

บทที่ 4

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการคือการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อทำการวิเคราะห์ขั้นพื้นฐานของแต่ละปัจจัยที่เกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับมาใช้ประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จึงได้ทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด
2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค
3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ
4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

ในส่วนนี้จะวิเคราะห์ความต้องการของตลาด การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค รวมถึงการวิเคราะห์ความต้องการอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม การจัดการส่วนประสมการตลาด และข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ

การลงทุนบางประเภทใช้เงินลงทุนไม่มากนักและผู้ประกอบการบางรายสามารถใช้ประสบการณ์ในการคาดคะเนขนาด และความต้องการของตลาดได้อย่างแม่นยำ การลงทุนประเภทนี้จึงอาจไม่จำเป็นต้องใช้การสำรวจภาวะตลาด ซึ่งจะแตกต่างจากโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูงมาก จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดเสียก่อน เพราะการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด สามารถทำให้ผู้ลงทุนแน่ใจในระดับหนึ่งว่าสามารถที่จะลงทุนในโครงการนั้น ๆ ได้ โดยให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับตัวเงินที่ผู้ลงทุนได้ลงไป

จากการที่รัฐบาลได้ออกนโยบายและมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจให้ดีขึ้น จึงเกิดการขยายตัวของสภาวะเศรษฐกิจ ทำให้เกิดแหล่งงานและมีการจ้างงานมากขึ้น อำเภอบ้านแพ้วจากเดิมเคยเป็นแหล่งเกษตรกรรม แต่ในปัจจุบันได้มีการอนุญาตให้สามารถสร้างโรงงานที่ไม่มีน้ำเสียได้ อีกทั้งโรงพยาบาลก็มีการขยายเพิ่มมากขึ้น เมื่อมีงานและมีการจ้างงานเกิดขึ้น ทำให้ธุรกิจที่พกอาศัยมีการเติบโตมากขึ้นตามไปด้วย และจากการสำรวจจึงพบว่าธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้วยังคงมีน้อย

การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis)

จุดแข็ง (Strength)

โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีพื้นที่อยู่ในแหล่งชุมชน ด้านหน้าโครงการติดถนนบ้านแพ้ว – พระประโทน มีการคมนาคมที่สะดวก ด้านข้างโครงการติดกับโรงพยาบาลบ้านแพ้ว และตลาด นอกจากนี้ยังเป็นอาคารสร้างใหม่มีพื้นที่กว้างขวางมีการรักษาความปลอดภัยโดยระบบคีย์การ์ดและเป็นอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้วยการคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก

จุดอ่อน (Weakness)

ขนาดของพื้นที่ไม่กว้างพอที่จะจัดสรรพื้นที่ทำที่จอดรถให้ได้ จึงอาจทำให้เกิดความไม่สะดวกต่อผู้เช่าที่มีรถยนต์ส่วนตัว

ธุรกิจเช่าอพาร์ทเมนต์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง และมีการย้ายเข้าย้ายออกของผู้เช่าสูง

โอกาส (Opportunity)

จากการเจริญเติบโตที่เพิ่มขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจทำให้อำเภอบ้านแพ้วมีการขยายของแหล่งงาน จึงเกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น ทำให้มีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

อุปสรรค (Threat)

เมื่อมีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ มีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น โดยอาจมีคู่แข่งรายใหม่เกิดขึ้นมาก และมีการแข่งขันสูงตามไปด้วย

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 1 แสดงรายละเอียดจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ

รายละเอียด	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3
ราคาค่าก่อสร้าง/ตร.ม.	10,000	9,000	9,800
จำนวนชั้น	3	4	3
ขนาดห้องพัก	3.5*4	4*4	3.5*3.5
จำนวนห้องพัก	35	60	40
สัดส่วนการลงทุน	เจ้าของ 50:กู้ 50	เจ้าของ 30:กู้ 70	เจ้าของ 30:กู้ 70
แหล่งเงินทุน	ธนาคาร	ธนาคาร	ธนาคาร
จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	2	10	5
มีการขออนุญาตก่อสร้าง	มี	มี	มี
การเขียนแบบ	มี	มี	มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ติดตั้งถังดับเพลิง	ติดตั้งถังดับเพลิง	ติดตั้งถังดับเพลิง
เก็บค่าเช่าล่วงหน้า	1 เดือน	1 เดือน	1 เดือน
เก็บค่าประกันของเสียหาย	2,000	ไม่มี	ไม่มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบคีย์การ์ด	กล้องวงจรปิด	ไม่มี
จำนวนแม่บ้าน	1	2	1
อุปกรณ์ในห้องพัก	โต๊ะ ตู้เสื้อผ้า เตียง ที่นอน แอร์ โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์	ไม่มี	เตียง ตู้เสื้อผ้า
สวัสดิการพนักงาน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ราคาห้องพักพัสดม	ไม่มี	2,000	2,000
ราคาห้องพักปรับอากาศ	3,500	2,500	ไม่มี
รูปแบบการดำเนินธุรกิจ	เจ้าของคนเดียว	ห้างหุ้นส่วน	เจ้าของคนเดียว
การเสียภาษี	เหมาจ่าย	เหมาจ่าย	เหมาจ่าย

ข้อมูลจากกลุ่มผู้ที่มีความต้องการในการเช่าพาร์ทเมนต์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
หญิง	240	59.19
ชาย	130	40.81
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 2 พบว่าเป็นเพศหญิง จำนวน 240 คน คิดเป็นร้อยละ 59.19 เป็นเพศชาย จำนวน 130 คน คิดเป็นร้อยละ 40.81

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
15-25 ปี	101	27.3
26-35 ปี	155	41.89
36-45 ปี	74	20.00
46-55 ปี	30	8.11
56-65 ปี	8	2.16
66 ปีขึ้นไป	2	0.54
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 3 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-35 ปี จำนวน 155 คน คิดเป็นร้อยละ 41.89 รองลงมาจะมีอายุระหว่าง 15-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.30 และอายุระหว่าง 36-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.00 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	231	62.43
สมรส	139	37.57
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 4 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีสถานภาพโสด จำนวน 231 คน คิดเป็นร้อยละ 62.43 และมีสถานภาพสมรส จำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 37.57

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามภูมิลำเนาเดิม

ภูมิลำเนาเดิม	จำนวน	ร้อยละ
กาญจนบุรี	17	4.59
กรุงเทพมหานคร	24	6.49
นครปฐม	30	8.11
สมุทรสาคร	182	49.19
ราชบุรี	18	4.86
แพร่	12	3.24
อุดรธานี	11	2.97
สุโขทัย	10	2.71
ประจวบคีรีขันธ์	16	4.33
เพชรบุรี	15	4.05
ระยอง	7	1.89
ตาก	5	1.35
อุทัยธานี	8	2.16
กำแพงเพชร	10	2.71
ชุมพร	5	1.35
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 5 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีภูมิลำเนาเดิมอยู่จังหวัดสมุทรสาคร จำนวน 182 คน คิดเป็นร้อยละ 49.19 รองลงมามีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่จังหวัดนครปฐม จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 8.11 และมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่จังหวัดกรุงเทพมหานครจำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 6.49 ตามลำดับ

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษา

การศึกษาสูงสุด	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา ป.1-ป.6	27	7.30
มัธยมศึกษา ม.1-ม.6	88	23.78
ประกาศนียบัตร ปวช.-ปวส.	87	23.51
ตั้งแต่ปริญญาตรีขึ้นไป	168	45.41
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 6 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีการศึกษาตั้งแต่ปริญญาตรีขึ้นไปจำนวน 168 คน คิดเป็นร้อยละ 45.41 เป็นอันดับ 1 ส่วนอันดับ 2 คือ มัธยมศึกษา ม.1-ม.6 จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.78 อันดับ 3 คือ ประกาศนียบัตร ปวช.-ปวส. จำนวน 87 คน คิดเป็นร้อยละ 23.51 อันดับ 4 คือ ประถมศึกษา ป.1-ป.6 จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 7.30

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	36	9.73
5,001-10,000 บาท	152	41.08
10,001-15,000 บาท	97	26.22
15,001-20,000 บาท	47	12.7
20,001-25,000 บาท	10	2.7
25,001 บาทขึ้นไป	28	7.57
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 7 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีช่วงรายได้อยู่ที่ 5,001-10,000 บาท จำนวน 152 คน คิดเป็นร้อยละ 41.08 และมีช่วงรายได้ 10,001-15,000 บาท จำนวน 97 คน คิดเป็น 26.22 ลำดับต่อมาคือช่วงรายได้ไม่เกิน 5,000 บาท จำนวน 36 คน คิดเป็น 9.73

ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะของอพาร์ทเมนต์ที่เป็นที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม
ในส่วนนี้ประกอบด้วย

1. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์
2. สีของห้องพัก
3. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ
4. ค่าเช่าห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม

ซึ่งได้ผลดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 8 ค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ในด้านต่างๆ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
ด้านผลิตภัณฑ์	3.63	มาก	5
ด้านราคา	3.39	ปานกลาง	6
ด้านทำเลที่ตั้ง	3.94	มาก	2
ด้านการส่งเสริมการตลาด	3.20	ปานกลาง	7
ด้านบุคคล	3.97	มาก	1
ด้านกระบวนการบริการ	3.78	มาก	4
ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ	3.94	มาก	3
รวม	3.69	มาก	

จากตารางที่ 8 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์รายด้าน พบว่า ภาพรวมของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจอยู่ในระดับมาก ซึ่งพบว่า 5 อันดับ ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์มากที่สุด ได้แก่ ปัจจัยด้านบุคคล รองลงมา คือ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ด้านกระบวนการบริการ และด้านผลิตภัณฑ์ ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านผลิตภัณฑ์

ตารางที่ 9 ค่าเฉลี่ย ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านผลิตภัณฑ์

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านผลิตภัณฑ์	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
1. ห้องพักมีขนาดกว้างขวาง	3.74	มาก	5
2. ห้องพักมีระเบียบ	3.51	มาก	7
3. มีโทรทัศน์ภายในห้องพัก	3.08	ปานกลาง	12
4. มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง	3.65	มาก	6
5. ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง	4.12	มาก	1
6. สีของห้องพัก	3.32	ปานกลาง	11
7. ห้องพักมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี	3.90	มาก	3
8. หน้าต่างมีเหล็กดัด มุ้งลวด	3.86	มาก	4
9. เป็นอพาร์ทเมนต์ที่แยกเป็นอพาร์ทเมนต์ ชายหรือหญิง	3.48	มาก	8
10. สามารถใช้อินเตอร์เน็ตในอพาร์ทเมนต์ได้	3.42	มาก	9
11. มีบริการซัก อบ รีด ในบริเวณอพาร์ทเมนต์	3.41	มาก	10
12. มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	4.06	มาก	2
รวม	3.63	มาก	

จากตารางที่ 9 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ซึ่งพบว่า ปัจจัย 5 อันดับแรกที่มีผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ห้องพักมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี หน้าต่างมีเหล็กดัด มุ้งลวด และห้องพักมีขนาดกว้างขวาง ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในห้องพักด้านราคา

ตารางที่ 10 ค่าเฉลี่ย ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านราคา

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านราคา	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
1. ค่าเช่าห้องพัก	3.63	มาก	1
2. ค่าเช่าล่วงหน้า	3.40	ปานกลาง	3
3. ค่าน้ำ ค่าไฟ	3.49	มาก	2
4. ค่าโทรศัพท์	3.13	ปานกลาง	5
5. ค่าประกัน ค่ามัดจำต่าง ๆ	3.32	ปานกลาง	4
รวม	3.39	ปานกลาง	

จากตารางที่ 10 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านราคาโดยภาพรวมอยู่ในระดับปานกลางซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านราคา ได้แก่ ค่าเช่าห้องพัก ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าล่วงหน้า ค่าประกัน ค่ามัดจำต่าง ๆ และค่าโทรศัพท์ ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง

ตารางที่ 11 ค่าเฉลี่ย ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านทำเลที่ตั้ง	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
1. อพาร์ทเมนต์ใกล้ที่ทำงาน	4.18	มาก	1
2. อพาร์ทเมนต์ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า	3.92	มาก	4
3. อพาร์ทเมนต์ใกล้สถานีตำรวจ	3.66	มาก	5
4. มีความสะดวกในการเดินทาง	4.16	มาก	2
5. มีความปลอดภัยในการเดินทาง	4.12	มาก	3
6. ร้านค้าที่ให้บริการต่างๆ บริเวณอพาร์ทเมนต์ เช่นมีร้านอาหาร เครื่องดื่ม ร้านซักรีดเสื้อผ้า	3.59	มาก	6
รวม	3.94	มาก	

จากตารางที่ 11 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง 5 อันดับแรก ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ใกล้ที่ทำงาน มีความสะดวกในการเดินทาง มีความปลอดภัยในการเดินทาง อพาร์ทเมนต์อยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า และอพาร์ทเมนต์อยู่ใกล้สถานีตำรวจ ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านการส่งเสริมการตลาด
 ตารางที่ 12 ค่าเฉลี่ย ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านการส่งเสริมการตลาด

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านการส่งเสริมการตลาด	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
1. มีส่วนลดค่าเช่า	3.39	ปานกลาง	1
2. มีการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณา	2.95	ปานกลาง	3
3. บริการเคเบิลทีวี	3.27	ปานกลาง	2
รวม	3.20	ปานกลาง	

จากตารางที่ 12 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านการส่งเสริมการตลาด โดยภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านการส่งเสริมการตลาด ได้แก่ มีส่วนลดค่าเช่า บริการเคเบิลทีวี และมีการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณาตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านบุคคล

ตารางที่ 13 ค่าเฉลี่ย ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านบุคคล

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านบุคคล	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
1. การควบคุมดูแล เอาใจใส่ของผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์	4.02	มาก	1
2. ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย	3.98	มาก	2
3. ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด	3.95	มาก	3
4. อธิษาศัยของผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์	3.93	มาก	4
รวม	3.97	มาก	

จากตารางที่ 13 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านบุคคล โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านบุคคล ได้แก่ การควบคุมดูแล เอาใจใส่ของผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด และอธิษาศัยของผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์ ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการ

ตารางที่ 14 ค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านกระบวนการบริการ	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
1. มีกระบวนการในการเช่าอพาร์ทเมนต์รวดเร็ว	3.51	มาก	5
2. ความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุด	3.98	มาก	1
3. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ	3.70	มาก	3
4. การมีกฎระเบียบชัดเจน นำเสนอข้อมูลครบถ้วน	3.80	มาก	2
5. มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง	3.59	มาก	4
รวม	3.72	มาก	

จากตารางที่ 14 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการได้แก่ ความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุด การมีกฎระเบียบชัดเจน นำเสนอข้อมูลครบถ้วน ความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง และมีกระบวนการในการเช่าอพาร์ทเมนต์รวดเร็ว ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

ตารางที่ 15 ค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ	ค่าเฉลี่ย	การแปลความหมาย	อันดับ
1. สภาพแวดล้อมอพาร์ทเมนต์ สะอาด น่าอยู่	4.15	มาก	1
2. มีที่จอดรถยนต์กว้างขวางและเพียงพอ	3.91	มาก	3
3. มีที่นั่ง พักผ่อนรอบบริเวณอพาร์ทเมนต์	3.77	มาก	4
4. ระหว่างทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย	3.96	มาก	2
รวม	3.94	มาก	

จากตารางที่ 15 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ได้แก่ สภาพแวดล้อมอพาร์ทเมนต์สะอาด น่าอยู่ ระหว่างทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย มีที่จอดรถยนต์กว้างขวางและเพียงพอ และมีที่นั่งพักผ่อนรอบบริเวณหอพักตามลำดับ

นอกจากปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาแล้วซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจ ยังมีประเด็นอื่น ๆ ที่มีส่วนในการเลือกอพาร์ทเมนต์ทั้งสี่อาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในอพาร์ทเมนต์และราคาที่เหมาะสม ดังต่อไปนี้

2. สีของห้องพักที่ท่านต้องการ

ตารางที่ 16 สีของห้องพักที่ท่านต้องการ ของผู้ตอบแบบสอบถาม 370 คน

สีของห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
สีฟ้า	144	38.92
สีขาว	130	35.14
สีเหลืองอ่อน	52	14.05
สีเทา	29	7.84
สีอื่น ๆ (สีชมพู สีควีนบุรี่)	15	4.05
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 16 ผลการวิเคราะห์สีของห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ พบว่า สีฟ้า เป็นสีที่มีความต้องการมากที่สุด จำนวน 144 คน คิดเป็นร้อยละ 38.92 รองลงมาคือ สีขาว จำนวน 130 คน คิดเป็นร้อยละ 35.14 สีเหลืองอ่อน จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 14.05 สีเทา จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 7.84 และสีอื่น ๆ จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 4.05 ตามลำดับ

3. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในอพาร์ทเมนต์ที่ท่านต้องการเข้าพัก

ตารางที่ 17 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในอพาร์ทเมนต์ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการเข้าพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถาม 370 คน

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
ที่นอน/เครื่องนอน	323	87.30
โทรศัพท์	174	47.03
ตู้เสื้อผ้า	320	86.49
พัดลม	220	59.46
โต๊ะเครื่องแป้ง	197	53.24
เครื่องปรับอากาศ	205	55.41
โต๊ะเก้าอี้	182	49.19
โทรทัศน์	256	69.19
เครื่องทำน้ำอุ่น	142	38.38
อ่างล้างหน้า	151	40.81
อื่น ๆ (ตู้เย็น)	17	4.59

หมายเหตุ ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 370 คน

จากตารางที่ 17 ผลการวิเคราะห์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในอพาร์ทเมนต์ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการในการเข้าพัก จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวนทั้งหมด 370 คน พบว่า 5 อันดับ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในอพาร์ทเมนต์ได้แก่ ที่นอน/เครื่องนอนมากที่สุด จำนวน 323 คน คิดเป็นร้อยละ 87.30 รองลงมาคือ ตู้เสื้อผ้า จำนวน 320 คน คิดเป็นร้อยละ 86.49 โทรทัศน์ จำนวน 256 คน คิดเป็นร้อยละ 69.19 พัดลม จำนวน 220 คน คิดเป็นร้อยละ 59.46 และเครื่องปรับอากาศ จำนวน 205 คน คิดเป็นร้อยละ 55.41 ตามลำดับ

4. ค่าเช่าห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม

ตารางที่ 18 ค่าเช่าห้องพักที่คิดว่าเหมาะสมของผู้ตอบแบบสอบถาม 370 คน

ค่าเช่าห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม	จำนวน	ร้อยละ
2,000 บาท	126	34.10
2,500 บาท	145	39.20
3,000 บาท	67	18.10
3,500 บาท	21	5.70
อื่นๆ(1,500 บาท)	11	3.00
รวม	370	100.00

จากตารางที่ 18 ผลการวิเคราะห์ค่าเช่าห้องพักที่คิดว่าเหมาะสมที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ พบว่า ค่าเช่าห้องพักที่คิดว่าเหมาะสมมากที่สุด คือ 2,500 บาท จำนวน 145 คน คิดเป็นร้อยละ 39.20 รองลงมาคือ ค่าเช่า 2,000 บาท จำนวน 126 คน คิดเป็นร้อยละ 34.1 ค่าเช่า 3,000 บาท จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 18.1 ค่าเช่า 3,500 บาท จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 5.70 และค่าเช่าอื่นๆ จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 3.00 ตามลำดับ

พื้นที่ของโครงการอยู่ติดกับถนนบ้านแพ้ว-พระประโทนเป็นแหล่งชุมชน มีการคมนาคมที่สะดวก บริเวณโครงการติดกับโรงพยาบาลบ้านแพ้ว ตลาด ที่ทำการอำเภอบ้านแพ้ว และสถานีตำรวจ จากการออกแบบสอบถาม เพื่อดูความต้องการของผู้ที่ต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์นั้น ทำให้สามารถสรุปการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ในภาพรวม ซึ่งมีผลตัดสินใจอยู่ในระดับมาก เรียงตามลำดับดังนี้คือ ด้านบุคคล ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ด้านกระบวนการบริการ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด

การจัดส่วนประสมการตลาด

จากการสำรวจด้านการตลาดของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ได้กำหนดนโยบายการตลาดดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการได้ออกแบบห้องพักให้มีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง มีระบบการรักษาความปลอดภัยโดยใช้คีย์การ์ดสำหรับการเข้า-ออก ของบุคคลในอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้ห้องพักของโครงการมีขนาดกว้าง มีระเบียง และมีการระบายอากาศได้ดี โดยมีหน้าต่างบานเกล็ดจำนวน 2 บาน พร้อมทั้งมีเหล็กคัต มุ้งลวด เพื่อความปลอดภัยอีกทางหนึ่งของผู้อยู่อาศัย ภายในห้องพักจะใช้สีฟ้า ซึ่งทั้งหมดเป็นปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่ามีผลต่อการเลือกตัดสินใจเข้าพักในอพาร์ทเมนต์

2. ด้านราคา จากผลของการตอบแบบสอบถามทำให้ทราบว่าระดับความสำคัญด้านราคา สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามคำนึงมากที่สุด คือ ค่าเช่าห้องพัก และ ค่าน้ำ ค่าไฟ โดยราคาเหมาะสมที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกคือ 2,500 บาท แต่เนื่องจากเป็นโครงการสร้างใหม่ อยู่ในทำเลที่ดี มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และจัดให้ภายในห้องพักมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกคือ เตียง/ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะสำหรับวางของ พร้อมทั้งติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในห้องพักด้วย จึงกำหนดราคาค่าเช่า 3,500 บาท/เดือน

3. ด้านทำเลที่ตั้ง โครงการมีพื้นที่อยู่ในแหล่งชุมชน มีการคมนาคมที่สะดวก เนื่องจากด้านหน้าของโครงการอยู่ติดถนนบ้านแพ้ว-พระประโทน ด้านข้างของโครงการติดกับโรงพยาบาลและตลาด นอกจากนี้ชั้นล่างของโครงการยังจัดให้เป็นห้องสำหรับขายสินค้าอุปโภคบริโภค รวมทั้งตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ เพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยอีกด้วย

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการจะประชาสัมพันธ์ โดยใช้ป้ายแบนเนอร์ ติดตามแหล่งชุมชนและแผ่นพับแทรกตามหนังสือพิมพ์

5. ด้านบุคคล โครงการมีความพยายามที่จะจัดหาบุคลากรที่มีความเอาใจใส่ในการดูแลต่อผู้เช่า ในอพาร์ทเมนต์ และมีอัตรายาศัยไม่ตรีพร้อมที่จะให้บริการ นอกจากนี้จะมีการตรวจตรา ความเอาใจใส่ของผู้ให้บริการ โดยเจ้าของอพาร์ทเมนต์อีกด้วย

6. ด้านกระบวนการบริการ ทางโครงการมีนโยบายในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุดเล็กน้อย ให้แก่ผู้เช่าอย่างรวดเร็ว และจัดให้มีที่ติดประกาศกฎระเบียบของอพาร์ทเมนต์อย่างชัดเจน

7. ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการจะมีการดูแลสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ให้น่าอยู่ อยู่เสมอ และจัดให้มีที่นั่งพักผ่อนรอบบริเวณอพาร์ทเมนต์

การประมาณการรายรับของโครงการ

เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในแหล่งชุมชน การคมนาคมสะดวก เป็นอาคารสร้างใหม่มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวก มีการบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบถ้วน โดยกลุ่มเป้าหมายที่โครงการต้องการคือกลุ่มคนทำงาน จึงมีความเป็นไปได้ที่จะมีอัตราการเข้าพักเต็ม 100% ตลอดอายุโครงการ 20 ปี

ตารางที่ 19 แสดงการใช้ห้องพักของโครงการ

ประเภทห้อง	จำนวนห้อง	ค่าเช่าต่อเดือน	ประมาณการรวมค่าเช่าต่อเดือน
ห้องพักปรับอากาศ	57	3,500	199,500
ร้านค้า	10	5,000	50,000
สำนักงาน	1		
รวม	68		249,500

จากตารางที่ 19 แสดงให้เห็นว่าจำนวนห้องพักทั้งหมดมี 57 ห้อง โดยโครงการจัดเป็นห้องพักปรับอากาศทั้งหมดและคิดค่าเช่า 3,500 บาท/เดือน ทำให้โครงการมีรายได้จากค่าเช่าห้องเท่ากับ 199,500 บาท/เดือน มีจำนวนร้านค้าภายใต้อาคาร 10 ร้าน กำหนดราคาค่าเช่า 5,000 บาท/เดือน จึงทำให้โครงการมีรายได้อีก 50,000 บาท/เดือน รวมค่าเช่าที่โครงการจะได้รับต่อเดือนเท่ากับ 249,500 บาท

ตารางที่ 20 แสดงราคาค่าเช่าห้องพักในโครงการระหว่างอายุโครงการ

ประเภทห้อง	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6-10	ปีที่ 11-15	ปีที่ 16-20
ห้องพักปรับอากาศ	3,500	3,800	4,100	4,400
ร้านค้า	5,000	5,500	6,000	6,500

จากตารางที่ 20 ทางโครงการได้กำหนดอัตราค่าเช่าห้องพักในปีที่ 1-5 ราคา 3,500 บาท/เดือน และปรับขึ้น 300 บาท ทุกๆ 5 ปี ส่วนร้านค้ากำหนดไว้ที่ 5,000 บาท/เดือน โครงการได้ปรับราคาค่าเช่าขึ้น 500 บาท/เดือน ทุกๆ 5 ปี

ตารางที่ 21 แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 1-5

ประเภทห้อง	จำนวนห้อง	อัตราค่าเช่าต่อเดือน	รวมรายได้ต่อเดือน	รวมรายได้ต่อปี
ห้องพักปรับอากาศ	57	3,500	199,500	2,394,000
ร้านค้า	10	5,000	50,000	600,000
รวมรายได้ปีที่ 1-5			249,500	2,994,000

จากตารางที่ 21 โครงการจะมีรายได้จากการเช่าห้องพักและร้านค้าในปีที่ 1-5 เท่ากับ 2,994,000 บาทต่อปี

ตารางที่ 22 แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 6-10

ประเภทห้อง	จำนวนห้อง	อัตราค่าเช่าต่อเดือน	รวมรายได้ต่อเดือน	รวมรายได้ต่อปี
ห้องพักแบบปรับอากาศ	57	3,800	216,600	2,599,200
ร้านค้า	10	5,500	55,000	660,000
รวมรายได้ปีที่ 6-10			271,600	3,259,200

จากตารางที่ 22 โครงการจะมีรายได้จากการเช่าห้องพักและร้านค้าในปีที่ 6-10 เท่ากับ 3,259,200 บาทต่อปี

ตารางที่ 23 แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 11-15

ประเภทห้อง	จำนวนห้อง	อัตราค่าเช่า	รวมรายได้ ต่อเดือน	รวมรายได้ ต่อปี
ห้องพักปรับอากาศ	57	4,100	233,700	2,804,400
ร้านค้า	10	6,000	60,000	720,000
รวมรายได้ปีที่ 11-15			293,700	3,524,400

จากตารางที่ 23 โครงการจะมีรายได้จากการเช่าห้องพักและร้านค้าในปีที่ 11-15 เท่ากับ 3,524,400 บาทต่อปี

ตารางที่ 24 แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 16-20

ประเภทห้อง	จำนวนห้อง	อัตราค่าเช่า	รวมรายได้ ต่อเดือน	รวมรายได้ ต่อปี
ห้องพักปรับอากาศ	57	4,400	250,800	3,009,600
ร้านค้า	10	6,500	65,000	780,000
รวมรายได้ปีที่ 16-20			315,800	3,789,600

จากตารางที่ 24 โครงการจะมีรายได้จากการเช่าห้องพักและร้านค้าในปีที่ 16-20 เท่ากับ 3,789,600 บาทต่อปี

รายได้จากค่าสาธารณูปโภค

ตารางที่ 25 แสดงรายได้จากค่าไฟฟ้า

ประเภทห้อง	ประมาณการใช้ ไฟยูนิตต่อห้อง	รายได้ค่า ไฟฟ้าต่อปี	ต้นทุนค่า ไฟฟ้าต่อเดือน	กำไรค่าไฟฟ้า ต่อเดือน
ห้องพักปรับอากาศ	150	718,200	359,100	359,100
ร้านค้า	150	126,000	63,000	63,000
รวมรายได้		844,200	422,100	422,100

จากตารางที่ 25 ทางโครงการมีต้นทุนจากค่าไฟฟ้าเฉลี่ยหน่วยละ 3.5 บาท และมีการจัดเก็บค่าไฟในอัตราหน่วยละ 7 บาท โดยให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าแต่ละเดือนเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 150 หน่วย และร้านค้าเท่ากับ 150 หน่วย คิดในอัตราราคาที่ตลอดระยะเวลาโครงการ จึงทำให้โครงการมีกำไรจากการเก็บค่าไฟเท่ากับ 422,100 บาทต่อปี

ตารางที่ 26 แสดงรายได้จากค่าน้ำ

ประเภทห้อง	ประมาณการใช้ น้ำยูนิตต่อห้อง	รายได้ค่าน้ำ ต่อปี	ต้นทุนค่าน้ำ ต่อปี	กำไรค่าน้ำ ต่อปี
ห้องพักปรับอากาศ	10	68,400	37,620	30,780
ร้านค้า	10	12,000	6,600	5,400
รวมรายได้		80,400	44,220	36,180

จากตารางที่ 26 ทางโครงการมีต้นทุนจากค่าน้ำประปาเฉลี่ยหน่วยละ 5.5 บาท และมีการจัดเก็บค่าน้ำประปาหน่วยละ 10 บาท โดยให้ปริมาณการใช้น้ำประปาแต่ละเดือนเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 10 หน่วย คิดในอัตราราคาที่ตลอดระยะเวลาโครงการ จึงทำให้โครงการมีกำไรจากการเก็บค่าน้ำเท่ากับ 36,180 บาทต่อปี

ในส่วนของการจัดเก็บขยะ ทางโครงการจะให้เทศบาลเป็นผู้มาเก็บขยะรวมของโครงการ โดยโครงการจะเหม่าจ่ายให้กับเทศบาลในอัตราเดือนละ 300 บาท ซึ่งส่วนนี้ทางโครงการถือเป็นการบริการจึงไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้เช่า ฉะนั้นทางโครงการจึงมีรายได้จากการเก็บค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำและค่าไฟ) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 458,280 บาทต่อปี โดยมีต้นทุนอยู่ที่ 466,320 บาทต่อปี ทำให้โครงการมีรายได้ (กำไร) จากการเก็บค่าสาธารณูปโภครวม 458,280 บาทต่อปี

เงินประกันค่าเช่าห้อง

โครงการกำหนดเงินประกันการเช่าห้องพักเป็นจำนวน 2 เดือน ทำให้โครงการได้รับเงินสดเข้าส่วนหนึ่ง โดยคิดจากอัตราราคาเช่าพักเฉลี่ย 100% ของจำนวนห้องพัก และจะมีเงินประกันเพิ่มขึ้นในปีที่ 6 ปีที่ 11 และปีที่ 16 ตามอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้น และคาดว่าเงินประกันดังกล่าวจะคงอยู่กับโครงการไปตลอดอายุโครงการ และจะชำระคืนเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ

ตารางที่ 27 แสดงเงินประกันค่าเช่าห้อง

ปีที่	รายได้จากการเก็บค่าเช่า ต่อเดือน	จำนวนเงินประกัน 2 เดือน	จำนวนเงินประกันที่เพิ่มขึ้น
1-5	249,500	499,000	-
6-10	271,600	543,200	44,200
11-15	293,700	587,400	44,200
16-20	315,800	631,600	44,200

จากตารางที่ 27 ในปีที่ 1-5 โครงการเก็บค่าเช่าห้องพัก 3,500 บาทต่อเดือน เมื่อเก็บเงินประกันค่าเช่าห้อง 2 เดือน ทำให้โครงการได้รับเงินเพิ่ม 7,000 บาทต่อห้อง ส่วนของร้านค้า โครงการเก็บค่าเช่า 5,000 บาทต่อเดือน โครงการจึงได้รับเงินเพิ่ม 10,000 บาทต่อห้อง รวมเป็นเงิน 499,000 บาท

ในปีที่ 6-10 โครงการปรับขึ้นค่าเช่าห้องพักและร้านค้า โดยเก็บค่าเช่าห้องพัก 3,800 บาทต่อเดือน เมื่อเก็บเงินประกันค่าเช่าห้อง 2 เดือน ทำให้โครงการได้รับเงินเพิ่ม 600 บาทต่อห้อง ส่วนของร้านค้า โครงการเก็บค่าเช่า 5,500 บาทต่อเดือน โครงการจึงได้รับเงินเพิ่ม 1,000 บาทต่อห้อง ดังนั้นโครงการจึงมีเงินประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้น 44,200 บาท เมื่อรวมกับเงินประกันที่มีอยู่ในปีที่ 1-5 ทำให้เงินประกันเพิ่มเป็น 543,200 บาท

ในปีที่ 11-15 โครงการปรับขึ้นค่าเช่าห้องพักและร้านค้า โดยเก็บค่าเช่าห้องพัก 4,100 บาทต่อเดือน เมื่อเก็บเงินประกันค่าเช่าห้อง 2 เดือน ทำให้โครงการได้รับเงินเพิ่ม 600 บาทต่อห้อง ส่วนของร้านค้า โครงการเก็บค่าเช่า 6,000 บาทต่อเดือน โครงการจึงได้รับเงินเพิ่ม 1,000 บาทต่อห้อง ดังนั้นโครงการจึงมีเงินประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้น 44,200 บาท เมื่อรวมกับเงินประกันที่มีอยู่ในปีที่ 6-10 ทำให้เงินประกันเพิ่มเป็น 587,400 บาท

ในปีที่ 16-20 โครงการปรับขึ้นค่าเช่าห้องพักและร้านค้า โดยเก็บค่าเช่าห้องพัก 4,650 บาทต่อเดือน เมื่อเก็บเงินประกันค่าเช่าห้อง 2 เดือน ทำให้โครงการได้รับเงินเพิ่ม 600 บาทต่อห้อง ส่วนของร้านค้า โครงการเก็บค่าเช่า 6,500 บาทต่อเดือน โครงการจึงได้รับเงินเพิ่ม 1,000 บาทต่อห้อง ดังนั้นโครงการจึงมีเงินประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้น 44,200 บาท เมื่อรวมกับเงินประกันที่มีอยู่ในปีที่ 11-15 ทำให้เงินประกันเพิ่มเป็น 631,600 บาท

ตารางที่ 28 แสดงการประมาณการรายรับค่าเช่าห้องพักตลอดอายุโครงการ

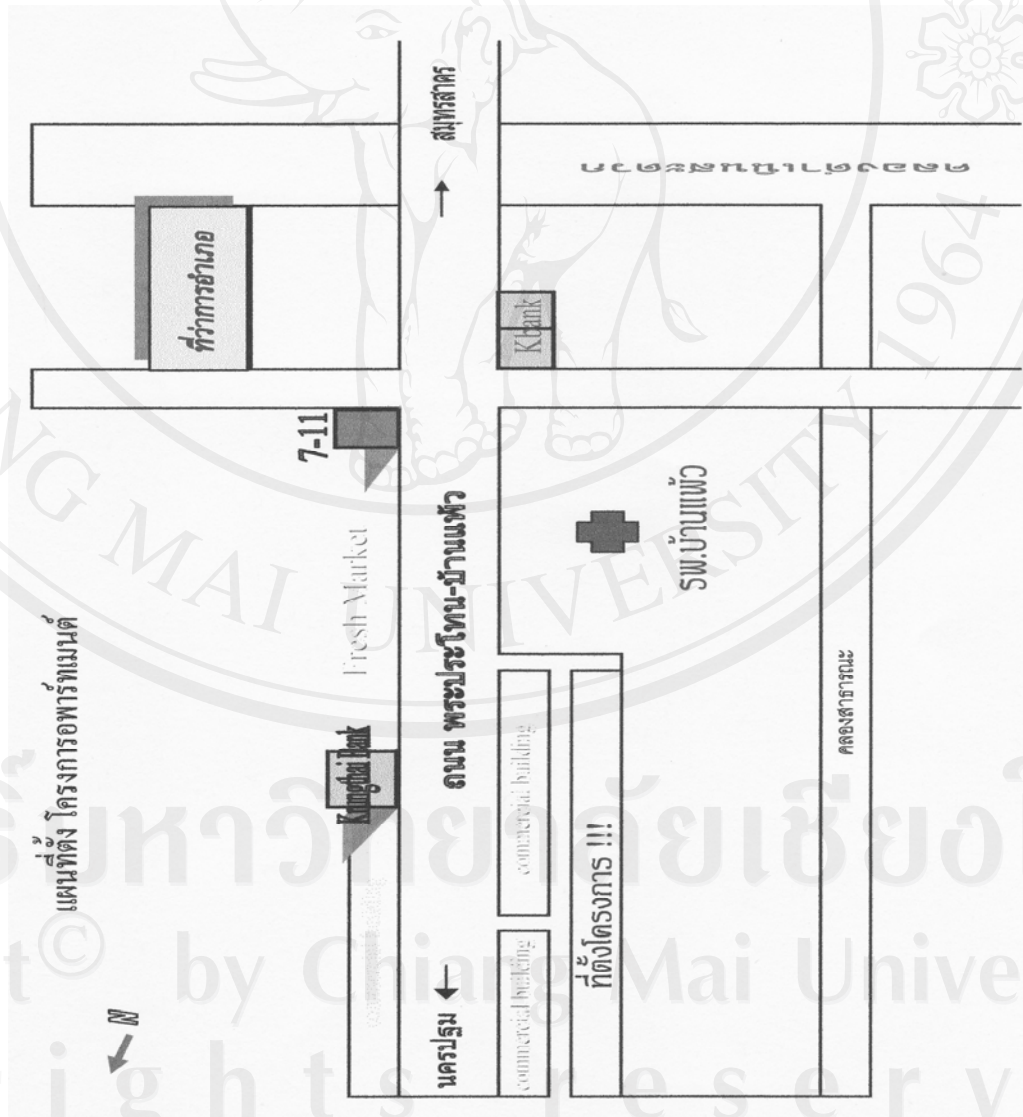
ปีที่	ค่าเช่าห้องปรับอากาศ	ค่าเช่าร้านค้า	รวมรายได้ต่อปี
1	2,394,000	600,000	2,994,000
2	2,394,000	600,000	2,994,000
3	2,394,000	600,000	2,994,000
4	2,394,000	600,000	2,994,000
5	2,394,000	600,000	2,994,000
6	2,599,200	660,000	3,259,200
7	2,599,200	660,000	3,259,200
8	2,599,200	660,000	3,259,200
9	2,599,200	660,000	3,259,200
10	2,599,200	660,000	3,259,200
11	2,804,400	720,000	3,524,400
12	2,804,400	720,000	3,524,400
13	2,804,400	720,000	3,524,400
14	2,804,400	720,000	3,524,400
15	2,804,400	720,000	3,524,400
16	3,009,600	780,000	3,789,600
17	3,009,600	780,000	3,789,600
18	3,009,600	780,000	3,789,600
19	3,009,600	780,000	3,789,600
20	3,009,600	780,000	3,789,600
รวมรายได้ 20 ปี			67,836,000

เพื่อให้ผู้ที่ต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ได้รับทราบข่าวสารในการเปิดตัวโครงการเช่า อพาร์ทเมนต์แห่งใหม่ในอำเภอบ้านแพ้ว ทางโครงการจึงได้กำหนดค่าใช้จ่ายทางการตลาด ดังนี้

ทำเลสถานที่ตั้งอพาร์ทเมนต์

ลักษณะพื้นที่ เป็นที่ดินเปล่าไม่มีรั้ว ที่ดินอยู่ติดกับถนนบ้านแพ้ว-พระประโทน และมีการถมดินปรับระดับแล้ว พื้นที่โครงการสูงกว่าพื้นถนนซอยเล็กน้อยมีระบบท่อระบายน้ำของเทศบาล พื้นที่โครงการติดกับโรงพยาบาลบ้านแพ้ว ขนาดเนื้อที่ดิน กว้าง 16.00 เมตร ยาว 50 เมตร เนื้อที่ 200 ตารางวา อาคารอพาร์ทเมนต์ ขนาด กว้าง 12 เมตร ยาว 42 เมตร จำนวน 3 ชั้นรวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 1,512 ตารางเมตร รวมเป็นเงินลงทุน ค่าก่อสร้างจำนวน 13,608,000 บาท และค่าที่ดินจำนวน 1,600,000 บาท

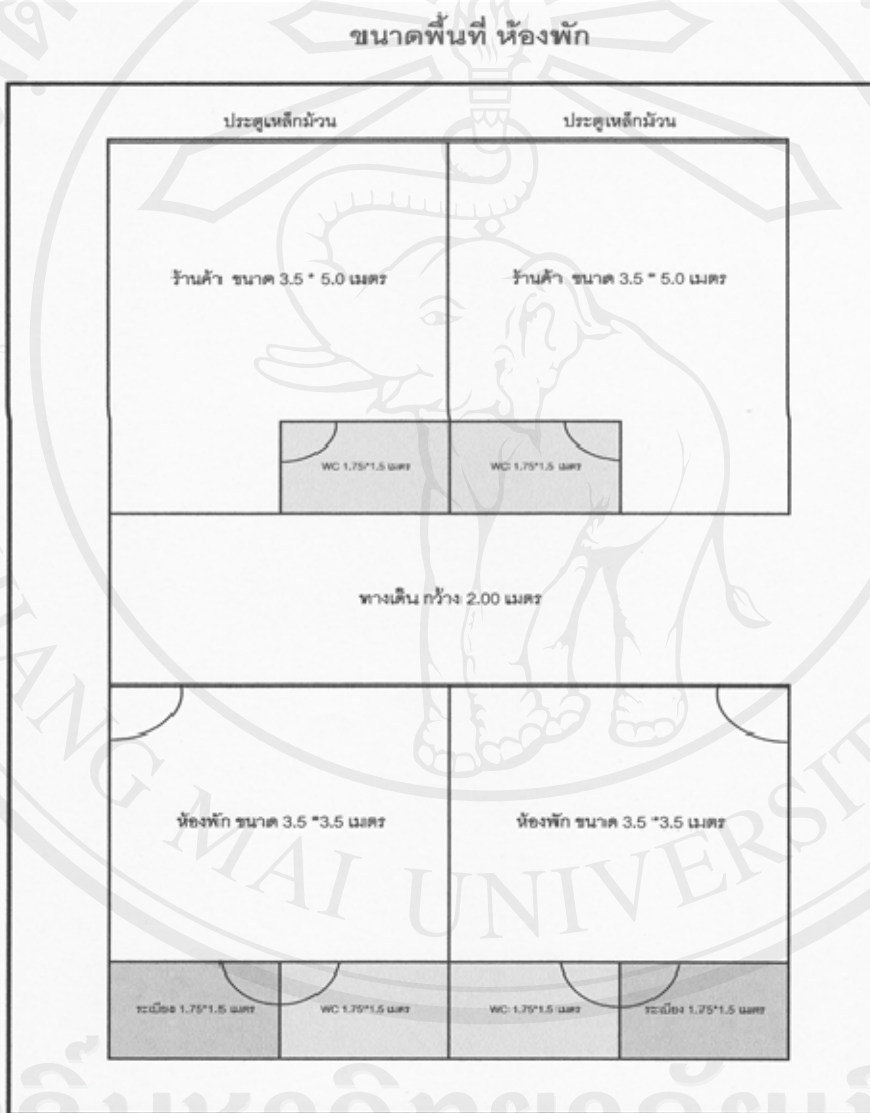
รูปที่ 1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการอพาร์ทเมนต์



ลักษณะขนาดห้องพัก

พื้นที่ภายใน ขนาด กว้าง 3.50 เมตร ยาว 3.50 เมตร มีห้องน้ำภายในห้อง ขนาด 1.50 * 1.75 เมตร ทางเดินภายในอาคาร กว้าง 2.00 เมตร

รูปที่ 2 แสดงแปลนของห้องพัก



ลักษณะขนาดห้องพัก

- พื้นที่ภายใน ขนาด กว้าง 3.50 เมตร ยาว 3.50 เมตร

มีห้องน้ำภายในห้อง ขนาด 1.50 * 1.75 เมตร

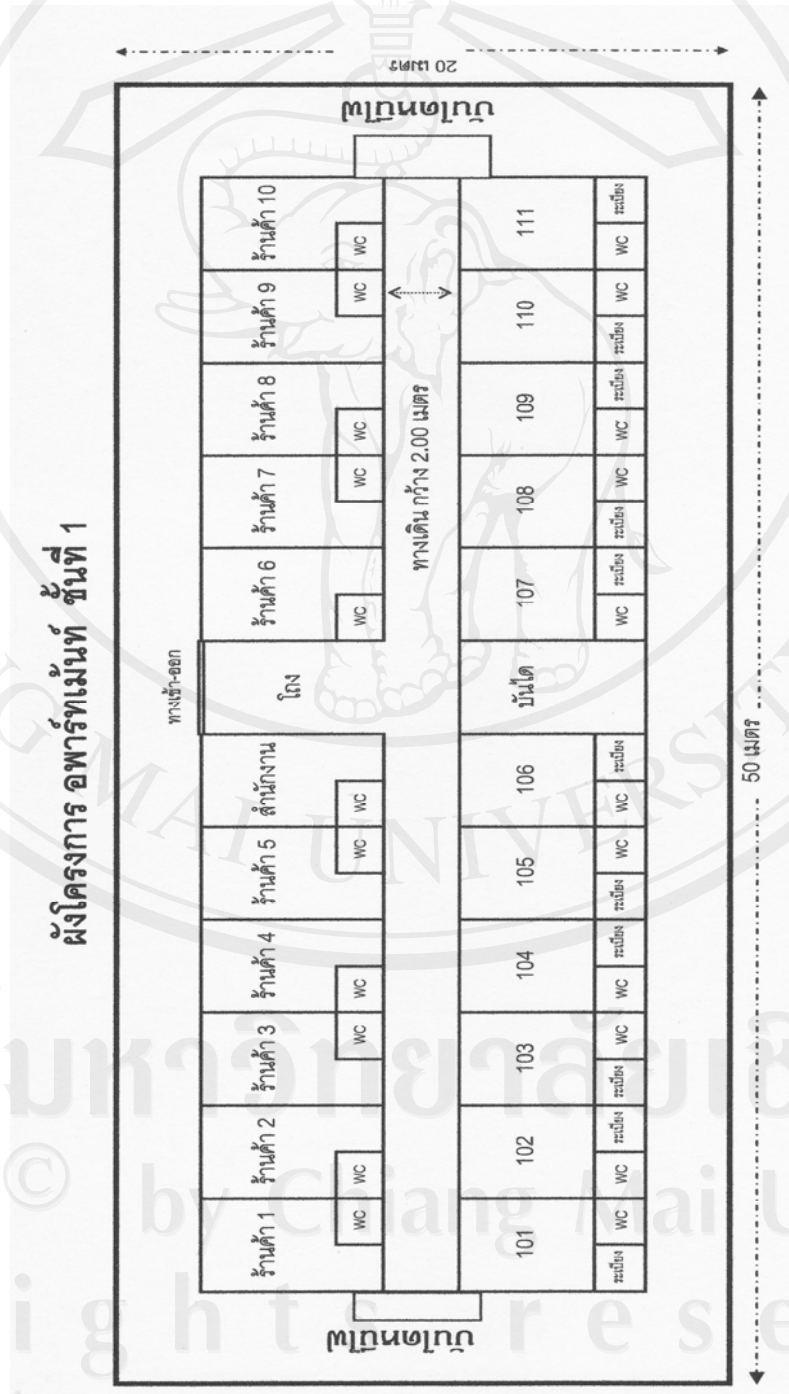
ระเบียงขนาด 1.50 * 1.75 เมตร

- ทางเดินภายในอาคาร กว้าง 2.00 เมตร

ชั้นล่าง

สำนักงาน ขนาด 3.5*5 เมตร (มีห้องน้ำภายในห้อง) จำนวน 1 ห้อง ห้องสำหรับเช่า เปิดเป็นร้านค้า ขนาด 3.5*5 เมตร จำนวน 10 ห้อง ห้องพักปรับอากาศ ขนาด 3.5*3.5 เมตร มีห้องน้ำและระเบียง จำนวน 11 ห้อง

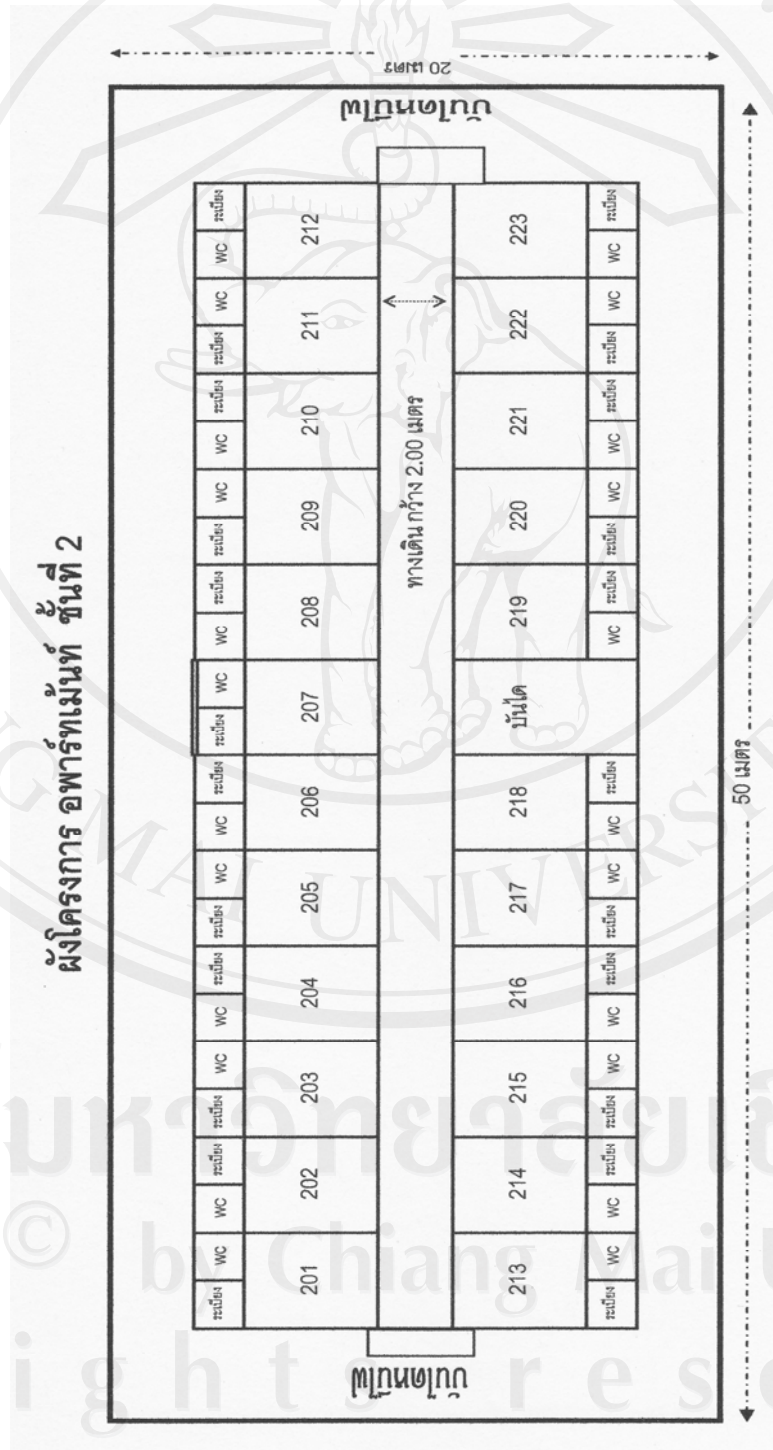
รูปที่ 3 แสดงผังโครงการอพาร์ทเมนต์ชั้นที่ 1



ชั้นที่ 2

ห้องพักปรับอากาศ ขนาด 3.5*3.5 เมตร มีห้องน้ำและระเบียง จำนวน 23ห้อง

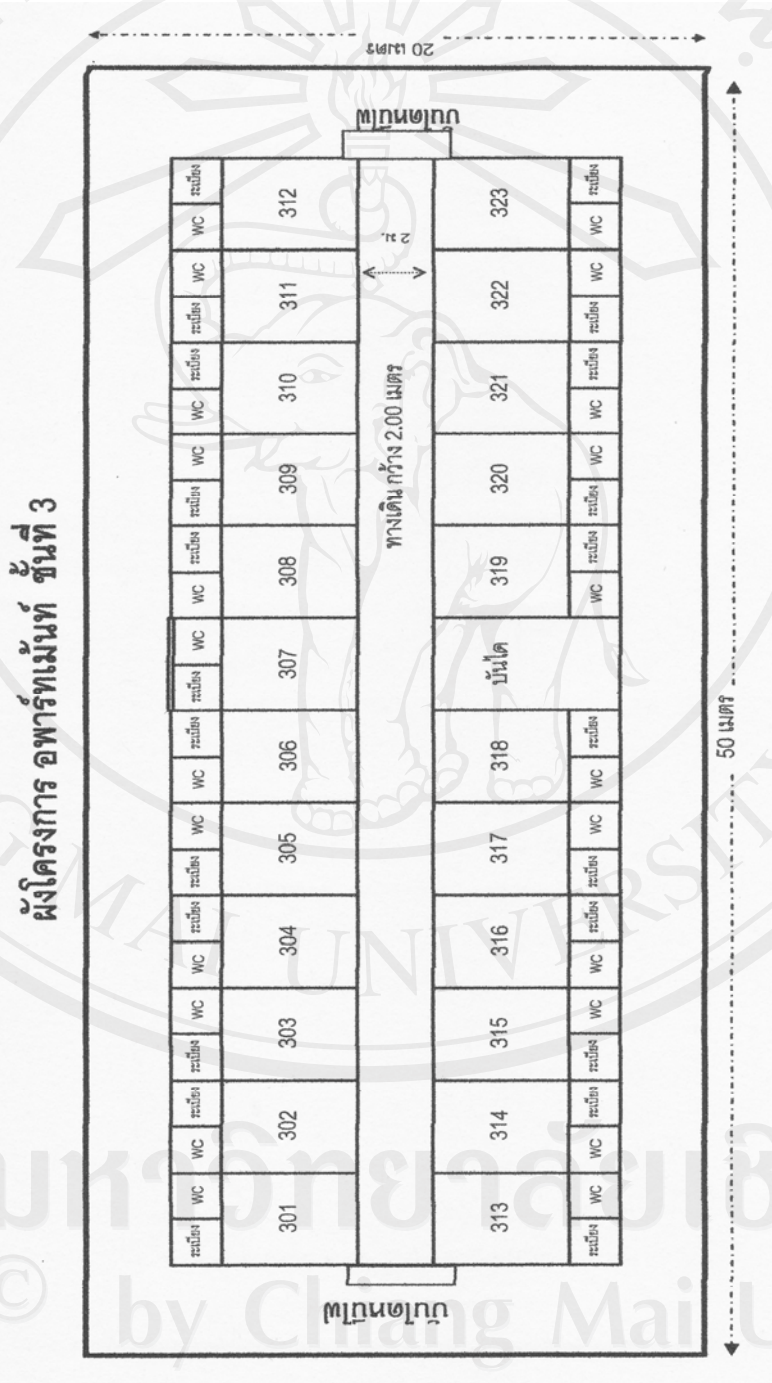
รูปที่ 4 แสดงผังโครงการอพาร์เมนต์ชั้นที่ 2



ชั้นที่ 3

ห้องพักปรับอากาศ ขนาด 3.5*3.5 เมตร มีห้องน้ำและระเบียง จำนวน 23 ห้อง

รูปที่ 5 แสดงผังโครงการอพาร์ทเมนต์ชั้นที่ 3



สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องพัก ประกอบไปด้วยเตียงนอน ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะสำหรับวางของ ติดเครื่องปรับอากาศขนาด 9,000 Btu ภายในห้องน้ำ ประกอบด้วย โถสุขภัณฑ์ กระจกชั้นวาง ฝักบัวอาบน้ำ ฝักบัวชำระ ก๊อกน้ำ

งานลงทุนก่อสร้างอาคาร

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ (แสดงในตารางที่ 1) จำนวน 3 ราย ได้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับราคาการก่อสร้างอาคารจะอยู่ในช่วง 9,000-10,000 บาทต่อตารางเมตร ดังนั้นทางโครงการจะใช้วิธีการประมูล โดยให้ผู้รับเหมาทำการคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้างเริ่มแรก การประมาณการต้นทุนในการก่อสร้าง งานตกแต่ง และงานระบบในอาคาร ประกอบด้วย

- งานฐานราก โครงสร้าง ตามรายการคำนวณแบบก่อสร้าง
- งานพื้น ผนัง ก่ออิฐฉาบปูน หน้าต่าง ประตู อุปกรณ์ห้องน้ำ
- งานตกแต่งพื้นผนัง ทาสี ปูกระเบื้อง
- งานระบบน้ำประปาภายใน ระบบไฟฟ้าภายใน รวมอุปกรณ์
- งานระบบระบายน้ำ ระบบสิ่งปฏิกูล

รวมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง งานตกแต่ง และงานระบบในอาคาร เป็นเงินทั้งสิ้น 13,608,000 บาท งานระบบสาธารณูปโภคที่อำนวยความสะดวก ซึ่งไม่รวมอยู่ในงานก่อสร้างอาคาร คือ

- ระบบเคเบิลทีวี
- ระบบทีวีวงจรปิด
- ระบบประตูคีย์การ์ด
- ระบบปรับอากาศ
- ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าแยกตามห้อง
- ติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาแยกตามห้อง

งานติดตั้งสาธารณูปโภคระบบเมนซึ่งต้องติดต่อกับทางราชการ คือ

- ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า มิเตอร์เมนไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อ.บ้านแพ้ว
- ติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาเมนจากเทศบาลบ้านแพ้ว

งานระบบสาธารณูปโภคที่อำนวยความสะดวกและงานติดตั้งสาธารณูปโภคระบบเมนซึ่งต้องติดต่อกับทางราชการมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 470,000 บาท (แสดงในตารางที่ 33)

ตารางที่ 31 แสดงการประมาณการลงทุนสินทรัพย์ถาวร

รายการ	จำนวนพื้นที่	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ที่ดินขนาด กว้าง 16 เมตร ยาว 50 เมตร	200 ตร.วา	8,000 บาท	1,600,000 บาท
ค่าก่อสร้างอาคารขนาด 3 ชั้น	1,512 ตร.เมตร	9,000 บาท	13,608,000 บาท
รวมสินทรัพย์อาคารและที่ดิน			15,208,000 บาท

ราคาที่ดินเป็นราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินอำเภอบ้านแพ้ว ปี 2554

จากตารางที่ 31 โครงการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (ที่ดินและตัวอาคาร) รวมเป็นเงิน 15,208,000 บาท

ตารางที่ 32 แสดงการประมาณการลงทุนอุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงาน

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ชุดเฟอร์นิเจอร์ ประกอบด้วย เตียงนอนขนาด 3.5 ฟุต โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้ ตู้เสื้อผ้าขนาด 90 ซม. โต๊ะเล็กสำหรับวางโทรทัศน์	57 ชุด	15,000	855,000
เครื่องปรับอากาศเซ็นทรัลแอร์	58 เครื่อง	18,000	1,044,000
ที่นอน	57 ชุด	5,000	285,000
ชุดเฟอร์นิเจอร์สำนักงาน ประกอบด้วย โต๊ะทำงาน เก้าอี้ ชุดโซฟา ตู้เอกสาร	1 ชุด	50,000	50,000
คอมพิวเตอร์	1 ชุด	15,000	15,000
เครื่องพิมพ์มัลติฟังก์ชัน	1 เครื่อง	5,000	5,000
โทรศัพท์ ทีโอที	1 เครื่อง	500	500
รวมสินทรัพย์อุปกรณ์ในห้องพัก-สำนักงาน			2,254,500

จากตารางที่ 32 โครงการลงทุนอุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงานเป็นเงิน 2,254,500 บาท

ตารางที่ 33 แสดงการประมาณการลงทุนระบบสาธารณูปโภค

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ติดตั้งมิเตอร์น้ำ (เมน)	1 ชุด	4,000	4,000
ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า (เมน)	1 ชุด	200,000	200,000
มิเตอร์ไฟฟ้าแยกตามห้อง	68 ตัว	300	20,400
มิเตอร์น้ำแยกตามห้อง	68 ตัว	500	34,000
แท่งค้ำน้ำหนัก 2,000 ลิตร	4 ใบ	6,000	24,000
ปั้มน้ำขนาด 2 แรงม้า	1 ชุด	20,000	20,000
ระบบคีย์การ์ด	1 ชุด	20,000	20,000
ระบบกล้องวงจรปิด 12 ตัว	1 ชุด	40,000	40,000
ถังน้ำยาดับเพลิง	12 ใบ	1,350	16,200
ไฟฉุกเฉิน	4 ตัว	2,000	8,000
จานทีวีดาวเทียม	1 จาน	3,000	3,000
ระบบเคเบิลทีวี 58 ห้อง (รวมสำนักงาน)	58 ชุด	1,300	75,400
ระบบอินเทอร์เน็ต (wifi router)	1 ตัว	5,000	5,000
รวมสินทรัพย์ระบบสาธารณูปโภค			470,000

จากตารางที่ 33 โครงการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคเป็นเงิน 470,000 บาท

สรุปรวมการลงทุนในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1.ลงทุนในสินทรัพย์อาคารและที่ดิน	15,208,000	บาท
2.ลงทุนอุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงาน	2,254,500	บาท
3.ลงทุนระบบสาธารณูปโภค	470,000	บาท
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ของโครงการเริ่มแรก	17,932,500	บาท

ตารางที่ 34 แสดงการลงทุนสินทรัพย์ถาวร (อุปกรณ์) ระหว่างช่วงอายุโครงการ

ปีที่	รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
10	ที่นอน	57 หลัง	5,000	285,000

จากตารางที่ 34 โครงการมีการวางแผนเปลี่ยนที่นอนในปีที่ 10 จึงทำให้โครงการมีค่าใช้จ่ายระหว่างช่วงอายุโครงการเพิ่มขึ้น 285,000 บาท

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

เป็นการจัดการถึงรูปแบบของการดำเนินงานด้านการวางแผน (Planning) การจัดการองค์กร (Organization) การจัดคนเข้าทำงาน (Leading) และการควบคุม (Controlling) เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงาน โดยทางโครงการจะดำเนินการจดทะเบียนในรูปแบบห้างหุ้นส่วน และมีการจัดองค์กรในการบริหารดังนี้คือ



หน้าที่ของผู้จัดการอพาร์ทเมนต์

- ดูแลความเรียบร้อยภายในอพาร์ทเมนต์
- รับข้อร้องเรียนของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์
- เก็บค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ พร้อมทั้งทำบัญชีรายรับ – รายจ่าย

หน้าที่ของแม่บ้าน

- ดูแลทำความสะอาดบริเวณทางเดินในอพาร์ทเมนต์และที่นั่งพักโดยรอบของ

อพาร์ทเมนต์

- ทำความสะอาดสำนักงานและห้องพักในกรณีที่มีผู้เช่าออกจากอพาร์ทเมนต์เพื่อ

รอรับผู้เข้ามาพักใหม่

อัตราจ้างและเวลาทำงาน

1. เงินเดือนผู้จัดการพาร์ทเมนต์เดือนละ 12,000 บาท ทำงานวันจันทร์-วันเสาร์ เวลา 9.00-18.00 น.
2. เงินเดือนแม่บ้าน เดือนละ 6,000 บาท ทำงานวันจันทร์-วันเสาร์ เวลา 9.00-18.00 น.

หมายเหตุ

- การปรับเงินเดือนของพนักงานประจำพาร์ทเมนต์ ทางโครงการจะปรับขึ้นปีละ 4% (ตามภาวะเงินเฟ้อทั่วไปประมาณ 4.08% ต่อปี) (ธนาคารแห่งประเทศไทย.อัตราเงินเฟ้อ:กรกฎาคม ,2554)
- เบี้ยประกันสังคมในส่วนของนายจ้างที่ต้องจ่าย 5% ของเงินเดือน
- หลังเวลา 18.00 น. จะไม่มีเจ้าหน้าที่พักอาศัยอยู่ภายใน โครงการ เนื่องจากบริเวณโครงการอยู่ติดกับบ้านของเจ้าของโครงการ หากมีปัญหาหรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด เจ้าของโครงการสามารถรับรู้ได้ทันที

ตารางที่ 35 แสดงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ

รายการ	จำนวนเงินต่อเดือน	จำนวนเงินต่อปี
เงินเดือนผู้จัดการ	12,000	144,000
เงินเดือนแม่บ้าน	6,000	72,000
ค่าประกันสังคม 5% ของเงินเดือน	900	10,800
ค่าน้ำสำนักงาน	200	2,400
ค่าไฟฟ้าสำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางและปั้มน้ำ	3,000	36,000
ค่าโทรศัพท์สำนักงาน	300	3,600
ค่าอินเทอร์เน็ต	950	11,400
ค่าเก็บขยะ	300	3,600
ค่าประกันอัคคีภัย 0.125% ของมูลค่าอาคาร		17,101
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด (วัสดุสิ้นเปลือง)	1,000	12,000
ค่าซ่อมบำรุงอุปกรณ์และตัวอาคาร	2,500	30,000
ค่าภาษีโรงเรือน 12.5% ของค่าเช่า		374,250
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ	27,150	717,060

จากตารางที่ 35 พบว่าโครงการมีค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการเท่ากับ 717,060 บาทต่อปี

การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น สามารถนำมาใช้ในการประมาณการทางการเงิน สำหรับจำลองการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ร่วมกับการวิเคราะห์ ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ ได้ดังนี้

สมมติฐานการลงทุน

การศึกษาโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ได้ตั้งข้อสมมติฐานดังนี้

1. โครงการมีงวดเวลาคืนทุนไม่เกิน 20 ปี
2. โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) มากกว่าศูนย์
3. โครงการมีอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมากกว่า 10%

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการธุรกิจเช่าอพาร์ทเมนต์ พบว่ามีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณ 10% ทางโครงการจึงได้ตั้งสมมติฐานในการลงทุน โดยให้มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่า 10%

เงินลงทุนในโครงการและแหล่งที่มาของเงินลงทุน

เงินลงทุนเริ่มแรกในโครงการทั้งหมดจำนวน 18,041,000 บาท มาจากส่วนของเจ้าของซึ่งเป็นหุ้นส่วนกันโดยไม่ใช้เงินกู้ (แสดงในตารางที่ 36-37)

ตารางที่ 36 แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

รายการ	จำนวนเงิน(บาท)	ร้อยละ
ที่ดิน	1,600,000	8.92
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13,608,000	75.88
อุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงาน	2,254,500	12.57
ระบบสาธารณูปโภค	470,000	2.63
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	17,932,500	100

จากตารางที่ 36 พบว่า การลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของโครงการนั้น จะมีสัดส่วนการลงทุนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างมากที่สุด คือ 75.88% รองลงมาคืออุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงาน 12.57%

ตารางที่ 37 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมขออนุญาตก่อสร้างรวมออกแบบ	100,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	7,500
ค่าจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน	1,000
รวมค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	108,500

จากตารางที่ 37 โครงการได้จัดเตรียมค่าใช้จ่ายไว้สำหรับการขออนุญาตก่อสร้าง การประชาสัมพันธ์ และจดทะเบียนเป็นเงิน 108,500 บาท

ตารางที่ 38 แสดงการประมาณการเงินทุนหมุนเวียน

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือนผู้จัดการ	144,000
เงินเดือนแม่บ้าน	72,000
ค่าประกันสังคม 5% ของเงินเดือน	10,800
ค่าน้ำสำนักงาน	2,400
ค่าไฟฟ้าสำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางและปั้มน้ำ	36,000
ค่าโทรศัพท์สำนักงาน	3,600
ค่าอินเทอร์เน็ต	11,400
ค่าเก็บขยะ	3,600
ค่าประกันอัคคีภัย 0.125% ของมูลค่าอาคาร	17,101
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด (วัสดุสิ้นเปลือง)	12,000
ค่าซ่อมบำรุงอุปกรณ์และตัวอาคาร	30,000
รวมเงินทุนหมุนเวียน	342,810
รับเงินประกันการเช่าห้องพักล่วงหน้าปีแรก	(499,000)
เงินเหลือจากค่าประกันการเช่าล่วงหน้าใช้สำหรับหมุนเวียน	156,190

จากตารางที่ 38 พบว่าโครงการมีค่าใช้จ่ายในส่วนของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการดูแลพาร์ทเมนต์ในแต่ละปีประมาณ 342,810 บาท แต่ในปีแรกที่เริ่มเปิดให้เช่าห้องพัก โครงการมีการเก็บค่าประกันการเช่าล่วงหน้า ทำให้โครงการมีรายได้เข้ามาเป็นเงิน 499,000 บาท ซึ่งมากกว่าค่าใช้จ่ายที่มีอยู่เท่ากับ 156,190 บาท จึงทำให้โครงการไม่ต้องเตรียมเงินสดสำหรับหมุนเวียน

ตารางที่ 39 แสดงเงินลงทุนของโครงการและวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา

รายการ	จำนวนเงินลงทุน (บาท)	การคิดค่าเสื่อมราคา
ที่ดิน	1,600,000	ไม่คิดค่าเสื่อมราคา คั้นเมื่อสิ้นสุดโครงการ
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13,608,000	ตัดค่าเสื่อมเป็นเส้นตรง 20 ปี ปีละ 5%
อุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงาน	1,969,500	ตัดค่าเสื่อมเป็นเส้นตรง 20 ปี ปีละ 5%
ระบบสาธารณูปโภค	470,000	ตัดค่าเสื่อมเป็นเส้นตรง 20 ปี ปีละ 5%
ที่นอน (ปีที่ 1-10)	285,000	ตัดค่าเสื่อมเป็นเส้นตรง 10 ปี ปีละ 10%
ที่นอน (ซื้อใหม่ในปีที่ 10)	285,000	ตัดค่าเสื่อมเป็นเส้นตรง 10 ปี ปีละ 10%
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	108,500	

จากตารางที่ 39 โครงการใช้วิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง โดยในการคำนวณค่าเสื่อมราคาในแต่ละรายการมีสมมติฐานดังนี้

- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง มีอายุ 20 ปี
- อุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงาน มีอายุ 20 ปี
- ระบบสาธารณูปโภค มีอายุ 20 ปี
- ที่นอน (ปีที่ 1-10) 10 ปี
- ที่นอน (ซื้อใหม่ในปีที่ 10) 10 ปี

รายละเอียดการคำนวณหาค่าเสื่อมราคาแสดงในตารางที่ 40

ตารางที่ 40 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	อาคาร	อุปกรณ์	ค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคาสะสม
1	680,400	150,475	830,875	830,875
2	680,400	150,475	830,875	1,661,750
3	680,400	150,475	830,875	2,492,625
4	680,400	150,475	830,875	3,323,500
5	680,400	150,475	830,875	4,154,375
6	680,400	150,475	830,875	4,985,250
7	680,400	150,475	830,875	5,816,125
8	680,400	150,475	830,875	6,647,000
9	680,400	150,475	830,875	7,477,875
10	680,400	150,475	830,875	8,308,750
11	680,400	150,475	830,875	9,139,625
12	680,400	150,475	830,875	9,970,500
13	680,400	150,475	830,875	10,801,375
14	680,400	150,475	830,875	11,632,250
15	680,400	150,475	830,875	12,463,125
16	680,400	150,475	830,875	13,294,000
17	680,400	150,475	830,875	14,124,875
18	680,400	150,475	830,875	14,955,750
19	680,400	150,475	830,875	15,786,625
20	680,400	150,475	830,875	16,617,500

มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ

มูลค่าที่ดินจะมีมูลค่าสูงขึ้นเนื่องมาจากที่ดินมีปริมาณที่จำกัด ในขณะที่ประชากรมีจำนวนมากขึ้น จึงทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงกำหนดให้มูลค่าที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่ 4% ต่อปี (มุลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, ออนไลน์)

มูลค่าที่ดินในปัจจุบัน	= 1,600,000
อัตราเงินเฟ้อ	= 4% ต่อปี
มูลค่าที่ดิน	= ราคาที่ดินในปัจจุบัน x FVIF _{4%,20}
	= 1,600,000 x 2.1911
	= 3,505,797

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของโครงการ โครงการขายที่ดินทำให้มีรายได้ 3,505,797 บาท และต้องชำระภาษีเงินได้ 30% จึงทำให้โครงการมีรายได้จากการขายที่ดินสุทธิหลังหักภาษีเท่ากับ 2,454,058 บาท

อาคารโดยปกติจะมีอายุการใช้งาน 50 ปีขึ้นไป (การประเมินการก่อสร้างอาคาร พ.ศ 2553,สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.) ในทางบัญชีจะมีการตัดค่าเสื่อมราคาเพื่อตัดมูลค่าของทรัพย์สินเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งโดยปกติการตัดค่าเสื่อมราคาจะอยู่ที่ 20 ปีๆละ 5 เปอร์เซ็นต์ เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารจึงมีราคาเท่ากับศูนย์ในทางบัญชี แต่ในความเป็นจริงแล้วอาคารยังมีอายุการใช้งานเหลืออยู่ซึ่งยังคงมีมูลค่า จึงกำหนดให้อาคารมีมูลค่าซาก 20 เปอร์เซ็นต์เมื่อสิ้นสุดโครงการ

มูลค่าอาคารปัจจุบัน	= 13,608,000	บาท
มูลค่าซากอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ	= 20 %	
	= 2,721,600	บาท

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของโครงการ โครงการขายอาคารทำให้มีรายได้ 2,721,600 บาท และต้องชำระภาษีเงินได้ 30% จึงทำให้โครงการมีรายได้จากการขายอาคารสุทธิหลังหักภาษีเท่ากับ 1,905,120 บาท

ไม่มีเงินทุนหมุนเวียนคืนเมื่อสิ้นสุดโครงการ

เนื่องจากอายุโครงการมีระยะเวลา 20 ปี ทางโครงการจึงได้กำหนดให้มีการเสียภาษีภายในปีนั้นๆ เพื่อไม่ให้เกิดการค้างภาษีจ่ายในปีที่ 20 เมื่อสิ้นสุดโครงการ

โครงการมีรายได้เป็นเงินสดจากการเก็บค่าเช่าห้องพัก ร้านค้า และค่าน้ำ ค่าไฟ หลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆแล้ว มีเงินสดเหลือ ทางโครงการจึงนำเงินไปลงทุนต่อ โดยนำไปฝากธนาคาร เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยเงินฝากที่อัตรา 2.5% (หลังหักภาษี ณ.ที่จ่ายแล้ว) (อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี ธนาคารกรุงไทย) จึงทำให้โครงการมีรายได้เพิ่มขึ้น ดังที่แสดงในตารางที่ 41

ตารางที่ 41 แสดงรายได้จากดอกเบี้ยของเงินฝาก

ปีที่	จำนวนเงินฝากสิ้นปี	จำนวนเงินฝากสะสมสิ้นปี	ดอกเบี้ย 2.5% (หลังหักภาษี 15%)
1	2,400,000	2,400,000	-
2	1,900,000	4,300,000	60,000
3	1,900,000	6,200,000	107,500
4	1,900,000	8,100,000	155,000
5	2,000,000	10,100,000	202,500
6	2,200,000	12,300,000	252,500
7	2,200,000	14,500,000	307,500
8	2,300,000	16,800,000	362,500
9	2,200,000	19,000,000	420,000
10	2,000,000	21,000,000	475,000
11	2,500,000	23,500,000	525,000
12	2,500,000	26,000,000	587,500
13	2,600,000	28,600,000	650,000
14	2,500,000	31,100,000	715,000
15	2,700,000	33,800,000	777,500
16	2,800,000	36,600,000	845,000
17	2,800,000	39,400,000	915,000
18	2,900,000	42,300,000	985,000
19	2,900,000	45,200,000	1,057,500
20	6,700,000	51,900,000	1,130,000

ตารางที่ 44 งบกำไร-ขาดทุนส่วนหน้า ปีที่ 1-10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากการเช่า										
- ห้องพัก แอมเบอร์	2,394,000	2,394,000	2,394,000	2,394,000	2,394,000	2,599,200	2,599,200	2,599,200	2,599,200	2,599,200
- ร้านค้า	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000
รวมรายได้ค่าเช่า	2,994,000	2,994,000	2,994,000	2,994,000	2,994,000	3,259,200	3,259,200	3,259,200	3,259,200	3,259,200
รายได้อื่น ๆ										
รายได้จากสาธารณูปโภค	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050
ดอกเบี้ยเงินฝาก	-	60,000	107,500	155,000	202,500	252,500	307,500	362,500	420,000	475,000
รายได้จากการขายที่ดินเมื่อสิ้นสุดโครงการ										
รายได้จากการขายอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ										
รวมรายได้ทั้งหมด	3,071,050	3,131,050	3,178,550	3,226,050	3,273,550	3,588,750	3,643,750	3,698,750	3,756,250	3,811,250
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860
กำไรขั้นต้น	3,032,190	3,092,190	3,139,690	3,187,190	3,234,690	3,549,890	3,604,890	3,659,890	3,717,390	3,772,390
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน										
- ค่าดำเนินงาน	342,810	353,382	364,392	375,858	387,799	400,235	413,187	426,676	440,725	455,357
- ค่าภาษีโรงเรือน (12.5%ของค่าเช่า)	374,250	374,250	374,250	374,250	374,250	407,400	407,400	407,400	407,400	407,400
- ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงานรวม	108,500									
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	825,560	727,632	738,642	750,108	762,049	807,635	820,587	834,076	848,125	862,757
กำไรจากการดำเนินงาน	2,206,630	2,364,558	2,401,048	2,437,082	2,472,641	2,742,255	2,784,303	2,825,814	2,869,265	2,909,633
หัก: ค่าเสื่อมราคา	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875
กำไรก่อนหักภาษี	1,375,755	1,533,683	1,570,173	1,606,207	1,641,766	1,911,380	1,953,428	1,994,939	2,038,390	2,078,758
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (30%)	412,727	460,105	471,052	481,862	492,530	573,414	586,028	598,482	611,517	623,627
กำไรสุทธิ	963,029	1,073,578	1,099,121	1,124,345	1,149,236	1,337,966	1,367,399	1,396,457	1,426,873	1,455,131
กำไรสะสม	963,029	2,036,607	3,135,728	4,260,073	5,409,309	6,747,275	8,114,674	9,511,131	10,938,004	12,393,135

ตารางที่ 45 งบกำไร-ขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 11 - 20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้จากการเช่า										
- ห้องพัก แคมเปอร์	2,804,400	2,804,400	2,804,400	2,804,400	2,804,400	3,009,600	3,009,600	3,009,600	3,009,600	3,009,600
- ร้านค้า	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000
รวมรายได้ค่าเช่า	3,524,400	3,524,400	3,524,400	3,524,400	3,524,400	3,789,600	3,789,600	3,789,600	3,789,600	3,789,600
รายได้อื่น ๆ										
รายได้จากสาธารณูปโภค	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050
ดอกเบี้ยเงินฝาก	525,000	587,500	650,000	715,000	777,500	845,000	915,000	985,000	1,057,500	1,130,000
รายได้จากการขายที่ดินเมื่อสิ้นสุดโครงการ										
รายได้จากการขายอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ	4,126,450	4,188,950	4,251,450	4,316,450	4,378,950	4,711,650	4,781,650	4,851,650	4,924,150	11,224,047
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860
กำไรขั้นต้น	4,087,590	4,150,090	4,212,590	4,277,590	4,340,090	4,672,790	4,742,790	4,812,790	4,885,290	11,185,187
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน										
- ค่าดำเนินงาน	470,596	486,468	503,000	520,218	538,152	556,832	576,288	596,554	617,664	639,652
- ค่าภาษีโรงเรือน (12.5%ของค่าเช่า)	440,550	440,550	440,550	440,550	440,550	473,700	473,700	473,700	473,700	473,700
- ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงานรอตัด										
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	911,146	927,018	943,550	960,768	978,702	1,030,532	1,049,988	1,070,254	1,091,364	1,113,352
กำไรจากการดำเนินงาน	3,176,444	3,223,072	3,269,040	3,316,822	3,361,388	3,642,258	3,692,802	3,742,536	3,793,926	10,071,835
หัก: ค่าเสื่อมราคา	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875	830,875
กำไรก่อนหักภาษี	2,345,569	2,392,197	2,438,165	2,485,947	2,530,513	2,811,383	2,861,927	2,911,661	2,963,051	9,240,960
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (30%)	703,671	717,659	731,450	745,784	759,154	843,415	858,578	873,498	888,915	2,772,288
กำไรสุทธิ	1,641,898	1,674,538	1,706,716	1,740,163	1,771,359	1,967,968	2,003,349	2,038,162	2,074,136	6,468,672
กำไรสะสม	14,035,033	15,709,570	17,416,286	19,156,449	20,927,808	22,895,776	24,899,125	26,937,287	29,011,423	35,480,095

ตารางที่ 46 ประมาณการกระแสเงินสด ปีที่ 1 - 10

ปี	ก่อนดำเนินงาน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
แหล่งที่มาของเงินได้											
ทุนของเจ้าของ	18,041,000										
รายได้ค่าเช่า		2,994,000	2,994,000	2,994,000	2,994,000	2,994,000	3,259,200	3,259,200	3,259,200	3,259,200	3,259,200
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050
รายได้จากเงินประกันการเช่า		499,000					44,200				
ดอกเบี้ยเงินฝาก		-	60,000	107,500	155,000	202,500	252,500	307,500	362,500	420,000	475,000
มูลค่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดโครงการ											
มูลค่าอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ											
รวมเงินสดรับ	18,041,000	3,570,050	3,131,050	3,178,550	3,226,050	3,273,550	3,632,950	3,643,750	3,698,750	3,756,250	3,811,250
แหล่งที่ใช้ไปของเงินรวม											
การลงทุน											
- สินทรัพย์ถาวรที่ดิน											
- สินทรัพย์ถาวร	1,600,000										
- สินทรัพย์อุปกรณ์	13,608,000										
- ต้นทุน ค่าสาธารณูปโภค	2,724,500										
ต้นทุน ค่าสาธารณูปโภค		38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860
การดำเนินงาน											
ค่าดำเนินงาน บริหาร :											
- ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		342,810	353,382	364,392	375,858	387,799	400,235	413,187	426,676	440,725	455,357
- ค่าภาษีโรงเรือน		374,250	374,250	374,250	374,250	374,250	407,400	407,400	407,400	407,400	407,400
- คืนเงินประกันการเช่า											
รายได้ก่อนการดำเนินงาน	108,500										
ภาษีเงินได้จ่าย		412,727	460,105	471,052	481,862	492,530	573,414	586,028	598,482	611,517	623,627
รวมเงินสดจ่าย	18,041,000	1,168,647	1,226,597	1,248,554	1,270,830	1,293,439	1,419,909	1,445,476	1,471,418	1,498,502	1,810,244
กระแสเงินสดสุทธิ	-	2,401,404	1,904,453	1,929,996	1,955,220	1,980,111	2,213,041	2,198,274	2,227,332	2,257,748	2,001,006
บวก เงินสดยกมา		-	1,404	5,857	35,853	91,073	71,184	84,225	82,499	9,831	67,579
เงินฝากธนาคาร		2,400,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	2,000,000	2,200,000	2,200,000	2,300,000	2,200,000	2,000,000
เงินสดคงเหลือยกไป		1,404	5,857	35,853	91,073	71,184	84,225	82,499	9,831	67,579	68,585

ตารางที่ 47 ประมาณการงบกระแสเงินสด ปีที่ 11 - 20

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
แหล่งที่มาของเงินได้										
ทุนของเจ้าของ										
รายได้ค่าเช่า	3,524,400	3,524,400	3,524,400	3,524,400	3,524,400	3,789,600	3,789,600	3,789,600	3,789,600	3,789,600
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050	77,050
รายได้จากเงินประกันการเช่า	44,200					44,200				
ดอกเบี้ยเงินฝาก	525,000	587,500	650,000	715,000	777,500	845,000	915,000	985,000	1,057,500	1,130,000
มูลค่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดโครงการ										3,505,797
มูลค่าอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ										2,721,600
รวมเงินสดรับ	4,170,650	4,188,950	4,251,450	4,316,450	4,378,950	4,755,850	4,781,650	4,851,650	4,924,150	11,224,047
แหล่งที่ใช้ไปของเงินหมุน										
งบลงทุน										
- สินทรัพย์ถาวรที่ดิน										
- สินทรัพย์อาคาร										
- สินทรัพย์อุปกรณ์										
ต้นทุน ค่าสาธารณูปโภค	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860	38,860
งบดำเนินงาน										
ค่าดำเนินงาน บริหาร :										
- ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	470,596	486,468	503,000	520,218	538,152	556,832	576,288	596,554	617,664	639,652
- ค่าภาษีโรงเรือน	440,550	440,550	440,550	440,550	440,550	473,700	473,700	473,700	473,700	473,700
- คืนเงินประกันการเช่า										631,600
รายจ่ายก่อนการดำเนินงาน										
ภาษีเงินได้ จ่าย	703,671	717,659	731,450	745,784	759,154	843,415	858,578	873,498	888,915	2,772,288
รวมเงินสดจ่าย	1,653,677	1,683,537	1,713,859	1,745,412	1,776,716	1,912,807	1,947,426	1,982,613	2,019,139	4,556,100
กระแสเงินสดสุทธิ	2,516,973	2,505,413	2,537,591	2,571,038	2,602,234	2,843,043	2,834,224	2,869,037	2,905,011	6,667,947
บวก เงินสดยกมา	68,585	85,558	90,970	28,561	99,599	1,833	44,876	79,100	48,137	53,148
เงินฝากธนาคาร	2,500,000	2,500,000	2,600,000	2,500,000	2,700,000	2,800,000	2,800,000	2,900,000	2,900,000	6,700,000
เงินสดคงเหลือยกไป	85,558	90,970	28,561	99,599	1,833	44,876	79,100	48,137	53,148	21,095

ตารางที่ 48 แสดงประมาณการงบดุลล่วงหน้า ปีที่ 1-10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
- เงินสด	1,404	5,857	35,853	91,073	71,184	84,225	82,499	9,831	67,579	68,585
- เงินฝากธนาคาร	2,400,000	4,300,000	6,200,000	8,100,000	10,100,000	12,300,000	14,500,000	16,800,000	19,000,000	21,000,000
สินทรัพย์ถาวร										
- ที่ดิน	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
- อาคารอพาร์ทเมนต์	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000
- อุปกรณ์อำนวยความสะดวก	2,724,500	2,724,500	2,724,500	2,724,500	2,724,500	2,724,500	2,724,500	2,724,500	2,724,500	3,009,500
รวมสินทรัพย์	20,333,904	22,238,357	24,168,353	26,123,573	28,103,684	30,316,725	32,514,999	34,742,331	37,000,079	39,286,085
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	830,875	1,661,750	2,492,625	3,323,500	4,154,375	4,985,250	5,816,125	6,647,000	7,477,875	8,308,750
รวมสินทรัพย์สุทธิ	19,503,029	20,576,607	21,675,728	22,800,073	23,949,309	25,331,475	26,698,874	28,095,331	29,522,204	30,977,335
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
- เงินประกันการเช่า	499,000	499,000	499,000	499,000	499,000	543,200	543,200	543,200	543,200	543,200
ทุนของเจ้าของ	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000
กำไรสะสม	963,029	2,036,607	3,135,728	4,260,073	5,409,309	6,747,275	8,114,674	9,511,131	10,938,004	12,393,135
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,503,029	20,576,607	21,675,728	22,800,073	23,949,309	25,331,475	26,698,874	28,095,331	29,522,204	30,977,335

ตารางที่ 49 แสดงประมาณการงบดุลล่วงหน้า ปีที่ 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										
- เงินสด	85,558	90,970	28,561	99,599	1,833	44,876	79,100	48,137	53,148	21,095
- เงินฝากธนาคาร	23,500,000	26,000,000	28,600,000	31,100,000	33,800,000	36,600,000	39,400,000	42,300,000	45,200,000	51,900,000
สินทรัพย์ถาวร										
- ที่ดิน	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
- อาคารอพาร์ทเมนต์	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000
- อุปกรณ์อำนวยความสะดวก	3,009,500	3,009,500	3,009,500	3,009,500	3,009,500	3,009,500	3,009,500	3,009,500	3,009,500	3,009,500
รวมสินทรัพย์	41,803,058	44,308,470	46,846,061	49,417,099	52,019,333	54,862,376	57,696,600	60,565,637	63,470,648	70,136,595
หนี้: ค่าเสื่อมราคาสะสม	9,139,625	9,970,500	10,801,375	11,632,250	12,463,125	13,294,000	14,124,875	14,955,750	15,786,625	16,617,500
รวมสินทรัพย์ สุทธิ	32,663,433	34,337,970	36,044,686	37,784,849	39,556,208	41,568,376	43,571,725	45,609,887	47,684,023	53,521,095
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
- เงินประกันการเช่า	587,400	587,400	587,400	587,400	587,400	631,600	631,600	631,600	631,600	-
ทุนของเจ้าของ	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000	18,041,000
กำไรสะสม	14,035,033	15,709,570	17,416,286	19,156,449	20,927,808	22,895,776	24,899,125	26,937,287	29,011,423	35,480,095
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	32,663,433	34,337,970	36,044,686	37,784,849	39,556,208	41,568,376	43,571,725	45,609,887	47,684,023	53,521,095

ตารางที่ 50 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

โดยการหารระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสม ที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลา
เวลานานเท่าใด จึงจะคุ้มกับรายจ่ายของโครงการเริ่มแรกพอดี

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	
	รายปี	สะสม
0	(18,041,000)	
1	2,401,404	(15,639,597)
2	1,904,453	(13,735,143)
3	1,929,996	(11,805,147)
4	1,955,220	(9,849,927)
5	1,980,111	(7,869,816)
6	2,213,041	(5,656,775)
7	2,198,274	(3,458,501)
8	2,227,332	(1,231,169)
9	2,257,748	1,026,579
10	2,001,006	3,027,585
11	2,516,973	5,544,558
12	2,505,413	8,049,970
13	2,537,591	10,587,561
14	2,571,038	13,158,599
15	2,602,234	15,760,833
16	2,843,043	18,603,876
17	2,834,224	21,438,100
18	2,869,037	24,307,137
19	2,905,011	27,212,148
20	6,667,947	33,880,095

จากตารางที่ 50 สามารถหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการได้ 7 ปี 6 เดือน 19 วัน

ตารางที่ 51 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

กระแสเงินสดรับ		PVIF 10.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
ปีที่ 1	2,401,404	0.9091	2,183,094
ปีที่ 2	1,904,453	0.8264	1,573,928
ปีที่ 3	1,929,996	0.7513	1,450,035
ปีที่ 4	1,955,220	0.6830	1,335,442
ปีที่ 5	1,980,111	0.6209	1,229,493
ปีที่ 6	2,213,041	0.5645	1,249,204
ปีที่ 7	2,198,274	0.5132	1,128,062
ปีที่ 8	2,227,332	0.4665	1,039,067
ปีที่ 9	2,257,748	0.4241	957,506
ปีที่ 10	2,001,006	0.3855	771,474
ปีที่ 11	2,516,973	0.3505	882,184
ปีที่ 12	2,505,413	0.3186	798,302
ปีที่ 13	2,537,591	0.2897	735,050
ปีที่ 14	2,571,038	0.2633	677,035
ปีที่ 15	2,602,234	0.2394	622,954
ปีที่ 16	2,843,043	0.2176	618,729
ปีที่ 17	2,834,224	0.1978	560,736
ปีที่ 18	2,869,037	0.1799	516,022
ปีที่ 19	2,905,011	0.1635	474,992
ปีที่ 20	6,667,947	0.1486	991,148
รวมกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงาน เงินลงทุน โครงการเริ่มแรก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ			19,794,455 (18,041,000) 1,753,455

หมายเหตุ ปีที่ 20 เป็นเงินก้อนที่ได้จากกระแสเงินสดรับรวมกับมูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคาร
เมื่อสิ้นสุดโครงการหลังหักภาษี

จากตารางที่ 51 เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่รับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุโครงการ โดยการคิดลดค่าด้วยอัตราลดค่าร้อยละ 10.00 ซึ่งให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก เท่ากับ 1,753,455 บาท จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แล้ว โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 52 แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

โดยการคิดหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	PVIF 11.25%	NPV
1	2,401,404	0.8989	2,158,598
2	1,904,453	0.8080	1,538,804
3	1,929,996	0.7263	1,401,767
4	1,955,220	0.6529	1,276,501
5	1,980,111	0.5869	1,162,041
6	2,213,041	0.5275	1,167,421
7	2,198,274	0.4742	1,042,381
8	2,227,332	0.4262	949,370
9	2,257,748	0.3831	865,033
10	2,001,006	0.3444	689,147
11	2,516,973	0.3096	779,199
12	2,505,413	0.2783	697,197
13	2,537,591	0.2501	634,752
14	2,571,038	0.2248	578,092
15	2,602,234	0.2021	525,946
16	2,843,043	0.1817	516,517
17	2,834,224	0.1633	462,852
18	2,869,037	0.1468	421,163
19	2,905,011	0.1320	383,326
20	6,667,947	0.1186	790,894
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน			18,041,000
เงินลงทุน โครงการเริ่มแรก			(18,041,000)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ			0

จากตารางที่ 52 ได้ค่า IRR ของโครงการเท่ากับ 11.25 % ซึ่งมีค่าสูงกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือ 10.00 % จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีหาอัตราผลตอบแทนภายในแล้ว โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved