

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

Financial Feasibility Study for The Rental Apartment Project



โดย

ว่าที่ ร.ต. รัตนพล แดงไสว
รหัสประจำตัว 48066102

ฉ.พ.
จ 373 ก
2549

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน..... 69095
วันเดือนปี..... 9 ก.พ. 2550

เสนอ

b..... 11701353
i.....

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ)

ภาคเรียนที่ 1 ปีการศึกษา 2549

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่อง	:	การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
นักศึกษา	:	ว่าที่ ร.ต. รัตนพล แดงใส
ระดับการศึกษา	:	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	:	บริหารธุรกิจ
อาจารย์ที่ปรึกษา	:	รองศาสตราจารย์อมรศรี ดันพิพัฒน์

การศึกษาในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า การศึกษาครั้งนี้ได้ใช้แนวคิดทางทฤษฎีทางการเงินมาเป็นกรอบแนวคิดในการสร้างแบบจำลอง และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ จำนวน 3 ราย ในการวิเคราะห์ ใช้ตัวชี้วัดทางการเงิน 4 ชนิด ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) รวมถึงมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ซึ่งผลการศึกษาที่ได้จะเป็นแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินการและเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเท่ากับร้อยละ 9.5 และใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง

ผลการศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทางการเงินในการที่จะดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบนถนนคุ้มเกล้า เขตมีนบุรี โดยโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นอาคารคอนกรีต 3 ชั้น จำนวน 41 ห้องพักอาศัย 1 ห้องอาหาร 1 ห้องสวอนต้อนรับลูกค้า และ 1 ห้องสำนักงาน พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม 1,224 ตารางเมตร ราคาค่าก่อสร้างเป็นเงิน 8,570,000 บาท กำหนดอายุโครงการ 20 ปี จากผลการศึกษาโดยพิจารณาจากตัวชี้วัดทางการเงิน 4 ชนิดพบว่า มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ติดลบเท่ากับ (1,930,733) ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 7.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 0.82 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เกินอายุโครงการ จากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นได้ว่าโครงการนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน และการทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ทั้ง 3 กรณี พบว่ากรณีที่ 1 มีผู้เช่าพักเต็ม 100 เปอร์เซ็นต์ ตลอดอายุโครงการ ผลตอบแทนที่ได้ไม่คุ้มค่าในการลงทุน แต่ในกรณีที่ 2 เมื่อเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 และกรณีที่ 3 เมื่อเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20 พบว่าผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ คือ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ทำการศึกษามีผลตอบแทนไม่คุ้มค่าในการลงทุนอาจมีสาเหตุดังนี้ ประการแรก โครงการมีการกำหนดการลงทุนใช้เงินลงทุนสูง ประการที่สอง การกำหนดอัตราค่าเช่าของโครงการต่ำ เมื่อเทียบกับการลงทุนในการก่อสร้าง แต่เมื่อมีการเพิ่มอัตราค่าเช่าของโครงการจะทำให้โครงการมีความคุ้มค่าทางการเงิน ประการที่สาม โครงการอพาร์ทเมนต์ที่ไม่สามารถสร้างอาคารสูงได้ในพื้นที่ศึกษา เนื่องจากข้อบังคับทางกฎหมาย ถ้าโครงการสามารถสร้างอาคารสูงได้จะทำให้ต้นทุนเฉลี่ยต่อห้องของโครงการลดลงจะทำให้โครงการมีความคุ้มค่าทางการเงิน ประการที่สี่ โครงการมีการกำหนด Discount Rate สูง เนื่องจากปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดสูงขึ้นทำให้ผลตอบแทนที่ออกมาไม่คุ้มค่าในการลงทุน ประการสุดท้าย โครงการอพาร์ทเมนต์ที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ใช้เป็นต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นในปีที่ทำการศึกษาคือผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการในลักษณะใกล้เคียงกันจะต้องมีการปรับต้นทุนค่าก่อสร้างให้สอดคล้องกับราคาวัสดุต่าง ๆ ที่ได้ปรับราคาสูงขึ้นในสภาวะปัจจุบัน ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้ลงทุนควรระมัดระวังและให้ความสนใจ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ABSTRACT

Title : Financial Feasibility Study for The Rental Apartment Project
Student : Sub.It. Rattanapon Danngsawai
Level of student : Master of Business Administration
Major : Business Administration
Advisor : Associate Professor Dr.Amornsee Tunpipat

The objective of this study was to investigate the financial probability and analyze the sensitivity of the rented apartment project. This study utilized finance theories in composing a questionnaire for data gathering. The questionnaire was used in interviewing 3 landlords owning apartments similar to the project. Data was analyzed by using 4 financial indices: NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), BCR (Benefit Cost Ratio) and Payback period. An analysis of the sensitivity of the project was also conducted. Results of the study can be used in the consideration of appropriate action plans as well as provide preliminary information in investment decisions. Rate of return used in the calculation is 9.5% with linear degradation.

The rental project is located at Kumkloa road, Minburi district, And is a three story concrete building with a total area of 1224 square meters, containing 41 habitable rooms, one cafeteria, one guest room and one office. Total construction cost is 8,570,000 thb with a 20 years project life. Analysis by using the stated indices is as follows,

NPV is in the negative zone (1,930,733)

IRR = 7.4%

BCR = 0.82

And the payback period exceeds the project life.

From the four indices, it is clearly showed that the product is not profitable.

There are three scenarios used in the sensitivity analysis

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Case I 100 % tenant rate throughout the entire project life span, Out it is not favorable for investment

Case II increasing the rental rate by 10%

Case III increasing the rental rate by 20%

The two latter cases yield a favorable investment condition.

Adhering to the results of the study, factors influencing unfavourable investment consideration may be

1. A very high financial input
2. Low rental rate in contrast to the high financial input for construction. However, if the rental rate is increased by the abovesly stated value, it is considerably attractive for investment.
3. Be canes of local legislative regulation, the project can not build a building with more floors in this area. If there is no such prohibition, it is favorable.
4. A very high discount rate contributed to a non favorable investment condition since current interest rates in the market tend to be very high.
5. The investigated apartment project uses real time costs. If interested individuals would like to invest in similar projects they must adjust the costs of raw materials needed to current prices; it is imperative that such a matter is addressed.

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาระดับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์ และความกรุณาอย่างสูงของ รองศาสตราจารย์อมรศรี ตันพิพัฒน์ ประธานกรรมการการศึกษาระดับ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ อภิสิตี แก้วฉา กรรมการการศึกษาระดับ ที่กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำ และชี้แนวทางในการศึกษา ตลอดจนตรวจสอบ และแก้ไขปรับปรุงรายงานการศึกษาระดับนี้ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษา จนทำให้การศึกษาระดับนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอขอบคุณ ผู้ให้สัมภาษณ์ทุกท่านที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการตอบแบบสัมภาษณ์ ขอขอบคุณผู้ให้ความอนุเคราะห์เพื่อข้อมูลที่น่ามาประกอบการศึกษาระดับนี้ทุกท่านที่มีจากล่าวานามได้ครบถ้วน ซึ่งมีส่วนช่วยเหลือให้การทำการศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี นอกจากนี้ผู้ศึกษาต้องขอขอบคุณคณาจารย์ในโครงการปริญญาโทสาขาบริหารธุรกิจ ภาควิชาบริหารธุรกิจเกษตร คณะเทคโนโลยีการเกษตร สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังที่ได้ให้ความรู้ทางวิชาการอันเป็นสิ่งที่มีความค่ายิ่ง รวมถึง คุณพชาขวัญ ชูอำไพ และเจ้าหน้าที่ธุรการ หลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตทุกท่าน ที่ให้ความช่วยเหลือในการติดต่อประสานงาน และให้การสนับสนุนในด้านต่าง ๆ ตลอดมา

ท้ายสุดขอขอบคุณครอบครัวที่ได้มอบกำลังใจอันมีค่าให้กับผู้ศึกษามาโดยตลอด และขอขอบคุณเพื่อนนักศึกษาปริญญาโท MBA 9 และ MBA 10 ทุกท่านที่คอยให้ความช่วยเหลือ และให้กำลังใจมาโดยตลอด

รัตนพล แดงไสว

5 กันยายน 2549

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	(1)
สารบัญ	(2)
สารบัญตาราง	(4)
สารบัญภาพ	(6)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความสำคัญและปัญหาของการศึกษา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
ขอบเขตของการศึกษา	4
การตรวจเอกสาร	4
วิธีการศึกษา	6
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	8
การวิเคราะห์โครงการทางการเงิน	8
การตัดสินใจลงทุนโครงการ	9
แนวคิดมูลค่าเงินตามกาลเวลา	11
แนวคิดค่าเสื่อมราคา	12
แนวคิดการทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ	14
บทที่ 3 สภาพแวดล้อมทั่วไปและลักษณะของโครงการ	16
สภาพทั่วไปของเขตมินบุรี	16
สภาพทั่วไปของโครงการ	18
ลักษณะของโครงการ	20
บทที่ 4 ผลการศึกษา	28
การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	28
การวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุน	29
การทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ	43

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน้า
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	46
สรุป	46
ข้อเสนอแนะ	47
บรรณานุกรม	49
ภาคผนวก	51
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์	52
ภาคผนวก ข ตารางแสดงการทางการเงินของโครงการ	54
ประวัติผู้เขียน	66



สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	สถิติการขอจดทะเบียนอาคารชุด พ.ศ. 2544 – 2547	1
2	จำนวนประชากรกกลางปี (1 กรกฎาคม) จำแนกตามภาค พ.ศ. 2545 – 2549	2
3	ที่อยู่อาศัยใหม่ในเขต กทม.และปริมณฑล พ.ศ. 2544 – 2547	3
4	จำนวนประชากรในเขตมีนบุรี พ.ศ. 2548	17
5	งบประมาณการลงทุนเมื่อเริ่มโครงการ	30
6	ค่าติดตั้งอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร	31
7	ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	32
8	รายได้ค่าเช่าห้องของโครงการ	34
9	ผลตอบแทนรวมของโครงการ	35
10	ค่าเสียหายในการดำเนินโครงการ	37
11	ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการอพาร์ทเมนต์	38
12	กระแสเงินสดรับตอนเริ่มโครงการปีที่ 1	39
13	กำไรสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	40
14	กระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	41
15	ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินของโครงการ	43
16	ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินที่มีการปรับค่าของเวลา กรณีมีผู้เช่าพักเต็มร้อยละ 100 ตลอดอายุโครงการ	44
17	ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 10	44
18	ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20	45
ตารางผนวกที่		
1	งบประมาณลงทุนของโครงการ	54
2	การประมาณรายได้สุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 7	55
3	การประมาณรายได้สุทธิของโครงการปีที่ 8 ถึงปีที่ 14	55
4	การประมาณรายได้สุทธิของโครงการปีที่ 15 ถึงปีที่ 20	56

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน้า	
5	การประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 7	56
6	การประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจสุทธิของโครงการปีที่ 8 ถึงปีที่ 14	57
7	การประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจสุทธิของโครงการปีที่ 15 ถึงปีที่ 20	57
8	การประมาณกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 7	58
9	การประมาณกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 8 ถึงปีที่ 14	59
10	การประมาณกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 15 ถึงปีที่ 20	60
11	ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร และสินทรัพย์หมุนเวียนของโครงการ	61
12	ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า	62
13	ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ กรณีมีผู้เช่าพักเต็มร้อยละ 100 ของจำนวนห้องทั้งหมดตลอดอายุโครงการ	63
14	ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 10	64
15	ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20	65

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	แผนที่แสดงที่ตั้งและอาณาเขตมีนบุรี	17
2	แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ	19
3	แผนผังแสดงพื้นที่ ชั้น 1 ของโครงการ	21
4	แผนผังแสดงพื้นที่ ชั้น 2 และชั้น 3 ของโครงการ	22



บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและปัญหาของการศึกษา

ปัจจุบันประเทศไทยได้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และวัฒนธรรม โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้น และเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากปัจจัยแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกประเทศ เช่น ภาวะเศรษฐกิจของโลก การร่วมมือกันทางด้านเศรษฐกิจระหว่างประเทศ รวมทั้งรัฐบาลออกมาตรการต่าง ๆ และให้การสนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises : SMEs) เพื่อให้เกิดความเชื่อมโยงของการผลิตอย่างต่อเนื่องภายในประเทศ และช่วยกระตุ้นระบบเศรษฐกิจของประเทศ ส่งผลให้ภาคธุรกิจต่าง ๆ ทั้งภาคเกษตรกรรม และอุตสาหกรรม มีการปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราเพิ่มขึ้นตามลำดับตั้งแต่ปี 2544 - 2547 โดยพิจารณาจากจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุด พ.ศ. 2544 – 2547

ปี พ.ศ.	อาคารชุดทั่วประเทศ (พันคน)	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (พันคน)	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)
2544	7,846	15.03	4,121	-23.61
2545	6,295	-19.77	5,511	33.73
2546	9,824	56.06	7,185	30.38
2547	10,387	5.73	8,063	12.22

ที่มา : (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2548)

จากการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจที่กล่าวมาข้างต้นนั้นก่อให้เกิดปัญหาการกระจุกตัวอย่างหนาแน่นของประชากรในเขตเมือง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ตารางที่ 2) ส่งผลให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาหลายประการ เช่น ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาความยากจน รวมถึงปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีประชากรต่างพื้นที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานประกอบอาชีพ หรือเข้ามาเพื่อศึกษาต่อในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากขึ้น ทำให้เกิดปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยพิจารณาจากการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 - 2547 (ตารางที่ 3) จึงเป็นโอกาสที่ดีสำหรับผู้ที่มีความสนใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับที่พักอาศัย

ตารางที่ 2 จำนวนประชากรกลางปี (1 กรกฎาคม) จำแนกตามภาค พ.ศ. 2545 – 2549

หน่วย : พันคน

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร	ภาคกลาง-ตอนกลาง	ภาคกลาง-ตอนปริมณฑล
2545	7,917	2,925	3,890
2546	8,066	2,928	3,979
2547	8,218	2,936	4,068
2548	8,375	2,940	4,160
2549	8,533	2,938	4,244

ที่มา : (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2548)

การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์มีหลายรูปแบบ เช่น การสร้างบ้านที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียม แฟลต อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์สำหรับชายหรือเช่า ซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวมาข้างต้นจะมีส่วนแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ดี โดยเฉพาะธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เป็นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง และเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตควบคู่กับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย และที่สำคัญอพาร์ทเมนต์สามารถตอบสนองความต้องการของประชากรที่ต้องการเข้ามาทำงานประกอบอาชีพ หรือเข้ามาศึกษาต่อได้ดีซึ่งผู้เช่าสามารถเคลื่อนย้ายแหล่งที่อยู่ได้สะดวก สามารถเลือกทำเลที่ตั้ง ราคาให้เหมาะสมกับผู้เช่าได้ และอพาร์ทเมนต์ยังเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความปลอดภัยกับชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้นธุรกิจประเภทนี้น่าจะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอีกมากในอนาคต โดยเฉพาะในเขตมีนบุรี เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นแหล่งเศรษฐกิจใหม่ในอนาคต และอยู่ใกล้กับสนามบึงสุวรรณภูมิซึ่งกำลังจะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในปี พ.ศ. 2549 ภายในสนามบึงสุวรรณภูมิจะมีผู้ประกอบการจำนวนมากเข้ามาประกอบกิจการภายในสนามบึงซึ่งจะทำให้มีประชากรเข้ามาทำงานในบริเวณนี้มากขึ้น ส่งผลให้เกิดปริมาณความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังที่อยู่บริเวณนี้อีกหลายแห่ง สำหรับการศึกษานี้จะศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าบนถนนค้อมเกล้า ซึ่งเป็นเส้นทางตัดระหว่างถนนสุขุมวิทที่เชื่อมต่อกับถนนเจ้าคุณทหาร และเป็นเส้นทางที่สามารถเดินทางเข้าสู่สนามบึงสุวรรณภูมิได้อย่างสะดวก ถนนค้อมเกล้ายังเป็นเส้นทางหลักของรถตู้ประจำทางหลายสาย เช่น สายมีนบุรี-ห้วยตะเฒ่า บางกะปิ-ห้วยตะเฒ่า เป็นต้น ผลการศึกษานี้จะทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ทางการเงิน และเป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าต่อไป

ตารางที่ 3 ที่อยู่อาศัยใหม่ในเขต กทม.และปริมณฑล พ.ศ. 2544 – 2547

ปี พ.ศ.	ที่อยู่อาศัยใหม่ ในเขต กทม.และ ปริมณฑล (หน่วย)	อัตราการ ขยายตัว (ร้อยละ)	บ้านจัดสรร (หน่วย)	ปลูกสร้างเอง (หน่วย)	แฟลตและ อาคารชุด (หน่วย)
2544	34,023	6.23	9,691	19,639	4,693
2545	34,035	0.04	14,371	17,693	1,971
2546	50,594	48.65	30,088	18,598	1,908
2547	62,796	24.12	40,752	19,859	2,185

ที่มา : (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2548)

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าในบริเวณถนนค้อมเกล้า เขตมีนบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. เพื่อวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในบริเวณถนนคุ้มเกล้า เขตมีนบุรี

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินการและเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า
2. เป็นประโยชน์ให้กับผู้ที่สนใจของผู้ที่สนใจประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าโดยมีขอบเขตดังต่อไปนี้

1. ศึกษาเฉพาะกรณีของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าโดยเจ้าของเป็นผู้ลงทุนในโครงการทั้งหมด
2. ลักษณะโครงการเป็นอาคารคอนกรีต 3 ชั้น จำนวน 41 ห้องพักบนพื้นที่ดิน 155 ตารางวา
3. ช่วงเวลาในการเก็บข้อมูลอยู่ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2549 – กรกฎาคม พ.ศ. 2549

การตรวจเอกสาร

นิรุต (2540) ทำการศึกษารูปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์แบบพบหน้า และใช้แบบสอบถามจำนวน 200 คน จากการศึกษา พบว่าบุคคลที่เช่าอพาร์ทเมนท์ ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ไม่มีครอบครัว ชอบความเป็นส่วนตัว และเลือกทำเลที่สบาย เดินทางไปทำงานได้สะดวก โดยปัจจัยด้านราคาเป็นสิ่งสำคัญในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ คือ อาชีพ โดยมีการแบ่งการศึกษาออกเป็น 4 อาชีพได้ดังนี้คือ ทำงานในสถานบันเทิงต่าง ๆ แพทย์และพยาบาล นิสิตนักศึกษา และผู้ประกอบการอาชีพลูกจ้าง กลุ่มอาชีพที่มีแนวโน้มของอุปสงค์เช่าอพาร์ทเมนท์สูงสุด ได้แก่ อาชีพเกี่ยวกับสถานบันเทิง ส่วนอุปสงค์ตามขนาดของ อพาร์ทเมนท์ให้เช่าขึ้นอยู่กับรายได้ และอัตราค่าเช่า ในกลุ่มอาชีพเกี่ยวกับสถานบันเทิง รายได้เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด ส่วนอัตราค่าเช่าเป็นปัจจัยที่สำคัญในกลุ่มอาชีพที่เหลือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติคุณ (2546) ได้ ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยด้านการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า RT แมนชั่นโดยศึกษาระดับปัจจัยด้านการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าจำแนกตามพฤติกรรม โดยแบ่ง ปัจจัยทางการตลาด 5 ด้าน เก็บข้อมูลจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างจำนวน 222 คน จากการศึกษา พบว่าผู้เช่าอาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศชายอายุ 20 ปีขึ้นไป มีรายได้เฉลี่ย 30,000 บาท การศึกษาด้าน พฤติกรรมผู้บริโภค พบว่าเคยอยู่อพาร์ทเมนต์อื่นมาก่อน ร้อยละ 55.40 ตัดสินใจในการเช่าเพียงลำพัง ร้อยละ 60.80 อาศัยอยู่เพียงคนเดียว ร้อยละ 55.90 ด้านปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดพิจารณาจาก เหตุผลหลัก 3 ด้าน ได้แก่ ทำเลที่ตั้งสะดวกสบายในโครงการคิดเป็น ร้อยละ 47.30 รองลงมาเป็นความ พร้อมด้านสาธารณูปโภค ร้อยละ 24.77 เหตุผลด้านราคา ร้อยละ 18.02 จะเห็นได้ว่าปัจจัยส่วน ประสมทางการตลาดด้านทำเลที่ตั้งมีผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด ในขณะที่ปัจจัยด้านการโฆษณา ประชาสัมพันธ์มีผลต่อการตัดสินใจเช่าน้อยที่สุด

สาริศา (2546) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ ให้เช่าบริเวณซอยประตู ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เป็นการวิเคราะห์ เปรียบเทียบความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ ต่อทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ โดยมีการ กำหนดทางเลือกไว้ 2 ทางเลือก ทางเลือกที่ 1 ดำเนินโครงการตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 21 และขาย โครงการในปีที่ 22 และในทางเลือกที่ 2 จะดำเนินการจนถึงปีที่คืนทุน และขายโครงการในสิ้นปี ถัดไป การลงทุนใช้ทุนส่วนตัวทั้งจำนวน อพาร์ทเมนต์มีขนาด 5 ชั้นเป็นอาคารคอนกรีตจำนวน 64 ห้องบนที่ดิน 189 ตารางวา การศึกษา พบว่าในทางเลือกที่ 1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3.25 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุนเท่ากับ 11.1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ร้อยละ 10.08 ส่วนในทางเลือกที่ 2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1.04 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ ต่อทุนเท่ากับ 1.04 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ร้อยละ 9.14 ระยะเวลาคืนทุนทั้งสอง ทางเลือกเท่ากับ 13 ปี 7 เดือน จากผลการศึกษาเห็นได้ว่าผลตอบแทนของทางเลือกที่ 1 ดีกว่า ทางเลือกที่ 2

อรรธการ (2547) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้ เช่า กรณีศึกษารุ่งทิวอพาร์ทเมนต์เป็นการศึกษาลักษณะของการดำเนินงานของธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ด้านความ คุ้มค่าทางการเงิน และความเป็นไปได้ทางการตลาด มีการเก็บข้อมูลจากเจ้าของโครงการ และแบบสอบถามโดยการสุ่มตัวอย่างจำนวน 196 คน โดยกำหนดตัวชี้วัดทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลา

คืนทุน และการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน ผลการศึกษาพบว่าผู้ที่เช่าอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่เป็นนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มคนทำงาน มีรายได้เฉลี่ย 5,000 บาท เลือกที่จะเช่าพักในทำเลที่ตั้งที่สะดวก อยู่ใกล้สถานศึกษา และที่ทำงาน ผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน ความคุ้มค่าในการลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 1 ถึง 25 ปีมีผลตอบแทนเท่ากับ 16,920,844 บาท เมื่อเปรียบเทียบการลงทุน ตลอดอายุโครงการโดยคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 15,379,331 บาท ซึ่งผลตอบแทนของ โครงการมากกว่าการลงทุน แสดงว่าโครงการนี้สมควรลงทุน อัตราผลประโยชน์ต่อทุนเท่ากับ 1.10 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 5.59 ซึ่งมากกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของ ทุนโครงการซึ่งเท่ากับ 3.77 ระยะเวลาคืนทุน 14 ปี 7 เดือน จำนวนการเข้าพักต่อเดือนที่ทำให้เกิด จุดคุ้มทุนคือ 26 ห้อง

โอฬาร (2548) ได้ทำการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค และปัจจัยด้านการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ เก็บข้อมูลใช้แบบสอบถามโดยการสุ่มตัวอย่างจำนวน 277 คน การศึกษาพบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศชายมีอายุระหว่าง 20 - 30 ปี สถานภาพโสด อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้เฉลี่ยประมาณ 10,000 บาท มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด พฤติกรรมการเช่า ส่วนมากก่อนเช่าจะพักอาศัยกับพ่อแม่มาก่อน และเช่าอยู่เพียงคนเดียว อพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่ที่เช่าอยู่ในกรุงเทพ และปริมณฑล ปัจจัยด้านการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักอาศัยที่สำคัญที่สุดคือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยรองลงมาคือด้านบริการด้าน คุณภาพของอาคารห้องพัก ด้านราคา ด้านบุคคล และการส่งเสริมการตลาดตามลำดับ

วิธีการศึกษา

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้แก่

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ซึ่งได้จากการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เพิ่มเติมจากผู้รับเหมา และผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการทั้งหมดบนถนนคุ้มเกล้าซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นจำนวน 3 ราย ที่จะทำการศึกษาคั้งนี้โดยใช้แบบสอบถาม

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้แก่ ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้า และเก็บข้อมูล จากแหล่งต่าง ๆ คือ ตำราทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ เอกสารงานวิจัย วารสาร นิตยสาร ศูนย์วิจัยของธนาคาร รวมทั้งสื่อต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ การวิเคราะห์เชิงพรรณนา และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ได้แก่ ราคาเช่าอพาร์ทเมนท์ ลักษณะการลงทุนของธุรกิจบริเวณข้างเคียงกับพื้นที่ที่ทำการศึกษา และสภาพทั่วไปของพื้นที่ที่จะศึกษา

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์เพื่อจะพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการลงทุนในการดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เขาโดยใช้การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินจาก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value :NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return :IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period) และอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit-Cost Ratio : BCR) รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ที่ศึกษาถึงผลตอบแทนของโครงการที่จะได้รับผลกระทบภายใต้สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากการประมาณการในสถานการณ์ปัจจุบัน

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์โครงการทางการเงิน

โครงการ หมายถึงกลุ่มกิจกรรม (Activities) ที่ดำเนินการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนงานภายในระยะเวลาที่กำหนด (ชูชีพ, 2540) ซึ่ง ณ ที่นี้ โครงการ หมายถึง การลงทุนดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนของโครงการอาจจำแนกได้เป็น ต้นทุนทางตรง (Direct Cost) และต้นทุนทางอ้อม (Indirect cost) โดยต้นทุนทางตรงหมายถึงมูลค่าของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง สินค้าและบริการที่ถูกนำไปใช้เพื่อการติดตั้ง ดำเนินงาน และบำรุงรักษาโครงการ หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์กับโครงการโดยตรง ส่วนต้นทุนทางอ้อม หมายถึง ความเสียหายที่บุคคล หรือกลุ่มบุคคลได้รับผลกระทบจากโครงการโดยที่ไม่ได้มีการจ่ายค่าชดเชยให้

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการนั้น หมายถึง กระบวนการวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมในการที่จะตัดสินใจเลือกดำเนินการโครงการใดโครงการหนึ่งว่ามีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ หรือบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งจะต้องอาศัยข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ ทั้งจากข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยจะต้องพิจารณาความเป็นไปได้ในหลายลักษณะประกอบกัน ซึ่งโครงการที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนนั้น มักมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหาผลกำไรจากการดำเนินโครงการ ทำให้การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการสำหรับภาคเอกชนจะให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์ทางการเงิน การตลาด และการเงินเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนั้นนับเป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อโครงการภาคเอกชน เนื่องจากจะทำให้ทราบถึงผลตอบแทนต่าง ๆ ทาง

การเงินจากการลงทุนในโครงการว่ามีความสามารถในการสร้างรายได้ และมีความเป็นไปได้ในการลงทุนมากนักน้อยเพียงใด

การตัดสินใจลงทุนโครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้น ซึ่งตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการจะมีความสำคัญอย่างมากต่อการตัดสินใจที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการนั้น ๆ โดยมีเครื่องมือที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการวัดผลของโครงการมีดังนี้ (อภิรัฐ, 2546 : 271)

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งหมด ทั้งกระแสเงินสดเข้า และกระแสเงินสดออกตลอดอายุของโครงการ โดยหากกระแสเงินสดเข้าสุทธิสูงกว่ากระแสเงินสดออก ค่า NPV จะเป็นบวก ซึ่งหมายถึงผลประโยชน์ในอนาคตคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว จะมีค่ามากกว่าเงินลงทุนหรือต้นทุนของโครงการ นั่นคือ การลงทุนในโครงการนั้นได้รับผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน ซึ่งสูตรที่ใช้ในการคำนวณ คือ

NPV = มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ (Present Value of Benefits: PVB) -
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนโครงการ (Present Value of Cost : PVC)

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

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

- B_t หมายถึง ผลประโยชน์ของโครงการในปีที่ t
 C_t หมายถึง ต้นทุนโครงการในปีที่ t
 t หมายถึง ระยะเวลาของโครงการ (1,2,3,...n)
 r หมายถึง อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เกณฑ์ที่ใช้แสดงถึงความเหมาะสมและเป็นไปได้ของโครงการคือ $NPV > 0$ (มีค่าเป็นบวก) หากค่า NPV มีค่ามากขึ้นเท่าใด แสดงว่าโครงการลงทุนนั้นมีความน่าสนใจในการลงทุนมากขึ้นเท่านั้น ทั้งนี้เพราะเมื่อ $NPV > 0$ แล้วก็หมายความว่าผลประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการจะมีค่ามากกว่าต้นทุนโครงการที่เสียไป

2. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ หมายถึง ดอกเบี้ยในกระบวนการคิดลด ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ กล่าวคือ เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ (Present Value of Benefits: PVB) เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนโครงการ (Present Value of Cost : PVC)พอดี หรือหมายถึงอัตราดอกเบี้ยซึ่งทำให้อัตราความสามารถของเงินลงทุนที่จะก่อให้เกิดรายได้คุ้มค่างกับเงินลงทุนเพื่อการนั้นพอดี ซึ่งก็คืออัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ โดยสูตรที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหาค่า IRR หรือค่า r (Discount Rate) สามารถแบ่งออกเป็น 2 วิธีคือ

2.1 การแทนค่าแบบลองผิดลองถูก (Trial and Error)

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

2.2 วิธีการ Interpolation

วิธีการทางเลขาคณิต (Arithmetically) เป็นการคำนวณค่าความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยคิดลดกับ NPV 2 ค่า กล่าวคือ อัตราการคิดลดตัวต่ำ (Low Discount Rate : r_L) จะทำให้ NPV มีค่าเป็นบวก ส่วนอัตราคิดลดตัวสูง (Upper Discount Rate : r_U) จะทำให้ NPV มีค่าเป็นลบ ดังสูตรต่อไปนี้

$$r_L + (r_U - r_L)$$

NPV_L หมายถึง NPV ของ r_L

NPV_U หมายถึง NPV ของ r_U

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจคือ เมื่อได้ IRR ออกมาแล้วให้นำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของทุน ถ้า IRR ที่ได้มีค่าสูงกว่าค่าเสียโอกาสของทุนถือว่าการลงทุนที่คุ้มค่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit – Cost Ratio : BCR)

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลประโยชน์ของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ ยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร จะไม่มีผลประโยชน์จากโครงการ ส่วนต้นทุนของโครงการ จะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของโครงการคือ การก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในงานซ่อมแซม และบำรุงรักษา จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลประโยชน์ และกระแสต้นทุนของโครงการ ไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วนดังนี้

สูตรที่ใช้ในการคำนวณคือ $BCR = PVB/PVC$

เกณฑ์ที่ใช้แสดงถึงความเหมาะสมและเป็นไปได้ของโครงการคือ BCR มีค่ามากกว่าหนึ่ง เนื่องจากเมื่อ BCR มีค่ามากกว่า 1 แล้วแสดงว่าผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการจะมีค่ามากกว่าต้นทุนการใช้จ่ายที่เสียไป

4. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุน แสดงให้เห็นถึงระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินการมีค่าเท่ากับค่าลงทุนของโครงการ โดยที่ระยะเวลาคืนทุนยิ่งสั้นยิ่งดี เนื่องจากโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนนานย่อมมีความเสี่ยง และความไม่แน่นอนสูงกว่าโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้น การวัดค่าด้วยวิธีนี้มีข้อเสียคือ การที่ไม่นำเอาผลตอบแทนหลังระยะคืนทุนมาคิดรวมด้วย ซึ่งอาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการเลือกโครงการได้ โดยสูตรที่ใช้ในการคำนวณคือ

ระยะเวลาคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน / ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี

แนวคิดมูลค่าเงินตามกาลเวลา

ข้อเท็จจริงในโลกการเงินคือ เงินมีค่าเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ เช่น เงิน 100 บาท สมัย 10 ปีก่อนกับเงิน 100 บาท ณ ปัจจุบัน ตัวเลขก็คือ 100 บาท แต่มูลค่าไม่เท่ากันในสายตาของผู้รับ

เบญจมาศ (2544 : 198) กล่าวว่า ในการลงทุนจะต้องหามูลค่าปัจจุบัน ของเงินที่จะได้รับเงินในอนาคตว่ามีค่าในปัจจุบันเท่าใด เพื่อที่จะสามารถเปรียบเทียบกับเงินที่จ่าย ณ วันปัจจุบันได้ ถูกต้องมากยิ่งขึ้น ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต มีสูตรดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$PV = \frac{Fn}{(1+i)^n}$$

โดย	PV	=	มูลค่าปัจจุบันของเงิน
	Fn	=	มูลค่าของเงินในอนาคตเมื่อสิ้นปีที่ n
	i	=	อัตราดอกเบี้ย
	n	=	จำนวนปี

ขณะเดียวกันนั้นมีการเงินเสนอการเปิดตารางสำเร็จรูปของค่า $\frac{Fn}{(1+i)^n}$ ซึ่งเรียกว่า ตารางปัจจัยดอกเบี้ยมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหลักการเบื้องต้นใน การใช้ตารางดังนี้

ตารางปัจจัยดอกเบี้ยมูลค่าปัจจุบัน (Present Value Interest Factor ; PVIF) ใช้ปรับข้อมูลของเงินทุก ๆ 1 บาทที่จะได้รับในอนาคต โดยจำนวนเงินในแต่ละปีไม่เท่ากัน ซึ่งเวลาเปิด ตาราง จะ เปิดเรียงปีจนถึงปีที่สิ้นสุดอายุโครงการ นอกจากนี้ใช้ปรับเงินที่ได้รับในอนาคตที่ไม่เท่ากันแล้ว อาจเป็นเงินในอนาคตเพียงจำนวนเดียวให้เป็นมูลค่าปัจจุบันนอกจากนี้ยังมี ตาราง อีก 1 ตาราง คือ ปัจจัย ดอกเบี้ยมูลค่าปัจจุบันของเงินงวด (Present Value Interest Factor for Annuity ; PVIFA) ใช้ปรับมูลค่าของเงินทุก ๆ 1 บาท ที่จะได้รับในอนาคตโดยจำนวนเงินแต่ละปีเท่ากันให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งเวลาเปิดตารางจะเปิด ณ ปีสิ้นสุดอายุโครงการ

อายุของโครงการ

แต่ละโครงการจะมีอายุ โครงการแตกต่างกันและมีผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น โครงการที่มีอายุยาวนานจะมีความเสี่ยงสูงกว่าอายุโครงการที่สั้น

แนวคิดค่าเสื่อมราคา

ในโครงการซื้อสินทรัพย์ถาวร จะมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน และถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสดซึ่งจะปรากฏในงบกำไรขาดทุน มีผลทำให้เสียภาษีน้อยลง และจะกระทบถึงกระแสเงินสดรับเข้า และกระแสเงินสดจ่ายออก ในการคิดค่าเสื่อมราคาที่แตกต่างกันจะทำให้ค่าเสื่อมราคา และกระแสเงินสดรับเข้าของแต่ละโครงการต่างกัน อรรถวรณ (2541 : 165) กล่าวว่า สำหรับประเทศไทยนิยมคิดค่าเสื่อมราคาแบบวิธีเส้นตรง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยทั่วไปการคิดค่าเสื่อมราคามี 3 วิธีด้วยกันคือ

1. คิดแบบเส้นตรง (Straight Line) โดยการคิดแบบเฉลี่ยเป็นรายงวด ๆ ละ เท่า ๆ กัน โดยหาได้จากสูตรต่อไปนี้

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{เงินลงทุน} - \text{มูลค่าซาก}}{\text{อายุการใช้งาน}}$$

2. คิดแบบผลรวมจำนวนปี (Sum of Years Digits) คือ การคิดแบบรวมตัวเลขทั้งหมดของอายุใช้งาน แล้วนำไปหารอายุใช้งาน ที่เหลือของสินทรัพย์ จากนั้นนำไปคูณกับมูลค่าของสินทรัพย์ ที่หักมูลค่าซากออกแล้ว ก็จะได้ค่าเสื่อมราคาในแต่ละปี

$$\text{ผลรวมจำนวนปี} = Y = \frac{n(n+1)}{2}$$

$$\text{โดยที่กำหนดให้ } n = \text{อายุการใช้งานของสินทรัพย์}$$

$$Ct = \text{ราคาสินทรัพย์}$$

$$\text{ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาในปีที่ 1} = \frac{n \times Ct}{Y}$$

$$\text{ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาในปีที่ 2} = \frac{(n-1) \times Ct}{Y}$$

$$\text{ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาในปีที่ } n = \frac{1 \times Ct}{Y}$$

คิดแบบยอดคงเหลือที่ลดลง (Declining Balance) คือการคิดค่าเสื่อมราคาเป็นอัตราส่วนคงที่ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่เหลือจากการหักค่าเสื่อมราคาแล้ว

$$\text{สมมติให้ } Ct = \text{ราคาสินทรัพย์}$$

$$n = \text{อายุการใช้งานของสินทรัพย์}$$

$$\text{อัตราลดที่กำหนดให้} = B\%$$

$$\text{ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาในปีที่ 1} = Y = B\% \times (Ct)$$

$$\text{ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาในปีที่ 2} = Y_2 = B\% \times (Ct - Y)$$

$$\text{ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาในปีที่ 3} = Y_3 = B\% \times (Ct - Y - Y_2)$$

อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

รูปภาพ (2540 : 9 -14) ให้แก่งคิดว่าในการลงทุนอัตราผลตอบแทนที่ต้องการของแต่ละโครงการควรเป็นเท่าใด อาจถูกกำหนดโดยต้นทุนของเงินทุนของธุรกิจนั้น ๆ ซึ่ง จะสูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กับโครงสร้างเงินทุนของธุรกิจนั้น อัตราผลตอบแทนที่ต้องการนี้ จะต้องเป็นอัตราผลตอบแทนของเงินทุนหลักภาษีเท่านั้น

แนวคิดการทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ

การทดสอบความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการเป็นการเพิ่ม ลด ระดับ รายได้ ค่าใช้จ่าย หรือต้นทุนบางรายการของโครงการ เพื่อศึกษาว่าหากรายได้ ต้นทุน หรือ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ จะทำให้ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ที่ คาดว่าจะได้รับจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร มีผลกระทบกับโครงการมากน้อยเพียงไร และโครงการ ยังมีความน่าสนใจที่จะลงทุนอยู่อีกหรือไม่ โดยวิธีการพื้นฐานที่ใช้กับการวิเคราะห์ความอ่อนไหวมี 2 วิธี คือ

1. วิธีการของตัวแปร (Variable-by-Variable Approach) ซึ่งประกอบไปด้วย 3 ขั้นตอน คือ

1.1 จัดทำรายชื่อตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์ทั้งหมด

1.2 ตัวแปรแต่ละตัวแปรจะกำหนดมูลค่าเป็น 3 ค่า ได้แก่ ค่าในแง่ดี (Optimistic) ค่าที่เป็นไปได้มากที่สุด (Most Likely) และค่าในแง่ร้าย (Pessimistic) โดยที่ค่าที่เป็นไปได้มากที่สุดสามารถหาได้จากค่าเฉลี่ย (Mean Value) ส่วนค่าในแง่ดีและค่าในแง่ร้ายนั้นอาจจะสูงหรือต่ำกว่าค่าเฉลี่ยก็ได้ กล่าวคือ การกำหนดค่าในแง่ดีจะสูงกว่าค่าเฉลี่ยในกรณีที่เป็นผลประโยชน์แต่จะต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในกรณีที่เป็นต้นทุน และในทางตรงกันข้ามสำหรับค่าในแง่ร้ายการกำหนดจะต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในกรณีที่เป็นผลประโยชน์แต่จะสูงกว่าค่าเฉลี่ยในกรณีที่เป็นต้นทุน

1.3 วิเคราะห์ผลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องใหม่ อาทิเช่น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) หรือ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เป็นต้น

2. วิธีการของเรื่องราว (Scenario Approach) เป็นวิธีที่จะใช้กับตัวแปรเป็นกลุ่ม ตามวิธีการของตัวแปรโดยกำหนดให้ตัวแปรแต่ละตัวแปรเป็นอิสระต่อกัน การผสมผสานกันของตัวแปร ที่สอดคล้องเป็นไปได้ในรูปแบบที่หลากหลายเกิดขึ้นเป็นเรื่องราวทางเลือกต่าง ๆ (Alternative Scenarios) ซึ่งจะถูกนำมาใช้ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยวิธีการของเรื่องนี้จะมีขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง 2 ขั้นตอนคือ

2.1 กำหนดการผสมผสานของตัวแปรที่สอดคล้องกัน และมีความเป็นไปได้ในรูปแบบที่หลากหลาย

2.2 วิเคราะห์ผลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องใหม่ สำหรับแต่ละเรื่องราว ซึ่งจะพบว่าอาจมีทั้งเรื่องราวที่ก่อให้เกิดผลการวิเคราะห์ที่น่าพอใจ และไม่น่าพอใจ (Favorable or Unfavorable) ซึ่ง

สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณา และตัดสินใจในการเลือกลงทุนสำหรับโครงการต่าง ๆ ได้

ผลประโยชน์โครงการ

ผลประโยชน์ของโครงการ คือสิ่งที่โครงการต้องการ หากโครงการมีวัตถุประสงค์ที่จะเพิ่มผลผลิต (Increase Output) แล้ว ผลผลิตที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่ไม่มีโครงการ ก็ถือว่าเป็นผลประโยชน์ทางตรงของโครงการนั้น หากโครงการมีวัตถุประสงค์ที่จะลดหรือประหยัดต้นทุน (Cost Saving) แล้ว ต้นทุนที่สามารถประหยัดได้ ก็ถือเป็นผลประโยชน์ทางตรงของโครงการเช่นเดียวกัน ซึ่งผลประโยชน์โครงการนั้นจำแนกได้เป็นผลประโยชน์ทางตรง (Direct Benefits) และ ผลประโยชน์ทางอ้อม (Indirect Benefits) โดยผลประโยชน์ทางอ้อมของโครงการคือ ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นนอกเหนือไปจากกลุ่มเป้าหมาย โดยผู้ได้รับผลประโยชน์ไม่จำเป็นต้องเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการ เช่น โครงการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว ผลประโยชน์ทางตรงคือ การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวทำให้เกิดรายได้จากโครงการ ส่วนผลประโยชน์ทางอ้อมคือ มีการจ้างงานและการใช้แรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้มีงานทำเหล่านั้นมีรายได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผลประโยชน์ของโครงการยังอาจจำแนกได้เป็นผลประโยชน์ที่มีตัวตน (Tangible Benefits) เช่น มูลค่าที่เพิ่มขึ้นของการผลิต หรือจากต้นทุนที่ลดต่ำลง และผลประโยชน์ที่ไม่มีตัวตน (Intangible Benefits) เช่น การช่วยลดอัตราการว่างงานโดยทำให้มีการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น การทำให้สภาพแวดล้อม และสภาพความเป็นอยู่โดยรวมดีขึ้น เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

สภาพแวดล้อมทั่วไปและลักษณะของโครงการ

การศึกษาในบทนี้ จะเป็นการศึกษาสภาพแวดล้อมทั่วไป และลักษณะของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนคุ้มเกล้า เขตมีนบุรี จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะพิจารณาถึง สภาพแวดล้อมทั่วไปของ เขตมีนบุรี รวมถึงลักษณะของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งมี รายละเอียดดังนี้

สภาพทั่วไปของเขตมีนบุรี

เขตมีนบุรี ปัจจุบันเป็นเขตการปกครองหนึ่งของกรุงเทพมหานครในจำนวน 50 เขต มีนบุรี เป็นเขตชั้นนอก ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต มีนบุรีเป็นที่ราบลุ่ม ในอดีตเป็นส่วนไร่นา ปัจจุบันเปลี่ยนสภาพเป็นหมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ โรงงาน และสถานประกอบกิจการค้า ทั้งขนาดเล็ก และขนาดใหญ่ สำหรับชุมชน ชาวสวน ชาวไร่ ชาวนา ปอปลา ไร่นา กล้วยไม้ ได้ลดน้อยลงตามลำดับ เขตมีนบุรีมีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (ภาพที่ 1)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เขตคลองสามวา และ เขตหนองจอก
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	เขตหนองจอก
ทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตลาดกระบัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	เขตสะพานสูง กับ เขตคันนายาว

เขตการปกครอง

เขตการปกครองเขตมีนบุรี แบ่งการปกครองเป็น 2 แขวง คือ แขวงมีนบุรีและแขวงแสนแสบ เดิมเขตมีนบุรีมีพื้นที่ 174 ตารางกิโลเมตร แต่ได้ประกาศกระทรวงมหาดไทย เปลี่ยนแปลงพื้นที่ เขตมีนบุรีและตั้งเขตคลองสามวา ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2541 เขตมีนบุรีในปัจจุบันจึงมี พื้นที่ 58.24 ตารางกิโลเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1 แผนที่แสดงที่ตั้งและอาณาเขตเมืองบุรี
ที่มา : (สำนักงานเขตเมืองบุรี, 2549)

จำนวนประชากร พื้นที่และจำนวนครัวเรือน

ประชากรสามารถจัดเป็นสองประเภท คือ ผู้ตั้งถิ่นฐานเดิม อันประกอบด้วยชนชาวมุสลิม ซึ่งอาศัยอยู่ริมคลองแสนแสบ และชนชาวพุทธ และได้แบ่งออกเป็น 2 แขวง คือ แขวงเมืองบุรี และ แขวงแสนแสบ (ตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จำนวนประชากรในเขตเมืองบุรี พ.ศ. 2548

รายชื่อ	จำนวนประชากร		จำนวนครัวเรือน (หลังคาเรือน)
	ชาย (คน)	หญิง (คน)	
แขวงเมืองบุรี	31,963	34,392	30,636
แขวงแสนแสบ	13,562	13,798	8,582
รวม	45,525	48,180	39,218

ที่มา : (สำนักงานเขตเมืองบุรี, 2549)

สภาพทางเศรษฐกิจ และสังคม

1. ลักษณะทางเศรษฐกิจ ประชาชนในพื้นที่เขตมีนบุรี เดิมส่วนใหญ่มีอาชีพทางด้านเกษตรกรรม ปลูกข้าว และทำสวน เมื่อความเจริญขยายตัวทำให้พื้นที่เขตมีนบุรีเปลี่ยนเป็นพื้นที่พักอาศัยมีหมู่บ้านต่าง ๆ เกิดขึ้นจำนวนมาก รวมถึงสนามบิงสุวรรณภูมิที่กำลังจะเปิดใช้งานเชิงพาณิชย์เต็มรูปแบบภายในปี 2549 นั้น จึงทำให้พื้นที่ว่างเปล่าที่เหลืออยู่เริ่มมีการพัฒนามากขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจดีขึ้น

2. ลักษณะทางสังคม เขตมีนบุรีเป็นเขตที่เริ่มมีการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ จึงทำให้ประชาชนอพยพเข้ามาในพื้นที่เขตมีนบุรีมากขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในด้านต่าง ๆ ต่อสังคม ได้แก่ ปัญหาการระบายน้ำ ปัญหาด้านการจราจร ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ปัญหาเรื่องฝุ่นละออง และคว้นพิษปัญหาความแออัด และความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และปัญหาการว่างงาน เป็นต้น

สภาพทั่วไปของโครงการ

โครงการตั้งอยู่บนถนน คู้มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ถนนคู้มเกล้าเป็นเส้นทางที่ตัดผ่านระหว่างถนน สุวินทวงศ์ กับถนน เจ้าคุณทหาร ระยะทางของโครงการถึงถนนสุวินทวงศ์ ประมาณ 3 กิโลเมตร และระยะทางของโครงการถึงถนนเจ้าคุณทหารประมาณ 8 กิโลเมตร โครงการอยู่ใกล้ย่านอุตสาหกรรม สถานศึกษาของเอกชน และรัฐบาล

สถานที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้ (ภาพที่ 2)

โรงเรียนเทคนิคกาญจนาภิเษก	1	กิโลเมตร
บริษัทเครือ ซี พี จำกัด	9	กิโลเมตร
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	10	กิโลเมตร
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง	12	กิโลเมตร
สนามบิงสุวรรณภูมิ	15	กิโลเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะของโครงการ

เป็นอาคารคอนกรีตสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร บนเนื้อที่ 155 ตารางวา จอดรถบริเวณข้างอาคาร ชั้นล่าง มีห้องสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ร้านค้า จำนวน 1 ห้อง ส่วนต้อนรับจำนวน 1 ห้อง และมีห้องพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง ชั้นที่ 2 – 3 มีห้องพักอาศัยจำนวน ชั้นละ 15 ห้อง รวมจำนวนห้องทั้งโครงการทั้งหมด 41 ห้อง เนื้อที่แต่ละห้อง 22.1 ตารางเมตร กว้าง 3.4 เมตร ยาว 6.5 เมตร มีห้องน้ำทุกห้อง มีระบบรักษาความปลอดภัยระบบคีย์การ์ด รวมทั้งสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา สายโทรศัพท์ และโทรศัพท์ มีบันไดหนีไฟอยู่ตรงปลายอาคาร (ภาพที่ 3 และภาพที่ 4)

ประเภทของอาคารที่จะขออนุญาตในเขตกรุงเทพมหานคร

ประเภทของอาคารที่จะขออนุญาตในเขตกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่นแบ่งอำนาจการอนุญาตอาคารต่าง ๆ ดังนี้

1. อาคารอยู่อาศัยรวม ที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น ให้ขออนุญาตที่สำนักงานเขต
2. อาคารอยู่อาศัยรวม ที่สูงเกิน 4 ชั้น ให้ขออนุญาตที่กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

วิธีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการได้ 2 วิธีดังนี้

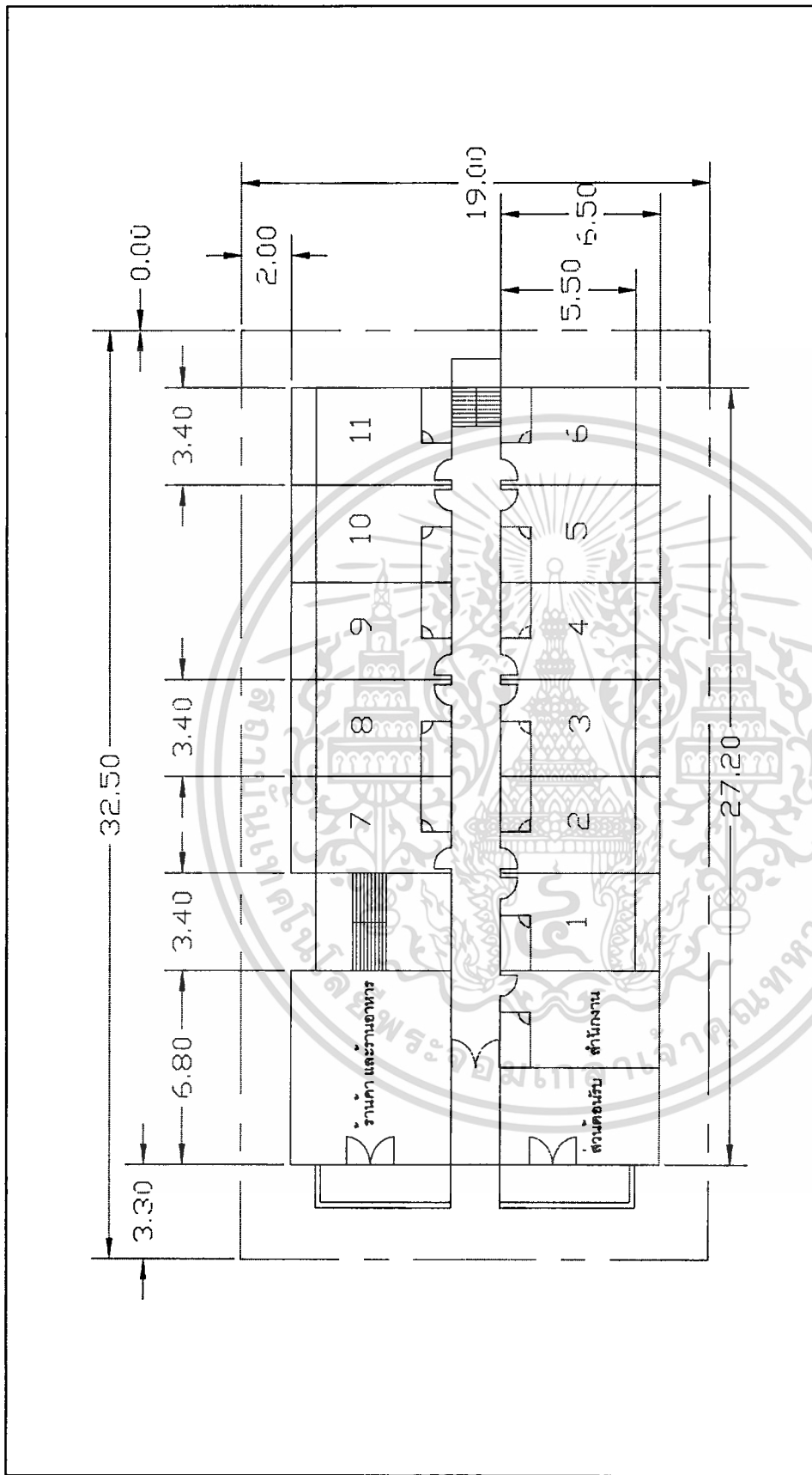
1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตราที่ 21
2. การแจ้งความประสงค์ก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

เอกสารที่ใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เอกสารที่ใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ตามมาตรา 21) มีดังนี้

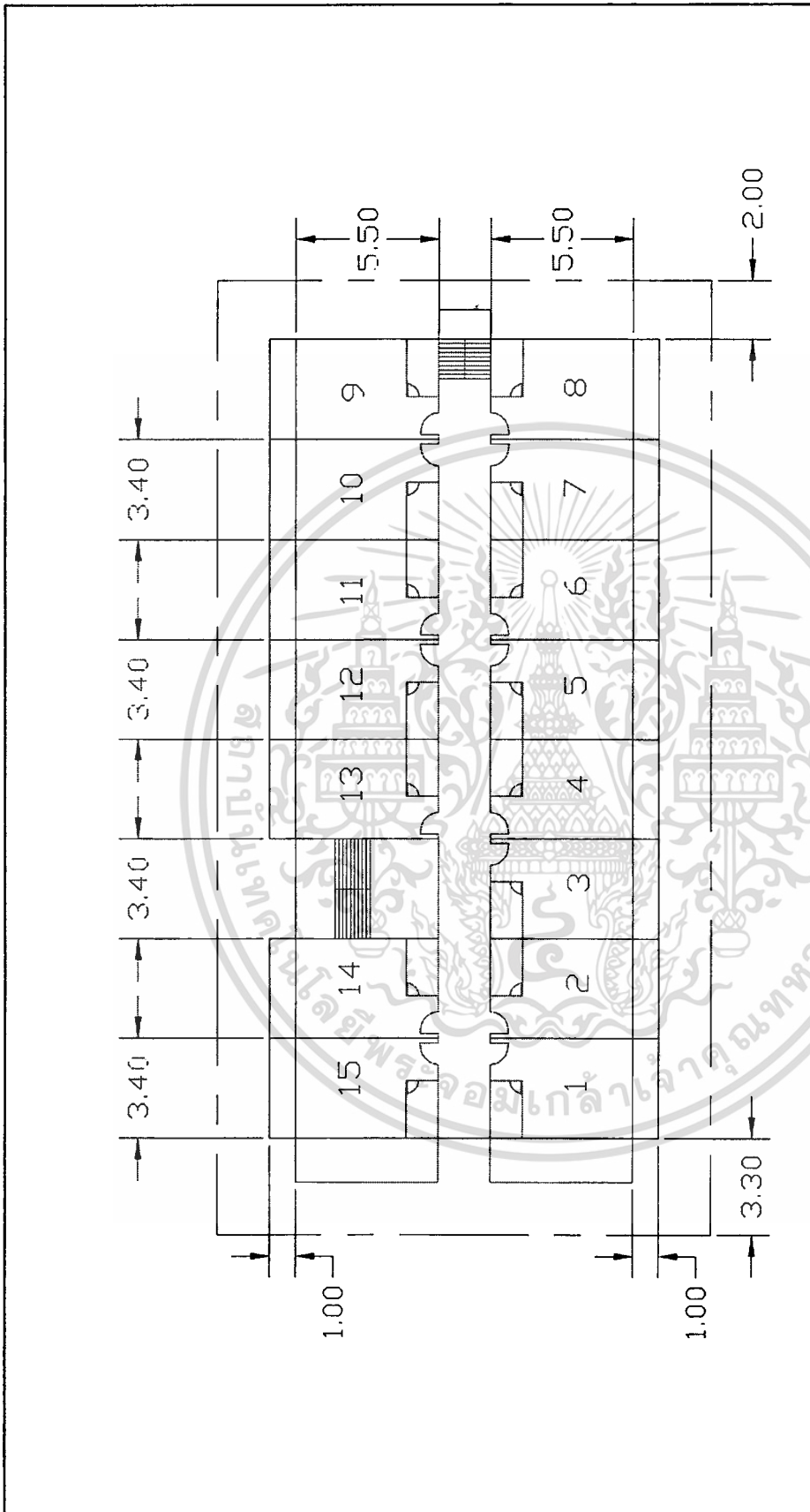
1. แบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร (แบบ ข.1) หรือแบบคำขอเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ข.2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3 แผนผังแสดงพื้นที่ ชั้น 1 ของโครงการ
ที่มา : (จากการสำรวจ, 2549)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4 แผนผังแสดงพื้นที่ ชั้น 2 และชั้น 3 ของโครงการ
ที่มา : (จากการสำรวจ, 2549)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) ผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

3. สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับ และเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

4. หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด

5. สำเนาบัตรประชาชนประจำตัว และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต ผู้รับมอบอำนาจ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดิน พร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

6. หนังสือแสดงความยินยอม และรับรองของสถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบ และคำนวณ พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม) จำนวน 1 ชุด

7. แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด

8. รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด

9. โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจ ต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด

เอกสารประกอบการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แทนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เอกสารประกอบการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แทนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ตามมาตรา 39 ทวิ) มีดังนี้

1. แบบหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ กทม. 1) หรือหนังสือแจ้งความประสงค์จะเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ กทม. 2)

2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

3. สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับ และเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด

5. สำเนาบัตรประชาชนประจำตัว และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตผู้รับมอบอำนาจ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดิน พร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

6. หนังสือแสดงความยินยอม และรับรองของสถาปนิก วิศวกร ผู้ออกแบบ และคำนวณ พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม จำนวน 1 ชุด และต้องเป็นวุฒิสถาปนิก และวุฒิวิศวกร

7. หนังสือแสดงความยินยอม และรับรองของผู้ควบคุมงานของสถาปนิก และวิศวกร (แบบ กทม.5) พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพฯ จำนวน 1 ชุด

8. แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด

9. รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด

10. โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจ ต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด

11. รายการคำนวณพื้นที่อาคารทุกชั้น และทุกหลัง จำนวนที่จอดรถยนต์ การคิดค่าธรรมเนียม

12. ชำระค่าธรรมเนียมในวันที่ยื่นแจ้ง ฯ ตามมาตรา 39 ทวิ

การต่อใบอนุญาต เมื่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจะสิ้นสุดอายุ

การต่อใบอนุญาต เมื่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจะสิ้นสุดอายุ การยื่นขอต่ออายุ ใบอนุญาตก่อนสิ้นอายุมีเอกสารดังนี้

1. แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือที่ จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ ข.5)

2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

3. สำเนาบัตรประชาชนประจำตัว และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำร้องผู้รับมอบอำนาจ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

4. สำเนาใบอนุญาตเดิม ลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร ลงนามรับรองสำเนา (กรณีผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตไม่ใช่เจ้าของอาคารที่ได้รับอนุญาต) จำนวน 1 ชุด

6. สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ครอบครองอาคารลงนามรับรองสำเนา (กรณีผู้ครอบครองอาคารเป็นผู้ขอต่ออายุใบอนุญาต) จำนวน 1 ชุด

7. หนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองเป็นผู้ขอต่ออายุใบอนุญาต) จำนวน 1 ชุด

8. หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิก และวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพ ฯ จำนวน 1 ชุด (กรณีอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม และได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานแล้ว)

การดำเนินการก่อนเริ่มการก่อสร้าง

การดำเนินการก่อนเริ่มการก่อสร้างให้ดำเนินการดังนี้

1. ตัดป้ายโครงการแสดงรายละเอียดตามที่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารกำหนด

2. จัดให้มีใบอนุญาตก่อสร้างพร้อมแบบแปลนอยู่ที่สถานที่ก่อสร้าง 1 ชุด

3. แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน และแจ้งวันเริ่มต้นจนถึงวันสิ้นสุดของการดำเนินการให้ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน และแจ้งวันเริ่มต้นจนถึงวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้ กทม. ทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย ผู้ควบคุมงานจะเป็นเจ้าของอาคารก็ได้ เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม หรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม

4. เอกสารที่ต้องใช้ในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

4.1 แบบคำร้องทั่วไป

4.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือนและผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า 1 ชุด

4.3 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำร้อง ผู้รับมอบอำนาจ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดิน พร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

4.4 หนังสือแสดงความยินยอม และรับรองของผู้ควบคุมงานของสถาปนิกวิศวกรพร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพ ฯ จำนวน 1 ชุด

4.5 สำเนาใบอนุญาตเดิมพร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า 1 ชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. การแจ้งเลิกผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้ กทม. ทราบ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น และต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่

6. เอกสารใช้สำหรับการแจ้งเลิกผู้ควบคุมงาน แบบคำร้องทั่วไป สำเนาใบอนุญาตเดิมลงนามรับรองสำเนา 1 ชุด และหนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงาน (น.5) หรือหนังสือแจ้งการเลิกเป็นผู้ควบคุมงาน (น.6) หนังสือส่งมอบผู้ควบคุมงานคนใหม่ (น.7) หนังสือส่งมอบของผู้ควบคุมงานคนใหม่ (น.8) 1 ชุด

7. การก่อสร้างที่ติดต่อกับที่สาธารณะ หรือติดที่ดินต่างผู้ครอบครองผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีสิ่งป้องกันวัสดุก่อสร้างหล่นที่จะเป็นอันตรายต่อบุคคลอื่น และจัดให้มีรั้วชั่วคราวสูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ปิดกั้นรอบบริเวณที่ก่อสร้าง รวมทั้งจัดให้มีมาตรการป้องกันอันตรายตามแบบและเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาต

กฎหมายและพระราชบัญญัติ

กฎหมายและพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร ซึ่งเป็นกฎหมายสำหรับควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม และการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ในการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วย

1. พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

2. กฎกระทรวงเห็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจไว้ ปัจจุบันมีกฎกระทรวงรวมทั้งสิ้น 56 ฉบับ สามารถแบ่งเป็น 3 หมวด คือ

2.1 กำหนดในเรื่องขั้นตอน รายละเอียดต่าง ๆ ในการปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การขอรับใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมในการตรวจพิจารณา

2.2 กำหนดในเรื่องวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เช่น การรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้ ลักษณะ รูปทรง และแนวของอาคาร เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ต่าง ๆ เช่น กฎกระทรวงฉบับที่ 16 (พ.ศ. 2530) กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ โดยรอบพุทธมณฑล เป็นต้น

2.4 ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติในเขตเทศบาลต่าง ๆ ข้อบังคับองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรม และสถาปัตยกรรมโดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่น

การแบ่งส่วนตลาดอพาร์ทเมนต์

การแบ่งส่วนตลาด (Market Segment) อพาร์ทเมนต์ สามารถแบ่งตลาดออกเป็น 3 ส่วน

1. อพาร์ทเมนต์ระดับราคาถูก ราคาเช่าต่ำกว่า 3,500 บาท
2. อพาร์ทเมนต์ระดับราคาปานกลาง ราคาเช่า 3,501-7,500 บาท
3. อพาร์ทเมนต์ระดับราคาสูง ราคาเช่า 7,501 บาทขึ้นไป

กลุ่มลูกค้าของอพาร์ทเมนต์ระดับราคาถูก จะเป็นผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม กำลังซื้อของลูกค้า สิ่งสำคัญที่สุดในการตัดสินใจคือเรื่องราคา ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จ (Critical Success Factor) ได้แก่ต้นทุนของโครงการ และต้นทุนในการดำเนินงาน ผู้ประกอบกิจการจะต้องทำให้ต้นทุนทั้งสองอย่างนี้ต่ำที่สุดโดยการตัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ออกให้มากที่สุดเพื่อลดต้นทุน

กลุ่มลูกค้าของอพาร์ทเมนต์ระดับราคาปานกลาง ลูกค้ามีกำลังซื้อมากขึ้น และเริ่มมองหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เช่นเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น การจัดมุมสวนหย่อมภายในโครงการรวมทั้งที่จอดรถ และรวมไปถึงระบบรักษาความปลอดภัยอีกด้วย

กลุ่มลูกค้าของอพาร์ทเมนต์ระดับราคาสูง ลูกค้ามีกำลังซื้อสูง นอกจากสิ่งอำนวยความสะดวกแล้ว ลูกค้ากลุ่มนี้ต้องการความทันสมัย ต้องการสิ่งต่าง ๆ ที่มีคุณภาพ เช่นระบบความปลอดภัย นอกจากการมีระบบคีย์การ์ด อาจต้องมีกล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ที่จอดรถตายตัว และเป็นที่ร่ม นอกจากนี้ยังมีการแบ่งพื้นที่อย่างชัดเจน เช่นห้องนอน ห้องนั่งเล่น ผู้ประกอบการบางราย จะใช้คำว่า คอนโดมีเนียม

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาซึ่งได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ โดยการใช้แบบสอบถามจากเจ้าของอพาร์ทเมนต์ เพิ่มเติมจากผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการทั้งหมดบนถนนคุ้มเกล้าซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นจำนวน 3 ราย และการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากแหล่งต่าง ๆ เช่น ตำราทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ เอกสารงานวิจัย วารสาร นิตยสาร ศูนย์วิจัยของธนาคารรวมทั้งสื่อต่าง ๆ โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ได้แก่ ราคาเช่าอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ลักษณะการลงทุนของธุรกิจบริเวณข้างเคียงกับพื้นที่ที่ทำการศึกษา และสภาพทั่วไปของพื้นที่ที่จะศึกษา

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์เพื่อจะพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการลงทุนในการดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของโครงการ จากการสำรวจกิจการ และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการที่ทำการศึกษา มีข้อมูลลักษณะทั่วไปของอพาร์ทเมนต์รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. อพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะการลงทุนของโครงการคล้ายกับโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ทำการศึกษามีทั้งหมด 3 แห่ง นอกนั้นจะเป็นแบบบ้านเช่า หรืออาคาร 2 ชั้นให้เช่าพักอาศัย

2. การก่อสร้างของอพาร์ทเมนต์ ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณหนึ่งปี อพาร์ทเมนต์มีขนาดห้องพักขนาด 20 - 25 ตารางเมตร บนพื้นที่ประมาณ 100 - 200 ตารางวาเนื่องจากมีลักษณะอาคารที่ใกล้เคียงกัน คือ อพาร์ทเมนต์ที่เปิดให้บริการมีการก่อสร้างที่ 3 - 4 ชั้น มีห้องให้เช่าพักอาศัย 40 - 50 ห้อง

3. การจ้างพนักงานสำหรับดูแลอพาร์ทเมนต์ จะมีการจ้างพนักงานเพื่อดูแล อพาร์ทเมนต์อยู่จำนวน 2 - 3 คน หน้าที่ของพนักงานเป็นพนักงานในทำงานในสำนักงาน 1 คน และเป็นเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดจำนวน 1 - 2 คน

4. อพาร์ทเมนต์จะใช้ระบบคีย์การ์ดเป็นระบบรักษาความปลอดภัย ไม่มีการจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเฝ้าระวัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. อพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินกิจการให้เช่าในบริเวณที่ทำการศึกษเป็นอพาร์ทเมนท์ราคาถูกทั้งหมดมีจำนวน 3 โครงการ ราคาเช่า ประมาณ 1,500 - 3,500 บาท ในการกำหนดราคาเช่าที่พักที่ต่ำ ราคาประมาณ 1,500 - 1,800 บาท จะไม่มีเฟอร์นิเจอร์สำหรับห้องพัสดม ในส่วนราคาเช่าห้องพัสดมที่มีเฟอร์นิเจอร์ให้จะมีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 1,900 - 2,000 บาท และส่วนห้องแอร์จะมีเฟอร์นิเจอร์ให้ทุกห้องในทุกระดับราคาเช่าพัก 2,900 - 3,500 บาท

6. อัตราจำนวนผู้เช่าพักอาศัย ประมาณร้อยละ 70 - 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดโดยในปีแรกของการเปิดให้บริการจะมีผู้เช่าพักอาศัย ประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด และมีอัตราการเช่าพักอาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด อพาร์ทเมนท์เปิดให้บริการให้เช่าพักมาแล้วเป็นเวลา 3 - 5 ปี

7. การคิดค่าเสื่อมของอาคาร คิดตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ค่าเสื่อมราคาอาคาร ประเภทอาคารพักอาศัย ไม่เกิน 5 ชั้น อายุอาคาร 50 ปี คิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 2 ต่อปีเมื่อครบอายุโครงการมูลค่าที่เหลือคิดเป็นค่าซาก

8. รายได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์มาจากค่าเช่าพักเป็นส่วนใหญ่ และมีรายได้ส่วนอื่น ๆ เข้ามาเช่น รายได้จากส่วนต่างของค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น

การวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุน

ข้อกำหนดของการลงทุน

การกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการ ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ที่ทำการศึกษาใน จำนวน 3 ราย รวมถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลการกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการได้อย่างถูกต้อง จากการเก็บข้อมูลทางการเงินสามารถจำแนกรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการลงทุนขณะเริ่มโครงการได้ดังนี้ (ภาคผนวก 1)

1. ค่าที่ดิน ที่ดินที่จะทำโครงการอพาร์ทเมนท์เป็นพื้นที่มรดกสวนของเจ้าของโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน และจะใช้พื้นที่ 155 ตารางวา คิดเป็นมูลค่าในการลงทุน 1,162,500 บาท เพื่อสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า (ตารางที่ 5)

2. ค่าพัฒนาที่ดิน การถมดินบนเนื้อที่ 155 ตารางวา ได้มาจากการประเมินราคาของผู้รับเหมาก่อถมดินในชุมชนท้องถิ่น เป็นเงิน 137,500 บาท (ตารางที่ 5)

3. ค่าออกแบบอาคาร และค่าธรรมเนียมใบอนุญาต ได้จากการประเมินราคาของเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการของเขตมีนของเขตมีนบุรี เป็นเงิน 60,000 บาท (ตารางที่ 5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ค่าธรรมเนียมขอตัดตั้งหม้อไฟฟ้า และติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา ได้จากการประเมินของการไฟฟ้านครหลวง และการประปานครหลวง เป็นเงิน 80,000 บาท (ตารางที่ 5)

5. ค่าติดตั้งระบบโทรศัพท์ได้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้รับเหมา และเจ้าของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า (ตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 งบประมาณการลงทุนเมื่อเริ่มโครงการ

หน่วย : บาท

รายการ	รวมเงิน
ค่าที่ดิน	1,162,500
ค่าพัฒนาที่ดิน	137,500
ค่าก่อสร้างอาคาร	8,570,000
ค่าออกแบบอาคารและค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	60,000
ค่าธรรมเนียมขอตัดตั้งหม้อไฟฟ้า และติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา	80,000
ค่าติดตั้งระบบโทรศัพท์	100,000
ค่าอุปกรณ์ภายในอาคาร และภายในสำนักงาน	655,000
เงินทุนหมุนเวียนของโครงการ	200,000
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น	10,965,000

ที่มา : (จากการประมาณการ และการสัมภาษณ์)

6. ค่าก่อสร้างอาคาร อาคารคอนกรีต 3 ชั้น ไม่มีดาดฟ้า ใช้เป็นหลังคามุมกระเบื้องเพื่อป้องกันความร้อนจากแสงแดดบนห้องบนสุด ตัวอาคารมีขนาดกว้าง 19.00 เมตร และมีความยาว 32.50 เมตร พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม 1,224 ตารางเมตร การก่อสร้างโดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยข้อมูลของผู้รับเหมาได้ข้อมูลมาจากหนังสือทำ อพาร์ทเมนต์ให้รวย และหนังสือทำอพาร์ทเมนต์ให้รวยกันดีกว่า จากการประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมา ราคาค่าก่อสร้างเป็นเงิน 8,570,000 บาท โดยคิดเฉลี่ยราคาค่าก่อสร้าง 7,000 บาทต่อตารางเมตร เมื่อเทียบกับราคาการประเมินค่าก่อสร้างจากการกำหนดของสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2547 จะมีค่าเฉลี่ยราคาค่าก่อสร้าง 8,350 บาทต่อตารางเมตร โดยใช้วัสดุก่อสร้างเกรดต่ำในการก่อสร้าง จะเห็นได้ว่าราคาของผู้รับเหมาประเมินต่ำกว่าจึงเลือกใช้ราคา 7,000 บาทต่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางเมตร ในการลงทุน ระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จใน 1 ปีโครงการสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์พร้อมเปิดให้บริการ

7. ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร และในสำนักงานของโครงการเป็นค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องเช่า ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ค่าคีย์การ์ด และอุปกรณ์เครื่องใช้ในสำนักงานได้แก่ชุดโต๊ะทำงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ เครื่องพิมพ์ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมต่าง ๆ ตู้เย็น และเครื่องปรับอากาศ ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร และค่าอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกเมื่อหมดอายุโครงการไม่มูลค่าซาก ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร และในสำนักงานของโครงการเป็นค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวกคิดเป็นเงิน 655,000 บาท (ตารางที่ 6 และตารางที่ 7)

8. การดำเนินธุรกิจต้องมีเงินหมุนเวียน โดยโครงการกำหนดให้มีเงินทุนหมุนเวียนเป็นเงิน 200,000 บาท ซึ่งจะได้รับคืนกลับมาเมื่อหมดอายุโครงการ

ตารางที่ 6 ค่าติดตั้งอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร

		หน่วย : บาท	
รายการ	ราคาต่อหน่วย	รวมเงิน	
เครื่องปรับอากาศ 13,000 BTU 22 เครื่อง	15,000	330,000	
ค่า Furniture ตู้ เตียง ที่นอน ขนาดมาตรฐาน 41 ห้อง	5,000	205,000	
ค่าคีย์การ์ด 1 เครื่อง	20,000	20,000	
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น		555,000	

ที่มา : (จากการประมาณการ และการสัมภาษณ์)

การประมาณการรายได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

การประมาณรายได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบนถนนคุ้มเกล้า ซึ่งมีลักษณะโครงการคล้ายกับโครงการอพาร์ทเมนท์ที่กำลังศึกษาจากการสัมภาษณ์สามารถจําแนกรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้ (ภาคผนวก 2 - 4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7 ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน

หน่วย : บาท		
รายการ	ราคาต่อหน่วย	รวมเงิน
ชุดโต๊ะทำงาน 1 ชุด	5,000	5,000
เครื่องคอมพิวเตอร์ 1 เครื่อง	30,000	30,000
เครื่องพิมพ์ 1 เครื่อง	5,000	5,000
เครื่องปรับอากาศ 1 เครื่อง	35,000	35,000
ตู้เย็น 1 เครื่อง	5,000	5,000
ลิขสิทธิ์โปรแกรมใช้งานต่าง ๆ	20,000	20,000
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น		100,000

ที่มา : (จากการประมาณการ และการสัมภาษณ์)

1. อัตราค่าเช่าห้องมีการตั้งราคาที่แตกต่างกันโดยมีการแบ่งตามลักษณะดังนี้

1.1 อัตราค่าเช่าห้องของห้องพักพัคดลมีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงราคา 1,500 – 2,000 บาทต่อเดือน โดยการตั้งราคาที่แตกต่างกันของแต่ละที่ขึ้นอยู่กับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้อยู่ในห้อง และพื้นที่ใช้สอยของห้อง อัตราค่าเช่าที่กำหนดของโครงการใช้ที่ 1,900 บาทต่อห้อง (ตารางที่ 8)

1.2 อัตราค่าเช่าห้องของห้องพักติดแอร์มีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงราคา 2,900 – 3,500 บาทต่อเดือน โดยการตั้งราคาที่แตกต่างกันของแต่ละที่ ขึ้นอยู่กับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้อยู่ในห้อง และพื้นที่ใช้สอยของห้อง อัตราค่าเช่าที่กำหนดของโครงการใช้ที่ 3,200 บาทต่อห้อง (ตารางที่ 8)

2. อัตราการเช่าห้องพักคิดเป็นอัตราการเช่าพักเฉลี่ยมีดังนี้

2.1 การเปิดบริการของอพาร์ทเมนท์ช่วงปีแรกของการเริ่มโครงการจนหมดอายุโครงการมีอัตราการเช่าพักเฉลี่ยรวมต่อปีที่ร้อยละ 70 - 85 ของห้องเช่าพัคดลทั้งหมด อัตราเฉลี่ยการเช่าพักของโครงการคิดที่ร้อยละ 70 ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 ถึงปีที่ 20 อัตราเฉลี่ยการเช่าพักที่ ร้อยละ 85 (ตารางที่ 8)

2.2 การเปิดบริการของอพาร์ทเมนท์ช่วงปีแรกของการเริ่มโครงการ จนหมดอายุโครงการมีอัตราการเช่าพักเฉลี่ยรวมต่อปีที่ร้อยละ 70 - 95 ของห้องเช่าแอร์ทั้งหมด อัตราเฉลี่ย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเช่าพักของโครงการคิดที่ร้อยละ 80 ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 ถึงปีที่ 20 อัตราเฉลี่ยการเช่าพักที่ร้อยละ 95 (ตารางที่ 8)

2.3 อัตราการปรับค่าเช่าห้องเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 8 – 10 ของอัตราค่าเช่าห้องจะมีการขึ้นราคาเช่าห้องอยู่ประมาณทุก ๆ 3–5 ปี อัตราการเพิ่มค่าเช่าของโครงการคิดที่ร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี

3. รายได้อื่น ๆ เป็นรายได้ส่วนต่างของค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 รายได้จากค่าบริการน้ำประปา โดยต้นทุนที่ยุติละ 13 บาท โดยประมาณการใช้น้ำประปาที่ 8 - 12 ยูนิตต่อเดือนต่อห้อง และมีการคิดค่าบริการใช้น้ำประปาในสวนต่างยูนิตละ 5 - 8 บาท การคิดค่าบริการน้ำประปาของโครงการคิดที่ยูนิตละ 18 บาท โดยประมาณการใช้น้ำประปาที่ 10 ยูนิตต่อเดือนต่อห้อง (ตารางที่ 9)

3.2 รายได้จากค่าบริการไฟฟ้า โดยต้นทุนที่ยุติละ 3.5 บาท โดยประมาณการใช้ไฟฟ้าที่ 200 - 270 ยูนิตต่อเดือนต่อห้อง และมีการคิดค่าบริการใช้ไฟฟ้าในสวนต่างยูนิตละ 4 - 7 บาท การคิดค่าบริการไฟฟ้าของโครงการคิดที่ยูนิตละ 6 บาทโดยประมาณการใช้ไฟฟ้าที่ 250 ยูนิตต่อเดือนต่อห้อง (ตารางที่ 9)

การประมาณค่าใช้จ่ายขณะดำเนินโครงการ

การประมาณค่าใช้จ่ายของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าโดยการสัมภาษณ์กับเจ้าของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบนถนนคุ้มเกล้า และมีลักษณะโครงการคล้ายกับโครงการอพาร์ทเมนท์ที่กำลังศึกษาจากการสัมภาษณ์สามารถแยกรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้ (ภาคผนวก 5 - 7)

1. ค่าจ้างพนักงานสำนักงานมีอัตราจ้างค่าจ้างอยู่ที่ประมาณ 4,500 – 6,000 บาทมีอัตราการปรับเงินเดือนเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 8 - 10 ทุก ๆ 3 ปี การจ้างพนักงานสำนักงานสำหรับโครงการจ้างที่อัตรา 6,000 บาทต่อเดือน และมีการปรับอัตราเงินเดือนที่ 10 % ทุก ๆ 3 ปี

2. ค่าจ้างพนักงานทำความสะอาดมีอัตราจ้างอยู่ที่ประมาณ 4,000 – 5,500 บาท มีอัตราการปรับเงินเดือนเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 8 - 10 ทุก ๆ 3 ปี การจ้างพนักงานสำนักงานสำหรับโครงการจ้างที่อัตรา 5,000 บาทต่อเดือน และมีการปรับอัตราเงินเดือนที่ร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี

3. ค่าเบี้ยประกันภัยต่อปี มีอัตราเบี้ยประกันเฉลี่ยที่ต่างกันขึ้นอยู่กับวงเงินการคุ้มกันโครงการใช้อัตราเบี้ยประกันที่ 22,000 บาทต่อปี (ตารางที่ 10 และตารางที่ 11)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 8 รายได้ค่าเช่าห้องของโครงการ

หน่วย : บาท

ปีที่	รายได้ค่าเช่า ห้องพัสดุ	รายได้ค่าเช่า ห้องแอร์	รายได้ค่าเช่า ห้องอาหาร	รวมรายได้ค่า เช่าห้อง	รายได้ค่าเช่า ห้องหลังหักภาษี 12.5 %
1	335,160	614,400	60,000	1,009,560	883,365
2	406,980	729,600	60,000	1,196,580	1,047,008
3	406,980	729,600	60,000	1,196,580	1,047,008
4	406,980	729,600	60,000	1,196,580	1,047,008
5	447,678	802,560	66,000	1,316,238	1,151,708
6	447,678	802,560	66,000	1,316,238	1,151,708
7	447,678	802,560	66,000	1,316,238	1,151,708
8	447,678	802,560	66,000	1,316,238	1,151,708
9	447,678	802,560	66,000	1,316,238	1,151,708
10	492,446	882,816	66,000	1,441,262	1,261,104
11	492,446	882,816	72,600	1,447,862	1,266,879
12	492,446	882,816	72,600	1,447,862	1,266,879
13	492,446	882,816	72,600	1,447,862	1,266,879
14	492,446	882,816	72,600	1,447,862	1,266,879
15	541,690	971,098	79,860	1,592,648	1,393,567
16	541,690	971,098	79,860	1,592,648	1,393,567
17	541,690	971,098	79,860	1,592,648	1,393,567
18	541,690	971,098	79,860	1,592,648	1,393,567
19	541,690	971,098	79,860	1,592,648	1,393,567
20	595,883	1,068,157	87,846	1,751,886	,532,900
รวม	9,561,054	17,153,725	1,413,546	28,128,325	24,612,284

ที่มา : (จากการคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 9 ผลตอบแทนรวมของโครงการ

หน่วย : บาท

ปีที่	รายได้ค่าเช่า หลังหักภาษี	รายได้ค่าบริการ น้ำประปา	รายได้ค่าบริการ ไฟฟ้า	รายได้สุทธิ
1	883,365	69,120	576,000	1,528,485
2	1,047,008	86,400	720,000	1,853,408
3	1,047,008	86,400	720,000	1,853,408
4	1,047,008	86,400	720,000	1,853,408
5	1,151,708	86,400	720,000	1,958,108
6	1,151,708	86,400	720,000	1,958,108
7	1,151,708	86,400	720,000	1,958,108
8	1,151,708	86,400	720,000	1,958,108
9	1,151,708	86,400	720,000	1,958,108
10	1,261,104	86,400	720,000	2,067,504
11	1,266,879	86,400	720,000	2,073,279
12	1,266,879	86,400	720,000	2,073,279
13	1,266,879	86,400	720,000	2,073,279
14	1,266,879	86,400	720,000	2,073,279
15	1,393,567	86,400	720,000	2,199,967
16	1,393,567	86,400	720,000	2,199,967
17	1,393,567	86,400	720,000	2,199,967
18	1,393,567	86,400	720,000	2,199,967
19	1,393,567	86,400	720,000	2,199,967
20	1,532,900	86,400	720,000	2,339,300
รวม	24,612,284	1,710,720	14,256,000	40,579,004

ที่มา : (จากการคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. การคิดค่าเสื่อมของอาคารคิดตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ค่าเสื่อมราคาอาคาร ประเภทอาคารพักอาศัย ไม่เกิน 5 ชั้น อายุอาคาร 50 ปี คิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 2 ต่อปีเมื่อครบอายุโครงการมูลค่าที่เหลือคิดเป็นค่าซาก (ภาคผนวก 11)
5. การคิดค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดให้ไม่มีค่าซาก โดยใช้การคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงเท่ากับ มูลค่าของอุปกรณ์ / อายุของโครงการ (ภาคผนวก 11)
6. ค่าใช้จ่ายจากค่าบริการน้ำประปา โดยต้นทุนที่ยุติละ 13 บาท โดยประมาณการใช้ของโครงการใช้น้ำประปาที่ 10 ยูนิตต่อเดือนต่อห้อง (ตารางที่ 10 และตารางที่ 11)
7. ค่าใช้จ่ายจากค่าบริการไฟฟ้า โดยต้นทุนที่ยุติละ 3.5 บาท โดยประมาณการใช้ของโครงการใช้ไฟฟ้าที่ 250 ยูนิตต่อเดือนต่อห้อง (ตารางที่ 10 และตารางที่ 11)
8. ค่าซ่อมแซมอาคารมีการกำหนดค่าซ่อมแซมอาคารทุก ๆ 3 – 5 ปี โดยคิดอัตราร้อยละ 3 – 5 ของราคาก่อสร้างอาคารขึ้นอยู่กับการกำหนดระยะเวลาการซ่อม โครงการกำหนดค่าซ่อมแซมอาคารที่ อัตราร้อยละ 5 และมีการซ่อมแซมทุก ๆ 5 ปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 10 ค่าเสียหายในการดำเนินโครงการ

หน่วย : บาท

ปีที่	ค่าน้ำประปา	ค่าน้ำประปาค่า ไฟฟ้า	ค่าประกันภัย	รวม
1	51,480	346,500	22,000	419,980
2	63,960	430,500	22,000	516,460
3	63,960	430,500	22,000	516,460
4	63,960	430,500	22,000	516,460
5	63,960	430,500	22,000	516,460
6	63,960	430,500	22,000	516,460
7	63,960	430,500	22,000	516,460
8	63,960	430,500	22,000	516,460
9	63,960	430,500	22,000	516,460
10	63,960	430,500	22,000	516,460
11	63,960	430,500	22,000	516,460
12	63,960	430,500	22,000	516,460
13	63,960	430,500	22,000	516,460
14	63,960	430,500	22,000	516,460
15	63,960	430,500	22,000	516,460
16	63,960	430,500	22,000	516,460
17	63,960	430,500	22,000	516,460
18	63,960	430,500	22,000	516,460
19	63,960	430,500	22,000	516,460
20	63,960	430,500	22,000	516,460
รวม	1,266,720	8,526,000	440,000	10,232,720

ที่มา : (จากการคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 11 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการอพาร์ทเมนต์

หน่วย : บาท

ปีที่	ค่าเสียหายของโครงการ	เงินเดือนพนักงาน	ค่าซ่อมแซมอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	รวม
1	419,980	132,000		204,150	756,130
2	516,460	132,000		200,722	849,182
3	516,460	145,200		197,363	859,023
4	516,460	145,200		194,070	855,730
5	516,460	145,200	449,000	190,844	1,301,504
6	516,460	159,720		187,682	863,862
7	516,460	159,720		184,583	860,763
8	516,460	159,720		181,547	857,727
9	516,460	175,692		178,571	870,723
10	516,460	175,692	449,000	175,654	1,316,806
11	516,460	175,692		172,796	864,948
12	516,460	193,261		169,995	879,717
13	516,460	193,261		167,250	876,972
14	516,460	193,261		164,560	874,282
15	516,460	212,587	449,000	161,924	1,339,972
16	516,460	212,587		159,341	888,388
17	516,460	212,587		156,809	885,856
18	516,460	233,846		154,328	904,634
19	516,460	233,846		151,896	902,202
20	516,460	233,846	449,000	149,513	1,348,819
รวม	10,232,720	3,624,920	1,796,000	3,503,600	19,157,239

ที่มา : (จากการคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การประมาณกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการอพาร์ทเมนต์

การคำนวณหากระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการ (ตารางที่ 12 ,13 และ14) โดยการคำนวณต้องคำนวณหากระแสเงินสดรับของทุกปีจนกระทั่งหมดอายุโครงการ กระแสเงินสดรับสุทธิที่คำนวณมานำไปคำนวณหาค่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return : IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period) และอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit-Cost Ratio : BCR) รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) โดยกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ 9.5% (ภาคผนวก 8 - 10)

ตารางที่ 12 กระแสเงินสดรับตอนเริ่มโครงการปีที่ 1

หน่วย : บาทต่อปี

รายการ	จำนวนเงิน
รายได้	1,528,485
หักค่าใช้จ่าย	
เงินเดือนพนักงาน	132,000
ค่าน้ำ	51,480
ค่าไฟฟ้า	346,500
ค่าประกันภัยอาคาร	22,000
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	171,400
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	32,750
รวมค่าใช้จ่าย	756,130
กำไรขั้นต้น	772,355
หัก ภาษีนิติบุคคล 30%	231,707
กำไรสุทธิ	540,649
บวก ค่าเสื่อมราคาอาคาร	171,400
ค่าเสื่อมราคาเครื่องจักร	32,750
กระแสเงินสดรับสุทธิ	744,799

ที่มา : (จากการคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 13 กำไรสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 20

หน่วย : บาท

ปีที่	รายได้	ค่าใช้จ่าย	กำไรขั้นต้น	หักภาษีนิติบุคคล 30%	กำไรสุทธิ
1	1,528,485	756,130	772,355	231,707	540,649
2	1,853,408	849,182	1,004,226	301,268	702,958
3	1,853,408	859,023	994,385	298,315	696,069
4	1,853,408	855,730	997,677	299,303	698,374
5	1,958,108	1,301,504	656,604	196,981	459,623
6	1,958,108	863,862	1,094,246	328,274	765,972
7	1,958,108	860,763	1,097,345	329,203	768,141
8	1,958,108	857,727	1,100,382	330,114	770,267
9	1,958,108	870,723	1,087,385	326,216	761,170
10	2,067,504	1,316,806	750,698	225,209	525,488
11	2,073,279	864,948	1,208,331	362,499	845,832
12	2,073,279	879,717	1,193,563	358,069	835,494
13	2,073,279	876,972	1,196,307	358,892	837,415
14	2,073,279	874,282	1,198,997	359,699	839,298
15	2,199,967	1,339,972	859,995	257,999	601,997
16	2,199,967	888,388	1,311,579	393,474	918,105
17	2,199,967	885,856	1,314,111	394,233	919,878
18	2,199,967	904,634	1,295,333	388,600	906,733
19	2,199,967	902,202	1,297,765	389,329	908,435
20	2,339,300	1,348,819	990,481	297,144	693,337
รวม	40,579,004	19,157,239	21,421,765	6,426,530	14,995,236

ที่มา : (จากการคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14 กระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 20

หน่วย : บาท

ปีที่	กำไรสุทธิ	ค่าเสื่อมราคา		กระแสเงินสดรับสุทธิ
		อาคาร	อุปกรณ์	
1	540,649	171,400	32,750	744,799
2	702,958	167,972	32,750	903,680
3	696,069	164,613	32,750	893,432
4	698,374	161,320	32,750	892,444
5	459,623	158,094	32,750	650,467
6	765,972	154,932	32,750	953,654
7	768,141	151,833	32,750	952,725
8	770,267	148,797	32,750	951,814
9	761,170	145,821	32,750	939,741
10	525,488	142,904	32,750	701,143
11	845,832	140,046	32,750	1,018,628
12	835,494	137,245	32,750	1,005,489
13	837,415	134,500	32,750	1,004,666
14	839,298	131,810	32,750	1,003,859
15	601,997	129,174	32,750	763,921
16	918,105	126,591	32,750	1,077,446
17	919,878	124,059	32,750	1,076,686
18	906,733	121,578	32,750	1,061,061
19	908,435	119,146	32,750	1,060,332
20	693,337	116,763	32,750	842,850

ที่มา : (จากการคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการวิเคราะห์ตัวชี้วัดทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบนถนนคุ้มเกล้า โดยจะมีการวิเคราะห์ และศึกษาแนวทางการดำเนินงาน การทำงานประมาณลงทุนตอนเริ่มโครงการ การประมาณรายได้ การประเมินค่าใช้จ่าย การประมาณเสียมราคา และทราบถึงหลักการจัดเก็บภาษีอากร รวมถึงตัวชี้วัดทางการเงินเป็นเครื่องมือช่วยในการตัดสินใจ เกี่ยวกับความเป็นไปได้ ระยะเวลาคืนทุน และความอ่อนไหวของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ซึ่งข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ จะใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงินของธุรกิจมีดังต่อไปนี้

1. อายุของโครงการกำหนดที่เท่ากับ 20 ปี การกำหนดโดยการศึกษาข้อมูลจากการ สัมภาษณ์เจ้าของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

2. อัตราการคิดลด (Discount Rate) ของโครงการที่จะใช้ในการวิเคราะห์คือ 9.5% ซึ่งเป็น อัตราคิดลด โดยคำนึงถึงค่าเสียโอกาสของการนำเงินไปลงทุนกับธุรกิจอื่น ๆ รวมกันความเสี่ยงที่ อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต ในที่นี้จะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำที่ผู้ลงทุนได้รับเมื่อฝากธนาคารที่ ร้อยละ 3.5 รวมกับอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยร้อยละ 6 ต่อปี รวมทั้งสิ้นใช้อัตราการคิดลด (Discount Rate) ที่ร้อยละ 9.5 ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันสำหรับธุรกิจขนาดเล็ก

3. การคิดค่าเสื่อมของอาคารคิดตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่ง ประเทศไทย ค่าเสื่อมราคาอาคาร ประเภทอาคารพักอาศัย ไม่เกิน 5 ชั้น อายุอาคาร 50 ปี คิดค่า เสื่อมราคาร้อยละ 2 ต่อปี

4. การคิดค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดให้ไม่มีค่าซาก โดยใช้การคิดค่าเสื่อมราคาแบบ เส้นตรงเท่ากับ มูลค่าของอุปกรณ์ / อายุของโครงการ

5. การคิดค่าภาษีการคิดค่าภาษี

5.1 ค่าภาษีโรงเรือน และที่ดิน ถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้จากค่าเช่า ห้องทั้งหมดต่อปี ตามประกาศของกรมสรรพากร

5.2 ค่าภาษีอากรนิติบุคคล ถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 30 ของรายได้ทั้งหมดต่อปีตาม ประกาศของกรมสรรพากร

จากการพิจารณาความเหมาะสมในการลงทุนโดยการคำนวณหา มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return : IRR) ระยะเวลาคืน ทุน (Pay Back Period) และอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit-Cost Ratio : BCR) ตาม ข้อกำหนดของการลงทุนโครงการผลการศึกษา (ตารางที่ 15) พบว่า โครงการลงทุน 10,965,000 ล้านบาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บาท มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ติดลบเท่ากับ (1,930,733) ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 7.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 0.82 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาคืนทุนเกินอายุโครงการ จากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นได้ว่าโครงการนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

ตารางที่ 15 ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินของโครงการ

หน่วย : บาท

ตัวชี้วัดทางการเงิน	ผลการคำนวณ
1. เงินลงทุนโครงการ	10,965,000
2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	(1,930,733)
3. อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	ร้อยละ 7.4
4. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR)	0.82
5. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ระยะเวลาคืนทุนเกินอายุโครงการ

ที่มา : (จากการคำนวณ ตารางผนวกที่ 12)

การทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะแยกพิจารณาเป็น 3 กรณี คือ

1. กรณีมีผู้เช่าพักเต็มร้อยละ 100 ตลอดอายุโครงการ (ตารางที่ 16)
2. กรณีเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้ (ตารางที่ 17)
3. กรณีเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20 ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้ (ตารางที่ 18)

กรณีมีผู้เช่าพักเต็ม 100 เปอร์เซ็นต์ ตลอดอายุโครงการ (ตารางที่ 16) พบว่า โครงการลงทุน 10,965,000 ล้านบาท มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ติดลบเท่ากับ (1,019,950) ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 8.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 0.91 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาคืนทุนเกินอายุโครงการ จากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นได้ว่าโครงการนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 16 ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินที่มีการปรับค่าของเวลา กรณีมีผู้เช่าพักเต็ม
ร้อยละ 100 ตลอดอายุโครงการ

หน่วย : บาท

ตัวชี้วัดทางการเงิน	ผลการคำนวณ
1. เงินลงทุนโครงการ	10,965,000
2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	(1,019,950)
3. อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	ร้อยละ 8.4
4. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR)	0.91
5. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ระยะเวลาคืนทุนเกินอายุโครงการ

ที่มา : (จากการคำนวณ ตารางผนวกที่ 13)

ตารางที่ 17 ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 10

หน่วย : บาท

ตัวชี้วัดทางการเงิน	ผลการคำนวณ
1. เงินลงทุนโครงการ	10,965,000
2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	3,046,071
3. อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	ร้อยละ 12.7
4. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR)	1.28
5. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 9 เดือน

ที่มา : (จากการคำนวณ ตารางผนวกที่ 14)

กรณีเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้ (ตารางที่ 17) พบว่า โครงการลงทุน 10,965,000 ล้านบาท มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 3,046,071 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 12.7 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 1.28 และ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 9 เดือน จากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นว่า ถ้าเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 จะทำให้โครงการนี้คุ้มค่ากับการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 18 ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20

หน่วย : บาท

ตัวชี้วัดทางการเงิน	ผลการคำนวณ
1. เงินลงทุนโครงการ	10,965,000
2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	3,613,078
3. อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	ร้อยละ 13.4
4. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR)	1.33
5. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 4 เดือน

ที่มา : (จากการคำนวณ ตารางผนวกที่ 15)

กรณีเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20 ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้ (ตารางที่ 18) พบว่า โครงการลงทุน 10,965,000 ล้านบาท มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 3,613,078 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 13.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 1.33 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 4 เดือน จากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นได้ว่าถ้าเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20 จะทำให้โครงการนี้คุ้มค่ากับการลงทุนและระยะเวลาคืนทุนที่เร็วขึ้น

จากการทดสอบความอ่อนไหวของโครงการทั้ง 3 กรณี พบว่า กรณีที่ 1 มีผู้เช่าพักเต็ม 100 เปอร์เซ็นต์ ตลอดอายุโครงการนั้น โดยพิจารณาจากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นว่าผลตอบแทนที่คำนวณออกมาไม่คุ้มค่าในการลงทุน แต่ในกรณีที่ 2 การเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 และกรณีที่ 3 การเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20 โดยพิจารณาจากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นว่าผลตอบแทนที่คำนวณออกมามีผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุน

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

การศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน และเพื่อวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้แนวคิดทางทฤษฎีทางการเงินมาเป็นกรอบแนวคิดในการสร้างแบบจำลอง โดยวิธีการจำลองเจ้าของอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะโครงการเดียวกัน จำนวน 3 รายบริเวณถนนคุ้มเกล้า โดยลักษณะคำถามจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับ ลักษณะทั่วไปของธุรกิจ ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ และอัตราการเช่าพักอาศัย เพื่อนำมาประมาณรายได้ของอพาร์ทเมนต์ และนำข้อมูลไปวิเคราะห์ โดยใช้ตัวชี้วัดทางการเงิน 4 ชนิดได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) รวมถึงมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ซึ่งผลการศึกษาที่ได้จะเป็นแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินการและเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

ผลการศึกษาจากการจำลองเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปของธุรกิจ ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ และอัตราการเช่าพักอาศัย พบว่าลักษณะทั่วไปของโครงการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณหนึ่งปี อพาร์ทเมนต์มีห้องพักขนาด 20 – 25 ตารางเมตร บนพื้นที่ประมาณ 100 – 200 ตารางวา มีห้องให้เช่าพักอาศัย 40 - 50 ห้อง อพาร์ทเมนต์ที่ดำเนินกิจการให้เช่าเป็นอพาร์ทเมนต์ประเภทราคาถูกมี จำนวน 3 โครงการ ราคาเช่า ประมาณ 1,500 - 3,500 บาท ในการกำหนดราคาเช่าพักที่ 1,500 – 1,800 บาท จะไม่มีเฟอร์นิเจอร์สำหรับห้องพัสดม ราคาเช่าห้องพัสดมที่มีเฟอร์นิเจอร์จะมีราคาเช่า ประมาณ 1,900 – 2,000 บาท และส่วนห้องแอร์จะมีเฟอร์นิเจอร์ทุกห้องราคาเช่าพัก 2,900 – 3,500 บาท ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ของการดำเนินกิจการอพาร์ทเมนต์ส่วนแรกมาจากค่าเช่าห้องพักเป็นหลัก ส่วนที่สองเป็นรายได้ส่วนต่างจากการให้บริการน้ำประปา และไฟฟ้าของผู้เช่าพักอาศัย สำหรับข้อมูลค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการอพาร์ทเมนต์ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าจ้างพนักงานทำความสะอาด และพนักงานสำนักงาน ค่าเบี้ยประกันภัยต่อปี ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ค่าซ่อมแซมอาคารประจำปี และส่วนข้อมูลอัตราการเช่าพักอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พบว่า มีผู้เช่าพักอาศัย ร้อยละ 70 - 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด โดยในปีแรกของการเปิดให้บริการจะมีผู้เช่าพักอาศัย ประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด และมีอัตราการเช่าพักอาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

ในส่วนของผลการศึกษเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทางการเงินในการที่จะดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าบนถนนคุ้มเกล้า เขตมีนบุรี โดยกำหนดอายุโครงการ 20 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 9.5 และพิจารณาจากตัวชี้วัดทางการเงิน 4 ชนิดพบว่า มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ติดลบเท่ากับ (1,930,733) ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 7.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 0.82 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาคืนทุนเกินอายุโครงการ จากตัวชี้วัดทางการเงินจะเห็นได้ว่าโครงการนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน และการทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ทั้ง 3 กรณี พบว่า กรณีที่ 1 มีผู้เช่าพักเต็ม 100 เปอร์เซ็นต์ ตลอดอายุโครงการนั้น โดยพิจารณาจากตัวชี้วัดทางการเงินผลตอบแทนที่ได้ไม่คุ้มค่าในการลงทุน แต่ในกรณีที่ 2 การเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 และกรณีที่ 3 การเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20 โดยพิจารณาจากตัวชี้วัดทางการเงินผลตอบแทนที่ได้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เพื่อสามารถใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในการลงทุนการดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และสามารถใช้เป็นแนวทางการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของธุรกิจอื่น ๆ ได้ โดยการนำผลการศึกษา วิธีวิเคราะห์ทางการเงินไปใช้ช่วยในเรื่องของการตัดสินใจในการที่จะดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับบุคคลทั่วไปในการตัดสินใจที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจนี้ โดยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. จากผลการศึกษาของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีผลออกมาว่าไม่ควรลงทุนอาจเป็นเพราะข้อกำหนดในการลงทุนใช้เงินลงทุนสูงมาก เช่น ราคาที่ดินจะมีราคาสูงกว่าราคาประเมิน การก่อสร้างอาคารใช้ต้นทุนสูง รวมถึงอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีต้นทุนที่สูงเช่นเดียวกัน

2. จากผลการศึกษาของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีผลออกมาว่าไม่ควรลงทุนอาจเป็นเพราะอัตราค่าเช่าที่โครงการกำหนดมีราคาต่ำเกินไป เมื่อเทียบกับการลงทุนในการก่อสร้างอาคาร

จะเห็นได้ว่าเมื่อมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการโดยมีการเพิ่มอัตราค่าเช่าจะทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุน

3. จากผลการศึกษาของโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่ามีผลออกมาว่าไม่ควรลงทุนอาจเป็นเพราะข้อกำหนดทางกฎหมายที่กำหนดให้พื้นที่ที่ทำการศึกษาศาสามารถสร้างอาคารที่อยู่อาศัยรวมได้ไม่เกิน 3 ชั้นทำให้ต้นทุนเฉลี่ยต่อห้องพักของโครงการมีราคาสูง เพราะการสร้างอาคารถ้ามีการสร้างอาคารที่สูงขึ้นเป็น 4 ถึง 5 ชั้นจะทำให้ต้นทุนเฉลี่ยต่อห้องมีราคาถูกลงจะทำให้โครงการมีระยะเวลาคืนทุนเร็วขึ้น และอาจส่งผลให้โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน

4. จากผลการศึกษาของโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่ามีผลออกมาว่าไม่ควรลงทุนอาจเป็นเพราะปัจจุบันดอกเบี้ยในท้องตลาดสูงขึ้นทำให้ค่า Discount Rate สูง ดังนั้นการลงทุนในช่วงนี้อาจไม่เหมาะสม ควรต้องรอให้ดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลงต่ำกว่านี้ ซึ่งโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ทำการศึกษาค่ากำหนด Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.5 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ ร้อยละ 3.5 และอัตราเงินเฟ้อปัจจุบันที่ 6 เปอร์เซ็นต์ การกำหนด Discount Rate อาจจะกำหนดค่าสูงเกินไปทำให้โครงการไม่คุ้มค่าในการลงทุน

5. จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ได้ทำการศึกษาในช่วงปี 2549 ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างที่ใช้ในการศึกษาเป็นต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นในปีที่ทำการศึกษา ดังนั้นผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะนี้จะต้องมีการปรับต้นทุนค่าก่อสร้างให้สอดคล้องกับราคาวัสดุต่าง ๆ ที่ได้ปรับราคาสูงขึ้นในสภาวะปัจจุบัน

6. จากการศึกษาพบว่า ผู้ศึกษามีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินเพียงอย่างเดียว ในการศึกษาควรมีการศึกษาทางด้านการตลาดเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของผู้บริโภคทั้งทางด้านความต้องการอยู่อาศัยที่เหมาะสมของอพาร์ทเมนต์ ราคา สถานที่ตั้ง การเดินทาง และการส่งเสริมการขายต่าง ๆ ที่ผู้บริโภคต้องการอย่างแท้จริง ทำให้การกรณีศึกษามีความใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้น

7. จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าควรมีแผนสำรอง กรณีที่การดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้เพื่อสร้างความเชื่อมั่นกับเจ้าของโครงการ หรือสถาบันการเงิน ถึงความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ โดยมีหลักการของแผน เช่น การจัดการรายได้เพิ่มเติมจากธุรกิจอื่น ๆ จากโครงการ เช่น ธุรกิจซักอบรีด ร้านมินิมาร์ท การจัดการรายได้เสริมจากธุรกิจอื่น ๆ นอกโครงการ การส่งเสริมการขายแบบเจาะกลุ่มเป้าหมาย การจัดหาช่องทางบริหารจัดการจำหน่ายเพิ่มเติม การจัดหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือการจัดทำแผนบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- กิตติคุณ วรเศรษฐการกิจ. 2546. การศึกษาปัจจัยด้านการตลาดที่ผลต่อการตัดสินใจเช่า RT
แมนชั่น. กรุงเทพมหานคร. การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ชูชีพ พัทธมนศิริ. 2540 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. พิมพ์ครั้งที่สาม. กรุงเทพฯ :
คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ฐาปนา จีนไพศาล. 2540. การบัญชีบริหาร. กรุงเทพฯ : เอเชีย เอ็น กรุป.
- นิรุช ปิณฑะรุจิ. 2540. การศึกษาอุปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางพลัด.
กรุงเทพมหานคร. การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- เบญจมาศ อภิสวัสดิ์ภิญโญ. 2544. การบัญชีบริหาร. กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดยูเคชั่น.
- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, <http://www.thaiappraisal.org/>, 19 กรกฎาคม 2549.
- สาริตา ภิญโญ. 2546. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
บริเวณซอยประตูแดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง. ปทุมธานี. การศึกษาค้นคว้า
ด้วยตนเองปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สำนักงานเขตมีนบุรี, <http://www.thaitambon.com/tambon/ttambon.asp?ID=101001>,
19 กรกฎาคม 2549.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ, http://service.nso.go.th/nso/g_data23/data23_1.html
http://service.nso.go.th/nso/g_data23/data23_21.html , 19 กรกฎาคม 2549.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อรรถการ มาถิรวัฒน์. 2547. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของรุ่งทิวอพาร์ทเมนต์. กรุงเทพมหานคร. การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

อภิรัฐ ตั้งกระจ่าง. 2546. เศรษฐศาสตร์การจัดการ. กรุงเทพมหานคร : บริษัท ธรรมสาร จำกัด.
อรวรรณ กิจปราชญ์. 2541. การบัญชีเพื่อการจัดการ. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

ไอฟาร์ วรรณญาณนท์. 2548. การศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคและปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักอพาร์ทเมนต์. กรุงเทพมหานคร. การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

Brigham F. Eugene and Houston F. Joel. 2004. Fundamentals of Financial Management 10th Edition. Ohio: Thomson South – Western.

Dominick Salvatore. 2004. Managerial Economics in a Global Economy 5th Edition. Ohio: Thomson South – Western.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

แบบสอบถามโครงการการศึกษาอิสระ หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เรื่อง ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบนถนนคูมเกล้า

คำชี้แจง แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาระดับปริญญาโทสาขาบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ผู้จัดทำจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสัมภาษณ์เพื่อที่จะนำข้อมูลที่ได้ไปเผยแพร่ในเชิงวิชาการต่อไป ขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้ด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปของอพาร์ทเมนต์

1. อพาร์ทเมนต์ชื่ออะไร และอพาร์ทเมนต์ตั้งอยู่ที่ไหน
2. อพาร์ทเมนต์ใช้เวลาก่อสร้างนานเท่าไร
3. โครงการอพาร์ทเมนต์ใช้พื้นที่เท่าไร
4. อพาร์ทเมนต์มีจำนวนกี่ชั้น และมีกี่ห้อง
5. อพาร์ทเมนต์มีพนักงานกี่คน และมีหน้าที่อะไรบ้าง
6. อพาร์ทเมนต์เปิดให้บริการเมื่อใด และนานเท่าไร
7. ภายในห้องเช่ามีเฟอร์นิเจอร์หรือไม่ มีอะไรบ้าง
8. อัตราค่าเช่าห้องราคาเท่าไร และมีการแบ่งแยกราคาหรือไม่อย่างไรบ้าง

9. อายุโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านานเท่าไร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์

10. อพาร์ทเมนต์ที่มีค่าใช้จ่าย อะไรบ้างในช่วงเริ่มต้นโครงการ
- ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน
 - ค่าก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ เป็นเงินจำนวนเท่าใด
 - ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร และสำนักงาน
 - ค่าประกันอัคคีภัย
 - ค่าธรรมเนียมติดตั้งระบบสาธารณูปโภค เช่น ค่าธรรมเนียมติดตั้งไฟฟ้า ค่าธรรมเนียมติดตั้งน้ำประปา และค่าธรรมเนียมติดตั้งค่าโทรศัพท์
11. อพาร์ทเมนต์ที่มีค่าใช้จ่าย อะไรบ้างในขณะดำเนินโครงการ
- ค่าธรรมเนียมการใช้ไฟฟ้า ค่าธรรมเนียมการใช้น้ำประปา และค่าธรรมเนียมการใช้ค่าโทรศัพท์ต่อเดือน
 - ค่าเสื่อมราคาของอาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ
 - ค่าภาษีอากรโรงเรือน และที่ดิน
 - ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ
 - เงินเดือนที่ต้องจ่ายให้พนักงาน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับรายรับต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์

12. จำนวนผู้เช่าห้องมีอัตราเพิ่มขึ้น หรือลดลงอย่างไร ตั้งแต่เริ่มโครงการ จนถึงปัจจุบัน
13. รายรับจากการเก็บค่าเช่าห้อง
14. รายรับจากส่วนต่างของค่าค่าธรรมเนียมการใช้ไฟฟ้า ค่าธรรมเนียมการใช้น้ำประปา และ ค่าธรรมเนียมการใช้ค่าโทรศัพท์
15. รายรับส่วนอื่น ๆ มีอะไรบ้าง

ขอขอบพระคุณอย่างสูงที่กรุณาใช้เวลาในการให้ข้อมูลเพื่อการศึกษาในครั้งนี้

ภาคผนวก ข

ตารางแสดงผลการศึกษาและการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางผนวกที่ 1 งบประมาณลงทุนของโครงการ

ลำดับ	รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย (บาท)	รวมเงินลงทุน (บาท)
1	ค่าที่ดิน	Ls.		1,162,500
2	ค่าพัฒนาที่ดิน	Ls.		137,500
3	ค่าก่อสร้างอาคาร	Ls.		8,570,000
4	ค่าออกแบบอาคารและ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	Ls.		60,000
5	ค่าธรรมเนียมขอตัดตั้งหม้อไฟฟ้า และติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา	Ls.		80,000
6	ค่าติดตั้งระบบโทรศัพท์	Ls.		100,000
7	ค่า Furniture ตู้ โต๊ะ เก้าอี้ ที่นอน ขนาด มาตรฐาน	41		205,000
8	ค่า Air condition (13,000 BTU)	22	15,000	330,000
9	ค่าคีย์การ์ด	Ls.	5,000	20,000
10	เครื่องใช้สำนักงาน	Ls.	150,000	100,000
11	เงินทุนหมุนเวียนของโครงการ	Ls.		200,000
รวมเงินลงทุน				10,965,000

หมายเหตุ * Ls. หมายถึงเหมารวม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 2 การประมาณรายได้สุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 7

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
รวมรายได้ค่าเช่า	1,009,560	1,196,580	1,196,580	1,196,580	1,316,238	1,316,238	1,316,238
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน 12.5 % ของรายได้ค่าเช่า	126,195	149,573	149,573	149,573	164,530	164,530	164,530
รายได้ค่าเช่าหลังหักภาษี	883,365	1,047,008	1,047,008	1,047,008	1,151,708	1,151,708	1,151,708
รายได้ค่าบริการน้ำประปา และไฟฟ้า	645,120	806,400	806,400	806,400	806,400	806,400	806,400
รายได้สุทธิ	1,528,485	1,853,408	1,853,408	1,853,408	1,958,108	1,958,108	1,958,108

ตารางผนวกที่ 3 การประมาณรายได้สุทธิของโครงการปีที่ 8 ถึงปีที่ 14

รายการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
รวมรายได้ค่าเช่า	1,316,238	1,316,238	1,441,262	1,447,862	1,447,862	1,447,862	1,447,862
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน 12.5 % ของรายได้ค่าเช่า	164,530	164,530	180,158	180,983	180,983	180,983	180,983
รายได้ค่าเช่าหลังหักภาษี	1,151,708	1,151,708	1,261,104	1,266,879	1,266,879	1,266,879	1,266,879
รายได้ค่าบริการน้ำประปา และไฟฟ้า	806,400	806,400	806,400	806,400	806,400	806,400	806,400
รายได้สุทธิ	1,958,108	1,958,108	2,067,504	2,073,279	2,073,279	2,073,279	2,073,279

ตารางผนวกที่ 4 การประมาณรายได้สุทธิของโครงการปีที่ 15 ถึงปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รวมรายได้ค่าเช่า	1,592,648	1,592,648	1,592,648	1,592,648	1,592,648	1,751,886
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน 12.5 % ของรายได้ค่าเช่า	199,081	199,081	199,081	199,081	199,081	218,986
รายได้ค่าเช่าหลังพักอาศัย	1,393,567	1,393,567	1,393,567	1,393,567	1,393,567	1,532,900
รายได้ค่าบริการน้ำประปา และไฟฟ้า	806,400	806,400	806,400	806,400	806,400	806,400
รายได้สุทธิ	2,199,967	2,199,967	2,199,967	2,199,967	2,199,967	2,339,300

ตารางผนวกที่ 5 การประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดำเนินธุรกิจสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 7

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	154,000	154,000	167,200	167,200	167,200	181,720	181,720
ค่าซ่อมแซมอาคารทุก 5 ปี					449,000		
ค่าเสื่อมราคา	204,150	200,722	197,363	194,070	190,844	187,682	184,583
ค่าบริการน้ำประปา และไฟฟ้า	397,980	494,460	494,460	494,460	494,460	494,460	494,460
ค่าใช้จ่ายสุทธิ	756,130	849,182	859,023	855,730	1,301,504	863,862	860,763

ตารางผนวกที่ 6 การประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการปีที่ 8 ถึงปีที่ 14

รายการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการ	181,720	197,692	197,692	197,692	215,261	215,261	215,261
ค่าซ่อมแซมอาคารทุก 5 ปี			449,000				
ค่าเสื่อมราคา	181,547	178,571	175,654	172,796	169,995	167,250	164,560
ค่าบริการนำประปา และไฟฟ้า	494,460	494,460	494,460	494,460	494,460	494,460	494,460
ค่าใช้จ่ายสุทธิ	857,727	870,723	1,316,806	864,948	879,717	876,972	874,282

ตารางผนวกที่ 7 การประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการปีที่ 15 ถึงปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการ	181,720	197,692	197,692	197,692	215,261	215,261
ค่าซ่อมแซมอาคารทุก 5 ปี			449,000			
ค่าเสื่อมราคา	181,547	178,571	175,654	172,796	169,995	167,250
ค่าบริการนำประปา และไฟฟ้า	494,460	494,460	494,460	494,460	494,460	494,460
ค่าใช้จ่ายสุทธิ	1,339,972	888,388	885,856	904,634	902,202	1,348,819

ตารางผนวกที่ 8 การประมาณกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 7

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
รายได้สุทธิ	1,528,485	1,853,408	1,853,408	1,853,408	1,958,108	1,958,108	1,958,108
ค่าใช้จ่ายสุทธิ	756,130	849,182	859,023	855,730	1,301,504	863,862	860,763
กำไรขั้นต้น	772,355	1,004,226	994,385	997,677	656,604	1,094,246	1,097,345
ภาษีนิติบุคคล 30 %	540,649	702,958	696,069	698,374	459,623	765,972	768,141
กำไรสุทธิ	171,400	167,972	164,613	161,320	158,094	154,932	151,833
บวกค่าเสื่อมราคา	204,150	200,722	197,363	194,070	190,844	187,682	184,583
กระแสเงินสดรับสุทธิ	744,799	903,680	893,432	892,444	650,467	953,654	952,725

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 9 การประมาณกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 8 ถึงปีที่ 14

รายการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
รายได้สุทธิ	1,958,108	1,958,108	2,067,504	2,073,279	2,073,279	2,073,279	2,073,279
ค่าใช้จ่ายสุทธิ	857,727	870,723	1,316,806	864,948	879,717	876,972	874,282
กำไรขั้นต้น	1,100,382	1,087,385	750,698	1,208,331	1,193,563	1,196,307	1,198,997
ภาษีนิติบุคคล 30 %	330,114	326,216	225,209	362,499	358,069	358,892	359,699
กำไรสุทธิ	770,267	761,170	525,488	845,832	835,494	837,415	839,298
บวกค่าเสื่อมราคา	181,547	178,571	175,654	172,796	169,995	167,250	164,560
กระแสเงินสดรับสุทธิ	951,814	939,741	701,143	1,018,628	1,005,489	1,004,666	1,003,859

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 10 การประมาณกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการปีที่ 15 ถึงปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้สุทธิ	2,199,967	2,199,967	2,199,967	2,199,967	2,199,967	2,339,300
ค่าใช้จ่ายสุทธิ	1,339,972	888,388	885,856	904,634	902,202	1,348,819
กำไรขั้นต้น	859,995	1,311,579	1,314,111	1,295,333	1,297,765	990,481
ภาษีนิติบุคคล 30 %	257,999	393,474	394,233	388,600	389,329	297,144
กำไรสุทธิ	601,997	918,105	919,878	906,733	908,435	693,337
บวกค่าเสื่อมราคา	181,547	178,571	175,654	172,796	169,995	167,250
เงินทุนหมุนเวียนโครงการ						200,000
มูลค่าซากอาคาร						5,721,400
มูลค่าที่ดิน						1,162,500
กระแสเงินสดรับสุทธิ	763,921	1,077,446	1,076,686	1,061,061	1,060,332	7,926,750

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 11 ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร และสินทรัพย์หมุนเวียนของโครงการ

ปีที่	ค่าเสื่อมราคาอาคารต่อปี	มูลค่าซากอาคาร	ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์
1	171,400	8,398,600	32,750
2	167,972	8,230,628	32,750
3	164,613	8,066,015	32,750
4	161,320	7,904,695	32,750
5	158,094	7,746,601	32,750
6	154,932	7,591,669	32,750
7	151,833	7,439,836	32,750
8	148,797	7,291,039	32,750
9	145,821	7,145,218	32,750
10	142,904	7,002,314	32,750
11	140,046	6,862,268	32,750
12	137,245	6,725,022	32,750
13	134,500	6,590,522	32,750
14	131,810	6,458,711	32,750
15	129,174	6,329,537	32,750
16	126,591	6,202,946	32,750
17	124,059	6,078,888	32,750
18	121,578	5,957,310	32,750
19	119,146	5,838,164	32,750
20	116,763	5,721,400	32,750

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 12 ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

สิ้นปี ที่	กระแสเงินสด รับ	Discount Rate	PV	NPV	IRR	BCR	Playback Period
0	(10,965,000)	9.5	9,034,267	(1,930,733)	7.4	0.82	ระยะเวลา
1	744,799						คืนทุนเกิน
2	903,680						อายุ
3	893,432						โครงการ
4	892,444						
5	650,467						
6	953,654						
7	952,725						
8	951,814						
9	939,741						
10	701,143						
11	1,018,628						
12	1,005,489						
13	1,004,666						
14	1,003,859						
15	763,921						
16	1,077,446						
17	1,076,686						
18	1,061,061						
19	1,060,332						
20	7,926,750						

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 13 ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ กรณีมีผู้เช่าพักเต็มร้อยละ 100
ของจำนวนห้องทั้งหมดตลอดอายุโครงการ

สิ้นปี ที่	กระแสเงินสด รับ	Discount Rate	PV	NPV	IRR	BCR	Playback Period
0	(10,965,000)	9.5	9,945,049	(1,019,950)	8.4	0.91	ระยะเวลา
1	983,558						คืนทุนเกิน
2	982,530						อายุ
3	972,282						โครงการ
4	971,294						
5	736,068						
6	1,039,255						
7	1,038,326						
8	1,037,415						
9	1,025,341						
10	794,170						
11	1,111,655						
12	1,098,516						
13	1,097,692						
14	1,096,885						
15	865,117						
16	1,178,641						
17	1,177,882						
18	1,162,256						
19	1,161,527						
20	8,028,490						

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 14 ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 10

สิ้นปี ที่	กระแสเงินสด รับ	Discount Rate	PV	NPV	IRR	BCR	Playback Period
0	(10,965,000)	9.5	14,011,071	3,046,071	12.7	1.28	ระยะเวลา
1	1,201,770						คืนทุน
2	1,470,890						7 ปี
3	1,460,643						9 เดือน
4	1,459,655						
5	1,225,007						
6	1,528,194						
7	1,527,264						
8	1,526,353						
9	1,514,280						
10	1,287,787						
11	1,601,229						
12	1,588,091						
13	1,587,267						
14	1,586,460						
15	1,355,391						
16	1,668,916						
17	1,668,156						
18	1,652,531						
19	1,651,801						
20	8,527,991						

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 15 ผลการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินกรณีที่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 20

สิ้นปี ที่	กระแสเงินสด รับ	Discount Rate	PV	NPV	IRR	BCR	Playback Period
0	(10,965,000)	9.5	14,578,078	3,613,078	13.4	1.33	ระยะเวลา
1	1,268,016						คืนทุน
2	1,548,591						7 ปี
3	1,538,343						4 เดือน
4	1,537,355						
5	1,310,477						
6	1,613,665						
7	1,612,735						
8	1,611,824						
9	1,599,751						
10	1,381,804						
11	1,695,247						
12	1,682,108						
13	1,681,285						
14	1,680,478						
15	1,458,810						
16	1,772,335						
17	1,771,576						
18	1,755,950						
19	1,755,221						
20	7,479,253						

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

- ชื่อ-นามสกุล : ว่าที่ ร.ต. รัตพล แดงไสว
- วันเดือนปีเกิด : 2 กันยายน พ.ศ. 2521
- สถานที่เกิด : กรุงเทพมหานคร
- ประวัติการศึกษา : วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมเครื่องกล
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- ประวัติการทำงาน : วิศวกรเครื่องกล ฝ่ายไฟฟ้าและเครื่องกล
(กุมภาพันธ์ 2546 - ปัจจุบัน)
บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้