

บทที่ 4

ผลการวิจัย

4.1 การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน (Financial Cost – Benefit Analysis)

จากการศึกษาการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จ.นครสวรรค์ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน โดยพิจารณาจากการวิเคราะห์ทางการเงินแบ่งออกได้เป็น 4 ส่วน

4.1.1 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

จากข้อมูลต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการระยะเวลา 12 ปี ในตารางที่ 4.2 หน้า 48 พบว่า

เงินลงทุนเริ่มแรกมีค่าเท่ากับ	9,797,500	บาท
ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปีมีค่าเท่ากับ	1,203,475	บาท
ระยะเวลาคืนทุน =	$\frac{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}}{\text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}}$	
	= 8.14	ปี

ดังนั้นโครงการมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ที่ 8.14 ปี น้อยกว่าระยะเวลาในการศึกษาของโครงการซึ่งมีอายุ 12 ปี

4.1.2 การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Not Present Value : NPV)

จากข้อมูลต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการระยะเวลา 12 ปี ในตารางที่ 4.3 หน้า 49 และตารางที่ 4.4 หน้า 50 เมื่อนำค่าที่ได้มาหามูลค่าปัจจุบันของแต่ละส่วน ณ อัตราคิดลดที่ 9% พบว่า

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนมีค่าเท่ากับ	2,100,220	บาท
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนมีค่าเท่ากับ	1,422,500	บาท

นำผลที่ได้นำมาแทนค่าในสูตรการคำนวณ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 NPV &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \left(\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + C_o \right) \\
 &= 2,100,220 - 1,422,500 \\
 &= 677,720 \quad \text{บาท}
 \end{aligned}$$

ค่า Net Present Value : NPV มีค่า 677,720 บาท แสดงถึงมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ที่คิดกลับมา ณ ปีปัจจุบันมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้นผลการวิเคราะห์ที่ได้ค่า NPV จึงมีความเป็นไปได้ของโครงการตามหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจในการลงทุน

4.1.3 การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน Internal Rate of Return : IRR

จากข้อมูลต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการระยะเวลา 12 ปี ในตารางที่ 4.3 หน้า 49 และ ตารางที่ 4.4 หน้า 50 เมื่อนำค่าที่ได้มาหามูลค่าปัจจุบันของแต่ละส่วน ณ อัตราคิดลดที่ 16.07 % พบว่า

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนมีค่าเท่ากับ	1,422,589	บาท
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนมีค่าเท่ากับ	1,422,500	บาท

นำผลที่ได้นำมาแทนค่าในสูตรการคำนวณ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{IRR หรือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \left(\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + C_o \right) &= 0 \\
 &= 89 \quad \text{มีค่าใกล้เคียง } 0 \\
 \text{ณ. } r &= 16.07 \%
 \end{aligned}$$

ค่า IRR มีค่า 16.07 % แสดงถึงผลตอบแทนภายในโครงการ ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09% ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2550) ซึ่งเป็นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าเหมือนกัน และมีความเสี่ยงเท่าๆกัน ดังนั้นค่า IRR จึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจในการลงทุน

4.1.4 การคำนวณหาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio)

จากข้อมูลต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการระยะเวลา 12 ปี ในตารางที่ 4.3 หน้า 49 และ ตารางที่ 4.4 หน้า 50 เมื่อนำค่าที่ได้มาหามูลค่าปัจจุบันของแต่ละส่วน ณ อัตราคิดลดที่ 9% พบว่า

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนมีค่าเท่ากับ 2,100,220 บาท

มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1,422,500 บาท

นำผลที่ได้นำมาแทนค่าในสูตรการคำนวณ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ (B/C Ratio) ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{B/C ratio} &= \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}} + C_0 \\ &= 2,100,220 / 1,422,500 \\ &= 1.48 \end{aligned}$$

ค่า B/C Ratio มีค่า 1.48 แสดงถึงอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการที่คิดกลับมา ณ ปัจจุบัน มีค่ามากกว่า 1 ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ของโครงการตามหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจการลงทุน

ตารางที่ 4.1 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด 9%

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	ผลการคำนวณ
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ(NPV)	677,720
อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR)	16.07 %
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน(B/C ratio)	1.48

ที่มา :จากการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด 9% (ดูรายละเอียดได้ที่ตารางที่ 4.4)

จากผลการศึกษา โดยการวิเคราะห์ทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วย การหาค่า NPV , IRR , B/C Ratio ณ ระดับอัตราคิดลด 9% ระยะเวลาดำเนินโครงการ 12 ปีพบว่า ผ่านหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจการลงทุน จึงสรุปได้ว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 4.2 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อบำรุงรักษาถนน (Pay back period)

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
1. รายรับของโครงการ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
รวมรายรับสุทธิ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
1. ต้นทุนคงที่													
1.1 ค่าก่อสร้างอาคารและสถานที่	8,709,500												
1.2 ค่าจ้างฟรีแลนซ์และอุปกรณ์ภายใน	1,022,200												
1.3 ค่าเช่าที่ดินและอุปกรณ์สำนักงาน	45,800												
1.4 ค่าป้ายและค่าโฆษณา	20,000												
รวมต้นทุนคงที่ทั้งหมด	9,797,500												
2. ต้นทุนผันแปร													
2.1 เงินเดือนพนักงาน	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000
2.2 รายจ่ายส่วนสำนักงาน	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520
2.3 รายจ่ายส่วนห้องเช่า	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080
2.4 ค่าใช้สอยอื่น ๆ ของโครงการ	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214
รวมต้นทุนผันแปร	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814
3. กำไรต่อมรดก													
3.1 กำไรต่อมรดกของสิ่งปลูกสร้างพร้อม	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
รวมกำไรสุทธิ	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600
3.2 ค่าเสื่อมราคาของที่ดิน													
รวมค่าเสื่อมราคา	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
รวมรายจ่ายทั้งหมด	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164	1,340,164
รายได้สุทธิ	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436	976,436
กำไรสุทธิ 30%	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931	292,931
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505	683,505
ผลตอบแทน (ถ้าไปสุทธิ: ค่าเสื่อมราคา)	-9,797,500	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855	1,240,855

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.3 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อดำเนินการปฏิบัติงานของคณะมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์ จังหวัดบุรีรัมย์

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
1. วัสดุของโครงการ	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
รวมรายบุคคล	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
1. ต้นทุนของกิจกรรมที่ดำเนินงานร่วมกัน	1,422,500												
บุคลากรในโครงการ													
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500												
2. ต้นทุนผันแปร													
2.1 เงินเดือนพนักงาน	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000
2.2 วัสดุสิ้นเปลือง	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520
2.3 วัสดุสิ้นเปลืองอื่น	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080
2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นของโครงการ	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214
รวมต้นทุนผันแปร	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814
3. ค่าเสื่อมราคา													
3.1 ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อมอาคารชุด	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
3.2 ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์สำนักงาน	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600
รวมค่าเสื่อมราคา	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
4. ค่าตอบแทนบุคลากรอื่นนอกเหนือจากวิทยากร	545,617	509,016	465,228	417,689	366,076	310,039	249,201	183,150	111,439	33,916			
รวมรายจ่ายทั้งหมด	1,885,781	1,849,180	1,805,392	1,757,853	1,706,240	1,654,603	1,602,966	1,551,329	1,500,692	1,450,055	1,400,418	1,350,781	1,300,144
กำไรขั้นต้น 30%	430,819	467,420	511,208	558,747	610,360	663,973	718,586	775,199	832,812	891,425	950,038	1,008,651	1,067,264
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	129,246	140,226	153,562	167,624	183,108	199,192	215,876	233,159	251,043	269,527	288,611	308,295	328,579
รวมกำไรสุทธิ	301,573	327,194	357,846	391,123	427,252	463,381	500,510	538,649	576,788	614,927	653,066	691,205	729,344
ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์สำนักงาน	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382	474,382
ค่าเสื่อมราคาของสิ่งอื่นนอกเหนือจากสิ่งปลูกสร้าง	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500	277,416	266,436	253,300	239,038	223,554	207,970	193,486	178,002	163,518	149,034	134,550	120,066
กำไรสุทธิ													
รวมกำไรสุทธิ													
รวมต้นทุนคงที่													
รวมกำไรสุทธิ													

ที่มา : ทางการคำนวณ

ลิขสิทธิ์ในมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
 Copyright © 2015
 All rights reserved

ตารางที่ 4.4 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9%

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	277,416	266,436	253,300	239,038	223,554	142,663	124,412	104,596	83,083	193,450	1,069,650	1,069,650	
ต้นทุน	-1,422,500													
ผลตอบแทน		277,416	266,436	253,300	239,038	223,554	142,663	124,412	104,596	83,083	193,450	1,069,650	1,069,650	
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	-1,422,500													-1,422,500
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน		254,391	224,073	195,547	169,239	145,087	77,894	68,053	52,403	38,218	81,636	413,955	379,726	2,100,220
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	-1,422,500	254,391	224,073	195,547	169,239	145,087	77,894	68,053	52,403	38,218	81,636	413,955	379,726	677,720

ที่มา : เอกสารคำนวณ

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ

อัตราผลตอบแทนภายใน

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน

677,720

1.48

16.07%

4.2 การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการมีประโยชน์อย่างยิ่งต่อการประเมินเหตุการณ์ในอนาคตที่อาจจะเปลี่ยนแปลงไปจากสถานการณ์เดิมของโครงการที่จัดตั้งขึ้น โดยเป็นการวิเคราะห์เพื่อตรวจสอบว่าถ้ามีปัจจัยต่างๆมากระทบทำให้มีการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและรายรับของโครงการแล้ว จะทำให้การวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อที่จะหาค่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมีการเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยอย่างไร ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินกิจการทางการเงิน โดยการวิเคราะห์ความไหวตัวนั้นจะช่วยประกอบการตัดสินใจที่จะเลือกลงทุนในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการนั้นอาจจะมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านใดด้านหนึ่งหรืออาจจะเกิดขึ้นพร้อมๆกันก็ได้ โดยแบ่งการวิเคราะห์ได้ดังนี้

- 1) การวิเคราะห์ความไหวเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านต้นทุนผันแปร โดยที่รายรับของโครงการคงที่
- 2) การวิเคราะห์ความไหวเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านรายรับ โดยที่ต้นทุนผันแปรของโครงการคงที่
- 3) การวิเคราะห์ความไหวเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านต้นทุนผันแปรและรายรับเกิดขึ้นพร้อมๆกัน

ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของสิ่งต่างๆเหล่านี้ จึงเป็นที่มาของการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการดังต่อไปนี้

4.2.1 การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทางด้านต้นทุน

โดยทางโครงการจะพิจารณากรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลง จากการศึกษาจะกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงต้นทุนผันแปรของโครงการเพิ่มขึ้น เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน โดยแบ่งการวิเคราะห์ได้ 3 กรณีดังนี้

1) กรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5%

โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนผันแปร 5% ในแต่ละปี หลังจากที่เกิดกิจการเริ่มดำเนินการผ่านไป อาจจะมาจากค่าใช้จ่ายในส่วนของเงินเดือนพนักงานที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นจะต้องนำต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้นนี้มาพิจารณาไว้ใน การวิเคราะห์ทางการเงินด้วย เพื่อที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการออร์ทเมนต์ให้เขาจะมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร โดยกำหนดให้ต้นทุนคงที่ และรายรับรวมของโครงการคงที่ เมื่อพิจารณา ตารางที่ 4.8 หน้า 55 และตารางที่ 4.9 หน้า 56 พบว่า

- มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) ของโครงการ ในระยะเวลา 12 ปี โดยคิดอัตราคิดลดที่ 9% มีค่าเท่ากับ 483,054 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนสุทธิที่คำนวณกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่าศูนย์
- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 14.05% เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09% ต่อปี พบว่าผลตอบแทนภายในจากการดำเนินกิจการมีค่ามากกว่า
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.34 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนต่อต้นทุนที่คิดกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่า 1 แสดงถึงผลตอบแทนในการลงทุนมีค่ามากกว่าเงินลงทุน

ตารางที่ 4.5 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 5 %

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	ผลการคำนวณ
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ(NPV)	483,054
อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR)	14.05%
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน(B/C ratio)	1.34

ที่มา :จากการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 5 % (ดูรายละเอียดได้ที่ตารางที่ 4.9)

ดังนั้น จากค่าการคำนวณที่ได้จากตารางที่ 4.8 และตารางที่ 4.9 สามารถสรุปได้ว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ หากธุรกิจมีต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 5% มีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจาก IRR ยังคงมากกว่า อัตราผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่กำหนดไว้ NPV มีค่าเป็นบวกและ B/C ratio มีค่ามากกว่า 1

2) กรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 10%

โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนผันแปรที่ 10% ในแต่ละปี หลังจากที่เกิดการเริ่มดำเนินการผ่านไป อาจจะมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคาร หรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพัก ดังนั้นจะต้องนำต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้นนี้ มาพิจารณาไว้ใน การวิเคราะห์ทางการเงินด้วย เพื่อที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจะมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร โดยกำหนดให้ต้นทุนคงที่และรายรับรวมของโครงการคงที่ เมื่อพิจารณา ตารางที่ 4.10 หน้า 57 และตารางที่ 4.11 หน้า 58 พบว่า

- มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) ของโครงการ ในระยะเวลา 12 ปี โดยคิดอัตราคิดลดที่ 9% มีค่าเท่ากับ 288,388 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนสุทธิที่คำนวณกลับมาในปีปัจจุบัน มีค่ามากกว่าศูนย์
- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 12.03 % เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09% ต่อปี พบว่าผลตอบแทนภายในจากการดำเนินกิจการมีค่ามากกว่า
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.20 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนต่อต้นทุนที่คิดกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่า 1 แสดงถึงผลตอบแทนในการลงทุนมีค่า มากกว่า เงินลงทุน

ตารางที่ 4.6 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10%

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	ผลการคำนวณ
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ(NPV)	288,388
อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR)	12.03 %
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน(B/C ratio)	1.20

ที่มา : จากการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10 % (ดูรายละเอียดได้ที่ตารางที่ 4.11)

ดังนั้น จากค่าการคำนวณที่ได้จากตารางที่ 4.10 และตารางที่ 4.11 สามารถสรุปได้ว่าโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ หากธุรกิจมีต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10% มีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจาก IRR ยังคงมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่กำหนดไว้ NPV มีค่าเป็นบวก และ B/C Ratio มีค่ามากกว่า 1

3) กรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 15%

โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนผันแปร 15% ในแต่ละปี หลังจากทีกิจการเริ่มดำเนินการผ่านไป อาจจะมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องพัก จากปัจจัยดังกล่าวที่ทำให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นนี้ จะต้องนำมาพิจารณาไว้ในการวิเคราะห์ทางการเงินด้วย เพื่อที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของ

โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจะมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร โดยกำหนดให้ต้นทุนคงที่และรายรับรวมของโครงการคงที่ เมื่อพิจารณา ตารางที่ 4.12 หน้า 59 และตารางที่ 4.13 หน้า 60 พบว่า

- มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) ของโครงการ ในระยะเวลา 12 ปี โดยคิดอัตราคิดลดที่ 9% มีค่าเท่ากับ 93,721 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนสุทธิที่คำนวณกลับมาในปีปัจจุบัน มีค่ามากกว่าศูนย์
- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 10.01 % เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09% ต่อปี พบว่าผลตอบแทนภายในจากการดำเนินกิจการมีค่าใกล้เคียงกัน
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.07 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนต่อต้นทุนที่คิดกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่า 1 แสดงถึงผลตอบแทนในการลงทุนมีค่า มากกว่า เงินลงทุน

ตารางที่ 4.7 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15 %

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	ผลการคำนวณ
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ(NPV)	93,721
อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR)	10.01 %
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน(B/C ratio)	1.07

ที่มา :จากการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น15 % (ดูรายละเอียดได้ที่ตารางที่ 4.13)

ดังนั้น จากค่าการคำนวณที่ได้จากตารางที่ 4.12 และตารางที่ 4.13 สามารถสรุปได้ว่าโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ หากธุรกิจมีต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15% มีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจาก IRR มีค่าใกล้เคียงกับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่กำหนดให้ NPV มีค่าเป็นบวก และ B/C Ratio มีค่ามากกว่า 1

ตารางที่ 4.8 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ อัตราผลตอบแทนตามต้นทุน เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 5%

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
1. รายรับของโครงการ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
รวมรายรับสุทธิ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
1. ต้นทุนคงที่ ซึ่งมาจากเงินส่วนตัว	1,422,500												
ต้นทุนโครงการ													
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500												
2. ต้นทุนผันแปร (เพิ่มขึ้น 5%)													
2.1 เงินเดือนพนักงาน		201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600
2.2 วัสดุชิ้นส่วนสำนักงาน		87,696	87,696	87,696	87,696	87,696	87,696	87,696	87,696	87,696	87,696	87,696	87,696
2.3 รายจ่ายส่วนห้องเช่า		297,234	297,234	297,234	297,234	297,234	297,234	297,234	297,234	297,234	297,234	297,234	297,234
2.4 ค่าใช้สอยค่าน้ำของโครงการ		235,425	235,425	235,425	235,425	235,425	235,425	235,425	235,425	235,425	235,425	235,425	235,425
รวมต้นทุนผันแปร (เพิ่มขึ้น 5%)		821,955	821,955	821,955	821,955	821,955	821,955	821,955	821,955	821,955	821,955	821,955	821,955
3. ค่าเสื่อมราคา													
3.1 ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อมอาคารปลูก		343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
3.2 ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์พร้อม													
3.3 ค่าเสื่อมราคาของรถยนต์ของห้าง		213,600	213,600	213,600	213,600	213,600							
รวมค่าเสื่อมราคา		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
4. ค่าดอกเบี้ย จากการใช้ธนาคารในการก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค		545,617	509,016	465,228	417,689	366,076	310,039	249,201	183,150	111,439	33,916		
จำนวน 6.875 ล้านบาท													
รวมรายจ่ายทั้งหมด	1,924,922	1,888,321	1,844,533	1,796,994	1,745,381	1,475,744	1,414,906	1,348,855	1,277,144	1,199,621	1,165,705	1,165,705	1,165,705
รายรับสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด	391,678	428,279	472,067	519,606	571,219	840,856	901,694	967,745	1,039,456	1,116,979	1,150,895	1,150,895	1,150,895
ภาษีเงินได้ 30%	117,503	128,484	141,620	155,882	171,366	252,257	270,508	290,324	311,837	335,094	345,269	345,269	345,269
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	274,175	299,796	330,447	363,724	399,854	588,599	631,186	677,422	727,619	781,886	805,627	805,627	805,627
มูลค่าเสื่อมราคา		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
ชำระเงินต้นจากการกู้ยืม		474,382	510,983	554,771	602,310	653,923	709,960	770,798	836,849	908,560	882,459	882,459	882,459
ค่าเสียโอกาสจากเงินส่วนหัวและค่าเช่าที่ดิน		107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125
กระแสเงินสด	-1,422,500	250,018	239,038	225,901	211,639	196,156	115,264	97,013	77,128	55,684	166,052	1,042,252	1,042,252

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.9 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนต้นแปรเพิ่มขึ้น 5%

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	250,018	239,038	225,901	211,639	196,156	115,264	97,013	77,198	55,684	166,052	1,042,252	1,042,252	
ต้นทุน	-1,422,500													
ผลตอบแทน		250,018	239,038	225,901	211,639	196,156	115,264	97,013	77,198	55,684	166,052	1,042,252	1,042,252	
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	-1,422,500													-1,422,500
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน		229,266	201,031	174,396	149,841	127,305	62,934	53,066	38,676	25,615	70,074	403,351	369,999	1,005,554
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	-1,422,500	229,266	201,031	174,396	149,841	127,305	62,934	53,066	38,676	25,615	70,074	403,351	369,999	483,054

ที่มา: จากการคำนวณ
 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ 483,054
 อัตราผลตอบแทนภายใน 1.34
 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 14.05%

ตารางที่ 4.10 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนตามขั้นต้น อัตราผลตอบแทนตามขั้นต้นตามเมื่อต้นทุนเริ่มต้นแปรผันถึง 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
4. รวมของโครงการ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
รวมต้นทุนสุทธิ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
1. ต้นทุนของที่ดินจากที่ดินส่วนตัว มาลงทุนในโครงการ	1,422,500												
รวมต้นทุนสุทธิ	1,422,500												
2. ต้นทุนขั้นต้น (เพิ่มขึ้น 10%)		211,200	211,200	211,200	211,200	211,200	211,200	211,200	211,200	211,200	211,200	211,200	211,200
2.1 เงินเดือนพนักงาน		91,872	91,872	91,872	91,872	91,872	91,872	91,872	91,872	91,872	91,872	91,872	91,872
2.2 ค่าเช่าส่วนสำนักงาน		311,388	311,388	311,388	311,388	311,388	311,388	311,388	311,388	311,388	311,388	311,388	311,388
2.3 ค่าเช่ารถส่วนตัว		246,635	246,635	246,635	246,635	246,635	246,635	246,635	246,635	246,635	246,635	246,635	246,635
2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการ		861,095	861,095	861,095	861,095	861,095	861,095	861,095	861,095	861,095	861,095	861,095	861,095
รวมต้นทุนขั้นต้น (เพิ่มขึ้น 10%)		343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
3. ค่าเสื่อมราคา													
3.1 ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อม สาธารณูปโภค		213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600
3.2 ค่าเสื่อมราคาของรถยนต์หรือ พาหนะส่วนบุคคล		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
รวมค่าเสื่อมราคา		845,617	845,617	845,617	845,617	845,617	845,617	845,617	845,617	845,617	845,617	845,617	845,617
4. ค่าตอบแทน จากการลงทุนตามการ ตั้งรับและประเมินตามมูลค่าปัจจุบัน จำนวน 6.87% ต่อปี		1,964,062	1,927,461	1,883,673	1,836,134	1,784,521	1,734,884	1,684,046	1,632,995	1,581,761	1,530,364	1,478,845	1,427,155
รวมมูลค่าสุทธิ		352,538	389,139	432,927	480,466	532,079	582,554	636,884	691,100	745,166	799,032	852,757	906,392
รวมมูลค่าสุทธิที่คิดจากรวม ค่าเงินได้ 30%		105,761	116,742	128,878	144,140	159,624	176,366	193,481	210,981	228,881	247,196	265,946	285,161
กำไรสุทธิสุทธิที่คิดภาษี		246,776	272,397	303,049	336,326	372,455	412,168	453,403	499,119	546,285	594,086	642,511	691,691
มูลค่าเสื่อมราคา		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
ชำระหนี้คืนจากโครงการ		474,382	516,983	554,771	602,310	653,923	709,690	770,798	836,649	908,560	986,560	1,074,750	1,164,853
ค่าเสียโอกาสจากเงินร่วมและค่าที่ดิน		107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125
กำไรสุทธิสุทธิ	-1,422,500	222,602	211,602	198,502	184,411	168,252	152,036	135,775	119,479	103,187	86,850	70,503	54,156
หมายเหตุ : จากงบคำนวณ													

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.11 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนเงินเพิ่มขึ้น 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	211,619	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	211,619	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													-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		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 : จกการคำนวณ

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ

288,388

อัตราผลตอบแทนภายใน

1.20

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน

12.03%

ตารางที่ 4.12 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ (อัตราผลตอบแทนก่อนภาษี) อัตราผลตอบแทนก่อนภาษี เมื่อต้นทุนคืนแปรเพิ่มขึ้น 15%

	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
รายการ													
1. รายรับของโครงการ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
รวมรายรับสุทธิ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600
1. ต้นทุนคงที่ เนื่องจากที่ดินส่วนตัว	1,422,500												
มูลค่าที่ดินโครงการ													
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500												
2. ต้นทุนผันแปร (เพิ่มขึ้น 15%)													
2.1 เงินเดือนพนักงาน		220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800
2.2 รายจ่ายส่วนสำนักงาน		96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048
2.3 รายจ่ายส่วนห้องเช่า		325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542
2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการ		257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846
รวมต้นทุนผันแปร (เพิ่มขึ้น 15%)		900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236
3. ค่าเสื่อมราคา													
3.1 ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อม		343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
ค่ารถญี่ปุ่นใช้													
3.2 ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์ที่คง		213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600
ที่และสำนักงาน													
รวมค่าเสื่อมราคา		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
4. ค่าดอกเบี้ย จากการใช้ธนาคารในภาย		545,617	509,016	465,228	417,689	366,076	310,039	249,201	183,150	111,439	33,916		
ก่อสร้างและระบอบสาธารณูปโภค													
จำนวน 6.8% ส่วนบาท													
รวมรายจ่ายทั้งหมด	2,003,203	1,966,602	1,972,814	1,875,275	1,823,662	1,554,025	1,493,187	1,427,136	1,355,425	1,277,902	1,243,986	1,243,986	1,243,986
รายรับหักจากราคาซื้อขายทั้งหมด	313,397	349,998	393,786	441,325	492,938	762,575	823,413	889,464	961,175	1,038,698	1,072,614	1,072,614	1,072,614
ภาษีเงินได้ 30%	94,019	104,999	118,136	132,397	147,881	228,772	247,024	266,839	288,352	311,609	321,784	321,784	321,784
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	219,378	244,999	275,650	308,927	345,057	533,802	576,389	622,625	672,822	727,089	750,830	750,830	750,830
บวก ค่าเสื่อมราคา	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
ชำระคืนเงินกู้ธนาคารกู้ธนาคาร	474,382	510,983	554,771	602,310	653,923	709,960	770,798	836,849	908,560	982,459	1,067,125	1,156,455	1,256,455
ค่าเสียโอกาสของเงินส่วนต้นและเงินที่คืน	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125
กระแสเงินสด	195,221	184,241	171,104	156,842	141,359	60,467	42,216	22,401	887	111,255	987,455	987,455	987,455
ที่มา : จากกรคำนวณ													

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยใหม่
Copyright © 2023
All rights reserved

ตารางที่ 4.13 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนเงินแปรเพิ่มขึ้น 1.5%

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	195,221	184,241	171,104	156,842	141,359	60,467	42,216	22,401	887	111,255	987,455	987,455	
ต้นทุน	-1,422,500													
ผลตอบแทน		195,221	184,241	171,104	156,842	141,359	60,467	42,216	22,401	887	111,255	987,455	987,455	
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	-1,422,500													-1,422,500
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน		179,018	154,946	132,092	111,044	91,742	33,015	23,092	11,223	408	46,949	382,145	350,546	1,516,221
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ		179,018	154,946	132,092	111,044	91,742	33,015	23,092	11,223	408	46,949	382,145	350,546	93,721

ที่มา: จากการคำนวณ

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ 93,721

อัตราผลตอบแทนภายใน 1.07

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 10.01%

4.2.2 การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทางด้านรายรับ

ซึ่งจะทำการวิเคราะห์กรณีรายรับรวมของโครงการเปลี่ยนแปลงไป โดยให้รายรับรวมของโครงการลดลง เพื่อจะทำการวิเคราะห์ผลทางการเงิน และเปรียบเทียบผลแต่ละกรณีได้แก่ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน โดยแบ่งการวิเคราะห์ได้ 3 กรณีดังนี้

1) กรณีรายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลง 5%

โดยการลดลงของรายรับรวม 5% ในแต่ละปีหลังจาก ที่กิจการเริ่มดำเนินการผ่านไป เนื่องจากจำนวนผู้เช่าเพื่อพักอาศัยอาจจะไม่เต็มจำนวนห้องของโครงการที่มีอยู่ โดยกำหนดให้มีผู้เช่าห้อง 95% ของจำนวนห้องคือห้องเช่าพักมีคนเช่าพัก 33 ห้อง จาก 35 ห้องซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของโครงการ โดยกำหนดให้ต้นทุนคงที่และ ต้นทุนผันแปรคงที่ เมื่อพิจารณาตารางที่ 4.17 หน้า 65 และตารางที่ 4.18 หน้า 66 พบว่า

- มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) ของโครงการในระยะเวลา 12 ปี โดยคิดอัตราคิดลดที่ 9% มีค่าเท่ากับ 101,640 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนสุทธิที่คำนวณกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่าศูนย์
- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 10.09 % เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09% ต่อปี พบว่าผลตอบแทนภายในจากการดำเนินกิจการมีค่าเท่ากัน
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.07 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนต่อต้นทุนที่คิดกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่า 1 แสดงถึงผลตอบแทนในการลงทุนมีค่ามากกว่าเงินลงทุน

ตารางที่ 4.14 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อรายรับรวมลดลง 5%

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	ผลการคำนวณ
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ(NPV)	101,640
อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR)	10.09 %
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน(B/C ratio)	1.07

ที่มา : จากการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อรายรับรวมลดลง 5% (ดูรายละเอียดได้ที่ตารางที่ 4.18)

ดังนั้น จากค่าการคำนวณที่ได้จากตารางที่ 4.17 และตารางที่ 4.18 สามารถสรุปได้ว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ หากธุรกิจมีรายรับรวมลดลง 5% มีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจาก IRR มีค่าเท่ากับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่กำหนดให้ NPV มีค่าเป็นบวกและ B/C ratio มีค่ามากกว่า 1

2) กรณีรายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลง 10%

โดยการลดลงของรายรับรวม 10% ในแต่ละปีหลังจากที่กิจการเริ่มดำเนินการผ่านไป เนื่องจากจำนวนผู้เช่าเพื่อพักอาศัย และทำการเช่าไม่เต็มจำนวนห้องของโครงการที่มีอยู่โดย กำหนดให้มีผู้เช่าห้อง 90%ของจำนวนห้องคือห้องเช่าพักอาศัยมีคนเช่าห้อง 31 ห้องจาก 35 ห้อง และห้องเช่าเพื่อการค้ามีคนเช่า 3 ห้อง จาก 4 ห้อง ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของโครงการ โดยกำหนดให้ต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรคงที่ เมื่อพิจารณาตารางที่ 4.19 หน้า 67 และตารางที่ 4.20 หน้า 68 พบว่า

- มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) ของโครงการในระยะเวลา 12 ปี โดยคิดอัตราคิดลดที่ 9% มีค่าเท่ากับ -474,441 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนสุทธิที่คำนวณกลับมาในปีปัจจุบันมีค่าน้อยกว่าศูนย์
- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 4.14 %เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09% ต่อปี พบว่าผลตอบแทนภายในจากการดำเนินกิจการมีค่าน้อยกว่า
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio)มีค่าเท่ากับ 0.67 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนต่อต้นทุนที่คิดกลับมาในปีปัจจุบันมีค่าน้อยกว่า 1 แสดงถึงผลตอบแทนในการลงทุนมีค่าน้อยกว่าเงินลงทุน

ตารางที่ 4.15 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อรายรับรวมลดลง 10%

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	ผลการคำนวณ
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ(NPV)	-474,441
อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR)	4.14 %
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน(B/C ratio)	0.67

ที่มา :จากการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อรายรับรวมลดลง10% (ดูรายละเอียดได้ที่ตารางที่ 4.20)

ดังนั้น จากค่าการคำนวณที่ได้จากตารางที่ 4.19 และตารางที่ 4.20 สามารถสรุปได้ว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์หากธุรกิจมีรายรับรวมลดลง 10 % กิจการไม่น่าลงทุน

4.2.3 การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทางด้านต้นทุนและรายรับ

ในบางครั้งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในโครงการนั้น อาจจะมาจกสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านต้นทุนและรายรับพร้อมกันก็ได้ ดังนั้นเพื่อให้โครงการมีความใกล้เคียงกับสถานการณ์จริงมากที่สุด ทางโครงการจึงได้ทำการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทางด้านต้นทุนและรายรับไปพร้อมๆกัน เพื่อประกอบการตัดสินใจในการที่จะเลือกลงทุนของโครงการ

กรณีต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15% และรายรับเพิ่มขึ้น 5%

โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนผันแปรอาจจะมาจากเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคาร หรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องพัก ส่วนการเพิ่มขึ้นของรายรับมาจากอัตราค่าเช่าห้องที่เพิ่มขึ้นหลังจากโครงการได้เปิดให้บริการไปแล้ว 5 ปี โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในปีที่ 6 จากปัจจัยดังกล่าวจะต้องนำมาพิจารณาไว้ในการวิเคราะห์ทางการเงินด้วย เพื่อที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร โดยกำหนดให้ต้นทุนคงที่มีค่าคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อพิจารณาตารางที่ 4.21 หน้า 69 และตารางที่ 4.22 หน้า 70 พบว่า

- มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) ของโครงการในระยะเวลา 12 ปี โดยคิดอัตราคิดลดที่ 9% มีค่าเท่ากับ 354,640 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนสุทธิที่คำนวณกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่าศูนย์
- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 12.47 % เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09% พบว่าผลตอบแทนภายในจากการดำเนินกิจการมีค่ามากกว่า
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.26 แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนต่อต้นทุนที่คิดกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่า 1 แสดงถึงผลตอบแทนในการลงทุนมีค่ามากกว่าเงินลงทุน

ตารางที่ 4.16 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15% และรายรับเพิ่มขึ้น 5%

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	ผลการคำนวณ
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ(NPV)	354,640
อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR)	12.47 %
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน(B/C ratio)	1.26

ที่มา :จากการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น15%และรายรับเพิ่มขึ้น5%
(ดูรายละเอียดได้ที่ตารางที่ 4.22)

ดังนั้น จากค่าการคำนวณที่ได้จากตารางที่ 4.21 และตารางที่ 4.22 สามารถสรุปได้ว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์หากธุรกิจมีต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15% และรายรับเพิ่มขึ้น 5% โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 4.17 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ, อัตราผลตอบแทนภายใน, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อหุ้น เมื่อรับตลาดลง 5%

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
1. ารรับของโครงการ(เมื่อรับตลาดลง 5%)	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770
รวมรายรับสุทธิ (เมื่อรับตลาดลง 5%)	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770	2,200,770
1. ต้นทุนคงที่ (เนื่องจากมีเงินส่วนตัว มาลงทุนในโครงการ)	1,422,500												
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500												
2. ต้นทุนผันแปร													
2.1 เงินเดือนพนักงาน	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000
2.2 รายจ่ายส่วนส่นจ้าง	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520
2.3 รายจ่ายส่วนหักค่า	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080
2.4 ค่าใช้ข้ตั้งขึ้นของโครงการ	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214
รวมต้นทุนผันแปร	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814
3. ค่าเสื่อมราคา	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
3.1 ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อม สาธารณูปโภค	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600
3.2 ค่าเสื่อมราคาของเครื่องมือเครื่อง ใช้และสำนักงาน	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
รวมค่าเสื่อมราคา	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617	545,617
4. ค่าลดหย่อน จากการยื่นค่าขาดในค่า บ้าน 6.87% ต่อปี													
ค่าสร้างและระบบสาธารณูปโภค	1,885,781	1,849,180	1,805,392	1,757,853	1,706,240	1,651,603	1,597,114	1,542,765	1,488,556	1,434,486	1,380,564	1,326,681	1,272,839
รวมรายจ่ายทั้งหมด	314,989	351,590	395,378	442,917	494,530	548,359	602,414	656,705	711,350	767,174	823,287	879,699	936,416
กำไรเงินสด 30%	94,497	105,477	118,613	132,875	148,359	165,187	182,380	199,949	217,904	236,265	255,036	274,227	293,848
ค่าใช้ข้ตั้งขึ้นของภาษี	220,492	246,113	276,765	310,042	346,171	384,917	427,386	473,681	522,804	574,755	629,542	687,175	747,658
บวก ค่าเสื่อมราคา	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
ชำระคืนเงินจากภาษีอากร	474,382	510,983	554,771	602,310	653,923	709,609	770,376	837,235	905,296	974,669	1,045,364	1,117,401	1,190,898
ค่าเสียโอกาสจากเงินร่วมลงทุนและค่าใช้ข้ตั้ง ขึ้น	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125
กระแสเงินสด	-1,422,500	196,335	185,355	172,819	157,957	142,473	127,502	112,031	96,560	81,089	65,618	50,147	34,676
ที่มา : งบการเงินรวม													

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
 Copyright © 2015
 All rights reserved

ตารางที่ 4.18 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อรับลดลง 5%

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
ค่าก่อสร้าง 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	196,335	185,355	172,219	157,957	142,473	61,582	43,331	23,515	2,002	112,369	988,569	988,569	
ต้นทุน	-1,422,500													
ผลตอบแทน		196,335	185,355	172,219	157,957	142,473	61,582	43,331	23,515	2,002	112,369	988,569	988,569	
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	-1,422,500													
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน		180,039	155,884	132,953	114,833	92,465	33,624	23,702	11,781	921	47,420	382,576	350,942	1,324,150
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	-1,422,500	180,039	155,884	132,953	114,833	92,465	33,624	23,702	11,781	921	47,420	382,576	350,942	101,640

ที่มา : จากการคำนวณ

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ 101,640

อัตราผลตอบแทนภายใน 1.07

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 10.05%

ตารางที่ 4.19 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนภายใน, อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน เมื่อรับเงินสด 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
1. รายรับของโครงการ (เมื่อรับเงินสด 10%)		2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940
รวมรายรับสุทธิ (เมื่อรับเงินสด 10%)		2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940	2,084,940
1. ต้นทุนคงที่ เมื่อจ่ายต้นเงินส่วนตัว	1,422,500												
ต้นทุนโครงการ													
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500												
2. ต้นทุนดำเนินงาน		192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000
2.1 เงินเดือนพนักงาน		83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520	83,520
2.2 วัสดุซ่อมแซมสำนักงาน		283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080	283,080
2.3 วัสดุซ่อมแซมห้องเช่า		224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214	224,214
2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นของโครงการ		782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814	782,814
รวมต้นทุนดำเนินงาน		343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
3. ค่าเสื่อมราคา		213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600
3.1 ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อมอาคารชุดที่ 100		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
3.2 ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์ห้องพักและสำนักงาน		545,617	509,016	465,228	417,689	366,076	310,039	249,201	183,150	111,439	33,916		
รวมค่าเสื่อมราคา		1,102,967	1,066,366	1,022,578	975,039	923,426	873,986	824,551	774,500	724,789	675,265	625,749	576,233
4. ค่าลดหย่อนจากการกู้ยืมดอกเบี้ยถาวร													
ก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค													
จำนวน 6.875 ล้านบาท													
รวมรายรับสุทธิ		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
รวมต้นทุนดำเนินงาน		1,885,781	1,849,180	1,805,392	1,757,853	1,706,240	1,636,603	1,575,765	1,309,714	1,238,003	1,160,480	1,126,564	1,126,564
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500												
รวมต้นทุนโครงการ	1,422,500												
กำไรสุทธิ		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
กำไรสุทธิหลังหักภาษี		394,111	394,111	394,111	394,111	394,111	394,111	394,111	394,111	394,111	394,111	394,111	394,111
ค่าเสียโอกาสจากเงินส่วนตัวและค่าเช่าที่ดิน		107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125
กำไรสุทธิสุทธิ		286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986
รวมกำไรสุทธิ		286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986
รวมต้นทุนโครงการ	1,422,500												
รวมกำไรสุทธิ		286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986
รวมกำไรสุทธิสุทธิ		286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986	286,986

ที่มา : จากกรศึกษา

ตารางที่ 4.20 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อเปรียบดลง 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
ราคาขาย		0.917	0.841	0.772	0.708	0.649	0.546	0.547	0.501	0.460	0.422	0.387	0.355	
อัตราคิดลด 9%		115,254	104,274	91,138	76,876	61,392	-19,499	-37,751	-57,566	-79,079	31,288	907,488	907,488	
กระแสเงินสด	-1,422,500													
ต้นทุน														
ผลตอบแทน		115,254	104,274	91,138	76,876	61,392	-19,499	-37,751	-57,566	-79,079	31,288	907,488	907,488	
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	-1,422,500													-1,422,500
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน		105,688	87,694	70,358	54,428	39,843	-10,647	-20,650	-28,840	-36,376	13,204	351,198	322,158	988,059
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ		105,688	87,694	70,358	54,428	39,843	-10,647	-20,650	-28,840	-36,376	13,204	351,198	322,158	-474,441

ที่มา : จากกรคำนวณ
 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ -474,441
 อัตราผลตอบแทนภายใน 0.67
 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 4.14%

ตารางที่ 4.21 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ , อัตราผลตอบแทนภายใน, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เมื่อต้นทุนต้นแบบเพิ่มขึ้น 15%และรายรับเพิ่มขึ้น5%

	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
1.รายรับของโครงการ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430
รวมรายรับสุทธิ		2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,316,600	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430	2,432,430
1. ต้นทุนคงที่ เนื่องจากเงินต้นเดิม	1,422,500												
การลงทุนในโครงการ													
รวมต้นทุนคงที่	1,422,500												
2. ต้นทุนผันแปร (เพิ่มขึ้น 15%)													
2.1 เงินเดือนพนักงาน		220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800	220,800
2.2 ค่าเช่าส่วนเกินงาน		96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048	96,048
2.3 วัสดุวัตถุดิบต่างๆ		325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542	325,542
2.4 ค่าใช้สอยอื่นๆของโครงการ		257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846	257,846
รวมต้นทุนผันแปร (เพิ่มขึ้น 15%)		900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236	900,236
3. ค่าเสื่อมราคา													
3.1 ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างพร้อม		343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750	343,750
ตลาดเช่าไปรษณีย์													
3.2 ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์ห้อง													
ที่ดินและสิ่งก่อสร้าง		213,600	213,600	213,600	213,600	213,600							
รวมค่าเสื่อมราคา		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
4. ค่าดอกเบี้ยจากการกู้ยืมทางการเงิน		545,617	509,016	465,228	417,689	366,076	310,039	249,201	183,150	111,439	33,916		
ค่าเช่าและรายรับอื่นๆนอกเหนือ													
จำนวน 6.875 ล้านบาท													
รวมรายจ่ายทั้งหมด	2,003,203	1,966,602	1,922,814	1,875,275	1,823,662	1,554,025	1,493,187	1,427,136	1,355,425	1,277,902	1,243,986	1,243,986	1,243,986
รายรับสุทธิที่หักค่าใช้จ่ายทั้งหมด		313,397	349,998	393,786	441,325	492,938	878,405	939,243	1,005,294	1,077,005	1,154,528	1,188,444	1,188,444
กำไรขั้นต้นที่ 30%		94,019	104,999	118,136	132,397	147,881	263,521	281,773	301,588	323,101	346,358	356,533	356,533
กำไรสุทธิขั้นต้นที่กำไร		219,378	244,999	275,650	308,927	345,057	614,883	657,470	703,706	753,903	808,170	831,911	831,911
บวก ค่าเสื่อมราคา		557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350	557,350
ชำระคืนค่าดอกเบี้ยทางการเงิน		474,382	510,983	554,771	603,310	653,923	709,960	770,798	836,849	908,560	982,459	1,068,536	1,068,536
ชำระคืนดอกเบี้ยเงินต้น		107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125	107,125
รวมกำไรสุทธิ	-1,422,500	195,221	184,241	171,104	156,842	141,359	141,548	123,297	103,482	81,968	192,336	1,068,536	1,068,536

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.22 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนต้นแปรเพิ่มขึ้น 1.5% และรายรับเพิ่มขึ้น 5%

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	195,221	184,241	171,104	156,842	141,359	141,548	123,297	103,482	81,968	192,336	1,068,536	1,068,536	
ต้นทุน	-1,422,500													
ผลตอบแทน		195,221	184,241	171,104	156,842	141,359	141,548	123,297	103,482	81,968	192,336	1,068,536	1,068,536	
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	-1,422,500													-1,422,500
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน		179,018	154,946	132,092	111,044	91,742	77,285	67,443	51,844	37,705	81,166	413,523	379,330	1,272,140
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ		179,018	154,946	132,092	111,044	91,742	77,285	67,443	51,844	37,705	81,166	413,523	379,330	354,640

ที่มา : จากการคำนวณ
 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ 354,640
 อัตราผลตอบแทนภายใน 1.25
 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 12.47%

4.3 การวิเคราะห์ศักยภาพต่างๆของโครงการ

เมื่อทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินแล้วควรจะวิเคราะห์ถึงศักยภาพของโครงการเพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจในการจัดตั้งโครงการด้วยโดยมีการวิเคราะห์ทางด้านต่างๆ ดังนี้

4.3.1 การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis) เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจในการเริ่มต้นโครงการที่ดี และวิเคราะห์ถึงศักยภาพของโครงการ โดยมีเทคนิคต่าง ๆ ดังนี้

1) การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ เป็นการศึกษาถึงข้อได้เปรียบ เสียเปรียบในแต่ละพื้นที่ โดยมีหัวข้อในการพิจารณาดังนี้

- สถานที่ตั้ง ควรตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี สะอาด อากาศปลอดโปร่ง ไม่อยู่ใกล้แหล่งเสื่อมโทรม มีความสงบเงียบ ปราศจากเสียงรบกวน
- ทำเลที่ตั้งดี อยู่ในเขตชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา ตลาด สะดวกต่อการจับจ่ายซื้อหาเครื่องอุปโภคบริโภค
- มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ง่ายต่อการเดินทาง และการพักผ่อน
- มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น
- สภาพพื้นที่มีความเหมาะสมต้องไม่อยู่ต่ำจนเกินไป เพราะอาจเกิดปัญหาน้ำท่วมได้
- ราคาที่ดินจะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม และคุ่มค่าในการลงทุน
- โอกาสในการขยายตัวในอนาคตของพื้นที่ และแนวโน้มความเจริญในอนาคต

เมื่อพิจารณาตามหัวข้อต่าง ๆ ในข้างต้นแล้ว พบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการนี้เป็นไปตามประเด็นการเลือกที่ตั้งของโครงการที่ควรมีแทบทุกข้อ ดังนั้นที่ตั้งของโครงการจึงมีข้อได้เปรียบในการลงทุนโครงการนี้

2) การออกแบบอาคารและวางผังโครงการ การออกแบบที่ดีควรเริ่มตั้งแต่การนำประโยชน์จากธรรมชาติ รวมถึงการนำเทคนิค หรือเทคโนโลยีต่าง ๆ มาใช้ เพื่อช่วยให้อาคารมีสถานะที่เหมาะสมน่าพักอาศัย โดยทางโครงการได้ใช้เทคนิคที่ควรคำนึงถึงในการออกแบบต่าง ๆ ดังนี้

- ออกแบบให้มีการระบายอากาศโดยธรรมชาติ โดยทำเป็นช่องลมช่วยระบายอากาศใต้หลังคา หรือทำช่องลมระบายอากาศร้อนออกทางหน้าจั่วของหลังคา
- ให้ใช้แสงสว่างจากธรรมชาติมากกว่าการใช้หลอดไฟ เพื่อช่วยลดความร้อนจากหลอดไฟ และเพื่อช่วยประหยัดพลังงานภายในตัวอาคารในเวลากลางวัน
- วางทิศทางที่ตั้งของอาคารให้ถูกต้อง ควรออกแบบให้ด้านแคบของอาคารหันไปทิศที่รับแสงแดดในตอนบ่ายคือทิศตะวันตก หรือทิศตะวันตกเฉียงใต้

- สร้างสภาวะแวดล้อมที่เย็นล้อมที่รอบอาคาร เช่น ปลูกต้นไม้ใหญ่ ปลูกพืชคลุมดินลดพื้นที่สะสมความร้อน เป็นต้น

- ทาสีด้านนอกของกำแพงหรือตัวอาคารด้วยสีอ่อน เพื่อลดการดูดกลืนความร้อน

- การเลือกใช้วัสดุ ควรใช้วัสดุที่มีคุณสมบัติป้องกันความร้อนให้กับอาคาร และระบายความร้อนได้ดี

- รูปแบบตัวอาคาร ควรมีความสวยงามและทันสมัย เพื่อสร้างความประทับใจตั้งแต่แรกเห็น กระทั่งตัดลินใจเข้าชมภายในห้องพักต่อไป

- ระบบของอาคาร ควรมีระบบระบายอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำทิ้ง มีบันไดหนีไฟที่เป็นทางออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวก และจัดให้มีแผนผังอาคารของแต่ละชั้นติดไว้ที่บริเวณห้องโถงทางเดินทุก ๆ ชั้น

- พิจารณา ดู ขนาด และรูปทรงของที่ดินว่ามีลักษณะอย่างไร เพื่อให้การออกแบบตัวอาคารเหมาะสมกับที่ดิน

3) การตกแต่งภายในห้องพัก และอาคาร หลังจากที่เสร็จสิ้นงานก่อสร้างอาคารขึ้นตอนต่อไปคือ การตกแต่งภายในห้องพักและจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เพื่ออำนวยความสะดวกในห้องพักที่จำเป็นต่อการพักอาศัยให้กับลูกค้า รวมไปถึงการตกแต่งทัศนียภาพรอบ ๆ อาคาร การตกแต่งที่ดีก็จะช่วยให้ผู้เช่าพักเกิดความประทับใจ และสร้างความสะดวกสบาย โดยคำนึงถึงสิ่งต่างๆ เหล่านี้

- การเลือกวัสดุในการตกแต่ง ควรเลือกวัสดุตกแต่งภายในให้เหมาะสมกับเงินทุนที่มีและกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยคำนึงถึงคุณภาพ ประโยชน์การใช้สอยอายุการใช้งาน และ การดูแลรักษาทำได้ง่าย

- การเลือกสีในการตกแต่ง ส่วนใหญ่ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าห้องพักจะขนาดเล็กไม่ใหญ่ ดังนั้นจึงควรเลือกทาสีด้วยสีขาวหรือ สีอ่อนที่มีความเข้มข้นเพื่อให้ความรู้สึกว่าห้องกว้างขึ้นกว่าที่เป็นจริง และควรคำนึงถึงการดูดซับแสงของสีด้วย สีเข้มดูดแสงได้มากกว่าสีอ่อน แต่การคลายความร้อนไม่แตกต่างกัน

- การเลือกเฟอร์นิเจอร์ ควรเลือกเฟอร์นิเจอร์ เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายสูงสุดต่อผู้พักอาศัย ซึ่งประกอบด้วย โต๊ะ เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เตียงนอน ควรเลือกเป็นเฟอร์นิเจอร์แบบลอยตัว เพราะสามารถเปลี่ยนบรรยากาศ ด้วยการจัดวางใหม่ หากชำรุดเสียหายก็สามารถนำไปซ่อมแซมหรือ เปลี่ยนชุดใหม่ได้ทันที ราคาไม่แพง

- การตกแต่งทัศนียภาพรอบ ๆ ตัวอาคาร ควรจัดให้มีพื้นที่ว่างสำหรับ ทำสวนหย่อม หรือปลูกต้นไม้ใหญ่ไว้ เพื่อสร้างความร่มรื่น และความสวยงามให้กับตัวอาคาร

นอกจากนี้ การคลายน้ำของต้นไม้ ยังช่วยลดอุณหภูมิ ของบริเวณโดยรอบป้องกันฝุ่นละออง และลดระดับเสียงรบกวนอีกด้วย

จากการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ในด้านต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นพบว่าโครงการมีศักยภาพสูง และมีความเป็นไปได้ในด้านเทคนิค สมควรแก่การลงทุน

4.3.2 การวิเคราะห์การจัดตั้งโครงการ และการจัดการ (Organization & Management Analysis)

1) ด้านการจัดตั้งโครงการ ควรมีความรู้ และความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย เพื่อป้องกันการผิดพลาดและเสียเวลา ดังนั้นทางโครงการจึงได้แบ่งขั้นตอนในการจัดตั้งโครงการ และระยะเวลาในแต่ละขั้นตอนไว้ดังนี้

ก. การศึกษาข้อมูลก่อนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อนการลงทุนก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่มีอยู่ เจ้าของโครงการควรมีความรู้และความเข้าใจกฎหมาย ควบคุมอาคารที่ใช้ในการออกแบบ โดยเจ้าของโครงการควรศึกษา และตรวจสอบประเด็นต่างๆ ดังนี้

- ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ว่าที่ดินหรืออาคารที่จะก่อสร้างสามารถดำเนินการได้หรือไม่

- ตรวจสอบแนวโครงการเวนคืนที่ดินกับหน่วยงานราชการ เช่น กรมทางหลวง กรมโยธาธิการ

- ตรวจสอบที่ดินว่าอยู่ในบริเวณที่มี กฎกระทรวง เทศบัญญัติ หรือ ข้อบัญญัติ เรื่องห้ามก่อสร้าง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือ บางประเภทหรือไม่

- ตรวจสอบว่าที่ดินบริเวณดังกล่าว มีกฎหมายของหน่วยงานราชการอื่นที่ห้ามก่อสร้าง หรือมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารนอกเหนือจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่ เช่น บริเวณเขตปลอดภัยทางอากาศ ของท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย บริเวณแนวเขตเดินสายไฟ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต แห่งประเทศไทย บริเวณเขตปลอดภัย ทางทหาร ของกองทัพบก

- ตรวจสอบพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม แห่งชาติ

- ตรวจสอบ และศึกษากฎหมายควบคุมอาคาร ในเรื่องข้อกำหนด แนวอาคาร ตามประเภทการใช้สอย

ข. การจัดหาผู้ออกแบบ ในการจัดหาผู้ออกแบบ สามารถใช้บริการได้จากเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา ของสำนักงานเขตจากสถาปนิกวิศวกรอิสระ หรือจากบริษัทเอกชนที่ทำงานด้านนี้โดยเฉพาะ ก็ได้ แต่คุณสมบัติของผู้ออกแบบเป็นเรื่องสำคัญ โดยต้องคำนึงถึงสิ่งต่าง ๆ ดังนี้

- ทีมงานออกแบบจะต้องมีสถาปนิก และวิศวกรที่มีความชำนาญ
- การออกแบบ ทั้งแบบสถาปัตยกรรม แบบวิศวกรรมโครงสร้าง แบบวิศวกรรมสุขาภิบาล แบบวิศวกรรมไฟฟ้า จะต้องถูกต้องตามหลักวิชาการ
- สถาปนิกต้องลงนาม การออกแบบสถาปัตยกรรม พร้อมแนบใบประกอบวิชาชีพ (กส.) ด้วย
- วิศวกรต้องลงนาม การออกแบบโครงสร้าง พร้อมแนบใบประกอบวิชาชีพ (กว.) และ รายการคำนวณโครงสร้างอาคารด้วย
- ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ไม่ควรแพงจนเกินไป โดยปกติจะคิดค่าใช้จ่ายประมาณ 2-5% ของราคาค่าก่อสร้าง

ค. การขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายราชการ เมื่อทำการออกแบบ เสร็จเรียบร้อยแล้ว จะยังไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้ เพราะต้องทำการขอยื่นใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมเอกสารประกอบการขออนุญาต ได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลหรือ อบต.) โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้นนอกจากค่าธรรมเนียมของทางราชการ เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ใช้เวลาการออกใบอนุญาตภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับคำขอ โดยใช้เอกสารที่สำคัญได้แก่

- แบบฟอร์มคำขออนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา 21 แบบฟอร์ม บ.1
- แบบแปลน แผนผังบริเวณสถานที่ก่อสร้างและรายการประกอบแบบจำนวน 5 ชุด
- รายการคำนวณโครงสร้าง 1 ชุด
- สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ
- สำเนาโฉนดที่ดิน ที่ใช้ก่อสร้างเท่าขนาดจริง
- สำเนาเอกสารอื่น ๆ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน

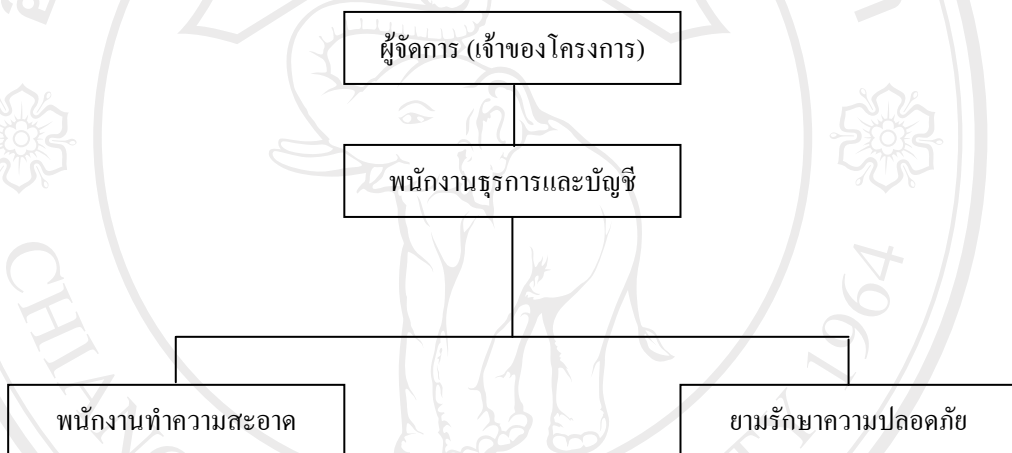
ง. การขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า เจ้าของโครงการจะต้องทำการขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าได้ที่ สำนักงานการไฟฟ้าเขตพื้นที่ หรือ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

จ. การขออนุญาตจดทะเบียนธุรกิจ เนื่องจากโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้ เจ้าของกิจการดำเนินงานคนเดียวเป็นบุคคลธรรมดา ดังนั้นเจ้าของโครงการจะต้องกรอกแบบฟอร์มขอจดทะเบียนพาณิชย์ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ เริ่มประกอบการ ขึ้นตอนการยื่น

ดังกล่าวเสร็จภายใน 1 วัน และการจะทะเบียนพาณิชย์ใหม่ จะเสียค่าธรรมเนียม 50 บาท สามารถยื่นจดทะเบียนได้ที่ สำนักงานพัฒนาธุรกิจ การค้าจังหวัด หรือที่ทำการอำเภอ

2) **ด้านการจัดการ** จะเป็นการศึกษาด้านการบริหารการจัดการในขณะดำเนินงาน ซึ่งจะศึกษาเกี่ยวกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และขอบเขตการทำงานของแต่ละแผนก โดยกำหนดโครงสร้างขององค์กรดังต่อไปนี้

โครงสร้างองค์กรของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า (Organization Chart)



จากโครงสร้างองค์กรมีจำนวนลูกจ้าง คือ พนักงานธุรการและบัญชี 1 คน พนักงานทำความสะอาด 1 คน ยามรักษาความปลอดภัย 1 คน รวมทั้งหมด 3 คน โดยแต่ละตำแหน่งมีหน้าที่ต่าง ๆ ดังนี้

ก. **พนักงานธุรการและบัญชี** มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- ติดตามผลการดำเนินงาน และการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ โดยให้คำปรึกษาวิธีการทำงานแก่พนักงานตลอดจนให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์
- ดูแลเรื่องที่เกี่ยวข้องกับลูกค้าในทุกประเด็น
- คอบควบคุมดูแลเกี่ยวกับรายรับ – รายจ่าย ของโครงการอย่างใกล้ชิด
- ต้องติดตามข่าวสารเกี่ยวกับธุรกิจประเภทเดียวกัน และแนวโน้มความต้องการ

ของตลาด

- จัดทำรายงานบัญชีทุกประเภท และสินทรัพย์อื่นทั้งหมดของโครงการ

- จัดทำงบกระแสเงินสดเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย และรายรับที่เกิดจากการดำเนินงานของ
โครงการ

- จัดทำงบประมาณประจำปี เพื่อนำมาวิเคราะห์ในการประชุมประจำปี
- จัดทำบัญชีเจ้าหนี้และลูกหนี้ของโครงการ
- รับจองห้องพัก และทำสัญญาการเช่าห้องพัก

ข. พนักงานทำความสะอาด มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- การดูแลรักษาความสะอาดภายในตัวอาคาร ทั้งห้องสำนักงาน โถงทางเดิน และ
บริเวณภายนอกอาคาร

- การจัดเก็บขยะมูลฝอยและทิ้งขยะมูลฝอยให้เป็นระเบียบเรียบร้อยเพื่อป้องกันกลิ่น
อันไม่พึงประสงค์เข้าไปรบกวนการพักผ่อนของผู้เช่าห้องพัก

- ให้ความช่วยเหลือ และให้บริการแก่ผู้เช่าทุกห้องตามสมควรแก่เหตุ
- ปฏิบัติตามนโยบายของโครงการที่กำหนดขึ้นเพื่อสร้างความเป็นหนึ่งเดียวและนำ
อยู่ขององค์กร

- จัดเก็บ และทำความสะอาดอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโครงการให้เรียบร้อย

ค. ยามรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- ดูแลความสงบเรียบร้อยให้กับโครงการ
- ช่วยป้องกันอันตรายและรักษาทรัพย์สิน ของโครงการ และผู้เช่าห้องพัก
- ตรวจสอบการเข้าออกของผู้เช่าห้องพัก และบุคคลภายนอก
- มีความซื่อสัตย์ต่อหน้าที่ ไม่หลับยาม ปฏิบัติตามกฎหมาย
- ให้ความช่วยเหลือ และให้บริการแก่ผู้เช่าห้องพัก ตามสมควรแต่ไม่ให้ทำความ

สนิทชิดเชื้อเป็นการพิเศษ

จากการวิเคราะห์การจัดตั้งโครงการและการจัดการ ในส่วนของการจัดตั้งโครงการนั้นทาง
โครงการได้กำหนดระยะเวลา รายละเอียดในการดำเนินการเป็นขั้นตอนอย่างละเอียด ตั้งแต่
การศึกษาข้อมูลก่อนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไปจนถึงการเปิดโครงการ เพื่อมิให้เกิดข้อผิดพลาด
นำมาซึ่งผลเสียนานัปการ ส่วนในเรื่องของการจัดการขณะดำเนินงานนั้นเนื่องจากรูปแบบของ
ธุรกิจหอพักเป็นธุรกิจที่ไม่จำเป็นต้องใช้บุคลากรมากมายนักอยู่แล้ว ในส่วนของโครงการนี้ ได้มี
การแบ่งแผนกออกเป็น 3 แผนกที่สำคัญโดยมีบุคลากรอยู่ในแผนกแผนกละ 1 คน ซึ่งอยู่ภายใต้
การดูแลของผู้จัดการ (เจ้าของโครงการ) ที่ได้กำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบ
ของทั้ง 3 แผนกไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามที่ต้องการ และมีประสิทธิภาพ
มากที่สุด

จึงสรุปได้ว่าการวิเคราะห์ด้านการจัดตั้งธุรกิจและการจัดการของโครงการ มีความเป็นไปได้ในด้านการบริหาร จัดการ อยู่ในระดับที่ดีเป็นผลทางบวกต่อโครงการสมควรแก่การลงทุน

4.3.3 การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis) ในปัจจุบันการแข่งขันของธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีจำนวนเพิ่มขึ้น ดังนั้นการวิเคราะห์ด้านการตลาดจึงมีความจำเป็นเพื่อให้เกิดศักยภาพ และสามารถแข่งขันกับโครงการอื่น ๆ ได้ โดยอาศัยเครื่องมือต่างๆ ดังนี้

1) การวิเคราะห์ส่วนผสมทางการตลาด 4P เป็นการวิเคราะห์ว่าโครงการมีจุดเด่นมีข้อได้เปรียบ ที่จะสามารถแข่งขันกับโครงการอื่นได้อย่างไร โดยสามารถแยกได้ต่าง ๆ ดังนี้

ก. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

- ภายในห้องพักของโครงการ มีอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ ในการอำนวยความสะดวกอย่างครบครันทั้ง เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรทัศน์ และ UBC

- ภายในห้องพักมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน คือ บริเวณห้องนอน และห้องน้ำ ทำให้ไม่ต้องมีการใช้ห้องน้ำปะปนกับผู้อื่น

- ทางโครงการมียามรักษาความปลอดภัยไว้ประจำ สำหรับดูแลความสงบและทรัพย์สินให้กับผู้เช่าพัก

- มีการดูแลรักษาความสะอาดส่วนกลาง ทั้งภายใน และภายนอก อาคารทำให้เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ทำลายทัศนียภาพ

- มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนทั้ง น้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท์

ข. ด้านสถานที่ (Place)

- มีทำเลที่ตั้งโครงการดี อยู่ใกล้ตัวเมือง ตลาดนัด ศูนย์การค้า และสถาบันการศึกษาขนาดใหญ่หลายแห่ง

- การเดินทางสะดวกสบาย ใช้เวลาเดินทางน้อย

- มีสภาพแวดล้อมของโครงการที่ดี ไม่มีเสียงรบกวน ปลอดภัย

- มีที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ สำหรับผู้เช่าพัก อย่างเพียงพอ

- มีความปลอดภัยค่อนข้างสูง เพราะโครงการตั้งอยู่ในบริเวณชุมชน

ค. ด้านราคา (Price)

- การกำหนดราคาค่าเช่าเมื่อดูจากความสัมพันธ์ทั้งด้านผลิตภัณฑ์ และด้านสถานที่แล้ว พบว่ามีราคาที่เหมาะสม

- เมื่อเปรียบเทียบราคาค่าเช่าของทางโครงการกับโครงการอื่นๆ ที่มีมาตรฐานเท่า ๆ กันในบริเวณใกล้เคียงกัน พบว่ามีราคาค่าเช่าใกล้เคียงกัน คือประมาณ 3,000 – 3,500 บาท / เดือน ขึ้นอยู่กับความเก่าใหม่ของที่พัก และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

ง. ด้านการส่งเสริมการขาย (Promote)

- แจกใบปลิวในช่วงเปิดตัวโครงการใหม่ หรือในช่วงที่ยังมีห้องเช่าว่างอยู่
- ติดป้ายชื่อพาร์ทเมนต์ขนาดใหญ่ตรงบริเวณด้านหน้า ของพาร์ทเมนต์
- ติดป้ายหรือแผ่นโฆษณาไว้ตามแหล่งชุมชน เช่น ร้านขายของ ร้านอาหาร สถานศึกษา เป็นต้น
- ติดป้ายโฆษณาบริเวณริมถนนหรือซอยที่มีผู้คนสัญจรไปมาตลอด
- ใช้การโฆษณาทางวิทยุ ที่เป็นคลื่นวิทยุที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี
- การลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น

2) การเพิ่มมูลค่าให้กับสินค้า โดยเป็นการวิเคราะห์สิ่งต่าง ๆ ที่จะสามารถจูงใจผู้เช่าพักอาศัยรายใหม่ให้มาใช้บริการเช่าพัก และผู้เช่าพักอาศัยรายเก่าไม่ให้ย้ายไปเช่าพาร์ทเมนต์อื่น โดยสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการได้ดังนี้

- การจัดระบบรักษาความสะอาดที่ดี ทั้งภายในและภายนอกอาคาร
- มีบริการเสริมต่าง ๆ เช่น ทำความสะอาดห้องพัก มีมุมสำหรับอ่านหนังสือ นิตยสาร และมีสนามหญ้าไว้พักผ่อน
- ใช้เทคโนโลยีสำหรับการรักษาความปลอดภัย เช่น ระบบบัตรรหัสผ่านเข้าออก (key card) ควบคู่ไปกับความใส่ใจของยามรักษาความปลอดภัยเพื่อทำให้ผู้เช่าพักอาศัยมีความเชื่อมั่นในระบบรักษาความปลอดภัยของพาร์ทเมนต์
- ห้องเช่าเพื่อทำการค้าจำนวน 4 ห้อง คือ ร้านสะดวกซื้อ ร้านบริการซักอบรีด ร้านอาหาร และร้านอินเทอร์เน็ต ได้ถูกกำหนดไว้ให้เช่าทำการค้า เพื่อให้บริการและอำนวยความสะดวกสบายต่อผู้พักอาศัยซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐาน
- บำรุงรักษาดีอาคาร และสภาพแวดล้อม ให้นำอยู่ตลอดเวลา เช่น ปรับปรุงทาสีอาคารใหม่เมื่อสีเดิมเริ่มซีดจาง หรือมีสภาพเสื่อมโทรม ตัดแต่งต้นไม้และสวนหย่อมให้สวยงามอยู่เสมอ

จากการวิเคราะห์ส่วนผสมทางการตลาด 4P ทั้งทางด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการขาย พบว่าโครงการมีข้อได้เปรียบสามารถแข่งขันกับโครงการอื่น

ได้เป็นอย่างดี และส่วนการเพิ่มมูลค่าให้กับสินค้าก็เป็นช่องทางหนึ่งในการเพิ่มแรงจูงใจในการดึงดูดผู้เช่าพักอาศัยอีกทางหนึ่ง

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ เป็นโครงการที่มีศักยภาพในการลงทุนค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าปริมาณห้องพักคู่แข่งในบริเวณเดียวกันกับโครงการมีค่อนข้างมาก



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved