

บทที่ 4

ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง โดยทำการศึกษา 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ซึ่งสามารถประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ดังต่อไปนี้

4.1 ประมาณการต้นทุนของโครงการ

การวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ซึ่งได้ทำการศึกษา โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ ต้นทุนคงที่หรือค่าใช้จ่ายในการลงทุน และต้นทุนผันแปรหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

4.1.1 ต้นทุนคงที่หรือค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost) เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านพักและอาคารที่พักนักท่องเที่ยว การจัดซื้อสินทรัพย์ถาวร หรือค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้าง โดยจะไม่ลงทุนเพิ่มตลอดอายุของโครงการ ดังต่อไปนี้

1) กรณีบ้านเดี่ยว

1.1) ค่าลงทุนก่อสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยว จำนวน 10 หลัง แต่ละหลังแบ่งเป็น 2 ห้องพัก แต่ละห้องพักประกอบด้วย ห้องนอน 1 ห้อง ห้องน้ำ 1 ห้อง รวมเป็นเงินค่าก่อสร้าง จำนวน 6,500,000.00 บาท ค่าลงทุนมากที่สุดเป็นงานสถาปัตยกรรม จำนวน 4,100,000.00 บาท รองลงมาเป็นงานโครงสร้าง จำนวน 1,400,000.00 บาท งานไฟฟ้าและสุขาภิบาล จำนวน 600,000.00 บาท และงานตกแต่งภายใน จำนวน 400,000.00 บาท ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แจกแจงรายละเอียดค่าก่อสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกิจกรรมบ้านเดี่ยว จำนวน 10 หลัง

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1) งานโครงสร้าง	1,400,000.00
2) งานสถาปัตยกรรม	4,100,000.00
3) งานไฟฟ้าและสุขาภิบาล	600,000.00
4) งานตกแต่งภายใน	400,000.00
รวม	6,500,000.00

ที่มา : จากการประมาณการ

1.2) ค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์ เพื่อปรับที่ดินในบริเวณที่ก่อสร้างบ้านพัก และปรับปรุงภูมิทัศน์ตกแต่งปลูกต้นไม้ สวนหย่อม

1.3) เครื่องใช้และอุปกรณ์บ้านพัก ประกอบด้วย เครื่องทำน้ำอุ่น โทรทัศน์สี เติงนอนสปริงพร้อมที่นอน

1.4) เครื่องใช้สำนักงาน ประกอบด้วย คอมพิวเตอร์ โทรสาร โต๊ะทำงาน เก้าอี้ตู้เอกสาร

1.5) ค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ ค่าใช้จ่ายในการออกแบบก่อสร้าง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตก่อสร้าง

ตารางที่ 4.2 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ครัวเรือนเดี่ยว

รายการ	เงินลงทุนรวม (บาท)
1) ค่าก่อสร้างบ้านพัก จำนวน 10 หลัง	6,500,000.00
2) ค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์	400,000.00
3) เครื่องใช้และอุปกรณ์บ้านพัก	
3.1) เครื่องทำน้ำอุ่น	120,000.00
3.2) โทรทัศน์สี ขนาด 21 นิ้ว	100,000.00
3.3) เติงนอนสปริงพร้อมที่นอน	160,000.00
4) เครื่องใช้สำนักงาน	
4.1) คอมพิวเตอร์ 1 ชุด	40,000.00
4.2) เครื่องโทรสาร	8,000.00
4.3) โต๊ะทำงาน เก้าอี้ ตู้เอกสาร	10,000.00
5) ค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ	50,000.00
รวม	7,388,000.00

ที่มา : จากการประมาณการ

จากตารางที่ 4.2 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ครัวเรือนเดี่ยว จะเห็นได้ว่า โครงการมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งหมด จำนวน 7,388,000.00 บาท ค่าใช้จ่ายในการลงทุนมากที่สุดคือ การลงทุนค่าก่อสร้างบ้านพัก 10 หลัง จำนวน 6,500,000.00 บาท รองลงมาเป็นค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์ จำนวน 400,000.00 บาท เครื่องใช้และอุปกรณ์บ้านพัก จำนวน 380,000.00 บาท ประกอบด้วย เครื่องทำน้ำอุ่น 120,000.00 บาท โทรทัศน์สี ขนาด 21 นิ้ว 100,000.00 บาท เติงนอนสปริงพร้อมที่นอน 160,000.00 บาท เครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 58,000.00 บาท ประกอบด้วย ชุดเครื่องคอมพิวเตอร์ 1 ชุด 40,000.00 บาท เครื่องโทรสาร 8,000.00 บาท โต๊ะทำงาน พร้อมเก้าอี้ ตู้เอกสาร 10,000.00 บาท และค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ 50,000.00 บาท ตามลำดับ

2) ครัวเรือนเดี่ยว

2.1) ค่าก่อสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ครัวเรือนเดี่ยวอาคารที่พัก 1 หลัง จำนวน 3 ชั้น คือ ชั้นที่หนึ่งเป็นห้องประชุมขนาด 6 x 16 เมตร จำนวน 2 ห้อง ชั้นที่สองและชั้นที่สาม เป็นห้องพักนักท่องเที่ยว ขนาด 4 x 6 เมตร ชั้นละ 8 ห้อง รวมทั้งสิ้น 16 ห้อง รวมเป็นเงินค่าก่อสร้างอาคารที่พัก

7,024,000.00 บาท ค่าลงทุนมากที่สุดเป็นค่าก่อสร้างงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม จำนวน 3 ชั้น รวมเป็นเงิน 4,720,000.00 บาท โดยชั้นที่หนึ่ง จำนวน 1,200,000.00 บาท ชั้นที่สองและชั้นที่สาม จำนวน 3,520,000.00 บาท รองลงมาเป็นค่าตกแต่งภายใน จำนวน 1,344,000.00 บาท และงานไฟฟ้าและสุขาภิบาล จำนวน 960,000.00 บาท ดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 แจกแจงรายละเอียดค่าก่อสร้างบ้านนักท่องเที่ยวกิจกรรมที่พัก

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1) งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม ชั้นที่ 1	1,200,000.00
2) งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม ชั้นที่ 2 และ 3	3,520,000.00
3) งานไฟฟ้าและสุขาภิบาล	960,000.00
4) งานตกแต่งภายใน	1,344,000.00
รวม	7,024,000.00

ที่มา : จากการประมาณการ

2.2) ค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์ เพื่อปรับที่ดินในบริเวณที่ก่อสร้างบ้านพัก และปรับปรุงภูมิทัศน์ตกแต่งปลูกต้นไม้ สวนหย่อม

2.3) เครื่องใช้และอุปกรณ์อาคารที่พัก ประกอบด้วย เครื่องทำน้ำอุ่น โทรทัศน์สี เตียนนอนสปริงพร้อมที่นอน

2.4) อุปกรณ์ห้องประชุม ใช้สำหรับการจัดประชุมสัมมนา ประกอบด้วย ชุดเครื่องฉาย LCD เครื่องเสียงพร้อมอุปกรณ์ โต๊ะและเก้าอี้ประชุม

2.5) เครื่องใช้สำนักงาน ประกอบด้วย เครื่องคอมพิวเตอร์ เครื่องโทรสาร โต๊ะทำงาน เก้าอี้ ตู้เอกสาร

2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายในการออกแบบก่อสร้าง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตก่อสร้าง

ตารางที่ 4.4 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกิจกรรมอาคารที่พัก

รายการ	เงินลงทุนรวม (บาท)
1) ค่าก่อสร้างอาคารที่พัก	7,024,000.00
2) ค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์	300,000.00
3) เครื่องใช้และอุปกรณ์บ้านพัก	
3.1) เครื่องทำน้ำอุ่น	96,000.00
3.2) โทรทัศน์สี ขนาด 21 นิ้ว	80,000.00
3.3) เตียงนอนสปริงพร้อมที่นอน	128,000.00
4) เครื่องใช้และอุปกรณ์ห้องประชุม	
4.1) เครื่องฉาย LCD พร้อมอุปกรณ์	85,000.00
4.2) ชุดเครื่องเสียง	50,000.00
4.3) โต๊ะเก้าอี้ประชุม	88,000.00
5) เครื่องใช้สำนักงาน	
5.1) คอมพิวเตอร์ 1 ชุด	40,000.00
5.2) เครื่องโทรสาร	8,000.00
5.3) โต๊ะทำงาน เก้าอี้ ตู้เอกสาร	10,000.00
6) ค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ	50,000.00
รวม	7,959,000.00

ที่มา : จากการประมาณการ

จากตารางที่ 4.4 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกิจกรรมอาคารที่พัก จะเห็นได้ว่า โครงการมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งหมด จำนวน 7,959,000.00 บาท ค่าใช้จ่ายลงทุนมากที่สุดเป็นการลงทุนค่าก่อสร้างอาคารที่พัก 1 หลัง จำนวนเงิน 7,024,000.00 บาท รองลงมาเป็น เครื่องใช้และอุปกรณ์บ้านพัก จำนวน 304,000.00 บาท ประกอบด้วย เครื่องทำน้ำอุ่น 96,000.00 บาท โทรทัศน์สี ขนาด 21 นิ้ว 80,000.00 บาท เตียงนอนสปริงพร้อมที่นอน 128,000.00 บาท ค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์ จำนวน 300,000.00 บาท เครื่องใช้และอุปกรณ์ห้องประชุม จำนวน 223,000.00 บาท ประกอบด้วย เครื่องฉาย LCD พร้อมอุปกรณ์ 85,000.00 บาท ชุดเครื่องเสียง 50,000.00 บาท โต๊ะและเก้าอี้ประชุม 88,000.00 บาท เครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 58,000.00 บาท ประกอบด้วย เครื่องคอมพิวเตอร์ 1 ชุด 40,000.00 บาท เครื่องโทรสาร 8,000.00 บาท โต๊ะทำงานพร้อม

เก้าอี้ ตู้เอกสาร 10,000.00 บาท และค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ 50,000.00 บาท ตามลำดับ

3) งบดำเนินงานและอาคารที่พักรวม

สำหรับค่าใช้จ่ายในการลงทุนกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักรวมเป็นการนำค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักที่เกี่ยวกับกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักรวมมาคำนวณรวมกัน ดังตารางที่ 4.5 ตารางที่ 4.5 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพัก กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักรวม

รายการ	รวมเงินลงทุน (บาท)
1) ค่าก่อสร้างอาคารที่พักรวม	13,524,000.00
2) ค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์	700,000.00
3) เครื่องใช้และอุปกรณ์บ้านพัก	684,000.00
4) เครื่องใช้และอุปกรณ์ห้องประชุม	223,000.00
5) เครื่องใช้สำนักงาน	116,000.00
6) ค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ	100,000.00
รวม	15,347,000.00

ที่มา : จากการประมาณการ

จากตารางที่ 4.5 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักที่เกี่ยวกับกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักรวมกัน โครงการมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวมทั้งรวมจำนวน 15,347,000.00 บาท เป็นค่าใช้จ่ายลงทุนค่าก่อสร้างของกรณีบ้านเดี่ยวและกรณีอาคารที่พักรวมกันเป็นเงินจำนวน 13,524,000.00 บาท รองลงมาเป็นค่าปรับที่ดินและปรับปรุงภูมิทัศน์ จำนวน 700,000.00 บาท เครื่องใช้และอุปกรณ์บ้านพัก จำนวน 684,000.00 บาท เครื่องใช้และอุปกรณ์ห้องประชุม จำนวน 223,000.00 บาท เครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 116,000.00 บาท และค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการ 100,000.00 บาท ตามลำดับ

4.1.2 ต้นทุนผันแปร หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Operation Cost) ค่าใช้จ่ายดำเนินการของโครงการสร้างบ้านพักที่พักรวม ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์และค่าโทรสาร ค่าวัสดุบ้านพัก และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ดังนี้

1) กรณีบ้านเดี่ยว

1.1) เงินเดือนพนักงาน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ เงินเดือนพนักงานฝ่ายบริหาร คือ ผู้จัดการทั่วไป พนักงานบัญชีและธุรการ และเงินเดือนพนักงานทั่วไป ซึ่งมีหน้าที่ดูแลทำความเข้าใจ

สะดวกบ้านพัก กำหนดให้เงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี ดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 รายละเอียดเงินเดือนพนักงาน กรณีบ้านเดี่ยว

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	อัตราเงินเดือน (บาทต่อเดือน)	เงินเดือนรวม (บาทต่อเดือน)	เงินเดือนรวม (บาทต่อปี)
1) ผู้จัดการทั่วไป	1	15,000.00	15,000.00	180,000.00
2) พนักงานบัญชีและธุรการ	1	9,000.00	9,000.00	108,000.00
3) พนักงานทั่วไป	4	5,500.00	22,000.00	264,000.00
รวม	6		46,000.00	552,000.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.6 รายละเอียดเงินเดือนพนักงานกรณีบ้านเดี่ยว โครงการมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานรวม 552,000.00 บาท โดยแบ่งเป็นเงินเดือนผู้จัดการทั่วไป 1 ตำแหน่ง จำนวน 180,000.00 บาท พนักงานบัญชีและธุรการ 1 ตำแหน่ง จำนวน 108,000.00 บาท และเงินเดือนพนักงานทั่วไป 4 ตำแหน่ง จำนวน 264,000.00 บาท

1.2) ค่าไฟฟ้าทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 7,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

1.3) ค่าน้ำประปาทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 5,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

1.4) ค่าโทรศัพท์และค่าโทรสารทั้งหมดที่ใช้ภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 4,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

1.5) ค่าวัสดุบ้านพัก เป็นค่าใช้จ่ายสิ้นเปลืองที่ใช้เกี่ยวกับบ้านพัก เช่น กระดาษชำระ สบู่ แชมพู น้ำดื่ม น้ำยาล้างห้องน้ำ ผ้าปูที่นอน ผ้าเช็ดตัว เป็นต้น เฉลี่ยเดือนละ 20,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

1.6) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาบ้านพัก และอุปกรณ์เครื่องใช้ในแต่ละเดือน รวมถึงค่าวัสดุสำนักงาน หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดคิดว่าจะเกิดขึ้น เป็นต้น ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เฉลี่ยเดือนละ 18,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

ตารางที่ 4.7 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยว

รายการ	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	จำนวนเงิน (บาท/ปี)
1) เงินเดือนพนักงาน	46,000.00	552,000.00
2) ค่าไฟฟ้า	7,000.00	84,000.00
3) ค่าน้ำประปา	5,000.00	60,000.00
4) ค่าโทรศัพท์และค่าโทรสาร	4,000.00	48,000.00
5) ค่าวัสดุบ้านพัก	20,000.00	240,000.00
6) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	18,000.00	216,000.00
รวม	100,000.00	1,200,000.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.7 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการกรณีบ้านเดี่ยว โครงการมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมด 1,200,000.00 บาท ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน 552,000.00 บาท รองลงมา เป็นค่าวัสดุบ้านพัก จำนวน 240,000.00 บาท ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 216,000.00 บาท ค่าไฟฟ้า 84,000.00 บาท ค่าน้ำประปา 60,000.00 บาท ค่าโทรศัพท์และโทรสาร 48,000.00 บาท ตามลำดับ และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายการดำเนินการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี สามารถคำนวณค่าใช้จ่ายดำเนินการตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยว ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

ปีที่	เงินเดือน พนักงาน(บาท)	ค่าไฟฟ้า (บาท)	ค่าน้ำประปา (บาท)	ค่าโทรศัพท์ โทรสาร (บาท)	ค่าวัสดุ บ้านพัก(บาท)	ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด(บาท)	รวม (บาท)
1	552,000.00	84,000.00	60,000.00	48,000.00	240,000.00	216,000.00	1,200,000.00
2	579,600.00	88,200.00	63,000.00	50,400.00	252,000.00	226,800.00	1,260,000.00
3	608,580.00	92,610.00	66,150.00	52,920.00	264,600.00	238,140.00	1,323,000.00
4	639,009.00	97,240.50	69,457.50	55,566.00	277,830.00	250,047.00	1,389,150.00
5	670,959.45	102,102.52	72,930.38	58,344.30	291,721.50	262,549.35	1,458,607.51
6	704,507.42	107,207.65	76,576.89	61,261.51	306,307.58	275,676.82	1,531,537.87
7	739,732.79	112,568.03	80,405.74	64,324.59	321,622.95	289,460.66	1,608,114.76
8	776,719.43	118,196.44	84,426.03	67,540.82	337,704.10	303,933.69	1,688,520.51
9	815,555.40	124,106.26	88,647.33	70,917.86	354,589.31	319,130.38	1,772,946.54
10	856,333.18	130,311.57	93,079.69	74,463.75	372,318.77	335,086.89	1,861,593.85
รวม	6,942,996.67	1,056,542.98	754,673.56	603,738.83	3,018,694.21	2,716,824.79	15,093,471.04

ที่มา : จากการคำนวณ

2) กรณีอาคารที่พัก

2.1) เงินเดือนพนักงาน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ เงินเดือนพนักงานฝ่ายบริหาร คือ ผู้จัดการทั่วไป พนักงานบัญชีและธุรการ และเงินเดือนพนักงานทั่วไป ซึ่งมีหน้าที่ดูแลทำความสะอาดบ้านพักและห้องประชุม ตลอดจนดูแลการจัดประชุม กำหนดให้เงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ของแต่ละปี ดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 รายละเอียดเงินเดือนพนักงาน กรณีอาคารที่พัก

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	อัตราเงินเดือน (บาทต่อเดือน)	เงินเดือนรวม (บาทต่อเดือน)	เงินเดือนรวม (บาทต่อปี)
1) ผู้จัดการทั่วไป	1	15,000.00	15,000.00	180,000.00
2) พนักงานบัญชีและธุรการ	1	9,000.00	9,000.00	108,000.00
3) พนักงานทั่วไป	6	5,500.00	33,000.00	396,000.00
รวม	8		57,000.00	684,000.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.9 รายละเอียดเงินเดือนพนักงานกรณีอาคารที่พัก โครงการมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานรวม 684,000.00 บาท โดยแบ่งเป็นเงินเดือนผู้จัดการทั่วไป 1 ตำแหน่ง จำนวน 180,000.00 บาท พนักงานบัญชีและธุรการ 1 ตำแหน่ง จำนวน 108,000.00 บาท และเงินเดือนพนักงานทั่วไป 6 ตำแหน่ง จำนวน 396,000.00 บาท

2.2) ค่าไฟฟ้าทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 8,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

2.3) ค่าน้ำประปาทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 5,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

2.4) ค่าโทรศัพท์และโทรสารที่ใช้ในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการเฉลี่ยเดือนละ 4,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

2.5) ค่าวัสดุบ้านพักและห้องประชุม เป็นค่าใช้จ่ายสิ้นเปลืองที่ใช้เกี่ยวกับบ้านพักและห้องประชุม เช่น กระดาษชำระ สบู่ แชมพู น้ำดื่ม น้ำยาล้างห้องน้ำ ผ้าปูที่นอน ผ้าเช็ดตัว แก้วน้ำ เป็นต้น เฉลี่ยเดือนละ 24,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

2.6) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาบ้านพักและอุปกรณ์เครื่องใช้ในแต่ละเดือน รวมถึงค่าวัสดุสำนักงาน หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดคิดว่าจะเกิดขึ้น เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดเฉลี่ยเดือนละ 20,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

ตารางที่ 4.10 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีอาคารที่พัก

รายการ	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	จำนวนเงิน (บาท/ปี)
1) เงินเดือนพนักงาน	57,000.00	684,000.00
2) ค่าไฟฟ้า	8,000.00	96,000.00
3) ค่าน้ำประปา	5,000.00	60,000.00
4) ค่าโทรศัพท์และค่าโทรสาร	4,000.00	48,000.00
5) ค่าวัสดุบ้านพักและห้องประชุม	24,000.00	288,000.00
6) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	20,000.00	240,000.00
รวม	118,000.00	1,416,000.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.10 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการกรณีอาคารที่พัก โครงการมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมด 1,416,000.00 บาท ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน 684,000.00 บาท รองลงมา เป็นค่าวัสดุบ้านพักและห้องประชุม จำนวน 288,000.00 บาท ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 240,000.00 บาท ค่าไฟฟ้า 96,000.00 บาท ค่าน้ำประปา 60,000.00 บาท ค่าโทรศัพท์และโทรสาร 48,000.00 บาท ตามลำดับ และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายการดำเนินการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี สามารถคำนวณ ค่าใช้จ่ายดำเนินการตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

ปีที่	เงินเดือน พนักงาน(บาท)	ค่าไฟฟ้า (บาท)	ค่าน้ำประปา (บาท)	ค่าโทรศัพท์ โทรสาร (บาท)	ค่าวัสดุ บ้านพัก(บาท)	ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด(บาท)	รวม (บาท)
1	684,000.00	96,000.00	60,000.00	48,000.00	288,000.00	240,000.00	1,416,000.00
2	718,200.00	100,800.00	63,000.00	50,400.00	302,400.00	252,000.00	1,486,800.00
3	754,110.00	105,840.00	66,150.00	52,920.00	317,520.00	264,600.00	1,561,140.00
4	791,815.50	111,132.00	69,457.50	55,566.00	333,396.00	277,830.00	1,639,197.00
5	831,406.27	116,688.60	72,930.38	58,344.30	350,065.80	291,721.50	1,721,156.85
6	872,976.59	122,523.03	76,576.89	61,261.52	367,569.09	306,307.58	1,807,214.69
7	916,625.42	128,649.18	80,405.74	64,324.59	385,947.54	321,622.95	1,897,575.43
8	962,456.69	135,081.64	84,426.03	67,540.82	405,244.92	337,704.10	1,992,454.20
9	1,010,579.52	141,835.72	88,647.33	70,917.86	425,507.17	354,589.31	2,092,076.91
10	1,061,108.50	148,927.51	93,079.69	74,463.75	446,782.53	372,318.77	2,196,680.75
รวม	8,603,278.49	1,207,477.68	754,673.56	603,738.84	3,622,433.05	3,018,694.21	17,810,295.83

ที่มา : จากการคำนวณ

3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

3.1) เงินเดือนพนักงาน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ เงินเดือนพนักงานฝ่ายบริหาร คือ ผู้จัดการทั่วไป พนักงานบัญชีและธุรการ และเงินเดือนพนักงานทั่วไป ซึ่งมีหน้าที่ดูแลทำความสะอาดบ้านพักและห้องประชุม ตลอดจนดูแลการจัดประชุม กำหนดให้เงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี ดังรายละเอียดตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 รายละเอียดเงินเดือนพนักงาน ครัวบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	อัตราเงินเดือน (บาทต่อเดือน)	เงินเดือนรวม (บาทต่อเดือน)	เงินเดือนรวม (บาทต่อปี)
1) ผู้จัดการทั่วไป	1	15,000.00	15,000.00	180,000.00
2) พนักงานบัญชีและธุรการ	1	9,000.00	9,000.00	108,000.00
3) พนักงานทั่วไป	8	5,500.00	44,000.00	528,000.00
รวม	10		68,000.00	816,000.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.12 รายละเอียดเงินเดือนพนักงาน ครัวบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก โครงการ มีค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานรวม 816,000.00 บาท แบ่งเป็นเงินเดือนผู้จัดการทั่วไป 1 ตำแหน่ง จำนวน 180,000.00 บาท พนักงานบัญชีและธุรการ 1 ตำแหน่ง จำนวน 108,000.00 บาท และเงินเดือนพนักงานทั่วไป 8 ตำแหน่ง จำนวน 528,000.00 บาท

3.2) ค่าไฟฟ้าทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 15,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

3.3) ค่าน้ำประปาทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 10,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

3.4) ค่าโทรศัพท์และโทรสารที่ใช้ในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ เฉลี่ยเดือนละ 5,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

3.5) ค่าวัสดุบ้านพักและห้องประชุม เป็นค่าใช้จ่ายสิ้นเปลืองที่ใช้เกี่ยวกับบ้านพัก และห้องประชุม เช่น กระดาษชำระ สบู่ แชมพู น้ำดื่ม น้ำยาล้างห้องน้ำ ผ้าปูที่นอน ผ้าเช็ดตัว เป็นต้น เฉลี่ยเดือนละ 35,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

3.6) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาบ้านพัก และอุปกรณ์เครื่องใช้ในแต่ละเดือน รวมถึงค่าวัสดุสำนักงาน หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดคิดว่าจะเกิดขึ้น เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดเฉลี่ยเดือนละ 20,000.00 บาท กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

ตารางที่ 4.13 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

รายการ	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	จำนวนเงิน (บาท/ปี)
1) เงินเดือนพนักงาน	68,000.00	816,000.00
2) ค่าไฟฟ้า	15,000.00	180,000.00
3) ค่าน้ำประปา	10,000.00	120,000.00
4) ค่าโทรศัพท์และค่าโทรสาร	5,000.00	60,000.00
5) ค่าวัสดุบ้านพักและห้องประชุม	35,000.00	420,000.00
6) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	20,000.00	240,000.00
รวม	153,000.00	1,836,000.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.13 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก โครงการมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมด 1,836,000.00 บาท ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน 816,000.00 บาท รองลงมาเป็นค่าวัสดุบ้านพักและห้องประชุม จำนวน 420,000.00 บาท ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 240,000.00 บาท ค่าไฟฟ้า 180,000.00 บาท ค่าน้ำประปา 120,000.00 บาท ค่าโทรศัพท์และโทรสาร 60,000.00 บาท ตามลำดับ และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายการดำเนินการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี สามารถคำนวณค่าใช้จ่ายดำเนินการตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ดังตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

ปีที่	เงินเดือน พนักงาน(บาท)	ค่าไฟฟ้า (บาท)	ค่าน้ำประปา (บาท)	ค่าโทรศัพท์ โทรสาร (บาท)	ค่าวัสดุ บ้านพัก (บาท)	ค่าใช้จ่าย มีคตล็ด (บาท)	รวม (บาท)
1	816,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00	420,000.00	240,000.00	1,836,000.00
2	856,800.00	189,000.00	126,000.00	63,000.00	441,000.00	252,000.00	1,927,800.00
3	899,640.00	198,450.00	132,300.00	66,150.00	463,050.00	264,600.00	2,024,190.00
4	944,622.00	208,372.50	138,915.00	69,457.50	486,202.50	277,830.00	2,125,399.50
5	991,853.10	218,791.13	145,860.75	72,930.38	510,512.63	291,721.50	2,231,669.48
6	1,041,445.76	229,730.68	153,153.79	76,576.89	536,038.26	306,307.58	2,343,252.95
7	1,093,518.04	241,217.22	160,811.48	80,405.74	562,840.17	321,622.95	2,460,415.60
8	1,148,193.94	253,278.08	168,852.05	84,426.03	590,982.18	337,704.10	2,583,436.38
9	1,205,603.64	265,941.98	177,294.65	88,647.33	620,531.29	354,589.31	2,712,608.19
10	1,265,883.82	279,239.08	186,159.39	93,079.69	651,557.85	372,318.77	2,848,238.60
รวม	10,263,560.31	2,264,020.66	1,509,347.10	754,673.56	5,282,714.86	3,018,694.21	23,093,010.70

ที่มา : จากการคำนวณ

4.2 ประมาณการผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการ

ผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขวาง ซึ่งแบ่งเป็น 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ประกอบด้วย รายได้จากค่าที่พักรวมและรายได้ค่าห้องประชุม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

4.2.1 ประมาณการรายได้โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว

รายได้จากค่าที่พักรวมกรณีบ้านเดี่ยว ซึ่งมีบ้านพักจำนวน 10 หลังหรือห้องพักจำนวน 20 ห้อง ราคาห้องพักในฤดูกาลท่องเที่ยว ราคาห้องละ 1,200.00 บาทต่อคืน และนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ราคาห้องละ 800.00 บาทต่อคืน สามารถคำนวณรายได้จากค่าที่พักรวมได้ดังนี้

รายได้จากค่าบ้านพัก = (จำนวนห้องพัก x ร้อยละของผู้เข้าพัก) x ราคา x ระยะเวลา

1) ในฤดูกาลท่องเที่ยว เดือน พฤศจิกายน ถึง มกราคม จำนวน 90 วัน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าบ้านพัก} &= (20 \times 100/100) \times 1,200 \times 90 \\ &= 2,160,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

- 2) ในฤดูกาลท่องเที่ยว เดือน ตุลาคม กุมภาพันธ์ มีนาคม จำนวน 90 วัน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าบ้านพัก} &= (20 \times 70/100) \times 1,200.00 \times 90 \\ &= 1,512,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

- 3) นอกฤดูกาลท่องเที่ยว เดือน เมษายน ถึง กันยายน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าบ้านพัก} &= (20 \times 40/100) \times 800.00 \times 180 \\ &= 1,152,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

จากรายการคำนวณข้างต้น รายได้จากค่าบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวมีรายได้จากค่าที่พักจำนวน 3,672,000.00 บาท และนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจำนวน 1,152,000.00 บาท ดังนั้นรวมเป็นรายได้จากค่าที่พักจำนวน 4,824,000.00 บาท และกำหนดให้รายได้จากค่าที่พักเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี สามารถคำนวณประมาณการรายได้ค่าที่พักกรณีบ้านเดี่ยวตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ดังตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 ประมาณการรายได้จากค่าที่พัก กรณีบ้านเดี่ยว ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

ปีที่	รายได้ (บาท)		รวม (บาท)
	ในฤดูกาลท่องเที่ยว	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว	
1	3,672,000.00	1,152,000.00	4,824,000.00
2	3,855,600.00	1,209,600.00	5,065,200.00
3	4,048,380.00	1,270,080.00	5,318,460.00
4	4,250,799.00	1,333,584.00	5,584,383.00
5	4,463,338.95	1,400,263.20	5,863,602.15
6	4,686,505.90	1,470,276.36	6,156,782.26
7	4,920,831.19	1,543,790.18	6,464,621.37
8	5,166,872.75	1,620,979.69	6,787,852.44
9	5,425,216.39	1,702,028.67	7,127,245.06
10	5,696,477.21	1,787,130.10	7,483,607.31
รวม	46,186,021.39	14,489,732.20	60,675,753.59

ที่มา : จากการคำนวณ

4.2.2 ประมาณการรายได้โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีอาคารที่พัก

รายได้จากค่าที่พักนักท่องเที่ยวกรณีอาคารที่พัก ประกอบด้วยรายได้จากค่าห้องพักจำนวน 16 ห้องและค่าห้องประชุม 2 ห้อง ซึ่งห้องพักในฤดูกาลท่องเที่ยวราคาห้องละ 1,500.00 บาทต่อคืน และนอกฤดูกาลท่องเที่ยวราคาห้องละ 1,000.00 บาทต่อคืน สำหรับห้องประชุม 60 คน ราคาห้องละ 2,000.00 บาท ห้องประชุม 30 คน ห้องละ 1,000.00 บาท สามารถคำนวณรายได้จากค่าที่พักได้ดังนี้

1) รายได้จากค่าบ้านพัก สามารถคำนวณได้ดังนี้คือ

รายได้จากค่าบ้านพัก = (จำนวนห้องพัก x ร้อยละของผู้เข้าพัก) x ราคา x ระยะเวลา

1.1) ในฤดูกาลท่องเที่ยว เดือน พฤศจิกายน ถึง มกราคม จำนวน 90 วัน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าบ้านพัก} &= (16 \times 100/100) \times 1,500.00 \times 90 \\ &= 2,160,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

1.2) ในฤดูกาลท่องเที่ยว เดือน ตุลาคม กุมภาพันธ์ มีนาคม จำนวน 90 วัน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าบ้านพัก} &= (16 \times 70/100) \times 1,500.00 \times 90 \\ &= 1,512,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

1.3) นอกฤดูกาลท่องเที่ยว เดือน เมษายน ถึง กันยายน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าบ้านพัก} &= (16 \times 40/100) \times 1,000.00 \times 180 \\ &= 1,152,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

2) รายได้จากค่าห้องประชุม ประกอบด้วยห้องประชุม 60 คนและห้องประชุม 30 คน สามารถคำนวณรายได้จากค่าห้องประชุมดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าห้องประชุม = ราคา x จำนวนครั้งต่อปี

2.1) รายได้จากค่าห้องประชุมบรรจุ 60 คน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าห้องประชุม} &= 2,000.00 \times 50 \\ &= 100,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

2.2) รายได้จากค่าห้องประชุมบรรจุ 30 คน

$$\begin{aligned} \text{รายได้จากค่าห้องประชุม} &= 1,000.00 \times 50 \\ &= 50,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

จากรายการคำนวณข้างต้น รายได้จากค่าบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีอาคารที่พัก ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวมีรายได้จากค่าที่พักจำนวน 3,672,000.00 บาทและนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจำนวน 1,152,000.00 บาท รวมเป็นรายได้จากค่าที่พักจำนวน 4,824,000.00 บาท และรายได้จากค่าห้องประชุมจำนวน 150,000.00 บาท รวมเป็นรายได้ทั้งสิ้นจำนวน 4,974,000.00 บาท และกำหนดให้

รายได้จากค่าที่พักและรายได้จากค่าห้องประชุมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี สามารถคำนวณประมาณการรายได้ค่าที่พักกรณีอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 ประมาณการรายได้จากค่าที่พักกรณีอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

ปีที่	รายได้จากค่าบ้านพัก (บาท)		รายได้จากค่าห้องประชุม(บาท)	รวม (บาท)
	ในฤดูกาลท่องเที่ยว	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว		
1	3,672,000.00	1,152,000.00	150,000.00	4,974,000.00
2	3,855,600.00	1,209,600.00	157,500.00	5,222,700.00
3	4,048,380.00	1,270,080.00	165,375.00	5,483,835.00
4	4,250,799.00	1,333,584.00	173,643.75	5,758,026.75
5	4,463,338.95	1,400,263.20	182,325.94	6,045,928.09
6	4,686,505.90	1,470,276.36	191,442.23	6,348,224.49
7	4,920,831.19	1,543,790.18	201,014.35	6,665,635.72
8	5,166,872.75	1,620,979.69	211,065.06	6,998,917.50
9	5,425,216.39	1,702,028.67	221,618.32	7,348,863.38
10	5,696,477.21	1,787,130.10	232,699.23	7,716,306.54
รวม	46,186,021.39	14,489,732.20	1,886,683.88	62,562,437.47

ที่มา : จากการคำนวณ

4.2.3 ประมาณการรายได้โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

รายได้จากค่าที่พักกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ประกอบด้วยประมาณการรายได้จากค่าที่พักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวและกรณีอาคารที่พักรวมกัน คือ รายได้จากค่าที่พักในฤดูกาลท่องเที่ยวจำนวน 7,344,000.00 บาท นอกฤดูกาลท่องเที่ยวจำนวน 2,304,000.00 บาท และรายได้จากค่าห้องประชุมจำนวน 150,000.00 บาท รวมเป็นรายได้ทั้งสิ้นจำนวน 9,798,000.00 บาท และกำหนดให้รายได้จากค่าที่พักและรายได้จากค่าห้องประชุมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี ซึ่งสามารถคำนวณประมาณการรายได้ค่าที่พัก กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 ประมาณการรายได้จากค่าที่พักกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

ปีที่	รายได้จากค่าบ้านพัก (บาท)		รายได้จากค่าห้อง	รวม (บาท)
	ในฤดูกาลท่องเที่ยว	นอกฤดูกาลท่องเที่ยว	ประจํา (บาท)	
1	7,344,000.00	2,304,000.00	150,000.00	9,798,000.00
2	7,711,200.00	2,419,200.00	157,500.00	10,287,900.00
3	8,096,760.00	2,540,160.00	165,375.00	10,802,295.00
4	8,501,598.00	2,667,168.00	173,643.75	11,342,409.75
5	8,926,677.90	2,800,526.40	182,325.94	11,909,530.24
6	9,373,011.80	2,940,552.72	191,442.23	12,505,006.75
7	9,841,662.38	3,087,580.36	201,014.35	13,130,257.09
8	10,333,745.50	3,241,959.38	211,065.06	13,786,769.94
9	10,850,432.78	3,404,057.34	221,618.32	14,476,108.44
10	11,392,954.42	3,574,260.20	232,699.23	15,199,913.85
รวม	92,372,042.78	28,979,464.40	1,886,683.88	123,238,191.06

ที่มา : จากการคำนวณ

จากข้อมูลการประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานที่อย่างข้างดังกล่าวข้างต้นทั้ง 3 กรณีแล้วนำผลการประมาณการของต้นทุนและผลตอบแทนในปีที่ 1 ของแต่ละกรณีมาสรุป ดังตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 สรุปประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพัก ทั้ง 3 กรณี ในปีที่ 1

กรณี	ผลตอบแทน รวม (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)		
		ค่าใช้จ่ายลงทุน	ค่าใช้จ่าย ดำเนินการ	รวม
1) กรณีบ้านเดี่ยว	4,824,000.00	7,388,000.00	1,200,000.00	8,588,000.00
2) กรณีอาคารที่พัก	4,974,000.00	7,959,000.00	1,416,000.00	9,375,000.00
3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	9,798,000.00	15,347,000.00	1,836,000.00	17,183,000.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.18 เป็นสรุปประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพัก ทั้ง 3 กรณี ในปีที่ 1 เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประมาณการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและผลตอบแทนตามที่กำหนดให้มีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 และนำไปวิเคราะห์ทางการเงินตามเกณฑ์ต่างๆ คือ การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) การหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) รวมทั้งทำการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ตลอดจนการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) เพื่อพิจารณาความเหมาะสมหรือความเป็นไปได้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการดังกล่าว