

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยี  
พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT IN DORMITORY AT KING  
MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG AREA



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาบริหารธุรกิจ  
คณะกรรมการบริหารและจัดการ  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT IN DORMITORY AT KING MONGKUT'S  
INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG AREA**



**AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT  
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF  
MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION  
IN BUSINESS ADMINISTRATION  
FACULTY OF ADMINISTRATION AND MANAGEMENT  
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อ **2016** ศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



**COPYRIGHT 2016**

**FACULTY OF ADMINISTRATION AND MANAGEMENT**

**KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ดูแลเนื้อหาไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใบรับรองการค้นคว้าอิสระ  
หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ชื่อเรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพัก  
บริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร  
ลาดกระบัง

FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT IN  
DORMITORY AT KING'S MONGKUT INSTITUTE  
OF TECHNOLOGY LADKRABANG AREA

นักศึกษา

นายเอกไพลิน จันทะกุล

รหัสนักศึกษา

57611045

ปริญญา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาวิชา

บริหารธุรกิจ

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

รองศาสตราจารย์ ดร.กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ	ลายมือชื่อ
รองศาสตราจารย์ ดร.กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร	
รองศาสตราจารย์ ออมรศรี ตันพิพัฒน์	
รองศาสตราจารย์ ศิริจรรยา เครือวิริยะพันธ์	

วัน/เดือน/ปี ที่สอบ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 เวลา 13.00 - 14.30 น.

สถานที่สอบ คณะการบริการและจัดการ ชั้น 4 ห้อง FAM 401

คณะรับรองแล้ว

(รองศาสตราจารย์ ดร.อำนาจ แสงโนรี)

คณบดีคณะการบริการและจัดการ

วันที่.....5.....เดือน.....กุมภาพันธ์.....พ.ศ. 2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชื่อเรื่อง	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
นักศึกษา	เอกไพลิน จันตะกุล
รหัสนักศึกษา	57611045
ปริญญา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	บริหารธุรกิจ
พ.ศ.	2559
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ ดร.กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร

### บทคัดย่อ

การศึกษาลครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง โดยได้มีการสำรวจลักษณะความต้องการของผู้บริโภคต่อธุรกิจหอพักบริเวณรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง และการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน เนื่องจากมีปริมาณความต้องการหอพักของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังที่มีความต้องการมากขึ้นทุกปี ตามจำนวนนักศึกษาที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่าโครงการนี้มีระยะเวลาดำเนินทุน 12 ปี 9 เดือน 16 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,462,956.18 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 6.65 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่ 1 รายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงร้อยละ 5.00 พบว่ามีระยะเวลาดำเนินทุน 13 ปี 9 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 607,188.60 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 6.21 กรณีที่ 2 ต้นทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 พบว่ามีระยะเวลาดำเนินทุน 12 ปี 9 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 913,063.28 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 6.37

สรุปได้ว่า ในการลงทุนธุรกิจหอพักในบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังเหมาะสมที่จะลงทุน เนื่องจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุน และในกรณีที่รายได้จากค่าเช่าลดลง หรือกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น โครงการลงทุนธุรกิจหอพักยังเหมาะสมในการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**Title** Feasibility Study of Investment in Dormitory at King  
Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang Area

**Student Name** Mr. Ekphailin Junthagool

**Student ID.** 57611045

**Degree** Master of Business Administration

**Program** Business Administration

**Year** 2016

**Advisor** Associate Professor Dr. Kulkanya Napompech

### ABSTRACT

The research purpose is to study feasibility study of investment in dormitory at King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang, where the demand for residency was surveyed, has financially viability since the demand for student residency for King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang increases each year as well as the amount of students.

This project has a payback period of 12 years 9 month 16 days and a net present value of 1,462,956.18 Baht. Internal rate of return is 6.65 percent. The sensitivity analysis of the project case 1, profit from room rent reduces by 5 percent and has a payback period of 13 years 9 days, net present value of 607,188.60 Baht and an internal rate of return of 6.21 percent. Case 2, cost of operations increased by 5 percent, payback period of 12 years 9 months 25 days, net present value of 607,188.60 Baht and an internal rate of return of 6.37 percent.

In conclusion, the research purpose is to study feasibility study of investment in dormitory at King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang area is suitable for investment since the internal rate of return higher than tolerable rate. However, The sensitivity analysis of the project case 1, profit from room rent reduces and the project case 2, cost of operations increased the project is suitable for investment.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระสำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสำเร็จจาก รองศาสตราจารย์ ดร.กฤตัญญา ณ ป้อมเพ็ชร อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระที่ให้โอกาสในการศึกษาค้นคว้าอิสระ ที่ได้ให้ความรู้ คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการทำการค้นคว้าครั้งนี้ มาโดยตลอด ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์อมรศรี ตันพิพัฒน์ และรองศาสตราจารย์ศิริจรรยา เครือวิริยะพันธ์ ที่กรุณาร่วมเป็นคณะกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ ทำให้การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ครบถ้วนสมบูรณ์เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ในคณะกรรมการบริหารและจัดการ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้ทางวิชาการอันเป็นสิ่งมีค่ายิ่ง และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่คณะกรรมการบริหารและจัดการทุกท่าน สำหรับความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานต่าง ๆ เป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณคุณพ่อ คุณแม่และครอบครัวของข้าพเจ้าที่สนับสนุนส่งเสริมตลอดเป็นกำลังใจให้มาโดยตลอดการเรียนที่ผ่านมา จนสามารถสำเร็จการศึกษาได้ตั้งความมุ่งหวังตั้งใจทุกประการ

เอกไพธิน จันตะกุล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	I
ABSTRACT.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
สารบัญตาราง.....	VI
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	2
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	3
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.1 การวิเคราะห์ต้นทุนการเงิน.....	4
2.2 วรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	12
3.1 วิธีการวิเคราะห์.....	12
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	12
3.3 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล.....	13
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	15
4.1 ลักษณะความต้องการหอพักของผู้บริโภคกลุ่มตัวอย่าง.....	15
4.2 การประมาณรายรับของโครงการ.....	28
4.3 การประมาณการเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ.....	33
4.4 การคาดคะเนการไหลของกระแสเงินสด (Cash Flow).....	44
4.5 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB).....	47

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.6 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV).....	48
4.7 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) .....	50
4.8 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis).....	51
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	67
5.1 สรุป.....	67
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	68
บรรณานุกรม .....	70
ภาคผนวก.....	72
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....	73
ภาคผนวก ข อัตราค่าไฟฟ้าการไฟฟ้านครหลวง.....	80
ภาคผนวก ค อัตราค่าน้ำประปาการประปานครหลวง.....	89
ประวัติผู้เขียน.....	91

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 จำนวนและร้อยละข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม .....	15
4.2 จำนวนและร้อยละของระดับราคาห้องพักที่ต้องการเช่า.....	18
4.3 จำนวนและร้อยละของลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่า.....	18
4.4 จำนวนและร้อยละของจำนวนพื้นที่ที่ต้องการ .....	19
4.5 จำนวนและร้อยละของรูปแบบการตกแต่งภายในห้องและภายในอาคารที่ต้องการ.....	19
4.6 จำนวนและร้อยละของส่วนที่ต้องการให้ห้องน้ำอยู่.....	20
4.7 จำนวนและร้อยละของความต้องการระเบียบสำหรับรับลมและตากผ้า.....	20
4.8 จำนวนและร้อยละของความต้องการรูปแบบประตูสำหรับออกไประเบียบ.....	20
4.9 จำนวนและร้อยละของความต้องการผ้า màn เพื่อความเป็นส่วนตัว .....	21
4.10 จำนวนและร้อยละของช่องทางสำหรับรับข้อมูลสื่อสารจากห้องพักที่ต้องการ .....	21
4.11 จำนวนและร้อยละของการส่งเสริมการขายที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด .....	22
4.12 จำนวนและร้อยละของปัจจัยที่มีผลในการเลือกห้องพักมากที่สุด .....	22
4.13 จำนวนและร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพัก .....	23
4.14 จำนวนและร้อยละของขนาดเตียงนอนที่ต้องการ .....	23
4.15 จำนวนและร้อยละของรูปแบบของการจัดเก็บของตู้เสื้อผ้าที่ต้องการ .....	24
4.16 จำนวนและร้อยละของขนาด โต๊ะทำงานที่ต้องการ .....	24
4.17 จำนวนและร้อยละของรูปแบบของที่นอนที่ต้องการ .....	25
4.18 จำนวนและร้อยละของระบบการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตที่ต้องการ .....	25
4.19 จำนวนและร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายนอกห้องพัก .....	26
4.20 จำนวนและร้อยละของประเภทร้านค้าที่ต้องการ .....	26
4.21 จำนวนและร้อยละของวิธีการชำระเงินค่าเช่าห้องพักที่ต้องการ .....	27
4.22 จำนวนและร้อยละของความต้องการเช่าห้องพักบริเวณซอยฉลองกรุง 1 แยก 5 .....	27
4.23 การประมาณรายได้.....	29
4.24 ประมาณการรายได้ค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15 .....	30
4.25 ประมาณการรายได้ค่าน้ำประปาปีที่ 1-15 .....	31
4.26 ราคาที่ดินเมื่อสิ้นสุดโครงการ (ทำการขายเศษซาก) .....	32
4.27 ค่าธรรมเนียมและภาษีเมื่อทำการขายเศษซาก.....	32
4.28 เงินลงทุน .....	35

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.29 ต้นทุนค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15.....	36
4.30 ต้นทุนค่าน้ำประปาปีที่ 1-15 .....	37
4.31 ต้นทุนในสินทรัพย์ที่คิดค่าเสื่อมราคา.....	37
4.32 สัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา .....	38
4.33 การคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม .....	38
4.34 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปี ปีที่ 1-15 .....	40
4.35 ดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด.....	41
4.36 การชำระเงินกู้.....	41
4.37 เงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ .....	42
4.38 ผลกำไรสุทธิ .....	43
4.39 กระแสเงินสดรับ – กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน.....	44
4.40 ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนหอพัก .....	47
4.41 มูลค่าปัจจุบันสุทธิในการลงทุนหอพัก .....	48
4.42 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน.....	49
4.43 สรุปผลการดำเนินงานปกติ.....	50
4.44 การประมาณรายได้ กรณีรายได้ค่าเช่าห้องพักลดลงร้อยละ 5 .....	51
4.45 กระแสเงินสดรับ – กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน (กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5).....	52
4.46 ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนหอพัก (กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5).....	55
4.47 มูลค่าปัจจุบันสุทธิในการลงทุนหอพัก (กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5).....	56
4.48 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5).....	57
4.49 สรุปผลการดำเนินงาน (กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5).....	58
4.50 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปี ปีที่ 1-15 (กรณีค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5).....	59

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.51 กระแสเงินสดรับ – กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน (กรณีค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5).....	60
4.52 ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนหอพัก (กรณีค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5).....	63
4.53 มูลค่าปัจจุบันสุทธิในการลงทุนหอพัก (กรณีค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5).....	64
4.54 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (กรณีค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5).....	65
4.55 สรุปผลการดำเนินงาน (กรณีค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5).....	66



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ที่อยู่อาศัยหรือบ้านนั้นเป็นปัจจัยหนึ่งที่เราขาดไม่ได้ ความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลย่อมมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ฐานะทางเศรษฐกิจ ความสะดวกสบาย ลักษณะการดำรงชีวิต สภาพแวดล้อมทางสังคม จากปัจจัยข้างต้นจึงทำให้เกิดที่อยู่อาศัยตามลักษณะต่าง ๆ ในบางครั้งความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลนั้น อาจจะเป็นความต้องการทั้งที่อยู่อาศัยถาวรหรือที่อยู่อาศัยชั่วคราว ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะการดำรงชีวิตและหน้าที่ความรับผิดชอบต่าง ๆ ซึ่งแต่ละบุคคลอาจจะเลือกที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสะดวกในการใช้ชีวิตจึงเลือกที่อยู่อาศัยใกล้บริเวณที่ทำงานหรือที่เรียน เพื่อลดการใช้เวลาในการเดินทางและค่าใช้จ่ายในการไปทำงานหรือเรียน จึงทำให้เกิดธุรกิจหอพักเพื่อตอบสนองความต้องการเหล่านี้

หากกล่าวถึงหอพักสำหรับนักศึกษาสถาบันการศึกษา ส่วนใหญ่มักจะมีหอพักที่เป็นของสถาบันเองหรือที่เรียกว่าหอพักใน แต่เนื่องด้วยในปัจจุบันปริมาณนักศึกษาในแต่ละปีของสถาบันศึกษานั้น ๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจหอพักนักศึกษาบริเวณรอบ ๆ หอพักจึงมีผู้เข้าเพิ่มขึ้นอยู่เสมอ ธุรกิจหอพักกลายเป็นธุรกิจที่ทำรายได้อย่างต่อเนื่อง คู่แข่งและมั่นคงจึงมีผู้สนใจลงทุนในธุรกิจนี้เป็นจำนวนมาก หอพักนักศึกษามีหลายขนาด ซึ่งแต่ละหอพักจะมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและเฟอร์นิเจอร์แตกต่างกันไป ราคาเช่าขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม สภาพอาคาร อุปกรณ์อำนวยความสะดวก และทำเลที่ตั้ง ผู้ประกอบกิจการหอพักให้เช่าเกือบทุกรายประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ โดยในระยะยาวมูลค่าของทรัพย์สินทั้งมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะยังมีมูลค่ามากขึ้น ดังนั้นหากพิจารณาผู้ประกอบการให้เช่าหอพักนักศึกษามีโอกาสในการประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ

สำหรับทางสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้มีหอพักที่เป็นของสถาบันเองเพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักศึกษาที่มีภูมิลำเนาอยู่ไกลและไม่สะดวกในการเดินทางที่มีความต้องการที่พักอาศัยที่มีคุณภาพ บรรยากาศและสิ่งแวดล้อมที่เอื้ออำนวยต่อการศึกษา ซึ่งปริมาณหอพักของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังที่จัดเตรียมไว้สำหรับนักศึกษาสามารถรองรับปริมาณนักศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังได้ทั้งสิ้น 1,338 คน แต่ยอดการสมัครลงทะเบียน

แจ้งความประสงค์ขอเข้าพักของสถาบันฯ ของนักศึกษาประจำปีการศึกษา 2558 รอบแรกมีเอกสารเป็นเอกสารที่ส่งวันเวสาหรับการเขงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาดเินาไปเชบระเยชนดานการค้ำไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริมาณทั้งสิ้น 2,228 คน และ ยอดการการสมัครลงทะเบียนรอบสองมีปริมาณทั้งสิ้น 997 คน ซึ่งรวมแล้วมีการแจ้งความประสงค์ขอเข้าพักหอพักของสถาบันฯประจำปีการศึกษาของนักศึกษาทั้งสิ้น 3,225 คน (สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. 2558)

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่าในแต่ละปีปริมาณหอพักของทางสถาบันฯ ไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักศึกษา ทำให้นักศึกษากลุ่มที่เหลืต้องหาหอพักเอกชนในบริเวณใกล้เคียง เพื่อให้สะดวกต่อการเดินทางไปศึกษาเล่าเรียน ความสะดวกในการอยู่อาศัย ทำให้ปัจจุบันหอพักของเอกชนมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยหอพักเอกชนที่เพิ่มขึ้นนั้นก็มีลักษณะแตกต่างกันให้นักศึกษาได้เลือก หอพักมีหลายระดับราคาตามความต้องการของนักศึกษาเองตามอำนาจซื้อที่มีอยู่

อย่างไรก็ตามหอพักหลายแห่งที่อยู่บริเวณสถาบันฯอาจจะไม่ตอบโจทย์ความต้องการของนักศึกษาเนื่องด้วยปัจจัยหลายประการเช่น สภาพของหอพักและห้องพัก การเดินทาง สภาพแวดล้อมโดยรอบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นต้น การตัดสินใจลงทุนทำหอพักซึ่งเป็นกิจการที่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง

ดังนั้นการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างสูง ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาจะทำให้ผู้สนใจลงทุนทราบว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุนหรือไม่ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนต่อไปในอนาคต

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะความต้องการของผู้บริโภคต่อธุรกิจหอพักบริเวณรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงลักษณะความต้องการของผู้บริโภคต่อธุรกิจหอพักบริเวณรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักซึ่งบริเวณที่ตั้งของโครงการคือบริเวณรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง พื้นที่ขอบเขตการศึกษาเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร บริเวณซอยฉลองกรุง 1 แยก 5 ภายใต้สถานการณ์ที่กำหนดคือหอพักขนาดกลางขนาด 4 ชั้นจำนวน 48 ห้อง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 2

# แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ยกมาศึกษาต่อไปนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการเงิน
2. วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชัยยศ สันติวงษ์ (2539) อธิบายว่า การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการคือ การศึกษา และการจัดทำเอกสารที่ประกอบไปด้วย ข้อมูลต่าง ๆ ที่จำเป็นที่แสดงถึงเหตุผลสนับสนุน (Justification) ความถูกต้องสมบูรณ์ (Soundness) ของโครงการ เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการที่ดี โดยโครงการที่ดีได้แก่ โครงการที่สามารถนำไปปฏิบัติได้จริง และเมื่อปฏิบัติแล้วจะให้ผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน เหตุที่ต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เนื่องจากปัจจุบันมีทรัพยากรอยู่อย่างจำกัด มีการแข่งขันสูง เทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตลอดจนความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ มีผลกระทบต่อความสำเร็จและความล้มเหลวของโครงการ ดังนั้นจึงจำเป็นจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจลงทุน

### 2.1 การวิเคราะห์ด้านการเงิน

สุชาติ ไชยเทศ (2555) อธิบายว่าการวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ โดยเป็นการวิเคราะห์ว่า เงินลงทุนที่เสียไปกับประโยชน์และผลตอบแทนที่ได้รับคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ ขั้นแรกต้องสามารถหาข้อสรุปว่าในการลงทุนต้องใช้เงินลงทุนในส่วนใดบ้างเป็นจำนวน เงินเท่าไร มีแหล่งที่มาของเงินทุนอย่างไร เมื่อดำเนินการแล้วคาดว่าจะมีผลการดำเนินการกำไรหรือขาดทุนอย่างไร ฐานะกิจการในช่วงเวลาต่าง ๆ เป็นอย่างไร อัตราผลตอบแทนทางการเงินเท่ากับเท่าไร กระแสเงินสดของโครงการ ความสามารถในการชำระหนี้สินสถาบันการเงินจะวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายของโครงการ ใช้ประกอบการตัดสินใจ ถ้าลงทุนในโครงการไปแล้วจะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าหรือไม่เพื่อให้แน่ใจว่า โครงการมีผลตอบแทนมากพอใช้ประกอบการตัดสินใจว่าควรที่จะลงทุนหรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.1.1 การวิเคราะห์กระแสการไหลของเงินสดของโครงการ (Cash Flow Analysis)

การคาดคะเนการไหลเวียนของเงินสด เป็นการคาดการณ์ประมาณเงินสดรับ-เงินสดจ่ายของโครงการ การจัดทำประมาณการนี้จะทำให้ทราบเงินสดที่หมุนเวียนในโครงการ และทราบถึงจำนวนเงินหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการว่ามีมากน้อยเพียงใด เพียงพอกับความต้องการหรือไม่กรณีที่ขาดเงินทุนหมุนเวียนจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมได้จากที่ใด การจัดทำประมาณการนี้จะเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลรวมถึงรายละเอียดของโครงการเพื่อให้ทราบถึงการดำเนินงานของโครงการว่าเป็นไปอย่างต่อเนื่องหรือไม่และเป็นการปรับปรุงแก้ไขให้เข้ากับสถานการณ์ได้ทันทีในกรณีที่โครงการเกิดความขัดข้อง

ยรรยง ธรรมธัชอารี (2548) อธิบายว่างบกระแสเงินสดจะให้ข้อมูลที่สำคัญกับผู้บริหารในเรื่องของสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ แม้ว่ากิจการจะมีรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนแต่ถ้ายอดเงินสดแสดงยอดติดลบ ซึ่งหมายถึงการขาดเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้จ่ายในการดำเนินงาน กรณีเช่นนี้กิจการจำเป็นต้องพิจารณาตัวเลขงบประมาณใหม่เพื่อตรวจสอบให้แน่ใจว่าแผนปฏิบัติการต่าง ๆ ทั้งในส่วนของสร้างรายได้และการใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานและการลงทุน มีความเหมาะสมมากน้อยเพียงใด หากพบว่าแผนการต่าง ๆ สามารถปรับได้ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มเป้าหมายด้านรายได้หรือการลดค่าใช้จ่าย จนกระทั่งงบกระแสเงินสดที่ยอดเป็นบวก ก็เท่ากับเป็นการชี้ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกคน ได้เห็นว่าแผนต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นนั้นสามารถทำให้กิจการดำเนินงานไปได้อย่างดี

การวิเคราะห์กระแสเงินสดต่าง ๆ ของโครงการ (Cash Flow) ซึ่งประกอบด้วย กระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย และกระแสเงินสดสุทธิ การคาดการณ์หรือคาดคะเนงบการเงินต่าง ๆ จะเป็นการวิเคราะห์กระแสเงินสดต่าง ๆ ตามรูปแบบความสัมพันธ์ดังนี้

$$\text{กระแสเงินสดสุทธิ} = \text{กระแสเงินสดรับ} - \text{กระแสเงินสดจ่าย}$$

การวิเคราะห์กระแสการไหลของเงินสดของโครงการเป็นการจัดทำเพื่อคาดการณ์ประมาณการเงินสดรับและจ่ายของโครงการซึ่งจะทำให้ทราบว่าเงินสดหมุนเวียนในการบริหารโครงการมากน้อยเพียงใด เพียงพอหรือไม่ จำนวนเงินหมุนเวียนที่เพียงพอต่อความต้องการดำเนินงานควรมีจำนวนเท่าไรหรือธุรกิจที่ขาดเงินทุนหมุนเวียนจะสามารถหาแหล่งเงินทุนจากที่ใด

### 2.1.2 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net Present Value : NPV)

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิหาได้จากผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของ กระแสเงินสดรับหรือผลตอบแทนกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายหรือต้นทุน เพื่อใช้ในการพิจารณาว่าโครงการจะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือไม่ ซึ่งสามารถเขียนเป็นสมการ ได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = \text{มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (PVB)} - \text{มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน (PVC)}$$

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{NCF_t}{(1+i)^t} - I_0$$

โดยที่  $NCF_t$  = เป็นกระแสเงินสดสุทธิรายปีตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่  $n$

$i$  = อัตราดอกเบี้ย หรือ อัตราส่วนลด

$I_0$  = เงินจ่ายลงทุน ตอนเริ่มโครงการ

$\sum$  = ผลบวกของ ..... ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่  $n$

$n$  = อายุของโครงการ

ในการตัดสินใจนั้นถ้าค่า NPV มีค่ามากกว่า 0 แสดงว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนคุ้มค่า แต่ถ้าค่า NPV ที่ได้นั้นมีค่าน้อยกว่า 0 ก็แสดงว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่าในการลงทุน

### 2.1.3 ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ คืออัตราที่จะทำให้ผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่ได้ คิดลดเป็นค่าปัจจุบันแล้วเท่ากัน อัตราดังกล่าวจึงเป็นอัตราความสามารถของเงินลงทุนที่จะก่อให้เกิดรายได้คุ้มกับเงินลงทุนในโครงการนั้นพอดีหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือหาว่าอัตราส่วนลดตัวไหนที่จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นศูนย์ การคำนวณนั้นเริ่มด้วยการหาค่าใช้จ่ายออกจากผลตอบแทนเป็นปี ๆ ตลอดอายุของโครงการเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปีหรือกระแสเงินสด หลังจากนั้นจึงหาอัตราส่วนลดที่ทำให้ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิตั้งแต่ปีแรกแล้วมีค่าเป็นศูนย์วิธีการหาจึงเป็นวิธีการแบบทดลองหาไปเรื่อยๆหรือเรียกว่า **Trial and Error** โดยมีสูตรที่ใช้คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

IRR คือค่าที่ทำให้ NPV = 0

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{NCF_t}{(1+i)^t} - I_0$$

โดยที่  $NCF_t$  = เป็นกระแสเงินสดสุทธิรายปีตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่  $n$

$i$  = อัตราดอกเบี้ย หรือ อัตราส่วนลด

$I_0$  = เงินจ่ายลงทุน ตอนเริ่มโครงการ

$\sum$  = ผลบวกของ ..... ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่  $n$

$n$  = อายุของโครงการ

ในการตัดสินใจ เมื่อได้ค่า IRR แล้ว นำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของทุน ถ้าค่า IRR ที่ได้สูงกว่าค่าเสียโอกาสของทุน ก็จะเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า แต่ถ้าหากค่า IRR ที่ได้นั้นต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จะเป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่า

#### 2.1.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

คือ จำนวนปีในการดำเนินงานที่จะทำให้มูลค่าการลงทุนสะสม (อย่างน้อยที่สุด) เท่ากับ มูลค่าผลตอบแทนเงินสดสุทธิสะสม หรืออาจกล่าวได้ว่าระยะเวลาคืนทุน คือ จำนวนปีในการดำเนินงานซึ่งทำให้ผลตอบแทนซึ่งได้รับในแต่ละปีรวมกันแล้วมีค่าเท่ากับจำนวนเงินลงทุนเริ่มแรก

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{มูลค่าของค่าใช้จ่ายในการลงทุน}}{\text{ผลตอบแทนเฉลี่ยสุทธิต่อปี}}$$

#### 2.1.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ คือ การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะทำให้ผู้ประเมินโครงการทราบว่า หากมีตัวแปรใดที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการอย่างไรบ้าง ทั้งนี้เพื่อที่จะได้หาแนวทางการควบคุมป้องกันตัวแปรต่าง ๆ เหล่านั้น เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผลจากการวิเคราะห์จะแสดงให้เห็นว่าโครงการมีความคล่องตัวและทนต่อความเสี่ยงมากน้อยแค่ไหน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลินดา ว่องวิเชียรกุล (2540) อธิบายว่า การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนั้น จัดว่าเป็นวิธีการวิเคราะห์ผลในอนาคตที่ดีที่สุดจากเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น ราคาผลผลิต ต้นทุนปัจจัยการผลิต และระยะเวลาของโครงการ จากนั้นจะคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนได้โดยวิเคราะห์ภายใต้ความไม่แน่นอน และหากการวิเคราะห์โครงการสามารถพิจารณาครอบคลุมในเรื่องของความเสี่ยง และความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นแล้ว ก็จะส่งผลทำให้โครงการลงทุนมีความเป็นจริงมากที่สุด

การวิเคราะห์ความไหวตัวนั้นจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการประเมินความทนต่อเหตุการณ์ในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากสถานการณ์เดิมของโครงการที่จะจัดตั้งขึ้น โดยการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ โดยที่การวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนสามารถแยกวิเคราะห์ได้ดังนี้

- ต้นทุนรวม (Total Cost : TC)

$$TC = \text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน} + \text{ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ}$$

(Investment Cost)                      (Operating Cost)

- ผลตอบแทน (Benefit : B)

$$= \text{รายได้รวม (Total Revenue : TR)}$$

$$= \text{ราคา (P) x ปริมาณ (Q)}$$

$$= PxQ$$

โดยในการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง ทำโดยการประเมินสถานการณ์หรือทิศทางในอนาคตที่มีผลต่อโครงการ ซึ่งปัจจัยที่มีผลกระทบต่อโครงการมีอยู่ด้วยกัน 2 ปัจจัย ได้แก่

1. การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านผลตอบแทนของโครงการ
2. การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านต้นทุนของโครงการ

ตัวแปรที่สำคัญในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน คือ ความผันแปรของต้นทุนรวม ความผันแปรของราคา ความผันแปรของปริมาณการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดังกล่าวอาจเกิดขึ้นเฉพาะปัจจัยใดปัจจัยหนึ่ง หรืออาจเกิดขึ้นพร้อม ๆ กันก็ได้ซึ่งถ้ามีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการ

อย่างไรก็ตาม ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ คือ ช่วยทำให้ผู้ประเมินโครงการหรือผู้ตัดสินใจในการลงทุนทราบถึงตัวแปรที่อาจก่อให้เกิดความผันแปรผลตอบแทนสุทธิของโครงการ เพื่อใช้ประกอบในการประเมินโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และทุกครั้งที่ต้องตัดสินใจควรพิจารณาว่าผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการตัดสินใจคุ้มค่าพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการตัดสินใจดังกล่าว หรือตัดสินใจจากอัตรา

ผลตอบแทนที่พึงจะได้รับภายใต้ความเสี่ยงที่รับผิชอบได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.1.6 การตัดสินใจในการลงทุน (Investment Decision)

เป็นการตัดสินใจเกี่ยวกับการเลือกโครงการลงทุนว่าควรลงทุนในโครงการใดจึงจะให้ผลตอบแทนตามความต้องการ โดยพิจารณาถึงค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) และการตัดสินใจว่าโครงการไหนควรลงทุนนั้นมีหลักในการพิจารณาดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่า 0
- อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าสูงเกินกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำหรือสูงกว่าต้นทุนของเงินทุน ( $r > i$ ) ก็ควรลงทุน แต่ถ้าค่าน้อยกว่า ( $r$ )
- ระยะเวลาคืนทุน เราจะเลือกโครงการที่ให้ระยะเวลาคืนทุนสั้นที่สุด เร็วที่สุด

## 2.2 วรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ซัชชัย วรกิตติสรณ์ (2550) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลการศึกษาความต้องการหอพักเอกชน จากกลุ่มตัวอย่างนักเรียน โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ พนักงานโรงพยาบาลลานนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง จากกลุ่มตัวอย่าง 200 ราย และสำรวจความต้องการในการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพัก โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อทดสอบจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 100 ราย โดยเลือกใช้วิธีแบบเจาะจงและทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีค่าสถิติความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยภายใต้ข้อสมมุติฐาน โครงการต้องการอัตราผลตอบแทนการลงทุนร้อยละ 8 ผลการศึกษาด้านการเงินจากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ โครงการลงทุนหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ใช้เงินลงทุน เริ่มแรก จำนวน 5,200,000 บาท โดยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของเป็นเงิน 3,120,000 บาท ส่วนของเงินกู้ยืมธนาคาร 1,080,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 3 เดือน จุดคุ้มทุนเท่ากับ 17 ห้องต่อเดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 50,718 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.11 ดังนั้น โครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร (2552) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขต บางแค กรุงเทพมหานคร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มผู้เช่า อพาร์ทเมนท์ ผู้เช่าห้องพัก ผู้กำลังมองหาเช่าอพาร์ทเมนท์และกลุ่มอาศัยอยู่บ้านรวมกับพ่อแม่ที่คาดว่าจะต้องการใช้บริการที่พัก อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ จำนวน 200 ราย โดยใช้กลุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์จำนวน 5 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงและได้รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหนังสือวารสาร บทความ รายงานการวิจัยข้อมูลทางสถิติ นำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละ ความถี่ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อนำความข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุนด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ภายใต้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.52% ผลการศึกษาพบว่า ใช้เงินลงทุน เริ่มแรกจำนวน 23,323,120 บาท โดยเป็นส่วนของผู้เจ้าของทั้งหมด โครงการควรตั้งอยู่ในย่านทำเลที่ดีที่ใกล้กับห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์มาเก็ต โรงเรียน และตลาดนัด ด้านหน้าติดถนนทางเข้าหมู่บ้านขนาดใหญ่มีที่จอดรถยนต์รถจักรยานยนต์กว้างขวาง และมีขนาดห้องพักที่กว้าง มีระยะเวลาโครงการ 20 ปีผลการวิเคราะห์มีระยะเวลาคืนทุน 14.01 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.52 เท่ากับ -7,258,191 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 5.8901 ดังนั้นโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

อภิเทพ กิมสุวรรณ (2552) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักหญิง บริเวณมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ซึ่งมีระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้เป็นระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2552 ถึงปีพ.ศ. 2566 โดยสามารถสรุปได้ดังนี้ เมื่อวิเคราะห์หาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด หรือผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการเท่ากับร้อยละ 8 พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากมีค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกเท่ากับ 18,456,303 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดไว้ส่วนระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 8 ปี 343 วัน ส่วนของผลการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ ในกรณีที่ 1 รายได้รวมจากค่าเช่าห้องพักลดลง 20% ณ อัตราคิดลด หรือผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการเท่ากับร้อยละ 8 พบว่ามีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก เท่ากับ 13,141,183 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 12.9113 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดไว้และมีระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 9 ปี 266 วัน ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่า หากรายได้รวมจากค่าเช่าห้องพักลดลง 20% โครงการยังมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ในกรณีที่ 2 เมื่อวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมแต่ละปีมีค่าเพิ่มขึ้น 20% ณ อัตราคิดลด หรือผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการเท่ากับร้อยละ 8 พบว่ามีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกเท่ากับ 16,498,228 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 14.0805 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดไว้และมีระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 9 ปี 90 วัน ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่า หากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมแต่ละปีมีค่าเพิ่มขึ้น 20% โครงการยังมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สุชาดา ไยเทศ (2555) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า จำนวน 8 ชั้น ชั้นละ 25 ห้อง โดยรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์บริเวณอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้อัตราส่วนทางการเงินซึ่งกำหนดระยะเวลาของโครงการ 15 ปี อัตราคิดลดร้อยละ 8 และคำนวณการจ่ายชำระเงินกู้ด้วยวิธีลดต้นลดดอก ซึ่งความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร้อยละ 23.73 อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่ 1 ดันทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 22.71 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 18.55 กรณีที่ 2 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ดันทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 20.29 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 14.30 กรณีที่ 3 รายได้ค่าเช่าลดลง ร้อยละ 5 ในขณะที่ดันทุนผันแปรเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 17.84 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 11.01 ดังนั้นโครงการสร้างอพาร์ทเมนท์ที่เหมาะสมที่จะลงทุน และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงในกรณีที่รายได้ลดลงหรือดันทุนเพิ่มขึ้น โครงการก็ยังคงเหมาะสมที่จะลงทุน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 3

# วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยี  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

1. วิธีการวิเคราะห์
2. การเก็บรวบรวมข้อมูล
3. วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

### 3.1 วิธีการวิเคราะห์

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของ  
โครงการทางการเงิน

#### 3.1.1 การวิเคราะห์ด้านการเงิน

1. การคาดคะเนการไหลของกระแสเงินสด (Cash Flow)
2. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)
3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
4. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)
5. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

### 3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหาร  
ลาดกระบัง ใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

#### 3.2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ใช้การเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (Depth  
Interview) โดยทำการสอบถามถึงข้อมูลจำนวนห้อง ขนาดพื้นที่ ลักษณะห้องเงื่อนไขการเช่า อัตรา  
ค่าเช่า การให้บริการเสริมด้านต่าง ๆ และการรวบรวมข้อมูลจากการสังเกตถึงทำเลที่ตั้งของหอพัก

สภาพแวดล้อมโดยรอบ เป็นต้น และทราบถึงลักษณะความต้องการของผู้บริโภคต่อธุรกิจหอพัก  
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการเรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง แจกแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง การคำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่าง ที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน จึงใช้สูตรการกำหนดขนาดตัวอย่างโดยใช้สัดส่วน (กัลยา วาณิชย์บัญชา, 2546) กำหนดให้

n	คือ	จำนวนตัวอย่างที่ศึกษา
Z	คือ	ค่าที่ได้จากการเปิดตารางที่ระดับความเชื่อมั่น
E	คือ	ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้คิดเป็นร้อยละ

กำหนดให้ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95.00 นำไปเปิดตารางค่า Z ได้เท่ากับ 1.96 กำหนด ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ร้อยละ 5.00 และกำหนดให้ค่า E เท่ากับ 0.05

แทนค่าในสูตร

$$n = 385 \text{ ตัวอย่าง}$$

ดังนั้น จำนวนตัวอย่างน้อยที่สุดที่ต้องสำรวจจำนวนเท่ากับ 385 ตัวอย่าง ในการศึกษาค้างนี้ จึงทำการกำหนดจำนวนตัวอย่างเท่ากับ 400 ตัวอย่าง เพื่อให้ครอบคลุมจำนวนประชากรให้ได้มากที่สุด และใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบบังเอิญ โดยเป็นนักศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังเพื่อให้ทราบถึงลักษณะความต้องการของผู้บริโภคต่อธุรกิจหอพักบริเวณรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

### 3.2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากหนังสือวิทยานิพนธ์ รายงานทางวิชาการ บทความ วารสาร และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผู้เก็บรวบรวมไว้ก่อนแล้ว เพื่อให้ทราบถึงแนวคิด ทฤษฎีที่จะนำมาใช้ รายละเอียดต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงการศึกษการลงทุนธุรกิจด้านหอพัก

## 3.3 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

### 3.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Method)

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปทางด้านต่าง ๆ ของโครงการได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของโครงการ เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดของอาคาร ที่ดิน การก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Method)

เป็นวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ โดยพิจารณาจากตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ได้แก่ การคาดคะเนการไหลของกระแสเงินสด (Cash Flow) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 4

### ผลการศึกษา

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักในบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับดังนี้

1. ลักษณะความต้องการหอพักของผู้บริโภคกลุ่มตัวอย่าง
2. การประมาณรายรับของโครงการ
3. การประมาณการเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ
4. การคาดคะเนการไหลของกระแสเงินสด (Cash Flow)
5. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)
6. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
7. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)
8. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

#### 4.1 ลักษณะความต้องการหอพักของผู้บริโภคกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้ทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้แบบสอบถามจำนวน 400 ตัวอย่าง เพื่อนำมาวิเคราะห์ลักษณะความต้องการหอพักโดยละเอียด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### ส่วนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	224	56.10
หญิง	176	43.90
รวม	400	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 (ต่อ)

คณะที่ทำการศึกษายู่	จำนวน (คน)	ร้อยละ
คณะวิศวกรรมศาสตร์	98	24.50
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์	39	9.75
คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม	101	25.25
คณะวิทยาศาสตร์	85	21.25
คณะเทคโนโลยีสารสนเทศ	58	14.50
คณะเทคโนโลยีการเกษตร	18	4.50
คณะบริหารและการจัดการ	1	0.25
รวม	400	100.00
ระดับชั้นและปีที่ทำการศึกษายู่	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ปริญญาตรีชั้นปีที่ 1	98	24.50
ปริญญาตรีชั้นปีที่ 2	127	31.75
ปริญญาตรีชั้นปีที่ 3	115	28.75
ปริญญาตรีชั้นปีที่ 4	60	15.00
รวม	400	100.00
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 5,000 บาท	7	1.75
5,001 – 10,000 บาท	40	10.00
10,001 – 15,000 บาท	224	56.00
15,001 บาทขึ้นไป	129	32.35
รวม	400	100.00
จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน (รวมตัวเอง)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1 คน	81	20.25
2 คน	252	63.00
3 คน	60	15.00
4 คนขึ้นไป	7	1.75
รวม	400	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 400 คน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### เพศ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 224 คน คิดเป็นร้อยละ 56.10 และเป็นเพศหญิง จำนวน 176 คน คิดเป็นร้อยละ 43.90

#### คณะ

ผู้ตอบแบบสอบถามศึกษาอยู่ในคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม จำนวน 101 คน คิดเป็นร้อยละ 25.25 รองลงมาเป็นคณะวิศวกรรมศาสตร์ จำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 24.50 คณะวิทยาศาสตร์ จำนวน 85 คน คิดเป็นร้อยละ 21.25 คณะเทคโนโลยีสารสนเทศ จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 14.50 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 9.75 คณะเทคโนโลยีการเกษตร จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 4.50 และคณะอื่น ๆ จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.25

#### ระดับชั้นและปีที่ทำการศึกษายู่

ผู้ตอบแบบสอบถามศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีชั้นปีที่ 2 จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 31.75 รองลงมาศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีชั้นปีที่ 3 จำนวน 115 คน คิดเป็นร้อยละ 28.75 ระดับปริญญาตรีชั้นปีที่ 1 จำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 24.50 และระดับปริญญาตรีชั้นปีที่ 4 จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 15.00

#### รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ 10,001 - 15,000 บาท จำนวน 224 คน คิดเป็นร้อยละ 56.00 รองลงมามีระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ 15,001 บาทขึ้นไป จำนวน 129 คน คิดเป็นร้อยละ 32.25 ระดับรายได้เฉลี่ยที่ 5,001 - 10,000 บาท จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 10.00 และระดับรายได้เฉลี่ยที่ต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 5,000 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 1.75

#### จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน (รวมตัวเอง)

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ 2 คนรวมตัวเองจำนวน 252 คน คิดเป็นร้อยละ 63.00 รองลงมาพักอาศัยอยู่คนเดียว จำนวน 81 คน คิดเป็นร้อยละ 20.25 พักอาศัยอยู่ 3 คน จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 15.00 และพักอาศัย 4 คนขึ้นไป จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 1.75

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของระดับราคาห้องพักที่ต้องการเช่า

ระดับราคาของห้องพักที่ต้องการเช่า	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 3,000 บาท	2	0.50
3,001 - 3,500 บาท	20	5.00
3,501 - 4,000 บาท	190	47.50
4,001 บาทขึ้นไป	188	47.00
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.2 จำนวนและร้อยละของระดับราคาห้องพักที่ต้องการเช่า พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการระดับราคาของห้องพักที่ต้องการเช่าที่ระดับราคา 3,501 – 4,000 บาท จำนวน 190 คน คิดเป็นร้อยละ 47.50 รองลงมาคือระดับราคา 4,001 บาทขึ้นไป จำนวน 188 คน คิดเป็นร้อยละ 47.00 ระดับราคา 3,001 – 3,500 บาท จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 5.00 ระดับราคาต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 3,000 บาท จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.50 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่า

ลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่า	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ห้องพักแบบมีเครื่องปรับอากาศอย่างเดียว (มีเฟอร์นิเจอร์)	19	4.80
ห้องพักแบบมีพัดลมอย่างเดียว (มีเฟอร์นิเจอร์)	9	2.25
ห้องพักแบบมีทั้งเครื่องปรับอากาศและพัดลม (มีเฟอร์นิเจอร์)	372	93.00
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.3 จำนวนและร้อยละของลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่า พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่าแบบที่มีทั้งเครื่องปรับอากาศและพัดลม (มีเฟอร์นิเจอร์) จำนวน 372 คน คิดเป็นร้อยละ 93.00 ห้องพักแบบมีเครื่องปรับอากาศอย่างเดียว (มีเฟอร์นิเจอร์) จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 4.80 ห้องพักแบบมีพัดลมอย่างเดียว (มีเฟอร์นิเจอร์) จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 2.25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของจำนวนพื้นที่ที่ต้องการ

จำนวนพื้นที่ที่ต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 18 ตรม.	3	0.75
18 - 20 ตรม.	82	20.50
21 – 23 ตรม.	176	44.00
23 ตรม. ขึ้นไป	139	34.75
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.4 จำนวนและร้อยละของจำนวนพื้นที่ที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการพื้นที่ 21 - 23 ตรม. จำนวน 176 คน คิดเป็นร้อยละ 44.00 พื้นที่ 23 ตรม. ขึ้นไป จำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 34.75 พื้นที่ 18 - 20 ตรม. จำนวน 82 คน คิดเป็นร้อยละ 20.50 พื้นที่น้อยกว่า 18 ตรม. จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 0.75

ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของรูปแบบการตกแต่งภายในห้องและภายในอาคารที่ต้องการ

รูปแบบการตกแต่งภายในห้องและภายในอาคารที่ต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
Modern Style คู่โปร่งสบาย	73	18.25
Luxury Style คู่เรียบหรู	40	10.00
Mix & Match ระหว่าง Modern และ Luxury Style	287	71.75
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.5 จำนวนและร้อยละของรูปแบบการตกแต่งภายในห้องและภายในอาคารที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการรูปแบบการตกแต่งภายในห้องและภายในอาคารแบบ Mix & Match ระหว่าง Modern และ Luxury Style จำนวน 287 คน คิดเป็นร้อยละ 71.75 แบบ Modern Style จำนวน 73 คน คิดเป็นร้อยละ 18.25 และแบบ Luxury Style จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 10.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของส่วนที่ต้องการให้ห้องน้ำอยู่**

ส่วนที่ต้องการให้ห้องน้ำอยู่	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ภายในห้องพัก	348	87.00
ภายนอกห้องพัก	52	13.00
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.6 จำนวนและร้อยละของส่วนที่ต้องการให้ห้องน้ำอยู่ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการให้ห้องน้ำอยู่ภายในห้องพัก จำนวน 348 คน คิดเป็นร้อยละ 87.00 และอยู่ภายนอกห้องพัก จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 13.00

**ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของความต้องการระเบียบสำหรับรับชมและตากผ้า**

ความต้องการระเบียบสำหรับรับชมและตากผ้า	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต้องการ	395	98.75
ไม่ต้องการ	5	1.25
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.7 จำนวนและร้อยละของความต้องการระเบียบสำหรับรับชมและตากผ้า พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการ จำนวน 395 คน คิดเป็นร้อยละ 98.75 และไม่ต้องการ จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 1.25

**ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของความต้องการรูปแบบประตูสำหรับออกไประเบียง (ประตูลวมมุ้งลวด)**

ความต้องการรูปแบบประตูสำหรับออกไประเบียง (ประตูลวมมุ้งลวด)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ประตูกระจก แบบบานเลื่อน	369	92.25
ประตูกระจก แบบบานเปิด	16	4.00
ประตูไม้ แบบบานเปิด	15	3.75
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.8 จำนวนและร้อยละของความต้องการรูปแบบประตูสำหรับออกไประเบียง (ประตูลวมมุ้งลวด) พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการ รูปแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประตูกะจกแบบบานเลื่อน จำนวน 369 คน คิดเป็นร้อยละ 92.25 ประตูกะจกแบบบานเปิด จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 4.00 ประตูไม้ แบบบานเปิด จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 3.75

#### ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของความต้องการผ่านเพื่อความเป็นส่วนตัว

ความต้องการผ่านเพื่อความเป็นส่วนตัว	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต้องการ	388	97.00
ไม่ต้องการ	12	3.00
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.9 จำนวนและร้อยละของความต้องการผ่านเพื่อความเป็นส่วนตัวพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการ จำนวน 388 คน คิดเป็นร้อยละ 97.00 และไม่ต้องการ จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 3.00

#### ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของช่องทางสำหรับรับข้อมูลสื่อสารจากหอพักที่ต้องการ

N = 400

ช่องทางสำหรับรับข้อมูลสื่อสารจากหอพักที่ต้องการ	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
โซเชียลมีเดีย (Facebook, Twitter, Line)	300	35.88
อีเมล	196	23.44
ข้อความทางโทรศัพท์	182	21.78
จดหมายถึงห้องพักโดยตรง	158	18.90
รวม	836	100.00

หมายเหตุ : ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

จากตาราง 4.10 จำนวนและร้อยละของช่องทางสำหรับรับข้อมูลสื่อสารจากหอพักที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการข้อมูลจากช่องทางโซเชียลมีเดีย (Facebook, Twitter, Line) คิดเป็นร้อยละ 35.88 อีเมล คิดเป็นร้อยละ 23.44 ข้อความทางโทรศัพท์ คิดเป็นร้อยละ 21.78 และจดหมายถึงห้องพักโดยตรง คิดเป็นร้อยละ 18.90 ของจำนวนคำตอบทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 4.11** จำนวนและร้อยละของการส่งเสริมการขายที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด

N = 400

การส่งเสริมการขายที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
ส่วนลดราคาค่าเช่าห้องพัก	362	28.41
ไม่ต้องจ่ายค่าเช่าเดือนแรกเมื่อเข้าพักในช่วงเวลาที่กำหนด	328	25.75
สัญญาระยะสั้น	302	23.70
ปัจจัยด้านอื่นมีผลมากกว่าการส่งเสริมการขาย	282	22.14
รวม	1,274	100.00

หมายเหตุ : ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

จากตาราง 4.11 จำนวนและร้อยละของการส่งเสริมการขายที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้คำตอบว่าการส่งเสริมการขายที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด คือ ส่วนลดราคาค่าเช่าห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 28.41 ไม่ต้องจ่ายค่าเช่าเดือนแรกเมื่อเข้าพักในช่วงเวลาที่กำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.75 สัญญาระยะสั้น คิดเป็นร้อยละ 23.70 และปัจจัยด้านอื่นมีผลมากกว่าการส่งเสริมการขาย คิดเป็นร้อยละ 22.14 ของจำนวนคำตอบทั้งหมด

**ตารางที่ 4.12** จำนวนและร้อยละของปัจจัยที่มีผลในการเลือกห้องพักมากที่สุด

N = 400

ปัจจัยที่มีผลในการเลือกห้องพักมากที่สุด	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
ทำเลที่ตั้ง	378	20.57
ราคา	370	20.13
สภาพแวดล้อม	366	19.91
พื้นที่ใช้สอย	366	19.91
ที่จอดรถ	358	19.48
รวม	1,838	100.00

หมายเหตุ : ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

จากตาราง 4.12 แสดงจำนวนและร้อยละของปัจจัยที่มีผลในการเลือกห้องพักมากที่สุด พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีปัจจัยที่ส่งผลในการเลือกห้องพักมากที่สุด คือ ทำเลที่ตั้ง คิดเป็นร้อยละ 20.57 ราคา คิดเป็นร้อยละ 20.13 สภาพแวดล้อม คิดเป็นร้อยละ 19.91 พื้นที่ใช้สอย คิดเป็นร้อยละ 19.91 และที่จอดรถ คิดเป็นร้อยละ 19.48 ของจำนวนคำตอบทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพัก

N = 400

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพัก	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
เตียง	398	11.45
เครื่องปรับอากาศ	396	11.39
ตู้เสื้อผ้า	392	11.28
โต๊ะทำงาน	392	11.28
พัดลม	384	11.04
ชั้นวางของ	382	10.99
เคเบิลทีวี	380	10.93
ชั้นวางรองเท้า	376	10.82
เครื่องทำน้ำอุ่น	376	10.82
รวม	3,476	100.00

หมายเหตุ : ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

จากตาราง 4.13 จำนวนและร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพัก พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการมากที่สุด คือ เตียง คิดเป็นร้อยละ 11.45 เครื่องปรับอากาศ คิดเป็นร้อยละ 11.39 ตู้เสื้อผ้า คิดเป็นร้อยละ 11.28 โต๊ะทำงาน คิดเป็นร้อยละ 11.28 พัดลม คิดเป็นร้อยละ 11.04 ชั้นวางของ คิดเป็นร้อยละ 10.99 เคเบิลทีวี คิดเป็นร้อยละ 10.93 ชั้นวางรองเท้า คิดเป็นร้อยละ 10.82 เครื่องทำน้ำอุ่น คิดเป็นร้อยละ 10.82

ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของขนาดเตียงนอนที่ต้องการ

ขนาดของเตียงนอน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เตียงคู่ Twin Bed Size (3.5 x 6.5 ฟุต)	138	34.50
เตียงขนาดกลาง Double Bed Size (4 x 6.5 ฟุต)	86	21.50
เตียงขนาดใหญ่ Queen Bed Size (5 x 6.5 ฟุต)	176	44.00
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.14 จำนวนและร้อยละของขนาดเตียงนอนที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เลือกเตียงขนาดใหญ่ Queen Bed Size (5 x 6.5 ฟุต) จำนวน 176 คน คิดเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร้อยละ 44.00 เตียงคู่ Twin Bed Size (3.5 x 6.5 ฟุต) จำนวน 138 คน คิดเป็นร้อยละ 34.50 เตียงขนาดกลาง Double Bed Size (4 x 6.5 ฟุต) จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 21.50 ตามลำดับ

**ตารางที่ 4.15** จำนวนและร้อยละของรูปแบบของการจัดเก็บของผู้เสื้อผ้าที่ต้องการ

รูปแบบของการจัดเก็บของผู้เสื้อผ้า	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เน้นการจัดเก็บเสื้อผ้าแบบแขวน แบบพับ และของใช้อื่น ๆ	352	88.00
เน้นการจัดเก็บแบบแขวน	27	6.75
เน้นการจัดเก็บเสื้อผ้าแบบพับ	21	5.25
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.15 จำนวนและร้อยละของรูปแบบของการจัดเก็บของผู้เสื้อผ้าที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการรูปแบบของการจัดเก็บของผู้เสื้อผ้าแบบเน้นการจัดเก็บเสื้อผ้าแบบแขวน แบบพับ และของใช้อื่น ๆ จำนวน 352 คน คิดเป็นร้อยละ 88.00 เน้นการจัดเก็บเสื้อผ้าแบบแขวน จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 6.75 เน้นการจัดเก็บแบบพับ จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 5.25

**ตารางที่ 4.16** จำนวนและร้อยละของขนาดโต๊ะทำงานที่ต้องการ

ขนาดของ โต๊ะทำงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โต๊ะทำงานขนาดเล็ก (80 x 60 x 75 ซม.)	27	6.75
โต๊ะทำงานขนาดกลาง (100 x 60 x 75 ซม.)	24	6.00
โต๊ะทำงานขนาดเล็ก มีลิ้นชัก (80 x 60 x 75 ซม.)	91	22.75
โต๊ะทำงานขนาดกลาง มีลิ้นชัก (100 x 60 x 75 ซม.)	258	64.50
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.16 จำนวนและร้อยละของขนาดของโต๊ะทำงานที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้คำตอบว่าต้องการโต๊ะทำงานขนาดกลาง มีลิ้นชัก (100 x 60 x 75 ซม.) จำนวน 258 คน คิดเป็นร้อยละ 64.50 โต๊ะทำงานขนาดเล็ก มีลิ้นชัก (80 x 60 x 75 ซม.) จำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 22.75 โต๊ะทำงานขนาดเล็ก (80 x 60 x 75 ซม.) จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 6.75 โต๊ะทำงานขนาดกลาง (100 x 60 x 75 ซม.) จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 6.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 4.17 จำนวนและร้อยละของรูปแบบของทีนอนที่ต้องการ**

รูปแบบของทีนอนที่ต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ทีนอนสปริง	349	87.50
ทีนอนยางพารา	42	10.50
ทีนอนใยมะพร้าว	6	1.50
ทีนอนฟองน้ำอัด	2	0.50
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.17 จำนวนและร้อยละของรูปแบบทีนอนที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้คำตอบว่ามีความต้องการทีนอนสปริง จำนวน 349 คน คิดเป็นร้อยละ 87.50 ทีนอนยางพารา จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 10.50 ทีนอนฟองน้ำอัด จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.50 ทีนอนใยมะพร้าว จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 1.50

**ตารางที่ 4.18 จำนวนและร้อยละของระบบการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตที่ต้องการ**

ระบบการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตที่ต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ทั้งสายแลนและการเชื่อมต่อแบบไร้สาย (WiFi)	338	84.50
การเชื่อมต่อแบบไร้สาย (WiFi)	57	14.25
สายแลน	5	1.25
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.18 จำนวนและร้อยละของระบบการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้คำตอบว่าต้องการทั้งสายแลนและการเชื่อมต่อแบบไร้สาย (WiFi) จำนวน 338 คน คิดเป็นร้อยละ 84.50 การเชื่อมต่อแบบ ไร้สาย (WiFi) จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 14.25 สายแลน จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 4.19** จำนวนและร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายนอกห้องพัก

N = 400

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายนอกห้องพัก	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
ลิฟท์	398	12.83
ประตูระบบคีย์การ์ด	397	12.80
อินเตอร์เน็ตความเร็วสูง	395	12.73
กล้องวงจรปิด CCTV	390	12.57
เครื่องซักผ้า	388	12.51
ตู้น้ำหยอดเหรียญ	385	12.41
ที่จอดรถ	383	12.35
ฟิตเนส	366	11.80
รวม	3,102	100.00

หมายเหตุ : ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

จากตาราง 4.19 จำนวนและร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายนอกห้องพัก พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการมากที่สุด คือ ลิฟท์ คิดเป็นร้อยละ 12.83 ประตูระบบคีย์การ์ด คิดเป็นร้อยละ 12.80 อินเตอร์เน็ตความเร็วสูง คิดเป็นร้อยละ 12.73 กล้องวงจรปิด CCTV คิดเป็นร้อยละ 12.57 เครื่องซักผ้า คิดเป็นร้อยละ 12.51 ตู้น้ำหยอดเหรียญ คิดเป็นร้อยละ 12.41 ที่จอดรถ คิดเป็นร้อยละ 12.35 ฟิตเนส คิดเป็นร้อยละ 11.80

**ตารางที่ 4.20** จำนวนและร้อยละของประเภทร้านค้าที่ต้องการ

N = 400

ประเภทร้านค้าที่ต้องการ	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
ร้านสะดวกซื้อ	396	27.24
ร้านอาหาร	381	26.20
ร้านซักรีด	373	25.65
ร้านทำผม	304	20.91
รวม	1,454	100.00

หมายเหตุ : ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตาราง 4.20 จำนวนและร้อยละของประเภทร้านค้าที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้คำตอบว่าต้องการร้านสะดวกซื้อ คิดเป็นร้อยละ 27.24 ร้านอาหาร คิดเป็นร้อยละ 26.20 ร้านซักรีด คิดเป็นร้อยละ 25.65 และร้านทำผม คิดเป็นร้อยละ 20.91

**ตารางที่ 4.21 จำนวนและร้อยละของวิธีการชำระเงินค่าเช่าห้องพักที่ต้องการ**

วิธีการชำระเงินค่าเช่าห้องพักที่ต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เงินสด	255	63.75
โอนเงิน	112	28.00
ตัดบัญชีธนาคาร	22	5.50
ชำระผ่านบัตรเครดิต	11	2.75
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.21 จำนวนและร้อยละของวิธีการชำระเงินค่าเช่าห้องพักที่ต้องการพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้คำตอบว่าต้องการชำระเงินโดยวิธีชำระเป็นเงินสด จำนวน 255 คน คิดเป็นร้อยละ 63.75 โอนเงิน จำนวน 112 คน คิดเป็นร้อยละ 28.00 ตัดบัญชีธนาคาร จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 5.50 ชำระผ่านบัตรเครดิต จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 2.75

**ตารางที่ 4.22 จำนวนและร้อยละของการตัดสินใจเช่าหอพัก**

การตัดสินใจเช่าหอพัก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เช่า	328	82.00
ไม่เช่า	6	1.50
ไม่แน่ใจ	66	16.50
รวม	400	100.00

จากตาราง 4.22 จำนวนและร้อยละของความ ต้องการเช่าหอพักบริเวณซอยฉลองกรุง 1 แยก 5 ตามลักษณะที่ต้องการ โดยมีเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เช่น ตู้เสื้อผ้า เตียง โต๊ะทำงาน เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ ในระดับราคา 4,500 บาท พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้คำตอบว่าเช่า จำนวน 328 คน คิดเป็นร้อยละ 82.00 ไม่แน่ใจ จำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 16.50 ไม่เช่า จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 1.50

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 4.2 การประมาณรายรับของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน โดยเป็นส่วนการประมาณรายได้ของโครงการ และส่วนการประมาณรายจ่ายของโครงการ ซึ่งแบ่งออกเป็นเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้

ที่ดิน	บริเวณเขตพื้นที่ซอยฉลองกรุง 1 แยก 5
ประเภทอาคาร	อาคารพักอาศัยประเภทหอพักให้เช่า 4 ชั้น ชั้นละ 12 ห้อง
ขนาดที่ดิน	200 ตารางวา
เงินลงทุน	21,400,000 บาท
อายุโครงการ	15 ปี

รายรับของโครงการที่ประมาณการไว้ประกอบด้วย รายรับจากค่าเช่าห้องพักที่ได้รับเท่ากันทุกเดือน จากห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์พื้นฐานและการตกแต่งที่สวยงามเพื่อดึงดูดใจและเป็นการส่งเสริมการขาย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้ค่าห้องพัก อัตราห้องละ 4,500 บาทต่อเดือน จำนวน 48 ห้อง รวม 216,000 บาทต่อเดือน (ตารางที่ 4.23)
2. รายได้อื่นประมาณการรายได้ไว้ 35,000 ต่อเดือน ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการตู้น้ำดื่ม 1 ตู้ ประมาณเดือนละ 5,000 บาทต่อเดือน รายได้ค่าบริการเครื่องซักผ้า 4 เครื่อง ประมาณเดือนละ 6,000 บาทต่อเดือน ค่าบริการอินเทอร์เน็ต 48 ห้อง ประมาณเดือนละ 24,000 บาทต่อเดือน (ตารางที่ 4.23)
3. รายได้ค่าสาธารณูปโภค มีรายละเอียดดังนี้  
 ค่าน้ำประปา หน่วยละ 17 บาท ซึ่งมีต้นทุน 15.81 บาท  
 ค่าไฟ หน่วยละ 8 บาท ซึ่งมีการประมาณการต้นทุนที่ 5 บาท  
 ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เพิ่มขึ้นทุกปี ด้วยอัตราร้อยละ 1.00 (ตารางที่ 4.24 และตารางที่ 4.25)
4. รายได้จากการขายเศษซากเมื่อสิ้นสุดโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.23 การประมาณรายได้

ปีที่	ค่าห้องพัก	รายได้อื่น	ค่าไฟฟ้า *	ค่าน้ำประปา **	รวม
1	2,592,000.00	420,000.00	460,800.00	97,920.00	3,570,720.00
2	2,592,000.00	420,000.00	465,408.00	98,899.20	3,576,307.20
3	2,592,000.00	420,000.00	470,062.08	99,888.19	3,581,950.27
4	2,592,000.00	420,000.00	474,762.70	100,887.07	3,587,649.77
5	2,592,000.00	420,000.00	479,510.33	101,895.94	3,593,406.27
6	2,592,000.00	420,000.00	484,305.43	102,914.90	3,599,220.33
7	2,592,000.00	420,000.00	489,148.49	103,944.05	3,605,092.54
8	2,592,000.00	420,000.00	494,039.97	104,983.49	3,611,023.46
9	2,592,000.00	420,000.00	498,980.37	106,033.33	3,617,013.70
10	2,592,000.00	420,000.00	503,970.17	107,093.66	3,623,063.83
11	2,592,000.00	420,000.00	509,009.88	108,164.60	3,629,174.48
12	2,592,000.00	420,000.00	514,099.97	109,246.24	3,635,346.21
13	2,592,000.00	420,000.00	519,240.97	110,338.71	3,641,579.68
14	2,592,000.00	420,000.00	524,433.38	111,442.09	3,647,875.47
15	2,592,000.00	420,000.00	529,677.72	112,556.51	3,654,234.23

หมายเหตุ: \* ค่าไฟฟ้าจากตารางที่ 4.24 \*\* ค่าน้ำประปาจากตารางที่ 4.25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.24 ประมาณการรายได้ค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15

ตารางแสดงมูลค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวนหน่วย/ปี	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 1	57,600.00	460,800.00
ปีที่ 2	58,176.00	465,408.00
ปีที่ 3	58,757.76	470,062.08
ปีที่ 4	59,345.34	474,762.70
ปีที่ 5	59,938.79	479,510.33
ปีที่ 6	60,538.18	484,305.43
ปีที่ 7	61,143.56	489,148.49
ปีที่ 8	61,755.00	494,039.97
ปีที่ 9	62,372.55	498,980.37
ปีที่ 10	62,996.27	503,970.17
ปีที่ 11	63,626.23	509,009.88
ปีที่ 12	64,262.50	514,099.97
ปีที่ 13	64,905.12	519,240.97
ปีที่ 14	65,554.17	524,433.38
ปีที่ 15	66,209.71	529,677.72

หมายเหตุ : ประมาณการใช้ไฟฟ้าปริมาณ 100 หน่วยต่อห้องต่อเดือน

ประมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดปริมาณ 4,800 หน่วยต่อเดือน

ปริมาณการใช้ไฟฟ้า  $4,800 \times 12 = 57,600$  หน่วยต่อปี

มูลค่าไฟฟ้า  $57,600 \times 8 = 460,800$  บาทต่อปี (ปีที่ 1)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.25 ประมาณการรายได้ค่าน้ำประปาปีที่ 1-15

ตารางแสดงมูลค่าน้ำประปาปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวนยูนิต/ปี	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 1	5,760.00	97,920.00
ปีที่ 2	5,817.60	98,899.20
ปีที่ 3	5,875.78	99,888.19
ปีที่ 4	5,934.53	100,887.07
ปีที่ 5	5,993.88	101,895.94
ปีที่ 6	6,053.82	102,914.90
ปีที่ 7	6,114.36	103,944.05
ปีที่ 8	6,175.50	104,983.49
ปีที่ 9	6,237.25	106,033.33
ปีที่ 10	6,299.63	107,093.66
ปีที่ 11	6,362.62	108,164.60
ปีที่ 12	6,426.25	109,246.24
ปีที่ 13	6,490.51	110,338.71
ปีที่ 14	6,555.42	111,442.09
ปีที่ 15	6,620.97	112,556.51

หมายเหตุ : ประมาณการใช้น้ำประปาปริมาณ 10 หน่วยต่อห้อง/เดือน

ประมาณการใช้น้ำประปาทั้งหมดปริมาณ 480 หน่วยต่อเดือน

ปริมาณการใช้น้ำประปา  $480 \times 12 = 5,760$  หน่วยต่อปี

มูลค่าน้ำประปา  $5,760 \times 17 = 97,920$  บาทต่อปี (ปีที่ 1)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 4.26** ราคาที่ดินเมื่อสิ้นสุดโครงการ (ทำการขายเศษซาก)

ปีที่	จำนวน (ตารางวา)	ราคา (ต่อตารางวา)	จำนวนเงิน
0	200	45,000.00	9,000,000.00
15	200	90,000.00	18,000,000.00

หมายเหตุ : ราคาปีที่ 15 เป็นราคาที่เกิดการณั้ว่าจะขายเศษซากได้เมื่อสิ้นสุดโครงการ

**ตารางที่ 4.27** ค่าธรรมเนียมและภาษีเมื่อทำการขายเศษซาก

รายการ	อัตรากำหนด (ร้อยละ)	จำนวนเงิน
อัตราค่าธรรมเนียม	2.00	360,000.00
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ประเภทนิติบุคคล	1.00	180,000.00
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30	594,000.00
รวม		1,134,000.00

หมายเหตุ : รายได้สุทธิหลังจากหักค่าธรรมเนียมและภาษี

$$18,000,000.00 - 1,134,000.00 = 16,866,000.00 \text{ บาท}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 4.3 การประมาณการเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ

รายจ่ายของโครงการที่ประมาณไว้ ประกอบด้วยเงินลงทุนหรือสินทรัพย์ถาวรของโครงการที่จ่ายเพียงครั้งเดียว และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรายปีมีรายละเอียดดังนี้

#### 4.3.1 เงินลงทุน

1. ค่าที่ดิน 200 ตารางวา	9,000,000.00 บาท
2. ค่าก่อสร้างอาคาร	10,420,149.85 บาท
(รวมค่าออกแบบโครงสร้าง/ตกแต่ง ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต ค่าบริหารงานก่อสร้างซึ่งผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในส่วนนี้ทั้งหมด)	
3. ค่าเฟอร์นิเจอร์สำหรับห้องพัก	
3.1 เตียงขนาดใหญ่ (Queen Bed Size) ขนาด 5 x 6.5 ฟุต	
จำนวน 48 ชุด ชุดละ 4,400 บาท	211,200 บาท
3.2 พุกประเภทนิม ความหนา 6 นิ้ว ขนาด 5 x 6.5 ฟุต	
จำนวน 48 ชุด ชุดละ 2,300 บาท	110,400 บาท
3.3 ตู้เสื้อผ้า ขนาด 100 x 60 x 150 ซม. (มีลิ้นชัก)	
จำนวน 48 ตู้ ตู้ละ 2,390 บาท	114,720 บาท
3.4 โต๊ะทำงาน ขนาด 100 x 60 x 75 ซม.	
จำนวน 48 ตัว ตัวละ 2,890 บาท	138,720 บาท
3.5 เก้าอี้แบบมีพนักพิง	
จำนวน 48 ตัว ตัวละ 990 บาท	47,520 บาท
3.6 ชั้นวางทีวี	
จำนวน 48 ชุด ชุดละ 1,350 บาท	64,800 บาท
3.7 ผ้าม่าน	
จำนวน 48 ชุด ชุดละ 180 บาท	8,640 บาท
3.8 รางม่าน	
จำนวน 48 ชุด ชุดละ 180 บาท	8,640 บาท
3.9 เครื่องปรับอากาศ 9,000 BTU	
จำนวน 48 ชุด ชุดละ 11,599 บาท	556,752 บาท
3.10 เครื่องทำน้ำอุ่น	
จำนวน 48 เครื่อง เครื่องละ 1,950 บาท	93,600 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต  
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวม 1,353,992 บาท

## 4. อุปกรณ์สำนักงานและส่วนกลาง

4.1	โซฟา		
	จำนวน 1 ตัว ตัวละ 3,500 บาท	3,500	บาท
4.2	ระบบควบคุมการเข้า-ออกประตู		
	จำนวน 1 ชุด ชุดละ 9,500 บาท	9,500	บาท
4.3	ระบบ Server และอินเทอร์เน็ต		
	จำนวน 1 ชุด ชุดละ 45,000 บาท	45,000	บาท
4.4	ชุดกล้องวงจรปิดและจอแสดงภาพ		
	จำนวน 1 ชุด ชุดละ 36,000 บาท	36,000	บาท
4.5	ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ		
	จำนวน 1 ตู้ ตู้ละ 29,500 บาท	29,500	บาท
4.6	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ		
	จำนวน 4 เครื่อง เครื่องละ 14,375 บาท	57,500	บาท
4.7	อุปกรณ์สำนักงาน		
	15,000 บาท	15,000	บาท
		รวม	<u>196,000</u> บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### ตารางที่ 4.28 เงินลงทุน

ลำดับที่	รายการ	รวม (บาท)
1	ค่าที่ดิน	9,000,000.00
2	ค่าก่อสร้างอาคาร	10,420,149.85
3	ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	1,353,992.00
4	ค่าอุปกรณ์สำนักงาน/ส่วนกลาง	196,000.00
	รวม	20,970,141.85

#### 4.3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

1. ค่าจ้างพนักงานสำหรับการดำเนินงาน
  - 1.1 พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน  
(จากบริษัทภายนอก) เดือนละ 12,500 บาท
  - 1.2 พนักงานทำความสะอาด 1 คน เดือนละ 9,000 บาท
  - 1.3 ผู้จัดการอาคาร เดือนละ 15,000 บาท
2. ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา
  - 2.1 ค่าไฟฟ้า ประมาณการไว้ปีละ 306,000 บาท (ตารางที่ 4.29)
  - 2.2 ค่าน้ำประปา ประมาณการไว้ปีละ 119,523.60 บาท (ตารางที่ 4.30)
3. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น อุปกรณ์ทำความสะอาด ซึ่งประมาณการไว้เดือนละ 1,500 บาทหรือ 18,000 บาทต่อปี
4. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา ซึ่งประมาณการไว้เดือนละ 8,000 บาทหรือ 96,000 บาทต่อปี
5. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน อัตราร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าเช่าห้องพักต่อปี
6. ภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.00  
จ่ายคืนเงินกู้ จำนวน 12,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 6.125 ต่อปี (ตารางที่ 4.35 และ 4.36 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับดอกเบี้ยและการชำระเงินกู้)
7. การคิดค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามวิธีเส้นตรง (Straight Line Method) (ตารางที่ 4.33)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.29 ต้นทุนค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15

ตารางแสดงต้นทุนค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวนยูนิต/ปี x 5 บาท	มูลค่า บาท/ปี
ปีที่ 1	61,200.00	306,000.00
ปีที่ 2	61,812.00	309,060.00
ปีที่ 3	62,430.12	312,150.60
ปีที่ 4	63,054.42	315,272.10
ปีที่ 5	63,684.97	318,424.85
ปีที่ 6	64,321.82	321,609.10
ปีที่ 7	64,965.03	324,825.15
ปีที่ 8	65,614.68	328,073.40
ปีที่ 9	66,270.83	331,354.15
ปีที่ 10	66,933.54	334,667.70
ปีที่ 11	67,602.87	338,014.35
ปีที่ 12	68,278.90	341,394.50
ปีที่ 13	68,961.69	344,808.45
ปีที่ 14	69,651.31	348,256.55
ปีที่ 15	70,347.82	351,739.10

หมายเหตุ : ประมาณการใช้ไฟฟ้าปริมาณ 100 หน่วยต่อห้องต่อเดือน

ประมาณการใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง 300 หน่วยต่อเดือน

ประมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดปริมาณ 5,100 หน่วยต่อเดือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.30 ต้นทุนค่าน้ำประปาปีที่ 1-15

ตารางแสดงต้นทุนค่าน้ำประปาปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวนยูนิต/ปี x 15.81 บาท	มูลค่า บาท/ปี
ปีที่ 1	7,560.00	119,523.60
ปีที่ 2	7,635.60	120,718.84
ปีที่ 3	7,711.95	121,925.93
ปีที่ 4	7,789.07	123,145.20
ปีที่ 5	7,866.96	124,376.64
ปีที่ 6	7,945.63	125,620.41
ปีที่ 7	8,025.09	126,876.67
ปีที่ 8	8,105.34	128,145.43
ปีที่ 9	8,186.39	129,426.83
ปีที่ 10	8,268.26	130,721.19
ปีที่ 11	8,350.94	132,028.36
ปีที่ 12	8,434.45	133,348.65
ปีที่ 13	8,518.79	134,682.07
ปีที่ 14	8,603.98	136,028.92
ปีที่ 15	8,690.02	137,389.22

หมายเหตุ : ประมาณการใช้น้ำประปาปริมาณ 10 หน่วยต่อห้อง/เดือน  
 ประมาณการใช้น้ำประปาส่วนกลาง 150 หน่วยต่อเดือน  
 ประมาณการใช้น้ำประปาทั้งหมดปริมาณ 630 หน่วยต่อเดือน

ตารางที่ 4.31 ต้นทุนในสินทรัพย์ที่คิดค่าเสื่อมราคา

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าก่อสร้างอาคาร	10,420,149.85
ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	1,353,992.00
ค่าอุปกรณ์ส่วนกลาง/สำนักงาน	196,000.00
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์	11,970,141.85

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.32 สัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา

ตารางแสดงสัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา			
ลำดับที่	ตารางค่าเสื่อมราคา	การตัดค่าเสื่อม (%)	ตัดค่าเสื่อมภายใน (ปี)
1	อาคาร	5	20
2	เฟอร์นิเจอร์	10	10
3	อุปกรณ์สำนักงาน/ส่วนกลาง	10	10

ตารางที่ 4.33 การคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	อาคาร	เฟอร์นิเจอร์	อุปกรณ์สำนักงาน/ ส่วนกลาง	ค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคา สะสม
1	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	676,006.69
2	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	1,352,013.38
3	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	2,028,020.07
4	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	2,704,026.76
5	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	3,380,033.45
6	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	4,056,040.14
7	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	4,732,046.83
8	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	5,408,053.52
9	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	6,084,060.21
10	521,007.49	135,399.20	19,600.00	676,006.69	6,760,066.90
11	521,007.49	-	-	521,007.49	7,281,074.39
12	521,007.49	-	-	521,007.49	7,802,081.88
13	521,007.49	-	-	521,007.49	8,323,089.37
14	521,007.49	-	-	521,007.49	8,844,096.86
15	521,007.49	-	-	521,007.49	9,365,104.35
16	521,007.49	-	-	521,007.49	9,886,111.84
17	521,007.49	-	-	521,007.49	10,407,119.33
18	521,007.49	-	-	521,007.49	10,928,126.82
19	521,007.49	-	-	521,007.49	11,449,134.31
20	521,007.49	-	-	521,007.49	11,970,141.80

หมายเหตุ : การคิดค่าเสื่อมราคา ใช้คำนวณค่าเสื่อมราคาตามวิธีเส้นตรง (Straight Line Method)  
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าเสื่อมราคาอาคาร  $10,420,149.85 \div 20 = 521,007.49$  บาทต่อปี

ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์  $1,353,992.00 \div 10 = 135,199.20$  บาทต่อปี

ค่าอุปกรณ์สำนักงาน/ส่วนกลาง  $196,000.00 \div 10 = 19,600$  บาทต่อปี

ในการศึกษาการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มีการแบ่งเงินสำหรับการลงทุนออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. เงินลงทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 9,000,000.00 บาท คิดเป็น 43.92% ของเงินลงทุนทั้งหมด (ตารางที่ 4.37)
2. เงินกู้ระยะยาวที่เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จำนวน 12,000,000.00 บาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยที่ 6.275% ระยะเวลาการผ่อนชำระ 15 ปี สัดส่วนเงินทุนจากหนี้สินคิดเป็น 56.08% (ตารางที่ 4.37)  
(ตารางที่ 4.35 และ 4.36 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับดอกเบี้ยและการชำระเงินกู้)

การคำนวณต้นทุนเงินลงทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weight Average Cost of Capital)

อัตราดอกเบี้ยจ่าย 6.275%

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%

กำหนดให้ต้นทุนเงินทุนของเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น

ค่าเสียโอกาสของเงินทุน = 7%

สัดส่วนเงินลงทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น = 43.92%

สัดส่วนเงินลงทุนจากส่วนของหนี้สิน = 56.08%

ต้นทุนสุทธิของหนี้สิน =  $6.275\%(1 - 0.20)$

= 5.02%

ต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)

=  $0.4392(7\%) + 0.5608(5.02\%)$

= 5.89%

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการจากการลงทุน = 5.89%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.34 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปีที่ 1-15

ปีที่	เงินเดือนพนักงาน	ค่าจ้างซ่อมบำรุง	ค่าสาธารณูปโภค	ค่าเช่ายืมเปิดเตดีด	รวม	ภาษีโรงเรือน	ค่าเสื่อมราคาอาคาร	ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์	ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	รวมทั้งสิ้น
1	201,500.00	96,000.00	425,523.60	18,000.00	741,023.60	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,741,030.29
2	201,500.00	96,000.00	429,778.84	18,000.00	745,278.84	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,745,285.53
3	201,500.00	96,000.00	434,076.53	18,000.00	749,576.53	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,749,583.22
4	201,500.00	96,000.00	438,417.30	18,000.00	753,917.30	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,753,923.99
5	201,500.00	96,000.00	442,801.49	18,000.00	758,301.49	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,758,308.18
6	201,500.00	96,000.00	447,229.51	18,000.00	762,729.51	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,762,736.20
7	201,500.00	96,000.00	451,701.82	18,000.00	767,201.82	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,767,208.51
8	201,500.00	96,000.00	456,218.83	18,000.00	771,718.83	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,771,725.52
9	201,500.00	96,000.00	460,780.98	18,000.00	776,280.98	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,776,287.67
10	201,500.00	96,000.00	465,388.89	18,000.00	780,888.89	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,780,895.58
11	201,500.00	96,000.00	470,042.71	18,000.00	785,542.71	324,000.00	521,007.49	-	-	1,630,550.20
12	201,500.00	96,000.00	474,743.15	18,000.00	790,243.15	324,000.00	521,007.49	-	-	1,635,250.64
13	201,500.00	96,000.00	479,490.52	18,000.00	794,990.52	324,000.00	521,007.49	-	-	1,639,998.01
14	201,500.00	96,000.00	484,285.47	18,000.00	799,785.47	324,000.00	521,007.49	-	-	1,644,792.96
15	201,500.00	96,000.00	489,128.32	18,000.00	804,628.32	324,000.00	521,007.49	-	-	1,586,031.09

**ตารางที่ 4.35 ดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด**

ตารางแสดงดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด		
ประเภทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราส่วนลด	หน่วย : ร้อยละต่อปี	ระยะเวลาประกาศ
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) (MINIMUM LOAN RATE)	6.275%	27 เมษายน 2559
ที่มา : ธนาคารกรุงไทย 2559		

**ตารางที่ 4.36 การชำระเงินกู้**

ตารางแสดงการชำระเงินกู้ กำหนดชำระ 15 ปี อัตราดอกเบี้ย 6.275%

ปีที่	จำนวนเงินผ่อนชำระ (บาท)			
	เงินงวดที่ชำระ	ดอกเบี้ย	เงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
				12,000,000.00
1	1,257,849.59	753,000.00	504,849.59	11,495,150.41
2	1,257,849.59	721,320.69	536,528.90	10,958,621.51
3	1,257,849.59	687,653.50	570,196.09	10,388,425.42
4	1,257,849.59	651,873.69	605,975.90	9,782,449.52
5	1,257,849.59	613,848.71	644,000.88	9,138,448.64
6	1,257,849.59	573,437.65	684,411.94	8,454,036.70
7	1,257,849.59	530,490.80	727,358.79	7,726,677.92
8	1,257,849.59	484,849.04	773,000.55	6,953,677.36
9	1,257,849.59	436,343.25	821,506.34	6,132,171.03
10	1,257,849.59	384,793.73	873,055.86	5,259,115.17
11	1,257,849.59	330,009.48	927,840.11	4,331,275.06
12	1,257,849.59	271,787.51	986,062.08	3,345,212.98
13	1,257,849.59	209,912.11	1,047,937.48	2,297,275.50
14	1,257,849.59	144,154.04	1,113,695.55	1,183,579.95
15	1,257,849.59	74,269.64	1,183,579.95	0.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.37 เงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ลำดับ	รายการ	ส่วนของเจ้าของ	เงินกู้ยืม	รวมมูลค่า
1	ที่ดิน	9,000,000.00	-	9,000,000.00
2	ส่วนโครงสร้างอาคาร/ ปรับปรุง	-	10,420,149.85	10,420,149.85
3	เฟอร์นิเจอร์สำหรับห้องพัก	-	1,354,992.00	1,546,032.00
4	อุปกรณ์สำนักงาน/ส่วนกลาง	-	148,320.00	148,320.00
5	เงินทุนหมุนเวียน	400,000.00	76,538.15	476,538.15
	รวมมูลค่าทั้งสิ้น	9,400,000.00	12,000,000.00	21,400,000.00
	โครงสร้างทางการเงิน (เปอร์เซ็นต์)	43.92%	56.08%	100%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.38 ผลกำไรสุทธิ

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน	รายจ่ายจากการดำเนินงาน	กำไรก่อนหักต้นทุนทาง และการเงินได้นิติบุคคล	ดอกเบี้ยจ่าย	กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	กำไรสุทธิ
1	3,570,720.00	1,741,030.29	1,829,689.71	753,000.00	1,076,689.71	861,351.77
2	3,576,307.20	1,745,285.53	1,831,021.67	721,320.69	1,109,700.98	887,760.78
3	3,581,950.27	1,749,583.22	1,832,367.05	687,653.50	1,144,713.55	915,770.84
4	3,587,649.77	1,753,923.99	1,833,725.78	651,873.69	1,181,852.09	945,481.67
5	3,593,406.27	1,758,308.18	1,835,098.09	613,848.71	1,221,249.38	976,999.50
6	3,599,220.33	1,762,736.20	1,836,484.13	573,437.65	1,263,046.48	1,010,437.18
7	3,605,092.54	1,767,208.51	1,837,884.03	530,490.80	1,307,393.23	1,045,914.58
8	3,611,023.46	1,771,725.52	1,839,297.94	484,849.04	1,354,448.90	1,083,559.12
9	3,617,013.70	1,776,287.67	1,840,726.03	436,343.25	1,404,382.78	1,123,506.22
10	3,623,063.83	1,780,895.58	1,842,168.25	384,793.73	1,457,374.52	1,165,899.62
11	3,629,174.48	1,630,550.20	1,998,624.28	330,009.48	1,668,614.80	1,334,891.84
12	3,635,346.21	1,635,250.64	2,000,095.57	271,787.51	1,728,308.06	1,382,646.45
13	3,641,579.68	1,639,998.01	2,001,581.67	209,912.11	1,791,669.56	1,433,335.65
14	3,647,875.47	1,644,792.96	2,003,082.51	144,154.04	1,858,928.47	1,487,142.78
15	20,520,234.23	1,586,031.09	18,934,203.14	74,269.64	18,859,933.50	15,087,946.80

#### 4.4 การคาดคะเนการไหลของกระแสเงินสด (Cash Flow)

ตารางที่ 4.39 กระแสเงินสดรับ – กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงานปีที่ 1-15

รายการ	ปีที่				
	1	2	3	4	5
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่าบำรุงรักษา)	558,720.00	564,307.20	569,950.27	575,649.77	581,406.27
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	3,570,720.00	3,576,307.20	3,581,950.27	3,587,649.77	3,593,406.27
กระแสเงินสดจ่าย					
เงินลงทุน	21,400,000.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	741,023.60	745,278.84	749,576.53	753,917.30	758,301.49
ดอกเบี้ย	753,000.00	721,320.69	687,653.50	651,873.69	613,848.71
ภาษีโรงเรือน	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	215,337.94	221,940.20	228,942.71	236,370.42	244,249.88
รวมกระแสเงินสดจ่าย	21,400,000.00	2,012,539.73	1,990,172.74	1,966,161.41	1,940,400.08
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	1,537,358.46	1,563,767.47	1,591,777.53	1,621,488.36	1,653,006.19

ตารางที่ 4.39 (ต่อ)

รายการ	ปีที่									
	6	7	8	9	10					
กระแสเงินสดรับ										
รายได้ค่าเช่า	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00					
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่า น้ำประปา)	587,220.33	593,092.54	599,023.46	605,013.70	611,063.83					
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00					
รวมกระแสเงินสดรับ	3,599,220.33	3,605,092.54	3,611,023.46	3,617,013.70	3,623,063.83					
กระแสเงินสดจ่าย										
เงินลงทุน	21,400,000.00									
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	741,023.60	745,278.84	749,576.53	753,917.30	758,301.49					
ดอกเบี้ย	753,000.00	721,320.69	687,653.50	651,873.69	613,848.71					
ภาษีโรงเรือน	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00					
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	252,609.30	261,478.65	270,889.78	280,876.56	291,474.90					
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,912,776.46	1,883,171.27	1,851,457.65	1,817,500.79	1,781,157.52					
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	1,686,443.87	1,721,921.27	1,759,565.81	1,799,512.91	1,841,906.31					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 4.39 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	11	12	13	14	15
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่า น้ำประปา)	617,174.48	623,346.21	629,579.68	635,875.47	642,234.23
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
เงินทุนหมุนเวียนเมื่อสิ้นสุดโครงการ	-	-	-	-	476,538.15
รายได้จากการขายเศษซากโครงการ	-	-	-	-	16,866,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	3,629,174.48	3,635,346.21	3,641,579.68	3,647,875.47	20,996,772.38
กระแสเงินสดจ่าย					
เงินลงทุน	21,400,000.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	785,542.71	790,243.15	794,990.52	799,785.47	741,023.60
ดอกเบี้ย	330,009.48	271,787.51	209,912.11	144,154.04	74,269.64
ภาษีโรงเรือน	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	333,722.96	345,661.61	358,333.91	371,785.69	3,771,986.70
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,773,275.15	1,731,692.27	1,687,236.54	1,639,725.20	4,974,884.66
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	1,855,899.33	1,903,653.94	1,954,343.14	2,008,150.27	16,021,887.72

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 4.5 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาที่การลงทุนนั้นใช้ไปในการลงทุน เพื่อให้เท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.40 ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนหอพัก

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)	(21,400,000.00)
1	3,570,720.00	2,033,361.54	1,537,358.46	(19,862,641.54)
2	3,576,307.20	2,012,539.73	1,563,767.47	(18,298,874.07)
3	3,581,950.27	1,990,172.74	1,591,777.53	(16,707,096.54)
4	3,587,649.77	1,966,161.41	1,621,488.36	(15,085,608.18)
5	3,593,406.27	1,940,400.08	1,653,006.19	(13,432,601.99)
6	3,599,220.33	1,912,776.46	1,686,443.87	(11,746,158.12)
7	3,605,092.54	1,883,171.27	1,721,921.27	(10,024,236.85)
8	3,611,023.46	1,851,457.65	1,759,565.81	(8,264,671.04)
9	3,617,013.70	1,817,500.79	1,799,512.91	(6,465,158.13)
10	3,623,063.83	1,781,157.52	1,841,906.31	(4,623,251.82)
11	3,629,174.48	1,773,275.15	1,855,899.33	(2,767,352.49)
12	3,635,346.21	1,731,692.27	1,903,653.94	(863,698.55)
13	3,641,579.68	1,687,236.54	1,954,343.14	1,090,644.59
14	3,647,875.47	1,639,725.20	2,008,150.27	3,098,794.86
15	20,996,772.38	4,974,884.66	16,021,887.72	19,120,682.58

จากตารางที่ 4.4 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนหอพัก มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี 9 เดือน 16 วัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 4.6 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

เป็นการแสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยกำหนดให้อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพักบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เท่ากับร้อยละ 5.89

ตารางที่ 4.41 มูลค่าปัจจุบันสุทธิในการลงทุนหอพัก

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	r = 5.89%
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)	
1	3,570,720.00	2,033,361.54	1,537,358.46	
2	3,576,307.20	2,012,539.73	1,563,767.47	
3	3,581,950.27	1,990,172.74	1,591,777.53	
4	3,587,649.77	1,966,161.41	1,621,488.36	
5	3,593,406.27	1,940,400.08	1,653,006.19	
6	3,599,220.33	1,912,776.46	1,686,443.87	
7	3,605,092.54	1,883,171.27	1,721,921.27	
8	3,611,023.46	1,851,457.65	1,759,565.81	
9	3,617,013.70	1,817,500.79	1,799,512.91	
10	3,623,063.83	1,781,157.52	1,841,906.31	
11	3,629,174.48	1,773,275.15	1,855,899.33	
12	3,635,346.21	1,731,692.27	1,903,653.94	
13	3,641,579.68	1,687,236.54	1,954,343.14	
14	3,647,875.47	1,639,725.20	2,008,150.27	
15	20,996,772.38	4,974,884.66	16,021,887.72	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ				1,462,956.18

จากตารางที่ 4.41 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างหอพักมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการเท่ากับ 1,462,956.18 บาท เมื่อใช้อัตราคิดลดที่ 5.89% สรุปได้ว่าโครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 4.7 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)

คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ

ตารางที่ 4.42 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)
1	3,570,720.00	2,033,361.54	1,537,358.46
2	3,576,307.20	2,012,539.73	1,563,767.47
3	3,581,950.27	1,990,172.74	1,591,777.53
4	3,587,649.77	1,966,161.41	1,621,488.36
5	3,593,406.27	1,940,400.08	1,653,006.19
6	3,599,220.33	1,912,776.46	1,686,443.87
7	3,605,092.54	1,883,171.27	1,721,921.27
8	3,611,023.46	1,851,457.65	1,759,565.81
9	3,617,013.70	1,817,500.79	1,799,512.91
10	3,623,063.83	1,781,157.52	1,841,906.31
11	3,629,174.48	1,773,275.15	1,855,899.33
12	3,635,346.21	1,731,692.27	1,903,653.94
13	3,641,579.68	1,687,236.54	1,954,343.14
14	3,647,875.47	1,639,725.20	2,008,150.27
15	20,996,772.38	4,974,884.66	16,021,887.72
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน			6.65%

จากการเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนหอพักมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนเท่ากับ 6.65 % ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุนคือ 5.89% สรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.43 สรุปผลการดำเนินงานปกติ

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	12 ปี 9 เดือน 16 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	1,462,956.18
3	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	6.65 %

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพัก บริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ภายในระยะเวลา 15 ปี มีเงินลงทุน 21,400,000.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 12 ปี 9 เดือน 16 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,462,956.18 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 6.65% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุนเนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก รวมไปถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุน

#### 4.8 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

การวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่อโครงการที่อาจเกิดขึ้นจริงในอนาคตของโครงการ คือ กรณีที่รายได้ลดลง และกรณีที่ต้นทุนผันแปรในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาจาก ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และผลตอบแทนจากการลงทุน

ดังนั้นจะทำการตั้งสมมติฐานเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ค่าเข้าลดลงร้อยละ 5

กรณีที่ 2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**กรณีศึกษาที่ 1 กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5**

**ตารางที่ 4.44 การประมาณรายได้ กรณีรายได้ค่าเช่าห้องพักลดลงร้อยละ 5**

ปีที่	ค่าห้องพัก	รายได้อื่น	ค่าไฟฟ้า (ตารางที่ 4.24)	ค่าน้ำประปา (ตารางที่ 4.25)	รวม
1	2,462,400.00	420,000.00	460,800.00	97,920.00	3,441,120.00
2	2,462,400.00	420,000.00	465,408.00	98,899.20	3,446,707.20
3	2,462,400.00	420,000.00	470,062.08	99,888.19	3,452,350.27
4	2,462,400.00	420,000.00	474,762.70	100,887.07	3,458,049.77
5	2,462,400.00	420,000.00	479,510.33	101,895.94	3,463,806.27
6	2,462,400.00	420,000.00	484,305.43	102,914.90	3,469,620.33
7	2,462,400.00	420,000.00	489,148.49	103,944.05	3,475,492.54
8	2,462,400.00	420,000.00	494,039.97	104,983.49	3,481,423.46
9	2,462,400.00	420,000.00	498,980.37	106,033.33	3,487,413.70
10	2,462,400.00	420,000.00	503,970.17	107,093.66	3,493,463.83
11	2,462,400.00	420,000.00	509,009.88	108,164.60	3,499,574.48
12	2,462,400.00	420,000.00	514,099.97	109,246.24	3,505,746.21
13	2,462,400.00	420,000.00	519,240.97	110,338.71	3,511,979.68
14	2,462,400.00	420,000.00	524,433.38	111,442.09	3,518,275.47
15	2,462,400.00	420,000.00	529,677.72	112,556.51	3,524,634.23

ตารางที่ 4.45 กระแสเงินสดรับ – กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน (กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องที่ลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5)

รายการ	ปีที่				
	1	2	3	4	5
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่าน้ำประปา)	558,720.00	564,307.20	569,950.27	575,649.77	581,406.27
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>3,441,120.00</b>	<b>3,446,707.20</b>	<b>3,452,350.27</b>	<b>3,458,049.77</b>	<b>3,463,806.27</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
เงินลงทุน	21,400,000.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	741,023.60	745,278.84	749,576.53	753,917.30	758,301.49
ดอกเบี้ย	753,000.00	721,320.69	687,653.50	651,873.69	613,848.71
ภาษีโรงเรือน	307,800.00	307,800.00	307,800.00	307,800.00	307,800.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	189,417.94	196,020.20	203,022.71	210,450.42	218,329.88
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>21,400,000.00</b>	<b>1,970,419.73</b>	<b>1,948,052.74</b>	<b>1,924,041.41</b>	<b>1,898,280.08</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>21,400,000.00</b>	<b>1,449,878.46</b>	<b>1,504,297.53</b>	<b>1,534,008.36</b>	<b>1,565,526.19</b>

ตารางที่ 4.45 (ต่อ)

รายการ	ปี									
	6	7	8	9	10					
กระแสเงินสดรับ										
รายได้ค่าเช่า	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00					
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่า น้ำประปา)	587,220.33	593,092.54	599,023.46	605,013.70	611,063.83					
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00					
รวมกระแสเงินสดรับ	3,469,620.33	3,475,492.54	3,481,423.46	3,487,413.70	3,493,463.83					
กระแสเงินสดจ่าย										
เงินลงทุน	21,400,000.00									
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	741,023.60	745,278.84	749,576.53	753,917.30	758,301.49					
ดอกเบี้ย	753,000.00	721,320.69	687,653.50	651,873.69	613,848.71					
ภาษีโรงเรือน	307,800.00	307,800.00	307,800.00	307,800.00	307,800.00					
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	226,689.30	235,558.65	244,969.78	254,956.56	265,554.90					
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,870,656.46	1,841,051.27	1,809,337.65	1,775,380.79	1,739,037.52					
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	1,598,963.87	1,634,441.27	1,672,085.81	1,712,032.91	1,754,426.31					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ	ปีที่				
	11	12	13	14	15
<b>ตารางที่ 4.45 (ต่อ)</b>					
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00	2,462,400.00
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่า น้ำประปา)	617,174.48	623,346.21	629,579.68	635,875.47	642,234.23
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
เงินทุนหมุนเวียนเมื่อสิ้นสุดโครงการ	-	-	-	-	476,538.15
รายได้จากการขายเศษซากโครงการ	-	-	-	-	16,866,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>3,499,574.48</b>	<b>3,505,746.21</b>	<b>3,511,979.68</b>	<b>3,518,275.47</b>	<b>20,867,172.38</b>
กระแสเงินสดจ่าย					
เงินลงทุน	21,400,000.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	785,542.71	790,243.15	794,990.52	799,785.47	741,023.60
ดอกเบี้ย	330,009.48	271,787.51	209,912.11	144,154.04	74,269.64
ภาษีโรงเรือน	307,800.00	307,800.00	307,800.00	307,800.00	307,800.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	307,802.96	319,741.61	332,413.91	345,865.69	3,746,066.70
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>21,400,000.00</b>	<b>1,689,572.27</b>	<b>1,645,116.54</b>	<b>1,597,605.20</b>	<b>4,932,764.66</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>21,400,000.00</b>	<b>1,816,173.94</b>	<b>1,866,863.14</b>	<b>1,920,670.27</b>	<b>15,934,407.72</b>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.46 ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนหอพัก

(กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5)

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)	(21,400,000.00)
1	3,441,120.00	1,991,241.54	1,449,878.46	(19,950,121.54)
2	3,446,707.20	1,970,419.73	1,476,287.47	(18,473,834.07)
3	3,452,350.27	1,948,052.74	1,504,297.53	(16,969,536.54)
4	3,458,049.77	1,924,041.41	1,534,008.36	(15,435,528.18)
5	3,463,806.27	1,898,280.08	1,565,526.19	(13,870,001.99)
6	3,469,620.33	1,870,656.46	1,598,963.87	(12,271,038.12)
7	3,475,492.54	1,841,051.27	1,634,441.27	(10,636,596.85)
8	3,481,423.46	1,809,337.65	1,672,085.81	(8,964,511.04)
9	3,487,413.70	1,775,380.79	1,712,032.91	(7,252,478.13)
10	3,493,463.83	1,739,037.52	1,754,426.31	(5,498,051.82)
11	3,499,574.48	1,731,155.15	1,768,419.33	(3,729,632.49)
12	3,505,746.21	1,689,572.27	1,816,173.94	(1,913,458.55)
13	3,511,979.68	1,645,116.54	1,866,863.14	(46,595.41)
14	3,518,275.47	1,597,605.20	1,920,670.27	1,874,074.86
15	20,867,172.38	4,932,764.66	15,934,407.72	17,808,482.58

จากตารางที่ 4.24 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนหอพัก มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 13 ปี

9 วัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.47 มูลค่าปัจจุบันสุทธิในการลงทุนหอพัก

(กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5)

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	r = 5.89%
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)	
1	3,441,120.00	1,991,241.54	1,449,878.46	
2	3,446,707.20	1,970,419.73	1,476,287.47	
3	3,452,350.27	1,948,052.74	1,504,297.53	
4	3,458,049.77	1,924,041.41	1,534,008.36	
5	3,463,806.27	1,898,280.08	1,565,526.19	
6	3,469,620.33	1,870,656.46	1,598,963.87	
7	3,475,492.54	1,841,051.27	1,634,441.27	
8	3,481,423.46	1,809,337.65	1,672,085.81	
9	3,487,413.70	1,775,380.79	1,712,032.91	
10	3,493,463.83	1,739,037.52	1,754,426.31	
11	3,499,574.48	1,731,155.15	1,768,419.33	
12	3,505,746.21	1,689,572.27	1,816,173.94	
13	3,511,979.68	1,645,116.54	1,866,863.14	
14	3,518,275.47	1,597,605.20	1,920,670.27	
15	20,867,172.38	4,932,764.66	15,934,407.72	
			มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	607,188.60

จากตารางที่ 4.47 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างหอพักมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการเท่ากับ 607,188.60 บาท เมื่อคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 4.48 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

(กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพัสดุลงจากการประมาณการร้อยละ 5)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)
1	3,441,120.00	1,991,241.54	1,449,878.46
2	3,446,707.20	1,970,419.73	1,476,287.47
3	3,452,350.27	1,948,052.74	1,504,297.53
4	3,458,049.77	1,924,041.41	1,534,008.36
5	3,463,806.27	1,898,280.08	1,565,526.19
6	3,469,620.33	1,870,656.46	1,598,963.87
7	3,475,492.54	1,841,051.27	1,634,441.27
8	3,481,423.46	1,809,337.65	1,672,085.81
9	3,487,413.70	1,775,380.79	1,712,032.91
10	3,493,463.83	1,739,037.52	1,754,426.31
11	3,499,574.48	1,731,155.15	1,768,419.33
12	3,505,746.21	1,689,572.27	1,816,173.94
13	3,511,979.68	1,645,116.54	1,866,863.14
14	3,518,275.47	1,597,605.20	1,920,670.27
15	20,867,172.38	4,932,764.66	15,934,407.72
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน			6.21%

จากการเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนหอพักมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนเท่ากับ 6.21% ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุนคือ 5.89% สรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### ตารางที่ 4.49 สรุปผลการดำเนินงาน

(กรณีรายได้จากค่าเช่าห้องพักลดลงจากการประมาณการร้อยละ 5)

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	13 ปี 9 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	607,188.60
3	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	6.21%

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพัก บริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ภายในระยะเวลา 15 ปี มีเงินลงทุน 21,400,000.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 13 ปี 9 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 607,188.60 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 6.21% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก รวมไปถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**กรณี 2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5**

**ตารางที่ 4.50** ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปีที่ 1-15 (กรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)

ปี	เงินเดือนพนักงาน	ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุง	ค่าสาธารณูปโภค	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	รวม	ภาษีโรงเรือน	ค่าเสื่อมราคาอาคาร	ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์	ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	รวมทั้งสิ้น
1	211,575.00	100,800.00	446,799.78	18,900.00	778,074.78	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,778,085.47
2	211,575.00	100,800.00	451,267.78	18,900.00	782,542.78	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,782,549.47
3	211,575.00	100,800.00	455,780.36	18,900.00	787,055.36	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,787,062.05
4	211,575.00	100,800.00	460,338.17	18,900.00	791,613.17	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,791,619.86
5	211,575.00	100,800.00	464,941.56	18,900.00	796,216.56	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,796,223.25
6	211,575.00	100,800.00	469,590.99	18,900.00	800,865.99	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,800,872.68
7	211,575.00	100,800.00	474,286.91	18,900.00	805,561.91	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,805,568.60
8	211,575.00	100,800.00	479,029.77	18,900.00	810,304.77	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,810,311.46
9	211,575.00	100,800.00	483,820.03	18,900.00	815,095.03	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,815,101.72
10	211,575.00	100,800.00	488,658.33	18,900.00	819,933.33	324,000.00	521,007.49	135,399.20	19,600.00	1,819,940.02
11	211,575.00	100,800.00	493,544.85	18,900.00	824,819.85	324,000.00	521,007.49	-	-	1,669,827.34
12	211,575.00	100,800.00	498,480.31	18,900.00	829,755.31	324,000.00	521,007.49	-	-	1,674,762.80
13	211,575.00	100,800.00	503,465.05	18,900.00	834,740.05	324,000.00	521,007.49	-	-	1,679,747.54
14	211,575.00	100,800.00	508,499.74	18,900.00	839,774.74	324,000.00	521,007.49	-	-	1,684,782.23
15	211,575.00	100,800.00	513,584.74	18,900.00	844,859.73	324,000.00	521,007.49	-	-	1,689,867.22

ตารางที่ 4.51 แสดงกระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน (กรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)

รายการ	ปีที่				
	1	2	3	4	5
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่าน้ำประปา)	558,720.00	564,307.20	569,950.27	575,649.77	581,406.27
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	3,570,720.00	3,576,307.20	3,581,950.27	3,587,649.77	3,593,406.27
กระแสเงินสดจ่าย					
เงินลงทุน	21,400,000.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	778,074.78	782,542.78	787,055.36	791,613.17	796,216.56
ดอกเบี้ย	753,000.00	721,320.69	687,653.50	651,873.69	613,848.71
ภาษีโรงเรือน	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	192,529.04	205,424.61	219,117.58	233,657.84	249,098.46
รวมกระแสเงินสดจ่าย	21,400,000.00	2,047,603.82	2,017,826.44	2,001,144.70	1,983,163.73
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	21,400,000.00	1,523,116.18	1,564,123.83	1,586,505.07	1,610,242.54

ตารางที่ 4.51 (ต่อ)

รายการ	ปี				
	6	7	8	9	10
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่า น้ำประปา)	587,220.33	593,092.54	599,023.46	605,013.70	611,063.83
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	3,599,220.33	3,605,092.54	3,611,023.46	3,617,013.70	3,623,063.83
กระแสเงินสดจ่าย					
เงินลงทุน	21,400,000.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	800,865.99	805,561.91	810,304.77	815,095.03	819,933.33
ดอกเบี้ย	753,000.00	721,320.69	687,653.50	651,873.69	613,848.71
ภาษีโรงเรือน	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	265,495.81	282,909.81	301,404.12	321,046.43	341,908.61
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,963,799.45	1,942,962.52	1,920,557.93	1,896,484.71	1,870,635.67
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	21,400,000.00	1,662,130.02	1,690,465.53	1,720,528.99	1,752,428.16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 4.51 (ต่อ)

รายการ	ปี				
	11	12	13	14	15
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00	2,592,000.00
รายได้ค่าบริการ (ค่าไฟฟ้า, ค่า น้ำประปา)	617,174.48	623,346.21	629,579.68	635,875.47	635,875.47
รายได้อื่น	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
เงินทุนหมุนเวียนเมื่อสิ้นสุดโครงการ	-	-	-	-	476,538.15
รายได้จากการขายเศษซากโครงการ	-	-	-	-	16,866,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	3,629,174.48	3,635,346.21	3,641,579.68	3,647,875.47	20,996,772.38
กระแสเงินสดจ่าย					
เงินลงทุน	21,400,000.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	824,819.85	829,755.31	834,740.05	839,774.74	844,859.73
ดอกเบี้ย	330,009.48	271,787.51	209,912.11	144,154.04	74,269.64
ภาษีโรงเรือน	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00	324,000.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	364,067.13	387,603.18	412,603.08	439,158.53	3,840,567.04
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,842,896.46	1,813,146.00	1,781,255.24	1,747,087.31	5,083,696.42
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	824,819.85	829,755.31	834,740.05	839,774.74	844,859.73

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.52 แสดงระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนหอพัก  
(กรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)

หน่วยเงิน : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)	(21,400,000.00)
1	3,570,720.00	2,047,603.82	1,523,116.18	(19,876,883.82)
2	3,576,307.20	2,033,288.08	1,543,019.12	(18,333,864.70)
3	3,581,950.27	2,017,826.44	1,564,123.83	(16,769,740.87)
4	3,587,649.77	2,001,144.70	1,586,505.07	(15,183,235.80)
5	3,593,406.27	1,983,163.73	1,610,242.54	(13,572,993.26)
6	3,599,220.33	1,963,799.45	1,635,420.88	(11,937,572.38)
7	3,605,092.54	1,942,962.52	1,662,130.02	(10,275,442.36)
8	3,611,023.46	1,920,557.93	1,690,465.53	(8,584,976.83)
9	3,617,013.70	1,896,484.71	1,720,528.99	(6,864,447.84)
10	3,623,063.83	1,870,635.67	1,752,428.16	(5,112,019.68)
11	3,629,174.48	1,842,896.46	1,786,278.02	(3,325,741.66)
12	3,635,346.21	1,813,146.00	1,822,200.21	(1,503,541.45)
13	3,641,579.68	1,781,255.24	1,860,324.44	356,782.99
14	3,647,875.47	1,747,087.31	1,900,788.16	2,257,571.15
15	20,996,772.38	5,083,696.42	15,913,075.96	18,170,647.11

จากตารางที่ 4.52 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนหอพัก มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 13 ปี

9 วัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.53 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการลงทุนหอพัก  
(กรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	r = 5.89%
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)	
1	3,570,720.00	2,047,603.82	1,523,116.18	
2	3,576,307.20	2,033,288.08	1,543,019.12	
3	3,581,950.27	2,017,826.44	1,564,123.83	
4	3,587,649.77	2,001,144.70	1,586,505.07	
5	3,593,406.27	1,983,163.73	1,610,242.54	
6	3,599,220.33	1,963,799.45	1,635,420.88	
7	3,605,092.54	1,942,962.52	1,662,130.02	
8	3,611,023.46	1,920,557.93	1,690,465.53	
9	3,617,013.70	1,896,484.71	1,720,528.99	
10	3,623,063.83	1,870,635.67	1,752,428.16	
11	3,629,174.48	1,842,896.46	1,786,278.02	
12	3,635,346.21	1,813,146.00	1,822,200.21	
13	3,641,579.68	1,781,255.24	1,860,324.44	
14	3,647,875.47	1,747,087.31	1,900,788.16	
15	20,996,772.38	5,083,696.42	15,913,075.96	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ				913,063.08

จากตารางที่ 4.53 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างหอพักมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการเท่ากับ 913,063.08 บาท เมื่อคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิต่ำเป็นบวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.54 แสดงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน  
(กรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ
0	-	21,400,000.00	(21,400,000.00)
1	3,570,720.00	2,047,603.82	1,523,116.18
2	3,576,307.20	2,033,288.08	1,543,019.12
3	3,581,950.27	2,017,826.44	1,564,123.83
4	3,587,649.77	2,001,144.70	1,586,505.07
5	3,593,406.27	1,983,163.73	1,610,242.54
6	3,599,220.33	1,963,799.45	1,635,420.88
7	3,605,092.54	1,942,962.52	1,662,130.02
8	3,611,023.46	1,920,557.93	1,690,465.53
9	3,617,013.70	1,896,484.71	1,720,528.99
10	3,623,063.83	1,870,635.67	1,752,428.16
11	3,629,174.48	1,842,896.46	1,786,278.02
12	3,635,346.21	1,813,146.00	1,822,200.21
13	3,641,579.68	1,781,255.24	1,860,324.44
14	3,647,875.47	1,747,087.31	1,900,788.16
15	20,996,772.38	5,083,696.42	15,913,075.96
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน			6.37%

จากการเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนหอพักมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนเท่ากับ 6.37% ซึ่งมีความมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุนคือ 5.89% สรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.55 สรุปผลการดำเนินงาน (กรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	12 ปี 9 เดือน 25 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	913,063.28
3	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	6.37%

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพัก บริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ภายในระยะเวลา 15 ปี มีเงินลงทุน 21,400,000 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 12 ปี 9 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 913,063.28 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 6.37% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุนเนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก รวมไปถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้จากการลงทุน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 5

# สรุปและข้อเสนอแนะ

### 5.1 สรุป

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องพักในบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เนื่องจากมีปริมาณความต้องการห้องพักของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังที่มีความต้องการมากขึ้นทุกปี ตามจำนวนนักศึกษาที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดความมั่นใจก่อนการลงทุน และลดความเสี่ยงของการลงทุน โครงการจึงทำการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งด้านการตลาด และทางด้านการเงินเพื่อนำผลที่ได้มาวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

การศึกษาลักษณะความต้องการของผู้บริโภคต่อธุรกิจห้องพักบริเวณรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เพื่อนำไปเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจลงทุนธุรกิจห้องพัก การศึกษาความต้องการลักษณะห้องพักของผู้บริโภคห้องพัก จำนวน 400 ชุด จากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย คณะเศรษฐศาสตร์อุตสาหกรรม ศึกษาอยู่ในระดับชั้นปีที่ 2 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท กลุ่มตัวอย่างส่วนมากพักอาศัยอยู่ 2 คน (รวมตัวเอง)

ผลการศึกษาเรื่องความต้องการรูปแบบห้องพักพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการห้องพัก ในระดับราคา 3,501 – 4,000 บาท ลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่า เป็นห้องพักแบบมีทั้งเครื่องปรับอากาศและพัดลม จำนวนของพื้นที่ที่ต้องการคือ 21 – 23 ตรม. รูปแบบการตกแต่งภายในห้องและภายในอาคารที่ต้องการเป็นแบบ Mix & Match ระหว่าง Modern และ Luxury Style ห้องพักแบบมีห้องน้ำภายในและมีระเบียงสำหรับตากผ้า รูปแบบประตูสำหรับออกไประเบียงแบบกระจกบานเลื่อน ต้องการผ้าม่านเพื่อความความเป็นส่วนตัว และต้องการรับข้อมูลสื่อสารจากห้องพักผ่าน 1. ช่องทางโซเชียลมีเดีย (Facebook, Twitter, Line) 2. อีเมล 3. ข้อความทางโทรศัพท์ 4. จดหมายถึงห้องโดยตรง ตามลำดับ การส่งเสริมการขายที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ 1. ส่วนลดค่าเช่าห้องพัก 2. ไม่ต้องจ่ายค่าเช่าเดือนแรก 3. ปัจจัยด้านอื่นมีผลต่อการตัดสินใจมากกว่าการส่งเสริมการขาย และ 4. สัญญาระยะสั้น ตามลำดับ ปัจจัยที่มีผลในการเลือกห้องพัก 1. ทำเลที่ตั้ง 2. ราคา 3. สภาพแวดล้อม 4. พื้นที่ใช้สอย 5. ที่จอดรถ ตามลำดับ ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก 1. เตียง 2. เครื่องปรับอากาศ 3. ตู้เสื้อผ้า 4. โต๊ะทำงาน 5. พัดลม 6. ชั้นวางของ 7. เเคเบิ้ลทีวี 8. เครื่องทำน้ำอุ่น และ 9. ชั้นวางรองเท้า ตามลำดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



1. ข้อเสนอแนะจากการศึกษาลักษณะความต้องการหอพักจากกลุ่มตัวอย่าง จะทำให้ผู้สนใจลงทุนได้เห็นถึงลักษณะหอพักที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ เมื่อทำการลงทุนควรนำข้อมูลความต้องการของนักศึกษาในกลุ่มตัวอย่างส่วนนี้ไปใช้ในพิจารณาประกอบการร่วมกับการออกแบบ

2. ข้อเสนอแนะทางการเงิน จากผลการศึกษาทางการเงิน พบว่าการลงทุนธุรกิจหอพักในตัวอย่างที่ทำการศึกษา มีความน่าสนใจในการลงทุนซึ่งจะเห็นได้จากการวิเคราะห์ทางการเงิน มูลค่าที่ดินที่ทำการขายเมื่อครบอายุโครงการที่ 15 ปี อาจมีมูลค่ามากกว่าที่ผู้ศึกษานำมาคำนวณ ซึ่งจะทำให้โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนมากยิ่งขึ้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บรรณานุกรม

เกียรติ จุสกุลวิจิตร. 2549. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตใจกลางเมือง : กรณีศึกษาโครงการ เดอะมาสเตอร์สแควร์เอ็กซ์เพ็คทีฟ ทีพี. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพมหานคร: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

กัญญ์พิชญา รัตนชัยวรพล. 2554. “ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม บริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ตั้งแต่สถานีพร้อมพงษ์ถึงสถานีเอกมัย”. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์การจัดการ). กรุงเทพมหานคร: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.

ฉันทนันท์ ทวีวัฒน์. 2550. “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดบริเวณสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต”. วิทยานิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพมหานคร: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544. เศรษฐศาสตร์การบริหารโครงการ การวิเคราะห์และประเมินโครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ชุมพล ศฤงคารศิริ. 2543. การวิเคราะห์และการตัดสินใจเพื่อการลงทุน. กรุงเทพมหานคร. ซีเอ็ดดูเคชั่น.

ชัชชัย วรกิตติธรรม. 2550. การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าแบบอิสระ. เชียงใหม่: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

ชัยยศ สันตวงษ์. 2539. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพมหานคร. โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

ชนารัตน์ พिरพเยศยางกุล. 2541. “การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า สำหรับนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตศรีราชา”. กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ธรรมา เจียรธรวานิช. 2549. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่พักอาศัยประเภทให้เช่า ในพื้นที่ อำเภอเมืองจังหวัดนครปฐม. งานวิจัยฉบับสมบูรณ์ทุนอุดหนุนคณะวิศวกรรมศาสตร์กำแพงแสน

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. 2542. การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร : ซีเอ็ดดูเคชั่น.

ยรรยง ธรรมธัชอารี. 2548. บริหารธุรกิจด้วยแนวคิดการบัญชี. กรุงเทพมหานคร : ซีเอ็ดดูเคชั่น.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รุ่งนภา วิวัฒรางกูล. 2534. “การวิเคราะห์โครงการที่พักอาศัยประเภทให้เช่าในโรงงานอุตสาหกรรม กรณีศึกษาบริษัทซีดีแถมป์จำกัดจังหวัดสมุทรปราการ”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

ลินดา ว่องวิเชียรกุล. 2540. แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ.

กรุงเทพมหานคร

วรศักดิ์ สามารท. 2549. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่า ในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภาคเหนือ จังหวัดลำพูน. การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

วีระพล สุวรรณนันต์. 2524. ความรู้เบื้องต้นในการจัดเตรียมแผนและโครงการตอนการวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของแผนและโครงการ. กรุงเทพมหานคร.

สุชาดา ไยเทศ. 2555. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขต อำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี. การค้นคว้าแบบอิสระธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลชัยบุรี.

สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร. 2552. การศึกษาความเป็นไปในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่าในเขต บางแค กรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าแบบอิสระ. การค้นคว้าแบบอิสระ. เชียงใหม่: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ. 2537. “การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ อพาร์ทเมนต์และโครงการทาวน์เฮาส์ถนนลาดพร้าว ซอย 71”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท.

อภิเทพ กิมสุวรรณ. 2552. ความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักหญิงบริเวณมหาวิทยาลัยเชียงใหม่. รายงานการวิจัย. เชียงใหม่: คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

อัญญารัตน์ ยศกฤษณา. 2550. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา. การค้นคว้าแบบอิสระ. เชียงใหม่: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



**แบบสอบถามโครงการค้นคว้าอิสระ หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง**

**การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจหอพัก  
ในบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง**

คำชี้แจง : แบบสอบถามชุดนี้ จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการทำสารนิพนธ์ ระดับปริญญาโท วิทยาลัยการบริหารและ  
จัดการ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง จึงขอความกรุณา ผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน  
ตอบคำถามทุกข้อ เพื่อความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม และเพื่อประโยชน์ในการศึกษาต่อไป

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาสละเวลาอันมีค่า มา ณ โอกาสนี้ด้วย

**ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม**

กรุณาใส่เครื่องหมาย  ลงในช่อง  หน้าข้อความที่ตรงกับข้อมูลของท่านมากที่สุด

1. เพศ

1. ชาย  2. หญิง

2. คณะที่ทำการศึกษาอยู่

- |   |   |
|---|---|
| <input type="radio"/> 1. คณะวิศวกรรมศาสตร์      | <input type="radio"/> 2. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ |
| <input type="radio"/> 3. คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม | <input type="radio"/> 4. คณะวิทยาศาสตร์       |
| <input type="radio"/> 5. คณะเทคโนโลยีสารสนเทศ   | <input type="radio"/> 6. คณะเทคโนโลยีการเกษตร |
| <input type="radio"/> 7. อื่น ๆ .....           |   |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ระดับชั้นและปีที่ทำการศึกษาอยู่

1. ปริญญาตรีชั้นปีที่ 1                       2. ปริญญาตรีชั้นปีที่ 2
3. ปริญญาตรีชั้นปีที่ 3                       4. ปริญญาตรีชั้นปีที่ 4

4. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

1. ต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 5,000 บาท                       2. 5,001 - 10,000 บาท
3. 10,001 - 15,000 บาท                       4. 15,001 บาทขึ้นไป

5. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน (รวมตัวท่านเอง)

1. 1 คน     2. 2 คน
3. 3 คน     4. 4 คนขึ้นไป

ตอนที่ 2 ความคิดเห็นเรื่องความต้องการรูปแบบของห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถาม  
กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง  หน้าข้อความที่ตรงกับข้อมูลของท่านมากที่สุด

6. ระดับราคาของห้องพักที่ต้องการเช่า

1. ต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 3,000 บาท                       2. 3,001 – 3,500 บาท
3. 3,501 – 4,000 บาท                       4. 4,000 บาทขึ้นไป

7. ลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่า

\*\*หมายเหตุ (เฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เช่น ตู้เสื้อผ้า เตียง โต๊ะทำงาน เครื่องทำน้ำอุ่น)

1. ห้องพักแบบมีเครื่องปรับอากาศอย่างเดียว (มีเฟอร์นิเจอร์)
2. ห้องพักแบบมีพัดลมอย่างเดียว (มีเฟอร์นิเจอร์)
3. ห้องพักแบบมีทั้งเครื่องปรับอากาศและพัดลม (มีเฟอร์นิเจอร์)

8. จำนวนพื้นที่ที่ต้องการ (ตารางเมตร)

1. น้อยกว่า 18 ตรม.                       2. 18 – 20 ตรม.
3. 21 – 23 ตรม.                       4. 23 ตรม.ขึ้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9. ท่านต้องการการตกแต่งภายในห้องและภายในอาคารแบบใด

1. Modern Style ดูโปร่งสบาย
2. Luxury Style ดูเรียบหรู
3. Mix & Match ระหว่าง Modern และ Luxury Style

10. ท่านต้องการให้ห้องน้ำอยู่ส่วนใดของห้องพัก

1. ภายในห้องพัก  2. ภายนอกห้องพัก

11. ท่านต้องการระเบียงสำหรับรับลมและตากผ้าหรือไม่

1. ต้องการ  2. ไม่ต้องการ (ข้ามไปตอบข้อ 12)

12. ท่านต้องการประตูสำหรับออกไประเบียงแบบใด (ประตูรวมมุ้งลวด)

1. ประตูกระจก แบบบานเลื่อน
2. ประตูกระจก แบบบานเปิด
3. ประตูไม้ แบบบานเปิด
4. อื่น ๆ โปรดระบุ.....

13. ท่านต้องการหน้าต่างแบบใด (หน้าต่างรวมมุ้งลวด)

1. หน้าต่างแบบมุ้งลวด  2. หน้าต่างแบบบานเกร็ด
3. หน้าต่างแบบบานเปิด  4. อื่น ๆ โปรดระบุ.....

14. ท่านต้องการให้มีผ้าม่านเพื่อความเป็นส่วนตัวหรือไม่

1. ต้องการ  2. ไม่ต้องการ

15. ช่องทางสำหรับรับข้อมูลสื่อสารจากห้องพักที่ท่านต้องการ

1. ข้อความทางโทรศัพท์  2. อีเมลล์
3. จดหมายถึงห้องพักโดยตรง  4. โซเชียลมีเดีย (Facebook, Twitter, Line)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

16. การส่งเสริมการขายที่มีผลต่อการตัดสินใจของท่านมากที่สุด
- 1. ส่วนลดราคาเช่าหอพัก
  - 2. ไม่ต้องจ่ายค่าเช่าเดือนแรกเมื่อเข้าพักในช่วงเวลาที่กำหนด
  - 3. สัญญาระยะสั้น
  - 4. ปัจจัยด้านอื่นมีผลมากกว่าการส่งเสริมการขาย
17. ปัจจัยที่มีผลในการเลือกหอพักมากที่สุด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- 1. ทำเลที่ตั้ง
  - 2. ราคา
  - 3. พื้นที่ใช้สอย
  - 4. ที่จอดรถ
  - 4. สภาพแวดล้อม

ตอนที่ 3 ความคิดเห็นเรื่องความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก  
กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างซึ่งตรงกับความคิดเห็นของท่าน

18. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- 1. เตียง
  - 2. ตู้เสื้อผ้า
  - 3. โต๊ะทำงาน
  - 4. เครื่องปรับอากาศ
  - 5. พัดลม
  - 6. เครื่องทำน้ำอุ่น
  - 7. ชั้นวางของ
  - 8. ชั้นวางรองเท้า
  - 9. เคเบิลทีวี
19. ขนาดของเตียงนอน
- 1. เตียงคู่ Twin Beds Size (3.5 x 6.5 ฟุต)
  - 2. เตียงขนาดกลาง Double Bed Size (4 x 6.5 ฟุต)
  - 3. เตียงขนาดใหญ่ Queen Bed Size (5 x 6.5 ฟุต)
20. รูปแบบของการจัดเก็บของตู้เสื้อผ้า
- 1. เน้นการจัดเก็บเสื้อผ้าแบบแขวน
  - 2. เน้นการจัดเก็บเสื้อผ้าแบบพับ
  - 3. เน้นการจัดเก็บเสื้อผ้าแบบแขวน แบบพับและของใช้อื่น ๆ
  - 4. อื่น ๆ โปรดระบุ (.....)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

21. ขนาดของโต๊ะทำงาน (กว้าง x ลึก x สูง)

- 1. โต๊ะทำงานขนาดเล็ก (80 x 60 x 75 ซม.)
- 2. โต๊ะทำงานขนาดกลาง (100 x 60 x 75 ซม.)
- 3. โต๊ะทำงานขนาดเล็ก มีลิ้นชัก (80 x 60 x 75 ซม.)
- 4. โต๊ะทำงานขนาดกลาง มีลิ้นชัก (100 x 60 x 75 ซม.)

22. รูปแบบของที่นั่งที่ท่านต้องการ

- 1. ที่นอนยางพารา
- 2. ที่นอนฟองน้ำอัด
- 3. ที่นอนใยมะพร้าว
- 4. ที่นอนสปริง

23. ระบบการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตที่ท่านต้องการ

- 1. สายแลน
- 2. การเชื่อมต่อแบบไร้สาย (WiFi)
- 3. ทั้งสายแลนและการเชื่อมต่อแบบไร้สาย (WiFi)

ตอนที่ 4 ความคิดเห็นเรื่องความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการต่าง ๆ

กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างซึ่งตรงกับความคิดเห็นของท่าน

24. สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ต้องการภายในห้องพัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- 1. ประตูระบบคีย์การ์ด
- 2. ลิฟท์
- 3. กล้องวงจรปิด CCTV
- 3. เครื่องซักผ้า
- 5. ที่จอดรถ
- 6. อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง
- 7. ตู้น้ำหยอดเหรียญ
- 9. ฟิตเนส

25. ประเภทของร้านค้าที่ท่านต้องการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- 1. ร้านสะดวกซื้อ
- 2. ร้านซักรีด
- 3. ร้านอาหาร
- 4. ร้านทำผม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

26. วิธีการชำระเงินค่าเช่าหอพักที่ท่านต้องการ

- 1. เงินสด
- 2. ตั๋วสัญญาชื้อธนาคาร
- 3. โอนเงิน
- 4. ชำระค่าบัตรเครดิต

27. ถ้ามีหอพักบริเวณซอยฉลองกรุง 1 แยก 5 ตามลักษณะที่ท่านต้องการ โดยมีเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เช่น

ตู้เสื้อผ้า เตียง โต๊ะทำงาน เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ ในระดับราคา 4,500 บาท ท่านจะเช่าหรือไม่

- 1. เช่า
- 2. ไม่เช่า
- 3. ไม่แน่ใจ



\*\*\*ขอขอบคุณทุกท่านที่ตอบแบบสอบถาม\*\*\*

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## อัตราค่าไฟฟ้าการไฟฟ้านครหลวง

### ประเภทที่ 1 บ้านอยู่อาศัย

สำหรับการใช้ไฟฟ้าในบ้านเรือนที่อยู่อาศัย วัดและโบสถ์ของศาสนาต่าง ๆ ตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

#### 1.1 อัตราปกติปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเกิน 150 หน่วยต่อเดือน

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า		ค่าพลังงานไฟฟ้า
15 หน่วย (กิโลวัตต์ชั่วโมง) แรก (หน่วยที่ 1 – 15)	หน่วยละ	2.3488 บาท
10 หน่วยต่อไป (หน่วยที่ 16 – 25)	หน่วยละ	2.9882 บาท
10 หน่วยต่อไป (หน่วยที่ 26 – 35)	หน่วยละ	3.2405 บาท
65 หน่วยต่อไป (หน่วยที่ 36 – 100)	หน่วยละ	3.6237 บาท
50 หน่วยต่อไป (หน่วยที่ 101 – 150)	หน่วยละ	3.7171 บาท
250 หน่วยต่อไป (หน่วยที่ 151 – 400)	หน่วยละ	4.2218 บาท
เกินกว่า 400 หน่วย (หน่วยที่ 401 เป็นต้นไป)	หน่วยละ	4.4217 บาท
ค่าบริการ (บาท/เดือน) : เดือนละ 8.19 บาท		

#### 1.2 อัตราปกติปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเกินกว่า 150 หน่วยต่อเดือน

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า		ค่าพลังงานไฟฟ้า
150 หน่วย (กิโลวัตต์ชั่วโมง) แรก (หน่วยที่ 1 – 150)	หน่วยละ	3.2484 บาท
250 หน่วยต่อไป (หน่วยที่ 151 – 400)	หน่วยละ	4.2218 บาท
เกินกว่า 400 หน่วย (หน่วยที่ 401 เป็นต้นไป)	หน่วยละ	4.4217 บาท
150 หน่วย (กิโลวัตต์ชั่วโมง) แรก (หน่วยที่ 1 – 150)	หน่วยละ	3.2484 บาท
ค่าบริการ (บาท/เดือน) : เดือนละ 38.22 บาท		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 1.3 อัตราตามช่วงเวลาของการใช้

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	On Peak	Off Peak	
1.3.1 แรงดัน 12 – 24 กิโลโวลต์	5.1135	2.6037	312.24
1.3.2 แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลโวลต์	5.7982	2.6369	38.22

หมายเหตุ : ผู้ใช้ไฟฟ้าประเภท 1.1 ที่ใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 50 หน่วยต่อเดือน ยังคงได้รับสิทธิค่าไฟฟ้าฟรีถึงค่าไฟฟ้าประจำเดือนธันวาคม 2558 และตั้งแต่ค่าไฟฟ้าประจำเดือนมกราคม 2559 เป็นต้นไป ผู้ใช้ไฟฟ้าประเภท 1.1 ที่ได้รับสิทธิค่าไฟฟ้าฟรีจะต้องไม่เป็นนิติบุคคล และมีการใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 50 หน่วยต่อเดือนติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 เดือน นับถึงเดือนปัจจุบัน

#### ประเภทที่ 2 กิจการขนาดเล็ก

สำหรับการใช้ไฟฟ้าในบ้านเรือนที่อยู่อาศัย วัดและ โบสถ์ของศาสนาต่าง ๆ ตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

#### 2.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)
2.1.1 แรงดัน 12 - 24 กิโลโวลต์	3.9086	312.24
2.1.2 แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลโวลต์		46.16
150 หน่วย (กิโลวัตต์ชั่วโมง) แรก (หน่วยที่ 1 – 150)	3.2484	
250 หน่วยต่อไป (หน่วยที่ 151 – 400)	4.2218	
เกินกว่า 400 หน่วย (หน่วยที่ 401 เป็นต้นไป)	4.2217	

#### 2.2 อัตราตามช่วงเวลาของการใช้

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	On Peak	Off Peak	
แรงดัน 12 – 24 กิโลโวลต์	5.1135	2.6037	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลโวลต์	5.7982	2.6369	46.16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ประเภทที่ 3 กิจการขนาดกลาง

สำหรับการใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หน่วยราชการ สำนักงาน หรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สถานที่ทำการเกี่ยวกับกิจการของต่างชาติ และสถานที่ทำการขององค์กรระหว่างประเทศ ตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความต้องการพลังไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีที่สูงสุด ตั้งแต่ 30 ถึง 999 กิโลวัตต์ และมีปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเฉลี่ย 3 เดือน ไม่เกิน 250,000 หน่วยต่อเดือน โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

#### 3.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)
แรงดัน 69 กิโลวัตต์ขึ้นไป	175.70	3.1355	312.24
แรงดัน 12-24 กิโลวัตต์	196.26	3.1729	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลวัตต์	221.50	3.2009	312.24

#### 3.2 อัตราตามช่วงเวลาของการใช้

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	On Peak	Off Peak	On Peak	Off Peak	
แรงดัน 69 กิโลวัตต์ขึ้นไป	74.14	0	4.1283	2.6107	312.24
แรงดัน 12-24 กิโลวัตต์	132.93	0	4.2097	2.6295	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลวัตต์	210.00	0	4.355	2.6627	312.24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ประเภทที่ 4 กิจการขนาดใหญ่

สำหรับการใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หน่วยราชการ สำนักงาน หรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สถานที่ทำการเกี่ยวกับกิจการของต่างชาติ และสถานที่ทำการขององค์กรระหว่างประเทศ ตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีความต้องการพลังไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีที่สูงสุด ตั้งแต่ 1,000 กิโลวัตต์ขึ้นไป หรือ มีปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเฉลี่ย 3 เดือน เกินกว่า 250,000 หน่วยต่อเดือน โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

### 4.1 อัตราตามช่วงเวลาของวัน (Time of Day Tariff : TOD Tariff)

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	On Peak	Off Peak	ทุกช่วงเวลา	
แรงดัน 69 กิโลวัตต์ขึ้นไป	74.14	0	3.1355	312.24
แรงดัน 12-24 กิโลวัตต์	132.93	0	3.1729	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลวัตต์	210.00	0	3.2009	312.24

### 4.2 อัตราตามช่วงเวลาของการใช้ (Time of Use Tariff : TOU Tariff)

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	On Peak	Off Peak	On Peak	Off Peak	
แรงดัน 69 กิโลวัตต์ขึ้นไป	74.14	0	4.1283	2.6107	312.24
แรงดัน 12-24 กิโลวัตต์	132.93	0	4.2097	2.6295	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลวัตต์	210.00	0	4.355	2.6627	312.24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ประเภทที่ 5 กิจการเฉพาะอย่าง

สำหรับการใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบกิจการ โรงแรมและกิจการให้เช่าพักอาศัย ตลอดจน บริเวณที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีความต้องการพลังไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีที่สูงสุดตั้งแต่ 30 กิโลวัตต์ขึ้นไป โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

#### 5.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการ พลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)
แรงดัน 69 กิโลวัตต์ขึ้นไป	220.56	3.1355	312.24
แรงดัน 12-24 กิโลวัตต์	256.07	3.1729	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลวัตต์	276.64	3.2009	312.24

#### 5.2 อัตราตามช่วงเวลาของการใช้ (Time of Use Tariff : TOU Tariff)

อัตรารายเดือน : ค่า พลังงานไฟฟ้า	ค่าความต้องการ พลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/ หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/ เดือน)
	On Peak	Off Peak	On Peak	Off Peak	
แรงดัน 69 กิโลวัตต์ขึ้นไป	74.14	0	4.1283	2.6107	312.24
แรงดัน 12-24 กิโลวัตต์	132.93	0	4.2097	2.6295	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลวัตต์	210.00	0	4.355	2.6627	312.24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ประเภทที่ 6 องค์กรไม่แสวงหาผลกำไร

สำหรับการใช้ไฟฟ้าขององค์กรที่มีวัตถุประสงค์ในการให้บริการ โดยไม่คิดค่าตอบแทน รวมถึงสถานที่ที่ใช้ในการประกอบศาสนกิจ ตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว แต่ไม่รวมถึงหน่วยราชการ สำนักงาน หรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สถานที่ทำการเกี่ยวกับกิจการของต่างชาติ และสถานที่ทำการขององค์กรระหว่างประเทศ

### 6.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)
6.1.1 แรงดัน 69 กิโลโวลต์ขึ้นไป	3.4407	312.24
6.1.2 แรงดัน 12 – 24 กิโลโวลต์	3.6107	
6.1.3 แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลโวลต์		46.16
10 หน่วย (กิโลวัตต์ชั่วโมง) แรก (หน่วยที่ 1-10)	2.8271	
เกินกว่า 10 หน่วย (หน่วยที่ 11 เป็นต้นไป)	3.9177	

### 6.2 อัตราตามช่วงเวลาของการใช้ (Time of Use Tariff: TOU Tariff)

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	On Peak	Off Peak	On Peak	Off Peak	
แรงดัน 69 กิโลโวลต์ขึ้นไป	74.14	0	4.1283	2.6107	312.24
แรงดัน 12-24 กิโลโวลต์	132.93	0	4.2097	2.6295	312.24
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลโวลต์	210.00	0	4.355	2.6627	312.24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ประเภทที่ 7 กิจการสูบน้ำเพื่อการเกษตร

สำหรับการใช้ไฟฟ้ากับเครื่องสูบน้ำเพื่อการเกษตรของหน่วยราชการ สำนักงาน หรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น กลุ่มเกษตรกรที่ทางราชการรับรอง หรือสหกรณ์เพื่อการเกษตร โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

### 7.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)
100 หน่วย ( กิโลวัตต์ชั่วโมง ) แรก (หน่วยที่ 1 – 100)	2.0889
เกินกว่า 100 หน่วย (หน่วยที่ 101 เป็นต้นไป)	3.2405
ค่าบริการ (บาท/เดือน) : เดือนละ 115.16 บาท	

### 7.2 อัตราตามช่วงเวลาของการใช้ (Time of Use Tariff : TOU Tariff)

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	On Peak	Off Peak	On Peak	Off Peak	
แรงดัน 12-24 กิโลโวลต์	132.93	0	4.1839	2.6037	228.17
แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลโวลต์	210.00	0	4.3297	2.6369	228.17

## ประเภทที่ 8 ผู้ใช้ไฟฟ้าชั่วคราว

สำหรับการใช้ไฟฟ้าชั่วคราว เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารทั่วไปหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดงานขึ้นเป็นกรณีพิเศษชั่วคราว หรือการใช้ในกรณีต่างๆ เป็นการชั่วคราว โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

ค่าพลังงานไฟฟ้า (ทุกระดับแรงดัน) หน่วยละ	6.8283 บาท
--	------------

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราค่าไฟฟ้า

1. อัตราค่าไฟฟ้าข้างต้น เป็นอัตราที่เรียกเก็บรายเดือน ที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. ค่าไฟฟ้า ที่เรียกเก็บในแต่ละเดือน ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้าตามอัตราค่าไฟฟ้าฐาน และ ค่าไฟฟ้าตามสูตรการปรับอัตราค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) โดยมีการเรียกเก็บ Ft ทุกเดือน แยกเป็นรายการในใบเรียกเก็บเงินค่าไฟฟ้า ทั้งนี้ Ft ที่เรียกเก็บจะปรับเปลี่ยนทุก ๆ 4 เดือน โดยกำหนดให้ Ft เป็นอัตราคงที่ต่อหน่วยการใช้พลังงานไฟฟ้า

### 3. ข้อกำหนดของช่วงเวลาการใช้ไฟฟ้า

On Peak : เวลา 09.00 - 22.00 น. วันจันทร์ – วันศุกร์

Off Peak : เวลา 22.00 - 09.00 น. วันจันทร์ – วันศุกร์

: เวลา 00.00 - 24.00 น. วันเสาร์ - วันอาทิตย์ วันแรงงานแห่งชาติ

วันหยุดราชการตามปกติ (ไม่รวมวันพืชมงคลและวันหยุดชดเชย)

**ความต้องการพลังไฟฟ้า :** ความต้องการพลังไฟฟ้าแต่ละเดือน คือ ความต้องการพลังไฟฟ้าเป็นกิโลวัตต์ เฉลี่ยใน 15 นาทีที่สูงสุดในรอบเดือนเศษของกิโลวัตต์ ถ้าไม่ถึง 0.5 กิโลวัตต์ตัดทิ้งตั้งแต่ 0.5 กิโลวัตต์ขึ้นไป คิดเป็น 1 กิโลวัตต์

**ค่าไฟฟ้าต่ำสุด :** ค่าไฟฟ้าต่ำสุดในแต่ละเดือนต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (Demand Charge) ที่สูงสุดในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมา

**ค่าเพาเวอร์แฟกเตอร์ :** สำหรับผู้ใช้ไฟฟ้าที่มีเพาเวอร์แฟกเตอร์ (Lagging) ถ้าในรอบเดือนใดผู้ใช้ไฟฟ้ามีความต้องการพลังไฟฟ้รีแอกตีฟเฉลี่ยใน 15 นาทีที่สูงสุดเมื่อคิดเป็นกิโลวัตร์ เกินกว่าร้อยละ 61.97 ของความต้องการพลังไฟฟ้าแอกตีฟ เฉลี่ยใน 15 นาที ที่สูงสุดเมื่อคิดเป็นกิโลวัตต์แล้ว เฉพาะส่วนที่เกินจะต้องเสียค่าเพาเวอร์แฟกเตอร์ ในอัตรากิโลวัตร์ละ 56.07 บาท สำหรับการเรียกเก็บเงินค่าไฟฟ้าในรอบเดือนนั้น เศษของกิโลวัตร์ถ้าไม่ถึง 0.5 กิโลวัตร์ ให้ตัดทิ้งตั้งแต่ 0.5 กิโลวัตร์ขึ้นไปคิดเป็น 1 กิโลวัตร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## อัตราค่าน้ำประปา

ประเภทที่ 1 ที่พักอาศัย		ประเภทที่ 2 ธุรกิจ ราชการ รัฐวิสาหกิจ อุตสาหกรรม และอื่นๆ	
ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร)	ราคาค่าน้ำ (บาท/ ลูกบาศก์เมตร)	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร)	ราคาค่าน้ำ (บาท/ ลูกบาศก์เมตร)
1-30	8.50	0-10	9.50 แต่ไม่ต่ำกว่า 90.00 บาท
31-40	10.03	11-20	10.70
41-50	10.35	21-30	10.95
51-60	10.68	31-40	13.21
61-70	11.00	41-50	13.54
71-80	11.33	51-60	13.86
81-90	12.50	61-80	14.19
91-100	12.82	81-100	14.51
101-120	13.15	101-120	14.84
121-160	13.47	121-160	15.16
161-200	13.80	161-200	15.49
มากกว่า 200	14.45	มากกว่า 200	15.81

## หมายเหตุ :

1. ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (Vat not included)

2. การขายเหมา(Bulk Sale) มีราคาเฉลี่ยดังนี้

2.1 ประเภทที่พักอาศัย(Residence) 10.50 บาท/ลบ.ม.

2.2 ประเภทอื่นๆ (Others) 13.00 บาท/ลบ.ม.

ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2547 การประปานครหลวงจะจัดเก็บค่าน้ำดิบในอัตรา 15 สตางค์/ลบ.ม.เพื่อนำส่งให้กรมชลประทาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล นายเอกไพลิน จันตะกุล  
วันเดือนปีเกิด 13 กันยายน พ.ศ. 2533  
สถานที่เกิด กรุงเทพมหานคร  
สถานที่อยู่ปัจจุบัน 244/6-8 ซอยลาดพร้าว107 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ  
กรุงเทพมหานคร 10320  
โทร 06-1594-5295 E-mail : Thoth\_amuret@hotmail.com

ประวัติการศึกษา พ.ศ. 2552-2556 วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต  
สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ประสบการณ์ทำงาน พ.ศ. 2556-2558 ตำแหน่ง Purchase Engineer  
บริษัท พี.เอส.เอส คอนกรีต จำกัด  
พ.ศ. 2558-2559 ตำแหน่ง Vice President  
บริษัท พี.เอส.เอส คอนกรีต จำกัด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้