

บทที่ 4

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร แบ่งผลการวิเคราะห์การศึกษาด้านต่างๆออกเป็น 4 ด้านคือ การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน จากนั้นจะนำผลการวิเคราะห์ที่ได้ไปจัดทำงบการเงินล่วงหน้าเพื่อประเมินผลโครงการลงทุนต่อไป

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

การลงทุนบางประเภทที่ใช้เงินลงทุนไม่มากนักและผู้ประกอบการบางรายสามารถใช้ประสบการณ์ในการคาดคะเนขนาดและความต้องการของตลาดได้แม่นยำ การลงทุนประเภทนี้จึงไม่ต้องใช้การสำรวจภาวะตลาด ซึ่งจะต่างจากโครงการการลงทุนหอพัก เป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูงมาก จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดก่อน เพราะการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด สามารถทำให้ผู้ลงทุนแน่ใจในระดับหนึ่งว่าสามารถที่จะลงทุนในโครงการนั้นๆได้ สามารถมีผลตอบแทนคุ้มกับตัวเงินที่ผู้ลงทุนได้ลงไป และสามารถอยู่รอดต่อไปได้ในระยะยาว

ปัจจุบันนักลงทุนรายย่อย มีความสนใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น แทนการหารายได้จากการออมเงินกับสถาบันการเงินที่ให้ผลตอบแทนต่ำกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยนักลงทุนเน้นการลงทุนในย่านกลางเมืองหรือแหล่งชุมชน เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

พื้นที่ตั้งโครงการติดถนนซอยลาดพร้าว 136 ห่างจากถนนลาดพร้าวสายหลักเพียง 120 เมตร มีรถประจำทางผ่านหลายสาย ลักษณะโดยทั่วไปเป็นชุมชนย่านที่อยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น มีหอพักใหม่ๆเกิดขึ้นหลายแห่งโดยรอบบริเวณโครงการ มีตึกแถวริมถนนลาดพร้าวใช้เป็นที่พักอาศัยและประกอบกิจการ มีห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ ห้างแม็คโครและห้างโลตัส อยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร ถนนลาดพร้าวเชื่อมกับถนนสายหลักอื่นๆเช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขาภิบาล 1 และถนนสุขาภิบาล 2

จากพื้นที่ที่จำกัดของโครงการ จึงสามารถสร้างหอพักที่มีที่จอดรถได้จำนวนน้อย จึงทำให้ผู้ที่มีศักยภาพในการเป็นผู้พักอาศัยของโครงการ เป็นกลุ่มที่ไม่มีรถยนต์เป็นของตนเอง เดินทางด้วยรถประจำทางหรือรถสาธารณะ และจากที่ตั้งโครงการที่ห่างจากถนนลาดพร้าวและป้ายรถประจำทางราว 120 เมตร จึงไม่เป็นปัญหาเพราะสามารถเดินเข้า-ออกได้

วิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (Swot Analysis)

วิเคราะห์จุดแข็ง

โครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว เป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนของเจ้าของโครงการทั้งหมด โดยการรวบรวมจากสมาชิกในครอบครัวทำให้ไม่มีค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ย ทำให้ไม่มีความเสี่ยงจากเจ้าหนี้ และพื้นที่ตั้งของโครงการใกล้กับแหล่งชุมชนทั้งห้างสรรพสินค้าและโรงพยาบาล การคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ยังเป็นอาคารสร้างใหม่ มีพื้นที่ห้องกว้างขวาง มีการรักษาความปลอดภัยโดยระบบคีย์การ์ด มียามรักษาการณ์ตอนกลางคืน และเป็นหอพักที่บริหารจัดการด้วยการคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่า

วิเคราะห์จุดอ่อน

ขนาดของพื้นที่ไม่กว้างพอที่จะจัดสรรพื้นที่ทำที่จอดรถให้ได้จำนวนหนึ่ง จึงมีปัจจัยเสี่ยงต่อกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารสูง ที่กำหนดให้อาคารต้องมีที่จอดรถเท่ากับจำนวนห้องพัก นอกจากนี้ยังเป็นการจำกัดกลุ่มลูกค้าเฉพาะผู้ที่ไม่มีรถยนต์เป็นของตนเอง

วิเคราะห์โอกาส

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในฐานะที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจของประเทศและเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อยู่ที่ประมาณ 6-7 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ธุรกิจขยายตัวอย่างมาก เมื่อธุรกิจขยายตัวก็ต้องมีการจ้างงานสูงขึ้นซึ่งจะก่อให้เกิดความต้องการด้านที่พักอาศัยมากขึ้น

วิเคราะห์อุปสรรค

ภาวะที่มีหน่วยของอสังหาริมทรัพย์ที่ยังเกินความต้องการซื้อของผู้บริโภค (Over Supply) เป็นธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเช่นธุรกิจคอนโดมิเนียม ทำให้มีบางโครงการปรับกลยุทธ์มาให้บริการเช่าพัก ส่งผลให้ธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนท์มีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะการแข่งขันด้วยการตัดราคาค่าเช่าห้องพัก นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างต่ำอาจทำให้ลูกค้าบางส่วนหันไปซื้อห้องชุดแทนการเช่าอยู่อาศัย

การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยผู้ตอบแบบสอบถามคือผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่หอพักในเขตลาดพร้าว โดยไม่คำนึงถึงว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะมีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานครหรือต่างจังหวัด เป็นไปตามขอบเขตประชากรและขนาดตัวอย่างที่กำหนดไว้ในขอบเขตและวิธีศึกษา เพื่อหาคุณลักษณะของหอพักที่เป็นที่ต้องการของผู้ต้องการหอพักเพื่อพักอาศัยชั่วคราว โดยใช้ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการหรือ 7Ps ซึ่งได้จากแบบสอบถามสรุปความต้องการของลูกค้าที่มีผลต่อส่วนประสมทางการตลาดได้ดังนี้

ตารางที่ 1 ระดับความสำคัญโดยรวมของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพัก

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพัก	ค่าเฉลี่ย	แปลผล	ลำดับที่
ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	3.53	มาก	5
ด้านราคา (Price)	4.17	มาก	2
ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)	3.61	มาก	3,4
ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)	3.13	ปานกลาง	7
ด้านบุคคล (People)	4.20	มาก	1
ด้านกระบวนการบริการ (Process)	3.61	มาก	3,4
ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ (Physical Evidence)	3.51	มาก	6

จากตารางที่ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆเรียงลำดับความสำคัญดังนี้ ด้านบุคคล ด้านราคา ด้านกระบวนการบริการ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โดยมีระดับความสำคัญระดับมาก และผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านการตลาดในระดับปานกลาง

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนการมาใช้บริการเมื่อมีการสร้างหอพักแล้วของผู้ตอบแบบสอบถาม

การมาใช้บริการ	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
1. ใช้บริการ	98	24.7
2. ไม่ใช้บริการ	74	18.7
3. ไม่แน่ใจ	224	56.6
รวม	396	100

จากตารางที่ 2 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความเห็นว่า จะมาใช้บริการหอพักในอัตราร้อยละ 24.7 ไม่มาใช้บริการในอัตราร้อยละ 18.7 และไม่แน่ใจในอัตราร้อยละ 56.6 เมื่อรวมผู้ที่ให้ความ

สนใจที่จะมาใช้บริการ และผู้ที่ยังไม่แน่ใจเพราะอาจต้องการรอเห็นสภาพของห้องพักที่จะสร้างขึ้นก่อนรวมกันได้ 81.3% แสดงให้เห็นถึงความเป็นไปได้ทางการตลาด

การจัดการส่วนประสมการตลาด

จากการสำรวจด้านการตลาดของโครงการการลงทุนห้องพัก ในเขตตลาดพร้าวได้กำหนดนโยบายการตลาดดังนี้ (ดูระดับความสำคัญของปัจจัยต่างได้ในภาคผนวก ข)

1. ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการได้ออกแบบห้องพักให้มีห้องน้ำในตัวเนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก นอกจากนี้ห้องพักโครงการมีขนาดกว้าง มีระเบียง มีโทรศัพท์ โดยจะใช้ระบบโทรศัพท์ภายในห้องพักผ่านศูนย์หรือตู้สาขาที่ตั้งในส่วนสำนักงาน มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง มีความปลอดภัยเพราะมีระบบคีย์การ์ดให้ความปลอดภัยสำหรับการเข้า-ออกในเวลากลางวันและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยในเวลากลางคืน แม้ว่าสีของห้องพักจะมีระดับความสำคัญอยู่ในระดับปานกลางโครงการยังให้ความสนใจ โดยใช้สีฟ้าอ่อนเป็นสีที่ใช้ทาห้องภายในห้องพัก

2. ด้านราคา จากผลของแบบสอบถามทำให้ทราบว่าระดับความสำคัญต่อราคาไม่ว่าจะเป็น ค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าประกัน และค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งราคาตลาดในบริเวณโครงการที่สืบค้นจากอินเทอร์เน็ต (Asungha.com และ Easyhorpak.com) (ดูตาราง 1 และ 2 ในภาคผนวก ค) โดยพิจารณาห้องพักที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน ทั้งห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ บางกะปิ, โลตัส, ห้างแม็คโคร และข้อมูลจากตารางที่ 20 ในภาคผนวก ข หอพักของโครงการในความเห็นผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เก้าอี้ พัดลม ควรมีราคาเช่าประมาณ 2,500 ถึง 3,500 บาท โครงการจึงตั้งราคาไว้ที่ 2,800 บาท

3. ด้านทำเลที่ตั้ง หอพักโครงการมีพื้นที่ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้า ใกล้ถนนสายหลักตลาดพร้าว เดินทางสะดวกปลอดภัย นอกจากนี้โครงการยังจัดให้ห้องแรกชั้นล่าง (ห้องตรงข้ามสำนักงาน) เป็นห้องสำหรับขายสินค้าอุปโภคบริโภค เพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยอีกด้วย

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการจะประชาสัมพันธ์ โดยใช้แผ่นพับไปปลิว และลงทะเบียนเป็นผู้ให้บริการเช่าห้องพักในอินเทอร์เน็ตในเวปไซด์ Easyhopak.com พร้อมทั้งมีการลดราคาเช่าห้องพัก 300 บาทต่อห้องเป็นเวลา 2 เดือนแรกของการเปิดดำเนินการ

1. ด้านบุคคล โครงการจะพยายามจัดหาบุคลากรที่มีความเอาใจใส่ต่อผู้เช่าในหอพัก ตลอดจนมีอัยยาศัยไมตรีพร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัยที่ให้การดูแลทรัพย์สินของผู้นมาใช้บริการ นอกจากนี้จะมีการตรวจตราความเอาใจใส่ของผู้ให้บริการ โดยเจ้าของอีกด้วย

6. ด้านกระบวนการ ตลอดเวลา 24 ชั่วโมงโครงการได้จัดหาพนักงานที่คอยทำหน้าที่ซ่อมแซมสิ่งของชำรุดเล็กน้อยๆ เพราะว่าพนักงานรักษาความปลอดภัยพักอาศัยอยู่ในบริเวณหอพักตลอดเวลา และจัดให้มีที่ติดประกาศกฎระเบียบของหอพักอย่างชัดเจน

7. ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการจะมีการดูแลสภาพแวดล้อมของหอพักให้น่าอยู่อยู่เสมอ และมีการตรวจตรารักษาความปลอดภัยภายในหอพักอย่างเข้มงวด

การประมาณการรายรับของโครงการ

นอกจากการจัดการที่คำนึงถึงส่วนประสมทางการตลาดที่กล่าวมาแล้ว จุดแข็งประการหนึ่งของโครงการคือหอพักของโครงการเป็นอาคารใหม่ จึงทำให้สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปน่าอยู่และห้องพักรวมมีขนาดกว้างขวาง ประกอบกับเศรษฐกิจโดยรวมที่ดีขึ้น และจากการสอบถามผู้ประกอบการจำนวน 3 ราย พบว่าอัตราการเข้าพักอยู่ 90-100% จึงคาดการณ์ไว้ว่าในปีแรกจะมีผู้เข้าพักอาศัย 80 เปอร์เซ็นต์ และมีผู้เข้าพักอาศัยเต็มตลอด 100 เปอร์เซ็นต์ในช่วงเวลาโครงการที่เหลือ

จากการวิเคราะห์ข้างต้น โครงการกำหนดค่าเช่าห้องพักไว้ที่ 2,800 บาท อัตราการเข้าพักในปีแรกไว้ที่ 80 เปอร์เซ็นต์ และมีผู้เข้าพักอาศัยเต็มตลอด 100 เปอร์เซ็นต์ในช่วงเวลาโครงการที่เหลือ สำหรับห้องเช่าเพื่อขายสินค้ากำหนดราคาไว้ที่ 4,000 บาท มีระยะเวลาในการหาผู้ประกอบการหรือผู้สนใจลงทุนค้าขายสินค้าอุปโภคบริโภค 2 เดือนในปีแรก และมีผู้เช่าตลอดในช่วงเวลาโครงการที่เหลือ และจะมีการปรับราคาค่าเช่าเพิ่มทั้งห้องพักทั่วไปและร้านค้าเช่า 300 บาท ในปีที่ 5 ปรับอีก 350 บาท ในปีที่ 10 และ 400 บาทในปีที่ 15 ของโครงการ

จากตาราง 3 ในภาคผนวก ก ประกอบกับข้อมูลจากการสอบถามผู้ประกอบการพบว่าธุรกิจหอพักจะมีรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ที่ได้รับสูงกว่าต้นทุนที่จ่ายจริง ดังนั้นจึงประมาณการว่ากิจการจะมีรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ อีกปีละประมาณ 10 เปอร์เซ็นต์จากรายรับรวม

ตารางที่ 3 แสดงการใช้ห้องพักของโครงการ

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องพักทั่วไป	ห้องสำนักงาน	ร้านค้า	ห้องพักพนักงาน
ชั้นที่ 1	9	6	1	1	1
ชั้นที่ 2-5	44	44	0	0	0
รวม	53	50	1	1	1
รายได้ห้องละ		2,800	ไม่มีรายได้	4,000	ไม่มีรายได้

ตารางที่ 4 แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ

รายรับจาก	ค่าเช่าปรกติ	ค่าเช่าร้านขายสินค้า	รายได้อื่นๆ *	รวมรายได้ทั้งสิ้น
ปีที่ 1	1,344,000	40,000	138,400	1,522,400
ปีที่ 2	1,680,000	48,000	172,800	1,900,800
ปีที่ 3	1,680,000	48,000	172,800	1,900,800
ปีที่ 4	1,680,000	48,000	172,800	1,900,800
ปีที่ 5	1,860,000	51,600	191,160	2,102,760
ปีที่ 6	1,860,000	51,600	191,160	2,102,760
ปีที่ 7	1,860,000	51,600	191,160	2,102,760
ปีที่ 8	1,860,000	51,600	191,160	2,102,760
ปีที่ 9	1,860,000	51,600	191,160	2,102,760
ปีที่ 10	2,070,000	55,800	212,580	2,338,380
ปีที่ 11	2,070,000	55,800	212,580	2,338,380
ปีที่ 12	2,070,000	55,800	212,580	2,338,380
ปีที่ 13	2,070,000	55,800	212,580	2,338,380
ปีที่ 14	2,070,000	55,800	212,580	2,338,380
ปีที่ 15	2,310,000	60,600	237,060	2,607,660
ปีที่ 16	2,310,000	60,600	237,060	2,607,660
ปีที่ 17	2,310,000	60,600	237,060	2,607,660
ปีที่ 18	2,310,000	60,600	237,060	2,607,660
ปีที่ 19	2,310,000	60,600	237,060	2,607,660
ปีที่ 20	2,310,000	60,600	237,060	2,607,660

* รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าคีย์การ์ดที่เก็บจากผู้มาใช้บริการ ที่สูงกว่าต้นทุนที่แท้จริงในการให้บริการ

คำนวณรายรับค่าเช่าในแต่ละปีเท่ากับ 50x 2,800x12 เท่ากับ 1,680,000 บาท สำหรับอัตราการเช่าพัก 100 เปอร์เซ็นต์ และ 80 เปอร์เซ็นต์ เท่ากับ 1,344,000 บาทในปีแรก การคำนวณรายรับจากห้องเช่าในแต่ละปีเท่ากับ 1x 4,000x12 เท่ากับ 48,000 บาท สำหรับทั้งปี และ 40,000บาทสำหรับ 10 เดือนในปีแรก และจะมีการปรับราคาค่าเช่าเพิ่มทั้งห้องพักทั่วไปและร้านค้าเช่า 300 บาท ในปีที่ 5 ปรับอีก 350 บาท ในปีที่ 10 และ 400 บาทในปีที่ 15 ของโครงการ

เพื่อให้ผู้ที่มีศักยภาพในการการเป็นลูกค้าของโครงการได้รับการสื่อสารถึงการเปิดตัวโครงการหอพักแห่งใหม่ในเขตลาดพร้าว โครงการจึงมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดดังตารางที่ 5 ตารางที่ 5 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ปีที่	รายการใช้จ่าย	จำนวนเงิน
1	- ค่าป้ายผ้า - ค่าใบปลิว / แผ่นพับ - ค่าลงทะเบียนในเว็บไซต์ Easyhorpak.com เพื่อเป็นผู้ให้บริการเช่าหอพัก ทำให้ผู้สนใจเช่าหอพักสามารถติดต่อได้ (ต่อปี) - * ลดค่าเช่าหอพักในช่วง 2 เดือนแรก ห้องละ 300 บาท	500 2,000 1,000 24,000
	รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาดในปีแรก	27,500
2-15	- ค่าลงทะเบียนในเว็บไซต์ Easyhorpak.com - ค่าใบปลิว / แผ่นพับ	1,000 5,00
	รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาดในปีที่สองเป็นต้นไป	1,500

* ค่าใช้จ่ายการตลาดในการลดค่าเช่า 2 เดือนแรกห้องละ 300 บาทใน 2 เดือนแรก คิดเป็นค่าใช้จ่าย 300 x 40 ห้อง (80 เปรอร์เซ็นต์ของ 50 ห้อง) x 2 เท่ากับ 24,000 บาท

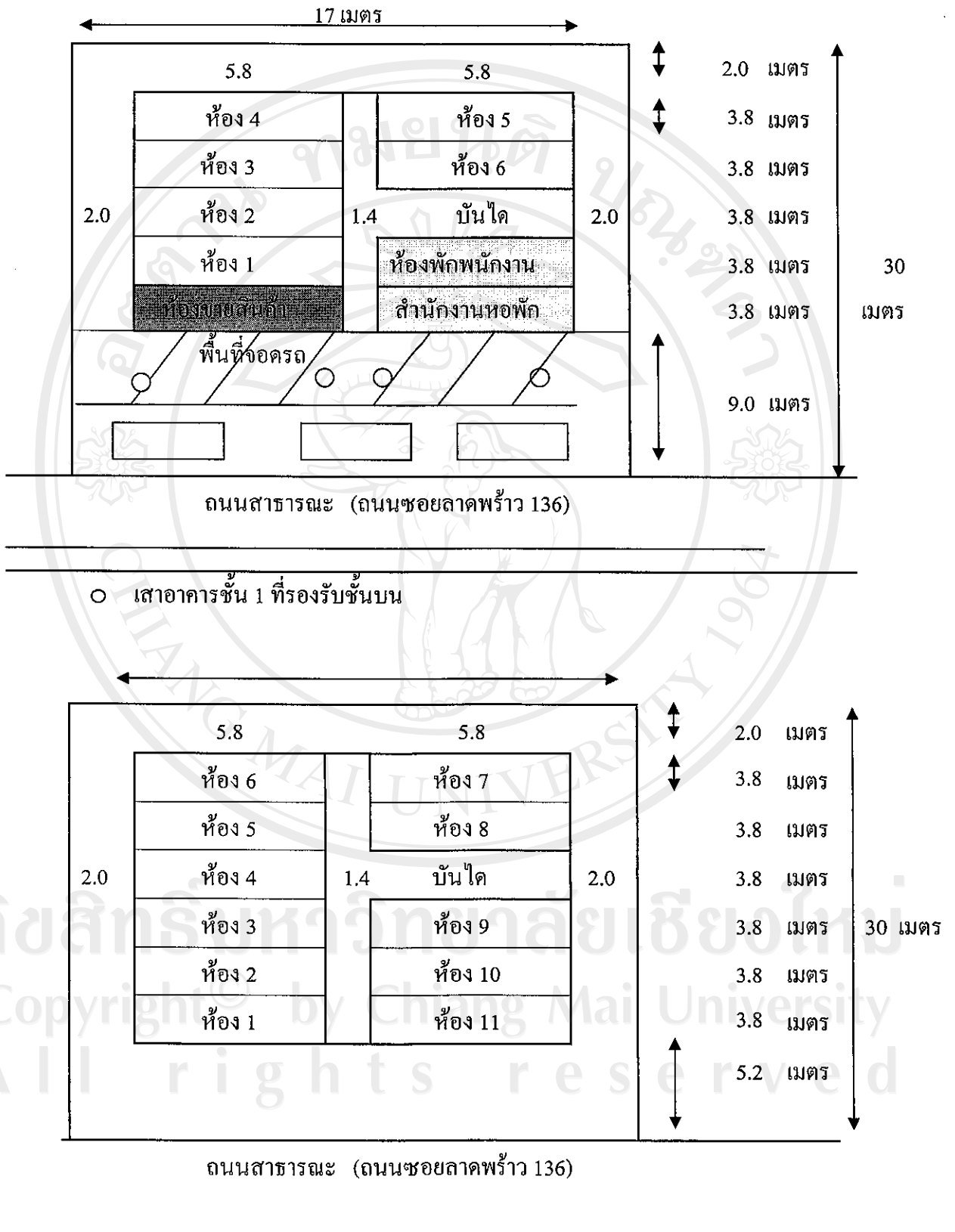
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

เป็นการศึกษาประมาณการค่าใช้จ่ายและวิเคราะห์ลักษณะของพื้นที่โครงการ ที่จะทำการก่อสร้าง ขนาดหอพัก ขนาดของห้องพักให้มีความเหมาะสม มีระยะร่นของอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายและพิจารณาหาต้นทุนของโครงการในระยะเริ่มแรก โดยมีรายละเอียดดังนี้

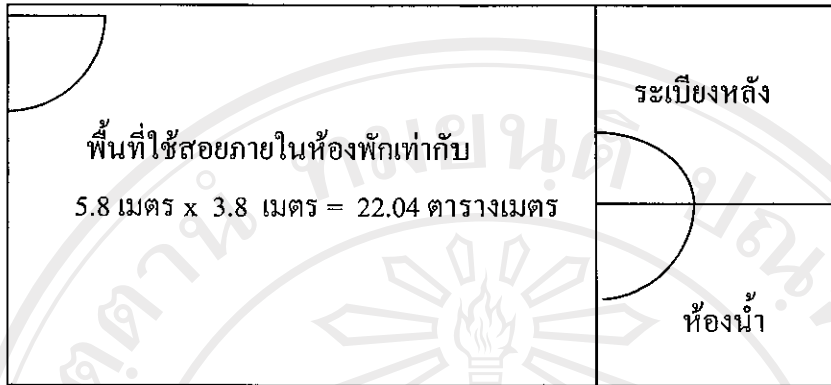
ลักษณะพื้นที่ เป็นที่ดินเปล่าไม่มีรั้วและมีการถมดินปรับระดับแล้วสูงกว่าพื้นถนนซอยเล็กน้อยเพื่อป้องกันน้ำท่วม

การกำหนดขนาดหอพักและห้องพัก โครงการมีพื้นที่ดินด้านหน้าติดถนนซอยลาดพร้าว 136 กว้าง 17 เมตร ยาวหรือลึก 30 เมตร อาคารหอพักจะมีขนาด 13 x 22.8 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟท์ ระยะห่างจากรั้วด้านข้างและด้านหลังข้างละ 2 เมตร มีที่จอดรถด้านหน้าประมาณ 5-7 คัน ทางเดินภายในตึกกว้าง 1.4 เมตร ขนาดห้องพักมีขนาดกว้าง 3.8 เมตร ยาว 5.8 เมตร มีห้องน้ำในห้องพัก (โดยดูรายละเอียดได้จากภาพที่ 1 และ 2)

ภาพที่ 1 แสดงแผนผังอาคารหอพัก ชั้นที่ 1 และ ชั้น 2-5



ภาพที่ 2 แสดงแผนผังห้องพัก



พื้นที่ห้องพัก

กว้าง 3.8 เมตร ยาว 5.8 เมตร

พื้นที่ห้องน้ำและระเบียบหลัง

กว้าง 1.5 เมตร ยาว 1.9 เมตร

จำนวนห้องพัก ชั้นล่างมีห้องพักจำนวน 9 ห้อง ใช้เป็นสำนักงานหอพักจำนวน 1 ห้องและใช้เป็นสถานที่ขายสินค้าประจำหอพักจำนวน 1 ห้อง ใช้เป็นที่พักอาศัยของพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 ห้อง ห้องพักสำหรับผู้พักอาศัยทั่วไป 6 ห้อง ส่วนชั้นสองถึงชั้นห้ามีห้องชั้นละ 11 ห้องรวมเป็น 44 ห้องเมื่อรวมกับชั้นล่าง จึงทำให้มีห้องสำหรับผู้พักอาศัยทั่วไปรวม 50 ห้อง ส่วนร้านขายสินค้าชั้นล่างนั้นจะอนุญาตให้มีร้านเพื่อขายสินค้าเพียงร้านเดียวในหอพักซึ่งอาจจะดำเนินการเองหรือให้เช่าแก่ผู้สนใจในราคาเช่าที่สูงกว่าห้องพักโดยทั่วไป

การกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้อง ประกอบไปด้วยเตียงนอน ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง แก้วโต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า ทำด้วยไม้อัดสัก คุณภาพมาตรฐานทั่วไป สามารถใช้งานได้นาน ส่วนพัดลมใช้พัดลมติดผนังขนาด 16 นิ้ว จำนวน 1 ตัว

การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้างเริ่มแรก โดยมีการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องดังนี้

ตารางที่ 6 แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้าง

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ที่ดิน	130 ตารางวา	22,000 บาทต่อ ตรว.	2,860,000 บาท
พื้นที่ใช้สอยอาคาร ชั้น 1	247 ตารางเมตร	7,000 บาทต่อ ตรม.	1,729,000 บาท
พื้นที่ใช้สอยอาคาร ชั้น 2-5	1,186 ตารางเมตร	7,000 บาทต่อ ตรม.	8,299,200 บาท
พื้นที่ทางเดินที่จอดรถ	263 ตารางเมตร	400 บาทต่อ ตรม.	105,200 บาท
ค่าวัสดุ+ค่าแรงรั้ว	64 เมตร	1,821.87 บาทต่อ เมตร	116,600 บาท

ราคาที่ดิน 2,860,000 บาท

รวมค่าก่อสร้าง 10,250,000 บาท

รวมค่าก่อสร้างและที่ดิน 13,110,000 บาท

- หมายเหตุ 1. ที่ดินกว้าง 17 เมตร ยาว 30 เมตร (มีที่ดินส่วนเพิ่มอีก 2.5 ตารางวา)
2. ราคาค่าก่อสร้างนี้รวมสุขภัณฑ์และปูพื้นห้องและห้องน้ำด้วยกระเบื้องขนาด 8x8 นิ้ว รวมการทาสีทั้งภายในภายนอกอาคาร บันไดหนีไฟ ระบบบำบัดน้ำเสีย งานเดินสายไฟ งานประปา พร้อมใช้งาน ไม่รวมงานถมดินปรับระดับ งานระบบปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ คาวเทียม ทีวีวงจรปิด และลิฟต์การ์ด

ตารางที่ 7 แสดงการประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ประจำห้องพักและหอพัก

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
เตียงนอน (เหล็ก)	51 ชุด	1,200 บาท	61,200 บาท
ที่นอน	51 ชุด	2,200 บาท	112,200 บาท
โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้	51 ชุด	3,500 บาท	178,500 บาท
ตู้เสื้อผ้า	51 ตู้	1,200 บาท	61,200 บาท
พัดลมติดฝาผนัง 16"	51 ตัว	1,150 บาท	58,650 บาท
ตู้โทรศัพท์สาขา	1 ตู้	78,000 บาท	78,000 บาท
ระบบลิฟต์การ์ด	1 ชุด	12,000 บาท	12,000 บาท
ตู้โต๊ะเก้าอี้ภายในสำนักงาน	1 ชุด	14,250 บาท	14,250 บาท
ถังดับเพลิง	5 ตัว	800 บาท	4,000 บาท
ปั้มน้ำ	2 ตัว	4,000 บาท	8,000 บาท
แท็งก์น้ำขนาด 1,500 ลิตร	4 ถัง	4,500 บาท	18,000 บาท

รวมต้นทุนอุปกรณ์ในหอพักทั้งสิ้น 606,000 บาท

เนื่องจากการจัดซื้อเป็นจำนวนมาก จึงสามารถต่อรองราคากับผู้ขายได้ราคาที่ถูกกว่าราคาท้องตลาดโดยทั่วไป

ประมาณการบซ่อมแซมถึงอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

โครงการจะทำการเปลี่ยนที่นอนใหม่ทั้งหมดในปีที่ 11 เนื่องจากหมดอายุการใช้งาน เป็นเงิน 112,200 บาท ส่วนอุปกรณ์อื่นๆ โครงการใช้อุปกรณ์ที่มีคุณภาพแต่มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน จึงกำหนดวงเงินซ่อมแซมในส่วนนี้ไว้ปีละ 40,000 บาท นับตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

เป็นการศึกษารูปแบบของการดำเนินงาน การวางแผน (Planning) การจัดองค์กร (Organization) การจัดคนเข้าทำงาน (Leading) และการควบคุม (Controlling) เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงาน โดยหอพักของโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว และมีการจัดองค์กรดังนี้



ภาพที่ 3 แสดงแผนผังการบริหารงาน

จากแผนผังการบริหารงานของหอพัก ผู้จัดการหอพักมีหน้าที่คอยดูแลความสงบเรียบร้อยภายในหอพัก ทำหน้าลงบัญชี เก็บเงินค่าเช่า รับซื้อเครื่องเรือนต่างๆ และบังคับบัญชาพนักงานในองค์กร พนักงานรักษาความปลอดภัยมีหน้าที่ในการดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้อาศัยและหอพัก โดยเน้นงานกลางคืนเนื่องจากว่าหอพักโครงการมีระบบคีย์การ์ดอยู่เพื่อรักษาความปลอดภัยในการเข้า-ออกได้ระดับหนึ่ง นอกจากนี้ยังมีหน้าที่ในงานซ่อมแซมทั่วไปกรณีเสียหายเล็กน้อยเช่น เปลี่ยนหลอดไฟ เปลี่ยนก๊อกน้ำ เป็นต้น สำหรับการซ่อมแซมที่จะต้องใช้เวลาผู้ชำนาญ จะใช้วิธีการเรียกช่างทั่วไปในบริเวณใกล้เคียงมาซ่อมแซมเป็นครั้งๆไป ในส่วนงานของแม่บ้านจะทำหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดหอพักและบริเวณโดยรอบ ทำความสะอาดห้องกรณีที่มีผู้ย้ายออกเพื่อรองรับผู้ที่เข้ามาเช่าห้องพักรายใหม่

อัตรากำลังและเวลาทำงาน

1. เงินเดือนผู้จัดการหอพัก เดือนละ 8,000 บาท
เวลาทำงาน วันจันทร์-เสาร์ 9.00-18.00 น.
2. เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน เดือนละ 6,000 บาท
โดยให้พักอาศัยในหอโดยใช้ห้องพัก 1 ห้อง หยุดได้เดือนละ 2 วัน
3. เงินเดือนแม่บ้านเดือนละ 4,500 บาท ทำงานวันจันทร์-เสาร์ 9.00-18.00 น.

หมายเหตุ

- การขึ้นเงินเดือนของพนักงานประจำหอพักขึ้นปีละ 2% (ขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ประมาณ 2% ต่อปี)
- เบี้ยประกันสังคมในส่วนของนายจ้างที่ต้องจ่าย 5% ของเงินเดือน
- เนื่องจากแม่บ้านสามารถจัดหาได้โดยใช้คนในบริเวณพื้นที่โครงการจึงไม่จัดหาที่พักรให้

นอกจากนี้ จะมีค่าใช้จ่ายต่างๆเพิ่มเติมดังนี้

1. ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าในสำนักงาน ค่าไฟฟ้าส่วนกลางบริเวณทางเดินและโดยรอบของหอพัก เครื่องปั้มน้ำ โดยประมาณการค่าไฟฟ้าและค่าน้ำไว้ที่ 2,000 บาทต่อเดือน
2. ค่าเก็บขยะประมาณการไว้ที่ห้องละ 5 บาท โครงการมีจำนวนห้องพัก 50 ห้อง จึงประมาณการค่าเก็บขยะไว้ต่อเดือนที่ 250 บาท ต่อเดือน
3. ค่าซ่อมแซมทั่วไปเช่นหลอดไฟ ก๊อกน้ำ รวมทั้งการซ่อมโดยการจ้างช่างภายนอก ประมาณการไว้ที่เดือนละ 1,200 บาทต่อเดือน
4. ค่าภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้รวม
5. ค่าประกันอัคคีภัยในอัตราร้อยละ 0.125 ของทุนประกัน 10 ล้านบาท (ซึ่งเป็นราคาค่าก่อสร้างไม่รวมค่าที่ดิน)
6. ค่าโทรศัพท์ เพื่อใช้ติดต่อในสำนักงาน เดือนละ 500 บาท
7. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดต่างเช่น ค่าใช้จ่ายอุปกรณ์สำนักงาน เดือนละ 1,000 บาท

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

เป็นการศึกษาถึงการประมาณต่างๆและผลการวิเคราะห์ทั้งด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ สามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพื่อศึกษาผลตอบแทนของโครงการ รวมทั้งการวิเคราะห์ความไวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) โดยได้แบ่งขั้นตอนดังนี้

1. การคาดคะเนรายรับและค่าใช้จ่ายของในด้านการตลาดของโครงการ (ตารางที่ 4 และ 5)
2. การคาดคะเนต้นทุนรวมของโครงการ
3. การคาดคะเนความต้องการทางการเงิน
4. การเตรียมงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า
5. การเตรียมงบกระแสเงินสดล่วงหน้า
6. การเตรียมงบดุลล่วงหน้า
7. การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

การคาดคะเนต้นทุนรวมของโครงการหมายถึงมูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อเป็นฐานหรือสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการหรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าเงินลงทุนในโครงการ ประกอบไปด้วยเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร รายจ่ายก่อนการดำเนินงาน และเงินทุนหมุนเวียน

ตารางที่ 8 เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

รายการ	จำนวนเงิน
ที่ดิน	2,860,000
อาคาร	10,250,000
สิ่งอำนวยความสะดวก	606,000
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	13,716,000

ตารางที่ 9 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต	10,000
ค่าป้ายหอพัก	3,000
รวมค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	13,000

เงินประกันและเงินทุนหมุนเวียน

โครงการกำหนดเงินประกันการเช่าห้องพักเป็นจำนวน 2 เดือน โครงการจึงได้เงินสหรับเข้าส่วนหนึ่งโดยคิดจากอัตราเช่าพักเฉลี่ย 80% ของจำนวนห้องพักและคิดว่าเงินประกันดังกล่าวจะคงอยู่กับโครงการไปตลอดอายุโครงการทำให้เงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการลดลงและจะชำระคืนเมื่อสิ้นอายุโครงการ

เงินประกันการเช่าห้องพัก 50 ห้อง/เดือนๆละ 2,800	= 140,000 บาท
จำนวนเดือนที่เรียกเก็บ 2 เดือน	= 280,000 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย 80%	= 224,000 บาท

ตารางที่ 10 แสดงการประมาณเงินทุนหมุนเวียน

รายการ	จำนวนเงิน
เงินเดือน	220,000
เบี้ยประกันสังคม	11,100
ค่าน้ำ ค่าไฟ	24,000
ค่าเก็บขยะ	3,000
ค่าซ่อมแซม	14,400
ค่าประกันอัคคีภัย	12,500
ค่าใช้จ่ายการตลาด (ปีแรก)	27,500
ค่าโทรศัพท์	6,000
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	12,000
เงินทุนหมุนเวียน	332,500
หัก เงินประกันการเช่าห้องพัก	(224,000)
เงินทุนหมุนเวียนที่ลงทุน โดยเจ้าของ	108,500

หมายเหตุ เพื่อกำหนดเป็นเงินทุนหมุนเวียนในแต่ละปี

ตารางที่ 11 เงินลงทุนของโครงการเริ่มแรกและวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา

รายการ	ลงทุนโดยเจ้าของ	การคิดค่าเสื่อมราคา
ที่ดิน	2,860,000	ไม่คิดค่าเสื่อมราคา คั้นเมื่อสิ้นสุดโครงการ
อาคารหอพัก	10,250,000	ตัดค่าเสื่อมปีละ 5% (ปีละ 512,500 บาทเป็นเวลา 20 ปี)
อุปกรณ์ต่างๆ	606,000	ตัดค่าเสื่อมปีละ 20% (ปีละ 121,200 บาท เป็นเวลา 5 ปี)
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ	13,000	ถือเป็นเงินลงทุนในปีแรก
เงินทุนหมุนเวียน	108,500	คั้นเมื่อสิ้นสุดโครงการ
รวมเงินลงทุนเริ่มแรก	13,837,500	

หมายเหตุ เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดลงทุน โดยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากในปัจจุบันต่ำมาก จึงหันมาลงทุนในโครงการ

ตารางที่ 12 ตารางแสดงการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	ค่าเสื่อมราคา			
	อาคารหอพัก	สิ่งอำนวยความสะดวก	ประจำปี	สะสม
ปีที่ 1	512,500	121,200	633,700	633,700
ปีที่ 2	512,500	121,200	633,700	1,267,400
ปีที่ 3	512,500	121,200	633,700	1,901,100
ปีที่ 4	512,500	121,200	633,700	2,534,800
ปีที่ 5	512,500	121,200	633,700	3,168,500
ปีที่ 6	512,500	0	512,500	3,681,000
ปีที่ 7	512,500	0	512,500	4,193,500
ปีที่ 8	512,500	0	512,500	4,706,000
ปีที่ 9	512,500	0	512,500	5,218,500
ปีที่ 10	512,500	0	512,500	5,731,000
ปีที่ 11	512,500	0	512,500	6,243,500
ปีที่ 12	512,500	0	512,500	6,756,000
ปีที่ 13	512,500	0	512,500	7,268,500
ปีที่ 14	512,500	0	512,500	7,781,000
ปีที่ 15	512,500	0	512,500	8,293,500
ปีที่ 16	512,500	0	512,500	8,806,000
ปีที่ 17	512,500	0	512,500	9,318,500
ปีที่ 18	512,500	0	512,500	9,831,000
ปีที่ 19	512,500	0	512,500	10,343,500
ปีที่ 20	512,500	0	512,500	10,856,000

มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ

มูลค่าที่ดินนับวันมีแต่ราคาสูงขึ้นเพราะที่ดินมีปริมาณจำกัด ในขณะที่ประชากรมีจำนวนมากขึ้นทุกวันจึงทำให้ราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงกำหนดให้มูลค่าที่ดินจะมีราคาสูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่ 2% ต่อปี

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดินปัจจุบัน} &= 2,860,000 \text{ บาท} \\ \text{อัตราเงินเฟ้อ} &= 2\% \text{ ต่อปี} \\ \text{มูลค่าที่ดินปลายปีที่ 20} &= \text{ราคาที่ดินในปัจจุบัน} \times \text{FVIF}_{2\%,20} \\ &= 2,860,000 \times 1.4859 \\ &= 4,249,810 \end{aligned}$$

อาคารโดยปรกติจะมีอายุการใช้งาน 30 ปีขึ้นไป ในทางบัญชีจะมีการตัดค่าเสื่อมราคาเพื่อตัดมูลค่าของทรัพย์สินเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งโดยปรกติการตัดค่าเสื่อมราคาจะอยู่ที่ 20 ปีๆละ 5 เปอร์เซ็นต์ เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารจึงมีราคาเท่ากับศูนย์ในทางบัญชี แต่ในทางปฏิบัติอาคารยังมีอายุการใช้งานเหลืออีกอย่างน้อย 10 ปีจึงยังคงมีมูลค่า ตามสมมติฐานกำหนดให้เมื่อสิ้นสุดโครงการจะมีมูลค่าซาก 20%

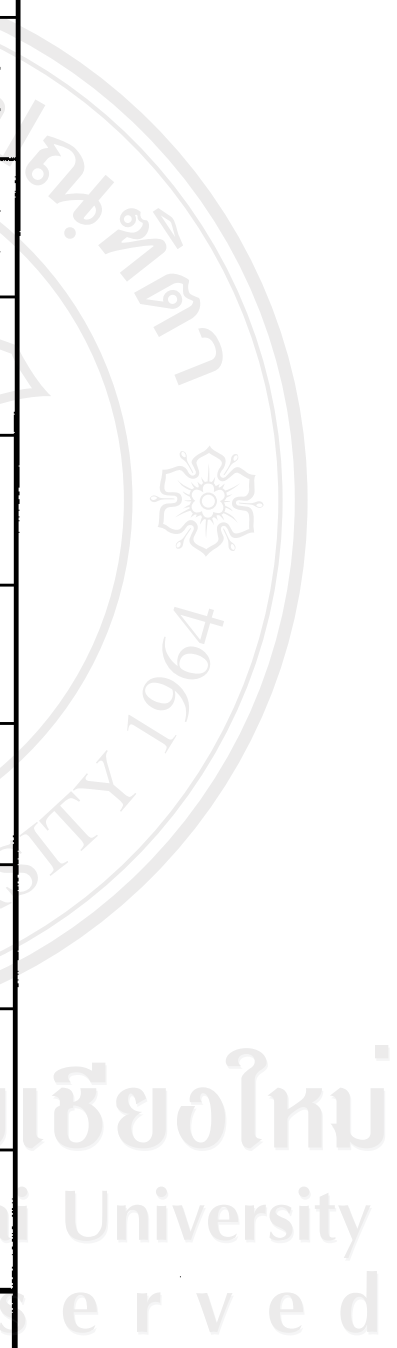
$$\begin{aligned} \text{มูลค่าอาคารปัจจุบัน} &= 10,250,000 \text{ บาท} \\ \text{เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารมีมูลค่าซาก} &= 20\% \\ \text{มูลค่าอาคารปลายปีที่ 20} &= 2,050,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

ตารางที่ 13 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปี 0-10

รายการ	ปี 0	ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5	ปี 6	ปี 7	ปี 8	ปี 9	ปี 10
- เงินเดือนผู้จัดการ	-	96,000	97,920	99,878	101,876	103,913	105,992	108,112	110,274	112,479	114,729
- เงินเดือนพนักงานปรก.	-	72,000	73,440	74,909	76,407	77,935	79,494	81,084	82,705	84,359	86,047
- เงินเดือนแม่บ้าน	-	54,000	55,080	56,182	57,305	58,451	59,620	60,813	62,029	63,270	64,535
- เบี้ยประกันสังคม	-	11,100	11,322	11,548	11,779	12,015	12,255	12,500	12,750	13,005	13,266
- ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	-	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
- ค่าเก็บขยะ	-	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
- ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	-	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
- ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าประกันอัคคีภัย	-	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500
- ภาษีโรงเรือน 12.5%	-	190,300	237,600	237,600	237,600	262,845	262,845	262,845	262,845	262,845	292,298
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	-	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
- ค่าโทรศัพท์ในสำนักงาน	-	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	-	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	-	-	-	-	-
- ค่าเสื่อมราคอาคาร	-	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	-	1,129,000	1,180,962	1,185,717	1,190,568	1,220,760	1,104,606	1,109,753	1,115,004	1,120,359	1,155,274

ตารางที่ 14 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปี 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
- เงินเดือนผู้จัดการ	117,023	119,364	121,751	124,186	126,670	129,203	131,787	134,423	137,112	139,854
- เงินเดือนพนักงานบริษัท	87,768	89,523	91,313	93,140	95,002	96,903	98,841	100,817	102,834	104,890
- เงินเดือนแม่บ้าน	65,826	67,142	68,485	69,855	71,252	72,677	74,130	75,613	77,125	78,668
- เบี้ยประกันสังคม	13,531	13,801	14,077	14,359	14,646	14,939	15,238	15,543	15,854	16,171
- ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
- ค่าเก็บขยะ	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
- ค่าซ่อมแซม (ทั่วไป)	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
- ค่าซ่อมแซม (อุปกรณ์)	152,200	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
- ค่าประกันอัคคีภัย	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500
- ภาษีโรงเรือน 12.5%	292,298	292,298	292,298	292,298	325,958	325,958	325,958	325,958	325,958	325,958
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
- ค่าโทรศัพท์ในสำนักงาน	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าเสื่อมราคาอาคาร	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,313,045	1,206,528	1,212,325	1,218,237	1,257,928	1,264,079	1,270,354	1,276,754	1,283,282	1,289,940



ตารางที่ 15 งบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปี 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากการเช่า	-	1,384,000	1,728,000	1,728,000	1,728,000	1,911,600	1,911,600	1,911,600	1,911,600	1,911,600	2,125,800
รายได้อื่นๆ	-	138,400	172,800	172,800	172,800	191,160	191,160	191,160	191,160	191,160	212,580
รวมรายได้ทั้งหมด	-	1,522,400	1,900,800	1,900,800	1,900,800	2,102,760	2,102,760	2,102,760	2,102,760	2,102,760	2,338,380
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	1,129,000	1,180,962	1,185,717	1,190,568	1,220,760	1,104,606	1,109,753	1,115,004	1,120,359	1,155,274
ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด	-	27,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
รวมค่าใช้จ่าย	-	1,156,500	1,182,462	1,187,217	1,192,068	1,222,260	1,106,106	1,111,253	1,116,504	1,121,859	1,156,774
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	-	365,900	718,338	713,583	708,732	880,500	996,654	991,507	986,256	980,901	1,181,606
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก : ดอกเบี้ย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	-	365,900	718,338	713,583	708,732	880,500	996,654	991,507	986,256	980,901	1,181,606
ภาษี	-	27,770	85,028	84,077	83,106	117,460	140,331	139,301	138,251	137,180	195,482
กำไรสุทธิ	-	338,130	633,310	629,506	625,626	763,040	856,323	852,205	848,005	843,721	986,125
กำไรสะสม	-	338,130	971,440	1,600,947	2,226,573	2,989,613	3,845,936	4,698,141	5,546,146	6,389,867	7,375,992

ตารางที่ 16 งบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปี 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้จากการเช่า	2,125,800	2,125,800	2,125,800	2,125,800	2,370,600	2,370,600	2,370,600	2,370,600	2,370,600	2,370,600
รายได้อื่น ๆ	212,580	212,580	212,580	212,580	237,060	237,060	237,060	237,060	237,060	237,060
รวมรายได้ทั้งหมด	2,338,380	2,338,380	2,338,380	2,338,380	2,607,660	2,607,660	2,607,660	2,607,660	2,607,660	2,607,660
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,313,045	1,206,528	1,212,325	1,218,237	1,257,928	1,264,079	1,270,354	1,276,754	1,283,282	1,289,940
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
รวมค่าใช้จ่าย	1,314,545	1,208,028	1,213,825	1,219,737	1,259,428	1,265,579	1,271,854	1,278,254	1,284,782	1,291,440
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	1,023,835	1,130,352	1,124,555	1,118,643	1,348,232	1,342,081	1,335,806	1,329,406	1,322,878	1,316,220
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก : ดอกเบี้ย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	1,023,835	1,130,352	1,124,555	1,118,643	1,348,232	1,342,081	1,335,806	1,329,406	1,322,878	1,316,220
ภาษี	193,811	192,106	190,367	188,593	257,470	255,624	253,742	251,822	249,863	247,866
กำไรสุทธิ	830,024	938,246	934,189	930,050	1,090,762	1,086,456	1,082,064	1,077,584	1,073,015	1,068,354
กำไรสะสม	8,206,016	9,144,262	10,078,451	11,008,501	12,099,264	13,185,720	14,267,784	15,345,369	16,418,384	17,486,738

ตารางที่ 17 งบประมาณการกระแสเงินสดช่วงหน้าปี 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
แหล่งที่มาของเงินทุน											
เจ้าของ	13,837,500										
เงินประกันการเช่าห้องพัก	224,000										
กำไรสุทธิ		338,130	633,310	629,506	625,626	763,040	856,323	852,205	848,005	843,721	986,125
ค่าเสื่อมราคา	-	633,700	633,700	633,700	633,700	633,700	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500
ภาษีค้างจ่าย	-	27,770	85,028	84,077	83,106	117,460	140,331	139,301	138,251	137,180	195,482
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	13,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดรับ	14,061,500	1,012,600	1,352,038	1,347,283	1,342,432	1,514,200	1,509,154	1,504,007	1,498,756	1,493,401	1,694,106
แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน											
ที่ดิน	2,860,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	10,250,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	606,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีจ่าย	-	-	27,770	85,028	84,077	83,106	117,460	140,331	139,301	138,251	137,180
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	13,000	-	27,770	85,028	84,077	83,106	117,460	140,331	139,301	138,251	137,180
คืนเงินประกันการเช่าห้องพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย	13,729,000	-	27,770	85,028	84,077	83,106	117,460	140,331	139,301	138,251	137,180
กระแสเงินสดสุทธิประจำปี	332,500	1,012,600	1,324,268	1,262,255	1,258,356	1,431,094	1,391,694	1,363,676	1,359,455	1,355,150	1,556,926
กระแสเงินสดยกมา	-	332,500	1,345,100	2,669,368	3,931,623	5,189,979	6,621,073	8,012,766	9,376,442	10,735,897	12,091,047
กระแสเงินสดยกไป	332,500	1,345,100	2,669,368	3,931,623	5,189,979	6,621,073	8,012,766	9,376,442	10,735,897	12,091,047	13,647,973

ตารางที่ 18 งบประมาณการกระแสเงินสดประจำปี 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
แหล่งที่มาของเงินทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เจ้าของ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	830,024	938,246	934,189	930,050	1,090,762	1,086,456	1,082,064	1,077,584	1,073,015	1,068,354
ค่าเสื่อมราคา	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500	512,500
ภาษีค้างจ่าย	193,811	192,106	190,367	188,593	257,470	255,624	253,742	251,822	249,863	247,866
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดรับ	1,536,335	1,642,852	1,637,055	1,631,143	1,860,732	1,854,581	1,848,306	1,841,906	1,835,378	1,828,720
แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีจ่าย	195,482	193,811	192,106	190,367	188,593	257,470	255,624	253,742	251,822	249,863
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินประกันการเช่าห้องพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	224,000
กระแสเงินสดจ่าย	195,482	193,811	192,106	190,367	188,593	257,470	255,624	253,742	251,822	473,863
กระแสเงินสดสุทธิประจำปี	1,340,853	1,449,041	1,444,950	1,440,776	1,672,139	1,597,111	1,592,682	1,588,164	1,583,556	1,354,856
กระแสเงินสดยกมา	13,647,973	14,988,826	16,437,868	17,882,818	19,323,594	20,995,733	22,592,844	24,185,526	25,773,690	27,357,247
กระแสเงินสดยกไป	14,988,826	16,437,868	17,882,818	19,323,594	20,995,733	22,592,844	24,185,526	25,773,690	27,357,247	28,712,103

ตารางที่ 19 แสดงประมาณการงบดุลช่วงทศวรรษปี 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	332,500	1,345,100	2,669,368	3,931,623	5,189,979	6,621,073	8,012,766	9,376,442	10,735,897	12,091,047	13,647,973
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000
อาคารหอพัก	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	633,700	1,267,400	1,901,100	2,534,800	3,168,500	3,681,000	4,193,500	4,706,000	5,218,500	5,731,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	13,716,000	13,082,300	12,448,600	11,814,900	11,181,200	10,547,500	10,035,000	9,522,500	9,010,000	8,497,500	7,985,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	13,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอดักจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	13,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	14,061,500	14,427,400	15,117,968	15,746,523	16,371,179	17,168,572	18,047,766	18,898,942	19,745,897	20,588,547	21,632,973
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น											
ภาษีค้างจ่าย	-	27,770	85,028	84,077	83,106	117,460	140,331	139,301	138,251	137,180	195,482
เงินประกันการเช่าห้องพัก	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500
กำไรสะสม	-	338,130	971,440	1,600,947	2,226,573	2,989,613	3,845,936	4,698,141	5,546,146	6,389,867	7,375,992
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	14,061,500	14,427,400	15,117,968	15,746,523	16,371,179	17,168,572	18,047,766	18,898,942	19,745,897	20,588,547	21,632,973

ตารางที่ 20 แสดงประมาณการงบดุลส่วนหนี้ปี 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	14,988,826	16,437,868	17,882,818	19,323,594	20,995,733	22,592,844	24,185,526	25,773,690	27,357,247	28,712,103
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000
อาคารหอพัก	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000	606,000
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	- 6,243,500	- 6,756,000	- 7,268,500	- 7,781,000	- 8,293,500	- 8,806,000	- 9,318,500	- 9,831,000	- 10,343,500	- 10,856,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	7,472,500	6,960,000	6,447,500	5,935,000	5,422,500	4,910,000	4,397,500	3,885,000	3,372,500	2,860,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	22,461,326	23,397,868	24,330,318	25,258,594	26,418,233	27,502,844	28,583,026	29,658,690	30,729,747	31,572,103
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีค้างจ่าย	193,811	192,106	190,367	188,593	257,470	255,624	253,742	251,822	249,863	247,866
เงินประกันการเช่าห้องพัก	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	-
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500	13,837,500
กำไรสะสม	8,206,016	9,144,262	10,078,451	11,008,501	12,099,264	13,185,720	14,267,784	15,345,369	16,418,384	17,486,738
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	22,461,326	23,397,868	24,330,318	25,258,594	26,418,233	27,502,844	28,583,026	29,658,690	30,729,747	31,572,103

ตารางที่ 21 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

โดยการหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลานานเท่าใด จึงจะคุ้มกับรายจ่ายในโครงการเริ่มแรกพอดี

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
ปีที่	กระแสเงินสดรับ		เงินลงทุน เริ่มแรก
	รายปี	สะสม	
ปีที่ 0	0	0	13,837,500
ปีที่ 1	1,012,600	1,012,600	
ปีที่ 2	1,324,268	2,336,868	
ปีที่ 3	1,262,255	3,599,123	
ปีที่ 4	1,258,356	4,857,479	
ปีที่ 5	1,431,094	6,288,573	
ปีที่ 6	1,391,694	7,680,266	
ปีที่ 7	1,363,676	9,043,942	
ปีที่ 8	1,359,455	10,403,397	
ปีที่ 9	1,355,150	11,758,547	
ปีที่ 10	1,556,926	13,315,473	
ปีที่ 11	1,340,853	13,837,500	13,837,500

จากตารางที่ 21 สามารถหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการได้ 10 ปี 140 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาคืนทุนโดยเฉลี่ยของธุรกิจ (ไม่เกิน 12 ปี) ด้วยการคำนวณด้วยวิธีระยะเวลาคืนทุนทำให้โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 22 แสดงการคิดคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่รับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการโดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่าโดยแสดงออกในรูปสมการได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{NCF}_t}{(1+r)^t} - I_0$$

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
	กระแสเงินสดรับ	PVIF 8.75%	NPV
ปีที่ 1	1,012,600	0.9195	931,126
ปีที่ 2	1,324,268	0.8456	1,119,740
ปีที่ 3	1,262,255	0.7775	981,430
ปีที่ 4	1,258,356	0.7150	899,677
ปีที่ 5	1,431,094	0.6574	940,853
ปีที่ 6	1,391,694	0.6045	841,333
ปีที่ 7	1,363,676	0.5559	758,065
ปีที่ 8	1,359,455	0.5112	694,913
ปีที่ 9	1,355,150	0.4700	636,977
ปีที่ 10	1,556,926	0.4322	672,939
ปีที่ 11	1,340,853	0.3974	532,917
ปีที่ 12	1,449,041	0.3655	529,578
ปีที่ 13	1,444,950	0.3361	485,593
ปีที่ 14	1,440,776	0.3090	445,232
ปีที่ 15	1,672,139	0.2842	475,153
ปีที่ 16	1,597,111	0.2613	417,318
ปีที่ 17	1,592,682	0.2403	382,676
ปีที่ 18	1,588,164	0.2209	350,888
ปีที่ 19	1,583,556	0.2032	321,720
ปีที่ 20	1,354,856	0.1868	253,109
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน			12,671,237

ที่ดิน	4,249,810		
อาคารหอพัก	2,050,000		
เงินทุนหมุนเวียน	332,500		
คืนเงินประกันการเช่าห้องพัก	(224,000)		
รวม	6,408,310	0.1868	1,197,177
รวมกระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นสุดโครงการ			1,197,177
รวมกระแสเงินสดรับ			13,868,414
เงินลงทุนโครงการเริ่มแรก			13,837,500
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)			30,914

จากตารางที่ 22 ให้ค่า NPV เท่ากับ 30,914 ซึ่งมีค่าเป็นบวก จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมิน โครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แล้วโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตารางที่ 23 แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

โดยการหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน

กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและกระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ			
	กระแสเงินสดรับ	PVIF 8.776045%	NPV
ปีที่ 1	1,012,600	0.9193	930,903
ปีที่ 2	1,324,268	0.8451	1,119,204
ปีที่ 3	1,262,255	0.7770	980,725
ปีที่ 4	1,258,356	0.7143	898,815
ปีที่ 5	1,431,094	0.6566	939,727
ปีที่ 6	1,391,694	0.6037	840,125
ปีที่ 7	1,363,676	0.5550	756,795
ปีที่ 8	1,359,455	0.5102	693,583
ปีที่ 9	1,355,150	0.4690	635,606
ปีที่ 10	1,556,926	0.4312	671,329
ปีที่ 11	1,493,053	0.3964	531,515
ปีที่ 12	1,489,041	0.3644	528,058
ปีที่ 13	1,484,950	0.3350	484,084

ปีที่ 14	1,480,776	0.3080	443,742
ปีที่ 15	1,712,139	0.2831	473,449
ปีที่ 16	1,637,111	0.2603	415,722
ปีที่ 17	1,632,682	0.2393	381,122
ปีที่ 18	1,628,164	0.2200	349,379
ปีที่ 19	1,623,556	0.2022	320,259
ปีที่ 20	1,618,856	0.1859	251,900
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน			12,646,043
ที่ดิน	4,249,810		
อาคารหอพัก	2,050,000		
เงินทุนหมุนเวียน	332,500		
คืนเงินประกันการเช่าห้องพัก	(224,000)		
รวม	6,408,310	0.1859	1,191,457
รวมกระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นสุดโครงการ			1,191,457
รวมกระแสเงินสดรับ			13,837,500
เงินลงทุนโครงการเริ่มแรก			13,837,500
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)			0

จากตารางที่ 23 ได้ค่า IRR ของโครงการเท่ากับ 8.78 ซึ่งมีค่าสูงกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีหาอัตราผลตอบแทนภายในแล้วโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

การวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

โครงการกำหนดอัตราการเข้าพักไว้ที่ 100% ตั้งแต่ปีที่สองไปจนจบโครงการแต่ความเป็นจริงสำหรับสภาพของห้องพักในปีต่างๆ สภาพห้องพักของโครงการเก่ามากขึ้น โดยที่อาจมีห้องพักแห่งใหม่เกิดขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักในปีต่างๆของโครงการอัตราการเข้าพักอาจไม่ถึง 100% ผู้ศึกษาจึงวิเคราะห์ความไวจากการที่รายได้ไม่เป็นไปตามคาดการณ์จากผลของอัตราการเข้าพักที่ลดลงโดยกำหนดให้อัตราการเข้าพักลดลงเหลือ 80% ตั้งแต่ปีที่ 15 เป็นต้นไป โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในกรณีที่ 1 และเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต้องการเป็น 10% เป็นกรณีที่ 2

กรณีที่	สถานการณ์	NPV	แปลผล
1	อัตราการเข้าพักเหลือ 80% ในปีที่ 15 เป็นต้นไป จนจบโครงการ	(590,139)	ไม่มีความเป็นไปได้
2	ต้องการผลตอบแทนเพิ่มเป็น 10 (อัตราคิดลด)	(1,340,451)	ไม่มีความเป็นไปได้

หมายเหตุ : ดูรายละเอียดได้ในภาคผนวก

จากทั้งสองกรณี จะพบว่าโครงการมีความไวตัวของโครงการอย่างมาก หากเมื่อโครงการดำเนินไปแล้วแต่ไม่เป็นไปตามการคาดการณ์ โครงการจะมีความเสี่ยงในการให้ผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดอย่างมาก ทำให้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน