



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright © by Chiang Mai University

All rights reserved

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

หมายเลขแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรของนักศึกษาปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เรื่องการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา ผู้ทำการศึกษาขอความกรุณาผู้ตอบแบบสอบถามในการกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนสมบูรณ์และตรงกับความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ และขอมอบปากกาให้เป็นของที่ระลึก



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility Study on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดลงทุนในโครงการ



อพาร์ทเมนต์หรือแฟลตหรือหอพัก (Apartment or Flat or Rental Apartment) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ คือมีหลายชั้น แบ่งเป็นหลายยูนิต วัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ปกติแล้วที่อยู่อาศัยแบบนี้ค่าเช่ามักสูง เพราะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวก ความปลอดภัยครบถ้วน

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือกหรือเขียนข้อความ ตัวเลขลงในช่องว่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. ปัจจุบันท่านอาศัยอยู่อพาร์ทเมนต์หรือไม่
 - 1 () กำลังอาศัยอยู่อพาร์ทเมนต์
 - 2 () ไม่ได้อาศัยอยู่อพาร์ทเมนต์ → จบการสัมภาษณ์
2. เพศ
 - 1 () หญิง
 - 2 () ชาย

3. อายุเต็ม

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1 () 15 – 25 ปี | 2 () 26 – 35 ปี |
| 3 () 36 – 45 ปี | 4 () 46 – 55 ปี |
| 5 () 56 ปีขึ้นไป | |

4. สถานภาพ

- | | | |
|-----------|------------|----------------------------|
| 1 () โสด | 2 () สมรส | 3 () อื่นๆ โปรดระบุ |
|-----------|------------|----------------------------|

5. ภูมิลำเนาเดิม คือ จังหวัด

6. การศึกษาสูงสุด

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1 () ต่ำกว่ามัธยมศึกษา | 2 () มัธยมศึกษาหรือปวช. |
| 3 () ปวส.หรืออนุปริญญา | 4 () ปริญญาตรีขึ้นไป |

7. อาชีพ

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| 1 () นักเรียน/นักศึกษา | 2 () ข้าราชการ |
| 3 () พนักงานรัฐวิสาหกิจ | 4 () พนักงานบริษัทเอกชน |
| 5 () ธุรกิจส่วนตัว | 6 () พ่อบ้าน/แม่บ้าน |
| 7 () อาชีพอิสระ | 8 () อื่นๆ โปรดระบุ |

8. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1 () ต่ำกว่า 5,000 บาท | 2 () 5,001 – 10,000 บาท |
| 3 () 10,001 – 15,000 บาท | 4 () 15,001 – 20,000 บาท |
| 5 () 20,001 – 25,000 บาท | 6 () 25,001 บาทขึ้นไป |

9. อพาร์ทเมนต์ที่ท่านอยู่ในปัจจุบันตั้งอยู่บริเวณ.....

10. อพาร์ทเมนต์ที่ท่านอยู่ในปัจจุบันมีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง (ตอบมากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|------------------------|
| 1 () ที่นอน/เครื่องนอน | 2 () โทรศัพท์ |
| 3 () ตู้เสื้อผ้า | 4 () พัดลม |
| 5 () โต๊ะเครื่องแป้ง | 6 () เครื่องปรับอากาศ |
| 7 () โต๊ะเก้าอี้ | 8 () โทรทัศน์ |
| 9 () เครื่องทำน้ำอุ่น | 10 () อ่างล้างหน้า |
| 11 () อื่นๆ โปรดระบุ | |
| 12 () ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ เลย (เป็นห้องว่างๆ) | |

11. อพาร์ทเมนต์ที่ท่านอยู่ในปัจจุบัน

- 1) ขนาดห้องพักมีขนาดกว้าง เมตร ยาว เมตร
- 2) ราคาเช่าเดือนละ บาท

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านราคา					
1. ค่าเช่าห้องพัก					
2. ค่าเช่าล่วงหน้า					
3. ค่าน้ำ ค่าไฟ					
4. ค่าโทรศัพท์					
5. ค่าประกัน ค่ามัดจำต่างๆ					
ด้านทำเลที่ตั้ง					
1. อพาร์ทเมนต์ใกล้ที่ทำงาน					
2. อพาร์ทเมนต์ใกล้สถาบันการศึกษา					
3. อพาร์ทเมนต์ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า					
4. อพาร์ทเมนต์ใกล้แหล่งบันเทิงกลางคืน					
5. อพาร์ทเมนต์ใกล้สถานีตำรวจ					
6. อพาร์ทเมนต์ใกล้หน่วยดับเพลิง					
7. อพาร์ทเมนต์ใกล้สนามกีฬากลาง					
8. มีความสะดวกในการเดินทาง					
9. มีความปลอดภัยในการเดินทาง					
10. ร้านค้าให้บริการต่างๆบริเวณอพาร์ทเมนต์ เช่นร้านอาหารเครื่องดื่ม ร้านซักรีดเสื้อผ้า ร้านสะดวกซื้อ					
ด้านการส่งเสริมการตลาด					
1. มีส่วนลดค่าเช่า					
2. มีการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณา					
3. บริการเคเบิลทีวีราคาพิเศษ					
4. อพาร์ทเมนต์ที่มีกิจกรรมพิเศษ เช่น งานปีใหม่					
5. ให้ผู้เช่าเช่า/ผ่อนตู้เย็นในราคาพิเศษ					

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านบุคคล					
1. การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์					
2. ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย					
3. ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด					
4. อธิษาศีของผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์					
ด้านกระบวนการบริการ					
1. ความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุด					
2. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ					
3. มีกฎระเบียบชัดเจนนำเสนอข้อมูลครบถ้วน					
4. เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง					
5. มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง					
ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ					
1. สภาพแวดล้อมอพาร์ทเมนต์สะอาด น่าอยู่					
2. การมีใบอนุญาตประกอบกิจการอพาร์ทเมนต์					
3. มีที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์กว้างขวางและเพียงพอ					
4. มีที่นั่งพักผ่อนรอบบริเวณอพาร์ทเมนต์					
5. ระหว่างทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย					

2. สีของห้องพักที่ท่านต้องการควรเป็นสีอะไร

1 () สีขาว

2 () สีฟ้า

3 () สีเทา

4 () สีเหลืองอ่อน

5 () สีอื่นๆ (โปรดระบุ)

3. อพาร์ทเมนต์ที่ท่านต้องการเช่าพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- | | |
|---|------------------------|
| 1 () ที่นอน/เครื่องนอน | 2 () โทรศัพท์ |
| 3 () ตู้เสื้อผ้า | 4 () พัดลม |
| 5 () โต๊ะเครื่องแป้ง | 6 () เครื่องปรับอากาศ |
| 7 () โต๊ะเก้าอี้ | 8 () โทรทัศน์ |
| 9 () เครื่องทำน้ำอุ่น | 10 () อ่างล้างหน้า |
| 11 () อื่นๆ โปรดระบุ | |
| 12 () ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ เลย (เป็นห้องว่างๆ) | |
4. อพาร์ทเมนต์บนถนน 30 กันยายน ตำบลในเมือง (หมื่นไวย) อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งตั้งอยู่ใกล้สนามกีฬากลาง หากมีเตียงนอน ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้ โต๊ะเก้าอี้ โทรทัศน์ พัดลม อ่างล้างหน้า ห้องน้ำในตัวและมีระเบียง ท่านคิดว่าราคาค่าเช่าห้องควรมีราคาค่าเช่าเดือนละบาท
5. ขนาดห้องพักมีขนาดกว้าง เมตร ยาว เมตร
6. ราคาค่าไฟฟ้าควรอยู่ที่หน่วยละ บาท
7. ราคาค่าน้ำควรอยู่ที่หน่วยละ บาทหรือเหมาจ่ายค่าน้ำเดือนละ บาท (ตอบช่องใดช่องหนึ่งเท่านั้น)
8. หากมีการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ตามข้อ 4 โดยสามารถตอบสนองความต้องการที่ท่านเลือกมา ทำคิดว่าจะมาใช้บริการหรือไม่
- | | |
|----------------------------|--------------------|
| 1 () ใช้บริการ | 2 () ไม่ใช้บริการ |
| 3 () ไม่แน่ใจ เพราะ | |

ขอขอบคุณที่ท่านให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถาม

หมายเลขแบบสอบถาม

แบบสอบถามผู้ประกอบการ

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรของนักศึกษาปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เรื่องการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา ผู้ทำการศึกษาขอความกรุณาผู้ตอบแบบสอบถามในการกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนสมบูรณ์และตรงกับความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility Study on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดลงทุนในโครงการ



อพาร์ทเมนต์หรือแฟลตหรือหอพัก (Apartment or Flat or Rental Apartment) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ คือมีหลายชั้น แบ่งเป็นหลายยูนิต วัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ปกติแล้วที่อยู่อาศัยแบบนี้ค่าเช่ามักสูง เพราะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะอาด ความปลอดภัยครบถ้วน

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือกหรือเขียนข้อความ ตัวเลขลงในช่องว่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

1. เพศ

() หญิง () ชาย

2. สถานภาพ

() เจ้าของอพาร์ทเมนต์ () ผู้จัดการอพาร์ทเมนต์
() ทั้งสองสถานภาพ

คำถามด้านเทคนิค

1. ราคาค่าก่อสร้างเท่าไร ราคา ล้านบาท
2. อพาร์ทเมนต์นี้มีขนาดห้องเท่าไร
กว้าง เมตร ยาว เมตร แบบ A
กว้าง เมตร ยาว เมตร แบบ B
3. มีจำนวนทั้งหมดกี่ห้อง จำนวน ห้อง
4. แหล่งที่มาของเงินทุน
 - 4.1 เงินลงทุนจากเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินลงทุนรวม
 - 4.2 เงินลงทุนจากเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินลงทุนรวม
 - 4.3 เงินกู้จากแหล่งใดบ้าง
 - 1) แหล่งเงินกู้ สัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
จำนวนปีที่ขอกู้ ปี
มีหลักประกันหรือไม่
 - 2) แหล่งเงินกู้ สัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
จำนวนปีที่ขอกู้ ปี
 - 3) มีหลักประกันหรือไม่
5. วัตถุประสงค์ของการกู้เงิน
 - 5.1 เพื่อการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
 - 5.2 เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายหมุนเวียน คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
6. มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบหรือไม่
7. ขอบแบบแปลนของอพาร์ทเมนต์และห้องพัก
8. การป้องกันอัคคีภัยมีหรือไม่อย่างไร
9. ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ
(ใช้ปั๊มใส่แท็งก์น้ำบนตึก มิเตอร์น้ำตามห้อง สายไฟ 2 เฟส 3 เฟส มิเตอร์ไฟศูนย์รวม)
.....
.....
10. การกำจัดขยะมูลฝอยอย่างไร
11. การรักษาความปลอดภัยมีอะไรบ้าง
12. ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งเฉลี่ยแต่ละห้องเป็นจำนวนเงิน บาท
13. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องมีอะไรบ้าง

คำถามด้านการจัดการ

1. อพาร์ทเมนต์นี้เป็นการดำเนินธุรกิจแบบใด
(เจ้าของคนเดียว/เจ้าของร่วม-ไม่ได้จดทะเบียน/ห้างหุ้นส่วน/บริษัทฯ)

2. มีใครเป็นผู้จัดการ

2.1 จ้างผู้จัดการ เงินเดือน บาท

2.2 ดูแลเอง เงินเดือน บาท

2.3 ผ่ากร้านค้ารับเรื่องในอพาร์ทเมนต์ ค่าจ้าง บาท

3. ผู้ปฏิบัติงาน

ตำแหน่ง	มี/ไม่มี	จำนวนคน	เงินเดือน	ตารางเวลาทำงาน
ผู้ช่วยผู้จัดการ				
แม่บ้าน				
บัญชี/การเงิน				
พจน.รปภ.				
ดูแลเองทุกตำแหน่ง				
อื่นๆ				

4. กรณีจ้างรปภ.จากภายนอก จำนวน คน ค่าใช้จ่าย บาท/เดือน

5. สวัสดิการพนักงาน (ประกันสังคม/เงินกองทุนเลี้ยงชีพ/ค่ารักษาพยาบาล)

.....

6. มีประกันภัยอะไรบ้าง (อัคคีภัย/โจรกรรม/อื่นๆ)

.....

คำถามด้านการเงิน

1. มีค่ามัดจำก่อนการเข้าอยู่อาศัยหรือไม่

() ไม่มี () มี เป็นเงินมัดจำล่วงหน้า บาท/เดือน จำนวน เดือน

2. ราคาเช่าห้องละเท่าไร

2.1 ค่าเช่า บาท แบบ A พักอาศัยได้ คน

2.2 ค่าเช่า บาท แบบ B พักอาศัยได้ คน

3. โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักที่เปอร์เซ็นต์ เปอร์เซ็นต์

4. ปัจจุบันมีผู้อาศัยในอพาร์ทเมนต์มีหนี้สินค้างชำระหรือไม่

- 4.1 ค้างนานกว่า เดือน เป็นเงิน บาท
- 4.2 ค้างนานกว่า เดือน เป็นเงิน บาท
- 4.3 ค้างนานกว่า เดือน เป็นเงิน บาท
- 5. ต้นทุนทางภาษี
 - 5.1 ภาษีโรงเรือน
 - 5.2 ภาษีประกอบการ
 - 5.3 ภาษี
- 6. อพาร์ทเมนต์นี้มีระยะเวลาค้ำทุน ปี
- 7. มีเงินสดสำรองหมุนเวียน บาท

คำถามทั่วไป

- 1. กิจกรรมอพาร์ทเมนต์ที่ท่านคิดว่ายังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่
 - 1.1 สนใจ เพราะ
 ถ้าสนใจจะลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์เพิ่มหรือไม่
 สร้างในบริเวณเทศบาลนคร ถ้าไม่ใช่เทศบาลนครเพราะอะไร
 - 1.2 ไม่น่าสนใจ เพราะ
- 2. ปัญหาที่พบมากในการทำกิจกรรมอพาร์ทเมนต์ คือ

ภาคผนวก ข

ผลการวิเคราะห์ตลาด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะการพักอาศัย

ลักษณะของการพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1. กำลังอาศัยอยู่หอพัก	400	100
2. ไม่ได้อาศัยอยู่หอพัก	0	0
รวม	400	100

จากตารางที่ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดกำลังอาศัยอยู่หอพัก

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนและร้อยละของเพศผู้ตอบแบบสอบถาม

ลักษณะของการพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1. ชาย	105	26.2
2. หญิง	295	73.8
รวม	400	100

จากตารางที่ 2 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 73.8 และเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 26.2

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนและร้อยละของอายุผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
1. 15 – 25 ปี	304	76.0
2. 26 – 35 ปี	79	19.8
3. 36 – 45 ปี	15	3.8
4. 46 – 55 ปี	1	0.2
5. 56 ปีขึ้นไป	1	0.2
รวม	400	100

จากตารางที่ 3 ผู้ตอบแบบสอบถามมีอายุระหว่าง 15 – 25 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 76.0 รองลงมาคืออายุระหว่าง 26 – 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 19.8 และอายุระหว่าง 36 – 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 3.8 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคืออายุระหว่าง 46 – 55 ปี และ 56 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 0.2 เท่ากัน

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละของสถานภาพผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
1. โสด	348	87.0
2. สมรส	48	12.0
3. อื่นๆ	4	1.0
รวม	400	100

จากตารางที่ 4 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 87.0 รองลงมาสมรส คิดเป็นร้อยละ 12.0 และน้อยที่สุดคืออื่นๆ เช่น อยู่กับแฟน คิดเป็นร้อยละ 1.0

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของระดับการศึกษาผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปลาย	41	10.2
2. มัธยมศึกษาปลายหรือปวช.	116	29.0
3. ปวส.หรืออนุปริญญา	143	35.8
4. ปริญญาตรีขึ้นไป	100	25.0
รวม	400	100

จากตารางที่ 5 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีระดับการศึกษาปวส.หรืออนุปริญญา คิดเป็นร้อยละ 35.8 รองลงมาระดับการศึกษามัธยมศึกษาปลายหรือปวช. คิดเป็นร้อยละ 29.0 และปริญญาตรีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 25.0 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือระดับการศึกษิต่ำกว่ามัธยมศึกษาปลาย คิดเป็นร้อยละ 10.2

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของอาชีพผู้ตอบแบบสอบถาม

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
1. นักเรียน/นักศึกษา	304	76.0
2. ข้าราชการ	4	1.0
3. พนักงานรัฐวิสาหกิจ	3	0.7
4. พนักงานบริษัทเอกชน	54	13.5
5. ธุรกิจส่วนตัว	19	4.8
6. พ่อบ้าน/แม่บ้าน	5	1.2
7. อาชีพอิสระ	9	2.3
8. อื่นๆ	2	0.5
รวม	400	100

จากตารางที่ 6 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีอาชีพนักเรียน/นักศึกษา คิดเป็นร้อยละ 76.0 รองลงมาอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 13.5 ธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 4.8 อาชีพอิสระ คิดเป็นร้อยละ 2.3 พ่อบ้าน/แม่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 1.2 ข้าราชการ คิดเป็นร้อยละ 1.0 และพนักงานรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 0.7 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคืออาชีพอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 0.5

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละของรายได้เฉลี่ยผู้ตอบแบบสอบถาม

รายได้เฉลี่ย	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่า 5,000 บาท	243	60.8
2. 5,001 – 10,000 บาท	124	31.0
3. 10,001 – 15,000 บาท	24	6.0
4. 15,001 – 20,000 บาท	7	1.8
5. 20,001 – 25,000 บาท	1	0.2
6. 25,001 บาทขึ้นไป	1	0.2
รวม	400	100

จากตารางที่ 7 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 60.8 รองลงมามีรายได้เฉลี่ยระหว่าง 5,001 – 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 31.0 รายได้เฉลี่ยระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.0 และรายได้เฉลี่ยระหว่าง 15,001 – 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือมีรายได้เฉลี่ยระหว่าง 20,001 – 25,000 บาท และ 25,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 0.2 เท่ากัน

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักปัจจุบันที่เช่าอยู่

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
1. ที่นอน/เครื่องนอน	282	70.5
2. โทรศัพท์	209	52.3
3. ตู้เสื้อผ้า	282	70.5
4. พัดลม	238	59.5
5. โต๊ะเครื่องแป้ง	198	49.5
6. เครื่องปรับอากาศ	128	32.0
7. โต๊ะเก้าอี้	184	46.0
8. โทรทัศน์	104	26.0
9. เครื่องทำน้ำอุ่น	40	10.0
10. อ่างล้างหน้า	204	51.0
11. อื่นๆ	19	4.8
12. เป็นห้องว่างๆ	55	13.8

หมายเหตุ ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 8 ห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามเช่าเป็นห้องว่างให้เช่า โดยไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ เลย (เป็นห้องว่างๆ) 55 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.8 ส่วนที่เหลือจะมีที่นอน/เครื่องนอน และตู้เสื้อผ้าเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญมาก ซึ่งมีการเรียงลำดับสิ่งอำนวยความสะดวกที่พาร์ทเมนต์จัดไว้ให้มีดังนี้ ที่นอน/เครื่องนอน และตู้เสื้อผ้า จำนวน 282 ราย คิดเป็นร้อยละ 70.5 เท่ากันทั้งสองอย่าง รองลงมาเป็นพัดลม จำนวน 238 ราย คิดเป็นร้อยละ 59.5 โทรศัพท์ จำนวน 209 ราย คิดเป็นร้อยละ 52.3 อ่างล้างหน้า คิดเป็นร้อยละ 204 ราย คิดเป็นร้อยละ 51.0 โต๊ะเครื่องแป้ง จำนวน 198 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.5 โต๊ะเก้าอี้ จำนวน 184 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.0 เครื่องปรับอากาศ จำนวน 128 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.0 โทรทัศน์ จำนวน 104 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.0 และเครื่องทำน้ำอุ่น จำนวน 40 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.0 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคืออื่นๆ เช่น ตู้เย็น เเคเบิลทีวี จำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.8

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนและร้อยละของขนาดห้องพักปัจจุบันที่เช่าอยู่

ขนาดห้องพักปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
1. ไม่เกิน 18 ตารางเมตร	118	29.5
2. 18.1 – 20 ตารางเมตร	95	23.8
3. 20.1 – 22 ตารางเมตร	31	7.7
4. 22.1 – 24 ตารางเมตร	34	8.5
5. 24.1 – 26 ตารางเมตร	4	1.0
6. 26 ตารางเมตรขึ้นไป	30	7.5
7. ไม่ทราบขนาด	88	22.0
รวม	400	100

จากตารางที่ 9 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากอาศัยในห้องที่มีขนาดไม่เกิน 18 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 29.5 รองลงมาอาศัยในห้องที่มีขนาดระหว่าง 18.1 – 20 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 23.8 ขนาดระหว่าง 22.1 – 24 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.5 ขนาดระหว่าง 20.1 – 22 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.7 และขนาดระหว่าง 26 ตารางเมตรขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 7.5 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือขนาดระหว่าง 24.1 – 26 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.0 และมีผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ทราบขนาด คิดเป็นร้อยละ 22.0

ตารางที่ 10 แสดงจำนวนและร้อยละของราคาค่าเช่าห้องพักปัจจุบันที่เช่าอยู่

ราคาค่าเช่าห้องพักปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่า 1,500 บาท	143	35.7
2. 1,501 - 1,800 บาท	73	18.2
3. 1,801 - 2,100 บาท	100	25.0
4. 2,101 - 2,400 บาท	7	1.8
5. 2,401 - 2,700 บาท	43	10.8
6. 2,700 บาทขึ้นไป	34	8.5
รวม	400	100

จากตารางที่ 10 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากพักอาศัยในห้องพักที่มีราคาค่าเช่าห้องพักปัจจุบันต่ำกว่า 1,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.7 รองลงมาพักอาศัยในห้องพักที่มีราคาค่าเช่าห้องพักระหว่าง 1,801 ถึง 2,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.0 ค่าเช่าระหว่าง 1,501 ถึง 1,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 18.2 ค่าเช่าระหว่าง 2,401 ถึง 2,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 10.8 และค่าเช่า 2,700 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 8.5 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือค่าเช่าห้องพักระหว่าง 2,101 ถึง 2,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.8

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนและร้อยละของค่าไฟฟ้าต่อหน่วย

ค่าไฟฟ้าต่อหน่วย	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่าหน่วยละ 5 บาท	211	52.8
2. หน่วยละ 6 บาท	88	22.0
3. หน่วยละ 7 บาท	18	4.5
4. หน่วยละ 8 บาทขึ้นไป	41	10.2
5. ไม่ทราบค่าไฟฟ้า	42	10.5
รวม	400	100

จากตารางที่ 11 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีค่าไฟฟ้าต่อหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าในปัจจุบันต่ำกว่าหน่วยละ 5 บาท คิดเป็นร้อยละ 52.8 รองลงมามีค่าไฟฟ้าต่อหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าในปัจจุบันหน่วยละ 6 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.0 และหน่วยละ 8 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 10.2 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือหน่วยละ 7 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.5 และมีผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ทราบค่าไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 10.5

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนและร้อยละของค่าน้ำต่อหน่วย

ค่าน้ำต่อหน่วย	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่าหน่วยละ 7 บาท	100	25.0
2. หน่วยละ 8 – 10 บาท	77	19.3
3. หน่วยละ 11 – 13 บาท	59	14.7
4. หน่วยละ 14 – 16 บาท	72	18.0
5. หน่วยละ 16 บาทขึ้นไป	80	20.0
6. ไม่ทราบค่าน้ำ	12	3.0
รวม	400	100

จากตารางที่ 12 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีค่าน้ำต่อหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าในปัจจุบันต่ำกว่าหน่วยละ 7 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.0 รองลงมามีค่าน้ำต่อหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าในปัจจุบันหน่วยละ 16 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 20.0 หน่วยละ 8 – 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.3 และหน่วยละ 14 – 16 บาท คิดเป็นร้อยละ 18.0 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือหน่วยละ 11 - 13 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.7 และมีผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ทราบค่าน้ำ คิดเป็นร้อยละ 3.0

ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์

1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

ตารางที่ 13 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. ห้องพักมีขนาดกว้าง	3.74	มาก
2. ห้องพักมีระเบียบ	3.60	มาก
3. มีโทรศัพท์ภายในห้องพัก	3.21	ปานกลาง
4. มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น ที่นอนตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องทำน้ำอุ่น	3.66	มาก
5. ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง	4.41	มาก
6. สีของห้องพัก	3.50	มาก
7. ห้องพักมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี	3.86	มาก
8. หน้าต่างมีเหล็กคัต มุ้งลวด	3.88	มาก
9. เป็นหอพักที่แยกเป็นหอพักชายหรือหญิง	3.27	ปานกลาง
10. สามารถใช้อินเตอร์เน็ตในอพาร์ทเมนต์ได้	2.91	ปานกลาง
11. มีบริการซัก อบ รีดในบริเวณอพาร์ทเมนต์	3.48	ปานกลาง
12. มีร้านสะดวกซื้อในบริเวณอพาร์ทเมนต์	3.98	มาก
13. มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	4.21	มาก

จากตารางที่ 13 ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ระดับความสำคัญต่อการที่มีห้องน้ำอยู่ภายในห้องพักสูงกว่าปัจจัยอื่นๆ รองลงมาคือห้องพักมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีร้านสะดวกซื้อในบริเวณอพาร์ทเมนต์ หน้าต่างมีเหล็กคัต มุ้งลวด มีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี ห้องพักมีขนาดกว้าง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีระเบียบ และสีของห้องพัก ซึ่งให้ระดับความสำคัญในระดับมาก และให้ระดับความสำคัญต่อการมีบริการซักอบรีด การแยกเป็นหอพักชายหรือหญิง มีโทรศัพท์ภายในห้องพัก หรือการมีอินเตอร์เน็ตใช้ภายในห้องภายในห้อง ซึ่งให้ระดับความสำคัญในระดับปานกลาง

2. ปัจจัยด้านราคา (Price)

ตารางที่ 14 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านราคาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านราคา	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. ค่าเช่าห้องพัก	3.64	มาก
2. ค่าเช่าล่วงหน้า	3.39	ปานกลาง
3. ค่าน้ำ ค่าไฟ	3.43	ปานกลาง
4. ค่าโทรศัพท์	2.93	ปานกลาง
5. ค่าประกัน ค่ามัดจำต่างๆ	3.41	ปานกลาง

จากตารางที่ 14 ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ระดับความสำคัญต่อค่าเช่าห้องพักมากที่สุดในระดับความสำคัญในระดับมาก รองลงมาคือปัจจัยอื่นๆ เช่น ค่าเช่าล่วงหน้า ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าประกัน ค่ามัดจำต่างๆ ซึ่งให้ระดับความสำคัญในระดับปานกลาง

3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

ตารางที่ 15 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้ที่ทำงาน	4.00	มาก
2. อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้สถาบันการศึกษา	4.27	มาก
3. อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า	3.75	มาก
4. อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้แหล่งบันเทิงกลางคืน	2.56	ปานกลาง
5. อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้สถานีตำรวจ	3.03	ปานกลาง
6. อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้หน่วยดับเพลิง	2.84	ปานกลาง
7. อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้สนามกีฬา	3.63	มาก
8. มีความสะดวกในการเดินทาง	4.25	มาก
9. มีความปลอดภัยในการเดินทาง	4.18	มาก
10. ร้านค้าให้บริการต่างๆบริเวณอพาร์ทเมนต์ เช่น ร้านอาหาร เครื่องดื่ม ร้านซักรีดเสื้อผ้า ร้านสะดวกซื้อ	3.98	มาก

จากตารางที่ 15 ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ระดับความสำคัญต่ออาร์ทที่อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้สถาบันการศึกษาสูงกว่าปัจจัยอื่นๆ รองลงมาคือความสะดวก ความปลอดภัยในการเดินทาง ใกล้ที่ทำงาน มีร้านค้าให้บริการต่างๆ ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า และใกล้สนามกีฬา

กลาง ซึ่งให้ระดับความสำคัญในระดับมาก และให้ระดับความสำคัญต่อการที่พาร์ตเมนต์ใกล้
สถานีตำรวจ ใกล้หน่วยดับเพลิง หรือใกล้แหล่งบันเทิงกลางคืน ซึ่งให้ระดับความสำคัญในระดับ
ปานกลาง

4. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)

ตารางที่ 16 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดของ
ผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. มีส่วนลดค่าเช่า	3.47	ปานกลาง
2. มีการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณา	2.84	ปานกลาง
3. บริการเคเบิลทีวีราคาพิเศษ	3.43	ปานกลาง
4. อพาร์ทเมนต์มีกิจกรรมพิเศษ เช่น งานปีใหม่	2.86	ปานกลาง
5. ให้ผู้เช่า เช่า/ผ่อนตู้เย็นในราคาพิเศษ	2.84	ปานกลาง

จากตารางที่ 16 ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ระดับความสำคัญต่อการลดค่าเช่าสูง
กว่าปัจจัยอื่นๆ รองลงมาคือการมีบริการเคเบิลทีวี งานปีใหม่ การโฆษณา และให้ผู้เช่า เช่า/ผ่อน
ตู้เย็น ซึ่งทุกปัจจัยให้ระดับความสำคัญในระดับปานกลาง

5. ปัจจัยด้านบุคคล (People)

ตารางที่ 17 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านบุคคลของผู้ตอบแบบ
สอบถาม

ปัจจัยด้านบุคคล	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ตเมนต์	3.96	มาก
2. ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย	3.92	มาก
3. ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด	3.94	มาก
4. อธิษาศัยของผู้ดูแลพาร์ตเมนต์	4.03	มาก

จากตารางที่ 17 ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ระดับความสำคัญต่ออธิษาศัยของ
ผู้ดูแลพาร์ตเมนต์สูงกว่าปัจจัยอื่นๆ รองลงมาคือการควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ตเมนต์
ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งทุกปัจจัยให้ระดับ
ความสำคัญในระดับมาก

6. ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ (Process)

ตารางที่ 18 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านกระบวนการบริการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. ความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุด	3.84	มาก
2. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ	3.64	มาก
3. มีกฎระเบียบชัดเจนแจ้งนำเสนอข้อมูลครบถ้วน	3.72	มาก
4. เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง	3.53	มาก
5. มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง	3.25	ปานกลาง

จากตารางที่ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ระดับความสำคัญต่อความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุดมากที่สุดในระดับความสำคัญในระดับมาก รองลงมาคือปัจจัยอื่นๆ เช่น มีกฎระเบียบชัดเจน ความยืดหยุ่นในการชำระเงิน และเปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง และให้ระดับความสำคัญต่อการมีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งให้ระดับความสำคัญในระดับปานกลาง

7. ปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ (Physical Evidence)

ตารางที่ 18 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. สภาพแวดล้อมอพาร์ทเมนต์สะอาด น่าอยู่	4.22	มาก
2. การมีใบอนุญาตประกอบกิจการอพาร์ทเมนต์	3.96	มาก
3. มีที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์กว้างขวางและเพียงพอ	4.01	มาก
4. มีที่นั่งพักผ่อนรอบบริเวณอพาร์ทเมนต์	3.68	มาก
5. ระหว่างทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย	4.00	มาก

จากตารางที่ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ระดับความสำคัญต่อสภาพแวดล้อมอพาร์ทเมนต์สะอาด น่าอยู่สูงกว่าปัจจัยอื่นๆ รองลงมาคือการมีที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์เพียงพอ ทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย มีใบอนุญาตประกอบกิจการ และมีที่นั่งพักผ่อน ซึ่งทุกปัจจัยให้ระดับความสำคัญในระดับมาก

ตารางที่ 19 แสดงจำนวนและร้อยละของสีห้องพักในความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม

สีของห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
1. สีขาว	163	40.8
2. สีฟ้า	166	41.5
3. สีเทา	8	2.0
4. สีเหลืองอ่อน	45	11.2
5. สีอื่นๆ(สีชมพู)	18	4.5
รวม	400	100

จากตารางที่ 19 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากชอบสีฟ้า คิดเป็นร้อยละ 41.5 รองลงมาสีขาว คิดเป็นร้อยละ 40.8 สีเหลืองอ่อน คิดเป็นร้อยละ 11.2 และสีชมพู คิดเป็นร้อยละ 4.5 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือสีเทา คิดเป็นร้อยละ 2.0

ตารางที่ 20 แสดงจำนวนและร้อยละในสิ่งอำนวยความสะดวกที่คาดหวังต่อห้องพักโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
1. ที่นอน/เครื่องนอน	332	83.0
2. โทรศัพท์	270	67.5
3. ตู้เสื้อผ้า	327	81.8
4. พัดลม	307	76.8
5. โต๊ะเครื่องแป้ง	278	69.5
6. เครื่องปรับอากาศ	169	42.3
7. โต๊ะเก้าอี้	238	59.5
8. โทรทัศน์	240	60.0
9. เครื่องทำน้ำอุ่น	130	32.5
10. อ่างล้างหน้า	228	57.0
11. อื่นๆ เช่น ตู้เย็น, เเคเบิลทีวี	34	8.5
12. เป็นห้องว่างๆ	5	1.3

หมายเหตุ ผู้ตอบแบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 20 ห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามเหล่านั้นมีความคาดหวังเป็นห้องว่าง โดยไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ เลย (เป็นห้องว่างๆ) จำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.3 ส่วนที่เหลือจะมีที่นอน/เครื่องนอน เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญมาก ซึ่งมีการเรียงลำดับสิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะดวกที่อพาร์ทเมนต์จัดไว้ให้มีดังนี้ ที่นอน/เครื่องนอน จำนวน 332 ราย คิดเป็นร้อยละ 83.0 รองลงมาเป็นผู้เสื่อผ้า จำนวน 327 ราย คิดเป็นร้อยละ 81.8 พัดลม จำนวน 307 ราย คิดเป็นร้อยละ 76.8 โต๊ะเครื่องแป้ง จำนวน 278 ราย คิดเป็นร้อยละ 69.5 โทรศัพท จำนวน 270 ราย คิดเป็นร้อยละ 67.5 โทรทัศน์ จำนวน 240 ราย คิดเป็นร้อยละ 60.0 โต๊ะเก้าอี้ จำนวน 238 ราย คิดเป็นร้อยละ 59.5 อ่างล้างหน้า จำนวน 228 ราย คิดเป็นร้อยละ 57.0 เครื่องปรับอากาศ จำนวน 169 ราย คิดเป็นร้อยละ 42.3 และเครื่องทำน้ำอุ่น จำนวน 130 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.5 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคืออื่นๆ เช่น ตู้เย็น เเคเบิลทีวี จำนวน 34 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.5

ตารางที่ 21 แสดงจำนวนและร้อยละของขนาดห้องพักที่คาดหวังในโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ขนาดห้องพักปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
1. ไม่เกิน 18 ตารางเมตร	118	29.5
2. 18.1 – 20 ตารางเมตร	95	23.8
3. 20.1 – 22 ตารางเมตร	31	7.7
4. 22.1 – 24 ตารางเมตร	34	8.5
5. 24.1 – 26 ตารางเมตร	4	1.0
6. 26 ตารางเมตรขึ้นไป	30	7.5
7. ไม่ทราบขนาด	88	22.0
รวม	400	100

จากตารางที่ 21 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากอาศัยในห้องที่มีขนาดไม่เกิน 18 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 29.5 รองลงมาอาศัยในห้องที่มีขนาดระหว่าง 18.1 – 20 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 23.8 ขนาดระหว่าง 22.1 – 24 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.5 ขนาดระหว่าง 20.1 – 22 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.7 และขนาดระหว่าง 26 ตารางเมตรขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 7.5 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือขนาดระหว่าง 24.1 – 26 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.0 และมีผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ทราบขนาด คิดเป็นร้อยละ 22.0

ตารางที่ 22 แสดงจำนวนและร้อยละของราคาคาดหวังต่อค่าเช่าห้องพักโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ราคาค่าเช่าห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่า 1,500 บาท	8	2.0
2. 1,501 – 1,800 บาท	44	11.0
3. 1,801 – 2,100 บาท	116	29.0
4. 2,101 – 2,400 บาท	113	28.2
5. 2,401 – 2,700 บาท	64	16.0
6. 2,700 บาทขึ้นไป	55	13.8
รวม	400	100

จากตารางที่ 22 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเห็นว่าราคาค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการควรอยู่ที่ราคาค่าเช่าห้องพักระหว่าง 1,801 ถึง 2,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.0 รองลงมาราคาค่าเช่าห้องพักระหว่าง 2,101 ถึง 2,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 28.2 ค่าเช่าระหว่าง 2,401 ถึง 2,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.0 ค่าเช่าห้องพัก 2,700 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 13.8 และค่าเช่าระหว่าง 1,501 ถึง 1,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.0 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือราคาค่าเช่าห้องพักต่ำกว่า 1,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.0

ตารางที่ 23 แสดงจำนวนและร้อยละของราคาคาดหวังต่อค่าไฟฟ้าต่อหน่วยในโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ค่าไฟฟ้าต่อหน่วย	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่าหน่วยละ 5 บาท	273	68.3
2. หน่วยละ 6 บาท	48	12.0
3. หน่วยละ 7 บาท	27	6.7
4. หน่วยละ 8 บาทขึ้นไป	29	7.3
5. ไม่ทราบค่าไฟฟ้า	23	5.7
รวม	400	100

จากตารางที่ 23 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีค่าไฟฟ้าต่อหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าในปัจจุบันต่ำกว่าหน่วยละ 5 บาท คิดเป็นร้อยละ 68.3 รองลงมามีค่าไฟฟ้าต่อหน่วยใน

อพาร์ทเมนต์ที่เช่าในปัจจุบันหน่วยละ 6 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.0 และหน่วยละ 8 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 7.3 ตามลำดับ และน้อยที่สุดคือหน่วยละ 7 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.7 และมีผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ทราบค่าไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 5.7

ตารางที่ 24 แสดงจำนวนและร้อยละของจำนวนการมาใช้บริการเมื่อมีการสร้างอพาร์ทเมนต์แล้วของผู้ตอบแบบสอบถาม

การมาใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
1. ใช้บริการ	276	69.0
2. ไม่ใช้บริการ	28	7.0
3. ไม่แน่ใจ	96	24.0
รวม	400	100

จากตารางที่ 24 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความเห็นว่า จะมาใช้บริการอพาร์ทเมนต์ในอัตราร้อยละ 69.0 ไม่ใช้บริการในอัตราร้อยละ 7.0 และไม่แน่ใจในอัตราร้อยละ 24.0

ภาคผนวก ก

ข้อมูลทั่วไป

ตารางที่ 1 แสดงรายชื่ออพาร์ทเมนต์ในเขตจังหวัดนครราชสีมา

ชื่อหอพัก/ อพาร์ทเมนต์	ค่าเช่า/ เดือน	สิ่งอำนวยความสะดวก	สถานที่/การเดินทาง
ห้องพักของโครงการ	2,300 บาท	มีเตียงนอน ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ เครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้ โต๊ะเก้าอี้ โทรทัศน์ พัดลม อ่างล้างหน้า ห้องน้ำในตัว มีระเบียง มีคีย์ การ์ด มีรถ. บรรยายกาศน่าอยู่ สะดวก สบาย สะอาด	อพาร์ทเมนต์เปิดใหม่ พื้นที่ 15.60 ตารางเมตร ใกล้สนามกีฬากลาง โรงพยาบาลทหารผ่านศึก โรงพยาบาลมหาราช สถาบันการศึกษาชั้นนำ 3 แห่ง ใกล้ ศูนย์การค้า 2 แห่ง และร้านสะดวก ซื้อ
ห้องพักให้เช่า	3,000 บาท	แอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น เตียง ตู้ เสื้อผ้า ชั้นวางทีวี ฝ้าม่าน ระเบียง ห้องน้ำกว้าง มีคีย์การ์ด ลิฟต์ มีรถ.	ติดโรงแรม Airport การคมนาคม สะดวก
หอพักวินิจ 9 อพาร์ทเมนต์	3,500 บาท	เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำ น้ำอุ่น พัดลม เตียง ตู้เสื้อผ้า ทีวี ฝ้าม่าน ระเบียง ห้องน้ำ มีคีย์ การ์ด ลิฟต์ มีรถ.	690/3 ถ.ช้างเผือก ต.ในเมือง อ. เมือง จ.นครราชสีมา อยู่ใกล้สจ. (ห่างตัวเมือง 13 กม.)
บ้านเพชรพิรุณ อพาร์ทเมนต์ มีห้องพัก 3 แบบ	(แบบ1)	ขนาด 16 ตรม. ค่าประกัน 2,500	44 มิตรภาพ 15 การเคหะ
	2,300 บาท	บาท ชำระเต็ม 4,800 บาท มีเตียง นอน ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางทีวี โทรทัศน์ พัดลม เคเบิลทีวี Internet Wireless	แห่งชาติ ต.ในเมือง อ.เมือง จ. นครราชสีมา 30000 ค่าน้ำ 150 บาท/ห้อง ค่าไฟ 6 บาท/ หน่วย ห้องพักมีทั้งรายวันและราย
	(แบบ2)	ขนาด 18 ตรม. ค่าประกัน 2,500	เดือน ห้องแอร์และพัดลม
2,500 บาท	บาท ชำระเต็ม 5,000 บาท มีเตียง นอน ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางทีวี โทรทัศน์ พัดลม เคเบิลทีวี Internet Wireless	เฟอร์นิเจอร์ครบ มีตู้เย็น ทีวี โทรทัศน์ อินเทอร์เน็ต เคเบิลทีวี รายเดือนเริ่มต้น 2,300-3,500 รายวัน 350 บาท อยู่ในหมู่บ้านการ	
(แบบ3)	ขนาด 18 ตรม. ค่าประกัน 3,000	เคหะ ใกล้ตลาดเซฟวัน ใกล้	
3,500 บาท	บาท ชำระเต็ม 6,500 บาท มีแอร์ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางทีวี	โรงเรียน ใกล้ตลาดสดเคหะ ใกล้รร.ราชสีมาวิทยาลัย รร.ชนะ	

		โทรศัพท์ ทีวี ตู้เย็น พัดลม เเคเบิลทีวี Internet Wireless	พลจันทร์ C-TEC วิทยาลัย นครราชสีมา มีรถประจำทางผ่าน มี รถรับส่งโรงงานซีเกท ผ่าน ใกล้ ร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร สะอาด ปลอดภัย ห้องมีขนาดตั้งแต่ 16 - 18 ตรม.
นางเยาว์อพาร์ทเมนท์	2,500 บาท	ที่จอดรถยนต์สะดวกสบายกว่า 30 คัน มียามรักษาการณ์ บรรยากาศรอบบริเวณโปร่งโล่ง สบาย มีเคเบิลทีวี	5 ตรอกสระแมว ในเมือง อ.เมือง จ.นครราชสีมา อพาร์ทเมนท์ใหม่ อยู่ในตัวเมือง ใกล้ รร.ดิไอรา รพ.ป.แพทย์ และในซ์พลาซ่าวัด บูรณ
คอนโดให้เช่า	3,000 – 3,500 บาท	มีแอร์ประหยัดไฟเบอร์ 5 ตู้ เตียง โต๊ะเครื่องแป้ง โทรศัพท์ภายใน ลิฟท์ ที่จอดรถสะดวก เข้าออก ใช้คีย์การ์ด รปภ.ตลอด 24 ชม.	พื้นที่ 25 ตารางวา อยู่ที่ Airport Hotel หองแฝดล้อม ในตัวเมือง จ. นครราชสีมา
พรสมุทร อพาร์ทเมนท์	1,500 บาท	สะอาด สะดวก ปลอดภัย มี ห้องน้ำส่วนตัว พัดลม และที่ จอดรถมอเตอร์ไซด์ น้ำไฟ ประหยัด	98 ซอยสุรนารายณ์ 15 ในเมือง นครราชสีมา อพาร์ทเมนท์ เปิด ใหม่ ใกล้มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล สถาบันราชมงคด และสถาบันราช ภัฏ ใกล้ย่านธุรกิจ หน่วยงาน ราชการ ร้านอาหาร
ห้องพักให้เช่า	3,000 บาท	คีย์การ์ด แอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางทีวี ฝ้าม่าน ระเบียง ห้องน้ำกว้าง เข้าออกคีย์ การ์ด ลิฟท์ มียามรักษาความ ปลอดภัย	ห้องพักให้เช่ารายเดือน ในเมือง นครราชสีมา ลิฟต์ ติดโรงแรม Airport คมนาคมสะดวก
ห้องเช่าราคาถูกลง	2,500 บาท	มีอุปกรณ์ครบ เข้าอยู่ได้เลย	ห้องเช่าราคาถูกลง รายวัน-รายเดือน อยู่แถวโรงแรมสีมธานี โคราช
นางเยาว์ อพาร์ทเมนท์	2,500 บาท	อพาร์ทเมนท์ใหม่ ที่จอดรถยนต์ สะดวกสบายกว่า 30 คัน มียาม รักษาการณ์ บรรยากาศรอบ บริเวณโปร่งโล่งสบาย อยู่ในตัว เมือง มีเคเบิลทีวี	5 ตรอกสระแมว ต.ในเมือง อ. เมือง จ.นครราชสีมา 30000 ใกล้ รร.ดิ ไอรา รพ.ป.แพทย์ และในซ์ พลาซ่าวัดบูรณ

ภาคผนวก ก ข้อมูลทั่วไป
แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

ตารางที่ 2 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 0-10 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	บาทต่อเดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	6,000	72,000	74,160	76,385	78,676	81,037	83,468	85,972	88,551	91,207	93,944
เงินเดือนยาม	5,000	60,000	61,800	63,654	65,564	67,531	69,556	71,643	73,792	76,006	78,286
เงินเดือนแม่บ้าน	4,000	48,000	49,440	50,923	52,451	54,024	55,645	57,315	59,034	60,805	62,629
เบี้ยประกันสังคม	5% ของเงินเดือน	9,000	9,270	9,548	9,835	10,130	10,433	10,746	11,069	11,401	11,743
ค่าน้ำ ค่าไฟส่วนกลาง	600	7,200	7,200	7,200	7,200	7,920	7,920	7,920	7,920	7,920	9,504
ค่าเก็บขยะ	330	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	500	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าทาสีอาคารภายนอก		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันอัคคีภัย	0.125% ของ 7 ล้าน	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50%	108,855	108,855	108,855	108,855	122,355	122,355	122,355	122,355	122,355	138,105
ค่าโทรศัพท์	150	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800

ตารางที่ 2 (ต่อ) แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 0-10 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	100	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์		129,238	129,238	129,238	129,238	129,238	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร		339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		795,705	801,375	807,215	813,230	833,646	710,789	717,362	724,133	731,106	755,623

ตารางที่ 3 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 11-20 (สำหรับกรวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	96,762	99,665	102,655	105,734	108,906	112,174	115,539	119,005	122,575	126,252
เงินเดือนยาม	80,635	83,054	85,546	88,112	90,755	93,478	96,282	99,171	102,146	105,210
เงินเดือนแม่บ้าน	64,508	66,443	68,437	70,490	72,604	74,782	77,026	79,337	81,717	84,168
เบี้ยประกันสังคม	12,095	12,458	12,832	13,217	13,613	14,022	14,442	14,876	15,322	15,782
ค่าน้ำ ค่าไฟส่วนกลาง	9,504	9,504	9,504	9,504	12,355	12,355	12,355	12,355	12,355	12,355
ค่าเก็บขยะ	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าทาสีอาคารภายนอก	35,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันอัคคีภัย	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499
ค่าภาษีโรงเรือน	138,105	138,105	138,105	138,105	156,105	156,105	156,105	156,105	156,105	156,105
ค่าโทรศัพท์	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	14,960	14,960	14,960	14,960	14,960	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	822,981	795,601	803,449	811,533	840,711	834,328	843,161	852,260	861,632	871,284

ตารางที่ 4 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 0-10 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากค่าเช่า	870,840	870,840	870,840	870,840	978,840	978,840	978,840	978,840	978,840	1,104,840
รายได้จากค่าไฟ	39,528	39,528	39,528	39,528	45,457	45,457	45,457	45,457	45,457	49,410
(รวม) รายได้ทั้งหมด	910,368	910,368	910,368	910,368	1,024,297	1,024,297	1,024,297	1,024,297	1,024,297	1,154,250
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตัดจ่าย	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	795,705	801,375	807,215	813,230	833,646	710,789	717,362	724,133	731,106	755,623
ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด	1,500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
(รวม) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	809,205	801,875	807,715	813,730	834,146	711,289	717,862	724,633	731,606	756,123
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	101,163	108,493	102,653	96,638	190,152	313,008	306,435	299,665	292,691	398,127
(หัก) ดอกเบี้ยจ่าย	160,000	137,143	114,286	91,429	68,571	45,714	22,857	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	- 58,837	- 28,649	- 11,632	5,210	121,580	267,294	283,578	299,665	292,691	398,127
(หัก) ภาษีเงินได้	-	-	-	-	6,079	13,365	14,179	14,983	14,635	19,906
กำไรสุทธิ	- 58,837	- 28,649	- 11,632	5,210	115,501	253,929	269,399	284,681	278,057	378,221

ตารางที่ 5 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 11-20 (สำหรับกรณีวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้จากค่าเช่า	1,104,840	1,104,840	1,104,840	1,104,840	1,248,840	1,248,840	1,248,840	1,248,840	1,248,840	1,248,840
รายได้จากค่าไฟ	49,410	49,410	49,410	49,410	53,363	53,363	53,363	53,363	53,363	53,363
(รวม) รายได้ทั้งหมด	1,154,250	1,154,250	1,154,250	1,154,250	1,302,203	1,302,203	1,302,203	1,302,203	1,302,203	1,302,203
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	822,981	795,601	803,449	811,533	840,711	834,328	843,161	852,260	861,632	871,284
ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
(รวม) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	823,481	796,101	803,949	812,033	841,211	834,828	843,661	852,760	862,132	871,784
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	330,769	358,149	350,301	342,217	460,992	467,375	458,542	449,443	440,071	430,418
(หัก) ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	330,769	358,149	350,301	342,217	460,992	467,375	458,542	449,443	440,071	430,418
(หัก) ภาษีเงินได้	16,538	17,907	17,515	17,111	23,050	23,369	22,927	22,472	22,004	21,521
กำไรสุทธิ	314,231	340,242	332,786	325,106	437,942	444,006	435,614	426,971	418,068	408,898

ตารางที่ 6 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A)											
กำไรสุทธิ	-	- 58,837	- 28,649	- 11,632	5,210	115,501	253,929	269,399	284,681	278,057	378,221
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	-	129,238	129,238	129,238	129,238	129,238	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	-	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
ดอกเบี้ยจ่าย	-	160,000	137,143	114,286	91,429	68,571	45,714	22,857	-	-	-
ภาษีเงินได้ปีนี้	-	-	-	-	-	6,079	13,365	14,179	14,983	14,635	19,906
ภาษีเงินได้ปีก่อน	-	-	-	-	-	-	- 6,079	- 13,365	- 14,179	- 14,983	- 14,635
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกัน	54,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการดำเนินงาน	54,500	582,354	577,684	571,844	565,829	659,342	646,882	633,023	625,438	617,661	723,445
กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B)											
ที่ดิน	- 1,919,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	- 6,799,054	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	- 646,190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	- 12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการลงทุน	- 9,376,244										
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C)											
เงินกู้	2,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 6 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	7,534,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย		- 160,000	- 137,143	- 114,286	- 91,429	- 68,571	- 45,714	- 22,857	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระเงินต้นจากการเงินยืม)		- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	-	-	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	9,534,904	- 445,714	- 422,857	- 400,000	- 377,143	- 354,286	- 331,429	- 308,571	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี (สมการ A+B+C)	213,160	136,640	154,827	171,844	188,686	305,057	315,453	324,451	625,438	617,661	723,445
เงินสดต้นงวด	-	213,160	349,800	504,627	676,471	865,157	1,170,213	1,485,666	1,810,118	2,435,556	3,053,217
เงินสดปลายงวด	213,160	349,800	504,627	676,471	865,157	1,170,213	1,485,666	1,810,118	2,435,556	3,053,217	3,776,662

ตารางที่ 7 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20 (สำหรับกรณีวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A)										
กำไรสุทธิ	314,231	340,242	332,786	325,106	437,942	444,006	435,614	426,971	418,068	408,898
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	14,960	14,960	14,960	14,960	14,960	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ปีนี้	16,538	17,907	17,515	17,111	23,050	23,369	22,927	22,472	22,004	21,521
ภาษีเงินได้ปีก่อน	- 19,906	- 16,538	- 17,907	- 17,515	- 17,111	- 23,050	- 23,369	- 22,927	- 22,472	- 22,004
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการดำเนินงาน	665,776	696,524	687,306	679,614	798,793	784,278	775,126	766,469	757,552	748,368
กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B)										
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการลงทุน										

ตารางที่ 7 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C)										
เงินกู้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระเงินต้นจากการเงินยืม)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี (สมการ A+B+C)	665,776	696,524	687,306	679,614	798,793	784,278	775,126	766,469	757,552	748,368
เงินสดต้นงวด	3,776,662	4,442,438	5,138,961	5,826,267	6,505,882	7,304,675	8,088,953	8,864,079	9,630,547	10,388,099
เงินสดปลายงวด	4,442,438	5,138,961	5,826,267	6,505,882	7,304,675	8,088,953	8,864,079	9,630,547	10,388,099	11,136,467

ตารางที่ 8 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	213,160	349,800	504,627	676,471	865,157	1,170,213	1,485,666	1,810,118	2,435,556	3,053,217	3,776,662
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000
อาคารหอพัก	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	- 469,191	- 938,381	- 1,407,572	- 1,876,763	- 2,345,954	- 2,685,906	- 3,025,859	- 3,365,812	- 3,705,764	- 4,045,717
รวมสินทรัพย์ถาวร	9,364,244	8,895,053	8,425,863	7,956,672	7,487,481	7,018,291	6,678,338	6,338,385	5,998,432	5,658,480	5,318,527
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	9,589,404	9,244,853	8,930,490	8,633,143	8,352,638	8,188,504	8,164,004	8,148,503	8,433,989	8,711,696	9,095,189
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกันการเช่าห้องพัก	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	-	6,079	13,365	14,179	14,983	14,635	19,906
หนี้สินระยะยาว	2,000,000	1,714,286	1,428,571	1,142,857	857,143	571,429	285,714	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904
กำไรสะสม	-	- 58,837	- 87,486	- 99,118	- 93,909	21,592	275,521	544,920	829,601	1,107,658	1,485,879
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	9,589,404	9,244,853	8,930,490	8,633,143	8,352,638	8,188,504	8,164,004	8,148,503	8,433,989	8,711,696	9,095,189

ตารางที่ 9 แสดงงบประมาณการบดกลวงหน้าปีที่ 11-20 (สำหรับกรณีความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	4,442,438	5,138,961	5,826,267	6,505,882	7,304,675	8,088,953	8,864,079	9,630,547	10,388,099	11,136,467
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000
อาคารหอพัก	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	- 4,400,630	- 4,755,542	- 5,110,455	- 5,465,368	- 5,820,281	- 6,160,233	- 6,500,186	- 6,840,139	- 7,180,091	- 7,520,044
รวมสินทรัพย์ถาวร	4,963,614	4,608,702	4,253,789	3,898,876	3,543,964	3,204,011	2,864,058	2,524,105	2,184,153	1,844,200
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอดักจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	9,406,052	9,747,663	10,080,056	10,404,758	10,848,639	11,292,964	11,728,137	12,154,653	12,572,252	12,980,667
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกันการเช่าห้องพัก	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	16,538	17,907	17,515	17,111	23,050	23,369	22,927	22,472	22,004	21,521
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904
กำไรสะสม	1,800,110	2,140,352	2,473,137	2,798,243	3,236,185	3,680,192	4,115,806	4,542,777	4,960,844	5,369,742
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	9,406,052	9,747,663	10,080,056	10,404,758	10,848,639	11,292,964	11,728,137	12,154,653	12,572,252	12,980,667

ตารางที่ 10 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

(สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

โดยการหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลานานเท่าใด จึงจะคุ้มกับรายจ่ายในโครงการเริ่มแรกพอดี

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
ปีที่	กระแสเงินสดรับ		เงินลงทุนเริ่มแรก
	รายปี	สะสม	
ปีที่ 0	0	0	(9,534,904)
ปีที่ 1	582,354	(8,952,550)	
ปีที่ 2	577,684	(8,374,866)	
ปีที่ 3	571,844	(7,803,022)	
ปีที่ 4	565,829	(7,237,193)	
ปีที่ 5	659,342	(6,577,851)	
ปีที่ 6	646,882	(5,930,969)	
ปีที่ 7	633,023	(5,297,946)	
ปีที่ 8	625,438	(4,672,508)	
ปีที่ 9	617,661	(4,054,847)	
ปีที่ 10	723,445	(3,331,402)	
ปีที่ 11	665,776	(2,665,626)	
ปีที่ 12	696,524	(1,969,103)	
ปีที่ 13	687,306	(1,281,797)	
ปีที่ 14	679,614	(602,182)	
ปีที่ 15	798,793	196,611	
ปีที่ 16	784,278	980,889	
ปีที่ 17	775,126	1,756,015	
ปีที่ 18	766,469	2,522,483	
ปีที่ 19	757,552	3,280,035	
ปีที่ 20	748,368	4,028,403	
รวมกระแสเงินสดรับ	13,563,307		

จากตารางที่ 10 โครงการต้องใช้เวลา 14.75 ปี ซึ่ง จึงจะได้รับเงินคืนเท่ากับเงินที่ลงทุนไป โดยเฉลี่ยของธุรกิจระยะเวลาคืนทุนโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์จะคืนทุนในปีที่ 7 ขึ้นไป (ภัทรพล เวทสุภรณ์, ผศ. ผู้ช่วยอธิการบดีมหาวิทยาลัยศิลปากร. 2547.) จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนแล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 11 แสดงการคิดคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)

(สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่า ซึ่งสามารถแสดงได้รูปสมการได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = -CF_0 + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
กระแสเงินสดรับ		PVIF 9.91%	ผลลัพธ์ NPV
ปีที่ 1	582,354	0.9098	529,849
ปีที่ 2	577,684	0.8278	478,212
ปีที่ 3	571,844	0.7532	430,698
ปีที่ 4	565,829	0.6853	387,744
ปีที่ 5	659,342	0.6235	411,089
ปีที่ 6	646,882	0.5673	366,956
ปีที่ 7	633,023	0.5161	326,718
ปีที่ 8	625,438	0.4696	293,700
ปีที่ 9	617,661	0.4273	263,897
ปีที่ 10	723,445	0.3887	281,226
ปีที่ 11	665,776	0.3537	235,473
ปีที่ 12	696,524	0.3218	224,138
ปีที่ 13	687,306	0.2928	201,231
ปีที่ 14	679,614	0.2664	181,039
ปีที่ 15	798,793	0.2424	193,601
ปีที่ 16	784,278	0.2205	172,945

ปีที่ 17	775,126	0.2006	155,516
ปีที่ 18	766,469	0.1825	139,914
ปีที่ 19	757,552	0.1661	125,819
ปีที่ 20	748,368	0.1511	113,087
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน			
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ	13,563,307		5,512,851
รวมกระแสเงินสดรับ	6,610,154	0.1511	998,872
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	20,173,460		6,511,722
NPV ของกระแสเงินสดรับสุทธิ	(9,534,904)		(9,534,904)
	10,638,556		(3,023,182)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ คือ	(3,023,182)		

จากตารางที่ 11 ให้ค่า NPV เท่ากับ 3,450,582 ซึ่งมีค่าเป็นลบ จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 12 แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

(สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 1 เพิ่มรายได้ค่าเช่า +5%)

โดยการหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
รายการ	กระแสเงินสดรับ(จ่าย)	PVIF 6.0498%	NPV
กระแสเงินสดรับ			
ปีที่ 1	582,354	0.9430	549,133
ปีที่ 2	577,684	0.8892	513,654
ปีที่ 3	571,844	0.8384	479,455
ปีที่ 4	565,829	0.7906	447,348
ปีที่ 5	659,342	0.7455	491,543
ปีที่ 6	646,882	0.7030	454,742
ปีที่ 7	633,023	0.6629	419,614
ปีที่ 8	625,438	0.6251	390,936
ปีที่ 9	617,661	0.5894	364,050
ปีที่ 10	723,445	0.5558	402,075
ปีที่ 11	665,776	0.5241	348,915
ปีที่ 12	696,524	0.4942	344,205
ปีที่ 13	687,306	0.4660	320,274
ปีที่ 14	679,614	0.4394	298,624
ปีที่ 15	798,793	0.4143	330,968
ปีที่ 16	784,278	0.3907	306,416
ปีที่ 17	775,126	0.3684	285,564
ปีที่ 18	766,469	0.3474	266,266
ปีที่ 19	757,552	0.3276	248,156
ปีที่ 20	748,368	0.3089	231,162
รวมกระแสเงินสดรับจาก การดำเนินงาน	13,563,307		7,493,101

ตารางที่ 12 (ต่อ) แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
รายการ	กระแสเงินสดรับ(จ่าย)	PVIF 6.0498%	NPV
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ	6,610,154	0.3089	2,041,803
รวมกระแสเงินสดรับ	20,173,460		9,534,904
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(9,534,904)		(9,534,904)
NPV ของกระแสเงินสดรับสุทธิ	10,638,556		0
Internal Rate of Return ของโครงการ คือ	6.0498%		

จากตารางที่ 12 ให้ค่า IRR ของโครงการเท่ากับ 6.0498% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือ 9.91% และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีค่าเท่ากับ 8.00% จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีหาอัตราผลตอบแทนภายในแล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 13 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 0-10 (สำหรับกรณีวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	บาทต่อเดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	6,000	72,000	74,160	76,385	78,676	81,037	83,468	85,972	88,551	91,207	93,944
เงินเดือนยาม	5,000	60,000	61,800	63,654	65,564	67,531	69,556	71,643	73,792	76,006	78,286
เงินเดือนแม่บ้าน	4,000	48,000	49,440	50,923	52,451	54,024	55,645	57,315	59,034	60,805	62,629
เบี้ยประกันสังคม	5% ของเงินเดือน	9,000	9,270	9,548	9,835	10,130	10,433	10,746	11,069	11,401	11,743
ค่าน้ำ ค่าไฟส่วนกลาง	600	7,200	7,200	7,200	7,200	7,920	7,920	7,920	7,920	7,920	9,504
ค่าเก็บขยะ	330	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	500	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าทาสีอาคารภายนอก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันอัคคีภัย	0.125% ของ 7.0 ล้าน	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50%	96,960	96,960	96,960	96,960	108,975	108,975	108,975	108,975	108,975	122,993
ค่าโทรศัพท์	150	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	100	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	-	129,238	129,238	129,238	129,238	129,238	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	-	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	-	783,810	789,480	795,320	801,335	820,266	697,409	703,982	710,753	717,726	740,510

ตารางที่ 14 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 11-20 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	96,762	99,665	102,655	105,734	108,906	112,174	115,539	119,005	122,575	126,252
เงินเดือนนยาม	80,635	83,054	85,546	88,112	90,755	93,478	96,282	99,171	102,146	105,210
เงินเดือนแม่บ้าน	64,508	66,443	68,437	70,490	72,604	74,782	77,026	79,337	81,717	84,168
เบี้ยประกันสังคม	12,095	12,458	12,832	13,217	13,613	14,022	14,442	14,876	15,322	15,782
ค่าน้ำ ค่าไฟส่วนกลาง	9,504	9,504	9,504	9,504	12,355	12,355	12,355	12,355	12,355	12,355
ค่าเก็บขยะ	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าทาสีอาคารภายนอก	35,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันอัคคีภัย	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499	8,499
ค่าภาษีโรงเรือน	122,993	122,993	122,993	122,993	139,013	139,013	139,013	139,013	139,013	139,013
ค่าโทรศัพท์	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	14,960	14,960	14,960	14,960	14,960	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	807,868	780,488	788,337	796,421	823,619	817,235	826,069	835,167	844,539	854,192

ตารางที่ 15 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 0-10 (สำหรับกรณีวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากค่าเช่า	775,680	775,680	775,680	775,680	871,800	871,800	871,800	871,800	871,800	983,940
รายได้จากค่าไฟ	35,232	35,232	35,232	35,232	36,994	36,994	36,994	36,994	36,994	40,517
(รวม) รายได้ทั้งหมด	810,912	810,912	810,912	810,912	908,794	908,794	908,794	908,794	908,794	1,024,457
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานลดง่าย	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	783,810	789,480	795,320	801,335	820,266	697,409	703,982	710,753	717,726	740,510
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1,500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
(รวม) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	797,310	789,980	795,820	801,835	820,766	697,909	704,482	711,253	718,226	741,010
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	13,602	20,932	15,092	9,077	88,028	210,884	204,311	197,541	190,568	283,447
(หัก) ดอกเบี้ยจ่าย	160,000	137,143	114,286	91,429	68,571	45,714	22,857	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	- 146,398	- 116,210	- 99,193	- 82,351	19,456	165,170	181,454	197,541	190,568	283,447
(หัก) ภาษีเงินได้	-	-	-	-	973	8,258	9,073	9,877	9,528	14,172
กำไรสุทธิ	- 146,398	- 116,210	- 99,193	- 82,351	18,484	156,911	172,381	187,664	181,039	269,274

ตารางที่ 16 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 11-20 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้จากค่าเช่า	983,940	983,940	983,940	983,940	1,112,100	1,112,100	1,112,100	1,112,100	1,112,100	1,112,100
รายได้จากค่าไฟ	40,517	40,517	40,517	40,517	44,040	44,040	44,040	44,040	44,040	44,040
(รวม) รายได้ทั้งหมด	1,024,457	1,024,457	1,024,457	1,024,457	1,156,140	1,156,140	1,156,140	1,156,140	1,156,140	1,156,140
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	807,868	780,488	788,337	796,421	823,619	817,235	826,069	835,167	844,539	854,192
ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
(รวม) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	808,368	780,988	788,837	796,921	824,119	817,735	826,569	835,667	845,039	854,692
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	216,089	243,469	235,620	227,536	332,021	338,405	329,571	320,473	311,101	301,448
(หัก) ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	216,089	243,469	235,620	227,536	332,021	338,405	329,571	320,473	311,101	301,448
(หัก) ภาษีเงินได้	10,804	12,173	11,781	11,377	16,601	16,920	16,479	16,024	15,555	15,072
กำไรสุทธิ	205,284	231,295	223,839	216,159	315,420	321,485	313,093	304,449	295,546	286,376

ตารางที่ 17 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10 (สำหรับกรณีวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A)											
กำไรสุทธิ	-	- 146,398	- 116,210	- 99,193	- 82,351	18,484	156,911	172,381	187,664	181,039	269,274
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	-	129,238	129,238	129,238	129,238	129,238	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	-	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953
ดอกเบี้ยจ่าย	-	160,000	137,143	114,286	91,429	68,571	45,714	22,857	-	-	-
ภาษีเงินได้ปีนี้	-	-	-	-	-	973	8,258	9,073	9,877	9,528	14,172
ภาษีเงินได้ปีก่อน	-	-	-	-	-	-	- 973	- 8,258	- 9,073	- 9,877	- 9,528
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกัน	54,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการดำเนินงาน	54,500	494,793	490,123	484,283	478,268	557,219	549,864	536,005	528,421	520,643	613,871
กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B)											
ที่ดิน	- 1,919,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	- 6,799,054	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	- 646,190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	- 12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการลงทุน	- 9,376,244										
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C)											
เงินกู้	2,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	7,534,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ดอกเบี้ยจ่าย		- 160,000	- 137,143	- 114,286	- 91,429	- 68,571	- 45,714	- 22,857	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระเงินต้นจากการเงินยืม)		- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	- 285,714	-	-	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	9,534,904	- 445,714	- 422,857	- 400,000	- 377,143	- 354,286	- 331,429	- 308,571	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี (สมการ A+B+C)	213,160	49,079	67,266	84,283	101,125	202,933	218,436	227,434	528,421	520,643	613,871
เงินสดต้นงวด	-	213,160	262,239	329,505	413,788	514,913	717,846	936,281	1,163,715	1,692,136	2,212,780
เงินสดปลายงวด	213,160	262,239	329,505	413,788	514,913	717,846	936,281	1,163,715	1,692,136	2,212,780	2,826,650

ตารางที่ 18 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A)										
กำไรสุทธิ	205,284	231,295	223,839	216,159	315,420	321,485	313,093	304,449	295,54	286,376
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	14,960	14,960	14,960	14,960	14,960	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,953	339,95	339,953
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ปีนี้	10,804	12,173	11,781	11,377	16,601	16,920	16,479	16,024	15,555	15,072
ภาษีเงินได้ปีก่อน	- 14,172	- 10,804	- 12,173	- 11,781	11,377	- 16,601	- 16,920	16,479	16,024	15,555
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการดำเนินงาน	556,829	587,577	578,359	570,668	675,557	661,757	652,604	643,947	635,03	625,846
กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B)										
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการลงทุน										
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C)										
เงินกู้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระเงินต้นจากการเงินยืม)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี (สมการ A+B+C)	556,829	587,577	578,359	570,668	675,557	661,757	652,604	643,947	635,03	625,846
เงินสดต้นงวด	2,826,650	3,383,479	3,971,056	4,549,416	5,120,08	5,795,640	6,457,397	7,110,00	7,753,9	8,388,97
เงินสดปลายงวด	3,383,479	3,971,056	4,549,416	5,120,083	5,795,64	6,457,397	7,110,001	7,753,94	8,388,9	9,014,82

ตารางที่ 19 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปี 0-10 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	213,160	262,239	329,505	413,788	514,913	717,846	936,281	1,163,715	1,692,136	2,212,780	2,826,650
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000
อาคารหอพัก	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	- 469,191	- 938,381	- 1,407,572	- 1,876,763	- 2,345,954	- 2,685,906	- 3,025,859	- 3,365,812	- 3,705,764	- 4,045,717
รวมสินทรัพย์ถาวร	9,364,244	8,895,053	8,425,863	7,956,672	7,487,481	7,018,291	6,678,338	6,338,385	5,998,432	5,658,480	5,318,527
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอดัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	9,589,404	9,157,292	8,755,368	8,370,460	8,002,394	7,736,136	7,614,619	7,502,101	7,690,569	7,871,259	8,145,177
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกันการเช่าห้องพัก	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	-	973	8,258	9,073	9,877	9,528	14,172
หนี้สินระยะยาว	2,000,000	1,714,286	1,428,571	1,142,857	857,143	571,429	285,714	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904
กำไรสะสม	-	- 146,398	- 262,608	- 361,801	- 444,153	- 425,669	- 268,758	- 96,376	91,288	272,327	541,601
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	9,589,404	9,157,292	8,755,368	8,370,460	8,002,394	7,736,136	7,614,619	7,502,101	7,690,569	7,871,259	8,145,177

ตารางที่ 20 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 11-20 (สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	3,383,479	3,971,056	4,549,416	5,120,083	5,795,640	6,457,397	7,110,001	7,753,947	8,388,977	9,014,823
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000	1,919,000
อาคารหอพัก	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054	6,799,054
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190	646,190
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	- 4,400,630	- 4,755,542	- 5,110,455	- 5,465,368	- 5,820,281	- 6,160,233	- 6,500,186	- 6,840,139	- 7,180,091	- 7,520,044
รวมสินทรัพย์ถาวร	4,963,614	4,608,702	4,253,789	3,898,876	3,543,964	3,204,011	2,864,058	2,524,105	2,184,153	1,844,200
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอดัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	8,347,094	8,579,758	8,803,204	9,018,959	9,339,604	9,661,408	9,974,059	10,278,053	10,573,130	10,859,023
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกันการเช่าหอพัก	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	10,804	12,173	11,781	11,377	16,601	16,920	16,479	16,024	15,555	15,072
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904	7,534,904
กำไรสะสม	746,885	978,180	1,202,019	1,418,179	1,733,599	2,055,084	2,368,176	2,672,625	2,968,171	3,254,547
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	8,347,094	8,579,758	8,803,204	9,018,959	9,339,604	9,661,408	9,974,059	10,278,053	10,573,130	10,859,023

All rights reserved

ตารางที่ 21 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

(สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

โดยการหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลานานเท่าใด จึงจะคุ้มกับรายจ่ายในโครงการเริ่มแรกพอดี

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
กระแสเงินสดรับ			เงินลงทุนเริ่มแรก
ปีที่	รายปี	สะสม	
ปีที่ 0	0	0	(9,534,904)
ปีที่ 1	494,793	(9,040,111)	
ปีที่ 2	490,123	(8,549,988)	
ปีที่ 3	484,283	(8,065,705)	
ปีที่ 4	478,268	(7,587,437)	
ปีที่ 5	557,219	(7,030,218)	
ปีที่ 6	549,864	(6,480,354)	
ปีที่ 7	536,005	(5,944,349)	
ปีที่ 8	528,421	(5,415,928)	
ปีที่ 9	520,643	(4,895,284)	
ปีที่ 10	613,871	(4,281,414)	
ปีที่ 11	556,829	(3,724,585)	
ปีที่ 12	587,577	(3,137,008)	
ปีที่ 13	578,359	(2,558,648)	
ปีที่ 14	570,668	(1,987,981)	
ปีที่ 15	675,557	(1,312,424)	
ปีที่ 16	661,757	(650,667)	
ปีที่ 17	652,604	1,937	
ปีที่ 18	643,947	645,883	
ปีที่ 19	635,030	1,280,913	
ปีที่ 20	625,846	1,906,759	
รวมกระแสเงินสดรับ	11,441,663		

จากตารางที่ 21 โครงการต้องใช้เวลา 16.98 ปี ซึ่ง จึงจะได้รับเงินคืนเท่ากับเงินที่ลงทุนไป โดยเฉลี่ยของธุรกิจระยะเวลาคืนทุน โครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์จะคืนทุนในปีที่ 7 ขึ้นไป (ภัทรพล เวทยสุภรณ์, ผศ. ผู้ช่วยอธิการบดีมหาวิทยาลัยศิลปากร. 2547.) จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนแล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 22 แสดงการคิดคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)

(สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่า ซึ่งสามารถแสดงได้รูปสมการได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = -CF_0 + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
กระแสเงินสดรับ		PVIF 9.91%	ผลลัพธ์ NPV
ปีที่ 1	494,793	0.9098	450,183
ปีที่ 2	490,123	0.8278	405,728
ปีที่ 3	484,283	0.7532	364,749
ปีที่ 4	478,268	0.6853	327,741
ปีที่ 5	557,219	0.6235	347,416
ปีที่ 6	549,864	0.5673	311,921
ปีที่ 7	536,005	0.5161	276,645
ปีที่ 8	528,421	0.4696	248,141
ปีที่ 9	520,643	0.4273	222,446
ปีที่ 10	613,871	0.3887	238,631
ปีที่ 11	556,829	0.3537	196,941
ปีที่ 12	587,577	0.3218	189,079
ปีที่ 13	578,359	0.2928	169,333
ปีที่ 14	570,668	0.2664	152,017
ปีที่ 15	675,557	0.2424	163,733
ปีที่ 16	661,757	0.2205	145,927

ปีที่ 17	652,604	0.2006	130,934
ปีที่ 18	643,947	0.1825	117,549
ปีที่ 19	635,030	0.1661	105,470
ปีที่ 20	625,846	0.1511	94,573
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน			
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ	11,441,663		4,659,157
รวมกระแสเงินสดรับ	6,610,154	0.1511	998,872
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	18,051,817		5,658,028
NPV ของกระแสเงินสดรับสุทธิ	(9,534,904)		(9,534,904)
	8,516,913		(3,876,876)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ คือ	(3,876,876)		

จากตารางที่ 22 ให้ค่า NPV เท่ากับ 3,876,876 ซึ่งมีค่าเป็นลบ จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 23 แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

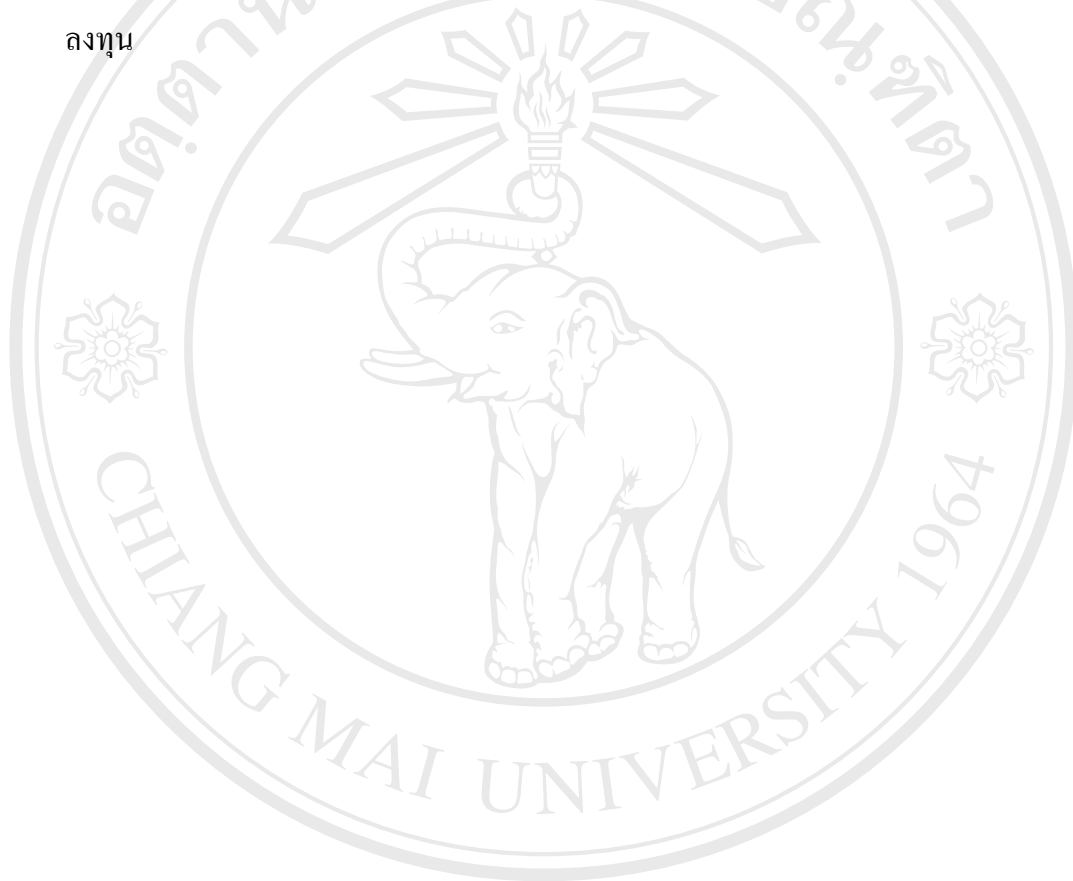
(สำหรับการวิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่ 2 ลดรายได้ค่าเช่า -5%)

โดยการหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
รายการ	กระแสเงินสดรับ(จ่าย)	PVIF 4.9072%	NPV
กระแสเงินสดรับ			
ปีที่ 1	494,793	0.9532	471,648
ปีที่ 2	490,123	0.9086	445,343
ปีที่ 3	484,283	0.8661	419,453
ปีที่ 4	478,268	0.8256	394,866
ปีที่ 5	557,219	0.7870	438,530
ปีที่ 6	549,864	0.7502	412,500
ปีที่ 7	536,005	0.7151	383,294
ปีที่ 8	528,421	0.6816	360,195
ปีที่ 9	520,643	0.6498	338,293
ปีที่ 10	613,871	0.6194	380,211
ปีที่ 11	556,829	0.5904	328,748
ปีที่ 12	587,577	0.5628	330,675
ปีที่ 13	578,359	0.5365	310,262
ปีที่ 14	570,668	0.5114	291,816
ปีที่ 15	675,557	0.4874	329,293
ปีที่ 16	661,757	0.4646	307,478
ปีที่ 17	652,604	0.4429	289,041
ปีที่ 18	643,947	0.4222	271,866
ปีที่ 19	635,030	0.4024	255,561
ปีที่ 20	625,846	0.3836	240,083
รวมกระแสเงินสดรับจากกาดำเนินงาน	11,441,663		6,999,157
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นสุดโครงการ	6,610,154	0.3836	2,535,747
รวมกระแสเงินสดรับ	18,051,817		9,534,904

เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(9,534,904)		(9,534,904)
NPV ของกระแสเงินสดรับสุทธิ	8,516,913		0
Internal Rate of Return ของโครงการ คือ	4.9072%		

จากตารางที่ 23 ให้ค่า IRR ของโครงการเท่ากับ 4.9072% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือ 9.91% และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีค่าเท่ากับ 8.00% จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีหาอัตราผลตอบแทนภายในแล้วโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright © by Chiang Mai University
 All rights reserved

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวศิริพร สิงขรอาสน์
วัน เดือน ปี เกิด	6 พฤษภาคม 2513
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษาปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต (การวิจัยดำเนินงาน) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปีการศึกษา 2535
ประวัติการทำงาน	พ.ศ.2536 ถึง 2539 หัวหน้าแผนกฝ่ายผลิต บริษัท ซีเฟรชอินดัสตรี จำกัด (มหาชน) พ.ศ.2540 ถึง 2544 หัวหน้าฝ่ายผลิต บริษัท ไทยยูเนี่ยน โฟรเซ่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) พ.ศ.2545 ถึง 2547 หัวหน้าอาวุโสฝ่ายผลิต และ Key User ระบบ SAP R/3 บริษัท ไทยยูเนี่ยน โฟรเซ่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจหอพักให้เช่า พ.ศ.2548 ถึงปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโส ISN Insure Network บริษัท ศรีกรุงโบรคเกอร์ จำกัด ธุรกิจหอพักให้เช่า

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved