

การศึกษาความเหมาะสมของโครงการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจ  
อำเภอเชียงของจังหวัดเชียงราย



การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง  
พฤษภาคม 2556  
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษาและคณบดีวิทยาลัยการศึกษาคณะต่อเนื่อง ได้พิจารณาการศึกษา  
ต้นคิดว่าด้วยตนเอง เรื่อง “การศึกษาความเหมาะสมของโครงการทำหอพักในย่าน  
เศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม  
หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้างของ  
มหาวิทยาลัยพะเยา

.....  
(รองศาสตราจารย์รังสรรค์ วงษ์บุญ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร. สมบัติ นพรัก)

คณบดีวิทยาลัยการศึกษาคณะต่อเนื่อง

พฤษภาคม 2556



## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสามารถอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์รังสรรค์ วงษ์บุญ อาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง และ ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่า ให้คำแนะนำ คำปรึกษา ให้ข้อคิดและแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองในทุกขั้นตอน เป็นอย่างดีเยี่ยมมาโดยตลอด จนการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองสำเร็จสมบูรณ์ได้ ผู้ศึกษาขอกราบ ขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ และ ประสบการณ์ที่มีคุณค่ายิ่งแก่ผู้ศึกษา ขอขอบคุณเพื่อนนิสิตร่วมรุ่นทุกท่าน เจ้าหน้าที่ประจำ หลักสูตร นางสาวกมลจันทร์ สุธรรมปวง ตลอดจนเพื่อนร่วมงานทุกท่านที่ให้คำแนะนำและ ให้ความช่วยเหลือด้านต่าง ๆ ในการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองครั้งนี้

ขอขอบพระคุณองค์การบริหารส่วนตำบลปงเตา อำเภองาว จังหวัดลำปาง ที่สนับสนุนให้ทุนการศึกษาต่อระดับปริญญาโทในครั้งนี้

สุดท้ายนี้คุณค่าและอรรถประโยชน์ทั้งหลายอันพึงเกิดจากการศึกษาค้นคว้าด้วย ตนเองฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณบิดา มารดา ตลอดจนบูรพาจารย์และผู้มีพระคุณทุกท่านที่ให้การอบรมสั่งสอน ซึ่งผู้ศึกษาจะนำความรู้ ความสามารถไปพัฒนาใน การปฏิบัติหน้าที่การงานให้ดียิ่งขึ้น เพื่อประโยชน์ต่อตนเอง สังคมและประเทศชาติต่อไป

อนุสรณ์ เรือนคำปา

<b>ชื่อเรื่อง</b>	การศึกษาความเหมาะสมของโครงการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
<b>ผู้ศึกษาค้นคว้า</b>	อนุสรณ์ เรือนคำปา
<b>ที่ปรึกษา</b>	รองศาสตราจารย์รังสรรค์ วงษ์บุญ
<b>ประเภทสารนิพนธ์</b>	การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง วศ.ม สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง, มหาวิทยาลัยพะเยา, 2555
<b>คำสำคัญ</b>	ต้นทุนและผลตอบแทน, โครงการทำหอพัก

### บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนในการประกอบธุรกิจประเภทหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย บนเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา จำนวน 4 หลัง รวมห้องทั้งหมด 96 ห้อง พร้อมระบบสาธารณูปโภค การวิเคราะห์คำนึงถึงต้นทุนการก่อสร้าง รายจ่ายระหว่างการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ภาษีโรงเรือน รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น ๆ โดยพิจารณาทั้งก่อนหักภาษีรายได้ และหลังหักภาษีรายได้ ซึ่งมีปัจจัยการทำธุรกิจ คือ อัตราค่าเช่าต่อเดือน (3,000 บาท, 3,500 บาท และ 4,000 บาท) อัตราผู้พักอาศัย (40%, 60%, 80% และ 100%) โดยวิธีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี เกณฑ์ที่ใช้ตัดสินใจในการลงทุนโครงการ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) จากการศึกษา พบว่า อัตราค่าเช่าต้องไม่น้อยกว่า 3,210 บาทต่อเดือนโดยที่มีอัตราผู้พักอาศัยเต็ม 100% และต้องเป็นกรณีที่ผลตอบแทนก่อนหักภาษีรายได้เท่านั้น จึงมีความเหมาะสมในการลงทุน โดยคิดอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังไว้ 10%.

**Title** THE FEASIBILITY STUDY OF PROJECT TO BUILD A DORMITORY IN THE ECONOMIC AREA OF CHIANG KHONG DISTRICT, CHIANG RAI PROVINCE

**Author** Anusorn Reankhampa

**Advisor** Associate Professor, Rangson Wongboon

**Academic Paper** Independent Study M. Eng in Construction Administration, University of Phayao, 2012

**Keywords** Cost and return, Project to build a dormitory

### ABSTRACT

The study aims to explore the possibility to invest in the business of building a dormitory in the economic area of Chiang Khong District, Chiang Rai Province on an area of 4 rai 1 ng an 97 square wah about 4 villas. The total number of rooms is 96 with full utilities. The analysis considers the cost of construction, the expenditure during construction, selling and administrative expenses, property tax, the income tax and other revenues by the pre-tax income and after-tax income. Factors of doing business are the rental rate per month (3,000 baht, 3,500 baht, and 4,000 baht) resident rate (40%, 60%, 80% and 100%) by the method of preparation of cash flow projections in the period of 20 years. Decision criteria used in the project include Net present value (NPV), Benefit cost ratio (BCR), and Internal rate of return (IRR). The study found that the rental rate is required not less than 3,210 baht per month with a 100% occupancy rate and the return to a pre-tax income only is suitable for the investment with the expected rate of return of 10%.

## สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	2
ขอบเขตของการวิจัย .....	2
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย.....	3
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ....	4
กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง .....	7
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	11
3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	13
การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	13
4 ผลการวิจัย .....	19
ผลการศึกษา .....	19
5 บทสรุป .....	24
สรุปผลการวิจัย .....	24
อภิปรายผลการวิจัย.....	25

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
บรรณานุกรม .....	27
ภาคผนวก .....	28
ภาคผนวก ก แสดงภาพทำการศึกษา .....	29
ภาคผนวก ข ประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี .....	31
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า .....	80



## สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทการขอ อนุญาตจัดสรรที่ดิน .....	8
2	แสดงเงื่อนไขจำนวนการเข้าพัก .....	16
3	แสดงเงื่อนไขอัตราค่าเช่าต่อเดือน .....	16
4	แสดงสรุปรายละเอียดกรณีอัตราค่าเช่า 3,000 บาทต่อเดือน .....	19
5	แสดงสรุปรายละเอียดกรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาทต่อเดือน .....	19
6	แสดงสรุปรายละเอียดกรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน .....	20
7	แสดงค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) .....	20
8	แสดงอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) .....	22
9	แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) .....	23
10	แสดงค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) .....	24
11	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้ .....	31
12	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้ .....	33
13	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้ .....	35
14	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้ .....	37
15	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้ .....	39
16	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้ .....	41
17	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้ .....	43





## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
31	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้.....	71
32	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้.....	73
33	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้ .....	73
34	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้ .....	75
35	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้.....	77



## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 แสดงสภาพทั่วไปของอำเภอเชียงของ .....	13
2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่โครงการ.....	14
3 แสดงตัวอย่างโครงการทำหอพัก .....	14
4 แสดงผังโครงการทำหอพัก.....	15
5 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV).....	21
6 แสดงค่าอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR).....	22
7 แสดงค่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) .....	23
8 แสดงโฉนดที่ดินที่ทำการศึกษา.....	29
9 แสดงแบบแปลนหอพักที่ทำการศึกษา.....	30
10 แสดงลักษณะด้านหอพักที่ทำการศึกษา.....	30



# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศมีบทบาทสำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการเจริญเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลในเชิงบวกต่อภาคเศรษฐกิจภาพรวม ในหลาย ๆ ด้าน อาทิเช่น ภาคของแรงงาน ทำให้เกิดการจ้างงานมากขึ้น ด้านสถาบันการเงิน มีการเพิ่มปริมาณของสินเชื่อเพื่อโครงการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในด้านธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจที่ปรึกษาทางวิศวกรรมโครงสร้างธุรกิจที่ปรึกษาทางสถาปัตยกรรม และธุรกิจออกแบบตกแต่งล้วนแต่ได้รับผลบวกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงถือเป็นภาคเศรษฐกิจนำ (leading sector) ที่สำคัญเป็นทั้งปัจจัยที่เอื้อต่อการผลิตและการลงทุนของประเทศ เป็นทั้งผลผลิตของภาคก่อสร้าง และเป็นทั้งผู้บริโภคผลผลิตของภาคการผลิตอื่น ๆ อีกทั้งภาครัฐได้ให้ความสำคัญกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงกำหนดให้มีนโยบาย และมาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยสนับสนุนส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพิจารณาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยพบว่าการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี โดยเฉพาะอย่างยิ่งอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เป็นอำเภอเล็ก ๆ ริมน้ำโขงที่กำลังโตแบบก้าวกระโดดและยังเป็นเมืองหน้าด่านหลักที่รองรับการเดินทาง การท่องเที่ยว การค้าขายที่การขนส่งสินค้าด้วยระบบถนนผ่านจุดเชื่อมคือสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ข้ามไปสู่แขวงบ่อแก้วของประเทศลาวที่เชื่อมเข้าเส้นทางหมายเลข 3A (R3A) ถนนที่เชื่อมระหว่างจีน-ลาว-ไทยซึ่งเปิดใช้เมื่อ พ.ศ. 2551 ภายใต้โครงการสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ อาทิ โครงการสร้างถนนสี่เลนจาก อำเภอเชียงของ สู่ตัวเมืองเชียงราย และขยายเส้นทางรถไฟเพื่อรองรับการขนส่งสินค้าจากประเทศจีนตอนใต้มาสู่ประเทศไทยเตรียมความพร้อมสู่การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี พ.ศ. 2558 (พรประไพ เลือะเขียว, 2555)

จากทิศทางธุรกิจที่จะก้าวสู่ประชาคมอาเซียน ทำให้มีการเพิ่มของจำนวนประชากรตามธรรมชาติและการอพยพย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้ามาทำงานต่างเมือง เมื่อพิจารณาถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่ามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีภาครัฐยังได้ให้ความสำคัญกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือสนับสนุนส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุนจึงคิดที่เข้ามาจะประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น รีสอร์ท โรงแรม อพาร์ทเมนท์ หอพัก และอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านเศรษฐกิจอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงได้ศึกษาความคุ้มค่าในการลงทุนประเภทหอพักในย่านเศรษฐกิจอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนการก่อสร้าง รายจ่ายระหว่างการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในขายและบริหารภาษีโรงเรือน รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น ๆ ของการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
2. เพื่อศึกษาความเหมาะสมในการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

### ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาความเหมาะสมการทำหอพัก ในย่านเศรษฐกิจ ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย บนเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา จำนวน 4 หลัง ๆ ละ 24 ห้อง รวม 96 ห้อง
2. ศึกษาการออกแบบผังโครงการ อาทิ การก่อสร้างอาคารหอพัก ถนน ร้ว โรงจอดรถ ฯลฯ ภายใต้ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
3. ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ
  - 3.1 ศึกษาต้นทุนมาตรฐานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการ อาทิ ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค ฯลฯ อีกทั้งต้นทุนค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ในการดำเนินการโครงการ
  - 3.2 ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยการสร้างประมาณการกระแสเงินสดของโครงการและวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยใช้ทฤษฎีเครื่องชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ อันได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) และ

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR) มาเป็นเครื่องมือในการสนับสนุนการลงทุนโครงการ

### นิยามศัพท์เฉพาะ

**ต้นทุนและผลตอบแทน** หมายถึง วิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยใช้ทฤษฎีเครื่องชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ อันได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

**หอพัก** หมายถึง หอพักให้เช่าที่เจ้าของได้รับเงินค่าเช่ารายเดือนเป็นค่าตอบแทน

**ภาษีโรงเรือนและที่ดิน** หมายถึง ภาษีที่ผู้เป็นเจ้าของหอพักจะถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.50 ของค่ารายปี (ค่ารายปี หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งสินทรัพย์นั้น ๆ สมควรจะให้ค่าเช่าได้ในปีหนึ่ง)

**ภาษีรายได้** หมายถึง ภาษีเงินได้นิติบุคคล

### ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการทำหอพัก ในย่านเศรษฐกิจอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
2. ทำให้ทราบถึงเพื่อต้นทุนและผลตอบแทนความเป็นไปได้ทางการเงินของการทำหอพัก ในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงรายซึ่งจะช่วยวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการตัดสินใจทางการเงินหลายประการ เช่น ตัดสินใจลงทุนโครงการ จัดโครงสร้างสินเชื่อ และการบริหารควบคุมงบประมาณโครงการ
3. ทำให้ทราบถึงความเหมาะสมในการทำหอพัก ในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย



## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเหมาะสมในการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัด เชียงราย ได้รวบรวมแนวคิดทฤษฎีและผลงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับใช้เป็นแนวทางในการศึกษา ดังนี้

1. ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ
2. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

#### ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ โดยหลักตามทฤษฎีแล้วจะศึกษาดัชนีชี้วัดความเป็นไปได้ของโครงการ 3 ดัชนี ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio: BCR) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ค่าดัชนีทั้งสามค่าดังกล่าว จะหาได้จากข้อมูลที่ปรากฏในประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) ซึ่งอธิบายได้ ดังนี้

##### 1. การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow)

งบประมาณการกระแสเงินสดของโครงการจะเกี่ยวข้องกับการศึกษาผลตอบแทนของโครงการโดยตรง โดยทำการพิจารณาเฉพาะเงินสดเข้าและออกจากโครงการ ซึ่งเงินสดเข้า ได้แก่ เงินประกันหอพัก รายได้ค่าเช่า รายได้อื่น ๆ เช่น รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากการขายที่ดินและรายได้จากการขายอาคารหอพัก ซึ่งพบว่าโครงการจะได้รับเงินค่าเช่าหลังจากก่อสร้างหอพักเสร็จ, เงินประกันหอพักรับ 1 เท่า ของอัตราค่าเช่าโดยรับในเดือนแรก, รายได้จากค่าสาธารณูปโภคเช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ รับประทาน 20% ของอัตราค่าเช่า, ขายที่ดินพร้อมอาคารในสิ้นปีที่ 20 โดยที่ดินขายในราคามูลค่าที่ดินปัจจุบันส่วนอาคารหอพักขายตามมูลค่าบัญชี (มูลค่าอาคารหักค่าเสื่อมราคาสะสม) ส่วนเงินสดออก ได้แก่ ต้นทุนค่าก่อสร้างประเภทต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดอกเบี้ยจ่าย เป็นต้น ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะบ่งบอกถึงการเกินดุลหรือขาดดุลของโครงการ ซึ่งกรณีของการเกินดุลจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของโครงการ แต่ในกรณีขาดดุล จะส่งผลให้โครงการต้องหาแหล่งเงินทุน เพื่อสนับสนุนส่วนที่ขาดดุลนั้น โดยแหล่ง

เงินทุนที่สามารถใช้ได้จะมีที่มาจาก 2 แหล่ง คือ จากส่วนทุนของโครงการ และจากเงินกู้สถาบันการเงิน

การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะทำให้โครงการทราบจำนวนของเงินกู้ที่โครงการสามารถกู้ได้ ภายใต้ความเป็นไปได้ทางทฤษฎีสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งในส่วนของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ เงื่อนไขเงินกู้ และอัตราส่วนความเสี่ยงแห่งหนี้ หรือที่นิยมเรียกกันในศัพท์ของคำว่า หนี้สินต่อส่วนทุน (Debt/Equity Ratio) การพิจารณาจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสมจะทราบได้ต่อเมื่อประมาณการกระแสเงินสดได้ถูกจัดทำขึ้น และการทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์ของสินเชื่อได้เกิดขึ้น เช่นกัน

ประโยชน์ที่สำคัญนอกเหนือจากการใช้ประมาณการกระแสเงินสดกำหนดวงเงินสินเชื่อโครงการแล้ว ประมาณการกระแสเงินสดยังบอกให้ทราบถึงจำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องชำระในแต่ละเดือน โดยใช้จำนวนเงินกู้สะสมในแต่ละเดือน คำนวณหาจำนวนดอกเบี้ยจ่ายในเดือนต่อมา นอกจากนี้ยังใช้ยอดรวมของปริมาณเงินสตรับและเงินสดจ่าย คำนวณหาดัชนีชี้วัดความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ ซึ่งได้แก่ NPV, IRR และ BCR ได้อีกด้วย

## 2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (Bt) กับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไปในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (Ct) เพื่อพิจารณาผลตอบแทนจากโครงการคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ โดยมีสูตรในการวิเคราะห์ ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1 + r)^t$$

โดย NPV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิที่เพิ่มขึ้นตลอดอายุโครงการ

B<sub>t</sub> = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

C<sub>t</sub> = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

t = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ..., n

n = อายุของโครงการ

i = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสลงทุน



### 3. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio: BCR)

วิธีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน คือ คืออัตราส่วนระหว่างผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่ได้รับกับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนตลอดอายุโครงการ โดยมีสูตรการวิเคราะห์ ดังนี้

$$BCR = \sum_{t=1}^n B_t / (1+r)^t / \sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^t$$

โดย  $B_t$  = มูลค่าของผลได้ (benefit) ที่เพิ่มขึ้นในปีที่  $t$

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่าย (cost) ที่เพิ่มขึ้น ในปีที่  $t$

$i$  = อัตราดอกเบี้ย หรือค่าเสียโอกาสของทุน

$t$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3,...,n

$n$  = อายุของโครงการ

### 4. ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return: IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้ มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนตลอดอายุโครงการ หรือเป็นอัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับศูนย์ โดยมีสูตรในการวิเคราะห์ ดังนี้

$$IRR = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1+r^*)^t = 0$$

โดย  $B_t$  = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่  $t$

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่  $t$

$r^*$  = IRR ที่ NPV = 0

IRR = อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน

$T$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3,...,n

$n$  = อายุของโครงการ

### 5. การตัดสินใจการลงทุน (Investment Decision)

การตัดสินใจในการลงทุน หมายถึง การตัดสินใจเกี่ยวกับการเลือกโครงการการลงทุนว่าควรลงทุนในโครงการหรือไม่ โดยใช้เกณฑ์ในการตัดสินใจทางการลงทุนที่คำนึงถึงค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน (NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ตามรายละเอียดที่กล่าวในขั้นต้น

เกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการตัดสินใจทางการลงทุน จะทำให้ผู้ลงทุนตัดสินใจได้ว่าควรลงทุนในโครงการหรือไม่ โดยปกติโครงการที่ให้ค่าต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ถือเป็นโครงการที่ควรลงทุน โดยพิจารณาจาก

1.5.1 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ หรือมีค่าเป็นบวก จะแสดงว่า การลงทุนในโครงการนั้นได้ผลตอบแทนคุ้มกับการลงทุน เนื่องจากผลตอบแทนแก่เจ้านั้นระยะยาว หรือ หุ่นคู่ คือ ดอกเบี้ยมีอัตราค่าที่ NPV ส่วนที่เป็นบวกของโครงการจึงจะตกเป็นผลตอบแทนของเจ้าของ ดังนั้น เมื่อลงทุนในโครงการที่  $NPV = 0$  ส่วนของเจ้าของจะไม่เพิ่มขึ้น แต่การที่ธุรกิจมีโครงการลงทุนเพิ่ม จะมีผลให้ขนาดของธุรกิจขยายตัวขึ้น

1.5.2 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) การตัดสินใจโดยใช้วิธี IRR เนื่องจาก IRR ของโครงการใด คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการนั้น ถ้าอัตราผลตอบแทนของโครงการสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ หรือ ต้นทุนของเงินทุน ( $r > i$ ) ก็ควรลงทุน แต่ถ้าค่าน้อยกว่า ( $r < i$ ) ก็ควรปฏิเสธโครงการลงทุน

1.5.3 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) การตัดสินใจพัฒนา เพื่อคัดเลือกโครงการที่เป็นอิสระทุกโครงการที่ให้ค่า B/C Ratio มีค่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 นั้น เป็นโครงการที่ดีที่ควรลงทุน

### กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โครงการจะต้องถูกจัดวางผังโครงการตามรูปร่างของแปลงที่ดิน ซึ่งการดำเนินการจะต้องมีการกำหนดรูปแบบโครงการให้อยู่ในกฎเกณฑ์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นการศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องนับได้ว่าสร้างปัญหาให้กับโครงการอย่างมากพอสมควร ทั้งนี้เพราะโครงการ หากสร้างขึ้นตามผิดรูปแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ จะส่งผลให้โครงการไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง

ดังนั้น การศึกษากฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง จึงนับเป็นสิ่งสำคัญก่อนที่จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ซึ่งจะต้องใช้แนวทางการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการจากรูปแบบผังโครงการที่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการแบ่งออกเป็นส่วนที่ทำการศึกษา ดังนี้

กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
ประเภทของโครงการกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

### กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการ ไม่ว่าจะกำหนดรูปแบบของโครงการให้มีรูปแบบโครงการเช่นไร อาทิเช่น โครงการทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, อาคารพาณิชย์, คอนโดมิเนียม, หรืออาคารสูง ฯลฯ จำเป็นต้องกำหนดรูปแบบของโครงการและงานการก่อสร้าง ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในหัวข้อนี้ จะทำการสรุปกฎหมายทุกฉบับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยกฎหมายที่กล่าวถึงนี้ล้วนแต่มีส่วนสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ซึ่งสาระสำคัญโดยสรุปของกฎหมายในแต่ละฉบับจะกล่าวถึงในหัวข้อประเภทของโครงการกับกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การจัดหมวดหมู่ของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ หากจัดตามการขออนุญาตการจัดสรรที่ดินสามารถสรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

### ตาราง 1 แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ไม่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร	ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร
1. การจัดสรรที่ดินไม่เกิน 10 แปลงในรูปแบบของที่ดินเปล่า ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม 2. การจัดสรรที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนด 3. การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรโดยเนื้อที่แต่ละแปลงต้องไม่น้อยกว่า 2 ไร่	1. การจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปในรูปแบบของที่ดินเปล่า, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม 2. การจัดสรรที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนด
กฎหมายอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ดินเปล่า	กฎหมายอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ดินเปล่า
1.ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่	1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่ 3. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 4. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

## ตาราง 1 (ต่อ)

โครงการทาว์นเฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้าน แฝดและอาคารพาณิชย์	โครงการ ทาว์นเฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์
1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่ 3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 4. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง อาคาร พ.ศ. 2479 และกฎกระทรวง ออก ตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมการ ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในส่วนที่ไม่ขัด กับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 5. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 6. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคาร จอดรถ พ.ศ. 2521 7. ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่โครงการนั้น ตั้งอยู่ 8. ประมวลรัษฎากร	1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497. 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่ 3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 4. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และกฎกระทรวงออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในส่วนที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 5. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุม การก่อสร้างอาคารพ.ศ. 2522 6. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคาร จอดรถ พ.ศ. 2521 7. ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่โครงการนั้นตั้งอยู่ 8. ประมวลรัษฎากร 9. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

## ตาราง 1 (ต่อ)

โครงการคอนโดมิเนียม	โครงการคอนโดมิเนียม
1. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่	1. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติ พ.ศ. 2535 ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง	2. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
3. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	3. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่
4. พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535	4. พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติ ท้องถิ่นที่ เกี่ยวข้อง
5. ประมวลรัษฎากร	5. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
6. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535	6. พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535
7. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ออก ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	7. ประมวลรัษฎากร
	8. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม แห่งชาติ พ.ศ. 2535
	9. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ออก ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การจัดหมวดหมู่ของกฎหมายตามการขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดินจะพบว่า เกณฑ์ที่ใช้  
สำหรับแบ่งประเภทของโครงการว่าโครงการใดต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน



### ประเภทของโครงการกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหัวข้อที่ผ่านมาจะเป็นการกล่าวถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่นการกล่าวถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งการกล่าวถึงข้อกฎหมายดังกล่าวไม่ได้สร้างความเข้าใจให้กับผู้ศึกษาว่าโดยข้อเท็จจริงแล้วประเด็นของรายละเอียดในส่วนที่เกี่ยวข้องแต่ละเรื่อง โดยเฉพาะเรื่องที่คุณศึกษาให้ความสนใจและอยู่ในกฎกระทรวงฉบับใดเป็นต้น ดังนั้นในหัวข้อนี้จะขยายความลงไปในเรื่องรายละเอียดของกฎหมายที่ใช้สำหรับโครงการแต่ละประเภท

### วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ประวิช ตุงคะเสวีรักษ์ (2544) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารหอพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา 2 ประการด้วยกัน คือ เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการ และเพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ โดยจากการศึกษาพบว่า เมื่อใช้อัตราส่วนคิดลดที่ร้อยละ 10 จะมีมูลค่าผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 1,040,263.28 บาท และคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 16.50 และได้อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.15 และในด้านของการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการภายใต้ 2 สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง ได้แก่ สถานการณ์รายรับของโครงการคงที่ ต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้นสูงสุดถึงร้อยละ 35 พบว่า มูลค่าผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 109,101.13 บาท อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.68 โดยผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.07 ส่วนสถานการณ์ที่สอง ได้แก่ สถานการณ์ที่ต้นทุนโครงการคงที่ ผลตอบแทนลดลงได้สูงสุดร้อยละ 12.40 ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 66,963.85 บาท ผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.42 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.01

นคร ไชยวงศ์ศักดิ์ดา (2546) ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักสตรีเอกชน หน้าสถาบันราชภัฏเชียงใหม่” ผลการศึกษา 1. ด้านการตลาด พบว่าจำนวนห้องว่างของหอพักในอนาคตจะอยู่ที่ร้อยละ 16-26 อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการสามารถจะประสบความสำเร็จจากการดำเนินธุรกิจได้ หากมีห้องพักอุปกรณ์ภายในห้องที่เป็นที่ต้องการ มีการบริการที่ดี และมีราคาที่เหมาะสม ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักหญิงจะให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่ บุคคล ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพและด้านกระบวนการในระดับมาก ส่วนด้านการส่งเสริม

การตลาดให้ความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง รายได้ในปีที่ 1-5 ปีละ 668,220 บาท และปีที่ 6-20 ปีละ 661,620 บาท 2. ด้านเทคนิคพบว่าโครงการตั้งบนที่ดิน 557 ตารางเมตร ห่างจากสถาบันราชภัฏเชียงรายประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนพหลโยธิน 300 เมตร มีจำนวน 29 ห้อง ร้านค้าขายของ 4 ห้อง ห้องสำนักงาน ห้องทีวี หนังสือพิมพ์ ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม และโรงรถ 3. ด้านการจัดการ พบว่าโครงการมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์การประกอบด้วย โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักและแม่บ้าน 4. ด้านการเงิน พบว่าต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 5,500,000 บาท ประกอบด้วยส่วนของทุน 4,500,000 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,000,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 5 เดือน 19 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 7% เท่ากับ -216,214 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 6.52 ดังนั้น โครงการการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน



### บทที่ 3

#### วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาความเหมาะสมในการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัด เชียงราย ซึ่งมีวิธีการศึกษา ดังนี้

#### การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. สํารวจข้อมูลสภาพพื้นที่จริงและพื้นที่ใกล้เคียงในการทำหอพัก ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ศักยภาพในการเจริญเติบโตสูง อยู่ห่างจากสะพานมิตรภาพไทย-ลาวแห่งที่ 4 เป็นระยะทางประมาณ 500 เมตร มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค และมีศักยภาพในการเจริญเติบโตของเมือง



ภาพ 1 แสดงสภาพทั่วไปของอำเภอเชียงของ





ภาพ 2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่โครงการ

2. ออกแบบผังโครงการก่อสร้างหอพักจำนวน 4 หลัง รวม 96 ห้องบนเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา ภายใต้ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



ภาพ 3 แสดงตัวอย่างโครงการทำหอพัก



ภาพ 4 แสดงผังโครงการทำหอพัก

3. ประมาณการต้นทุนในการทำหอพัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ภาษีโรงเรือน และที่ดิน รายได้ค่าเช่า รายได้อื่น ๆ เงินลงทุนและเงินกู้โครงการ โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังไว้ที่ 10% เพื่อเป็นข้อมูลในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) ระยะเวลา 20 ปี โดยกำหนดสมมติฐานของโครงการดังนี้

3.1 รายละเอียดและลักษณะโครงการลักษณะของหอพักเป็นอาคารห้องพัก คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น ขนาดกว้าง 7.70 เมตร ยาว 38.40 เมตร สูง 6.00 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมต่อหนึ่งหลัง 591.36 ตารางเมตร จำนวน 4 หลัง

3.1.1 หอพัก A 1 จำนวน 24 ห้อง

3.1.2 หอพัก A 2 จำนวน 24 ห้อง

3.1.3 หอพัก A 3 จำนวน 24 ห้อง

3.1.4 หอพัก A 4 จำนวน 24 ห้อง

รวมทั้งหมด 96 ห้อง

3.2 เงื่อนไขจำนวนการเข้าพัก

ตาราง 2 แสดงเงื่อนไขจำนวนการเข้าพัก

ชื่ออาคารหอพัก	จำนวนห้อง	อัตราผู้พักอาศัย			
		100%	80%	60%	40%
หอพัก A 1	24	24	19	14	10
หอพัก A 2	24	24	19	14	10
หอพัก A 3	24	24	19	14	10
หอพัก A 4	24	24	19	14	10
รวม	96	96	76	56	40

## 3.3 เงื่อนไขอัตราค่าเช่าต่อเดือน

ตาราง 3 แสดงเงื่อนไขอัตราค่าเช่าต่อเดือน

ชื่อหอพัก	อัตราค่าเช่า / ต่อเดือน (บาท)		
หอพัก A 1	3,000	3,500	4,000
หอพัก A 2	3,000	3,500	4,000
หอพัก A 3	3,000	3,500	4,000
หอพัก A 4	3,000	3,500	4,000
รวม	12,000	14,000	16,000

3.4 กำหนดระยะเวลาก่อสร้างหอพัก 4 หลัง เป็นเวลา 12 เดือน (โดยก่อสร้างพร้อมกันทุกหลัง)

3.5 เริ่มเปิดให้เช่าหลังจากก่อสร้างหอพักเสร็จ (เดือนที่ 13)

3.6 เงินสดรับรายละเอียดดังนี้

3.6.1 รายรับจากเงินค่าประกันหอพัก 1 เท่าของอัตราค่าเช่า

3.6.2 รายรับจากเงินค่าจัดเก็บสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าเก็บขยะ เป็นรายได้อื่น ๆ คิดจาก 20 % ของอัตราค่าเช่า

3.6.3 ขายที่ดินเป็นรายได้อื่น ๆ ซึ่งขายในเดือนสุดท้าย (ธันวาคม) ของปีที่ 20 โดยขายในราคารวมค่าที่ดินเป็นปัจจุบัน คำนวณจากราคามูลค่าที่ดินปัจจุบัน =  $(1 + \text{อัตราดอกเบี้ย } 7.5\%)^N \times \text{มูลค่าที่ดิน}$

$$= (1 + 7.5\%)^{20} \times 8,985,000 = 38,166,942.13$$

3.6.4 ขยายมูลค่าอาคารตามมูลค่าบัญชีที่เหลือในเดือนสุดท้าย (เดือนธันวาคม) ปีที่ 20 เป็นรายได้อื่น ๆ คำนวณจากมูลค่าตามบัญชี = มูลค่าสิ่งก่อสร้าง – ค่าเสื่อมราคาสะสม

$$= 20,156,400.00 - 19,148,580.00$$

$$= 1,007,820.00 \text{ บาท}$$

### 3.7 เงินสดออก รายละเอียดดังนี้

3.7.1 ค่าที่ดินโครงการ 8,985,000 บาท

3.7.2 ค่าถมดิน 540,000 บาท

3.7.3 ค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 20,156,400 บาท ประกอบด้วย

1) ก่อสร้างอาคาร 17,740,800 บาท (แบ่งจ่าย 4 งวด ๆ ละเท่า ๆ กัน ในเดือนที่ 6,8,10 และ12)

2) งานก่อสร้างรั้ว 435,600 บาท (จ่ายทั้งหมดในเดือนที่ 11)

3) งานก่อสร้างถนนพร้อมวางท่อระบายน้ำและโรงจอดรถ 1,125,000 บาท (จ่ายทั้งหมดในเดือนที่ 10)

4) งานก่อสร้างระบบประปาผู้ใช้ 175,000 บาท (จ่ายทั้งหมดในเดือนที่ 11)

5) งานระบบไฟฟ้าและขยายพร้อมติดตั้งหม้อแปลง 300 KVA 580,000 บาท (จ่ายทั้งหมดในเดือนที่ 12)

6) งานจัดสวน 100,000 บาท (จ่ายทั้งหมดในเดือนที่ 12)

3.7.4 ค่าออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง เดือนละ 30,000 บาท (จ่ายตลอดระยะเวลาก่อสร้าง)

3.7.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เดือนละ 45,000 บาท (เริ่มจ่ายในปีที่ 2)

3.7.6 ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ เดือนละ 5,000 บาท (เริ่มจ่ายในเดือนที่ 11 เดือนละ 5,000 บาท)

3.7.7 ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน 12.50% ต่อเดือน (ชำระภายในเดือน กุมภาพันธ์ของทุกปี)

### 3.8 เงินกู้โครงการ

3.8.1 กู้ค่าที่ดินโครงการ 60% ของมูลค่า คิดเป็นทั้งสิ้น 5,391,000 บาท

3.8.2 กู้ค่าถมที่ 60% ของมูลค่า คิดเป็นทั้งสิ้น 324,000 บาท

3.8.3 กู้ค่าก่อสร้าง 60% ของมูลค่า คิดเป็นทั้งสิ้น 12,093,840 บาท

3.8.4 ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%

3.8.5 คืนเงินกู้ธนาคารเริ่มปีที่ 2

3.8.6 ระยะเวลาเงินกู้ 10 ปี

3.8.7 อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง 10%

### 3.9 จัดทำประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี จำนวน 2 แบบ คือ

3.9.1 แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

3.9.2 แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

4. ศึกษาความเหมาะสมของโครงการ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนโครงการ (ชัยยศ สันติวงษ์, 2539) ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่เป็นบวก (Net Present Value, NPV > 0) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุนที่มากกว่า 1 (Benefit Cost Ratio, BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return, IRR)





## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

#### ผลการศึกษา

จากการออกแบบผังโครงการและประมาณการต้นทุนในการทำหอพัก ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร รายได้จากการให้บริการ ของโครงการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย โดยการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) ระยะเวลา 20 ปี ดังแสดงในตารางผลการศึกษา ดังนี้

ตาราง 4 แสดงสรุปรายละเอียดกรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาทต่อเดือน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	40%		60%		80%		100%	
	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้
	รวมเงินสดรับ (B)	72.13	72.13	85.31	85.31	101.78	101.78	118.26
รวมเงินสดจ่าย (C)	52.21	63.94	53.58	67.18	55.27	72.69	57.00	78.83
กระแสเงินสดสุทธิ (B-C)	19.92	8.19	31.73	18.13	46.51	29.09	61.26	39.43
รวมเงินกู้	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81
รวมเงินลงทุน	27.89	27.89	21.65	21.99	15.00	16.02	12.95	13.03

ตาราง 5 แสดงสรุปรายละเอียดกรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาทต่อเดือน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	40%		60%		80%		100%	
	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้	ก่อนหัก ภาษี รายได้	หลังหัก ภาษี รายได้
	รวมเงินสดรับ (B)	77.62	77.62	93.00	93.00	112.22	112.22	131.44
รวมเงินสดจ่าย (C)	52.78	65.10	54.37	69.55	56.37	76.58	58.36	83.74
กระแสเงินสดสุทธิ (B-C)	24.84	12.52	38.63	23.45	55.85	35.64	73.08	47.70
รวมเงินกู้	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81
รวมเงินลงทุน	25.29	25.33	18.08	18.95	13.00	13.77	12.95	12.95

ตาราง 6 แสดงสรุปรายละเอียดกรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน

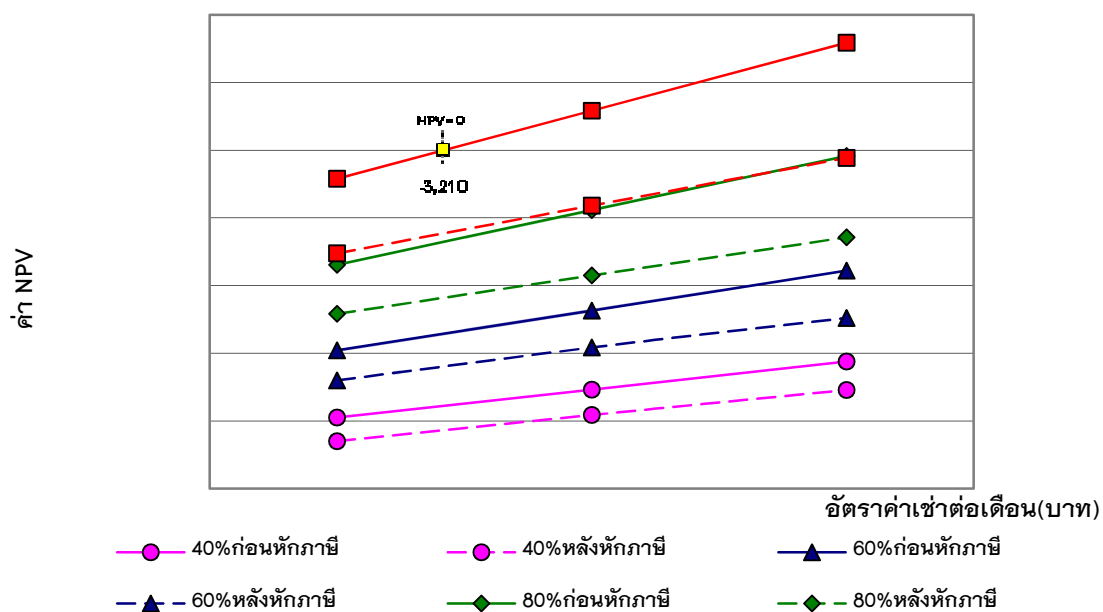
หน่วย: ล้านบาท

รายการ	40%		60%		80%		100%	
	ก่อนหัก	หลังหัก	ก่อนหัก	หลังหัก	ก่อนหัก	หลังหัก	ก่อนหัก	หลังหัก
	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี
	รายได้	รายได้	รายได้	รายได้	รายได้	รายได้	รายได้	รายได้
รวมเงินสดรับ (B)	83.11	83.11	100.69	100.69	122.65	122.65	144.62	144.62
รวมเงินสดจ่าย (C)	53.35	66.56	55.17	72.28	57.45	80.46	59.73	88.65
กระแสเงินสดสุทธิ (B-C)	29.76	16.55	45.52	28.41	65.20	42.19	84.89	55.97
รวมเงินกู้	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81
รวมเงินลงทุน	22.69	22.91	15.32	16.33	12.95	12.95	12.95	12.95

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) คือ มูลค่าปัจจุบันของผลต่างระหว่างเงินสดรับและเงินสดจ่ายในแต่ละปี ตลอดอายุของโครงการ เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุนก็ต่อเมื่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเป็นบวก  $NPV > 0$  รายละเอียดแสดง ดังนี้

ตาราง 7 แสดงค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

อัตราผู้หัก อาศัย	40%		60%		80%		100%	
	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี
อัตรา ค่าเช่า								
3,000บาท/ เดือน								
3,500 บาท/ เดือน	-19,750,600	-21,494,900	-14,769,400	-16,991,400	-8,457,200	-12,085,700	-2,112,700	-7,622,100
4,000 บาท/ เดือน	-17,680,900	-19,561,000	-11,837,800	-14,562,600	-4,419,700	- 9,259,800	2,916,000	-4,098,400
							7,944,800	-578,300



ภาพ 5 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

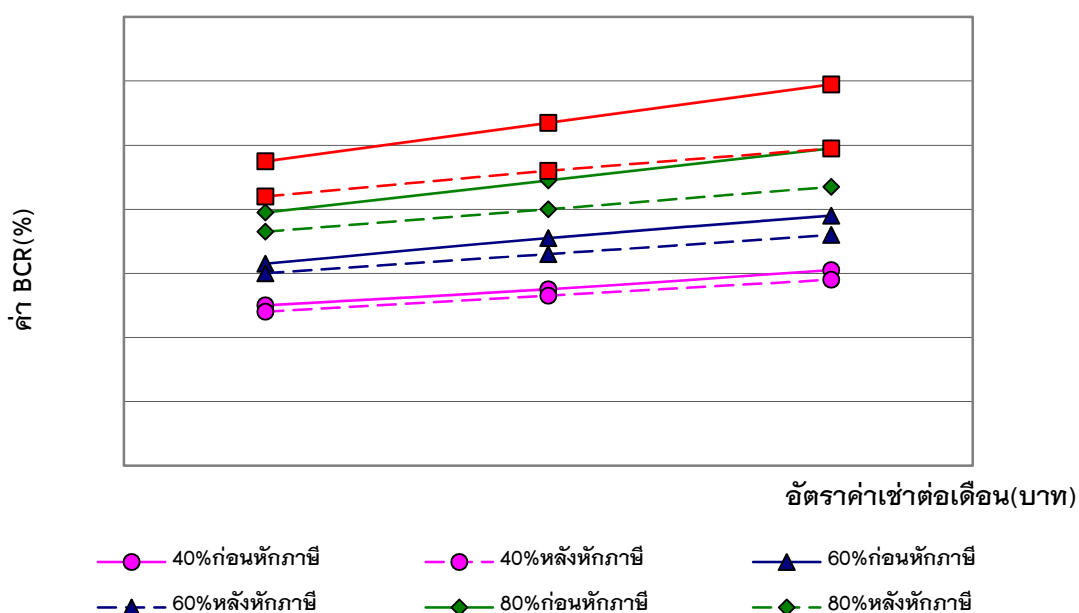
จากตาราง 7 และภาพ 5 พบว่า มี 2 กรณีเท่านั้นที่ค่า NPV มีค่าเป็นบวก คือ อัตราค่าเช่า 3,500 บาทต่อเดือน โดยมีผู้เช่าพัก 100% (NPV = 2,916,000) และอัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน โดยมีผู้พักอาศัย 100% (NPV = 7,944,800) ก่อนหักภาษีรายได้ ที่ทำให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

**อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio: BCR)** คือ อัตราส่วนระหว่างผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่ได้รับ กับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนตลอดอายุโครงการ เกณฑ์ที่ใช้ตัดสินใจในการลงทุนคือ โครงการที่มีค่า BCR > 1 รายละเอียดแสดงดังนี้



ตาราง 8 แสดงอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)

อัตราผู้พักอาศัย	40%		60%		80%		100%	
	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี
อัตราค่าเช่า								
3,000บาท/เดือน	0.50	0.48	0.63	0.60	0.79	0.73	0.95	0.84
3,500 บาท/เดือน	0.55	0.53	0.71	0.66	0.89	0.80	1.07	0.92
4,000 บาท/เดือน	0.61	0.58	0.78	0.72	0.99	0.87	1.19	0.99



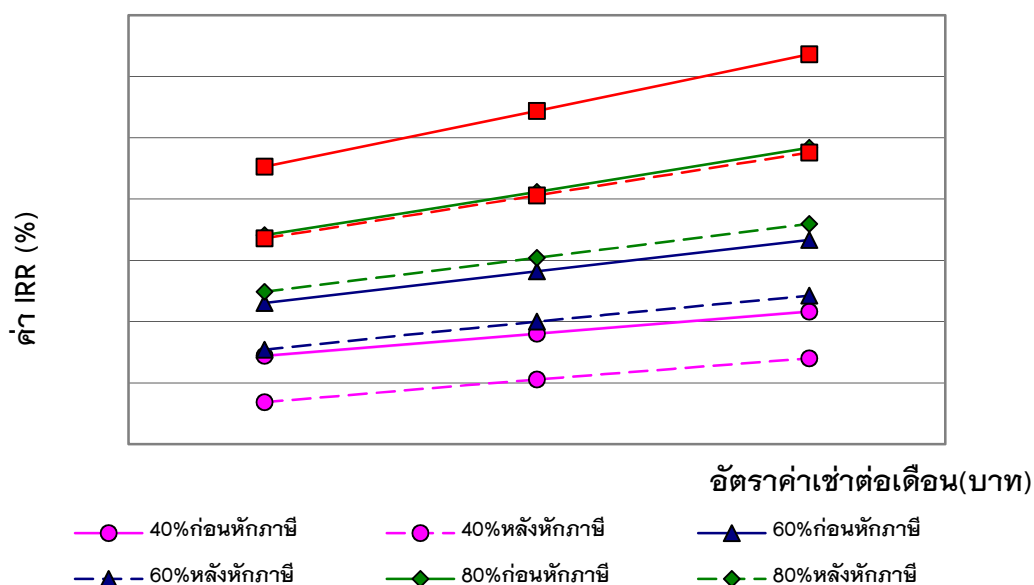
ภาพ 6 แสดงค่าอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)

จากตาราง 8 และภาพ 6 พบว่ามี 2 กรณีเท่านั้นที่มีค่า BCR มากกว่า 1 คือ อัตราค่าเช่า 3,500 บาทต่อเดือน โดยมีผู้เช่าพัก 100% (BCR = 1.07) และอัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน โดยมีผู้พักอาศัย 100% (BCR = 1.19) ก่อนหักภาษีรายได้ ที่ทำให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

**อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)** คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนตลอดอายุโครงการ หรือเป็นอัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับศูนย์ รายละเอียดแสดงดังนี้

ตาราง 9 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

อัตราผู้พักอาศัย	40%		60%		80%		100%	
	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี
3,000บาท/เดือน	2.88	1.37	4.61	3.08	6.82	4.97	9.06	6.72
3,500 บาท/เดือน	3.60	2.11	5.64	4.00	8.23	6.08	10.88	8.12
4,000 บาท/เดือน	4.32	2.80	6.67	4.85	9.67	7.19	12.73	9.52



ภาพ 7 แสดงค่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

จากตาราง 9 และภาพ 7 พบว่า มี 2 กรณีเท่านั้นที่ค่า IRR มีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังไว้ที่ 10% คือ อัตราค่าเช่า 3,500 บาทต่อเดือน โดยมีผู้เช่าพัก 100% (IRR = 10.88%) และอัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน โดยมีผู้พักอาศัย 100% (IRR = 12.73%) ก่อนหักภาษีรายได้

## บทที่ 5

### บทสรุป

#### สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

การศึกษาความเหมาะสมในการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย มีวัตถุประสงค์ เพื่อวิเคราะห์ต้นทุน ผลตอบแทน ตลอดจนศึกษาความเหมาะสมและความเป็นได้ทางการเงิน ในการทำหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ผลการศึกษานี้สามารถใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนทำหอพัก ซึ่งผู้ศึกษาได้ทำการสรุปและอภิปรายผลตามรายละเอียด ดังนี้

#### ตาราง 10 แสดงค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

อัตราผู้พักอาศัย		40%		60%		80%		100%		
		ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	ก่อนหักภาษี	หลังหักภาษี	
3,000	NPV	-19,750,600	-21,494,900	-14,769,400	-16,991,400	-8,457,200	-12,085,700	-2,112,700	-7,622,100	
	บาท	BCR	0.50	0.48	0.63	0.60	0.79	0.73	0.95	0.84
	/เดือน	IRR	2.88	1.37	4.61	3.08	6.82	4.97	9.06	6.72
3,500	NPV	-17,680,900	-19,561,000	-11,837,800	-14,562,600	-4,419,700	-9,259,800	2,916,000	-4,098,400	
	บาท	BCR	0.55	0.53	0.71	0.66	0.89	0.80	1.07	0.92
	/เดือน	IRR	3.60	2.11	5.64	4.00	8.23	6.08	10.88	8.12
4,000	NPV	-15,603,100	-17,712,300	-8,881,400	-12,381,900	-436,500	-6,445,200	7,944,800	-578,300	
	บาท	BCR	0.61	0.58	0.78	0.72	0.99	0.87	1.19	0.99
	/เดือน	IRR	4.32	2.80	6.67	4.85	9.67	7.19	12.73	9.52

#### สรุปผลการวิจัย

สรุปได้ว่า อัตราค่าเช่าต้องไม่น้อยกว่า 3,210 บาทต่อเดือน โดยที่มีอัตราผู้พักอาศัยเต็ม 100% และต้องเป็นกรณีที่ผลตอบแทนก่อนหักภาษีรายได้เท่านั้น โดยคิดอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังไว้ 10% จึงมีความเหมาะสมในการลงทุนธุรกิจหอพักในย่านเศรษฐกิจ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

### อภิปรายผลการวิจัย

จากผลการศึกษาพบว่า มีเพียง 2 กรณีเท่านั้น คือ อัตราค่าเช่า 3,500 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน โดยมีผู้พักอาศัย 100% ก่อนหักภาษีรายได้ ที่มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ แสดงค่าที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ณ อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังไว้ 10%





บรรณานุกรม

## บรรณานุกรม


- ชัยยศ สันติวงษ์. (2539). การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. (พิมพ์ครั้งที่ 3) กรุงเทพฯ: บริษัท โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด.
- นคร ไชยวงศ์ศักดิ์. (2546). การศึกษาความเป็นไปในโครงการลงทุนหอพักสตรีเอกชน หน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย. การค้นคว้าแบบอิสระ. บธ.ม, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่
- ประวิช ตุงคะเสวีรักษ์. (2544). การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารห้องพักให้เช่า สำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน. การค้นคว้าแบบอิสระ. บธ.ม, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่
- พรประไพ เสือเขียว.(24 กรกฎาคม 2555). บทความความหมายเหตุประชาชน. เดลินิวส์.





ภาคผนวก

ภาคผนวก ก แสดงภาพทำการศึกษา



(น.ส. ๕)

**ตำแหน่งที่ดิน**  
 ราชท 5049 II 4834  
 เลขที่ดิน ๑๖๐  
 หน้าสำรวจ ๕๕๕  
 ตำบล ไร่ขิง

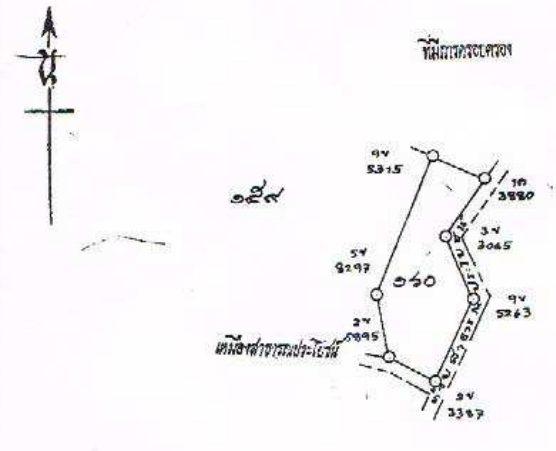
**โฉนดที่ดิน**  
 เลขที่ ๕๕๕๕๕๕  
 เล่ม ๑๙๕๕ หน้า ๓๘  
 อำเภอ เชียงของ  
 จังหวัด เชียงราย

**โฉนดที่ดิน**  
**เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์**  
**ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน**

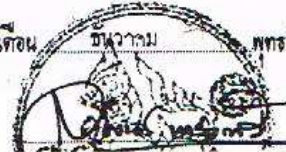
ให้แก่ นวมพร ภาควงศ์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๕/๑ หมู่ที่ ๑๑  
 ถนน - ตำบล สดงาม อำเภอ เชียงของ จังหวัด เชียงราย  
 ครอบครอง -

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ๑ งาน ๘๗ ตารางวา  
 (ใช้เป็นที่ตั้งงานก่อสร้างอาคารพาณิชย์)  
 มาตรการส่วนในระหว่าง ๑: ๕๐๐๐ **รูปเขียนที่** มาตรการส่วน ๑: ๕๐๐๐

พื้นที่แสดงโฉนด



ออก ณ วันที่ ๑๕ เดือน เดือน ๒๕๖๓ พงศศักราช สอนพันหาวยะสิทธิ์



ภาพ 8 แสดงโฉนดที่ดินที่ทำการการศึกษา





ภาพ 9 แสดงแบบแปลนห้องพักที่ทำการศึกษา



ภาพ 10 แสดงลักษณะด้านห้องพักที่ทำการศึกษา

ภาคผนวก ข ประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี

ตาราง 11 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	27,480,000.00	-	1,560,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	17,280,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	44,646,762.13	-	288,000.00	288,000.00	288,000.00	3,456,000.00	288,000.00	288,000.00	288,000.00	39,462,762.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>72,126,762.13</b>	<b>-</b>	<b>1,848,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>20,736,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>40,902,762.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3,420,000.00	-	180,000.00	180,000.00	180,000.00	2,160,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>22,527,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,054,445.11</b>	<b>1,920,878.81</b>	<b>1,787,312.51</b>	<b>12,671,331.19</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>52,208,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,054,445.11</b>	<b>1,920,878.81</b>	<b>1,787,312.51</b>	<b>12,671,331.19</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>

ตาราง 11 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	19,918,177.01	-30,654,617.50	-206,445.11	-192,878.81	-59,312.51	8,064,668.81	948,000.00	948,000.00	948,000.00	40,122,762.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	154,230,000.00	63,294,000.00	74,670,000.00	86,046,000.00	97,422,000.00
เงินสดเพิ่มขึ้นตลอด	500,280,177.01	-29,554,617.50	993,554.89	1,007,121.19	1,140,687.49	162,294,668.81	64,242,000.00	75,618,000.00	86,994,000.00	137,544,762.13
เงินกู้		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดิน โครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินกู้	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	27,888,585.13	12,945,777.50	1,987,329.11	1,973,762.81	1,840,196.51	9,141,519.19	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	158,970,000.00	64,242,000.00	75,618,000.00	86,994,000.00	137,544,762.13

ตาราง 12 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	27,480,000.00	-	1,560,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	17,280,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	44,646,762.13	-	288,000.00	288,000.00	288,000.00	3,456,000.00	288,000.00	288,000.00	288,000.00	39,462,762.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>72,126,762.13</b>	<b>-</b>	<b>1,848,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>20,736,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>1,728,000.00</b>	<b>40,902,762.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	11,734,482.64	-	-	-	-	-	-	-	-	11,734,482.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3,420,000.00	-	180,000.00	180,000.00	180,000.00	2,160,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>34,261,667.76</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,054,445.11</b>	<b>1,920,878.81</b>	<b>1,787,312.51</b>	<b>12,671,331.19</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>12,514,482.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>63,943,067.76</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,054,445.11</b>	<b>1,920,878.81</b>	<b>1,787,312.51</b>	<b>12,671,331.19</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>780,000.00</b>	<b>12,514,482.64</b>

ตาราง 12 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	8,183,694.37	- 30,654,617.50	- 206,445.11	- 192,878.81	- 59,312.51	8,064,668.81	948,000.00	948,000.00	948,000.00	28,388,279.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	154,230,000.00	63,294,000.00	74,670,000.00	86,046,000.00	97,422,000.00
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	488,545,694.37	- 29,554,617.50	993,554.89	1,007,121.19	1,140,687.49	162,294,668.81	64,242,000.00	75,618,000.00	86,994,000.00	125,810,279.49
เงินกู้		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินกู้	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	27,888,585.13	12,945,777.50	1,987,329.11	1,973,762.81	1,840,196.51	9,141,519.19	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	158,970,000.00	64,242,000.00	75,618,000.00	86,994,000.00	125,810,279.49



ตาราง 13 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	38,472,000.00	-	2,184,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00	24,192,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	46,835,562.13	-	403,200.00	403,200.00	403,200.00	4,838,400.00	403,200.00	403,200.00	403,200.00	39,577,962.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>85,307,562.13</b>	<b>-</b>	<b>2,587,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>29,030,400.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>41,593,962.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่า ก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	4,788,000.00	-	252,000.00	252,000.00	252,000.00	3,024,000.00	252,000.00	252,000.00	252,000.00	252,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>23,895,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,126,445.11</b>	<b>1,992,878.81</b>	<b>1,859,312.51</b>	<b>13,535,331.19</b>	<b>852,000.00</b>	<b>852,000.00</b>	<b>852,000.00</b>	<b>852,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>53,576,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,126,445.11</b>	<b>1,992,878.81</b>	<b>1,859,312.51</b>	<b>13,535,331.19</b>	<b>852,000.00</b>	<b>852,000.00</b>	<b>852,000.00</b>	<b>852,000.00</b>



ตาราง 13 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)</b>	<b>31,730,977.01</b>	<b>-30,654,617.50</b>	<b>460,754.89</b>	<b>426,321.19</b>	<b>559,887.49</b>	<b>15,495,068.81</b>	<b>1,567,200.00</b>	<b>1,567,200.00</b>	<b>1,567,200.00</b>	<b>40,741,962.13</b>
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,238,887.75	1,200,000.00	1,200,000.00	245,562,000.00	103,851,600.00	122,658,000.00	141,464,400.00	160,270,800.00
<b>เงินสดเพิ่มขึ้น</b>	<b>810,276,664.76</b>	<b>-29,554,617.50</b>	<b>1,699,642.64</b>	<b>1,626,321.19</b>	<b>1,759,887.49</b>	<b>261,057,068.81</b>	<b>105,418,800.00</b>	<b>124,225,200.00</b>	<b>143,031,600.00</b>	<b>201,012,762.13</b>
<b>ลดลง</b>										
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
<b>เงินลงทุน</b>	<b>21,648,585.13</b>	<b>12,945,777.50</b>	<b>1,320,129.11</b>	<b>1,354,562.81</b>	<b>1,220,996.51</b>	<b>4,807,119.19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดปลายงวด</b>		<b>1,200,000.00</b>	<b>1,238,887.75</b>	<b>1,200,000.00</b>	<b>1,200,000.00</b>	<b>253,398,000.00</b>	<b>105,418,800.00</b>	<b>124,225,200.00</b>	<b>143,031,600.00</b>	<b>201,012,762.13</b>

ตาราง 14 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	38,472,000.00	-	2,184,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00	24,192,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00	2,016,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	46,835,562.13	-	403,200.00	403,200.00	403,200.00	4,838,400.00	403,200.00	403,200.00	403,200.00	39,577,962.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>85,307,562.13</b>	<b>-</b>	<b>2,587,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>29,030,400.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>2,419,200.00</b>	<b>41,593,962.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	13,606,773.20	-	-	-	-	1,183,088.57	167,814.00	167,814.00	167,814.00	11,920,242.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	4,788,000.00	-	252,000.00	252,000.00	252,000.00	3,024,000.00	252,000.00	252,000.00	252,000.00	252,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>37,501,958.33</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,126,445.11</b>	<b>1,992,878.81</b>	<b>1,859,312.51</b>	<b>14,718,419.75</b>	<b>1,019,814.00</b>	<b>1,019,814.00</b>	<b>1,019,814.00</b>	<b>12,772,242.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>67,183,358.33</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,126,445.11</b>	<b>1,992,878.81</b>	<b>1,859,312.51</b>	<b>14,718,419.75</b>	<b>1,019,814.00</b>	<b>1,019,814.00</b>	<b>1,019,814.00</b>	<b>12,772,242.64</b>

ตาราง 14 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b> (B - C)	<b>18,124,203.80</b>	-30,654,617.50	460,754.89	426,321.19	559,887.49	14,311,980.25	1,399,386.00	1,399,386.00	1,399,386.00	28,821,719.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,238,887.75	1,200,000.00	1,200,000.00	225,424,320.00	93,782,760.00	110,575,392.00	127,368,024.00	144,160,656.00
<b>เงินสดเพิ่มขึ้นตลอด</b>	<b>724,174,243.55</b>	-29,554,617.50	1,699,642.64	1,626,321.19	1,759,887.49	239,736,300.25	95,182,146.00	111,974,778.00	128,767,410.00	172,982,375.49
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
<b>เงินลงทุน</b>	<b>21,992,603.69</b>	<b>12,945,777.50</b>	<b>1,320,129.11</b>	<b>1,354,562.81</b>	<b>1,220,996.51</b>	<b>5,151,137.75</b>	-	-	-	-
<b>เงินสดปลายงวด</b>		<b>1,200,000.00</b>	<b>1,238,887.75</b>	<b>1,200,000.00</b>	<b>1,200,000.00</b>	<b>232,421,250.00</b>	<b>95,182,146.00</b>	<b>111,974,778.00</b>	<b>128,767,410.00</b>	<b>172,982,375.49</b>

ตาราง 15 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	52,212,000.00	-	2,964,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00	32,832,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	49,571,562.13	-	547,200.00	547,200.00	547,200.00	6,566,400.00	547,200.00	547,200.00	547,200.00	39,721,962.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>101,783,562.13</b>	<b>-</b>	<b>3,511,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>39,398,400.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>42,457,962.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุม ค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	6,498,000.00	-	342,000.00	342,000.00	342,000.00	4,104,000.00	342,000.00	342,000.00	342,000.00	342,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>25,605,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,216,445.11</b>	<b>2,082,878.81</b>	<b>1,949,312.51</b>	<b>14,615,331.19</b>	<b>942,000.00</b>	<b>942,000.00</b>	<b>942,000.00</b>	<b>942,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>55,286,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,216,445.11</b>	<b>2,082,878.81</b>	<b>1,949,312.51</b>	<b>14,615,331.19</b>	<b>942,000.00</b>	<b>942,000.00</b>	<b>942,000.00</b>	<b>942,000.00</b>

ตาราง 15 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	46,496,977.01	- 30,654,617.50	1,294,754.89	1,200,321.19	1,333,887.49	24,783,068.81	2,341,200.00	2,341,200.00	2,341,200.00	41,515,962.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,500,036.68	1,200,000.00	1,200,000.00	447,415,630.94	168,372,980.63	196,467,380.63	224,561,780.63	252,656,180.63
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	1,340,970,967.12	-29,554,617.50	2,794,791.56	2,400,321.19	2,533,887.49	472,198,699.75	170,714,180.63	198,808,580.63	226,902,980.63	294,172,142.76
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	15,000,616.84	12,945,777.50	486,129.11	580,562.81	446,996.51	541,150.91	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,500,036.68	1,200,000.00	1,200,000.00	460,273,662.66	170,714,180.63	198,808,580.63	226,902,980.63	294,172,142.76

ตาราง 16 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสตรับ</b>										
เงินสตรับจากค่าเช่า	52,212,000.00	-	2,964,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00	32,832,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00	2,736,000.00
เงินสตรับอื่นๆ	49,571,562.13	-	547,200.00	547,200.00	547,200.00	6,566,400.00	547,200.00	547,200.00	547,200.00	39,721,962.13
<b>รวมเงินสตรับ (B)</b>	<b>101,783,562.13</b>	<b>-</b>	<b>3,511,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>39,398,400.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>3,283,200.00</b>	<b>42,457,962.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่า ก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	17,400,904.35	-	86,080.47	57,750.36	97,820.25	3,806,768.64	400,014.00	400,014.00	400,014.00	12,152,442.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	6,498,000.00	-	342,000.00	342,000.00	342,000.00	4,104,000.00	342,000.00	342,000.00	342,000.00	342,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>43,006,089.48</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,302,525.58</b>	<b>2,140,629.17</b>	<b>2,047,132.76</b>	<b>18,422,099.83</b>	<b>1,342,014.00</b>	<b>1,342,014.00</b>	<b>1,342,014.00</b>	<b>13,094,442.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>72,687,489.48</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,302,525.58</b>	<b>2,140,629.17</b>	<b>2,047,132.76</b>	<b>18,422,099.83</b>	<b>1,342,014.00</b>	<b>1,342,014.00</b>	<b>1,342,014.00</b>	<b>13,094,442.64</b>



ตาราง 16 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	29,096,072.65	- 30,654,617.50	1,208,674.42	1,142,570.83	1,236,067.24	20,976,300.17	1,941,186.00	1,941,186.00	1,941,186.00	29,363,519.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,500,036.68	1,200,000.00	1,200,000.00	325,265,808.98	132,057,597.75	155,351,829.75	178,646,061.75	201,940,293.75
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	1,027,357,701.31	- 29,554,617.50	2,708,711.10	2,342,570.83	2,436,067.24	346,242,109.15	133,998,783.75	157,293,015.75	180,587,247.75	231,303,813.24
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	16,022,754.65	12,945,777.50	572,209.58	638,313.17	544,816.76	1,321,637.64	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,500,036.68	1,200,000.00	1,200,000.00	335,097,558.79	133,998,783.75	157,293,015.75	180,587,247.75	231,303,813.24

ตาราง 17 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	65,952,000.00	-	3,744,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00	41,472,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	52,307,562.13	-	691,200.00	691,200.00	691,200.00	8,294,400.00	691,200.00	691,200.00	691,200.00	39,865,962.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>118,259,562.13</b>	<b>-</b>	<b>4,435,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>49,766,400.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>43,321,962.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุม ค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน	8,208,000.00	-	432,000.00	432,000.00	432,000.00	5,184,000.00	432,000.00	432,000.00	432,000.00	432,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>27,315,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,306,445.11</b>	<b>2,172,878.81</b>	<b>2,039,312.51</b>	<b>15,695,331.19</b>	<b>1,032,000.00</b>	<b>1,032,000.00</b>	<b>1,032,000.00</b>	<b>1,032,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>56,996,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,306,445.11</b>	<b>2,172,878.81</b>	<b>2,039,312.51</b>	<b>15,695,331.19</b>	<b>1,032,000.00</b>	<b>1,032,000.00</b>	<b>1,032,000.00</b>	<b>1,032,000.00</b>

ตาราง 17 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	61,262,977.01	-30,654,617.50	2,128,754.89	1,974,321.19	2,107,887.49	34,071,068.81	3,115,200.00	3,115,200.00	3,115,200.00	42,289,962.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	4,564,651.13	6,305,716.43	9,361,577.33	1,165,053,519.38	288,011,908.50	325,394,308.50	362,776,708.50	400,159,108.50
เงินสดเพิ่มขึ้น ลดลง	2,623,990,475.26	-29,554,617.50	6,693,406.01	8,280,037.61	11,469,464.81	1,199,124,588.19	291,127,108.50	328,509,508.50	365,891,908.50	442,449,070.63
เงินกู้		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดิน โครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินกู้	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,945,777.50	12,945,777.50	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	4,912,522.01	6,499,153.61	9,688,580.81	1,186,658,400.19	291,127,108.50	328,509,508.50	365,891,908.50	442,449,070.63

ตาราง 18 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	65,952,000.00	-	3,744,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00	41,472,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00	3,456,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	52,307,562.13	-	691,200.00	691,200.00	691,200.00	8,294,400.00	691,200.00	691,200.00	691,200.00	39,865,962.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>118,259,562.13</b>	<b>-</b>	<b>4,435,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>49,766,400.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>4,147,200.00</b>	<b>43,321,962.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่า ก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	21,830,704.35	-	336,280.47	289,950.36	330,020.25	6,593,168.64	632,214.00	632,214.00	632,214.00	12,384,642.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	8,208,000.00	-	432,000.00	432,000.00	432,000.00	5,184,000.00	432,000.00	432,000.00	432,000.00	432,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>49,145,889.48</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,642,725.58</b>	<b>2,462,829.17</b>	<b>2,369,332.76</b>	<b>22,288,499.83</b>	<b>1,664,214.00</b>	<b>1,664,214.00</b>	<b>1,664,214.00</b>	<b>13,416,642.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>78,827,289.48</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,642,725.58</b>	<b>2,462,829.17</b>	<b>2,369,332.76</b>	<b>22,288,499.83</b>	<b>1,664,214.00</b>	<b>1,664,214.00</b>	<b>1,664,214.00</b>	<b>13,416,642.64</b>

ตาราง 19 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>กระแสเงินสด</b>										
<b>สุทธิ</b>	<b>39,432,272.65</b>	-30,654,617.50	1,792,474.42	1,684,370.83	1,777,867.24	27,477,900.17	2,482,986.00	2,482,986.00	2,482,986.00	29,905,319.49
<b>(B - C)</b>										
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	4,564,651.13	2,270,350.83	2,865,880.43	648,132,987.62	198,474,146.03	228,269,978.03	258,065,810.03	287,861,642.03
<b>เงินสดเพิ่มขึ้น</b>	<b>1,671,037,718.75</b>	-29,554,617.50	6,357,125.55	3,954,721.66	4,643,747.67	675,610,887.78	200,957,132.03	230,752,964.03	260,548,796.03	317,766,961.52
<b>ลดลง</b>										
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดิน										
โครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน										
60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่า										
ก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>คืนเงินต้น</b>										
ธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
<b>เงินลงทุน</b>	<b>13,033,717.01</b>	<b>12,945,777.50</b>	-	<b>84,922.75</b>	<b>3,016.76</b>	-	-	-	-	-
<b>เงินสดปลาย</b>		<b>1,200,000.00</b>	<b>4,576,241.55</b>	<b>2,258,760.41</b>	<b>2,865,880.43</b>	<b>663,144,699.78</b>	<b>200,957,132.03</b>	<b>230,752,964.03</b>	<b>260,548,796.03</b>	<b>317,766,961.52</b>
<b>งวด</b>										

ตาราง 20 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	32,060,000.00	-	1,820,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00	20,160,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	45,558,762.13	-	336,000.00	336,000.00	336,000.00	4,032,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	39,510,762.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>77,618,762.13</b>	<b>-</b>	<b>2,156,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>24,192,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>41,190,762.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและควบคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3,990,000.00	-	210,000.00	210,000.00	210,000.00	2,520,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>23,097,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,084,445.11</b>	<b>1,950,878.81</b>	<b>1,817,312.51</b>	<b>13,031,331.19</b>	<b>810,000.00</b>	<b>810,000.00</b>	<b>810,000.00</b>	<b>810,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>52,778,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,084,445.11</b>	<b>1,950,878.81</b>	<b>1,817,312.51</b>	<b>13,031,331.19</b>	<b>810,000.00</b>	<b>810,000.00</b>	<b>810,000.00</b>	<b>810,000.00</b>



ตาราง 20 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	24,840,177.01	- 30,654,617.50	71,554.89	65,121.19	198,687.49	11,160,668.81	1,206,000.00	1,206,000.00	1,206,000.00	40,380,762.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	192,285,000.00	80,193,000.00	94,665,000.00	109,137,000.00	123,609,000.00
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	629,429,177.01	- 29,554,617.50	1,271,554.89	1,265,121.19	1,398,687.49	203,445,668.81	81,399,000.00	95,871,000.00	110,343,000.00	163,989,762.13
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	25,288,585.13	12,945,777.50	1,709,329.11	1,715,762.81	1,582,196.51	7,335,519.19	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	198,315,000.00	81,399,000.00	95,871,000.00	110,343,000.00	163,989,762.13

ตาราง 21 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	32,060,000.00	-	1,820,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00	20,160,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00	1,680,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	45,558,762.13	-	336,000.00	336,000.00	336,000.00	4,032,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	39,510,762.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>77,618,762.13</b>	<b>-</b>	<b>2,156,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>24,192,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>2,016,000.00</b>	<b>41,190,762.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	12,325,264.12	-	-	-	-	335,019.48	59,454.00	59,454.00	59,454.00	11,811,882.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3,990,000.00	-	210,000.00	210,000.00	210,000.00	2,520,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>35,422,449.24</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,084,445.11</b>	<b>1,950,878.81</b>	<b>1,817,312.51</b>	<b>13,366,350.66</b>	<b>869,454.00</b>	<b>869,454.00</b>	<b>869,454.00</b>	<b>12,621,882.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>65,103,849.24</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,084,445.11</b>	<b>1,950,878.81</b>	<b>1,817,312.51</b>	<b>13,366,350.66</b>	<b>869,454.00</b>	<b>869,454.00</b>	<b>869,454.00</b>	<b>12,621,882.64</b>

ตาราง 21 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	12,514,912.89	-30,654,617.50	71,554.89	65,121.19	198,687.49	10,825,649.34	1,146,546.00	1,146,546.00	1,146,546.00	28,568,879.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	185,150,520.00	76,625,760.00	90,384,312.00	104,142,864.00	117,901,416.00
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	591,419,784.89	-29,554,617.50	1,271,554.89	1,265,121.19	1,398,687.49	195,976,169.34	77,772,306.00	91,530,858.00	105,289,410.00	146,470,295.49
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	-1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	25,326,334.60	12,945,777.50	1,709,329.11	1,715,762.81	1,582,196.51	7,373,268.66	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	190,883,250.00	77,772,306.00	91,530,858.00	105,289,410.00	146,470,295.49

ตาราง 22 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	44,884,000.00	-	2,548,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00	28,224,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	48,112,362.13	-	470,400.00	470,400.00	470,400.00	5,644,800.00	470,400.00	470,400.00	470,400.00	39,645,162.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>92,996,362.13</b>	<b>-</b>	<b>3,018,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>33,868,800.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>41,997,162.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	5,586,000.00	-	294,000.00	294,000.00	294,000.00	3,528,000.00	294,000.00	294,000.00	294,000.00	294,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>24,693,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,168,445.11</b>	<b>2,034,878.81</b>	<b>1,901,312.51</b>	<b>14,039,331.19</b>	<b>894,000.00</b>	<b>894,000.00</b>	<b>894,000.00</b>	<b>894,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>54,374,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,168,445.11</b>	<b>2,034,878.81</b>	<b>1,901,312.51</b>	<b>14,039,331.19</b>	<b>894,000.00</b>	<b>894,000.00</b>	<b>894,000.00</b>	<b>894,000.00</b>

ตาราง 22 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	38,621,777.01	-30,654,617.50	849,954.89	787,521.19	921,087.49	19,829,468.81	1,928,400.00	1,928,400.00	1,928,400.00	41,103,162.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,296,987.75	1,200,000.00	1,200,000.00	303,646,753.28	128,415,030.23	151,555,830.23	174,696,630.23	197,837,430.23
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	999,570,438.93	-29,554,617.50	2,146,942.64	1,987,521.19	2,121,087.49	323,476,222.09	130,343,430.23	153,484,230.23	176,625,030.23	238,940,592.36
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
<b>เงินลงทุน</b>	<b>18,083,987.64</b>	<b>12,945,777.50</b>	<b>930,929.11</b>	<b>993,362.81</b>	<b>859,796.51</b>	<b>2,354,121.71</b>	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,296,987.75	1,200,000.00	1,200,000.00	313,364,155.79	130,343,430.23	153,484,230.23	176,625,030.23	238,940,592.36

ตาราง 23 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	44,884,000.00	-	2,548,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00	28,224,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	48,112,362.13	-	470,400.00	470,400.00	470,400.00	5,644,800.00	470,400.00	470,400.00	470,400.00	39,645,162.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>92,996,362.13</b>	<b>-</b>	<b>3,018,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>33,868,800.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>2,822,400.00</b>	<b>41,997,162.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	15,177,813.28	-	-	-	-	2,320,688.64	276,174.00	276,174.00	276,174.00	12,028,602.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	5,586,000.00	-	294,000.00	294,000.00	294,000.00	3,528,000.00	294,000.00	294,000.00	294,000.00	294,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>39,870,998.41</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,168,445.11</b>	<b>2,034,878.81</b>	<b>1,901,312.51</b>	<b>16,360,019.83</b>	<b>1,170,174.00</b>	<b>1,170,174.00</b>	<b>1,170,174.00</b>	<b>12,922,602.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>69,552,398.41</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,168,445.11</b>	<b>2,034,878.81</b>	<b>1,901,312.51</b>	<b>16,360,019.83</b>	<b>1,170,174.00</b>	<b>1,170,174.00</b>	<b>1,170,174.00</b>	<b>12,922,602.64</b>



ตาราง 23 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	23,443,963.72	- 30,654,617.50	849,954.89	787,521.19	921,087.49	17,508,780.17	1,652,226.00	1,652,226.00	1,652,226.00	29,074,559.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,296,987.75	1,200,000.00	1,200,000.00	265,978,902.98	110,939,760.00	130,766,472.00	150,593,184.00	170,419,896.00
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	856,939,166.45	- 29,554,617.50	2,146,942.64	1,987,521.19	2,121,087.49	283,487,683.14	112,591,986.00	132,418,698.00	152,245,410.00	199,494,455.49
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
<b>เงินลงทุน</b>	18,948,403.77	12,945,777.50	930,929.11	993,362.81	859,796.51	3,218,537.83	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,296,987.75	1,200,000.00	1,200,000.00	274,240,032.98	112,591,986.00	132,418,698.00	152,245,410.00	199,494,455.49

ตาราง 24 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	60,914,000.00	-	3,458,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00	38,304,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	51,304,362.13	-	638,400.00	638,400.00	638,400.00	7,660,800.00	638,400.00	638,400.00	638,400.00	39,813,162.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>112,218,362.13</b>	<b>-</b>	<b>4,096,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>45,964,800.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>43,005,162.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	7,581,000.00	-	399,000.00	399,000.00	399,000.00	4,788,000.00	399,000.00	399,000.00	399,000.00	399,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>26,688,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,273,445.11</b>	<b>2,139,878.81</b>	<b>2,006,312.51</b>	<b>15,299,331.19</b>	<b>999,000.00</b>	<b>999,000.00</b>	<b>999,000.00</b>	<b>999,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>56,369,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,273,445.11</b>	<b>2,139,878.81</b>	<b>2,006,312.51</b>	<b>15,299,331.19</b>	<b>999,000.00</b>	<b>999,000.00</b>	<b>999,000.00</b>	<b>999,000.00</b>

ตาราง 24 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	55,848,777.01	- 30,654,617.50	1,822,954.89	1,690,521.19	1,824,087.49	30,665,468.81	2,831,400.00	2,831,400.00	2,831,400.00	42,006,162.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	2,761,751.13	1,296,203.38	1,327,230.19	803,036,335.88	235,707,409.88	269,684,209.88	303,661,009.88	337,637,809.88
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	2,012,060,737.07	- 29,554,617.50	4,584,706.01	2,986,724.56	3,151,317.68	833,701,804.69	238,538,809.88	272,515,609.88	306,492,409.88	379,643,972.01
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,996,144.28	12,945,777.50	-	48,291.93	2,074.86	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	2,803,822.01	1,254,132.49	1,372,508.53	821,235,616.69	238,538,809.88	272,515,609.88	306,492,409.88	379,643,972.01

ตาราง 25 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	60,914,000.00	-	3,458,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00	38,304,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00	3,192,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	51,304,362.13	-	638,400.00	638,400.00	638,400.00	7,660,800.00	638,400.00	638,400.00	638,400.00	39,813,162.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>112,218,362.13</b>	<b>-</b>	<b>4,096,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>45,964,800.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>3,830,400.00</b>	<b>43,005,162.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	20,206,444.35	-	244,540.47	204,810.36	244,880.25	5,571,488.64	547,074.00	547,074.00	547,074.00	12,299,502.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	7,581,000.00	-	399,000.00	399,000.00	399,000.00	4,788,000.00	399,000.00	399,000.00	399,000.00	399,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>46,894,629.48</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,517,985.58</b>	<b>2,344,689.17</b>	<b>2,251,192.76</b>	<b>20,870,819.83</b>	<b>1,546,074.00</b>	<b>1,546,074.00</b>	<b>1,546,074.00</b>	<b>13,298,502.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>76,576,029.48</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,517,985.58</b>	<b>2,344,689.17</b>	<b>2,251,192.76</b>	<b>20,870,819.83</b>	<b>1,546,074.00</b>	<b>1,546,074.00</b>	<b>1,546,074.00</b>	<b>13,298,502.64</b>

ตาราง 25 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	35,642,332.65	- 30,654,617.50	1,578,414.42	1,485,710.85	1,579,207.24	25,093,980.17	2,284,326.00	2,284,326.00	2,284,326.00	29,706,659.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	2,761,751.13	1,200,000.00	1,327,230.19	488,105,346.30	169,780,577.48	197,192,489.48	224,604,401.48	252,016,313.48
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	1,373,730,442.17	- 29,554,617.50	4,340,165.55	2,685,710.83	2,906,437.43	513,199,326.47	172,064,903.48	199,476,815.48	226,888,727.48	281,722,972.97
เงินกู้		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินกู้	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	13,767,961.29	12,945,777.50	202,469.58	295,173.17	201,676.76	122,864.29	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	2,761,751.13	1,200,000.00	1,327,230.19	500,856,002.76	172,064,903.48	199,476,815.48	226,888,727.48	281,722,972.97

ตาราง 26 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	76,944,000.00	-	4,368,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00	48,384,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	54,496,362.13	-	806,400.00	806,400.00	806,400.00	9,676,800.00	806,400.00	806,400.00	806,400.00	39,981,162.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>131,440,362.13</b>	<b>-</b>	<b>5,174,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>58,060,800.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>44,013,162.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	9,576,000.00	-	504,000.00	504,000.00	504,000.00	6,048,000.00	504,000.00	504,000.00	504,000.00	504,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>28,683,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,378,445.11</b>	<b>2,244,878.81</b>	<b>2,111,312.51</b>	<b>16,559,331.19</b>	<b>1,104,000.00</b>	<b>1,104,000.00</b>	<b>1,104,000.00</b>	<b>1,104,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>58,364,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,378,445.11</b>	<b>2,244,878.81</b>	<b>2,111,312.51</b>	<b>16,559,331.19</b>	<b>1,104,000.00</b>	<b>1,104,000.00</b>	<b>1,104,000.00</b>	<b>1,104,000.00</b>

ตาราง 26 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	73,075,777.01	-30,654,617.50	2,795,954.89	2,593,521.19	2,727,087.49	41,501,468.81	3,734,400.00	3,734,400.00	3,734,400.00	42,909,162.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	8,498,251.13	17,717,716.43	28,203,977.33	1,970,733,519.38	403,449,508.50	448,262,308.50	493,075,108.50	537,887,908.50
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	3,982,004,075.26	-29,554,617.50	11,294,206.01	20,311,237.61	30,931,064.81	2,012,234,988.19	407,183,908.50	451,996,708.50	496,809,508.50	580,797,070.63
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,945,777.50	12,945,777.50	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	9,513,322.01	18,530,353.61	29,150,180.81	1,999,768,800.19	407,183,908.50	451,996,708.50	496,809,508.50	580,797,070.63



ตาราง 27 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 3,500 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	76,944,000.00	-	4,368,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00	48,384,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00	4,032,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	54,496,362.13	-	806,400.00	806,400.00	806,400.00	9,676,800.00	806,400.00	806,400.00	806,400.00	39,981,162.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>131,440,362.13</b>	<b>-</b>	<b>5,174,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>58,060,800.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>4,838,400.00</b>	<b>44,013,162.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	25,374,544.35	-	536,440.47	475,710.36	515,780.25	8,822,288.64	817,974.00	817,974.00	817,974.00	12,570,402.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	9,576,000.00	-	504,000.00	504,000.00	504,000.00	6,048,000.00	504,000.00	504,000.00	504,000.00	504,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>54,057,729.48</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,914,885.58</b>	<b>2,720,589.17</b>	<b>2,627,092.76</b>	<b>25,381,619.83</b>	<b>1,921,974.00</b>	<b>1,921,974.00</b>	<b>1,921,974.00</b>	<b>13,674,402.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>83,739,129.48</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,914,885.58</b>	<b>2,720,589.17</b>	<b>2,627,092.76</b>	<b>25,381,619.83</b>	<b>1,921,974.00</b>	<b>1,921,974.00</b>	<b>1,921,974.00</b>	<b>13,674,402.64</b>

ตาราง 27 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	47,701,232.65	- 30,654,617.50	2,259,514.42	2,117,810.83	2,211,307.24	32,679,180.17	2,916,426.00	2,916,426.00	2,916,426.00	30,338,759.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	8,498,251.13	11,280,430.83	16,058,167.46	1,211,705,858.72	279,246,871.95	314,243,983.95	349,241,095.95	384,238,207.95
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	2,623,314,100.58	- 29,554,617.50	10,757,765.55	13,398,241.66	18,269,474.70	1,244,385,038.88	282,163,297.95	317,160,409.95	352,157,521.95	414,576,967.44
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,945,777.50	12,945,777.50	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	8,976,881.55	11,617,357.66	16,488,590.70	1,231,918,850.88	282,163,297.95	317,160,409.95	352,157,521.95	414,576,967.44

ตาราง 28 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	36,640,000.00	-	2,080,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00	23,040,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	46,470,762.13	-	384,000.00	384,000.00	384,000.00	4,608,000.00	384,000.00	384,000.00	384,000.00	39,558,762.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>83,110,762.13</b>	<b>-</b>	<b>2,464,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>27,648,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>41,478,762.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	4,560,000.00	-	240,000.00	240,000.00	240,000.00	2,880,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>23,667,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,114,445.11</b>	<b>1,980,878.81</b>	<b>1,847,312.51</b>	<b>13,391,331.19</b>	<b>840,000.00</b>	<b>840,000.00</b>	<b>840,000.00</b>	<b>840,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>53,348,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,114,445.11</b>	<b>1,980,878.81</b>	<b>1,847,312.51</b>	<b>13,391,331.19</b>	<b>840,000.00</b>	<b>840,000.00</b>	<b>840,000.00</b>	<b>840,000.00</b>

ตาราง 28 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	29,762,177.01	-30,654,617.50	349,554.89	323,121.19	456,687.49	14,256,668.81	1,464,000.00	1,464,000.00	1,464,000.00	40,638,762.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,222,287.75	1,200,000.00	1,200,000.00	250,340,000.00	97,092,000.00	114,660,000.00	132,228,000.00	149,796,000.00
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	758,600,464.76	-29,554,617.50	1,571,842.64	1,523,121.19	1,656,687.49	244,596,668.81	98,556,000.00	116,124,000.00	133,692,000.00	190,434,762.13
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	22,688,585.13	12,945,777.50	1,431,329.11	1,457,762.81	1,324,196.51	5,529,519.19	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,222,287.75	1,200,000.00	1,200,000.00	237,660,000.00	98,556,000.00	116,124,000.00	133,692,000.00	190,434,762.13

ตาราง 29 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 40% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	36,640,000.00	-	2,080,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00	23,040,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00	1,920,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	46,470,762.13	-	384,000.00	384,000.00	384,000.00	4,608,000.00	384,000.00	384,000.00	384,000.00	39,558,762.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>83,110,762.13</b>	<b>-</b>	<b>2,464,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>27,648,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>2,304,000.00</b>	<b>41,478,762.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	13,209,353.40	-	-	-	-	909,508.76	136,854.00	136,854.00	136,854.00	11,889,282.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	4,560,000.00	-	240,000.00	240,000.00	240,000.00	2,880,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>36,876,538.52</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,114,445.11</b>	<b>1,980,878.81</b>	<b>1,847,312.51</b>	<b>14,300,839.95</b>	<b>976,854.00</b>	<b>976,854.00</b>	<b>976,854.00</b>	<b>12,729,282.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>66,557,938.52</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,114,445.11</b>	<b>1,980,878.81</b>	<b>1,847,312.51</b>	<b>14,300,839.95</b>	<b>976,854.00</b>	<b>976,854.00</b>	<b>976,854.00</b>	<b>12,729,282.64</b>

ตาราง 29 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	16,552,823.61	-30,654,617.50	349,554.89	323,121.19	456,687.49	13,347,160.05	1,327,146.00	1,327,146.00	1,327,146.00	28,749,479.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,222,287.75	1,200,000.00	1,200,000.00	213,917,520.00	88,880,760.00	104,806,512.00	120,732,264.00	136,658,016.00
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	686,270,183.36	- 29,554,617.50	1,571,842.64	1,523,121.19	1,656,687.49	227,264,680.05	90,207,906.00	106,133,658.00	122,059,410.00	165,407,495.49
เงินกู้		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินกู้	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	22,913,823.88	12,945,777.50	1,431,329.11	1,457,762.81	1,324,196.51	5,754,757.95	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,222,287.75	1,200,000.00	1,200,000.00	220,553,250.00	90,207,906.00	106,133,658.00	122,059,410.00	165,407,495.49



ตาราง 30 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	51,296,000.00	-	2,912,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00	32,256,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	49,389,162.13	-	537,600.00	537,600.00	537,600.00	6,451,200.00	537,600.00	537,600.00	537,600.00	39,712,362.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>100,685,162.13</b>	<b>-</b>	<b>3,449,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>38,707,200.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>42,400,362.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	6,384,000.00	-	336,000.00	336,000.00	336,000.00	4,032,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>25,491,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,210,445.11</b>	<b>2,076,878.81</b>	<b>1,943,312.51</b>	<b>14,543,331.19</b>	<b>936,000.00</b>	<b>936,000.00</b>	<b>936,000.00</b>	<b>936,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>55,172,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,210,445.11</b>	<b>2,076,878.81</b>	<b>1,943,312.51</b>	<b>14,543,331.19</b>	<b>936,000.00</b>	<b>936,000.00</b>	<b>936,000.00</b>	<b>936,000.00</b>



ตาราง 30 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	45,512,577.01	- 30,654,617.50	1,239,154.89	1,148,721.19	1,282,287.49	24,163,868.81	2,289,600.00	2,289,600.00	2,289,600.00	41,464,362.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,462,236.68	1,200,000.00	1,200,000.00	422,785,474.88	162,540,926.63	190,016,126.63	217,491,326.63	244,966,526.63
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	1,288,275,195.06	- 29,554,617.50	2,701,391.56	2,348,721.19	2,482,287.49	446,949,343.69	164,830,526.63	192,305,726.63	219,780,926.63	286,430,888.76
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	15,316,262.34	12,945,777.50	541,729.11	632,162.81	498,596.51	697,996.41	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,462,236.68	1,200,000.00	1,200,000.00	435,181,152.09	164,830,526.63	192,305,726.63	219,780,926.63	286,430,888.76

ตาราง 31 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 60% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	51,296,000.00	-	2,912,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00	32,256,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00	2,688,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	49,389,162.13	-	537,600.00	537,600.00	537,600.00	6,451,200.00	537,600.00	537,600.00	537,600.00	39,712,362.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>100,685,162.13</b>	<b>-</b>	<b>3,449,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>38,707,200.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>3,225,600.00</b>	<b>42,400,362.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	17,105,584.35	-	69,400.47	42,270.36	82,340.25	3,621,008.64	384,534.00	384,534.00	384,534.00	12,136,962.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	6,384,000.00	-	336,000.00	336,000.00	336,000.00	4,032,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>42,596,769.48</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,279,845.58</b>	<b>2,119,149.17</b>	<b>2,025,652.76</b>	<b>18,164,339.83</b>	<b>1,320,534.00</b>	<b>1,320,534.00</b>	<b>1,320,534.00</b>	<b>13,072,962.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>72,278,169.48</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,279,845.58</b>	<b>2,119,149.17</b>	<b>2,025,652.76</b>	<b>18,164,339.83</b>	<b>1,320,534.00</b>	<b>1,320,534.00</b>	<b>1,320,534.00</b>	<b>13,072,962.64</b>

ตาราง 31 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	28,406,992.65	- 30,654,617.50	1,169,754.42	1,106,450.83	1,199,947.24	20,542,860.17	1,905,066.00	1,905,066.00	1,905,066.00	29,327,399.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	1,462,236.68	1,200,000.00	1,200,000.00	315,083,952.45	128,979,217.34	151,840,009.34	174,700,801.34	197,561,593.34
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	1,001,534,803.12	- 29,554,617.50	2,631,991.10	2,306,450.83	2,399,947.24	335,626,812.62	130,884,283.34	153,745,075.34	176,605,867.34	226,888,992.83
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	16,334,472.95	12,945,777.50	611,129.58	674,433.17	580,936.76	1,522,195.94	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	1,462,236.68	1,200,000.00	1,200,000.00	324,682,820.56	130,884,283.34	153,745,075.34	176,605,867.34	226,888,992.83

ตาราง 32 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	69,616,000.00	-	3,952,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00	43,776,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	53,037,162.13	-	729,600.00	729,600.00	729,600.00	8,755,200.00	729,600.00	729,600.00	729,600.00	39,904,362.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>122,653,162.13</b>	<b>-</b>	<b>4,681,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>52,531,200.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>43,552,362.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	8,664,000.00	-	456,000.00	456,000.00	456,000.00	5,472,000.00	456,000.00	456,000.00	456,000.00	456,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>27,771,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,330,445.11</b>	<b>2,196,878.81</b>	<b>2,063,312.51</b>	<b>15,983,331.19</b>	<b>1,056,000.00</b>	<b>1,056,000.00</b>	<b>1,056,000.00</b>	<b>1,056,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>57,452,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,330,445.11</b>	<b>2,196,878.81</b>	<b>2,063,312.51</b>	<b>15,983,331.19</b>	<b>1,056,000.00</b>	<b>1,056,000.00</b>	<b>1,056,000.00</b>	<b>1,056,000.00</b>

ตาราง 32 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	65,200,577.01	- 30,654,617.50	2,551,154.89	2,180,721.19	2,314,287.49	36,547,868.81	3,321,600.00	3,321,600.00	3,321,600.00	42,496,362.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	5,875,851.13	10,109,716.43	15,642,377.33	1,433,613,519.38	326,491,108.50	366,350,308.50	406,209,508.50	446,068,708.50
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	3,076,661,675.26	- 29,554,617.50	8,227,006.01	12,290,437.61	17,956,664.81	1,470,161,388.19	329,812,708.50	369,671,908.50	409,531,108.50	488,565,070.63
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,945,777.50	12,945,777.50	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	6,446,122.01	10,509,553.61	16,175,780.81	1,457,695,200.19	329,812,708.50	369,671,908.50	409,531,108.50	488,565,070.63

ตาราง 33 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 80% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	69,616,000.00	-	3,952,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00	43,776,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00	3,648,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	53,037,162.13	-	729,600.00	729,600.00	729,600.00	8,755,200.00	729,600.00	729,600.00	729,600.00	39,904,362.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>122,653,162.13</b>	<b>-</b>	<b>4,681,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>52,531,200.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>4,377,600.00</b>	<b>43,552,362.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	23,011,984.35	-	403,000.47	351,870.36	391,940.25	7,336,208.64	694,134.00	694,134.00	694,134.00	12,446,562.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	8,664,000.00	-	456,000.00	456,000.00	456,000.00	5,472,000.00	456,000.00	456,000.00	456,000.00	456,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>50,783,169.48</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,733,445.58</b>	<b>2,548,749.17</b>	<b>2,455,252.76</b>	<b>23,319,539.83</b>	<b>1,750,134.00</b>	<b>1,750,134.00</b>	<b>1,750,134.00</b>	<b>13,502,562.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>80,464,569.48</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,733,445.58</b>	<b>2,548,749.17</b>	<b>2,455,252.76</b>	<b>23,319,539.83</b>	<b>1,750,134.00</b>	<b>1,750,134.00</b>	<b>1,750,134.00</b>	<b>13,502,562.64</b>

ตาราง 33 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	42,188,592.65	- 30,654,617.50	1,948,154.42	1,828,850.83	1,922,347.24	29,211,660.17	2,627,466.00	2,627,466.00	2,627,466.00	30,049,799.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	5,875,851.13	5,273,710.83	6,583,927.46	827,548,418.72	224,694,871.95	256,224,463.95	287,754,055.95	319,283,647.95
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	1,976,527,540.58	- 29,554,617.50	7,824,005.55	7,102,561.66	8,506,274.70	856,760,078.88	227,322,337.95	258,851,929.95	290,381,521.95	349,333,447.44
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,945,777.50	12,945,777.50	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	6,043,121.55	5,321,677.66	6,725,390.70	844,293,890.88	227,322,337.95	258,851,929.95	290,381,521.95	349,333,447.44



ตาราง 34 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาก่อนหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	87,936,000.00	-	4,992,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00	55,296,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	56,685,162.13	-	921,600.00	921,600.00	921,600.00	11,059,200.00	921,600.00	921,600.00	921,600.00	40,096,362.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>144,621,162.13</b>	<b>-</b>	<b>5,913,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>66,355,200.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>44,704,362.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	10,944,000.00	-	576,000.00	576,000.00	576,000.00	6,912,000.00	576,000.00	576,000.00	576,000.00	576,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>30,051,185.13</b>	<b>973,217.50</b>	<b>2,450,445.11</b>	<b>2,316,878.81</b>	<b>2,183,312.51</b>	<b>17,423,331.19</b>	<b>1,176,000.00</b>	<b>1,176,000.00</b>	<b>1,176,000.00</b>	<b>1,176,000.00</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>59,732,585.13</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>2,450,445.11</b>	<b>2,316,878.81</b>	<b>2,183,312.51</b>	<b>17,423,331.19</b>	<b>1,176,000.00</b>	<b>1,176,000.00</b>	<b>1,176,000.00</b>	<b>1,176,000.00</b>

ตาราง 34 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	84,888,577.01	- 30,654,617.50	3,463,154.89	3,212,721.19	3,346,287.49	48,931,868.81	4,353,600.00	4,353,600.00	4,353,600.00	43,528,362.13
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	12,431,851.13	29,129,716.43	47,046,377.33	2,776,413,519.38	518,887,108.50	571,130,308.50	623,373,508.50	675,616,708.50
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	5,340,017,675.26	- 29,554,617.50	15,895,006.01	32,342,437.61	50,392,664.81	2,825,345,388.19	523,240,708.50	575,483,908.50	627,727,108.50	719,145,070.63
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>17,808,840.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,945,777.50	12,945,777.50	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	14,114,122.01	30,561,553.61	48,611,780.81	2,812,879,200.19	523,240,708.50	575,483,908.50	627,727,108.50	719,145,070.63

ตาราง 35 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี กรณี อัตราค่าเช่า 4,000 บาท อัตราผู้พักอาศัย 100% แบบพิจารณาหลังหักภาษีรายได้

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>										
เงินสดรับจากค่าเช่า	87,936,000.00	-	4,992,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00	55,296,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00	4,608,000.00
เงินสดรับอื่นๆ	56,685,162.13	-	921,600.00	921,600.00	921,600.00	11,059,200.00	921,600.00	921,600.00	921,600.00	40,096,362.13
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>144,621,162.13</b>	<b>-</b>	<b>5,913,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>66,355,200.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>5,529,600.00</b>	<b>44,704,362.13</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>										
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000.00	8,985,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าถมดิน	540,000.00	540,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3) ค่าก่อสร้าง	20,156,400.00	20,156,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ										
4.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10,260,000.00	-	540,000.00	540,000.00	540,000.00	6,480,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
4.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	1,150,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	720,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.3) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง	360,000.00	360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4) ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.50%	7,337,185.13	603,217.50	1,274,445.11	1,140,878.81	1,007,312.51	3,311,331.19	-	-	-	-
4.5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	28,918,384.35	-	736,600.47	661,470.36	701,540.25	11,051,408.64	1,003,734.00	1,003,734.00	1,003,734.00	12,756,162.64
4.6) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	10,944,000.00	-	576,000.00	576,000.00	576,000.00	6,912,000.00	576,000.00	576,000.00	576,000.00	576,000.00
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>58,969,569.48</b>	<b>973,217.50</b>	<b>3,187,045.58</b>	<b>2,978,349.17</b>	<b>2,884,852.76</b>	<b>28,474,739.83</b>	<b>2,179,734.00</b>	<b>2,179,734.00</b>	<b>2,179,734.00</b>	<b>13,932,162.64</b>
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>88,650,969.48</b>	<b>30,654,617.50</b>	<b>3,187,045.58</b>	<b>2,978,349.17</b>	<b>2,884,852.76</b>	<b>28,474,739.83</b>	<b>2,179,734.00</b>	<b>2,179,734.00</b>	<b>2,179,734.00</b>	<b>13,932,162.64</b>

ตาราง 35 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5-16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	55,970,192.65	- 30,654,617.50	2,726,554.42	2,551,250.83	2,644,747.24	37,880,460.17	3,349,866.00	3,349,866.00	3,349,866.00	30,772,199.49
เงินสดต้นงวด		1,100,000.00	12,431,851.13	20,290,510.83	30,269,527.46	1,787,942,018.72	361,074,871.95	401,273,263.95	441,471,655.95	481,670,047.95
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	3,593,493,940.58	- 29,554,617.50	15,158,405.55	22,841,761.66	32,914,274.70	1,825,822,478.88	364,424,737.95	404,623,129.95	444,821,521.95	512,442,247.44
<b>เงินกู้</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,391,000.00	5,391,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60%	324,000.00	324,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	12,093,840.00	12,093,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	17,808,840.00	17,808,840.00	-	-	-	-	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	17,808,840.00	-	1,780,884.00	1,780,884.00	1,780,884.00	12,466,188.00	-	-	-	-
เงินกู้สะสม		114,323,640.00	202,130,334.00	180,759,726.00	159,389,118.00	517,346,802.00	-	-	-	-
เงินลงทุน	12,945,777.50	12,945,777.50	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		1,200,000.00	13,377,521.55	21,060,877.66	31,133,390.70	1,813,356,290.88	364,424,737.95	404,623,129.95	444,821,521.95	512,442,247.44



ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

## ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ชื่อ นามสกุล	อนุสรณ์ เรือนคำปา
วัน เดือน ปี เกิด	15 มีนาคม 2517
ที่อยู่ปัจจุบัน	169 หมู่ที่ 9 ตำบลบ้านโป่ง อำเภองาว จังหวัดลำปาง
ที่ทำงานปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง ระดับ 6
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน	องค์การบริหารส่วนตำบลปงเตา อำเภองาว จังหวัดลำปาง
ประสบการณ์การทำงาน	
พ.ศ. 2549	เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลปงเตา จังหวัดลำปาง
พ.ศ. 2546	หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านโป่ง อำเภองาว จังหวัดลำปาง
พ.ศ. 2545	หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลพระพุทธรบาท อำเภอเขียงกลาง จังหวัดน่าน
พ.ศ. 2544	หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลระโลม อำเภอภาชี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2553	บธ.บ (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช