

บทที่ 4

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ คือการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อทำการวิเคราะห์ขั้นพื้นฐานของแต่ละปัจจัยที่เกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มผู้ประกอบการจำนวน 3 ราย และกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 200 รายที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ผลการวิเคราะห์นำเสนอแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน (ปรากฏในภาคผนวก)

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ แบ่งผลการวิเคราะห์การศึกษาออกเป็น 5 ด้าน ดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด
2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค
3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ
4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน
5. การวิเคราะห์ความไว

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

วิเคราะห์ความต้องการของตลาด การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค รวมถึงการวิเคราะห์ความต้องการอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม การจัดการส่วนประสมการตลาด และข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ การลงทุนบางประเภทใช้เงินลงทุนไม่มากนักและผู้ประกอบการบางรายสามารถใช้ประสบการณ์ในการคาดคะเนขนาดและความต้องการของตลาดได้อย่างแม่นยำ การลงทุนประเภทนี้จึงอาจไม่จำเป็นต้องใช้การสำรวจภาวะตลาด ซึ่งจะแตกต่างจากโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูงมาก จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดเสียก่อน เพราะการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด สามารถทำให้ผู้ลงทุนแน่ใจในระดับหนึ่งว่าสามารถที่จะลงทุนในโครงการนั้น ๆ ได้ โดยให้ผลตอบแทนคุ้มค้ำกับตัวเงินที่ผู้ลงทุนได้ลงไป

การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis)

จุดแข็ง (Strength)

โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีพื้นที่อยู่ใกล้สถานศึกษา สถานที่ราชการ ห้างสรรพสินค้า และโรงพยาบาล มีการคมนาคมที่สะดวก นอกจากนี้ยังเป็นอาคารสร้างใหม่มีการรักษาความปลอดภัยโดยระบบบิ๊ยการ์ดและเป็นอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้วยการคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก

จุดอ่อน (Weakness)

ขนาดของพื้นที่ไม่กว้างพอที่จะจัดสรรพื้นที่ทำที่จอดรถให้ได้ จึงอาจทำให้เกิดความไม่สะดวกต่อผู้เช่าที่มีรถยนต์ส่วนตัว พื้นที่ของห้องพักมีขนาดไม่ใหญ่มากเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ใกล้เคียง และธุรกิจเช่าอพาร์ทเมนต์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง และมีการย้ายเข้าย้ายออก ของผู้เช่าสูง

โอกาส (Opportunity)

จากการเจริญเติบโตที่เพิ่มขึ้นตามสถานะเศรษฐกิจ แหล่งท่องเที่ยว และเป็นศูนย์รวมของสถานบันการศึกษาชั้นนำ ทำให้จังหวัดเชียงใหม่ เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น ทำให้มีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

อุปสรรค (Threat)

เมื่อมีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ มีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น โดยอาจมีคู่แข่งรายใหม่เกิดขึ้นมาก และมีการแข่งขันสูงตามไปด้วย

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 1 แสดงรายละเอียดบทสัมภาษณ์เชิงลึกในรูปแบบตาราง ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

รายละเอียด	ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์		
	ผู้ประกอบการรายที่ 1	ผู้ประกอบการรายที่ 2	ผู้ประกอบการรายที่ 3
คำถามทั่วไป			
1. เพศ	ชาย	ชาย	หญิง
2. สถานภาพ	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ
3. อพาร์ทเมนต์ ก่อสร้างมาเป็นระยะเวลากี่ปี	2 ปี	6 ปี	3 ปี

ตารางที่ 1 แสดงรายละเอียดบทสัมภาษณ์เชิงลึกในรูปแบบตาราง ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค
ด้านการจัดการ และด้านการเงิน (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการพาร์ทเมนท์		
	ผู้ประกอบการรายที่ 1	ผู้ประกอบการรายที่ 2	ผู้ประกอบการรายที่ 3
ด้านการตลาด			
1. สถานภาพของผู้เข้าพักในอพาร์ทเมนท์	นักเรียน/พนักงานเอกชน	นักเรียน/พนักงานเอกชน	นักเรียน / นักศึกษา / พนักงานเอกชน
2. การส่งเสริมการขายมีอะไรบ้าง	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ อินเทอร์เน็ตรายเดือน เคเบิลท้องถิ่น 2,501-3,000 บาท	ข้าราชการ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ 1,501-2,000 บาท	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ เคเบิลท้องถิ่น 1,501-2,000 บาท
3. ราคาเช่า – ห้องพัสดุ	อินเทอร์เน็ตรายเดือน เคเบิลท้องถิ่น 4,501 ขึ้นไป	-ไม่มี-	4,001 ขึ้นไป
4. ราคาเช่า - ห้องแอร์	เตียง,ตู้เสื้อผ้า,ที่นอน,พัสดุ	เตียง,ตู้เสื้อผ้า,พัสดุ	เตียง,ตู้เสื้อผ้า,พัสดุ, โตะ
5. เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก	โต๊ะเครื่องแป้ง,เครื่องทำน้ำอุ่น 1,000 บาท ก่อนเข้าพัก	-ไม่มี-	โต๊ะเครื่องแป้ง,ที่นอน -ไม่มี-
6. ค่าประกันความเสียหายเก็บอย่างไร	เก็บมัดจำล่วงหน้า 1 เดือน	เก็บมัดจำล่วงหน้า 1 เดือน	เก็บมัดจำล่วงหน้า 1 เดือน
7. ค่ามัดจำล่วงหน้าเก็บอย่างไร	ยูนิตละ 17 บาท	ยูนิตละ 17 บาท	ยูนิตละ 17 บาท
8. ค่าน้ำ	หน่วยละ 7 บาท	หน่วยละ 7 บาท	ยูนิตละ 7 บาท
9. ค่าไฟฟ้า	ไม่เก็บ	ไม่เก็บ	ไม่เก็บ
10. ค่าขยะ			
ด้านเทคนิค			
1. ราคาก่อสร้าง	18 ล้านบาท	6.5 ล้านบาท	12 ล้านบาท
2. ขนาดของห้องพัก	20 ตารางเมตร	16 ตารางเมตร	18 ตารางเมตร
3. จำนวนห้องพัก	160 ห้อง	40 ห้อง	60 ห้อง
4. ค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ/บาท	40,000 บาท รวมค่าขอ อนุญาติ	จำไม่ได้	ประมาณ 20,000 บาท รวมค่าขออนุญาต
5. การขออนุญาตก่อสร้าง	มีใบอนุญาตก่อสร้าง	มีใบอนุญาตก่อสร้าง	มีใบอนุญาตก่อสร้าง
6. การป้องกันอัคคีภัย	มีประกันภัยตัวอาคาร	ไม่มี	มีประกันภัยตัวอาคาร
7. ระบบสาธารณูปโภค	แท็งก์น้ำ, มิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปาแยกตามห้องพัก หม้อแปลง 300 kva	แท็งก์น้ำ,มิเตอร์ไฟฟ้าแยก ห้อง,น้ำประปาห้องละ 50 บาท,ไม่มีหม้อแปลงไฟฟ้า	แท็งก์น้ำ, มิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปาแยกตามห้อง ,หม้อแปลงไฟฟ้า200 kva
8. ค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง เฉลี่ยต่อห้อง ซ้อสด/ผ่อน	8,500 -20,000 บาท ต่อห้อง/ เงินสด	4,500 บาท ต่อห้อง / เงินสด	6,500-9,500 บาท ต่อห้อง/ เงินสด

ตารางที่ 1 แสดงรายละเอียดบทสัมภาษณ์เชิงลึกในรูปแบบตาราง ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค
ด้านการจัดการ และด้านการเงิน (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการพาร์ทเมนท์		
	ผู้ประกอบการรายที่ 1	ผู้ประกอบการรายที่ 2	ผู้ประกอบการรายที่ 3
ด้านการจัดการ			
1. รูปแบบของธุรกิจ	คณะบุคคล	บุคคลธรรมดา	บุคคลธรรมดา
2. เงินเดือนผู้จัดการ	10,500 บาทต่อเดือน	ไม่มี	ไม่มี
3. เงินเดือนพนักงานบัญชี	7,500 บาท ต่อเดือน	6,000 บาทต่อปี	ไม่มี
4. เงินเดือนพนักงานรักษา ความปลอดภัย	200 บาท ต่อวัน	ไม่มี	ไม่มี
5. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ...			
6. เงินเดือนแม่บ้าน	200 บาท ต่อวัน	5,000 บาทต่อเดือน	200 บาทต่อวัน
7.สวัสดิการพนักงาน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
8. ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย	3,000 บาท ต่อปี	ไม่มี	ประมาณ 1,750 ต่อปี
9. ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
10. การกำจัดขยะ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
11. ระบบรักษาความปลอดภัย	คีย์การ์ด,กล้องวงจรปิด	จ้างยามเฉพาะตอนกลางคืน	คีย์การ์ด ,จ้างยามกลางคืน
ด้านการเงิน			
1. เงินลงทุนส่วนตัวเจ้าของ คิด เป็นสัดส่วน ของเงินลงทุน	ร้อยละ 30	ร้อยละ 100	ร้อยละ 50
2. เงินลงทุนจากเงินกู้ คิดเป็น สัดส่วนของเงินลงทุนรวม	ร้อยละ 70	ไม่มี	ร้อยละ 50
3. แหล่งเงินกู้	SME BANK	ไม่มี	ธนาคารออมสิน
4. จำนวนปีที่ขอกู้	10 ปี	ไม่มี	10 ปี
5. อัตราดอกเบี้ย	MRR+2	ไม่มี	MRR+1
6. หลักประกันคือ	ที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร	ไม่มี	ที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร
7. กู้เพื่อการก่อสร้างอาคาร	ร้อยละ 90	ไม่มี	ร้อยละ 100
8. กู้เพื่อเป็นทุนหมุนเวียน	ร้อยละ 10	ไม่มี	ไม่มี
9. รายได้ค่าเช่าค้างรับ	ไม่มี	ร้อยละ 17.5 ของผู้เช่า	ร้อยละ 6 ของผู้เช่า
10. ภาษีโรงเรือน			
11. ภาษีเงินได้สิ้นปี	ประมาณ 25,000 บาทต่อปี	ประมาณ 7,500 บาทต่อปี	ประมาณ 12,500 บาทต่อปี
12. ภาษีอื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ระยะเวลาคืนทุน	16 ปี	8 ปี	11 ปี
ผลตอบแทน อัตราร้อยละต่อปี	9	7.5	8
เงินสดสำรองหมุนเวียน/บาท	ประมาณ 25,000 บาท ต่อ เดือน	ประมาณ 10,000 บาทต่อ เดือน	ประมาณ 10,000 บาทต่อ เดือน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชาย จำนวน 101 คน คิดเป็นร้อยละ 50.50 และเป็นเพศหญิง จำนวน 99 คน คิดเป็นร้อยละ 49.50 มีอายุ ไม่เกิน 15 ปี จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.50 อายุ 16-25 ปี จำนวน 101 คน คิดเป็นร้อยละ 50.50 อายุ 26-35 ปี จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 28.50 และ อายุ 36 ปีขึ้นไป จำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 15.50 ตามลำดับ มีสถานภาพโสด จำนวน 112 คน คิดเป็นร้อยละ 56 สมรส จำนวน 81 คน คิดเป็นร้อยละ 40.50 และ หม้าย/หย่า จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.50 ตามลำดับ มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาท จำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 21.50 มีรายได้ 5,001-10,000 บาท จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 44 มีรายได้ 10,001-15,000 บาท จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 26 และมีรายได้ 15,001 บาท ขึ้นไปจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 8.50 ตามลำดับ เป็นนักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา จำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 25 เป็นพนักงานโรงพยาบาลลานนา จำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 25 และเป็นพนักงานห้างสรรพสินค้า เทคโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง จำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 50 ตามลำดับ พาหนะที่ใช้เดินทาง เป็นรถจักรยานยนต์ จำนวน 137 คน คิดเป็นร้อยละ 68.50 เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 4.50 เดินทางด้วยรถประจำทาง/รถสาธารณะ จำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 27 ตามลำดับ

ส่วน 2 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์

จากการศึกษาแบบสอบถาม ผลการวิเคราะห์แบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย ตามลำดับ และเมื่อได้ศึกษาลงไปในรายละเอียด โดยการวิเคราะห์แบบสอบถาม จำแนกตาม เพศ รายได้ และอาชีพ ของผู้ตอบแบบสอบถามได้ดังนี้ (ตามรายละเอียดแสดงในภาคผนวก ก)

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3.72 โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญมากที่สุด คือ พัดลม จำนวน 164 คน คิดเป็นร้อยละ 4.82

ผู้ตอบแบบสอบถาม เพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น มีระเบียงภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุดคือ โต๊ะเครื่องแป้ง

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น มีระเบียงภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุดคือ โต๊ะเครื่องแป้ง และทีวี

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ พัดลม และเครื่องทำน้ำอุ่น มีระเบียบภายในห้องพัก และระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ เครื่องปรับอากาศภายในห้องพัก

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น และมีระเบียบภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โตะเครื่องเป้ง

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น และมีระเบียบภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ทีวี

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไปให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น และมีระเบียบภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โตะเครื่องเป้ง

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นนักเรียน โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น มีระเบียบภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ เครื่องปรับอากาศภายในห้องพัก

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นพนักงาน โรงพยาบาลลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น มีระเบียบภายในห้องพัก รวดตากผ้าที่ระเบียบหน้าต่าง มีมุ้งลวด เหล็กคัต ระบบเคเบิลทีวีภายในห้องพัก เท่ากัน และตู้เสื้อผ้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โตะเครื่องเป้ง

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นพนักงานห้างสรรพสินค้าเทศบาลโก๊โลดัส สาขาภาคคำเที่ยง ให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น และระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายภายในห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โตะเครื่องเป้ง

ปัจจัยด้านราคา

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับมาก โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญมากที่สุด คือ ค่าเช่าห้องพัก จำนวน 151 คน คิดเป็นร้อยละ 4.76

ผู้ตอบแบบสอบถาม เพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำล่วงหน้า และค่าประกันความเสียหาย ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถาม เพศหญิงให้ความสำคัญต่อปัจจัยสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำล่วงหน้า และค่าประกันความเสียหาย ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำล่วงหน้า และค่าประกันความเสียหาย ค่าไฟฟ้า ค่าขยะ ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่าประกันความเสียหาย ค่ามัดจำล่วงหน้า และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำล่วงหน้า และค่าประกันความเสียหาย ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไปให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่าประกันความเสียหาย และค่ามัดจำล่วงหน้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นนักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำล่วงหน้า และค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าขยะ ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงานโรงพยาบาลลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำล่วงหน้า และค่าประกันความเสียหาย ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคเหนือ ให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำล่วงหน้า และค่าประกันความเสียหาย ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ค่าโทรศัพท์

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับปานกลาง โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญมาก คือ อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา จำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 3.62

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา สะดวกในการเดินทาง และใกล้ศูนย์การค้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ตลาดสด

ผู้ตอบแบบสอบถาม เพศหญิงให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา สะดวกในการเดินทาง และใกล้ศูนย์การค้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ตลาดสด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ใกล้ศูนย์การค้า อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา และสะดวกในการเดินทาง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ตลาดสด

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ สะดวกในการเดินทาง ใกล้ร้านบริการซักรีด ร้านอาหาร และใกล้ศูนย์การค้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ตลาดสด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับปานกลาง โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับ และใกล้ศูนย์การค้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ร้านบริการซักรีด ร้านอาหาร

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไปให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา ใกล้ศูนย์การค้า และสะดวกในการเดินทาง ให้ความสำคัญน้อยที่สุดคือใกล้ร้านบริการซักรีด ร้านอาหาร

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นนักเรียน โรงเรียน โปลิตecnิกคานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา ใกล้ศูนย์การค้า และสะดวกในการเดินทาง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ตลาดสด

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงาน โรงพยาบาลคานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา สะดวกในการเดินทาง และใกล้ศูนย์การค้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ร้านบริการซักรีด ร้านอาหาร

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงานห้างสรรพสินค้าเทศบาลใต้ตสาขาคาดคำเที่ยง ให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ สะดวกในการเดินทาง ใกล้ร้านบริการซักรีด ร้านอาหาร และ ใกล้ศูนย์การค้า ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ใกล้ตลาดสด

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับปานกลาง โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญมาก คือบริการชักรอบรีดภายในบริเวณอพาร์ทเมนต์ จำนวน 132 คน คิดเป็นร้อยละ 3.90

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ บริการชักรอบรีดภายในบริเวณอพาร์ทเมนต์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ห้องออกกำลังกายส่วนรวม และ จุดล้างรถสาธารณะบริเวณอาคารให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ บริการชักรอบรีดภายในบริเวณอพาร์ทเมนต์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และห้องออกกำลังกายส่วนรวม ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ จุดล้างรถสาธารณะ ห้องออกกำลังกายส่วนรวม และ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาทางแผ่นพับใบปลิว และ โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ บริการชักรอบรีดภายในอพาร์ทเมนต์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และ ห้องออกกำลังกายส่วนรวม ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ บริการชักรอบรีดภายในอพาร์ทเมนต์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และ ห้องออกกำลังกายส่วนรวม ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไปให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ บริการชักรอบรีดภายในอพาร์ทเมนต์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ห้องออกกำลังกายส่วนรวม และบริการส่งอาหารตามห้องพัก ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ จองห้องพักผ่านอินเทอร์เน็ต โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น ปัดป้ายโฆษณาบริเวณสถานศึกษา

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นนักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ห้องออกกำลังกายส่วนรวม จุดล้างรถสาธารณะ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และบริการชักรอบรีดภายในบริเวณ อพาร์ทเมนต์ ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาทางแผ่นพับใบปลิว

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นพนักงาน โรงพยาบาลนานาชาติให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ บริการซักอบรีดภายในบริเวณ อพาร์ทเมนท์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และห้องออกกำลังกายส่วนรวม ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาทางแผ่นพับใบปลิว โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง ให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ บริการซักอบรีดภายในบริเวณ อพาร์ทเมนท์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และห้องออกกำลังกายส่วนรวม ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ โฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

ปัจจัยด้านบุคคล

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับมาก โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญมาก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 4.35

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ และความซื่อสัตย์ของพนักงาน ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ และความซื่อสัตย์ของพนักงาน ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ และความซื่อสัตย์ของพนักงาน ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ และความซื่อสัตย์ของพนักงาน ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ทเมนต์ และความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความซื่อสัตย์ของพนักงาน

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไปให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ทเมนต์ และความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความซื่อสัตย์ของพนักงาน

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นนักเรียน โรงเรียน โปลิตecnิกลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ทเมนต์ และความซื่อสัตย์ของพนักงาน ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นพนักงาน โรงพยาบาลลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ทเมนต์ และความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความซื่อสัตย์ของพนักงาน

ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขา கடคําเทียง ให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ทเมนต์ และความซื่อสัตย์ของพนักงาน ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด

ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับปานกลาง โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญปานกลาง คือ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 3.20

ผู้ตอบแบบสอบถาม เพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุด 3 ลำดับคือ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคอย่างรวดเร็ว และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ กฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ กฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือกฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือกฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือกฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไปให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือกฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นนักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว และมีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ กฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงานโรงพยาบาลลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว และมีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ กฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ผู้ตอบแบบสอบถามพนักงานห้างสรรพสินค้าเทศบาลโตตัสสาขาภาคคำเที่ยงให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดตามลำดับ คือ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขประโภคอย่างรวดเร็ว และให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือกฎระเบียบและเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน

ปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยโดยรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับปานกลาง โดยมีปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญปานกลาง คือ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร จำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 3.19

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร การประกันอัคคีภัยภายในห้องพัก และอาคารสวยงามทันสมัย ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ตรวจสอบความปลอดภัยของตัว อาคารโดยผู้ชำนาญพร้อมใบรับรอง

ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร การประกันอัคคีภัยภายในห้องพัก และมีระบบรักษาความปลอดภัย ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ตรวจสอบความปลอดภัยของตัว อาคารโดยผู้ชำนาญพร้อมใบรับรอง

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ที่จอดรถกว้างขวาง การประกันอัคคีภัยภายในห้องพัก และห้องรับรองแขกส่วนกลาง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ อาคารสวยงามทันสมัย

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร การประกันอัคคีภัยภายในห้องพัก และสวนหย่อมพักผ่อนบริเวณอาคาร ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ที่จอดรถกว้างขวาง

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาทให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร มีระบบรักษาความปลอดภัย และตรวจสอบความปลอดภัยด้านระบบไฟฟ้าและสาธารณูปโภค ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ตรวจสอบความปลอดภัยของตัว อาคารโดยผู้ชำนาญพร้อมใบรับรอง

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไป ให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร การประกันอัคคีภัยภายในห้องพัก และสวนหย่อมพักผ่อนบริเวณอาคาร ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ที่จอดรถกว้างขวาง

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นนักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ที่จอดรถกว้างขวาง การประกันอัคคีภัยภายในห้องพัก และห้องรับรองแขกส่วนกลาง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ อาคารสวยงามทันสมัย

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงานโรงพยาบาลลานนาให้ความสำคัญต่อปัจจัยสูงสุดที่ 3 อันดับแรก คือ ที่ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร จอดรถกว้างขวาง และ การประกันอัคคีภัยภายในห้องพักห้อง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ อาคารสวยงามทันสมัย

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัสสาขาคาดคำเที่ยง ให้ความสำคัญต่อบัญชีสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ที่ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร อาคารสวยงาม ทันสมัย และ โบสถ์สถานประกอบการของ ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ จอดรถกว้างขวาง

จากการวิเคราะห์ในด้านการตลาดดังกล่าวแล้วสามารถนำมาคาดคะเนรายได้และค่าใช้จ่ายของโครงการดังนี้

การประมาณการรายรับ

การประมาณการรายรับคาดว่าจะมีอัตราการเข้าพัก เริ่มเปิดดำเนินการใหม่ ของผู้เช่า ร้อยละ 100 ของจำนวนห้องเช่าทั้งหมด และจะประมาณการรายรับลดลงในปีต่อๆมาเพื่อเป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน

การประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ได้แก่ ค่าโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ ค่าบริการเว็บไซต์ และอื่นๆ การประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละปี เพราะเมื่อโครงการเริ่มเปิดกิจการ เป็นอาคารเปิดใหม่ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย กลุ่มลูกค้าทั่วไปอาจยังไม่รู้จัก จึงมีการ โฆษณาตามสื่อต่างๆ ของในปีที่ 1- ปีที่ 3 ในปีต่อมาเมื่อมีกลุ่มลูกค้าทราบและได้รับการบอกต่อจากผู้เช่าเดิม ในปีต่อมาก็จะลดค่าโฆษณาลง พอเริ่มเข้าปีที่ 10 อาคารเริ่มเก่าทรุดโทรมมีการปรับปรุงอาคาร และเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ ประกอบกับมีโครงการอพาร์ทเมนท์สร้างใหม่ อาจทำให้ผู้เช่าย้ายออกไปเช่าอพาร์ทเมนท์ที่เปิดใหม่ ทางโครงการจึงเพิ่มค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายและกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ ทราบ ถึงการปรับปรุงอาคาร เพื่อแก้ปัญหาการย้ายออก และดึงดูดลูกค้าใหม่

ตารางที่ 2 แสดงรายการประมาณการรายได้ต่อเดือน

ประเภทห้อง	เลขที่ห้อง	จำนวนห้อง	ค่าเช่า:ห้อง	ค่าน้ำประปา	ค่าไฟฟ้า	เงินประกันเช่า
สำนักงาน	-	1	-	-	-	
ร้านค้า	A1-A4	4	3,500.00	170.00	630.00	3,000.00
ห้องพัก ชั้นที่ 1	A5-A12	8	3,000.00	170.00	630.00	2,000.00
ห้องพัก ชั้นที่ 2-4	A14-A40	27	3,000.00	170.00	630.00	2,000.00

ตารางที่ 3 แสดงการประมาณการรายได้ต่อปี

รายการ	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6-10	ปีที่ 11-15	ปีที่ 16-20
รายได้ค่าเช่า	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
รายได้ค่าไฟฟ้าน้ำประปา	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
เงินประกันค่าเช่าห้องพัก	82,000.00	0.00	0.00	0.00

ตารางที่ 4 แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ค่าโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ	30,000.00	30,000.00	10,000.00	0.00	0.00
ค่าบริการเว็บไซต์	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
ค่าโฆษณาอื่นๆ	15,000.00	15,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
รวม	50,000.00	50,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00

ตารางที่ 5 แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ	0.00	0.00	0.00	35,000.00	35,000.00
ค่าบริการเว็บไซต์	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
ค่าโฆษณาอื่นๆ	5,000.00	5,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00
รวม	10,000.00	10,000.00	10,000.00	50,000.00	50,000.00

ตารางที่ 6 แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
ค่าโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ	55,000.00	35,000.00	35,000.00	15,000.00	15,000.00
ค่าบริการเว็บไซต์	35,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
อื่นๆ	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
รวม	100,000.00	50,000.00	50,000.00	30,000.00	30,000.00

ตารางที่ 7 แสดงการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
ค่าบริการเว็บไซต์	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
อื่นๆ	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
รวม	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

เป็นการศึกษาประมาณการค่าใช้จ่าย การวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่โครงการที่จะการลงทุนด้านการก่อสร้าง การลงทุน ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ขนาดของห้องพักให้มีความเหมาะสม ตลอดจนแผนการก่อสร้าง การดำเนินงานซึ่งสอดคล้องกับผู้สนใจเช่าอพาร์ทเมนท์และโครงสร้างของอาคาร ระยะเวลาของอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงผู้รับเหมาติดตั้ง และราคาวัสดุอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาค่าตกแต่งภายใน อุปกรณ์เสริมเพื่ออำนวยความสะดวกที่จำเป็น อีกทั้งการคำนวณหาต้นทุนโครงการในระยะเริ่มแรก ที่สำคัญในการแข่งขันในด้านธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า รวมถึงความสามารถในการให้บริการแก่ผู้เช่าโดยพิจารณาจากบุคลากรที่จะมาเป็นผู้ดูแลธุรกิจอีกด้วย

ระยะเวลาในการดำเนินงานและก่อสร้าง

ตารางที่ 8 แสดงการวางแผนระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงานและก่อสร้าง

ขั้นตอนการดำเนินการ	เดือนที่												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
วางแผนงาน โครงการ	→												
ออกแบบอาคาร ประมาณการค่าก่อสร้าง	→												
ขออนุญาตก่อสร้าง		→											
ขอกู้เงินลงทุน		→	→										
งานก่อสร้างอาคารติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ										→			
ติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ ขอเปิดใช้อาคาร									→	→			
ประชาสัมพันธ์ รับสมัครพนักงาน									→	→			

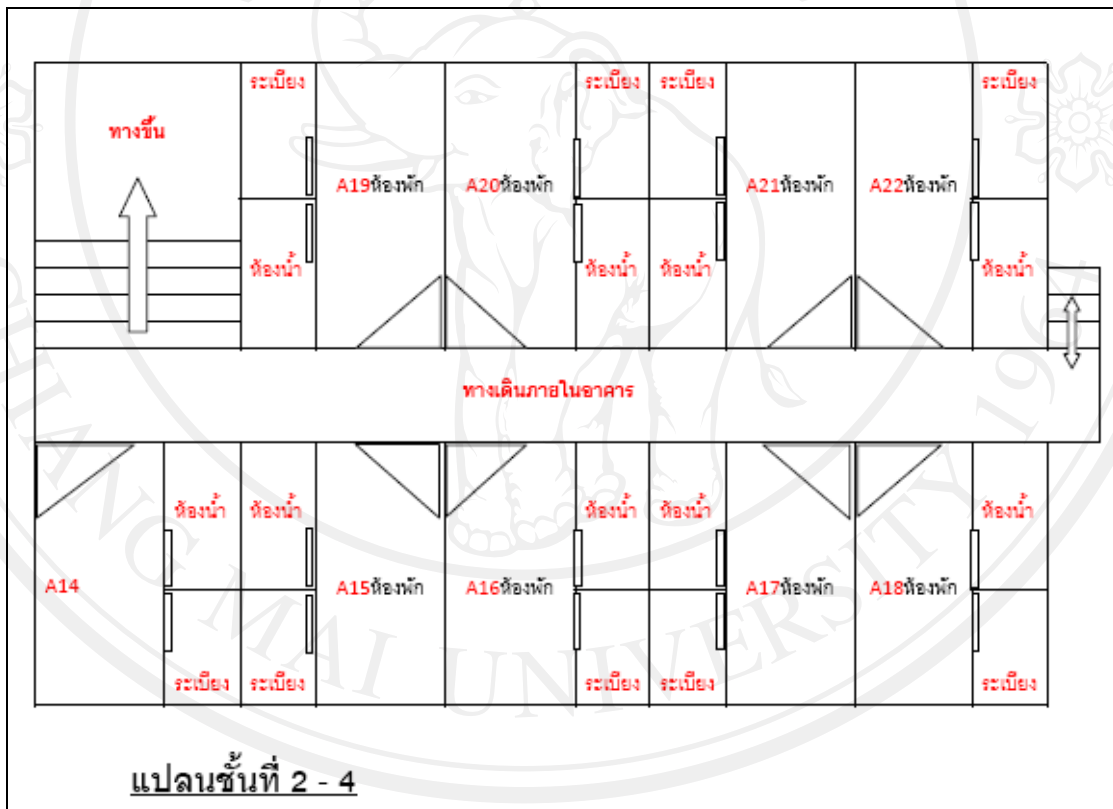
ทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนท์

ที่ดินเปล่า มีการปรับพื้นที่โดยการถมดิน ตามผังของโครงการ ได้แก่ พื้นที่ดินด้านหน้าติดถนนซอยโชตนา และที่ดินทั้งสามด้านติดถนนย่อยของซอย ด้านหลังติดบ้านบุคคลอื่น ขนาดของที่ดิน กว้าง 16 เมตร ยาว 28.50 เมตร รวม 114.5 ตารางวา พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร กว้าง 10 เมตร ยาว 22.50 เมตร สูง 13.50 เมตร มี 4 ชั้น รวมพื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 720 ตารางเมตร ไม่มีลิฟท์ ระยะห่างระหว่างถนน กับตัวอาคารอพาร์ทเมนท์ด้านหน้า 4 เมตร ด้านหลัง 2 เมตร ด้านข้าง ๓ เมตร ตามข้อกำหนดเรื่องพระราชบัญญัติการก่อสร้างอาคารสูง มีที่จอดรถจักรยานยนต์ด้านหลังอาคาร จอดได้ประมาณ 30 คัน และที่จอดรถยนต์ด้านขวาของตัวอาคารประมาณ 5 คัน ด้านหน้าอาคารเป็นส่วนห่อมเล็ก ๆ และเว้นเป็นทางเดิน 1.50 เมตร

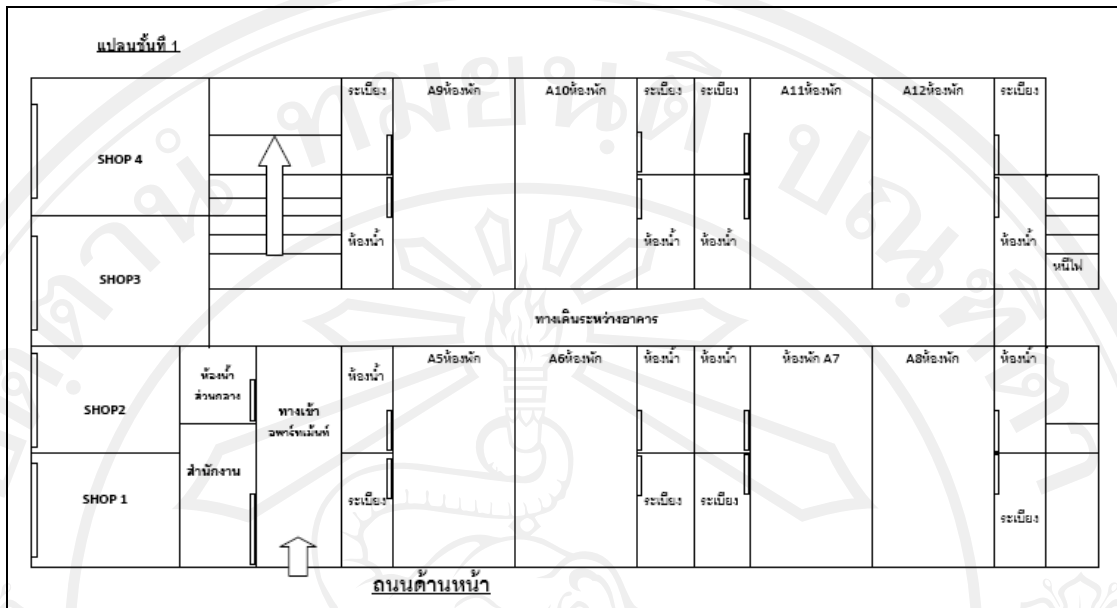
- เติงนอน ขนาด 6X8 ฟุต เป็นเตียงทำจากไม้สนมาเลเซียแข็งแรงทนทาน
- ที่นอนสปริงเสริมฟองน้ำ ขนาด 6X8X10 ฟุต
- ตู้เสื้อผ้า ขนาด 90X60X120 ซม.
- โต๊ะวางทีวี
- พัดลมติดผนัง ขนาด 16 นิ้ว

ห้องน้ำ

- โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า กระจก ชั้นวาง ฝักบัวอาบน้ำ
- เครื่องทำน้ำอุ่น รวมตากผ้าที่ระเบียงห้องด้านหลัง



รูปที่ 3 แบบแปลนห้องพัก ชั้นที่ 2-4



รูปที่ 4 แบบแปลนอาคารห้องพัก ชั้นที่ 1

งานก่อสร้างอาคาร

ทางโครงการเปรียบเทียบราคากลางจากทำเนียบก่อสร้าง และให้ผู้รับเหมาประเมินราคา หลายราย และเปรียบเทียบราคา ทั้งวิเคราะห์จากราคาวัสดุค่าก่อสร้างของตลาดท้องถิ่น และค่าแรงในการรับเหมาเปรียบเทียบ ทำการเสนอราคา โดยแยกราคาค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงรับเหมาก่อสร้าง รวมถึงการก่อสร้าง งานฐานราก งานโครงสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา และการปรับภูมิทัศน์โดยรอบอาคารจนเสร็จสิ้น โดยทำสัญญารับเหมาก่อสร้างตามงานแล้วเสร็จเป็นขั้นตอนดังนี้

1. งานโครงสร้าง งานฝัง ฐานราก เทคาน ชันเสา ชั้นที่ 1-4 พร้อม ก่ออิฐฉนัง
2. งานเทพื้น งานฉาบผนัง ประตู หน้าต่าง ปูกระเบื้อง ติดตั้งอุปกรณ์ห้องน้ำ
3. งานทาสีภายใน ภายนอกอาคาร ติดตั้งกระจกหน้าต่าง มุ้งลวด เหล็กคัต
4. งานติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ระบบประตูคีย์การ์ด กล้องทีวีวงจรปิด
5. ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมขยายเขต
6. ติดตั้งโครงหลังคาลานจอดรถด้านหลัง ปรับภูมิทัศน์โดยรอบตัวอาคาร

ตารางที่ 9 แสดงรายการต้นทุนในสินทรัพย์ถาวร

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ที่ดิน	1,263,900.00
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ	5,145,600.00
ค่าเฟอร์นิเจอร์พร้อมอุปกรณ์ติดตั้ง	714,100.00
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	7,123,600.00

ตารางที่ 10 แสดงรายละเอียดของสินทรัพย์ถาวร

รายการ	มูลค่าที่ซื้อหรือได้มา (บาท)	อายุการใช้งาน (ปี)
ที่ดิน (1)	1,263,900.00	0
อาคาร (2)	5,145,600.00	20
อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้		
- หม้อแปลงไฟฟ้าโครงการพร้อมขยายเขต	250,000.00	10
- ค่ามัดจำหม้อแปลง (100KVA)	40,000.00	10
- ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา	6,000.00	10
- ค่าติดตั้งโทรศัพท์ 2 เลขหมาย	3,000.00	10
- ค่าติดตั้งเคเบิลทีวี (งานดาวเทียม 2 งาน)	12,950.00	10
- ค่าระบบบริการ	11,000.00	10
- ค่าระบบกล้องวงจรปิด ระบบเรียลไทม์	52,500.00	10
รวม (3)	375,450.00	
เฟอร์นิเจอร์ห้องพัก		
-ตู้เสื้อผ้า ขนาด 120X90 ซม. (จำนวน 35 X 1,250.-บาท)	43,750.00	10
-เตียง ขนาด 6X8 ฟุต (จำนวน 35 X 2,500.- บาท)	87,500.00	10
-ที่นอนสปริงฟองน้ำอัด ขนาด 6X8X10ฟุต(จำนวน 35 X 2,300.- บาท)	80,500.00	10
-เครื่องทำน้ำอุ่น SHARP3500W (จำนวน 35 X 2,150.- บาท)	75,250.00	10
-พัดลมผนัง HATARI 16' (จำนวน 40 X 950.- บาท)	38,000.00	10
-โต๊ะวางทีวี (จำนวน 35 X 300.- บาท)	10,500.00	10
-ราวตากผ้า (จำนวน 35 X 35.- บาท)	3,150.00	10
รวม (4)	338,650.00	
รวมสินทรัพย์ถาวร (1)+(2)+(3)+(4)	7,123,600.00	

การประมาณการในสินทรัพย์ถาวร ในปีที่ 10 โครงการ มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร จำนวน 300,000.00 บาท และเฟอร์นิเจอร์ จำนวนเงิน 338,650.00 บาท โดยหักค่าเสื่อมราคา 10 ปี

ตารางที่ 11 แสดงรายการค่าใช้จ่ายรอดักบัญชี

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าเขียนแบบและขออนุญาตก่อสร้าง	30,000.00
ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินถาวรกรณีขอสินเชื่อ	120,000.00
ค่าธรรมเนียมภาษีอื่นๆ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินถาวร	30,000.00
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ทำป้ายขอพาร์ทเมนต์ และอื่นๆ	20,000.00
รวมค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	200,000.00

ตารางที่ 12 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	อาคาร	อุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้	เฟอร์นิเจอร์	ค่าเสื่อมสุทธิ	ค่าเสื่อมสะสม
1	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	328,690.00
2	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	657,380.00
3	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	986,070.00
4	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	1,314,760.00
5	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	1,643,450.00
6	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	1,972,140.00
7	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	2,300,830.00
8	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	2,629,520.00
9	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	2,958,210.00
10	257,280.00	37,454.00	33,865.00	328,690.00	3,286,900.00
11	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	3,608,045.00
12	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	3,929,190.00
13	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	4,250,335.00
14	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	4,571,480.00
15	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	4,892,625.00
16	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	5,213,770.00
17	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	5,534,915.00
18	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	5,856,060.00
19	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	6,177,205.00

ตารางที่ 12 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม (ต่อ)

ปีที่	อาคาร	อุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้	เฟอร์นิเจอร์	ค่าเสื่อมสุทธิ	ค่าเสื่อมสะสม
20	287,280.00	0.00	33,865.00	321,145.00	6,498,350.00

มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ

มูลค่าที่ดินจะมีมูลค่าสูงขึ้นเนื่องจากที่ดินมีปริมาณที่จำกัด ในขณะที่ประชากรมีจำนวนมากขึ้น จึงทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น มูลค่าที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่ 4% ต่อปี (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

มูลค่าอาคาร ณ วันลงทุนเริ่มแรก	=	5,145,600.00
ปรับปรุงอาคาร ปีที่ 11	=	300,000.00
มูลค่าที่ดิน ณ วันลงทุนเริ่มแรก	=	1,263,900.00
อัตราเงินเฟ้อ(ตามประเมิน)	=	4% ต่อปี
มูลค่าที่ดิน	=	มูลค่าปัจจุบัน x FVIF _{4%,20}
	=	1,263,900x2.191
มูลค่าที่ดิน ณ วันสิ้นสุดโครงการ	=	2,769,204.90
มูลค่าอาคาร ณ วันสิ้นสุดโครงการ	=	2,000,000.00

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของโครงการ ขายสินทรัพย์ถาวรทั้งสิ้น เป็นเงิน 4,769,204.90 บาท (กรณีอาคารมีอายุ 20 ปีขึ้นไปไม่ต้องคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะและได้คำนวณภาษีเงินได้เรียบร้อยแล้ว) มีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร ณ วันสิ้นสุดโครงการ จำนวน 3,505,304.90 บาท

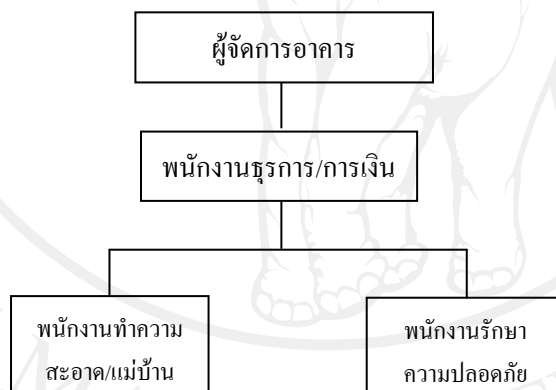
ฐานการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

การคำนวณภาษีตามมาตรา 48 แห่งประมวลรัษฎากร ตามมาตรา 40(8) แห่งประมวลรัษฎากร วิธีคำนวณจากฐานเงินได้พึงประเมิน โดยใช้อัตราภาษีคงที่ ร้อยละ 0.5 ของรายได้ ค่าเช่าก่อนค่าใช้จ่าย

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ จะพิจารณาว่าผู้ที่จะเป็นผู้บริหารกิจการ หรือผู้ที่จะเป็นเจ้าของกิจการมีปัจจัยหนึ่งที่จะต้องนำมาวิเคราะห์เพื่อจะดูว่าโครงการดังกล่าว จะประสบความสำเร็จหรือไม่ ซึ่งโดยทั่วไปจะวิเคราะห์ในเรื่อง คุณสมบัติ คุณวุฒิ ทักษะ และประสบการณ์ของผู้บริหารกิจการว่าเป็นผู้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจที่จะลงทุนมากน้อยอย่างไร ทั้งความรู้ทางด้านเทคนิค การให้บริการ การตลาด การเงิน

การศึกษารูปแบบของการดำเนินงาน การวางแผน การจัดการองค์กร การจัดคนเข้าทำงาน และการควบคุม เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารการดำเนินงาน โดยอาร์ทเมนต์ของโครงการจะดำเนินการในรูปแบบบุคคลธรรมดา จดทะเบียนเป็นคณะบุคคล โดยมีหุ้นส่วน 2 คน ร่วมลงทุน โดยมีการจัดองค์กร ของกิจการดังนี้



จากแผนผังการบริหารงานของอาร์ทเมนต์แต่ละตำแหน่งจะปฏิบัติงานตามหน้าที่ ดังนี้

1. ผู้จัดการอาคาร มีหน้าที่คอยตรวจเช็คเก็บเงินค่าเช่า รับเรื่องร้องเรียน และปัญหาต่างๆ จากพนักงานการเงิน/ธุรการ พิจารณาสั่งการ ให้ดำเนินการแก้ไขโดยทันที ตรวจเช็คงานซ่อมบำรุงอาคาร ตรวจสอบความเรียบร้อยของระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ และมีหน้าที่รายงานผลการทำงานทั้งเรื่องการเงิน การบริการ ต่อเจ้าของกิจการ
2. พนักงานธุรการ/การเงิน มีหน้าที่ตรวจเช็คบัญชี เก็บเงินค่าเช่า ทำสัญญาผู้เช่าใหม่และยกเลิกสัญญาผู้เช่าเก่าที่บอกเลิกเช่า ตรวจสอบความเรียบร้อย ของผู้เช่าอาร์ทเมนต์

3. พนักงานทำความสะอาด/แม่บ้าน ลักษณะงานรับผิดชอบทำความสะอาดภายนอกตัวอาคาร และทางเดินแต่ละชั้น ห้องน้ำส่วนกลาง คูแอสวนหย่อม รดน้ำต้นไม้ และอื่นๆ ลักษณะการจ้าง เป็นลูกจ้างรายวัน ทำงานอาทิตย์ละ 4 วัน (วันจันทร์, วันพุธ วันศุกร์ วันเสาร์)
4. พนักงานรักษาความปลอดภัย เวลาทำงาน ตั้งแต่ 21.00- 06.00 น.

อัตรากำลังและเวลาทำงาน

1. เงินเดือนผู้จัดการ ว่าจ้างเป็นพนักงานรายเดือน ๆ ละ 9,500.00 บาท ทำงานตั้งแต่ วันจันทร์ –วันเสาร์ เริ่มเวลาตั้งแต่ 9.00 -18.00 น. มีสวัสดิการด้านประกันสังคม กิจอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน
2. เงินเดือนพนักงานธุรการ/การเงิน ว่าจ้างเป็นพนักงานรายเดือนๆ ละ 6,000.00 บาท ทำงานตั้งแต่วันจันทร์-วันเสาร์ เริ่มเวลาทำงานตั้งแต่ 9.00-18.00 น. มีสวัสดิการด้านประกันสังคมกิจอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน
3. แม่บ้านทำความสะอาด ว่าจ้างจากบริษัทหรือธุรกิจที่รับทำความสะอาด จ้างเป็นรายวัน ในอัตรว่าจ้าง วันละ 250.00 บาท โดยการว่าจ้าง จะจ้างทำงานอาทิตย์ 4 วัน (วันจันทร์ วันพุธ วันศุกร์ วันเสาร์) โดยทำสัญญาว่าจ้างกับบริษัทผู้รับจ้าง เวลาทำงานตั้งแต่ 07.00 – 15.00 น. ไม่มีสวัสดิการด้านประกันสังคม เพราะเป็นการว่าจ้าง
4. พนักงานรักษาความปลอดภัย ว่าจ้างจากบริษัทหรือธุรกิจที่รับจ้างรักษาความปลอดภัย โดยว่าจ้างเป็นรายวัน อัตรากำลัง วันละ 300.00 บาท ต่อวัน ทำงานตั้งแต่ 21.00 น. – 06.00 น. ไม่มีสวัสดิการด้านประกันสังคม เพราะเป็นการว่าจ้าง

ตารางที่ 13 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ต้นทุนบริการ					
ค่าน้ำประปา	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00
ค่าไฟฟ้า	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00
รวมต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					
เงินเดือนผู้จัดการ	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	100,800.00
เงินเดือนพนักงาน	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	63,000.00
ค่าจ้างพนักงานทำความสะอาด	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	50,400.00
ค่าจ้างยาม	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	75,600.00
ค่าประกันสังคม	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	8,190.00

ตารางที่ 13 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ค่าซ่อมแซมทั่วไป	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,600.00
ค่าอินเตอร์เน็ต	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00
ค่าโทรศัพท์	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00
ค่าขยะ	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
ค่าน้ำประปา	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
ค่าไฟฟ้า	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	40,000.00	45,000.00	50,000.00	55,000.00	60,000.00
ค่าประกันอัคคีภัย	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	378,660.00	383,660.00	388,660.00	393,660.00	413,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	50,000.00	50,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00
ค่าเสื่อม-อาคาร	257,280.00	257,280.00	257,280.00	257,280.00	257,280.00
ค่าเสื่อม-อุปกรณ์	37,545.00	37,545.00	37,545.00	37,545.00	37,545.00
ค่าเสื่อม-เฟอร์นิเจอร์	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00
รวมค่าเสื่อมราคา	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00

ตารางที่ 14 แสดงค่าใช้จ่ายระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ต้นทุนบริการ					
ค่าน้ำประปา	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00
ค่าไฟฟ้า	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00
รวมต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					
เงินเดือนผู้จัดการ	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00
เงินเดือนพนักงาน	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00
ค่าจ้างพนักงานทำความสะอาด	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00
ค่าจ้างยาม	75,600.00	75,600.00	75,600.00	75,600.00	75,600.00
ค่าประกันสังคม	8,190.00	8,190.00	8,190.00	8,190.00	8,190.00
ค่าซ่อมแซมทั่วไป	12,600.00	12,600.00	12,600.00	12,600.00	12,600.00
ค่าอินเตอร์เน็ต	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00
ค่าโทรศัพท์	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00
ค่าขยะ	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

ตารางที่ 14 แสดงค่าใช้จ่ายระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าน้ำประปา	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
ค่าไฟฟ้า	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	50,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
ค่าประกันอัคคีภัย	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	402,450.00	397,450.00	397,450.00	397,450.00	397,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	10,000.00	10,000.00	10,000.00	50,000.00	50,000.00
ค่าเสื่อม-อาคาร	257,280.00	257,280.00	257,280.00	257,280.00	257,280.00
ค่าเสื่อม-อุปกรณ์	37,545.00	37,545.00	37,545.00	37,545.00	37,545.00
ค่าเสื่อม-เฟอร์นิเจอร์	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00
รวมค่าเสื่อมราคา	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00

ตารางที่ 15 แสดงค่าใช้จ่ายระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
ต้นทุนบริการ					
ค่าน้ำประปา	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00
ค่าไฟฟ้า	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00
รวมต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					
เงินเดือนผู้จัดการ	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00
เงินเดือนพนักงาน	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00
ค่าจ้างพนักงานทำความสะอาด	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00
ค่าจ้างยาม	75,600.00	75,600.00	75,600.00	75,600.00	75,600.00
ค่าประกันสังคม	8,190.00	8,190.00	8,190.00	8,190.00	8,190.00
ค่าซ่อมแซมทั่วไป	12,600.00	12,600.00	12,600.00	12,600.00	12,600.00
ค่าอินเทอร์เน็ต	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00
ค่าโทรศัพท์	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00
ค่าขยะ	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
ค่าน้ำประปา	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
ค่าไฟฟ้า	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
ค่าประกันอัคคีภัย	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

ตารางที่ 15 แสดงค่าใช้จ่ายระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	100,000.00	50,000.00	50,000.00	30,000.00	30,000.00
ค่าเสื่อม-อาคาร	272,280.00	272,280.00	272,280.00	272,280.00	272,280.00
ค่าเสื่อม-อุปกรณ์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อม-เฟอร์นิเจอร์	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00
รวมค่าเสื่อมราคา	306,145.00	306,145.00	306,145.00	306,145.00	306,145.00

ตารางที่ 16 แสดงค่าใช้จ่ายระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ต้นทุนบริการ					
ค่าน้ำประปา	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00	51,480.00
ค่าไฟฟ้า	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00	210,600.00
รวมต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					
เงินเดือนผู้จัดการ	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00
เงินเดือนพนักงาน	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00
ค่าจ้างพนักงานทำความสะอาด	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00
ค่าจ้างยาม	75,600.00	75,600.00	75,600.00	75,600.00	75,600.00
ค่าประกันสังคม	8,190.00	8,190.00	8,190.00	8,190.00	8,190.00
ค่าซ่อมแซมทั่วไป	12,600.00	12,600.00	12,600.00	12,600.00	12,600.00
ค่าอินเทอร์เน็ต	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00	7,692.00
ค่าโทรศัพท์	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00	2,568.00
ค่าขยะ	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
ค่าน้ำประปา	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
ค่าไฟฟ้า	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
ค่าประกันอัคคีภัย	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00

ตารางที่ 16 แสดงค่าใช้จ่ายระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
ค่าเสื่อม-อาคาร	272,280.00	272,280.00	272,280.00	272,280.00	272,280.00
ค่าเสื่อม-อุปกรณ์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อม-เฟอร์นิเจอร์	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00	33,865.00
รวมค่าเสื่อมราคา	306,145.00	306,145.00	306,145.00	306,145.00	306,145.00

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

เป็นการศึกษาถึงการประมาณการ รายได้ และค่าใช้จ่ายของกิจการ และผลการวิเคราะห์ทั้งด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ สามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลในการลงทุน ละเอียดวิเคราะห์ความไวของโครงการ และได้ตั้งข้อสมมุติฐานไว้ดังนี้

1. คำนวณหาระยะเวลาคืนทุนไม่เกิน 10 ปี
2. คำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ต่อส่วนของเจ้าของ ในอัตราร้อยละ 8 มากกว่าหรือเท่ากับศูนย์
3. คำนวณมูลค่าอัตราผลตอบแทนภายในของ โครงการ IRR ต่อส่วนของเจ้าของ ผลวิเคราะห์ผ่านตามเกณฑ์ทั้ง 3 ข้อ ให้ประเมินโครงการว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ

ตารางที่ 17 แสดงต้นทุนโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุน

รายการ	รวมจำนวนเงิน (บาท)	แหล่งที่มาของเงินทุน (บาท)		
		หนี้สิน		ส่วนของ เจ้าของ
		ระยะสั้น	ระยะยาว	
1.เงินทุนหมุนเวียน				
2.สินทรัพย์ถาวร				
2.1 ที่ดิน	1,263,900.00			1,263,900.00
2.2 อาคาร	5,145,600.00		3,000,000.00	2,145,600.00
2.3 อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้	375,450.00			375,450.00
2.4 เฟอร์นิเจอร์	338,650.00			338,650.00
รวมสินทรัพย์ถาวร	7,123,600.00		3,000,000.00	4,123,600.00

ตารางที่ 17 แสดงต้นทุน โครงการและแหล่งที่มาของเงินทุน (ต่อ)

รายการ	รวมจำนวนเงิน (บาท)	แหล่งที่มาของเงินทุน (บาท)		
3.รายจ่ายก่อนการดำเนินงาน				
3.1ค่าเขียนแบบและขออนุญาตก่อสร้าง	30,000.00		300,000.00	
3.2ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์	150,000.00		150,000.00	
3.3ค่าโฆษณาทำป้ายและอื่นๆ	20,000.00		200,000.00	
รวมรายจ่ายก่อนการดำเนินงาน	200,000.00		200,000.00	
รวมต้นทุนโครงการทั้งสิ้น (1)+(2)+(3)	7,323,600.00		3,200,000.00	4,123,600.00
อัตราส่วน หนี้สิน:ส่วนของผู้ถือหุ้น	43:57		3,200,000.00	4,123,600.00

ตารางที่ 18 แสดงการคำนวณค่างวดในแต่ละเดือนแบบลดต้นลดดอก จำนวน 60 งวด

ระยะเวลา (เดือน)	ยอดชำระ/เดือน	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย (7.50%)	เงินต้นคงเหลือ
0	0.00	0.00	0.00	3,200,000.00
1	64,121.44	44,121.44	20,000.00	3,155,878.56
2	64,121.44	44,397.19	19,724.24	3,111,481.37
3	64,121.44	44,674.68	19,446.76	3,066,806.69
4	64,121.44	44,953.89	19,167.54	3,021,852.80
5	64,121.44	45,234.86	18,886.58	2,976,617.94
6	64,121.44	45,517.57	18,603.86	2,931,100.37
7	64,121.44	45,802.06	18,319.38	2,885,298.31
8	64,121.44	46,088.32	18,033.11	2,839,209.99
9	64,121.44	46,376.37	17,745.06	2,792,833.62
10	64,121.44	46,666.23	17,455.21	2,746,167.39
11	64,121.44	46,957.89	17,163.55	2,699,209.50
12	64,121.44	47,251.38	16,870.06	2,651,958.13
13	64,121.44	47,546.70	16,574.74	2,604,411.43
14	64,121.44	47,843.86	16,277.57	2,556,567.57
15	64,121.44	48,142.89	15,978.55	2,508,424.68
16	64,121.44	48,443.78	15,677.65	2,459,980.90
17	64,121.44	48,746.55	15,374.88	2,411,234.34

ตารางที่ 18 แสดงการคำนวณค่างวดในแต่ละเดือนแบบลดต้นลดดอก จำนวน 60 งวด (ต่อ)

ระยะเวลา (เดือน)	ยอดชำระ/เดือน	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย (7.50%)	เงินต้นคงเหลือ
18	64,121.44	49,051.22	15,070.21	2,362,183.12
19	64,121.44	49,357.79	14,763.64	2,312,825.33
20	64,121.44	49,666.28	14,455.16	2,263,159.05
21	64,121.44	49,976.69	14,144.74	2,213,182.36
22	64,121.44	50,289.05	13,832.39	2,162,893.32
23	64,121.44	50,603.35	13,518.08	2,112,289.96
24	64,121.44	50,919.62	13,201.81	2,061,370.34
25	64,121.44	51,237.87	12,883.56	2,010,132.47
26	64,121.44	51,558.11	12,563.33	1,958,574.36
27	64,121.44	51,880.35	12,241.09	1,906,694.02
28	64,121.44	52,204.60	11,916.84	1,854,489.42
29	64,121.44	52,530.88	11,590.56	1,801,958.54
30	64,121.44	52,859.19	11,262.24	1,749,099.35
31	64,121.44	53,189.56	10,931.87	1,695,909.78
32	64,121.44	53,522.00	10,599.44	1,642,387.78
33	64,121.44	53,856.51	10,264.92	1,588,531.27
34	64,121.44	54,193.12	9,928.32	1,534,338.16
35	64,121.44	54,531.82	9,589.61	1,479,806.33
36	64,121.44	54,872.65	9,248.79	1,424,933.69
37	64,121.44	55,215.60	8,905.84	1,369,718.09
38	64,121.44	55,560.70	8,560.74	1,314,157.39
39	64,121.44	55,907.95	8,213.48	1,258,249.44
40	64,121.44	56,257.38	7,864.06	1,201,992.06
41	64,121.44	56,608.99	7,512.45	1,145,383.08
42	64,121.44	56,962.79	7,158.64	1,088,420.29
43	64,121.44	57,318.81	6,802.63	1,031,101.48
44	64,121.44	57,677.05	6,444.38	973,424.43
45	64,121.44	58,037.53	6,083.90	915,386.89
46	64,121.44	58,400.27	5,721.17	856,986.63
47	64,121.44	58,765.27	5,356.17	798,221.36
48	64,121.44	59,132.55	4,988.88	739,088.80

ตารางที่ 18 แสดงการคำนวณค่างวดในแต่ละเดือนแบบลดต้นลดดอก จำนวน 60 งวด (ต่อ)

ระยะเวลา (เดือน)	ยอดชำระ/เดือน	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย (7.50%)	เงินต้นคงเหลือ
49	64,121.44	59,502.13	4,619.31	679,586.67
50	64,121.44	59,874.02	4,247.42	619,712.65
51	64,121.44	60,248.23	3,873.20	559,464.42
52	64,121.44	60,624.78	3,496.65	498,839.64
53	64,121.44	61,003.69	3,117.75	437,835.95
54	64,121.44	61,384.96	2,736.47	376,450.99
55	64,121.44	61,768.62	2,352.82	314,682.38
56	64,121.44	62,154.67	1,966.76	252,527.70
57	64,121.44	62,543.14	1,578.30	189,984.57
58	64,121.44	62,934.03	1,187.40	127,050.54
59	64,121.44	63,327.37	794.07	63,723.17
60	64,121.44	63,723.17	398.27	0.00
รวม		3,200,000.00	647,286.13	

ตารางที่ 19 แสดงการชำระคืนเงินกู้รายปี

ปีที่	ยอดเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นปีละ	ดอกเบี้ยจ่าย	เงินต้น+ดอกเบี้ย
0	3,200,000.00	0.00	0.00	0.00
1	2,651,958.13	548,041.87	221,415.35	769,457.22
2	2,061,370.34	590,587.79	178,869.44	769,457.23
3	1,424,933.69	636,436.65	133,020.57	769,457.23
4	739,088.81	685,844.88	83,612.34	769,457.23
5	0.00	739,088.81	30,368.42	769,457.23
รวม		3,200,000.00	647,286.13	

ตารางที่ 20 แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
รายได้:					
รายได้ค่าเช่า (สุทธิ)	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
หัก ต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
กำไรขั้นต้น	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00

ตารางที่ 20 แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน:					
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	378,660.00	383,660.00	388,660.00	393,660.00	410,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	50,000.00	50,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00
ค่าใช้จ่ายรอตดับัญชี	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	957,350.00	762,350.00	737,350.00	732,350.00	749,140.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	208,570.00	403,570.00	428,570.00	433,570.00	416,780.00
บวก รายได้อื่น	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	582,970.00	777,970.00	802,970.00	807,970.00	791,180.00
หัก ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ย)	221,415.35	178,869.44	133,020.57	83,612.34	30,368.42
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้บุคคล	361,554.65	599,100.56	669,949.43	724,357.66	760,811.58
หัก ภาษีเงินได้บุคคล	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
กำไรสุทธิ	354,414.65	591,960.56	662,809.43	717,217.66	753,671.58

ตารางที่ 21 แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้:					
รายได้ค่าเช่า (สุทธิ)	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
หัก ต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
กำไรขั้นต้น	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน :					
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	402,450.00	397,450.00	397,450.00	397,450.00	397,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	10,000.00	10,000.00	10,000.00	50,000.00	50,000.00
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00	328,690.00
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	741,140.00	736,140.00	736,140.00	776,140.00	776,140.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	424,780.00	429,780.00	429,780.00	389,780.00	389,780.00
บวก รายได้อื่น	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00

ตารางที่ 21 แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	799,180.00	804,180.00	804,180.00	764,180.00	764,180.00
หัก ภาษีเงินได้บุคคล	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
กำไรสุทธิ	792,040.00	797,040.00	797,040.00	757,040.00	757,040.00

ตารางที่ 22 แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
รายได้:					
รายได้ค่าเช่า (สุทธิ)	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
หัก ต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
กำไรขั้นต้น	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน :					
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	100,000.00	50,000.00	50,000.00	30,000.00	30,000.00
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	321,145.00	321,145.00	321,145.00	321,145.00	321,145.00
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	813,595.00	763,595.00	763,595.00	743,595.00	743,595.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	352,325.00	402,325.00	402,325.00	422,325.00	422,325.00
บวก รายได้อื่น	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	726,725.00	776,725.00	776,725.00	796,725.00	796,725.00
หัก ภาษีเงินได้บุคคล	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
กำไรสุทธิ	719,585.00	769,585.00	769,585.00	789,585.00	789,585.00

ตารางที่ 23 แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้:					
รายได้ค่าเช่า (สุทธิ)	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
หัก ต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
กำไรขั้นต้น	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00	1,165,920.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน :					
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	321,145.00	321,145.00	321,145.00	321,145.00	321,145.00

ตารางที่ 23 แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	733,595.00	733,595.00	733,595.00	733,595.00	733,595.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	432,325.00	432,325.00	432,325.00	432,325.00	432,325.00
บวก รายได้อื่น	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
รายได้จากจำหน่ายสินทรัพย์	0.00	0.00	0.00	0.00	4,769,204.90
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	806,725.00	806,725.00	806,725.00	806,725.00	5,575,929.90
หัก ภาษีเงินได้บุคคล	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
กำไรสุทธิ	799,585.00	799,585.00	799,585.00	799,585.00	5,568,789.90

ตารางที่ 24 แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1- 5

รายการ	ก่อนดำเนินงาน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
เงินสดรับ						
รายได้ค่าเช่า		1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
รายได้อื่น		374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
ค่ามัดจำห้องพัก		82,000.00				
จากการลงทุน						
ส่วนของเจ้าของ	4,123,600.00					
เงินกู้	3,200,000.00					
รวม	7,323,600.00	1,884,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00
เงินสดจ่าย						
จากการดำเนินงาน						
ต้นทุนบริการ		262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		378,660.00	383,660.00	388,660.00	393,660.00	410,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด		50,000.00	50,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00
ชำระคืนเงินต้น		548,041.87	590,587.79	636,436.65	685,844.88	739,088.81
ดอกเบี้ย		221,415.35	178,869.44	133,020.57	83,612.34	30,368.42
ค่าภาษีเงินได้บุคคล		7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
จากการลงทุน						
สินทรัพย์ถาวร	7,123,600.00					
รายจ่ายก่อนการดำเนินงาน	200,000.00					
รวมเงินสดจ่าย	7,323,600.00	1,467,337.22	1,472,337.23	1,447,337.22	1,442,337.22	1,459,127.23

ตารางที่ 24 แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1- 5 (ต่อ)

รายการ	ก่อน ดำเนินงาน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
เงินสดสุทธิ	0.00	417,062.78	330,062.77	355,062.78	360,062.78	343,272.77
บวก เงินสดยกมา	0.00		417,062.78	747,125.55	1,102,188.3 3	1,462,251.1 1
รวม	0.00	417,062.78	747,125.55	1,102,188.3 3	1,462,251.1 1	1,805,523.8 8

ตารางที่ 25 แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6 - 10

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
รายได้อื่น	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
รวม	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00
เงินสดจ่าย					
จากการดำเนินงาน					
ต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	402,450.00	397,450.00	397,450.00	397,450.00	397,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	10,000.00	10,000.00	10,000.00	50,000.00	50,000.00
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
ค่าปรับปรุงอาคารและ เฟอร์นิเจอร์					638,650.00
รวมเงินสดจ่าย	681,670.00	676,670.00	676,670.00	716,670.00	1,355,320.00
เงินสดสุทธิ	1,120,730.00	1,125,730.00	1,125,730.00	1,085,730.00	447,080.00
บวก เงินสดยกมา	1,805,523.88	2,926,253.88	4,051,983.88	5,177,713.88	6,263,443.88
รวม	2,926,253.88	4,051,983.88	5,177,713.88	6,263,443.88	6,710,523.88

ตารางที่ 26 แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11 - 15

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
เงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
รายได้อื่น	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
รวม	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00
เงินสดจ่าย					
<u>จากการดำเนินงาน</u>					
ต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	100,000.00	50,000.00	50,000.00	30,000.00	30,000.00
ค่าภาษีเงินได้บุคคล	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
รวมเงินสดจ่าย	761,670.00	711,670.00	711,670.00	691,670.00	691,670.00
เงินสดสุทธิ	1,040,730.00	1,090,730.00	1,090,730.00	1,110,730.00	1,110,730.00
บวก เงินสดยกมา	6,710,523.88	7,751,253.88	8,841,983.88	9,932,713.88	11,043,443.88
รวม	7,751,253.88	8,841,983.88	9,932,713.88	1,1043,443.88	12,154,173.88

ตารางที่ 27 แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16 - 20

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินสดรับ					
รายได้ค่าเช่า	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00	1,428,000.00
รายได้อื่น	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00	374,400.00
รายได้จากจำหน่ายสินทรัพย์					4,769,204.90
รวม	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	1,802,400.00	6,571,604.90
เงินสดจ่าย					
<u>จากการดำเนินงาน</u>					
ต้นทุนบริการ	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00	262,080.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00	392,450.00
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
ค่าภาษีเงินได้บุคคล	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00	7,140.00
คืนเงินประกันค่าเช่า					82,000.00
รวมเงินสดจ่าย	681,670.00	681,670.00	681,670.00	681,670.00	763,670.00
เงินสดสุทธิ	1,120,730.00	1,120,730.00	1,120,730.00	1,120,730.00	5,807,934.90

ตารางที่ 27 แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 16 – 20 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
บวก เงินสดยกมา	12,154,173.8 8	13,274,903.88	14,395,633.88	15,516,363.8 8	16,637,093.8 8
รวม	13,274,903.8 8	14,395,633.88	15,516,363.88	16,637,093.8 8	22,445,028.7 8

ตารางที่ 28 แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 1- 5

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สินทรัพย์					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	417,062.78	747,125.55	1,102,188.33	1,462,251.11	1,805,523.88
ที่ดิน	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00
อาคาร	5,145,600.00	5,145,600.00	5,145,600.00	5,145,600.00	5,145,600.00
อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00
เฟอร์นิเจอร์	338,650.00	338,650.00	338,650.00	338,650.00	338,650.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	328,690.00	657,380.00	986,070.00	1,314,760.00	1,643,450.00
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ	6,794,910.00	6,466,220.00	6,137,530.00	5,808,840.00	5,480,150.00
รวมสินทรัพย์	7,211,972.78	7,213,345.55	7,239,718.33	7,271,091.11	7,285,673.88
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินประกันห้องพัก	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,651,958.13	2,061,370.34	1,424,933.69	739,088.81	0.00
รวมหนี้สิน	2,733,958.13	2,143,370.34	1,506,933.69	821,088.81	82,000.00
ทุน	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม	354,414.65	946,375.21	1,609,184.64	2,326,402.30	3,080,073.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,478,014.65	5,069,975.21	5,732,784.64	6,450,002.30	7,203,673.88
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,211,972.78	7,213,345.55	7,239,718.33	7,271,091.11	7,285,673.88

ตารางที่ 29 แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 6-10

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2,926,253.88	4,051,983.88	5,177,713.88	6,263,443.88	6,710,523.88
ที่ดิน	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00
อาคาร	5,145,600.00	5,145,600.00	5,145,600.00	5,145,600.00	5,445,600.00
อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00

ตารางที่ 29 แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เฟอร์นิเจอร์	338,650.00	338,650.00	338,650.00	338,650.00	677,300.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	1,972,140.00	2,300,830.00	2,629,520.00	2,958,210.00	3,286,900.00
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ	5,151,460.00	4,822,770.00	4,494,080.00	4,165,390.00	4,475,350.00
รวมสินทรัพย์	8,077,713.88	8,874,753.88	9,671,793.88	10,428,833.88	11,185,873.88
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินประกันห้องพัก	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
รวมหนี้สิน	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
ทุน	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม	3,872,113.88	4,669,153.88	5,466,193.88	6,223,233.88	6,980,273.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	7,995,713.88	8,792,753.88	9,589,793.88	10,346,833.88	11,103,873.88
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,077,713.88	8,874,753.88	9,671,793.88	10,428,833.88	11,185,873.88

ตารางที่ 30 แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
สินทรัพย์					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7,751,253.88	8,841,983.88	9,932,713.88	11,043,443.88	12,154,173.88
ที่ดิน	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00
อาคาร	5,445,600.00	5,445,600.00	5,445,600.00	5,445,600.00	5,445,600.00
อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00
เฟอร์นิเจอร์	677,300.00	677,300.00	677,300.00	677,300.00	677,300.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	3,608,045.00	3,929,190.00	4,250,335.00	4,571,480.00	4,892,625.00
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ	4,154,205.00	3,833,060.00	3,511,915.00	3,190,770.00	2,869,625.00
รวมสินทรัพย์	11,905,458.88	12,675,043.88	13,444,628.88	14,234,213.88	15,023,798.88
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินประกันห้องพัก	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
รวมหนี้สิน	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
ทุน	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม	7,699,858.88	8,469,443.88	9,238,028.88	10,028,613.88	10,818,198.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,838,458.88	12,593,043.88	13,362,628.88	14,152,213.88	14,941,798.88
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,905,458.88	12,675,043.88	13,444,628.88	14,234,213.88	15,023,798.88

ตารางที่ 31 แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	13,274,903.88	14,395,633.88	15,516,363.88	16,637,093.88	22,445,028.78
ที่ดิน	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00	1,263,900.00
อาคาร	5,445,600.00	5,445,600.00	5,445,600.00	5,445,600.00	5,445,600.00
อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00	375,450.00
เฟอร์นิเจอร์	677,300.00	677,300.00	677,300.00	677,300.00	677,300.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	5,123,770.00	5,534,915.00	5,856,060.00	6,177,205.00	6,498,350.00
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ	2,548,480.00	2,227,335.00	1,906,190.00	1,585,045.00	1,263,900.00
รวมสินทรัพย์	15,823,383.88	16,622,968.88	17,422,553.88	18,222,138.88	23,708,928.78
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินประกันห้องพัก	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	0.00
รวมหนี้สิน	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	0.00
ทุน	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00	4,123,600.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม	11,617,783.88	12,417,368.88	13,216,953.88	14,016,538.88	19,585,323.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,741,383.88	16,540,968.88	17,340,553.88	18,140,138.88	23,708,923.78
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,823,383.88	16,622,968.88	17,422,553.88	18,222,138.88	23,708,923.88

ตารางที่ 32 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โดยการหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลาเท่าใด จึงจะคุ้มกับรายจ่ายในโครงการเริ่มแรก

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ		เงินลงทุนเริ่มต้น
	กระแสเงินสดสุทธิแต่ละปี	กระแสเงินสดสะสม	
0	0.00	(4,123,600.00)	4,123,600.00
1	417,062.78	(3,706,537.22)	
2	330,062.77	(3,376,474.45)	
3	355,062.78	(3,021,411.67)	
4	360,062.78	(2,661,348.89)	
5	343,272.77	(2,318,076.12)	
6	1,120,730.00	(1,197,346.12)	
7	1,125,730.00	(71,616.12)	
8	1,125,730.00	1,054,113.88	

จากตารางที่ 32 กระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงานของโครงการมีระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 11 เดือน 8 วัน

ตารางที่ 33 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)

กระแสเงินสดรับสุทธิ		PVIF 8%	NPV
ปีที่	จำนวนเงิน(บาท)		
0	(4,123,600.00)	1.0000	(4,132,600.00)
1	417,062.78	0.9259	386,158.43
2	330,062.77	0.8573	282,962.81
3	355,062.78	0.7938	281,848.83
4	360,062.78	0.7350	264,646.14
5	343,272.77	0.6806	233,597.12
6	1,120,730.00	0.6302	706,171.97
7	1,125,730.00	0.5835	656,750.88
8	1,125,730.00	0.5403	608,119.35
9	1,085,730.00	0.5002	543,082.15
10	447,080.00	0.4632	207,042.75
11	1,040,730.00	0.4289	446,265.02
12	1,090,730.00	0.3971	433,128.88
13	1,090,730.00	0.3677	401,061.42
14	1,110,730.00	0.3405	378,092.49
15	1,110,730.00	0.3152	350,102.10
16	1,120,730.00	0.2919	327,029.01
17	1,120,730.00	0.2703	302,821.25
18	1,120,730.00	0.2502	280,406.65
19	1,120,730.00	0.2317	259,673.14
20	5,807,934.90	0.2145	1,246,802.04
NPV			4,471,162.43

จากตารางที่ 33 เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดช่วงอายุโครงการ โดยการคิดลดค่า ต่อส่วนของเจ้าของ ด้วยอัตราลดค่าร้อยละ 8 ซึ่งให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 4,471,162.43 บาท เป็นบวก

ตารางที่ 34 แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิด
 หาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

กระแสเงินสดรับสุทธิ		PVIF 16.33 %	NPV
ปี	จำนวนเงิน		
0	(4,132,600.00)	1.0000	(4,132,600.00)
1	417,062.78	0.8596	358,507.17
2	330,062.77	0.7390	243,916.39
3	355,062.78	0.6352	225,535.88
4	360,062.78	0.5461	196,630.28
5	343,272.77	0.4694	161,132.24
6	1,120,730.00	0.4035	452,214.56
7	1,125,730.00	0.3469	390,515.74
8	1,125,730.00	0.2982	335,692.69
9	1,085,730.00	0.2563	278,272.60
10	447,080.00	0.2203	98,491.72
11	1,040,730.00	0.1894	197,114.26
12	1,090,730.00	0.1628	177,570.84
13	1,090,730.00	0.1400	152,702.20
14	1,110,730.00	0.1203	133,620.82
15	1,110,730.00	0.1034	114,849.48
16	1,120,730.00	0.0889	99,632.90
17	1,120,730.00	0.0764	85,623.77
18	1,120,730.00	0.0657	73,631.96
19	1,120,730.00	0.0565	63,321.25
20	5,807,934.90	0.0486	282,265.64
NPV			0.00

จากตารางที่ 34 IRR ต่อส่วนของเจ้าของโครงการเท่ากับร้อยละ 16.33 ซึ่ง NPV จะมีค่าเท่ากับ ศูนย์

การวิเคราะห์ความไว

โครงการกำหนดอัตราการเข้าพักไว้ที่ 100% ตั้งแต่ปีที่สองไปจนจบโครงการแต่ความเป็นจริงสำหรับสภาพของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในปีต่อๆมา สภาพของตัวอาคารอาจมีการทรุดโทรมขึ้น และธุรกิจที่เกี่ยวกับการทำอพาร์ทเมนท์ให้เช่า เกิดขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักไม่ถึง 100% ผู้ศึกษาจึงวิเคราะห์ความไวจากการที่รายได้ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ จากผลของอัตราการเข้าพักที่ลดลง โดยกำหนดให้อัตราการเข้าพักอาจไม่ถึง 100% ผู้ศึกษาจึงวิเคราะห์ความไวจากการที่รายได้ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ จากผลของอัตราการเข้าพักที่ลดลง

ตารางที่ 35 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการกับการดำเนินงานที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้รับ และกระแสเงินสดรับ

เครื่องมือ	รายได้ลดลง ร้อยละ 10		รายได้ลดลง ร้อยละ 20		รายได้ลดลง ร้อยละ 30	
	อัตราผลตอบแทน ร้อยละ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	อัตราผลตอบแทน ร้อยละ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	อัตราผลตอบแทน ร้อยละ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
NPV	8	2,976,603.89	8	1,464,456.34	8	-47,691.21
IRR	13.47	0	10.66	0	7.92	0
PB	8 ปี 9 เดือน 23 วัน		10 ปี 3 เดือน 3 วัน		13 ปี 8 เดือน 11 วัน	

(ผลการคำนวณปรากฏในภาคผนวก ง)

จากตารางที่ 35 พบว่าโครงการมีความไวของโครงการต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้ หากเมื่อโครงการดำเนินไปแล้วแต่ไม่เป็นไปตามสถานการณ์คาดหวังไว้ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้มีสาเหตุจากโครงการมีความเสี่ยงเข้ามาเกี่ยวข้องในการให้ผลตอบแทน แสดงให้เห็นว่าเมื่อรายได้ลดลง ณ ระดับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ มีผลต่อค่า NPV , IRR , PB และการตัดสินใจในโครงการเปลี่ยนแปลงไปได้ ดังนี้

กรณีที่ 1 รายได้ลดลง ร้อยละ 10 ของค่าเช่าทำให้กระแสเงินสดรับลดลง ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราผลตอบแทน ร้อยละ 8 ตามความต้องการของโครงการ ระยะเวลาโครงการ 20 ปี มีผลดังนี้

NPV มีค่าเท่ากับ 2,976,603.89 บาท (ผลเป็นบวก)

IRR มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 13.47 เมื่อ NPV (มูลค่าปัจจุบัน) เท่ากับ 0

PB 8 ปี 9 เดือน 23 วัน

กรณีที่ 2 รายได้ลดลงร้อยละ 20 ของค่าเช่าทำให้กระแสเงินสดรับลดลง ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราผลตอบแทน ร้อยละ 8 ตามความต้องการของโครงการ ระยะเวลาโครงการ 20 ปี มีผลดังนี้

NPV มีค่าเท่ากับ 1,464,456.34 บาท (ผลเป็นบวก)
 IRR มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 10.66 เมื่อ NPV (มูลค่าปัจจุบัน) เท่ากับ 0
 PB 10 ปี 3 เดือน 3 วัน

กรณีที่ 3 รายได้ลดลงร้อยละ 30 ของค่าเช่าผลทำให้กระแสเงินสดรับลดลง ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 ตามความต้องการของโครงการ ระยะเวลาโครงการ 20 ปี มีผลดังนี้

NPV มีค่าเท่ากับ -47,691.21 บาท (ผลเป็นบวก)
 IRR มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 7.92 เมื่อมูลค่าปัจจุบัน เท่ากับ 0
 PB 13 ปี 8 เดือน 11 วัน