

วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์  
ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี

INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS  
OF APARTMENT RENTAL BUSINESS  
INTHANYABURI DISTRICT PATHUMTHANI PROVINCE



สุชาดา ไยเทศ

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกการบัญชี

คณะบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลชัยบุรี

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลชัยบุรี

วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์  
ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกการบัญชี

คณะบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ

วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์  
ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี

Investment Feasibility Analysis of Apartment Rental Business  
in Thanyaburi District, Pathumthani Province

ชื่อ - นามสกุล

นางสาวสุชาดา ไยเทศ

วิชาเอก

การบัญชี

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปัทมรัตน์ อดุริชญาณนท์, บช.ม.

ปีการศึกษา

2555

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

สิริมา อดุริชญาณนท์

ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุจิตรา ตูตยาเดชาพันธ์, Ph.D.)

ศรัทธา อดุริชญาณนท์

กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์มาลี จตุรัส, บช.ม.)

ดร. อรุณรัตน์ อดุริชญาณนท์

กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปัทมรัตน์ อดุริชญาณนท์, บช.ม.)

คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี อนุมัติการค้นคว้าอิสระฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

ดร. กุณฑลบุตร อดุริชญาณนท์

คณบดีคณะบริหารธุรกิจ

(รองศาสตราจารย์ชนงกรณ์ กุณฑลบุตร, D.B.A.)

วันที่ 19 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2556

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี
ชื่อ - นามสกุล	นางสาวสุชาดา ไยเทศ
วิชาเอก	การบัญชี
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปัทมนันต์ อุนริศยานนท์, บช.ม.
ปีการศึกษา	2555

### บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 8 ชั้น ๆ ละ 25 ห้อง โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์บริเวณเขตพื้นที่อำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้อัตราส่วนทางการเงินซึ่งกำหนดระยะเวลาของโครงการ 15 ปี อัตราคิดลดร้อยละ 8 และคำนวณการจ่ายชำระคืนเงินกู้ด้วยวิธีลดต้นลดดอก

ผลการศึกษาพบว่าความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 23.73 อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่ 1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 22.71 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 18.55 กรณีที่ 2 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์โดยโครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ ร้อยละ 20.29 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 14.30 กรณีที่ 3 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 17.84 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 11.01

สรุปได้ว่าในสถานการณ์ปกติโครงการสร้างอพาร์ทเมนต์ที่เหมาะสมที่จะลงทุนและในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงในกรณีที่รายได้ลดลงหรือกรณีที่ต้นทุนเพิ่มขึ้น โครงการก็ยังคงเหมาะสมที่จะลงทุน  
คำสำคัญ: วิเคราะห์การเงิน

<b>Independent Study Title</b>	Investment Feasibility Analysis of Apartment Rental Business in Thanyaburi District, Pathumthani Province
<b>Name-Surname</b>	Miss Suchada Yaites
<b>Major Subject</b>	Accounting
<b>Independent Study Advisor</b>	Assistant Professor Patamachart Anurakruenon, M.Acc.
<b>Academic Year</b>	2012

## ABSTRACT

The independent study was conducted to examine the investment feasibility for the apartment rental business which was the 8-storey apartment building and each floor of the building had 25 rooms. The data were collected from the apartment investors in Thanyaburi District, Pathumthani Province. The data were analyzed through the application of Financial Analysis, the duration of the project was 15 years, the discount rate was 8%, and the loan payment calculation was done using the method of Amortized Loans.

The results of the study indicated the investment feasibility in this apartment rental project as follows, the payback period was 4 years 1 months and 25 days, the net present value was 23,732,206.11 Baht, the internal rate of return was 23.73%, the accounting rate of return was 21.83%. The analysis of project sensitivity demonstrated as follows, Case 1: the variable cost increased of 5%, the rental income was fixed. The results of the project analysis showed that the payback period was 4 years 3 months and 2 days, the net present value was 19,177, 588.02 Baht, the internal rate of return was 22.71%, the accounting rate of return was 18.55%. Case 2: the rental income decreased of 5%, while the variable cost was fixed. The results of project analysis showed that the payback period was 4 years 6 months and 29 days, the net present value was 12,696, 219.27 Baht, the internal rate of return was 20.29%, the accounting rate of return was 14.30%. Case 3: the rental income decreased of 5%, while the variable cost increased of 5%. The results of project analysis showed that the payback period was 4 years 8 months and 29 days, the net present value was 8,141,601.19 Baht, the internal rate of return was 17.84%, the accounting rate of return was 11.01%.

The study concluded that the expansion scheme was feasible, for all three scenarios, even when the company's income was projected to decline or the cost of investment to rise.

**Keyword:** financial analysis

## กิตติกรรมประกาศ

รายงานการค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จได้ ด้วยความอนุเคราะห์จากป ระธานการสอบ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร .สุจิตรา ตูยาเดชานนท์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปัทมณัฏฐ์ อนุรักษ์ถาวรนท์ อาจารย์ที่ปรึกษา และผู้ช่วยศาสตราจารย์มาลี จตุรัส กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่ได้สละเวลาในการให้ คำแนะนำและข้อเสนอแนะที่มีคุณค่าและเป็นประโยชน์ยิ่ง ทำให้การค้นคว้าอิสระฉบับนี้มีความ สมบูรณ์มากที่สุด ผู้ทำการศึกษาขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ และบุคลากรคณะบริหารธุรกิจของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ต่าง ๆ ให้กับผู้ทำการศึกษาจนสามารถค้นคว้าความรู้ ที่ได้มาใช้ทำรายงานการค้นคว้าอิสระครั้งนี้

สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณบิดามารดา และญาติพี่น้องเป็นอย่างสูงที่ให้การสนับสนุน ช่วยเหลือและให้กำลังใจเสมอมา ตลอดระยะเวลาการค้นคว้าอิสระ ขอขอบคุณผู้ประกอบการของ ธุรกิจพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ที่ได้ให้คำแนะนำ ให้กำลังใจและความ ช่วยเหลือมาโดยตลอด หากการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้มีความบกพร่องหรือไม่สมบูรณ์ ผู้ทำการศึกษากราบขออภัยมา ณ โอกาสนี้ด้วย

สุชาดา ไยเทศ

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 คำจำกัดความในการวิจัย.....	4
1.5 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวคิดและทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้.....	7
2.2 แนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานในการวิเคราะห์การลงทุนในโครงการ.....	8
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการวัดความคุ้มค่าของโครงการ.....	9
2.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis).....	10
2.5 ปัจจัยที่มีความเสี่ยงต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ.....	10
2.6 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis).....	11
2.7 หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์.....	11
2.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ.....	12
2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	15

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3. วิธีดำเนินการวิจัย .....	19
3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย .....	19
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	19
3.3 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล .....	20
4. ผลการวิเคราะห์ .....	22
4.1 การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล .....	22
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล .....	37
5. สรุปผลการวิจัย การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ .....	80
5.1 สรุปผลการวิจัย .....	80
5.2 การอภิปรายผลการวิจัย .....	81
5.3 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย .....	83
5.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต .....	84
บรรณานุกรม .....	85
ภาคผนวก .....	87
ภาคผนวก ก พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) .....	89
ภาคผนวก ข อัตราค่าไฟฟ้าการไฟฟ้านครหลวง .....	96
ภาคผนวก ค อัตราค่าน้ำประปานครหลวง .....	106
ภาคผนวก ง หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขต การลงทุน .....	109
ประวัติผู้เขียน .....	113



## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1	แสดงประมาณการรายได้..... 24
4.2	แสดงประมาณการรายได้ค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15..... 25
4.3	แสดงประมาณการรายได้ค่าน้ำประปาปีที่ 1-15..... 26
4.4	แสดงต้นทุนคงที่..... 28
4.5	แสดงสัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา..... 29
4.6	แสดงต้นทุนบริการค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15..... 29
4.7	แสดงต้นทุนบริการค่าน้ำประปาปีที่ 1-15..... 30
4.8	แสดงรายการต้นทุนในสินทรัพย์ที่คิดค่าเสื่อมราคา..... 31
4.9	แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม..... 31
4.10	แสดงรายการค่าใช้จ่ายปี..... 33
4.11	แสดงดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด..... 34
4.12	แสดงการจ่ายชำระเงินกู้..... 34
4.13	แสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุน..... 35
4.14	ตารางแสดงกระแสเงินสดรับ - กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงานปกติ..... 37
4.15	แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์เมนท์..... 40
4.16	แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์เมนท์..... 41
4.17	แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ..... 42
4.18	แสดงกำไรสุทธิ (กรณีที่ดำเนินงานปกติ)..... 44
4.19	แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี..... 45
4.20	แสดงสรุปผลการดำเนินงานปกติ..... 46
4.21	แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงาน กรณี ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5..... 47
4.22	แสดงประมาณการรายได้ กรณี รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5..... 49
4.23	ตารางแสดงกระแสเงินสดรับ - กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน (กรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่)..... 50
4.24	แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์เมนท์..... 53

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.25 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์ทเมนท์.....	54
4.26 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ.....	55
4.27 แสดงกำไรสุทธิ (กรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่).....	57
4.28 แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี.....	58
4.29 แสดงสรุปผลการดำเนินงาน(กรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่).....	59
4.30 ตารางแสดงกระแสเงินสดรับ - กระแสเงินสดจ่ายแสดงการดำเนินงาน (กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่).....	60
4.31 แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์ทเมนท์.....	63
4.32 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์ทเมนท์.....	64
4.33 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ.....	65
4.34 แสดงกำไรสุทธิ (กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่).....	67
4.35 แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี.....	68
4.36 แสดงสรุปผลการดำเนินงานกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่.....	69
4.37 ตารางแสดงกระแสเงินสดรับ - กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน (กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5).....	70
4.38 แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์ทเมนท์.....	73
4.39 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์ทเมนท์.....	74
4.40 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ.....	75
4.41 แสดงกำไรสุทธิ (กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ5).....	77
4.42 แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี.....	78
4.43 แสดงสรุปผลการดำเนินงานกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุน ผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.....	79

# สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	5



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเจริญเติบโตของธุรกิจส่งผลต่อการขยายงานขององค์กรต่าง ๆ และสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ได้พัฒนาและผลิตบุคลากรเพื่อป้อนตลาดแรงงาน กระบวนการดังกล่าวเป็นวงจรของกระบวนการทำงานในปัจจุบัน ทำให้ส่งผลต่อธุรกิจต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องและจากตัวเลขการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานต่าง ๆ ทำให้มองเห็นช่องทางการสร้างรายได้ที่หลากหลายประการ ไม่ว่าจะเป็น ธุรกิจอาหาร ธุรกิจขนส่ง ธุรกิจเสื้อผ้า และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขณะนี้มีการแข่งขันสูงมากและมีธุรกิจที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อีกประเภทคือธุรกิจเกี่ยวกับหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ให้เช่า ซึ่งถือเป็นช่องทางหนึ่งที่สามารถสร้างกำไรให้กับเจ้าของธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างดี ถึงแม้ว่าการทำธุรกิจดังกล่าวจะมีระยะเวลาในการคืนทุนช้ากว่าธุรกิจอื่น ๆ แต่ก็ยังเป็นธุรกิจที่เรามากเรียกกันว่า “เสือนอนกิน”

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะตามเมืองใหญ่ ๆ ที่ผู้คนต่างหลั่งไหลเข้ามาหางานทำและศึกษาต่อ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคมไทยที่ครอบครัวมีขนาดเล็กลง โดยมีการแยกตัวออกมาอยู่ลำพังหรือเป็นแบบครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ดังนั้นผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของพลเมืองในกรุงเทพมหานครหรือบริเวณปริมณฑล จึงกินกำลังความสามารถที่จะมีบ้านเดี่ยวเป็นของตัวเอง เนื่องจากที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุและค่าก่อสร้างในการลงทุนก่อสร้างอาคาร ในการก่อสร้างหอพักจึงมีความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำ และให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากว่าฝากเงินไว้กับธนาคารให้ผลประโยชน์ได้ระยะยาว โดยเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่ม เพราะมูลค่าก่อสร้างอาคารจะต้องใช้เงินลงทุนที่เพิ่มมากขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ปทุมธานีมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการเคลื่อนย้ายแหล่งที่อยู่อาศัยในกรณีการเข้ามาทำงานในเมืองใหญ่และการเข้ามาเพื่อการศึกษา รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเมืองและสังคม เช่น ปัญหาเรื่องการจราจรที่ทำให้คนต้องหาแหล่งที่อยู่อาศัยสำรองใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา เพื่อให้การเดินทางไปทำงานหรือเรียนสะดวกขึ้น เป็นต้น จึงกล่าวได้ว่าธุรกิจอพาร์ทเมนท์เป็นธุรกิจที่เติบโตควบคู่กับความต้องการที่อยู่อาศัยของคนในประเทศ

แนวโน้มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปี 55 การเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งแรกของ ปีนี้ น่าจะชะลอตัวผู้ประกอบการยังคงรอดูทิศทางของเศรษฐกิจท่ามกลางความ

เสี่ยงทางเศรษฐกิจจากปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการในปี 55 อาทิความผันผวนของราคาน้ำมัน ภาวะเงินเฟ้อที่จะมีผลต่อภาวะค่าครองชีพและการแข็งค่าของเงินบาทที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของสินค้าส่งออกเป็นต้นที่อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่ออำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคสำหรับแนวโน้มความต้องการเช่าอพาร์ทเมนท์หอพัก แนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในปี 55 ความต้องการเช่าอพาร์ทเมนท์หอพักน่าจะมีแรงจูงใจมาจากความต้องการความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตและความสามารถด้านการเงินในการเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับการเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในขณะนี้ได้ปรับเปลี่ยนไปตามสภาวะของตลาดโดยเฉพาะในตลาดที่มีการแข่งขันสูงและมีสินค้าออกสู่ตลาดจำนวนมากทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้นอาทิราคาทำเลที่ตั้งของโครงการพื้นที่ใช้สอยและรูปแบบในการตกแต่ง เป็นต้นขณะที่ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่สำคัญอื่น ๆ ก็คือความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจปัญหาค่าครองชีพปรับตัวสูงขึ้นความไม่แน่นอนของรายได้ในอนาคตความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และสภาพการเมืองในประเทศ

ทางด้านการแข่งขันของธุรกิจอพาร์ทเมนท์หรือหอพักการแข่งขันในครึ่งปีหลังของปี 2555 ยังคงมีความรุนแรงโดยที่ปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือทำเลที่ตั้งซึ่งสะท้อนผ่านราคาเช่าที่พักรวมไปทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมืองหรือ ย่านใจกลางธุรกิจการค้าก็จะทำให้ราคาที่พักสูงส่วนปัจจัยอื่น ๆ ก็คือรูปแบบของอาคารเชิงสถาปัตยกรรมทั้งตัวอาคารและสิ่งแวดล้อมของชุมชนที่สวยงามความมีเอกลักษณ์หรืออพาร์ทเมนท์ที่ราคาต่ำมักจะออกแบบอย่างเรียบง่ายเพื่อประหยัดต้นทุนการก่อสร้าง ในขณะที่หอพักอพาร์ทเมนท์ที่มีราคาสูงมักจะมีการออกแบบให้มีเอกลักษณ์พิเศษทั้งตัวอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคารนอกจากนั้นหอพักอพาร์ทเมนท์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางมากก็จะทำให้ราคาของห้องพักรวมสูงขึ้นตัวอย่างทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ ลานจอดรถห้องประชุม ห้องออกกำลังกายสระว่ายน้ำสวนหย่อมสโมสรและเครือข่ายไร้สาย (Wireless LAN) เป็นต้นกลยุทธ์ที่หอพักนิยมใช้ในการแข่งขันดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการ

ด้านความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์การเข้ามาแข่งขันในธุรกิจประเภทนี้สามารถเข้ามาได้ไม่ยากนักเห็นได้จากจำนวนหอพักที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปีประกอบกับความต้องการที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นจำนวนมากจากการขยายโอกาสในการศึกษาและระบบเศรษฐกิจที่โตขึ้น แต่ความเสี่ยงที่จะต้องพึงระวังสำหรับการประกอบธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยอพาร์ทเมนท์หรือหอพักในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานีคือความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม กล่าวคือมีระบบสาธารณูปโภคและทางคมนาคมขนส่งที่สะดวกนอกจากนี้ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักยังต้องคำนึงถึงข้อกำหนดกฎหมายต่าง ๆ เกี่ยวกับการควบคุมจัดระเบียบธุรกิจหอพักการก่อสร้างและ

การต่อเติมอาคารและการชำระภาษีเกี่ยวกับธุรกิจหอพักอย่างเคร่งครัดอีกด้วยเพื่อจะเป็นทางป้องกันไม่ก่อให้เกิดปัญหาต่อธุรกิจในอนาคต

ถึงแม้ว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 55 แนวโน้มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากภาวะทางเศรษฐกิจการแก้ปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศท่ามกลางความเสี่ยงทางเศรษฐกิจอาทิความผันผวนของราคาน้ำมันความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกหดตัวแต่กิจการหอพักและอพาร์ทเมนท์จังหวัดปทุมธานียังคงสามารถขยายตัวต่อไปได้ถึงแม้ว่าจะเป็นการขยายตัวในอัตราที่ลดลงก็ตามโดยเฉพาะอย่างยิ่งตามสถานศึกษาต่าง ๆ เพราะนโยบายการขยายโอกาสทางการศึกษาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่นคาดการณ์ว่าในระยะ 2-3 ปีข้างหน้าธุรกิจจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องเพราะแนวโน้มเศรษฐกิจปทุมธานียังคงขยายตัวจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ส่งผลให้ความต้องการที่พักอาศัยในจังหวัดปทุมธานีสูงขึ้น

ด้วยเหตุนี้ผู้ศึกษา จึงมีความต้องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานีว่ามีความคุ้มค่าหรือไม่

## 1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
3. เพื่อศึกษาผลกระทบที่มีผลต่อการลงทุนของผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

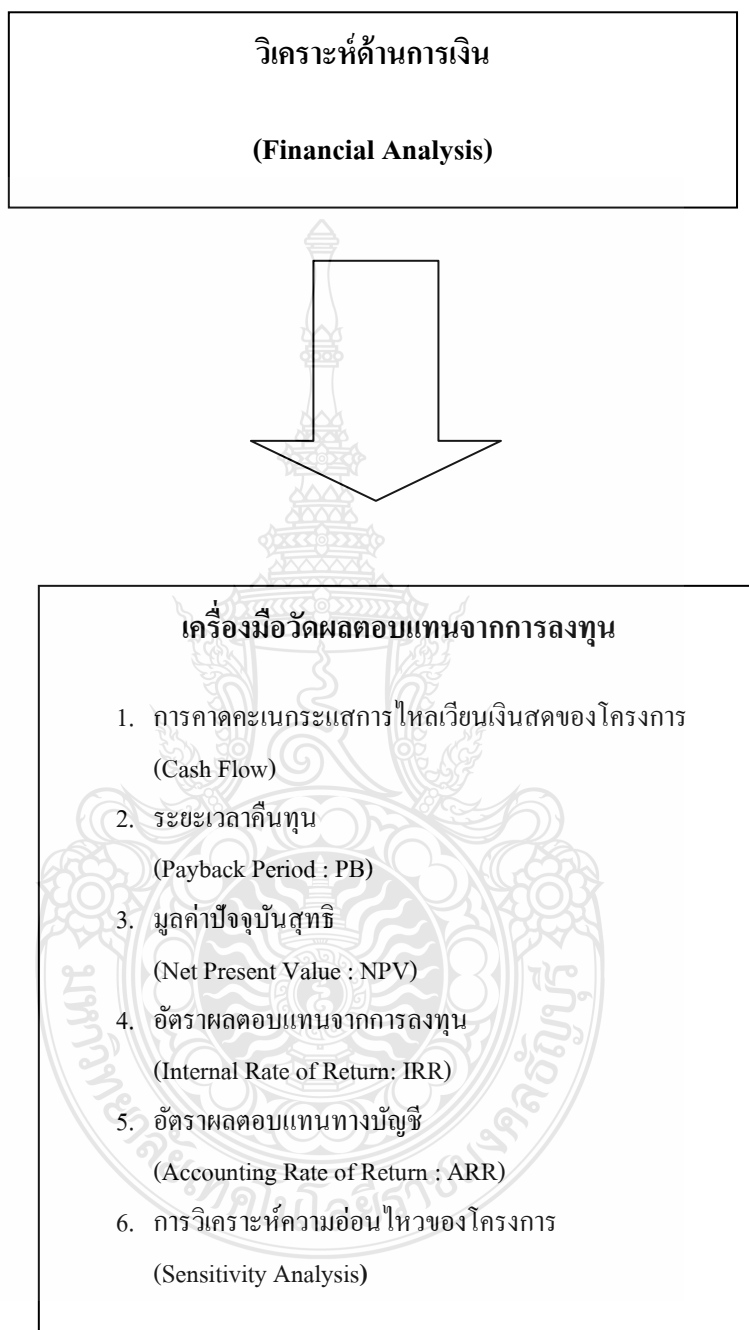
### ขอบเขตของเนื้อหา

การศึกษานี้จะศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในด้านการลงทุน ผลตอบแทน ความคุ้มค่าของการลงทุนจากการเก็บรวบรวมข้อมูล จากการสอบถามจากผู้ประกอบธุรกิจ อพาร์ทเมนท์แห่งหนึ่งในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยใช้หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

#### 1.4 คำจำกัดความในการวิจัย

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุน หมายถึง การศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับ ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อพิจารณาความคุ้มค่าทางการเงินว่าสมควรจะลงทุนหรือไม่
2. ผลตอบแทน หมายถึง มูลค่าของ สินค้า หรือบริการที่ผลิตได้จาก การลงทุน ประกอบด้วย ผลตอบแทนทางตรง ผลตอบแทนทางอ้อม และผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน
3. ค่าเสียโอกาส หมายถึง มูลค่าของผลตอบแทนจากกิจกรรมที่สูญเสียโอกาสไปในการเลือกทำกิจกรรมอย่างหนึ่ง
4. รายได้ หมายถึง รายได้ที่เกิดจากการขายสินค้าหรือบริการอันเป็นรายได้จากการดำเนินงานตามปกติ เช่น รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าบริการอำนวยความสะดวก เป็นต้น
5. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการขายสินค้าหรือบริการ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการบริหารกิจการอันเป็นส่วนรวมของการดำเนินงาน
6. เงินลงทุน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างตัวอพาร์ทเมนต์ ค่าเฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
7. อพาร์ทเมนต์ หมายถึง อาคารพักอาศัยเพื่อเช่า ซึ่งจะเป็นที่พักอาศัยหรืออาคารพักอาศัยที่ ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์แค่เพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดิน และทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของ อพาร์ทเมนต์ เพียงคนเดียวและทุกคนที่อาศัยอยู่ในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนต์กำหนดระยะเวลาการเข้าพักที่แน่นอน ลักษณะของอพาร์ทเมนต์จะเป็นตึกสูงไม่เกิน 8 ชั้น ซึ่งแบ่งเป็นห้องอยู่อาศัยจำนวนหลายห้อง แล้วแต่ขนาด อาศัยอยู่กันหลายครอบครัว มีทางเข้าออก ทางขึ้น-ลง ทางเดินและส่วนอื่น ๆ ร่วมกัน
8. การวิเคราะห์ทางการเงิน หมายถึง การวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการในรูปของเอกชนหรือผลกำไรทางการเงินเป็นสำคัญ โดยวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของผู้ร่วมโครงการ

## 1.5 กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์  
ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี



### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงต้นทุนและผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์
2. ทำให้ทราบความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตอำเภอ  
ชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี
3. เพื่อนำข้อมูลในการศึกษาไปประกอบการตัดสินใจในการลงทุน



## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่าทฤษฎีที่นำมาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี มีแนวคิดและทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

#### 1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

- แนวคิดและทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้
- แนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานในการวิเคราะห์การลงทุนในโครงการ
- แนวคิดเกี่ยวกับการวัดความคุ้มค่าของโครงการ
- การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ
- วิเคราะห์ทางการเงิน
- หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์

#### 2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

##### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นการประเมินความคุ้มค่าและไม่คุ้มค่าของโครงการ โดยอาศัยการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนกับผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคตจากการมีโครงการ เพื่อใช้ตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณามีความเหมาะสมที่จะลงทุนหรือไม่ โดยนำผลกระทบในอดีตที่เหมาะสมมาใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ (หฤทัย มินะพันธ์, 2550 : 260-261)

ผลการวิเคราะห์จะแสดงออกมาในรูปของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสูงกว่าหรือต่ำกว่าค่าใช้จ่ายที่จ่ายไป ถ้าผลตอบแทนที่ได้รับสูงกว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นโครงการที่ดี แต่ถ้าผลตอบแทนที่ได้รับต่ำกว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นโครงการที่ไม่ดีในทางเศรษฐกิจ ดังนั้นการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจจึงมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจที่ยอมรับหรือปฏิเสธโครงการ (ฐาปนา ฉันทไพศาล, 2542 : 7-11)

## 2.2 แนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานในการวิเคราะห์การลงทุนในโครงการ

ในการวิเคราะห์โครงการเป็นแนวทางในการตัดสินใจเลือกให้ประสบความสำเร็จและสอดคล้องกับวิธีการต่าง ๆ จำเป็นต้องมีการพิจารณาระหว่างโครงการกับปัจจัยต่าง ๆ ให้ครอบคลุมทั่วถึงและรอบคอบ ซึ่งในการวิเคราะห์จะต้องมีเครื่องมือที่เหมาะสมเข้ามาช่วยในการคิดและวิเคราะห์โครงการ และทำหน้าที่เป็นแนวทางจัดสรรทรัพยากรในด้านต่าง ๆ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ด้วยวิธีการที่สามารถประยุกต์การวิเคราะห์กิจกรรมการลงทุนอย่างเป็นระบบ (พสุ เดชะรินทร์, 2555)

เบญจมาศ อภิสิทธิ์ภิญโญ (2546 : 218) อธิบายว่า การวิเคราะห์การลงทุนเป็นกระบวนการในการพิจารณาตัดสินใจที่จะเลือกลงทุนในโครงการดำเนินงานระยะยาว ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากและผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตนั้นไม่แน่นอน เช่น การซื้อเครื่องจักรใหม่ การสร้างโรงงานใหม่ การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ การวิเคราะห์การลงทุนมีความสำคัญต่อธุรกิจเป็นอย่างมาก เพราะอาจทำให้ธุรกิจประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายหรือประสบความสำเร็จล้มเหลวจากการตัดสินใจได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องอาศัยเทคนิคและเครื่องมือทางการเงินมาใช้ในการตัดสินใจ ปัญหาการใช้เงินทุนของธุรกิจให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีความเสี่ยงน้อยที่สุด

สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์ (2547 : 265) อธิบายว่า การลงทุนในสินทรัพย์หรือโครงการลงทุนที่ก่อให้เกิดประโยชน์หรือผลตอบแทนแก่กิจการในอนาคตระยะยาว และงบประมาณ (Budgeting) คือ การวิเคราะห์แผนทางการเงินที่บ่งบอกถึงจำนวนกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นหรือให้ผลตอบแทนแก่กิจการในช่วงเวลาหนึ่งและข้อมูลในงบประมาณจะเป็นตัวช่วยประเมินการตัดสินใจว่าควรจะต้องตัดสินใจลงทุนนั้นหรือไม่และให้การวิเคราะห์โครงการลงทุนมีความสมบูรณ์ถูกต้องสามารถให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริหาร โดยได้แบ่งขั้นตอนวิเคราะห์โครงการลงทุนออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

1. ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ (ซึ่งอาจจะเป็นกระแสเงินสดรับสุทธิหรือจ่ายสุทธิ) ตลอดอายุของโครงการ เนื่องจากกระแสเงินสดของโครงการมีได้เพียงครั้งเดียว แต่จะทยอยได้รับเรื่อย ๆ จึงต้องประมาณการกระแสเงินสดรับหรือจ่ายสุทธิตลอดอายุโครงการ
2. ประมาณความเสี่ยงของเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต อาจกำหนดในรูปของความเสี่ยงจะเป็นหรือความไม่แน่นอนของการที่กิจการได้รับหรือจ่ายกระแสเงินสดในจำนวนต่าง ๆ
3. กำหนดค่าของทุนหรือต้นทุนของเงินลงทุนหรือต้นทุนเสียโอกาสของเงินลงทุน หรือผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ ซึ่งต้องเป็นค่าซึ่งได้รับความเสี่ยงของโครงการไว้ด้วย เพื่อใช้ในการปรับค่าของกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

4. กำหนดจำนวนเงินที่กิจการต้องจ่ายลงทุนครั้งแรก (Initial Investment) เพื่อให้โครงการดังกล่าวสามารถดำเนินงานและให้ผลตอบแทนในรูปของเงินสดสุทธิในแต่ละปี

5. วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนด้วยเทคนิควิธีต่าง ๆ ที่จะกล่าวต่อไป เพื่อพิจารณาว่ากิจการควรตัดสินใจลงทุนในโครงการลงทุนนั้น ๆ หรือไม่

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ (2542) อธิบายว่า การวิเคราะห์โครงการ คือ การดำเนินการเพื่อประเมินว่าโครงการจะมีผลกำไรทางธุรกิจหรือไม่ และผลผลิตของโครงการสามารถจำหน่ายในตลาดหรือสามารถกำหนดเป็นมูลค่าราคาตลาดได้ ไม่ว่าโครงการนั้นจะเป็นของเอกชน รัฐวิสาหกิจ หรือรัฐบาล โดยการวิเคราะห์โครงการ จะมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการประเมินความสามารถทำกำไรของโครงการ คือรายได้ที่คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และมีอัตราผลตอบแทนที่ดี
2. เพื่อเป็นการประเมินแรงจูงใจที่มีต่อเจ้าของโครงการและผู้มีส่วนร่วมกับโครงการ
3. เพื่อจัดให้มีแผนการเงินที่ดี เป็นการวางแผนจัดหาเงินทุนที่มีค่าใช้จ่ายต่ำสุด

สรุปแนวคิดของการวิเคราะห์โครงการได้ว่า การวิเคราะห์โครงการนั้นผู้วิเคราะห์ต้องมีความเข้าใจในธุรกิจ เพราะการเข้าใจธุรกิจจะช่วยทำให้การวิเคราะห์สามารถกำหนดสมมติฐานด้านรายรับและรายจ่ายของโครงการได้อย่างแม่นยำ ซึ่งทำให้ตัวเลขที่ถูกคาดการณ์ในประมาณการเงินสดนั้นมีความถูกต้องและใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) และอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) ให้ค่าที่ถูกต้องและใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุดในการตัดสินใจลงทุนและตัดสินใจเลือกให้ประสบความสำเร็จและสอดคล้องกับวิธีการต่าง ๆ และต้องพิจารณาโครงการกับปัจจัยต่าง ๆ ให้ครอบคลุมทั่วถึงและรอบคอบ ซึ่งการวิเคราะห์จะต้องมีเครื่องมือที่เหมาะสมเข้ามาช่วยในการคิดและวิเคราะห์โครงการและทำหน้าที่เป็นแนวทางจัดสรรทรัพยากรในด้านต่าง ๆ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ด้วยวิธีการที่สามารถประยุกต์การวิเคราะห์กิจกรรมการลงทุนอย่างเป็นระบบ

### 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการวัดความคุ้มค่าของโครงการ

การวัดความคุ้มค่าของโครงการจะต้องทำการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนในรูปแบบตัวเงินของโครงการเพื่อประเมินโครงการว่าสามารถทำกำไรให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของโครงการหรือไม่ โดยต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการจะจัดทำในรูปของกระแสเงินสด ซึ่งต้นทุนและผลตอบแทนจะถูกประเมินด้วยราคาตลาด แต่เนื่องจากโครงการแต่ละโครงการมีอายุมากกว่า 1 ปี ซึ่งต้นทุนและ

ผลตอบแทนในการลงทุนเกิดขึ้นต่างเวลาต่างจำนวนกัน จึงทำให้มูลค่าของเงินมีความแตกต่างกันในแต่ละปี จึงเป็นการยากต่อนักลงทุนที่จะตัดสินใจเลือกว่าโครงการใดเหมาะสมแก่การลงทุน ดังนั้นจะต้องมีการปรับค่าเวลาสำหรับรายการต้นทุนและผลตอบแทนทุกรายการของโครงการด้วยอัตราคิดลดให้มาอยู่บนฐานเดียวกัน หรือให้เป็นค่าปัจจุบันเสียก่อน จากนั้นนำค่าปัจจุบันที่ได้ไปพิจารณาตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนต่อไป (หลุทัย มินะพันธ์, 2550 : 56)

#### 2.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ คือ การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ จะทำให้ผู้ประเมินโครงการทราบว่า หากมีตัวแปรใดที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการอย่างไรบ้าง ทั้งนี้เพื่อที่จะได้หาแนวทางการควบคุมป้องกันตัวแปรต่าง ๆ เหล่านั้นเพื่อให้ดำเนินงานของโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผลที่ได้จากการวิเคราะห์จะแสดงให้เห็นว่าโครงการมีความคล่องตัว และทนต่อความเสี่ยงได้มากน้อยแค่ไหน

ลินดา ว่องวิเชียรกุล (2540) อธิบายว่า การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนั้น จัดว่าเป็นวิธีการวิเคราะห์ผลในอนาคตที่ดีที่สุดจากเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น ราคาผลผลิต ต้นทุนปัจจัยการผลิตและระยะเวลาของโครงการ จากนั้นจะคำนวณหา อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน ได้ โดยวิเคราะห์ภายใต้ความไม่แน่นอนและหากการวิเคราะห์โครงการสามารถพิจารณา รอบคอบในเรื่องของความเสียหายและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นแล้ว ก็จะส่งผลทำให้โครงการลงทุนมีความเป็นจริงมากที่สุด

#### 2.5 ปัจจัยที่มีความเสี่ยงต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ความเสี่ยงเป็นสถานการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและมีความไม่แน่นอน แต่สามารถประมาณค่าความน่าจะเป็นที่จะเกิดขึ้นได้ (Probability or expected value) ส่วนความไม่แน่นอน เป็นสถานการณ์ที่ไม่สามารถคาดคะเนผลที่จะเกิดขึ้นในอนาคต คือ ไม่สามารถประมาณความน่าจะเป็นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลง เพราะการวิเคราะห์ในเรื่องต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายทั้งหมดอาจ มีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา ในการวิเคราะห์โครงการที่ จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาหลายปี อาจจะเผชิญปัญหาด้าน ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจได้มาก ก็น้อย ซึ่ง เหตุการณ์ด้าน ความเสี่ยงและความไม่

แน่นอนของเศรษฐกิจอาจจะทำให้มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกลงทุน จึงต้องมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ คือ

1. ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่
2. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่
3. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ขั้นตอนการประเมินทิศทางสถานการณ์ในอนาคตที่มีผลต่อโครงการ มีปัจจัย 2 ตัว ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการ คือ

1. การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านผลตอบแทนของโครงการ
2. การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านต้นทุนของโครงการ

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวนี้จะช่วยทำให้ทราบถึงตัวแปรที่อาจจะก่อให้เกิดความผันแปร ผลตอบแทนสุทธิของโครงการเพื่อใช้ประกอบการประเมินโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และการประเมินนั้นควรพิจารณาว่า ผลตอบแทนหรือประโยชน์ที่ได้รับจากการตัดสินใจนั้นคุ้มค่าพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหรือไม่

## 2.6 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ โดยเป็นการวิเคราะห์ว่า เงินลงทุนที่เสียไปกับประโยชน์และผลตอบแทนที่ได้รับคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ ขั้นแรกต้องสามารถหาข้อสรุปว่าในการลงทุนต้องใช้เงินลงทุนในสัดส่วนใดบ้าง เป็นจำนวนเงินเท่าไร มีแหล่งที่มาของเงินทุนอย่างไร เมื่อดำเนินการแล้วคาดว่าจะมีผลการดำเนินการกำไรหรือขาดทุนอย่างไร ฐานะกิจการในช่วงเวลาต่าง ๆ เป็นอย่างไร อัตราผลตอบแทนทางการเงินเท่ากับเท่าไร กระแสเงินสดของโครงการ ความสามารถในการชำระหนี้คืนสถาบันการเงินจะวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายของโครงการ ใช้ประกอบการตัดสินใจ ถ้าลงทุนในโครงการไปแล้วจะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าหรือไม่ เพื่อให้แน่ใจว่าโครงการมีผลตอบแทนมากพอใช้ประกอบการตัดสินใจว่าควรที่จะลงทุนหรือไม่

## 2.7 หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ (เบญจมาศ อภิสัทธีภิญโญ, 2546) ได้อธิบายไว้ว่า

1. การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนของเงินสด (Cash Flow) การคาดคะเนการไหลเวียนของเงินสด เป็นการคาดการณ์ประมาณเงินสดรับ-เงินสดจ่ายของโครงการ การจัดทำประมาณการนี้จะทำให้ทราบเงินสดที่หมุนเวียนในโครงการ และทราบถึงจำนวนเงินหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการว่ามี

มากนักน้อยเพียงใด เพียงพอกับความต้องการหรือไม่ กรณีที่ขาดเงินทุนหมุนเวียนจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมได้จากที่ใด การจัดทำประมาณการนี้จะเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลรวมถึงรายละเอียดของโครงการ เพื่อให้ทราบถึงการดำเนินงานของโครงการว่าเป็นไปอย่างต่อเนื่องหรือไม่และเป็นการปรับปรุงแก้ไขให้เข้ากับสถานการณ์ได้ทันในกรณีที่โครงการเกิดความขัดข้อง

ยรรยง ธรรมธัชชารี (2548) อธิบายว่า งบกระแสเงินสดจะให้ข้อมูลที่สำคัญกับผู้บริหารในเรื่องของสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ แม้ว่ากิจการจะมีรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ถ้ายอดเงินสดแสดงยอดติดลบ ซึ่งหมายถึงการขาดเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้จ่ายในการดำเนินงาน กรณีเช่นนี้ กิจการจำเป็นต้องพิจารณาตัวเลขงบประมาณใหม่ เพื่อตรวจสอบให้แน่ใจว่าแผนปฏิบัติการต่าง ๆ ทั้งในส่วนของ การสร้างรายได้และการใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานและการลงทุน มีความเหมาะสมมากน้อยเพียงใด หากพบว่าแผนการต่าง ๆ สามารถปรับได้ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มเป้าหมายด้านรายได้หรือการลดค่าใช้จ่าย จนกระทั่งงบกระแสเงินสดที่ยอดเป็นบวก ก็เท่ากับเป็นการชี้ให้เห็นว่าผู้เกี่ยวข้องทุกคนได้เห็นว่าแผนต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นนั้นสามารถทำให้กิจการดำเนินงานไปได้

## 2. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)

ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ ค่าลงทุนของโครงการ (Investment Cost) วิธีนี้จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน โดยทั่วไป ระยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนเมื่อเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

### 2.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

หากระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้สั้นกว่าระยะเวลาคืนทุนที่กิจการยอมรับได้ ควรยอมรับโครงการลงทุนนั้น กรณีที่มีทางเลือกหลายโครงการให้เลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้นที่สุด

#### 1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าของเวลาแล้ว โดยคำนวณได้จาก การนำผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดรับ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายในรูปกระแสเงินสดจ่าย ในแต่ละปีจากนั้นนำมาปรับค่าเวลาให้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิโดยใช้อัตราส่วนลดที่

กำหนด ซึ่งจะได้ผลตอบแทนสุทธิที่เป็นมูลค่าปัจจุบันในแต่ละปี และเมื่อนำมารวมกันก็จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการโดยมีสูตรในการคำนวณดังนี้

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่าย

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

โดยกำหนดให้

$B_t$  = ผลตอบแทนในปีที่  $t$

$C_t$  = ต้นทุนในปีที่  $t$

$r$  = อัตราคิดลด

$t$  = ปีของโครงการ ซึ่งมีค่าตั้งแต่ 1,2,3 .... $n$

$n$  = จำนวนปีทั้งสิ้นของโครงการ หรืออายุโครงการนั่นเอง

1. ถ้าผลของ  $NPV > 0$  แสดงว่า การลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่ากระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

2. ถ้าผลของ  $NPV < 0$  แสดงว่า การลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่ากระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

3. ถ้าผลของ  $NPV = 0$  แสดงว่า การลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะ กระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกัน

## 2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)

อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรกโดยการเปรียบเทียบมูลค่าของเงิน 2 ประเภท คือ มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการกับเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิเริ่มแรก ณ เวลาเดียวกัน หรืออัตราผลตอบแทนของโครงการลงทุนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิมีค่าเท่ากับเงินลงทุน หรือ NPV มีค่าเท่ากับ 0 โดยอัตราผลตอบแทนจากโครงการ IRR มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉพาะหรือมากกว่า ค่าเสียโอกาสลงทุน จุดอ่อนของวิธีนี้ คือ การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของโครงการจากสมการที่มีค่ายกกำลังมากกว่าหนึ่งหรือเป็นสมการทำให้ได้ค่าอัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับศูนย์ได้มากกว่าหนึ่งค่าและเกิดปัญหาว่าจะใช้ค่าใดในการตัดสินใจรับหรือปฏิเสธโครงการ



$$IRR = r_{npv} + \text{ผลต่างของ } \{r_{npv} - r_{irr}\} \times \frac{\text{NPV ของ } r_{npv}}{\text{ผลต่างของ NPV ที่ใช้ } \{r_{npv} - r_{irr}\}}$$

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

โดยกำหนดให้

$B_t$  = ผลตอบแทนในปีที่  $t$

$C_t$  = ต้นทุนในปีที่  $t$

$r$  = อัตราคิดลด

$t$  = ปีของโครงการ ซึ่งมีค่าตั้งแต่ 1,2,3 ....n

$n$  = จำนวนปีทั้งสิ้นของโครงการ หรืออายุโครงการนั่นเอง

$npv$  = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

$irr$  = ผลตอบแทนจากโครงการ

**หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ**

1. ถ้าค่า  $IRR >$  ค่าอัตราผลตอบแทน จากการลงทุน ( $IRR$ ) หรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่าโครงการนี้สมควรลงทุน เพราะถือว่าให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

2. ถ้าค่า  $IRR <$  ค่าอัตราผลตอบแทน จากการลงทุน ( $IRR$ ) หรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่าโครงการนี้ ไม่สมควรลงทุน เพราะถือว่าให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

3. ถ้าค่า  $IRR =$  ค่าอัตราผลตอบแทน จากการลงทุน ( $IRR$ ) หรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่าโครงการนี้ จะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกันเพราะถือว่าให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

### 3. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR)

คือ การเปรียบเทียบระหว่างกำไรสุทธิถัวเฉลี่ยกับเงินลงทุน การคำนวณโดยปกติหากลงทุนในสินทรัพย์ที่มีค่าเสื่อมราคาจะใช้เงินลงทุนสุทธิถัวเฉลี่ย หากเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่ไม่มีค่าเสื่อมราคาจะใช้เงินลงทุนเริ่มแรกในการคำนวณจึงเหมาะสม

$$\text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} = \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย*}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}}$$

\*กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย = ผลตอบแทนที่เป็นเงินสด - ค่าเสื่อมราคา / จำนวนปีของโครงการ

**เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ**

ควรเลือกค่าอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (ARR) ที่สูงหรือสูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่กำหนดไว้เป็นมาตรฐานในการตัดสินใจลงทุนของแต่ละโครงการ

## 2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้ได้รับความรู้ความสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ได้ โดยงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร(2552) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ ผู้เช่าห้องพัก ผู้กำลังมองหาเช่าอพาร์ทเมนต์ และกลุ่มอาศัยอยู่บ้านร่วมกับพ่อแม่ที่คาดว่าต้องการใช้บริการที่พักอาศัย ประเภทอพาร์ทเมนต์ จำนวน 200 ราย โดยใช้กลุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ จำนวน 5 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงและได้รวบรวมข้อมูลทฤษฎีจากหนังสือวารสาร บทความรายงานการวิจัยข้อมูลทางสถิติ นำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละ ความถี่ เพื่อนำความข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุน ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ภายได้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน9.52% ผลการศึกษาพบว่า ใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 23,323,120 บาท โดยเป็นส่วนเป็นเจ้าของทั้งหมดโครงการตั้งอยู่ในย่านทำเลที่ดีที่ใกล้กับห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงเรียน และตลาดนัด ด้านหน้าติดถนนทางเข้าหมู่บ้านขนาดใหญ่มีที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ กว้างขวาง และมีขนาดห้องพักที่กว้าง มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์มีระยะเวลาคืนทุน14.01 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด9.52 เท่ากับ -7,258,191 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ5.8901 ดังนั้น โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางแคกรุงเทพมหานครจึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ชัชชัย วรกิตติสรณ์ (2550) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลการศึกษาความต้องการหอพักเอกชน จากกลุ่มตัวอย่างนักเรียน โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา นักศึกษา

มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ พนักงานโรงพยาบาลลานนาและพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคเหนือ จากกลุ่มตัวอย่าง 200 ราย และสำรวจความต้องการในการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพัก โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อทดสอบจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ราย โดยเลือกใช้วิธีแบบเจาะจงและทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีค่าสถิติ ความถี่ ร้อยละและค่าเฉลี่ย ภายใต้ข้อสมมุติฐานโครงการต้องการอัตราผลตอบแทนการลงทุน ร้อยละ 8 ผลการศึกษาด้านการเงิน จากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ โครงการลงทุนหอพักในตำบลป่าตันอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 5,200,000 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของเป็นเงิน 3,120,000 บาท ส่วนของเงินกู้ยืมธนาคาร 1,080,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 11.ปี 3 เดือน จุดคุ้มทุนเท่ากับ 17 ห้องต่อเดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 50,718 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.11 ดังนั้น โครงการหอพักในตำบลป่าตันอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนครราชสีมาการศึกษาครั้งนี้ได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มนักเรียนและกลุ่มวัยทำงานที่คาดว่าจะมีความต้องการใช้บริการที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ จำนวน 400 ราย โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์จำนวน 4 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงนำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นโดยใช้ร้อยละ ความถี่ ภายใต้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.91% ผลการศึกษาด้านการเงินจากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขตจังหวัดนครราชสีมาใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 9,534,904 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของเป็นเงิน 7,534,904 บาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 79 ส่วนของเงินกู้ 2,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 21 มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 15.77 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ -3,450,582 บาท ซึ่งมีค่าต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 5.48 ดังนั้น โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนครราชสีมา จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สมาน ทิพรัตนารภรณ์(2547) ได้ทำการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ภายใต้สมมุติฐานการลงทุนที่ว่า โครงการต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.75 โดยมีอายุโครงการ 20 ปี พบว่ามีความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดโดยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในด้านบุคคล มากเป็นอันดับ สำหรับการเลือกเช่าหอพัก ด้านเทคนิคพบว่าหอพักจะมีขนาด 13 x 22.80 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟต์ และห้องพักจะขนาด 3.8x5.8 เมตร มีห้องน้ำใน

ห้องพักและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้อง โดยใช้เงินลงทุน 13.72 ล้านบาท ด้านการจัดการพบว่าโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีผู้จัดการหอ แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลโครงการ ในด้านการเงิน พบว่า โครงการจะคืนทุนได้เท่ากับ 30,914 บาทต่อปี และคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน(IRR) ได้เท่ากับร้อยละ 8.78 ซึ่งยอมรับข้อสมมุติฐานที่ตั้งไว้

จิรุตต์ จั่นเจริญ (2547) ได้ทำการศึกษาการวิเคราะห์การลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนนทบุรี กรณีศึกษา ทับทรายทองอพาร์ทเมนท์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์ ด้วยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทน จากการลงทุน และระยะเวลาการคืนทุน การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ วิเคราะห์ด้านการตลาดของโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์ และกำหนดแผนงานในการบริหารทางการเงินและการตลาด ผลการศึกษาพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 20,434,292 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.89 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 15.38 ปี หรือ ระยะเวลา 15 ปี 4 เดือน และค่าIRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับ 8.6 กรณีนี้การลงทุนในโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์จึงมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

มารีย์ วงษ์สันต์(2546) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าย่านรามคำแหง โดยศึกษาความคุ้มค่าของโครงการก่อสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ด้วยการสำรวจพื้นที่ที่จะทำโครงการ และการออกแบบสอบถามข้อมูลความต้องการและแนวทางการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มเป้าหมาย ด้วยการสุ่มตัวอย่าง ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนมี 2 กรณีคือ การลงทุนโดยเงินทุนจากผู้ลงทุน และการลงทุนโดยเงินกู้จากสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ผลการศึกษาทางการเงินพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ มีค่ามากกว่า 0 ผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ 8.60% มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย มีค่าเท่ากับ 1 และระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 7.3 ปี แสดงว่าโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่านี้มีความเหมาะสมที่จะลงทุน

ธนรัตน์ พิริยะขางกูร(2541) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนักศึกษามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาโดยศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและความเป็นไปได้ทางการเงิน ด้วยการแบ่งการศึกษาเป็น 2 กรณีคือ ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเป็นค่าก่อสร้าง และผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดินและนำเงินลงทุนของตนเองบางส่วน นอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินมาเป็นค่าก่อสร้าง ผลการศึกษาพบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน และจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่าในกรณีผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดินและขอกู้เงินจากสถาบันการเงินจำนวน 10,410,000 บาท เพื่อก่อสร้างหอพักสำหรับ

นักศึกษาปรากฏว่า NPV หลังหักภาษีเท่ากับ -2,533,839 บาท IRR เท่ากับ 10.42% และระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับ 9 ปี 4 เดือน และผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเมื่อลดอัตราค่าเช่าห้องพักลง 5% ปรากฏว่า NPV เท่ากับ -5,010,704 บาท และ IRR เท่ากับ 6.84% หรือเมื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% พบว่า NPV เท่ากับ -2,916,032 บาท IRR เท่ากับ 11.6% แสดงให้เห็นว่า การลดลงของอัตราค่าเช่า และการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่าย ส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและไม่คุ้มค่าในกาลงทุน ในกรณีที่ผู้ลงทุนซื้อที่ดินและมีเงินลงทุนในการก่อสร้าง 7,000,000 บาท โดยขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,150,000 บาท ผลปรากฏว่าค่า NPV เท่ากับ 847,851 บาท IRR เท่ากับ 17.48% และระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับ 6 ปี 11 เดือน และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เมื่อลดอัตราค่าเช่าห้องพักลง 5% จะทำให้ NPV เท่ากับ -1,609,975 บาท IRR เท่ากับ 12.44% เมื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% พบว่า NPV เท่ากับ 464,657 บาท IRR เท่ากับ 16.85% จากการกำหนดให้อัตราค่าเช่าลดลง 5% และต้นทุนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% ผลการศึกษาพบว่าการลดลงของอัตราค่าเช่ามีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่าย

อรรถิ ยิ่งผลพิบูล (2537) ได้ทำการ ศึกษาโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่ากรณีศึกษา จังหวัดสมุทรปราการ โดยใช้การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ผลการวิเคราะห์ด้านเทคนิคพบว่าควรเลือกที่ตั้งโครงการในเมืองใกล้แหล่งชุมชนและสถานที่ทำงานของกลุ่มลูกค้าโดยก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 7 ชั้น ผลการวิเคราะห์ด้านการตลาดพบว่า ลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจของจังหวัดสมุทรปราการมีการผลิตในสาขาอุตสาหกรรมเป็นฐานที่สำคัญที่สุด ทำให้ต้องมีการจ้างแรงงาน เป็นจำนวนมาก หมายถึง อุปสงค์ในที่อยู่อาศัยจะเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนแรงงานที่อพยพเข้ามาในขณะที่อุปทานมีไม่เพียงพอ และผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน พบว่ามีความคุ้มค่าที่จะลงทุนเพราะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนของเงินลงทุนมีค่ามากกว่าค่า เสียโอกาสลงทุน (12%) และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมากกว่าหนึ่ง เป็นไปตามหลักเกณฑ์การตัดสินใจลงทุน

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยจะทำการวิเคราะห์ด้านการเงิน รวมทั้งนำข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสาร สิ่งพิมพ์ วารสาร ผลการวิจัยที่เกี่ยวข้องมาวิเคราะห์และประมวลผล โดยได้ดำเนินการศึกษาตามลำดับดังนี้

1. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
2. การเก็บรวบรวมข้อมูล
3. วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษานี้ใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ของโครงการ โดยศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์และข้อมูลผลประกอบการของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี เกี่ยวกับโครงสร้างทางการเงิน แหล่งเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อวิเคราะห์ด้านการเงินดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)
  - 1.1 การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow)
  - 1.2 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)
  - 1.3 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
  - 1.4 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)
  - 1.5 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR)
  - 1.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

#### 3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทั้งหมดที่รวบรวมเพื่อการศึกษานี้ประกอบด้วย

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสอบถามเจ้าของอพาร์ทเมนต์ โดยสอบถามถึงข้อมูลจำนวนห้อง ขนาดพื้นที่ เงื่อนไขการเช่า อัตราค่าเช่าและการ

ให้บริการต่าง ๆ เป็นต้น ตลอดจนการรวบรวมข้อมูลจากการสังเกต ถึงสภาพแวดล้อมในพื้นที่อพาร์ทเมนต์ เช่น ท่าเลที่ตั้ง ทางเข้า-ทางออก

**2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)** เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บทความและบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ตลอดจนข้อมูลจาก Internet เพื่อใช้ในการอ้างอิงประกอบการวิเคราะห์โครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาครั้งนี้

### 3.3 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

**1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Method)** เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของอพาร์ทเมนต์ ได้แก่ ท่าเลที่ตั้ง ลักษณะการออกแบบอาคาร การก่อสร้าง สภาพการแข่งขันทางธุรกิจ

**การศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอพาร์ทเมนต์** การเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้เป็นการรวบรวมเอกสารข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ โดยจัดแบ่งเนื้อหารายละเอียดข้อมูลต่าง ๆ ที่ต้องการศึกษา

**2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Method)** จะเป็นการวิเคราะห์ ประเมินการรายรับและประมาณการรายจ่าย ของอพาร์ทเมนต์ โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบความคุ้มค่าทางการเงินของอพาร์ทเมนต์โดยพิจารณาจากตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ได้แก่ กระแสการไหลเวียนเงินสด ของโครงการ ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราผลตอบแทนทางบัญชี การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

**วิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)** เป็นการวิเคราะห์เกี่ยวกับการกำหนดรูปแบบขององค์กรที่ใช้ในการประมาณการลงทุนในโครงการ โครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม การจัดหาแหล่งเงินทุน การประมาณการต้นทุนของเงินทุนและการประมาณการตัวเลขทางการเงินเพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุน โดยการประเมินความเป็นไปได้ในการลงทุน ดังนี้

1. การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow)
2. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)
3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
4. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)
5. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR)

1. การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow) จัดทำขึ้นเพื่อเป็นตัวคาดการณ์กระแสเงินสดรับ - เงินสดจ่ายของโครงการ จะทำให้ทราบเงินสดหมุนเวียนในโครงการ และทราบถึงจำนวนเงินหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการว่ามีเพียงพอมากน้อยเพียงใด

2. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB) จะเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบไม่คำนึงค่าของเงินตามเวลาโดยเลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้น

3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) จะเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบคำนึงถึงค่าของเงินตามงวดเวลา NPV ต้องมีค่ามากกว่า 0 จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน

4. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) เป็นมูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการ ที่มีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก IRR ต้องมีค่ามากกว่า 0 จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน

5. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) คือ การเปรียบเทียบกำไรสุทธิถัวเฉลี่ยกับเงินลงทุนสุทธิ โดยมี อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (ARR) มากกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ

การวิเคราะห์โครงการในกรณีที่โครงการต้องเผชิญกับความไม่แน่นอน ได้แก่

1. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) การวิเคราะห์ความเสี่ยงเป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลง เพราะการวิเคราะห์ในเรื่องต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายทั้งหมดอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา ซึ่งในการวิเคราะห์โครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาหลายปีจะสามารถเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของสถานะของเศรษฐกิจได้มากน้อยเพียงไร ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจเลือกลงทุน จึงต้องมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการดังนี้

- ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่
- รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่
- รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

เมื่อทำการวิเคราะห์ โดยการสำรวจเอกสารที่เกี่ยวข้อง และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ในการลงทุนแล้ว ทำการประเมินผลศึกษาความเป็นไปได้ โดยการนำเสนอ 2 วิธีดังต่อไปนี้

2. นำเสนอเป็น บทความ (Text Presentation) เป็นการบอกเล่าข้อมูลต่าง ๆ โดยมีตัวเลขปะปนกับบทความ

3. นำเสนอเป็นตาราง (Tabular Presentation) โดยจัดทำเป็นตารางประกอบด้วยข้อมูลที่จำแนกแต่ละประเภท



## บทที่ 4

### ผลการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจพาร์ทเมนท์ ในเขต  
อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งการวิเคราะห์ได้ ดังต่อไปนี้

#### 4.1 การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ที่ตั้ง	บริเวณเขตพื้นที่อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ประเภทอาคาร	อาคารพักอาศัยประเภทพาร์ทเมนท์ให้เช่า 8 ชั้น ๆ ละ 25 ห้อง
ขนาดที่ดิน	285 ตารางวา โดยที่ดินเป็นของเจ้าของโครงการ
เงินลงทุน	20,917,540 บาท
อายุโครงการ	15 ปี

#### ประมาณรายรับของโครงการ

รายรับของโครงการที่ประมาณการไว้ประกอบด้วย รายรับจากค่าเช่าห้องพักซึ่งภายใน  
ห้องพักจะมีเฟอร์นิเจอร์ไว้บริการผู้เช่าเพื่อเป็นการดึงดูดใจผู้เช่าและยังเป็นการส่งเสริมการขายด้วย  
ซึ่งค่าห้องจะได้รับเท่ากันทุกเดือน โดยกำหนดให้ผู้เช่าต้องชำระภายในวันที่ 1-5 ของเดือนถัดไป มี  
รายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าห้องพัก อัตราห้องละ 3,300 บาทต่อเดือน  
จำนวน 200 ห้อง รวม 660,000 บาทต่อเดือน
- รายได้ค่าส่วนกลาง อัตราห้องละ 100บาทต่อเดือน  
จำนวน 200 ห้อง รวม 20,000 บาทต่อเดือน
- รายได้อื่นประมาณการรายได้ไว้ 300,000 บาทต่อปี  
รายได้ค่าบริการตู้น้ำดื่ม 4 ตู้ ประมาณเดือนละ 5,000 บาทต่อเดือน  
รายได้ค่าบริการเครื่องซักผ้า 8 เครื่อง ประมาณเดือนละ 10,000 บาทต่อเดือน  
ค่าบริการอินเทอร์เน็ต 200 ห้อง ประมาณเดือนละ 10,000 บาทต่อเดือน

4. รายได้ค่าสาธารณูปโภคคิดในอัตราหน่วยละ

ค่าน้ำประปา หน่วยละ 28 บาท ซึ่งมีต้นทุน 15.81 บาท

ค่าไฟฟ้า หน่วยละ 15 บาท ซึ่งมีต้นทุน 7.56 บาท

ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เพิ่มขึ้นทุกปี ด้วยอัตรา ร้อยละ 1 ต่อปีจาก  
การประมาณการโดยใช้การควบคุมการใช้พลังงานโดยเทคนิคการประหยัดพลังงาน (Energy Saving)



ตารางที่ 4.1 แสดงประมาณการรายได้

ปีที่	ค่าห้องพัก	ค่าส่วนกลาง	รายได้อื่น	ค่าไฟฟ้า (ตารางที่ 4.2)			น้ำประปา(ตารางที่ 4.3)			รวม
				ค่าไฟฟ้า	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	รวม	ค่าน้ำประปา	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	รวม	
1	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	672,897.20*	47,102.80	720,000.00	785,046.73**	54,953.27	840,000.00	10,020,000.00
2	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	679,626.17	47,573.83	727,200.00	792,897.20	55,502.80	848,400.00	10,035,600.00
3	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	686,422.43	48,049.57	734,472.00	800,826.17	56,057.83	856,884.00	10,051,356.00
4	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	693,286.68	48,530.07	741,816.75	808,834.43	56,618.41	865,452.84	10,067,269.59
5	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	700,219.49	49,015.36	749,234.85	816,922.77	57,184.59	874,107.36	10,083,342.21
6	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	707,221.68	49,505.52	756,727.20	825,091.96	57,756.44	882,848.40	10,099,575.60
7	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	714,293.97	50,000.58	764,294.55	833,342.80	58,334.00	891,676.80	10,115,971.35
8	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	721,436.92	50,500.58	771,937.50	841,676.34	58,917.34	900,593.68	10,132,531.18
9	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	728,651.21	51,005.59	779,656.80	850,093.08	59,506.52	909,599.60	10,149,256.40
10	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	735,937.71	51,515.64	787,453.35	858,594.09	60,101.59	918,695.68	10,166,149.03
11	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	743,297.10	52,030.80	795,327.90	867,179.89	60,702.59	927,882.48	10,183,210.38
12	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	750,730.09	52,551.11	803,281.20	875,851.78	61,309.62	937,161.40	10,200,442.60
13	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	758,237.38	53,076.62	811,314.00	884,610.28	61,922.72	946,533.00	10,217,847.00
14	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	765,819.81	53,607.39	819,427.20	893,456.45	62,541.95	955,998.40	10,235,425.60
15	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	773,477.94	54,143.46	827,621.40	902,391.07	63,167.37	965,558.44	10,253,179.84

\*ค่าไฟฟ้า :  $720,000 \times 100 / 107 = 672,897.20$

\*\*ค่าน้ำประปา :  $840,000 \times 100 / 107 = 785,046.73$

ตารางที่ 4.2 แสดงประมาณการรายได้ค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15

ตารางแสดงมูลค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวนยูนิต/ปี	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 1	48,000.00*	720,000.00**
ปีที่ 2	48,480.00	727,200.00
ปีที่ 3	48,964.80	734,472.00
ปีที่ 4	49,454.45	741,816.75
ปีที่ 5	49,948.99	749,234.85
ปีที่ 6	50,448.48	756,727.20
ปีที่ 7	50,952.97	764,294.55
ปีที่ 8	51,462.50	771,937.50
ปีที่ 9	51,977.12	779,656.80
ปีที่ 10	52,496.89	787,453.35
ปีที่ 11	53,021.86	795,327.90
ปีที่ 12	53,552.08	803,281.20
ปีที่ 13	54,087.60	811,314.00
ปีที่ 14	54,628.48	819,427.20
ปีที่ 15	55,174.76	827,621.40

หมายเหตุ : ประมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดปริมาณ 4,000 หน่วยต่อเดือน

ประมาณการใช้ไฟฟ้าปริมาณ 18 หน่วยต่อห้อง

ประมาณการใช้ไฟฟ้าส่วนกลางปริมาณ 400 หน่วยต่อเดือน

\* ปริมาณการใช้ไฟฟ้า  $4,000 \times 12 = 48,000$  หน่วยต่อปี

\*\* มูลค่าไฟฟ้า  $48,000 \times 15 = 720,000$  บาทต่อปี

ตารางที่ 4.3 แสดงประมาณการรายได้ค่าน้ำประปาปีที่ 1-15

ตารางแสดงมูลค่าน้ำประปาปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวน ยูนิต/ปี	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 1	30,000.00*	840,000.00**
ปีที่ 2	30,300.00	848,400.00
ปีที่ 3	30,603.00	856,884.00
ปีที่ 4	30,909.03	865,452.84
ปีที่ 5	31,218.12	874,107.36
ปีที่ 6	31,530.30	882,848.40
ปีที่ 7	31,845.60	891,676.80
ปีที่ 8	32,164.06	900,593.68
ปีที่ 9	32,485.70	909,599.60
ปีที่ 10	32,810.56	918,695.68
ปีที่ 11	33,138.66	927,882.48
ปีที่ 12	33,470.05	937,161.40
ปีที่ 13	33,804.75	946,533.00
ปีที่ 14	34,142.80	955,998.40
ปีที่ 15	34,484.23	965,558.44

หมายเหตุ : ประมาณการการใช้น้ำประปาทั้งหมดปริมาณ 2,500 หน่วยต่อเดือน

ประมาณการใช้น้ำประปาปริมาณ 11.25 หน่วยต่อห้อง

ประมาณการใช้น้ำประปาส่วนกลางปริมาณ 250 หน่วยต่อเดือน

\* ปริมาณการใช้น้ำประปา  $2,500 \times 12 = 30,000$  หน่วยต่อปี

\*\* มูลค่าน้ำประปา  $30,000 \times 28 = 840,000$  บาทต่อปี

### ประมาณการรายจ่ายของโครงการ

รายจ่ายของโครงการที่ประมาณไว้ประกอบด้วยรายจ่ายคงที่หรือสินทรัพย์ถาวรของโครงการที่จ่ายเพียงครั้งเดียว และค่าใช้จ่ายผันแปรหรือรายจ่ายในการดำเนินงานซึ่งมีค่าใช้จ่ายเป็นรายปีมีรายละเอียดดังนี้

#### รายจ่ายส่วนคงที่

1. ค่าก่อสร้างอาคาร	จำนวน 10,000,000 บาท
(รวมค่าออกแบบตึกต่าง ค่าธรรมเนียมขอใบอนุญาตค่าบริหารงานก่อสร้างซึ่งผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบ)	
2. ค่าเฟอร์นิเจอร์สำหรับห้องพัก	
2.1 ตู้เสื้อผ้า 200 หลัง ๆ ละ 1,700 บาท	340,000 บาท
2.2 เตียงนอน 200 ชุด ๆ ละ 2,300 บาท	460,000 บาท
2.3 เครื่องปรับอากาศ 200 เครื่อง ๆ ละ 20,000 บาท	2,000,000 บาท
2.4 พัดลม 200 เครื่อง ๆ ละ 1,200 บาท	<u>240,000 บาท</u>
	<b>รวม 3,040,000 บาท</b>
3. อุปกรณ์อำนวยความสะดวกบริเวณส่วนกลาง	
3.1 ตู้บริการน้ำดื่ม 4 ตู้ ๆ ละ 17,900 บาท	71,600 บาท
3.2 เครื่องซักผ้า 8 เครื่อง ๆ ละ 11,500 บาท	<u>92,000 บาท</u>
	<b>รวม <u>163,600 บาท</u></b>

**ตารางที่ 4.4 แสดงต้นทุนคงที่**

ลำดับที่	รายการ	รวม (บาท)
1	ค่าก่อสร้างอาคาร	8,465,000.00
2	ค่าออกแบบและตกแต่ง	980,000.00
3	ค่าใบอนุญาตก่อสร้าง	330,000.00
4	ค่าบริหารงานก่อสร้าง	225,000.00
5	ค่าเฟอร์นิเจอร์	3,040,000.00
5	อุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ	163,600.00
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>13,203,600.00</b>

**รายจ่ายส่วนผันแปร**

1. ค่าจ้างพนักงานในการดำเนินกิจการอพาร์ทเมนท์ตามรายละเอียดดังนี้
  - พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน เดือนละ 17,000 บาท
  - พนักงานดูแลทั่วไป 1 คน เดือนละ 10,000 บาท
  - พนักงานทำความสะอาด 1 คน เดือนละ 7,500 บาท
  - ช่างซ่อมบำรุง 1 คน เดือนละ 11,000 บาท
2. ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา
  - ค่าไฟฟ้า ประมาณการไว้ปีละ 362,880 บาท (จากตารางที่ 4.6)
  - ค่าน้ำประปา ประมาณการไว้ปีละ 474,300 บาท (จากตารางที่ 4.7)
3. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าเช่าห้องพักต่อปี
4. จ่ายคืนเงิน กู้ จำนวน 15,500,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7.125 ต่อปี ปีละ 1,715,277.43 บาท เป็นเวลา 15 ปี (ตารางที่ 4.12)
5. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าอุปกรณ์ที่ใช้ในการทำทำความสะอาด น้ำยาล้างห้องน้ำ น้ำยาถูพื้น เป็นต้น ซึ่งประมาณการไว้ 276,000 บาทต่อปี
6. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง เช่น อุปกรณ์ประปา อุปกรณ์ไฟฟ้า ซึ่งประมาณการไว้ 120,000 บาทต่อปี
7. ภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20
8. ภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7

9. การคิดค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามวิธีเส้นตรง (Straight Line Method)

ตารางที่ 4.5 แสดงสัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา

ตารางแสดงสัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา			
ลำดับที่	ตารางค่าเสื่อมราคา	การตัดค่าเสื่อม (%)	ตัดค่าเสื่อมภายใน (ปี)
1	อาคาร	5	20
2	อุปกรณ์	10	10

หมายเหตุ : ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน ส่วนต้นทุนในการซ่อมแซมของอุปกรณ์คิดค่าเสื่อมโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณการที่เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 4.6 แสดงต้นทุนบริการค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15

ตารางแสดงมูลค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวนยูนิต/ปี * 7.56 บาท	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 1	48,000.00	362,880.00
ปีที่ 2	48,480.00	366,508.80
ปีที่ 3	48,964.80	370,173.89
ปีที่ 4	49,454.45	373,875.63
ปีที่ 5	49,948.99	377,614.38
ปีที่ 6	50,448.48	381,390.53
ปีที่ 7	50,952.97	385,204.43
ปีที่ 8	51,462.50	389,056.48
ปีที่ 9	51,977.12	392,947.04
ปีที่ 10	52,496.89	396,876.51
ปีที่ 11	53,021.86	400,845.28



ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางแสดงมูลค่าไฟฟ้าปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวนยูนิต/ปี * 7.56 บาท	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 12	53,552.08	404,853.73
ปีที่ 13	54,087.60	408,902.27
ปีที่ 14	54,628.48	412,991.29
ปีที่ 15	55,174.76	417,121.20

ตารางที่ 4.7 แสดงต้นทุนบริการค่าน้ำประปาปีที่ 1-15

ตารางแสดงมูลค่าน้ำประปาปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวน ยูนิต/ปี*15.81 บาท	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 1	30,000.00	474,300.00
ปีที่ 2	30,300.00	479,043.00
ปีที่ 3	30,603.00	483,833.43
ปีที่ 4	30,909.03	488,671.76
ปีที่ 5	31,218.12	493,558.48
ปีที่ 6	31,530.30	498,494.07
ปีที่ 7	31,845.60	503,479.01
ปีที่ 8	32,164.06	508,513.80
ปีที่ 9	32,485.70	513,598.94
ปีที่ 10	32,810.56	518,734.92
ปีที่ 11	33,138.66	523,922.27
ปีที่ 12	33,470.05	529,161.50

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

ตารางแสดงมูลค่าน้ำประปาปีที่ 1-15		
ลำดับที่	จำนวน ยูนิต/ปี*15.81 บาท	มูลค่า (บาท)/ปี
ปีที่ 13	33,804.75	534,453.11
ปีที่ 14	34,142.80	539,797.64
ปีที่ 15	34,484.23	545,195.62

หมายเหตุ : ประมาณการการใช้น้ำประปาทั้งหมดปริมาณ 2,500 หน่วยต่อเดือน  
 ประมาณการใช้น้ำประปาปริมาณ 11.25 หน่วยต่อห้อง  
 ประมาณการใช้น้ำประปาส่วนกลางปริมาณ 250 หน่วยต่อเดือน

ตารางที่ 4.8 แสดงรายการต้นทุนในสินทรัพย์ที่คิดค่าเสื่อมราคา

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภคต่าง ๆ	10,000,000.00
ค่าเฟอร์นิเจอร์พร้อมอุปกรณ์ติดตั้ง	3,040,000.00
ค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวกส่วนกลาง	163,600.00
<b>รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์</b>	<b>13,203,600.00</b>

ตารางที่ 4.9 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	อาคาร	เฟอร์นิเจอร์	อุปกรณ์อำนวยความสะดวก	ค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคา สะสม
1	500,000.00*	304,000.00**	16,360.00***	820,360.00	820,360.00
2	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	1,640,720.00
3	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	2,461,080.00
4	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	3,281,440.00
5	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	4,101,800.00
6	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	4,922,160.00
7	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	5,742,520.00

ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

ปีที่	อาคาร	เฟอร์นิเจอร์	อุปกรณ์อำนวยความสะดวก	ค่าเสื่อม	ค่าเสื่อมราคา
			สะดวก	ราคา	สะสม
8	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	6,562,880.00
9	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	7,383,240.00
10	500,000.00	304,000.00	16,360.00	820,360.00	8,203,600.00
11	500,000.00	-	-	500,000.00	8,703,600.00
12	500,000.00	-	-	500,000.00	9,203,600.00
13	500,000.00	-	-	500,000.00	9,703,600.00
14	500,000.00	-	-	500,000.00	10,203,600.00
15	500,000.00	-	-	500,000.00	10,703,600.00
16	500,000.00	-	-	500,000.00	11,203,600.00
17	500,000.00	-	-	500,000.00	11,703,600.00
18	500,000.00	-	-	500,000.00	12,203,600.00
19	500,000.00	-	-	500,000.00	12,703,600.00
20	500,000.00	-	-	500,000.00	13,203,600.00

หมายเหตุ : การคิดค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามวิธีเส้นตรง

(Straight Line Method)

\*ค่าเสื่อมราคาอาคาร:  $10,000,000 \div 20 = 500,000$  บาทต่อปี

\*\*ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ :  $3,040,000 \div 10 = 304,000$  บาทต่อปี

\*\*\*ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์อำนวยความสะดวก:  $163,600.00 \div 10 = 16,360$  บาทต่อปี

ตารางที่ 4.10 แสดงรายการค่าใช้จ่ายปี

รายการค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		
ลำดับที่	รายการ	รวม/บาท
1	เงินเดือนพนักงาน	564,000.00
2	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง	120,000.00
3	ค่าสาธารณูปโภค	
	ค่าน้ำประปา	474,300.00
	ค่าไฟฟ้า	362,880.00
		837,180.00
4	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	276,000.00
	<b>รวม</b>	<b>1,797,180.00</b>
5	ภาษีโรงเรือน	990,000.00
6	ค่าเสื่อมราคา - อาคาร	500,000.00
7	ค่าเสื่อมราคา - อุปกรณ์	320,360.00
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>3,607,540.00</b>

จากแนวโน้มทางเศรษฐกิจที่ผ่านมาทางโครงการประมาณการค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นทุกปีร้อยละ 1

#### การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ในส่วนนี้เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจสำหรับโครงการที่จะลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ข้อมูลทางการเงินอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่อไปนี้

1. เงินกู้ระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยที่ 7.125% ระยะเวลาการผ่อนชำระ 15 ปี

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอชัยบุรีจังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นอาคาร 8 ชั้น ๆ ละ 25 ห้อง และส่วนบริเวณรอบนอกตัวอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ภายในห้องพักเป็นต้น ดังต่อไปนี้

**ตารางที่ 4.11 แสดงดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด**

ตารางแสดงดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด		
ประเภทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราส่วนลด	หน่วย : ร้อยละต่อปี	ระยะเวลาประกาศ
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) (MINIMUM LOAN RATE)	7.125%	15 พฤศจิกายน 2555

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2556

**ตารางที่ 4.12 แสดงการจ่ายชำระเงินกู้**

ตารางแสดงการประมาณการเงินกู้กำหนดชำระ 15 ปี อัตราดอกเบี้ย 7.125 %				
จำนวนเงินผ่อนชำระ (บาท)				
ปีที่	เงินงวดที่ชำระ	ดอกเบี้ย	เงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
				15,500,000.00
1	1,715,277.43	1,104,375.00	610,902.43	14,889,097.57
2	1,715,277.43	1,060,848.20	654,429.23	14,234,668.34
3	1,715,277.43	1,014,220.12	701,057.31	13,533,611.03
4	1,715,277.43	964,269.79	751,007.64	12,782,603.39
5	1,715,277.43	910,760.49	804,516.94	11,978,086.45
6	1,715,277.43	853,438.66	861,838.77	11,116,247.68
7	1,715,277.43	792,032.65	923,244.78	10,193,002.90
8	1,715,277.43	726,251.46	989,025.97	9,203,976.92
9	1,715,277.43	655,783.36	1,059,494.07	8,144,482.85
10	1,715,277.43	580,294.40	1,134,983.03	7,009,499.82
11	1,715,277.43	499,426.86	1,215,850.57	5,793,649.25
12	1,715,277.43	412,797.51	1,302,479.92	4,491,169.33
13	1,715,277.43	319,995.81	1,395,281.62	3,095,887.72
14	1,715,277.43	220,582.00	1,494,695.43	1,601,192.29
15	1,715,277.43	114,084.95	1,601,192.48	0

### 1. เงินทุนหมุนเวียน

สำหรับเงินทุนหมุนเวียนได้แก่ จำนวนเงินส่วนที่ต้องการ เพื่อใช้ในการจัดหาสินทรัพย์หมุนเวียนที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงาน หรือเงินสดในมือ เงินทุนหมุนเวียนในโครงการทั้งหมด โดยประมาณเท่ากับ 2,936,400.00 บาท

เมื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน คือ ค่าใช้จ่ายการดำเนินการ เงินลงทุนหมุนเวียนและต้นทุนค่าก่อสร้างจึงทำให้ทราบว่าโครงการต้องใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 20,917,540.00 บาท สามารถสรุปประมาณการเงินลงทุนของโครงการ ดังตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 แสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุน						
ลำดับที่	รายการ	ส่วนทุน (บาท)	ส่วนเงินกู้ (บาท)	รวม (บาท)	แสดงสัดส่วน ในการลงทุน	
1	ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	1,800,000.00	360,000.00	2,160,000.00	83%	17%
2	สิ่งปลูกสร้าง	-	10,000,000.00	10,000,000.00	0%	100%
3	ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องพัก	-	3,040,000.00	3,040,000.00	0%	100%
4	ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ส่วนกลาง	-	163,600.00	163,600.00	0%	100%
5	ค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน	2,617,540.00	-	2,617,540.00	100%	0%
6	เงินลงทุนหมุนเวียนอื่น	1,000,000.00	1,936,400.00	2,936,400.00	34%	66%
<b>รวม</b>		<b>5,417,540.00</b>	<b>15,500,000.00</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>26%</b>	<b>74%</b>

**งบกำไรขาดทุน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555**

(หน่วย : บาท)

รายได้จากการดำเนินงาน	
รายได้จากการให้เช่า	7,920,000.00
รายได้จากการให้บริการ*	1,697,943.93
รายได้อื่น	300,000.00
รวมรายได้	9,917,943.93
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	
เงินเดือนพนักงาน	564,000.00
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง	120,000.00
ค่าสาธารณูปโภค	837,180.00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	276,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	990,000.00
ค่าเสื่อมราคา - อาคาร	500,000.00
ค่าเสื่อมราคา - อุปกรณ์	320,360.00
รวมค่าใช้จ่าย	3,607,540.00
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	6,310,403.93
ดอกเบี้ยจ่าย	1,104,375.00
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	5,206,028.93
ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%	1,041,205.79
กำไรสุทธิ	4,164,823.14

\*รายได้จากการให้บริการ: ค่าส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา (จากตารางที่ 4.1)

#### 4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ตารางที่ 4.14 ตารางแสดงกระแสเงินสดรับ - กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงานปกติ

รายการ	ปีที่				
	1	2	3	4	5
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00
รายได้ค่าบริการ	1,697,943.93	1,712,523.37	1,727,248.60	1,742,121.11	1,757,142.26
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>9,917,943.93</b>	<b>9,932,523.37</b>	<b>9,947,248.60</b>	<b>9,962,121.11</b>	<b>9,977,142.26</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
เงินลงทุน	20,917,540.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,797,180.00	1,815,151.80	1,833,303.32	1,851,636.35	1,870,152.71
ดอกเบี้ย	1,104,375.00	1,060,848.20	1,014,220.12	964,269.79	910,760.49
ภาษีโรงเรือน	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00
ภาษีเงินได้	1,041,205.79	1,049,232.67	1,057,873.03	1,067,170.99	1,077,173.81
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,932,760.79</b>	<b>4,915,232.67</b>	<b>4,873,077.13</b>	<b>4,848,087.02</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,985,183.14</b>	<b>5,017,290.70</b>	<b>5,089,043.98</b>	<b>5,129,055.24</b>



ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	6	7	8	9	10
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00
รายได้ค่าบริการ	1,772,313.64	1,787,636.77	1,803,113.26	1,818,744.29	1,834,531.80
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>9,992,313.64</b>	<b>10,007,636.77</b>	<b>10,023,113.26</b>	<b>10,038,744.29</b>	<b>10,054,531.80</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,888,854.24	1,907,742.78	1,926,820.21	1,946,088.41	1,965,549.30
ดอกเบี้ย	853,438.66	792,032.65	726,251.46	655,783.36	580,294.40
ภาษีโรงเรือน	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00
ภาษีเงินได้	1,087,932.15	1,099,500.27	1,111,936.32	1,125,302.50	1,139,665.62
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>4,820,225.05</b>	<b>4,789,275.70</b>	<b>4,755,007.99</b>	<b>4,717,174.28</b>	<b>4,675,509.32</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>5,172,088.59</b>	<b>5,218,361.07</b>	<b>5,268,105.27</b>	<b>5,321,570.01</b>	<b>5,379,022.48</b>

ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	11	12	13	14	15
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00
รายได้ค่าบริการ	1,850,476.99	1,866,581.87	1,882,847.66	1,899,276.26	1,915,869.01
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>10,070,476.99</b>	<b>10,086,581.87</b>	<b>10,102,847.66</b>	<b>10,119,276.26</b>	<b>10,135,869.01</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,985,204.79	2,005,056.84	2,025,107.41	2,045,358.48	2,065,812.07
ดอกเบี้ย	499,426.86	412,797.51	319,995.81	220,582.00	114,084.95
ภาษีโรงเรือน	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00
ภาษีเงินได้	1,219,169.07	1,235,745.50	1,253,548.89	1,272,667.16	1,293,194.40
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>4,693,800.72</b>	<b>4,643,599.85</b>	<b>4,588,652.11</b>	<b>4,528,607.64</b>	<b>4,463,091.42</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>5,376,676.27</b>	<b>5,442,982.02</b>	<b>5,514,195.55</b>	<b>5,590,668.62</b>	<b>5,672,777.59</b>

จากการจัดทำงบประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย จึงสามารถวางแผน  
ทางด้านการเงินให้เหมาะสมและเกิดสภาพคล่องในการดำเนินงานดังต่อไปนี้

**1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)** เป็นการคำนวณหาผลตอบแทนแต่ละปีรวมกันเท่ากับ  
เงินลงทุนเริ่มแรก

**ตารางที่ 4.15** แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์ทเมนท์

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	<b>(20,917,540.00)</b>
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	(15,932,356.86)
2	9,932,523.37	4,915,232.67	5,017,290.70	(10,915,066.16)
3	9,947,248.60	4,895,396.47	5,051,852.13	(5,863,214.03)
4	9,962,121.11	4,873,077.13	5,089,043.98	(774,170.06)
5	9,977,142.26	4,848,087.02	5,129,055.24	4,354,885.19
6	9,992,313.64	4,820,225.05	5,172,088.59	9,526,973.78
7	10,007,636.77	4,789,275.70	5,218,361.07	14,745,334.85
8	10,023,113.26	4,755,007.99	5,268,105.27	20,013,440.12
9	10,038,744.29	4,717,174.28	5,321,570.01	25,335,010.13
10	10,054,531.80	4,675,509.32	5,379,022.48	30,714,032.61
11	10,070,476.99	4,693,800.72	5,376,676.27	36,090,708.88
12	10,086,581.87	4,643,599.85	5,442,982.02	41,533,690.90
13	10,102,847.66	4,588,652.11	5,514,195.55	47,047,886.45
14	10,119,276.26	4,528,607.64	5,590,668.62	52,638,555.08
15	10,135,869.01	4,463,091.42	5,672,777.59	58,311,332.67

จากตารางที่ 4.15 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ ที่มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ  
4 ปี 1 เดือน 25 วัน สามารถสรุปได้ว่า เป็น โครงการที่น่าลงทุน เพราะมีระยะเวลาคืนทุนที่เร็ว มีสภาพ  
คล่องสูงและมีความเสี่ยงต่ำ

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เป็นการแสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการโดยเลือก( $r = 8.0\%$ )

ตารางที่ 4.16 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์ทเมนท์

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF ( $r = 8.0\%$ )	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.9259	4,615,930.63
2	9,932,523.37	4,915,232.67	5,017,290.70	0.8573	4,301,524.01
3	9,947,248.60	4,895,396.47	5,051,852.13	0.7938	4,010,311.78
4	9,962,121.11	4,873,077.13	5,089,043.98	0.7350	3,740,599.99
5	9,977,142.26	4,848,087.02	5,129,055.24	0.6806	3,490,732.42
6	9,992,313.64	4,820,225.05	5,172,088.59	0.6302	3,259,295.07
7	10,007,636.77	4,789,275.70	5,218,361.07	0.5835	3,044,861.50
8	10,023,113.26	4,755,007.99	5,268,105.27	0.5403	2,846,199.23
9	10,038,744.29	4,717,174.28	5,321,570.01	0.5003	2,662,115.40
10	10,054,531.80	4,675,509.32	5,379,022.48	0.4632	2,491,509.42
11	10,070,476.99	4,693,800.72	5,376,676.27	0.4289	2,305,948.92
12	10,086,581.87	4,643,599.85	5,442,982.02	0.3971	2,161,462.59
13	10,102,847.66	4,588,652.11	5,514,195.55	0.3677	2,027,569.71
14	10,119,276.26	4,528,607.64	5,590,668.62	0.3405	1,903,399.04
15	10,135,869.01	4,463,091.42	5,672,777.59	0.3152	1,788,286.41
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>23,732,206.11</b>

จากตารางที่ 4.16 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการเท่ากับ 23,732,206.11 บาท แสดงว่ามูลค่าผลตอบแทนสุทธิที่เกิดขึ้นในอนาคตเมื่อได้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ ซึ่งในการลงทุนในโครงการในครั้งนี้ มีค่าเสียโอกาสของเงินทุนเท่ากับ ร้อยละ 8.0 สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ

3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.17 แสดงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF (r = 24.00%)	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.8065	4,020,550.21
2	9,932,523.37	4,915,232.67	5,017,290.70	0.6504	3,263,245.87
3	9,947,248.60	4,895,396.47	5,051,852.13	0.5245	2,649,696.44
4	9,962,121.11	4,873,077.13	5,089,043.98	0.4230	2,152,665.60
5	9,977,142.26	4,848,087.02	5,129,055.24	0.3411	1,749,520.74
6	9,992,313.64	4,820,225.05	5,172,088.59	0.2751	1,422,841.57
7	10,007,636.77	4,789,275.70	5,218,361.07	0.2218	1,157,432.49
8	10,023,113.26	4,755,007.99	5,268,105.27	0.1789	942,464.03
9	10,038,744.29	4,717,174.28	5,321,570.01	0.1443	767,902.55
10	10,054,531.80	4,675,509.32	5,379,022.48	0.1164	626,118.22
11	10,070,476.99	4,693,800.72	5,376,676.27	0.0938	504,332.23
12	10,086,581.87	4,643,599.85	5,442,982.02	0.0757	412,033.74

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF (r = 24.00%)	กระแสเงินสดสุทธิรวม
13	10,102,847.66	4,588,652.11	5,514,195.55	0.0610	336,365.93
14	10,119,276.26	4,528,607.64	5,590,668.62	0.0492	275,060.90
15	10,135,869.01	4,463,091.42	5,672,777.59	0.0397	225,209.27
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>(412,100.21)</b>

จากตารางที่ 4.17 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 23.75% เมื่อเทียบกับค่าเสียโอกาสที่มีค่าเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาส

จากการเปรียบเทียบตารางมูลค่าปัจจุบันของโครงการที่อัตราซื้อลด 8% และ 24%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 24,144,306.32 เปอร์เซนต์ต่างกัน = 16%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 23,732,206.11 เปอร์เซนต์ต่างกัน

$$= (16 \times 23,732,206.11) / 24,144,306.32$$

$$= 15.73\%$$

ดังนั้น อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 8% + 15.73% = 23.73%

ตารางที่ 4.18 แสดงกำไรสุทธิ (กรณีที่ดำเนินงานปกติ)

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน				ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน							
	รายได้ค่าเช่า	รายได้ค่าบริการ	รายได้อื่น	รวมรายได้	ค่าใช้จ่าย	ค่าเสื่อมราคา	ภาษีโรงเรือน	รวม	ดอกเบี้ยจ่าย	ภาษีเงินได้	รวมค่าใช้จ่าย	กำไรสุทธิ
1	7,920,000.00	1,697,943.93	300,000.00	9,917,943.93	1,797,180.00	820,360.00	990,000.00	3,607,540.00	1,104,375.00	1,041,205.79	5,753,120.79	4,164,823.14
2	7,920,000.00	1,712,523.37	300,000.00	9,932,523.37	1,815,151.80	820,360.00	990,000.00	3,625,511.80	1,060,848.20	1,049,232.67	5,735,592.67	4,196,930.70
3	7,920,000.00	1,727,248.60	300,000.00	9,947,248.60	1,833,303.32	820,360.00	990,000.00	3,643,663.32	1,014,220.12	1,057,873.03	5,715,756.47	4,231,492.13
4	7,920,000.00	1,742,121.11	300,000.00	9,962,121.11	1,851,636.35	820,360.00	990,000.00	3,661,996.35	964,269.79	1,067,170.99	5,693,437.13	4,268,683.98
5	7,920,000.00	1,757,142.26	300,000.00	9,977,142.26	1,870,152.71	820,360.00	990,000.00	3,680,512.71	910,760.49	1,077,173.81	5,668,447.02	4,308,695.24
6	7,920,000.00	1,772,313.64	300,000.00	9,992,313.64	1,888,854.24	820,360.00	990,000.00	3,699,214.24	853,438.66	1,087,932.15	5,640,585.05	4,351,728.59
7	7,920,000.00	1,787,636.77	300,000.00	10,007,636.77	1,907,742.78	820,360.00	990,000.00	3,718,102.78	792,032.65	1,099,500.27	5,609,635.70	4,398,001.07
8	7,920,000.00	1,803,113.26	300,000.00	10,023,113.26	1,926,820.21	820,360.00	990,000.00	3,737,180.21	726,251.46	1,111,936.32	5,575,367.99	4,447,745.27
9	7,920,000.00	1,818,744.29	300,000.00	10,038,744.29	1,946,088.41	820,360.00	990,000.00	3,756,448.41	655,783.36	1,125,302.50	5,537,534.28	4,501,210.01
10	7,920,000.00	1,834,531.80	300,000.00	10,054,531.80	1,965,549.30	820,360.00	990,000.00	3,775,909.30	580,294.40	1,139,665.62	5,495,869.32	4,558,662.48
11	7,920,000.00	1,850,476.99	300,000.00	10,070,476.99	1,985,204.79	500,000.00	990,000.00	3,475,204.79	499,426.86	1,219,169.07	5,193,800.72	4,876,676.27
12	7,920,000.00	1,866,581.87	300,000.00	10,086,581.87	2,005,056.84	500,000.00	990,000.00	3,495,056.84	412,797.51	1,235,745.50	5,143,599.85	4,942,982.02
13	7,920,000.00	1,882,847.66	300,000.00	10,102,847.66	2,025,107.41	500,000.00	990,000.00	3,515,107.41	319,995.81	1,253,548.89	5,088,652.11	5,014,195.55
14	7,920,000.00	1,899,276.26	300,000.00	10,119,276.26	2,045,358.48	500,000.00	990,000.00	3,535,358.48	220,582.00	1,272,667.16	5,028,607.64	5,090,668.62
15	7,920,000.00	1,915,869.01	300,000.00	10,135,869.01	2,065,812.07	500,000.00	990,000.00	3,555,812.07	114,084.95	1,293,194.40	4,963,091.42	5,172,777.59

4. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) คือ กำไรสุทธิถัวเฉลี่ยกับเงินลงทุนสุทธิโดยนำกำไรสุทธิถัวเฉลี่ยต่อปีมาคำนวณกับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.19 แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	กำไรสุทธิ
1	9,917,943.93	5,753,120.79	4,164,823.14
2	9,932,523.37	5,735,592.67	4,196,930.70
3	9,947,248.60	5,715,756.47	4,231,492.13
4	9,962,121.11	5,693,437.13	4,268,683.98
5	9,977,142.26	5,668,447.02	4,308,695.24
6	9,992,313.64	5,640,585.05	4,351,728.59
7	10,007,636.77	5,609,635.70	4,398,001.07
8	10,023,113.26	5,575,367.99	4,447,745.27
9	10,038,744.29	5,537,534.28	4,501,210.01
10	10,054,531.80	5,495,869.32	4,558,662.48
11	10,070,476.99	5,193,800.72	4,876,676.27
12	10,086,581.87	5,143,599.85	4,942,982.02
13	10,102,847.66	5,088,652.11	5,014,195.55
14	10,119,276.26	5,028,607.64	5,090,668.62
15	10,135,869.01	4,963,091.42	5,172,777.59
	<b>รวมกำไรสุทธิ</b>		<b>68,525,272.67</b>



$$\begin{aligned}
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนปีของโครงการ}} \\
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{68,525,272.67}{15} \\
 &= 4,568,351.51 \\
 \text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} &= \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}} \\
 &= \frac{4,568,351.51}{20,917,540.00} \\
 &= 21.83\%
 \end{aligned}$$

จากตารางที่ 4.19 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มี อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 21.83% เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ

ตารางที่ 4.20 แสดงสรุปผลการดำเนินงานปกติ

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	4 ปี 1 เดือน 25 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	23,732,206.11
3	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	23.73%
4	อัตราผลตอบแทนทางบัญชี	21.83%

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินโครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 23.73% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 21.83% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุนมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนและอัตราผลตอบแทนทางบัญชีไปในทิศทางเดียวกัน

### การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ ได้ทำการวิเคราะห์เพื่อตรวจสอบว่าโครงการลงทุนที่ต้องใช้เวลาหลายปี จะสามารถเผชิญกับความสี่ยงและความไม่แน่นอนได้มากน้อยเพียงไร โดยการพิจารณาจากตัวชี้วัด 4 ตัว คือ ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนและอัตราผลตอบแทนทางบัญชี ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการ

รายละเอียดของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ การวิเคราะห์การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์เพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดที่โครงการสามารถยอมรับการเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ 2 กรณีดังนี้

1. ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่
2. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่
3. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

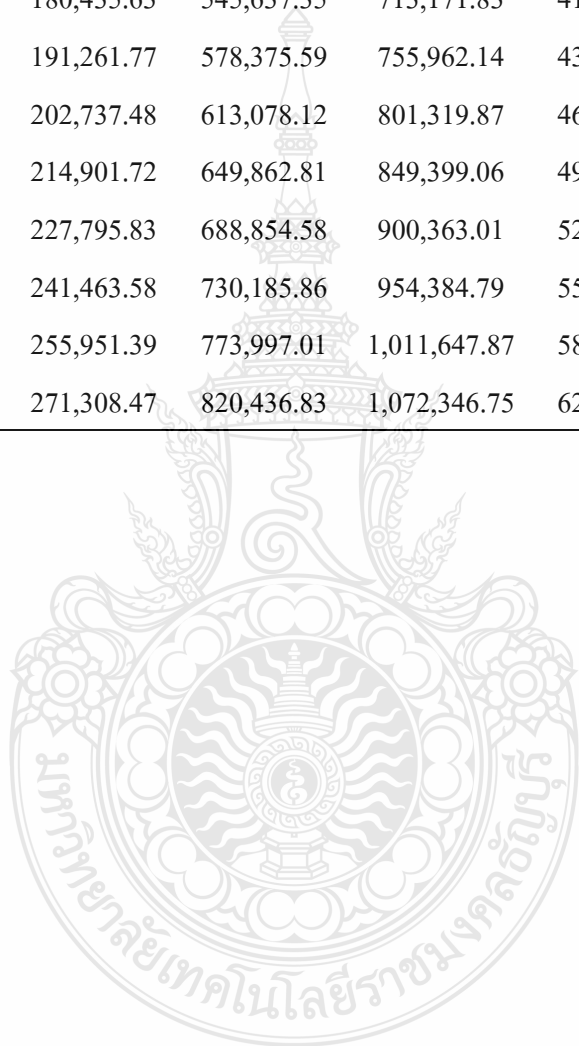
เนื่องจากที่เลือกใช้กรณีต้นทุนผันแปร เพราะการให้บริการห้องพักมีการกำหนดต้องต้นทุนผันแปรที่ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับจำนวนผู้เช่าที่มีการใช้บริการมากน้อยไม่เท่ากันในแต่ละเดือน อาทิเช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา เป็นต้น

ตารางที่ 4.21 แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงาน กรณี ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ปีที่	เงินเดือนพนักงาน	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง	ค่าสาธารณูปโภค		ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	รวม
			ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา		
1	564,000.00	120,000.00	362,880.00	474,300.00	276,000.00	1,797,180.00
2	597,840.00	127,200.00	384,652.80	502,758.00	292,560.00	1,905,010.80
3	633,710.40	134,832.00	407,731.97	532,923.48	310,113.60	2,019,311.45
4	671,733.02	142,921.92	432,195.89	564,898.89	328,720.42	2,140,470.13
5	712,037.01	151,497.24	458,127.64	598,792.82	348,443.64	2,268,898.34
6	754,759.23	160,587.07	485,615.30	634,720.39	369,350.26	2,405,032.24
7	800,044.78	170,222.29	514,752.22	672,803.61	391,511.27	2,549,334.18

ตารางที่ 4.21 (ต่อ)

ปีที่	เงินเดือน พนักงาน	ค่าใช้จ่ายใน การซ่อม บำรุง	รายการค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด	รวม
			ค่าสาธารณูปโภค			
			ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา		
8	848,047.47	180,435.63	545,637.35	713,171.83	415,001.95	2,702,294.23
9	898,930.31	191,261.77	578,375.59	755,962.14	439,902.07	2,864,431.88
10	952,866.13	202,737.48	613,078.12	801,319.87	466,296.19	3,036,297.80
11	1,010,038.10	214,901.72	649,862.81	849,399.06	494,273.96	3,218,475.66
12	1,070,640.39	227,795.83	688,854.58	900,363.01	523,930.40	3,411,584.20
13	1,134,878.81	241,463.58	730,185.86	954,384.79	555,366.23	3,616,279.26
14	1,202,971.54	255,951.39	773,997.01	1,011,647.87	588,688.20	3,833,256.01
15	1,275,149.83	271,308.47	820,436.83	1,072,346.75	624,009.49	4,063,251.37



ตารางที่ 4.22 แสดงประมาณการรายได้ กรณีรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5

ปีที่	ค่าห้องพัก	ค่าส่วนกลาง	รายได้อื่น	ค่าไฟฟ้า			น้ำประปา			รวม
				ค่าไฟฟ้า	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	รวม	ค่าน้ำประปา	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	รวม	
1	7,920,000.00	240,000.00	300,000.00	672,897.20	47,102.80	720,000.00	785,046.73	54,953.27	840,000.00	10,020,000.00
2	7,524,000.00	240,000.00	300,000.00	679,626.17	47,573.83	727,200.00	792,897.20	55,502.80	848,400.00	9,639,600.00
3	7,147,800.00	240,000.00	300,000.00	686,422.43	48,049.57	734,472.00	800,826.17	56,057.83	856,884.00	9,279,156.00
4	6,790,410.00	240,000.00	300,000.00	693,286.68	48,530.07	741,816.75	808,834.43	56,618.41	865,452.84	8,937,679.59
5	6,450,889.50	240,000.00	300,000.00	700,219.49	49,015.36	749,234.85	816,922.77	57,184.59	874,107.36	8,614,231.71
6	6,128,345.03	240,000.00	300,000.00	707,221.68	49,505.52	756,727.20	825,091.96	57,756.44	882,848.40	8,307,920.63
7	5,821,927.77	240,000.00	300,000.00	714,293.97	50,000.58	764,294.55	833,342.80	58,334.00	891,676.80	8,017,899.12
8	5,530,831.39	240,000.00	300,000.00	721,436.92	50,500.58	771,937.50	841,676.34	58,917.34	900,593.68	7,743,362.57
9	5,254,289.82	240,000.00	300,000.00	728,651.21	51,005.59	779,656.80	850,093.08	59,506.52	909,599.60	7,483,546.22
10	4,991,575.33	240,000.00	300,000.00	735,937.71	51,515.64	787,453.35	858,594.09	60,101.59	918,695.68	7,237,724.36
11	4,741,996.56	240,000.00	300,000.00	743,297.10	52,030.80	795,327.90	867,179.89	60,702.59	927,882.48	7,005,206.94
12	4,504,896.73	240,000.00	300,000.00	750,730.09	52,551.11	803,281.20	875,851.78	61,309.62	937,161.40	6,785,339.33
13	4,279,651.89	240,000.00	300,000.00	758,237.38	53,076.62	811,314.00	884,610.28	61,922.72	946,533.00	6,577,498.89
14	4,065,669.30	240,000.00	300,000.00	765,819.81	53,607.39	819,427.20	893,456.45	62,541.95	955,998.40	6,381,094.90
15	3,862,385.83	240,000.00	300,000.00	773,477.94	54,143.46	827,621.40	902,391.07	63,167.37	965,558.44	6,195,565.67

ตารางที่ 4.23 ตารางแสดงกระแสเงินสดรับ - กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน (กรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่)

รายการ	ปีที่				
	1	2	3	4	5
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00
รายได้ค่าบริการ	1,697,943.93	1,712,523.37	1,727,248.60	1,742,121.11	1,757,142.26
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>9,917,943.93</b>	<b>9,932,523.37</b>	<b>9,947,248.60</b>	<b>9,962,121.11</b>	<b>9,977,142.26</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
เงินลงทุน	20,917,540.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,797,180.00	1,905,010.80	2,019,311.45	2,140,470.13	2,268,898.34
ดอกเบี้ย	1,104,375.00	1,060,848.20	1,014,220.12	964,269.79	910,760.49
ภาษีโรงเรือน	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00
ภาษีเงินได้	1,041,205.79	1,031,260.87	1,020,671.41	1,009,404.24	997,424.69
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,932,760.79</b>	<b>4,987,119.87</b>	<b>5,104,144.16</b>	<b>5,167,083.52</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,985,183.14</b>	<b>4,945,403.50</b>	<b>4,857,976.95</b>	<b>4,810,058.74</b>

ตารางที่ 4.23 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	6	7	8	9	10
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00
รายได้ค่าบริการ	1,772,313.64	1,787,636.77	1,803,113.26	1,818,744.29	1,834,531.80
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>9,992,313.64</b>	<b>10,007,636.77</b>	<b>10,023,113.26</b>	<b>10,038,744.29</b>	<b>10,054,531.80</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	2,405,032.24	2,549,334.18	2,702,294.23	2,864,431.88	3,036,297.80
ดอกเบี้ย	853,438.66	792,032.65	726,251.46	655,783.36	580,294.40
ภาษีโรงเรือน	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00
ภาษีเงินได้	984,696.55	971,181.99	956,841.51	941,633.81	925,515.92
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>5,233,167.45</b>	<b>5,302,548.82</b>	<b>5,375,387.20</b>	<b>5,451,849.05</b>	<b>5,532,108.12</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>4,759,146.19</b>	<b>4,705,087.95</b>	<b>4,647,726.06</b>	<b>4,586,895.24</b>	<b>4,522,423.68</b>

ตารางที่ 4.23 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	11	12	13	14	15
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00	7,920,000.00
รายได้ค่าบริการ	1,850,476.99	1,866,581.87	1,882,847.66	1,899,276.26	1,915,869.01
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>10,070,476.99</b>	<b>10,086,581.87</b>	<b>10,102,847.66</b>	<b>10,119,276.26</b>	<b>10,135,869.01</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	3,218,475.66	3,411,584.20	3,616,279.26	3,833,256.01	4,063,251.37
ดอกเบี้ย	499,426.86	412,797.51	319,995.81	220,582.00	114,084.95
ภาษีโรงเรือน	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00	990,000.00
ภาษีเงินได้	972,514.89	954,440.03	935,314.52	915,087.65	893,706.54
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>5,680,417.42</b>	<b>5,768,821.74</b>	<b>5,861,589.58</b>	<b>5,958,925.66</b>	<b>6,061,042.86</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>4,390,059.57</b>	<b>4,317,760.13</b>	<b>4,241,258.08</b>	<b>4,160,350.60</b>	<b>4,074,826.15</b>

กรณีที่ 1 กรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เป็นการคำนวณหาผลตอบแทนแต่ละปีรวมกันเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.24 แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์เมนต์

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	(15,932,356.86)
2	9,932,523.37	4,987,119.87	4,945,403.50	(10,986,953.36)
3	9,947,248.60	5,044,202.97	4,903,045.63	(6,083,907.73)
4	9,962,121.11	5,104,144.16	4,857,976.95	(1,225,930.79)
5	9,977,142.26	5,167,083.52	4,810,058.74	3,584,127.96
6	9,992,313.64	5,233,167.45	4,759,146.19	8,343,274.14
7	10,007,636.77	5,302,548.82	4,705,087.95	13,048,362.10
8	10,023,113.26	5,375,387.20	4,647,726.06	17,696,088.15
9	10,038,744.29	5,451,849.05	4,586,895.24	22,282,983.39
10	10,054,531.80	5,532,108.12	4,522,423.68	26,805,407.08
11	10,070,476.99	5,680,417.42	4,390,059.57	31,195,466.65
12	10,086,581.87	5,768,821.74	4,317,760.13	35,513,226.78
13	10,102,847.66	5,861,589.58	4,241,258.08	39,754,484.85
14	10,119,276.26	5,958,925.66	4,160,350.60	43,914,835.45
15	10,135,869.01	6,061,042.86	4,074,826.15	47,989,661.60



จากตารางที่ 4.24 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุน สร้างอพาร์ทเมนต์ที่มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 4 ปี 3 เดือน 2 วัน สามารถสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่น่าลงทุนเพราะมีระยะเวลาคืนทุนที่เร็ว มีสภาพคล่องสูงและมีความเสี่ยงต่ำ

**2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เป็นการแสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการโดยถือ (r = 8.0%)**

**ตารางที่ 4.25 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์ทเมนต์**

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF (r = 8.0%)	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.9259	4,615,930.63
2	9,932,523.37	4,987,119.87	4,945,403.50	0.8573	4,239,892.23
3	9,947,248.60	5,044,202.97	4,903,045.63	0.7938	3,892,184.71
4	9,962,121.11	5,104,144.16	4,857,976.95	0.7350	3,570,758.80
5	9,977,142.26	5,167,083.52	4,810,058.74	0.6806	3,273,629.78
6	9,992,313.64	5,233,167.45	4,759,146.19	0.6302	2,999,071.15
7	10,007,636.77	5,302,548.82	4,705,087.95	0.5835	2,745,371.77
8	10,023,113.26	5,375,387.20	4,647,726.06	0.5403	2,511,026.96
9	10,038,744.29	5,451,849.05	4,586,895.24	0.5003	2,294,594.34
10	10,054,531.80	5,532,108.12	4,522,423.68	0.4632	2,094,741.43
11	10,070,476.99	5,680,417.42	4,390,059.57	0.4289	1,882,808.75
12	10,086,581.87	5,768,821.74	4,317,760.13	0.3971	1,714,625.72
13	10,102,847.66	5,861,589.58	4,241,258.08	0.3677	1,559,510.59
14	10,119,276.26	5,958,925.66	4,160,350.60	0.3405	1,416,432.97
15	10,135,869.01	6,061,042.86	4,074,826.15	0.3152	1,284,548.20
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>19,177,588.02</b>

จากตารางที่ 4.25 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการเท่ากับ 19,177,588.02 บาท แสดงว่ามูลค่าผลตอบแทนสุทธิที่เกิดขึ้นในอนาคตเมื่อได้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ ซึ่งในการลงทุนในโครงการในครั้งนี้ มีค่าเสียโอกาสของเงินทุนเท่ากับ ร้อยละ 8.0 สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ

3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.26 แสดงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

ปีที่	หน่วย : บาท				DF (r = 24.00%)	กระแสเงินสด สุทธิรวม
	กระแสเงินสด รับ	กระแสเงินสด จ่าย	กระแสเงินสด สุทธิ	กระแสเงินสด		
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)	
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.8065	4,020,550.21	
2	9,932,523.37	4,987,119.87	4,945,403.50	0.6504	3,216,490.43	
3	9,947,248.60	5,044,202.97	4,903,045.63	0.5245	2,571,647.43	
4	9,962,121.11	5,104,144.16	4,857,976.95	0.4230	2,054,924.25	
5	9,977,142.26	5,167,083.52	4,810,058.74	0.3411	1,640,711.04	
6	9,992,313.64	5,233,167.45	4,759,146.19	0.2751	1,309,241.12	
7	10,007,636.77	5,302,548.82	4,705,087.95	0.2218	1,043,588.51	
8	10,023,113.26	5,375,387.20	4,647,726.06	0.1789	831,478.19	
9	10,038,744.29	5,451,849.05	4,586,895.24	0.1443	661,888.98	
10	10,054,531.80	5,532,108.12	4,522,423.68	0.1164	526,410.12	
11	10,070,476.99	5,680,417.42	4,390,059.57	0.0938	411,787.59	

ตารางที่ 4.26 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสด รับ	กระแสเงินสด จ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF (r = 24.00%)	กระแสเงินสด สุทธิรวม
12	10,086,581.87	5,768,821.74	4,317,760.13	0.0757	326,854.44
13	10,102,847.66	5,861,589.58	4,241,258.08	0.0610	258,716.74
14	10,119,276.26	5,958,925.66	4,160,350.60	0.0492	204,689.25
15	10,135,869.01	6,061,042.86	4,074,826.15	0.0397	161,770.60
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>(1,676,791.11)</b>

จากตารางที่ 4.26 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 22.71% เมื่อเทียบกับค่าเสียโอกาสที่มีค่าเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาส

จากการเปรียบเทียบตารางมูลค่าปัจจุบันของโครงการที่อัตราซื้อลด 8% และ 24%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 20,854,379.13 เปอร์เซ็นต์ต่างกัน = 16%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 19,177,588.02 เปอร์เซ็นต์ต่างกัน

$$= (16 \times 19,177,588.02) / 20,854,379.13$$

$$= 14.71\%$$

ดังนั้น อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 8% + 14.71% = 22.71%

ตารางที่ 4.27 แสดงกำไรสุทธิ(กรณีที่ดินทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่)

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน				ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน							กำไรสุทธิ
	รายได้ค่าเช่า	รายได้ค่าบริการ	รายได้อื่น	รวมรายได้	ค่าใช้จ่าย	ค่าเสื่อมราคา	ภาษีโรงเรือน	รวม	ดอกเบี้ยจ่าย	ภาษีเงินได้	รวมค่าใช้จ่าย	
1	7,920,000.00	1,697,943.93	300,000.00	9,917,943.93	1,797,180.00	820,360.00	990,000.00	3,607,540.00	1,104,375.00	1,041,205.79	5,753,120.79	4,164,823.14
2	7,920,000.00	1,712,523.37	300,000.00	9,932,523.37	1,905,010.80	820,360.00	990,000.00	3,715,370.80	1,060,848.20	1,031,260.87	5,807,479.87	4,125,043.50
3	7,920,000.00	1,727,248.60	300,000.00	9,947,248.60	2,019,311.45	820,360.00	990,000.00	3,829,671.45	1,014,220.12	1,020,671.41	5,864,562.97	4,082,685.63
4	7,920,000.00	1,742,121.11	300,000.00	9,962,121.11	2,140,470.13	820,360.00	990,000.00	3,950,830.13	964,269.79	1,009,404.24	5,924,504.16	4,037,616.95
5	7,920,000.00	1,757,142.26	300,000.00	9,977,142.26	2,268,898.34	820,360.00	990,000.00	4,079,258.34	910,760.49	997,424.69	5,987,443.52	3,989,698.74
6	7,920,000.00	1,772,313.64	300,000.00	9,992,313.64	2,405,032.24	820,360.00	990,000.00	4,215,392.24	853,438.66	984,696.55	6,053,527.45	3,938,786.19
7	7,920,000.00	1,787,636.77	300,000.00	10,007,636.77	2,549,334.18	820,360.00	990,000.00	4,359,694.18	792,032.65	971,181.99	6,122,908.82	3,884,727.95
8	7,920,000.00	1,803,113.26	300,000.00	10,023,113.26	2,702,294.23	820,360.00	990,000.00	4,512,654.23	726,251.46	956,841.51	6,195,747.20	3,827,366.06
9	7,920,000.00	1,818,744.29	300,000.00	10,038,744.29	2,864,431.88	820,360.00	990,000.00	4,674,791.88	655,783.36	941,633.81	6,272,209.05	3,766,535.24
10	7,920,000.00	1,834,531.80	300,000.00	10,054,531.80	3,036,297.80	820,360.00	990,000.00	4,846,657.80	580,294.40	925,515.92	6,352,468.12	3,702,063.68
11	7,920,000.00	1,850,476.99	300,000.00	10,070,476.99	3,218,475.66	500,000.00	990,000.00	4,708,475.66	499,426.86	972,514.89	6,180,417.42	3,890,059.57
12	7,920,000.00	1,866,581.87	300,000.00	10,086,581.87	3,411,584.20	500,000.00	990,000.00	4,901,584.20	412,797.51	954,440.03	6,268,821.74	3,817,760.13
13	7,920,000.00	1,882,847.66	300,000.00	10,102,847.66	3,616,279.26	500,000.00	990,000.00	5,106,279.26	319,995.81	935,314.52	6,361,589.58	3,741,258.08
14	7,920,000.00	1,899,276.26	300,000.00	10,119,276.26	3,833,256.01	500,000.00	990,000.00	5,323,256.01	220,582.00	915,087.65	6,458,925.66	3,660,350.60
15	7,920,000.00	1,915,869.01	300,000.00	10,135,869.01	4,063,251.37	500,000.00	990,000.00	5,553,251.37	114,084.95	893,706.54	6,561,042.86	3,574,826.15

4. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) คือ การเปรียบเทียบกำไรสุทธิด้วยเฉลี่ยกับเงินลงทุนสุทธิโดยนำกำไรสุทธิด้วยเฉลี่ยต่อปีมาคำนวณกับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.28 แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	กำไรสุทธิ
1	9,917,943.93	5,753,120.79	4,164,823.14
2	9,932,523.37	5,807,479.87	4,125,043.50
3	9,947,248.60	5,864,562.97	4,082,685.63
4	9,962,121.11	5,924,504.16	4,037,616.95
5	9,977,142.26	5,987,443.52	3,989,698.74
6	9,992,313.64	6,053,527.45	3,938,786.19
7	10,007,636.77	6,122,908.82	3,884,727.95
8	10,023,113.26	6,195,747.20	3,827,366.06
9	10,038,744.29	6,272,209.05	3,766,535.24
10	10,054,531.80	6,352,468.12	3,702,063.68
11	10,070,476.99	6,180,417.42	3,890,059.57
12	10,086,581.87	6,268,821.74	3,817,760.13
13	10,102,847.66	6,361,589.58	3,741,258.08
14	10,119,276.26	6,458,925.66	3,660,350.60
15	10,135,869.01	6,561,042.86	3,574,826.15
	<b>รวมกำไรสุทธิ</b>		<b>58,203,601.60</b>

$$\begin{aligned}
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนปีของโครงการ}} \\
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{58,203,601.60}{15} \\
 &= 3,880,240.10 \\
 \text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} &= \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}} \\
 &= \frac{3,880,240.10}{20,917,540.00} \\
 &= 18.55\%
 \end{aligned}$$

จากตารางที่ 4.28 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มี อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 18.55% เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำค่าเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ

ตารางที่ 4.29 แสดงสรุปผลการดำเนินงาน(กรณีที่ดินทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ ในขณะที่ยังได้ค่าเช่าคงที่)

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	4 ปี 3 เดือน 2 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	19,177,588.02
3	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	22.71%
4	อัตราผลตอบแทนทางบัญชี	18.55%

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินโครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา ๔ ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 22.71% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชี เท่ากับ 18.55% ซึ่งสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนและอัตราผลตอบแทนทางบัญชีไปในทิศทางเดียวกัน

ตารางที่ 4.30 ตารางแสดงกระแสเงินสดรับ - กระแสเงินสดจ่ายแสดงการดำเนินงาน (กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่)

รายการ	ปีที่				
	1	2	3	4	5
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	7,920,000.00	7,524,000.00	7,147,800.00	6,790,410.00	6,450,889.50
รายได้ค่าบริการ	1,697,943.93	1,712,523.37	1,727,248.60	1,742,121.11	1,757,142.26
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>9,917,943.93</b>	<b>9,536,523.37</b>	<b>9,175,048.60</b>	<b>8,832,531.11</b>	<b>8,508,031.76</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
เงินลงทุน	20,917,540.00				
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,797,180.00	1,815,151.80	1,833,303.32	1,851,636.35	1,870,152.71
ดอกเบี้ย	1,104,375.00	1,060,848.20	1,014,220.12	964,269.79	910,760.49
ภาษีโรงเรือน	990,000.00	940,500.00	893,475.00	848,801.25	806,361.19
ภาษีเงินได้	1,041,205.79	979,932.67	922,738.03	869,492.74	820,079.47
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,932,760.79</b>	<b>4,796,432.67</b>	<b>4,534,200.13</b>	<b>4,407,353.87</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,985,183.14</b>	<b>4,740,090.70</b>	<b>4,298,330.98</b>	<b>4,100,677.89</b>

ตารางที่ 4.30 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	6	7	8	9	10
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	6,128,345.03	5,821,927.77	5,530,831.39	5,254,289.82	4,991,575.33
รายได้ค่าบริการ	1,772,313.64	1,787,636.77	1,803,113.26	1,818,744.29	1,834,531.80
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	8,200,658.67	7,909,564.54	7,633,944.65	7,373,034.11	7,126,107.13
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,888,854.24	1,907,742.78	1,926,820.21	1,946,088.41	1,965,549.30
ดอกเบี้ย	853,438.66	792,032.65	726,251.46	655,783.36	580,294.40
ภาษีโรงเรือน	766,043.13	727,740.97	691,353.92	656,786.23	623,946.92
ภาษีเงินได้	774,392.53	732,337.63	693,831.81	658,803.22	627,191.30
รวมกระแสเงินสดจ่าย	4,282,728.56	4,159,854.03	4,038,257.41	3,917,461.22	3,796,981.92
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	3,917,930.11	3,749,710.51	3,595,687.24	3,455,572.88	3,329,125.21



ตารางที่ 4.30 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	11	12	13	14	15
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	4,741,996.56	4,504,896.73	4,279,651.89	4,065,669.30	3,862,385.83
รายได้ค่าบริการ	1,850,476.99	1,866,581.87	1,882,847.66	1,899,276.26	1,915,869.01
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	6,892,473.55	6,671,478.60	6,462,499.55	6,264,945.56	6,078,254.84
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,985,204.79	2,005,056.84	2,025,107.41	2,045,358.48	2,065,812.07
ดอกเบี้ย	499,426.86	412,797.51	319,995.81	220,582.00	114,084.95
ภาษีโรงเรือน	592,749.57	563,112.09	534,956.49	508,208.66	482,798.23
ภาษีเงินได้	663,018.47	638,102.43	616,487.97	598,159.28	583,111.92
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,740,399.69	3,619,068.87	3,496,547.67	3,372,308.43	3,245,807.17
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	3,152,073.86	3,052,409.73	2,965,951.88	2,892,637.13	2,832,447.68

กรณีที่ 2 กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เป็นการคำนวณหาผลตอบแทนแต่ละปี รวมกันเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.31 แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์ทเมนท์

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	<b>(20,917,540.00)</b>
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	(15,932,356.86)
2	9,536,523.37	4,796,432.67	4,740,090.70	(11,192,266.16)
3	9,175,048.60	4,663,736.47	4,511,312.13	(6,680,954.03)
4	8,832,531.11	4,534,200.13	4,298,330.98	(2,382,623.06)
5	8,508,031.76	4,407,353.87	4,100,677.89	1,718,054.84
6	8,200,658.67	4,282,728.56	3,917,930.11	5,635,984.95
7	7,909,564.54	4,159,854.03	3,749,710.51	9,385,695.46
8	7,633,944.65	4,038,257.41	3,595,687.24	12,981,382.70
9	7,373,034.11	3,917,461.22	3,455,572.88	16,436,955.58
10	7,126,107.13	3,796,981.92	3,329,125.21	19,766,080.79
11	6,892,473.55	3,740,399.69	3,152,073.86	22,918,154.65
12	6,671,478.60	3,619,068.87	3,052,409.73	25,970,564.38
13	6,462,499.55	3,496,547.67	2,965,951.88	28,936,516.26
14	6,264,945.56	3,372,308.43	2,892,637.13	31,829,153.39
15	6,078,254.84	3,245,807.17	2,832,447.68	34,661,601.07

จากตารางที่ 4.31 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 4 ปี 6 เดือน 29 วัน สามารถสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่น่าลงทุนเพราะมีระยะเวลาคืนทุนที่เร็ว มีสภาพคล่องสูงและมีความเสี่ยงต่ำ

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)เป็นการแสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการโดยเลือก ( $r = 8.0\%$ )

ตารางที่ 4.32 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์ทเมนท์

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF ( $r = 8.0\%$ )	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.9259	4,615,930.63
2	9,536,523.37	4,796,432.67	4,740,090.70	0.8573	4,063,869.36
3	9,175,048.60	4,663,736.47	4,511,312.13	0.7938	3,581,214.91
4	8,832,531.11	4,534,200.13	4,298,330.98	0.7350	3,159,402.22
5	8,508,031.76	4,407,353.87	4,100,677.89	0.6806	2,790,839.36
6	8,200,658.67	4,282,728.56	3,917,930.11	0.6302	2,468,962.02
7	7,909,564.54	4,159,854.03	3,749,710.51	0.5835	2,187,918.59
8	7,633,944.65	4,038,257.41	3,595,687.24	0.5403	1,942,641.95
9	7,373,034.11	3,917,461.22	3,455,572.88	0.5003	1,728,650.34
10	7,126,107.13	3,796,981.92	3,329,125.21	0.4632	1,542,017.51
11	6,892,473.55	3,740,399.69	3,152,073.86	0.4289	1,351,861.44
12	6,671,478.60	3,619,068.87	3,052,409.73	0.3971	1,212,142.43
13	6,462,499.55	3,496,547.67	2,965,951.88	0.3677	1,090,580.51
14	6,264,945.56	3,372,308.43	2,892,637.13	0.3405	984,827.24
15	6,078,254.84	3,245,807.17	2,832,447.68	0.3152	892,900.81
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>12,696,219.27</b>

จากตารางที่ 4.32 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการเท่ากับ 12,696,219.27 บาท แสดงว่ามูลค่าผลตอบแทนสุทธิที่เกิดขึ้นในอนาคตเมื่อได้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่า น้อยกว่าเงินลงทุนสุทธิ ซึ่งในการลงทุนในโครงการในครั้งนี้ มีค่าเสีย

โอกาสของเงินทุนเท่ากับ ร้อยละ 8.0 สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ

3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.33 แสดงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

หน่วย : บาท					
ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF (r = 24.00%)	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.8065	4,020,550.21
2	9,536,523.37	4,796,432.67	4,740,090.70	0.6504	3,082,954.99
3	9,175,048.60	4,663,736.47	4,511,312.13	0.5245	2,366,183.21
4	8,832,531.11	4,534,200.13	4,298,330.98	0.4230	1,818,194.00
5	8,508,031.76	4,407,353.87	4,100,677.89	0.3411	1,398,741.23
6	8,200,658.67	4,282,728.56	3,917,930.11	0.2751	1,077,822.57
7	7,909,564.54	4,159,854.03	3,749,710.51	0.2218	831,685.79
8	7,633,944.65	4,038,257.41	3,595,687.24	0.1789	643,268.45
9	7,373,034.11	3,917,461.22	3,455,572.88	0.1443	498,639.17
10	7,126,107.13	3,796,981.92	3,329,125.21	0.1164	387,510.17
11	6,892,473.55	3,740,399.69	3,152,073.86	0.0938	295,664.53
12	6,671,478.60	3,619,068.87	3,052,409.73	0.0757	231,067.42
13	6,462,499.55	3,496,547.67	2,965,951.88	0.0610	180,923.06
14	6,264,945.56	3,372,308.43	2,892,637.13	0.0492	142,317.75
15	6,078,254.84	3,245,807.17	2,832,447.68	0.0397	112,448.17
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>(3,829,569.28)</b>

จากตารางที่ 4.33 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 20.29% เมื่อเทียบกับค่าเสียโอกาสที่มีค่าเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็น โครงการที่น่าลงทุนเพราะอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าน้อยกว่าค่าเสียโอกาส

จากการเปรียบเทียบตารางมูลค่าปัจจุบันของโครงการที่อัตราซื้อลด 8% และ 16%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 16,525,788.55 เปอร์เซ็นต์ต่างกัน = 16%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 12,696,219.27 เปอร์เซ็นต์ต่างกัน

$$= (16 \times 12,696,219.27) / 16,525,788.55$$

$$= 12.29\%$$

ดังนั้น อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ  $8\% + 12.29\% = 20.29\%$



ตารางที่ 4.34 แสดงกำไรสุทธิ (กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่)

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน				ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน							กำไรสุทธิ
	รายได้ค่าเช่า	รายได้ค่าบริการ	รายได้อื่น	รวมรายได้	ค่าใช้จ่าย	ค่าเสื่อมราคา	ภาษีโรงเรือน	รวม	ดอกเบี้ยจ่าย	ภาษีเงินได้	รวมค่าใช้จ่าย	
1	7,920,000.00	1,697,943.93	300,000.00	9,917,943.93	1,797,180.00	820,360.00	990,000.00	3,607,540.00	1,104,375.00	1,041,205.79	5,753,120.79	4,164,823.14
2	7,524,000.00	1,712,523.37	300,000.00	9,536,523.37	1,815,151.80	820,360.00	940,500.00	3,576,011.80	1,060,848.20	979,932.67	5,616,792.67	3,919,730.70
3	7,147,800.00	1,727,248.60	300,000.00	9,175,048.60	1,833,303.32	820,360.00	893,475.00	3,547,138.32	1,014,220.12	922,738.03	5,484,096.47	3,690,952.13
4	6,790,410.00	1,742,121.11	300,000.00	8,832,531.11	1,851,636.35	820,360.00	848,801.25	3,520,797.60	964,269.79	869,492.74	5,354,560.13	3,477,970.98
5	6,450,889.50	1,757,142.26	300,000.00	8,508,031.76	1,870,152.71	820,360.00	806,361.19	3,496,873.90	910,760.49	820,079.47	5,227,713.87	3,280,317.89
6	6,128,345.03	1,772,313.64	300,000.00	8,200,658.67	1,888,854.24	820,360.00	766,043.13	3,475,257.37	853,438.66	774,392.53	5,103,088.56	3,097,570.11
7	5,821,927.77	1,787,636.77	300,000.00	7,909,564.54	1,907,742.78	820,360.00	727,740.97	3,455,843.76	792,032.65	732,337.63	4,980,214.03	2,929,350.51
8	5,530,831.39	1,803,113.26	300,000.00	7,633,944.65	1,926,820.21	820,360.00	691,353.92	3,438,534.14	726,251.46	693,831.81	4,858,617.41	2,775,327.24
9	5,254,289.82	1,818,744.29	300,000.00	7,373,034.11	1,946,088.41	820,360.00	656,786.23	3,423,234.64	655,783.36	658,803.22	4,737,821.22	2,635,212.88
10	4,991,575.33	1,834,531.80	300,000.00	7,126,107.13	1,965,549.30	820,360.00	623,946.92	3,409,856.21	580,294.40	627,191.30	4,617,341.92	2,508,765.21
11	4,741,996.56	1,850,476.99	300,000.00	6,892,473.55	1,985,204.79	500,000.00	592,749.57	3,077,954.36	499,426.86	663,018.47	4,240,399.69	2,652,073.86
12	4,504,896.73	1,866,581.87	300,000.00	6,671,478.60	2,005,056.84	500,000.00	563,112.09	3,068,168.93	412,797.51	638,102.43	4,119,068.87	2,552,409.73
13	4,279,651.89	1,882,847.66	300,000.00	6,462,499.55	2,025,107.41	500,000.00	534,956.49	3,060,063.89	319,995.81	616,487.97	3,996,547.67	2,465,951.88
14	4,065,669.30	1,899,276.26	300,000.00	6,264,945.56	2,045,358.48	500,000.00	508,208.66	3,053,567.14	220,582.00	598,159.28	3,872,308.43	2,392,637.13
15	3,862,385.83	1,915,869.01	300,000.00	6,078,254.84	2,065,812.07	500,000.00	482,798.23	3,048,610.30	114,084.95	583,111.92	3,745,807.17	2,332,447.68

4. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) คือ การเปรียบเทียบกำไรสุทธิด้วยเฉลี่ยกับเงินลงทุนสุทธิโดยนำกำไรสุทธิด้วยเฉลี่ยต่อปีมาคำนวณกับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.35 แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	กำไรสุทธิ
1	9,917,943.93	5,753,120.79	4,164,823.14
2	9,536,523.37	5,616,792.67	3,919,730.70
3	9,175,048.60	5,484,096.47	3,690,952.13
4	8,832,531.11	5,354,560.13	3,477,970.98
5	8,508,031.76	5,227,713.87	3,280,317.89
6	8,200,658.67	5,103,088.56	3,097,570.11
7	7,909,564.54	4,980,214.03	2,929,350.51
8	7,633,944.65	4,858,617.41	2,775,327.24
9	7,373,034.11	4,737,821.22	2,635,212.88
10	7,126,107.13	4,617,341.92	2,508,765.21
11	6,892,473.55	4,240,399.69	2,652,073.86
12	6,671,478.60	4,119,068.87	2,552,409.73
13	6,462,499.55	3,996,547.67	2,465,951.88
14	6,264,945.56	3,872,308.43	2,392,637.13
15	6,078,254.84	3,745,807.17	2,332,447.68
รวมกำไรสุทธิ			<b>44,875,541.07</b>

$$\begin{aligned}
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนปีของโครงการ}} \\
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{44,875,541.07}{15} \\
 &= 2,991,702.74 \\
 \text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} &= \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}} \\
 &= \frac{2,991,702.74}{20,917,540.00} \\
 &= 14.30\%
 \end{aligned}$$

จากตารางที่ 4.35 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์มี อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 14.30% เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำค่าเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่ น่าลงทุน เพราะ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่า น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ

ตารางที่ 4.36 แสดงสรุปผลการดำเนินงานกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละในขณะที่ดินทุนผันแปรครั้งที่

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	4 ปี 6 เดือน 29 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	12,696,219.27
3	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	20.29%
4	อัตราผลตอบแทนทางบัญชี	14.30%

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ภายในระยะเวลา 4 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 20.29% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชี เท่ากับ 14.30% ซึ่งสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนและอัตราผลตอบแทนทางบัญชีไปในทิศทางเดียวกัน



ตารางที่ 4.37 ตารางแสดงกระแสเงินสดรับกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน(กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ)

รายการ		ปีที่				
		1	2	3	4	5
<b>กระแสเงินสดรับ</b>						
รายได้ค่าเช่า		7,920,000.00	7,524,000.00	7,147,800.00	6,790,410.00	6,450,889.50
รายได้ค่าบริการ		1,697,943.93	1,712,523.37	1,727,248.60	1,742,121.11	1,757,142.26
รายได้อื่น		300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>		<b>9,917,943.93</b>	<b>9,536,523.37</b>	<b>9,175,048.60</b>	<b>8,832,531.11</b>	<b>8,508,031.76</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>						
เงินลงทุน	20,917,540.00					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		1,797,180.00	1,905,010.80	2,019,311.45	2,140,470.13	2,268,898.34
ดอกเบี้ย		1,104,375.00	1,060,848.20	1,014,220.12	964,269.79	910,760.49
ภาษีโรงเรือน		990,000.00	940,500.00	893,475.00	848,801.25	806,361.19
ภาษีเงินได้		1,041,205.79	961,960.87	885,536.41	811,725.99	740,330.35
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,932,760.79</b>	<b>4,868,319.87</b>	<b>4,812,542.97</b>	<b>4,765,267.16</b>	<b>4,726,350.37</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>20,917,540.00</b>	<b>4,985,183.14</b>	<b>4,668,203.50</b>	<b>4,362,505.63</b>	<b>4,067,263.95</b>	<b>3,781,681.39</b>

ตารางที่ 4.37 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	6	7	8	9	10
กระแสเงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	6,128,345.03	5,821,927.77	5,530,831.39	5,254,289.82	4,991,575.33
รายได้ค่าบริการ	1,772,313.64	1,787,636.77	1,803,113.26	1,818,744.29	1,834,531.80
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
รวมกระแสเงินสดรับ	8,200,658.67	7,909,564.54	7,633,944.65	7,373,034.11	7,126,107.13
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	2,405,032.24	2,549,334.18	2,702,294.23	2,864,431.88	3,036,297.80
ดอกเบี้ย	853,438.66	792,032.65	726,251.46	655,783.36	580,294.40
ภาษีโรงเรือน	766,043.13	727,740.97	691,353.92	656,786.23	623,946.92
ภาษีเงินได้	671,156.93	604,019.35	538,737.01	475,134.53	413,041.60
รวมกระแสเงินสดจ่าย	4,695,670.96	4,673,127.15	4,658,636.62	4,652,136.00	4,653,580.71
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	3,504,987.71	3,236,437.40	2,975,308.03	2,720,898.11	2,472,526.41

ตารางที่ 4.37 (ต่อ)

รายการ	ปีที่				
	6	7	8	9	10
<b>กระแสเงินสดรับ</b>					
รายได้ค่าเช่า	4,741,996.56	4,504,896.73	4,279,651.89	4,065,669.30	3,862,385.83
รายได้ค่าบริการ	1,850,476.99	1,866,581.87	1,882,847.66	1,899,276.26	1,915,869.01
รายได้อื่น	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	<b>6,892,473.55</b>	<b>6,671,478.60</b>	<b>6,462,499.55</b>	<b>6,264,945.56</b>	<b>6,078,254.84</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>					
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	3,218,475.66	3,411,584.20	3,616,279.26	3,833,256.01	4,063,251.37
ดอกเบี้ย	499,426.86	412,797.51	319,995.81	220,582.00	114,084.95
ภาษีโรงเรือน	592,749.57	563,112.09	534,956.49	508,208.66	482,798.23
ภาษีเงินได้	416,364.29	356,796.96	298,253.60	240,579.78	183,624.06
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>4,727,016.38</b>	<b>4,744,290.76</b>	<b>4,769,485.15</b>	<b>4,802,626.45</b>	<b>4,843,758.61</b>
<b>รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,165,457.16</b>	<b>1,927,187.84</b>	<b>1,693,014.40</b>	<b>1,462,319.11</b>	<b>1,234,496.24</b>

กรณีที่ 3 กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เป็นการคำนวณหาผลตอบแทนแต่ละปีรวมกันเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.38 แสดงระยะเวลาคืนทุนในสร้างอพาร์ทเมนท์

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	(15,932,356.86)
2	9,536,523.37	4,868,319.87	4,668,203.50	(11,264,153.36)
3	9,175,048.60	4,812,542.97	4,362,505.63	(6,901,647.73)
4	8,832,531.11	4,765,267.16	4,067,263.95	(2,834,383.79)
5	8,508,031.76	4,726,350.37	3,781,681.39	947,297.61
6	8,200,658.67	4,695,670.96	3,504,987.71	4,452,285.31
7	7,909,564.54	4,673,127.15	3,236,437.40	7,688,722.71
8	7,633,944.65	4,658,636.62	2,975,308.03	10,664,030.73
9	7,373,034.11	4,652,136.00	2,720,898.11	13,384,928.84
10	7,126,107.13	4,653,580.71	2,472,526.41	15,857,455.25
11	6,892,473.55	4,727,016.38	2,165,457.16	18,022,912.42
12	6,671,478.60	4,744,290.76	1,927,187.84	19,950,100.26
13	6,462,499.55	4,769,485.15	1,693,014.40	21,643,114.66
14	6,264,945.56	4,802,626.45	1,462,319.11	23,105,433.77
15	6,078,254.84	4,843,758.61	1,234,496.24	24,339,930.00

จากตารางที่ 4.38 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มีระยะเวลาคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่น่าลงทุนเพราะมีระยะเวลาคืนทุนที่เร็ว มีสภาพคล่องสูงและมีความเสี่ยงต่ำจึงคุ้มค่าลงทุน

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) กระแสเงินสดรับเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการกับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรือต้นทุนของเงินทุนโครงการมาคำนวณ DF ( $r = 8.0\%$ )

ตารางที่ 4.39 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในการสร้างอพาร์ทเมนท์

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF ( $r = 8.0\%$ )	กระแสเงินสดสุทธิ รวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.9259	4,615,930.63
2	9,536,523.37	4,868,319.87	4,668,203.50	0.8573	4,002,237.59
3	9,175,048.60	4,812,542.97	4,362,505.63	0.7938	3,463,087.84
4	8,832,531.11	4,765,267.16	4,067,263.95	0.7350	2,989,561.02
5	8,508,031.76	4,726,350.37	3,781,681.39	0.6806	2,573,736.72
6	8,200,658.67	4,695,670.96	3,504,987.71	0.6302	2,208,738.10
7	7,909,564.54	4,673,127.15	3,236,437.40	0.5835	1,888,428.86
8	7,633,944.65	4,658,636.62	2,975,308.03	0.5403	1,607,469.67
9	7,373,034.11	4,652,136.00	2,720,898.11	0.5003	1,361,129.28
10	7,126,107.13	4,653,580.71	2,472,526.41	0.4632	1,145,249.51
11	6,892,473.55	4,727,016.38	2,165,457.16	0.4289	928,721.27
12	6,671,478.60	4,744,290.76	1,927,187.84	0.3971	765,305.56
13	6,462,499.55	4,769,485.15	1,693,014.40	0.3677	622,521.40
14	6,264,945.56	4,802,626.45	1,462,319.11	0.3405	497,861.16
15	6,078,254.84	4,843,758.61	1,234,496.24	0.3152	389,162.59
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>8,141,601.19</b>

จากตารางที่ 4.39 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการเท่ากับ 8,141,601.19 บาท แสดงว่ามูลค่าผลตอบแทนสุทธิที่เกิดขึ้นในอนาคตเมื่อได้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่า มากกว่าเงินลงทุนสุทธิ ซึ่งในการลงทุนในโครงการในครั้งนี้ มีค่าเสีย

โอกาสของเงินทุนเท่ากับ ร้อยละ 8.0 สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่าเงินลงทุนสุทธิ

3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.40 แสดงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	DF (r = 24.00%)	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	20,917,540.00	(20,917,540.00)	1.0000	(20,917,540.00)
1	9,917,943.93	4,932,760.79	4,985,183.14	0.8065	4,020,550.21
2	9,536,523.37	4,868,319.87	4,668,203.50	0.6504	3,036,199.55
3	9,175,048.60	4,812,542.97	4,362,505.63	0.5245	2,288,134.20
4	8,832,531.11	4,765,267.16	4,067,263.95	0.4230	1,720,452.65
5	8,508,031.76	4,726,350.37	3,781,681.39	0.3411	1,289,931.52
6	8,200,658.67	4,695,670.96	3,504,987.71	0.2751	964,222.12
7	7,909,564.54	4,673,127.15	3,236,437.40	0.2218	717,841.81
8	7,633,944.65	4,658,636.62	2,975,308.03	0.1789	532,282.61
9	7,373,034.11	4,652,136.00	2,720,898.11	0.1443	392,625.60
10	7,126,107.13	4,653,580.71	2,472,526.41	0.1164	287,802.07
11	6,892,473.55	4,727,016.38	2,165,457.16	0.0938	203,119.88
12	6,671,478.60	4,744,290.76	1,927,187.84	0.0757	145,888.12
13	6,462,499.55	4,769,485.15	1,693,014.40	0.0610	103,273.88
14	6,264,945.56	4,802,626.45	1,462,319.11	0.0492	71,946.10
15	6,078,254.84	4,843,758.61	1,234,496.24	0.0397	49,009.50
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>					<b>(5,094,260.18)</b>

จากตารางที่ 4.40 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 17.84% เมื่อเทียบกับค่าเสียโอกาสที่มีค่าเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็น โครงการที่น่าลงทุนเพราะอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าน้อยกว่าค่าเสียโอกาส

จากการเปรียบเทียบตารางมูลค่าปัจจุบันของโครงการที่อัตราซื้อลด 8% และ 24%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 13,235,861.37 เปอร์เซนต์ต่างกัน = 16%

มูลค่าปัจจุบันที่ต่างกัน 8,141,601.19 เปอร์เซนต์ต่างกัน

$$= (16 \times 8,141,601.19) / 13,235,861.37$$

$$= 9.84\%$$

ดังนั้น อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ  $8\% + 9.84\% = 17.84\%$



ตารางที่ 4.41 แสดงกำไรสุทธิ (กรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน				ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน							กำไรสุทธิ
	รายได้ค่าเช่า	รายได้ค่าบริการ	รายได้อื่น	รวมรายได้	ค่าใช้จ่าย	ค่าเสื่อมราคา	ภาษีโรงเรือน	รวม	ดอกเบี้ยจ่าย	ภาษีเงินได้	รวมค่าใช้จ่าย	
1	7,920,000.00	1,697,943.93	300,000.00	9,917,943.93	1,797,180.00	820,360.00	990,000.00	3,607,540.00	1,104,375.00	1,041,205.79	5,753,120.79	4,164,823.14
2	7,524,000.00	1,712,523.37	300,000.00	9,536,523.37	1,905,010.80	820,360.00	940,500.00	3,665,870.80	1,060,848.20	961,960.87	5,688,679.87	3,847,843.50
3	7,147,800.00	1,727,248.60	300,000.00	9,175,048.60	2,019,311.45	820,360.00	893,475.00	3,733,146.45	1,014,220.12	885,536.41	5,632,902.97	3,542,145.63
4	6,790,410.00	1,742,121.11	300,000.00	8,832,531.11	2,140,470.13	820,360.00	848,801.25	3,809,631.38	964,269.79	811,725.99	5,585,627.16	3,246,903.95
5	6,450,889.50	1,757,142.26	300,000.00	8,508,031.76	2,268,898.34	820,360.00	806,361.19	3,895,619.53	910,760.49	740,330.35	5,546,710.37	2,961,321.39
6	6,128,345.03	1,772,313.64	300,000.00	8,200,658.67	2,405,032.24	820,360.00	766,043.13	3,991,435.37	853,438.66	671,156.93	5,516,030.96	2,684,627.71
7	5,821,927.77	1,787,636.77	300,000.00	7,909,564.54	2,549,334.18	820,360.00	727,740.97	4,097,435.15	792,032.65	604,019.35	5,493,487.15	2,416,077.40
8	5,530,831.39	1,803,113.26	300,000.00	7,633,944.65	2,702,294.23	820,360.00	691,353.92	4,214,008.15	726,251.46	538,737.01	5,478,996.62	2,154,948.03
9	5,254,289.82	1,818,744.29	300,000.00	7,373,034.11	2,864,431.88	820,360.00	656,786.23	4,341,578.11	655,783.36	475,134.53	5,472,496.00	1,900,538.11
10	4,991,575.33	1,834,531.80	300,000.00	7,126,107.13	3,036,297.80	820,360.00	623,946.92	4,480,604.71	580,294.40	413,041.60	5,473,940.71	1,652,166.41
11	4,741,996.56	1,850,476.99	300,000.00	6,892,473.55	3,218,475.66	500,000.00	592,749.57	4,311,225.23	499,426.86	416,364.29	5,227,016.38	1,665,457.16
12	4,504,896.73	1,866,581.87	300,000.00	6,671,478.60	3,411,584.20	500,000.00	563,112.09	4,474,696.29	412,797.51	356,796.96	5,244,290.76	1,427,187.84
13	4,279,651.89	1,882,847.66	300,000.00	6,462,499.55	3,616,279.26	500,000.00	534,956.49	4,651,235.74	319,995.81	298,253.60	5,269,485.15	1,193,014.40
14	4,065,669.30	1,899,276.26	300,000.00	6,264,945.56	3,833,256.01	500,000.00	508,208.66	4,841,464.67	220,582.00	240,579.78	5,302,626.45	962,319.11
15	3,862,385.83	1,915,869.01	300,000.00	6,078,254.84	4,063,251.37	500,000.00	482,798.23	5,046,049.60	114,084.95	183,624.06	5,343,758.61	734,496.24



4. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) คือ การเปรียบเทียบกำไรสุทธิด้วยเฉลี่ยกับเงินลงทุนสุทธิโดยนำกำไรสุทธิด้วยเฉลี่ยต่อปีมาคำนวณกับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.42 แสดงอัตราผลตอบแทนทางบัญชี

ปีที่	รายได้จากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	กำไรสุทธิ
1	9,917,943.93	5,753,120.79	4,164,823.14
2	9,536,523.37	5,688,679.87	3,847,843.50
3	9,175,048.60	5,632,902.97	3,542,145.63
4	8,832,531.11	5,585,627.16	3,246,903.95
5	8,508,031.76	5,546,710.37	2,961,321.39
6	8,200,658.67	5,516,030.96	2,684,627.71
7	7,909,564.54	5,493,487.15	2,416,077.40
8	7,633,944.65	5,478,996.62	2,154,948.03
9	7,373,034.11	5,472,496.00	1,900,538.11
10	7,126,107.13	5,473,940.71	1,652,166.41
11	6,892,473.55	5,227,016.38	1,665,457.16
12	6,671,478.60	5,244,290.76	1,427,187.84
13	6,462,499.55	5,269,485.15	1,193,014.40
14	6,264,945.56	5,302,626.45	962,319.11
15	6,078,254.84	5,343,758.61	734,496.24
	<b>รวมกำไรสุทธิ</b>		<b>34,553,870.00</b>

$$\begin{aligned} \text{กำไรสุทธิด้วยเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนปีของโครงการ}} \\ \text{กำไรสุทธิด้วยเฉลี่ย} &= \frac{34,553,870.00}{15} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &= 2,303,591.33 \\
 \text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} &= \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}} \\
 &= \frac{2,303,591.33}{20,917,540.00} \\
 &= 11.01\%
 \end{aligned}$$

จากตารางที่ 4.42 แสดงให้เห็นว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์มี อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 11.01% เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำเท่ากับ 8.00% สามารถสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ

ตารางที่ 4.43 แสดงสรุปผลการดำเนินงานกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	4 ปี 8 เดือน 29 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	8,141,601.19
3	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	17.84%
4	อัตราผลตอบแทนทางบัญชี	11.01%

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 17.84% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 11.01% ซึ่งสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนและอัตราผลตอบแทนทางบัญชีไปในทิศทางเดียวกัน

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในเขตอำเภอ ัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ในการศึกษาครั้งนี้สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. สรุปผลการวิจัย
2. การอภิปรายผลการวิจัย
3. ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

#### 5.1 สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ พบว่าในปี 2555 - 2556 จะมีการขยายตัวของภาค ธุรกิจต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นภาคอุตสาหกรรม สถาบันการศึกษา หรือแหล่งท่องเที่ยว ที่เพิ่มมากขึ้นและ จำนวนแรงงานที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นไม่ว่าจะเป็นแรงงานที่เข้ามาหางานและจำนวนนิสิตนักศึกษาที่จบ การศึกษาออกมาซึ่งเพิ่มจำนวนมากขึ้นที่อยู่อาศัยจึงเป็นปัจจัยสำคัญเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่เนื่อง ด้วยมีเหตุการณ์น้ำท่วมจึงทำให้ผู้คนสนใจเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเองแต่เนื่องด้วย ผู้ประกอบการที่มีการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์หรือหอพักมากขึ้นเพื่อรองรับความต้องการให้เพียงพอแต่ แล้วผู้ที่สร้างอพาร์ทเมนต์หรือหอพักรายใหม่ก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นจึงทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนไม่ เป็นที่น่าพอใจ สำหรับอพาร์ทเมนต์หรือหอพักที่ใช้เงินทุนสูงหรือกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อ เปรียบเทียบรายรับกับรายจ่ายแล้วมีผลตอบแทนที่น้อยและไม่มีความคุ้มค่าเพียงพอ

การวิเคราะห์ทางด้านการเงินนั้นเป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อการตัดสินใจและวิเคราะห์ ความ เหมาะสมในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตอำเภอัญบุรี จังหวัดปทุมธานีภายใน ระยะเวลา 15 ปี จะมีงบลงทุนประมาณ 20,917,540.00 บาทต่อปี ซึ่งมีแหล่งที่มาของเงินทุนดังนี้

ก. ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วน	จำนวน	5,417,540.00 บาท
ข. ส่วนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	จำนวน	15,500,000.00 บาท
	รวม	20,917,540.00 บาท

เงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ ได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง การประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการในช่วงระยะเวลา 15 ปี โครงการจะมีรายได้ระหว่างปีที่ประมาณ 9,917,943.93 บาทและมีกำไรอยู่ที่ประมาณปีละ ๙,164,823.14 บาท

โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 23.73% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 21.83% ซึ่งสรุปได้ว่าผลรับที่ออกมาสอดคล้องกัน ซึ่งมีระยะเวลาคืนทุน ค่า NPV, IRR, ARR เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คู่มีค่าที่จะลงทุนในโครงการ

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ รายได้ค่าเช่าคงที่ โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 22.71% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 18.55% ซึ่งมีระยะเวลาคืนทุน ค่า NPV, IRR, ARR เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คู่มีค่าที่จะลงทุนในโครงการ

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 20.29% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 14.30% ซึ่งสรุปได้ว่าผลรับที่ออกมาสอดคล้องกัน ซึ่งมีระยะเวลาคืนทุน ค่า NPV, IRR, ARR เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คู่มีค่าที่จะลงทุนในโครงการ

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 17.84% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 11.01% ซึ่งมีระยะเวลาคืนทุน ค่า NPV, IRR, ARR เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คู่มีค่าที่จะลงทุนในโครงการ

## 5.2 การอภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลทางการเงิน (Financial Analysis) พบว่า การวิเคราะห์โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ในระยะเวลาดำเนินงานปกติภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท เท่ากับ 23.73% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 21.83% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีที่สอดคล้องกัน

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินพบว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 22.71% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 18.55% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุนมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีที่สอดคล้องกัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไม่ส่งผลต่อโครงการ การลงทุนในโครงการจึงคุ้มค่าที่จะลงทุนและสอดคล้องกับบรรณารัตน์ พิริยศ ยางกูร (2541) อธิบายว่า การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนั้นจะแสดงให้เห็นว่า การลดลงของอัตราค่าเช่าและการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่ายนั้นส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและการลดลงของอัตราค่าเช่ายังมีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่าย จึงมีผลให้การลงทุนในโครงการนั้นไม่คุ้มค่า

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินพบว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 20.29% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 14.30% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีที่สอดคล้องกัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไม่ส่งผลต่อโครงการ การลงทุนในโครงการจึงคุ้มค่าที่จะลงทุนและสอดคล้องกับบรรณารัตน์ พิริยศ ยางกูร (2541) อธิบายว่า การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนั้นจะแสดงให้เห็นว่า การลดลงของอัตราค่าเช่าและการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่ายนั้นส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและการลดลงของอัตราค่าเช่ายังมีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่าย จึงมีผลให้การลงทุนในโครงการนั้นไม่คุ้มค่า

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินพบว่าโครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ 17.84% และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ 11.01% ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุนเนื่องจากระยะเวลาคืนทุนมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่ารายได้ ค่าเช่าที่ลดลงและต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้น ส่งผลต่อโครงการการลงทุนในโครงการจึงไม่คุ้มค่าที่จะลงทุนและสอดคล้องกับบรรณารัตน์ พิริยะขางกูร (2541) อธิบายว่า การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนั้น จะแสดงให้เห็นว่า การลดลงของอัตราค่าเช่าและการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่ายนั้นส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและการลดลงของอัตราค่าเช่ายังมีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่าย จึงมีผลให้การลงทุนในโครงการนั้นไม่คุ้มค่า

ซึ่งจากการทดสอบด้านความอ่อนไหวแล้วและสถานะจากเศรษฐกิจ พบว่าในปี 2555 - 2556 ความเป็นไปได้ของโครงการ ในกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จะมีความเป็นไปได้มากกว่าในการดำเนินงานปกติเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ซึ่งผู้เช่าต้องการอพาร์ทเมนท์ที่ใหม่มีความสะดวกสบายมากขึ้นและในทางกลับกันค่าใช้จ่ายดำเนินงานก็มีแนวโน้มจะสูงขึ้นเรื่อยๆ จากการศึกษาความเป็นไปได้แล้วการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์จะมีผลตอบแทนในระยะยาวซึ่งจะตั้งเป้าหมายในการทำกำไรสูงนั้นคงไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

### 5.3 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์เป็นการวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) จากการวิเคราะห์ข้อมูลในการลงทุนทำให้ได้ข้อเสนอแนะบางประการเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ที่สนใจหรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องนำไปเป็นแนวทางในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ ซึ่งในสถานการณ์ปัจจุบันมีการขยายตัวเศรษฐกิจของภาครัฐและเอกชนจึงทำให้มีความต้องการแรงงานเพิ่มมากขึ้นซึ่งต้องมีการปรับตัวเตรียมความพร้อมที่จะตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานที่เพิ่มจำนวนอย่างรวดเร็วเพื่อให้พอเพียงกับความต้องการในปัจจุบัน

1. จากการศึกษาพบว่าการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากโครงการ อัตราผลตอบแทนทางบัญชี ไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกันผู้ที่สนใจในโครงการลักษณะดังกล่าวสามารถลงทุนในสถานการณืปกติ แต่ควรเปรียบเทียบผลตอบแทน

ของโครงการอื่นเพื่อประกอบการตัดสินใจแต่ถ้าต้องการผลตอบแทนในระยะยาวโครงการนี้เหมาะสมและน่าลงทุนและเป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่น่าลงทุน

2. จากการศึกษาพบว่า เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราผลตอบแทนทางบัญชีลดลง ระยะเวลาคืนทุนนานขึ้น โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ที่มีความเป็นไปได้น้อย ดังนั้นผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจนี้สามารถลงทุนได้ต่าต้องมีการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีควบคุมไม่ให้ต้นทุนสูงเกินไปเพื่อทำให้ มูลค่าปัจจุบัน สุทธิ อัตราผลตอบแทนจากโครงการอัตราผลตอบแทนทางบัญชีลดลงมาก

3. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ในแต่ละพื้นที่ต้องมีมูลค่าที่แตกต่างกันออกไป เนื่องจากราคาที่ดินและทำเลที่ตั้งนั้นด้วย โครงการลักษณะดังกล่าวนี้ควรพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อาจจะมีมูลค่าในการก่อสร้างที่แตกต่างกันเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าในการก่อสร้างเพื่อความชัดเจนในการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

4. อัตราดอกเบี้ยที่นำมาคำนวณนั้นต้องขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจในแต่ละช่วงว่าอยู่ในระดับไหน เพราะอัตราดอกเบี้ยส่งผลให้อัตรากำไรที่นำมาคำนวณอยู่ในระดับที่แตกต่างกันออกไปตามแต่ละช่วงเวลาที่ทำกรวิจัยแล้วแต่สถานการณ์เศรษฐกิจและสังคม ณ ขณะนั้น

#### 5.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

การวิจัยครั้งต่อไป ควรศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้ครอบคลุมด้านอื่น ๆ เช่น ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค เพื่อช่วยในการตัดสินใจในการลงทุนในโครงการมากขึ้น

## บรรณานุกรม

- คอลเลอร์ ฟิลลิป. 2547. การจัดการการตลาด. บริษัทเพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า จำกัด.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544. เศรษฐศาสตร์การบริหารโครงการ การวิเคราะห์และประเมินโครงการ .  
พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์.  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ธรรมมา เจียรธรวานิช. 2549. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่พักอาศัยประเภทให้เช่าใน  
พื้นที่อำเภอเมืองจังหวัดนครปฐม. งานวิจัยฉบับสมบูรณ์ทุนอุดหนุนคณะวิศวกรรมศาสตร์  
กำแพงแสนรหัสโครงการวศ.กพส.4/2549. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขต  
กำแพงแสน.
- ธนารัตน์ พิรพเศษขงกุล. 2541. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า  
สำหรับนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตศรีราชา. กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์  
ปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- เบญจมาศ อภิสัทธินิธิ. 2546. การบัญชีบริหาร แนวคิดเกี่ยวกับการ การวิเคราะห์การลงทุน.  
กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ. 2542. การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- รุ่งนภา วิวัฒน์กุล. 2534. การวิเคราะห์โครงการที่พักอาศัยประเภทให้เช่าในโรงงานอุตสาหกรรม  
กรณีศึกษาบริษัทซีดีแอมป์จำกัดจังหวัดสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท. สถาบัน  
บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- ลินดา ว่องวิเชษฐกุล. 2540. แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ. กรุงเทพฯ.
- วิภาวี ศรีทาสร้อย. 2552. การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งโรงงานผลิตอาหารแปรรูปจากหมึก  
ในจังหวัดสงขลา. สารนิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- วีระพล สุวรรณนันท. 2524. ความรู้เบื้องต้นในการจัดเตรียมแผนและโครงการตอนการวิเคราะห์ความ  
เป็นไปได้ของแผนและโครงการ. กรุงเทพมหานคร.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์. 2541. การบริหารการตลาดยุคใหม่. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ดวงกมลสมัย.
- ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร. “แสดงสัดส่วนการส่งออกของรถยนต์และชิ้นส่วน,”  
[ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <https://www.boi.go.th>,

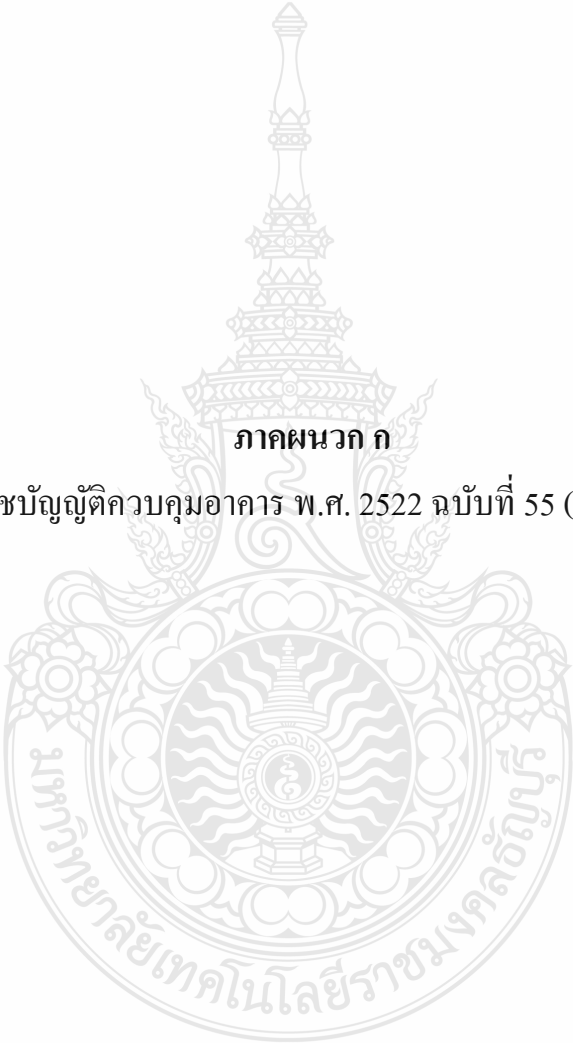


## บรรณานุกรม (ต่อ)

- สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์ . 2547. การบัญชีบริหาร ฉบับปรับปรุงล่าสุด แนวคิด เกี่ยวกับการวิเคราะห์โครงการลงทุน. พิมพ์ครั้งที่ 3. แมคกรอฮิล (ประเทศไทย).
- สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ. 2537. การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ และโครงการทาว์นเฮ้าส์บนลาดพร้าวซอย1. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. “การปรับตัวของเศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่ 2 ปี 2555,” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <https://www.nesdb.go.th>,
- สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ. “การพัฒนาต้นแบบหรือเทคโนโลยีสำหรับการผลิตในระดับอุตสาหกรรม,” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : [https://www. nstda.or.th](https://www.nstda.or.th),
- สำนักงานเขต 7 ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย.  
Simple Financial Statement. กรุงเทพมหานคร
- สุพาดา สิริกุดตา. 2545. การบัญชีบริหาร ลักษณะของการวิเคราะห์การลงทุน.  
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- อรวรรณ แซ่โก. 2552. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนเพื่อขยายโรงงานผลิตขวดแก้ว.  
ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.
- Noreen, Eric W., Garrison, Ray H. 1997. **Managerial accounting**, 8<sup>th</sup> ed. Boston : McGraw-Hill/Irwin.

ภาคผนวก





ภาคผนวก ก

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

### พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

#### ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“ อาคารอยู่อาศัย ” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ ห้องแถว ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ ตึกแถว ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ บ้านแถว ” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“ บ้านแฝด ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้านและมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“ อาคารพาณิชย์ ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และใ้หมายความว่ารวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใ้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“ อาคารสาธารณะ ” หมายความว่า อาคารที่ใ้เพื่อประโยชน์ในการชุมชนคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬาากลางแจ้ง

สนามกีฬา ในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“ **อาคารพิเศษ** ”หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

( ก ) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์ ฌาปนสถาน หรือ ศาสนสถาน

( ข ) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

( ค ) อาคารหรือสิ่งที่สูงขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคาร หรือโครงหลังคา ช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะ โครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

( ง ) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมาย

ว่าด้วยการนั้น

“ **อาคารอยู่อาศัยรวม** ”หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว

“ **อาคารขนาดใหญ่** ”หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียว กันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาถฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

**ข้อ 2** ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้าง โดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์ กลางของ เสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคาร โดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

**ข้อ 3** บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้าง โดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสา ด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคาร โดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตาราง

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ข้อ 5 รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มรดกนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไปและมีมุมน้อยกว่า 135 องศา ต้องปิดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปิดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ข้อ 6 สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตรและมีสวนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100

ข้อ 7 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ 8 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือคานฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือคานฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 11 ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ข้อ 12 ป้ายโฆษณาสำหรับโรงพยาบาลให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคาร โรงพยาบาล แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ข้อ 13 ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

ข้อ 14 สิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 16 ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 17 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคานฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

ข้อ 18 ครั้วในอาคารต้องมีพื้น และผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝา และ เพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้หุ้มด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะค้ำไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคาร สาธารณะอาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับ

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ 26 บันไดตามข้อ 23 และข้อ 24 ที่เป็นแนวโถงเกิน 90 องศา จะไม่มีขานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 23 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 24

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมี คานฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมี บันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดย ไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่ เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีขานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร

ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่ น้อยกว่า 80 เซนติเมตรมีผนังทึบ ก่อสร้าง ด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ

ข้อ 31 ประตุนิไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตรสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลัดออกสู่ภายนอกเท่านั้น

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้รับแนวอาคารตาม ข้อ 41 แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33 (1) และ (2) อีก

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 37 บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือ แนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 38 คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้านส่วนด้านอื่น ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือ ลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด



ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธิต ารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธิตารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธิตารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธิตารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธิตารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธิตารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธิตารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตรสำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธิตารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธิตารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธิตารณะ

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารใกล้เคียงอาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวและตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถว หรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวเดิม ไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้าง ห้องแถว หรือตึกแถวต่อจากห้องแถว หรือตึกแถวตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะ

ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาบฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาบฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย





ภาคผนวก ข

อัตราค่าไฟฟ้าการไฟฟ้านครหลวง

## อัตราค่าไฟฟ้าการไฟฟ้านครหลวง

### ประเภทที่ 1 บ้านอยู่อาศัย

สำหรับการใช้ไฟฟ้าภายในบ้านเรือนที่อยู่อาศัย วัดและโบสถ์ของศาสนาต่างๆตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

#### 1.1 อัตราปกติปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าไม่เกิน 150 หน่วยต่อเดือน

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า		ค่าพลังงานไฟฟ้า
หน่วยที่ 1 - 5	เป็นเงิน	0.00 บาท
หน่วยที่ 6 - 15	หน่วยละ	1.3576 บาท
หน่วยที่ 16 - 25	หน่วยละ	1.5445 บาท
หน่วยที่ 26 - 35	หน่วยละ	1.7968 บาท
หน่วยที่ 36 - 100	หน่วยละ	2.1800 บาท
หน่วยที่ 101 - 150	หน่วยละ	2.2734 บาท
หน่วยที่ 151 - 400	หน่วยละ	2.7781 บาท
เกิน 401 หน่วยขึ้นไป	หน่วยละ	2.9780 บาท
ค่าบริการ : เดือนละ 8.19 บาท		

#### 1.2 อัตราปกติปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเกินกว่า 150 หน่วยต่อเดือน

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า		ค่าพลังงานไฟฟ้า
หน่วยที่ 1 - 150	หน่วยละ	1.8047 บาท
หน่วยที่ 151 - 400	หน่วยละ	2.7781 บาท
เกิน 400 หน่วยขึ้นไป	หน่วยละ	2.9780 บาท
ค่าบริการ : เดือนละ 40.90 บาท		

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

อัตรารายเดือน	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	1*	2*	
1.3.1 แรงดัน 12-24 เควี.	3.6246	1.1914	228.17
1.3.2 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	4.3093	1.2246	57.95

### ประเภทที่ 2 กิจการขนาดเล็ก

สำหรับการใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบธุรกิจ ธุรกิจรวมกับที่อยู่อาศัยอุตสาหกรรมและหน่วยงาน  
รัฐวิสาหกิจ หรืออื่นๆ ตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความต้องการพลังไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีสูงสุด  
ต่ำกว่า 30 กิโลวัตต์โดยผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

### 2.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)
2.1.1 แรงดัน 12 - 24 กิโลวัตต์	หน่วยละ	2.4649
ค่าบริการ : เดือนละ 228.17 บาท		
2.1.2 แรงดันต่ำกว่า 12 กิโลวัตต์		
- หน่วยที่ 1 - 150	หน่วยละ	1.8047
- หน่วยที่ 151 - 400	หน่วยละ	2.7781
- เกิน 400 หน่วยขึ้นไป	หน่วยละ	2.9780
ค่าบริการ : เดือนละ 40.90 บาท		

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

อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
	1*	2*	
2.2.1 แรงดัน 12 - 24 เควี.	3.6246	1.1914	228.17
2.2.2 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	4.3093	1.2246	57.95

### ประเภทที่ 3 กิจการขนาดกลาง

สำหรับการใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หน่วยงานรัฐวิสาหกิจสถานที่ทำการเกี่ยวกับกิจการของต่างชาติ และสถานที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีความต้องการพลังไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีสูงสุดตั้งแต่ 30 ถึง 999 กิโลวัตต์ และมีปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเฉลี่ย 3 เดือนไม่เกิน 250,000 หน่วยต่อเดือน โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

#### 3.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)
3.1.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	175.70	1.6660
3.1.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	196.26	1.7034
3.1.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	221.50	1.7314

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

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/เดือน)
		1*	2*	
3.2.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	74.14	2.6136	1.1726	228.17
3.2.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	132.93	2.6950	1.1914	228.17
3.2.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	210.00	2.8408	1.2246	228.17

### ประเภทที่ 4 กิจการขนาดใหญ่

สำหรับการใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม ส่วนราชการ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจสถานที่ทำการเกี่ยวกับกิจการของต่างชาติ และสถานที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีความต้องการพลังไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีสูงสุดตั้งแต่ 1,000 กิโลวัตต์ขึ้นไป หรือมีปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเฉลี่ย 3 เดือนเกิน 250,000 หน่วยต่อเดือน โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

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

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)			ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)
	1*	2*	3*	
4.1.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	224.30	29.91	0	1.6660
4.1.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	285.05	58.88	0	1.7034
4.1.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	332.71	68.22	0	1.7314

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

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/ เดือน)
		1*	2*	
4.2.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	74.14	2.6136	1.1726	228.17
4.2.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	132.93	2.6950	1.1914	228.17
4.2.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	210.00	2.8408	1.2246	228.17

#### ประเภทที่ 5 กิจการเฉพาะอย่าง

สำหรับการใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบกิจการโรงแรม และกิจการให้เช่าพักอาศัยตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีความต้องการพลังไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีสูงสุดตั้งแต่ 30 กิโลวัตต์ขึ้นไป โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

##### 5.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลังไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)
5.1.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	220.56	1.6660
5.1.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	256.07	1.7034
5.1.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	276.64	1.7314



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

อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลัง ไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงาน ไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/ เดือน)
		1*	2*	
5.2.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	74.14	2.6136	1.1726	228.17
5.2.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	132.93	2.6950	1.1914	228.17
5.2.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	210.00	2.8408	1.2246	228.17

### ประเภทที่ 6 ส่วนราชการและองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร

สำหรับการใช้ไฟฟ้าของส่วนราชการหน่วยงานตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการส่วนท้องถิ่นตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเฉลี่ยใน 15 นาทีที่สูงสุด ต่ำกว่า 1,000 กิโลวัตต์ และมีปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าเฉลี่ย 3 เดือนไม่เกิน 250,000 หน่วยต่อเดือน และองค์กรที่ไม่ใช่ส่วนราชการแต่มีวัตถุประสงค์ในการให้บริการ โดยไม่คิดค่าตอบแทน รวมถึงสถานที่ที่ใช้ในการประกอบศาสนกิจ ตลอดจนบริเวณที่เกี่ยวข้องแต่ไม่รวมถึงหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สถานที่ทำการเกี่ยวกับกิจการของต่างชาติ และสถานที่ทำการขององค์กรระหว่างประเทศโดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

## 6.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน	ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)
6.1.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	1,9712	228.17
6.1.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	2,1412	228.17
6.1.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.		20.00
- หน่วยที่ 1 - 10	1,3576	
- เกินกว่า 10 หน่วยขึ้นไป	2,4482	

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

	ค่าความต้องการพลัง ไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงาน ไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/ เดือน)
	1*	1*	2*	
6.2.1 แรงดัน 69 เควี.ขึ้นไป	74.14	2,6136	1,1726	228.17
6.2.2 แรงดัน 12 - 24 เควี.	132.93	2,6950	1,1914	228.17
6.2.3 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	210.00	2,8408	1,2246	228.17

### ประเภทที่ 7 สูบน้ำเพื่อการเกษตร

สำหรับการใช้ไฟฟ้ากับเครื่องสูบน้ำเพื่อการเกษตรของส่วนราชการกลุ่มเกษตรกรที่ทาง  
ราชการรับรอง หรือสหกรณ์เพื่อการเกษตร โดยต่อผ่านเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าเครื่องเดียว

## 7.1 อัตราปกติ

อัตรารายเดือน		ค่าพลังงานไฟฟ้า (บาท/หน่วย)
หน่วยที่ 1 - 100	หน่วยละ	0.6452
เกินกว่า 100 หน่วยเป็นต้นไป	หน่วยละ	1.7968
ค่าบริการ : เดือนละ 115.16 บาท		

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

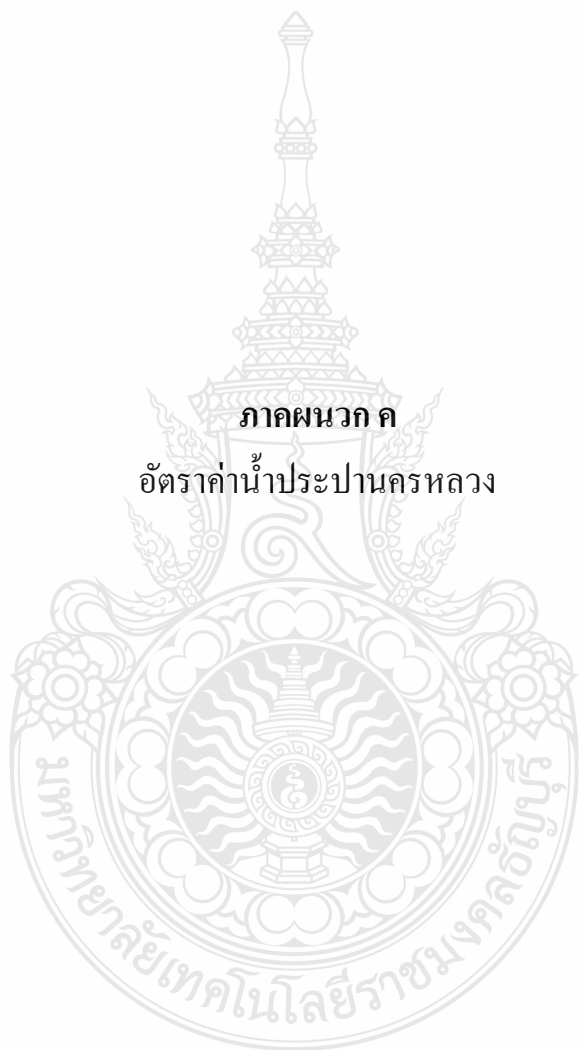
อัตรารายเดือน	ค่าความต้องการพลัง ไฟฟ้า (บาท/กิโลวัตต์)	ค่าพลังงาน ไฟฟ้า (บาท/หน่วย)		ค่าบริการ (บาท/ เดือน)
		1*	2*	
7.2.1 แรงดัน 12 - 24 เควี.	132.93	2.6950	1.1914	228.17
7.2.2 แรงดันต่ำกว่า 12 เควี.	210.00	2.8408	1.2246	228.17

### ข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราค่าไฟฟ้า

- อัตราค่าไฟฟ้าข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บในแต่ละเดือน คือ ค่าไฟฟ้าตามอัตราค่าไฟฟ้าฐานคงที่และค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่การไฟฟ้าไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ราคาเชื้อเพลิงที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้า เปลี่ยนแปลงไปจากแผนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ส่วนที่เกินกว่ากำหนด และอัตราเงินเฟ้อโดยจะแสดงจำนวนเงินค่าไฟฟ้าผันแปร ไว้ในใบเสร็จรับเงินค่าไฟฟ้าด้วย
- ข้อกำหนดช่วงเวลาของการใช้ (TOU Tariff)
  - On Peak : เวลา 09.00-22.00 น. วันจันทร์-วันศุกร์

2. Off Peak : เวลา 22.00-09.00 น. วันจันทร์-วันศุกร์  
: เวลา 00.00-24.00 น. วันเสาร์-วันอาทิตย์ และวันหยุดราชการตามปกติ (ไม่รวมวันหยุดชดเชย)
4. ข้อกำหนดช่วงเวลาของวัน (TOD Tariff)
  1. On Peak :เวลา 18.30-21.30 น.ของทุกวัน
  2. Partial Peak :เวลา 08.00-18.30 น. ของทุกวันคิดเฉพาะส่วนที่เกินจากช่วง On Peak
  3. Off Peak : เวลา 21.30-08.00 น.ของทุกวัน





ภาคผนวก ค

อัตราค่าน้ำประปานครหลวง

## WATER TARIFFS

ตั้งแต่ ธันวาคม 2542/Effective December 1999

ประเภทที่ 1 ที่พักอาศัย Residence		ประเภทที่ 2 ธุรกิจ ราชการ รัฐวิสาหกิจ อุตสาหกรรม และ อื่นๆ Commerce, Government Agency, State Enterprise and Industry	
ปริมาณน้ำใช้ ลูกบาศก์เมตร Volume (cu.m.)	ราคาค่าน้ำ บาท/ลูกบาศก์เมตร Baht/cu.m.	ปริมาณน้ำใช้ ลูกบาศก์เมตร Volume(cu.m.)	ราคาค่าน้ำ บาท/ลูกบาศก์เมตร Baht/cu.m.
0-30	8.50 แต่ไม่ต่ำกว่า 45.00 บาท (Not less than 45.00 Baht)	0-10	9.50 แต่ไม่ต่ำกว่า 90.00 บาท (Not less than 90.00 Baht)
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 (over 200)	14.45	มากกว่า 200 (over 200)	15.81

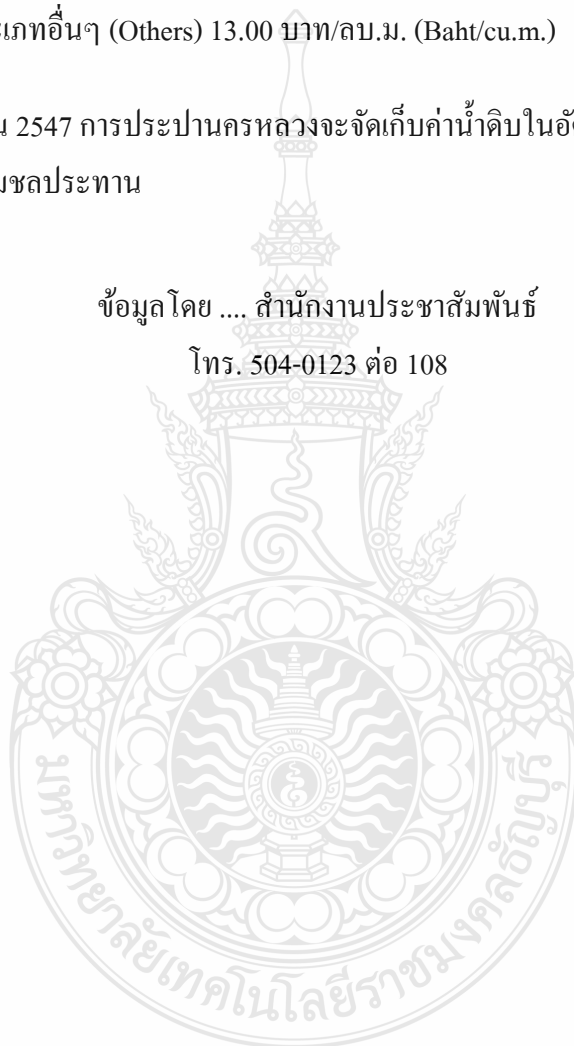
หมายเหตุ (Remark) :


- ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (Vat not included)
- การขายเหมา(Bulk Sale) มีราคาเฉลี่ยดังนี้
  - ประเภทที่พักอาศัย(Residence) 10.50 บาท/ลบ.ม.(Baht/cu.m.)
  - ประเภทอื่นๆ (Others) 13.00 บาท/ลบ.ม. (Baht/cu.m.)

ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2547 การประปานครหลวงจะจัดเก็บค่าน้ำดิบในอัตรา 15 สตางค์/ลูกบาศก์เมตรเพื่อนำส่งให้กรมชลประทาน

ข้อมูลโดย .... สำนักงานประชาสัมพันธ์

โทร. 504-0123 ต่อ 108





ภาคผนวก ง

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุน



## หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุน

1. เขต 1 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัดกรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

1.1 ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 10

1.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุน ตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้ จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

1.3 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็น สำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

2. เขต 2 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัดกาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

2.1 ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้า สำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 และ \*ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร หาก ตั้งสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม

2.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี และ \*เพิ่มเป็น 7 ปี หากตั้งสถานประกอบการ ในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมใน โครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

2.3 ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็น สำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

\*เฉพาะค่าขอรับการส่งเสริมที่ยื่นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557

### 3. เขต 3 ทุกโครงการที่ตั้งสถานประกอบการในท้องที่ 59 จังหวัด

3.1 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

3.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปีนับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้ จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

3.3 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็น ส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

3.4 อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินลงทุน ในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมโดยผู้ได้รับการส่งเสริม จะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีก็ได้ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่มียกได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

3.5 เฉพาะโครงการที่ตั้งในสถานประกอบการ ในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริมใน 36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ และอุทัยธานี รวมถึงนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามข้อ 3.1 ข้อ 3.2 ข้อ 3.3 ข้อ 3.4 และสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมดังนี้

ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ ที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตรากปกติ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลา การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่ วันที่เริ่มมียกได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

\*ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าร้อยละ 75 ของอัตรากปกติ สำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็น ที่เข้ามาผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยคณะกรรมการจะอนุมัติให้คราวละ 1 ปี แต่ วัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นนั้น ต้องไม่เป็นของที่ผลิตหรือมีกำเนิดในราชอาณาจักรซึ่ง มีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่จะนำเข้ามาในราชอาณาจักร และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ ยกเว้นนิคม

อุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ ได้รับการส่งเสริมในจังหวัด  
ระยอง

3.6 เฉพาะโครงการที่ตั้งสถานประกอบการในท้องที่ 23 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ ชัยภูมิ นครพนม นครราชสีมา บึงกาฬ บึงขาคัน พะเยา แพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สุโขทัย สุรินทร์ หนองคาย หนองบัวลำภู อำนาจเจริญ อุบลราชธานี อุตรดิตถ์ และบึงกาฬ ให้  
ได้รับสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร ตามข้อ 3.1 ข้อ 3.2 ข้อ 3.3 ข้อ 3.4 และสิทธิและประโยชน์  
เพิ่มเติม ดังนี้

3.7 ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อย  
ละ 50 ของอัตรากปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติ  
บุคคล

3.8 อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่ม  
มีรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

3.9 \*หากตั้งสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้ รับการ  
ส่งเสริมให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าร้อยละ 75 ของอัตรากปกติ สำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็น ที่  
นำเข้ามาผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยคณะกรรมการจะอนุมัติให้คราวละ 1 ปี  
แต่วัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นนั้น ต้องไม่เป็นของที่ผลิตหรือมีกำเนิดในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพ  
ใกล้เคียงกันกับ ชนิดที่จะนำเข้ามาในราชอาณาจักร และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้

\*เฉพาะคำขอรับการส่งเสริมที่ยื่นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ -สกุล	นางสาวสุชาดา ไยเทศ
วัน เดือน ปี เกิด	23 มีนาคม 2532
ที่อยู่	18/1026 หมู่ 2 ตำบลบึงขี้เฒ่า อำเภอดงหลวง จังหวัดสุพรรณบุรี 12130
การศึกษา	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี สาขาวิชาการบัญชี โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย รังสิต
ประสบการณ์การทำงาน	2554 บริษัท เคอะบาร์บีคิวพลาซ่า จำกัด 2555 บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

