

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการจัดสรรรวมแห่งหนึ่ง ในจังหวัดลำปาง



การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2556

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อักษรย่อ

NPV	=	Net Present Value
BCR	=	Benefit–Cost Ratio
IRR	=	Internal rate Return
CF	=	CASH FLOW
D/E	=	Debt/Equity Ratio
WACC	=	Weighted Average cots of Capital



อาจารย์ที่ปรึกษาและคณบดีวิทยาลัยการศึกษาต่อเนื่อง ได้พิจารณาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง เรื่อง “การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการจัดสรรรวมแห่งหนึ่งในจังหวัดลำปาง” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยพะเยา

(ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ ดร. สมบัติ นพรัตน์)

คณบดีวิทยาลัยการศึกษาต่อเนื่อง

พฤษภาคม 2556



กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจาก ดร. ธีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ ที่ปรึกษาและคณะกรรมการทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำปรึกษา ตลอดจนตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างยิ่ง จนการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองสำเร็จสมบูรณ์ได้ คณะผู้ศึกษาค้นคว้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากการศึกษาค้นคว้าฉบับนี้ คณะผู้ศึกษาค้นคว้าขออุทิศแต่ผู้มีพระคุณทุก ๆ ท่าน

โชคชัย ศิลปชัย



ชื่อเรื่อง	การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการจัดสรรรวม แห่งหนึ่งในจังหวัดลำปาง
ผู้ศึกษาค้นคว้า	โชคชัย ศิลปชัย
ที่ปรึกษา	ดร. อีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ
ประเภทสารนิพนธ์	การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง วศ.ม สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง, มหาวิทยาลัยพะเยา, 2556
คำสำคัญ	โครงการจัดสรรที่ดิน

บทคัดย่อ

การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการจัดสรรที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ รวม 100 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เนื้อที่ 20 ไร่ 2 งาน 73 ตร.วา เป็นกรณีศึกษาที่เน้นถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนโครงการได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ผลการศึกษาทางด้านเทคนิคพบว่าผังโครงการนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 และข้อกำหนดควบคุมอาคารทุกประการ เมื่อพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยพิจารณาผลการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น การวางแผนการขาย และการชำระคืนเงินกู้ของโครงการรวมทั้งการปรับลดค่าใช้จ่าย ต้นทุน โดยอิงเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อที่พิจารณาจากมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ อัตราหนี้สินต่อส่วนทุน (DE) ในแต่ละเดือนไม่ให้เกิดสองเท่าขึ้นพบว่ามีความเป็นไปได้ ส่วนเงื่อนไขที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุด และใช้เงินลงทุนน้อยสุดนั้นคือการขายระยะเวลาของโครงการ และการขายบ้านหลังที่มีราคาแพงก่อน ดีกว่าทำการขายโดยที่เน้นจำนวนอาคารเป็นหลัก จากผลการศึกษาเงื่อนไขนี้พบว่าโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 7,453,786 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 24.05% (มากกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง 15 %) และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 1.1324 โดยมีส่วนล้ามูลค่าหุ้นเท่ากับ 4.36 บาท/หุ้น จึงสรุปได้ว่าควรที่จะลงทุนในโครงการจัดสรรรวมตามกรณีศึกษา



Title	The analysis of cost and compensation of real estate project in Lampang province, Thailand.
Author	Chockchai Silapachai
Advisor	Dr. Teeraphot Supaviriyakit
Academic Paper	Independent Study M. Eng in Construction Administration, University of Phayao, 2012
Keywords	Real estate allocation

ABSTRACT

The feasibility study of real estate project type composing of house 1 floor, 2 floors, and townhouse 100 plots in total is located on the property right No.56052 covering 20 rai 2 ngan 73 square wah. It is a case study involving land-use law and financial feasibility. The criterion used to make a decision to invest such as Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), and Internal Rate of Return (IRR). The result study shows that the layout and all of these projects are under the specification of allocation in Lampang on 2545 (or year 2002) and the building control law. According to the financial feasibility, if the sales & construction planning, the mortgage payment or the loan payment is adjusted, the value of Debt Equity ratio (D/E) can possibly be less two times in each month. The condition in the highest return and least investment is to expand time of allocation and to sell high price houses rather than selling a number of houses. The result of this condition shows that the net present value (NPV) is equal to 7,453,786 baht. Internal Rate of Return (IRR) in this project is more than minimum attractive rate of return (15%) which is equal to 24.05%. Benefit Cost Ratio (BCR) is equal to 1.1324 and the premium stock value is 4.36 baht/stock. According to the results, the compensation in this real estate project should be worth to invest.

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
ขอบเขตของการวิจัย	2
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย	3
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	4
3 วิธีดำเนินการวิจัย	7
การเก็บรวบรวมข้อมูล	17
การวิเคราะห์ข้อมูล	18
4 ผลการวิจัย.....	19
การวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรที่ดิน	19
การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน.....	22
ผลการวิเคราะห์ทางการเงินจากการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของ โครงการสามารถสรุปได้ดังนี้.....	27
5 บทสรุป	35
สรุปผลการวิจัย	35
ข้อเสนอแนะ	36
บรรณานุกรม	38

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ภาคผนวก	40
ภาคผนวก ก	40
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า	103



สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง เขตเทศบาลเมืองเขลางค์นคร ปี 2552-2555.....	8
2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทการขออนุญาต จัดสรรที่ดิน.....	10
3 แสดงขนาดของที่ดินที่ทำการจัดสรรและขนาดของแปลงอาคารในโครงการ จัดสรร.....	16
4 แสดงตารางสรุปขนาดของถนนภายในโครงการ.....	17
5 แสดงการตรวจสอบรายละเอียดและข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน.....	21
6 แสดงแผนการขายโครงการในแต่ละกรณีศึกษา.....	24
7 แสดงสรุปรายละเอียดต้นทุนของ รายรับจากโครงการและผลตอบแทน.....	27
8 แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี.....	30
9 แสดงเงินลงทุนสะสม.....	31
10 แสดงสมมุติฐานในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดในโครงการ.....	60
11 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 1-เดือนที่ 10.....	70
12 แสดงการบริหารการขายโครงการเดือนที่ 11-เดือนที่ 24.....	72
13 แสดงการบริหารการขายโครงการเดือนที่ 25-เดือนที่ 38.....	74
14 แสดงการจ่ายค่าก่อสร้างโครงการ เดือนที่ 6-เดือนที่ 14.....	76
15 แสดงการจ่ายค่าก่อสร้างโครงการ เดือนที่ 15-เดือนที่ 28.....	78
16 แสดงการจ่ายค่าก่อสร้างโครงการ เดือนที่ 29-เดือนที่ 35.....	80
17 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 14-เดือนที่ 22.....	82
18 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 23-เดือนที่ 35.....	84
19 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 36-เดือนที่ 38.....	86
20 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 1-เดือนที่ 9 ...	88
21 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 10-เดือนที่ 19 ..	90
22 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 20-เดือนที่ 29 .	92
23 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 30-เดือนที่ 39 .	94

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
24	แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี	96
25	แสดงเงินลงทุน	96
26	แสดงการวิเคราะห์การเงิน: การเปรียบเทียบ	99



สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 แสดงแผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน	20
2 แสดงแปลงโฉมที่ดินที่ทำการจัดสรร.....	40
3 แสดงผังสังเขป แสดงพื้นที่ ที่ทำการจัดสรร	41
4 แสดงผังพื้นที่ ที่ทำการจัดสรร	41
5 แสดงราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน	42
6 แสดงแผนที่ภูมิประเทศ.....	43
7 แสดงผังการแบ่งพื้นที่จัดสรร	44
8 แสดงผังภูมิประเทศ.....	45
9 แสดงผังการวางตำแหน่งอาคาร	46
10 แสดงผังระบบท่อระบายน้ำเสีย.....	47
11 แสดงผังระบบไฟฟ้า.....	48
12 แสดงการตัดขยายงานสาธารณูปโภค	49
13 แสดงแบบขยายบ่อพักและท่อระบายน้ำ.....	50
14 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่าง	51
15 แสดงแปลนรูปด้าน 1.....	52
16 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่าง 2.....	53
17 แสดงแปลนรูปด้าน 2	54
18 แสดงแปลนบ้านเดี่ยวชั้นเดียว	55
19 แสดงแปลนรูปด้าน 3	56
20 แสดงแปลนพื้นที่ชั้น 1.....	57
21 แสดงแปลนรูปด้าน 4	58
22 แสดงแปลนรูปด้าน 5	59



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอดีตที่ผ่านมา อาจกล่าวได้ว่า เป็นธุรกิจที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศมากเป็นอันดับต้น การเจริญเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่งผลในเชิงบวกต่อภาคเศรษฐกิจในหลาย ๆ ด้าน อาทิเช่น ภาคของแรงงาน ทำให้เกิดการจ้างงานมากขึ้น ภาคของสถาบันการเงิน ทำให้เกิดการเพิ่มปริมาณของสินเชื่อเพื่อโครงการ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ภาคของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจที่ปรึกษาทางวิศวกรรมโครงสร้าง และธุรกิจที่ปรึกษาทางสถาปัตยกรรม ล้วนแต่ได้รับผลในทางบวก เมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในยุคเฟื่องฟู

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการทางการเงิน และปัญหาการจัดโครงสร้างทางสินเชื่อของโครงการ ซึ่งเป็นปัญหาที่มีความเกี่ยวพันซึ่งกัน และกัน

นอกจากความรู้ทางการวิเคราะห์โครงการทางการเงินที่สำคัญอย่างยิ่งสำหรับผู้ประกอบการแล้ว ความรู้ทางด้านสินเชื่อโครงการก็ยังมีส่วนสำคัญในการช่วยบริษัทอสังหาริมทรัพย์ให้มีการเตรียมความพร้อมของตนเองในทุก ๆ ด้าน ทั้งนี้เพราะความรู้ทางสินเชื่อจะช่วยให้ผู้ประกอบการทราบถึงโครงสร้างทางการเงินของโครงการของตนว่ามีความเป็นไปได้ในแง่การขอรับการสนับสนุนสินเชื่อหรือไม่ ซึ่งความรู้ทางสินเชื่อดังกล่าวพบว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์อีกเป็นจำนวนมาก ยังขาดความรู้ในหลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการพิจารณาการจัดสรร เป็นเหตุให้เกิดผลเสียหายต่อโครงการหลายประการ อาทิเช่น การลงทุนก่อนล่วงหน้าในขณะที่โครงการของตนขาดความเป็นไปทางโครงสร้างสินเชื่อซึ่งประเด็นดังกล่าวนี้ โครงการนั้นก็ต้องหยุดชะงักลงในท้ายที่สุด เนื่องจากการไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงิน ความเสียหายในกรณีเช่นนี้ส่งผลโดยตรงต่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ลูกค้าของโครงการ และเศรษฐกิจของประเทศในท้ายที่สุด

ดังนั้นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงข้อเท็จจริงของแนวทาง และรูปแบบของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ จึงนับได้ว่าเป็นสิ่งจำเป็น และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อกำหนดแนวทางการศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการจัดสรรรวม อ.เมือง จ.ลำปาง
2. เพื่อกำหนดแนวทาง และรูปแบบการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจัดสรรรวม อ.เมือง จ.ลำปาง

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตการศึกษามุ่งตรงไปยังโครงการจัดสรรรวม อ.เมือง จ.ลำปาง ซึ่งจัดสรรจำนวน 100 แปลง ตั้งอยู่บนถนน ศรีชุม-แม่ทะ บนพื้นที่โครงการประมาณ 20 ไร่ 2 งาน 73 ตารางวา
2. ขอบเขตการศึกษาด้านการศึกษาความเป็นไปได้ทางการออกแบบผังโครงการที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์
 - 2.1 ศึกษาเฉพาะการวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรว่าอยู่ภายใต้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หรือไม่ การศึกษาในประเด็นข้อกำหนดอสังหาริมทรัพย์นี้ เพื่อให้เกิดการตรวจสอบผังโครงการที่ถูกต้องตามกฎหมาย ในอันที่จะนำผังโครงการจัดสรรไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดต้นทุนโครงการจัดสรร อาทิเช่น ต้นทุนถนน รั้วรอบโครงการ ถังบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ เพื่อประโยชน์ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ
3. ขอบเขตการศึกษาด้านการศึกษาความเป็นไปได้ทาง การเงินของโครงการ
 - 3.1 ศึกษาต้นทุนมาตรฐานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการ อาทิเช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค ฯลฯ อีกทั้งต้นทุนค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ในการดำเนินการโครงการ
 - 3.2 ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน โดยการสร้างประมาณการกระแสเงินสดของโครงการและวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยใช้ทฤษฎีเครื่องชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ อันได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR) มาเป็นเครื่องมือในการสนับสนุนการลงทุนโครงการ

ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงแนวทางการศึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการจัดสรรรวม อ.เมือง จ.ลำปาง
2. ทำให้ทราบถึงผลตอบแทน และต้นทุนทางการเงินของโครงการ และมีการทำงานในส่วนของการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการตัดสินใจทางการเงินหลายประการ เช่น ตัดสินใจลงทุนโครงการ จัดโครงสร้างสินเชื่อ และบริหารควบคุมงบประมาณโครงการ
3. สถาบันการเงินจะได้รับลูกค้าสินเชื่อโครงการที่มีคุณภาพดีขึ้น อันเนื่องจากโครงการที่ขอเงินกู้มีหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนที่ถูกต้องตามหลักทฤษฎี ซึ่งจะช่วยให้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินลดลง



บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ

การศึกษาค่าความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ โดยหลักทางทฤษฎีแล้วจะศึกษา ค่าของดัชนีชี้วัดความเป็นไปได้ของโครงการ 3 ค่า ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio, BCR) และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate Return, IRR) ค่าดัชนีทั้งสามค่าดังกล่าว จะหาได้จากข้อมูลที่ปรากฏในประมาณการกระแสเงินสดของโครงการหรือ CASH FLOW.

1. การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (CASH FLOW)

งบประมาณการกระแสเงินสดของโครงการจะเกี่ยวข้องกับการศึกษาผลตอบแทนของโครงการโดยตรง โดยทำการพิจารณาเฉพาะเงินสดเข้าและออกจากโครงการ ซึ่งเงินสดเข้า ได้แก่ เงินจอบ เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ซึ่งพบว่าโครงการจะได้รับเข้ามาทุกเดือนตลอดระยะเวลาของการผ่อนชำระเงินดาวน์ ซึ่งอาจจะกำหนดเป็นจำนวน 12 งวด หรือ 24 งวด เป็นต้น แล้วแต่กลยุทธ์การขายของโครงการ ส่วนเงินสดออกจากโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร ต้นทุนค่าก่อสร้างประเภทต่าง ๆ ซึ่งจะต้องมีการชำระราคาในแต่ละเดือน ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะบ่งบอกถึงการเกินดุล หรือขาดดุลของโครงการ ซึ่งกรณีของการเกินดุลจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของโครงการ แต่ในกรณีขาดดุล จะส่งผลให้โครงการต้องหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนส่วนที่ขาดดุลนั้น โดยแหล่งเงินทุนที่สามารถใช้ได้จะมีที่มาจาก 2 แหล่ง คือ จากส่วนทุนของโครงการ และจากเงินกู้สถาบันการเงิน

การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะทำให้โครงการทราบจำนวนของเงินกู้ที่โครงการสามารถกู้ได้ ภายใต้ความเป็นไปได้ทางทฤษฎีสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งในส่วนของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ เงื่อนไขเงินกู้ และอัตราส่วนความเสี่ยงแห่งหนี้ หรือนิยมเรียกกันในศัพท์ของคำว่า หนี้สินต่อส่วนทุน (Debt/ Equity Ratio) การพิจารณาจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสมจะทราบได้ต่อเมื่อประมาณการกระแสเงินสดได้ถูกจัดทำขึ้น และการทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์ของสินเชื่อได้เกิดขึ้นเช่นกัน

ประโยชน์ที่สำคัญนอกเหนือจากการใช้ประมาณการกระแสเงินสดกำหนดวงเงินสินเชื่อโครงการแล้ว ประมาณการกระแสเงินสดยังบอกให้ทราบถึงจำนวนดอกเบี้ยที่ต้องชำระในแต่ละเดือน โดยใช้จำนวนเงินกู้สะสมในแต่ละเดือน คำนวณหาจำนวนดอกเบี้ยจ่ายในเดือนต่อมา นอกจากนี้ยังใช้อยอดรวมของปริมาณเงินสหรับและเงินสดจ่าย คำนวณหาดัชนีชี้วัดความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ ซึ่งได้แก่ NPV, IRR และ BCR ได้อีกด้วย

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value; NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (B_t) กับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไปในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (C_t) เพื่อพิจารณาผลตอบแทนจากโครงการคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ โดยมีสูตรในการวิเคราะห์ ดังนี้

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

โดย NPV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิที่เพิ่มขึ้นตลอดอายุโครงการ

B_t = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

C_t = มูลค่าของเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

I = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสลงทุน

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

N = อายุของโครงการ

การตัดสินใจว่าโครงการมีความเหมาะสม หรือมีความน่าลงทุนหรือไม่ ให้พิจารณาที่ NPV เมื่อ $NPV > 0$ หรือมีค่าเป็นบวก แสดงว่าโครงการนั้น ๆ มีความเหมาะสมกับการลงทุน กล่าวคือ มูลค่าปัจจุบัน ของผลประโยชน์รวมมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ($PVB > PVC$)

3. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio, BCR)

วิธีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน คือ อัตราส่วนระหว่างผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่ได้รับกับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนตลอดอายุโครงการ 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) ที่เพิ่มขึ้น ในปีที่ t
 C_t = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่าย (cost) ที่เพิ่มขึ้น ในปีที่ t
 I = อัตราดอกเบี้ย หรือค่าเสียโอกาสของทุน
 T = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3,...,n
 N = อายุของโครงการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจก็คือ เลือกโครงการที่มีค่า $BCR > 1$ ก็คือเมื่อค่า $BCR > 1$ หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้จากโครงการจะมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป

4. ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return, IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ คืออัตราผลตอบแทนที่ทำให้ 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

เกณฑ์การตัดสินใจว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าการลงทุน ก็คือเมื่อ IRR มีค่าสูง และต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน

5. งบแสดงแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุน

งบแสดงแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุนโครงการ เป็นงบที่แสดงแหล่งที่มาของเงินลงทุน อันได้แก่ เงินลงทุนส่วนของโครงการ เงินกู้สถาบันการเงิน เงินดาวนของโครงการ เงินกู้ยืมกรรมการ ส่วนแหล่งที่ใช้ไปของเงินลงทุนโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าธรรมเนียม ค่าดอกเบี้ย และค่าก่อสร้างทุกประเภท งบแสดงแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุนโครงการนั้นจะต้องมีความสมดุลกันเสมอ ดังนั้นการสร้างงบดังกล่าวจะทำให้ทราบถึงจำนวนเงินกู้ที่คาดหวังของโครงการ ซึ่งจำนวนเงินกู้ที่คาดหวังดังกล่าว ไม่สามารถตอบได้ว่า จะเป็นเงินกู้ของโครงการได้ทันที ทั้งนี้ เพราะจะต้องตรวจสอบกับมูลค่าหลักประกันและเงื่อนไขของสินเชื่อบางประการด้วย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

สภาพแวดล้อมของโครงการโดยทั่วไป

โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตสูง ทั้งนี้เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ห่างจาก จ.ลำปาง เป็นระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร ซึ่ง บริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้กับ มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ที่มีความเจริญอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน

รายละเอียดของโครงการ

โครงการที่ศึกษานี้ เป็นโครงการจัดสรรรวม พร้อมระบบสาธารณูปโภคระดับมาตรฐาน โดยมีรายละเอียดของโครงการโดยสรุปดังนี้

1. รูปแบบโครงการ: โครงการจัดสรรรวมพร้อมระบบสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง บนพื้นที่โครงการประมาณ 20 ไร่ 2 งาน 73 ตารางวา
 2. เจ้าของโครงการ: คุณสมบุญ ใจตระกูล
 3. รูปแบบการขาย: แบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 100 แปลง มีเนื้อที่โดยเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 50-100 ตารางวา โดยแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 25 แปลง บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว จำนวน 36 แปลง ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 38 แปลง
 4. ราคาขาย: 6,000 บาท ต่อ ตารางวา
 5. เงื่อนไขการขาย: จอง 50,000 บาท
ทำสัญญา 50,000 บาท
ผ่อนดาวน์จำนวน 10 งวด
ที่เหลือ เป็นเงินโอนอีก 85% ของราคาขาย
- รวมเป็น 15% ของราคาขาย
6. ระยะเวลาโครงการ: 38 เดือน เริ่มเดือน มกราคม 2555 สิ้นสุดเดือน กุมภาพันธ์ 2558

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจการก่อสร้างในจังหวัดลำปาง

ภาพรวมในการก่อสร้างในจังหวัดลำปางในช่วงปี 2553-2555 เมื่อพิจารณาจากสถิติผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างและพื้นที่ก่อสร้าง จะพบว่าประเภทการก่อสร้างส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างใหม่และอยู่นอกเขตเทศบาลเป็นหลัก ทั้งประเภทการก่อสร้างอาคาร โรงเรียน และมีใช้อาคารโรงเรียนโดยเฉพาะเป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัย รองลงมาได้แก่ การพาณิชย์ และบริการ สามารถแยกประเภทการขออนุญาตก่อสร้างได้ดังนี้

ตาราง 1 แสดงจำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง เขตเทศบาลเมืองเขลางค์นคร ปี 2552-2555

ชนิดของอาคาร	2552	2553	2554	2555*
	จำนวนที่อนุมัติ (ราย)	จำนวนที่อนุมัติ (ราย)	จำนวนที่อนุมัติ (ราย)	จำนวนที่อนุมัติ (ราย)
1. เพื่ออยู่อาศัย				
- บ้านพักอาศัย	241	298	368	201
- ทาวน์เฮ้าส์	7	21	11	16
2. เพื่อการพาณิชย์	24	9	17	14

หมายเหตุ: ข้อมูลคำขอก่อสร้างอาคาร ปี 2552-2555 ของเขตพื้นที่เทศบาลเมืองเขลางค์นคร ข้อมูลคำขอก่อสร้างอาคาร ปี 2555 มีข้อมูลถึงเดือน กรกฎาคม

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย

ในบทนี้จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โครงการจะต้องถูกจัดวางผังโครงการตามรูปร่างของแปลงที่ดิน ซึ่งการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการกำหนดรูปแบบโครงการให้อยู่ในกฎเกณฑ์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นการศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องนับได้ว่าสร้างปัญหาให้กับโครงการอย่างมากพอสมควร ทั้งนี้เพราะโครงการ หากสร้างขึ้นมาผิดรูปแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ จะส่งผลให้โครงการไม่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งหมายถึง โครงการจะไม่สามารถโอนลูกค้าโครงการได้ และทำให้สถาบันการเงินขาดแหล่งรายได้ในการชำระหนี้ นอกจากนี้ สำหรับตัวโครงการเอง ก็อาจเสียหายจากการก่อสร้างที่ผิดรูปแบบ ซึ่งทำให้เงินลงทุนที่ลงทุนสูญหายไป

ดังนั้นการศึกษาในบพนี้ จึงนับเป็นการศึกษาที่ต่อเนื่องจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและนับว่าเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดส่วนหนึ่ง ก่อนที่จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ซึ่งจะต้องใช้แนวทางการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการจากรูปแบบผังโครงการที่ถูกต้องตามกฎหมาย

ความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะแบ่งออกเป็นส่วนที่ทำการศึกษา ดังนี้

1. กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. ประเภทของโครงการกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
3. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ
4. การวิเคราะห์ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ
5. การวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรที่ดิน อ.เมือง จ.ลำปาง ว่ามีผังโครงการที่ถูกต้องตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินหรือไม่

กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

การจัดหมวดหมู่ของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ หากจัดตามการขออนุญาตการจัดสรรที่ดินสามารถสรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

ตาราง 2 แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภท
การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ไม่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร	ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร
1) การจัดสรรที่ดินไม่เกิน 10 แปลงใน รูปแบบของที่ดินเปล่า ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม	1) การจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปใน รูปแบบของที่ดินเปล่า, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม
2) การจัดสรรที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิเป็น โฉนด	2) การจัดสรรที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็น โฉนด
3) การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรโดยเนื้อที่ แต่ละแปลงต้องไม่น้อยกว่า 2 ไร่	
กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่ดินเปล่า	กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่ดินเปล่า
1) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497	1) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
2) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่	2) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่
	3) ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
	4) ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
โครงการทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์	โครงการ ทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์
1) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497	1) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
2) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่	2) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละ พื้นที่
3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตาม ความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522	3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตาม ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตาราง 2 (ต่อ)

ไม่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร	ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร
4) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในส่วนที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	4) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในส่วนที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522	5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522
6) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคาร จอctrล พ.ศ. 2521	6) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคารจอctrล พ.ศ. 2521
7) ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่โครงการนั้น ตั้งอยู่	7) ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่โครงการนั้นตั้งอยู่
8) ประมวลรัษฎากร	8) ประมวลรัษฎากร
	9) พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
โครงการคอนโดมิเนียม	โครงการคอนโดมิเนียม
1) ราชอาณาจักรดำผั่งเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผั่งเมืองรวมของแต่ละพื้นที่	1) ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติ	2) ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
3) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	3) พระราชบัญญัติผั่งเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผั่งเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่
4) พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535	4) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง และ ข้อบัญญัติ ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง
5) ประมวลรัษฎากร	5) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
6) พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
	6) พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535

ตาราง 2 (ต่อ)

ไม่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร	ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร
7) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่	7) ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
8) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติ	8) ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
9) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	9) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละ พื้นที่
10) พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535	10) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง และ ข้อบัญญัติ ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง
11) ประมวลรัษฎากร	11) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
12) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	12) พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535
13) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	13) ประมวลรัษฎากร
	14) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ พ.ศ. 2535
	15) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การจัดหมวดหมู่ของกฎหมายตามการขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดินจะพบว่า เกณฑ์ที่ใช้สำหรับแบ่งประเภทของโครงการว่าโครงการใดต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จะมีลักษณะที่สำคัญ 2 ประการ ดังนี้

1. ต้องเป็นโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลง ขึ้นไปไม่ว่าจะจัดสรรที่ดินในรูปแบบใดก็ตาม

2. ต้องเป็นการจัดสรรที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนดเท่านั้น

การจัดสรรที่ดินที่บรรลุนิติกรรมแล้วไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือทั้งสองข้อ จัดเป็นโครงการที่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน สำหรับในส่วนของข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะพบว่ากฎหมายจะมีเพิ่มขึ้นอีก 2 ฉบับ ในกรณีโครงการที่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน คือประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 สำหรับในส่วนของกฎหมาย ฉบับอื่น ๆ นั้น ก็จะมีรูปแบบการใช้ที่เหมือนกัน ซึ่งการศึกษาในหัวข้อและบทต่อไปจะขยายความเพื่อการนำไปใช้จริงได้ดีขึ้น

ประเภทของโครงการกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหัวข้อที่ผ่านมาจะเป็นการกล่าวถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น การกล่าวถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งการกล่าวถึงข้อกฎหมายดังกล่าวไม่ได้สร้างความเข้าใจให้กับผู้ศึกษาว่าโดยข้อเท็จจริงแล้วประเด็นของรายละเอียดในส่วนที่เกี่ยวข้องแต่ละเรื่อง โดยเฉพาะเรื่องที่คุณศึกษาให้ความสนใจและอยู่ในกฎกระทรวงฉบับใดเป็นต้น ดังนั้นในหัวข้อนี้จะขยายความลงไปรายละเอียดของกฎหมายที่ใช้สำหรับโครงการแต่ละประเภท

1. การจัดสรรที่ดินเปล่าไม่เกิน 10 แปลง

การจัดสรรในกรณีนี้เป็นการจัดสรรที่ดินที่ไม่ต้องขออนุญาตจัดสรร ตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้แล้วตอนต้น

1.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2597

กฎหมายฉบับที่กล่าวถึงการแบ่งแยกโฉนด การออกโฉนด การถือครองกรรมสิทธิ์ และการค้าที่ดิน โดยมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ กรมที่ดิน

1.2 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่

กฎหมายฉบับนี้ออกมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินตามประเภทของโครงการที่เหมาะสม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี นอกจากนี้ยังกำหนดกิจกรรมภายในพื้นที่ที่สามารถดำเนินการได้ กิจกรรมที่ผ่อนผัน และกิจกรรมที่ห้ามดำเนินการ โดยมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ สำนักงานผังเมืองเป็นผู้จัดทำผังและหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ควบคุม

1.3 ประมวลรัษฎากร

เป็นการกำหนดโครงสร้าง และอัตราภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกรมสรรพากรเป็นผู้รับผิดชอบ และกรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บ

2. การจัดสรรที่ดินเปล่าตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป

การจัดสรรที่ดินในกรณีนี้ ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งการขออนุญาตจัดสรรที่ดินจะทำให้โครงการต้องผูกพันกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นอีก 2 ฉบับ คือ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ในขณะที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเปล่าไม่เกิน 10 แปลง ก็ยังคงมีผลใช้บังคับได้อยู่เช่นเคย

2.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

2.2 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่

2.3 ประมวลรัษฎากร

2.4 ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

เนื้อหาของประกาศจะเกี่ยวข้องกับการกำหนดความหมายหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งกล่าวถึงการจัดองค์กรขึ้นมาดูแล และให้การอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยมีกรมที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบ

2.5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545

เนื้อหาของกล่าวถึงคุณสมบัติของโครงการจัดสรรที่ดินในเรื่องแผนผังโครงการ และรายละเอียดเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน

ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 เป็นข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ โดยข้อกำหนดดังกล่าวจะกล่าวถึงการออกแบบผังโครงการในหมวดของข้อกำหนดที่สำคัญดังนี้

หมวดที่ 1: หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

หมวดที่ 2: ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร

หมวดที่ 4: ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

หมวดที่ 5: ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

สำหรับข้อกำหนดในหมวดอื่น ๆ จะไม่เกี่ยวข้องกับ การจัดวางผังโครงการ ดังนั้น ผู้ประกอบการที่จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ จึงต้องศึกษาการจัดวางผังโครงการที่ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 เพื่อผลการวิเคราะห์ทางการเงินที่ถูกต้อง

**การวิเคราะห์ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545
ในส่วนที่เกี่ยวกับการออกแบบผังโครงการ**

1. บทวิเคราะห์ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร

จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 ในหมวดที่ 2 เรื่อง ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร สามารถนำมาสรุปประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

ขนาดของที่ดินที่ทำการจัดสรรและขนาดของแปลงที่ดินในโครงการจัดสรร (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 หมวดที่ 2 ข้อ 7-9) พิจารณารายละเอียดในตาราง



ตาราง 3 แสดงขนาดของที่ดินที่ทำการจัดสรรและขนาดของแปลงอาคารในโครงการ
จัดสรร

รายการ	รายละเอียด
ขนาดของโครงการ	
1) ขนาดเล็ก	1) ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
2) ขนาดกลาง	2) ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่โครงการ 19-100 ไร่
3) ขนาดใหญ่	3) ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่โครงการเกินกว่า 100 ไร่
โครงการจัดสรรที่ดิน จำหน่ายพร้อมอาคาร	
1) บ้านเดี่ยว	1) ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง และความยาวไม่ได้ขนาดตามที่ระบุต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา 2) ตัวอาคารของบ้าน ต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
2) บ้านแฝด	1) ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา 2) ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกัน ต้องห่างจากที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2 เมตร
3) บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)	1) ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา
4) อาคารพาณิชย์	1) ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา 2) ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

ขนาดของถนนภายในโครงการ

จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 ในหมวดที่ 5 ข้อ 14

ขนาดของถนน (ผิวจราจรและทางเท้า) ต้องเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังสรุปในตาราง

ตาราง 4 แสดงตารางสรุปขนาดของถนนภายในโครงการ

จำนวนที่ดินแปลงย่อยขนาด ที่ดินโครงการ	ความกว้างเขต ทาง (เมตร)	ผิวจราจร (เมตร)	ทางเท้ายกระดับ (เมตร)	
			ด้านปีกเสา ไฟฟ้า	ด้านตรง ข้าม
1) ไม่เกิน 99 แปลง หรือ ไม่เกิน 19 ไร่	8.00	6.00	1.00	1.00
2) ตั้งแต่ 100- 299 แปลง หรือเนื้อที่ 19- 50 ไร่	12.00	6.00	1.00	1.00
3) ตั้งแต่ 300- 499 แปลง หรือเนื้อที่ 50- 100 ไร่	16.00	6.00	1.00	1.00
4) ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ ขึ้นไป	18.00	12.00	1.00	1.00

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านความถูกต้องของการจัดสรรที่ดิน และตรวจสอบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

2. ข้อมูลการขออนุญาตปลูกสร้างของคนในพื้นที่ เพื่อประเมินความต้องการของประชากรว่าต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากน้อยเพียงใดในเขตพื้นที่ที่จัดทำโครงการ

3. ข้อมูลต้นทุนโครงการ ใช้การเก็บรวบรวมต้นทุนจากการประมาณราคาสินค้าปลูกสร้างที่จัดทำในโครงการ เช่น อาคาร ถนน และสาธารณูปโภค ที่มีในโครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดของโครงการ

ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และนำมาเปรียบเทียบในรายละเอียดของโครงการ

2. การศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมายของโครงการ

ใช้ข้อมูลจากข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 มากำหนดผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามข้อกำหนด

ใช้ข้อมูลจากข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 มากำหนดผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามข้อกำหนด



บทที่ 4

ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรที่ดิน

ตรวจสอบรายละเอียดส่วนประกอบของผังโครงการ บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 56062 หมู่ที่ 2 ต.กล้วยแพะ อ.เมือง จ.ลำปาง เนื้อที่ 20 ไร่ 3 งาน 73 ตร.วา ขนาดโครงการเป็นโครงการขนาดกลาง ดูจากเนื้อที่ดินที่มากกว่า 19 ไร่

ตรวจสอบขนาดสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดฯ จำนวนแปลงดูจากสัดส่วนของที่ดินแต่ละประเภทอาคาร แล้วคำนวณเพิ่ม

สรุปรวม

จำนวนบ้านเดี่ยว 61 แปลง

จำนวนทาวน์เฮ้าส์ 38 แปลง

จำนวนแปลงรวม 99 แปลง

บ้านเดี่ยว ส่วนที่เกิน 100 ตร.วา = $(101.64 - 100) \times 1 = 1.64$ ตร.วา

= $(114.1 - 100) \times 1 = 14.1$ ตร.วา

รวมที่ดินส่วนเกิน = 15.74 ตร.วา

จำนวนแปลงเพิ่ม = 0.157 ตร.วา => 1 แปลง

นำมานับรวมกับแปลงย่อยเดิม = 99 + 1 แปลง

จำนวนแปลงย่อยรวมสำหรับนำไปคำนวณสาธารณูปโภค = 100 แปลง

จากการคิดจำนวนแปลงจากสัดส่วนของที่ดินแต่ละประเภทอาคาร เพื่อกำหนดขนาดของสาธารณูปโภค สรุปได้ดังนี้

1. มีเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรรมากกว่า 19 ไร่
2. มีจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 100 แปลง ซึ่งมากกว่า 99 แปลง

เพราะฉะนั้น เป็นโครงการจัดสรร "ขนาดกลาง"

ผังโครงการจัดสรรที่ดิน บนเนื้อที่ดิน 20 ไร่ 2 งาน 73 ตารางวา อ.เมือง จ.ลำปาง เมื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 สามารถวิเคราะห์ผังโครงการ ดังนี้

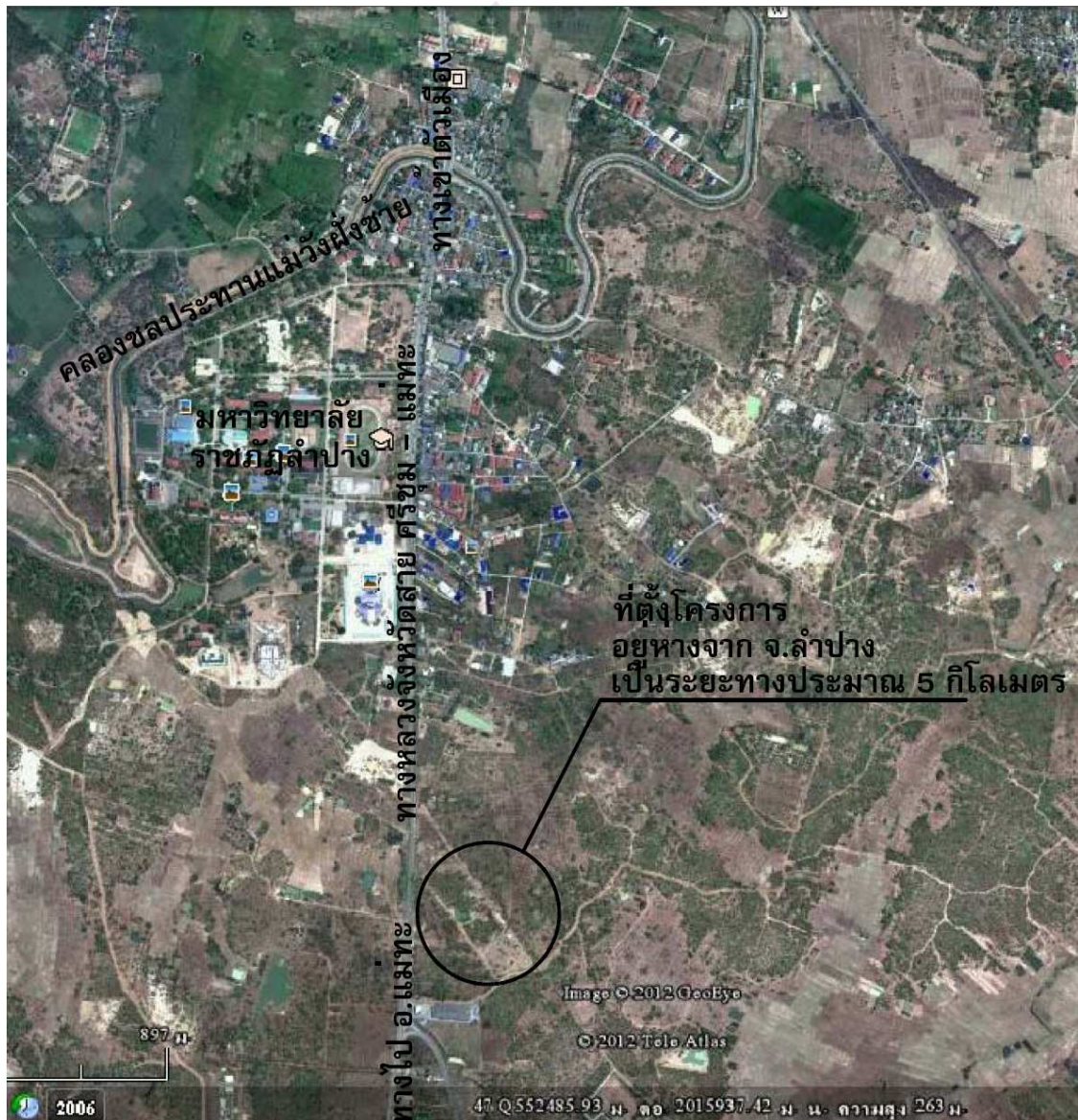
2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

2.1.1 แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

2.1.2 ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

2.1.3 เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทาง
สาธารณะภายนอก

2.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง



ภาพ 1 แสดงแผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

โครงการทำการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยจำนวน 100 แปลง ซึ่งเป็นการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และที่ดินของโครงการมีเอกสารสิทธิเป็นโฉนด ฉะนั้น โครงการนี้ต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และการจัดสรรดังกล่าวนี้ เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดกลาง ซึ่งจะต้องมีการจัดระบบสาธารณูปโภคดังนี้

ตาราง 5 แสดงการตรวจสอบรายละเอียดและข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน

รายการ	รายละเอียดข้อกำหนด	รายละเอียดการจัดสรร	
การจัดสรรที่ดินขนาดกลาง	ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และ ความยาว ไม่ต่ำกว่า 10 ม. และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตร.วา หากความกว้าง และความยาวไม่ได้ขนาดตามที่ระบุต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตร.วา	ที่ดินแปลงที่มีความกว้างน้อยที่สุดเท่ากับ 11.46 เมตร และมีเนื้อที่ดินเท่ากับ 52.726 ตร.วา	
	ตัวอาคารของบ้าน ห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 ม.	ตัวอาคารของบ้าน ต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 ม.	
บ้านเดี่ยว	ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ไม่ต่ำกว่า 4 ม. และมีเนื้อที่ไม่ ต่ำกว่า 16 ตร.วา	ที่ดินแต่ละแปลงมีความกว้าง 4 ม. และมีเนื้อที่ 20 ตร.วา	
บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)			
ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อระบายน้ำ และบ่อพักท่อระบายน้ำ	ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อระบายน้ำ ขนาดเล็กสุดไม่ต่ำกว่า 40 ซม.	ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อระบายน้ำ ขนาดเล็กสุด 60 ซม. สำหรับทางเข้าแปลงย่อย และ ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลาง 80 ซม. สำหรับทางเข้าแปลงหลัก	
	1.บ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีบ่อพักท่อระบายน้ำประจำทุกแปลงย่อย 2.บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) จัดให้บ่อหนึ่งต่อสองแปลง	จัดทำตามรายละเอียดข้อกำหนด	
พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อใช้เป็น สาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะคำนวณจากเกณฑ์ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย	พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อใช้เป็น สาธารณูปโภค ได้กั้นพื้นที่ไว้ 793.96 ตร.วา ซึ่งมากกว่าเกณฑ์ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย	
ขนาดของถนน(ผิวจราจรและทางเท้า)	ความกว้าง	12.00 เมตร	ทางเข้าหลักกว้าง 12.00 เมตร ทางเข้าแปลงย่อย 10.00 เมตร
	ผิวจราจร	6.00 เมตร	ทางเข้าหลัก 8.00 เมตร ทางเข้าแปลงย่อย 6.00 – 8.00 เมตร
	ทางเท้า	ด้านบักเสไฟฟ้า 1.0 เมตร	ทางเข้าหลัก ด้านบักเสไฟฟ้า 2.0 เมตร
	ยกกระดาน (เมตร)	ด้านตรงข้าม 1.0 เมตร	ด้านตรงข้าม 1.0 เมตร ทางเข้าแปลงย่อย ด้านบักเสไฟฟ้า 2.0 เมตร ด้านตรงข้าม 1.0 เมตร

สำหรับโครงการจัดสรรที่ดิน อ.เมือง จ.ลำปาง พบว่าโครงการทำการจัดสรรที่ดิน อยู่ในเกณฑ์ที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 กำหนดทุกประการ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ดังนี้

1. สรุปรายละเอียดต้นทุนของโครงการ และรายรับจากโครงการ
2. วิเคราะห์ผลการศึกษา โดยพิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) และผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR) ซึ่งหาได้จากประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ
3. เปรียบเทียบข้อแตกต่างของผลตอบแทนของโครงการที่ได้จากการบริหารการขายโครงการ ในกรณีต่าง ๆ

4. สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน สมมติฐานในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดโครงการ

1. ราคาขายบ้านโครงการประกอบด้วย
 - 1.1 บ้านเดี่ยวสองชั้น(A) พร้อมที่ดิน 60 ตร.วา 2,500,000 บาท
 - 1.2 บ้านชั้นเดียวแบบประหยัด (B) พร้อมที่ดิน 55 ตร.วา 1,500,000 บาท
 - 1.3 บ้านชั้นเดียวราคาสูง (C) พร้อมที่ดิน 70 ตร.วา 2,500,000 บาท
 - 1.4 ทาวน์เฮ้าส์ (D) พร้อมที่ดิน 20 ตร.วา 1,500,000 บาท
 - 1.5 ราคาขายที่ดินเปล่า : 6,000 บาท ต่อ ตารางวา
2. เงื่อนไขการขาย
 - 2.1 มัดจำ 50,000.00 บาท
 - 2.2 คาวน 50,000.00 บาท
 - 2.3 ที่เหลือผ่อน 10 งวด

รวม 2.1 + 2.2 + 2.3 คิดเป็น 15% ของราคาขาย

 - 2.4 เงินโอน 85% ของราคาขาย
 - 2.5 พิจารณาแผนการขายตามเอกสารแนบ

หลังจากที่ได้ผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมาย จะได้นำผังโครงการจัดสรรไปใช้ในการกำหนดต้นทุนโครงการจัดสรร และกำหนดรูปแบบการวางแผนการขายในแต่ละกรณีศึกษา (ที่ 1-8) ดังแสดงในตารางที่ 1 เพื่อประโยชน์ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการที่ดีที่สุด จากนั้นทำการศึกษาต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการ

อาทิเช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค ฯลฯ อีกทั้งต้นทุนค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ในการดำเนินการโครงการ

สำหรับการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินได้ทำการปรับเปลี่ยนเงื่อนไข เช่น วิธีการวางแผนการขาย และการชำระเงินกู้ของโครงการ รวมทั้งการปรับลดต้นทุนในรายการอื่น ๆ ในหลายรูปแบบ โดยเน้นพิจารณาในส่วนของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (Debt/Equity Ratio)

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ได้ใช้เกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ อันได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) และ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR) มาเป็นเครื่องมือในการสนับสนุนการลงทุนโครงการ



ตาราง 6 (ต่อ)

ตารางแผนการขาย	จำนวนที่ขาย(หลัง) ในแต่ละเดือน																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
สมมุติ ฐานที่ 7	(A)													4	4	4	4	4	3	2					
	(B)	5	5	4	4																				
	(C)												4	3	3	3	3	2							
	(D)	7	3	4	3	3			3	3	3	6	3												
สมมุติ ฐานที่ 8	(A)	4	4	4	4	4	3	2																	
	(B)					5	5	4	3				1												
	(C)												6	3	2	2	2	3							
	(D)													3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	3

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวสองชั้น (A), บ้านชั้นเดียวแบบประหยัด (B), บ้านชั้นเดียวราคาสูง (C), ทาวน์เฮ้าส์ (D)

3. ค่าที่ดินโครงการ			
ขนาดพื้นที่โครงการ	20 ไร่ 2 งาน 73	ตร.วา	
ราคาที่ดิน/ตารางวา	1,160	บาท	
รวมเป็นเงินค่าที่ดิน	9,596,680.00	บาท	
4. ค่าพัฒนาที่ดิน			
ค่าถมดิน (ถมเฉลี่ยสูง 1.0 เมตร)	160,000 บาท/ไร่	=	3,200,000.00 บาท
5. ค่าก่อสร้าง			
5.1 ถนนโครงการ		5,505,948.00	บาท
5.2 งานระบบระบายน้ำ		3,752,400.00	บาท
5.3 งานประปา น้ำใช้		5,390,400.00	บาท
5.4 งานระบบไฟฟ้า		1,497,500.00	บาท
5.5 งานรั้วโครงการ		1,540,000.00	บาท
5.6 งานจัดสวน Land Scape 10% ของค่าที่ดิน		959,668.00	บาท
รวมเป็นเงิน ค่าสาธารณูปโภค		18,645,916.00	บาท
5.7 ค่าก่อสร้างอาคาร			
5.7.1 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (175 ตร.ม.)	25 หลัง	43,750,000.00	บาท
5.7.2 บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (67.5 ตร.ม.)	18 หลัง	12,150,000.00	บาท
5.7.3 บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (135 ตร.ม.)	18 หลัง	24,300,000.00	บาท
5.7.4 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (100.8 ตร.ม.)	38 หลัง	38,304,000.00	บาท
รวมค่าก่อสร้างอาคาร		118,504,000.00	บาท
รวมเป็นเงินค่าก่อสร้างทั้งโครงการ		137,149,916.00	บาท

ตาราง 7 แสดงสรุปรายละเอียดต้นทุนของ รายรับจากโครงการและผลตอบแทน

กรณีศึกษา ที่	1	2	3	4	5	6	7	8
ระยะเวลาขายหมดโครงการ (เดือน)	17	17	25	25	25	24	20	25
ระยะเวลาของโครงการ (ปี)	30	30	38	38	38	37	33	38
เงื่อนไข ร้อยละการเบิกเงินกู้								
เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
เงินกู้ค่าถมที่	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค	70%	70%	60%	60%	60%	60%	60%	70%
เงินกู้ค่าก่อสร้าง	70%	70%	60%	60%	60%	60%	60%	70%
คืนเงินต้นร้อยละ x ของเงินโอน	65%	85%	85%	85%	65%	65%	65%	65%
อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
เงินลงทุนโครงการทั้งสิ้น (ล้านบาท)	15.477	15.841	23.379	20.219	17.107	17.751	16.209	12.825
กระแสเงินสดสุทธิโครงการ (ล้านบาท)	20.379	20.723	21.661	21.388	20.856	20.882	20.854	19.647
เงินกู้โครงการ (ล้านบาท)	103.682	103.682	89.967	89.967	89.967	89.967	89.967	103.682
ดอกเบี้ยจ่ายที่ MLR 7%	3.507	3.163	2.161	2.434	2.966	2.948	3.007	4.174
NPV (บาท)	4,644,556	4,913,259	7,110,260	7,502,786	7,453,786	4,784,003	3,992,862	4,164,270
BCR	1.0616	1.0632	1.1332	1.1347	1.1324	1.1282	1.1425	1.1239
IRR (%)	23.22%	23.61%	24.40%	24.68%	24.05%	24.34%	23.81%	22.64%
ส่วนล้ามูลค่าหุ้น (บาท/หุ้น)	3.00	3.10	3.04	3.71	4.36	2.70	2.46	3.25
หนี้สินต่อทุน (D/E)	4.69	4.69	1.98	1.99	1.99	1.97	1.98	2.99
		คืนเงินต้น ธนาคาร ร้อยละ 85	ปรับแผน การขาย	ปรับแผน การขาย	คืนเงินต้น ธนาคาร ร้อยละ 65	ปรับแผน การขาย	ปรับแผน การขาย	เหมือน(5) เพิ่มเงินกู้ค่า ก่อสร้าง

ผลการวิเคราะห์ทางการเงินจากการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

กรณีศึกษาที่ 1 วางแผนการขายโดยขายบ้านชั้นเดียวราคาประหยัด และราคาสูง (B,C) ให้หมดภายใน 6 เดือน และขายทาวน์เฮ้าส์จำนวน 18 หลังภายใน 6 เดือนแรก และอีก 20 แปลงในอีก 6 เดือนต่อมา ดังแสดงในตารางที่ 1 ส่วนแผนการก่อสร้างเริ่มการก่อสร้างในเดือนที่ 6 หลังจากขายอาคารได้ จากการวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการทำให้ทราบ อัตราส่วน

หนี้สินต่อทุน (D/E) มีค่ามากกว่า 2 เท่า ในช่วงระยะเวลาของเดือนที่ 8 ถึงเดือนที่ 15 ซึ่งหมายถึงช่วงนี้มีการกู้เงินจำนวนมากเพื่อนำไปใช้ในส่วนของการก่อสร้าง (ตามแผนการก่อสร้าง) และยังไม่มียาไรได้จากเงินโอน ซึ่งอัตราส่วน D/E นี้ อาจทำให้ไม่สามารถขอรับการสนับสนุนสินเชื่อได้

กรณีศึกษาที่ 2 แผนการขายเช่นเดียวกับกรณีศึกษาที่ 1 แต่ทำการปรับวิธีการคืนเงินกู้ธนาคารจากร้อยละ 65 เป็นคืนเงินต้นร้อยละ 85 (85%ตามยอดเงินโอนที่ได้รับ) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดดอกเบี้ยเงินกู้ และเพื่อให้หนี้สินต่อทุนน้อยลง ผลการวิเคราะห์กระแสเงินสดเชิงเปรียบเทียบระหว่างกรณีศึกษาที่ 1 กับกรณีศึกษาที่ 2 พบว่าไม่มีความแตกต่างกันมากนัก เนื่องจากในช่วงระยะเวลาของเดือนที่ 8 ถึงเดือนที่ 15 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนยังคงเกิน 2 เท่า เนื่องจากในช่วงเดือนที่ 8-15 ก็ยังไม่มียาไรได้จากเงินโอน ซึ่งเป็นรายได้หลักของโครงการ

กรณีศึกษาที่ 3 ปรับการขายโดยยืดระยะเวลาการขายออกไป ให้ยืดเวลาขายบ้านเดี่ยว (B, C) ออกไปภายใน 18 เดือน และเริ่มขายทาวน์เฮ้าส์ (D) ตั้งแต่เดือนที่ 14 และใช้โปรโมชั่นพิเศษเพื่อให้ขายหมดภายในเดือนที่ 25 ผลการวิเคราะห์ที่ได้จากการปรับแผนการขายทำให้สามารถควบคุมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน D/E ซึ่งสูงในช่วงเดือนที่ 8 ถึง 15 ไม่ให้เกิน 2 เท่าในแต่ละเดือนได้ เนื่องจากใช้เงินกู้เพื่อการก่อสร้างน้อยลง นอกจากนี้การปรับลดเงินกู้ค่าสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างลงเหลือเพียง 60% ทำให้ต้องระดมทุนเพิ่มขึ้นจากเดิมมาก

กรณีศึกษาที่ 4 ทำการปรับแผนการขายโดยยืดระยะเวลาการขายทาวน์เฮ้าส์ออกไปอีก และปรับแผนการขายบ้านประเภทอื่นดังนี้ แผนการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้นราคาสูง ให้หมดภายใน 7 เดือนแรก และขายบ้านชั้นเดียวราคาประหยัด ตั้งแต่เดือนที่ 5 ถึง 8 และขายบ้านชั้นเดียวราคาแพง ตั้งแต่เดือนที่ 13 ถึง 18 ส่วนทาวน์เฮ้าส์จะเริ่มขายในเดือนที่ 14 ถึง 25 จากการวางแผนการขายในลักษณะนี้ จะเห็นได้ว่าเงินส่วนที่มีการระดมทุนน้อยลง จากเดิมที่ระดมทุน 23,379,507 บาท ลดเหลือ 20,219,156 บาท คือลดลงไป 13.6% ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่า กรณีศึกษาที่ 3 เพราะโครงการสามารถนำเงินที่ได้จากเงินโอนบ้าน ในช่วงแรก ๆ มาเป็นทุนในการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ในช่วงหลัง ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนในแต่ละเดือนมีค่าไม่เกิน 2.0

กรณีศึกษาที่ 5 แผนการขายเช่นเดียวกับกรณีศึกษาที่ 4 ทุกประการ แต่ทำการคืนเงินกู้ธนาคารด้วยเงินโอนบางส่วน (ร้อยละ 65) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กิจการมีเงินหมุนเวียนในโครงการมากขึ้น และลดเงินระดมทุนในโครงการ ผลที่ได้จากการวิเคราะห์โดยการปรับลด

การคืนเงินกู้ธนาคาร ทำให้สามารถลดเงินลงทุนของโครงการได้จากเดิมในกรณีศึกษาที่ 4 อีก 3,111,461 บาท และยังเป็นผลทำให้ส่วนล้ามูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังสามารถควบคุมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนในแต่ละเดือนไม่เกิน 2 เท่าได้ และเมื่อเทียบมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) ของกรณีศึกษาที่ 4 แทบไม่มีความแตกต่าง ดังนั้นกรณีศึกษาที่ 5 นี้ก็น่าจะเป็นทางเลือกของการวางแผนที่ดีกว่าทุกกรณีศึกษาที่ผ่านมา

กรณีศึกษาที่ 6 และกรณีศึกษาที่ 7 ได้จากการนำกรณีศึกษาที่ 5 มาทำการปรับแผนการขายใหม่ โดยเน้นการขายทาวน์เฮ้าส์ (D) และบ้านเดี่ยว (B, C) ให้หมดภายในช่วงปีแรก และขายบ้านเดี่ยวสองชั้นที่มีราคาขายสูงในช่วงปีที่ 2 ผลที่ได้ปรากฏว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) และส่วนล้ามูลค่าหุ้นลดลงอย่างมาก เหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องมาจากการกู้เงินหรือต้องลงทุนที่สูงมากในช่วงต้น ๆ เพื่อที่จะต้องมียกเงินมาบริหารงานก่อสร้างภายหลังที่ได้ขายโครงการเป็นจำนวนมากหลัง

กรณีศึกษาที่ 8 ได้ใช้แผนการขายเช่นเดียวกับกรณีศึกษาที่ 5 เพียงแต่ทำการปรับเพิ่มเงินกู้ค่าสาธารณูปโภค และเงินกู้ค่าก่อสร้างจาก 60% เป็น 70% วัตถุประสงค์เพื่อที่จะทำให้มีการลงทุนที่น้อยลง ผลการวิเคราะห์พบว่า ใช้เงินในการระดมทุนน้อยลงกว่ากรณีอื่น ๆ แต่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (D/E) มีค่ามากเกินไปกว่า 2 เท่า ในช่วงระยะเวลาของเดือนที่ 10 ถึงเดือนที่ 17 ซึ่งก็เป็นผลมาจากเงินกู้ที่ได้มามากขึ้นนั่นเอง

จากตารางการวิเคราะห์ทางการเงิน ได้ผลการวิเคราะห์ที่ดีที่สุด คือ กรณีศึกษาที่ 5 ดังนี้

6. ค่าดำเนินการ

- 6.1 ค่าสถาปนิก 3% ของค่าก่อสร้าง 4,114,497.5 บาท
 - 6.2 ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2 % ของค่าที่ดินโครงการ 191,933.6 บาท
 - 6.3 ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ 3,000 บาท/เดือน 75,000.0 บาท
 - 6.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 5,000 บาท/เดือน 190,000.0 บาท
 - 6.5 COMMISSION การขาย 3 % ของรายได้ 5,866,465.6 บาท
 - 6.6 ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน 6,453,112.2 บาท
 - 6.7 ค่าธรรมเนียมการโอน 2.5 % ของรายได้ โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน 4,888,721.4 บาท
 - 6.8 ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7% 2,966,309.2 บาท
- รวมค่าดำเนินการตลอดโครงการ 24,746,039.4 บาท

7. เงื่อนไขการเบิกเงินกู้

7.1 เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60% ของมูลค่า 5,758,008.00 บาท

7.2 เงินกู้ค่าถมที่ 60% ของมูลค่า 1,920,000.00 บาท

7.3 เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 60% ของมูลค่า 11,187,549.20 บาท

7.4 เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60% ของมูลค่า 71,102,400.00 บาท

รวมเงินกู้สูงสุดที่โครงการเบิกใช้ 89,967,957.60 บาท

8. เงื่อนไขการคืนเงินต้นธนาคาร ชำระคืนเงินต้น

คืนเงินต้นธนาคาร ร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)

9. สมมติให้อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง 15%

10. เงินลงทุนโครงการทั้งสิ้น 17,107,694.88 บาท

11. กระแสเงินสดสุทธิโครงการ 20,856,218.55 บาท (คำนวณจากเงินสดปลายงวดเดือนสุดท้ายหักด้วยเงินลงทุน)

วิเคราะห์ผลการศึกษา โดยพิจารณาค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) และผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR)

ผลจากการศึกษาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในรายละเอียดของภาคผนวกจะพบว่าโครงการให้ผลตอบแทนจากการลงทุนทางทฤษฎีดังนี้

ตาราง 8 แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี

ปีที่	B_t	C_t	$B_t - C_t$
1	10,409,957.05	55,348,339.23	-44,938,382.18
2	90,706,416.81	71,180,350.51	19,526,066.30
3	86,782,480.14	47,402,445.72	39,380,034.42
4	7,650,000.00	761,500.00	6,888,500.00
รวม	195,548,854.00	174,692,635.45	20,856,218.55

ตาราง 9 แสดงเงินลงทุนสะสม

ปีที่	ทุนสะสม	%	เงินกู้สะสม	%	รวมเงินลงทุน	100%	WACC
1	15,248,354.34	33.86	29,790,027.84	66.14	45,038,382.18	100.00	0.083
2	17,107,694.88	49.71	17,307,689.40	50.29	34,415,384.27	100.00	0.099
3	17,107,694.88	100.00	-	-	17,107,694.88	100.00	0.150
4	-	-	-	-	-	-	-

อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง: กรณีลงทุนด้วยเงินทุนส่วนตัวและเงินกู้
จากข้อมูลข้างต้นสามารถหาอัตราผลตอบแทน (ต้นทุนค่าเสียโอกาส) ที่คาดหวังได้
โดยวิธีการเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average costs of Capital: WACC)

สูตรในการหาค่า WACC = ร้อยละของเงินลงทุนโครงการ x อัตราดอกเบี้ยที่ต้องการ
+ (ร้อยละของเงินกู้โครงการ x อัตราดอกเบี้ยเงินกู้) x (1 - อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล)

อัตราดอกเบี้ย MLR = 7%

สมมติให้อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง = 15%

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 1 ได้ดังนี้

$$WACC^1 = \left(\frac{33.86}{100} \times 15\% \right) + \left(\frac{66.14}{100} \times 7.0\% \right) \times (1 - 30\%)$$

$$WACC^1 = 0.051 + (0.046 \times 0.7)$$

$$WACC^1 = 0.051 + 0.032$$

$$WACC^1 = 8.32\%$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 2 ได้ดังนี้

$$WACC^2 = \left(\frac{49.71}{100} \times 15\% \right) + \left(\frac{50.29}{100} \times 7.0\% \right) \times (1 - 30\%)$$

$$WACC^2 = 0.075 + (0.035 \times 0.7)$$

$$WACC^2 = 0.075 + 0.025$$

$$WACC^2 = 9.9\%$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 3 ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} WACC^3 &= \left(\frac{100}{100} \times 15\% \right) + \frac{-}{100} \times 7.0\% \times (1 - 30\%) \\ WACC^3 &= 0.15 + \left(- \times 0.7 \right) \\ WACC^3 &= 0.15 + 0 \\ WACC^3 &= 15\% \end{aligned}$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 4 ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} WACC^4 &= \left(\frac{-}{100} \times 15\% \right) + \frac{-}{100} \times 7.0\% \times (1 - 30\%) \\ WACC^4 &= 0 + \left(0 \times 0.7 \right) \\ WACC^4 &= 0 + 0 \\ WACC^4 &= 0\% \end{aligned}$$

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value; NPV) หาได้จาก

$$\begin{aligned} NPV &= \frac{(B_1 - C_1)}{(1 + WACC)^1} + \frac{(B_2 - C_2)}{(1 + WACC)^2} + \frac{(B_3 - C_3)}{(1 + WACC)^3} + \frac{(B_4 - C_4)}{(1 + WACC)^4} \\ NPV &= \frac{-44,938,382.18}{(1 + 0.083)^1} + \frac{19,526,066.30}{(1 + 0.099)^2} + \frac{39,380,034.42}{(1 + 0.15)^3} + \frac{6,888,500.00}{(1 + 0)^4} \\ NPV &= -41,494,351.04 + 16,166,625.38 + 25,893,011.87 + 6,888,500.00 \\ NPV &= 7,453,786.21 \end{aligned}$$

NPV มีค่าเป็นบวกควรตัดสินใจลงทุน

2. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit–Cost Ratio; BCR) หาได้จาก

$$\begin{aligned}
 \text{BCR} &= \frac{\frac{B_1}{(1+WACC)^1} + \frac{B_2}{(1+WACC)^2} + \frac{B_3}{(1+WACC)^3} + \frac{B_4}{(1+WACC)^4}}{\frac{C_1}{(1+WACC)^1} + \frac{C_2}{(1+WACC)^2} + \frac{C_3}{(1+WACC)^3} + \frac{C_4}{(1+WACC)^4}} \\
 &= \frac{10,409,957.05}{(1+0.083)^1} + \frac{90,706,416.81}{(1+0.099)^2} + \frac{86,782,480.14}{(1+0.15)^3} + \frac{7,650,000.00}{(1+0)^4} \\
 &= \frac{55,348,339.23}{(1+0.083)^1} + \frac{71,180,350.51}{(1+0.099)^2} + \frac{47,402,445.72}{(1+0.15)^3} + \frac{761,500.00}{(1+0)^4} \\
 &= \frac{9,610,419.03}{51,097,303.27} + \frac{75,072,245.82}{58,911,695.10} + \frac{86,782,480.14}{47,402,445.72} + \frac{7,650,000.00}{761,500.00} \\
 &= \frac{179,115,144.99}{158,172,944.09} \\
 &= 1.1324
 \end{aligned}$$

3. ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return; IRR) หาได้จาก Try

$r=24.05221\%$

$$\begin{aligned}
 \text{NPV} = 0 &= \frac{B_1 - C_1}{(1+r)^1} + \frac{B_2 - C_2}{(1+r)^2} + \frac{B_3 - C_3}{(1+r)^3} + \frac{B_4 - C_4}{(1+r)^4} \\
 \text{NPV} = 0 &= \frac{-44,938,382.18}{(1+0.2405221)^1} + \frac{19,526,066.30}{(1+0.2405221)^2} + \frac{39,380,034.42}{(1+0.2405221)^3} + \frac{6,888,500.00}{(1+0.2405221)^4} \\
 -0.09 &= -36,225,378.15 + 12,688,367.49 + 20,628,258.94 + 2,908,751.63 \\
 \text{IRR} &= 24.05\%
 \end{aligned}$$

4. การหาราคาหุ้น

มูลค่าโครงการ	=	ทุนจดทะเบียน + มูลค่าโครงการสุทธิ(NPV)	
	=	17,107,694.88 + 7,453,786.21	
	=	24,561,481.09	บาท
จำนวนหุ้น	=	$\frac{\text{ทุนจดทะเบียน(เงินที่ลงทุน)}}{\text{ราคาหุ้น(PAR)}}$	
	=	$\frac{17,107,694.88}{10}$	= 1,710,769
ราคาหุ้น	=	$\frac{\text{มูลค่าโครงการ}}{\text{จำนวนหุ้น}}$	= $\frac{24,561,481.09}{1,710,769}$
	=	14.36	บาท/หุ้น
ส่วนล้ามูลค่าหุ้น	=	4.36	บาท/หุ้น



บทที่ 5

บทสรุป

สรุปผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ และความเป็นไปได้ทางโครงสร้างสินเชื่อ โดยกรณีศึกษาโครงการจัดสรรรวม อ.เมือง จ.ลำปาง เป็นการศึกษาเพื่อทราบถึงกระบวนการของการดำเนินการโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการ ซึ่งจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ ทางกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในรายงานฉบับนี้ได้ศึกษากฎหมายที่ส่งผลต่อรูปแบบของผังโครงการที่ถูกต้องตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 ทั้งนี้เพราะในทางปฏิบัติของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินจะต้องวิเคราะห์โครงการจากผังโครงการที่ถูกต้อง และใกล้เคียงกับความเป็นจริง ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการคำนวณรายรับและต้นทุนของโครงการที่ถูกต้อง ซึ่งถือเป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน การศึกษาดังกล่าวให้ผลลัพธ์ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย

การศึกษาได้ทำการพิจารณาเฉพาะการออกแบบผังโครงการ ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ.2545 ซึ่งผลการศึกษา พบว่าผังโครงการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามข้อกำหนด

2. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน พบว่าโครงการจัดสรรรวมไม่ว่าจะวางแผนการขายในรูปแบบใด ไม่ว่าจะมีการคืนเงินกู้ธนาคารเพิ่มมากขึ้นหรือเท่าเดิม ไม่ว่าจะกู้เงินค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภคร้อยละเท่าใด โครงการจัดสรรนี้ยังคุ้มค่าแก่การลงทุน โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value, NPV) ให้ผลที่เป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง (15%) และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ (BCR) มีค่ามากกว่า 1 นอกจากนี้ในการวิเคราะห์ผลทำให้สามารถสรุปได้อีกดังนี้

การเลือกวิธีการชำระหนี้คืนเงินกู้ธนาคารทั้งแบบบางส่วน (กรณีที่ 1) หรือคืนเงินกู้ธนาคารเพิ่มมากขึ้น (กรณีที่ 2) ไม่ได้ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน D/E ลดลงแต่อย่างใด เนื่องจากการไอนบ้านเริ่มเกิดช่วงท้าย ๆ ของโครงการ การยืดระยะเวลาการขายออกไป (กรณี

ที่ 3) สามารถควบคุมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน D/E ไม่ให้สูงมากได้ การเร่งการขาย ในช่วงแรกให้ได้ปริมาณมากๆ ในช่วงแรกไม่ได้หมายความว่าผลกำไรของโครงการจะมากที่สุด (กรณีที่ 6, 7) เพราะต้องกู้เงินมาลงทุนมากเพื่อให้มีเงินมาบริหารงานก่อสร้าง แต่การวางแผนขายบ้านราคาสูง (กรณีที่ 5) ให้หมดก่อนน่าจะเป็นประสบความสำเร็จ เพราะโครงการจะมีเงินมากพอที่จะบริหารโครงการได้โดยไม่ต้องกู้ หรือระดมเงินลงทุนเพิ่ม และกรณีที่ 5 นี้มีส่วนล้ามูลค่าหุ้นถึง 4.36 บาท/หุ้น ที่ให้ผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิถึง 7,453,786 บาท โดยมีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 24.05%

ข้อเสนอแนะ


จากการกรณีศึกษาข้างต้นพบว่าการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการขายของโครงการ และการชำระเงินกู้ของโครงการ รวมทั้งการปรับลดลงของต้นทุนในรายการอื่น ๆ ก็จะทำให้ผลลัพธ์จากการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งด้านการเงิน และสินเชื่อเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งผู้สนใจสามารถที่จะทำการศึกษาเพิ่มเติมได้อีก เช่น ประเภทอาคารที่จัดสรร ราคาขายอาคาร อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ผลตอบแทนที่คาดหวัง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลต่อ ค่า D/E ratio, NPV, เงินลงทุนน้อยสุด ซึ่งส่งผลต่อการขออนุมัติสินเชื่อด้วย



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

(น.ส. ๕)



โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ของที่ดินโดยมีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยที่ดิน

<p>ตำแหน่งที่ดิน</p> <p>โฉนดที่ดิน เลขที่ <u>๒๖๐๒๒</u></p> <p>เลขที่ที่ดิน <u>๒๖๐๒๒</u></p> <p>หน้าสำรวจ <u>๒๖๐๒๒</u></p> <p>ตำบล <u>กวนอิม</u></p>	<p>โฉนดที่ดิน</p> <p>เลขที่ <u>๒๖๐๒๒</u></p> <p>เล่ม <u>๒๖๐๒</u> หน้า <u>๒๖</u></p> <p>อำเภอ <u>เมืองสิงห์</u></p> <p>จังหวัด <u>สิงห์</u></p>
--	---

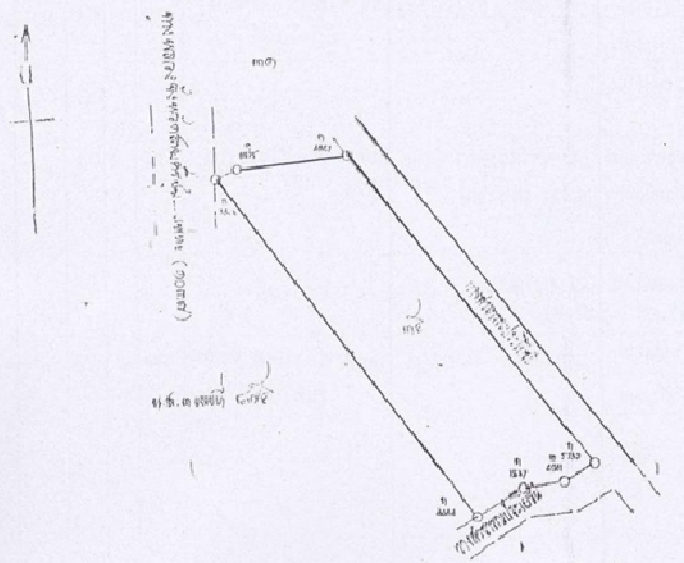
โฉนดที่ดิน

ให้แก่ นายสมชาย ใจดี ผู้เช่าซื้อ โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๖๐๒๒ หน้า ๒๖

ถนน สายระยอง ตำบล เมืองสิงห์ อำเภอ เมืองสิงห์ จังหวัด สิงห์

พื้นที่แปลงโฉนดที่ดิน ๒๖๐๒๒ ไร่ ๒๖๐๒๒ งาน ๒๖๐๒๒

มาตราส่วนในราว ๑:๕๐๐๐ **รูปแนบที่** มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐

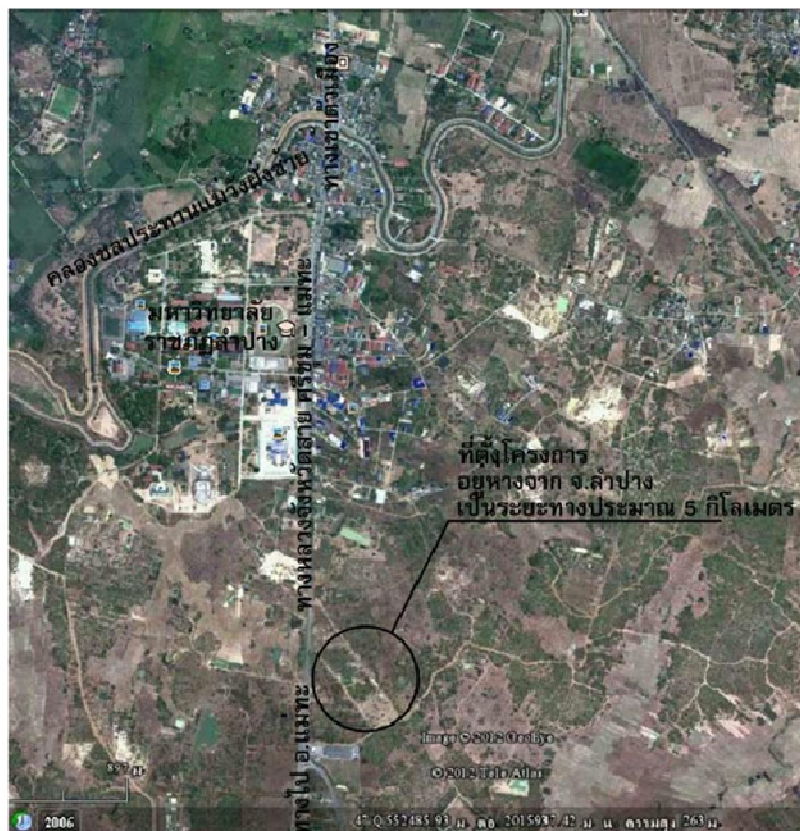


ออก ณ วันที่ ๒๖๐๒๒ เดือน ๒๖๐๒ ปี ๒๖๐๒ พ.ศ. ๒๕๕๕

(นายสมชาย ใจดี) นายสมชาย ใจดี

(นายสมชาย ใจดี) นายสมชาย ใจดี

ภาพ 2 แสดงแปลงโฉนดที่ดินที่ทำการจัดสรร



ภาพ 3 แสดงผังสังเขป แสดงพื้นที่ ที่ทำการจัดสรร



ภาพ 4 แสดงผังพื้นที่ ที่ทำการจัดสรร

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม
โครงการทะเบียนที่ดินและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

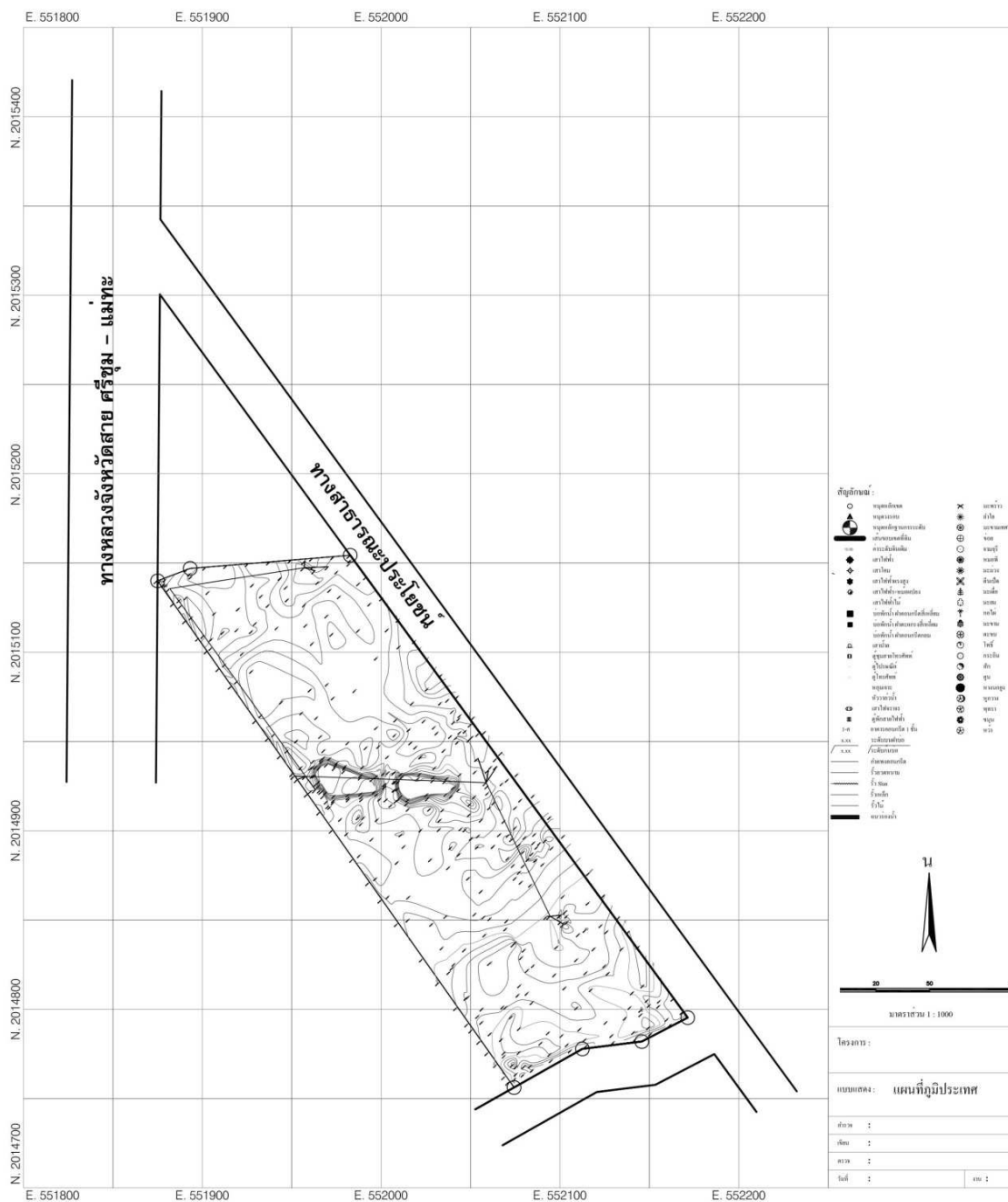
สำนักงานที่ดิน **จังหวัดฉะเชิงเทรา** หน้า 2317

โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้าสำรวจ	ชื่อของนายที่ดินระบบที่ดินจาก			ปี เริ่ม / ศูนย์กิโลเมตร	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา)
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน				
56042	เมืองลำปาง	ชนบท	9661	4845I	5218	13	1:1000	126	0-1-36	1,500
56043	เมืองลำปาง	ชนบท	9662	4845I	5218	13	1:1000	125	0-1-52	2,000
56044	เมืองลำปาง	ชนบท	9663	4845I	5218	13	1:1000	124	0-1-72	2,000
56045	เมืองลำปาง	ชนบท	9664	4845I	5218	13	1:1000	123	0-1-40	2,000
56046	เมืองลำปาง	หัวเวียง	11318	4845I	5218	08	1:1000	7	1-2-69	1,250
56047	เมืองลำปาง	หัวเวียง	11319	4845I	5218	08	1:1000	8	1-2-69	1,250
56048	เมืองลำปาง	หัวเวียง	11320	4845I	5218	13	1:1000	177	0-0-56.9	2,000
56049	เมืองลำปาง	หัวเวียง	11321	4845I	5218	13	1:1000	179	0-0-69.7	2,000
56050	เมืองลำปาง	หัวเวียง	11322	4845I	5218	13	1:1000	178	0-0-30.7	2,000
56051	เมืองลำปาง	หัวเวียง	11323	4845I	5218	13	1:1000	175	0-0-52	2,000
56052	เมืองลำปาง	กล้วยแพะ	2626	4845II	5214	09	1:1000	2	20-2-73	1,160
56053	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7902	4845I	5020	08	1:1000	26	0-0-17	9,000
56054	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7903	4845I	5020	08	1:1000	27	0-0-17	9,000
56055	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7904	4845I	5020	08	1:1000	28	0-0-67.8	9,000
56056	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7905	4845I	5020	08	1:1000	29	0-0-33.9	9,000
56057	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7906	4845I	5020	08	1:1000	30	0-0-33.9	9,000
56058	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7907	4845I	5020	08	1:1000	31	0-0-51	9,000
56059	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7908	4845I	5020	08	1:1000	32	0-1-16.7	9,000
56060	เมืองลำปาง	เชิงเขา	7909	4845I	5020	08	1:1000	34	0-1-4.1	9,000
56061	เมืองลำปาง	ชนบท	9667	4845I	5020	13	1:1000	165	2-2-70.8	4,650

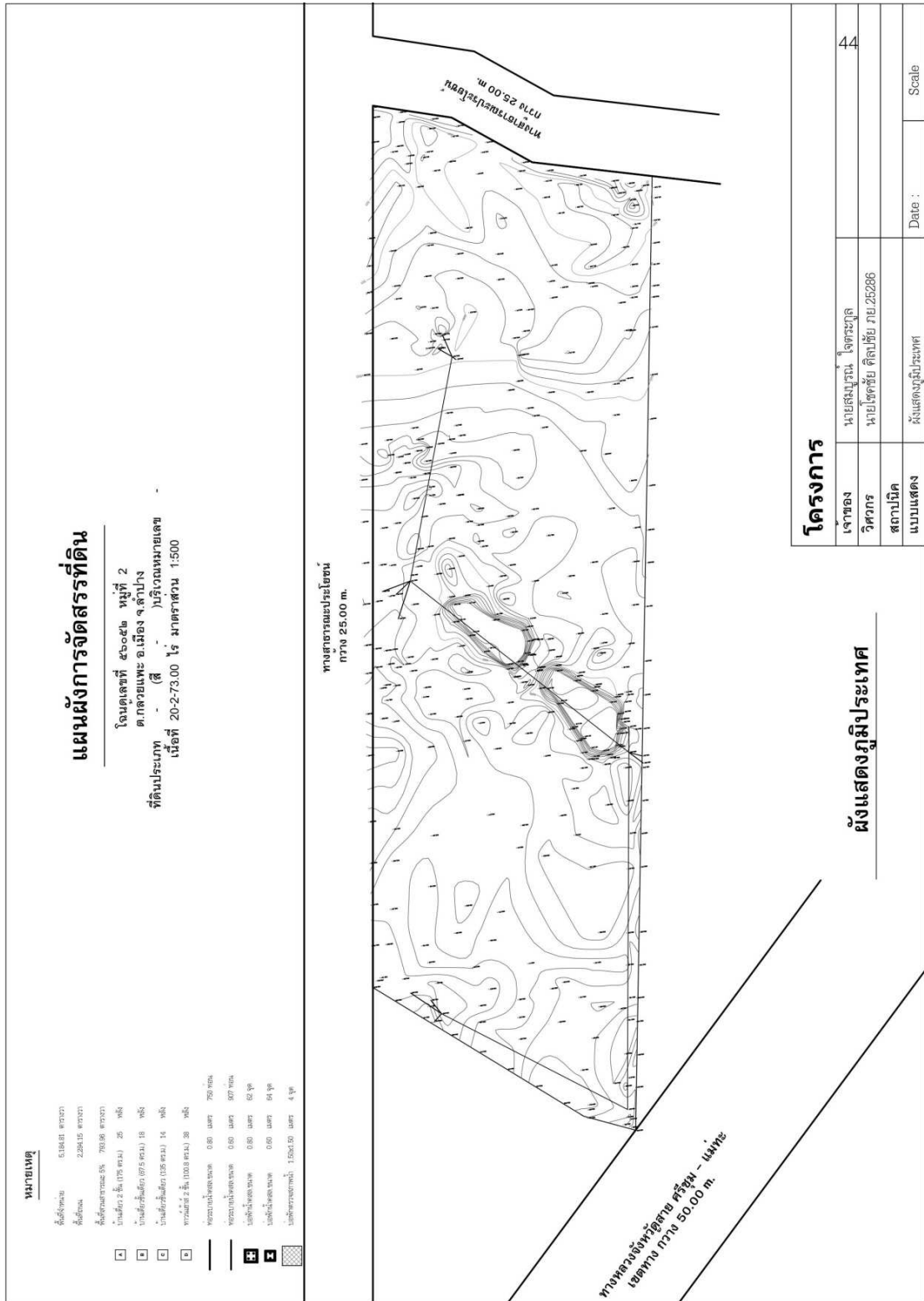
มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555
1 มกราคม พ.ศ. 2555 / รอบบัญชี พ.ศ. 2555 - 2558

ภาพ 5 แสดงราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน

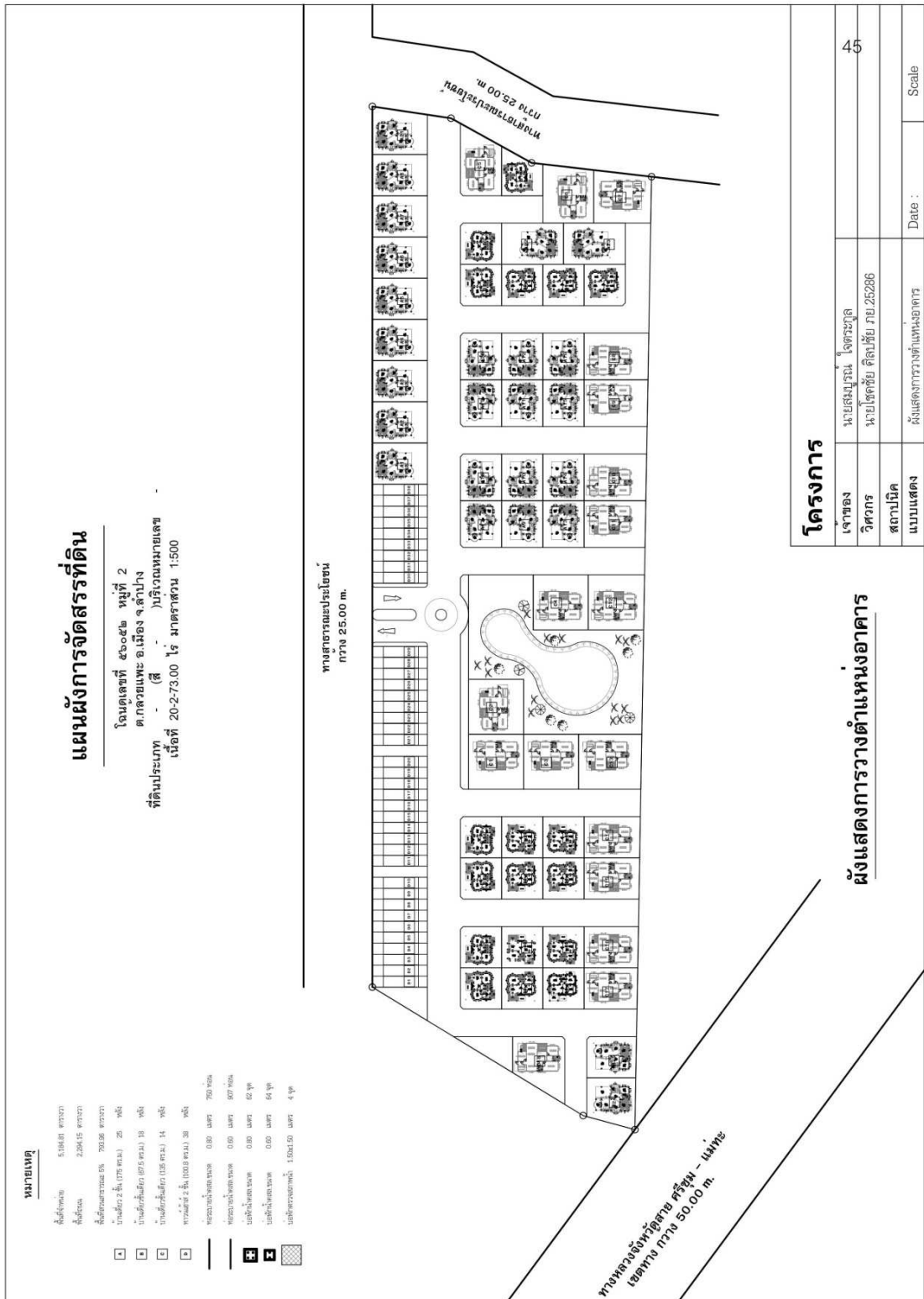
หมายเหตุ: โฉนดที่ดินเลขที่ 56052 อำเภอเมืองลำปาง ตำบลกล้วยแพะ 20 ไร่ 2งาน 73 ตารางวา ราคาประเมิน 1160 บาท/ตารางวา



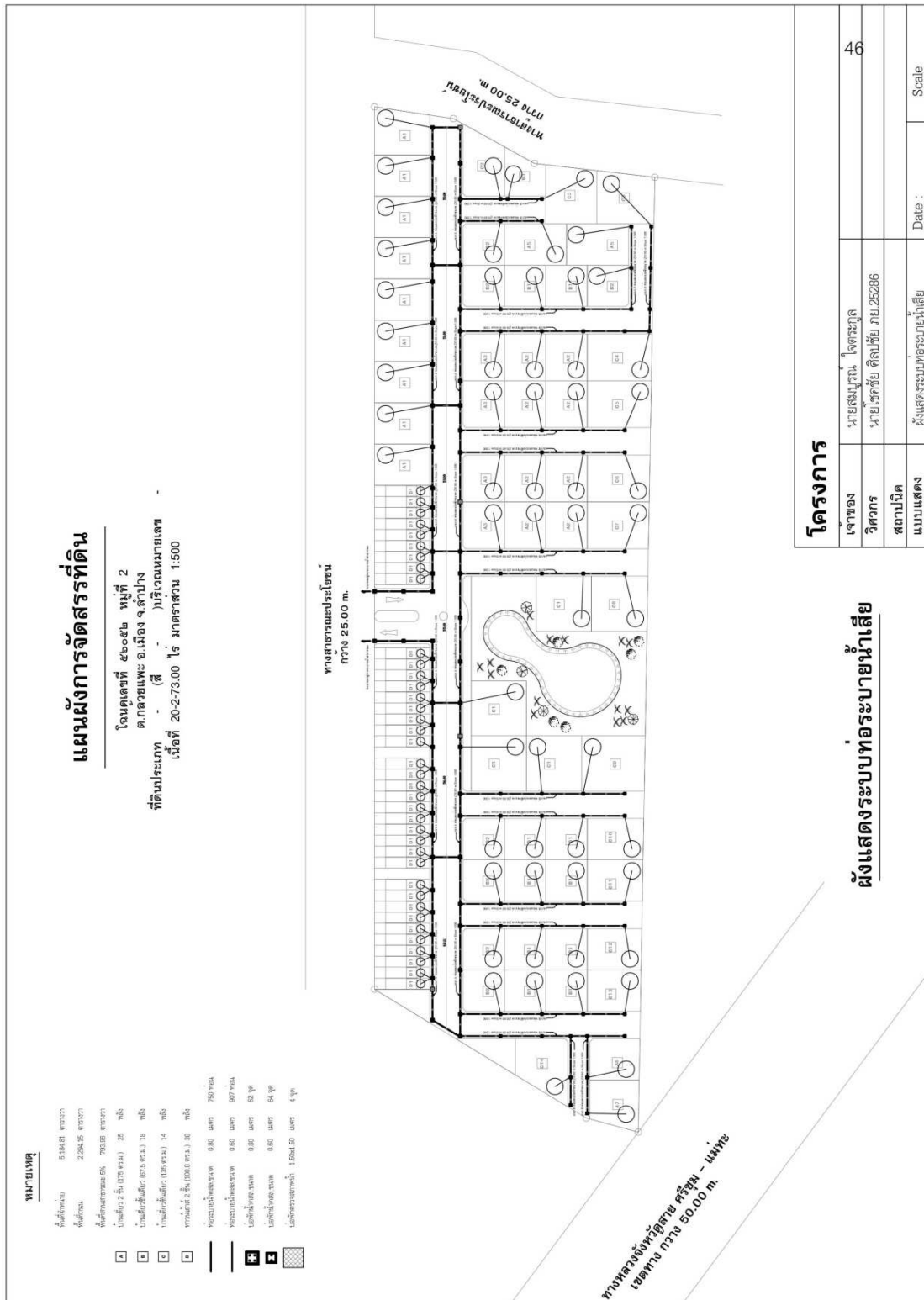
ภาพ 6 แสดงแผนที่ภูมิประเทศ



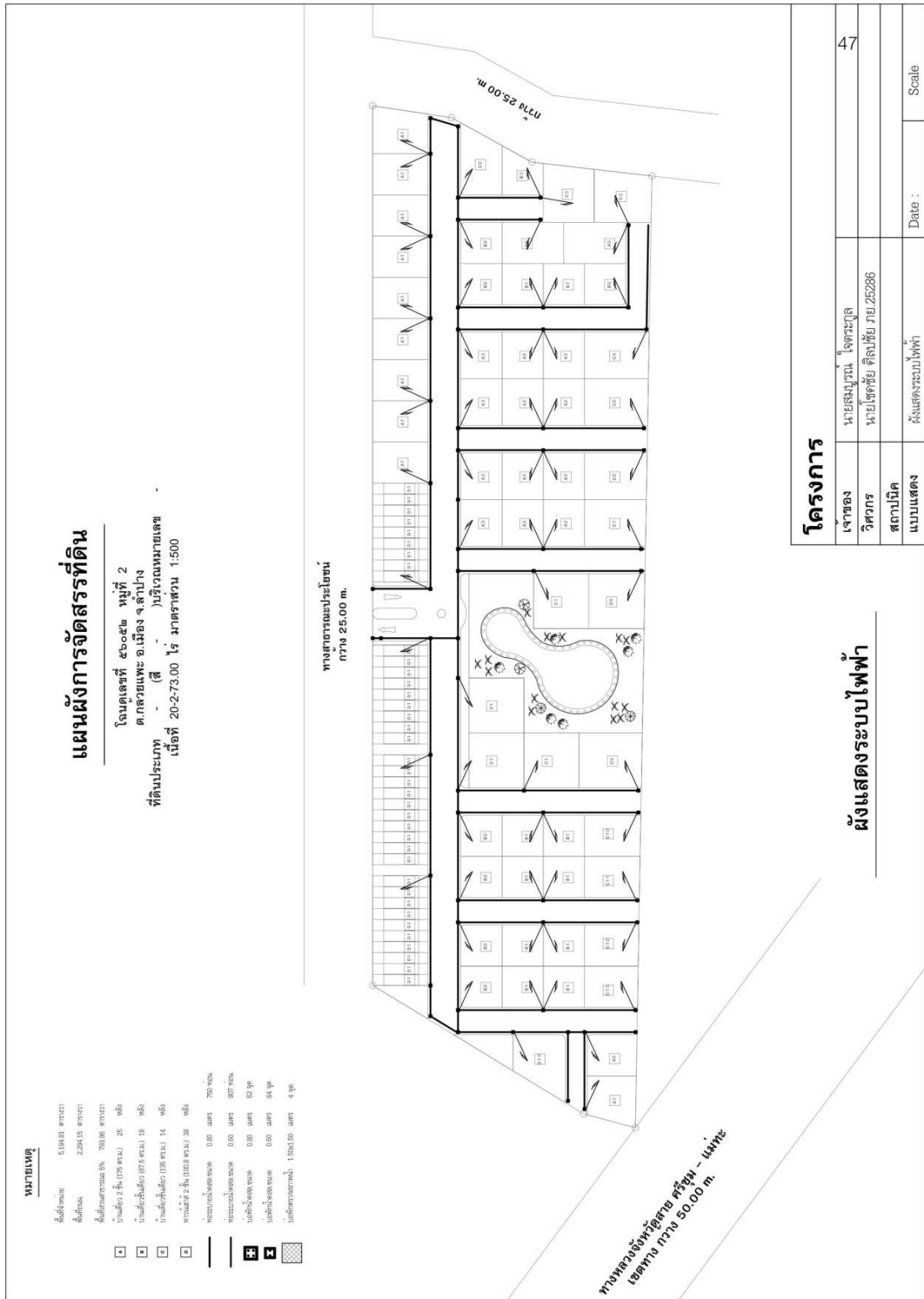
ภาพ 8 แสดงผังภูมิประเทศ



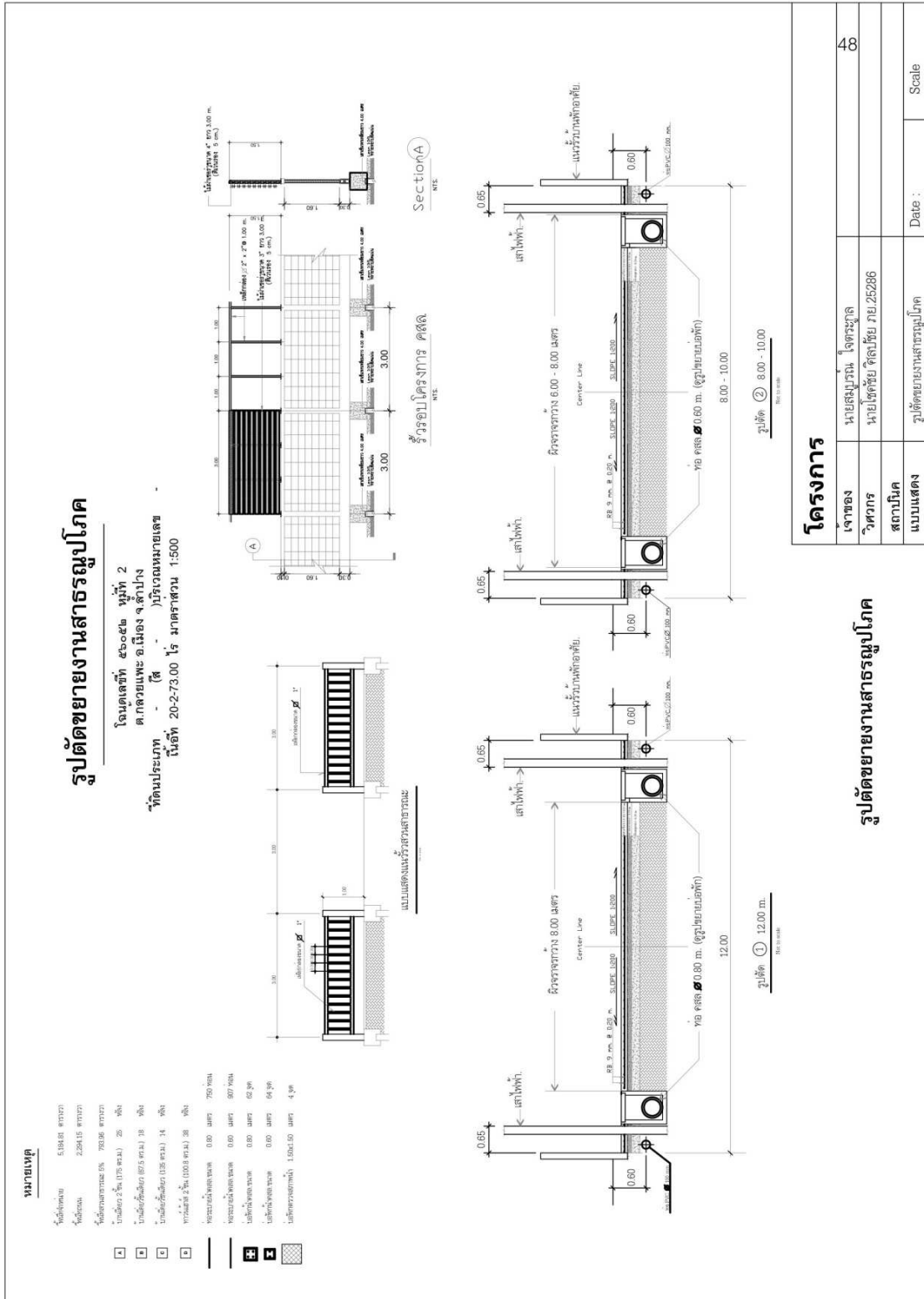
ภาพ 9 แสดงผังการวางตำแหน่งอาคาร



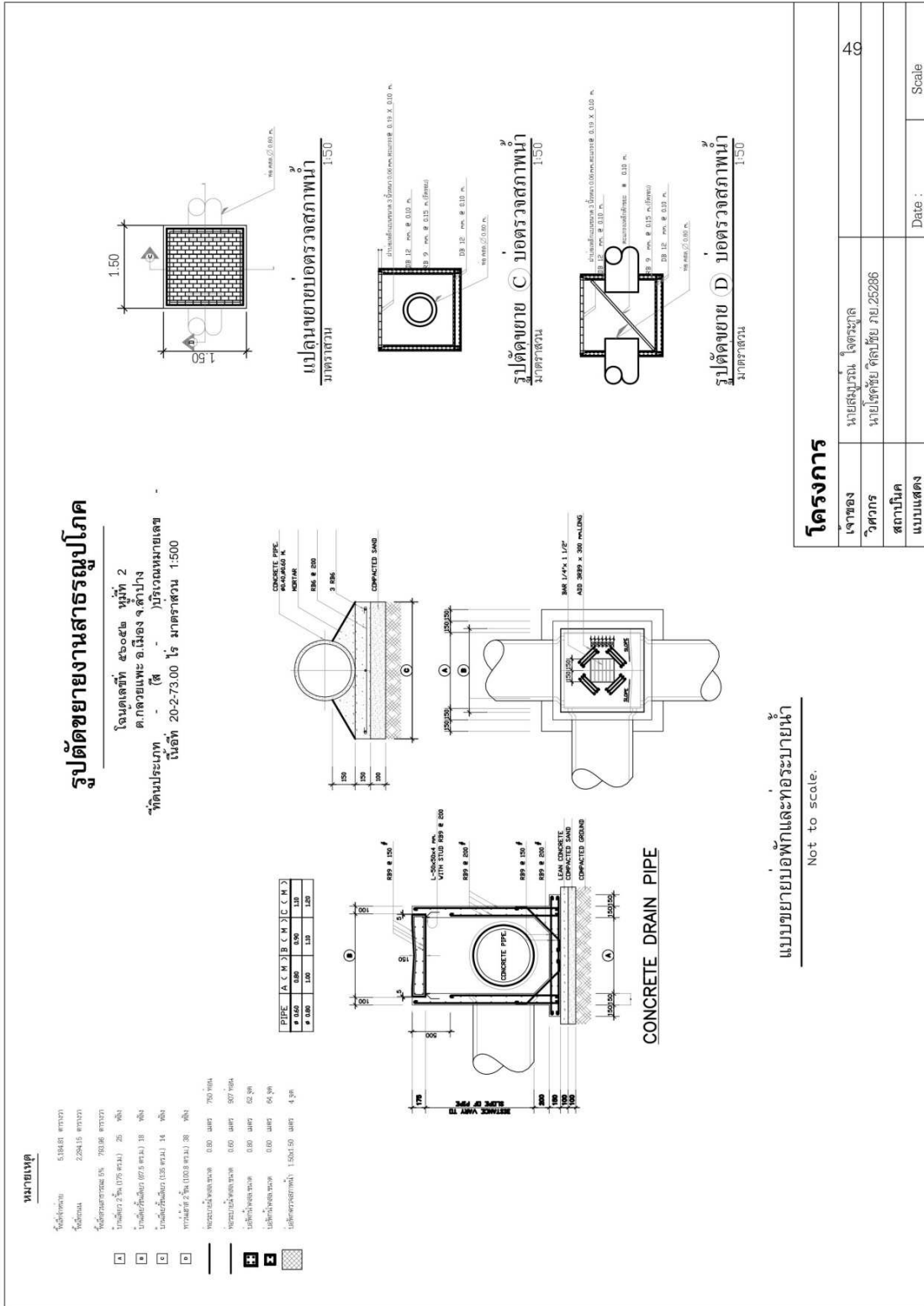
ภาพ 10 แสดงผังระบบท่อระบายน้ำเสีย



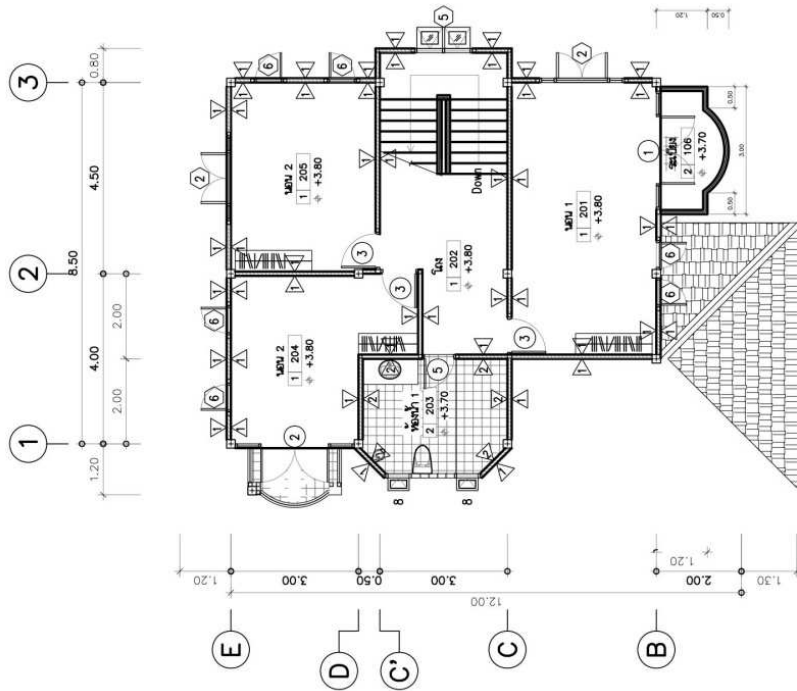
ภาพ 11 แสดงผังระบบไฟฟ้า



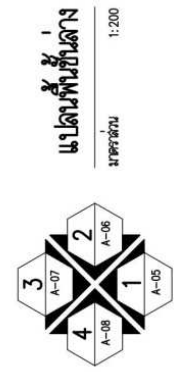
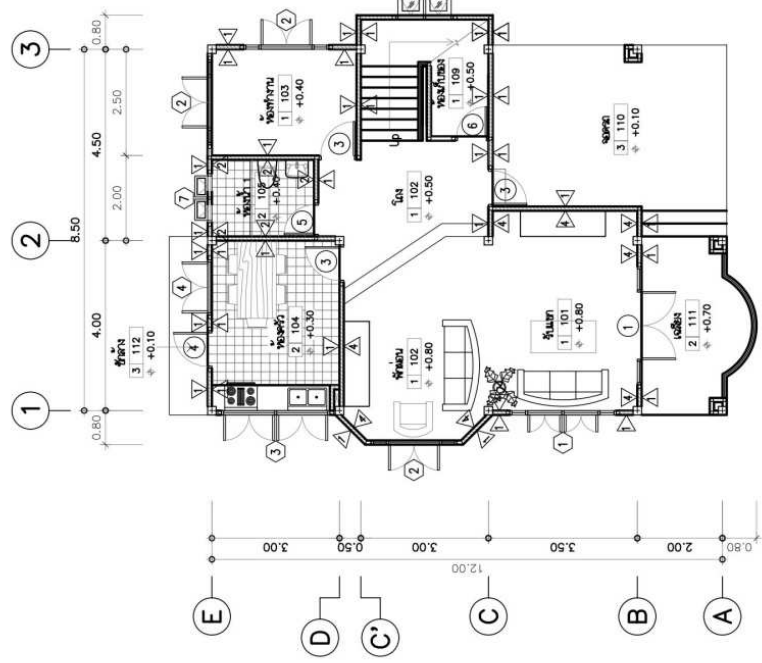
ภาพ 12 แสดงการตัดขยายงานสาธารณูปโภค



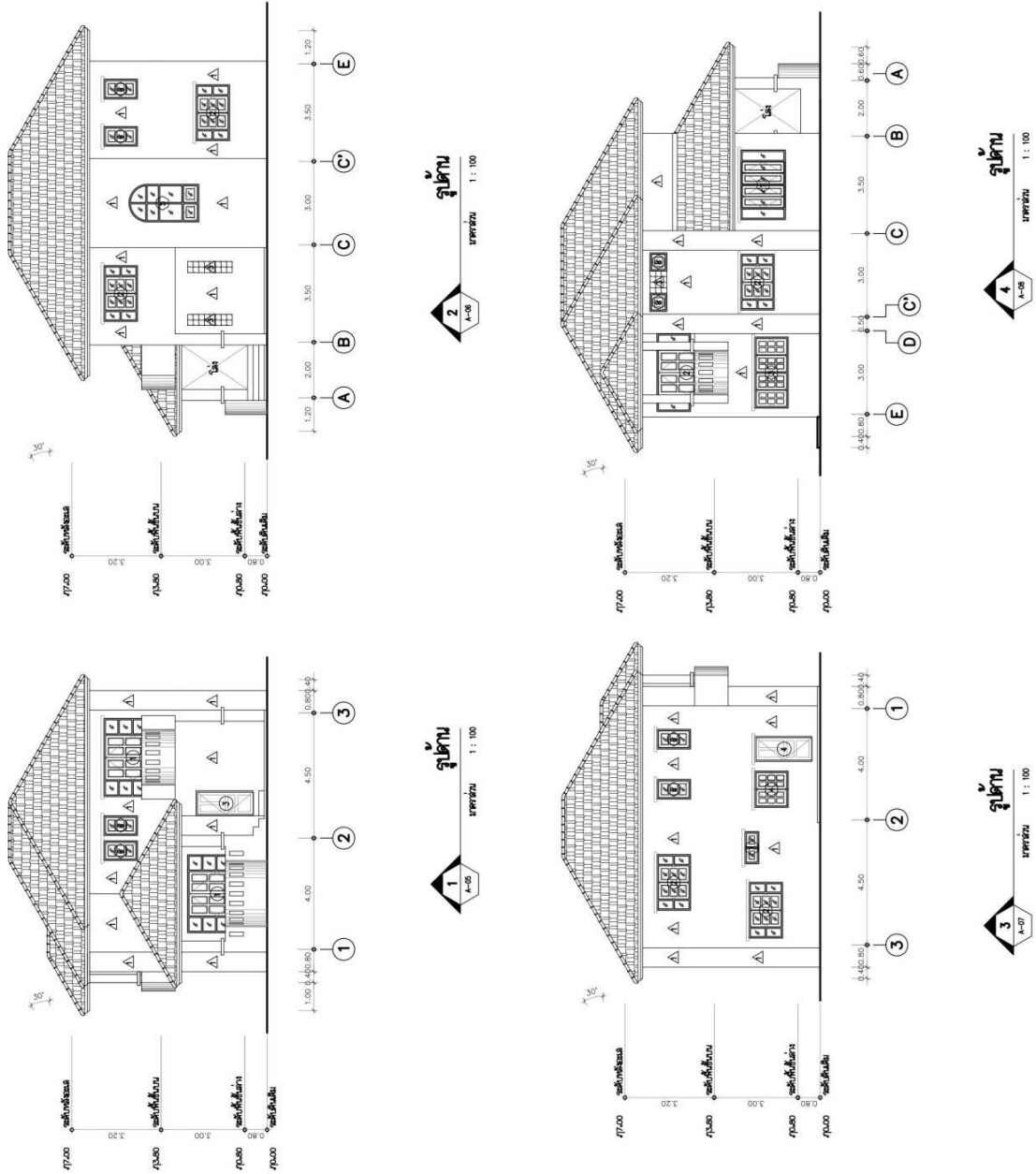
ภาพ 13 แสดงแบบขยายบ่อพักและท่อระบายน้ำ



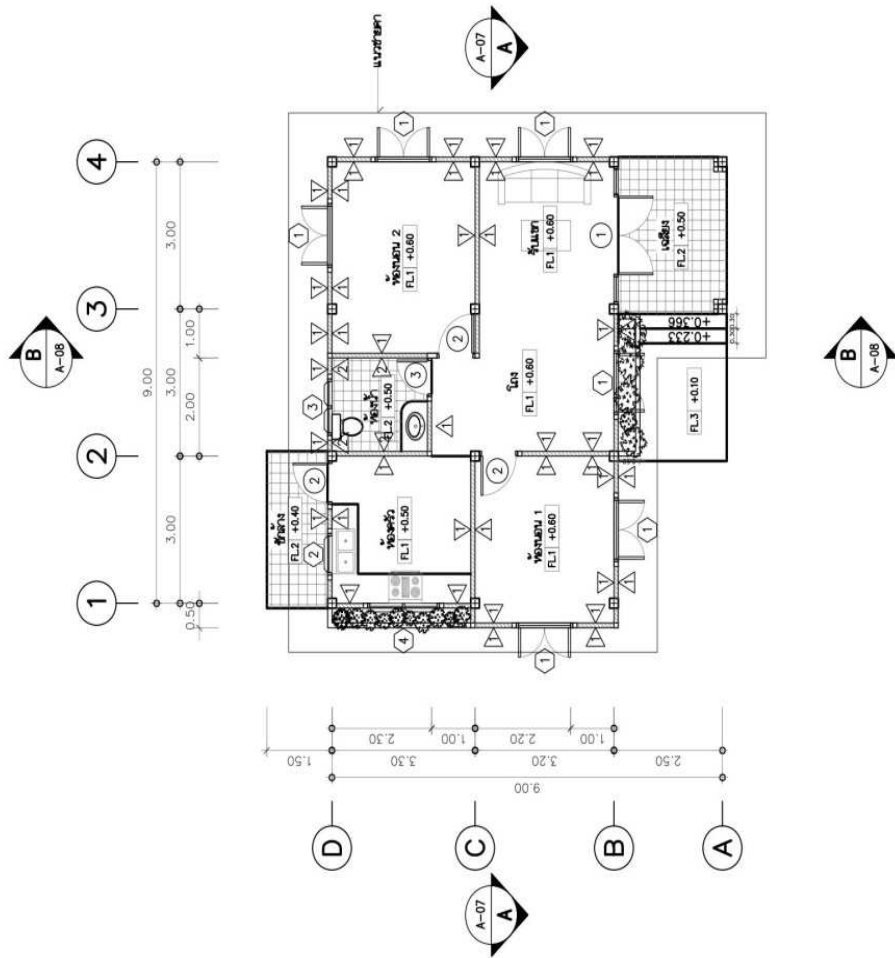
A บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (175 ตร.ม.)



ภาพ 14 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่าง



ภาพ 15 แสดงแปลนรูปด้าน 1

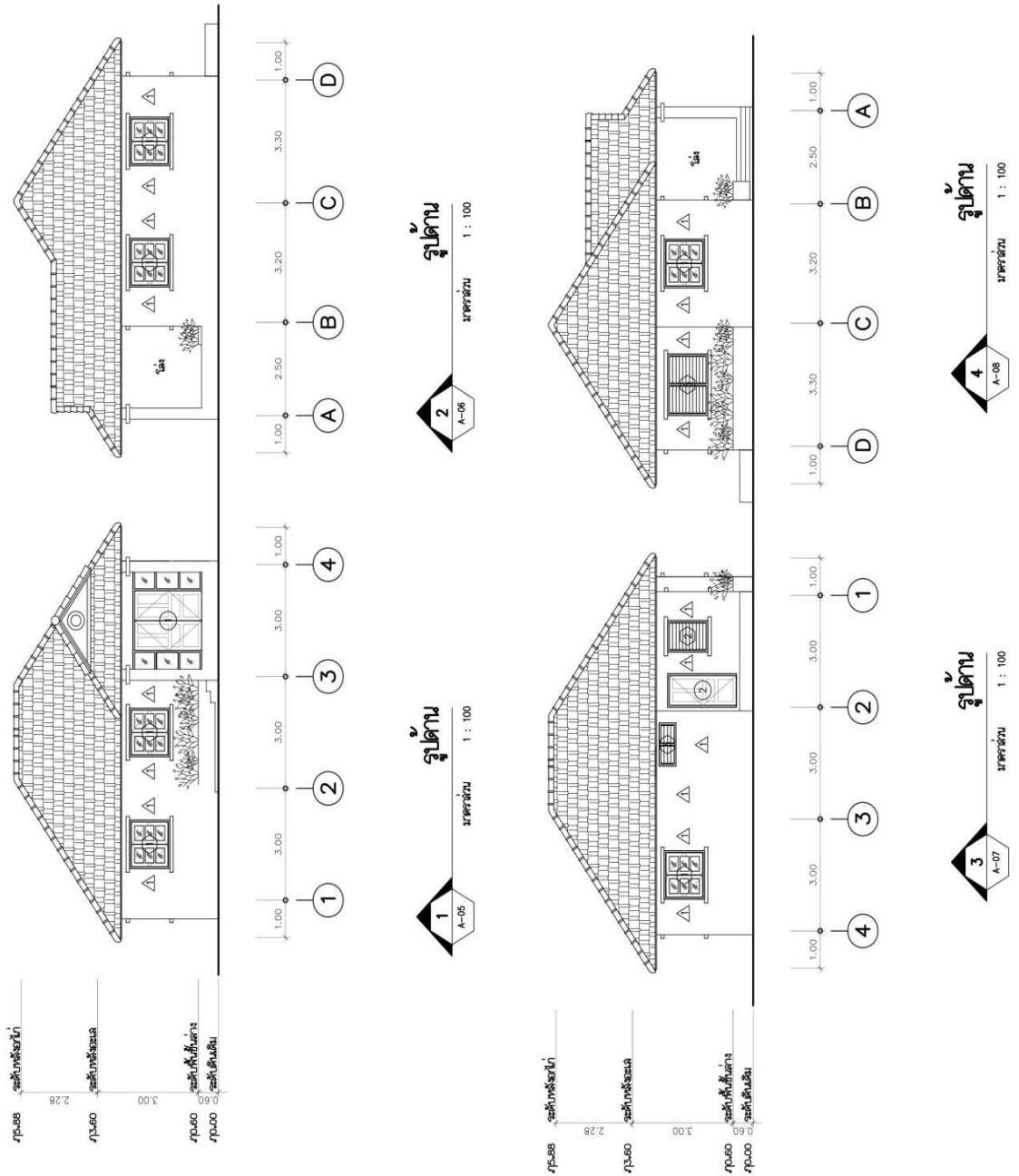


ภาพ 16 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นกึ่งกลาง 2

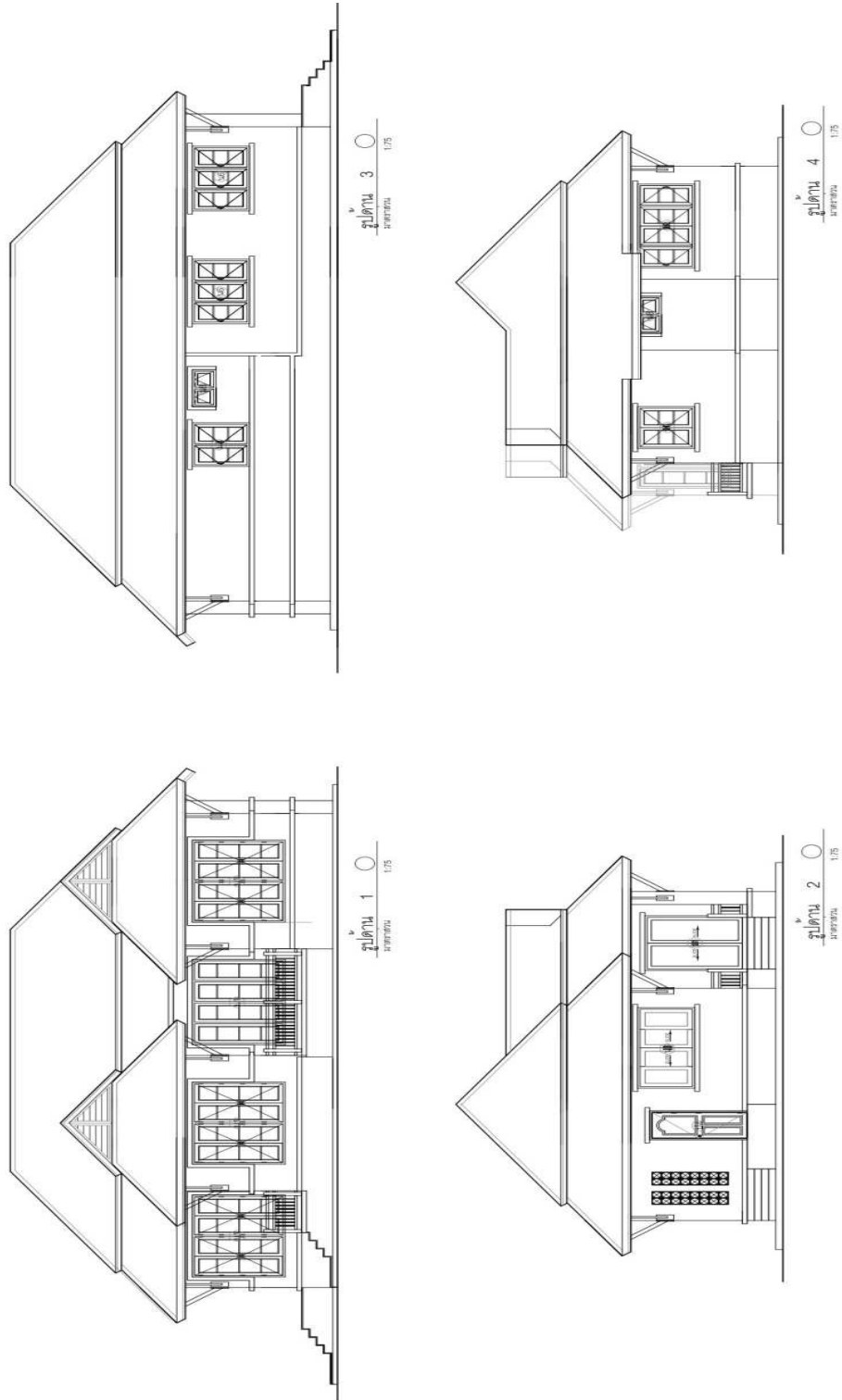


แปลนพื้นที่ชั้นกึ่งกลาง

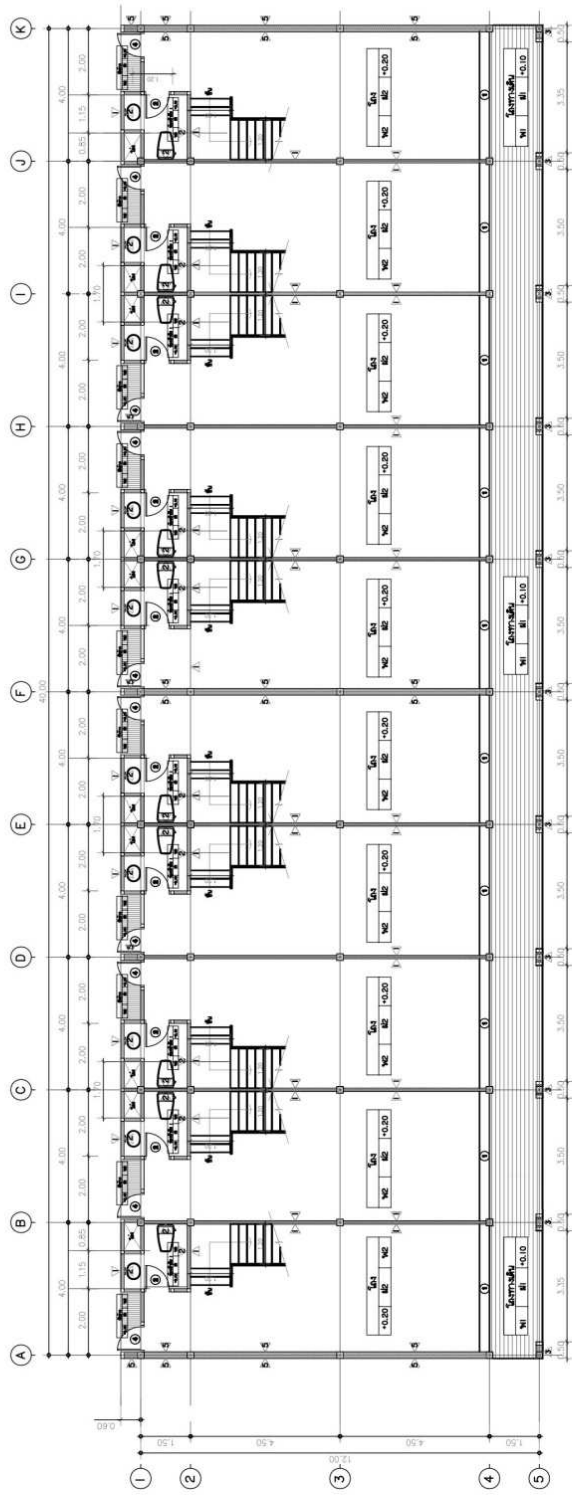
B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว (67.5 ตร.ม.)



ภาพ 17 แสดงแปลนรูปด้าน 2



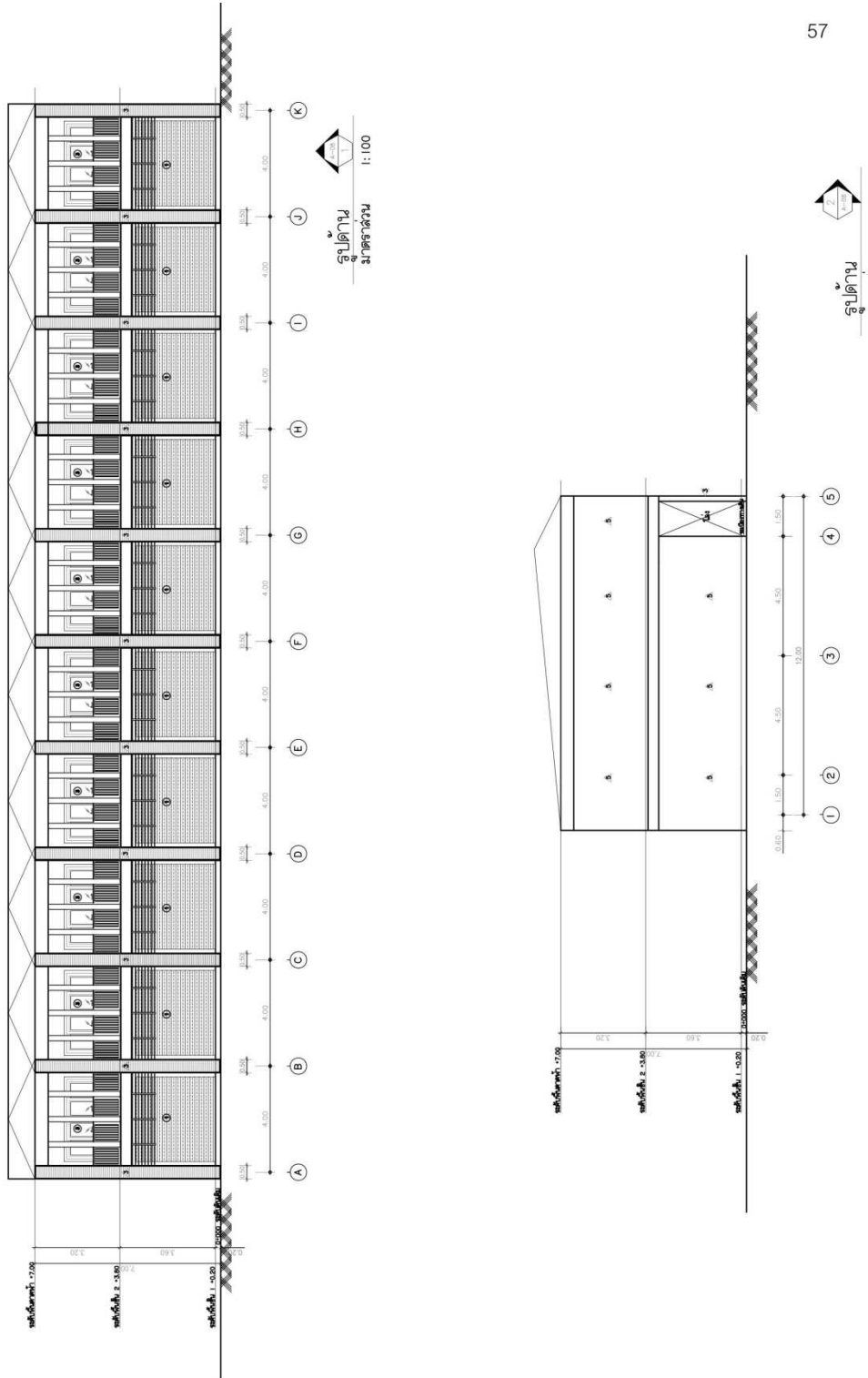
ภาพ 19 แสดงแปลนรูปด้าน 3



D ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (100.8 ตร.ม.)

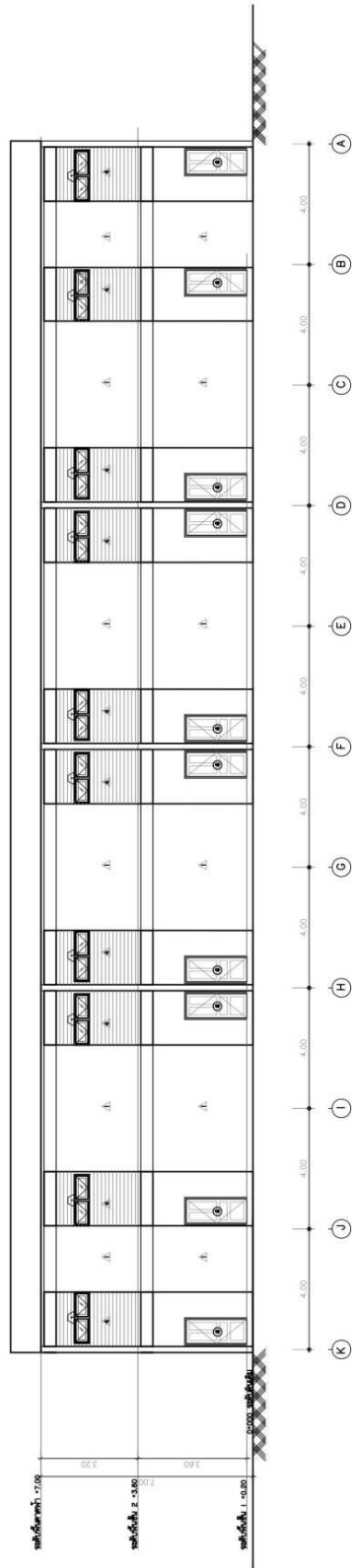
แปลนพื้นที่
ขนาดถาวร 1:100

ภาพ 20 แสดงแปลนพื้นที่ 1

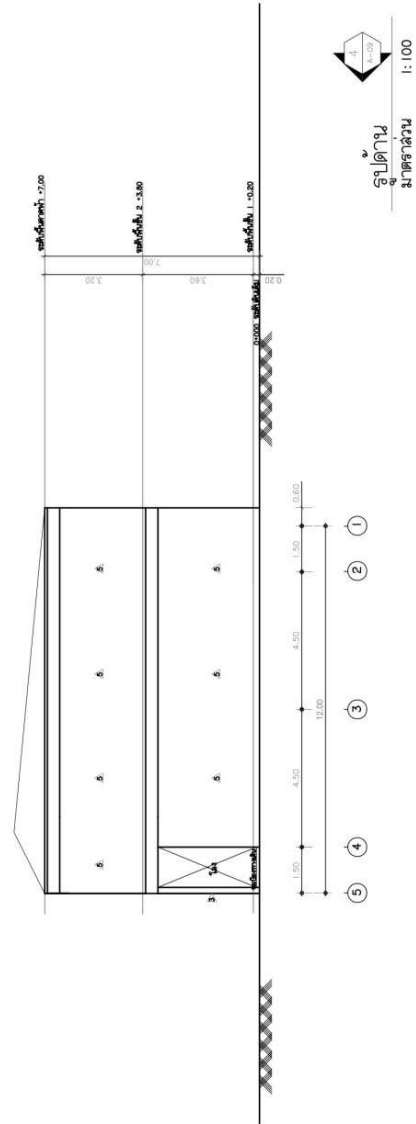


57

ภาพ 21 แสดงแปลนรูปด้าน 4



รูปด้าน
ขนาดส่วน 1:100



รูปด้าน
ขนาดส่วน 1:100

ภาพ 22 แสดงแปลนรูปด้าน 5

ตาราง 10 แสดงสมมุติฐานในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดในโครงการ

รายการ	จำนวน	พื้นที่ ใช้สอย ตร.ม.	ขนาด ที่ดิน ตร.วา	ค่าก่อสร้าง/ พื้นที่ใช้สอย	ราคาที่ดิน มาตรฐาน	ราคาที่ดิน ส่วนเพิ่ม/ ตารางวา	ราคาขาย	มูลค่า โครงการ
A1-A4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4	175	75.000	10.000	6.000	2,200,000	8,800,000
A5-A8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4	175	75.000	10.000	6.000	2,200,000	8,800,000
A9-A12	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4	175	63.750	10.000	6.000	2,132,500	8,530,000
A13-A16	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4	175	63.750	10.000	6.000	2,132,500	8,530,000
A17-A20	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4	175	63.625	10.000	6.000	2,131,750	8,527,000
A21	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1	175	79.800	10.000	6.000	2,228,800	2,228,800
A22-A23	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	2	175	84.375	10.000	6.000	2,256,250	4,512,500
A24	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1	175	72.830	10.000	6.000	2,186,980	2,186,980
A25	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1	175	67.200	10.000	6.000	2,153,200	2,153,200
		25						
B1-B5	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	5	67.5	56.250	10.000	6.000	1,012,500	5,062,500
B6-B10	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	5	67.5	56.250	10.000	6.000	1,012,500	5,062,500
B11-B14	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	4	67.5	56.125	10.000	6.000	1,011,750	4,047,000
B15-B17	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	3	67.5	56.125	10.000	6.000	1,011,750	3,035,250
B18	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	67.5	52.726	10.000	6.000	991,356	991,356
		18						
C1-C4	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	4	135	100.00	10.000	6.000	1,950,000	7,800,000
C5	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	82.870	10.000	6.000	1,847,220	1,847,220
C6-C7	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	2	135	94.435	10.000	6.000	1,916,610	3,833,220
C8	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	99.375	10.000	6.000	1,946,250	1,946,250
C9	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	98.125	10.000	6.000	1,938,750	1,938,750
C10	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	96.125	10.000	6.000	1,926,750	1,926,750
C11	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	94.873	10.000	6.000	1,919,238	1,919,238
C12	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	101.640	10.000	6.000	1,959,840	1,959,840
C13	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	114.100	10.000	6.000	2,034,600	2,034,600
C14	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	76.288	10.000	6.000	1,807,728	1,807,728
C15	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	75.310	10.000	6.000	1,801,860	1,801,860
C16	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	73.682	10.000	6.000	1,792,092	1,792,092
C17	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	72.705	10.000	6.000	1,786,230	1,786,230
C18	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1	135	89.665	10.000	6.000	1,887,990	1,887,990
		18						

ตาราง 10 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	พื้นที่ ใช้สอย ตร.ม.	ขนาด ที่ดิน ตร.วา	ค่า ก่อสร้าง /พื้นที่ใช้ สอย	ราคาที่ดิน มาตรฐาน	ราคาที่ดิน ส่วนเพิ่ม/ ตารางวา	ราคาขาย	มูลค่า โครงการ	รายการ
D1-D3	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D4-D6	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D7-D10	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	4	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D11-D13	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D14-D16	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D17-D20	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	4	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D21-23	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D24-D26	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D27-D29	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D30-D32	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D33-D35	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000
D36-D38	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3	100.8	20.000	10.000	6.000	6.000	1,128,000	3,384,000

38

หมายเหตุ: ราคาขายบ้านโครงการ



สรุปรายละเอียดส่วนประกอบของผังโครงการ

ขนาดโครงการเป็น โครงการขนาดกลาง ดูจากเนื้อที่ดินเท่ากับ 20 ไร่ 3 งาน 27 ตร.วา

ตรวจสอบขนาดสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดฯ

จำนวนแปลงดูจากสัดส่วนของที่ดินแต่ละประเภทอาคาร แล้วคำนวณเพิ่ม

สรุปรวม	จำนวนบ้านเดี่ยว	61	แปลง
	จำนวนทาวน์เฮ้าส์	38	แปลง
	จำนวนแปลงรวม	99	แปลง

บ้านเดี่ยว ส่วนที่เกิน 100 ตร.วา $(101.64-100) \times 1 = 1.64$ ตร.วา

$(114.1-100) \times 1 = 14.1$ ตร.วา

รวมที่ดินส่วนเกิน = 15.74 ตร.วา = >1 แปลง

นำมานับรวมกับแปลงย่อยเดิม = 99+1 แปลง

จำนวนแปลงย่อยรวมสำหรับนำไปคำนวณสาธารณูปโภค = 100 แปลง

จากการคิดคำนวณ ขนาดสาธารณูปโภค สรุปได้ดังนี้

1. มีเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรรมากกว่า 19 ไร่
 2. มีจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 100 แปลง ซึ่งมากกว่า 99 แปลง
- เพราะฉะนั้น เป็นโครงการจัดสรร “ขนาดกลาง”

ค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภค

ปริมาณ	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ค่าก่อสร้าง
2.1 ถนนโครงการ	9,176.58 ตร.ม.	600	5,505,948.00 บาท
2.2 งานระบบระบายน้ำ			
ท่อ คสล. ศก 0.80 ม.	750.00 ท่อน	1,500.00	1,125,000.00 บาท
บ่อพัก (1)	62.00 จุด	12,500.00	775,000.00 บาท
ท่อ คสล. ศก 0.60 ม.	907.00 ท่อน	1,200.00	1,088,400.00 บาท
บ่อพัก (2)	64.00 จุด	11,000.00	704,000.00 บาท
บ่อพักตรวจสอบสภาพน้ำ	4.00 จุด	15,000.00	60,000.00 บาท
รวมงานระบบระบายน้ำ			3,752,400.00 บาท
2.3 งานประปา น้ำใช้			
งานระบบประปา	1 จุด	900,000.00	9,000,000.00 บาท
งานวางท่อประปา	1,695 เมตร	400.00	678,000.00 บาท
รวมงานระบบประปา			5,390,400.00 บาท

2.4 งานระบบไฟฟ้า	55 ช่วง	4,500.00	247,500.00 บาท
คำนวณหาขนาดหม้อแปลง (สมมุติใช้หม้อ) $45A = (((45 \times 99) / 3) / 1.75) \times 1.25$			
= 1,070.50 => Use 1,250			
งานหม้อแปลง + ค่าติดตั้ง 1,250 KVA 1,250,000.00 บาท			
รวมงานไฟฟ้า 1,497,500.00 บาท			
2.5 งานรั้วโครงการ	700 เมตร	2,200	1,540,000.00 บาท

การแบ่งงวดงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบบ้าน A)

ราคาค่าก่อสร้าง 1,750,000.00 บาท

งวดที่ 1 10% 175,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ วางผัง ปักหมุด เตรียม
พื้นที่คนงาน ดอกเสาเข็มแล้วเสร็จ ในระยะเวลา 5 วัน นับแต่ลงนามในสัญญา

งวดที่ 2 20% 350,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ทำฐานราก ตอม่อ คานคอดิน
เสาชั้นที่ 1 เทพื้นคอนกรีต ชั้นที่ 1 และคานรับพื้นชั้นที่ 2 แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 3 20% 350,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ เทเสาชั้นที่ 2 คานชั้นหลังคา
เทพื้นคอนกรีตชั้นที่ 2 ติดตั้งโครงหลังคา และมุงกระเบื้องหลังคา แล้วเสร็จภายในระยะเวลา
20 วัน

งวดที่ 4 10% 175,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ก่อผนังอิฐ พร้อมติดตั้ง
วงกบประตู หน้าต่าง ชั้นที่ 1 และ 2 ให้แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 5 10% 175,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ เดินท่อประปา ท่อระบายน้ำ
ระบบไฟฟ้า งานฉาบปูนผนังภายในและภายนอกชั้นที่ 1 ติดตั้งถึงบำบัดของเสีย งานระบบ
ระบายน้ำแล้วเสร็จ

งวดที่ 6 10% 175,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ฉาบปูนผนังภายในและ
ฉาบปูนผนังภายในและภายนอกชั้นที่ 2 ติดตั้งแผ่นฝ้าเพดาน ติดตั้งบานประตูและหน้าต่างชั้นที่ 1
และชั้นที่ 2 แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 7 10% 175,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ปูวัสดุพื้น กระเบื้องห้องน้ำ
งานทาสีรองพื้นภายในและภายนอก ชั้นที่ 1 และ 2 แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 8 10% 175,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งสุขภัณฑ์ โคมไฟ
อุปกรณ์สวิตช์ ปลั๊กไฟ งานทางสีจรัส และเก็บรายละเอียดส่วนที่เหลือ ทอสอบการใช้งานของ
อุปกรณ์ต่าง ๆ ทำความสะอาด

การแบ่งงวดงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (แบบบ้าน B)

ราคาค่าก่อสร้าง 675,000.00 บาท

งวดที่ 1 10% 67,500.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ วางผัง ปักหมุด เตรียมบันทึกร
คนงานแล้วเสร็จ ในระยะเวลา 5 วัน นับแต่ลงนามในสัญญา

งวดที่ 2 20% 135,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ทำฐานราก ตอม่อ คานคอดิน
เสาชั้นที่ 1 เทพื้นคอนกรีต ชั้นที่ 1 แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 3 20% 67,500.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งโครงหลังคา และมุงกระเบื้อง
หลังคา แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 4 10% 67,500.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ก่อผนังอิฐ พร้อมติดตั้งวงกบ
ประตู หน้าต่าง ชั้นที่ 1 ให้แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 5 10% 67,500.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ เดินท่อประปา ท่อระบายน้ำ
ระบบไฟฟ้า งานฉาบปูนผนังภายในและภายนอกชั้นที่ 1 ติดตั้งถึงบ่าบัดของเสี้ยน งานระบบ
ระบายน้ำแล้วเสร็จ

งวดที่ 6 10% 67,500.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งแผ่นฝ้าเพดาน ติดตั้ง
บานประตูและหน้าต่างชั้นที่ 1 แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 7 10% 67,500.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ บู๊วสตุพื้น กระเบื้องห้องน้ำ
งานทาสีรองพื้นภายในและภายนอก ชั้นที่ 1 แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 8 10% 67,500.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งสุขภัณฑ์ โคมไฟ
อุปกรณ์สวิทช์ ปลั๊กไฟ งานทางสีจริง และเก็บรายละเอียดส่วนที่เหลือ ทอสอบการใช้งานของ
อุปกรณ์ต่าง ๆ ทำความสะอาด

การแบ่งงวดงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว (แบบบ้าน C)

ราคาค่าก่อสร้าง 1,350,000.00 บาท

งวดที่ 1 10% 135,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ วางผัง ปักหมุด เตรียมบันทึกรคงาน ตอกเสาเข็มแล้วเสร็จ ในระยะเวลา 5 วัน นับแต่ลงนามในสัญญา

งวดที่ 2 20% 270,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ทำฐานราก ตอม่อ คานคอดินเสาชั้นที่ 1 เทพื้นคอนกรีต ชั้นที่ 1 แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 3 20% 270,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งโครงหลังคา และ มุมกระเบื้องหลังคา แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 4 10% 135,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ก่อผนังอิฐ พร้อมติดตั้งวงกบ ประตู หน้าต่าง ชั้นที่ 1 ให้แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 5 10% 135,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ เดินท่อประปา ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า งานฉาบปูนผนังภายในและภายนอกชั้นที่ 1 ติดตั้งถึงบ้ำบัดของเสีย งานระบบระบายน้ำแล้วเสร็จ

งวดที่ 6 10% 135,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งแผ่นฝ้าเพดาน ติดตั้งบานประตูและหน้าต่างชั้นที่ 1 แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 7 10% 135,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ปูวัสดุพื้น กระเบื้องห้องน้ำ งานทาสีรองพื้นภายในและภายนอก ชั้นที่ 1 แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 8 10% 135,000.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งสุขภัณฑ์ โคมไฟ อุปกรณ์สวิทช์ ปลั๊กไฟ งานทางสีจริง และเก็บรายละเอียดส่วนที่เหลือ ทอสอบการใช้งานของ อุปกรณ์ต่าง ๆ ทำความสะอาด

การแบ่งงวดงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น (แบบบ้าน D)

ราคาค่าก่อสร้าง 1,008,000.00 บาท

งวดที่ 1 10% 100,800.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ วางผัง ปักหมุด เตรียมบันทึกรื้อถอน ดอกเสาเข็มแล้วเสร็จ ในระยะเวลา 5 วัน นับแต่ลงนามในสัญญา

งวดที่ 2 20% 201,600.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ทำฐานราก ตอม่อ คานคอดินเสาชั้นที่ 1 เทพื้นคอนกรีต ชั้นที่ 1 และคานรับพื้นชั้นที่ 2 แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 3 20% 201,600.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ เทเสาชั้นที่ 2 คานชั้นหลังคา เทพื้นคอนกรีตชั้นที่ 2 แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 4 10% 100,800.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาเทเสาชั้นดาดฟ้า คานชั้นดาดฟ้า เทพื้นคอนกรีตดาดฟ้าแล้วเสร็จในระยะเวลา 20 วัน

งวดที่ 5 10% 100,800.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ก่อผนังอิฐ พร้อมติดตั้งวงกบประตู หน้าต่าง ชั้นที่ 1 และ 2 เดินท่อประปา ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 6 10% 100,800.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ฉาบปูนผนังภายในและฉาบปูนผนังภายในและภายนอกชั้นที่ 2 ติดตั้งแผ่นฝ้าเพดาน ติดตั้งบานประตูและหน้าต่างชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ติดตั้งถึงบ่าปิด

งวดที่ 7 10% 100,800.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ปูวัสดุพื้น กระเบื้องห้องน้ำ งานทาสีรองพื้นภายในและภายนอก ชั้นที่ 1 และ 2 แล้วเสร็จในระยะเวลา 10 วัน

งวดที่ 8 10% 100,800.00 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการ ติดตั้งสุขภัณฑ์ โคมไฟ อุปกรณ์สวิตช์ ปลั๊กไฟ งานทางสีจริง และเก็บรายละเอียดส่วนที่เหลือ ทอสอบการใช้งานของอุปกรณ์ต่าง ๆ ทำความสะอาด

สมมุติฐานในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดในโครงการ

1. ราคาขายบ้านโครงการประกอบด้วย

รายการ	จำนวน	พื้นที่ใช้สอย	ขนาดที่ดิน	ราคาที่ดิน	ราคาที่ดินส่วน	ราคาขาย
		ตร.ม.	ตร.วา	มาตรฐาน	เพิ่ม/ตร.วา	
A บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (175 ตร.ม.)	1	175.0	60.000	6,000	6,000	2,500,000
B บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (ใต้ ตร.ม.)	1	67.5	55.000	6,000	6,000	1,500,000
C บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (135 ตร.ม.)	1	135.0	70.000	6,000	6,000	2,500,000
D ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (100.8 ตร.ม.)	1	100.8	20.000	6,000	6,000	1,500,000

2. เงื่อนไขการขาย

2.1 มัดจำ 50,000.00 บาท

2.2 ดาวน์ 50,000.00 บาท

2.3 ที่เหลือผ่อน 10 งวด

รวม 2.1)+2.2)+2.3) คิดเป็น 15% ของราคาขาย

2.4 เงินโอน 85% ของราคาขาย

2.5 พิจารณาแผนการขายตามเอกสารแนบ

3. ค่าที่ดินโครงการ

ขนาดพื้นที่โครงการ 20 ไร่ 2 งาน 73 ตร.วา

ราคาที่ดิน/ตารางวา 1,160 บาท

รวมเป็นเงินค่าที่ดิน 9,596,680.00 บาท

4. ค่าพัฒนาที่ดิน

4.1 ค่าถมที่ดิน (ถมเฉลี่ยสูง 1.0 เมตร) 160,000 บาท/ไร่ 3,200,000.00 บาท

5. ค่าก่อสร้าง

5.1 ถนนโครงการ 5,505,948.00 บาท

5.2 งานระบบระบายน้ำ 3,752,400.00 บาท

5.3 งานประปา น้ำใช้ 5,390,400.00 บาท

5.4 งานระบบไฟฟ้า 1,497,500.00 บาท

5.5 งานรั้วโครงการ 1,540,000.00 บาท

5.6	งานจัดสวน Land Scope 10% ของค่าที่ดิน	959,668.00 บาท
	รวมเป็นเงิน ค่าสาธารณูปโภค	18,645,916.00 บาท
5.7	ค่าก่อสร้างอาคาร	
5.7.1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (175 ตร.ม) 25 หลัง	43,750,000.00 บาท
5.7.2	บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (67.5 ตร.ม) 18 หลัง	12,150,000.00 บาท
5.7.3	บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (135 ตร.ม) 18 หลัง	24,300,000.00 บาท
5.7.4	บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (100.8 ตร.ม) 38 หลัง	38,304,000.00 บาท
	รวมค่าก่อสร้างอาคาร	118,504,000.00 บาท
	รวมเป็นเงินค่าก่อสร้างทั้งโครงการ	137,149,916.00 บาท
6.	ค่าดำเนินการ	
6.1	ค่าสถาปนิก 3% ของค่าก่อสร้าง 3.0%	4,114,497.50 บาท
6.2	ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2% ของค่าที่ดินโครงการ 2.0%	191,933.60 บาท
6.3	ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ 3,000 บาท/เดือน เดือน 75,000.00 บาท	
6.4	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 5,000 บาท/เดือน เดือน 190,000.00 บาท	
6.5	COMMISSION การขาย 3% ของรายได้ 3.0%	5,866,465.60 บาท
6.6	ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้โดยกำหนดใช้จ่ายในวันที่มีการโอน 3.3%	6,453,112.20 บาท
6.7	ภาษีธุรกิจเฉพาะ 2.5% ของรายได้โดยกำหนดใช้จ่ายในวันที่มีการโอน 2.5%	4,888,721.40 บาท
6.8	ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7%	2,966,309.20 บาท
	รวมค่าดำเนินการตลอดโครงการ	24,746,039.20 บาท
7.	เงื่อนไขการเบิกเงินกู้	
7.1	เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60% ของมูลค่า	5,158,008.00 บาท
7.2	เงินกู้ค่าถมที่ 60% ของมูลค่า	1,920,000.00 บาท
7.3	เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 60% ของมูลค่า	11,178,549.60 บาท
7.4	เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60 % ของมูลค่า	71,102,400.00 บาท
	รวมเงินกู้สูงสุดที่โครงการเบิกใช้	89,967,957.60 บาท

8. เงื่อนไขการคืนเงินต้นธนาคาร ชำระคืนเงินต้น
 - 8.1 คืนเงินต้นธนาคาร ร้อยละ 65 (จากเงินโอน 60%)
9. สมมติให้อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง 15%
- 10 เงินลงทุนโครงการทั้งสิ้น 7,107,694.88 บาท
10. กระแสเงินสดสุทธิโครงการ 20,1856,218.55 บาท
(คำนวณจากเงินสดปลายงวดเดือนสุดท้ายหักด้วยเงินลงทุน)



ตาราง 11 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 1-เดือนที่ 10

แบบบ้าน	ขนาดที่ดิน	ราคาต่อ หน่วย	จำนวน ยูนิต	รวมมูลค่า ก่อสร้าง	ขายได้ใน เดือนที่	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10
A1-A4	75.000	2,590,000	4	10,360,000	เดือนที่ 1	200,000	200,000	115,400	115,400	115,400	115,400	115,400	115,400	115,400	115,400
A5-A8	75.000	2,590,000	4	10,360,000	เดือนที่ 2		200,000	200,000	115,400	115,400	115,400	115,400	115,400	115,400	115,400
A9-A12	63.750	2,522,500	4	10,090,000	เดือนที่ 3			200,000	200,000	111,350	111,350	111,350	111,350	111,350	111,350
A13-A16	63.750	2,522,500	4	10,090,000	เดือนที่ 4				200,000	200,000	111,350	111,350	111,350	111,350	111,350
A17-A20	63.625	5,821,750	4	10,087,000	เดือนที่ 5					200,000	111,305	111,305	111,305	111,305	111,305
A21	79.800	2,618,800	1	2,618,000	เดือนที่ 6						50,000	50,000	29,282	29,282	29,282
A22-A23	84.375	2,646,250	2	5,292,500	เดือนที่ 6						100,000	100,000	59,388	59,388	59,388
A24	72.830	2,576,980	1	2,576,980	เดือนที่ 7							50,000	50,000	28,655	28,655
A25	67.200	2,543,200	1	2,543,200	เดือนที่ 7							50,000	50,000	28,148	28,148
รวมรายได้ A			25	64,018,480		200,000	400,000	515,400	630,800	742,150	803,500	814,805	753,475	710,277	710,277
B1-B5	56.250	1,507,500	5	7,537,500	เดือนที่ 5					250,000	250,000	63,063	63,063	63,063	63,063
B6-B10	56.250	1,507,500	5	7,537,500	เดือนที่ 6						250,000	250,000	63,063	63,063	63,063
B11-B14	56.125	1,507,750	4	6,027,000	เดือนที่ 7							200,000	200,000	50,405	50,405
B15-B17	56.125	1,507,750	3	4,520,250	เดือนที่ 8								150,000	150,000	37,804
B18	52.726	1,466,356	1	1,466,656	เดือนที่ 13										
รวมรายได้ B			18	27,108,606		-	-	-	-	250,000	500,000	513,063	476,125	326,530	214,334
C1-C4	20.00	1,500,000	4	10,720,000	เดือนที่ 13										
C5	20.00	1,500,000	1	2,577,220	เดือนที่ 13										
C6-C7	20.00	1,500,000	2	5,293,220	เดือนที่ 14										
C8	20.00	1,500,000	1	2,676,250	เดือนที่ 15										
C9	20.00	1,500,000	1	2,668,750	เดือนที่ 15										
C10	20.00	1,500,000	1	2,656,750	เดือนที่ 16										

ตาราง 11 (ต่อ)

แบบบ้าน	ขนาดที่ดิน	ราคาต่อหน่วย	จำนวน ยูนิต	รวมมูลค่า ก่อสร้าง	ขายได้ใน เดือนที่	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10
C11	20.00	1,500,000	1	2,649,238	เดือนที่ 16										
C12	20.00	1,500,000	1	2,699,840	เดือนที่ 13										
C13	20.00	1,500,000	1	2,764,600	เดือนที่ 13										
C14	20.00	1,500,000	1	2,537,728	เดือนที่ 17										
C15	20.00	1,500,000	1	2,531,660	เดือนที่ 17										
C16	20.00	1,500,000	1	2,522,092	เดือนที่ 18										
C17	20.00	1,500,000	1	2,516,230	เดือนที่ 18										
C18	20.00	1,500,000	1	2,617,990	เดือนที่ 18										
รวมรายได้ C			18	47,421,768		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1-D3	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 14										
D4-D6	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 15										
D7-D10	20.000	1,500,000	4	6,000,000	เดือนที่ 16										
D11-D13	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 17										
D14-D16	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 18										
D17-D20	20.000	1,500,000	4	6,000,000	เดือนที่ 19										
D21-23	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 20										
D24-D26	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 21										
D27-D29	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 22										
D30-D32	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 23										
D33-D35	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 24										
D36-D38	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 25										
รวมรายได้ D			38	57,000,000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ทั้งสิ้น			99	195,548,854		200,000	400,000	515,400	630,800	992,150	1,303,500	1,327,868	1,229,600	1,036,807	924,611

ตาราง 12 แสดงการบริหารการขายโครงการเดือนที่ 11-เดือนที่ 24

แบบบ้าน	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21	เดือนที่ 22	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24
A1-A4	115,400	1154,400		8,806,000										
A5-A8	115,400	115,400	115,400		8,576,500									
A9-A12	111,350	111,350	111,350	111,350		8,576,500								
A13-A16	111,350	111,350	111,350	111,350	111,350		8,576,500							
A17-A20	111,350	111,350	111,350	111,350	111,350	111,350		8,576,500						
A21	29,282	29,282	29,282	29,282	29,282	29,282	29,282		2,225,990					
A22-A23	59,388	59,388	59,388	59,388	59,388	59,388	59,388		4,498,625					
A24	28,655	28,655	28,655	28,655	28,655	28,655	28,655	28,655		2,190,433				
A25	28,148	28,148	28,148	28,148	28,148	28,148	28,148	28,148		2,161,720				
รวมรายได้ A	710,277	710,277	594,877	9,285,477	9,174,127	8,833,277	8,721,972	8,630,753	6,724,605	4,352,153	-	-	-	-
B1-B5	63,063	63,063	63,063	63,063	63,063	63,063		6,406,875						
B6-B10	63,063	63,063	63,063	63,063	63,063	63,063	63,063		6,406,875					
B11-B14	50,405	50,405	50,405	50,405	50,405	50,405	50,405	50,405		5,122,950				
B15-B17	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804		3,842,213			
B18			50,000	50,000	12,295	12,295	12,295	12,295	12,295	12,295	12,295	12,295	12,295	12,295
รวมรายได้ B	214,334	314,334	264,334	264,334	226,629	226,629	163,567	6,507,379	6,456,974	5,135,245	3,854,508	12,295	12,295	12,295
C1-C4			200,000	200,000	120,800	120,800	120,800	120,800	120,800	120,800	120,800	120,800	120,800	120,800
C5				50,000	50,000	28,658	28,658	28,658	28,658	28,658	28,658	28,658	28,658	28,658
C6-C7				100,000	100,000	59,398	59,398	59,398	59,398	59,398	59,398	59,398	59,398	59,398
C8					50,000	50,000	30,144	30,144	30,144	30,144	30,144	30,144	30,144	30,144
C9					50,000	50,000	30,031	30,031	30,031	30,031	30,031	30,031	30,031	30,031
C10						50,000	50,000	29,851	29,851	29,851	29,851	29,851	29,851	29,851

ตาราง 12 (ต่อ)

แบบบ้าน	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21	เดือนที่ 22	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24
C11						50,000	50,000	29,739	29,739	29,739	29,739	29,739	29,739	29,739
C12			50,000	50,000	30,348	30,348	30,348	30,348	30,348	30,348	30,348	30,348	30,348	30,348
C13			50,000	50,000	31,469	31,469	31,469	31,469	31,469	31,469	31,469	31,469	31,469	31,469
C14							50,000	50,000	28,066	28,066	28,066	28,066	28,066	28,066
C15							50,000	50,000	27,978	27,978	27,978	27,978	27,978	27,978
C16								50,000	50,000	27,831	27,831	27,831	27,831	27,831
C17								50,000	50,000	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743
C18								50,000	50,000	29,270	29,270	29,270	29,270	29,270
รวมรายได้ C	-	-	30,000	450,000	432,617	470,673	530,848	640,438	596,482	531,327	531,327	531,327	531,327	531,327
D1-D3				150,000	150,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500
D4-D6					150,000	150,000	150,000	150,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500
D7-D10						200,000	200,000	200,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
D11-D13							150,000	150,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500
D14-D16								150,000	150,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500
D17-D20									200,000	200,000	200,000	50,000	50,000	50,000
D21-23										150,000	150,000	37,500	37,500	37,500
D24-D26											150,000	150,000	37,500	37,500
D27-D29												150,000	150,000	37,500
D30-D32													150,000	150,000
D33-D35														150,000
D36-D38														
รวมรายได้ D	-	-	-	150,000	300,000	387,500	425,000	425,000	512,500	550,000	550,000	587,500	625,000	662,500
รวมรายได้ทั้งสิ้น	924,611	924,611	1,159,211	10,149,811	10,149,811	10,133,373	9,918,079	16,203,570	14,290,561	10,568,725	4,935,834	1,131,122	1,168,622	1,206,122

ตาราง 13 แสดงการบริหารการขายโครงการเดือนที่ 25-เดือนที่ 38

แบบบ้าน	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28	เดือนที่ 29	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35	เดือนที่ 36	เดือนที่ 37	เดือนที่ 38
A1-A4														
A5-A8														
A9-A12														
A13-A16														
A17-A20														
A21														
A22-A23														
A24														
A25														
รวมรายได้ A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1-B5														
B6-B10														
B11-B14														
B15-B17														
B18		1,263,403												
รวมรายได้ B	-	1,263,403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C1-C4		9,112,000												
C5	28,658		2,190,637											
C6-C7	59,398		4,499,237											
C8	30,144	30,144		2,274,813										
C9	30,031	30,031		2,268,438										
C10	29,851	29,851	29,851		2,258,238									

ตาราง 13 (ต่อ)

แบบบ้าน	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28	เดือนที่ 29	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35	เดือนที่ 36	เดือนที่ 37	เดือนที่ 38
C11	29,739	29,739	29,739		2,251,852									
C12		2,286,364												
C13		2,349,910												
C14	28,066	28,066	28,066	28,066		2,157,069								
C15	27,978	27,978	27,978	27,978		2,152,081								
C16	27,781	27,781	27,781	27,781	27,781		2,143,778							
C17	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743		2,138,796							
C18	29,270	29,270	29,270	29,270	29,270		2,225,292							
รวมรายได้ C	348,710	6,890,352	6,890,352	4,664,139	4,594,934	4,309,150	6,507,865							
D1-D3	37,500		3,825,000											
D4-D6	37,500	37,500		3,825,000										
D7-D10	50,000	50,000	50,000		5,100,000									
D11-D13	37,500	37,500	37,500	37,500		3,825,000								
D14-D16	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	3,825,000								
D17-D20	50,000	37,500	50,000	50,000	50,000	50,000	3,825,000							
D21-23	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	3,825,000						
D24-D26	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	3,825,000					
D27-D29	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	3,825,000				
D30-D32	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500		3,825,000		
D33-D35	150,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500		3,825,000	
D36-D38	150,000	150,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500		3,825,000
รวมรายได้ D	700,000	550,000	4,225,000	4,175,000	5,412,500	4,100,000	4,050,000	5,287,500	3,975,000	3,937,000	3,900,000	3,862,500	3,825,000	3,825,000
รวมรายได้ ทั้งสิ้น	1,048,710	15,822,330	11,822,352	8,859,139	10,007,434	8,409,150	10,557,885	5,287,500	3,975,000	3,937,000	3,900,000	3,862,500	3,825,000	3,825,000

ตาราง 14 แสดงการจ่ายค่าก่อสร้างโครงการ เดือนที่ 6-เดือนที่ 14

แบบบ้าน	ขนาด ที่ดิน ตร.วา	ราคา ก่อสร้าง/ ยูนิต	จำนวน ยูนิต	รวมมูลค่า ก่อสร้าง	เริ่ม ก่อสร้าง	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14
A1-A4	75.00	1,750,000	4	7,000,000	เดือนที่ 6	7,000,000	1,400,000	1,400,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	
A5-A8	75.00	1,750,000	4	7,000,000	เดือนที่ 7		700,000	1,400,000	1,400,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
A9-A12	63.75	1,750,000	4	7,000,000	เดือนที่ 8			700,000	1,400,000	1,400,000	700,000	700,000	700,000	700,000
A13-A16	63.75	1,750,000	4	7,000,000	เดือนที่ 9				700,000	1,400,000	1,400,000	700,000	700,000	700,000
A17-A20	63.63	1,750,000	4	7,000,000	เดือนที่ 10					700,000	1,400,000	1,400,000	700,000	700,000
A21	79.80	1,750,000	1	1,750,000	เดือนที่ 11						175,000	350,000	350,000	175,000
A22-A23	84.38	1,750,000	2	3,500,000	เดือนที่ 11						350,000	700,000	700,000	350,000
A24	72.83	1,750,000	1	1,750,000	เดือนที่ 12							175,000	350,000	350,000
A25	67.20	1,750,000	1	1,750,000	เดือนที่ 12							175,000	350,000	350,000
รวมรายได้ A		1,750,000	25	43,750,000		700,000	2,100,000	3,500,000	4,200,000	4,900,000	5,425,000	5,600,000	5,250,000	4,025,000
B1-B5	56.25	675,000	5	3,375,000	เดือนที่ 10					337,500	675,000	675,000	337,500	337,500
B6-B10	56.25	675,000	5	3,375,000	เดือนที่ 11						337,500	675,000	675,000	337,500
B11-B14	56.13	675,000	4	2,700,000	เดือนที่ 12							270,000	540,000	540,000
B15-B17	56.13	675,000	3	2,025,000	เดือนที่ 13								202,500	405,000
B18	52.73	675,000	1	675,000	เดือนที่ 18									
รวมรายได้ B			18	12,150,000		-	-	-	-		337,500	1,012,500	1,755,000	1,620,000
C1-C4	100.00	1,350,000	4	5,400,000	เดือนที่ 18									
C5	82.87	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 19									
C6-C7	94.44	1,350,000	2	2,700,000	เดือนที่ 19									
C8	99.38	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 20									
C9	98.13	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 20									
C10	96.13	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 21									

ตาราง 14 (ต่อ)

แบบบ้าน	ขนาด ที่ดิน	ราคาต่อ หน่วย	จำนวน ยูนิต	รวมมูลค่า ก่อสร้าง	ขายได้ใน เดือนที่	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14
C11	94.87	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 21									
C12	101.64	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 18									
C13	114.10	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 18									
C14	76.29	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 22									
C15	75.31	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 22									
C16	73.68	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 23									
C17	72.71	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 23									
C18	89.67	1,350,000	1	1,350,000	เดือนที่ 23									
รวมรายได้ C			18	24,300,000		-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1-D3	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 19									
D4-D6	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 19									
D7-D10	20.000	1,008,000	4	3,024,000	เดือนที่ 19									
D11-D13	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 22									
D14-D16	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 22									
D17-D20	20.000	1,008,000	4	3,024,000	เดือนที่ 22									
D21-23	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 25									
D24-D26	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 25									
D27-D29	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 25									
D30-D32	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 28									
D33-D35	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 28									
D36-D38	20.000	1,008,000	3	3,024,000	เดือนที่ 28									
รวมรายได้ D			38	38,304,000		-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ทั้งสิ้น			99	118,504,000		700,000	2,100,000	3,500,000	4,200,000	5,237,500	6,437,500	7,220,000	7,050,000	5,645,000

ตาราง 15 แสดงการจ่ายค่าก่อสร้างโครงการ เดือนที่ 15-เดือนที่ 28

แบบบ้าน	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21	เดือนที่ 22	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28
A1-A4														
A5-A8														
A9-A12	700,000													
A13-A16	700,000	700,000												
A17-A20	700,000	700,000	700,000											
A21	175,000	175,000	175,000	175,000										
A22-A23	360,000	360,000	360,000	360,000										
A24	175,000	175,000	175,000	175,000	175,000									
A25	175,000	175,000	175,000	175,000	175,000									
รวมรายได้ A	2,975,000	2,275,000	1,575,000	875,000	350,000									
B1-B5	337,500	337,500	337,500											
B6-B10	337,500	337,500	337,500	337,500										
B11-B14	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000									
B15-B17	405,000	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500								
B18				67,500	135,000	135,000	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500		
รวมรายได้ B	1,350,000	1,147,500	1,147,500	877,500	607,500	337,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	-	-
C1-C4				540,000	1,080,000	1,080,000	540,000	540,000	540,000	540,000	540,000			
C5					135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000		
C6-C7					270,000	540,000	540,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000		
C8					135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000	
C9					135,000	270,000	270,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000	135,000	
C10						135,000	270,000	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000

ตาราง 15 (ต่อ)

แบบบ้าน	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21	เดือนที่ 22	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28
C11							135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000	1358,000	135,000
C12							135,000	135,000	135,000	135,000	135,000			
C13							135,000	135,000	135,000	135,000	135,000			
C14								135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	1358,000	135,000
C15								135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000	135,000
C16									135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000
C17									135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000
C18									135,000	270,000	270,000	135,000	135,000	135,000
รวมรายได้ C	-	-	-	810,000	2,025,000	2,700,000	2,430,000	2,565,000	2,970,000	3,105,000	835,000	1,620,000	1,215,000	945,000
D1-D3					302,400	604,800	604,800	302,400	302,400	302,400	302,400	302,400		
D4-D6					302,400	604,800	604,800	302,400	302,400	302,400	302,400	302,400		
D7-D10					403,200	806,400	806,400	302,400	403,200	403,200	403,200	403,200		
D11-D13								302,400	604,800	604,800	302,400	302,400	302,400	302,400
D14-D16								302,400	604,800	604,800	302,400	302,400	302,400	302,400
D17-D20								403,200	806,400	806,400	403,200	403,200	403,200	302,400
D21-23											302,400	604,800	604,800	302,400
D24-D26											302,400	604,800	604,800	302,400
D27-D29											302,400	604,800	604,800	302,400
D30-D32														302,400
D33-D35														302,400
D36-D38														302,400
รวมรายได้ D	-	-	-	-	1,008,000	2,016,000	2,016,000	2,016,000	3,024,000	3,024,000	2,923,200	3,830,400	2,822,400	2,822,400
รวมรายได้ทั้งสิ้น	4,325,000	3,422,500	2,722,500	2,562,500	3,990,500	5,053,500	4,513,500	4,548,500	6,061,500	6,196,500	5,825,700	5,450,400	4,037,400	3,767,400

ตาราง 16 แสดงการจ่ายค่าก่อสร้างโครงการ เดือนที่ 29-เดือนที่ 35

แบบบ้าน	เดือนที่ 29	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35
A1-A4							
A5-A8							
A9-A12							
A13-A16							
A17-A20							
A21							
A22-A23							
A24							
A25							
รวมรายได้ A	-	-	-	-	-	-	-
B1-B5							
B6-B10							
B11-B14							
B15-B17							
B18							
รวมรายได้ B	-	-	-	-	-	-	-
C1-C4							
C5							
C6-C7							
C8							
C9							
C10							

ตาราง 16 (ต่อ)

แบบบ้าน	เดือนที่ 29	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35
C11							
C12							
C13							
C14	135,000						
C15	135,000						
C16	135,000	135,000					
C17	135,000	135,000					
C18	135,000	135,000					
รวมรายได้ C	675,000	405,000	-	-	-	-	-
D1-D3							
D4-D6							
D7-D10							
D11-D13	302,400						
D14-D16	302,400						
D17-D20	403,200						
D21-23	302,400	302,400	302,400	302,400			
D24-D26	302,400	302,400	302,400	302,400			
D27-D29	302,400	302,400	302,400	302,400			
D30-D32	302,400	302,400	302,400	302,400	302,400	302,400	302,400
D33-D35	604,800	604,800	302,400	302,400	302,400	302,400	302,400
D36-D38	604,800	604,800	302,400	302,400	302,400	302,400	302,400
รวมรายได้ D	3,729,600	2,721,600	1,814,400	1,814,400	907,200	907,200	907,200
รวมรายได้ทั้งสิ้น	4,404,500	3,126,600	1,814,400	1,814,400	907,200	907,200	907,200

ตาราง 17 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 14-เดือนที่ 22

แบบบ้าน	ขนาด ที่ดิน	ราคา ก่อสร้าง/ ยูนิต	จำนวน ยูนิต	รวมมูลค่า ก่อสร้าง	เริ่ม ก่อสร้าง	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21	เดือนที่ 22
A1-A4	75.00	2,590,000	4	10,360,000	เดือนที่ 14	10,360,000								
A5-A8	75.00	2,590,000	4	10,360,000	เดือนที่ 15		10,360,000							
A9-A12	63.75	2,590,000	4	10,090,000	เดือนที่ 16			10,090,000						
A13-A16	63.75	2,590,000	4	10,990,000	เดือนที่ 17				10,090,000					
A17-A20	63.63	2,590,000	4	10,087,000	เดือนที่ 18					10,087,000				
A21	79.80	2,590,000	1	2,618,800	เดือนที่ 19						2,618,800			
A22-A23	84.38	2,590,000	2	5,292,500	เดือนที่ 19						5,292,500			
A24	72.83	2,590,000	1	2,576,990	เดือนที่ 20							2,576,980		
A25	67.20	2,590,000	1	2,543,200	เดือนที่ 20								2,543,200	
รวมรายได้ A			25	64,018,480		10,360,000	10,360,000	10,090,000	10,090,000	10,087,000	7,911,300	5,120,180	-	-
B1-B5	56.25	1,507,500	5	7,537,500	เดือนที่ 18					7,537,500				
B6-B10	56.25	1,507,500	5	7,537,500	เดือนที่ 19						7,537,500			
B11-B14	56.13	1,507,500	4	6,027,000	เดือนที่ 20							6,027,000		
B15-B17	56.13	1,507,500	3	4,520,250	เดือนที่ 21								4,520,250	
B18	52.73	1,486,356	1	2,543,200	เดือนที่ 26									
รวมรายได้ B			18	27,106,606						7,537,500	7,537,500	6,027,000	4,520,250	-
C1-C4	100.00	2,690,000	4	10,720,000	เดือนที่ 26									
C5	82.87	2,577,220	1	2,577,220	เดือนที่ 27									
C6-C7	94.44	2,666,610	2	5,293,220	เดือนที่ 27									
C8	99.38	2,676,250	1	2,676,250	เดือนที่ 28									
C9	98.13	2,668,750	1	2,668,750	เดือนที่ 28									
C10	96.13	2,656,750	1	2,656,750	เดือนที่ 29									
C11	94.87	2,649,238	1	2,649,238	เดือนที่ 29									
C12	101.64	2,699,840	1	2,699,840	เดือนที่ 26									

ตาราง 17 (ต่อ)

แบบบ้าน	ขนาด ที่ดิน	ราคาต่อ หน่วย	จำนวน ยูนิต	รวมมูลค่า ก่อสร้าง	ขายได้ใน เดือนที่	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14
C13	114.10	2,764,400	1	2,764,600	เดือนที่ 26									
C14	76.29	2,537,728	1	2,537,728	เดือนที่ 30									
C15	75.31	2,531,860	1	2,531,860	เดือนที่ 30									
C16	73.68	2,522,092	1	2,522,092	เดือนที่ 31									
C17	72.71	2,516,230	1	2,516,230	เดือนที่ 31									
C18	89.67	2,617,990	1	2,617,990	เดือนที่ 31									
รวมรายได้ C			18	47,421,768		-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1-D3	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 27									
D4-D6	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 28									
D7-D10	20.000	1,500,000	4	6,000,000	เดือนที่ 29									
D11-D13	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 30									
D14-D16	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 31									
D17-D20	20.000	1,500,000	4	6,000,000	เดือนที่ 32									
D21-23	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 33									
D24-D26	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 34									
D27-D29	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 35									
D30-D32	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 36									
D33-D35	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 37									
D36-D38	20.000	1,500,000	3	4,500,000	เดือนที่ 38									
รวมรายได้ D			38	57,000,000		-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ทั้งสิ้น			99	195,548,854		10,360,000	10,360,000	10,090,000	10,090,000	17,624,500	15,448,800	11,147,180	4,520,250	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ			3.30%	6,453,112.18		341,880	341,880	332,970	332,970	581,609	509,810	367,857	149,168	-
ค่าธรรมเนียมการโอน+ภาษี			2.50%	4,888,721.35		259,000	259,000	252,250	252,250	440,613	386,220	278,680	113,006	-
เงินโอน			85.00%	166,216,525.9		8,806,000	8,806,000	8,576,500	8,576,500	14,980,825	13,131,480	9,475,103	3,842,213	-
เงินคืนธนาคาร 65% ของเงินโอน			65.00%	108,0401,741.84		5,723,900	5,723,900	5,574,725	5,574,725	9,7367,536	8,535,462	6,158,817	2,491,438	-

ตาราง 18 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 23-เดือนที่ 35

แบบบ้าน	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28	เดือนที่ 29	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35
A1-A4													
A5-A8													
A9-A12													
A13-A16													
A17-A20													
A21													
A22-A23													
A24													
A25													
รวมรายได้ A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1-B5													
B6-B10													
B11-B14													
B15-B17													
B18				1,486,356									
รวมรายได้ B	-	-	-	1,486,356	-	-	-						
C1-C4				10,720,000									
C5					2,577,220								
C6-C7					5,293,220								
C8						2,676,250							
C9						2,668,750							
C10							2,656,750						
C11							2,649,238						
C12				2,689,840									

ตาราง 18 (ต่อ)

แบบบ้าน	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28	เดือนที่ 29	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35
C13				2,764,600									
C14								2,537,728					
C15								2,531,860					
C16									2,522,092				
C17									2,516,230				
C18									2,617,990				
รวมรายได้ C	-	-	-	16,174,400	7,870,440	5,345,000	5,305,988	5,069,588	7,656,312				
D1-D3					4,500,000								
D4-D6						4,500,000							
D7-D10							6,000,000						
D11-D13								4,500,000					
D14-D16									4,500,000				
D17-D20										6,000,000			
D21-23											4,500,000		
D24-D26												4,500,000	
D27-D29													4,500,000
D30-D32													
D33-D35													
D36-D38													
รวมรายได้ D	-	-	-	-	4,500,000	4,500,000	6,000,000	4,500,000	4,500,000	6,000,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
รวมรายได้ทั้งสิ้น	-	-	-	17,660,796	12,370,440	9,845,000	11,305,988	9,569,588	12,156,312	6,000,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
ภาษีธุรกิจเฉพาะ				582,806	408,225	324,885	373,796	315,796	401,158	198,000	148,500	148,500	148,500
ค่าธรรมเนียมการโอน+ภาษี				441,520	309,261	246,125	239,240	239,240	303,908	150,000	112,500	112,500	112,500
เงินโอน				15,011,677	140,514,874	8,368,250	8,134,150	8,134,150	10,332,865	5,100,000	3,825,000	3,825,000	3,825,0100
เงินคืนธนาคาร 65% ของเงินโอน				9,757,590	6,834,668	5,439,363	5,287,197	5,287,197	6,716,362	3,315,000	2,486,250	2,486,250	2,486,250

ตาราง 19 แสดงการบริหารการขายโครงการ เดือนที่ 36-เดือนที่ 38

แบบบ้าน	เดือนที่ 36	เดือนที่ 37	เดือนที่ 38
A1-A4			
A5-A8			
A9-A12			
A13-A16			
A17-A20			
A21			
A22-A23			
A24			
A25			
รวมรายได้ A	-	-	-
B1-B5			
B6-B10			
B11-B14			
B15-B17			
B18			
รวมรายได้ B	-	-	-
C1-C4			
C5			
C6-C7			
C8			
C9			
C10			
C11			
C12			

ตาราง 19 (ต่อ)

แบบบ้าน	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25
C13			
C14			
C15			
C16			
C17			
C18			
รวมรายได้ C	-	-	-
D1-D3			
D4-D6			
D7-D10			
D11-D13			
D14-D16			
D17-D20			
D21-23			
D24-D26			
D27-D29			
D30-D32	4,500,000		
D33-D35		4,500,000	
D36-D38			4,500,000
รวมรายได้	4,500,000	4,500,000	4,500,000
รวมรายได้	4,500,000	4,500,000	4,500,000
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	148,500	148,500	148,500
ค่าธรรมเนียมการโอน+ภาษี	112,500	112,500	112,500
เงินโอน	3,825,000	3,825,000	3,825,000
เงินคืนธนาคาร 65% ของเงินโอน	2,486,250	2,486,250	2,486,250

ตาราง 20 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 1-เดือนที่ 9

รายการ	มูลค่ารวม	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9
เงินสด										
เงินมัดจำทำสัญญา/คาวม/เงินโอน (B)	195,548,854	200,000	400,000	515,400	630,800	992,150	1,303,500	1,327,868	1,229,600	1,036,807
เงินสดจ่าย										
1. ที่ดินโครงการ	9,596,680	9,596,680								
1.1 ถมดิน	3,200,000	3,200,000								
2. ค่าสาธารณูปโภค										
2.1 สาธารณูปโภค	18,645,916	18,645,916								
3. ค่าก่อสร้าง										
3.1 ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง	-									
3.2 ค่าก่อสร้าง	118,504,000						700,000	2,100,000	3,500,000	4,200,000
3.3 ค่าก่อสร้าง Sport club	-									
รวมค่าก่อสร้าง	137,149,916	7,458,366	-	-	-	-	700,000	2,100,000	3,500,000	4,200,000
4. ค่าดำเนินการ										
4.1 ค่าสถาปนิก 3% ของค่าที่ดินโครงการ	4,114,497	4,114,497								
4.2 ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2% ของค่าที่ดินโครงการ	191,934	191,934								
4.3 ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์	75,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
4.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	190,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
4.5 Commission การขาย 3% ของรายได้	5,866,466	6,000	12,000	15,462	18,924	29,765	39,105	39,836	36,888	31,104
4.6 ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน	6,453,112									
4.7 ค่าธรรมเนียมการโอน 2.5% ของรายได้ โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน	4,88,721									
4.8 ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7%	2,966,309		70,893	70,893	70,893	70,893	70,893	73,343	80,693	92,943
รวมค่าดำเนินการ	24,746,039	4,320,431	90,893	94,355	97,817	108,567	117,998	121,179	125,581	132,047
รวมเงินสดจ่าย (C)	174,692,635	24,575,477	90,893	94,355	97,817	108,567	817,998	2,221,179	3,625,581	4,332,047

ตาราง 20 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9
กระแสเงินสด (B-C)	20,856,219	24,375,447	309,107	421,045	532,983	883,493	4,85,502	893,311	2,395,981	3,295,240
เงินต้นงวด			100,000	409,107	830,153	1,363,136	2,246,629	3,152,131	3,518,820	3,222,839
เงินสะสม (เพิ่มขึ้น/ลดลง)		24,375,477	09,107	830,153	1,363,136	2,246,629	2,732,131	2,258,820	1,122,839	72,401
เงินกู้โครงการ										
1. เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	5,758,008	5,758,008								
2. เงินกู้ค่าถมที่ 60%	1,920,000	1,920,000								
3. เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 60%	11,187,550	4,475,020								
4. เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	71,102,400									
รวมเงินกู้โครงการ	89,967,958	12,153,028								
คืนเงินกู้โครงการ	89,967,958									
เงินกู้โครงการสะสม		12,153,028	12,153,028	12,153,028	12,153,028	12,153,028	12,573,028	13,833,028	15,933,028	18,453,028
เงินลงทุน	17,107,695	12,322,450	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	100,000	100,000	409,107	830,153	1,363,136	2,246,629	3,152,131	3,518,820	3,222,839	2,447,599
D/E Ratio		0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	1.02	1.12	1.29	1.50

ตาราง 21 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 10-เดือนที่ 19

รายการ	เดือนที่ 10	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19
เงินสด										
เงินมัดจำทำสัญญา/ดาวน์/เงินโอน (B)	914,611	924,611	924,611	1,159,211	10,149,811	10,133,373	9,918,079	9,841,387	16,203,570	14,290,561
เงินสดจ่าย										
1. ที่ดินโครงการ										
1.1 ถมดิน										
2. ค่าสาธารณูปโภค										
2.1 สาธารณูปโภค						5,593,775				
3. ค่าก่อสร้าง										
3.1 ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง										
3.2 ค่าก่อสร้าง	5,237,500	6,437,500	7,220,000	7,005,000	5,645,000	4,325,000	3,422,500	2,722,500	2,562,500	3,990,500
3.3 ค่าก่อสร้าง Sport club										
รวมค่าก่อสร้าง	5,237,500	6,437,500	7,220,000	7,005,000	5,645,000	9,918,775	3,422,500	2,722,500	2,562,500	3,990,500
4. ค่าดำเนินการ										
4.1 ค่าสถาปนิก 3% ของค่าที่ดินโครงการ										
4.2 ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2% ของค่าที่ดินโครงการ										
4.3 ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
4.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
4.5 Commission การขาย 3% ของรายได้	27,738	27,738	27,738	34,776	304,494	304,001	297,542	295,242	486,107	428,717
4.6 ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน					341,880	341,880	332,970	332,970	581,690	509,810
4.7 ค่าธรรมเนียมการโอน 2.5% ของรายได้ โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน					259,000	259,000	252,250	252,250	440,613	386,220
4.8 ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7%	107,643	152,974	148,505	173,775	198,293	184,661	185,987	165,447	142,456	94,623
รวมค่าดำเนินการ	143,381	161,712	184,243	216,551	1,111,667	1,097,542	1,076,749	1,053,908	1,658,784	1,427,370
รวมเงินสดจ่าย (C)	5,380,881	6,599,212	7,404,243	7,221,551	6,756,667	11,016,317	4,499,249	3,776,408	4,221,284	5,417,870

ตาราง 21 (ต่อ)

รายการ	เดือนที่ 10	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19
กระแสเงินสด (B-C)	4,456,270	5,674,601	6,479,633	6,062,341	3,393,144	882,944	5,418,830	6,064,979	11,982,286	8,872,691
เงินต้นงวด	2,447,599	1,133,829	100,000	100,000	100,000	1,156,244	500,665	2,398,270	4,522,024	8,304,273
เงินสะสม (เพิ่มขึ้น/ลดลง)	2,008,671	4,540,772	6,379,333	5,966,144	3,493,144	273,300	5,919,495	8,463,249	16,504,310	17,176,964
เงินกู้โครงการ										
1. เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. เงินกู้ค่าถมที่ 60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 60%	-	-	-	-	-	3,356,265	-	-	-	-
4. เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	3,142,500	3,862,500	4,332,000	4,203,000	3,387,000	2,595,000	2,053,500	1,633,500	1,537,500	2,394,300
รวมเงินกู้โครงการ	3,142,500	3,862,500	4,332,000	4,203,000	3,387,000	5,951,265	2,053,500	1,633,500	1,537,500	2,394,300
คืนเงินกู้โครงการ					5,723,900	5,723,900	5,574,725	5,574,725	9,737,536	8,535,462
เงินกู้โครงการสะสม	21,595,528	25,458,028	29,790,028	33,993,028	31,656,128	31,883,493	28,362,268	24,421,043	16,221,006	10,079,844
เงินลงทุน	-	778,272	2,147,633	1,859,341	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	1,133,829	100,000	100,000	100,000	1,156,244	500,665	2,398,270	4,522,024	8,304,273	11,035,802
D/E Ratio	1.75	1.94	1.95	1.99	1.85	1.86	1.66	1.43	0.95	0.59

ตาราง 22 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 20-เดือนที่ 29

รายการ	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21	เดือนที่ 22	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28	เดือนที่ 29
เงินสด										
เงินมัดจำทำสัญญา/คาวม/เงินโอน (B)	10,568,725	4,935,834	1,131,122	1,168,688	1,206,122	1,048,710	15,822,330	11,115,352	8,859,139	10,007,434
เงินสดจ่าย										
1. ที่ดินโครงการ										
1.1 ถมดิน										
2. ค่าสาธารณูปโภค										
2.1 สาธารณูปโภค						5,593,775				
3. ค่าก่อสร้าง										
3.1 ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง										
3.2 ค่าก่อสร้าง	5,053,500	4,513,500	4,648,500	6,061,500	6,196,500	11,419,475	5,450,400	4,097,400	3,767,400	4,404,600
3.3 ค่าก่อสร้าง Sport club										
รวมค่าก่อสร้าง	5,053,500	4,513,500	4,648,500	6,061,500	6,196,500	11,419,475	5,450,400	4,097,400	3,767,400	4,404,600
4. ค่าดำเนินการ										
4.1 ค่าสถาปนิก 3% ของค่าที่ดินโครงการ										
4.2 ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2% ของค่าที่ดินโครงการ										
4.3 ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-	-	-	-
4.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
4.5 Commission การขาย 3% ของรายได้	317,062	148,075	33,934	35,059	36,184	31,461	474,670	333,461	265,774	300,223
4.6 ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน	367,857	149,168	-							
4.7 ค่าธรรมเนียมการโอน 2.5% ของรายได้ โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน	278,680	113,006	-							
4.8 ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7%	58,799	40,560	41,789	58,059	79,274	100,962	140,930	103,087	77,349	58,805
รวมค่าดำเนินการ	1,030,397	458,809	83,722	101,117	123,457	140,423	1,644,926	1,159,0333	919,133	1,019,775
รวมเงินสดจ่าย (C)	6,083,897	4,972,309	4,732,222	6,162,617	6,319,957	11,559,889	7,095,326	5,196,433	4,686,533	5,424,375

ตาราง 22 (ต่อ)

รายการ	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21	เดือนที่ 22	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28	เดือนที่ 29
กระแสเงินสด (B-C)	4,484,828	-36,475	-3,601,101	-499,399	-511,836	-10,511,188	8,727,004	5,918,919	4,172,606	4,583,059
เงินต้นงวด	11,035,802	12,939,913	12,658,100	11,756,099	10,399,004	9,003,068	5,343,566	7,583,220	9,089,911	10,083,594
เงินสะสม (เพิ่มขึ้น/ลดลง)	15,520,630	12,357,438	8,966,999	6,762,104	5,285,168	1,508,119	14,070,570	13,502,139	13,262,517	14,666,653
เงินกู้โครงการ										
1. เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. เงินกู้ค่าถมที่ 60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 60%	-	-	-	-	-	3,356,265	-	-	-	-
4. เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	3,032,100	2,708,100	2,789,100	3,636,900	3,717,900	3,495,420	3,270,240	2,422,400	2,422,400	2,642,760
รวมเงินกู้โครงการ	3,032,100	2,708,100	2,789,100	3,636,900	3,717,900	6,851,685	3,270,240	2,422,400	2,422,400	2,642,760
คืนเงินกู้โครงการ	6,158,817	2,497,438	-	-	-	-	9,757,590	5,834,668	5,439,363	6,246,558
เงินกู้โครงการสะสม	6,953,128	7,163,789	9,952,889	13,589,789	17,307,689	24,159,374	17,672,024	13,259,796	10,080,874	6,477,076
เงินลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	12,393,913	12,568,100	11,756,099	10,399,004	9,003,068	5,343,566	7,583,220	9,089,911	10,083,594	11,062,855
D/E Ratio	0.41	0.42	0.58	0.79	1.01	1.41	1.03	0.78	0.59	0.38

ตาราง 23 แสดงการประมาณกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ เดือนที่ 30-เดือนที่ 39

รายการ	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35	เดือนที่ 36	เดือนที่ 37	เดือนที่ 38	เดือนที่ 39
เงินสด										
เงินมัดจำทำสัญญา/คาวม/เงินโอน (B)	8,409,150	10,557,865	5,287,500	3,975,00	3,937,500	3,900,000	3,862,500	3,825,000	3,825,000	-
เงินสดจ่าย										
1. ที่ดินโครงการ										
1.1 ถมดิน										
2. ค่าสาธารณูปโภค										
2.1 สาธารณูปโภค										
3. ค่าก่อสร้าง										
3.1 ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง										
3.2 ค่าก่อสร้าง	3,126,600	1,814,400	1,814,400	907,200	907,200	907,200	-	-	-	-
3.3 ค่าก่อสร้าง Sport club	3,126,600	1,814,400	1,814,400	907,200	907,200	907,200	-	-	-	-
รวมค่าก่อสร้าง										
4. ค่าดำเนินการ										
4.1 ค่าสถาปนิก 3% ของค่าที่ดินโครงการ										
4.2 ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2% ของค่าที่ดินโครงการ										
4.3 ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-
4.5 Commission การขาย 3% ของรายได้	252,274	316,736	158,625	119,250	118,125	117,875	115,875	114,750	114,750	-
4.6 ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน	315,796	401,158	198,000	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	-
4.7 ค่าธรรมเนียมการโอน 2.5% ของรายได้ โดยกำหนดให้จ่ายในวันที่มีการโอน	239,240	303,908	150,000	112,500	112,500	112,500	112,500	112,500	112,500	-
4.8 ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7%	37,783	17,884	6,350	6,350	3,175	3,175	3,175	-	-	-
รวมค่าดำเนินการ	850,094	1,044,686	517,975	391,600	387,300	386,175	385,050	380,750	380,750	-
รวมเงินสดจ่าย (C)	3,976,694	2,859,086	2,332,375	1,298,800	1,294,500	1,294,500	385,050	380,750	380,750	-

ตาราง 23 (ต่อ)

รายการ	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35	เดือนที่ 36	เดือนที่ 37	เดือนที่ 38	เดือนที่ 39
กระแสเงินสด (B-C)	4,432,456	7,698,779	2,955,125	2,676,200	2,643,000	2,606,625	3,477,450	3,444,250	3,444,250	-
เงินต้นงวด	11,062,855	12,084,074	17,805,656	20,760,779	22,892,659	25,535,659	28,142,284	31,075,413	34,519,663	-
เงินสะสม (เพิ่มขึ้น/ลดลง)	15,495,311	19,782,853	20,760,779	23,436,979	25,535,659	28,142,284	31,679,733	34,519,663	37,963,913	-
เงินกู้โครงการ										-
1. เงินกู้ค่าที่ดินโครงการ 60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. เงินกู้ค่าถมที่ 60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. เงินกู้ค่าก่อสร้าง 60%	1,875,960	1,088,640	1,088,640	544,320	544,320	544,320				-
รวมเงินกู้โครงการ	1,875,960	1,088,640	1,088,640	544,320	544,320	544,320				-
คืนเงินกู้โครงการ	5,287,197	3,065,838	1,088,640	1,088,640	544,320	544,320	544,320			-
เงินกู้โครงการสะสม	3,065,838	1,088,640	1,088,640	544,320	544,320	544,320				-
เงินลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	12,084,074	17,805,655	20,760,779	22,892,659	25,535,659	28,142,284	31,075,413	34,519,663	37,963,913	-
D/E Ratio	0.18	0.06	0.06	0.03	0.03	0.03	-	-	-	-

ตาราง 24 แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี

ปีที่	B _t	C _t	B _t -C _t
1	10,409,957.05	55,348,339.23	44,938,382,382.18
2	90,706,416.81	71,180,350.51	19,526,066.30
3	86,782,480.14	47,402,445.72	39,380,034.42
4	7,650,000.00	761,500.00	6,888,500.00
รวม	195,548,854.00	174,692,635.45	20,856,218.55

ตาราง 25 แสดงเงินลงทุน

ปีที่	ทุนสะสม	%	เงินกู้สะสม	%	รวมเงินลงทุน	100%	WACC
1	15,248,687.34	33.86	29,790,027.84	66.14	45,038,382.18	100.00	0.083
2	17,107,694.88	49.71	17,307,689.40	50.29	34,415,384.27	100.00	0.099
3	17,107,694.88	100.00	-	-	17,107,694.88	100.00	0.150
4	-	-	-	-	-	-	-

สูตรในการหาค่า WACC = ร้อยละของเงินลงทุนโครงการ × อัตราดอกเบี้ยที่ต้องการ (ร้อยละของโครงการ × อัตราดอกเบี้ยเงินกู้) × (1 - อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล)

อัตราดอกเบี้ย MLR = 7.0% สมมติให้อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง = 15%

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 1 ได้ดังนี้

แทนค่าจากสูตร WACC¹

$$\begin{aligned}
 &= \left(\frac{33.86}{100} \times 15\% \right) + \left(\frac{66.14}{100} \times 7.0\% \right) \times (1 - 30\%) \\
 &= 0.051 + \left[0.046 \times 0.7 \right] \\
 &= 0.051 + 0.032 \\
 &= \boxed{8.32\%}
 \end{aligned}$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 2 ได้ดังนี้

แทนค่าจากสูตร WACC²

$$\begin{aligned}
 &= \left(\frac{49.71}{100} \times 15\% \right) + \left(\frac{50.29}{100} \times 7.0\% \right) \times (1 - 30\%) \\
 &= 0.075 + \left[0.035 \times 0.7 \right] \\
 &= 0.075 + 0.025 \\
 &= \boxed{9.9\%}
 \end{aligned}$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 3 ได้ดังนี้

แทนค่าจากสูตร WACC³

$$\begin{aligned}
 &= \left(\frac{100.00}{100} \times 15\% \right) + \left(\frac{-}{100} \times 7.0\% \right) \times (1 - 30\%) \\
 &= 0.150 + \left[- \times 0.7 \right] \\
 &= 0.150 + 0.000 \\
 &= \boxed{15.0\%}
 \end{aligned}$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 4 ได้ดังนี้

แทนค่าจากสูตร WACC⁴

$$\begin{aligned}
 &= \left(\frac{-}{100} \times 15\% \right) + \left(\frac{-}{100} \times 7.0\% \right) \times (1 - 30\%) \\
 &= 0.000 + \left[- \times 0.7 \right] \\
 &= 0.000 + 0.000 \\
 &= \boxed{0.0\%}
 \end{aligned}$$

การหามูลค่าปัจจุบันโครงการสุทธิ (NPV)

สูตรในการหามูลค่าปัจจุบัน (NPV)

$$= \frac{(B_1 - C_1)}{(1 + WACC)^1} + \frac{(B_2 - C_2)}{(1 + WACC)^2} + \frac{(B_3 - C_3)}{(1 + WACC)^3} + \frac{(B_4 - C_4)}{(1 + WACC)^4}$$

แทนค่า NPV

$$\begin{aligned}
 &= \frac{-44,938,382.18}{(1 + 0.083)^1} + \frac{19,526,066.30}{(1 + 0.099)^2} + \frac{39,380,034.42}{(1 + 0.15)^3} + \frac{6,888,500.00}{(1 + 0)^4} \\
 &= -41,494,351.04 + 16,166,625.38 + 25,893,011.87 + 6,888,500.00
 \end{aligned}$$

NPV = 7,453,786.21 NPV มีค่าเป็นบวกควรตัดสินใจลงทุน

สูตรในการหาค่า BCR

$$\begin{aligned}
 &= \frac{B_1}{(1+WACC)^1} + \frac{B_2}{(1+WACC)^2} + \frac{B_3}{(1+WACC)^3} + \frac{B_4}{(1+WACC)^4} \\
 &= \frac{C_1}{(1+WACC)^1} + \frac{C_2}{(1+WACC)^2} + \frac{C_3}{(1+WACC)^3} + \frac{C_4}{(1+WACC)^4} \\
 &= \frac{10,409,957.05}{(1+0.083)^1} + \frac{90,706,416.81}{(1+0.099)^2} + \frac{86,782,480.14}{(1+0.15)^3} + \frac{7,650,000.00}{(1+0)^4} \\
 &= \frac{55,348,339.23}{(1+0.083)^1} + \frac{71,180,350.51}{(1+0.099)^2} + \frac{47,402,445.72}{(1+0.15)^3} + \frac{761,500.00}{(1+0)^4} \\
 &= \frac{9,610,419.03}{51,097,303.27} + \frac{75,072,245.82}{58,911,695.10} + \frac{86,782,480.14}{47,402,445.72} + \frac{7,650,000.00}{761,500.00} \\
 &= \frac{179,115,144.99}{158,172,944.09} \\
 &= \boxed{1.1324}
 \end{aligned}$$

การหาอัตราผลตอบแทนภายใน IRR: Try = 24.0522%

$$\begin{aligned}
 &= \frac{B_1 - C_1}{(1+r)^1} + \frac{B_2 - C_2}{(1+r)^2} + \frac{B_3 - C_3}{(1+r)^3} + \frac{B_4 - C_4}{(1+r)^4} \\
 &= \frac{-44,938,382.18}{(1+0.2405221)^1} + \frac{19,526,066.30}{(1+0.2405221)^2} + \frac{39,380,034.42}{(1+0.2405221)^3} + \frac{6,888,500.00}{(1+0.2405221)^4} \\
 &= -36,225,378.15 + 12,688,367.49 + 20,628,258.94 + 2,908,751.63 \\
 &= \boxed{24.05\%}
 \end{aligned}$$

การหาราคาหุ้น

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าโครงการ} &= \text{ทุนจดทะเบียน} + \text{มูลค่าโครงการสุทธิ (NPV)} \\ &= 17,107,694.88 + 7,453,786.21 \\ &= 24,561,481.09 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{จำนวนหุ้น} &= \frac{\text{ทุนจดทะเบียน (เงินลงทุน)}}{\text{ราคาหุ้น (PAR)}} \\ &= \frac{17,107,694.88}{10} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= 1,710,769 \\ \text{ราคาหุ้น} &= \frac{\text{มูลค่าโครงการ}}{\text{ราคาหุ้น}} \\ &= \frac{24,561,481.09}{1,710,769} \\ &= 14.369 \text{ บาท/หุ้น} \end{aligned}$$

$$\text{ส่วนล้ามูลค่าหุ้น} = 4.36 \text{ บาท/หุ้น}$$



ตาราง 26 แสดงการวิเคราะห์การเงิน: การเปรียบเทียบ

รายการ+แบบบ้าน	สมมุติฐานที่ 1	สมมุติฐานที่ 2	สมมุติฐานที่ 3	สมมุติฐานที่ 4
แผนการขาย	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน
A1-A4	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1
A5-A8	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2
A9-A12	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4
A13-A16	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 5
A17-A20	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3
A21	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14
A22-A23	เดือนที่ 5	เดือนที่ 5	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14
A24	เดือนที่ 6	เดือนที่ 6	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15
A25	เดือนที่ 6	เดือนที่ 6	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15
B1-B5	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2	เดือนที่ 9	เดือนที่ 9
B6-B10	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4	เดือนที่ 10	เดือนที่ 10
B11-B14	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 11	เดือนที่ 11
B15-B17	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3	เดือนที่ 12	เดือนที่ 12
B18	เดือนที่ 5	เดือนที่ 5	เดือนที่ 12	เดือนที่ 12
C1-C4	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1
C5	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14
C6-C7	เดือนที่ 5	เดือนที่ 5	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14
C8	เดือนที่ 5	เดือนที่ 5	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15
C9	เดือนที่ 5	เดือนที่ 5	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15
C10	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3	เดือนที่ 16	เดือนที่ 16
C11	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3	เดือนที่ 16	เดือนที่ 16
C12	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2
C13	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2
C14	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3	เดือนที่ 17	เดือนที่ 17
C15	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3	เดือนที่ 17	เดือนที่ 17
C16	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4	เดือนที่ 18	เดือนที่ 18
C17	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4	เดือนที่ 18	เดือนที่ 18
C18	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 18	เดือนที่ 18
D1-D3	เดือนที่ 12	เดือนที่ 12	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14
D4-D6	เดือนที่ 13	เดือนที่ 13	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15
D7-D10	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14	เดือนที่ 16	เดือนที่ 16
D11-D13	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15	เดือนที่ 17	เดือนที่ 17
D14-D16	เดือนที่ 16	เดือนที่ 16	เดือนที่ 18	เดือนที่ 18
D17-D20	เดือนที่ 17	เดือนที่ 17	เดือนที่ 19	เดือนที่ 19
D21-23	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 20	เดือนที่ 20
D24-D26	เดือนที่ 2	เดือนที่ 2	เดือนที่ 21	เดือนที่ 21
D27-D29	เดือนที่ 3	เดือนที่ 3	เดือนที่ 22	เดือนที่ 22
D30-D32	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4	เดือนที่ 23	เดือนที่ 23
D33-D35	เดือนที่ 5	เดือนที่ 5	เดือนที่ 24	เดือนที่ 24
D36-D38	เดือนที่ 6	เดือนที่ 6	เดือนที่ 25	เดือนที่ 25
แผนการก่อสร้าง เริ่มสร้าง หลังจากขายได้ 5 เดือน	แผนการก่อสร้างคงเดิม	แผนการก่อสร้างคงเดิม	แผนการก่อสร้างคง เดิม	แผนการก่อสร้างคงเดิม

ตาราง 26 (ต่อ)

รายการ+แบบบ้าน	สมมุติฐานที่ 1	สมมุติฐานที่ 2	สมมุติฐานที่ 7	สมมุติฐานที่ 7
แผนการขาย	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน
การวิเคราะห์การเงิน				
ระยะเวลาของโครงการ	30 เดือน	30 เดือน	38 เดือน	38 เดือน
คืนเงินต้น ร้อยละ	คืนเงินต้นธนาคารร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)	คืนเงินต้นธนาคารร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)	คืนเงินต้นธนาคารร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)	คืนเงินต้นธนาคารร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)
อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง	15%	15%	15%	15%
เงินลงทุนโครงการทั้งสิ้น	15,477,268 บ.	15,477,268 บ.	23,379,507 บ.	20,219,156
กระแสเงินสดสุทธิโครงการ	20,379,492 บ.	20,723,040 บ.	21,661,151 บ.	21,388,056
เงินกู้โครงการ	103,682,949 บ.	103,682,949 บ.	89,967,958 บ.	89,967,958 บ.
ดอกเบี้ย MLR 7%	3,507,036 บ.	3,163,488 บ.	2,161,377 บ.	2,434,472 บ.
NPV	4,644,556 บ.	4,913,259 บ.	7,110,260 บ.	7,502,786 บ.
BCR	1.0616	1.0632	1.1332	1.1347
IRR	23.22%	23.61%	24.40%	24.68%
ส่วนล้ามูลค่าหุ้น	3.00 บาท/หุ้น	3.10 บาท/หุ้น	3.04 บาท/หุ้น	3.71 บาท/หุ้น
		คืนเงินต้นธนาคารทั้งจำนวน	ปรับแผนการขาย กำกับ D/E Ration ลด เงินกู้ค่าก่อสร้าง	ปรับแผนการขาย

ตาราง 26 (ต่อ)

รายการ+แบบบ้าน	สมมุติฐานที่ 5	สมมุติฐานที่ 6	สมมุติฐานที่ 7	สมมุติฐานที่ 8
แผนการขาย	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน
A1-A4	เดือนที่ 1	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14	เดือนที่ 1
A5-A8	เดือนที่ 2	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15	เดือนที่ 2
A9-A12	เดือนที่ 3	เดือนที่ 16	เดือนที่ 16	เดือนที่ 3
A13-A16	เดือนที่ 4	เดือนที่ 17	เดือนที่ 17	เดือนที่ 4
A17-A20	เดือนที่ 5	เดือนที่ 18	เดือนที่ 18	เดือนที่ 5
A21	เดือนที่ 6	เดือนที่ 19	เดือนที่ 19	เดือนที่ 6
A22-A23	เดือนที่ 6	เดือนที่ 19	เดือนที่ 19	เดือนที่ 6
A24	เดือนที่ 7	เดือนที่ 20	เดือนที่ 20	เดือนที่ 7
A25	เดือนที่ 7	เดือนที่ 20	เดือนที่ 20	เดือนที่ 7
B1-B5	เดือนที่ 5	เดือนที่ 21	เดือนที่ 1	เดือนที่ 5
B6-B10	เดือนที่ 6	เดือนที่ 22	เดือนที่ 2	เดือนที่ 6
B11-B14	เดือนที่ 7	เดือนที่ 23	เดือนที่ 3	เดือนที่ 7
B15-B17	เดือนที่ 8	เดือนที่ 24	เดือนที่ 4	เดือนที่ 8
B18	เดือนที่ 13	เดือนที่ 24	เดือนที่ 4	เดือนที่ 13
C1-C4	เดือนที่ 13	เดือนที่ 1	เดือนที่ 13	เดือนที่ 13
C5	เดือนที่ 14	เดือนที่ 2	เดือนที่ 14	เดือนที่ 14
C6-C7	เดือนที่ 14	เดือนที่ 2	เดือนที่ 15	เดือนที่ 14
C8	เดือนที่ 15	เดือนที่ 2	เดือนที่ 15	เดือนที่ 15
C9	เดือนที่ 15	เดือนที่ 3	เดือนที่ 13	เดือนที่ 15
C10	เดือนที่ 16	เดือนที่ 3	เดือนที่ 13	เดือนที่ 16
C11	เดือนที่ 16	เดือนที่ 4	เดือนที่ 14	เดือนที่ 16
C12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 4	เดือนที่ 14	เดือนที่ 13
C13	เดือนที่ 13	เดือนที่ 4	เดือนที่ 14	เดือนที่ 13
C14	เดือนที่ 17	เดือนที่ 5	เดือนที่ 15	เดือนที่ 17
C15	เดือนที่ 17	เดือนที่ 5	เดือนที่ 15	เดือนที่ 17
C16	เดือนที่ 18	เดือนที่ 5	เดือนที่ 15	เดือนที่ 18
C17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 6	เดือนที่ 16	เดือนที่ 18
C18	เดือนที่ 18	เดือนที่ 14	เดือนที่ 16	เดือนที่ 18
D1-D3	เดือนที่ 14	เดือนที่ 1	เดือนที่ 1	เดือนที่ 14
D4-D6	เดือนที่ 15	เดือนที่ 3	เดือนที่ 2	เดือนที่ 15
D7-D10	เดือนที่ 16	เดือนที่ 2	เดือนที่ 1	เดือนที่ 16
D11-D13	เดือนที่ 17	เดือนที่ 4	เดือนที่ 4	เดือนที่ 17
D14-D16	เดือนที่ 18	เดือนที่ 6	เดือนที่ 5	เดือนที่ 18
D17-D20	เดือนที่ 19	เดือนที่ 5	เดือนที่ 3	เดือนที่ 19
D21-23	เดือนที่ 20	เดือนที่ 7	เดือนที่ 6	เดือนที่ 20
D24-D26	เดือนที่ 21	เดือนที่ 9	เดือนที่ 8	เดือนที่ 21
D27-D29	เดือนที่ 22	เดือนที่ 8	เดือนที่ 7	เดือนที่ 22
D30-D32	เดือนที่ 23	เดือนที่ 13	เดือนที่ 9	เดือนที่ 23
D33-D35	เดือนที่ 24	เดือนที่ 15	เดือนที่ 10	เดือนที่ 24
D36-D38	เดือนที่ 25	เดือนที่ 14	เดือนที่ 9	เดือนที่ 25
แผนการก่อสร้าง เริ่มสร้าง หลังจากขายได้ 5 เดือน	แผนการก่อสร้างคงเดิม	แผนการก่อสร้างคงเดิม	แผนการก่อสร้างคง เดิม	แผนการก่อสร้างคงเดิม

ตาราง 26 (ต่อ)

รายการ+แบบบ้าน	สมมุติฐานที่ 5	สมมุติฐานที่ 6	สมมุติฐานที่ 7	สมมุติฐานที่ 8
แผนการขาย	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน	ขายหมดใน
การวิเคราะห์การเงิน				
ระยะเวลาของโครงการ	30 เดือน	30 เดือน	38 เดือน	38 เดือน
คืนเงินต้น ร้อยละ	คืนเงินต้นธนาคาร ร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)	คืนเงินต้นธนาคาร ร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)	คืนเงินต้นธนาคาร ร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)	คืนเงินต้นธนาคาร ร้อยละ 65 (จากเงินโอน 85%)
อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง	15%	15%	15%	15%
เงินลงทุนโครงการทั้งสิ้น	17,107,695 บ.	17,107,695 บ.	16,209,575	12,825,171
กระแสเงินสดสุทธิโครงการ	20,856,219 บ.	20,856,219 บ.	20,856,219	19,647,780
เงินทุนโครงการ	89,967,958 บ.	89,967,958 บ.	89,967,958 บ.	103,682,949 บ.
ดอกเบี้ย MLR 7%	2,966,309 บ.	2,948,318 บ.	3,007,651 บ.	4,174,784 บ.
NPV	7,453,786 บ.	4,784,003 บ.	3,992,862 บ.	4,164,270 บ.
BCR	1.1324	1.1282	1.1425	1.1239
IRR	24.05%	24.34%	23.81%	22.64%
ส่วนล้ามูลค่าหุ้น	4.36 บาท/หุ้น	2.70 บาท/หุ้น	2.46 บาท/หุ้น	3.25 บาท/หุ้น
	คืนเงินต้นธนาคาร ร้อยละ 65	ปรับแผนการขาย	ปรับแผนการขาย	แผนการขายเหมือน (5) เพิ่มเงินกู้ค่าก่อสร้าง



ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ชื่อ นามสกุล	โชคชัย ศิลปชัย
วัน เดือน ปี เกิด	28 มกราคม 2518
ที่อยู่ปัจจุบัน	59/1 หมู่ 11 ตำบลชมพู อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง 52100
ที่ทำงานปัจจุบัน	องค์การบริหารส่วนจังหวัดลำปาง อำเภอเกาะคา จังหวัดลำปาง 52100
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน	วิศวกรโยธา ระดับ 3
ประวัติการศึกษา	วศ.บ.โยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
พ.ศ. 2541	

