

การศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพदनัยแมนชั่น  
อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม  
THE FEASIBILITY STUDY OF INCREASING DORMITORY BUSINESS OF  
THEPDANAI MASON, KANTHARAWICHAI DISTRICT,  
MAHA SARAKHAM PROVINCE

ธนัท วรไวย<sup>1</sup>  
กฤตพา แสนชัยธ<sup>2</sup>

#### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพदनัยแมนชั่น อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม อยู่บริเวณมหาวิทยาลัยมหาสารคามวิทยาเขตขามเรียง โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งหมด 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการบริหารจัดการ และด้านการเงิน การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสอบถามแบบกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (AHP) เพื่อให้ทราบว่าปัจจัยใดที่ลูกค้าให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก ส่วนด้านเทคนิค เป็นหอพัก 4 ชั้น จำนวน 34 ห้อง สร้างในพื้นที่โครงการเดิมซึ่งใช้พื้นที่ในการก่อสร้างประมาณ 1 งาน 66 ตารางวา และด้านการเงิน โครงการใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 12,000,000 บาท มีค่ามูลค่าปัจจุบัน(NPV) เท่ากับ 1,045,728 บาท มีระยะคืนทุน (PB) เท่ากับ 12 ปี 1 เดือน และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เท่ากับ 5.62% ซึ่งน้อยกว่าที่อัตราผลตอบแทนที่โครงการต้องการ คือ 8% จึงสรุปได้ว่าไม่มีความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพदनัยแมนชั่น

**คำสำคัญ:** การศึกษาความเป็นไปได้ กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์

#### Abstract

The purpose of this study is to analyze the feasibility of increase number of Thepdanai mansion Kuntarawichai District , Mahasarakham province. Locate near Mahasarakham University. This study have 4 theory to analyze is Marketing Technical Management and Finance. The research used questionnaires to collect data follow by Analytical Hierarchy Process (AHP) .for the result of making decision to choose a dormitory. Actually , Are study on strategy that can be fascinating on the building that has 4floor 34room and still build near the first Thepdanai mansion locate on 1 ngun 66 squarwah . The finance, this project cost 1.2 million baths. Net present value (NPV) cost 1,045,728 baths. The pay back (PB) is 12 years and 1 month. And Internal rate ratio (IRR) is 5.62%. Therefore, this increasing dormitory business of Thepdanai Mansion is not feasibility

**Keywords:** Feasibility, Analytical Hierarchy Process

<sup>1</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น  
E-mail Tanut\_wora@hotmail.com

<sup>2</sup> รองศาสตราจารย์ ประจำหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น  
E-mail skrittapha@gmail.com

## บทนำ

จังหวัดมหาสารคามเป็นจังหวัดหนึ่งที่เป็นศูนย์กลางการศึกษาในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากมีสถาบันอุดมศึกษาอยู่หลายแห่ง รวมถึงมหาวิทยาลัยมหาสารคามซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยลำดับต้นๆของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยพบว่าในปีการศึกษา 2557 ในมหาวิทยาลัยมหาสารคามมีจำนวนนักศึกษาทั้งสิ้นจำนวน 40,697 คน [1] ทำให้ธุรกิจหอพักในเทศบาลตำบลขามเรียงและเขตเทศบาลตำบลท่าขอนยางซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากหอพักของมหาวิทยาลัยมหาสารคามไม่เพียงพอกับปริมาณนักศึกษา โดยพบว่าในปี 2557 มีจำนวนหอพักในตำบลขามเรียงและตำบลท่าขอนยางที่ยื่นขออนุญาตจดทะเบียนหอพักทั้งสิ้น 510 หอพัก หรือประมาณ 20,400 ห้อง [2]

หอพักเทพदनัยแมนชั่นเป็นหอพักหนึ่งในจำนวนหอพักที่อยู่ในพื้นที่เขตเทศบาลท่าขอนยาง ปัจจุบันมีจำนวนหอพัก 2 โครงการ ที่ตั้งหอพักอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม จึงทำให้มีผู้เช่าห้องพักในแต่ละปีจะมีจำนวนผู้เช่าเฉลี่ยมากกว่า 95% ซึ่งถือว่าเป็นที่พอใจของผู้ประกอบการ จึงต้องการขยายกิจการเพิ่มอีก 1 หอพัก ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนห้องประมาณ 34 ห้อง สูง 4 ชั้น ด้วยเหตุนี้ผู้ศึกษาจึงมีความต้องการศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพदनัยแมนชั่น เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการขยายกิจการหอพักโครงการที่ 3 โดยใช้เวลาในการดำเนินโครงการประมาณ 1 ปี ต้องการอัตราผลตอบแทนอย่างน้อยร้อยละ 8 และสามารถคืนทุนภายใน 15 ปี

## วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนขยายกิจการหอพักเทพदनัยแมนชั่นโครงการที่ 3

## วิธีการศึกษา

ทำการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด โดยรวบรวมข้อมูลจากข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ โดยแบบสอบถามแบบกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (AHP) จากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยมหาสารคาม ทั้งสิ้น 200 คน โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้ศึกษาเลือกวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ในแบบสอบถามส่วนนี้ถามข้อมูลทั่วไปและพฤติกรรมการใช้บริการหอพัก ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ราคาเช่าที่พักต่อเดือน จำนวนผู้พักอาศัย และพาหนะที่ใช้

แบบสอบถามแบบกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (AHP) โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของลูกค้า แบบสอบถามในส่วนนี้ให้เปรียบเทียบปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยในแต่ละด้านเป็นคู่ๆ โดยกำหนดตัวเลข 1 – 9 ให้เป็นมาตรฐาน ซึ่งมีปัจจัยหลักในการเปรียบเทียบความสำคัญ ได้แก่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการบริการ และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง แล้วนำมาจัดลำดับความสำคัญ (Priority) ซึ่งนำแบบสอบถามที่ได้เก็บรวบรวม แล้วนำค่าการเปรียบเทียบของปัจจัยแต่ละคู่ มาใส่ไว้ในตารางแสดงการเปรียบเทียบในรูปของตารางเมทริกซ์ จากนั้นนำมาคำนวณความสอดคล้องกันของเหตุผล [3] ผลที่ได้จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม จะนำมาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านอื่นๆ

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค ได้ค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากแบบสอบถาม และข้อมูล ทฤษฎี ได้แก่ งานวิจัย หนังสือวิชาการ เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค โดยแบ่งการวิเคราะห์เป็น 3 ส่วน ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง การวางผังอาคาร และการดำเนินการก่อสร้าง

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านบริหารจัดการ ได้ค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลทฤษฎี เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านบริหารจัดการ ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน ได้แก่ โครงสร้างองค์กร และลักษณะการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน ได้ค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลทฤษฎี และเพื่อนำมาประกอบการ ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน ได้แก่ สมมติฐานด้านเงินทุน รายรับและรายจ่ายของโครงการ และการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบัน (NPV) อัตราผลตอบแทน (IRR) และระยะเวลาคืนทุน (PB)

## ผลการวิจัย

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพตนัยแมนชั้น ทำการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน ตามวัตถุประสงค์ในการศึกษา โดยมีรายละเอียดของผลการศึกษา ดังนี้

### ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

ผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปและพฤติกรรมการใช้บริการหอพัก โดยใช้แบบสอบถาม พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงร้อยละ 66 เพศชายร้อยละ 34 อายุ พบว่าส่วนใหญ่ อายุ 18 ปี - 22 ปี ระดับการศึกษา พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี รายได้เฉลี่ยต่อเดือน พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ตั้งแต่ 6,000 - 8,500 บาท พาหนะที่ใช้ พบว่า ส่วนใหญ่ใช้รถจักรยานยนต์ ค่าเช่าหอพักต่อเดือน พบว่าส่วนใหญ่ราคา 2,500 - 3,000 บาท จำนวนผู้พักต่อห้อง พบว่าส่วนใหญ่พักอาศัยหอพักคนเดียว และช่องทางที่ทำให้รู้จักหอพัก พบว่าส่วนใหญ่รู้จักหอพักจากการแนะนำของเพื่อน

ส่วนแบบสอบถามแบบกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (AHP) เพื่อหาลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพักของผู้บริโภค พบว่า ปัจจัยหลักด้านราคามีลำดับความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือ ด้านห้องพัก ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านบริการ ตามลำดับ ส่วนปัจจัยย่อยพบว่า ค่าเช่าสมเหตุสมผล มีเลขลำดับความสำคัญมากที่สุด รองลงมา ห้องกว้างโล่งสบาย ที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ศึกษา และพนักงานอัยาศัยดี ตามลำดับ แสดงดังตารางที่ 1

### ผลความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

ทำเลที่ตั้งของโครงการ ในบริเวณรอบมหาวิทยาลัยมหาสารคาม แบ่งออกเป็น 3 พื้นที่ ได้แก่ เขตตำบลท่าขอนยาง ตำบลขามเรียง และฝั่งหน้ามหาวิทยาลัย ซึ่งพบว่าในเขตตำบลท่าขอนยางเป็นพื้นที่ที่มีความนิยมมากที่สุดเนื่องจากการคมนาคมค่อนข้างสะดวก มีร้านค้าและบริการจำนวนมากกว่าพื้นที่อื่น รองลงมาคือ เขตตำบลขามเรียง และฝั่งหน้ามหาวิทยาลัย ตามลำดับ ซึ่งทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณตำบลท่าขอนยาง [4]

การวางผังโครงการ สำหรับโครงการที่ 3 นี้จะสร้างบริเวณพื้นที่เดียวกับโครงการที่ 2 โดยเป็นอาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 34 ห้อง ภายในห้องมีขนาด 27.6 ตารางเมตร โดยออกแบบให้ดูโล่งกว้างสบาย ไม่อึดอัด และมีการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ให้ลงตัว การดำเนินการก่อสร้าง ใช้ระยะเวลาการก่อสร้างเป็นเวลา 1 ปี แสดงดังตารางที่ 2 ผลการศึกษาด้านบริหารจัดการ

โครงสร้างองค์กรของทั้ง ผู้จัดการหรือเจ้าของโครงการจะเป็นผู้บริหารจัดการทั้ง 3 โครงการ ลักษณะการดำเนินงานของโครงการ ผู้จัดการจะเป็นผู้วางกรอบหน้าที่การทำงานไว้ของพนักงานทุกคน และสามารถสั่งงานเพิ่ม

เดิมได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ในเรื่องการมีปฏิสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นเรื่องสำคัญ พนักงานต้อง มีอัธยาศัยที่ดี และให้บริการอย่างจริงใจ เพื่อสร้างความไว้วางใจ และความสบายใจที่ได้ใช้บริการ

#### ผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน

สมมติฐานด้านเงินทุน รายรับและรายจ่ายของโครงการ สำหรับแหล่งเงินทุนของโครงการมาจาก 2 แหล่ง คือ เงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมธนาคาร ในอัตราส่วน 50:50 รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 12,000,000 บาท ซึ่งมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายของโครงการที่ตั้งตารางที่ 3

ผลการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบัน อัตราผลตอบแทน และระยะเวลาคืนทุน โดยคำนวณจากงบทางการเงิน ที่ได้จัดทำในข้างต้น ซึ่งเมื่อนำมาคำนวณโดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel พบว่า มูลค่าปัจจุบัน (NPV) พบว่า มีค่าเท่ากับ 1,094,878 บาท ค่าอัตราผลตอบแทน (IRR) มีค่าเท่ากับ 5.62% และมีระยะเวลาในการคืนทุน (PB) คือ 12 ปี 1 เดือน แสดงดังตารางที่ 4

#### สรุป

จากผลการวิเคราะห์การศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพदनัยแมนชั่น โครงการที่ 3 บริเวณมหาวิทยาลัยมหาสารคามเขตขามเรียง โดยการศึกษาและรวบรวมข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจหอพัก เพื่อมาศึกษาและวิเคราะห์หาตัวจุดประสงค์ ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

สรุปความเป็นไปได้ด้านการตลาด ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าหลัก คือ นักศึกษามหาวิทยาลัยมหาสารคามวิทยาเขตขามเรียง จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างโดยให้แบบสอบถามแบบ AHP พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญเรื่องราคาเช่าห้องต้องมีความสมเหตุสมผล ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญด้านราคาเช่ามากที่สุด รองลงมาเป็นปัจจัยด้านห้องพัก คือ ห้องโล่งกว้างสบาย ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ต้องอยู่ใกล้สถานศึกษา และสุดท้ายปัจจัยด้านการบริการ เจ้าของหอพักหรือพนักงานอัธยาศัยดี ซึ่งจากผลวิเคราะห์แบบสอบถาม AHP จะนำมาประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านอื่นๆ

สรุปความเป็นไปได้ด้านเทคนิค ในส่วนของทำเลที่ตั้งสร้างในพื้นที่ ตำบลท่าขอนยาง ซึ่งสะดวกในการเดินทางและเป็นทำเลที่ค่อนข้างเป็นที่นิยม ส่วนการวางผังอาคาร ผู้ศึกษาได้ให้สถาปนิกในการออกแบบ เพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างคุ้มค่าที่สุด มีความสวยงาม และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ระยะเวลาในการดำเนินการประมาณ 1 ปี

สรุปความเป็นไปได้ด้านการบริหารจัดการ จากการศึกษาที่ผู้ประกอบการมีประสบการณ์ในการดำเนินงานหอพักกว่า 10 ปี ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี ซึ่งจะให้ความสำคัญกับการบริการและการปฏิสัมพันธ์กับลูกค้า ดังนั้น ความเป็นไปได้ด้านการบริหารจัดการของหอพักเทพदनัยแมนชั่นโครงการที่ 3 มีความเป็นไปได้ในการขยายกิจการ

สรุปความเป็นไปได้ด้านการเงิน จากผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการพบว่า ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 12,000,000 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนอยู่ 2 แหล่ง คือ เงินทุนส่วนตัวร้อยละ 50 และเงินกู้ยืมธนาคารร้อยละ 50 ซึ่งจากการคำนวณต้นทุนเฉลี่ยของสัดส่วนต้นทุน (Weighted Average Cost of Capital : WACC) มีค่าเท่ากับ 5.62% ผู้ศึกษาได้ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการ และได้จัดทำงบการเงิน ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 20 ซึ่งจากผลประกอบการสามารถคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV) ในปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 1,045,728.64 บาท ส่วนอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 5.62% ซึ่งน้อยกว่าที่โครงการต้องการคือ 8% และระยะเวลาใน

การคืนทุน พบว่า สามารถคืนทุนในปีที่ 12 ปี 1 เดือน ซึ่งถือว่าเร็วกว่าอายุโครงการ ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าความเป็นไปได้ในด้านการเงินในการขยายกิจการหอพักเทพदनัยแมนชั้นจึงไม่น่าสนใจในการลงทุน

### กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาอิสระฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความรู้ความอย่างยิ่งจากรองศาสตราจารย์ กฤตพา แสนชัยธรร อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งได้ให้คำแนะนำและสนับสนุนข้าพเจ้าโดยตลอด จนรายงานการศึกษาฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี ผู้จัดทำจึงขอ กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

### เอกสารอ้างอิง

- [1] สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ. (2557) ค้นเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2558 จาก <http://www.info.mua.go.th>
- [2] สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดมหาสารคาม. (2557) ค้นเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2558 จาก <http://www.maharakham.m-society.go.th/index.php>
- [3] วิฑูรย์ ต้นศิริคงคล. (2557). AHP การตัดสินใจชั้นสูง. อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- [4] อรรถกร จักรบุตร. (2557). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ เดอะโฮม อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม. รายงานการศึกษาอิสระปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตวิทยาลัย บัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น.

**ตารางที่ 1** ผลการศึกษาการลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพักของผู้บริโภค

ปัจจัยหลัก	ลำดับความสำคัญ	ปัจจัยย่อย	ค่าถ่วงน้ำหนัก	Global weights
ด้านห้องพัก	0.315	ห้องกว้างโล่งสบาย	0.340	0.108
		เฟอร์นิเจอร์ครบครัน	0.220	0.070
		เครื่องใช้ไฟฟ้า (เช่น แอร์ ทีวี)	0.180	0.057
		การตกแต่งภายใน	0.100	0.030
		อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง	0.150	0.048
ด้านราคา	0.358	ค่าเช่าสมเหตุสมผล	0.430	0.154
		ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม	0.150	0.054
		ค่าประกันหอพักเหมาะสม	0.160	0.058
		ระบุค่าใช้จ่ายชัดเจน	0.130	0.048
		มีความยืดหยุ่น	0.120	0.042
ด้านบริการ	0.126	พนักงานอภัยภัยดี	0.340	0.043
		ความรวดเร็วในการแก้ไขปัญหา	0.180	0.023
		บริการฟิตเนส	0.140	0.017
		ร้านค้ามินิมาร์ท	0.110	0.014
		ความปลอดภัย	0.230	0.030

ทำเลที่ตั้ง	0.201	อยู่ใกล้ที่ศึกษา	0.390	0.077
		อยู่ใกล้ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ	0.140	0.028
		การคมนาคมสะดวก	0.180	0.037
		น้ำไม่ท่วม ระบบระบายน้ำดี	0.170	0.034
		มีพื้นที่จอดรถเพียงพอ	0.120	0.023
รวม	1.000		4.000	1.000

**ตารางที่ 2** ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างหอพักเทพदनัยแมนชั่น โครงการ 3

แผนการดำเนินงาน	ระยะเวลาในการดำเนินงาน (เดือน)												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ													
ออกแบบอาคาร/จัดหาผู้รับเหมา													
ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร													
เริ่มดำเนินการก่อสร้าง													
งานเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งภายนอกและภายใน													
ประชาสัมพันธ์โครงการ และเปิดจองห้องพัก													
เปิดกิจการ													

**ตารางที่ 3** การลงทุนของหอพักเทพदनัยแมนชั่นโครงการที่ 3

รายการลงทุน	แหล่งที่มาของทุน		
	ส่วนของผู้เจ้าของ	กู้ยืมธนาคาร	มูลค่าการลงทุน
1)ที่ดินส่วนตัว	1,000,000		1,000,000
2)ค่าโครงสร้างและวัสดุก่อสร้าง	5,000,000	3,500,000	8,500,000
3)ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		1,400,000	
4)ค่าอุปกรณ์สำนักงาน		100,000	
5)เงินสำรองเผื่อขาด		1,000,000	
รวม	6,000,000	6,000,000	12,000,000
สัดส่วนการลงทุน	50%	50%	100%

ตารางที่ 4 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

หลักเกณฑ์การประเมิน	ผลการศึกษา	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
NPV	1,094,878	มีค่ามากกว่า 0	คุ้มค่าต่อการลงทุน
IRR	5.62%	8% ขึ้นไป	ไม่น่าสนใจใน
PB	12 ปี 1 เดือน	ไม่เกินอายุของโครงการ	คุ้มค่าต่อการลงทุน