

## บทที่ 4

### การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการ การลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา แบ่งผลการวิเคราะห์การศึกษาออกเป็น 4 ด้าน คือ การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน จากนั้นจึงนำผลการวิเคราะห์ที่ได้ไปจัดทำงบการเงินล่วงหน้าเพื่อประเมินผลโครงการ การลงทุนต่อไป

#### การวิเคราะห์ด้านการตลาด

การสำรวจความคิดเห็นจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ รวมถึงผู้ที่ให้บริการ ออกแบบและก่อสร้าง สามารถสรุปประเด็นสำหรับผู้ที่จะประกอบธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ได้ ดังนี้

##### 1) การวิเคราะห์สภาพตลาดโดยรวม

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมาในช่วงที่ผ่านมาเป็นช่วงที่เจริญเติบโตมาก (องค์การบริหารส่วนตำบลหมื่นไวย. ศักยภาพของพื้นที่, 2549 : ออนไลน์) เพราะมีสถาบันการศึกษาอยู่รวมกันหลายแห่ง ใกล้ศูนย์การค้า เนื่องจากมีการคมนาคมที่สะดวกทำให้มีธุรกิจบ้านจัดสรร และธุรกิจอพาร์ทเมนต์เกิดขึ้นมาหลายแห่ง นอกจากนี้ยังมีบ้านเรือนถูกดัดแปลงเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอย่างแน่นหนา ซึ่งมีการเจริญเติบโตของอพาร์ทเมนต์ และบ้านพักให้เช่าอย่างหนาแน่น สำหรับผู้ที่เข้าพักในอพาร์ทเมนต์นั้น ส่วนใหญ่อพาร์ทเมนต์จะตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับสถาบันการศึกษา ดังนั้นผู้ที่มาพักเกือบทั้งหมดจะเป็นนักศึกษา และเป็นคนทำงานในจังหวัดนครราชสีมาที่มาจากจังหวัดอื่น นอกจากนี้พื้นที่ตำบลหมื่นไวยในทิศเหนือติดถนนสายเลียบเมือง (บายพาส) ผ่านสามแยกปึกธงชัย-ขอนแก่น เหมาะสำหรับการทำโกดังเก็บสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าผู้ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ส่วนทิศใต้และทิศตะวันออกติดเขตเทศบาลนคร จังหวัดนครราชสีมา ติดถนนสายมิตรภาพ-หนองคาย ห่างจากสถานีขนส่งนครราชสีมาแห่งที่ 2 (บขส. ใหม่) ประมาณ 5 กิโลเมตร ทำให้การคมนาคม สะดวกสบาย (องค์การบริหารส่วนตำบลหมื่นไวย. ศักยภาพของพื้นที่, 2549 : ออนไลน์)

##### 2) ทำเลที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่บนซอย 30 กันยายน ถนนกึ่งพากลาง ตำบลในเมือง (หมื่นไวย) อำเภอเมือง

จังหวัดนครราชสีมา ลักษณะโดยทั่วไปเป็นชุมชนย่านที่อยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น มีอพาร์ทเมนต์ใหม่ๆ เกิดขึ้นหลายแห่งและมีบ้านพักอาศัยถูกดัดแปลงทำเป็นห้องพักให้เช่าอยู่โดยรอบบริเวณโครงการ ภายในระยะรัศมี 3 กิโลเมตรอยู่ใกล้แหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ เช่น โรงพยาบาล สถาบันการศึกษา ศูนย์การค้า โชว์รูมสินค้า ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ร้านอาหาร ร้านขายของชำและมินิมาร์ท และใกล้สนามกีฬากลาง (องค์การบริหารส่วนตำบลหมื่นไวย, สภาพเศรษฐกิจและสังคม, 2549 : ออนไลน์) จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากพอที่จะรองรับโครงการ อพาร์ทเมนต์ที่จะสร้างขึ้นใหม่ได้ นอกจากนี้ในอนาคตอันใกล้บริเวณดังกล่าวจะมีการก่อสร้างตลาดขององค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก สิ่งเหล่านี้บอกถึงศักยภาพของที่ดิน และความเป็นไปได้ที่จะมีความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งที่ตั้งโครงการอยู่ไม่ห่างจากถนนกีฬากลาง มีรถประจำทางผ่านหลายสาย มีปัจจัยการบริการพื้นฐาน เช่น การคมนาคมสะดวก การโทรคมนาคม การไฟฟ้า แหล่งน้ำธรรมชาติ และแหล่งน้ำที่สร้างขึ้น จากปัจจัยนี้เองจึงไม่จำเป็นต้องทำโปรโมชันพิเศษ เพราะว่าที่ตั้งอพาร์ทเมนต์อยู่ในทำเลที่ค่อนข้างดี ประกอบกับเป็นโครงการที่ตั้งขึ้นมาใหม่ ผู้ใช้บริการมักจะชอบเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ใหม่อยู่แล้ว

### 3) ประเมินปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

พบว่าอุปสงค์ (Demand) ความต้องการที่อยู่อาศัยของธุรกิจอพาร์ทเมนต์พิจารณาได้จากกลุ่มประชากรในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมาที่มีการขยายตัวของอัตราการมีงานทำอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการขยายตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 1 ของปี 2548 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการใช้จ่าย เพื่อการบริโภค และการลงทุนภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น จะเห็นได้จากการจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 19.9 การจัดเก็บภาษีโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 ยอดจดทะเบียนรถยนต์ รถบรรทุก รถจักรยานยนต์ สิ้นเชื้อธนาครพาณิชย์คงค้างเพิ่มสูงขึ้น และการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนที่มีอย่างต่อเนื่องจากปี 2547 (สำนักพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ, เศรษฐกิจภูมิภาคไตรมาสสองปี 2548, 2548 : ออนไลน์) ซึ่งแสดงให้เห็นชัดเจนว่าอุปสงค์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงไม่ถึงจุดอิ่มตัว และมีศักยภาพในการขยายตัวสูง

ส่วนอุปทาน (Supply) ของธุรกิจอพาร์ทเมนต์จะเห็นได้จากการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการส่งเสริมจากภาครัฐส่งผลให้ ผู้ประกอบลงทุนและทยอยเปิดโครงการใหม่สู่ตลาดทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดใจกลางเมือง ตั้งแต่ปลายปี 2545 ทั้งในรูปแบบของการขยายเฟสใหม่ในโครงการเดิมและเปิดโครงการใหม่ แต่จะเน้นโครงการขนาดเล็ก-ปานกลาง เพื่อให้อุปทานได้เร็วขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องต่างๆ ทั้งธุรกิจวัสดุก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า ธุรกิจกระเบื้องปูพื้น มีการขยายกำลังการผลิตจาก 11 ล้านตาราง

เมตรต่อเดือน ณ สิ้นปี 2542 เป็น 12 ล้านตารางเมตรต่อเดือน ณ ครั้งแรกของปี 2546 ทำให้มีอุปทานเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง (กรมพัฒนาธุรกิจและการค้า กระทรวงพาณิชย์, โครงการศึกษาวิจัยธุรกิจบริการสู่ตลาดโลกประเภทธุรกิจก่อสร้างและซ่อมแซมอาคาร, 2547 : ออนไลน์)

เมื่อพิจารณาสัดส่วนระหว่างอุปสงค์และอุปทานโดยรวมของจังหวัดนครราชสีมาแล้วพบว่าสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน หากพิจารณาสัดส่วนระหว่างอุปสงค์และอุปทานระหว่างจำนวนนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานที่พักในอพาร์ทเมนต์ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานที่อพาร์ทเมนต์ที่สามารถรองรับได้ ดังมีรายละเอียด ดังนี้

**ตารางที่ 1** แสดงสัดส่วนจำนวนนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานต่อจำนวนห้องเช่า และจำนวนผู้เช่าที่พักอยู่ในอพาร์ทเมนต์เขตตำบลหมื่นไวย อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมาสามารถรองรับได้

สถาบันการศึกษาและสถานที่ทำงาน	จำนวนนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงาน (คน) (ข้อ 1)	จำนวนห้องเช่า(ห้อง)และจำนวนผู้เช่า(คน)ที่พักอยู่ในอพาร์ทเมนต์ (ข้อ 2)
1. มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล	4,241	จำนวน 970 ห้อง จำนวน 1,229 คน
2. มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา	14,704	
3. สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,212	
4. โรงเรียนเทคโนโลยีช่างกลพาณิชย์การนครราชสีมา	2,654	
5. แหล่งพาณิชย์กรรม	12,998	
รวม	36,809	1,229
สัดส่วนระหว่างข้อ 1 ต่อข้อ 2	30	1

- ที่มา 1) สำนักสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
2) สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ  
3) สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดนครราชสีมา

จากตารางที่ 1 จะเห็นว่าจำนวนนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานที่ถือเป็นโอกาสทางการตลาดที่คาดว่าจะมาเช่าพักในอพาร์ทเมนต์ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานที่พักอยู่ในอพาร์ทเมนต์แสดงให้เห็นว่าอพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนน้อยกว่าความต้องการของผู้เช่า ดังนั้น ถ้ามีโครงการอพาร์ทเมนต์ใหม่เกิดขึ้น จะสามารถรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยจากสภาพแวดล้อมทางการตลาดของกิจการมีอัตราการแข่งขันที่สูง มีคู่แข่งรายย่อยอยู่มาก เนื่องจากคู่แข่งเหล่านี้ได้ก่อตั้งมานาน มักมีต้นทุนดำเนินงานที่ต่ำกว่า เป็นที่รู้จักของคนทั่วไป และที่สำคัญผู้ประกอบการหลายรายจะมีความได้เปรียบในเรื่องที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ดี หรือมีที่ดินเป็นของตนเอง ซึ่งการที่ผู้ประกอบการรายใหม่จะหาที่ดินในบริเวณดังกล่าว อาจเป็นเรื่องที่ยาก หรือต้องใช้ต้นทุนที่สูง ซึ่งที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์โครงการจะเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขนาด 101 ตารางวา โดยเจ้าของที่ดินเสนอขายในราคาที่ดิน 1,919,000 บาท ดังนั้น โครงการจึงใช้จุดเด่นเพื่อสร้างความได้เปรียบเชิงการแข่งขันทางกลยุทธ์ (Strategic Competitiveness) คือ ขนาดห้องพักที่เหมาะสม การออกแบบอพาร์ทเมนต์ให้น่าอยู่ ทันสมัย สวยงาม มีการปรับปรุงดูแลอพาร์ทเมนต์ให้ได้อยู่เสมอ มีทำเลที่ตั้งที่ดี เนื่องจากลูกค้าส่วนหนึ่งนิยมย้ายไปอยู่อพาร์ทเมนต์ที่ใหม่กว่า ซึ่งถือเป็นโอกาสสำหรับโครงการใหม่นี้ นับได้ว่าเป็นจุดขายที่ได้เปรียบของอพาร์ทเมนต์เปิดใหม่อย่างโครงการนี้ เมื่อโครงการดำเนินงานมาได้ระยะเวลาหนึ่งจะมีการปรับปรุงดูแลอาคารสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ให้น่าอยู่อย่างสม่ำเสมอ มีการทำนุบำรุงดูแลรักษาอาคาร อุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนั้นยังสร้างความมั่นใจให้ลูกค้าด้วยกระบวนการบริหารจัดการ คือ ด้านการบริการมีรถรับส่งเวลาเจ็บป่วย การดูแลเอาใจใส่ผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างดีเพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้อยู่อาศัย และผู้ปกครองของผู้อยู่อาศัย ซึ่งส่งผลให้เกิดความพึงพอใจกับลูกค้า เมื่อลูกค้าพอใจก็จะเกิดการบอกต่อหรือการเช่าห้องพัก ส่วนใหญ่ลูกค้าจะมาจากการบอกต่อจากลูกค้าภายใน

#### 4) การแบ่งส่วนตลาดและพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

การแบ่งส่วนตลาด ใช้เกณฑ์ด้านประชากรศาสตร์ ในเรื่องอายุ อาชีพ และรายได้เป็นตัวสะท้อนให้เห็นอำนาจซื้อของตลาด โดยสามารถแบ่งตลาดได้ ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงกลุ่มประชากร แบ่งตามอายุ อาชีพ และรายได้

กลุ่มเป้าหมาย	อายุ (ปี)	อาชีพ	รายได้ (บาทต่อเดือน)
1	ต่ำกว่า 20	นักเรียน นักศึกษา	ต่ำกว่า 5,000
2	21 – 60	กลุ่มวัยทำงาน	5,000 บาทขึ้นไป

จากตารางที่ 2 ทางโครงการจะเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ 1 และ 2 ได้แก่ กลุ่มวัยทำงานที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป และกลุ่มนักเรียน นักศึกษา ผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตแบบสะดวกสบาย รวดเร็ว สถานที่สะอาดน่าอยู่ ซึ่งต้องให้ความสำคัญกับเรื่องการออกแบบอาคาร อพาร์ทเมนต์ให้ดูดีทันสมัย สภาพแวดล้อมที่ดี สิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ตอบสนองความต้องการได้ทั้งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนทำงานที่อาศัยอยู่ในเขตตำบลหมื่นไวย อำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา และกลุ่มนักศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่ นักศึกษาต้องการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงมากกว่าเคเบิลทีวี ในขณะที่คนทำงานต้องการเคเบิลทีวีมากกว่า ดังนั้น ทางโครงการจะจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน รวมทั้งมีอินเทอร์เน็ต และเคเบิลทีวี

### 1.1 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)

#### วิเคราะห์จุดแข็ง (Strength Analysis)

โครงการการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพของที่ดินสูง ในอนาคตที่ดินรวมถึงปลูกสร้างมีแนวโน้มจะเพิ่มมูลค่าได้เหมือนตามประวัติที่ผ่านมา พื้นที่ตั้งของโครงการใกล้กับแหล่งชุมชน ซึ่งประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า สถาบันการศึกษา สำนักงานต่างๆ การคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ยังเป็นอาคารสร้างใหม่ มีการออกแบบอาคารอย่างสวยงามทันสมัย มีพื้นที่ห้องพักขนาดที่เหมาะสมกับความต้องการ มีการรักษาความปลอดภัยด้วยระบบลิฟต์การ์ด เป็นอพาร์ทเมนต์ที่บริการจัดการด้วยการคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นสำคัญ ซึ่งกลุ่มเป้าหมายของโครงการ เป็นกลุ่มวัยทำงาน และกลุ่มนักเรียนนักศึกษา ที่มาจากอำเภอและจังหวัดใกล้เคียง เป็นหลักสำคัญ

#### วิเคราะห์จุดอ่อน (Weakness Analysis)

ใช้เงินลงทุนในการซื้อที่ดินที่ไม่เป็นของตนเอง โดยเงินลงทุนส่วนมากมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อีกทั้งในช่วงนี้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ราคาน้ำมันดีเซลปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลโดยตรงทำให้ค่าวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้างต่างๆ ก็จะมีการปรับราคาขึ้นด้วยเช่นกันประมาณ 20-25% (คนรักบ้าน, 2548: ออนไลน์)

#### วิเคราะห์โอกาส (Opportunity Analysis)

การขยายตัวของจังหวัดนครราชสีมาในฐานะที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจของประเทศและเศรษฐกิจ ในปัจจุบันมีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)

อยู่ที่ประมาณ 5-6 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ธุรกิจขยายตัวอย่างมาก เมื่อธุรกิจขยายตัวก็ต้องมีการจ้างงานสูงขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดความต้องการด้านที่พักอาศัยมากขึ้น

### วิเคราะห์อุปสรรค (Threat Analysis)

ภาวะที่มีหน่วยของอสังหาริมทรัพย์ที่ยังเกินความต้องการซื้อของผู้บริโภค (Over Supply) เป็นธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเช่นธุรกิจคอนโดมิเนียม ทำให้มีบางโครงการปรับกลยุทธ์มาให้บริการเช่าพัก ส่งผลให้ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ อพาร์ทเมนท์ที่มีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะการแข่งขันด้วยการตัดราคาเช่าห้องพัก นอกจากนี้ยังมีลูกค้าบางส่วนหันไปซื้อห้องชุดแทนการเช่าอยู่อาศัย ดังนั้นโครงการจึงใช้จุดเด่นเพื่อสร้างความได้เปรียบเชิงการแข่งขันทางกลยุทธ์ (Strategic Competitiveness) คือ ขนาดห้องพักที่เหมาะสม การออกแบบอพาร์ทเมนท์ให้น่าอยู่ทันสมัย สวยงาม มีการปรับปรุงดูแลอพาร์ทเมนท์ให้ดีอยู่เสมอ และมีทำเลที่ตั้งที่ดี

### 1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถาม และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

#### 1.1.1 ผู้ตอบแบบสอบถาม คือ ผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่อพาร์ทเมนท์ในจังหวัด

นครราชสีมา โดยไม่คำนึงถึงว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะมีภูมิลำเนาในจังหวัดนครราชสีมาหรือต่างจังหวัด เป็นไปตามขอบเขตประชากรและขนาดตัวอย่างที่กำหนดไว้ในขอบเขตและวิธีศึกษา เพื่อหาคุณลักษณะของอพาร์ทเมนท์ที่เป็นที่ต้องการของผู้ต้องการอพาร์ทเมนท์เพื่อพักอาศัยชั่วคราว โดยใช้ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการหรือ 7 P's ซึ่งได้จากแบบสอบถามสรุปว่าความต้องการของลูกค้าที่มีต่อส่วนประสมทางการตลาด ได้ดังนี้

**ตารางที่ 3** แสดงระดับความสำคัญโดยรวมของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์	ค่าเฉลี่ย	แปลผล	ลำดับที่
1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	3.67	มาก	3
2. ด้านราคา (Price)	3.36	ปานกลาง	6
3. ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)	3.65	มาก	4
4. ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)	3.09	ปานกลาง	7
5. ด้านบุคคล (People)	3.96	มาก	2
6. ด้านกระบวนการบริการ (Process)	3.60	มาก	5
7. ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ(Physical Evidence)	3.97	มาก	1

จากตารางที่ 3 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพาร์ตเมนต์ ในระดับมาก เรียงตามลำดับ คือ ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ด้านบุคคล ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านกระบวนการบริการ ซึ่งมีระดับความสำคัญในระดับมาก และผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านราคา ด้านการส่งเสริมการตลาด อยู่ในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องความคิดเห็นที่คาดว่าจะมาใช้บริการเมื่อมีการสร้างพาร์ตเมนต์แล้ว

การมาใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
1. ใช้บริการ	276	69.0
2. ไม่ใช้บริการ	28	7.0
3. ไม่แน่ใจ	96	24.0
รวม	400	100

จากตารางที่ 4 ผู้ตอบแบบสอบถามจะมาใช้บริการพาร์ตเมนต์ในอัตราร้อยละ 69.0 ไม่ใช้บริการในอัตราร้อยละ 7.0 และไม่แน่ใจในอัตราร้อยละ 24.0 ซึ่งผู้ที่ให้ความสนใจที่จะมาใช้บริการ 276 คน ถือเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการ

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้อพาร์ทเมนต์  
ปัจจุบันที่เช่าอยู่ให้ปรับปรุง

สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้ปรับปรุง	จำนวน	ร้อยละ
1. ปรับปรุงหรือเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	57	14.3
2. มียามรักษาความปลอดภัย ความปลอดภัยในอพาร์ทเมนต์	27	6.8
3. ปรับปรุงหอใหม่ เช่น ทาสี ปูกระเบื้อง	26	6.5
4. ความสะอาดของทางเดิน และบริเวณอพาร์ทเมนต์	22	5.5
5. ค่าน้ำแพง ไม่ค่อยไหล ไม่สะอาด	17	4.3
6. ซ่อมแซมอุปกรณ์ในห้องพักให้รวดเร็ว	11	2.8
7. ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ	9	2.3
8. การส่งเสียงดังรบกวนในเวลากลางคืนของข้างห้อง	8	2.0
9. ห้องพัก ห้องน้ำ ระบายแคบ	7	1.8
10. สภาพแวดล้อมบรรยากาศรอบๆ อพาร์ทเมนต์ เช่น มีต้นไม้	5	1.3
11. มีที่นั่งเล่น นั่งคุยกับเพื่อน	5	1.3
12. ความเอาใจใส่ของเจ้าของอพาร์ทเมนต์	4	1.0
13. มีบริการซักอบรีด อาหาร ร้านสะดวกซื้อ	4	1.0
14. ควรปรับปรุงหลายอย่าง	3	0.8
15. อื่นๆ เช่น ค่าขยะแพง การเดินทางไม่สะดวก คัดเลือกผู้เช่า	2	0.5
16. ไม่มีอะไรต้องปรับปรุง	32	8.0

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 5 สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้อพาร์ทเมนต์ปรับปรุง เรียง

ตามลำดับ คือ (1) ปรับปรุงหรือเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก จำนวน 57 ราย คิดเป็นร้อยละ 14.3 (2) มียามรักษาความปลอดภัย ความปลอดภัยในอพาร์ทเมนต์ จำนวน 27 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.8 (3) ปรับปรุงหอใหม่ เช่น ทาสี ปูกระเบื้อง จำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.5 (4) ความสะอาดทางเดิน และบริเวณอพาร์ทเมนต์ จำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.5 (5) ค่าน้ำแพง ไม่ค่อยไหล ไม่สะอาด จำนวน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.3 (6) ซ่อมแซมอุปกรณ์ในห้องพักให้รวดเร็ว จำนวน 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.8 (7) ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.3 (8) การส่งเสียงดังรบกวนในเวลากลางคืนของข้างห้อง จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.0 (9) ห้องพัก



ห้องน้ำ ระเบียบแคบ จำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.8 (10) สภาพแวดล้อมบรรยากาศรอบๆ อพาร์ทเมนต์ เช่น มีต้นไม้ จำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.3 (11) มีที่นั่งเล่น นั่งคุยกับเพื่อน จำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.3 (12) ความเอาใจใส่ของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.3 (13) มีบริการซักอบรีด อาหาร ร้านสะดวกซื้อ จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.0 (14) ควรปรับปรุงหลายอย่าง จำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.8 และ (15) น้อยที่สุดคืออื่นๆ เช่น ค่าเก็บขยะ แพง การเดินทางไม่สะดวก จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.5 และ (16) มีผู้ตอบแบบสอบถามเลือก ไม่มีอะไรต้องปรับปรุง 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.0

1.1.2 จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการจัดการ การประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ดังนี้

1.1.2.1 การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ พบว่าบริเวณโดยรอบของหนึ่งในผู้ประกอบการที่ถูกสัมภาษณ์นั้น มีอพาร์ทเมนต์อยู่ติดกันหลายแห่ง และยังมีบ้านเรือนถูกดัดแปลงเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอยู่อย่างแน่นหนา

1.1.2.2 ปัญหาที่พบมากในการทำกิจการอพาร์ทเมนต์ คือ ผู้เช่ามากลับมาจากการเที่ยวกลางคืน การพบบุคคลภายนอกเข้ามาในห้องพักโดยไม่ได้รับอนุญาต การทะเลาะกัน ดื่มเหล้า ส่งเสียงดังในเวลากลางคืน ของหาย น้ำประปาจากเทศบาลไม่ค่อยไหลต้องมีการปั้มน้ำขึ้นไปเก็บน้ำสำรองไว้ในแทงก์น้ำ

1.1.2.3 ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติการจดทะเบียนแยกเป็นหอพักหญิงหรือชาย มีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการร่วมกับกรมตำรวจมาตรวจสอบอพาร์ทเมนต์หรือหอพักเกี่ยวกับการแยกประเภทหอพักว่าเป็นหอพักหญิงหรือชาย ยาเสพติด แหล่งมั่วสุม ถ้าเป็นรูปแบบอพาร์ทเมนต์ผู้เช่าสามารถอยู่ได้ทั้งหญิงและชาย

1.1.2.4 อพาร์ทเมนต์จะมีการคัดเลือกผู้มาเช่า มีระเบียบการเช่าอยู่อพาร์ทเมนต์อย่างเข้มงวด เพื่อความปลอดภัยของผู้เช่า บางอพาร์ทเมนต์ผู้ปกครองถึงกับขอมเสียดำเช่าช่วงปิดเทอม 3 เดือน เพื่อให้ลูกหลานได้อยู่อพาร์ทเมนต์เดียวกัน เนื่องจากเมื่อพักอยู่อพาร์ทเมนต์นี้แล้วสะดวก ปลอดภัย และมีการบอกต่อกันปากต่อปากให้มาใช้บริการอพาร์ทเมนต์นี้ด้วย

1.1.2.5 มีการเก็บภาษีโรงเรือน และค่าเก็บขยะจากองค์การบริหารส่วนตำบล

แพง

## 1.2 การจัดการส่วนประสมการตลาดบริการ

จากการสำรวจด้านการตลาดของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัด นครราชสีมาได้กำหนดนโยบายการตลาด ดังนี้ (รายละเอียดระดับความสำคัญของปัจจัยใน ภาคผนวก ข หน้า 80-93)

1) ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการได้ออกแบบห้องพักให้มีห้องน้ำในตัว เนื่องจากเป็น ปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักและห้องพักโครงการจะมีระเบียง มีโทรทัศน์ โดยระบบ โทรทัศน์ภายในห้องพักผ่านศูนย์หรือตู้สาขาที่ตั้งในส่วนสำนักงาน มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน ห้อง ได้แก่ ที่นอน/เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า พัดลม โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ โทรทัศน์ โต๊ะเก้าอี้ อ่างล้าง หน้าที่นั่งมีอินเตอร์เน็ต และเคเบิลทีวี และยังมีห้องเช่าสำหรับเช่าขายสินค้า จำนวน 2 ห้อง มีโรง จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์

2) ด้านราคา ผลจากการวิเคราะห์แบบสอบถาม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ ความสำคัญในด้านราคาค่าเช่าห้องพัก อยู่ในระดับที่สูง และให้ระดับความสำคัญ ในเรื่อง ค่าน้ำ ค่า ไฟฟ้า ค่าโทรทัศน์ ค่าประกันของเสียหายและค่าเช่าล่วงหน้า อยู่ในระดับปานกลาง และผู้ตอบ แบบสอบถามยินดีที่จะจ่ายค่าเช่าห้องพักของโครงการในราคาประมาณ 1,800-2,400 บาท ซึ่งเป็น ราคาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ประเภท เตียงนอน ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้ โต๊ะ เก้าอี้ โทรทัศน์ โทรทัศน์ พัดลม อ่างล้างหน้า ห้องน้ำในตัว ไว้ให้พร้อมแล้ว และยินดีจ่ายราคาค่าไฟ หน่วยละ 5 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 15 บาท

3) ด้านสถานที่ อพาร์ทเมนต์โครงการจะให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งไปมา สะดวก มีพื้นที่ใกล้แหล่งชุมชน ตั้งอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า สถาบันการศึกษา สนามกีฬากลาง ร้านค้า ร้านขายของชำ ร้านสะดวกซื้อที่เปิดบริการ 24 ชั่วโมง และร้านอาหาร การเดินทางสะดวก และปลอดภัย มีความสะดวกในการจอดรถ เจ้าของอพาร์ทเมนต์เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ทุก วัน เนื่องจากมีการพักอาศัยอยู่ในโครงการอพาร์ทเมนต์ด้วย

4) ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการจะโฆษณาโดยใช้แผ่นพับ ใบปลิวและ ป้ายผ้าติดหน้าอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้ยังมีการให้ข้อมูลรายละเอียดของอพาร์ทเมนต์แก่ สถาบันการศึกษาในช่วงรับสมัครนักศึกษาใหม่ นำเสนอความเป็นมาตรฐานของโครงการ มี อุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน มีการดูแลเอาใจใส่นักศึกษาเป็นอย่างดี มีระบบรักษาความ ปลอดภัยที่ดี มีใบประกอบกิจการอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ข้อมูลนี้ส่งต่อไปยังนักศึกษาและผู้ปกครอง

5) ด้านบุคคล โครงการจัดหาบุคลากรที่มีอรรถาศัย ไมตรี ดูแลเอาใจใส่ต่อผู้เช่าใน

อพาร์ทเมนต์ทั้งในเรื่องของทรัพย์สิน และการบริการ มีใจรักในงานบริการ (Service Mind) จะเกิดความอบอุ่นเป็นกันเองคนคุ้นเคย ถือเป็นเสน่ห์อีกอย่างหนึ่ง โดยมีเจ้าของเป็นผู้ควบคุมตรวจสอบในการให้บริการต่างๆ ด้วยตนเองอีกด้วย

6) ด้านกระบวนการ ทางโครงการ มีประกาศกฎระเบียบต่างๆของอพาร์ทเมนต์ที่ติดไว้ในสถานที่ที่เห็นได้อย่างชัดเจน ทุกคนสามารถอ่านได้ตลอดเวลา และก่อนเข้ามาพัก จะต้องทำสัญญาเช่าซึ่งมีระเบียบแจ้งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในสัญญา และเจ้าของโครงการได้อธิบายก่อนเข้าพักด้วยวาจาทุกครั้ง เพื่อให้ทุกฝ่ายยอมรับซึ่งกันและกันได้ก่อนการเข้ามาอยู่ร่วมกัน โดยที่เจ้าของโครงการจะพิจารณาบุคคลที่จะเข้ามาเช่าห้องจากบุคลิกลักษณะก่อนเบื้องต้น ถึงความน่าไว้วางใจ ความมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนร่วมอพาร์ทเมนต์ อันจะส่งผลให้เกิดความพึงพอใจกับผู้พักอาศัยอื่นๆ และอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข เพื่อให้มีการชักจูงแบบปากต่อปาก (Word of Mouth) จากลูกค้าภายในเอง เป็นการได้ลูกค้าเพิ่ม โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อทำการส่งเสริมการขายใดๆ เลย ทางโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความสะอาด มีการตรวจเช็คระบบน้ำ-ไฟ โดยเจ้าหน้าที่และเจ้าของโครงการตรวจสอบอีกครั้ง เพื่อหาสาเหตุและปัญหาที่แท้จริง จะได้หาทางแก้ไขและปรับปรุงพัฒนาได้ถูกต้องและตรงจุดในสิ่งที่ขาดตกบกพร่อง ที่เกิดขึ้นกับโครงการ

ทางโครงการมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ซึ่งผ่านการฝึกและปฏิบัติงานตามระบบของการป้องกันความปลอดภัยมาแล้ว จะทราบว่ามีสิ่งใดผิดปกติหรือไม่มีความปลอดภัยใดเกิดขึ้น ต้องแจ้งให้เจ้าของโครงการทราบทันทีหากพบว่ามีสิ่งผิดปกติเกิดขึ้น ทำหน้าที่ตรวจตรารักษาความปลอดภัยภายในอพาร์ทเมนต์อย่างเข้มงวด ทำการซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ และมีการจัดการป้องกันและชะลอเสื่อมสภาพของอาคารก่อนเวลาอันสมควร เช่น การทาสีห้องใหม่ มีการดูแลเอาใจใส่ผู้เช่าเป็นอย่างดี คือ ต้องมีจิตวิญญาณในการทำธุรกิจ และการให้บริการ ทำให้เกิดความคุ้นเคย เชื่อใจบอกต่อกัน เมื่อเวลาเจ็บป่วยช่วยพาไปหาแพทย์ในโรงพยาบาลที่ใกล้เคียง ตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เพื่อเป็นการรักษาลูกค้าเก่าไว้ และเป็นการป้องกันคู่แข่งเข้ามาแย่งลูกค้าไป

7) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการมีการดูแลอาคารให้สะอาด มีความร่มรื่น มีการจัดสวนหย่อม ต้นไม้ และเก้าอี้นั่งพักผ่อนบริเวณรอบๆ สร้างบรรยากาศให้น่าอยู่ บริเวณทางเข้าอพาร์ทเมนต์และบันไดขึ้นอพาร์ทเมนต์มีแสงสว่างเพียงพอ มีบรรยากาศรอบบริเวณโปร่งโล่งสบาย มีระบบลิฟต์ มีถึงดับเพลิง มีเคเบิลทีวี มียามรักษาความปลอดภัย มีการคิดใบประกอบกิจการอพาร์ทเมนต์ให้ผู้อยู่อาศัยและเจ้าหน้าที่ที่มาตรวจเห็นได้อย่างชัดเจน มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

หากทางอพาร์ทเมนต์ที่ได้รับป้ายประกาศเกียรติคุณต่างๆ จะติดไว้ในตำแหน่งที่คนสามารถมองเห็นได้ชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้ห้องแรกชั้นล่างเป็นห้องสำหรับร้านค้าให้เช่า เพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยอีกด้วย

### 1.3 การประมาณการรายรับของโครงการ

นอกจากการจัดการที่คำนึงถึงส่วนประสมทางการตลาดที่กล่าวมาแล้ว จุดแข็งประการหนึ่งของโครงการคือ อพาร์ทเมนต์ของโครงการเป็นอาคารใหม่ จึงทำให้สภาพแวดล้อมทั่วไปน่าอยู่อาศัย และห้องพักมีขนาดเหมาะสมกับความต้องการ ประกอบกับเศรษฐกิจโดยรวมดีขึ้น และจากการสอบถามผู้ประกอบการจำนวน 4 ราย พบว่า

- 1) ช่วงภาคการศึกษาปกติ คาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเข้าพักอาศัยของผู้เช่าถึง 90 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องพักทั้งหมด เป็นระยะเวลา 9 เดือนต่อปี
- 2) ช่วงปิดภาคการศึกษาปกติและภาคการศึกษาฤดูร้อน คาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเข้าพักอาศัยของผู้เช่าลดลงเหลือ 70 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องพักทั้งหมด เป็นระยะเวลา 3 เดือนต่อปี

จากการวิเคราะห์ข้างต้นนี้ทางโครงการจึงได้กำหนดค่าเช่าห้องพักไว้ที่ 2,300 บาท พบว่าในช่วงภาคการศึกษาปกติ เป็นระยะเวลา 9 เดือน อัตราการเข้าพักในปีแรกและในช่วงเวลาโครงการที่เหลืออยู่ที่ 90 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องพักทั้งหมด และพบว่าช่วงปิดภาคการศึกษาและภาคการศึกษาฤดูร้อน คาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักลดลงเหลือ 70 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องพักทั้งหมด เป็นระยะเวลา 3 เดือน และมีผู้เข้าพักอาศัย 70 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในช่วงเวลาโครงการที่เหลือ สำหรับร้านค้าเช่าเพื่อขายสินค้ากำหนดราคาไว้ที่ 4,000 บาท มีผู้เช่าตลอดในช่วงเวลาของโครงการ เนื่องจากมีผู้ต้องการที่จะมาค้าขายมาก ในขณะที่มีร้านค้าให้เช่าน้อย เมื่อเวลาผ่านไปโครงการจะมีการปรับราคาค่าเช่าเพิ่มทั้งห้องพักทั่วไป และร้านค้าเช่า 300 บาทในปีที่ 5 ปรับอีก 350 บาทในปีที่ 10 และ 400 บาทในปีที่ 15 ของโครงการ เนื่องจากราคาค่าเช่าที่ตั้งไว้เริ่มแรกของโครงการเป็นราคาไม่สูงเกินจากความคาดหวังของผู้ตอบแบบสอบถาม และที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี การคมนาคมสะดวก อีกทั้งในอนาคตอันใกล้ในบริเวณดังกล่าวจะมีโครงการก่อสร้างตลาดขององค์กรสงเคราะห์ทหารผ่านศึก

ตารางที่ 6 แสดงการประมาณการจำนวนห้องพักและค่าเช่าของโครงการ

ชั้นที่	จำนวนห้องพัก x ค่าเช่า	จำนวนห้องสำนักงาน x ค่าเช่า	จำนวนร้านค้า x ค่าเช่า
ชั้นที่ 1	$4 \times 2,300 = 9,200$	$1 \times 0 = 0$	$2 \times 4,000 = 8,000$
ชั้นที่ 2-4	$27 \times 2,300 = 62,100$	-	-
รวม	71,300	ไม่มีรายได้	8,000

จากตารางที่ 6 มีห้องพัก จำนวน 31 ห้อง ค่าเช่าห้องละ 2,300 บาท ขนาดของห้องพัก ร้านค้าให้เช่า และสำนักงาน กว้าง 3.25 เมตร ยาว 4.8 เมตร รวมระยะเบียง มีห้องน้ำในห้อง

ตารางที่ 7 แสดงที่มารายได้ของโครงการ

รายการ	จำนวนเดือน	จำนวนห้อง (ห้อง)	ราคาต่อห้อง (บาท)	อัตราเข้าพัก (เปอร์เซ็นต์)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่าภาคปกติ	9	31	2,300	90	577,530
ห้องเช่าภาคปิดเรียน และฤดูร้อน	3	31	2,300	70	149,730
ร้านค้าเช่า	12	2	4,000	100	96,000
ค่าไฟห้องเช่าภาคปกติ	9	31	100	90	25,110
ค่าไฟห้องเช่าภาคปิดเรียนและฤดูร้อน	3	31	100	70	6,510
ค่าไฟร้านค้าเช่า	12	2	240	100	5,760

จากตารางที่ 7 แสดงที่มารายได้ของโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดเพิ่มเติมอีกดังนี้

1. รายได้จากค่าเช่าห้องพัก และร้านค้าเช่า จะมีการปรับราคาค่าเช่าเพิ่มเป็น 300 บาทในปีที่ 5 ปรับอีก 350 บาทในปีที่ 10 และ 400 บาทในปีที่ 15 ของโครงการ

2. รายได้จากค่าไฟ คิดมาจากการเก็บค่าไฟฟ้าหน่วยละ 5 บาท โดยต้นทุนค่าไฟฟ้าอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 3 บาท หากมีสมมติฐานว่ามีการใช้ไฟในห้องเช่า และร้านค้าโดยเฉลี่ยห้องละ 50 และ 100 หน่วย ตามลำดับ ดังนั้นจะมีรายได้จากส่วนนี้มาจาก 2 ส่วน ดังนี้

2.1 ห้องเช่า จำนวนไฟที่ใช้ห้องละ 50 หน่วย x 2 บาท

เท่ากับ 100 บาทต่อห้อง

2.2 ร้านค้าเช่า จำนวนไฟที่ใช้ห้องละ 120 หน่วย x 2 บาท

เท่ากับ 240 บาทต่อห้อง

จะมีการปรับราคาค่าไฟเพิ่มเป็น 10 เปอร์เซ็นต์ของรายได้จากค่าไฟในปีที่ 5 ปรับอีก 10 เปอร์เซ็นต์ในปีที่ 20 และ 30 เปอร์เซ็นต์ในปีที่ 15 ของโครงการ เนื่องจากต้นทุนค่าผลิตกระแสไฟฟ้าสูงขึ้น

3. รายได้จากค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าเคเบิลทีวีที่เก็บจากผู้ใช้บริการเป็นราคาเท่ากับต้นทุนที่แท้จริงในการให้บริการ เมื่อประมาณการส่วนต่างจากราคาต้นทุนกับราคาที่โครงการจะเก็บนั้น ได้นำมาคิดจัดสรร (Allocate) รวมอยู่ในค่าเช่าพาร์ตเมนต์แล้ว

ตารางที่ 8 แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ

รายรับจาก	ค่าเช่าปกติ	ค่าเช่าร้านค้า	ค่าไฟฟ้า	รวมรายได้ทั้งหมด
ปีที่ 1	727,260	96,000	37,380	860,640
ปีที่ 2	727,260	96,000	37,380	860,640
ปีที่ 3	727,260	96,000	37,380	860,640
ปีที่ 4	727,260	96,000	37,380	860,640
ปีที่ 5	822,120	103,200	41,118	966,438
ปีที่ 6	822,120	103,200	41,118	966,438
ปีที่ 7	822,120	103,200	41,118	966,438
ปีที่ 8	822,120	103,200	41,118	966,438
ปีที่ 9	822,120	103,200	41,118	966,438
ปีที่ 10	932,790	111,600	44,856	1,089,246
ปีที่ 11	932,790	111,600	44,856	1,089,246
ปีที่ 12	932,790	111,600	44,856	1,089,246
ปีที่ 13	932,790	111,600	44,856	1,089,246
ปีที่ 14	932,790	111,600	44,856	1,089,246
ปีที่ 15	1,059,270	121,200	48,594	1,229,064
ปีที่ 16	1,059,270	121,200	48,594	1,229,064
ปีที่ 17	1,059,270	121,200	48,594	1,229,064
ปีที่ 18	1,059,270	121,200	48,594	1,229,064
ปีที่ 19	1,059,270	121,200	48,594	1,229,064
ปีที่ 20	1,059,270	121,200	48,594	1,229,064



### ที่ตั้งอพาร์ทเมนต์

เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่มีรั้ว มีการถมดินปรับระดับแล้วสูงกว่าพื้นถนน  
ชอยเล็กน้อยเพื่อป้องกันน้ำท่วม

ภาพที่ 2

แสดงที่ตั้งของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา



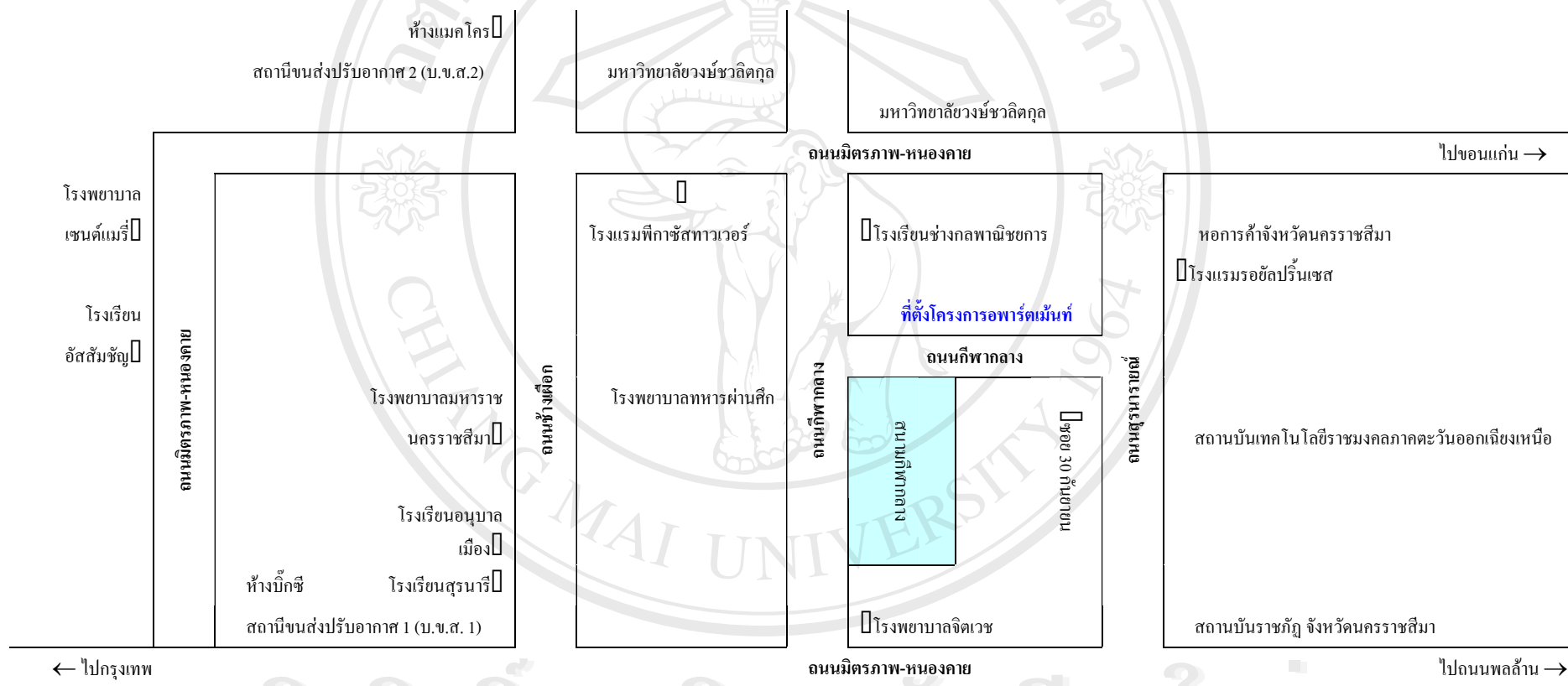
ภาพที่ 2.1 แสดงด้านหน้าที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 2.2 แสดงด้านข้างที่ตั้งโครงการ

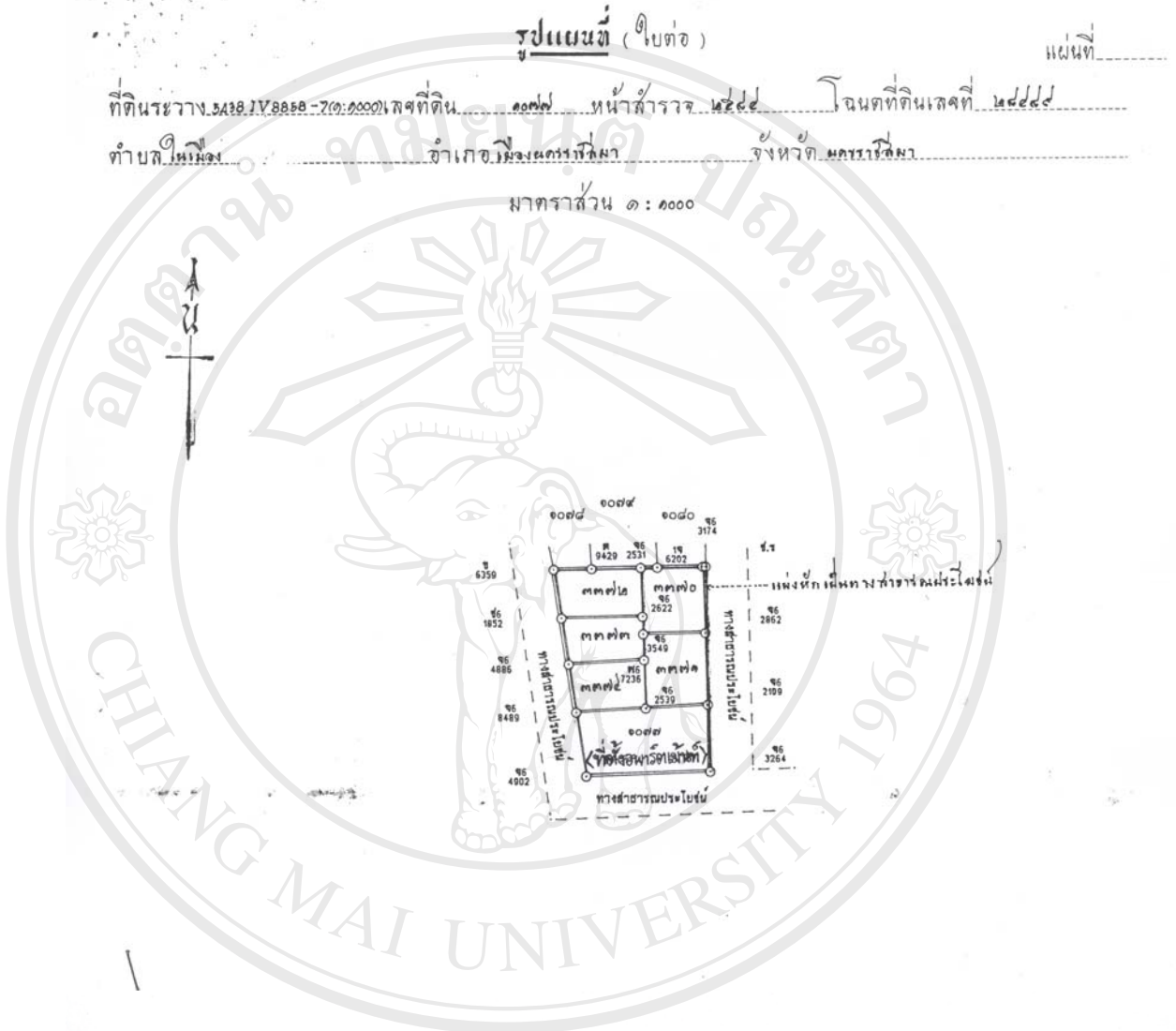


ภาพที่ 3 แสดงแผนที่ตั้งของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา



ที่มา : แผนที่เทศบาลนคร นครราชสีมา พ.ศ.2549

ภาพที่ 4 แสดงโฉนดที่ดินของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright © by Chiang Mai University  
 All rights reserved

..... (นายพล. ธีรวัฒน์) 15 ต.ค. 2541  
 ..... 22 ต.ค. 2541  
 ..... หัวหน้าการ  
 (นายประเสริฐ ศรีวิวัฒน์) 2 พ.ย. 2541

สำหรับโฉนดฉบับเจ้าชงที่ดิน

..... เจ้าพนักงานที่ดิน  
 (นายสมัครมงคล สุขขี) 17 ส.ค. 2541

## สิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างตามโครงการ ได้แก่ พื้นที่ดินด้านหน้าติดถนนกึ่งกลาง ขนาดที่ดินสำหรับปลูกสร้าง กว้าง 14 ตารางเมตร ยาว 28 ตารางเมตร พื้นที่ปลูกสร้างหรืออาคารอพาร์ทเมนต์ กว้าง 8 เมตร x ยาวหรือลึก 24 เมตร x สูง 14 เมตร มี 4 ชั้น จำนวน 34 ห้อง ไม่มีลิฟท์ ระยะห่างระหว่างรั้วกับอาคารอพาร์ทเมนต์ด้านหน้า ด้านข้าง และด้านหลัง ด้านละ 3, 2 และ 3 เมตร ตามลำดับ (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 36, 34 วรรค 5 และ 34 อ้างถึงในไทยโฮม มาสเตอร์, 2548:ออนไลน์) มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ขนาด 28.6 ตร.เมตร และมีสวนหย่อมอยู่ด้านหน้าอพาร์ทเมนต์ ทางเดินภายในตึกกว้าง 1.5 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 21, อ้างถึงในไทยโฮมมาสเตอร์, 2548:ออนไลน์) ขนาดห้องพักมีขนาดกว้าง 3.25 เมตร ยาว 4.80 เมตร รวมระเบียง มีห้องน้ำในห้องพัก (รายละเอียดดูได้จากภาพที่ 5 และ 6 หน้า 34)

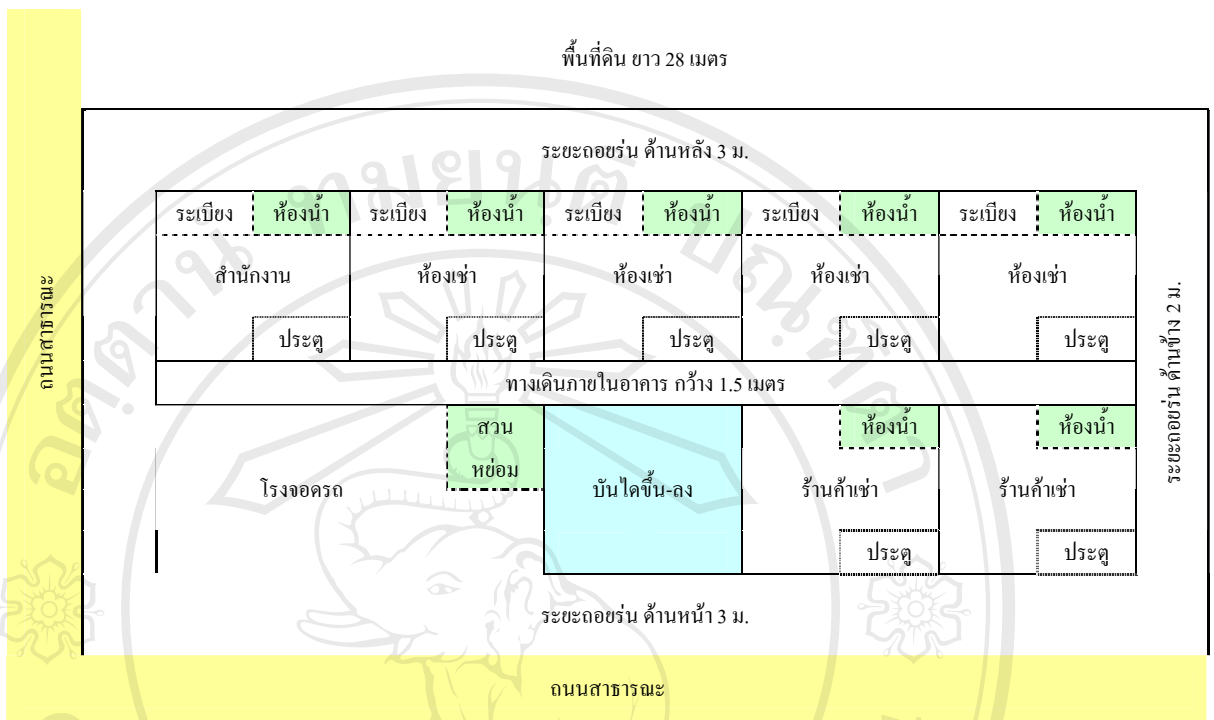
## จำนวนห้องพัก

ชั้นล่าง มี 7 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง ห้องให้เช่าเพื่อทำร้านค้าจำนวน 2 ห้อง และอีก 1 ห้องใช้เป็นที่สำนักงานอพาร์ทเมนต์ พร้อมทั้งเป็นที่พักอาศัยของผู้ประกอบการด้วย ส่วนชั้นที่ 2, 3 และชั้น 4 มีห้องชั้นละ 9 ห้อง รวมเป็น 27 ห้อง เมื่อรวมกับชั้นล่าง จะมีห้องสำหรับผู้พักอาศัยทั่วไปรวมทั้งหมด 31 ห้อง และห้องเช่าเพื่อทำร้านค้าจำนวน 2 ห้อง ซึ่งห้องเพื่อทำร้านค้านี้จะมีราคาเช่าสูงกว่าห้องพักโดยทั่วไป

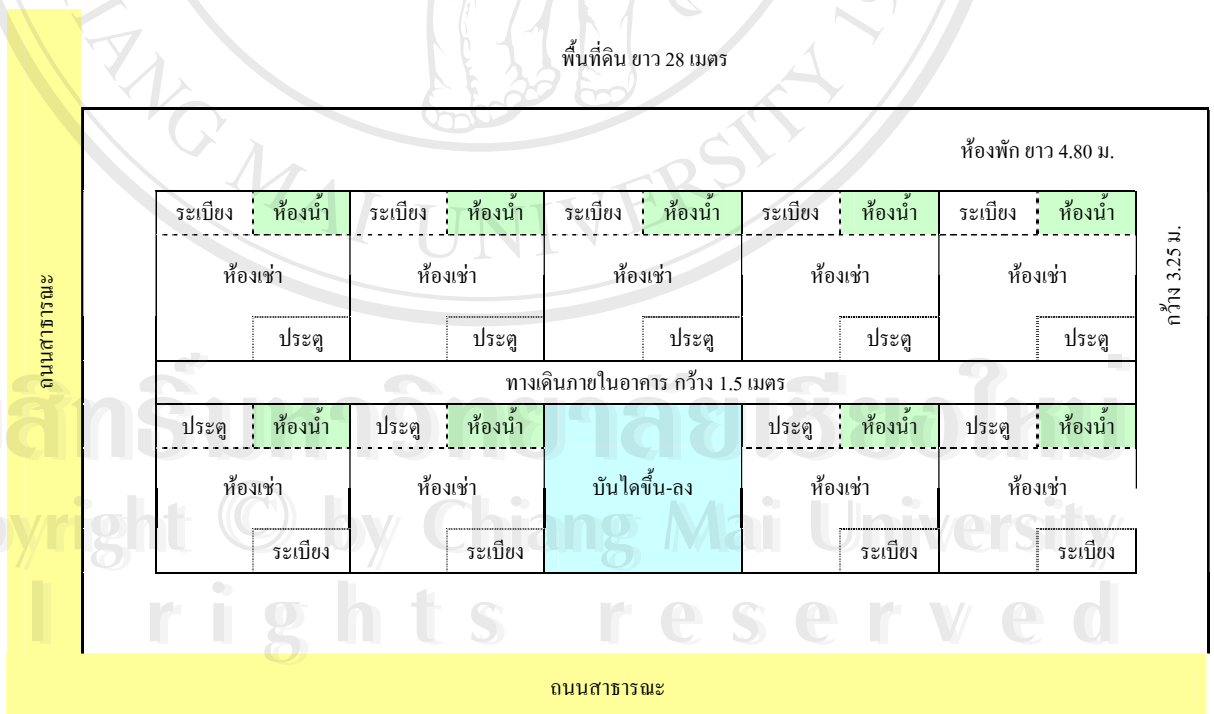
## สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

ประกอบด้วย เตียงนอน ที่นอน พัดลม โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์สี โต๊ะ เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า ทำด้วยไม้อัดสี ห้องน้ำในตัว มีระเบียง จะใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณภาพมาตรฐานทั่วไปสามารถใช้งานได้นาน

ภาพที่ 5 แสดงแผนผังห้องพัก ชั้นที่ 1 สวนหย่อม และ โรงจอดรถ



ภาพที่ 6 แสดงแผนผังห้องพัก ชั้นที่ 2-4



### การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้างเริ่มแรก

โดยมีการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้อง ดังนี้

**ตารางที่ 11** แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและค่าที่ดิน

รายการ	จำนวนพื้นที่ใช้สอย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ที่ดิน	101.0 ตารางวา	19,000 บาทต่อตารางวา	1,919,000 บาท
ค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัย *	736.8 ตารางเมตร	8,350 บาทต่อตารางเมตร	6,152,280 บาท
ค่าอาคารจอดรถ *	28.6 ตารางเมตร	7,900 บาทต่อตารางเมตร	225,940 บาท
ค่าวัสดุ และค่าแรงทำรั้ว	84.0 เมตร	2,000 บาทต่อเมตร	168,000 บาท
ค่าเขียนแบบก่อสร้าง	736.8 ตารางเมตร	-	21,250 บาท
ค่าระบบไฟฟ้า ประปาเหมาจ่าย	-	-	230,000 บาท
ค่าจัดสวน	2.6 ตารางวา	600 บาทต่อตารางวา	1,584 บาท
รวมทั้งหมด			8,718,054 บาท

จากตารางที่ 11 จะได้ค่าที่ดิน 1,919,000 บาท บวกค่าก่อสร้างต่างๆ 6,799,054 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 8,718,054 บาท

#### หมายเหตุ

1. ที่ดินกว้าง 14 ตารางเมตร ยาว 28 ตารางเมตร
2. ค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น \* ซึ่งเป็นงาน โครงสร้าง ได้แก่
  - 2.1 โครงสร้างทั่วไปเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
  - 2.2 หลังคามุงกระเบื้องลอน
  - 2.3 พื้นห้องพัก และพื้นทางเดินไม่มีวัสดุบุผิว เป็นขัดมันเรียบ
  - 2.4 ห้องน้ำ บุปื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง 8 นิ้วขึ้นไป
  - 2.5 ประตูกระจกกรอบไม้
  - 2.6 หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม หรือกระจกเกรด
3. ค่าอาคารจอดรถ ส่วนบนดิน \*
  - 3.1 โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
  - 3.2 ผนังเปลือยผิว ไม่ทาสี

### หมายเหตุ

\* ราคาค่าก่อสร้างนี้ หมายถึง ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้าง ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่างๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้าง และกำไรของผู้รับ รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสมทบกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย

ที่มา 1) ค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น และค่าอาคารจอดรถ ส่วนบนดิน (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2547, 2547: ออนไลน์)

2) ค่าเขียนแบบก่อสร้าง (มนต์ชัย สังข์มี Autocad. รายการมาตรฐาน ราคาเขียนแบบก่อสร้าง, 2549: ออนไลน์.)

4. เป้าหมายการขายโครงการ โดยจะทำการออกแบบโครงสร้างของอาคารให้เพื่อไว้สำหรับสามารถต่อเติมชั้นที่ 5 ได้ เมื่อโครงการมีการคืนทุนแล้ว อาจนำเงินมาลงทุนต่อเติมใหม่โดยที่เมื่อมีการพิจารณาสภาพการณ์แข่งขันแล้วเห็นว่ายังมีโอกาสของความเป็นไปได้ทางการตลาด

**ตารางที่ 12** แสดงการประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ประจำห้องพักและอพาร์ทเมนต์

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
1. เตียงนอน(เหล็ก)	34 ชุด	1,200	40,800
2. ที่นอนในปีที่ 1-10	34 ชุด	2,200	74,800
3. พัดลมติดฝาผนัง 16 นิ้ว	34 เครื่อง	1,150	39,100
4. โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้	34 ชุด	3,500	119,000
5. โทรทัศน์สี 20 นิ้ว	34 เครื่อง	4,590	156,060
6. โต๊ะเก้าอี้	33 ชุด	1,000	33,000
7. ตู้เสื้อผ้า	34 ตู้	1,200	40,800
8. ตู้โทรศัพท์สาขา	1 ตู้	78,000	78,000
9. ระบบคีย์การ์ด	1 ชุด	12,000	12,000
10. ระบบอินเทอร์เน็ต	1 ชุด	8,000	8,000
11. ระบบเคเบิลทีวี	1 ชุด	10,000	10,000

ตารางที่ 12 (ต่อ) แสดงการประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ประจำห้องพักและอพาร์ทเมนต์

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
12. ตู้โต๊ะเก้าอี้ภายในสำนักงาน	1 ชุด	14,250	14,250
13. ถังดับเพลิง	4 ตัว	800	3,200
14. ปิ๊มน้ำ 100 วัตต์	2 ตัว	4,090	8,180
15. แท็งก์น้ำขนาด 1,500 ลิตร	2 ถัง	4,500	9,000
รวมต้นทุนอุปกรณ์ในอพาร์ทเมนต์ทั้งสิ้น			646,190 บาท

ที่มา: ราคากลาง กรมการค้าภายใน พ.ศ. 2549 และราคาท้องตลาดทั่วไป แต่เนื่องจากการจัดซื้อเป็นจำนวนมาก จึงสามารถต่อรองราคากับผู้ขายได้ราคาที่ถูกกว่าราคาท้องตลาดโดยทั่วไป

#### ประมาณการบซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

โครงการจะทำการเปลี่ยนที่นอนใหม่ทั้งหมดในปีที่ 11 เนื่องจากหมดอายุการใช้งานเป็นเงิน 74,800 บาท ส่วนอุปกรณ์อื่นๆ โครงการใช้อุปกรณ์ที่มีคุณภาพ แต่มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน จึงกำหนดวงเงินซ่อมแซมทั่วไปในส่วนนี้ไว้ปีละ 10,000 บาท นับตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป และการทำสีอาคารภายนอก กำหนดวงเงินเป็นเงิน 35,000 บาท ในปีที่ 11

#### การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

เป็นการศึกษารูปแบบของการดำเนินงาน การวางแผน (Planning) การจัดองค์กร (Organization) การจัดคนเข้าทำงาน (Leading) และการควบคุม (Controlling) เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงาน โดยอพาร์ทเมนต์ของโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว และมีการจัดองค์กร ดังนี้



ภาพที่ 7 แสดงแผนผังการบริหารงานและเวลา

จากแผนผังการบริหารงานของอพาร์ทเมนต์ แต่ละตำแหน่งงานจะปฏิบัติงานตามหน้าที่ (Job Description) เป็นดังนี้

1. เจ้าของอพาร์ทเมนต์ มีหน้าที่คอยดูแลความสงบเรียบร้อยภายในอพาร์ทเมนต์ ลงบัญชี เก็บเงินค่าเช่า รับซื้อเรื่องเรียนต่างๆ สั่งการพนักงานทำความสะอาด และจ่ายค่าน้ำค่าไฟ ค่าภาษีต่างๆ

2. พนักงานทำความสะอาด มีหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดอพาร์ทเมนต์ และบริเวณโดยรอบ ทำความสะอาดห้องกรณีที่มีผู้ย้ายออก เพื่อรับรองผู้ที่จะเข้ามาเช่าอพาร์ทเมนต์รายใหม่

3. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ในการดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้อาศัย และอพาร์ทเมนต์ โดยเน้นงานกลางคืน เนื่องจากว่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการมีระบบคีย์การ์ด เพื่อรักษาความปลอดภัยในการเข้า-ออกได้ระดับหนึ่งแล้ว นอกจากนี้ยังมีหน้าที่ในงานซ่อมแซมงานทั่วไป ในกรณีงานอุปกรณ์เสียหายเล็กน้อย เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ เปลี่ยนก๊อกน้ำ เป็นต้น

ส่วนกรณีซ่อมแซมงานด้านเทคนิค จะใช้ช่างที่มีความชำนาญเฉพาะด้านจากภายนอก (Outsourcing)

#### ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานและค่าใช้จ่ายต่างๆ

1. เงินเดือนเจ้าของอพาร์ทเมนต์เดือนละ 6,000 บาท ทำงานทุกวันตลอด 24 ชั่วโมง
2. เงินเดือนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คน เดือนละ 5,000 บาท โดยให้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้ใช้ห้องพัก 1 ห้อง หยุดได้เดือนละ 2 วัน เวลาทำงาน 21:00 – 06:00 น.
3. เงินเดือนพนักงานทำความสะอาดเดือนละ 4,000 บาท ทำงานวันจันทร์-เสาร์ 09:00-18:00 น.

#### หมายเหตุ

- 1) การปรับขึ้นเงินเดือนของพนักงาน กำหนดปรับขึ้นปีละ 3% ทั้งนี้การปรับขึ้นตามภาวะอัตราเงินเฟ้อประมาณ 3% ต่อปี (ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2549, อัตราเงินเฟ้อ : ออนไลน์)
- 2) เบี้ยประกันสังคมในส่วนของนายจ้างที่ต้องจ่าย 5% ของเงินเดือน
- 3) เนื่องจากพนักงานทำความสะอาดสามารถจัดหาได้โดยใช้คนในบริเวณพื้นที่โครงการ จึงไม่จำเป็นต้องจัดหาที่พักให้



4. ค่าน้ำ ค่าไฟของส่วนกลาง ได้แก่ บริเวณทางเดิน โรงจอดรถ ห้องสำนักงาน บริเวณโดยรอบของอพาร์ทเมนต์ และเครื่องปั้มน้ำ ประมาณการเดือนละ 600 บาท กำหนดปรับขึ้น 10% ทุก 5 ปี
5. ค่าเก็บขยะประมาณการไว้ห้องละ 10 บาท โครงการมีจำนวนห้องพักและร้านค้าเช่า 33 ห้อง ประมาณการเดือนละ 330 บาท
6. ค่าซ่อมแซมทั่วไป เช่น ค่าหลอดไฟ ค่าก๊อกน้ำ รวมทั้งค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าของและค่าแรงจ้างช่างข้างนอก ประมาณการเดือนละ 500 บาท
7. ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์อื่นๆ นับตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป ทางโครงการได้ใช้อุปกรณ์ที่มีคุณภาพ แต่ก็เกิดมีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน จึงกำหนดวงเงินซ่อมแซมในส่วนนี้ไว้ ประมาณการปีละ 10,000 บาท
8. ค่าทาสีอาคารภายนอกใหม่ในปีที่ 11 เนื่องจากการเสื่อมสภาพ หมดยุการใช้งาน ประมาณการปีละ 35,000 บาท
9. ค่าปรับเปลี่ยนที่นอนใหม่ทั้งหมดในปีที่ 11 เนื่องจากหมดยุการใช้งาน ประมาณการเป็นเงิน 74,800 บาท
10. ค่าประกันภัยอัคคีภัย คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.125 ของทุนประกัน 7.0 ล้านบาท (เป็นราคาค่าก่อสร้างอาคาร ไม่รวมค่าที่ดิน)
11. ค่าภาษีโรงเรือน คิดเป็นอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้รวม
12. ค่าโทรศัพท์ ใช้ติดต่อเกี่ยวกับเรื่องอพาร์ทเมนต์ต่างๆ ประมาณการเดือนละ 150 บาท
13. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดต่างๆ เช่น ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ประมาณการเดือนละ 100 บาท

#### กฎระเบียบในการเช่าห้องพัก

1. ให้ชำระค่าเช่า น้ำ ไฟ โทรศัพท์ ภายในวันที่ 1-5 ของเดือน
2. หากต้องการย้ายออกต้องแจ้งย้ายล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน และต้องแจ้งในวันที่ 1 และ 15 ของเดือนเท่านั้น
3. ทางอพาร์ทเมนต์อนุญาตให้พักอาศัย 2 คนต่อห้องเท่านั้น
4. ห้ามส่งเสียงอึกทักกริกโครม ส่งเสียงหรือทำการอื่นๆ ที่เป็นการรบกวนห้องข้างเคียง
5. ห้ามนำเตาแก๊ส เตาถ่านเข้ามาประกอบอาหารในห้องพัก
6. ห้ามตอกตะปู ตีครุภาพบนผนังและประตูห้อง รวมถึงการขีดเขียนบนผนัง
7. ห้ามย้ายสวิทช์ ปลั๊ก ดวงไฟ หรือทำการต่อเติมสายไฟเพิ่ม และห้ามเปลี่ยนลูกบิดประตู

8. ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาเลี้ยงในอพาร์ทเมนต์
9. ห้ามมั่วสุม เล่นพนัน และทะเลาะวิวาทภายในห้องหรือรอบอาคาร
10. ห้ามนำสิ่งผิดกฎหมาย ยาเสพติด หรือสิ่งเสพติดเข้ามาในห้องพักและอาคารโดยเด็ดขาด
11. ห้ามทิ้งผ้าอนามัย เศษขยะ เศษอาหาร ก้นบุหรี่ และน้ำที่ใช้ซักผ้าแล้วลงในโถส้วม โดยให้นำขยะทุกชนิดไปทิ้งไว้ที่ที่จัดให้ หากทิ้งขยะไม่เป็นที่ การโยนทิ้งขยะ ทิ้งผ้าอนามัย เศษอาหาร ก้นบุหรี่จากชั้นบนลงลานชั้นล่าง จะถูกปรับ 500 ต่อครั้ง
12. ห้ามถอดรองเท้า และวางสิ่งของไว้ในนอกห้อง ทางเดิน และบันได
13. อพาร์ทเมนต์นี้ให้เช่าเพื่อพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้นจึงห้ามจัดเลี้ยง ส่งเสียงดัง เปิดวิทยุ หรือทีวีดัง อันเป็นการรบกวนห้องข้างเคียง
14. หากไม่ปฏิบัติตามทางอพาร์ทเมนต์สงวนสิทธิ์ในการบอกเลิกสัญญาเช่า
15. ห้ามโอนสิทธิการเช่าให้กับผู้อื่น
16. โปรดแต่งกายให้สุภาพเรียบร้อย เมื่อออกนอกห้องพักทุกครั้ง (ห้ามถอดเสื้อหรือนุ่งผ้าเช็ดตัวผืนเดียวออกมาเดินนอกห้องพักเด็ดขาด)
17. โปรดจอดรถให้เป็นระเบียบตามที่อพาร์ทเมนต์ได้จัดหาให้
18. ห้ามขนข้าวของตอนกลางคืน เว้นแต่ได้แจ้งให้ทางอพาร์ทเมนต์ทำหนังสืออนุญาต เพื่อให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยรับทราบ และอนุญาตให้ออกจากตัวอาคาร
19. ต้องใช้ Key card รูดเพื่อเปิดประตูเข้า และต้องปิดประตูทุกครั้งที่ออก หากทำการรัวหายต้องซื้อใหม่ (ค่าการ์ด 200 บาท ย้ายออกคืนให้ 150 บาท และไม่รับคืนหากชำรุด)
20. โปรดช่วยกันดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

### การวิเคราะห์ด้านการเงิน

เป็นการศึกษาถึงการประมาณงบต่างๆ และผลการวิเคราะห์ทั้งด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ สามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพื่อศึกษาผลตอบแทนของโครงการ รวมทั้งการวิเคราะห์ความไวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) โดยการแบ่งเป็นขั้นตอน ดังนี้

1. การคาดคะเนรายรับและค่าใช้จ่ายในด้านการตลาดของโครงการ (ตารางที่ 6 และ 7)
2. การคาดคะเนต้นทุนรวมของโครงการ
3. การคาดคะเนความต้องการทางการเงิน

4. การจัดทำงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า
5. การคาดการณ์กระแสเงินสดล่วงหน้า
6. การคาดการณ์ดุลยภาพ
7. การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

การคาดคะเนต้นทุนรวมของโครงการ หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อเป็นฐานหรือสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการ หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าเงินลงทุนในโครงการประกอบด้วย เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร ใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน และเงินลงทุนหมุนเวียน

**ตารางที่ 13** แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

รายการ	จำนวนเงิน	เปอร์เซ็นต์
ที่ดิน	1,919,000	20
อาคาร	6,799,054	73
สิ่งอำนวยความสะดวก	646,190	7
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	9,364,044	100

**ตารางที่ 14** แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต	10,000
ค่าป้ายอพาร์ทเมนต์	2,000
รวมค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	12,000

**เงินประกัน เงินทุนหมุนเวียน และเงินลงทุนเริ่มแรก**

โครงการกำหนดเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายเป็นจำนวน 2.5 เดือน ซึ่งเป็นการประมาณการว่าครอบคลุมกับการปรับขึ้นราคาเช่าและค่าอุปกรณ์เสียหายตลอดทั้งโครงการแล้ว โครงการจึงได้เงินสดรับเข้าส่วนหนึ่งโดยคิดจากอัตราเข้าพักของจำนวนห้องพัก และคิดว่าเงินประกันนั้น จะคงอยู่กับโครงการไปตลอดอายุโครงการทำให้เงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการลดลง และจะชำระคืนเมื่อสิ้นอายุโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 15 แสดงค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายของโครงการในปีที่ 1 - 20

รายการ	จำนวนเดือน (เดือน)	จำนวนห้อง ทั้งหมด (ห้อง)	อัตราเช่าพัก (เปอร์เซ็นต์)	ห้องที่คิด ค่าเช่า ล่วงหน้า (ห้อง)	ค่าเช่าล่วงหน้าและค่าประกัน		
					ราคา ต่อห้อง	จำนวน เดือน	จำนวน เงิน (บาท)
ห้องเช่า	9	31	90	28	2,300	2.5	161,000
ห้องเช่า	3	31	70	22	2,300	2.5	126,500
ร้านค้าเช่า	12	2	100	2	4,000	2.5	20,000

จากตารางที่ 15 รวมค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหาย จะได้ดังนี้  
 ค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายที่อัตราเช่าพัก 90% เป็นเงิน 161,000 บาท  
 หัก ค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายที่อัตราเช่าพัก 70% เป็นเงิน 126,500 บาท  
 บวก ค่าเช่าร้านค้าล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายที่อัตราเช่าพัก 100% เป็นเงิน 20,000 บาท  
 รวมเป็นเงินทั้งหมด 54,500 บาท

สำหรับค่าเช่าห้องพักโครงการในปีที่ 5 ปีที่ 10 และปีที่ 15 มีการปรับค่าเช่าห้องพักและ  
 ร้านค้าเช่า โครงการจะไม่ปรับค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายตามราคาค่าเช่า  
 ห้องพัก เพราะได้นำมาคิดจัดสรร (Allocate) รวมอยู่ในการตั้งราคาค่าเช่าอพาร์ทเมนท์ครั้งแรกแล้ว  
 อีกทั้งยังมีการตั้งราคาค่าเช่าห้องพักเพื่อให้ครอบคลุมค่าประกันของเสียหายภายในห้อง

ตารางที่ 16 แสดงการประมาณเงินทุนหมุนเวียน

รายการ	จำนวนเงิน
เงินเดือน	180,000
เบี้ยประกันสังคม	9,000
ค่าน้ำ ค่าไฟ	7,200
ค่าเก็บขยะ	3,960
ค่าซ่อมแซม	6,000
ค่าประกันอัคคีภัย	2,500
ค่าใช้จ่ายการตลาด (ปีแรก)	1,500
ค่าโทรศัพท์	1,800
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1,200
เงินทุนหมุนเวียน	213,160
หัก เงินประกันการเช่าห้องพัก	(54,500)
เงินทุนหมุนเวียนที่ลงทุนโดยเจ้าของ	158,660

หมายเหตุ เพื่อกำหนดเป็นเงินทุนหมุนเวียนในแต่ละปี

ตารางที่ 17 แสดงเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรก และวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา

รายการ	เจ้าของ	เงินกู้	การคิดค่าเสื่อมราคา
ที่ดิน	1,919,000		ไม่คิดค่าเสื่อมราคา คืบเมื่อสิ้นสุดโครงการ
อาคารอพาร์ทเมนท์	4,799,054	2,000,000	ตัดค่าเสื่อมราคาปีละ 5% (ปีละ 339,953 บาทเป็นเวลา 20 ปี)
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ	646,190		ตัดค่าเสื่อมราคาปีละ 20% (ปีละ 129,238 บาทเป็นเวลา 5 ปี)
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ	12,000		ถือเป็นเงินลงทุนในปีแรก
เงินทุนหมุนเวียน	158,660		คืบเมื่อสิ้นสุดโครงการ
รวมเงินลงทุนทั้งหมด	7,534,904	2,000,000	-
รวมเงินลงทุนเริ่มแรก	9,534,904		-

ตารางที่ 18 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	ค่าเสื่อมราคา แบบเส้นตรง			
	อาคาร	สิ่งอำนวยความสะดวก	ประจำปี	สะสม
ปีที่ 1	339,953	129,238	469,191	469,191
ปีที่ 2	339,953	129,238	469,191	938,381
ปีที่ 3	339,953	129,238	469,191	1,407,572
ปีที่ 4	339,953	129,238	469,191	1,876,763
ปีที่ 5	339,953	129,238	469,191	2,345,954
ปีที่ 6	339,953	0	339,953	2,685,906
ปีที่ 7	339,953	0	339,953	3,025,859
ปีที่ 8	339,953	0	339,953	3,365,812
ปีที่ 9	339,953	0	339,953	3,705,764
ปีที่ 10	339,953	0	339,953	4,045,717
ปีที่ 11	339,953	14,960	354,913	4,400,630
ปีที่ 12	339,953	14,960	354,913	4,755,542
ปีที่ 13	339,953	14,960	354,913	5,110,455
ปีที่ 14	339,953	14,960	354,913	5,465,368
ปีที่ 15	339,953	14,960	354,913	5,820,281
ปีที่ 16	339,953	0	339,953	6,160,233
ปีที่ 17	339,953	0	339,953	6,500,186
ปีที่ 18	339,953	0	339,953	6,840,139
ปีที่ 19	339,953	0	339,953	7,180,091
ปีที่ 20	339,953	0	339,953	7,520,044

ตารางที่ 19 แสดงเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 8.00% ต่อปี

รายการ	เงินกู้	ชำระเงินต้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
เงินกู้เริ่มต้นโครงการ	2,000,000		
ปีที่ 1	1,714,286	285,714	160,000
ปีที่ 2	1,428,571	285,714	137,143
ปีที่ 3	1,142,857	285,714	114,286
ปีที่ 4	857,143	285,714	91,429
ปีที่ 5	571,429	285,714	68,571
ปีที่ 6	285,714	285,714	45,714
ปีที่ 7	-	285,714	22,857
รวม	-	2,000,000	640,000

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2549

#### มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ

มูลค่าที่ดินนับวันมีแต่ราคาสูงขึ้น เพราะที่ดินมีปริมาณจำกัด ในขณะที่ประชากรมีจำนวนมากขึ้นทุกวันจึงทำให้ราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงกำหนดให้มูลค่าที่ดินจะมีราคาสูงขึ้นตามอัตราการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. 2543-2546 และรอบบัญชี พ.ศ. 2547-2550 5.26% ต่อปี (กรมธนารักษ์ กระทรวงมหาดไทย, 2549, ออนไลน์) โดยจะคิดคำนวณที่ 5% ต่อปี

ตารางที่ 20 แสดงบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัด นครราชสีมา สาขา

สำนักงานที่ดินจังหวัด รอบบัญชี พ.ศ. 2543-2546 และรอบบัญชี พ.ศ. 2547-2550

เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม					
แผนที่ภูมิประเทศ	ระวาง	แผ่นที่	มาตราส่วน	เลขที่ดิน	
5438IV	8858	07	1:1000	1077	
จังหวัด นครราชสีมา / สาขา สำนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัด					
โฉนดที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่ - งาน - ตารางวา)	ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา)		
			2543-2546	2547-2550	เฉลี่ย (2543-2550)
28489	2584	0-1-1.0	5,700	6,000	5,850
อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน (ร้อยละ)			-	5.26	5.26

ที่มา : กรมธนารักษ์ กระทรวงมหาดไทย 2549

$$\begin{aligned}
 \text{มูลค่าที่ดินปัจจุบัน} &= 1,919,000 \text{ บาท} \\
 \text{อัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย} &= 5\% \text{ ต่อปี} \\
 \text{มูลค่าที่ดินปลายปีที่ 20} &= \text{ราคาที่ดินในปัจจุบัน} \times FVIF_{5\%, 20} \\
 &= 1,919,000 \times 2.6533 \\
 &= 5,091,683 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

โดยปกติอาคารจะมีอายุการใช้งาน 30 ปีขึ้นไป ในทางบัญชีจะมีการตัดค่าเสื่อมราคาเพื่อตัดมูลค่าของทรัพย์สินเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งปกติการตัดค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 20 ปีๆละ 5% เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารจึงมีราคาเท่ากับศูนย์ในทางบัญชี แต่ทางปฏิบัติอาคารยังมีอายุการใช้งานเหลืออีกอย่างน้อย 10 ปียังคงมีมูลค่า ตามสมมติฐานกำหนดให้เมื่อสิ้นสุดโครงการจะมีมูลค่าซาก 20%

$$\begin{aligned}
 \text{มูลค่าอาคารปัจจุบัน} &= 6,799,054 \text{ บาท} \\
 \text{เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารมีมูลค่าซาก} &= 20\% \\
 \text{มูลค่าอาคารปลายปีที่ 20} &= 1,359,811 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$



ตารางที่ 20 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 0-10

รายการ	บาทต่อเดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	6,000	72,000	74,160	76,385	78,676	81,037	83,468	85,972	88,551	91,207	93,944
เงินเดือนยาม	5,000	60,000	61,800	63,654	65,564	67,531	69,556	71,643	73,792	76,006	78,286
เงินเดือนแม่บ้าน	4,000	48,000	49,440	50,923	52,451	54,024	55,645	57,315	59,034	60,805	62,629
เบี้ยประกันสังคม	5% ของเงินเดือน	9,000	9,270	9,548	9,835	10,130	10,433	10,746	11,069	11,401	11,743
ค่าน้ำ ค่าไฟส่วนกลาง	600	7,200	7,200	7,200	7,200	7,920	7,920	7,920	7,920	7,920	9,504
ค่าเก็บขยะ	330	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	500	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าทาสีอาคารภายนอก		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันอัคคีภัย	0.125% ของ 7.0 ล้าน	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50%	102,908	102,908	102,908	102,908	115,665	115,665	115,665	115,665	115,665	130,549
ค่าโทรศัพท์	150	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	100	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์		129,238	129,238	129,238	129,238	129,238	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร		339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		789,757	795,427	801,267	807,282	826,956	704,099	710,672	717,443	724,416	748,066

ตารางที่ 21 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	96,762	99,665	102,655	105,734	108,906	112,174	115,539	119,005	122,575	126,252
เงินเดือนยาม	80,635	83,054	85,546	88,112	90,755	93,478	96,282	99,171	102,146	105,210
เงินเดือนแม่บ้าน	64,508	66,443	68,437	70,490	72,604	74,782	77,026	79,337	81,717	84,168
เบี้ยประกันสังคม	12,095	12,458	12,832	13,217	13,613	14,022	14,442	14,876	15,322	15,782
ค่าน้ำ ค่าไฟส่วนกลาง	9,504	9,504	9,504	9,504	12,355	12,355	12,355	12,355	12,355	12,355
ค่าเก็บขยะ	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าทำสีอาคารภายนอก	35,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันอัคคีภัย	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499
ค่าภาษีโรงเรือน	130,549	130,549	130,549	130,549	147,559	147,559	147,559	147,559	147,559	147,559
ค่าโทรศัพท์	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	14,960	14,960	14,960	14,960	14,960	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	815,424	788,044	795,893	803,977	832,165	825,781	834,615	843,714	853,085	862,738

ตารางที่ 22 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 0-10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากค่าเช่า	823,260	823,260	823,260	823,260	925,320	925,320	925,320	925,320	925,320	1,044,390
รายได้จากค่าไฟ	37,380	37,380	37,380	37,380	41,118	41,118	41,118	41,118	41,118	44,856
(รวม) รายได้ทั้งหมด	860,640	860,640	860,640	860,640	966,438	966,438	966,438	966,438	966,438	1,089,246
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตัดจ่าย	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	789,757	795,427	801,267	807,282	826,956	704,099	710,672	717,443	724,416	748,066
ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด	1,500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
(รวม) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	803,257	795,927	801,767	807,782	827,456	704,599	711,172	717,943	724,916	748,566
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	57,383	64,713	58,873	52,858	138,982	261,839	255,266	248,495	241,522	340,680
(หัก) ดอกเบี้ยจ่าย	160,000	137,143	114,286	91,429	68,571	45,714	22,857	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	- 102,617	- 72,430	- 55,413	- 38,571	70,411	216,124	232,408	248,495	241,522	340,680
(หัก) ภาษีเงินได้	-	-	-	-	3,521	10,806	11,620	12,425	12,076	17,034
กำไรสุทธิ	- 102,617	- 72,430	- 55,413	- 38,571	66,890	205,318	220,788	236,071	229,446	323,646

ตารางที่ 23 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้จากค่าเช่า	1,044,390	1,044,390	1,044,390	1,044,390	1,180,470	1,180,470	1,180,470	1,180,470	1,180,470	1,180,470
รายได้จากค่าไฟ	44,856	44,856	44,856	44,856	48,594	48,594	48,594	48,594	48,594	48,594
(รวม) รายได้ทั้งหมด	1,089,246	1,089,246	1,089,246	1,089,246	1,229,064	1,229,064	1,229,064	1,229,064	1,229,064	1,229,064
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	815,424	788,044	795,893	803,977	832,165	825,781	834,615	843,714	853,085	862,738
ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
(รวม) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	815,924	788,544	796,393	804,477	832,665	826,281	835,115	844,214	853,585	863,238
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	273,322	300,702	292,853	284,769	396,399	402,783	393,949	384,850	375,479	365,826
(หัก) ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	273,322	300,702	292,853	284,769	396,399	402,783	393,949	384,850	375,479	365,826
(หัก) ภาษีเงินได้	13,666	15,035	14,643	14,238	19,820	20,139	19,697	19,243	18,774	18,291
กำไรสุทธิ	259,655	285,666	278,210	270,530	376,579	382,644	374,252	365,608	356,705	347,535

ตารางที่ 24 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A)											
กำไรสุทธิ	-	- 102,617	- 72,430	- 55,413	- 38,571	66,890	205,318	220,788	236,071	229,446	323,646
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	-	129,238	129,238	129,238	129,238	129,238	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	-	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
ดอกเบี้ยจ่าย	-	160,000	137,143	114,286	91,429	68,571	45,714	22,857	-	-	-
ภาษีเงินได้ปีนี้	-	-	-	-	-	3,521	10,806	11,620	12,425	12,076	17,034
ภาษีเงินได้ปีก่อน	-	-	-	-	-	-	3,521	- 10,806	- 11,620	- 12,425	- 12,076
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกัน	54,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการดำเนินงาน	54,500	538,574	533,904	528,064	522,048	608,173	598,271	584,412	576,828	569,050	668,556
กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B)											
ที่ดิน	- 1,919,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 24 (ต่อ) แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
อาคารหอพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	6,799,054	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการลงทุน	9,376,244	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C)											
เงินกู้	2,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	7,534,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย		- 160,000	- 137,143	- 114,286	- 91,429	- 68,571	- 45,714	- 22,857	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระเงินต้นจากการเงินยืม)		- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	285,714	285,714	-	-	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	9,534,904	- 445,714	- 422,857	- 400,000	- 377,143	- 354,286	331,429	308,571	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี (สมการ A+B+C)	213,160	92,859	111,047	128,064	144,905	253,887	266,842	275,841	576,828	569,050	668,556
เงินสดต้นงวด	-	213,160	306,019	417,066	545,130	690,035	943,922	1,210,765	1,486,605	2,063,433	2,632,483
เงินสดปลายงวด	213,160	306,019	417,066	545,130	690,035	943,922	1,210,765	1,486,605	2,063,433	2,632,483	3,301,039

ตารางที่ 25 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A)										
กำไรสุทธิ	259,655	285,666	278,210	270,530	376,579	382,644	374,252	365,608	356,705	347,535
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	14,960	14,960	14,960	14,960	14,960	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ปีนี้	13,666	15,035	14,643	14,238	19,820	20,139	19,697	19,243	18,774	18,291
ภาษีเงินได้ปีก่อน	- 17,034	- 13,666	- 15,035	- 14,643	- 14,238	- 19,820	- 20,139	- 19,697	- 19,243	- 18,774
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการดำเนินงาน</b>	<b>611,200</b>	<b>641,948</b>	<b>632,731</b>	<b>625,039</b>	<b>737,073</b>	<b>722,915</b>	<b>713,763</b>	<b>705,106</b>	<b>696,189</b>	<b>687,005</b>
กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B)										
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 25 (ต่อ) แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการลงทุน										
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C)										
เงินกู้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จ่ายเงินกู้ (ชำระเงินต้นจากการเงินยืม)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี (สมการ A+B+C)	611,200	641,948	632,731	625,039	737,073	722,915	713,763	705,106	696,189	687,005
เงินสดต้นงวด	3,301,039	3,912,239	4,554,187	5,186,918	5,811,957	6,549,030	7,271,945	7,985,708	8,690,814	9,387,003
เงินสดปลายงวด	3,912,239	4,554,187	5,186,918	5,811,957	6,549,030	7,271,945	7,985,708	8,690,814	9,387,003	10,074,007



**ตารางที่ 26** แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	213,160	306,019	417,066	545,130	690,035	943,922	1,210,765	1,486,605	2,063,433	2,632,483	3,301,039
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000
อาคารหอพัก	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	- 469,191	- 938,381	- 1,407,572	- 1,876,763	- 2,345,954	- 2,685,906	- 3,025,859	- 3,365,812	- 3,705,764	- 4,045,717
<b>รวมสินทรัพย์ถาวร</b>	<b>9,364,244</b>	<b>8,895,053</b>	<b>8,425,863</b>	<b>7,956,672</b>	<b>7,487,481</b>	<b>7,018,291</b>	<b>6,678,338</b>	<b>6,338,385</b>	<b>5,998,432</b>	<b>5,658,480</b>	<b>5,318,527</b>
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอดักจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมสินทรัพย์อื่นๆ</b>	<b>12,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,589,404</b>	<b>9,201,073</b>	<b>8,842,929</b>	<b>8,501,801</b>	<b>8,177,516</b>	<b>7,962,213</b>	<b>7,889,102</b>	<b>7,824,990</b>	<b>8,061,865</b>	<b>8,290,962</b>	<b>8,619,566</b>
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกันการเช่าห้องพัก	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	-	3,521	10,806	11,620	12,425	12,076	17,034
หนี้สินระยะยาว	2,000,000	1,714,286	1,428,571	1,142,857	857,143	571,429	285,714	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904
กำไรสะสม	-	- 102,617	- 175,047	- 230,460	- 269,031	- 202,140	3,178	223,966	460,036	689,482	1,013,128
<b>รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,589,404</b>	<b>9,201,073</b>	<b>8,842,929</b>	<b>8,501,801</b>	<b>8,177,516</b>	<b>7,962,213</b>	<b>7,889,102</b>	<b>7,824,990</b>	<b>8,061,865</b>	<b>8,290,962</b>	<b>8,619,566</b>

ตารางที่ 27 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	3,912,239	4,554,187	5,186,918	5,811,957	6,549,030	7,271,945	7,985,708	8,690,814	9,387,003	10,074,007
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000
อาคารหอพัก	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	- 4,400,630	- 4,755,542	- 5,110,455	- 5,465,368	- 5,820,281	- 6,160,233	- 6,500,186	- 6,840,139	- 7,180,091	- 7,520,044
<b>รวมสินทรัพย์ถาวร</b>	<b>4,963,614</b>	<b>4,608,702</b>	<b>4,253,789</b>	<b>3,898,876</b>	<b>3,543,964</b>	<b>3,204,011</b>	<b>2,864,058</b>	<b>2,524,105</b>	<b>2,184,153</b>	<b>1,844,200</b>
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอดัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมสินทรัพย์อื่นๆ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>8,875,853</b>	<b>9,162,889</b>	<b>9,440,707</b>	<b>9,710,833</b>	<b>10,092,994</b>	<b>10,475,956</b>	<b>10,849,766</b>	<b>11,214,919</b>	<b>11,571,155</b>	<b>11,918,207</b>
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกันการเช่าห้องพัก	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	13,666	15,035	14,643	14,238	19,820	20,139	19,697	19,243	18,774	18,291
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904
กำไรสะสม	1,272,783	1,558,450	1,836,660	2,107,190	2,483,770	2,866,413	3,240,665	3,606,273	3,962,977	4,310,512
<b>รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,875,853</b>	<b>9,162,889</b>	<b>9,440,707</b>	<b>9,710,833</b>	<b>10,092,994</b>	<b>10,475,956</b>	<b>10,849,766</b>	<b>11,214,919</b>	<b>11,571,155</b>	<b>11,918,207</b>

**ตารางที่ 28** แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

โดยการหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลานานเท่าใด จึงจะคุ้มกับรายจ่ายในโครงการเริ่มแรกพอดี

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
กระแสเงินสดรับ			เงินลงทุนเริ่มแรก
ปีที่	รายปี	สะสม	
ปีที่ 0	0	0	(9,534,904)
ปีที่ 1	538,574	(8,996,330)	
ปีที่ 2	533,904	(8,462,427)	
ปีที่ 3	528,064	(7,934,363)	
ปีที่ 4	522,048	(7,412,315)	
ปีที่ 5	608,173	(6,804,142)	
ปีที่ 6	598,271	(6,205,871)	
ปีที่ 7	584,412	(5,621,459)	
ปีที่ 8	576,828	(5,044,631)	
ปีที่ 9	569,050	(4,475,581)	
ปีที่ 10	668,556	(3,807,025)	
ปีที่ 11	611,200	(3,195,825)	
ปีที่ 12	641,948	(2,553,877)	
ปีที่ 13	632,731	(1,921,146)	
ปีที่ 14	625,039	(1,296,107)	
ปีที่ 15	737,073	(559,034)	
ปีที่ 16	722,915	163,881	
ปีที่ 17	713,763	877,644	
ปีที่ 18	705,106	1,582,750	
ปีที่ 19	696,189	2,278,939	
ปีที่ 20	687,005	2,965,943	
รวมกระแสเงินสดรับ	12,500,847	-	

จากตารางที่ 28 โครงการต้องใช้เวลา 15.77 ปี ซึ่ง จึงจะได้รับเงินคืนเท่ากับเงินที่ลงทุนไป โดยเฉลี่ยของธุรกิจระยะเวลาคืนทุนโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์จะคืนทุนในปีที่ 7 ขึ้นไป (ภัทรพล เวทยสุภรณ์, ผศ. ผู้ช่วยอธิการบดีมหาวิทยาลัยศิลปากร. 2547.) จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนแล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

#### ตารางที่ 29 แสดงการคิดคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)

เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่า ซึ่งสามารถแสดงได้รูปสมการได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = -CF_0 + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
กระแสเงินสดรับ		PVIF 9.91%	ผลลัพธ์ NPV
ปีที่ 1	538,574	0.9098	490,016
ปีที่ 2	533,904	0.8278	441,970
ปีที่ 3	528,064	0.7532	397,723
ปีที่ 4	522,048	0.6853	357,742
ปีที่ 5	608,173	0.6235	379,185
ปีที่ 6	598,271	0.5673	339,381
ปีที่ 7	584,412	0.5161	301,629
ปีที่ 8	576,828	0.4696	270,873
ปีที่ 9	569,050	0.4273	243,128
ปีที่ 10	668,556	0.3887	259,888
ปีที่ 11	611,200	0.3537	216,171
ปีที่ 12	641,948	0.3218	206,576
ปีที่ 13	632,731	0.2928	185,252
ปีที่ 14	625,039	0.2664	166,501
ปีที่ 15	737,073	0.2424	178,642
ปีที่ 16	722,915	0.2205	159,414
ปีที่ 17	713,763	0.2006	143,205
ปีที่ 18	705,106	0.1825	128,713

ตารางที่ 29 (ต่อ) แสดงการคิดคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
กระแสเงินสดรับ		PVIF 9.91%	ผลลัพธ์ NPV
ปีที่ 19	696,189	0.1661	115,627
ปีที่ 20	687,005	0.1511	103,814
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	12,500,847		5,085,450
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ	6,610,154	0.1511	998,872
รวมกระแสเงินสดรับ	19,111,001		6,084,322
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(9,534,904)		(9,534,904)
NPV ของกระแสเงินสดรับสุทธิ	9,576,097		(3,450,582)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ คือ	(3,450,582)		

จากตารางที่ 29 ให้ค่า NPV เท่ากับ 3,450,582 ซึ่งมีค่าเป็นลบ จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 30 แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
รายการ	กระแสเงินสดรับ(จ่าย)	PVIF 5.4811%	NPV
กระแสเงินสดรับ			
ปีที่ 1	538,574	0.9480	510,588
ปีที่ 2	533,904	0.8988	479,859
ปีที่ 3	528,064	0.8521	449,949
ปีที่ 4	522,048	0.8078	421,709
ปีที่ 5	608,173	0.7658	465,752
ปีที่ 6	598,271	0.7260	434,361
ปีที่ 7	584,412	0.6883	402,252
ปีที่ 8	576,828	0.6525	376,401
ปีที่ 9	569,050	0.6186	352,031
ปีที่ 10	668,556	0.5865	392,097
ปีที่ 11	611,200	0.5560	339,832
ปีที่ 12	641,948	0.5271	338,382
ปีที่ 13	632,731	0.4997	316,192
ปีที่ 14	625,039	0.4738	296,118
ปีที่ 15	737,073	0.4491	331,050
ปีที่ 16	722,915	0.4258	307,820
ปีที่ 17	713,763	0.4037	288,130
ปีที่ 18	705,106	0.3827	269,845
ปีที่ 19	696,189	0.3628	252,588
ปีที่ 20	687,005	0.3440	236,304
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	12,500,847		7,261,259
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ	6,610,154	0.3440	2,273,645
รวมกระแสเงินสดรับ	19,111,001		9,534,904

ตารางที่ 30 (ต่อ) แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
รายการ	กระแสเงินสดรับ(จ่าย)	PVIF 5.4811%	NPV
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(9,534,904)		(9,534,904)
NPV ของกระแสเงินสดรับสุทธิ	9,576,097		0
Internal Rate of Return ของโครงการ คือ	5.4811 %		

จากตารางที่ 30 ให้ค่า IRR ของโครงการเท่ากับ 5.4811% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือ 9.91% และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีค่าเท่ากับ 8.00% จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีหาอัตราผลตอบแทนภายในแล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

#### การวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

โครงการกำหนดอัตราการเข้าพักไว้ที่ 90% และ 70% เป็นเวลา 9 และ 3 เดือนตามลำดับ ตั้งแต่ปีที่สองไปจนจบโครงการ แต่ความเป็นจริงสำหรับสภาพพอร์ตमेंท์ในปีต่างๆ เก่ามากขึ้นตามกาลเวลา ซึ่งอาจมีพอร์ตमेंท์แห่งใหม่เกิดขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักในปีต่างๆ อัตราการเข้าพักอาจไม่ถึง 90% และ 70% ผู้ศึกษาจึงวิเคราะห์ความไวจากการที่รายได้ไม่เป็นไปตามคาดการณ์จากผลของอัตราการเข้าพักที่ลดลง โดยกำหนดให้

- 1) กรณีที่ 1           เพิ่มรายได้ค่าเช่า 5%
- 2) กรณีที่ 2           ลดรายได้ค่าเช่า 5%

โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมากกว่า 9.91% เป็นอัตราผลตอบแทนที่ผู้ศึกษาต้องการ ในการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทमेंท์ที่ใช้เงินลงทุนสูงซึ่งเงินทุนส่วนมากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงกำหนดให้รายได้ค่าเช่าเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และระยะเวลาที่ลงทุนจะต้องใช้เวลายาวกว่าธุรกิจอื่น ๆ

ตารางที่ 31 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับผลการดำเนินงานปกติ

เครื่องมือ ที่ใช้วิเคราะห์ โครงการ	ความคาดหวัง จากผลการ ดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน ปกติ (Base Case)	การวิเคราะห์ความไว	
			เพิ่มรายได้ค่าเช่า 5% (Best Case)	ลดรายได้ค่าเช่า 5% (Worst Case)
NPV	ค่าเป็นบวก	-3,450,582	-3,023,182	-3,876,876
IRR	9.91%	5.4811%	6.0498%	4.9072%
PB	ปีที่ 7 ขึ้นไป	15.77 ปี	14.75 ปี	16.98 ปี
การตัดสินใจในโครงการ		ไม่ยอมรับ	ไม่ยอมรับ	ไม่ยอมรับ

หมายเหตุ : รายละเอียดดูได้ในภาคผนวก

จากตารางที่ 31 ทั้ง 2 กรณีนี้ จะพบว่าโครงการมีความไวของโครงการต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้ หากเมื่อโครงการดำเนินไปแล้วแต่ไม่เป็นไปตามสถานการณ์ที่คาดหวังไว้ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้มีสาเหตุมาจากโครงการมีความเสี่ยงเข้ามาเกี่ยวข้องในการให้ผลตอบแทน แสดงให้เห็นว่า เมื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า 5% และลดรายได้ค่าเช่า 5% ณ ระดับอัตราส่วนลด 9.91% มีผลทำให้ค่า NPV, IRR, PB และการตัดสินใจในโครงการเปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

กรณีที่ 1 เมื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า 5% (Best Case) มีผลดังนี้

1. NPV มีค่าเท่ากับ -3,023,182 บาท
2. IRR มีค่าเท่ากับ 6.0498% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือ 9.91%
3. PB มีค่าเท่ากับ 14.75 ปี
4. การตัดสินใจในโครงการ คือ ไม่ยอมรับโครงการ

กรณีที่ 2 เมื่อลดรายได้ค่าเช่า 5% (Worst Case) มีผลดังนี้

1. NPV มีค่าเท่ากับ -3,876,876 บาท
2. IRR มีค่าเท่ากับ 4.9072% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือ 9.91%
3. PB มีค่าเท่ากับ 16.98 ปี
4. การตัดสินใจในโครงการ คือ ไม่ยอมรับโครงการ