

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

3.1 รายละเอียดของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณรอบสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์ที่ทำการสำรวจมีทั้งหมดประมาณ 50 แห่งพบว่าส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เก่า ราคาของห้องเช่ามีราคาสูง และระดับการให้บริการยังไม่เป็นที่น่าพอใจมากนัก ประกอบกับบริเวณสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์ยังมีสถานศึกษาอื่นๆตั้งอยู่ด้วยอุปสงค์จึงมีปริมาณสูงมาก ทำให้อุปทานที่มีอยู่ ณ ขณะนี้ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทำให้ควรมีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม เพื่อตอบสนองความต้องการตลาด โดยกลุ่มลูกค้าแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ ด้วยกันคือ

1. กลุ่มลูกค้านักศึกษาที่มีกำลังจ่ายในระดับหนึ่งเพื่อหอพักที่ดี มีคุณภาพ
2. กลุ่มบุคคลทั่วไป และวัยทำงานที่ต้องการที่พักที่ดีและสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน

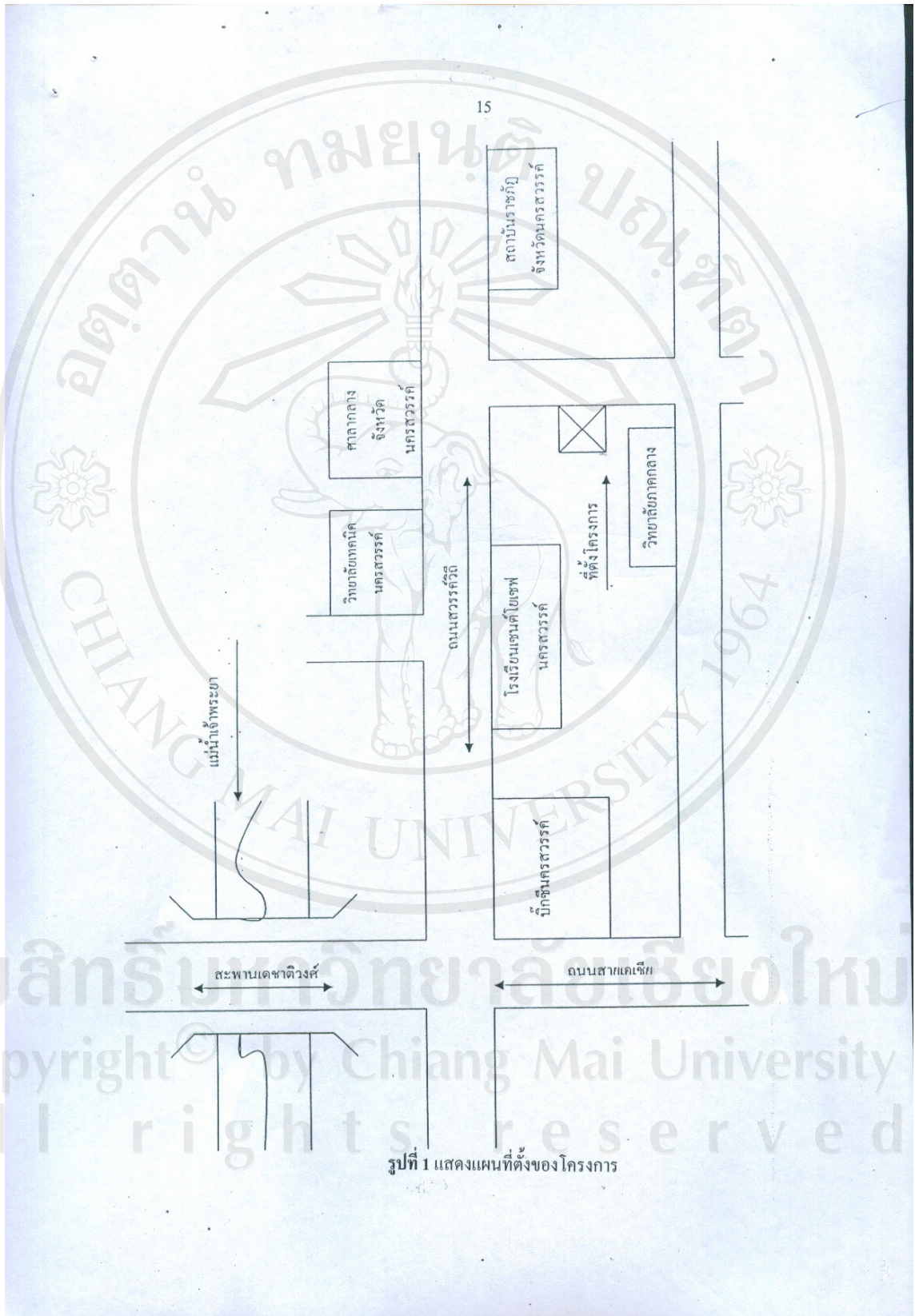
ในการศึกษารั้ครั้งนี้ได้กำหนดรายละเอียดของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าไว้ดังนี้

3.1.1 ขอบเขตการศึกษา

กำหนดศึกษาเฉพาะในพื้นที่ อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ โดยเฉพาะบริเวณสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ในรัศมีรอบๆ 2 กิโลเมตร ที่มีปริมาณห้องเช่าและอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งผู้เช่าพักอาศัยจำนวนมาก

3.1.2 สถานที่ตั้งของโครงการ

สถานที่ตั้งของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักศึกษา และบุคคลทำงานทั่วไป ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ตั้งอยู่ในเขต ตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ขนาดเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 150 ตารางวา บริเวณด้านหน้าโครงการติดถนนสาธารณะ เขต อบต. นครสวรรค์ มีความสะดวกสบายในการเดินทางห่างจากถนนสายหลัก คือ ถนนสวรรค์วิถีประมาณ 300 เมตร มีจุดเด่นคืออยู่ใกล้สถานศึกษา และ ห่างสรรพสินค้า โดยตัวโครงการตั้งอยู่ห่างจากสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์ 900 เมตร ห่างจากวิทยาลัยเทคนิคจังหวัดนครสวรรค์ 1100 เมตร ห่างจากวิทยาลัยภาคกลาง 500 เมตร ห่างจากห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี 1500 เมตร ดังนั้นเมื่อมองภาพโดยรวม บริเวณที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ที่มีทำเลเหมาะสมมีศักยภาพสูงในการลงทุนโครงการ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน



รูปที่ 1 แสดงแผนที่ตั้งของโครงการ

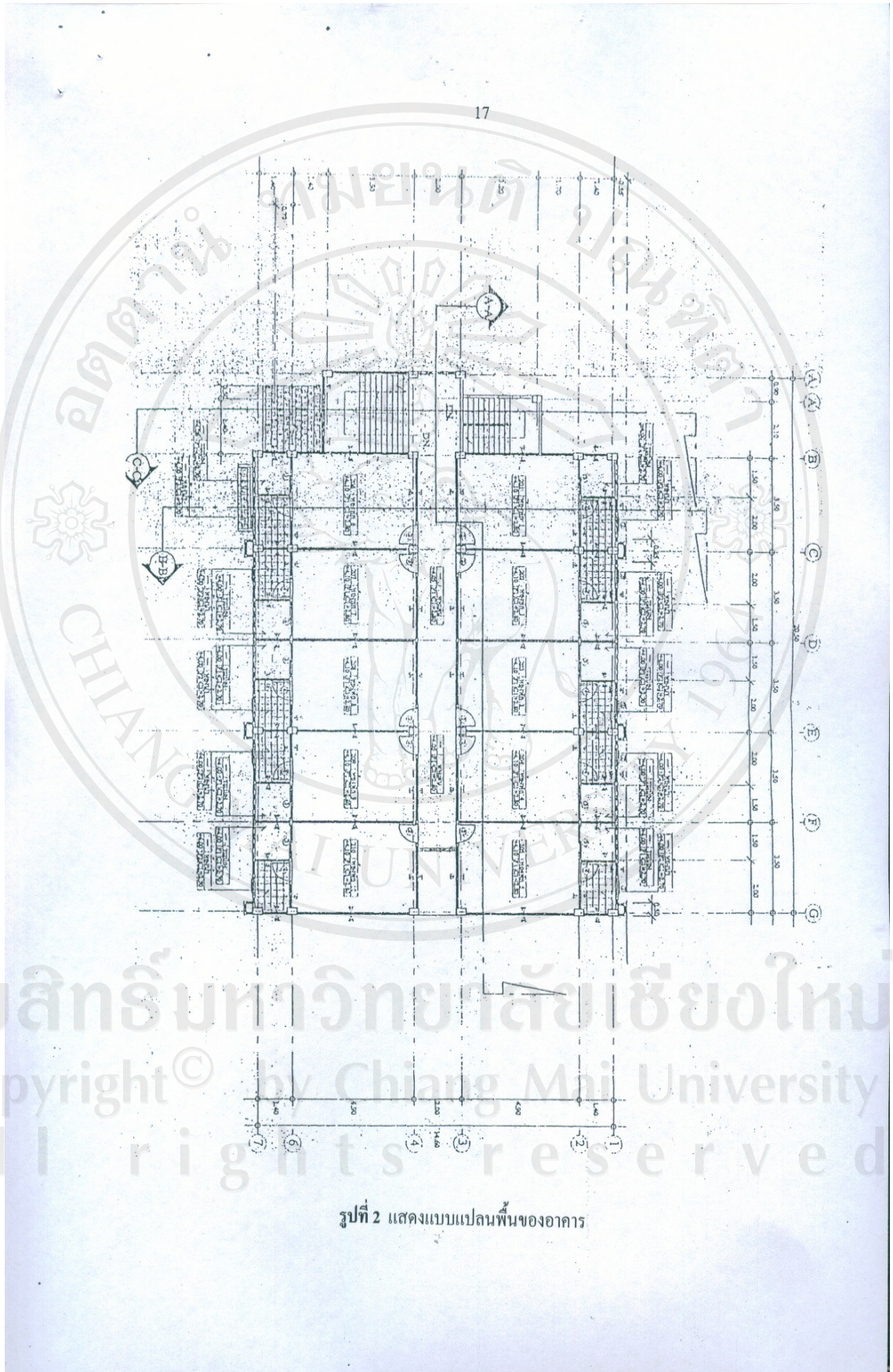
3.1.3 ลักษณะทั่วไปของโครงการ

ธุรกิจหอพักให้เช่ายังคงเป็นธุรกิจที่น่าสนใจของนักลงทุนอีกมาก เพราะความต้องการยังอยู่ในปริมาณสูงชัน และทิศทางการบริโภคของผู้เช่าจึงต้องการหอพักที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม ดังนั้นโครงการจึงต้องมีสิ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้ โดยทางโครงการได้กำหนดลักษณะของโครงการดังนี้

1) การออกแบบก่อสร้าง ตัวอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 4 ชั้น ชั้นละ 10 ห้อง พื้นเป็นแผ่นพื้นสำเร็จ หลังคาเป็นโครงเหล็กรูปพรรณมุงด้วยกระเบื้องซีแพคมีหน้าจั่วบานเกล็ดระบายความร้อน มีจำนวนห้องพัก 35 ห้อง มีห้องเช่าสำหรับร้านค้า 4 ห้อง สำนักงาน 1 ห้อง ภายในห้องพักมีอุปกรณ์ และเฟอร์นิเจอร์ในการอำนวยความสะดวกภายในห้องครบครัน มี UBC เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่นและโทรทัศน์สี 21” ทุกห้อง ภายในห้องพักมีพื้นที่ใช้สอย 2 ส่วน โดยส่วนแรกเป็นบริเวณห้องนอน และส่วนที่สองเป็นห้องน้ำบริเวณด้านหลังห้องพัก ขนาดของห้องและแปลนพื้นแสดงไว้ในรูปหน้า 17 บริเวณด้านหน้าของอาคารจัดไว้เป็นที่สำหรับจอดรถจักรยานยนต์ และรถยนต์ บางส่วนสำหรับผู้พักอาศัยบริเวณรอบ ๆ อาคารจัดเป็นสนามหญ้าไว้สำหรับพักผ่อน ซึ่งเป็นจุดขายสำคัญของโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารที่พักอาศัยรายอื่น ๆ ที่สร้างขึ้นแบบลวก ๆ ราคาถูก ไม่มีความสะดวกสบาย ส่งผลต่อความรู้สึกที่อึดอัดต่อผู้พักอาศัย

2) โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เป็นโครงการที่เจ้าของดำเนินการด้วยตนเองแต่มีการจ้างลูกจ้างในงานส่วนต่าง ๆ เพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยอย่างทั่วถึง และทันใจ เช่น งานดูแลความสะอาด งานซ่อมแซม ซ่อมบำรุง เป็นต้น

3) โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นการดำเนินการด้วยงบประมาณส่วนตัวของเจ้าของในด้านที่ดิน และเงินลงทุนเริ่มต้นบางส่วน ส่วนเงินลงทุนด้านการก่อสร้างอาคาร ค่าตกแต่ง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต้องกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์



รูปที่ 2 แสดงแบบแปลนพื้นของอาคาร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

3.1.4 ระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักศึกษา และบุคคลทำงานทั่วไป ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ใช้ระยะเวลา 12 ปี

3.1.5 งบประมาณในการดำเนินโครงการ

ในการดำเนินโครงการเจ้าของกิจการได้นำที่ดินของตนเองมาใช้ในโครงการไม่ได้ทำการซื้อใหม่ และได้นำเงินส่วนตัวมาลงทุนในโครงการจำนวน 1,422,500 บาท แต่ทั้งนี้ได้คิดต้นทุนค่าเสียโอกาสไว้แล้ว ส่วนงบประมาณที่เหลือเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าและประปา จำนวน 6,875,000 บาท ได้มาจากการกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ ซึ่งในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่คิดอัตราดอกเบี้ยที่อัตราดอกเบี้ยรายย่อยลูกค้าชั้นดี (MRR) อยู่ที่ร้อยละ 7.35 ดังนั้นทางโครงการจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 8.25 ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 10 ปี ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ข้อมูลจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

3.2 การกำหนดและการประเมินต้นทุนของโครงการ

จากการออกแบบสอบถามเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล จากผู้ประกอบการโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาด 30-50 ห้องจำนวน 20 รายบริเวณรอบๆสถาบันราชภัฏนครสวรรค์ในรัศมี 2 กิโลเมตร ซึ่งข้อมูลที่ได้มานั้นจะนำมาใช้อ้างอิงในการกำหนดค่าต่างๆในส่วนของต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปร เพื่อที่จะใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ โดยข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวโดยทั่วไป

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.1 ถึงเพศของผู้ประกอบการจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่าผู้ประกอบการโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้นเป็นเพศชายจำนวน 12 คนคิดเป็นร้อยละ 60 เป็นเพศหญิงจำนวน 8 คนคิดเป็นร้อยละ 40 จะเห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ทั้งนี้เนื่องจากผู้ชายยอมรับความเสี่ยงในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ได้มากกว่าผู้หญิง

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	12	60
หญิง	8	40
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.2 ถึงอายุของผู้ประกอบการจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในส่วนใหญ่มักจะอยู่ในช่วงอายุ 41-50 ปีจำนวน 9 คนคิดเป็นร้อยละ 45 ซึ่งเป็นช่วงอายุที่มีเงินทุนพร้อมและกำลังสร้างความมั่นคงในชีวิต

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
21-30 ปี	1	5
31-40 ปี	5	25
41-50 ปี	9	45
มากกว่า 50 ปี	5	25
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.3 ตามระดับการศึกษาของผู้ประกอบการจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในส่วนใหญ่มักจะมีระดับการศึกษาระดับ อาชีวศึกษาจำนวน 8 คนคิดเป็นร้อยละ 40 ซึ่งเป็นระดับการศึกษาที่มีความสนใจในการประกอบ ธุรกิจนี้มากที่สุด

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา	-	-
มัธยมศึกษาตอนต้น	2	10
มัธยมศึกษาตอนปลาย	4	20
อาชีวศึกษา	8	40
ปริญญาตรี	6	30
สูงกว่าปริญญาตรี	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.4 ตามสถานภาพของผู้ประกอบการจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการ โครงการอาหารทเมนต์ให้เข้านั้นส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรสจำนวน 14 คนคิดเป็น ร้อยละ 70 แสดงให้เห็นว่าสถานภาพสมรสมีความต้องการประกอบธุรกิจนี้มากที่สุดเพราะต้องการ สร้างความมั่นคงให้กับครอบครัว

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	5	25
สมรส	14	70
หย่าร้าง	1	5
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.5 ถึงจำนวนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ผู้ประกอบการนั้นๆ เป็นเจ้าของอยู่จากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้นส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเพียงแห่งเดียวจำนวน 16 คนคิดเป็นร้อยละ 80 เพราะอาจจะมีข้อจำกัดในเรื่องของเงินทุนในการที่จะสร้างโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าหลังต่อไป

ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามจำนวนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ท่านเป็นเจ้าของอยู่

จำนวนโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
1 แห่ง	16	80
2 แห่ง	3	15
มากกว่า 2 แห่ง	1	5
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

ส่วนที่ 2 รายละเอียดข้อมูลของโครงการอพาร์ทเมนต์

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.6 ถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าแต่ละแห่งจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทุกที่จะมีตู้เสื้อผ้า เติง ที่นอนให้กับผู้เช่าพักอาศัย แสดงให้เห็นว่าสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานที่จะต้องมี

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน
ห้องพักที่มี (ตอบได้มากกว่าข้อ)

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
ตู้เสื้อผ้า	20	100
เตียง	20	100
ที่นอน	20	100
โต๊ะเขียนหนังสือ	5	25
โต๊ะเครื่องแป้ง	8	40
โทรทัศน์	3	15
เครื่องปรับอากาศ	3	15
โทรศัพท์	15	75
เครื่องทำน้ำอุ่น	2	10

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.7 ตามการจำแนกลักษณะของห้องพักที่มีห้องน้ำในตัวของผู้ประกอบการจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในส่วนใหญ่จะมีห้องน้ำอยู่ภายในห้องพักจำนวน 17 รายคิดเป็นร้อยละ 85 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้นต้องการสร้างความสะดวกสบายให้กับผู้เช่าพักอาศัย

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะของห้องพักมีห้องน้ำในตัว

ห้องน้ำ	จำนวน	ร้อยละ
มี	17	85
ไม่มี	3	15
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.8 ตามลักษณะการว่าจ้างพนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทุกรายมีการว่าจ้างพนักงานในทุกโครงการ แสดงให้เห็นว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าไม่สามารถที่จะดำเนินโครงการเพียงคนเดียวได้ ต้องมีการว่าจ้างพนักงานเพื่อช่วยในการทำงาน

ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะการว่าจ้างพนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

การว่าจ้างพนักงาน	จำนวน	ร้อยละ
มี	20	100
ไม่มี	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.9 ตามจำนวนการว่าจ้างพนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าส่วนใหญ่มีการว่าจ้างพนักงานเพียง 1 คนจำนวน 10 โครงการคิดเป็นร้อยละ 50 แสดงให้เห็นว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาด 30-50 ห้องมีการว่าจ้างพนักงานเพียง 1 คนก็สามารถดำเนินกิจการได้

ตารางที่ 3.9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามจำนวนพนักงานที่ว่าจ้างในโครงการอพาร์ทเมนต์

จำนวนโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	10	50
2 คน	6	30
3 คน	4	20
3 คนขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.10 ถึงตำแหน่งในการว่าจ้างพนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่า ผู้ประกอบการโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทุกโครงการจะมีการจ้างพนักงานทำความสะอาด แสดงให้เห็นว่าพนักงานทำความสะอาดมีความจำเป็นต่อทุกๆโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ตารางที่ 3.10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามตำแหน่งในการว่าจ้างพนักงาน(ตอบได้มากกว่า1ข้อ)

ตำแหน่ง	จำนวน	ร้อยละ
พนักงานธุรการ	2	10
พนักงานบัญชี	14	70
พนักงานทำความสะอาด	20	100
พนักงานซ่อมบำรุง	8	40
พนักงานยามรักษาความปลอดภัย	6	30

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.11 ถึงเงินเดือนของพนักงานธุรการที่โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าว่าจ้างจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่าพนักงานธุรการมีเงินเดือนอยู่ในช่วง 6,000-7,500 บาท/เดือน

ตารางที่ 3.11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของพนักงานธุรการ (เฉลี่ยต่อเดือน)

เงินเดือน/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
3000-4500 บาท	-	-
4500-6000 บาท	-	-
6000-7500 บาท	2	100
7500 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	2	100

ที่มา: จากการสำรวจ

หมายเหตุ: จากตารางที่ 3.10 มีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ว่าจ้างพนักงานธุรการเพียง 2 ที่

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.12 ถึงเงินเดือนของพนักงานบัญชีที่โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าว่าจ้างจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่าส่วนใหญ่พนักงานบัญชีมีเงินเดือนอยู่ในช่วง 6,000-7,500 บาท/เดือน จำนวน 12 ที่จาก 14 ที่คิดเป็นร้อยละ 85 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดเงินเดือนของพนักงานบัญชีในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.12 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของพนักงานบัญชี (เฉลี่ยต่อเดือน)

เงินเดือน/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
3000-4500 บาท	-	-
4500-6000 บาท	2	15
6000-7500 บาท	12	85
7500 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	14	100

ที่มา: จากการสำรวจ

หมายเหตุ: จากตารางที่ 3.10 มีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ว่างพนักงานบัญชีเพียง 14 ที่

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.13 ถึงเงินเดือนของพนักงานทำความสะอาดที่โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าว่าจ้างจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่าส่วนใหญ่พนักงานทำความสะอาดมีเงินเดือนอยู่ในช่วง 3,000-4,500 บาท/เดือน จำนวน 15 ที่จาก 20 ที่คิดเป็นร้อยละ 75 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดเงินเดือนของพนักงานทำความสะอาดในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของพนักงานทำความสะอาด (เฉลี่ยต่อเดือน)

เงินเดือน/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
3000-4500 บาท	15	75
4500-6000 บาท	5	25
6000-7500 บาท	-	-
7500 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.14 ถึงเงินเดือนของพนักงานซ่อมบำรุงที่โครงการอพาร์ทเมนต์ให้
เช่าว่าจ้างจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่าส่วนใหญ่พนักงานซ่อมบำรุงมีเงินเดือนอยู่ในช่วง 3,000-
4,500 บาท/เดือน จำนวน 5 ที่จาก 8 ที่คิดเป็นร้อยละ 62
ตารางที่ 3.14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของพนักงานซ่อม
บำรุง (เฉลี่ยต่อเดือน)

เงินเดือน/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
3000-4500 บาท	5	62
4500-6000 บาท	3	38
6000-7500 บาท	-	-
7500 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	8	100

ที่มา: จากการสำรวจ

หมายเหตุ: จากตารางที่ 3.10 มีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ว่าจ้างพนักงานซ่อมบำรุงเพียง 8 ที่

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.15 ถึงเงินเดือนของพนักงานยามรักษาความปลอดภัยที่โครงการ
อพาร์ทเมนต์ให้เช่าว่าจ้างจากกลุ่มตัวอย่าง 20 รายพบว่าส่วนใหญ่พนักงานยามรักษาความปลอดภัย
เงินเดือนอยู่ในช่วง 3,000-4,500 บาท/เดือน จำนวน 4 ที่จาก 6 ที่คิดเป็นร้อยละ 67 โดยจะนำข้อมูล
ส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดเงินเดือนของพนักงานยามรักษาความปลอดภัยในการวิเคราะห์ทาง
การเงิน

ตารางที่ 3.15 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของพนักงานยาม
รักษาความปลอดภัย (เฉลี่ยต่อเดือน)

เงินเดือน/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
3000-4500 บาท	4	67
4500-6000 บาท	2	33
6000-7500 บาท	-	-
7500 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	6	100

ที่มา: จากการสำรวจ

หมายเหตุ: จากตารางที่ 3.10 มีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ว่าจ้างพนักงานยามรักษาความ
ปลอดภัยเพียง 6 ที่

เมื่อพิจารณາตารางที่ 3.16 ถึงรายจ่ายค่าไฟฟ้าในส่วนของสำนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาด 30-50 ห้องส่วนใหญ่มีรายจ่ายค่าไฟฟ้าในส่วนของสำนักงาน อยู่ที่ 500-1,000 บาท/เดือน จำนวน 12 ที่คิดเป็นร้อยละ 60 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดรายจ่ายค่าไฟฟ้าในส่วนของสำนักงานในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.16 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามรายจ่ายค่าไฟฟ้าในส่วนของสำนักงาน (เฉลี่ยต่อเดือน)

รายจ่าย/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
500-1000 บาท	12	60
1000-1500 บาท	8	40
1500-2000 บาท	-	-
2000 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณາตารางที่ 3.17 ถึงรายจ่ายค่าโทรศัพท์ในส่วนของสำนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาด 30-50 ห้องส่วนใหญ่มีรายจ่ายค่าโทรศัพท์ในส่วนของสำนักงาน อยู่ที่ 500-1,000 บาท/เดือน จำนวน 15 ที่คิดเป็นร้อยละ 75 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดรายจ่ายค่าโทรศัพท์ในส่วนของสำนักงานในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.17 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามรายจ่ายค่าโทรศัพท์
ในส่วนของสำนักงาน (เฉลี่ยต่อเดือน)

รายจ่าย/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
500-1000 บาท	15	75
1000-1500 บาท	5	25
1500-2000 บาท	-	-
2000 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.18 ถึงรายจ่ายค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและซ่อมแซมในส่วนของสำนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาด 30-50 ห้องส่วนใหญ่มีรายจ่ายค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและซ่อมแซมในส่วนของสำนักงาน อยู่ที่ 500-1,000 บาท/เดือน จำนวน 12 ที่คิดเป็นร้อยละ 60 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดรายจ่ายค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและซ่อมแซมในส่วนของสำนักงานในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.18 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามรายจ่ายค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและซ่อมแซมในส่วนของสำนักงาน (เฉลี่ยต่อเดือน)

รายจ่าย/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
500-1000 บาท	12	60
1000-1500 บาท	8	40
1500-2000 บาท	-	-
2000 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.19 ถึงปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้พักอาศัย ของโครงการอพาร์ทเมนต์ ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้พักอาศัยอยู่ในช่วง 100-150 หน่วย/เดือน จำนวน 15 ที่คิดเป็นร้อยละ 75 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้พักอาศัยในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.19 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้พักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน)

หน่วย/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
50-100	2	10
100-150	15	75
150-200	3	15
200 หน่วยขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.20 ถึงปริมาณการใช้ไฟฟ้าของห้องเช่าเพื่อทำการค้าของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าของห้องเช่าเพื่อทำการค้าอยู่ในช่วง 400-500 หน่วย/เดือน จำนวน 12 ที่คิดเป็นร้อยละ 60 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดปริมาณการใช้ไฟฟ้าของห้องเช่าเพื่อทำการค้าในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.20 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าของห้องเช่าเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน)

หน่วย/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
200-300	-	-
300-400	5	25
400-500	12	60
500 หน่วยขึ้นไป	3	15
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.21 ถึงปริมาณการใช้โทรศัพท์ของผู้พักอาศัยของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีปริมาณการใช้โทรศัพท์ของผู้พักอาศัย อยู่ในช่วง 20-30 ครั้ง/เดือน จำนวน 9 ที่คิดเป็นร้อยละ 45 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการ กำหนดปริมาณการใช้โทรศัพท์ของผู้พักอาศัยในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.21 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้โทรศัพท์ของผู้ พักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน)

ครั้ง/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
10-20	7	35
20-30	9	45
30-40	4	20
40 ครั้งขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.22 ถึงปริมาณการใช้โทรศัพท์ของห้องเช่าเพื่อทำการค้าของ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีปริมาณการใช้โทรศัพท์ของ ห้องเช่าเพื่อทำการค้าอยู่ในช่วง 40-50 ครั้ง/เดือน จำนวน 11 ที่คิดเป็นร้อยละ 55 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้ มาช่วยในการกำหนดปริมาณการใช้โทรศัพท์ของห้องเช่าเพื่อทำการค้าในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.22 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้โทรศัพท์ของ ห้องเช่าเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน)

ครั้ง/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
20-30	-	-
30-40	4	20
40-50	11	55
50 ครั้งขึ้นไป	5	25
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.23 ถึงอัตราการใช้น้ำประปาของผู้พักอาศัยของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีอัตราการใช้น้ำประปาของผู้พักอาศัยอยู่ในช่วง 50-100 บาท/เดือน จำนวน 17 ที่คิดเป็นร้อยละ 85 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดอัตราการใช้น้ำประปาของผู้พักอาศัยในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.23 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราการใช้น้ำประปาของผู้พักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน)

บาท/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
50-100	17	85
100-150	3	15
150-200	-	-
200 บาทขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.24 ถึงอัตราการใช้น้ำประปาของห้องเช่าเพื่อทำการค้าของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีอัตราการใช้น้ำประปาของห้องเช่าเพื่อทำการค้าอยู่ในช่วง 400-500 บาท/เดือน จำนวน 9 ที่คิดเป็นร้อยละ 45 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดอัตราการใช้น้ำประปาของผู้พักอาศัยในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.24 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราการใช้น้ำประปาของห้องเช่าเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน)

บาท/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
200-300	1	5
300-400	8	40
400-500	9	45
500 บาทขึ้นไป	2	10
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.25 ถึงอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัย ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัยอยู่ในช่วง 2,500-3,000 บาท/เดือน จำนวน 10 ที่คิดเป็นร้อยละ 50 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัยในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.25 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน)

อัตราค่า/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
2000-2500 บาท	2	10
2500-3000 บาท	10	50
3000-3500 บาท	5	25
3500 บาทขึ้นไป	3	15
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาตารางที่ 3.26 ถึงอัตราค่าเช่าห้องเพื่อทำการค้าของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ที่พบว่าส่วนใหญ่มีอัตราค่าเช่าห้องเพื่อทำการค้าอยู่ในช่วง 4,500-5,000 บาท/เดือน จำนวน 8 ที่คิดเป็นร้อยละ 40 โดยจะนำข้อมูลส่วนนี้มาช่วยในการกำหนดอัตราค่าเช่าห้องเพื่อทำการค้าในการวิเคราะห์ทางการเงิน

ตารางที่ 3.26 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราค่าเช่าห้องเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน)

อัตราค่า/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
4000-4500 บาท	4	20
4500-5000 บาท	8	40
5000-5500 บาท	7	35
5500 บาทขึ้นไป	1	5
รวม	20	100

ที่มา: จากการสำรวจ

โดยการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักศึกษา และบุคคลทำงานทั่วไป ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ในครั้งนี้ ได้จำแนกต้นทุนออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

3.2.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) คือ ค่าใช้จ่ายที่ลงทุนในครั้งแรกซึ่งใช้ในการเริ่มต้นโครงการ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ก็คือ ต้นทุนการลงทุน (Investment Cost) ซึ่งประกอบด้วย

ก.ค่าก่อสร้างอาคารและสถานที่ (ดูรายละเอียดได้จากตารางที่ 3.27)

ค่าที่ดิน	1,500,000	บาท
ค่าก่อสร้างอาคาร	6,600,000	บาท
ค่าออกแบบก่อสร้างอาคาร	132,000	บาท
ค่าพัฒนาที่ดิน	52,500	บาท
ค่าสาธารณูปโภคด้านไฟฟ้า	220,000	บาท
ค่าสาธารณูปโภคด้านไฟฟ้าน้ำประปา	55,000	บาท
ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งโทรศัพท์	40,000	บาท
ค่าระบบ UBC	110,000	บาท
รวมค่าก่อสร้างอาคารและสถานที่	8,709,000	บาท

ตารางที่ 3.27 แสดงรายละเอียดค่าก่อสร้างอาคารและสถานที่

รายการ	หน่วย	บาท/หน่วย	รวม(บาท)	หมายเหตุ
ค่าที่ดิน	ตร.ว.	10,000	1,500,000	เป็นที่ดินของเจ้าของกิจการเอง จำนวน 150 ตารางวา ไม่ได้ทำ การซื้อใหม่โดยการประเมิน ราคาที่ดินจากกรมที่ดินจังหวัด นครสวรรค์
ค่าก่อสร้างอาคาร	ตร.ม.	5,500	6,600,000	จำนวน 4 ชั้น ตัวอาคารกว้าง 14.60 เมตรและยาว 20.50 เมตร ใช้วัสดุก่อสร้างคุณภาพปาน กลางประเมินค่าก่อสร้างโดย มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
ค่าออกแบบ ก่อสร้างอาคาร	%	2.0%	132,000	2.0% ของมูลค่าการก่อสร้าง อาคาร
ค่าพัฒนาที่ดิน	ตร.ว.	350	52,500	เป็นค่าใช้จ่ายในการถมที่ดิน และปรับพื้นที่เตรียมสำหรับการ ก่อสร้าง
ค่าสาธารณูปโภค ด้านไฟฟ้า	ชุด	1	220,000	เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับหม้อแปลง ไฟฟ้าขนาด 150 kVA และ อุปกรณ์ในระบบพร้อมค่าติดตั้ง
ประปา	ชุด	1	55,000	ค่าใช้จ่ายในการทำระบบชุดเจาะ น้ำบาดาลลึก 30 เมตร พร้อมทั้ง อุปกรณ์ปั้มน้ำ และเครื่องกรอง
โทรศัพท์	หมายเลข	4,000	40,000	จำนวน 10 หมายเลข
UBC	ชุด	1	110,000	มี 10 ช่อง สำหรับห้องพักจำนวน 35 ห้องและค่าเช่าอุปกรณ์

ข.ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพักและห้องเช่าทำการค้า

(ดูรายละเอียดได้จากตารางที่ 3.28)

ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก	350,000	บาท
ค่าโทรทัศน์	122,500	บาท
ค่าเครื่องปรับอากาศ	468,000	บาท
ค่าเครื่องทำน้ำอุ่น	70,000	บาท
ค่าเครื่องโทรศัพท์	11,700	บาท

รวมค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพักและห้องเช่าทำการค้า 1,022,200 บาท

ตารางที่ 3.28 แสดงรายละเอียดค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพักและห้องเช่าทำการค้า

รายการ	หน่วย	บาท/หน่วย	รวม(บาท)	หมายเหตุ
ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก	ชุด	10,000	350,000	ประกอบไปด้วย ตู้เสื้อผ้า เตียง ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง และโต๊ะเขียนหนังสือรวม มูลค่า 10,000 บาท/ห้อง รวม 35 ห้อง
ค่าโทรทัศน์	เครื่อง	3,500	122,500	ขนาด 21 นิ้วจำนวน 35 เครื่อง
ค่าเครื่องปรับอากาศ	เครื่อง	12,000	468,000	9,000 BTUจำนวน 39 เครื่อง
ค่าเครื่องทำน้ำอุ่น	เครื่อง	2,000	70,000	จำนวน 35 เครื่อง
ค่าเครื่องโทรศัพท์	เครื่อง	300	11,700	จำนวน 35 เครื่อง

ค.ค่าเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน

ค่าเครื่องคอมพิวเตอร์พร้อมเครื่องพิมพ์ 1 ชุด	25,000	บาท
ชุดโต๊ะทำงาน 1 ชุด	2,000	บาท
ชุดโต๊ะรับแขก 1 ชุด	6,500	บาท
ค่าเครื่องปรับอากาศ 12000 BTU 1 เครื่อง	12,000	บาท
ค่าเครื่องโทรศัพท์ 1 เครื่อง	300	บาท

รวมค่าเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน 45,800 บาท

ง.ค่าทำป้าย และค่าโฆษณาในช่วงเปิดกิจการ

ค่าทำป้าย และค่าโฆษณา 20,000 บาท

รวมต้นทุนคงที่ทั้งหมด 9,775,500 บาท

3.2.2 ต้นทุนผันแปร (Variable Cost) ในโครงการนี้ก็คือ คือ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Cost) ซึ่งประกอบด้วย

ก.เงินเดือนพนักงาน (บาท/ปี)

เงินเดือนพนักงานธุรการและบัญชี 1 คน 84,000 บาท

เงินเดือนพนักงานทำความสะอาด 1 คน 54,000 บาท

เงินเดือนยามรักษาความปลอดภัย 1 คน 54,000 บาท

หมายเหตุ เงินเดือนพนักงาน

- เงินเดือนพนักงานธุรการและบัญชี จากตารางที่ 3.12 ที่ได้จากการสำรวจ ทางโครงการจึงกำหนดเงินเดือนของพนักงานธุรการและบัญชี เท่ากับ 7,000 บาท/เดือน

- เงินเดือนพนักงานทำความสะอาด จากตารางที่ 3.13 ที่ได้จากการสำรวจ ทางโครงการจึงกำหนดเงินเดือนของพนักงานทำความสะอาด เท่ากับ 4,500 บาท/เดือน

- เงินเดือนพนักงานยามรักษาความปลอดภัย จากตารางที่ 3.15 ที่ได้จากการสำรวจ ทางโครงการจึงกำหนดเงินเดือนของพนักงานยามรักษาความปลอดภัย เท่ากับ 4,500 บาท/เดือน

รวมเงินเดือนพนักงาน 192,000 บาท

ข.รายจ่ายส่วนสำนักงาน (บาท/ปี) ดูรายละเอียดได้จากตารางที่ 3.29

ค่าไฟฟ้า 11,520 บาท

ค่าโทรศัพท์ 12,000 บาท

ค่าธรรมเนียมโทรศัพท์ 12,000 บาท

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 12,000 บาท

ค่า UBC 30,000 บาท

ค่าขยะส่วนกลาง 6,000 บาท

รวมรายจ่ายส่วนสำนักงาน 83,520 บาท

ตารางที่ 3.29 แสดงรายละเอียดรายจ่ายส่วนสำนักงาน

รายการ	หน่วย	บาท/หน่วย	รวม(บาท)	หมายเหตุ
ค่าไฟฟ้า	หน่วย	3.20	11,520	จากตารางที่ 3.16 ทางโครงการ จึงกำหนดให้ค่าไฟฟ้าในส่วนของสำนักงานเท่ากับ 300 หน่วย/เดือน
ค่าโทรศัพท์	เดือน	1,000	12,000	จากตารางที่ 3.17 ทางโครงการ จึงกำหนดให้ค่าโทรศัพท์ในส่วนของสำนักงานเท่ากับ 1,000 บาท/เดือน
ค่าธรรมเนียมโทรศัพท์	เดือน	1,000	12,000	10 หมายเลข หมายเลขละ 100 บาท
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	เดือน	1,000	12,000	จากตารางที่ 3.18 ทางโครงการ จึงกำหนดให้มีค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดในส่วนของสำนักงานเท่ากับ 1,000 บาท/เดือนในการบำรุง ซ่อมแซมต่างๆ
ค่าบริการ UBC	เดือน	2,500	12,000	ค่าบริการ UBC รายเดือน
ค่าขยะส่วนกลาง	เดือน	500	6,000	ขยะส่วนกลาง

ค.รายจ่ายส่วนห้องเช่า (บาท/ปี) ดูรายละเอียดได้จากตารางที่ 3.30

ค่าไฟฟ้าห้องเช่าเพื่อพักอาศัย	161,280	บาท
ค่าไฟฟ้าห้องเช่าเพื่อทำการค้า	76,800	บาท
ค่าโทรศัพท์ของห้องเช่าพักอาศัย	37,800	บาท
ค่าโทรศัพท์ของห้องเช่าเพื่อทำการค้า	7,200	บาท
รวมรายจ่ายส่วนห้องเช่า	283,080	บาท

ตารางที่ 3.30 แสดงรายละเอียดรายจ่ายส่วนห้องเช่า

รายการ	หน่วย	บาท/หน่วย	รวม(บาท)	หมายเหตุ
ค่าไฟฟ้าห้องเช่า เพื่อพักอาศัย	หน่วย	3.2	161,280	จากตารางที่ 3.19 ทางโครงการ จึงกำหนดให้มีการ ใช้ไฟฟ้า 120 หน่วย/เดือน/ห้องจำนวน35 ห้อง ซึ่งจ่ายให้การไฟฟ้า
ค่าไฟฟ้าห้องเช่า เพื่อทำการค้า	หน่วย	3.2	76,800	จากตารางที่ 3.20 ทางโครงการ จึงกำหนดให้มีการ ใช้ไฟฟ้า 500 หน่วย/เดือน/ห้องจำนวน4 ห้อง ซึ่งจ่ายให้การไฟฟ้า
ค่าโทรศัพท์ของ ห้องเช่าเพื่อพัก อาศัย	ครั้ง	3	37,800	จากตารางที่ 3.21 ทางโครงการ จึงกำหนดให้มีการ ใช้โทรศัพท์ 30 ครั้ง/เดือน/ห้อง จำนวน35 ห้องซึ่งจ่ายให้ห้องการค้าโทรศัพท์
ค่าโทรศัพท์ของ ห้องเช่าเพื่อทำ การค้า	ครั้ง	3	7,200	จากตารางที่ 3.22 ทางโครงการ จึงกำหนดให้มีการ ใช้โทรศัพท์ 50 ครั้ง/เดือน/ห้องจำนวน4 ห้องซึ่งจ่ายให้ห้องการค้าโทรศัพท์

ง.ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ (บาท / ปี)

ค่าภาษีโรงเรือน	216,750	บาท
ค่าประกันอัคคีภัย	7,464	บาท
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ	224,214	บาท

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ

- ค่าภาษีโรงเรือน เท่ากับ 12.5% ของรายได้จากค่าเช่าห้องพักและทำการค้า (รายได้ส่วนนี้ดูได้จากหัวข้อ 3.3.1)
- ค่าประกันอัคคีภัย เท่ากับ 0.01% ของทุนประกัน โดยทุนประกันคือ มูลค่าสิ่งก่อสร้างจำนวน 6,600,00 บาท ร่วมกับอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ที่ติดตั้งภายในอาคาร จำนวน 864,700 บาท

รวมต้นทุนผันแปรทั้งหมด

782,814 บาท

3.2.3 ค่าเสื่อมราคา (Depreciation) คือ ค่าชดเชยการลงทุนในทรัพย์สินในรูปค่าลดหย่อนก่อนนำไปคิดภาษีเงินได้ (Tax Allowance) โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้วิธีคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง (Striangt line) ซึ่งค่าเสื่อมราคาจะถูกหักเท่ากันทุก ๆ ปี ตลอดอายุการใช้งาน โดยแบ่งการคิดค่าเสื่อมราคาเป็น 2 ส่วนดังนี้

ก.ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า และประปา ตามมาตรฐานของสมาคม ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้กำหนดอายุประเภทอาคารพักอาศัย 4 ชั้น ไว้ 50 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาต่อปีในอัตราร้อยละ 2 แต่ให้สามารถหักได้ไม่เกินร้อยละ 60 คือยอมให้หักค่าเสื่อมราคาไม่เกิน 30 ปี ดังนั้นทางโครงการจึงคิดค่าเสื่อมราคาที่ 20 ปี

ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง (บาท/ปี) (ค่าก่อสร้าง 6,600,000 บาท)	330,000	บาท
---	---------	-----

ค่าเสื่อมราคาของระบบไฟฟ้า (บาท/ปี) (ค่าหม้อแปลงไฟฟ้าและอุปกรณ์ 220,000 บาท)	11,000	บาท
--	--------	-----

ค่าเสื่อมราคาของระบบประปา (บาท/ปี) (ค่าระบบน้ำบาดาล 55,000 บาท)	2,750	บาท
--	-------	-----

รวม ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง	343,750	บาท
--	----------------	------------

ข.ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์ และ อุปกรณ์ ภายในห้องพัก และสำนักงาน โดยคิดค่าเสื่อมราคา 5 ปี อัตราร้อยละ 20 ต่อปี (หน่วย บาท/ปี)

ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก (ราคาเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ 1,022,200 บาท)	204,440	บาท
---	---------	-----

ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน (ราคาเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ 45,800 บาท)	9,160	บาท
---	-------	-----

รวมค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมด	213,600	บาท
--	----------------	------------

3.2.4 ต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) เนื่องจากเจ้าของกิจการได้นำเงินของตัวเองเข้ามาลงทุนในโครงการจำนวน 1,422,500 บาท (ได้จากต้นทุนคงที่ทั้งหมดหักออกด้วยค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าระบบสาธารณูปโภคและน้ำประปา) ดังนั้นเงินจำนวนนี้จะต้องคิดต้นทุนค่าเสียโอกาส โดยใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรอายุ 10 ปี ที่ร้อยละ 5 มาคำนวณ และที่ดินของโครงการที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ จะต้องคิดต้นทุนค่าเสียโอกาสด้วย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนค่าเสียโอกาส จากเงินส่วนตัวที่นำมาลงทุน	71,125	บาท
(เงินจำนวน 1,422,500 บาท)		
ต้นทุนค่าเสียโอกาส จากค่าให้เช่าที่ดิน	36,000	บาท
(3,000 บาท/เดือน)		
รวมต้นทุนค่าเสียโอกาส	107,125	บาท

จากการกำหนด และการประเมินต้นทุนของโครงการที่ได้กล่าวมาในข้างต้น ทั้งในส่วน
ของต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) ต้นทุนผันแปร (Variable Cost) ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)
และต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) ได้แสดง รายละเอียดไว้ในตารางที่ 3.31 หน้า 41

3.3 การกำหนดและการประเมินมูลค่าทางด้านผลตอบแทนของโครงการ

เป็นการประเมินรายรับของโครงการ โดยแยกรายรับเป็นส่วนต่าง ๆ ดังนี้

3.3.1 รายรับจากค่าเช่าห้อง ในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าได้กำหนดอัตราค่าเช่าห้องพักแบบคงที่ตลอดอายุโครงการจากตารางที่ 3.25 และ 3.26 ที่ได้จากการสำรวจ ทางโครงการจึงกำหนดให้อัตราค่าเช่าห้องพักเพื่ออยู่อาศัย 3,500 บาท / เดือน และอัตราค่าเช่าห้องพักเพื่อทำการค้า 5,500 บาท / เดือน ประมาณการรายรับต่อปีได้ดังนี้

รายรับค่าเช่าห้องพักอาศัย 35 ห้อง	1,470,000	บาท
รายรับค่าเช่าห้องเพื่อทำการค้า 4 ห้อง	264,000	บาท
รวมรายรับจากค่าเช่าห้อง	1,734,000	บาท

3.3.2 รายรับจากค่าไฟฟ้า จากตารางที่ 3.19 และ 3.20 ที่ได้จากการสำรวจ ทางโครงการจึงกำหนดให้ห้องเช่าพักอาศัยแต่ละห้องใช้ไฟฟ้า 120 หน่วย / เดือน และห้องเช่าเพื่อทำการค้าใช้ไฟแต่ละห้อง 500 หน่วย / เดือน โดยคิดค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 บาท โครงการจึงมีรายรับจากค่าไฟฟ้าต่อปี ดังนี้

รายรับค่าไฟฟ้าจากห้องเช่าเพื่อพักอาศัย 35 ห้อง	302,400	บาท
รายรับค่าประปาห้องเช่าเพื่อทำการค้า 4 ห้อง	144,000	บาท
รวมรายรับจากค่าไฟฟ้า	446,400	บาท

3.3.3 รายรับจากค่าประปา ทางโครงการได้ใช้น้ำจากการขุดเจาะบ่อบาดาล และจากตารางที่ 3.23 และ 3.24 ที่ได้จากการสำรวจ ทางโครงการจึงกำหนดให้ห้องเช่าเพื่อพักอาศัยเหมาจ่ายค่าน้ำประปา 100 บาท / เดือน และห้องเช่าเพื่อทำการค้าเหมาจ่ายค่าน้ำประปา 400 บาท / เดือน โครงการจึงมีรายรับจากค่าน้ำประปาต่อปี ดังนี้

รายรับค่าประปาห้องเช่าเพื่อพักอาศัย 35 ห้อง	42,000	บาท
รายรับค่าประปาห้องเช่าเพื่อทำการค้า 4 ห้อง	19,200	บาท
รวมรายรับจากค่าประปา	61,200	บาท

3.3.4 รายรับจากค่าโทรศัพท์ จากตารางที่ 3.21 และ 3.22 ที่ได้จากการสำรวจ ทางโครงการจึงกำหนดให้ห้องเช่าพักอาศัยใช้โทรศัพท์ 30 ครั้ง / เดือน และห้องเช่าเพื่อทำการค้าใช้

โทรศัพท์ 50 ครั้ง / เดือน โดยคิดอัตราค่าโทรศัพท์ครั้งละ 5 บาท โครงการจึงมีรายรับค่าโทรศัพท์ต่อปี ดังนี้

รายรับค่าโทรศัพท์ห้องเช่าเพื่อพักอาศัย 35 ห้อง	63,000	บาท
รายรับค่าโทรศัพท์ห้องเช่าเพื่อทำการค้า 4 ห้อง	12,000	บาท
รวมรายรับจากค่าโทรศัพท์	75,000	บาท
รวมรายรับทั้งหมด	2,316,600	บาท

จากการกำหนดและการประเมินผลตอบแทนของโครงการตามที่ได้กล่าวมาในข้างต้นได้แสดงรายละเอียดไว้ในตารางที่ 3.32 หน้า 44

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.11 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนต้นแปรเพิ่มขึ้น 10%

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	Total
อัตราคิดลด 9%		0.917	0.841	0.772	0.708	0.649	0.546	0.547	0.501	0.460	0.422	0.387	0.355	
กระแสเงินสด	-1,422,500	222,619	211,639	198,503	184,241	168,757	87,866	69,615	49,799	28,286	138,653	1,014,853	1,014,853	
ต้นทุน	-1,422,500													
ผลตอบแทน		222,619	211,639	198,503	184,241	168,757	87,866	69,615	49,799	28,286	138,653	1,014,853	1,014,853	
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	-1,422,500													
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน		204,142	177,988	153,244	130,443	109,523	47,975	38,079	24,949	13,012	58,512	392,748	360,273	1,710,888
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	-1,422,500	204,142	177,988	153,244	130,443	109,523	47,975	38,079	24,949	13,012	58,512	392,748	360,273	288,388

ที่มา: จากการคำนวณ
 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ 288,388
 อัตราผลตอบแทนภายใน 1.20
 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 12.03%