

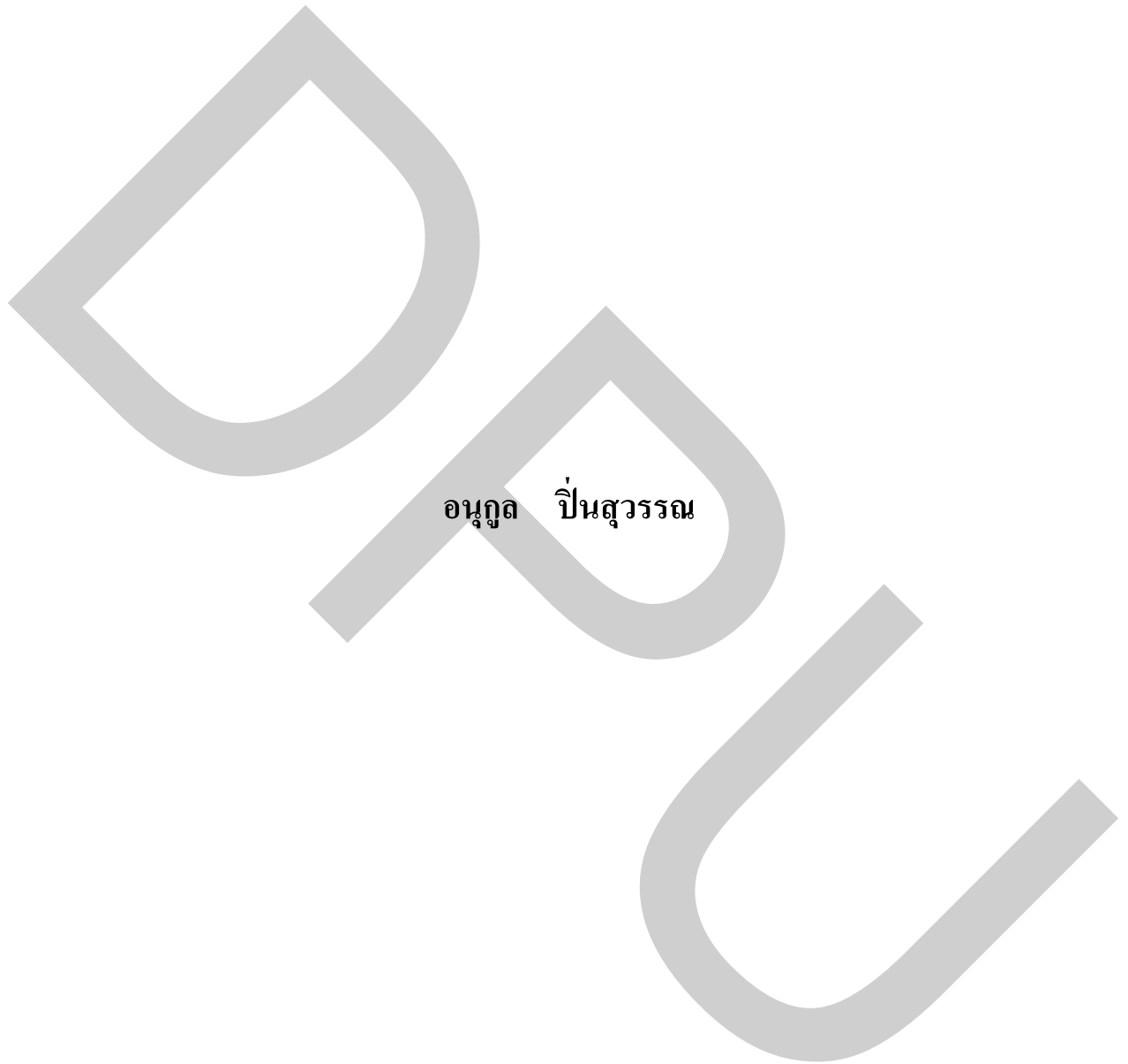
การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน  
โครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ ของการเคหะแห่งชาติ  
A Financial Feasibility Study for Urban Renewal of  
Bon Khai Community Project : National Housing Authority

อนุชุต ปิ่นสุวรรณ

ภาคนี้พจน์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2552

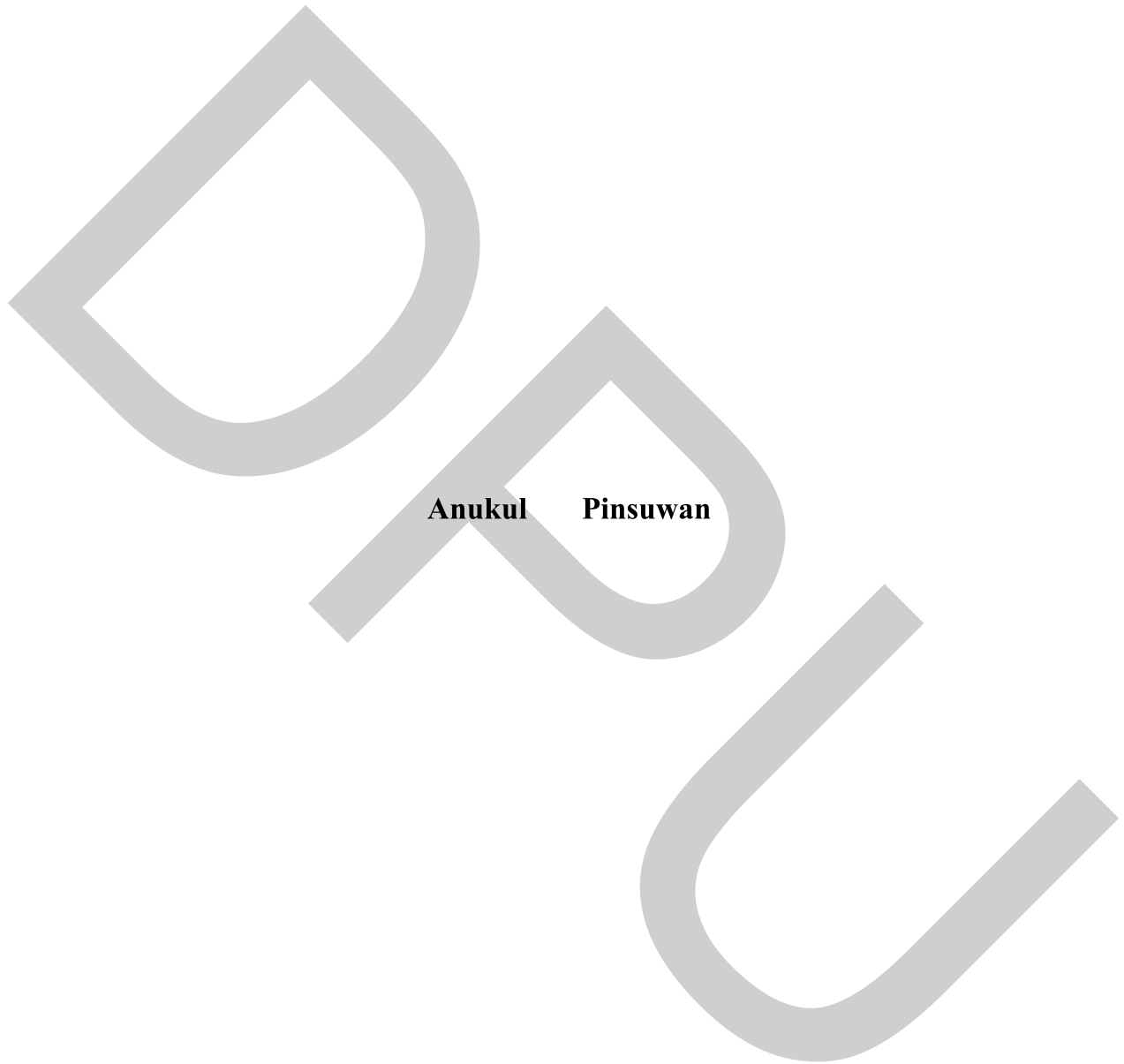
การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน  
โครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ ของการเคหะแห่งชาติ



ภาคินพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2552

**A Financial Feasibility Study for Urban Renewal of  
Bon Khai Community Project : National Housing Authority**



**A Thematic Paper Submitted in Partial Fullfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Economics  
Department of Economics  
Graduate School , Dhurakij Pundit University**

**2009**

## กิตติกรรมประกาศ

ภาคนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาของรองศาสตราจารย์ ดร.บรรเทิง มาแสง อาจารย์ที่ปรึกษาภาคนิพนธ์ที่ให้ความกรุณาอบรมสั่งสอนให้คำปรึกษาแนะนำด้วยความเอาใจใส่ พร้อมทั้งแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของภาคนิพนธ์มาโดยตลอด และขอกราบขอบพระคุณความกรุณาจากประธานกรรมการและกรรมการภาคนิพนธ์ ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง และ ดร.เยาวลักษณ์ ราชแพทยาคม ที่กรุณาให้ให้คำแนะนำพร้อมข้อเสนอแนะและตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องของภาคนิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จสมบูรณ์ และขอบคุณเลขานุการสาขาเศรษฐศาสตร์ เจ้าหน้าที่ในมหาวิทยาลัยทุกท่าน

ขอขอบพระคุณ ฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง การเคหะแห่งชาติที่กรุณาให้ข้อมูลและให้คำแนะนำในการหาข้อมูลในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาคนิพนธ์

ท้ายที่สุดนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา คุณพ่ออุ่น ปิ่นสุวรรณ มารดา คุณแม่มาลัย ปิ่นสุวรรณ และครอบครัวของข้าพเจ้าที่เป็นกำลังใจและสนับสนุนด้านการศึกษามาโดยตลอด

นายอนุกุล ปิ่นสุวรรณ

สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย.....  | ๗    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....   | ๖    |
| กิตติกรรมประกาศ.....  | ๗    |
| สารบัญตาราง.....  | ๘    |
| สารบัญภาพ.....  | ๙    |
| บทที่   |      |
| 1. บทนำ.....  | 1    |
| 1.1 ความเป็นมาและลำดับความสำคัญของปัญหา.....                      | 1    |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....                                  | 3    |
| 1.3 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....                              | 3    |
| 1.4 ขอบเขตการศึกษา.....   | 3    |
| 1.5 วิธีการศึกษา.....   | 4    |
| 1.6 นิยามศัพท์.....   | 4    |
| 2. แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....                       | 7    |
| 2.1 แนวคิดทฤษฎี.....  | 7    |
| 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....                                    | 29   |
| 3. ลักษณะและสภาพทั่วไปของโครงการ.....                             | 32   |
| 3.1 สภาพปัจจุบันของพื้นที่.....                                   | 33   |
| 3.2 รูปแบบของโครงการ.....   | 36   |
| 3.3 แหล่งที่มาของเงินทุน.....                                     | 37   |
| 4. การศึกษาอัตราค่าเช่าบ้านและราคาเช่าอาคารของเอกชน               |      |
| บริเวณใกล้เคียงโครงการ.....                                       | 40   |
| 4.1 การเช่าบ้านในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2549.....                    | 40   |
| 4.2 ราคาเช่าอาคารที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงโครงการ ปี 2551..... | 54   |
| 4.3 การกำหนดค่าเช่าของโครงการ.....                                | 56   |

## สารบัญ (ต่อ)

|   | หน้า |
|---|------|
| 5. การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน.....    | 59   |
| 5.1 สมมติฐาน และเงื่อนไขการวิเคราะห์..... | 59   |
| 5.2 การประมาณการผลประโยชน์.....           | 60   |
| 5.3 การประมาณการต้นทุน.....               | 69   |
| 5.4 กระแสเงินสดของโครงการ.....            | 83   |
| 5.5 ผลการวิเคราะห์และประเมินการลงทุน..... | 93   |
| 6. สรุปและข้อเสนอแนะ.....                 | 100  |
| 6.1 สรุป.....                             | 100  |
| 6.2 ข้อเสนอแนะ.....                       | 102  |
| บรรณานุกรม.....                           | 104  |
| ภาคผนวก ก.....                            | 107  |
| ภาคผนวก ข.....                            | 154  |
| ภาคผนวก ค.....                            | 159  |
| ภาคผนวก ง.....                            | 171  |

สารบัญตาราง

| ตารางที่   | หน้า |
|--|------|
| 2.1 แสดงอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ธนาคารให้กู้แก่ลูกค้าชั้นดี (MLR).....26<br>(MLR) อัตราเงินเพื่อและอัตราคิดลดที่แท้จริงเฉลี่ย ปี 2541 - 2550 |      |
| 3.1 ชื่ออัตราสารหนี้ อัตราดอกเบี้ย วันเริ่มต้น วันสิ้นสุด.....38<br>และวงเงินของพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ อายุ 15 ปี                             |      |
| 3.2 แสดงการจ่ายเงินต้น และดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ ปี 2552 – 2569.....39  |      |
| 4.1 ตารางแสดงความสำคัญของปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจ.....41<br>เลือกบ้านเช่าของประชาชน ปี 2549  |      |
| 4.2 อัตราส่วนค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยต่อรายได้ครัวเรือน ปี 2549.....42  |      |
| 4.3 อัตราส่วนของค่าเช่าบ้านการเคหะแห่งชาติรายเดือน.....44<br>เฉลี่ยต่อรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยของประชากร ปี 2549                              |      |
| 4.4 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....45<br>แบ่งตามระดับอายุของผู้เช่า ปี 2549  |      |
| 4.5 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....45<br>แบ่งตามสภาพการสมรส ปี 2549  |      |
| 4.6 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....46<br>แบ่งตามระดับการศึกษา ปี 2549  |      |
| 4.7 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....47<br>แบ่งตามอาชีพ ปี 2549  |      |
| 4.8 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....48<br>แบ่งตามลักษณะครัวเรือน ปี 2549  |      |
| 4.9 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....49<br>แบ่งตามลักษณะบ้านเช่า ปี 2549   |      |
| 4.10 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....50<br>แบ่งตามเจ้าของที่อยู่อาศัย ปี 2549                                       |      |
| 4.11 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน.....51<br>แบ่งตามการมีความต้องการบ้านเป็นของตนเอง ปี 2549                          |      |

## สารบัญตาราง (ต่อ)

| ตารางที่  | หน้า |
|---|------|
| 4.12 แสดงราคาค่าเช่าต่อเดือนของบ้านประเภทต่างๆ.....   | 51   |
| โดยเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2549                   |      |
| 4.13 แสดงค่าเช่าบ้านเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน.....   | 52   |
| ในแต่ละเขต ปี 2549                                    |      |
| 4.14 แสดงสัดส่วนของผู้ที่สามารถเช่าบ้านทุกประเภท..... | 53   |
| ณ ระดับค่าเช่าต่างๆ ปี 2549                           |      |
| 4.15 แสดงค่าเช่าอพาร์ทเมนท์บริเวณถนนสีลม.....         | 54   |
| และสุรวงศ์ ปี 2552                                    |      |
| 4.16 แสดงค่าเช่าอพาร์ทเมนท์บริเวณถนนสาทร ปี 2552..... | 55   |
| 4.17 สรุปการกำหนดค่าเช่าของโครงการ.....               | 58   |
| 5.1 ขนาดห้องพัก จำนวนห้องพัก จำนวนอาคาร.....          | 61   |
| จำนวนห้องทั้งหมด ของโครงการฯ ระยะเวลาที่ 1            |      |
| 5.2 ขนาดห้องพัก จำนวนห้องพัก จำนวนอาคาร.....          | 61   |
| จำนวนห้องทั้งหมด ของโครงการ ระยะเวลาที่ 2             |      |
| 5.3 แสดงรายได้และผลประโยชน์ของโครงการ.....            | 68   |
| 5.4 ค่าลงทุนโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่.....       | 70   |
| ของการเคหะแห่งชาติปีที่ 1 – 4                         |      |
| 5.5 แสดงค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน.....            | 81   |
| และค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชนของโครงการ               |      |
| 5.6 แสดงค่าใช้จ่ายของโครงการ จำแนกตามแหล่งที่มา.....  | 82   |
| ของรายจ่ายปีที่ 1 – 30                                |      |
| 5.7 แสดงกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ ปีที่ 1 – 30.....  | 92   |
| 5.8 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ.....        | 95   |
| ทางการเงิน โดยใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 6.5              |      |



สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

|  |    |
|--|----|
| 5.9 ผลการวิเคราะห์ความไวในกรณีต่างๆของโครงการ..... | 96 |
| ที่ตัวแปรต่างๆ เปลี่ยนแปลงไป                       |    |
| 5.10 การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าจำแนกตาม.....    | 98 |
| การใช้ประโยชน์ของพื้นที่                           |    |

## สารบัญภาพ

ภาพที่

หน้า

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 2.1 | ค่าเช่าที่ดินคือส่วนเกินหลังจากจ่ายต้นทุนการผลิตแล้ว..... | 10 |
| 2.2 | ค่าเช่าที่ดินจากที่ดินเกรดต่างๆ.....                      | 11 |
| 2.3 | ค่าเช่าที่ดินตามแนวคิดของริคาโด.....                      | 12 |
| 2.4 | แนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าของริคาโด.....                  | 13 |
|     | อธิบายในรูปของตัวเงิน                                     |    |
| 2.5 | ผลกระทบของค่าขนส่งที่มีต่อค่าเช่าที่ดิน.....              | 14 |
|     | ในแหล่งการผลิตต่างๆ                                       |    |
| 2.6 | ความสัมพันธ์ระหว่างสมรรถนะการใช้ที่ดิน.....               | 15 |
|     | และต้นทุนการผลิต  |    |
| 2.7 | ผลของค่าเช่าที่ดินที่สูงและต่ำที่มีต่ออำนาจ.....          | 17 |
|     | การต่อรองค่าเช่าที่ดิน                                    |    |
| 2.8 | ผลของการคาดคะเนต้นทุน รายได้ และค่าเช่า.....              | 19 |
|     | ที่ดินสุทธิที่มีต่อการตัดสินใจพัฒนาที่ดิน                 |    |
| 2.9 | ความสัมพันธ์ของค่าเช่าที่ดินกับการจัดสรร.....             | 20 |
|     | ทรัพยากรที่ดินระหว่างการแข่งขันของการใช้ต่างๆ             |    |

|                  |   |
|------------------|---|
| หัวข้อภาคินพนธ์  | การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ<br>ฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ ของการเคหะแห่งชาติ |
| ชื่อผู้เขียน     | อนุกุล ปิ่นสุวรรณ   |
| อาจารย์ที่ปรึกษา | รองศาสตราจารย์ ดร. บรรเทิง มาแสง  |
| สาขาวิชา         | เศรษฐศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์ ภาครัฐ)  |
| ปีการศึกษา       | 2552  |

### บทคัดย่อ

ภาคินพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าและวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน (Project Financial Rate of return) ค่าเช่าได้จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินคูณด้วยอัตราดอกเบี้ย หรือ ( $R = Vr$ ) ส่วนการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน (Cost Benefit Analysis) การวิเคราะห์ใช้อัตราคิดลดที่ระบุไว้ (Norminal Discount Rate) ร้อยละ 6.5 ราคาปัจจัยการผลิตและราคาค่าเช่าที่ใช้คำนวณรายได้เป็นราคาปัจจุบัน (Current Prices) อายุทางเศรษฐกิจของโครงการ (Economic Project Life) กำหนดไว้ 30 ปี ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ส่วนใหญ่เป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) และได้จากการเคหะแห่งชาติ

#### 1 ผลการคำนวณอัตราค่าเช่าของโครงการ

- ห้องพักอาศัย กำหนดไว้ที่ราคา 140 บาท/ ตร.ม. / เดือน
- พื้นที่พาณิชย์กรรม กำหนดไว้ที่ราคา 280 บาท/ ตร.ม. / เดือน
- ที่จอดรถในอาคาร กำหนดไว้ที่ราคา 1,300 บาท/ คัน / เดือน
- ที่จอดรถนอกอาคาร กำหนดไว้ที่ราคา 700 บาท/คัน / เดือน

## 2 ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ

ที่อัตราคิดลดร้อยละ 6.5 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Project Net Present Value) เป็นเงิน 3,601 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Project Internal Rate of return) เป็นร้อยละ 13.5 สรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงิน (The Project is Financially Viable) ผลจากการทดสอบความไว (Sensitivity Test) โดยใช้ Switching Value ได้ค่า SVB เท่ากับร้อยละ 33.84 และได้ค่า SVC เท่ากับร้อยละ 51.15 สรุปได้ว่าโครงการมีความเสี่ยงต่ำ (Low Risk)

จากผลของการศึกษามีข้อเสนอแนะว่า การเคหะแห่งชาติควรริบเร่งดำเนินการโครงการนี้ต่อไป เพราะว่าการดำเนินการโครงการสำเร็จตามวัตถุประสงค์แล้วจะสามารถแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้ปานกลางถึงต่ำตามภาระหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ

Thematic Paper's Title      A Financial Feasibility Study for Urban Renewal of  
Bon Khai Community Project : National Housing Authority

Author                              Anukul Pinsuwan

Thematic Paper Advisor      Assoc.Prof.Dr.Banternng Masang

Department                      Economics ( Public Economics )

Academic Year                 2008

### **ABSTRACT**

The main objective of this study is to determine the project's rental rate and financial rate of return. The rental rate is calculated by multiplying the market value with the interest rate or ( $R = Vr$ ), while the benefit-cost analysis is adopted for the financial rate of return . This analysis uses a nominal discount rate of 6.5 percent, while the current prices are used to value the inputs and rental prices are use to calculate the revenue. The economic project life is set for 30 years. Most of the data used in this study are the secondary data collected from the National Housing Authority.

1 The results of the rental rate calculation of the project:

- Housing rooms are appraised at the price of      140 Baht / Square Metre / Month
- Commercial areas are appraised at the price of      280 Baht / Square Metre / Month
- Indoor parkings are appraised at the price of      1,300 Baht / Car / Month
- Outdoor parkings are appraised at the price of      700 Baht / Car / Month

## 2 The results of the project's financial rate of returns:

The project's net present value at the nominal discount rate of 6.5 percent is 3,601 millions Baht, and the project internal rate of return is 13.5 percent. It can be summarized that the project is financially viable. The sensitivity test using switching values is resulted in the SVB and SVC values of 33.84 percent and 51.15 percent, respectively. To sum up, the risk of the project is low.

Based on the results of the study, it is recommended that the National Housing Authority should accelerate this project as, once the project is accomplished, it can help the National Housing Authority achieve their mission in easing the housing problems of the low to middle income families.

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและลำดับความสำคัญของปัญหา

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 รัฐบาลคณะปฏิวัติได้ออกประกาศ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ให้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยโอนกิจการทรัพย์สินหนี้สินของกองเคหะสถานสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ สังกัดกรมประชาสงเคราะห์ การสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลนครกรุงเทพและกิจการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารสงเคราะห์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาอยู่ภายใต้การดำเนินงานและความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ โดยได้รับการแต่งตั้งอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2516 โดยมีวัตถุประสงค์ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ประการแรก จัดให้มีซึ่งอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้ประชาชนได้เช่าซื้อ หรือ ซื้อ ประการที่สอง ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะสถานของตนเอง หรือ แก่บุคคลผู้ประสงค์จะจัดให้มีเคหะขึ้น เพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือ ซื้อ ประการที่สาม ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน ประการสุดท้ายคือการปรับปรุงชุมชนแออัด

เมื่อปี พ.ศ. 2545 ได้มีการปรับโครงสร้างส่วนราชการใหม่ การเคหะแห่งชาติได้ย้ายไปสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ซึ่งการเคหะแห่งชาติ , ฝ่ายนโยบายและแผนได้กำหนดวิสัยทัศน์ไว้ว่า “การเคหะแห่งชาติเป็นองค์กรหลักในการพัฒนาสนับสนุนและส่งเสริมความมั่นคง ด้านที่อยู่อาศัยและพัฒนาเมืองของประเทศ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชนผู้มีรายได้น้อย รายได้ปานกลางและผู้ด้อยโอกาส เพื่อสร้างสรรค์สังคมที่มีคุณภาพ

เคหะชุมชนบ่อนไก่ เดิมเป็นโครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตที่บ่อนไก่ บริเวณที่เป็นโครงการเดิม เป็นแหล่งเสื่อมโทรมขนาดใหญ่ มีประชากรอยู่หนาแน่นประมาณ 1,500 ครอบครัว (12,000 คน) ก่อสร้างอาคารไม่เป็นระเบียบ ขาดสุขลักษณะและอนามัย บริเวณสาธารณูปโภคที่มีนอกรอกต่ำกว่ามาตรฐาน แล้วยังไม่พอแก่การใช้สอย ดังนั้น สำนักงานปรับปรุงชุมชนเทศบาลนคร กรุงเทพมหานคร จึงพิจารณาเห็นสมควรปรับปรุงบริเวณดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการป้องกัน รักษา บูรณะฟื้นฟู (Conservation and Rehabilitation) และให้การปรับปรุงเป็นแบบให้ประชาชนมีส่วนร่วมช่วยตนเอง เมื่อเทศบาลกรุงเทพมหานครได้ทำโครงการเสนอกระทรวงมหาดไทยและได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้ดำเนินการได้ จึงได้ติดต่อเช่าจากทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ และมีการลงนามในสัญญาเช่า เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2509

สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนได้ดำเนินการตามโครงการปรับปรุงดังกล่าวเสร็จสิ้นไปเพียงส่วนหนึ่ง ก่อนที่รัฐบาลจะโอนงานมาให้การเคหะแห่งชาติในปี พ.ศ. 2516

เมื่อการเคหะแห่งชาติได้โอนงานการปรับปรุงบริเวณบ่อนไก่เข้ามาอยู่ในความรับผิดชอบ จึงมีนโยบายในการเร่งอพยพหรือย้ายชาวสลัมบ่อนไก่ที่อาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าว แล้วสร้างแฟลตขึ้นรับภาระผู้อาศัยที่ถูกรื้อย้ายครั้งนี้ ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินงานนี้มาตั้งแต่ พ.ศ. 2519 เป็นต้นมา แล้วก่อสร้างแล้วเสร็จตามสภาพปัจจุบัน จนถึง พ.ศ. 2525

การเคหะแห่งชาติ ได้จัดทำแผนวิสาหกิจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาลโดยมุ่งเน้นการตอบสนองนโยบายรัฐ นอกเหนือการผลิตที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ยังได้ปรับองค์การให้พร้อมที่จะดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพในเชิงธุรกิจและขยายบทบาทในการพัฒนาเมือง ตลอดจนพัฒนาชุมชนของการเคหะแห่งชาติแล้ว ให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่อาศัย โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและมาตรฐานสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน เพื่อให้การดำเนินงานบรรลุผลตามนโยบาย จึงได้กำหนดเป้าหมายด้านการผลิตไว้ในแผนซึ่งยังระบุไว้ว่าจะทำการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ของรัฐและเอกชนอย่างน้อย 2 พื้นที่กำหนดกลยุทธ์ด้านการผลิตไว้ชัดเจนว่าจะเร่งขยายบทบาทการพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับการพัฒนาของรัฐ ร่วมมือกับภาครัฐ/เอกชนในการจัดหาที่ดินเพื่อฟื้นฟูเมือง รวมทั้งจัดตั้งบริษัทในเครือเพื่อทำหน้าที่ฟื้นฟูเมือง การเคหะแห่งชาติได้นำกรอบกลยุทธ์ดังกล่าวมาจัดทำแผนงานโครงการ โดยจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองในเขต กทม.และปริมณฑล 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณดินแดง และบ่อนไก่

เคหะชุมชนบ่อนไก่ ที่การเคหะแห่งชาติ รับโอนจากสำนักงานชุมชน เทศบาลนครกรุงเทพ ได้ก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 อาคารอยู่ในสภาพเก่าและทรุดโทรม ประกอบกับสภาพปัจจุบันเป็นชุมชนใจกลางเมืองที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า และได้รับผลกระทบจากสภาวะแวดล้อมในแง่คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย หากจะทำการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีก็ต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติได้มีนโยบายที่จะจัดทำฟื้นฟูเมือง เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินโดยเฉพาะบ่อนไก่ เป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นเพิ่มจากเดิมได้ ทั้งยังเป็นการปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็สามารถแก้ไขปัญหาความเสื่อมโทรมในระดับเมืองได้ด้วย การลงทุนฟื้นฟูที่โครงการจะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก และจะต้องก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ชุมชนด้วย ดังนั้นก่อนการดำเนินการฟื้นฟู จำเป็นจะต้องศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ของโครงการเสียก่อน



## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาการเข้าบ้าน อัตราค่าเช่าและการกำหนดราคาเช่าของโครงการฟื้นฟูชุมชนบ่อนไก่ ของการเคหะแห่งชาติ

1.2.2 เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนบ่อนไก่ ของการเคหะแห่งชาติ

## 1.3 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.3.1 การศึกษานี้ทำให้ทราบความเป็นไปได้ของโครงการทั้งด้านการเงิน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน หรือเดินหน้าโครงการต่อไปหรือไม่

1.3.2 ทำให้ทราบสถานะของโครงการภายใต้ความผันแปรอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลง ทางต้นทุน หรือผลประโยชน์ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนและควบคุมให้โครงการเดินหน้าต่อไป เพื่อให้เกิดการเจริญเติบโตและดำรงอยู่ได้ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

## 1.4 ขอบเขตการศึกษา

1.4.1 โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนบ่อนไก่ ตั้งอยู่บนที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน 80 ไร่ จาก 110 ไร่ ประกอบด้วย

|                                |       |       |
|--------------------------------|-------|-------|
| 1) พื้นที่ชุมชนซอยร่วมฤดี      | 180   | หน่วย |
| 2) พื้นที่ชุมชนซอยโปโล         | 415   | หน่วย |
| 3) พื้นที่ชุมชนหลาบแดง         | 190   | หน่วย |
| 4) พื้นที่ชุมชนบ่อนไก่         | 792   | หน่วย |
| 5) พื้นที่ชุมชนหลังเคหะบ่อนไก่ | 92    | หน่วย |
| 6) พื้นที่บ่อนไก่พัฒนา         | 401   | หน่วย |
| รวม                            | 2,530 | หน่วย |

1.4.2 ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ

1.4.3 ระยะเวลาของโครงการประมาณ 30 ปี

## 1.5 วิธีการศึกษา

### 1.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์มี 2 ประเภท คือ ข้อมูลปฐมภูมิซึ่งเป็นข้อมูลที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ ผลตอบแทนทางการเงินรวบรวมมาจากการเคหะแห่งชาติ และข้อมูลอีกประเภทหนึ่ง คือ ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลจากเอกสารสิ่งพิมพ์ วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเหล่านี้รวบรวมมาจากเว็บไซต์ต่างๆ หน่วยงานต่างๆ ข้อมูลเหล่านี้จะนำมาใช้เพื่อศึกษาค่าเช่า และนำมากำหนดราคาค่าเช่าโครงการ

### 1.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาคั้งนี้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 วิธี คือ

1) การวิเคราะห์เชิงพรรณนา ( Descriptive Analysis ) เป็นการพรรณนาถึงลักษณะและสภาพทั่วไปของโครงการ อัตราค่าเช่าบ้านทั่วไป และอัตราค่าเช่าของโครงการเอกชนในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ

2) การวิเคราะห์เชิงปริมาณ ( Quantitive Analysis ) เป็นการวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เกณฑ์ที่ใช้ประเมินโครงการ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ( Net Present Value : NPV ) อัตราผลตอบแทนภายใน ( Internal Rate of Return : IRR ) นอกจากนี้ ยังวิเคราะห์เพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าของโครงการ

## 1.6 นิยามศัพท์

ความหมายของอาคารชุด

อาคารชุด หรือที่คนทั่วไปเรียกทับศัพท์ว่า คอนโดมิเนียม นั้น ในภาษาอังกฤษ แปลว่าการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้ความหมายของอาคารชุดไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง” จะเห็นว่าอาคารชุดนั้น มิได้หมายถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารแต่อย่างใด หากแต่แท้จริงแล้วอาคารชุดตามบทนิยามของกฎหมายจะเป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งการจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่แยกออกจากกันในส่วน of อาคารแต่ละหลังและในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง

นอกจากนี้อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากมีความหมายเฉพาะตามคำจำกัดความในมาตรา 4 แล้ว ยังต้องมีการจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมายนี้ด้วย ตราบใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อาคารนั้นก็ยังไม่มิลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

### ประเภทและลักษณะของอาคารชุด

จากวิวัฒนาการของยุคเริ่มแรกของอาคารชุด จนปัจจุบันนับว่าแนวคิดเรื่องอาคารชุดได้พัฒนารูปแบบขึ้นมาก อาคารชุดในลักษณะต่างๆ ได้เกิดขึ้นเพื่อสนองความต้องการตลาด สามารถแยกประเภทอาคารชุดได้เป็น 5 ประเภท คือ

1. อาคารชุดพักอาศัย (residential condominium)
2. อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ (resort condominium)
3. อาคารชุดสำนักงาน (office condominium)
4. อาคารชุดแบบผสม (complex condominium)
5. อาคารชุดแบบอื่นๆ (other types of condominium)

อาคารชุดพักอาศัย (residential condominium) อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารชุดที่แพร่หลายในปัจจุบัน ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ ด้วยเหตุที่อาคารชุดสามารถเปลี่ยนการถือกรรมสิทธิ์จากผู้เช่ามาเป็นเจ้าของที่พักอาศัยในเมืองได้ และยังเป็นรูปแบบที่พักอาศัยที่มีการใช้ที่ดินได้อย่างคุ้มค่าสามารถบรรจุหน่วยพักอาศัยเป็นจำนวนมากเอาไว้ในอาคารเดียวกัน และมักจะตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ทำงาน หรือสถานประกอบการธุรกิจบนถนนสายสำคัญ

อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ (resort condominium) อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศได้เกิดขึ้นพร้อมกับอาคารชุดพักอาศัยในเมืองเพื่อรองรับกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้สูง ซึ่งเริ่มมองเห็นว่าอาคารชุดพักผ่อนตากอากาศเป็นสิ่งจำเป็นและสามารถใช้เป็นสิ่งแสดงฐานะได้ โดยลักษณะการจัดห้องชุดประเภทนี้จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการคล้ายคลึงกับอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย แต่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนตากอากาศมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำให้เช่า เป็นต้น

อาคารชุดสำนักงาน (office condominium) ในประเทศไทยอาคารสำนักงานให้เช่าได้เกิดขึ้นมานานแล้ว ก่อนที่อาคารชุดจะเกิดขึ้นเสียอีกทั้งนี้สืบเนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้มีบริษัท ห้างร้านเปิดบริการใหม่และบางแห่งก็ขยายกิจการให้ใหญ่โตขึ้น รวมถึงการเปิดสาขาของบริษัทต่างประเทศหรือบริษัทร่วมทุนที่มีเพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการอาคาร

สำนักงานเพิ่มสูงขึ้น อาคารชุดสำนักงานเป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงาน โดยเฉพาะอาคารชุดชนิดนี้เริ่มเข้ามาในประเทศไทยภายหลังจากอาคารชุดพักอาศัยและอาคารชุดสำนักงานก็เนื่องจากการที่อาคารสำนักงานให้เช่าเริ่มมีราคาเช่าถีบตัวสูงขึ้น นักลงทุนจึงเห็นว่าหากมีการเสนอกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสำนักงานให้ โดยลูกค้าเพียงแต่เสียค่าซื้อเพิ่มขึ้นแทน การจ่ายค่าเช่า ซึ่งต้องเสียอยู่เดิมไม่มากนัก ก็น่าจะเป็นการดึงดูดใจให้ลูกค้าสนใจอาคารชุดประเภทนี้ได้ นอกจากนี้อาคารชุดสำนักงานยังเป็นทรัพย์สินที่สามารถนำไปค้ำประกันเพื่อขยายธุรกิจในอนาคตได้ด้วย ดังนั้นสำนักงานให้เช่าจึงแปรรูปมาเป็นอาคารชุดสำนักงานมากขึ้น

อาคารชุดแบบผสม (complex condominium) อาคารชุดแบบผสมเป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้น เพื่อให้เจ้าของร่วมกันใช้เป็นทั้งอาคารสำหรับอยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน นอกจากนั้น ยังมีโครงการอื่นๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้าหรือโรงแรม เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการความสะดวกสบายเป็นพิเศษ สาเหตุของการเกิดอาคารชุดแบบผสมนี้เกิดจากความพยายามของนักลงทุนที่ต้องการจะพัฒนารูปแบบของอาคารชุดให้ดูใหม่และสามารถสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด อย่างไรก็ตามในการจัดส่วนพื้นที่ของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์การค้าจะต้องจัดให้แยกส่วนออกจากพื้นที่บริเวณที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น มีการแยกใช้ลิฟต์คนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงบริเวณพื้นที่สีเขียว สวนหย่อม สระว่ายน้ำและบริเวณอื่นๆ ของส่วนพักอาศัยจะต้องแยกออกจากบริเวณธุรกิจพลาซ่าเพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน

อาคารชุดแบบอื่นๆ (other types of condominium) นอกจากอาคารชุดประเภทต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้วยังมีอาคารชุดประเภทใหม่ๆ ที่สร้างขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของเจ้าของร่วมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เช่น อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งจะมีความแตกต่างในเรื่องรูปแบบ ขนาดและราคาของอาคารชุด จึงทำให้ระบบและวิธีการบริหารอาคารชุดแตกต่างกันออกไป (นันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ, 2535, หน้า 33-34)

## บทที่ 2

### แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดทฤษฎี

##### 2.1.1 หลักการฟื้นฟูเมือง

การฟื้นฟูเมือง หมายถึง การทำการปรับปรุงพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้ดีขึ้นทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม บริเวณที่จะจัดทำกรฟื้นฟู อาจทำในบริเวณที่มีชุมชนเดิมอยู่แล้วหรือทำในบริเวณที่ว่างในเมือง ซึ่งอาจเป็นที่ซึ่งถนนเข้าไม่ถึง การฟื้นฟูไม่จำเป็นต้องทำทั้งเมือง อาจทำเฉพาะบริเวณที่มีความเหมาะสมที่จะฟื้นฟู เช่น บริเวณแหล่งเสื่อมโทรมที่จำเป็นต้องปรับปรุงให้ดีขึ้น หรืออาจเป็นบริเวณที่ไม่เสื่อมโทรมก็ได้แต่เป็นบริเวณที่ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่าในแง่เศรษฐกิจ เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น จึงเกิดจากแรงผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยมาเป็นการค้า

การฟื้นฟูเมืองโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างเดียว อาจก่อให้เกิดปัญหาได้ เพราะในพื้นที่เป็นโบราณสถาน ซึ่งเราควรจะอนุรักษ์ไว้ ดังนั้นการศึกษาให้ชัดเจนว่าบริเวณใดควรจะอนุรักษ์ และบริเวณใดควรพัฒนา จึงควรวางเป้าหมายให้ชัดเจนว่าจะเป็นการปรับปรุงเพื่อการพัฒนา หรือปรับปรุงเพื่ออนุรักษ์ หรือดำเนินการให้สอดคล้องกัน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและกิจกรรมต่างๆ ของเมืองตามกลไกราคาตลาด และเศรษฐกิจแต่เพียงอย่างเดียวโดยไม่คำนึงผู้อยู่อาศัยเดิมไม่อาจนับเป็นการฟื้นฟูเมืองได้

ขอบเขตการฟื้นฟูเมืองครอบคลุมถึงการดำเนินงานดังนี้

- การอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ (Preservation) เนื่องจากเมืองจะเติบโตขึ้น จุดไหนที่ต้องการรักษาไว้ไม่ให้การเติบโตของเมืองไปทำลายก็ต้องอนุรักษ์ไว้
- การปรับปรุงสภาพชุมชนเดิม (Rehabilitation) เป็นการปรับปรุงบูรณะของเดิมที่มีอยู่โดยไม่เปลี่ยนแปลงมากนักยังคงสภาพทางกายภาพไว้ เช่น การปรับปรุงชุมชนแออัด
- การพัฒนาแบบรื้อสร้างใหม่ (Refevelopment) เป็นการพัฒนาสภาพเดิมให้ดีขึ้น โดยการทุบอาคารเก่าที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมทิ้ง และพัฒนาขึ้นมาใหม่
- การพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement) พัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า แก้ไขสภาพชุมชนเดิมให้ดีขึ้น
- ลักษณะและวัตถุประสงค์ทั่วไปของโครงการฟื้นฟูเมือง

โครงการฟื้นฟูเมือง โดยทั่วไปเป็นโครงการที่ทำให้การใช้ที่ดินภายในเมืองเป็นไปอย่างหนาแน่น และมีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถทำให้ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการก่อสร้างอาคารใหม่อย่างมีแบบแผนและทันสมัย โดยทั่วไปวัตถุประสงค์หลักของการฟื้นฟูเมืองดังนี้

- เพื่อพัฒนาปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ
- เพื่อจัดให้มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
- เพื่อปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น
- เพื่อจัดสร้างองค์ประกอบของชุมชนที่มีความจำเป็นเพิ่มขึ้น

### 2.1.2 ทฤษฎีค่าเช่า

จากประวัติศาสตร์ที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าการจ่ายค่าเช่าจากการใช้ทรัพยากรที่ดินนั้นเริ่มมาตั้งแต่มนุษย์ได้มีการตั้งถิ่นฐานเป็นหลักแหล่งแล้ว การจ่ายค่าเช่านี้จะเป็นเครื่องวัดถึงผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการนำทรัพยากรที่ดินไปใช้ในการผลิต ค่าเช่าของที่ดินนี้ นับว่าเป็นกุญแจอันสำคัญอันหนึ่งของแนวความคิดทางทฤษฎีของเศรษฐกิจที่ดิน ทั้งนี้ค่าเช่าจะเป็นแนวพื้นฐานทางทฤษฎีที่ใช้อธิบายเกี่ยวกับมูลค่าทรัพยากรที่ดินตลอดจนเป็นแรงจูงใจเกี่ยวกับความเป็นเจ้าของในทรัพยากรที่ดินนั้น และจะมีส่วนในการจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างบุคคลต่อบุคคลตลอดจนการใช้ทรัพยากรที่ดินต่างๆ นอกจากนี้ ยังมีส่วนกระทบที่สำคัญเกี่ยวกับข้อตกลงในสัญญาเช่าเช่น โขยายภาษี เศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวกับการพัฒนาและการอนุรักษ์ทรัพยากรที่ดิน และข้อคิดอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรที่ดิน

#### 1) ลักษณะของค่าเช่าที่ดิน

คำว่า “ค่าเช่า” นี้ นับว่าเป็นคำสามัญที่ใช้กันโดยทั่วไป แต่สำหรับนักเศรษฐศาสตร์แล้ว จะมีความหมายที่เป็นพิเศษ ในแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าของบุคคลทั่วไปนั้นอาจตีความไปในลักษณะของการเช่าทรัพย์สินต่างๆ เช่น ค่าเช่าบ้าน ค่าเช่าห้อง ค่าเช่าสำนักงาน ฯลฯ เช่นเดียวกันกับนักเศรษฐศาสตร์การใช้คำว่าค่าเช่าที่มีความแตกต่างในเฉพาะกรณี โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เกี่ยวกับค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Economic Rent) นี้มักจะนำมาใช้ในการใช้ทรัพยากรที่ดินอย่างไรก็ตามนักเศรษฐศาสตร์ได้ให้ความหมายของค่าเช่าออกเป็น 3 แบบด้วยกัน คือ

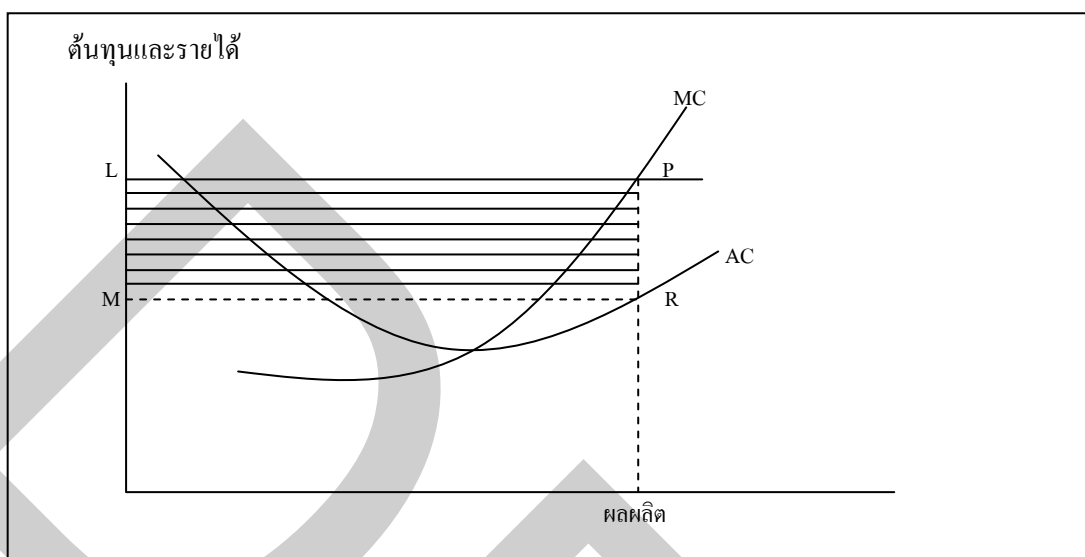
(1) ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ในความหมายนี้มักจะเกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินต่างๆ จำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าเช่าจะเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของที่ดินในกรณีที่เป็นกรเช่าที่ดิน และจะเป็นไปตามกำหนดเวลาที่มีการใช้ทรัพย์สินนั้นๆ

(2) ค่าเช่าที่ดิน (Land Rent) จะมีความหมายเฉพาะหรือเจาะจงเกี่ยวกับที่ดิน ค่าเช่าที่ดินนี้เป็นสิ่งที่แสดงของรายได้ในเชิงทฤษฎีของการใช้ทรัพยากรที่ดิน ซึ่งหมายถึง ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น หรือควรจะเกิดขึ้นกับการใช้ที่ดินเพื่อการผลิต (Economic return that accrues or should accrues to land for its use in production) จากความหมายดังกล่าวมานี้สามารถนำไปประยุกต์กับทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวกับผลได้ของการใช้ที่ดิน เช่น เกี่ยวกับค่าเช่าสถานที่ หรือสำนักงานต่างๆ ค่าเช่าทรัพย์สินต่างๆ ที่มนุษย์เป็นผู้สร้างขึ้น ฯลฯ

(3) ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Economic Rent) ในความหมายนี้เป็นความหมายที่เฉพาะตามแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ ได้มีนักเศรษฐศาสตร์หลายท่านได้ใช้ความหมายนี้กับการใช้ทรัพยากรที่ดินทั้งในสมัยก่อนและปัจจุบัน โดยความหมายที่ใช้ันั้นมีความคล้ายกันกับความหมายค่าเช่าที่ดิน และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวความคิดเดิมที่มีอยู่ และผนวกกับแนวความคิดในปัจจุบัน และเพื่อให้ความหมายของค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้ใช้กับทรัพย์สินอื่นๆ นอกเหนือจากทรัพยากรที่ดิน นักเศรษฐศาสตร์จึงให้ความหมายของค่าเช่าทางเศรษฐกิจว่า ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ คือส่วนเกินของรายได้ที่อยู่เหนือราคาต่ำสุดในการนำเอาปัจจัยไปใช้ในการผลิต (Economic rent is defined as the surplus of income above the minimum supply price it takes to bring a factor into production)

อันเนื่องจากความหมายของค่าเช่าทางเศรษฐกิจดังกล่าวมาแล้วนี้ จะเห็นได้ว่ามีความเหมาะสมสำหรับใช้ในช่วงระยะสั้นมากกว่าในระยะยาว ทั้งนี้ เพราะส่วนเกินของรายได้ที่ขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานนั้นมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ และในบางครั้งเราไม่สามารถจะคาดคะเนได้ เช่น ทรัพยากรที่ดินที่ใช้ในการสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ถ้าในกรณีที่มีอุปสงค์มากหรือมีอุปทานของอพาร์ทเมนต์ใหม่ๆ เกิดขึ้น ก็จะมีผลทำให้ส่วนเกินของรายได้ที่เกิดขึ้นเปลี่ยนแปลงไปด้วย ดังนั้น ในแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้ควรจะต้องนำเอารายได้ที่เกิดจากเงินทุน แรงงาน และการจัดการ ที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย จึงจะเกิดความเหมาะสมยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับแนวความคิดต่างๆ เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินจะได้ศึกษาแนวความคิดต่างๆ ของนักเศรษฐศาสตร์เพื่อเป็นการขยายความเข้าใจเกี่ยวกับค่าเช่านี้ให้ชัดเจนยิ่งขึ้นดังนี้

(1) ค่าเช่าที่ดินคือส่วนเกินทางเศรษฐกิจ ค่าเช่าที่ดินนี้เราสามารถกล่าวอย่างง่ายๆ ก็คือ ส่วนเกินทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจขยายความได้ว่า คือ ส่วนของรายได้ทั้งหมด (Total Returns) ที่เหลือจากการจ่ายให้กับปัจจัยการผลิตทั้งหมด หรือต้นทุนทั้งหมด (Total Cost) แล้ว จากแนวความคิดนี้อาจแสดงค่าเช่าที่ดินได้ ดังภาพที่ 2.1

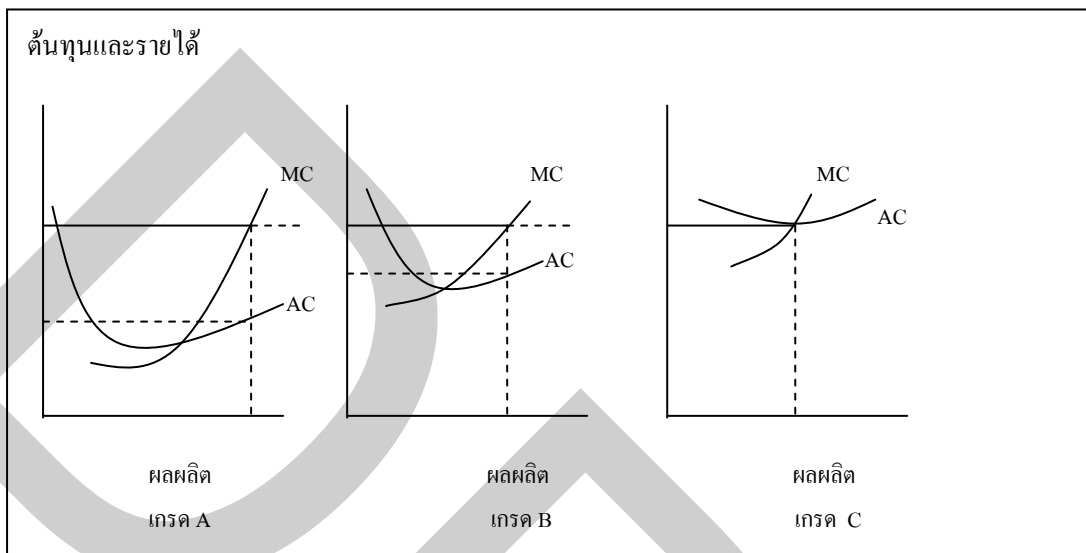


ภาพที่ 2.1 ค่าเช่าที่ดินคือส่วนเกินหลังจากหักต้นทุนการผลิตแล้ว

จากรูปจะเห็นได้ว่า ค่าเช่าที่ดินก็คือส่วนที่แลงของเนื้อที่สี่เหลี่ยม LMRP นั่นเองค่าเช่าที่ดินตามแนวความคิดนี้จะเห็นว่าในแหล่ง หรือสถานที่ หรือความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินต่างกันแล้วจะมีค่าเช่าที่ดินต่างกันไป ตามภาพที่ 2.2 แสดงให้เห็นว่าค่าเช่าที่ดินจะมีความแตกต่างกันตามความอุดมสมบูรณ์ของดิน ซึ่งที่ดินในเกรด A จะมีค่าเช่าสูงสุด และเกรด C จะไม่มีค่าเช่าที่ดินเลย โดยกำหนดว่าที่ดินเกรด A มีความอุดมสมบูรณ์มากที่สุด และมีที่ดินเกรด B และ C มีความอุดมสมบูรณ์รองลงมา

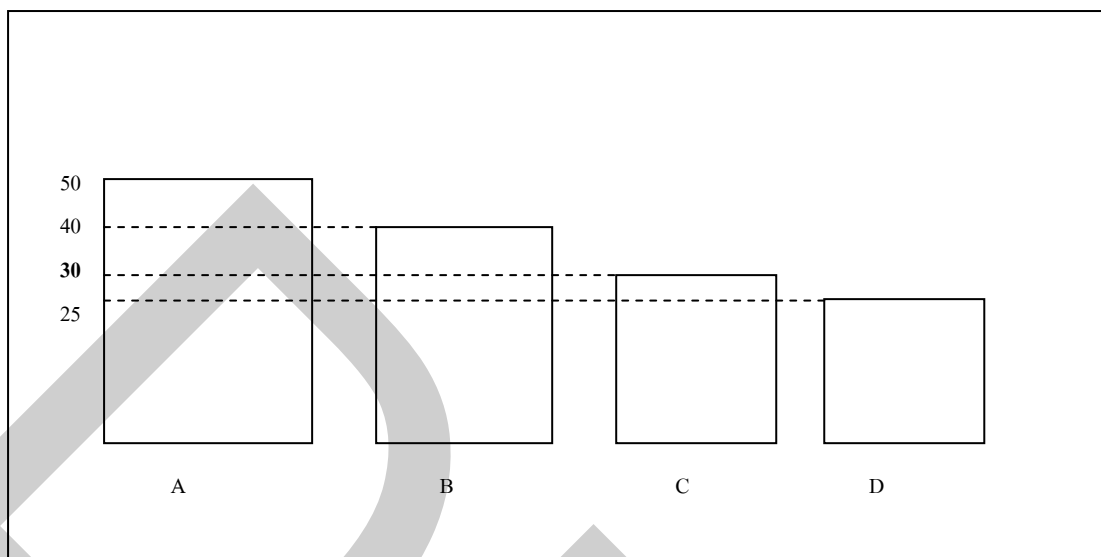
(2) ทฤษฎีค่าเช่าสมัยคลาสสิก ได้มีนักเศรษฐศาสตร์หลายท่านในสมัยคลาสสิกที่มีความสนใจเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดิน และหลายท่านที่ให้แนวความคิดต่างๆ กันเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินซึ่งอาจประมวลมาได้ ดังนี้





ภาพที่ 2.2 ค่าเช่าที่ดินจากที่ดินเกรดต่างๆ

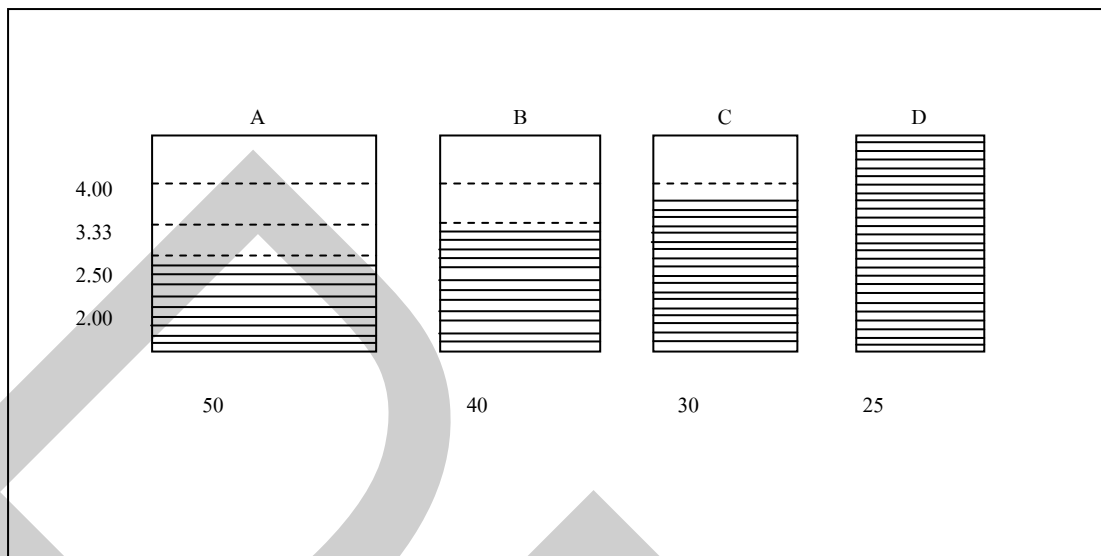
ก. แนวความคิดของริคาโดที่เน้นเกี่ยวกับความแตกต่างของความอุดมสมบูรณ์ของดิน แนวความคิดของริคาโดนี้ มุ่งเน้นค่าเช่าที่ดินที่ใช้ทางการเกษตร ในการวิเคราะห์ค่าเช่าของเขา โดยข้อสมมุติเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานใหม่ของมนุษย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์มากมาย และจะมีเพียงส่วนน้อยที่นำมาใช้ในการเพาะปลูกเพื่อเลี้ยงประชากรในชุมชนนั้น ในระยะแรกนี้ ที่ดินที่ใช้ในการผลิตจะยังไม่เกิดค่าเช่าขึ้น ค่าเช่าที่ดินจะเกิดขึ้นเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้เกิดอุปสงค์ในที่ดินเพื่อที่จะผลิตสิ่งที่จำเป็นในการดำรงชีวิตของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ในระยะนี้ จะมีการนำเอาที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์น้อยกว่าเข้ามาใช้และในระยะนี้เองจะทำให้เกิดค่าเช่าที่ดินขึ้นกับที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์กว่า จากแนวความคิดนี้สามารถแสดงได้ตามภาพที่ 2.3



ภาพที่ 2.3 ค่าเช่าที่ดินตามแนวความคิดของริคาโด

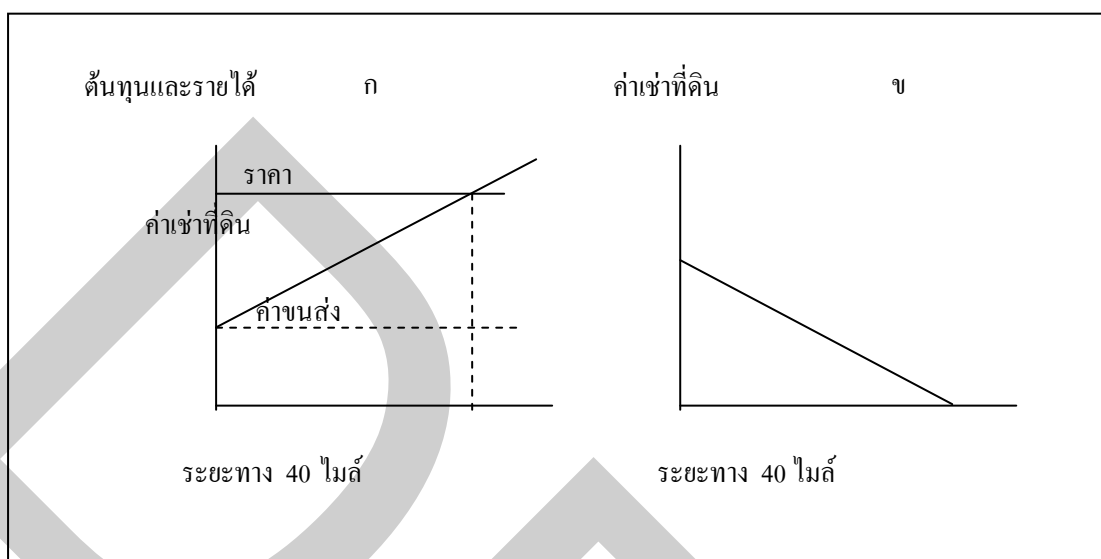
จากภาพสมมุติว่ามีที่ดินอยู่ 4 เกรด โดยกำหนดให้เกรด A, B, C, D มีผลผลิตสูงสุดเท่ากับ 50, 40, 30 และ 25 หน่วย ตามลำดับ ในการใช้ปัจจัยการผลิต คือ ทุนและแรงงานที่เท่ากัน ในระยะแรกก็นำเอาที่ดินเกรด A มาใช้จะยังไม่มีค่าเช่าเกิดขึ้นกับที่ดินผืนนี้ จนกระทั่งความกดดันของประชากรที่เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาของผลผลิตเพิ่มขึ้น จนกระทั่งสามารถนำเอาที่ดินเกรด B มาใช้ได้ ในระยะนี้เองที่ค่าเช่าที่ดินจะเกิดขึ้นกับที่ดินแปลง A เป็นจำนวน 10 หน่วย แต่แปลง B ยังไม่เกิดค่าเช่า และถ้าความกดดันของประชากรเพิ่มมากขึ้น ราคาของผลผลิตเพิ่มขึ้นจนสามารถเอาที่ดินเกรด C มาใช้ ก็จะทำให้เกิดค่าเช่าในแปลง B จำนวน 10 หน่วย และค่าเช่าแปลง A เพิ่มมาเป็น 20 หน่วย ซึ่งเป็นไปเช่นนี้เรื่อยๆ จนกระทั่งนำเอาที่ดินแปลง D มาใช้ ก็จะทำให้เกิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นในแปลง A, B และ C

เพื่อให้เกิดความเข้าใจแนวความคิดของริคาโดดียิ่งขึ้น ตามตัวอย่างการใช้ที่ดินทั้ง 4 เกรดดังกล่าวนี้ จะสมมุติว่า ต้นทุนที่จ่ายเป็นค่าแรงงาน และทุนของที่ดินทั้ง 4 เกรดนี้ เป็นเงิน 100 บาท ดังนั้น ต้นทุนต่ำสุดต่อหน่วยของผลผลิตของที่ดินแต่ละเกรดเท่ากับ 2.00 บาท, 2.50 บาท 3.33 บาท และ 4.00 บาท ตามลำดับ จากแนวความคิดของริคาโดนี้จะเห็นว่าถ้าจะนำเอาที่ดินเกรด B มาใช้แล้วราคาของผลผลิตต้องเท่ากับ 2.50 บาท และจากผลของการนำเอาที่ดินเกรด B มาใช้นี้เอง จะทำให้ที่ดินเกรด A มีค่าเช่าที่ดินเท่ากับ 50 สตางค์ต่อหนึ่งหน่วยผลผลิตและถ้าความกดดันของประชากรมีมากขึ้น จนกระทั่งนำเอาเกรดที่ดินเกรด D มาใช้แล้ว จะทำให้ค่าเช่าของที่ดินเกรด A เพิ่มขึ้นมาถึง 2.00 บาท ต่อหน่วยของผลผลิตดังแสดงไว้ในภาพที่ 2.4



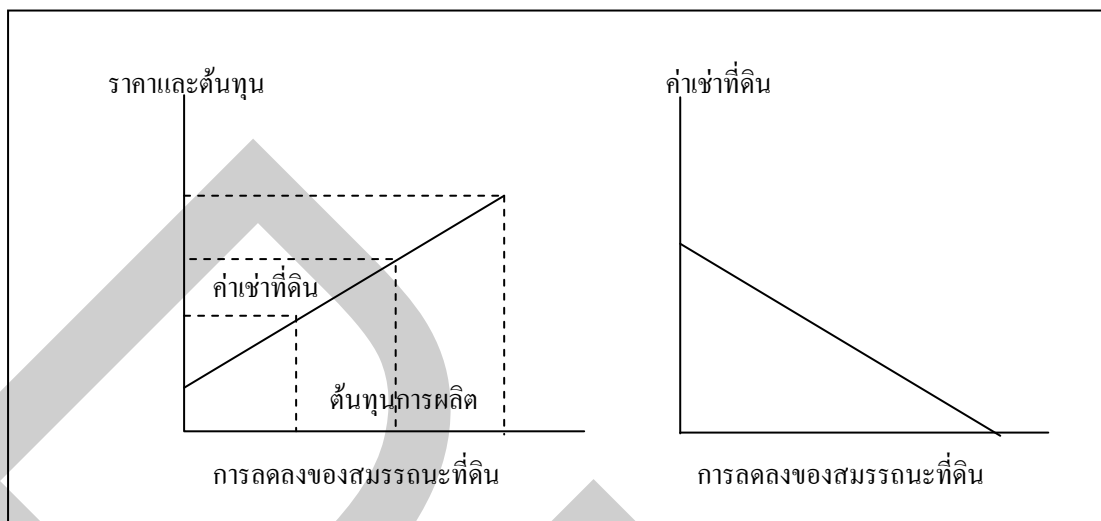
ภาพที่ 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าของริคาโดอธิบายในรูปของตัวเงิน

ข. ค่าเช่าที่ดินไม่เท่าเทียมกันเนื่องจากแหล่งที่ตั้ง ตามแนวความคิดของริคาโดนั้น มองในแง่ของความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินเพียงด้านเดียว ความจริงแล้วสถานที่ตั้งนับว่ามีส่วนสำคัญอย่างหนึ่งในการกำหนดค่าเช่า ผู้ที่เสนอข้อคิดเห็นนี้คือ เพทตีและวอนทูเนน (Petty and von Thunen) แนวความคิดของเพทตีและวอนทูเนนนี้ได้มุ่งความสำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านการขนส่งผลผลิต ซึ่งถ้าแหล่งการผลิตอยู่ห่างจากแหล่งผู้บริโภค หรือห่างจากตลาดที่จะนำสินค้ามาขายมาก ต้นทุนในการผลิตส่วนหนึ่งจะเป็นค่าขนส่ง เมื่อเป็นเช่นนี้ความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าของที่ดินจึงลดน้อยลงตามระยะทาง แนวความคิดนี้แสดงไว้ในภาพ 2.5 และจากภาพ ก นี้เพื่อความสะดวกในการเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินกับระยะทาง อาจแสดงได้โดยภาพ ข ซึ่งอธิบายได้ว่าการใช้ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์เท่ากันหมดทุกอย่าง แต่ถ้าห่างไกลจากตลาดต่างกันแล้ว ค่าเช่าที่ดินย่อมต่างกันด้วย ตามตัวอย่างนี้ถ้าที่ดินตั้งห่างจากตลาด 40 ไมล์แล้ว ที่ดินแปลงนั้นจะไม่มีค่าเช่าเลย



ภาพที่ 2.5 ผลกระทบของค่าขนส่งที่มีต่อค่าเช่าที่ดินในแหล่งการผลิตต่างๆ

ก. สมรรถนะการใช้ที่ดินและค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าที่ดินมีความแตกต่างกันเนื่องมาจากความอุดมสมบูรณ์และสถานที่ตั้งตามแนวความคิดของนักเศรษฐศาสตร์ทั้งสามท่านดังกล่าวมาแล้ว จะเห็นได้ว่าแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินนี้ถ้านำเอาทั้งสองแนวความคิดดังกล่าวมารวมกันก็อาจจะยังไม่สมบูรณ์ ทั้งนี้เพราะว่ายังมีปัจจัยนอกเหนือจากความอุดมสมบูรณ์ และแหล่งที่ตั้งที่มีบทบาทต่อค่าเช่าที่ดินอีกมาก เช่น การจัดการที่ดินหรือไม้ดีของผู้ประกอบการ ปัจจัยที่เกี่ยวกับคุณภาพของที่ดินอันประกอบด้วย เงินทุนในการปรับปรุงที่ดิน การปรับปรุงทรัพย์สินต่างๆ ในทางปฏิบัติ ลักษณะของเพื่อนบ้าน แหล่งน้ำ การศึกษา ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ต่างก็มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่ดินทั้งสิ้น จากผลกระทบทั้งหมดนี้ ถ้าใช้แนวความคิดเกี่ยวกับสมรรถนะการใช้ที่ดิน (Land Use -Capacity) มาใช้ในการอธิบายค่าเช่าที่ดินจะมีความเหมาะสมที่สุด แนวความคิดนี้อาจแสดงได้ด้วยภาพที่ 2.6



ภาพที่ 2.6 ความสัมพันธ์ระหว่างสมรรถนะการใช้ดินและต้นทุนการผลิต

จากภาพที่ 2.6 จะเห็นได้ว่าที่ดินที่มีสมรรถนะในการใช้ต่างๆ โดยเริ่มจากที่ดินที่มีสมรรถนะสูงและลดลงตามลำดับ ซึ่งที่ดินที่มีสมรรถนะสูงนี้จะมีต้นทุนในการผลิตต่ำด้วย จะเห็นได้ว่าที่ดิน แปลง A จะมีต้นทุนในการผลิตต่ำ ทั้งนี้ เพราะมีสมรรถนะของที่ดินสูง เมื่อเทียบกับแปลง D ซึ่งมีสมรรถนะต่ำ ต้นทุนในการผลิตสูง จากรูปนี้แสดงให้เห็นว่าที่ดินที่มีสมรรถนะสูงจะมีค่าเช่าที่ดินสูงตามด้วย อย่างไรก็ตาม แนวความคิดที่เกี่ยวกับค่าเช่าโดยพิจารณาจากสมรรถนะการใช้ที่ดินนี้จะต้องขึ้นอยู่กับข้อสมมุติ 2 ประการคือ 1 การใช้ที่ดินของสังคมจะต้องมีการใช้ที่ดินที่มีสมรรถนะสูงก่อน แล้วจึงนำเอาที่ดินที่มีสมรรถนะต่ำใช้ตามมาภายหลัง 2 ที่ดินที่มีสมรรถนะต่างๆ กันนี้จะต้องมีการกระจายอย่างมีระเบียบในแนวระดับ (Uniformly along the horizontal axis)

(3) ทักษะอื่นๆที่เกี่ยวกับค่าเช่า ได้มีนักเศรษฐศาสตร์หลายท่านที่มีความเห็นในทักษะต่างกันเกี่ยวกับค่าเช่านอกเหนือจากที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งอาจสรุปได้เป็น 2 แนวความคิดที่สำคัญๆ คือ

ก. ค่าเช่าคือส่วนที่เพิ่มมาจากการใช้ที่ดินโดยมิได้ลงทุน จากแนวความคิดของริคาโด แสดงว่าค่าเช่าก็คือส่วนเกินทางเศรษฐศาสตร์ที่จ่ายให้กับเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการเก็บที่ดินไว้ในการผลิต จากแนวความคิดนี้ดูเหมือนว่าเจ้าของที่ดินได้รับค่าเช่ามาโดยมิต้องลงทุนอะไรเลยหรืออีกนัยหนึ่งเจ้าของที่ดินได้ค่าเช่าอันเนื่องจากการผูกขาดในการถือครองที่ดินนั้น ในศตวรรษที่ 19 ได้มีแนวความคิดที่สำคัญจากนักเศรษฐศาสตร์ 3 ท่าน คือ John Stuart Mill, Henry George และ Karl Mark ได้ให้ทักษะเกี่ยวกับค่าเช่าว่า เนื่องจากค่าเช่านี้เป็นส่วนที่ได้เพิ่มมาโดยมิต้องลงทุน

ดังนั้นควรที่จะมีการเก็บภาษีแก่เจ้าของที่ดินเพื่อนำไปใช้จ่ายในกิจการสาธารณะ Henry George ได้ให้ทัศนะว่าควรที่จะเก็บภาษีเดียว (Single Tax) กับผู้เป็นเจ้าของที่ดิน Karl Mark ก็ให้ความเห็นเช่นกันว่า ค่าเช่านี้เป็นส่วนเกินที่เกิดขึ้นโดยมิต้องลงทุน หรือเป็นส่วนที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการผูกขาดของผู้ถือครองที่ดินนั้นๆ

ข. ค่าเช่าเปรียบเสมือนผลตอบแทนจากการลงทุน จากแนวความคิดที่ว่าค่าเช่าที่ดินก็คือ ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่มีต่อทรัพยากรที่ดินในเมื่อนำเอาที่ดินไปผลิตร่วมกับปัจจัยการผลิตอื่นๆ จากแนวความคิดนี้ถือว่าที่ดินเป็นปัจจัยอิสระหนึ่ง โดยที่ผู้ลงทุนหรือเจ้าของที่ดินตลอดจนผู้เช่าต่างก็มีความเห็นว่าค่าเช่าที่ดินที่เกิดขึ้นนี้เปรียบเสมือนผลตอบแทนของการลงทุน โดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะถือว่าทรัพยากรที่ดินนี้มีทั้งส่วนที่ธรรมชาติให้มา และส่วนที่มนุษย์เป็นผู้ปรับปรุงขึ้น ในแนวความคิดนี้จึงถือเสมือนว่าที่ดินก็คือทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้นทรัพยากรที่ดินจึงสามารถที่จะซื้อขายกันได้ในตลาด จากแนวความคิดนี้จึงกล่าวได้ว่า ค่าเช่าที่ดินก็คือ ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนในที่ดินนั้น ตัวอย่างเช่น ค่าเช่าตามสัญญาจะจ่ายไปในรูปของต้นทุนในการดำเนินการโดยมิได้เป็นส่วนเหลือทางเศรษฐกิจ แต่ในแง่ของเจ้าของที่ดินเขาจะคิดว่ารายได้จากค่าเช่าก็คือผลตอบแทนของทุนที่เขาได้ลงทุนไปในที่ดินแปลงนั้น ทั้งนี้ เขาจะเปรียบเทียบกับรายได้ที่เขาได้รับจากการลงทุนในกิจการอื่นว่าเท่าเทียมกันหรือไม่ เพียงใด

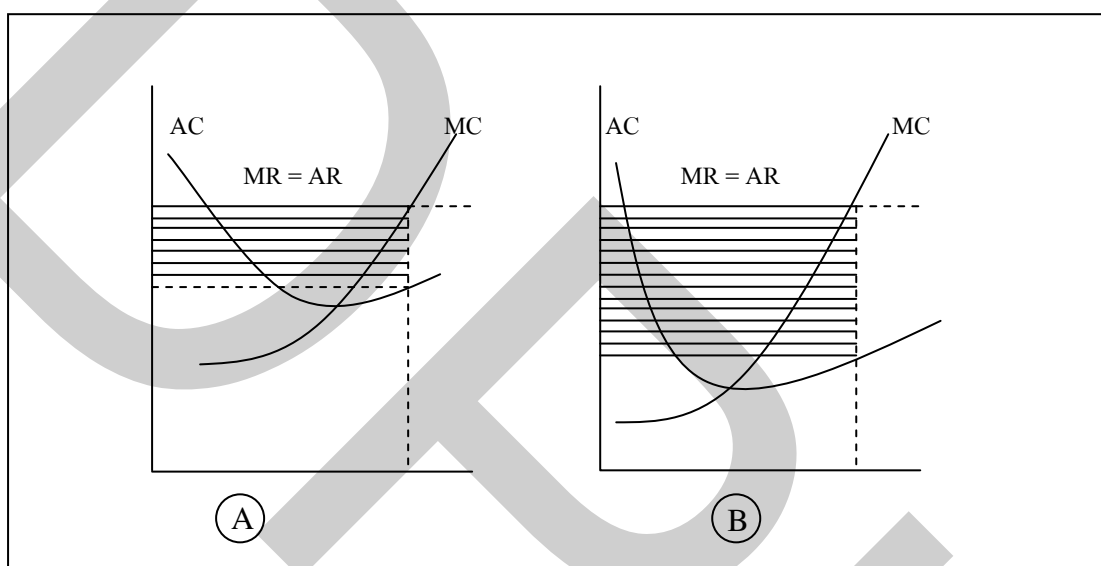
## 2) ความสำคัญของค่าเช่าที่ดิน

ในทางทฤษฎีแล้ว ค่าเช่าที่ดินนั้นนับว่ามีความสำคัญไม่มากนัก ความสำคัญที่แท้จริงของค่าที่ดินนั้นก็คือ คุณค่าของมันในการใช้วิเคราะห์เพื่ออธิบายสภาพความเป็นจริงต่างๆ ทั้งนี้ เพราะแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าจะสามารถนำไปประยุกต์ในการแก้ปัญหาต่างๆ นั้นซึ่งมีอยู่ 4 ปัญหาที่สำคัญคือ ใช้ค่าเช่าที่ดินในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาที่ได้ตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่า มูลค่าของทรัพย์สิน การตัดสินใจในการลงทุนและพัฒนาทรัพยากรที่ดิน การจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างการใช้ที่ดินต่างๆ มีรายละเอียดจะได้กล่าวต่อไป ดังนี้

(1) ผลในการจัดการค่าเช่าที่เหมาะสม ค่าเช่าที่ดินจะเป็นเครื่องช่วยในการจัดการอัตราค่าเช่าที่ดินที่เหมาะสมระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ดินจะทำให้เกิดการต่อรองที่เป็นธรรมระหว่างบุคคลทั้งสอง โดยปรกติแล้ว เจ้าของที่ดินก็ต้องการที่จะได้ค่าเช่าที่สูงแต่ผู้เช่าต้องการที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ต่ำ จากค่าเช่าที่ดินนี้จะเป็นเครื่องช่วยในการตัดสินใจว่าค่าเช่าที่ยุติธรรมควรจะเป็นเท่าใด

จากภาพที่ 2.7 แสดงถึงผลกระทบของค่าเช่าที่ดินที่มีต่อการต่อรองค่าเช่าตามสัญญาที่จะตกลงกันระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของที่ดิน โดยพิจารณาจากที่ดิน 2 แห่ง ที่มีผลิตภาพในการผลิตผลิตผลอย่างหนึ่งที่หนึ่งเท่ากัน แต่ต่างสถานที่กัน ทั้งนี้ กำหนดให้ที่ดินแปลง B ใกล้เคียงกว่าที่ดิน

แปลง A ในที่นี้จะเห็นว่าที่ดินแปลง A ผู้เช่าจะมีอำนาจในการต่อรองเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญามากกว่าที่ดินแปลง B ทั้งนี้ เพราะค่าเช่าที่ดินที่ได้รับมีค่าน้อยกว่า ส่วนในที่ดินแปลง B นั้น จะเห็นได้ว่ามีค่าที่ดินสูง ดังนั้นจึงมีผู้ต้องการเช่าเป็นจำนวนมาก ซึ่งในส่วนนี้เองจึงทำให้อำนาจการต่อรองของผู้เช่าต่ำ ทั้งนี้เพราะว่าผู้เช่ามองเห็นแล้วว่าผลตอบแทนที่ให้กับแรงงานและทุนในการประกอบการในที่ดินแปลง B นี้จะมีสูงนั่นเอง



ภาพที่ 2.7 ผลของค่าเช่าที่ดินที่สูงและต่ำที่มีต่ออำนาจการต่อรองค่าเช่าที่ดิน

(2) ความสัมพันธ์ของค่าเช่าที่ดินกับมูลค่าที่ดิน ทรัพย์สินที่ดินบางอย่างเช่นฟาร์มและป่าไม้ อาจจะกล่าวได้ว่าเป็นปัจจัยการผลิตที่มีผลิตภาพอย่างไม่มีขอบเขต แต่บางชนิดของทรัพย์สิน เช่นบ้าน หรือสำนักงาน อาจจะมีขอบเขตจำกัดมากกว่า ทั้งนี้เพราะสามารถใช้ได้ตามเวลาที่ได้กำหนดไว้ การใช้ทรัพย์สินทั้งสองชนิดเพื่อการผลิตในอนาคตนั้น เป็นเรื่องเกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินด้วย ซึ่งสถานการณ์เช่นนี้ผู้เป็นเจ้าของจำเป็นต้องทำความเข้าใจให้แจ้งชัดในส่วนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกันกับสมรรถนะในการใช้กับค่าเช่าที่จะเกิดขึ้น ในการที่จะซื้อหรือจะขายที่ดินในราคาที่เหมาะสมควรจะเป็นเท่าใด

ตามทัศนคติในเชิงทฤษฎีโดยทั่วไปแล้ว ทรัพยากรที่ดินจะมีมูลค่าตลาดที่มีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต ปัญหาเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าของที่ดินนี้จะมีปัญหาสำคัญ 2 ประการ คือ การคาดคะเนค่าเช่าที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่ง คือ อัตราคิดลด (Discounted Rate) ควรที่จะใช้ในอัตราเท่าใดจึงจะเหมาะสมซึ่งทั้งสองประเด็นนี้เป็นปัญหาที่ใหญ่สำหรับนักเศรษฐศาสตร์ที่ดินในการประเมินมูลค่าของที่ดิน ทั้งนี้ เพราะมีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบต่อค่าสำคัญทั้งสองนี้ อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหามูลค่าของที่ดินเราอาจใช้ค่าถัวเฉลี่ยของค่าเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้เป็น  $R$  และอัตราคิดลดเป็น  $r$  เท่ากันตลอดในระยะเวลาของการใช้ที่ดินเป็นจำนวน  $n$  ปี สูตรการคำนวณหามูลค่าของที่ดิน ( $V$ ) ตามข้อกำหนดนี้คือ

$$V = \frac{R}{r} \quad \text{หรือ} \quad R = Vr$$

$$\begin{aligned} \text{เมื่อ} \quad V &= \text{มูลค่าของที่ดิน} \\ R &= \text{ค่าเช่า} \\ r &= \text{อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ย} \end{aligned}$$

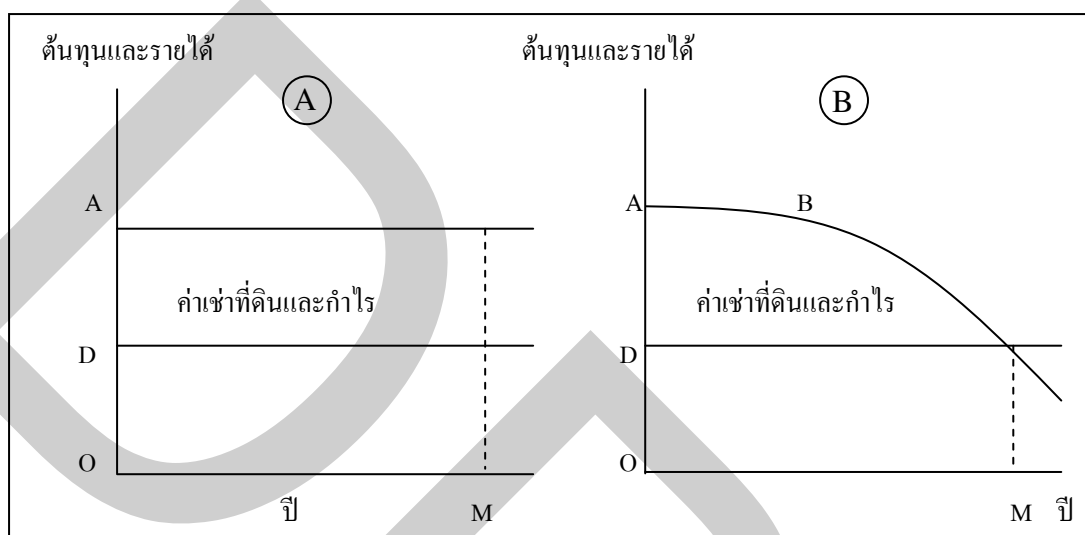
ตัวอย่างเช่น ที่ดินที่ใช้ในการเกษตรแห่งหนึ่งมีค่าเช่าทางเศรษฐกิจของที่ดินไร่ละ 90 บาท/ปี โดยเฉลี่ย ถ้ากำหนดให้อัตราคิดลดเท่ากับดอกเบี้ยของธนาคารคือร้อยละ 15 ต่อปี เราสามารถที่จะประเมินมูลค่าของที่ดินแปลงนี้อย่างหยาบๆ ได้คือ  $90/0.15 = 600$  บาท/ไร่

(3) ค่าเช่าที่ดินสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับการตัดสินใจในการพัฒนาที่ดิน การคาดคะเนค่าเช่าที่ดินสุทธิของการใช้ที่ดินหลายๆชนิดนั้น จะเป็นแนวทางในการตัดสินใจเพื่อการลงทุนพัฒนาที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เพราะเหตุว่าผู้ดำเนินการต่างๆ มักจะมีความสนใจในการที่นำเอาทรัพยากรที่ดินใหม่ๆ มาพัฒนา และโดยปรกติแล้วเขาต้องคำนึงถึงผลได้ที่เขาคงจะได้รับในอนาคตด้วย ซึ่งทั้งนี้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับอย่างน้อยที่สุดก็ควรที่จะคุ้มทุนที่เขาได้ลงไปในการพัฒนาที่ดินนั้นๆ

โดยทั่วไปแล้วในการดำเนินการเพื่อการลงทุนต่างๆ ของเอกชนมักจะใช้การวิเคราะห์ต้นทุนและผลได้ (Cost-Benefit Analysis) เป็นเครื่องชี้ว่าเขาควรจะลงทุนหรือไม่ มีหลายสิ่งที่เป็นข้อยุ่งยากในการวิเคราะห์ด้วยวิธีนี้ เช่น การคาดคะเนผลได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ในบางครั้งจะต้องกำหนดปัจจัยบางอย่างให้คงที่เพื่อการคำนวณ เช่น ผลผลิต ราคา ค่าเช่าที่ดิน ฯลฯ ด้านต้นทุนก็เช่นกัน ในบางครั้งก็ต้องกำหนดให้ต้นทุนคงที่ในระยะเวลาดำเนินการ



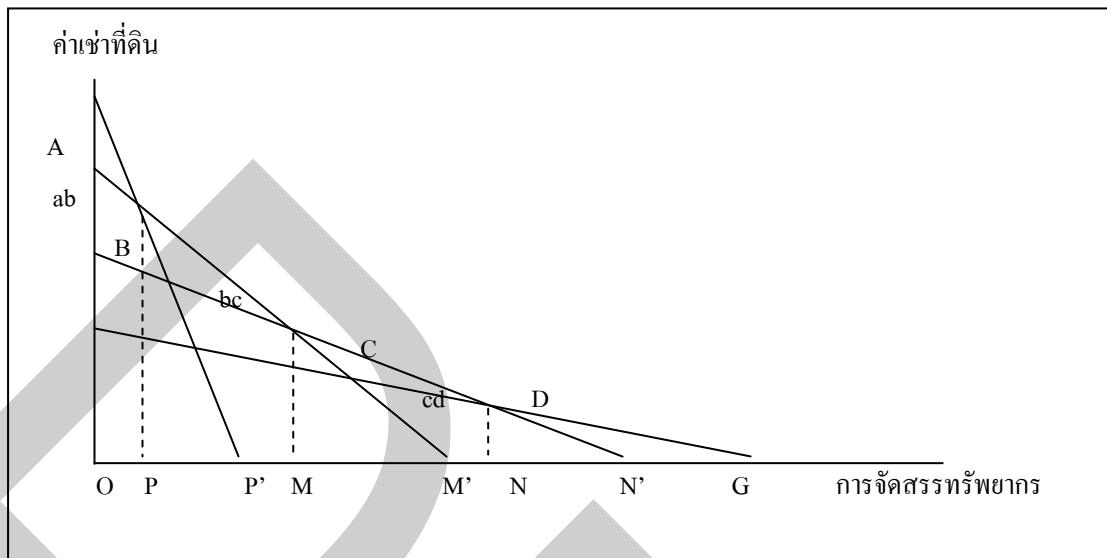
(รายละเอียดเกี่ยวกับการวิเคราะห์โดยวิธีนี้จะได้ศึกษาให้ละเอียดอีกครั้ง) แนวความคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุนและผลได้ ดังกล่าวอาจแสดงได้ด้วยภาพที่ 2.8



ภาพที่ 2.8 ผลของการคาดคะเนต้นทุน รายได้ และค่าเช่าที่ดินสุทธิที่มีต่อการตัดสินใจพัฒนาที่ดิน

จากภาพนี้จะเห็นได้ว่าในภาพที่ 2.8 การแสดงค่าเช่าที่ดินและผลได้นั้นจะมีค่าเท่ากันตลอดของการลงทุนจนถึงปีที่ M ดังแสดงไว้ในภาพ (A) แต่สำหรับในบางกรณีที่ผลได้จะมีสูงในปีแรกๆ และลดต่ำลงมาจนถึงปีที่ M จะเป็นปีที่สิ้นสุดโครงการ คือผลได้กับต้นทุนเท่ากันพอดี ดังแสดงไว้ในภาพ (B)

จากภาพที่ 2.9 เป็นตัวอย่างการจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างการใช้ที่ดิน 4 ชนิด คือการใช้ A, B, C และ D ถ้าเป็นการใช้ที่ดินทางการเกษตรอาจเป็นการใช้เพื่อการผลิตนม ฝรั่ง ข้าว สาลีและทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ หรือถ้าเป็นการใช้ที่ดินในเมืองอาจเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ อุตสาหกรรมเบา ที่ขายรถใช้แล้ว และที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง จากภาพจะเห็นได้ว่า จุดที่จะมีการเปลี่ยนการใช้จาก A ไป B คือจุด P เรียกว่า Margin of transference between A and B และช่วงระหว่าง PP' เรียกว่าเขตของการเปลี่ยนการใช้จาก A ไป B (Zone of transference from use A to B) การจัดสรรการใช้ที่ดินที่เหมาะสมตามภาพที่ 2.9 นี้ คือ ที่ดินที่ควรใช้ในกิจการ A ควรเป็นที่ดินที่มีสมรรถนะระหว่าง OP ที่ดินที่ควรใช้ในกิจการ B ควรเป็นที่ดินที่มีสมรรถนะระหว่าง PM ที่ดินที่ควรใช้ในกิจการ C ควรเป็นที่ดินที่มีสมรรถนะระหว่าง MN และที่ดินที่ควรใช้ในกิจการ D ควรเป็นที่ดินที่มีสมรรถนะระหว่าง NG (คำพน พัวพาณิชย์, 2535)



ภาพที่ 2.9 ความสัมพันธ์ของค่าเช่าที่ดินกับการจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างการแข่งขันของการใช้ต่างๆ

### 2.1.3 การวิเคราะห์ทางการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงิน จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินว่าการลงทุนเป็นไปตามแผนการขาย และแผนการผลิต แล้วจะเกิดผลกำไรทางธุรกิจแก่ผู้ลงทุนหรือไม่ ผู้ลงทุนอาจเป็นเกษตรกร, บริษัทเอกชน, สหกรณ์, รัฐบาล, รัฐวิสาหกิจ และอื่นๆ คำว่าแผนการขาย หมายถึง ยอดขายที่กำหนดขึ้นจากการวิเคราะห์ตลาดและแผนการผลิต คือ ใช้จ่ายที่ประมาณการขึ้นจากการวิเคราะห์ทางเทคนิค ประกอบด้วยค่าลงทุนและค่าดำเนินงานและค่าใช้จ่ายนี้จะสอดคล้องกับยอดขาย

#### 1) การตีค่าผลประโยชน์และต้นทุนทางการเงิน

ผลประโยชน์ทางการเงิน (Financial benefits) คือ รายรับและต้นทุนทางการเงิน (Financial costs) คือ รายจ่าย รายรับส่วนใหญ่จะมาจากการขายผลผลิตในแต่ละปี ส่วนต้นทุนจะประกอบด้วยสองส่วน คือ ค่าลงทุน (Capital costs) เช่น ค่าซื้อที่ดิน อุปกรณ์ สร้างโรงเรือน เป็นต้น อีกส่วนหนึ่งคือค่าดำเนินงาน (Operating costs) เช่น ค่าวัสดุคิบ ค่าแรงงาน ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง เป็นต้น รายรับและรายจ่ายเหล่านี้คิดจากราคาตลาด (market prices) เพราะผู้ลงทุนจ่ายค่าปัจจัยการผลิตและรับค่าผลผลิตด้วยราคาตลาดซึ่งราคานี้อาจรวมหรือไม่รวมภาษีและเงินอุดหนุน

### (1) การตีค่าผลประโยชน์

ผลประโยชน์ทางการเงินของโครงการ วัดจากมูลค่าตลาด ซึ่งได้จากผลผลิตของโครงการคูณด้วยราคาตลาด ถ้าเป็นตลาดที่มีการแข่งขันอย่างเสรี รัฐไม่จัดเก็บภาษี ไม่ควบคุมราคาสินค้าหรือให้เงินอุดหนุน ราคาผลผลิตจะเท่ากับราคาอุปสงค์ (Demand price) ในแต่ละระดับการผลิตและที่ราคานี้เป็นราคาที่ผู้บริโภคเต็มใจจ่าย (Willingness to pay) ในแต่ละหน่วยของสินค้า แต่ในสถานการณ์ที่เป็นจริง รัฐอาจจัดเก็บภาษีหรือให้เงินอุดหนุนในสินค้าบางอย่าง

### (2) การตีค่าต้นทุน

ราคาที่ใช้ตีค่าปัจจัยการผลิตเพื่อประมาณการต้นทุนทางการเงินของโครงการเป็นราคาตลาด (Market price) และรวมภาษีประเภทต่างๆ เข้าไปในราคาด้วย ราคานี้เป็นต้นทุนของโครงการ ซึ่งผู้ลงทุนต้องการทราบว่าถ้าจ่ายในรายนี้แล้ว โครงการจะสามารถทำกำไรได้หรือไม่

ตามทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ กล่าวว่า ถ้าตลาดมีการแข่งขันอย่างเสรี รัฐไม่จัดเก็บภาษีหรือให้เงินช่วยเหลือ ราคาตลาดปัจจัยการผลิตก็จะเท่ากับราคาอุปทาน (Supply price) ในแต่ละระดับการผลิต และที่ราคานี้ผู้ผลิตยินดีจำหน่ายปัจจัยการผลิต ราคาอุปทานนี้จะเท่ากับราคาอุปสงค์และสะท้อนถึงค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) ของทรัพยากรที่ใช้ในการผลิตปัจจัยการผลิต

### 2) กระแสเงินสดทางการเงิน

กระแสเงินสดทางการเงินของโครงการ ก็คือ กระแสของผลประโยชน์และต้นทุน ซึ่งเกิดขึ้นตามแผนการขายและแผนการผลิตตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ แผนการผลิตกำหนดขึ้นจากจำนวนอุปสงค์หรือความต้องการของตลาด เมื่อตีค่าจำนวนอุปสงค์ด้วยราคาตลาดจะได้กระแสของผลประโยชน์ ส่วนแผนผลิตที่สอดคล้องกับแผนการขายนั้น กำหนดขึ้นจากการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค ซึ่งระบุถึงจำนวนปัจจัยการผลิตที่ใช้ เมื่อตีค่าด้วยราคาตลาดก็ได้กระแสของต้นทุน กระแสเงินสดทางการเงินประกอบด้วย 3 ส่วนคือ กระแสเงินสดเข้า (Inflows) หรือผลประโยชน์ กระแสเงินสดออก (Outflows) หรือต้นทุน และกระแสเงินสดสุทธิ (Net cash flow) หรือผลประโยชน์สุทธิ

#### (1) กระแสเงินสดรับ

องค์ประกอบของกระแสเงินสดรับแต่ละโครงการ จะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับลักษณะของแต่ละโครงการ โดยทั่วไปองค์ประกอบของกระแสเงินสด มีดังนี้

ก. ยอดขายหรือมูลค่าผลผลิตเกษตรกรรม

ยอดขาย คือ รายรับจากการขายผลผลิตต่างๆเป็นรายปี ซึ่งได้จากผลผลิตคูณด้วยราคาตลาด ราคาตลาดจะเป็นราคาที่โครงการ สำหรับโครงการทางการเกษตรจะใช้มูลค่าผลผลิตแทนยอดขาย เพราะผลผลิตทางการเกษตรบางชนิดนำไปใช้บริโภคในครัวเรือน ส่วนที่เหลือจากการบริโภคจึงนำออกจำหน่าย มูลค่าผลผลิตคำนวณโดยผลผลิตทั้งหมดคูณด้วยราคาตลาดที่เกษตรกรได้รับ

ข. เงินอุดหนุน

โครงการบางโครงการโดยเฉพาะโครงการทางการเกษตรของรัฐ เช่น โครงการโคนม ได้เงินอุดหนุนจากรัฐ หรือโครงการอื่นๆ ที่มีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ได้เงินอุดหนุนจากรัฐเช่นเดียวกัน เงินอุดหนุนคือรายรับของโครงการ

ค. เงินกู้รับ (Loan receipts)

โดยทั่วไป เงินทุนในส่วนของเจ้าของไม่เพียงพอ ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต้องกู้เงินมาลงทุน เงินกู้ที่เข้ามาเป็นระยะๆ ก็คือ กระแสเงินสดรับของโครงการ

ง. มูลค่าซาก (Residual Value)

มูลค่าซาก คือ มูลค่าสินทรัพย์คงที่ เช่น มูลค่าที่ดิน (ซื้อ) เครื่องจักร อุปกรณ์ เมื่อหมดอายุใช้งานหรือเมื่อสิ้นสุดโครงการจะมีมูลค่าซาก มูลค่าซากของสินทรัพย์คิดตามราคาตลาด เช่น อุปกรณ์ชนิดหนึ่งมีมูลค่าเมื่อซื้อเป็นเงิน 10,000 บาท เมื่อสิ้นสุดโครงการมีมูลค่าซากเพียง 200 บาท (คิดเป็นร้อยละ 2 ของราคาซื้อ) สำหรับโครงการที่มีอายุยาวนานมาก เช่น โครงการชลประทาน มูลค่าซากของเครื่องจักร อุปกรณ์ เมื่อทอนค่าหรือลดค่าให้เป็นปีปัจจุบันแล้วน้อยมาก นักวิเคราะห์จะกำหนดให้มูลค่าซากของสินทรัพย์นั้นเท่ากับศูนย์ (0)

จ. รายรับอื่น

รายรับอื่นๆ เช่น เงินทุนหมุนเวียนเมื่อสิ้นสุดโครงการ ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

(2) กระแสเงินสดจ่าย

กระแสเงินสดจ่าย หรือต้นทุนของโครงการ ประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

ก. ค่าลงทุน

ค่าลงทุนมีสองส่วน คือ ลงทุนในสินทรัพย์คงที่ เช่น ที่ดิน เครื่องจักร อุปกรณ์ โรงงาน ยานพาหนะ และอื่นๆ นอกจากนั้นการลงทุนยังประกอบด้วยค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานต่างๆ เช่น ค่าฝึกอบรม ค่าใช้จ่ายในการทดลอง เป็นต้น

#### ข. เงินทุนหมุนเวียน

ในช่วงเริ่มต้นของการลงทุน บางโครงการอาจมีกิจกรรมด้านการฝึกอบรมและการทดลอง พร้อมๆ กับการซื้อสินทรัพย์คงที่ต่างๆ ดังนั้น บางโครงการจำเป็นต้องมีเงินทุนหมุนเวียนสำรองไว้ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงสิ้นสุดโครงการ

#### ค. ค่าดำเนินการ

ค่าดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าจ้างแรงงาน วัตถุดิบ สาธารณูปโภค การขนส่ง การตลาด พลังงาน ค่าภาษี และอื่นๆ ตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ

#### ง. เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมประกอบด้วย การจ่ายเงินต้น และดอกเบี้ยเป็นรายปี การจ่ายเงินกู้จะเป็นไปตามเงื่อนไขข้อตกลงระหว่างสถาบันการเงินกับผู้ลงทุน

ในการวิเคราะห์โครงการ กระแสเงินสดจ่ายจะไม่รวมค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ ถ้านำค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์มารวมเป็นค่าใช้จ่ายด้วยจะเป็นการนับซ้ำ (Double counting) เพราะได้ตีมูลค่าของสินทรัพย์คงที่เป็นค่าลงทุนของโครงการไปแล้ว

#### (3) กระแสเงินสดสุทธิ

กระแสเงินสดสุทธิได้จากกระแสเงินสดรับรายปี ลบด้วยกระแสเงินสดจ่ายรายปี กระแสเงินสดสุทธิของโครงการนี้จะนำไปคำนวณอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) หรืออัตราผลตอบแทนทางการเงิน ซึ่งจะนำมาวัดความสามารถในการทำกำไรของโครงการ

#### 2.1.4 อัตราคิดลดทางการเงิน (Financial discount rate)

การลงทุนจะต้องมีเงินทุนเพื่อนำมาจัดหาทรัพยากรที่จะใช้ตามแผนการผลิตของโครงการ ต้นทุนของเงินทุน (Cost of capital) ที่ลงไปโครงการ ก็คือ อัตราดอกเบี้ยตลาดหรืออัตราดอกเบี้ยของเงินทุน ซึ่งสะท้อนต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) ของเงินทุน ในการวิเคราะห์ทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยตลาดจะใช้เป็นอัตราคิดลดที่จะนำคำนวณหลักเกณฑ์การประเมินโครงการเช่น NPV, และใช้เป็นอัตราผลตอบแทนเป้าหมายเพื่อเปรียบเทียบกับค่า IRR ที่คำนวณได้เช่น ถ้าต้นทุนของเงินทุนเท่ากับ 10% แต่ IRR ของโครงการเท่ากับ 8% เงินลงทุนควรอยู่ในธนาคารดีกว่าที่นำมาลงทุนในโครงการ

เนื่องจากแหล่งลงทุนมาจากหลายแห่ง และผู้ลงทุนอยู่ในสองฐานะคือเป็นผู้กู้และผู้ให้กู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยตลาดที่จะใช้เป็นอัตราคิดลดที่เหมาะสม สรุปได้ดังนี้ (Perkins, PP 59-60)

1) ถ้าผู้ลงทุนเป็นผู้กู้สุทธิ (Net borrower) เงินทุนจะมาจากเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยที่ผู้ลงทุนกู้จะเป็นต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินทุน อัตราคิดลดทางการเงินก็คืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แต่ถ้าผู้ลงทุนใช้เงินกู้มาบางส่วน และใช้เงินทุนของตนเองบางส่วน เช่น จากเงินฝาก ขาย หรือจำหน่ายทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งเงินทุนของตนเองนี้เมื่อไม่นำมาลงทุนในโครงการย่อมมีผลตอบแทนแก่เจ้าของ อัตราคิดลดที่เหมาะสมจึงเป็นอัตราเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของเงินทุนจากแหล่งต่างๆ

$$\text{อัตราคิดลด} = \left[ \frac{(\text{เงินทุนของผู้เป็นเจ้าของโครงการ} \times \text{อัตราผลตอบแทนส่วนผู้เป็นเจ้าของ})}{\text{เงินลงทุนทั้งหมดที่ต้องใช้ในโครงการ}} \right] + \left[ \frac{(\text{เงินทุนจากการกู้ยืม} \times \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้})}{\text{เงินลงทุนทั้งหมดที่ต้องใช้ในโครงการ}} \right]$$

2) ถ้าผู้ลงทุนเป็นผู้ให้กู้สุทธิ (Net lender) ถ้าไม่มีโครงการ ผู้ลงทุนจะนำเงินไปลงทุนในตลาดเงิน (Financial market) เช่น ฝากธนาคารและจะได้ดอกเบี้ยเงินฝาก ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินทุนคืออัตราดอกเบี้ยเงินฝากหลังหักภาษี ดังนั้น อัตราคิดลดทางการเงินก็คืออัตราดอกเบี้ยเงินฝากหลังหักภาษี

3) ตัวอย่าง การคำนวณหาอัตราคิดลดที่เหมาะสม

$$\text{อัตราคิดลด} = \left[ \frac{(\text{เงินทุนของผู้เป็นเจ้าของโครงการ} \times \text{อัตราผลตอบแทนส่วนผู้เป็นเจ้าของ})}{\text{เงินลงทุนทั้งหมดที่ต้องใช้ในโครงการ}} \right] + \left[ \frac{(\text{เงินทุนจากการกู้ยืม} \times \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้})}{\text{เงินลงทุนทั้งหมดที่ต้องใช้ในโครงการ}} \right]$$

โดยที่

เงินทุนของผู้เป็นเจ้าของโครงการ = 1,947,675,900.-บาท (ประมาณ 27% ของเงินลงทุน)

อัตราผลตอบแทนส่วนผู้เป็นเจ้าของ = 6.5% (อ้างอิงมาจากอัตราผลตอบแทนขั้นบันฑิตของการรถไฟแห่งประเทศไทย SRT 237A (รฟท.51/6)

เงินลงทุนจากการกู้ยืม = 4,544,577,100.-บาท (ประมาณ 73% ของเงินลงทุน)

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ = 7.7% (อ้างอิงดอกเบี้ย (MLR) ให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนภายในประเทศ)

เงินลงทุนทั้งหมด = 7,224,253,000.-บาท

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราคิดลด} &= \left[ \frac{(1,947,675,900 \times 6.5\%)}{7,224,253,000} \right] + \left[ \frac{(4,544,577,100 \times 7.7\%)}{7,224,253,000} \right] \\
 &= 0.018 + 0.048 \\
 &= 0.066 \\
 &= 6.6\%
 \end{aligned}$$

#### 4) อัตราคิดลดตลาดและอัตราคิดลดที่แท้จริง

การเปลี่ยนมูลค่าของโครงการในอนาคต ให้เป็นมูลค่าปัจจุบันจะต้องใช้อัตราคิดลด หรืออัตราดอกเบี้ย จำแนกเป็นสองประเภท คือ

(1) อัตราคิดลดตลาด ( Nominal discount rate ) เป็นอัตราคิดลดที่ยังมีเงินเพื่อปะปน อยู่เพราะมาจากอัตราดอกเบี้ยตลาด

(2) อัตราคิดลดที่แท้จริง ( Real discount rate ) เป็นอัตราคิดลดที่กำจัดเงินเพื่อออกไปหมดแล้ว อัตราคิดลดที่แท้จริงคำนวณโดย

$$r = \frac{(I + R)}{(I + F_e)} - 1 \quad \dots\dots (2.1)$$

เมื่อ  $r$  = อัตราคิดลดที่แท้จริง

$R$  = อัตราคิดลดตลาด

$F_e$  = อัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในกรณีที่อัตราเงินเฟ้อต่ำมาก อัตราคิดลดที่แท้จริงประมาณ โดย

$$R = R - F_e \quad \dots\dots (2.2)$$

ตัวอย่างการคำนวณอัตราคิดลดที่แท้จริงโดยใช้สูตรที่ (2.2) แสดงไว้ในตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 แสดงอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ธนาคารให้กู้แก่ลูกค้าชั้นดี (MLR) อัตราเงินเฟ้อ และอัตราคิดลดที่แท้จริงเฉลี่ยปี 2541 - 2550

| พ.ศ.      | อัตราดอกเบี้ย (MLR) | อัตราเงินเฟ้อ (%) | อัตราคิดลดที่แท้จริง |
|-----------|---------------------|-------------------|----------------------|
| 2541      | 13.95               | 8.1               | 5.85                 |
| 2542      | 9.59                | 0.3               | 9.09                 |
| 2543      | 7.75                | 1.6               | 6.15                 |
| 2544      | 7.25                | 1.6               | 5.65                 |
| 2545      | 6.50                | 0.7               | 5.85                 |
| 2546      | 5.75                | 1.8               | 3.95                 |
| 2547      | 5.75                | 2.7               | 3.05                 |
| 2548      | 6.13                | 4.5               | 1.63                 |
| 2549      | 7.25                | 4.7               | 2.55                 |
| 2550      | 7.00                | 2.5               | 4.5                  |
| ค่าเฉลี่ย | 7.69                | 2.85              | 4.83                 |
| หรือ      | 7.7                 | 3                 | 4.8                  |

ที่มา : อัตราเงินเฟ้อและ MLR จากธนาคารแห่งประเทศไทย ปี 2550

#### 2.1.5 ราคาที่ใช้ตีค่าปัจจัยการผลิตและผลผลิต

การลงทุนในโครงการหนึ่งจะต้องใช้ทรัพยากรต่างๆเพื่อผลิตสินค้าและบริการตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ จำนวนทรัพยากรหรือปัจจัยการผลิตที่ใช้คือต้นทุน ผลผลิตสินค้าและบริการคือผลประโยชน์ ซึ่งมีหน่วยแตกต่างกันไม่สามารถที่จะนำมารวมกันได้ ดังนั้น จึงต้องใช้ราคาของปัจจัยการผลิตและผลผลิตสินค้าและบริการแต่ละชนิดมาตีค่าเพื่อให้ได้มูลค่าต้นทุนและผลประโยชน์มีหน่วยเงินบาท ราคาที่ใช้ตีค่าปัจจัยการผลิตและผลผลิตจำแนกออกเป็นสองประเภท คือ

1) ราคาปัจจุบัน ( Current or nominal prices ) เป็นราคาที่ซื้อขายในตลาด และเป็นราคาที่มีเงินเฟ้อปะปนอยู่ ถ้าเลือกใช้ราคาปัจจุบันตีค่าแล้ว นักวิเคราะห์จะต้องพยากรณ์อัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตเพื่อนำมาปรับราคา หรืออาจพยากรณ์ราคาโดยตรง



2) ราคาคงที่ (Constant or real prices) เป็นราคาเดียวกันตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ และเป็นราคาที่ไม่มีการเงินเพื่อปะปนอยู่ เมื่อนักวิเคราะห์เลือกใช้ราคานี้ ควรเลือกราคาปีใดปีหนึ่งเป็นปีฐาน การเลือกใช้ราคาคงที่จะมีข้อสมมติว่าการเปลี่ยนแปลงของราคาในอนาคตเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทำให้ราคาสัมพัทธ์ (Relative Prices) ไม่เปลี่ยนแปลง

ในการศึกษาครั้งนี้จะใช้ราคาปัจจุบันตีค่าปัจจัยการผลิตและใช้อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลร้อยละ 6.5 เป็นอัตราคิดลด ทั้งนี้เพราะการลงทุนในโครงการจะอาศัยเงินกู้

#### 2.1.6 หลักเกณฑ์การประเมินทางการเงินของโครงการ

##### 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ หมายถึง ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ลบด้วยผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของต้นทุน คำนวณได้จากสูตร ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \sum_{t=1}^n B_t / (1+r)^t - \sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^t \\ &= \sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1+r)^t \end{aligned}$$

เมื่อ  $t$  = ปีที่ 1, 2, ..., n

$B_t$  = ผลประโยชน์ของโครงการในปีที่  $t$

$C_t$  = ต้นทุนของโครงการในปีที่  $t$

$r$  = อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม

$n$  = อายุทางเศรษฐกิจของโครงการ

กฎการตัดสินใจกำหนดว่า โครงการจะยอมรับได้หรือมีความเป็นไปได้เมื่อ  $\text{NPV} > 0$

##### 2) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

นักวิเคราะห์โครงการได้นำหลักเกณฑ์ IRR มาใช้ประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินและเศรษฐกิจของโครงการมากไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าการใช้ NPV เพราะแนวคิดของ IRR เปรียบเทียบได้กับอัตราผลกำไรของโครงการซึ่งเป็นที่เข้าใจของนักบริหาร หรือผู้ลงทุน

อัตราผลตอบแทนภายใน คืออัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับศูนย์

$$NPV = \sum_{i=1}^n \left[ \frac{(B_+ - C_+)}{(1+r)^i} \right] = 0$$

$$r = \text{IRR}$$

กฎการตัดสินใจกำหนดไว้ว่า โครงการเป็นที่ยอมรับได้หรือมีความเป็นไปได้เมื่อ  $IRR > r$   $r$  ก็คือ อัตราผลตอบแทนเป้าหมาย (TARGET RATE OF RETURN) ที่เหมาะสม ซึ่งอาจเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลและอื่นๆ ขึ้นอยู่กับว่าการวิเคราะห์ทางการเงินหรือการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ

### 3) การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis)

การวิเคราะห์ความไว คือ การทดสอบผลตอบแทนของโครงการเมื่อตัวแปรเปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้ประมาณการไว้ในแผนการขายและแผนการผลิตตามที่ปรากฏในกระแสเงินสดของโครงการ ตัวแปรเหล่านี้ได้แก่ จำนวนปัจจัยการผลิตและผลผลิต ราคาปัจจัยการผลิตและผลผลิต อัตราคิดลด ความล่าช้าของโครงการและอื่นๆ ในการวิเคราะห์ความไว นักวิเคราะห์อาจกำหนดให้ตัวแปรตัวใดตัวหนึ่ง ตัวแปรคู่ใดคู่หนึ่ง รายได้ หรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรนั้นอาจกำหนดเป็นปริมาณหรือร้อยละที่เปลี่ยนแปลงก็ได้ เมื่อตัวแปรเหล่านี้เปลี่ยนแปลง กระแสเงินสดสุทธิก็จะเปลี่ยนแปลงและส่งผลให้อัตราผลตอบแทนของโครงการหรือค่า IRR, NPV และหลักเกณฑ์อื่นๆที่ใช้ประเมินความเป็นไปได้ของโครงการเปลี่ยนแปลงไป

Switching Value ก็คือ เทคนิคการทดสอบความไวเทคนิคหนึ่งนำมาใช้เพื่อตอบคำถามว่า ค่าของตัวแปรจะเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยแค่ไหน โครงการลงทุนจึงจะยังคงมีความเป็นไปได้ในระดับต่ำสุด และที่ความเป็นไปได้ในระดับต่ำสุดนี้  $NPV = 0$  และ  $IRR$  เท่ากับอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ย ซึ่งเป็นอัตราค่าเสียโอกาสของเงินทุน ในที่นี้จะใช้ Switching Value มาทดสอบผลการเปลี่ยนแปลงในสองด้าน คือ

- (1) การเปลี่ยนแปลงด้านผลประโยชน์ (Switching Value of Benefit: SVB)  
 (2) การเปลี่ยนแปลงด้านต้นทุน (Switching Value of Cost: SVC)

$$\begin{aligned} \text{การเปลี่ยนแปลงด้าน} \\ \text{ผลประโยชน์ (SVB)} &= \frac{\text{PV ผลประโยชน์} - \text{PV ต้นทุน}}{\text{PV ผลประโยชน์}} \\ \text{การเปลี่ยนแปลงด้าน} \\ \text{ต้นทุน (SVC)} &= \frac{\text{PV ผลประโยชน์} - \text{PV ต้นทุน}}{\text{PV ต้นทุน}} \end{aligned}$$

## 2.2 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

อังคณา อนันต์สถาพร (2541) ทำการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของกิจกรรมเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่ทำจากผ้าทอมือ โดยการเก็บข้อมูลจากโรงงานขนาดกลางในอำเภอสันกำแพง จังหวัด เชียงใหม่ ที่มีขนาดการผลิตประกอบด้วยจักร 30 ตัว โดยการประมาณการต้นทุน และรายรับเป็นระยะเวลา 10 ปี แล้วนำมาวิเคราะห์โดยวิธีต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน ด้วยการใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) 8.5 เปอร์เซ็นต์ ทราบว่ามูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทนสุทธิของโครงการได้ค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.09 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) ได้เท่ากับ 35 เปอร์เซ็นต์ และมีระยะเวลาคืนทุน 5.5 ปี จากระยะเวลา 10 ปี จึงเป็นโครงการที่เหมาะสมต่อการลงทุน

ศรีสวาท ประสิทธิ์วีรเวทย์ (2544) ศึกษาวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทนทางการเงินของกิจการการผลิตผ้าไหมสำเร็จรูป การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของกิจการการผลิตผลิตภัณฑ์ผ้าไหมสำเร็จรูปและการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของกิจการผลิต เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทน ได้กำหนดให้อายุโครงการมีเวลา 10 ปี ผลการศึกษาพบว่า ณ อัตราดอกเบี้ย 11 เปอร์เซ็นต์ ผลการวิเคราะห์ทางการเงินคือมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 18,430, 740 บาท โดยอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) 28 เปอร์เซ็นต์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) 1.08 และได้มีการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการโดยแยกเป็น 3 กรณี คือ

กรณีที่ 1 โดยมีการเปลี่ยนแปลง รายได้เพิ่มขึ้น 3 เปอร์เซ็นต์ 5 เปอร์เซ็นต์ 10 เปอร์เซ็นต์ และ 15 เปอร์เซ็นต์ ในขณะที่ต้นทุนคงที่

กรณีที่ 2 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10 เปอร์เซ็นต์ 20 เปอร์เซ็นต์ 30 เปอร์เซ็นต์ และ 40 เปอร์เซ็นต์

กรณีที่ 3 รายได้เพิ่มขึ้น (กรณี 1) และต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น (กรณี 2) ณ ระดับอัตราดอกเบี้ย 11 เปอร์เซ็นต์ แล้วการวิเคราะห์ทางการเงินว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงมากน้อยเพียงใด

ผลการศึกษาพบว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ย 11 เปอร์เซ็นต์ กรณี (1) ผลการวิเคราะห์ทางการเงินที่ดีที่สุดคือรายได้เพิ่มขึ้น 15 เปอร์เซ็นต์ กรณี (2) ผลการวิเคราะห์ทางการเงินที่ดีที่สุดคือต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10 เปอร์เซ็นต์ และกรณี (3) ผลการวิเคราะห์ทางการเงินที่ดีที่สุดคือต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10 เปอร์เซ็นต์ รายได้เพิ่มขึ้น 15 เปอร์เซ็นต์ และจากผลการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านคุณภาพที่มีต่อผลการตัดสินใจในการลงทุนของกิจกรรมผลิตภัณฑ์ผ้าไหมสำเร็จรูปโดยการทำการสัมภาษณ์ผู้ใช้บริการ ผู้ประกอบการและเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ผ้าไหมสำเร็จรูปและการท่องเที่ยว พบว่า ปัจจัยทางด้านคุณภาพ ภาคการบริการ สถานที่และการส่งเสริมการขายนั้นมีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการของลูกค้า ส่วนผู้ประกอบการปัจจัยที่มีส่วนต่อการจัดตั้งกิจการผลิต คือ การอนุรักษ์งานหัตถกรรม และการสร้างงาน

วงเดือน สิงห์วิจารณ์ (2544) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเคหะชุมชนพญาไท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน และความคุ้มค่าของโครงการเคหะชุมชนพญาไท โดยเปรียบเทียบระหว่างการลงทุนสร้างอาคาร 5 ชั้น กับอาคาร 8 ชั้น

วิธีการศึกษาใช้ข้อมูลทุติยภูมิในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่ากรณีอาคาร 5 ชั้น มีความเป็นไปได้ทางการเงิน แต่กรณีอาคาร 8 ชั้น ไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยอาคาร 5 ชั้น ได้ผลตอบแทนโครงการ ดังนี้  $IRR = 18.67\%$ ,  $NPV = 24,644,089.64$  บาท และ  $B/C \text{ Ratio} = 1.32$  ส่วนอาคาร 8 ชั้น ได้ผลตอบแทนโครงการ ดังนี้  $IRR = 6.05\%$ ,  $NPV = -20,678,752.40$  บาท และ  $B/C \text{ Ratio} = 0.88$  และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเมื่อผู้เช่าห้องพักลดลง 10 % กรณีอาคาร 5 ชั้น โครงการยังคงมีความเป็นไปได้ คือ  $IRR = 16.25\%$ ,  $NPV = 18,594,797.33$  บาท และ  $B/C \text{ Ratio} = 1.24$  แต่สำหรับอาคาร 8 ชั้น โครงการมีความอ่อนไหว คือ  $IRR = 7.41\%$ ,  $NPV = -11,436,148.01$  บาท และ  $B/C \text{ Ratio} = 0.94$

ยูพรอส พิงแสง (2545) ทำการวิเคราะห์ต้นทุนผลตอบแทนทางการเงินในการผลิตน้ำดื่มเพื่อการวิเคราะห์ความเหมาะสมในการลงทุนการผลิตน้ำดื่มของกิจการและเพื่อวิเคราะห์ความไวในการเปลี่ยนแปลง เมื่อต้นทุนหรือผลตอบแทนมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง การศึกษาใช้วิธีการประมาณการผลตอบแทน หรือการประมาณรายได้จากการขายน้ำดื่ม และรายได้จากการขายเศษวัสดุเหลือใช้ โดยจะกำหนดประมาณการผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 15 เปอร์เซ็นต์ จากยอดผลตอบแทนของปี พ.ศ. 2544 และประมาณการต้นทุนจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ โดยการกำหนดให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 5 เปอร์เซ็นต์ จากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของปี พ.ศ. 2544 ผลการศึกษาพบว่าโครงการมีความเหมาะสมต่อการลงทุน กล่าวคือ ที่อัตราคิดลด 10 % มูลค่า

ปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 675,891,274.96 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 21 เปอร์เซ็นต์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.41 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 4 ปี 11 เดือน เมื่อคิดอัตราส่วนลด (Discount Rate) ในอัตราร้อยละ 10

จากการวิเคราะห์พบว่ามีมูลค่าสุทธิ (NPV) มากกว่าศูนย์และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มากกว่าหนึ่ง จากการศึกษาทำให้ทราบว่าโครงการดังกล่าวมีความเหมาะสมคุ้มค่าต่อการลงทุน

บึงอร ทองสง โสม (2548) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน และความคุ้มค่าของโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก โดยเปรียบเทียบระหว่างการลงทุนสร้างอาคารชุด 5 ชั้น ขนาด 24 ตารางเมตร กับอาคารชุด 5 ชั้น ขนาด 33 ตารางเมตร วิธีการศึกษาใช้ข้อมูลทุติยภูมิในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่ากรณีอาคารชุด 5 ชั้น ขนาด 24 ตารางเมตร มีความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยอาคารชุด 5 ชั้น ขนาด 24 ตารางเมตร ได้ผลตอบแทนโครงการดังนี้ NPV = 4,566,817.53 บาท B/C Ratio = 1.04 และ IRR = 6.38 ส่วนกรณีอาคารชุด 5 ชั้น ขนาด 33 ตารางเมตร ได้ผลตอบแทนโครงการดังนี้ NPV = 2,934,789.25 บาท B/C Ratio = 1.03 และ IRR = 6.31 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการมีความอ่อนไหว คือ NPV = -9,476,367.87 บาท B/C Ratio = 0.92 และ IRR = 5.29 ส่วนกรณีอาคารชุด 5 ชั้น ขนาด 33 ตารางเมตร โครงการมีความอ่อนไหว คือ NPV = -5,543,396.71 บาท B/C Ratio = 0.94 และ IRR 5.32

### บทที่ 3

#### ลักษณะและสภาพทั่วไปของโครงการ

โครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่จัดสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อย ผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง โดยจัดทำเป็นอาคารชุดสูง 4, 5 และ 12 ชั้น ในปัจจุบันให้เช่าพร้อมสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และองค์ประกอบของโครงการด้านอื่นๆ

จากการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งใจกลางกรุงเทพมหานครบริเวณย่านสีลม สาทร ถนนวิฑู ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 เป็นต้น มีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากบริเวณเหล่านี้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ สังเกตเห็นเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยได้จากที่จำนวนโครงการตึกสูงขนาดใหญ่หลายโครงการ ได้เกิดขึ้นทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานและที่อยู่อาศัย อาคารสูงเหล่านี้อัตราค่าเช่าหรืออัตราค่าเช่าซื้อสูงมาก ซึ่งผู้มีรายได้ต่ำ รายได้ปานกลาง ไม่สามารถที่จะเข้าไปใช้บริการได้ ดังนั้นการเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างโครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่ขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการดังกล่าว

เคหะชุมชนบ่อนไก่นั้นเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ บริเวณโดยรอบรายล้อมด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
- (2) ตั้งอยู่ใกล้กับทางด่วน (ดินแดง- คลองเตย) ซึ่งทางด่วนบริเวณบ่อนไก่สามารถเดินทางไปยัง บางนา – ดินแดง และธนบุรี – ปากท่อได้ รวมทั้งสามารถขึ้นและลงทางด่วนบริเวณถนนพระราม 4 ได้อีกด้วย นับว่าเป็นจุดที่สะดวกสามารถติดต่อกับบริเวณต่างๆ ในกรุงเทพมหานครได้เป็นอย่างดี
- (3) ตั้งอยู่ใกล้แหล่งงาน โดยสามารถเดินทางเพื่อประกอบการทำงานได้เกือบทุกแหล่งงานในกรุงเทพมหานคร
- (4) ตั้งอยู่ในบริเวณที่การคมนาคมสะดวก ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักที่สำคัญคือ ถนนพระราม 4 และทางด่วน (ดินแดง – คลองเตย)
- (5) ตั้งอยู่ในที่เขตอัตราการขยายตัวของชุมชนในระดับสูง
- (6) ตั้งอยู่ในเขตที่มีโครงการป้องกันน้ำท่วม
- (7) ไม่อยู่ในพื้นที่สงวนตามกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง เช่น พื้นที่สีเขียว
- (8) ตั้งอยู่ในเขตบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

(9) ตั้งอยู่ใกล้กับสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่และเป็นปอดของคนกรุงเทพฯ เหมาะที่จะไปใช้บริการเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ

(10) ตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน

### 3.1 สภาพปัจจุบันของพื้นที่

#### 3.1.1 สภาพชุมชน

โครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่เป็นโครงการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ปานกลางค่อนข้างสูง ผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งต้องอยู่ในบริเวณบ่อนไก่ เขตลุมพินี กรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมด 106 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่การเคหะแห่งชาติได้รับโอนสิทธิจากสำนักปรับปรุงแหล่งชุมชนเทศบาลนครกรุงเทพตั้งแต่ปี 2516 โดยการเคหะแห่งชาติต้องเสียดำเนินการให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และในพื้นที่ทางเข้า – ออก ของโครงการนั้นทางการเคหะแห่งชาติได้สิทธิการใช้พื้นที่ เข้า – ออก จากที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ออกสู่ถนนพระราม 4

#### 3.1.2 ลักษณะพื้นที่ทั่วไปของที่ดินในโครงการ

บริเวณพื้นที่ก่อสร้างเคหะชุมชนบ่อนไก่ แต่เดิมพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นชุมชนแออัดและบางส่วนเป็นพื้นที่ว่างเปล่า มีพื้นที่ทางด้านทิศเหนือติดกับที่ดินเขตทหารและเขตตำรวจม้า ทิศใต้ติดกับที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ส่วนที่เป็นอาคารพาณิชย์ ทิศตะวันออกติดกับทางด่วน (ดินแดง – คลองเตย) ทิศตะวันตกปัจจุบันบริเวณด้านนี้ยังเป็นชุมชนแออัดอยู่บ้าง ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รวมไปถึงร้านอาหารมีสภาพเป็นเต็นท์หรือกระโจม ซึ่งอยู่ตามปากซอยทางเข้าจากถนนพระราม 4 อีกด้วย

#### 3.1.3 สภาพพื้นที่

โครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่เป็นโครงการที่สร้างมาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มคนที่มีรายได้ปานกลาง ปานกลางค่อนข้างสูง – ผู้มีรายได้ต่ำ ทำให้รูปแบบลักษณะโครงการเป็นอาคารชุดมีทั้งสิ้น 13 หลังในปัจจุบันมีลักษณะอาคารดังนี้

|                         |                |           |       |
|-------------------------|----------------|-----------|-------|
| - อาคารแฟลตเช่า 4       | ชั้น หลังที่ 1 | จำนวน 80  | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 4       | ชั้น หลังที่ 2 | จำนวน 84  | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 4       | ชั้น หลังที่ 3 | จำนวน 84  | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 4       | ชั้น หลังที่ 4 | จำนวน 88  | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 5       | ชั้น ก. 1      | จำนวน 60  | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 5       | ชั้น ก. 2      | จำนวน 60  | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 5       | ชั้น 81        | จำนวน 72  | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 12      | ชั้น ช. 2      | จำนวน 144 | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 12      | ชั้น ช. 3      | จำนวน 154 | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 12      | ชั้น ก. 1      | จำนวน 216 | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 12      | ชั้น ก. 2      | จำนวน 216 | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 12      | ชั้น ค. 1      | จำนวน 120 | หน่วย |
| - อาคารแฟลตเช่า 12      | ชั้น ค. 2      | จำนวน 124 | หน่วย |
| รวมทั้งสิ้นแฟลต 13 หลัง |                | 1,532     | หน่วย |

ในส่วนของโครงการบ่อนไถระยะที่ 3 นั้นมีประเภทอาคารและจำนวนหน่วยดังนี้

|                                       |                 |       |       |
|---------------------------------------|-----------------|-------|-------|
| (1.) อาคารแฟลต 5 ชั้น                 | พักอาศัยส่วนบน  | 696   | หน่วย |
| (2.) ส่วนชั้นล่างของแฟลต 5 ชั้น       | เป็นร้านค้า     | 87    | หน่วย |
| (3.) อาคารแฟลต 12 ชั้น 5 หลัง         | ใต้ถุนโล่ง      | 1,176 | หน่วย |
| (4.) อาคารแฟลต 28 ชั้น                | พักอาศัย 4 หลัง | 1,200 | หน่วย |
| (5.) ส่วนชั้นล่างของอาคารแฟลต 28 ชั้น | เป็นร้านค้า     | 29    | หน่วย |
| รวม                                   |                 | 3,183 | หน่วย |

### 3.1.4 ที่ดินสำหรับพักอาศัยภายในชุมชน

การใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัย การวางตัวแนวอาคารของเคหะชุมชนบ่อนไถได้วางตามสิ่งแวดล้อม ตามบรรยากาศ และการแบ่งตามบริเวณกลุ่มประเภทอาคารและกลุ่มรายได้ รวมทั้งตามระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างให้สอดคล้องกับการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม เพื่อมิให้ต้องย้ายไปอยู่ที่อื่นก่อน การแบ่งกลุ่มประเภทอาคารใช้ถนนเป็นตัวแบ่ง ซึ่งอาคารสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงจะอยู่ตำแหน่งแยกออกมาไม่ปะปนกับกลุ่มรายได้อื่น และมีส่วนจอดรถและส่วนบริการของโครงการแยกต่างหากอีกด้วย



### 3.1.5 ระบบสาธารณูปโภคภายในชุมชน

- น้ำประปา ได้รับการบริการจากการประปานครหลวง สาขาทุ่งมหาเมฆ
- ไฟฟ้า ได้รับการบริการจากการไฟฟ้านครหลวง สาขาคคลองเตย
- ถนน ผ่านหน้าชุมชนคือ ถนนพระราม 4
- ตลาด ตลาดที่ชุมชนสามารถใช้บริการได้คือตลาดคลองเตย
- ศาสนสถานในชุมชนได้แก่ โรงเจ 1 แห่ง

### 3.1.6 การคมนาคม

เนื่องจากโครงการอยู่ใกล้กับถนนสายหลัก คือ ถนนพระราม 4 ดังนั้นการติดต่อยังพื้นที่ต่างๆจึงมีความสะดวกมาก ซึ่งปัจจุบันมีรถประจำทางวิ่งผ่านหลายสายเพื่อที่จะเดินทางสู่ติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ ภายนอกโครงการ เช่น สาย 115 ,109 ,46 ,48 ,และ ป.อ.พ 17 เป็นต้น นอกจากนี้รถประจำทางดังกล่าวแล้วยังมีรถบริการสาธารณะ เช่น แท็กซี่ สามล้อเครื่อง และมอเตอร์ไซค์รับจ้าง ไว้คอยบริการตลอดเวลา

โครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่ห่างจากถนนพระราม 4 ประมาณ 60 เมตร ถึงแม้ว่าโครงการจะตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลักไม่มากนักแต่สืบเนื่องมาจากเคหะชุมชนบ่อนไก่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ ทำให้การเดินทางเข้าถึงพื้นที่และการเดินทางภายในพื้นที่เองต้องอาศัยมอเตอร์ไซค์รับจ้าง โดยมีมอเตอร์ไซค์รับจ้างอยู่บริเวณปากทางเข้าชุมชนและอยู่บริเวณถนนกลางชุมชนอีกด้วย

### 3.1.7 การบริการสาธารณูปการของชุมชน

การบริการสาธารณูปการภายในเคหะชุมชนบ่อนไก่ และโดยรอบโครงการมีอยู่ครบสมบูรณ์แล้ว เช่น ตลาด ร้านค้า สถานีดับเพลิง ศูนย์สาธารณสุข สถานรับเลี้ยงเด็ก โรงเรียน ฯลฯ และย่านพาณิชย์ที่ใกล้เคียงกับโครงการ ได้แก่ ย่านสีลม ย่านคลองเตย หรือแม้แต่ย่านบ่อนไก่ซึ่งเป็นที่โครงการก็ถือได้ว่าเป็นย่านพาณิชย์ที่ใหญ่อีกด้วยและจากการที่ตั้งของเคหะชุมชนบ่อนไถ่มีลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสมอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร การคมนาคมที่สะดวก ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนสามารถไปใช้บริการในพื้นที่ส่วนต่างๆ ของกรุงเทพมหานครได้สะดวกและรวดเร็ว

### 3.1.8 ลักษณะและสภาพที่ตั้งของชุมชน

พื้นที่เกาะชุมชนบ่อนไก่ตั้งอยู่ระหว่างถนนพระราม 4 ช่วงที่ตัดกับทางด่วนชั้นที่ 2 อยู่ในเขตพื้นที่ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

|             |   |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ    | ติดต่อกับที่ดินเขตทหารและเขตตำรวจ                                 |
| ทิศใต้      | ติดกับที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ถนนพระราม 4 และซอยปลูจิต |
| ทิศตะวันออก | ติดกับทางด่วน (ดินแดง - คลองเตย)                                  |
| ทิศตะวันตก  | ติดกับที่ดิน รสพ. เขตทหารและซอยปลูจิต                             |

### 3.1.9 การใช้พื้นที่ภายในชุมชน

การใช้พื้นที่ภายในชุมชน แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) บริเวณพื้นที่พักอาศัย ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของชุมชนมีอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันทั้งหมดจำนวน 13 อาคาร และยังมีโครงการในอนาคตอีกหลายหลัง ซึ่งถือได้ว่าเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของการใช้พื้นที่ภายในชุมชน

(2) พื้นที่ที่เป็นพาณิชย์ ได้แก่ บริเวณปากทางเข้าโครงการและบริเวณตรงกลางของชุมชนโดยรอบ 2 ข้างของถนนในโครงการใกล้เคียงอาคาร 12 ชั้น ช.1, ช.2 และ ก.1, ก.2 และอาคาร 5 ชั้น ช.1 เป็นตลาดขายอาหาร ผลไม้ มีให้บริการทุกวัน

(3) พื้นที่เปิดโล่ง ได้แก่ พื้นที่ถนน ลานจอดรถ และลานเปิดโล่งที่เป็นนันทนาการ

(4) ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โครงการ รายละเอียดอยู่ในภาคผนวก ก.

### 3.2 รูปแบบของโครงการ

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนบ่อนไก่ เป็นการพัฒนาบนพื้นที่ว่างเปล่า และการพัฒนาแบบรื้อสร้างใหม่ เป็นการพัฒนาสภาพเดิมให้ดีขึ้น โดยการทุบอาคารเก่าที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจแล้วก่อสร้างอาคารใหม่ ลักษณะตัวรูปเป็นแบบอาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium) และโครงการแบ่งออกเป็น 2 ระยะ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 3.2.1 โครงการระยะที่ 1 ประกอบด้วย

- พื้นที่ 27-0-08 ไร่ หรือ 10,808 ตารางวา
- อาคารพักอาศัย 5 หลัง จำนวน 2,440 หน่วย หรือ 84,180 ตารางเมตร
- พื้นที่พาณิชย์กรรม 6,091 ตารางเมตร
- อาคารจอดรถ 1 อาคาร จอดรถได้ 1,340 คัน
- ที่จอดรถนอกอาคาร 152 คัน

### 3.2.2 โครงการระยะที่ 2 ประกอบด้วย

- พื้นที่ 53-1-44 ไร่ หรือ 21,344 ตารางวา
- อาคารพักอาศัย 10 หลัง จำนวน 4,880 หน่วย หรือ 168,360 ตารางเมตร
- พื้นที่พาณิชย์กรรม 12,181 ตารางเมตร
- อาคารจอดรถ 1 อาคาร สามารถจอดรถได้ 1,340 คัน
- ที่จอดรถนอกอาคาร 352 คัน

### 3.2.3 รวมทุกระยะประกอบด้วย

- พื้นที่รวม 80 – 1 – 52 ไร่ หรือ 32,152 ตารางวา
- อาคารพักอาศัย 15 หลัง จำนวน 7,320 หน่วย หรือ 252,540 ตรม.
- พื้นที่พาณิชย์กรรม 18,272 ตารางเมตร
- อาคารจอดรถ 2 อาคาร จอดรถได้ 2,680 คัน
- ที่จอดรถนอกอาคาร 504 คัน

สำหรับแผนที่ตั้งโครงการฯ ภาพถ่ายทางอากาศแสดงภาพปัจจุบันของพื้นที่ ผังโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ และแบบแปลนอาคารที่พักอาศัยของโครงการดูได้จากภาคผนวก ข.

### 3.3 แหล่งที่มาของเงินทุน

ประมาณการว่าการลงทุนในโครงการนี้จะใช้เงินลงทุนทั้งหมด 7,224,253,000.- บาท แหล่งที่มาของเงินทุนจากเงินสนับสนุนของรัฐบาลและการเคหะแห่งชาติ ประมาณ 27% ของงบลงทุนทั้งหมดหรือเป็นเงิน 1,947,675,900.- บาท ส่วนที่เหลือมาจากการออกพันธบัตรรัฐวิสาหกิจอายุ 15 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 โดยมีแผนที่จะกู้จำนวน 3 ครั้ง แต่แต่ละครั้งเป็นเงิน 1,514,859,033.- บาท (ตาราง ที่ 3.1) สำหรับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 นี้ ใช้เทียบเคียงกับพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ที่ดำเนินกิจการที่คล้ายคลึงกับการเคหะแห่งชาติ คือ พันธบัตรรัฐวิสาหกิจของการรถไฟแห่งประเทศไทย SRT. 237A (รฟท. 51/6) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.54

สำหรับการจ่ายอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจอายุ 15 ปี ที่อัตราดอกเบี้ย 6.5 % ซึ่งมีมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 7,224,253,000 บาท มาจากเงินสนับสนุนจากรัฐบาลและการเคหะแห่งชาติประมาณ 27 % เป็นเงิน 1,947,675,900 บาท ส่วนที่เหลือ 73 % มาจากการออกพันธบัตรรัฐวิสาหกิจเป็นเงิน 4,544,577,100 บาท เป็นจำนวน 3 ครั้ง ครั้งละ 1,514,859,033 บาท ซึ่งมีรายละเอียดการจ่ายอัตราดอกเบี้ยและคืนเงินต้น ดังแสดงในตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.1 แสดงชื่อย่อตราสารหนี้ อัตราดอกเบี้ย วันเริ่มต้น วันสิ้นสุด และวงเงินของพันธบัตรรัฐวิสาหกิจอายุ 15 ปี

| ISIN<br>Cdde | Thai BMA<br>Symbol | ชื่อย่อ<br>ตราสารหนี้ | อัตรา<br>ดอกเบี้ย | วันเริ่มต้น | วันสิ้นสุด | วงเงิน<br>(ล้านบาท) |
|--------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------|---------------------|
| TH064303U605 | ETA 206 A          | กทพ.48/6              | 4.45              | 24/6/48     | 24/6/63    | 1,600               |
| TH0652032309 | GHB 223 A          | ธอส. 50/5             | 4.50              | 22/3/50     | 22/3/65    | 1,000               |
| TH0652032300 | GHB 223 B          | ธอส. 50/8             | 4.60              | 29/3/50     | 29/3/65    | 1,000               |
| TH0652033208 | GHB 223 A          | ธอส. 51/5             | 4.61              | 22/2/51     | 22/2/66    | 1,000               |
| TH0650033705 | SRT 237 A          | รฟท. 51/6             | 6.54              | 03/7/51     | 03/7/66    | 1,000               |

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



## บทที่ 4

### การศึกษาอัตราค่าเช่าบ้านและราคาเช่า

#### อาคารพักอาศัยของเอกชน บริเวณใกล้เคียงโครงการ

ในบทนี้จะกล่าวถึงการศึกษาการเช่าบ้านในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2549 ราคาเช่าอาคารพักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ และการกำหนดค่าเช่าของโครงการฯ สำหรับค่าเช่าที่กำหนดขึ้นจะนำไปตีค่าผลประโยชน์ของโครงการต่อไป

#### 4.1 การเช่าบ้านในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2549

##### 4.1.1 ปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจเลือกเช่าบ้าน

บ้านเช่าที่พบในปัจจุบันส่วนใหญ่ยังไม่มีมาตรฐานที่ดีพอต่อการพักอาศัยไม่มีคุณลักษณะครบตามที่คุณเช่าต้องการ แต่เนื่องจากความจำเป็นและข้อจำกัดทางด้านรายได้ ทำให้ผู้เช่าต้องยอมเช่าอยู่ในบ้านเช่าเหล่านั้น และประชากรบางกลุ่มยังต้องมีการแบ่งห้องเช่ากันอยู่ซึ่งส่วนใหญ่คือ กลุ่มคนอายุ 20-30 ปี ที่อยู่ในตลาดแรงงาน ฉะนั้นกลุ่มผู้เช่าบ้านกลุ่มนี้จึงควรได้รับการสนับสนุนทางด้านที่อยู่อาศัยจากการเคหะแห่งชาติ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีทางเลือกมากขึ้นและเป็นไปตามที่คุณเช่าต้องการอย่างแท้จริง

จากตารางที่ 4.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าบ้านที่สำคัญที่สุดและเป็นที่ต้องการของประชาชนมากที่สุดได้แก่ ที่ตั้งของบ้านเช่า โดยผู้ตอบแบบสอบถามระบุไว้ดังนี้

- 1) ตั้งอยู่บริเวณใกล้ที่ทำงานของผู้เช่า เนื่องจากการประหยัดเวลาในการเดินทาง และยังประหยัดค่าเดินทาง ผู้เช่าส่วนใหญ่ยอมแลกการประหยัดเวลากับค่าใช้จ่ายในการเดินทางกับค่าเช่าบ้านที่สูงขึ้น
- 2) ตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเดินทางได้สะดวก ใกล้แหล่งศูนย์กลางการคมนาคม เช่น บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ หรือบริเวณจุดขึ้นรถไฟฟ้าและใต้ดิน
- 3) ส่วนปัจจัยอื่นๆที่มีผลในการตัดสินใจรองลงมา ได้แก่ ที่พักตั้งอยู่ใกล้บริเวณแหล่งชุมชน รายได้ของผู้เช่า อัตราค่าเช่ารายเดือน
- 4) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้ให้เช่าจัดให้ เช่น การมีเฟอร์นิเจอร์ เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจอยู่ในระดับปานกลาง ส่วนการมีเครื่องปรับอากาศให้หรือไม่นั้น พิจารณาจากข้อมูลจะเห็นว่า สักส่วนของผู้เช่าที่ต้องการและไม่ต้องการเครื่องปรับอากาศอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพอากาศบริเวณบ้านเช่า และรายได้ของผู้เช่า

ตารางที่ 4.1 แสดงความสำคัญของปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจเลือกบ้านเช่าของประชาชน ปี 2549

| ปัจจัย               | มากที่สุด | มาก   | ปานกลาง | น้อย  | น้อยที่สุด | รวม    |
|----------------------|-----------|-------|---------|-------|------------|--------|
| รูปแบบของบ้านเช่า    | 18.72     | 23.62 | 41.13   | 8.66  | 7.87       | 100.00 |
| ขนาดของพื้นที่       | 13.39     | 28.35 | 39.37   | 14.17 | 4.72       | 100.00 |
| อัตราค่าเช่าต่อเดือน | 24.41     | 33.07 | 22.83   | 11.81 | 7.87       | 100.00 |
| ค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วย  | 9.45      | 25.20 | 48.03   | 9.45  | 7.87       | 100.00 |
| มีเฟอร์นิเจอร์       | 11.02     | 22.05 | 39.37   | 14.96 | 12.60      | 100.00 |
| มีเครื่องปรับอากาศ   | 14.26     | 25.63 | 17.32   | 17.32 | 25.46      | 100.00 |
| รายได้ของผู้เช่า     | 21.26     | 39.37 | 15.75   | 9.45  | 14.17      | 100.00 |
| ทำเลที่ตั้งของบ้าน   | 28.35     | 42.52 | 14.17   | 7.09  | 7.87       | 100.00 |
| - เดินทางสะดวก       | 41.73     | 31.50 | 17.32   | 4.72  | 4.72       | 100.00 |
| - ใกล้ที่ทำงาน       | 44.09     | 29.92 | 14.96   | 4.72  | 6.30       | 100.00 |
| - เป็นแหล่งชุมชน     | 25.36     | 44.72 | 14.96   | 4.72  | 10.24      | 100.00 |
| - สภาพแวดล้อมดี      | 22.83     | 26.94 | 35.26   | 9.45  | 5.51       | 100.00 |
| คุณภาพบ้าน           | 12.60     | 27.20 | 43.67   | 9.45  | 7.09       | 100.00 |
| ชื่อเสียง            | 5.01      | 17.32 | 45.43   | 24.36 | 7.87       | 100.00 |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

#### 4.1.2 ค่าเช่ารายเดือนต่อรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (Monthly rent to Household Income)

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงค่าเช่ารายเดือน ต่อรายได้ รายเดือน เฉลี่ยของการเช่าบ้านการเคหะแห่งชาติ

- 1) ความหมาย สัดส่วนระหว่างค่าเช่าที่พักอาศัยที่ไม่นับรวมค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ไฟ ฯลฯ ต่อรายได้ของครัวเรือน ในระยะ 1 เดือน
- 2) วิธีการคำนวณ ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ และข้อมูลการสำรวจภาคสนาม

$$\text{อัตราส่วน of ค่าเช่าต่อรายได้} = \frac{\text{ค่าเฉลี่ยค่าเช่ารายเดือน} \times 100}{\text{รายได้ครัวเรือนต่อเดือน}}$$

3) ข้อสังเกต สำนักงานสถิติแห่งชาติมีการสำรวจข้อมูลทุกช่วง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2541 – 2549 และทุกปีตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมาแต่การเก็บข้อมูลค่าเช่าดังกล่าว ส่วนมากเป็นการสอบถามครัวเรือน ให้ช่วยประเมินค่าเช่าในกรณีที่เจ้าของบ้านอยู่เองหรืออยู่โดยไม่เสียค่าเช่า ตามแนวคิดค่าเสียโอกาส ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนในการประเมินค่าเช่า และไม่สะท้อนค่าเช่าที่เป็นจริง รวมทั้งข้อมูลส่วนที่ได้รับนั้นยังไม่มีมีการแยกค่าสาธารณูปโภคออกไปจากค่าเช่า

การศึกษา King County Benchmark Report (1998) และ (2005) ได้เสนอว่า ดัชนีตัวชี้วัดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยนั้น วัดจากภาระต้นทุน (Cost burden) หรือสัดส่วนภาระที่อยู่อาศัยต่อรายได้ (Proportion of income paying for housing) ควรมีค่าไม่เกิน 30 % ของรายได้ ซึ่งประเทศไทยใช้เกณฑ์นี้สำหรับผู้ซื้อบ้าน ส่วนค่าเช่าบ้านจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ (2005) พบว่า อัตราส่วนค่าเช่าบ้านต่อรายได้ต่อเดือนของประชาชนผู้มีรายได้ต่ำสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 20 ดังนั้นอัตราส่วนที่เหมาะสมระหว่างค่าเช่ารายเดือนต่อรายได้ ครัวเรือนเฉลี่ยไม่ควรเกิน ร้อยละ 20

ในการศึกษานี้ ได้แบ่งกลุ่มประชากรตามระดับรายได้ต่อเดือนครัวเรือนออกเป็น 4 กลุ่ม พบว่าอัตราส่วนของค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยต่อรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 อัตราส่วนค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยต่อรายได้ครัวเรือนของประชากร ปี 2549

| กลุ่มประชากร   | จำนวน (ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|--|----------------|---|
| กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ (รายได้ > 15,000 บาท)                | 5.48           | ร้อยละ 22.55  |
| กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง (รายได้ 15,001 - 30,000 บาท)     | 49.50          | ร้อยละ 18.48  |
| กลุ่มผู้มีรายได้ค่อนข้างสูง (รายได้ 30,001 - 50,000 บาท) | 32.72          | ร้อยละ 13.82  |
| กลุ่มผู้มีรายได้สูง (รายได้ > 50,001 บาทขึ้นไป)          | 12.29          | ร้อยละ 9.61   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ



จากตารางที่ 4.2 กลุ่มคนที่มีการเช่าบ้านมากที่สุด ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง ส่วนอัตราส่วนของค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยต่อรายได้ คร่าวๆ เรือนเฉลี่ยที่คำนวณได้นั้น พบว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยจ่ายค่าเช่าในอัตราส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้ คือ สูงกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ต่อเดือน เป็นการสะท้อนว่า กลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีทางเลือกน้อยในการเลือกบ้านเช่า ซึ่งแสดงว่าปริมาณบ้านให้เช่าราคาถูกมีน้อยกว่าอุปสงค์ ทำให้ประชาชนจำยอมเสียเงินเป็นอัตราส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้ที่ตนเองต้องการ

ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้สูงเป็นกลุ่มที่มีความสามารถสูงที่สุด ในการเช่าที่พักอาศัย และเป็นกลุ่มที่มีทางเลือกสูงที่สุด เห็นได้จากอัตราส่วนค่าเช่าบ้านรายเดือนต่อรายได้มีค่าต่ำ แสดงว่าผู้เช่ากลุ่มนี้มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนบ้านเช่าที่เสนอให้เช่าหรือมีอุปทานส่วนเกินสำหรับบ้านเช่าราคาสูง ส่วนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ ก็เป็นมูลค่าที่ผู้ให้เช่าคำนวณแล้วว่าคุ้มค่าต่อการลงทุนและสามารถดำเนินกิจการอยู่ในตลาดบ้านเช่าได้

กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นผู้ที่มีโอกาสในการเช่าที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด อาจเนื่องจากบ้านเช่าที่มีอยู่ และอยู่ในบริเวณที่ต้องการคิดค่าเช่าในระดับสูงกว่าที่บุคคลกลุ่มนี้จะเช่าได้ เพราะธุรกิจบ้านเช่าดำเนินไปตามกลไกตลาด ผู้ให้เช่ามองว่าการสร้างบ้านเช่าราคาถูกอาจคุ้มกับการลงทุน และกลุ่มคนที่ต้องการเช่าบ้านในราคาที่สูงขึ้นไปก็ยังมีอีกมากพอที่จะรองรับปริมาณบ้านเช่าที่สร้างเพิ่มขึ้น ผู้ให้เช่าส่วนใหญ่จึงจะเลยความต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้น้อย

สำหรับค่าเช่าบ้านการเคหะแห่งชาติ เมื่อแบ่งตามระดับรายได้แล้วพบว่าผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ โดยอัตราส่วนของค่าเช่าบ้านการเคหะรายเดือนเฉลี่ยต่อรายได้คร่าวๆ เรือนเฉลี่ย แสดงไว้ในตารางที่ 4.3 คือกลุ่มประชากรผู้มีรายได้ 0-15,000 บาทต่อเดือน มีถึงร้อยละ 77.6 ประชากรกลุ่มนี้ ต้องจ่ายค่าเช่าบ้านคิดเป็นร้อยละ 18.27 ขณะที่กลุ่มประชากรผู้มีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไปเพียงร้อยละ 0.7 แต่จ่ายค่าเช่าบ้านคิดเป็นร้อยละ 7.80 ของรายได้เฉลี่ยต่อเดือน จากข้อมูลนี้แสดงให้เห็นว่าอัตราส่วนของค่าเช่าบ้านการเคหะแห่งชาติ อยู่ในระดับต่ำกว่าการเช่าบ้านจากภาคเอกชน ซึ่งตรงกับวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ ที่จะช่วยเหลือประชาชนในด้านที่อยู่อาศัย แต่กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำยังคงต้องรับภาระค่าเช่าในอัตราสูงมากเช่นเดียวกับการเช่าบ้านของเอกชน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ใช่ผู้เช่าเดิม ดังนั้นจึงไม่ได้รับสิทธิในการจ่ายค่าเช่าราคาถูก และการเคหะแห่งชาติมีการเพิ่มค่าเช่าทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนมือผู้เช่า ประกอบกับบ้านเช่าหรือแฟลตการเคหะที่สร้างขึ้นใหม่ กำหนดให้มีราคาตามสภาพเศรษฐกิจและราคาตามตลาดบ้านเช่าขณะนั้น

ตาราง 4.3 อัตราส่วนของค่าเช่าบ้านการเคหะแห่งชาติรายเดือนเฉลี่ยต่อรายได้ครัวเรือน  
เฉลี่ยของประชากร ปี พ.ศ. 2549

| กลุ่มประชากร  | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|---|-------------------|---|
| กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ<br>(รายได้ 0- 15,000 บาท)               | 77.6              | 18.27   |
| กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง<br>(รายได้ 15,001 - 30,000 บาท)     | 19.0              | 9.03  |
| กลุ่มผู้มีรายได้ค่อนข้างสูง<br>(รายได้ 30,001 - 50,000 บาท) | 2.7               | 7.63  |
| กลุ่มผู้มีรายได้สูง<br>(รายได้ 50,001 บาทขึ้นไป)            | 0.7               | 7.86  |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

#### 4.1.3 อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ จำแนกตามลักษณะ

ลักษณะที่อยู่ในขอบเขตการศึกษา ได้แก่ ลักษณะของผู้เช่าคือระดับอายุ สถานภาพ การสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ ครัวเรือน นอกจากนี้การศึกษายังรวมถึงลักษณะของบ้านเช่า ความเป็นเจ้าของ และความต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง

- 1) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชนแบ่งตามระดับอายุของผู้เช่า กลุ่มผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี และในทุกระดับอายุมีความต้องการเช่าบ้าน แสดงว่ากลุ่มคนวัยทำงานเป็นกลุ่มที่ต้องการเช่าบ้านมากที่สุด เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีรายได้เป็นของตัวเองด้วยการแยกตัวออกมาจากครอบครัวเดิมเพื่อความเป็นส่วนตัว หรือสร้างครอบครัวใหม่ แต่ยังไม่มีความสามารถทางด้านรายได้เพียงพอในการซื้อบ้านเป็นกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่าบ้านต่อรายได้ต่อเดือน โดยเฉลี่ย เป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ตารางที่ 4.4 )

ตารางที่ 4.4 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชนแบ่งตามระดับอายุ  
ของผู้เช่า ปี พ.ศ. 2549

| ระดับอายุ     | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|---------------|-------------------|---|
| ต่ำกว่า 20 ปี | 1.6               | 17.08   |
| 20 - 30 ปี    | 25.5              | 16.83   |
| 31 - 40 ปี    | 46.7              | 16.71   |
| 41 - 50 ปี    | 22.7              | 14.49   |
| 51 - 60 ปี    | 3.3               | 16.11   |
| 60 ปีขึ้นไป   | 0.2               | 16.00   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

2) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชนจำแนกตามสถานภาพการสมรส  
กลุ่มผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่ มีสถานภาพสมรสหรือมีการอยู่กินด้วยกัน คิดเป็นร้อยละ 74.3  
ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และมีอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ต่อเดือนต่ำสุด คือ คิดเป็น  
ร้อยละ 15.97 โดยกลุ่มที่มีอัตราส่วนค่าเช่าบ้านต่อรายได้ต่อเดือนสูงสุด ได้แก่ กลุ่มที่มีการหย่าร้าง  
เป็นหม้าย หรือแยกกันอยู่ คือ คิดเป็นร้อยละ 18.57 (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชนแบ่งตามสถานภาพ  
การสมรส ปี พ.ศ. 2549

| สถานภาพการสมรส        | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|-----------------------|-------------------|---|
| โสด                   | 22.3              | 17.15   |
| สมรส/อยู่ด้วยกัน      | 74.3              | 15.97   |
| หม้าย/หย่า/แยกกันอยู่ | 3.5               | 18.57   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

3) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชนจำแนกตามระดับการศึกษา  
 กลุ่มผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่ มีการศึกษาระดับปริญญาตรีร้อยละ 65.9 โดยกลุ่มที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. มีอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้สูงสุดค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 19.16 ของรายได้ ส่วนกลุ่มที่มีการศึกษาสูงตั้งแต่อนุปริญญา ปริญญาตรีและสูงกว่าปริญญาตรี มีอัตราส่วน ระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ลดลงตามลำดับ เป็นไปได้ว่า ผู้ที่มีการศึกษาสูงกว่ามักมีรายได้สูงกว่าผู้มีการศึกษาน้อยทำให้ภาระการจ่ายค่าเช่าสำหรับกลุ่มที่มีการศึกษาสูงไม่มากเท่ากับกลุ่มที่มีการศึกษาน้อย (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน แบ่งตามระดับการศึกษา  
 ปี พ.ศ. 2549

| ระดับการศึกษา    | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|------------------|-------------------|---|
| ต่ำกว่ามัธยมปลาย | 6.0               | 19.00   |
| ม.ปลาย/ปวช.      | 12.3              | 19.16   |
| อนุปริญญา/ปวส.   | 10.1              | 17.17   |
| ปริญญาตรี        | 65.9              | 15.74   |
| สูงกว่าปริญญาตรี | 5.6               | 13.90   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

4) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชนจำแนกตามอาชีพ  
 กลุ่มผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่ เป็นพนักงานบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49.7 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีอัตราส่วนค่าเช่าบ้านร้อยละ 15.50 ของรายได้ ส่วนกลุ่มที่มีค่าเช่าบ้านน้อยที่สุดได้แก่ กลุ่มผู้เกษียณอายุ โดยมี อัตราส่วนค่าเช่าบ้านคิดเป็นร้อยละ 7.14 ของรายได้เท่านั้น อาจเนื่องมาจากผู้เกษียณอายุส่วนใหญ่มักมีบ้านเป็นของตัวเอง หากดูในส่วนของการข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่มีอัตราส่วนการเช่าบ้านน้อยอาจเนื่องจากได้รับสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยจากหน่วยงานที่ตนเองสังกัดอยู่และได้รับสิทธิพิเศษในการซื้อบ้านมากกว่า (ตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน แบ่งตามอาชีพ  
ปี พ.ศ. 2549

| อาชีพ              | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|--------------------|-------------------|---|
| ข้าราชการ          | 9.6               | 15.84   |
| พนักงานรัฐวิสาหกิจ | 8.3               | 16.33   |
| พนักงานบริษัท      | 49.7              | 15.50   |
| เกษียณอายุ         | 0.2               | 7.14  |
| รับจ้าง            | 10.5              | 18.62   |
| เจ้าของกิจการ      | 12.8              | 16.34   |
| นักเรียน/นักศึกษา  | 5.0               | 17.26   |
| อื่นๆ              | 4.0               | 20.30   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

5) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน จำแนกตามลักษณะครัวเรือน กลุ่มผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่ มีลักษณะครอบครัวเป็นครอบครัวเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 99.0 ของกลุ่มตัวอย่าง โดยมีอัตราส่วนค่าเช่าบ้านคิดเป็นร้อยละ 16.45 ของรายได้ ซึ่งสูงกว่าผู้เช่าบ้านที่เป็นครอบครัวขยายที่มีอัตราส่วนค่าเช่าบ้านเพียงร้อยละ 11.83 ของรายได้ มีความเป็นไปได้ว่า ลักษณะของบ้านเช่าหรือห้องเช่ามีขนาดเล็กกว่าความต้องการหรือจำนวนสมาชิกในครัวเรือนขยาย และบ้านเช่าที่มีขนาดใหญ่ก็มีอยู่เป็นจำนวนน้อยหรือมีราคาสูงทำให้ครัวเรือนขยายมีแนวโน้มตัดสินใจเลือกการผ่อนซื้อบ้านมากกว่าการเช่า (ตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.8 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน แบ่งตามลักษณะครัวเรือน  
ปี พ.ศ. 2549

| ลักษณะครัวเรือน | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|-----------------|-------------------|---|
| ครัวเรือนเดี่ยว | 99.0              | 16.45   |
| ครัวเรือนขยาย   | 1.0               | 11.83   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

6) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน จำแนกตามลักษณะบ้านเช่า กลุ่มผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 49.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยกลุ่มผู้เช่าที่ต้องรับภาระค่าเช่าบ้านสูงที่สุดได้แก่กลุ่มผู้เช่าอาคารพาณิชย์ซึ่งค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 30.53 ของรายได้ต่อเดือนทั้งนี้อาจเป็นเพราะทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้อาคารพาณิชย์มีค่าเช่าสูง ส่วนผู้เช่าบ้านแฝดรับภาระต่ำสุดในการเช่า ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 9.22 ของรายได้ สาเหตุที่บ้านเช่าลักษณะทาวน์เฮาส์ได้รับความนิยมเป็นเพราะเนื้อที่ใช้สอยมีขนาดเดียวกับบ้านเดี่ยวในขณะที่มีราคาค่าเช่าถูกกว่า

ในขณะที่การเช่าบ้านแฝดมีอัตราค่าเช่าต่อรายได้ต่ำที่สุด เป็นผลมาจากปริมาณบ้านแฝดที่สร้างเสร็จและบ้านแฝดที่เจ้าของบ้านเปลี่ยนสภาพเป็นห้องเช่านั้นมีจำนวนน้อยมากหากเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่นๆ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปี 2539-2548 รวบรวม โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายวิชาการ ธอส. เป็นดังนี้ บ้านเดี่ยวสร้างเสร็จ 325,261 หน่วย คิดเป็น 45% อาคารชุดสร้างเสร็จ 216,631 หน่วย คิดเป็น 30% ทาวน์เฮาส์/อาคารพาณิชย์สร้างเสร็จ 175,094 หน่วย คิดเป็น 14.2% บ้านแฝดสร้างเสร็จ 5,787 หน่วย คิดเป็น 0.8% (ตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน แบ่งตามลักษณะบ้านเช่า  
ปี พ.ศ. 2549

| ลักษณะบ้านเช่า    | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้<br>ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|-------------------|-------------------|---|
| บ้านเดี่ยว        | 13.8              | 16.89   |
| บ้านแฝด           | 0.5               | 9.22  |
| ทาวน์เฮาส์        | 49.8              | 15.24   |
| อาคารพาณิชย์      | 4.8               | 30.53   |
| อาคารชุด/คอนโด    | 18.9              | 14.19   |
| อพาร์ทเมนท์/หอพัก | 12.1              | 16.61   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

7) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน จำแนกตามเจ้าของที่อยู่อาศัย จากตาราง พบว่าบ้านเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันดำเนินการใน 3 ลักษณะ คือ (1) ดูแลโดยการเคหะแห่งชาติ (2) เป็นของบริษัทนิติบุคคล และ (3) เป็นเจ้าของบ้านสร้างขึ้นมาเองหรือแบ่งให้เช่า โดยกลุ่มใหญ่ที่สุดคือ อพาร์ทเมนท์ของบริษัทนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 82.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และมีอัตราส่วนค่าเช่าต่อรายได้โดยเฉลี่ยสูงสุดคือ เช่าคิดเป็นร้อยละ 21.21 ของรายได้ และเป็นไปตามกลไกตลาด และผู้ประกอบการย่อมต้องการกำไรสูงสุด ส่วนผู้เช่าบ้านของการเคหะแห่งชาติ รับภาระค่าเช่าบ้านเพียงร้อยละ 15.71 ของรายได้เท่านั้นซึ่งเป็นอัตราส่วนค่าเช่าต่อรายได้ที่ต่ำที่สุด เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่ดำเนินการช่วยเหลือประชาชนด้านที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน แบ่งตามเจ้าของ  
ที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2549

| เจ้าของที่อยู่อาศัย   | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|-----------------------|-------------------|---|
| หน่วยงานของรัฐบาล     | -                 | -   |
| การเคหะแห่งชาติ       | 1.2               | 15.71   |
| บริษัทนิติบุคคล       | 82.7              | 21.12   |
| เจ้าของบ้าน           | 16.1              | 19.07   |
| มูลนิธิ/องค์กรการกุศล | -                 | -   |
| อื่นๆ                 | -                 | -   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

8) อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชนจำแนกตามความต้องการบ้าน  
เป็นของตนเอง

ผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่ร้อยละ 44.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ยังไม่มีความต้องการซื้อบ้าน  
อาจเนื่องมาจากปัญหาเรื่องรายได้ ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจของผู้เช่า หรือแม้แต่ความไม่  
มั่นใจในเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองของประเทศ โดยยอมรับค่าเช่าบ้านคิดเป็นร้อยละ  
16.02 ของรายได้ ส่วนผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านนั้น ส่วนใหญ่ต้องการซื้อในอีก 6-10 ปีข้างหน้า  
และมีค่าเช่าบ้านในปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 17.39 ของรายได้โดยผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านในอีก  
มากกว่า 15 ปีข้างหน้า มีภาระในบ้านเช่าน้อยที่สุดคือคิดเป็นร้อยละ 13.39 ของรายได้ ผู้เช่ากลุ่มนี้  
แม้ว่ามีความต้องการมีกรรมสิทธิ์ในบ้านเป็นของตนเองแต่ก็ยังไม่มีความพอใจในการรับภาระค่าเช่าที่  
เป็นอยู่ในปัจจุบัน (ตารางที่ 4.11)



ตารางที่ 4.11 แสดงอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ของประชาชน แบ่งตามการมีความต้องการบ้านเป็นของตนเอง ปี พ.ศ. 2549

| ความต้องการบ้าน            | จำนวน<br>(ร้อยละ) | อัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อ<br>รายได้ต่อเดือน (ร้อยละ) |
|----------------------------|-------------------|---|
| ไม่มี                      | 44.4              | 16.02   |
| มี (1-3 ปีข้างหน้า)        | 12.1              | 17.01   |
| มี (4-5 ปีข้างหน้า)        | 17.3              | 16.08   |
| มี (6-10 ปีข้างหน้า)       | 19.3              | 17.39   |
| มี (11-15 ปีข้างหน้า)      | 1.8               | 19.91   |
| มี (มากกว่า 15 ปีข้างหน้า) | 5.1               | 13.39   |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

#### 4.1.4 ค่าเช่าต่อเดือนตามประเภทบ้านเช่า

หากมีการแบ่งค่าเช่าโดยเฉลี่ย ตามลักษณะที่พักอาศัยประเภทต่างๆแล้ว จะพบว่าระดับค่าเช่าที่พักอาศัยแต่ละประเภทในเขตกรุงเทพมหานคร ( ตารางที่ 4.12 )

จากตาราง พบว่า อาคารพาณิชย์มีค่าเช่าต่อเดือนสูงที่สุดซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 10,000 บาท ทั้งนี้เนื่องจากอาคารพาณิชย์มีเนื้อที่โดยรวมมากกว่าบ้านเช่าประเภทอื่นและอยู่ในทำเลที่เป็นย่านธุรกิจ ส่วนค่าเช่าต่อเดือนต่ำสุดเป็นอพาร์ทเมนท์ โดยมีค่าเช่าเฉลี่ย เดือนละ 3,000 บาท ทั้งนี้เพราะอพาร์ทเมนท์มีเนื้อที่ใช้สอยน้อย

ตารางที่ 4.12 แสดงราคาค่าเช่าต่อเดือนของบ้านประเภทต่างๆโดยเฉลี่ยในเขตกรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2549

| ลักษณะที่พักอาศัย        | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮาส์ | อาคารพาณิชย์ | อาคารชุด/<br>คอนโด | อพาร์ทเมนท์ |
|--------------------------|------------|---------|------------|--------------|--------------------|-------------|
| ค่าเช่าต่อเดือน<br>(บาท) | 5,500      | 6,000   | 5,000      | 10,000       | 4,000              | 3,000       |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

หากคำนวณพื้นที่ใช้สอยกับอัตราค่าเช่ารายเดือนในแต่ละเขตที่พักอาศัยจากการสำรวจพบว่า ราคาเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนของที่พักอาศัยแต่ละประเภทในแต่ละเขต (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 แสดงค่าเช่าบ้านเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนในแต่ละเขต ปี พ.ศ. 2549

| เขต        | อัตราค่าเช่าที่พักอาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) |         |             |              |                    |                 |
|------------|---|---------|-------------|--------------|--------------------|-----------------|
|            | บ้านเดี่ยว  | บ้านแฝด | ทาวน์เฮ้าส์ | อาคารพาณิชย์ | อาคารชุด/<br>คอนโด | อพาร์ท<br>เมนต์ |
| คลองเตย    | -   | -       | 30.49       | -            | -                  | 89.68           |
| จตุจักร    | 38.45   | -       | 29.96       | 40.94        | 108.28             | -               |
| ดินแดง     | 26.08   | -       | 31.98       | 29.46        | 122.94             | -               |
| ดุสิต      | -   | -       | 93.75       | -            | -                  | 112             |
| ธนบุรี     | 24.52   | 34      | 58.87       | 33           | 73.33              | 53.30           |
| บางกอกน้อย | 22.46   | -       | 39.17       | -            | 166.59             | 78.77           |
| บางเขน     | 24.15   | -       | 32.95       | 32.99        | 129.44             | -               |
| บางแค      | -   | -       | 42.65       | -            | -                  | 113.10          |
| บางซื่อ    | 35.33   | -       | 22.75       | -            | -                  | 93.75           |
| ประเวศ     | 16.75   | -       | 21.34       | -            | 93.05              | 109.37          |
| ภาษีเจริญ  | 17.33   | -       | 28.72       | -            | 65.71              | -               |
| ลาดกระบัง  | 31.48   | -       | 32.86       | -            | 90.27              | 55.95           |
| ค่าเฉลี่ย  | 26.28   | 34.00   | 38.79       | 34.09        | 106.20             | 88.24           |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

เมื่อเปรียบเทียบราคาเช่าบ้านแต่ละประเภทในแต่ละเขต พบว่า ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด/คอนโด มีค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนสูงที่สุด คือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ตารางเมตรละ 106.2 บาทต่อเดือน

อาคารชุด/คอนโด เป็นที่พักอาศัยที่ได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการของผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งที่ทำงานหรือสถานศึกษา มีสภาพและรูปแบบที่สวยงามทันสมัย การเดินทางไปมาสะดวก และแวดล้อมไปด้วยสาธารณูปโภคและสาธารณูปการใกล้ร้านสะดวกซื้อ หรือมี Shopping Mall

#### 4.1.5 ความสามารถในการเช่าบ้าน

แม้ว่าราคาค่าเช่าจะถูกกำหนดโดยผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นไปตามต้นทุนและสถานะทางเศรษฐกิจ แต่กลับพบว่าผู้ให้เช่าไม่สามารถกำหนดราคาค่าเช่าให้มีราคาสูงมากได้ เนื่องจากบ้านเช่าเป็นเพียงทางเลือกของประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัย หากค่าเช่ามีค่าสูงถึงระดับที่ใกล้เคียงค่าผ่อนซื้อบ้านแล้ว อุปสงค์ในบ้านเช่าก็จะย้ายออกไปจากตลาดบ้านเช่าและเข้าสู่ตลาดการผ่อนซื้อบ้านกลายเป็นอุปสงค์ในการซื้อบ้านแทน

สำหรับประชาชนในกลุ่มที่มีรายได้น้อย แม้ตลาดบ้านเช่าจะเป็นเสมือนทางเลือกเดียวที่สำหรับการมีที่อยู่อาศัย แต่หากราคาค่าเช่าบ้านสูงเกินกว่าที่จะรับได้ อุปสงค์ในบ้านเช่า ณ ที่นั้นๆ ก็จะหายไป ประชาชนจะย้ายที่อยู่ไปยังแหล่งที่มีค่าเช่าต่ำกว่า และยอมรับภาระด้านอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นแทน เช่น ค่าเดินทาง หากเปรียบเทียบแล้วรายจ่ายรวมนั้นต่ำกว่าค่าเช่าบ้านในแหล่งที่ต้องการเดิม

ตารางที่ 4.14 แสดงสัดส่วนของผู้ที่สามารถเช่าบ้านทุกประเภท ณ ระดับค่าเช่าต่างๆ ปี พ.ศ.2549

| ระดับค่าเช่า     | สัดส่วนผู้มีความสามารถในการเช่าบ้านทุกประเภท (ร้อยละ) | สัดส่วนการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|------------------|---|--------------------------------|
| ต่ำกว่า 2001 บาท | 100   |                                |
| 2001-3000 บาท    | 91.86   | -8.14                          |
| 3001-4000 บาท    | 86.21   | -6.15                          |
| 4001-5000 บาท    | 71.59   | -16.96                         |
| 5001-6000 บาท    | 52.99   | -25.98                         |
| 6001-7000 บาท    | 29.24   | -44.82                         |
| มากกว่า 7000 บาท | 19.24   | -34.20                         |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ผู้ที่มีความสามารถในการเช่าบ้านทุกประเภท ณ ระดับราคาเช่าต่างๆ จะลดลงมา เรื่อยตามอัตราค่าเช่าบ้านที่สูงขึ้น (ตารางที่ 4.14) โดยที่จำนวนผู้เช่าจะลดลงอย่างเห็นได้ชัด เมื่อมี ราคาเช่าบ้านสูงขึ้นมากกว่า 4,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอาจเกิดจากอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยเริ่มย้ายจาก ตลาดบ้านเช่าเข้าสู่ตลาดการผ่อน ซื้อบ้าน

#### 4.2 ราคาเช่าอาคารพักอาศัยและอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงโครงการฯ ปี พ.ศ. 2552

จากการสำรวจโครงการเอกชนบริเวณใกล้เคียงชุมชนบ่อนไก่ในโซน สีลม , สาทร, สุรวงศ์ และ โชนถนนสาทร ผลการสำรวจได้ข้อสรุปดังนี้

##### 4.2.1 การสำรวจค่าเช่าในบริเวณที่ใกล้เคียงกับโครงการฯ

จากการสำรวจค่าเช่าโครงการเอกชนบริเวณใกล้เคียงกับโครงการฟื้นฟูชุมชนบ่อนไก่ โซนต่างๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

##### 1) ถนนสีลมและถนนสุรวงศ์

ราคาเช่าอาคารที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์จะมีพื้นที่พักอาศัยตั้งแต่ 30 ตาราง เมตร ไปจนถึง 86 ตารางเมตร ราคาเช่า 197-515 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งขึ้นอยู่กับ ส่วนประกอบของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกและทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 แสดงค่าเช่าอพาร์ทเมนท์บริเวณถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ ปี พ.ศ.2552

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ               | ที่ตั้ง       | ความสูง<br>อาคาร | ขนาดห้องพัก | ราคาเช่า<br>(บาท/ตร.ม.<br>/เดือน) |
|--------------|--------------------|---------------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1            | สุรวงศ์คลาสสิกเพลส | ช.สันติภาพ    | 9 ชั้น           | 33 ตร.ม.    | 197                               |
| 2            | นากะร่าอพาร์ทเมนท์ | ช.อนุমানราชชน | 9 ชั้น           | 32-55 ตร.ม. | 364 - 375                         |
| 3            | มาส แลนด์ แมนชั่น  | ช.อนุমানราชชน | 8 ชั้น           | 30 ตร.ม.    | 467                               |
| 4            | โกลเด้น ลิฟวิ่ง    | ช.ศาลาแดง 2   | 5 ชั้น           | 33-38 ตร.ม. | 500-550                           |
| 5            | สีลมสวีท สาทร      | ช.ศึกษาวิทยา  | 37 ชั้น          | 80 ตร.ม.    | 188-200                           |
| 6            | ITF ทาวเวอร์       | ติดถนนสีลม    | -                | 46-86 ตร.ม. | 326-370                           |

ที่มา : จากการสำรวจ

## 2) ถนนสาทร

ราคาค่าเช่าอาคารที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ จะมีพื้นที่พักอาศัยตั้งแต่ 32 ตารางเมตร ไปจนถึง 34 ตารางเมตร ราคาค่าเช่าประมาณ 104 – 400 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งขึ้นอยู่กับส่วนประกอบของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกและทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 แสดงค่าเช่าอพาร์ทเมนท์บริเวณถนนสาทร ปี พ.ศ. 2552

| ลำดับที่ | ชื่อ                    | ที่ตั้ง       | ความสูงอาคาร      | ขนาดห้องพัก             | ราคาค่าเช่า<br>(บาท/ตร.ม.<br>เดือน) |
|----------|-------------------------|---------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1        | อโนเพลส                 | ช.สาทร 17     | 6 ชั้น            | 20-30 ตร.ม.             | 175-183                             |
| 2        | เคซีเพลส                | ติดถนนจันทน์  | 8 ชั้น            | 36 ตร.ม.<br>100 ตร.ม.   | 250<br>240                          |
| 3        | ที-เฮาส์ สาทร           | ช.เซนทูลส์ 3  | 6 ชั้น            | 35 ตร.ม.<br>57 ตร.ม.    | 214<br>193                          |
| 4        | ทูลุส แมนชั่น           | ช.สาทร 13     | 12 ชั้น           | 96 ตร.ม.                | 104-135                             |
| 5        | นนทรี เรซซิเดนซ์        | ถนนเชื้อเพลิง | 9 ชั้น            | 60 ตร.ม.                | 308                                 |
| 6        | มาลิน ทาวเวอร์          | ช.นราธิวาส 14 | 16 ชั้น           | 40 ตร.ม.<br>60 ตร.ม.    | 175<br>142                          |
| 7        | ที.ไอ.ที ทาวเวอร์       | ช.วัดไผ่เงิน  | 26 ชั้น<br>5 ชั้น | 30-80 ตร.ม.<br>20 ตร.ม. | 225-233<br>275-300                  |
| 8        | บ้านนนทรี               | ติดถนนจันทน์  | 22 ชั้น           | 45 ตร.ม.                | 400                                 |
| 9        | เดอะเพลส<br>อพาร์ทเมนท์ | ช.จันทน์ 18   | 6 ชั้น            | 32 ตร.ม.                | 266                                 |

ที่มา : จากการสำรวจ

### 4.3 การกำหนดค่าเช่าของโครงการ

เนื่องจากค่าเช่าสามารถนำมาคิดเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งให้ผู้อื่นเช่าได้เพราะจากแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินที่ดิน ซึ่งกล่าวไว้ในบทที่ 2 ระบุว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ดินจะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสค่าเช่าของทรัพย์สินที่ดิน เนื่องจากที่ดินที่ใช้ในโครงการเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และทรัพย์สินของการเคหะบนที่ดินก็คือสิ่งปลูกสร้างในการศึกษานี้กำหนดให้มูลค่าก่อสร้างเท่ากับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ดังนั้นจึงสามารถเขียนความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าตลาดของทรัพย์สินกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสค่าเช่าของทรัพย์สินได้ดังนี้

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \frac{R_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

โดยที่ V = มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน  
 R = ค่าเช่าในปีที่ i เมื่อ i=1,2,3,...,n  
 r = อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลด

ถ้าค่าเช่าในแต่ละปีคงที่และทรัพย์สินมีอายุยาวนานมาก อาจเขียนสมการได้ดังนี้

$$V = \frac{R}{r}$$

หรือ R = Vr

#### 4.3.1 การกำหนดค่าเช่าห้องพักอาศัยและพาณิชยกรรม

$$R = Vr$$

$$R = \text{ค่าเช่า}$$

$$V = \text{มูลค่าทรัพย์สินหรือมูลค่าอาคาร}$$

$$= 6,533,580,000 \text{ บาท (7,320 หน่วย)}$$

$$r = \text{อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)}$$

$$= 6.5 \%$$

$$R = 6,533,580,000 \times 6.5 \%$$

$$= 424,682,700 \text{ บาท/ปี}$$

$$= \frac{424,682,700}{7,320}$$

$$= 58,017 \text{ บาท / ปี / หน่วย}$$

$$= 4,800 \text{ บาท / เดือน / หน่วย}$$

หนึ่งหน่วยมีพื้นที่เท่ากับ 34.5 ตารางเมตร

$$R = \frac{4,800}{34.5}$$

ค่าเช่าห้องพักอาศัย = 140 บาท / ตารางเมตร / เดือน

กำหนดให้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นสองเท่าของค่าเช่าห้องพักอาศัย ดังนั้น

ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม = 280 บาท / ตารางเมตร / เดือน

#### 4.3.2 การกำหนดค่าเช่าอาคารจอดรถภายในอาคาร

$$R = Vr$$

$$R = \text{ค่าเช่า}$$

$$V = \text{มูลค่าค่าก่อสร้างอาคาร (จอดรถได้ 2,680 คัน)}$$

$$= 628,559,000 \text{ บาท}$$

$$r = \text{อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)}$$

$$= 6.5 \%$$

$$R = 628,559,000 \times 6.5 \%$$

$$= 40,856,000 \text{ บาท / ปี}$$

$$= \frac{40,856,000}{2,680}$$

$$= 15,200 \text{ บาท / ปี / คัน}$$

$$= 1,267 \text{ บาท / เดือน / คัน}$$

ค่าเช่าอาคารจอดรถ = 1,300 บาท / เดือน / คัน

#### 4.3.3 การกำหนดค่าเช่าอาคารจอดรถภายนอกอาคาร

$$R = Vr$$

$$R = \text{ค่าเช่า}$$

$$V = \text{มูลค่าค่าก่อสร้างที่จอดรถ (504 คัน)}$$

$$= 62,114,000 \text{ บาท}$$

$$\begin{aligned}
 r &= \text{อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)} \\
 &= 6.5 \% \\
 R &= 62,114,000 \times 6.5 \% \\
 &= 4,037,410 \text{ บาท / ปี} \\
 &= \frac{4,037,410}{504} \\
 &= 8,011 \text{ บาท / ปี / คั่น} \\
 &= 668 \text{ บาท / เดือน / คั่น} \\
 \text{ค่าเช่าอาคารจอดรถ} &= 700 \text{ บาท / เดือน / คั่น}
 \end{aligned}$$

จากผลของการคำนวณค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ค่าเช่าอาคารพักอาศัย ค่าเช่าอาคารจอดรถภายในอาคาร และค่าเช่าอาคารจอดรถภายนอกอาคาร สรุปได้ดัง ตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 สรุปผลการกำหนดค่าเช่าของโครงการฯ

| รายการ                         | ราคาค่าเช่า             |                    |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|
|                                | บาท / ตารางเมตร / เดือน | บาท / คั่น / เดือน |
| - ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม    | 280                     | -                  |
| - ค่าเช่าอาคารพักอาศัย         | 140                     | -                  |
| - ค่าเช่าอาคารจอดรถภายในอาคาร  | -                       | 1,300              |
| - ค่าเช่าอาคารจอดรถภายนอกอาคาร | -                       | 700                |

ที่มา : จากการคำนวณ



## บทที่ 5

### การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงิน ตามแนวคิดของการศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์ก่อนการจัดหาเงินทุน (Before Financing) เพราะว่าผลตอบแทนที่ได้จากการวิเคราะห์นี้ เป็นผลตอบแทนอันแท้จริงของโครงการ การวิเคราะห์จึงมีจุดประสงค์เพื่อประเมินผลกำไรจากการลงทุนในโครงการฟื้นฟูชุมชนบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ หลักเกณฑ์ที่นำมาใช้วัดผลกำไรจากการลงทุนคือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน(IRR) การวิเคราะห์จะเป็นการวิเคราะห์กรณีฐาน (Base Case) และการวิเคราะห์ความไว เมื่ออัตราค่าเช่า ค่าก่อสร้าง อัตราคิดลด และอัตราค่าเช่า ที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นในบทนี้ จะแสดงรายจ่ายหรือต้นทุน รายรับหรือผลประโยชน์ของโครงการ กระแสเงินสดของโครงการ และการคำนวณหลักเกณฑ์ที่ใช้ประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

#### 5.1 สมมติฐาน และเงื่อนไขการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ มีข้อสมมติฐาน และเงื่อนไขดังนี้

5.1.1 โครงการมีอายุทางเศรษฐกิจ 30 ปี และอัตราค่าเช่า 100%

5.1.2 เมื่อสิ้นสุดโครงการแล้วไม่มีมูลค่าซากของอาคารพักอาศัย เนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

5.1.3 ราคาปัจจัยการผลิต และค่าเช่า เป็นราคาปัจจุบัน(Current or nominal prices) เป็นราคาที่มีเงินเพื่อปะปนอยู่

5.1.4 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 3% โดยอ้างอิงอัตราเงินเฟ้อ 10 ปี (พ.ศ.2541-2550) ดังตารางที่ 2.1

5.1.5 อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการวิเคราะห์ ไว้ที่ 6.5 % โดยเทียบเคียงกับพันธบัตรของรัฐบาลที่ดำเนินกิจการที่คล้ายคลึงกันกับการเคหะแห่งชาติ คือ พันธบัตรรัฐบาลกิจของการรถไฟแห่งประเทศไทย SRT 237A (รฟท.51/6)

5.1.6 การปรับค่าเช่า กำหนดที่ 15% ทุกๆ 5 ปี

5.1.7 การปรับเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าย 3% ทุกๆ ปี ตามอัตราเงินเฟ้อ

## 5.2 การประมาณการผลประโยชน์

ผลประโยชน์ของโครงการ ก็คือ รายรับของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าห้องพักอาศัย ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ค่าเช่าที่จอดรถในอาคาร ค่าเช่าที่จอดรถนอกอาคาร รายได้ค่าส่วนกลาง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

### 5.2.1 จำนวนผลประโยชน์

โครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 15 ชั้น จำนวน 15 อาคารโครงการแบ่งออกเป็นสองระยะ คือ โครงการที่ระยะที่ 1 ก่อสร้างจำนวน 5 อาคาร ห้องพักอาศัยขนาด 2,440 หน่วย ห้องพักเหล่านี้จะมีจำนวน 14 ชั้นต่ออาคาร

ในแต่ละอาคารได้ออกแบบไว้ให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมจำนวน 1 ชั้น เมื่อรวม 5 อาคาร จะมีพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมทั้งสิ้น 6,091 ตารางเมตร

นอกจากนี้ โครงการระยะที่ 1 ยังก่อสร้างอาคารจอดรถ จำนวน 1 อาคารมีความสูง 10 ชั้น สามารถจอดรถได้ จำนวน 1,340 คัน และยังสร้างอาคารที่จอดรถนอกอาคารด้วย ที่จอดรถนอกอาคารนี้สามารถจอดรถได้ จำนวน 152 คัน การก่อสร้างอาคารต่างๆ และที่จอดรถภายนอกอาคารจะแล้วเสร็จภายใน 1 ปี กับ 6 เดือน (ตารางที่ 5.1)

โครงการระยะที่ 2 ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยจำนวน 10 อาคาร ห้องพักอาศัยขนาด 34.5 ตารางเมตร รวม 10 อาคาร มีห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 4,880 หน่วย และห้องพักอาศัยเหล่านี้จะมีจำนวน 14 ชั้น ต่ออาคาร

สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรมในแต่ละอาคารจะมี 1 ชั้นที่ออกแบบไว้ให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และเมื่อรวม 10 อาคาร จะมีพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมทั้งสิ้น 12,181 ตารางเมตร

โครงการระยะที่ 2 นี้ ยังก่อสร้างอาคารที่จอดรถจำนวน 1 อาคารมีความสูง 10 ชั้น จอดรถได้จำนวน 1,340 คัน และยังสร้างที่จอดรถนอกอาคารซึ่งสามารถจอดรถได้ จำนวน 352 คัน (ตารางที่ 5.2)

รวมทั้งสองระยะ อาคารที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นจำนวน 15 หลัง คิดเป็นพื้นที่พักอาศัย 252,540 ตร.ม. หรือ 7,320 หน่วย และเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม 18,272 ตร.ม. อาคารจอดรถ 2 อาคาร จอดรถได้ 2,680 คัน ที่จอดรถนอกอาคาร 504 คัน รวมทั้งจอดรถทั้งหมด 3,184 คัน

จำนวนผลประโยชน์ดังกล่าวนี้จะต้องนำมาตีค่าเป็นรายได้โดยใช้ราคาค่าเช่าที่กำหนดไว้ในตารางที่ 4.17 ส่วนรายได้ค่าส่วนกลางคำนวณจากพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชย์กรรมคูณด้วยอัตรารายได้ส่วนกลางที่กำหนดไว้ 17/บาท/ตร.ม./เดือน (ตารางภาคผนวก ง)

ตารางที่ 5.1 ขนาดห้องพัก จำนวนห้องพัก จำนวนอาคาร จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ  
ระยะที่ 1 (พื้นที่โครงการ 27.02 ไร่)

| ประเภท                         | ขนาดห้องพักอาศัย<br>(ตารางเมตร)    | จำนวนห้องพัก<br>ต่ออาคาร (หน่วย) | จำนวนอาคาร | รวมห้องพักทั้งหมด | จำนวนชั้น<br>ต่ออาคาร |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
| พักอาศัย                       | 34.5                               | 488                              | 5          | 2,440 หน่วย       | 14                    |
| พาณิชย์กรรม                    | บริเวณชั้นล่างของ<br>อาคารพักอาศัย | 1,281.1 ตร.ม.                    | 5          | 6,091 ตร.ม.       | 1                     |
| อาคารจอดรถ                     | -                                  | 1,340 คัน                        | 1          | 1,340 คัน         | 10                    |
| ที่จอดรถนอกอาคาร จำนวน 152 คัน |                                    |                                  |            |                   |                       |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 5.2 ขนาดห้องพัก จำนวนห้องพัก จำนวนอาคาร จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ  
ระยะที่ 2 (พื้นที่โครงการ 53.36 ไร่)

| ประเภท                         | ขนาดห้องพักอาศัย<br>(ตารางเมตร)    | จำนวนห้องพัก<br>ต่ออาคาร (หน่วย) | จำนวนอาคาร | รวมห้องพักทั้งหมด | จำนวนชั้น<br>ต่ออาคาร |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
| พักอาศัย                       | 34.5                               | 488                              | 10         | 4,880 หน่วย       | 14                    |
| พาณิชย์กรรม                    | บริเวณชั้นล่างของ<br>อาคารพักอาศัย | 1,281.1 ตร.ม.                    | 10         | 12,181 ตร.ม.      | 1                     |
| อาคารจอดรถ                     | -                                  | 1,340 คัน                        | 1          | 1,340 คัน         | 10                    |
| ที่จอดรถนอกอาคาร จำนวน 352 คัน |                                    |                                  |            |                   |                       |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

- (1) ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม กำหนดที่ 280.-บาท/ตารางเมตร/เดือน
- (2) ค่าเช่าห้องพักอาศัย กำหนดที่ 140.-บาท/ตารางเมตร/เดือน
- (3) ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร กำหนดที่ 1,300.-บาท/คัน/เดือน
- (4) ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร กำหนดที่ 700.-บาท/คัน/เดือน

#### 5.2.2 การประมาณการค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม

$$\text{รายได้} = \text{พื้นที่เช่า(ตร.ม.)} \times \text{ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)} \\ \times \text{อัตราการเช่า (\%)} \times 12 \text{ (เดือน)}$$

1) รายได้พื้นที่พาณิชยกรรมปีที่ 2

$$= 6,091 \times 280 \times 12 \times 100\% \\ = 20,465,760.-\text{บาท/ปี}$$

2) รายได้พื้นที่พาณิชยกรรมปีที่ 3

$$= 12,841 \times 280 \times 12 \times 100\% \\ = 40,928,160.-\text{บาท/ปี}$$

3) รายได้พื้นที่พาณิชยกรรมปีที่ 4

$$= 18,272 \times 280 \times 12 \times 100\% \\ = 61,393,920.-\text{บาท/ปี}$$

#### 5.2.3 การประมาณการค่าเช่าห้องพักอาศัย

$$\text{รายได้} = \text{พื้นที่เช่า(ตร.ม.)} \times \text{ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)} \\ \times 12 \text{ (เดือน)} \times \text{อัตราการเช่า (\%)}$$

1) รายได้จากเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย ปีที่ 2

$$= 84,180 \times 140 \times 12 \times 100\% \\ = 141,422,400.-\text{บาท/ปี}$$

2) รายได้จากเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย ปีที่ 3

$$= 168,360 \times 140 \times 12 \times 100\% \\ = 282,844,800.-\text{บาท/ปี}$$

3) รายได้จากเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย ปีที่ 4

$$= 252,540 \times 140 \times 12 \times 100\% \\ = 424,267,200.-\text{บาท/ปี}$$

#### 5.2.4 การประมาณการค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร

$$\text{รายได้} = \text{จำนวนรถที่จอด (คัน)} \times \text{ราคาค่าเช่าที่จอดรถ} \\ (\text{บาท/คัน/เดือน}) \times 12 (\text{เดือน}) \times \text{อัตราค่าเช่า (\%)}$$

- 1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคารปีที่ 2
  - =  $1,340 \times 1,300 \times 12 \times 100\%$
  - = 20,904,000.- บาท/ปี
- 2) รายได้ค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคารปีที่ 3
  - =  $1,340 \times 1,300 \times 12 \times 100\%$
  - = 20,904,000.- บาท/ปี
- 3) รายได้ค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคารปีที่ 4
  - =  $2,680 \times 1,300 \times 12 \times 100\%$
  - = 41,808,000.- บาท/ปี

#### 5.2.5 การประมาณการค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร

$$\text{รายได้} = \text{จำนวนรถที่จอด (คัน)} \times \text{ราคาค่าเช่าที่จอดรถ} \\ (\text{บาท/คัน/เดือน}) \times 12 (\text{เดือน}) \times \text{อัตราค่าเช่า (\%)}$$

- 1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร ปีที่ 2
  - =  $152 \times 700 \times 12 \times 100\%$
  - = 1,276,800.- บาท/ปี
- 2) รายได้ค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร ปีที่ 3
  - =  $152 \times 700 \times 12 \times 100\%$
  - = 1,276,800.- บาท/ปี
- 3) รายได้ค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร ปีที่ 4
  - =  $504 \times 700 \times 12 \times 100\%$
  - = 4,233,600.- บาท/ปี

### 5.2.6 การประมาณการรายได้ส่วนกลาง

รายได้ส่วนกลางเป็นรายได้ที่จะจัดเก็บจากผู้เช่าที่อยู่อาศัย และผู้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม เงินรายได้นี้จะนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารงานในชุมชนและการบริการชุมชน ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้แก่ ค่าบุคลากร ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่าซ่อมบำรุงอาคาร ค่าปลูก รักษาต้นไม้และสนาม การพัฒนาชุมชน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าเช่าที่ดิน การประมาณรายได้แบ่งออกเป็นสองส่วน คือ การประมาณค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางพาณิชย์กรรม และการประมาณการค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางห้องพักอาศัย จำนวน โดยพื้นที่ (มีหน่วย เป็น ตร.ม.คูณด้วยอัตราค่าเช่า 17.00/ตร.ม./เดือน) ซึ่งได้กำหนดไว้ในภาคผนวก ง

#### 1) การประมาณการค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางพาณิชย์กรรม

##### (1) รายได้พื้นที่ส่วนกลางพาณิชย์กรรม ปีที่ 2

$$= 6,091 \times 17 \times 12 \times 100\%$$

$$= 1,242,564.- \text{ บาท/ปี}$$

##### (2) รายได้พื้นที่ส่วนกลางพาณิชย์กรรม ปีที่ 3

$$= 12,181 \times 17 \times 12 \times 100\%$$

$$= 2,484,924.- \text{ บาท/ปี}$$

##### (3) รายได้พื้นที่ส่วนกลางพาณิชย์กรรม ปีที่ 4

$$= 18,272 \times 17 \times 12 \times 100\%$$

$$= 3,727,488.- \text{ บาท/ปี}$$

#### 2) การประมาณการค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางห้องพักอาศัย

##### (1) รายได้จากเช่าพื้นที่ส่วนกลางห้องพักอาศัย ปีที่ 2

$$= 84,180 \times 17 \times 12 \times 100\%$$

$$= 17,172,720.- \text{ บาท/ปี}$$

##### (2) รายได้จากเช่าพื้นที่ส่วนกลางห้องพักอาศัย ปีที่ 3

$$= 168,360 \times 17 \times 12 \times 100\%$$

$$= 34,345,440.- \text{ บาท/ปี}$$

##### (3) รายได้จากเช่าพื้นที่ส่วนกลางห้องพักอาศัย ปีที่ 4

$$= 252,540 \times 17 \times 12 \times 100\%$$

$$= 51,518,160.- \text{ บาท/ปี}$$

### 5.2.7 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

แหล่งที่มาของเงินลงทุน มาจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเคหะแห่งชาติประมาณ 27% ของงบลงทุนทั้งหมด (7,224,253,000.-บาท) เป็นเงิน 1,947,675,90.- บาท

### 5.2.8 ผลรวมรายได้ของโครงการ จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้

- 1) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 2
  - = 20,465,760+1,242,564+141,422,400
  - + 17,172,720+20,904,000+1,276,800
  - = 202,484,244.- บาท/ปี
- 2) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 3
  - = 40,928,160+2,484,924+282,844,800
  - +34,345,440+20,904,000+1,276,800
  - = 382,784,124.- บาท/ปี
- 3) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 4
  - = 61,393,920+3,727,480+424,267,200
  - +51,518,160+41,808,000+4,233,600
  - = 586,948,360.- บาท/ปี
- 4) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 5
  - = 586,948,360.-บาท
- 5) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 6 (ปรับเพิ่ม15% จากปีที่ 5)
  - = 674,990,623.-บาท
- 6) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 7
  - = 674,990,623.-บาท
- 7) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 8
  - = 674,990,623.-บาท
- 8) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 9
  - = 674,990,623.-บาท
- 9) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 10
  - = 674,990,623.-บาท

- 10) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 11 (ปรับเพิ่ม 15% จากปีที่ 10)  
= 776,239,217.-บาท
- 11) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 12  
= 776,239,217.-บาท
- 12) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 13  
= 776,239,217.-บาท
- 13) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 14  
= 776,239,217.-บาท
- 14) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 15  
= 776,239,217.-บาท
- 15) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 16 (ปรับเพิ่ม 15% จากปีที่ 15)  
= 892,675,099.-บาท
- 16) รวมรายได้จากของค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 17  
= 892,675,099.-บาท
- 17) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 18  
= 892,675,099.-บาท
- 18) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 19  
= 892,675,099.-บาท
- 19) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 20  
= 892,675,099.-บาท
- 20) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 21 (ปรับเพิ่ม 15% จากปีที่ 20)  
= 1,026,576,364.-บาท
- 21) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 22  
= 1,026,576,364.-บาท
- 22) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 23  
= 1,026,576,364.-บาท
- 23) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 24  
= 1,026,576,364.-บาท
- 24) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 25  
= 1,026,576,364.-บาท



- 25) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 26 (ปรับเพิ่ม 15% จากปีที่ 25)  
= 1,180,562,819.-บาท
- 26) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 27  
= 1,180,562,819.-บาท
- 27) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 28  
= 1,180,562,819.-บาท
- 28) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 29  
= 1,180,562,819.-บาท
- 29) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 30  
= 1,180,562,819.-บาท
- 30) รวมรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ปีที่ 1-30  
= 26,462,061,613.-บาท



### 5.3 การประมาณการต้นทุน

#### 5.3.1 ค่าลงทุน

การก่อสร้างอาคารพักอาศัย 15 ชั้น จำนวน 15 อาคาร พร้อมระบบสาธารณูปโภค ได้แบ่งระยะก่อสร้างออกเป็น 2 ระยะซึ่งมีรายละเอียดดังนี้(รายละเอียดแสดงในตารางภาคผนวก ก)

1) โครงการระยะที่ 1 ประกอบด้วย ที่ดิน 27-0-08 ไร่ พร้อมอาคารพักอาศัย 5 หลัง (84,180 ตร.ม./2,440 หน่วย) , พื้นที่พาณิชย์กรรม 6,091 ตร.ม. อาคารจอดรถ 1 อาคาร และที่จอดรถนอกอาคาร 152 คัน ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 1.5 ปี (ปี พ.ศ.2552-2553)

2) โครงการระยะที่ 2 ประกอบด้วยที่ดิน 53-1-44 ไร่ พร้อมอาคารพักอาศัย 10 หลัง (168,360 ตร.ม. / 4,880 หน่วย) พื้นที่พาณิชย์กรรม 12,181 ตร.ม. , อาคารจอดรถ 1 อาคาร (1,340 คัน) และที่จอดรถนอกอาคาร 352 คัน ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 2.5 ปี (พ.ศ.2553-2555)

3) รวมทุกระยะประกอบด้วย พื้นที่ 80-1-52 ไร่ พร้อมอาคารพักอาศัย 15 ชั้น จำนวน 15 หลัง (252,540 ตร ม./7,320 หน่วย) พื้นที่พาณิชย์กรรม 18,272 ตร.ม. อาคารจอดรถ 2 อาคาร (2,680 คัน)

4) สรุปค่าก่อสร้างในแต่ละปี โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ตารางที่ 5.4)

- (1) ค่าก่อสร้าง ปีที่ 1 เป็นเงิน 1,917,675,900.-บาท
- (2) ค่าก่อสร้าง ปีที่ 2 เป็นเงิน 1,758,859,033.-บาท
- (3) ค่าก่อสร้าง ปีที่ 3 เป็นเงิน 1,758,859,033.-บาท
- (4) ค่าก่อสร้าง ปีที่ 4 เป็นเงิน 1,758,859,034.-บาท

ตารางที่ 5.4 ค่าลงทุนโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ ปีที่ 1 - 4

หน่วย : บาท

| รายการ                                    | ปีที่         |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 1             | 2             | 3             | 4             |
| โครงการระยะที่ 1                          |               |               |               |               |
| 1) ค่าจัดเตรียมที่ดิน                     |               |               |               |               |
| (1) ค่าทุบอาคาร                           |               |               |               |               |
| (2) ค่าปรับปรุงที่ดิน                     |               |               |               |               |
| 2) ค่าก่อสร้าง                            |               |               |               |               |
| (1) ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค<br>ภายนอกอาคาร | 23,947,800    |               |               |               |
| (2) ค่าก่อสร้างอาคาร                      | 1,590,039,151 |               |               |               |
| (3) ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค<br>ภายในอาคาร  | 145,054,386   |               |               |               |
| 3) ค่าดำเนินการ                           | 158,634,563   |               |               |               |
| 4) สำรองราคา                              |               | 113,310,402   |               |               |
| โครงการระยะที่ 2                          |               |               |               |               |
| 1) ค่าจัดเตรียมที่ดิน                     |               |               |               |               |
| (1) ค่าทุบอาคาร                           |               | 5,200,000     |               |               |
| (2) ค่าปรับปรุงที่ดิน                     |               |               |               |               |
| 2) ค่าก่อสร้าง                            |               |               |               |               |
| (1) ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค<br>ภายนอกอาคาร |               | 26,359,067    | 26,359,067    | 26,359,066    |
| (2) ค่าก่อสร้างอาคาร                      |               | 1,378,231,686 | 1,496,742,089 | 1,434,004,318 |
| (3) ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค<br>ภายในอาคาร  |               | 89,369,741    | 89,369,741    | 89,369,741    |
| 3) ค่าดำเนินการ                           |               | 146,388,137   | 146,388,136   | 209,125,909   |
| 4) สำรองราคา                              |               |               |               |               |
| รวมเป็นเงิน                               | 1,917,675,900 | 1,758,859,033 | 1,758,859,033 | 1,758,859,034 |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

### 5.3.2 ค่าดำเนินการ

ค่าดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชนและค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน

#### 5.3.2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานในชุมชน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานในชุมชน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากร ค่าใช้สอยอื่นๆ ค่าสาธารณูปโภค ค่าวัสดุและอุปกรณ์ ค่าดำเนินการอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

##### 1) หมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรต่อ 1 อาคาร

จำนวนบุคลากรที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน คือ ผู้จัดการ 1 อัตรา พนักงานการเงินและบัญชี 1 อัตรา พนักงานธุรการ 1 อัตรา และพนักงานช่าง 2 อัตรา (ตารางที่ 5.5) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร มีดังนี้

(1) ผู้จัดการอาคารวุฒิปริญญาตรีบวกประสบการณ์ เงินเดือน 20,000.-บาท ต่อเดือน รวม 240,000.- บาท ต่อปี

(2) พนักงานการเงินและบัญชีเงินเดือน 12,000.- บาท ต่อเดือน รวม 144,000.-บาท ต่อปี

(3) พนักงานธุรการ เงินเดือน 8,000.- บาท / เดือน รวม 96,000.- บาท ต่อปี

(4) พนักงานช่าง จำนวน 2 คน เงินเดือนคนละ 9,000.- บาท รวม 2 คน เป็นเงินต่อเดือน รวม 216,000.- บาท ต่อปี รวมค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรทั้งหมดเป็นเงิน 696,000.- บาท ต่อปี

- ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร ปีที่ 2 รวม 5 อาคาร

เป็นเงิน = 696,000 x 5 บาทต่อปี

= 3,480,000.- บาทต่อปี

- ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร ปีที่ 3 รวม 10 อาคาร

เป็นเงิน = 696,000 x 10 บาทต่อปี

= 6,960,000.- บาทต่อปี

- ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร ปีที่ 4 รวม 15 อาคาร

เป็นเงิน = 696,000 x 15 บาทต่อปี

= 10,440,000.- บาทต่อปี

## 2) หมวดค่าใช้สอยอื่นๆ

คำนวณโดยจำนวนพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 0.40 บาท/ตร.ม.  
/เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดค่าใช้สอยอื่นๆ ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม.เป็นเงิน} &= 90,271 \times 0.40 \times 12 \times 100\% \\ &= 433,300.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดค่าใช้สอยอื่นๆ ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 0.40 \times 12 \times 100\% \\ &= 866,597.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดค่าใช้สอยอื่นๆ ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 0.40 \times 12 \times 100\% \\ &= 1,299,898.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

## 3) หมวดสาธารณูปโภค

คำนวณโดยจำนวนพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 0.98 บาท/ตร.ม.  
/เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดสาธารณูปโภค ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 0.98 \times 12 \times 100\% \\ &= 1,061,587.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดสาธารณูปโภค ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} = 180,541 \times 0.98 \times 12 \times 100\%$$

(3) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดสาธารณูปโภค ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 0.98 \times 12 \times 100\% \\ &= 3,184,749.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

## 4) หมวดวัสดุและอุปกรณ์

คำนวณโดยจำนวนพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 0.44 บาท/ตร.ม.  
/เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดวัสดุและอุปกรณ์ ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 0.44 \times 12 \times 100\% \\ &= 476,631.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดวัสดุและอุปกรณ์ ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 0.44 \times 12 \times 100\% \\ &= 953,257\text{-บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมวดวัสดุและอุปกรณ์ ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 0.44 \times 12 \times 100\% \\ &= 1,429,887\text{- บาทต่อปี} \end{aligned}$$

5) ค่าดำเนินการอื่นๆ

คำนวณโดยจำนวนพื้นที่ (ภาคผนวก ค) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 1.22 บาท/ตร.ม. / เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 1.22 \times 12 \times 100\% \\ &= 1,321,567\text{- บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 1.22 \times 12 \times 100\% \\ &= 2,643,120\text{- บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 1.22 \times 12 \times 100\% \\ &= 3,964,688\text{- บาทต่อปี} \end{aligned}$$

6) รวมค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชนใน ปีที่ 1-4 ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางที่ 5.6

(1) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 1

$$= 0 \text{ บาท}$$

(2) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 2

$$\begin{aligned} &= 3,480,000+433,300+1,061,587+476,631+1,321,567 \\ &= 6,773,085\text{-บาท} \end{aligned}$$

(3) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 3

$$\begin{aligned} &= 6,960,000+866,597+2,123,162+953,257+2,643,120 \\ &= 13,546,136\text{-บาท} \end{aligned}$$

(4) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 4

$$\begin{aligned} &= 10,440,000+1,299,898+3,184,749+1,429,887+3,964,688 \\ &= 20,319,222\text{-บาท} \end{aligned}$$

- (5) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 5 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 4)  
= 20,928,799.-บาท
- (6) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 6 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 5)  
= 21,556,663.-บาท
- (7) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 7 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 6)  
= 22,203,362.-บาท
- (8) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 8 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 7)  
= 22,869,463.-บาท
- (9) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 9 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 8)  
= 23,555,547.-บาท
- (10) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 10 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 9)  
= 24,262,214.-บาท
- (11) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 11 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 10)  
= 24,990,080.-บาท
- (12) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 12 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 11)  
= 25,739,783.-บาท
- (13) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 13 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 12)  
= 26,511,976.-บาท
- (14) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 14 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 13)  
= 27,307,335.-บาท
- (15) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 15 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 14)  
= 28,126,555.-บาท
- (16) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 16 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 15)  
= 28,970,352.-บาท
- (17) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 17 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 16)  
= 29,839,463.-บาท
- (18) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 18 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 17)  
= 30,734,646.-บาท
- (19) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 19 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 18)  
= 31,656,686.-บาท



- (20) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 20 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 19)  
= 32,606,386.-บาท
- (21) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 21 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 20)  
= 33,584,578.-บาท
- (22) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 22 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 21)  
= 34,592,115.-บาท
- (23) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 23 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 22)  
= 35,629,879.-บาท
- (24) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 24 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 23)  
= 36,698,775.-บาท
- (25) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 25 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 24)  
= 37,799,738.-บาท
- (26) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 26 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 25)  
= 38,933,731.-บาท
- (27) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 27 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 26)  
= 40,101,742.-บาท
- (28) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 28 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 27)  
= 41,304,795.-บาท
- (29) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 29 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 28)  
= 42,543,939.-บาท
- (30) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน ในปีที่ 30 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 29)  
= 43,820,257.-บาท
- (31) รวมค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 1-30  
= 847,507,302.-บาท

### 5.3.2.2 ค่าใช้จ่ายในการบริการงานในชุมชน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารชุมชน ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปลูกต้นไม้ บำรุงรักษาสนามและสวนสาธารณะ ค่าพัฒนาชุมชน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าเช่าที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

## 1) ค่าไฟฟ้าสาธารณะ

คำนวณโดยพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 1.48 บาท/ตร.ม.  
/เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่าใช้จ่ายไฟฟ้าสาธารณะ ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 1.48 \times 12 \times 100\% \\ &= 1,603,213.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าใช้จ่ายไฟฟ้าสาธารณะ ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 1.48 \times 12 \times 100\% \\ &= 3,206,408.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่าใช้จ่ายไฟฟ้าสาธารณะ ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 1.48 \times 12 \times 100\% \\ &= 4,809,621.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

## 2) การรักษาความสะอาด

คำนวณโดยพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 1.508 บาท/ตร.ม.  
/เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่าการรักษาความสะอาด ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 1.508 \times 12 \times 100\% \\ &= 2,463,384.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าการรักษาความสะอาด ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 1.508 \times 12 \times 100\% \\ &= 3,207,070.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่าการรักษาความสะอาด ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 1.508 \times 12 \times 100\% \\ &= 4,900,614.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

## 3) การรักษาความปลอดภัย

คำนวณโดยพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 1.48 บาท/ตร.ม.  
/เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่ารักษาความปลอดภัย ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 1.48 \times 12 \times 100\% \\ &= 1,603,213.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่ารักษาความปลอดภัย ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 1.48 \times 12 \times 100\% \\ &= 3,206,408.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่ารักษาความปลอดภัย ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 1.48 \times 12 \times 100\% \\ &= 4,809,621.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

4) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา

คำนวณโดยพื้นที่ (ภาคผนวก ค) คูณด้วยอัตรา 5.36 บาท/ตร.ม./เดือน

(1) ประมาณการค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 5.36 \times 12 \times 100\% \\ &= 5,806,231.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 5.36 \times 12 \times 100\% \\ &= 11,612,397.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 5.36 \times 12 \times 100\% \\ &= 17,418,628.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

5) ค่าปลูกต้นไม้, บำรุงรักษาสนามและสาธารณะ

คำนวณโดยพื้นที่ (ภาคผนวก ค) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 0.087 บาท/ตร.ม./เดือน

(1) ประมาณการ ค่าปลูกต้นไม้, บำรุงรักษาสนามและสวนสาธารณะ ปีที่ 2

$$\begin{aligned} \text{จำนวน 5 อาคาร พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 0.087 \times 12 \times 100\% \\ &= 94,243.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการ ค่าปลูกต้นไม้, บำรุงรักษาสนามและสวนสาธารณะ ปีที่ 3

$$\begin{aligned} \text{จำนวน 10 อาคาร พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 0.087 \times 12 \times 100\% \\ &= 188,485.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการ ค่าปลูกต้นไม้, บำรุงรักษาสนามและสวนสาธารณะ ปีที่ 4

$$\begin{aligned} \text{จำนวน 15 อาคาร พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 0.087 \times 12 \times 100\% \\ &= 282,728.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

## 6) การพัฒนาชุมชน

คำนวณ โดยพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 0.087 บาท/ตร.ม./เดือน (ตารางที่ 5.5)

(1) ประมาณการค่าพัฒนาชุมชน ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 0.087 \times 12 \times 100\% \\ &= 94,243.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการค่าพัฒนาชุมชน ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 0.087 \times 12 \times 100\% \\ &= 188,485.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการค่าพัฒนาชุมชน ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 0.087 \times 12 \times 100\% \\ &= 282,728.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

## 7) ค่าเบี้ยประกันภัย

คำนวณ โดยพื้นที่ (ภาคผนวก ก) คูณด้วยอัตราค่าใช้จ่าย 0.96 บาท/ตร.ม./เดือน

(1) ประมาณการ ค่าเบี้ยประกันภัย ปีที่ 2 จำนวน 5 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 90,271 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 90,271 \times 0.96 \times 12 \times 100\% \\ &= 1,039,922.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(2) ประมาณการ ค่าเบี้ยประกันภัย ปีที่ 3 จำนวน 10 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 180,541 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 180,541 \times 0.96 \times 12 \times 100\% \\ &= 2,079,832.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

(3) ประมาณการ ค่าเบี้ยประกันภัย ปีที่ 4 จำนวน 15 อาคาร

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ } 270,812 \text{ ตร.ม. เป็นเงิน} &= 270,812 \times 0.96 \times 12 \times 100\% \\ &= 3,113,521.- \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

8) ค่าเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน 32,152 ตารางวา โดยคิดค่าเช่า 1 บาท/ตร.ว./เดือน เป็นเงิน 32,152.- บาท/เดือน หรือ 385,824.- บาท/ปี

9) รวมค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 1-30 ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางที่ 5.6

(1) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 1

$$= 385,824.- \text{ บาท}$$

- (2) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 2
- $$= 1,603,213+2,463,384+1,603,213+5,806,231+94,243+94,243$$
- $$+1,039,922+385,824$$
- $$= 13,090,273.-บาท$$
- (3) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 3
- $$= 3,206,408+3,207,070+3,206,408+11,612,397+188,485$$
- $$+188,485+2,079,832+385,824$$
- $$= 24,134,909.-บาท$$
- (4) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 4
- $$= 4,809,621+4,900,614+4,809,621+17,418,628+282,728$$
- $$+282,728+3,113,521+385,824$$
- $$= 36,003,287.-บาท$$
- (5) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 5 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 4)
- $$= 37,071,811.-บาท$$
- (6) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 6 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 5)
- $$= 38,172,390.-บาท$$
- (7) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 7 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 6)
- $$= 39,305,987.-บาท$$
- (8) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 8 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 7)
- $$= 40,473,592.-บาท$$
- (9) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 9 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 8)
- $$= 41,676,225.-บาท$$
- (10) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 10 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 9)
- $$= 42,914,937.-บาท$$
- (11) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 11 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 10)
- $$= 44,190,811.-บาท$$
- (12) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 12 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 11)
- $$= 45,504,961.-บาท$$
- (13) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 13 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 12)
- $$= 46,858,535.-บาท$$

- (14) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 14 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 13)  
= 48,252,716.-บาท
- (15) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 15 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 14)  
= 49,688,723.-บาท
- (16) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 16 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 15)  
= 51,167,810.-บาท
- (17) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 17 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 16)  
= 52,691,269.-บาท
- (18) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 18 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 17)  
= 54,260,433.-บาท
- (19) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 19 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 18)  
= 55,876,671.-บาท
- (20) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 20 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 19)  
= 57,541,396.-บาท
- (21) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 21 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 20)  
= 59,256,063.-บาท
- (22) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 22 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 21)  
= 61,022,171.-บาท
- (23) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 23 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 22)  
= 62,841,261.-บาท
- (24) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 24 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 23)  
= 64,714,924.-บาท
- (25) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 25 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 24)  
= 66,644,797.-บาท
- (26) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 26 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 25)  
= 68,632,566.-บาท
- (27) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 27 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 26)  
= 70,679,969.-บาท
- (28) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 28 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 27)  
= 72,788,793.-บาท

(29) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 29 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 28)

= 74,960,882.-บาท

(30) ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ในปีที่ 30 (ปรับเพิ่ม 3% จากปีที่ 29)

= 77,198,134.-บาท

(31) รวมค่าใช้จ่ายการบริการในชุมชน ในปีที่ 1-30

= 1,498,002,120.-บาท

ตารางที่ 5.5 แสดงอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชนและค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน  
ของโครงการ

| ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน   | ค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน  |
|---|---|
| 1) หมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร ต่อ 1 อาคาร<br>(1) ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา<br>(2) พนักงานการเงินและบัญชี 1 อัตรา<br>(3) พนักงานธุรการ 1 อัตรา<br>(4) พนักงานช่าง 2 อัตรา | 1) ไฟฟ้าสาธารณะ 1.48 บาท/ตร.ม./เดือน<br>(1) ไฟฟ้าถนน 0.09 บาท/ตร.ม./เดือน<br>(2) ไฟฟ้าแสงสว่าง 0.78 บาท/ตร.ม./เดือน<br>(3) ไฟฟ้าลิฟท์ 0.61 บาท/ตร.ม./เดือน    |
| 2) หมวดค่าใช้สอยอื่นๆ 0.40 บาท/ตร.ม./เดือน  | 2) การรักษาความสะอาด 1.508 บาท/ตร.ม./เดือน<br>(1) ค่าทำความสะอาดระเบียบ, บันได, ใต้ถุน<br>เพดาน 1.01 บาท/ตร.ม./เดือน  |
| 3) หมวดสาธารณูปโภค 0.98 บาท/ตร.ม./เดือน<br>(1) ค่าไฟฟ้า 0.75 บาท/ตร.ม./เดือน<br>(2) ค่าน้ำประปา 0.030 บาท/ตร.ม./เดือน<br>(3) ค่าโทรศัพท์ 0.20 บาท/ตร.ม./เดือน             | (2) ทำความสะอาดพื้นที่ถนน ทางเท้า ที่ว่างที่<br>เป็นสาธารณะ 0.44 บาท/ ตร.ม./เดือน<br>(3) ค่าโกยขยะ 0.058 บาท/ตร.ม./เดือน                                      |
| 4) หมวดวัสดุและอุปกรณ์ 0.44 บาท/ตร.ม./เดือน   | 3) ค่ารักษาความปลอดภัย 1.48 บาท/ตร.ม./เดือน   |
| 5) ค่าดำเนินการอื่นๆ 1.22 บาท/ตร.ม./เดือน   | 4) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 5.36 บาท/ตร.ม./เดือน<br>5) ค่าปลูกต้นไม้และบำรุงรักษาสนามและสวน<br>สาธารณะ 0.087 บาท/ตร.ม./เดือน                                      |
|   | 6) การพัฒนาชุมชน 0.087 บาท /ตร.ม./เดือน<br>7) ค่าเบี้ยประกันภัย 0.96 บาท/ตร.ม./เดือน<br>8) ค่าเช่าที่ดิน จำนวน 32,152 ตรว.<br>โดยคิดค่าเช่า 1 บาท/ตร.ว./เดือน |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 5.6 แสดงค่าใช้จ่ายของโครงการฯ จำแนกตามแหล่งที่มาของรายจ่ายปีที่ 1 – 30

| ปีที่ | พ.ศ. | ค่าลงทุน      | ค่าดำเนินการ                      |                                | รวม           |
|-------|------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|
|       |      |               | ค่าใช้จ่ายการบริหาร<br>งานในชุมชน | ค่าใช้จ่ายการบริการ<br>ในชุมชน |               |
| 1     | 2552 | 1,947,675,900 | -                                 | 385,824                        | 1,948,061,724 |
| 2     | 2553 | 1,758,859,033 | 6,773,085                         | 13,090,273                     | 1,778,722,391 |
| 3     | 2554 | 1,758,859,033 | 13,546,136                        | 24,134,909                     | 1,796,540,078 |
| 4     | 2555 | 1,758,859,034 | 20,319,222                        | 36,003,287                     | 1,815,181,543 |
| 5     | 2556 | -             | 20,928,799                        | 37,071,811                     | 58,000,610    |
| 6     | 2557 | -             | 21,556,663                        | 38,172,390                     | 59,729,053    |
| 7     | 2558 | -             | 22,203,362                        | 39,305,987                     | 61,509,350    |
| 8     | 2559 | -             | 22,869,463                        | 40,473,592                     | 63,343,056    |
| 9     | 2560 | -             | 23,555,547                        | 41,676,225                     | 65,231,773    |
| 10    | 2561 | -             | 24,262,214                        | 42,914,937                     | 67,177,151    |
| 11    | 2562 | -             | 24,990,080                        | 44,190,811                     | 69,180,891    |
| 12    | 2563 | -             | 25,739,783                        | 45,504,961                     | 71,244,743    |
| 13    | 2564 | -             | 26,511,976                        | 46,858,535                     | 73,370,511    |
| 14    | 2565 | -             | 27,307,335                        | 48,252,716                     | 75,560,051    |
| 15    | 2566 | -             | 28,126,555                        | 49,688,723                     | 77,815,278    |
| 16    | 2567 | -             | 28,970,352                        | 51,167,810                     | 80,138,162    |
| 17    | 2568 | -             | 29,839,463                        | 52,691,269                     | 82,530,732    |
| 18    | 2569 | -             | 30,734,646                        | 54,260,433                     | 84,995,079    |
| 19    | 2570 | -             | 31,656,686                        | 55,876,671                     | 87,533,357    |
| 20    | 2571 | -             | 32,606,386                        | 57,541,396                     | 90,147,783    |
| 21    | 2572 | -             | 33,584,578                        | 59,256,063                     | 92,840,641    |
| 22    | 2573 | -             | 34,592,115                        | 61,022,171                     | 95,614,286    |
| 23    | 2574 | -             | 35,629,879                        | 62,841,261                     | 98,471,140    |
| 24    | 2575 | -             | 36,698,775                        | 64,714,924                     | 101,413,699   |
| 25    | 2576 | -             | 37,799,738                        | 66,644,797                     | 104,444,535   |



ตารางที่ 5.6 (ต่อ) แสดงกระแสเงินสดจ่าย

| ปีที่ | พ.ศ. | ค่าลงทุน      | ค่าดำเนินการ                      |                                | รวม           |
|-------|------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|
|       |      |               | ค่าใช้จ่ายการบริหาร<br>งานในชุมชน | ค่าใช้จ่ายการบริการ<br>ในชุมชน |               |
| 26    | 2577 | -             | 38,933,731                        | 68,632,566                     | 107,566,297   |
| 27    | 2578 | -             | 40,101,742                        | 70,679,969                     | 110,781,711   |
| 28    | 2579 | -             | 41,304,795                        | 72,788,793                     | 114,093,588   |
| 29    | 2580 | -             | 42,543,939                        | 74,960,882                     | 117,504,821   |
| 30    | 2581 | -             | 43,820,257                        | 77,198,134                     | 121,018,390   |
| รวม   |      | 7,224,253,000 | 847,507,302                       | 1,498,002,120                  | 9,569,762,422 |

ที่มา : จากการคำนวณ

#### 5.4 กระแสเงินสดของโครงการฯ

##### 5.4.1 กระแสเงินสดรับของโครงการฯ

กระแสเงินสดรับของโครงการฯ ประกอบด้วย เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ค่าเช่าห้องพัก ค่าเช่าที่จอดรถในอาคาร ค่าเช่าที่จอดรถนอกอาคาร และรายได้ค่าส่วนกลาง (ตารางที่ 5.7) สำหรับรายละเอียดดูได้จากภาคผนวก ก ตารางภาคผนวกที่ 1

##### 1) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 1

$$= 1,947,675,900.-บาท$$

##### 2) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 2

$$= 20,465,760+141,422,440+20,904,000+1,276,800+1,242,564$$

$$+17,172,720$$

$$= 202,484,244.-บาท$$

##### 3) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 3

$$= 40,928,160+282,844,800+20,904,000+1,276,800+2,484,924$$

$$+34,345,440$$

$$= 382,784,124.-บาท$$

- 4) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 4-5
- $$= 61,393,920+424,267,200+41,808,000+4,233,600+3,727,488$$
- $$+51,518,160$$
- $$= 586,948,360.-บาทต่อปี$$
- $$= 1,173,896,720.-บาท$$
- 5) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 6-10  
(ปรับค่าเช่า 15% ทุกๆ 5 ปี)
- $$= 353,015,040+2,439,536,400+240,396,000+24,343,200$$
- $$+21,433,056+296,229,420$$
- $$= 3,374,953,116.-บาท$$
- 6) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 11-15  
(ปรับค่าเช่า 15% ทุกๆ 5 ปี)
- $$= 405,967,296+2,805,466,860+276,455,400+27,994,680$$
- $$+24,648,014+340,663,833$$
- $$= 3,881,196,083.-บาท$$
- 7) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 16-20  
(ปรับค่าเช่า 15% ทุกๆ 5 ปี)
- $$= 466,862,390+3,226,286,889+317,923,710+32,193,882$$
- $$+28,345,217+391,763,408$$
- $$= 4,463,375,496.-บาท$$
- 8) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 21-25  
(ปรับค่าเช่า 15% ทุกๆ 5 ปี)
- $$= 536,891,749+3,710,229,922+365,612,267+37,022,964$$
- $$+32,596,999+450,527,919$$
- $$= 5,132,881,820.-บาท$$
- 9) กระแสเงินสดรับ ปีที่ 26-30  
(ปรับค่าเช่า 15% ทุกๆ 5 ปี)
- $$= 617,425,511+4,266,764,411+420,454,106+42,576,409$$
- $$+37,486,549+518,107,107$$
- $$= 5,902,814,093.-บาท$$

10) รวมกระแสเงินสดรับ ปีที่ 1-30

เป็นเงิน 26,462,061,613.-บาท

#### 5.4.2 กระแสเงินสดจ่าย

กระแสเงินสดจ่าย ประกอบด้วย ค่าลงทุน ค่าใช้จ่ายบริหารงานในชุมชน ค่าใช้จ่ายการบริหารในชุมชน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 5.6)

1) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 1

= 1,947,675,900+385,824

= 1,948,061,724.-บาท

2) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 2

= 1,758,859,033+6,773,085+13,090,273

= 1,770,722,391.-บาท

3) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 3

= 1,758,859,033+13,546,136+24,134,909

= 1,796,540,078.-บาท

4) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 4

= 1,758,859,034+20,319,222+36,003,287

= 1,815,181,543.-บาท

5) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 5

= 20,928,799+37,071,811

= 58,000,610.-บาท

6) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 6

= 21,556,663+38,172,390

= 59,729,053.-บาท

7) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 7

= 22,203,362+39,305,987

= 61,509,350.-บาท

8) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 8

= 22,869,463+40,473,592

= 63,343,056.-บาท

9) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 9

$$= 23,555,547+41,676,225$$

$$= 65,231,773\text{บาท}$$

10) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 10

$$= 24,262,214+42,914,937$$

$$= 67,177,151\text{-บาท}$$

11) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 11

$$= 24,990,080+44,190,811$$

$$= 69,180,891\text{-บาท}$$

12) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 12

$$= 25,739,783+45,504,961$$

$$= 71,244,743\text{-บาท}$$

13) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 13

$$= 26,511,976+46,858,535$$

$$= 73,370,511\text{-บาท}$$

14) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 14

$$= 27,307,335+48,252,716$$

$$= 75,560,051\text{-บาท}$$

15) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 15

$$= 28,126,555+49,688,723$$

$$= 77,815,278\text{-บาท}$$

16) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 16

$$= 28,970,352+51,167,810$$

$$= 80,138,162\text{-บาท}$$

17) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 17

$$= 29,839,463+52,691,269$$

$$= 82,530,732\text{-บาท}$$

18) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 18

$$= 30,734,646+54,260,433$$

$$= 84,995,079\text{-บาท}$$

19) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 19

$$= 31,656,686+55,876,671$$

$$= 87,533,357.-บาท$$

20) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 20

$$= 32,606,386+57,541,396$$

$$= 90,147,783.-บาท$$

21) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 21

$$= 33,584,578+59,256,063$$

$$= 92,840,641.-บาท$$

22) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 22

$$= 34,592,115,+61,022,171$$

$$= 95,614,286.-บาท$$

23) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 23

$$= 35,629,879+62,841,261$$

$$= 98,471,140.-บาท$$

24) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 24

$$= 36,698,775+64,714,924$$

$$= 101,413,699.-บาท$$

25) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 25

$$= 37,799,738+66,644,797$$

$$= 104,444,535.-บาท$$

26) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 26

$$= 38,933,731+68,632,566$$

$$= 107,566,297.-บาท$$

27) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 27

$$= 40,101,742+70,679,969$$

$$= 110,781,711.-บาท$$

28) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 28

$$= 41,304,795+72,788,793$$

$$= 114,093,588.-บาท$$

29) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 29

$$= 42,543,939 + 74,960,882$$

$$= 117,504,827.-บาท$$

30) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 30

$$= 43,820,257 + 77,198,134$$

$$= 121,018,390.-บาท$$

31) กระแสเงินสดจ่าย ปีที่ 1-30

$$= 9,569,762,422.-บาท$$

#### 5.4.3 กระแสเงินสดสุทธิ

กระแสเงินสดสุทธิ คือ กระแสเงินสดรับรายปีลบด้วยกระแสเงินสดจ่ายรายปี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ (ตารางที่ 5.7) สำหรับรายละเอียดดูได้จากภาคผนวก ก ตารางภาคผนวกที่ 1

1) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 1

$$= 1,947,675,900 - 1,948,061,724$$

$$= -385,824.-บาท$$

2) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 2

$$= 202,484,244 - 1,778,391$$

$$= -1,576,238,147.-บาท$$

3) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 3

$$= 382,784,124 - 1,796,540,078$$

$$= -1,413,755,954.-บาท$$

4) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 4

$$= 586,948,368 - 1,815,181,543$$

$$= -1,228,233,175.-บาท$$

5) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 5

$$= 586,948,368 - 58,000,610$$

$$= 528,947,758.-บาท$$

6) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 6

$$= 674,990,623 - 59,729,053$$

$$= 615,261,570.-บาท$$

- 7) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 7  
= 674,990,623-61,509,350  
= 613,481,273.-บาท
- 8) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 8  
= 674,990,623-63,343,056  
= 611,647,567.-บาท
- 9) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 9  
= 674,990,623-65,231,773  
= 609,758,850.-บาท
- 10) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 10  
= 674,990,623-67,177,151  
= 607,813,472.-บาท
- 11) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 11  
= 776,239,217-69,180,891  
= 707,058,326.-บาท
- 12) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 12  
= 776,239,217-71,244,743  
= 704,994,474.-บาท
- 13) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 13  
= 776,239,217-73,370,511  
= 702,868,706.-บาท
- 14) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 14  
= 776,239,217-75,560,051  
= 700,679,166.-บาท
- 15) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 15  
= 776,239,217-77,815,278  
= 698,423,939.-บาท
- 16) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 16  
= 892,675,099-80,138,162  
= 812,536,938.-บาท

- 17) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 17  
= 892,675,099-82,530,732  
= 810,144,367.-บาท
- 18) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 18  
= 892,675,099-84,995,079  
= 807,680,020.-บาท
- 19) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 19  
= 892,675,099-87,533,357  
= 805,141,743.-บาท
- 20) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 20  
= 892,675,099-90,147,783  
= 802,527,317.-บาท
- 21) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 21  
= 1,026,576,364-92,840,641  
= 933,735,723.-บาท
- 22) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 22  
= 1,026,576,364-95,614,286  
= 930,962,078.-บาท
- 23) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 23  
= 1,026,576,364-98,471,140  
= 928,105,224.-บาท
- 24) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 24  
= 1,026,576,364-101,413,699  
= 925,162,665.-บาท
- 25) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 25  
= 1,026,576,364-104,444,535  
= 922,131,829.-บาท
- 26) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 26  
= 1,180,562,819-107,566,297  
= 1,072,996,522.-บาท



- 27) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 27  
= 1,180,562,819-110,781,711  
= 1,069,781,108.-บาท
- 28) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 28  
= 1,180,562,819-144,093,588  
= 1,066,469,231.-บาท
- 29) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 29  
= 1,180,562,819-117,504,821  
= 1,063,057,998.-บาท
- 30) กระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 30  
= 1,180,562,819-121,018,390  
= 1,059,544,428.-บาท
- 31) รวมกระแสเงินสดสุทธิ ปีที่ 1-30  
= 16,892,299,191.-บาท

ตารางที่ 5.7 ตารางแสดงกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ ปีที่ 1 – 30

| ปีที่ | พ.ศ. | กระแสเงินสดรับ<br>( บาท ) | กระแสเงินสดจ่าย<br>( บาท ) | กระแสเงินสดสุทธิ<br>( บาท ) |
|-------|------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900             | 1,948,061,724              | -385,824                    |
| 2     | 2553 | 202,484,244               | 1,778,722,391              | -1,576,238,147              |
| 3     | 2554 | 382,784,124               | 1,796,540,078              | -1,413,755,954              |
| 4     | 2555 | 586,948,368               | 1,815,181,543              | -1,228,233,175              |
| 5     | 2556 | 586,948,368               | 58,000,610                 | 528,947,758                 |
| 6     | 2557 | 674,990,623               | 59,729,053                 | 615,261,570                 |
| 7     | 2558 | 674,990,623               | 61,509,350                 | 613,481,273                 |
| 8     | 2559 | 674,990,623               | 63,343,056                 | 611,647,567                 |
| 9     | 2560 | 674,990,623               | 65,231,773                 | 609,758,850                 |
| 10    | 2561 | 674,990,623               | 67,177,151                 | 607,813,472                 |
| 11    | 2562 | 776,239,217               | 69,180,891                 | 707,058,326                 |
| 12    | 2563 | 776,239,217               | 71,244,743                 | 704,994,474                 |
| 13    | 2564 | 776,239,217               | 73,370,511                 | 702,868,706                 |
| 14    | 2565 | 776,239,217               | 75,560,051                 | 700,679,166                 |
| 15    | 2566 | 776,239,217               | 77,815,278                 | 698,423,939                 |
| 16    | 2567 | 892,675,099               | 80,138,162                 | 812,536,938                 |
| 17    | 2568 | 892,675,099               | 82,530,732                 | 810,144,367                 |
| 18    | 2569 | 892,675,099               | 84,995,079                 | 807,680,020                 |
| 19    | 2570 | 892,675,099               | 87,533,357                 | 805,141,743                 |
| 20    | 2571 | 892,675,099               | 90,147,783                 | 802,527,317                 |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364             | 92,840,641                 | 933,735,723                 |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364             | 95,614,286                 | 930,962,078                 |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364             | 98,471,140                 | 928,105,224                 |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364             | 101,413,699                | 925,162,665                 |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364             | 104,444,535                | 922,131,829                 |

ตารางที่ 5.7 (ต่อ)

| ปีที่ | พ.ศ. | กระแสเงินสดรับ<br>( บาท ) | กระแสเงินสดจ่าย<br>( บาท ) | กระแสเงินสดสุทธิ<br>( บาท ) |
|-------|------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 26    | 2577 | 1,180,562,819             | 107,566,297                | 1,072,996,522               |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819             | 110,781,711                | 1,069,781,108               |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819             | 114,093,588                | 1,066,469,231               |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819             | 117,504,821                | 1,063,057,998               |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819             | 121,018,390                | 1,059,544,428               |
| รวม   |      | 26,462,061,613            | 9,569,762,422              | 16,892,299,191              |

ที่มา : จากการคำนวณ

## 5.5 ผลการวิเคราะห์และประเมินการลงทุน

### 5.5.1 การวิเคราะห์กรณีฐาน (Base Case)

ในการวิเคราะห์โครงการเมื่อได้ข้อมูลของต้นทุนและผลประโยชน์แล้ว จากนั้นก็จะนำต้นทุนและผลประโยชน์ในแต่ละปีมาปรับค่าของเวลาเพื่อคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของเงินในอนาคต โดยจะใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 6.5 ซึ่งเป็นมูลค่าอัตราคิดลดตลาดเพราะยังมีเงินเพื่อปะปนอยู่ เกณฑ์การตัดสินใจที่ใช้ในการประเมินโครงการ

#### 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value : NPV)

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

โดยที่ n คือ จำนวนปีหรืออายุของโครงการ

$B_t$  คือ ผลประโยชน์ในปีที่ t

$C_t$  คือ ต้นทุนในปีที่ t

r คือ อัตราคิดลด

t คือ ปีของโครงการ ปีที่ 1,2,3,...n

จากข้อมูลกระแสเงินสดทางการเงินในตารางภาคผนวกที่ 2 ตารางแสดงมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิของโครงการได้ดังนี้

|                                  |   |                                |     |
|----------------------------------|---|--------------------------------|-----|
| ผลรวมมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ | = | 10,644,039,168                 | บาท |
| ผลรวมมูลค่าปัจจุบันของต้นทุน     | = | 7,042,218,005                  | บาท |
| มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ( NPV )      | = | 10,644,039,168 – 7,042,218,005 |     |
|                                  | = | 3,601,821,163                  | บาท |

จากผลการคำนวณพบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มากกว่าศูนย์ แสดงว่าโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติมีความเหมาะสมที่จะลงทุนโดยจะมีผลตอบแทน คิดเป็นเงินในปัจจุบันเท่ากับ 3,601,821,163 บาท

## 2) อัตราผลตอบแทนของโครงการ ( Internal Rate of Return : IRR )

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

|                            |     |                               |
|----------------------------|-----|-------------------------------|
| โดยที่ NPV                 | คือ | มูลค่าปัจจุบันสุทธิ           |
| n                          | คือ | จำนวนปีหรืออายุของโครงการ     |
| $B_t$                      | คือ | ผลประโยชน์ในปีที่ t           |
| $C_t$                      | คือ | ต้นทุนในปีที่ t               |
| $r^*$ ที่ NPV เท่ากับศูนย์ | คือ | IRR                           |
| $r^*$                      | คือ | อัตราคิดลด                    |
| t                          | คือ | ปีของโครงการ ปีที่ 1,2,3,...n |

จากข้อมูลกระแสเงินสดทางการเงินในตารางภาคผนวกที่ 3 ตารางแสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการได้เท่ากับ 13.50% ซึ่งแสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่ากับการลงทุน เนื่องจาก IRR สูงกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ย

ตารางที่ 5.8 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงินของโครงการฟื้นฟูชุมชนบ่อนไก่ โดยใช้อัตราคิดลดที่ ร้อยละ 6.5

| เกณฑ์ชี้วัด                       | ค่าที่ได้          |
|-----------------------------------|--------------------|
| มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ (PVB) | 10,644,039,168 บาท |
| มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน (PVC)     | 7,042,218,005 บาท  |
| มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)         | 3,601,821,155 บาท  |
| อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR)     | 13.50%             |

ที่มา : จากการคำนวณ

ดังนั้น จากผลการวิเคราะห์ที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปได้ว่าโครงการฟื้นฟูชุมชนบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ มีความเป็นไปได้ทางการเงิน และมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

#### 5.5.2 วิเคราะห์ความไวของโครงการทางการเงิน

เนื่องจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติเป็นการวิเคราะห์จากข้อมูลของต้นทุนและผลประโยชน์ในปี 2552 เป็นปีฐาน เมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงไปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการก็อาจเปลี่ยนแปลงไปด้วย เช่น อัตราการเช่าเช่าลดลง ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และราคาเช่าเช่าลดลง เป็นต้นซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะมีผลต่อการตัดสินใจยอมรับโครงการด้วย เพื่อให้ทราบถึงผลที่จะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ผู้วิเคราะห์จึงทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของโครงการในกรณีต่างๆ โดยแบ่งเป็น 2 วิธี โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การทดสอบตัวแปรที่เป็นปัจจัยสำคัญของโครงการที่เปลี่ยนแปลงไป

- (1) กรณีอัตราค่าเช่าลดลง 10%, 20%, 30%, 40% และ 50%
- (2) กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10%, 20%, 30%, 40%, 50% และ 60%
- (3) กรณีอัตราคิดลดเพิ่มขึ้นเป็น 9.5%, 12.5% , และ 15 %
- (4) กรณีค่าเช่าลดลง 10%, 20%, 30%, 45% และ 46%

ผู้ศึกษาจะทำการวิเคราะห์ความไว โดยการทดสอบตัวแปรที่เป็นปัจจัยสำคัญของโครงการเปลี่ยนแปลง กระทบต่อความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการอย่างไร ซึ่งจะใช้เกณฑ์ชีวิต NPV,IRR เพื่อเป็นการตัดสินใจดังตารางที่ 5.9 สรุปผลการวิเคราะห์ความไว ทางด้านการเงิน ในกรณีต่างๆโครงการไว้ (ตารางที่ 5.9)

ตารางที่ 5.9 ผลการวิเคราะห์ความไวทางด้านการเงินของตัวแปรที่เป็นปัจจัยสำคัญของโครงการเปลี่ยนแปลงไป

| กรณีศึกษา                    | NPV (บาท)     | IRR (ร้อยละ) |
|------------------------------|---------------|--------------|
| (1) กรณีอัตราค่าเช่าลดลง     |               |              |
| - ลดลง 10%                   | 2,720,297,586 | 11.88        |
| - ลดลง 20%                   | 1,838,774,009 | 10.22        |
| - ลดลง 30%                   | 957,250,432   | 8.49         |
| - ลดลง 40%                   | 75,726,855    | 6.66         |
| - ลดลง 50%                   | -805,796,722  | 4.68         |
| (2) กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น |               |              |
| - เพิ่มขึ้น 10%              | 3,164,422,647 | 12.17        |
| - เพิ่มขึ้น 20%              | 2,361,263,450 | 10.16        |
| - เพิ่มขึ้น 30%              | 1,740,984,594 | 8.97         |
| - เพิ่มขึ้น 40%              | 1,120,705,737 | 7.97         |
| - เพิ่มขึ้น 50%              | 500,426,880   | 7.11         |
| - เพิ่มขึ้น 60%              | -119,851,976  | 6.36         |

ตารางที่ 5.9 (ต่อ)

| กรณีศึกษา                   | NPV (บาท)     | IRR (ร้อยละ) |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| (3) กรณีอัตราคิดลดเพิ่มขึ้น |               |              |
| - เพิ่มขึ้น 9.5%            | 1,471,553,155 | 13.50        |
| - เพิ่มขึ้น 12.5%           | 273,776,369   | 13.50        |
| - เพิ่มขึ้น 15.0%           | -326,132,214  | 13.50        |
| (4) กรณีค่าเช่าลดลง         |               |              |
| - ลดลง 10%                  | 2,803,279,320 | 12.03        |
| - ลดลง 20%                  | 2,067,042,620 | 10.65        |
| - ลดลง 30%                  | 1,434,764,743 | 9.43         |
| - ลดลง 45%                  | 8,382,868     | 6.52         |
| - ลดลง 46%                  | -71,471,318   | 6.35         |

ที่มา : จากการคำนวณ

เนื่องจากอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกบ้านเช่าของผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นในการศึกษานี้จึงได้วิเคราะห์อัตราค่าเช่าต่ำสุดโดยที่โครงการยังคงมีความเป็นไปได้ทางการเงิน การวิเคราะห์จึงกำหนดให้ค่าตัวแปรที่ไม่เปลี่ยนแปลง คือ

- ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
- การก่อสร้างเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดโดยไม่มีค่าล่าช้า
- อัตราคิดลดยังคงอยู่ที่ร้อยละ 6.5
- อัตราการเช่าเช่า เป็นไปตามแผนการขาย คือ ร้อยละ 100

ผลจากการวิเคราะห์ได้อัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม อัตราค่าเช่าพื้นที่พักอาศัย อัตราค่าเช่าที่จอดรถในอาคาร อัตราค่าเช่าที่จอดรถนอกอาคาร ต่ำสุดที่ 154 บาท/ตร.ม./เดือน 77 บาท/ตร.ม./เดือน 715 บาท/คัน/เดือน 385 บาท/คัน/เดือน (ตารางที่ 5.10) ตามลำดับ และที่อัตราค่าเช่าในระดับดังกล่าวนี้ โครงการยังคงมีความเป็นไปได้ทางการเงินในระดับต่ำสุด คือ NPV ใกล้ศูนย์ และ IRR เข้าใกล้อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลดที่ 6.5%

ตารางที่ 5.10 การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าจำแนกตามการใช้ประโยชน์ของพื้นที่

| การเปลี่ยนแปลง<br>ค่าเช่า<br>(ร้อยละ) | พื้นที่พาณิชย์กรรม<br>(บาท/ตร.ม./เดือน) | ห้องพักอาศัย<br>(บาท/ตร.ม./เดือน) | ที่จอดรถในอาคาร<br>(บาท/คัน/เดือน) | ที่จอดรถนอกอาคาร<br>(บาท/คัน/เดือน) |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| ลดลง 10 %                             | 252                                     | 126                               | 1,170                              | 630                                 |
| ลดลง 20 %                             | 224                                     | 112                               | 1,040                              | 560                                 |
| ลดลง 30 %                             | 196                                     | 98                                | 910                                | 490                                 |
| ลดลง 45 %                             | 154                                     | 77                                | 715                                | 385                                 |
| ลดลง 46 %                             | 151                                     | 76                                | 702                                | 378                                 |

ที่มา : จากการคำนวณ

## 2) การวิเคราะห์ความไวของโครงการโดยหาค่า Switching Value

## (1.) Switching Value of Benefit : SVB

$$SVB = \frac{PV_{Benefit} - PV_{cost}}{PV_{Benefit}} \times 100$$

$$\begin{aligned} \text{จากตารางภาคผนวกที่ 2 SVB} &= \frac{10,644,039,168 - 7,042,218,005}{10,644,039,168} \times 100 \\ &= 33.84\% \end{aligned}$$

จากผลการคำนวณแสดงว่า ผลประโยชน์ของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการ  
เลหะแห่งชาติจะสามารถลดลงต่ำสุดได้ 33.84% ซึ่งถ้ามีปัจจัยใดๆ ที่ทำให้ผลประโยชน์ลดลง  
มากกว่านี้ จะทำให้โครงการให้ผลประโยชน์ที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

## (2) Switching Value of Benefit : SVC

$$SVC = \frac{PV_{Benefit} - PV_{cost}}{PV_{cost}} \times 100$$

$$\begin{aligned} \text{จากตารางภาคผนวกที่ 2 SVC} &= \frac{10,644,039,168 - 7,042,218,005}{7,042,218,05} \times 100 \\ &= 51.15\% \end{aligned}$$



จากผลการคำนวณแสดงว่า ต้นทุนของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ สามารถเพิ่มขึ้นสูงสุดได้ 51.15 % ถ้ามีปัจจัยใดๆ ที่ทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นมากกว่านี้ จะทำให้โครงการให้ผลประโยชน์ที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

## 5.6 สรุปผลการวิเคราะห์

ผลการวิเคราะห์ สรุปได้ว่า ในกรณีของ BASE CASE หรือ กรณีฐาน โครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงินและโครงการมีความไวต่ำกล่าวคือ ผลประโยชน์ของโครงการสามารถลดลงได้ถึง 33.84 % และต้นทุนของโครงการเพิ่มได้ถึง 51.15% ส่วนในกรณีของการวิเคราะห์ความไว การทดสอบตัวแปรที่เป็นปัจจัยสำคัญของโครงการที่เปลี่ยนแปลงไป กรณีอัตราการเข้าเช่าลดลง 10%, 20%, 30% และ 40% กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10%, 20%, 30% ,40% และ 50% กรณีอัตราคิดลดเพิ่มขึ้น 9.5 %, 12.5% กรณีค่าเช่าลดลง 10%, 20%, 30% และ 45% พบว่าโครงการยังคุ้มค่ากับการลงทุน เนื่องจาก NPV มีค่ามากกว่า 0 ส่วน IRR มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ย ส่วนในกรณีอัตราการเข้าเช่าลดลง 50% ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 60% อัตราการคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 15% และอัตราค่าเช่าลดลง 46% พบว่าโครงการไม่มีความเหมาะสมที่จะลงทุน เนื่องจาก NPV มีค่าน้อยกว่า 0 IRR มีค่าน้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลดและจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าต่ำสุดโดยกำหนดให้ค่าของตัวแปรภายในและภายนอกโครงการไม่เปลี่ยนแปลง ผลจากการวิเคราะห์พบว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมต่ำสุดอยู่ที่ 154 บาท/ตร.ม./เดือน อัตราค่าเช่าพื้นที่พักอาศัยต่ำสุดอยู่ที่ 77 บาท/ตร.ม./เดือน อัตราค่าเช่าพื้นที่จอดรถในอาคารต่ำสุดอยู่ที่ 715 บาท/คัน/เดือน อัตราค่าเช่าพื้นที่จอดรถนอกอาคารต่ำสุดอยู่ที่ 385 บาท/คัน/เดือน และอัตราค่าเช่าระดับนี้โครงการฯ มีความเป็นไปได้ทางการเงินในระดับต่ำสุด

## บทที่ 6

### สรุปและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุป

จากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยปานกลางลงมาถึงรายได้น้อย ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันมีปริมาณความต้องการสูงขึ้นในทุกๆปี ดังนั้นการเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยให้มีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการของชุมชนเมืองมีราคาที่เหมาะสมและให้มีคุณภาพที่ดีสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย ได้พิจารณาเห็นว่าเคหะชุมชนบ่อนไก่ที่การเคหะแห่งชาติได้รับโอนจากสำนักงานชุมชนเทศบาลนครกรุงเทพ ได้ก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 อาคารอยู่ในสภาพเก่าและทรุดโทรม ดังนั้นการเคหะแห่งชาติจึงได้จัดทำโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ขึ้น การจัดทำโครงการดังกล่าวจะใช้เงินทุนทั้งหมด 7,224 ล้านบาท

ภาคินพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเช่าบ้านในเขตกรุงเทพมหานคร การกำหนดอัตราค่าเช่าและวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ การศึกษาและวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ของภาคินพนธ์นี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ สำหรับข้อมูลส่วนใหญ่ได้จากการเคหะแห่งชาติ ผลของการศึกษาสรุปได้ดังนี้

##### 6.1.1 การเช่าบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและบริเวณใกล้เคียงโครงการ ผลการศึกษาพบว่า

- 1) บ้านเช่าส่วนใหญ่ยังไม่มีมาตรฐานที่ดีต่อการพักอาศัยเนื่องจากข้อจำกัดด้านรายได้ของผู้เช่า และผู้เช่าที่มีรายได้น้อยโดยเฉพาะผู้ที่มีอายุ 20 – 30 ปี ยังต้องแบ่งห้องกันเช่า
- 2) ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกบ้านเช่า เรียงจากมากไปหาน้อย ได้แก่ บ้านเช่าที่ตั้งอยู่ใกล้บริเวณแหล่งชุมชน รายได้ของผู้เช่าและอัตราค่าเช่ารายเดือน
- 3) กลุ่มประชากรที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 15,000 – 30,000 บาท เป็นกลุ่มที่เช่าบ้านมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของผู้เช่า นอกจากนี้ยังพบอีกว่าผู้มีรายได้น้อยจะมีอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าบ้านต่อรายได้ต่อเดือนสูง
- 4) กลุ่มประชากรที่มีอายุระหว่าง 31–40 ปี สมรสแล้วและอยู่ด้วยกันจบการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นพนักงานบริษัทจะเป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัยมากที่สุดและผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนเดี่ยว นอกจากนี้ลักษณะบ้านเช่าส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์และเจ้าของส่วนใหญ่เป็นนิติบุคคล

5) จากการสอบถามผู้เช่าถึงความต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ร้อยละ 44.4 ยังไม่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพราะปัญหาเรื่องรายได้ ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจของผู้เช่าและความไม่มั่นใจในเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ

6) จากการศึกษาค่าเช่าที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร พบว่าอพาร์ตเมนต์ที่มีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ เดือนละ 3,000 บาท บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด/คอนโด มีค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 6,000 5,500 5,000 และ 4,000 บาท ตามลำดับ ส่วนอาคารพาณิชย์มีค่าเฉลี่ยเดือนละ 10,000 บาท สำหรับค่าเช่าบ้านเฉลี่ยต่อตารางเมตร ผลสำรวจปรากฏว่าบ้านเดี่ยวมีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ 26.28 บาทต่อ ตร.ม. ส่วนอาคารชุด/คอนโด มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ 106.20 บาทต่อ ตร.ม.

7) จากการศึกษาราคาค่าเช่าที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ ปรากฏว่าในบริเวณถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ อาคารที่พักประเภทอพาร์ตเมนต์ซึ่งมีขนาดของพื้นที่ระหว่าง 30 ตร.ม. ถึง 86 ตร.ม. มีค่าเช่ารายเดือนระหว่าง 197 – 515 บาทต่อตร.ม. ส่วนบริเวณถนนสาทรขนาดพื้นที่ระหว่าง 20 ตร.ม. ถึง 80 ตร.ม. มีค่าเช่ารายเดือนระหว่าง 104 – 400 บาทต่อตร.ม.

#### 6.1.2 การกำหนดค่าเช่าของโครงการ

วิธีการกำหนดค่าเช่าใช้สูตรตามแนวคิดตามทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ คือ  $R = Vr$  เมื่อ R คือค่าเช่า r คือ อัตราดอกเบี้ยหรืออัตรากิลด และ V คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สินหรือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ผลการคำนวณพบว่าพื้นที่พาณิชย์กรรมมีค่าเช่าเท่ากับ 280 บาท / ตร.ม. / เดือน อาคารที่พักอาศัยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 140 บาท / ตร.ม. / เดือน ค่าเช่าจอดรถในอาคารเท่ากับ 1,300 บาท / คัน / เดือน และค่าเช่าจอดรถนอกอาคารเท่ากับ 700 บาท / คัน / เดือน

#### 6.1.3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน

การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินตามวัตถุประสงค์ของการศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์ผลตอบแทนก่อนการจัดหาเงินทุน (Before Financing) เพราะว่าเป็นผลตอบแทนที่ได้จากการวิเคราะห์เป็นอัตราผลตอบแทนอันแท้จริง หรือเป็นอัตราที่แสดงถึงความสามารถในการทำกำไรของโครงการ การวิเคราะห์ใช้วิธีต้นทุนผลประโยชน์สัมพันธ์และเงื่อนไขที่สำคัญในการวิเคราะห์ราคาค่าใช้จ่ายการผลิตและราคาค่าเช่าเป็นราคาปัจจุบัน (Current Prices) ใช้อัตรากิลดร้อยละ 6.5 เพื่อปรับมูลค่าต้นทุนและผลประโยชน์ที่เกิดในอนาคตให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

และอัตราคิดลดร้อยละ 6.5 นี้ เป็นอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลที่ให้รัฐวิสาหกิจกู้ (การรถไฟแห่งประเทศไทย) โดยการนี้มีอายุ 30 ปี และเมื่อสิ้นสุดโครงการไม่มีมูลค่าอาคารที่พักอาศัยและอาคารจอดรถ

การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ สรุปได้ว่าที่อัตราคิดลดร้อยละ 6.5 โครงการฯ มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นเงิน 3,601,821,136 บาท และได้อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 13.50 ผลการวิเคราะห์ชี้ให้เห็นว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธินั้นมากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายในสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการลงทุนตามโครงการนี้มีความเป็นไปได้ทางการเงิน และจากการวิเคราะห์ความไวโดยใช้ค่า Switching Value ได้ค่า SVB เท่ากับร้อยละ 33.84 และได้ค่า SVC เท่ากับร้อยละ 51.15 แสดงว่าผลประโยชน์ของโครงการฯ ลดลงได้ต่ำสุดถึงร้อยละ 33.84 และต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้นได้สูงสุดถึงร้อยละ 51.15 จากการทดสอบความไวโดยใช้ Switching Value แสดงว่าโครงการนี้มีความเสี่ยงต่ำ

ส่วนในกรณีของการทดสอบความไว โดยการกำหนดให้ค่าของตัวแปรที่เป็นปัจจัยสำคัญของโครงการเปลี่ยนแปลงไปคือ กรณีอัตราการเข้าเช่าลดลง 10%, 20%, 30% และ 40% กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10%, 20%, 30%, 40% และ 50% กรณีอัตราคิดลดเพิ่มขึ้น 9.5% และ 12.5% กรณีค่าเช่าลดลง 10%, 20%, 30% และ 45% พบว่าโครงการยังคุ้มค่ากับการลงทุน และมีความเป็นไปได้ทางการเงินถึงแม้ว่าปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจาก NPV มีค่ามากกว่า 0 ส่วน IRR มีค่ามากกว่า อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ย ส่วนผลการวิเคราะห์ในกรณีอัตราการเข้าเช่าลดลง 50% ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 60% อัตราการคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 15% และค่าเช่าลดลง 46% พบว่าโครงการไม่มีความเหมาะสมที่จะลงทุน เนื่องจาก NPV มีค่าน้อยกว่า 0 และ IRR มีค่าน้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลด

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

### 6.2.1 ข้อเสนอแนะด้านนโยบาย

(1) จากผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินแสดงให้เห็นว่าการลงทุนในโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติมีความเป็นไปได้ทางการเงินและยังมีความเสี่ยงต่ำ ดังนั้น การเคหะแห่งชาติควรเร่งรีบดำเนินงานโครงการนี้ต่อไป เพราะเมื่อการดำเนินงานสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการแล้วจะสามารถแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้ปานกลางและประชาชนที่มีรายได้ต่ำตามภาระหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ

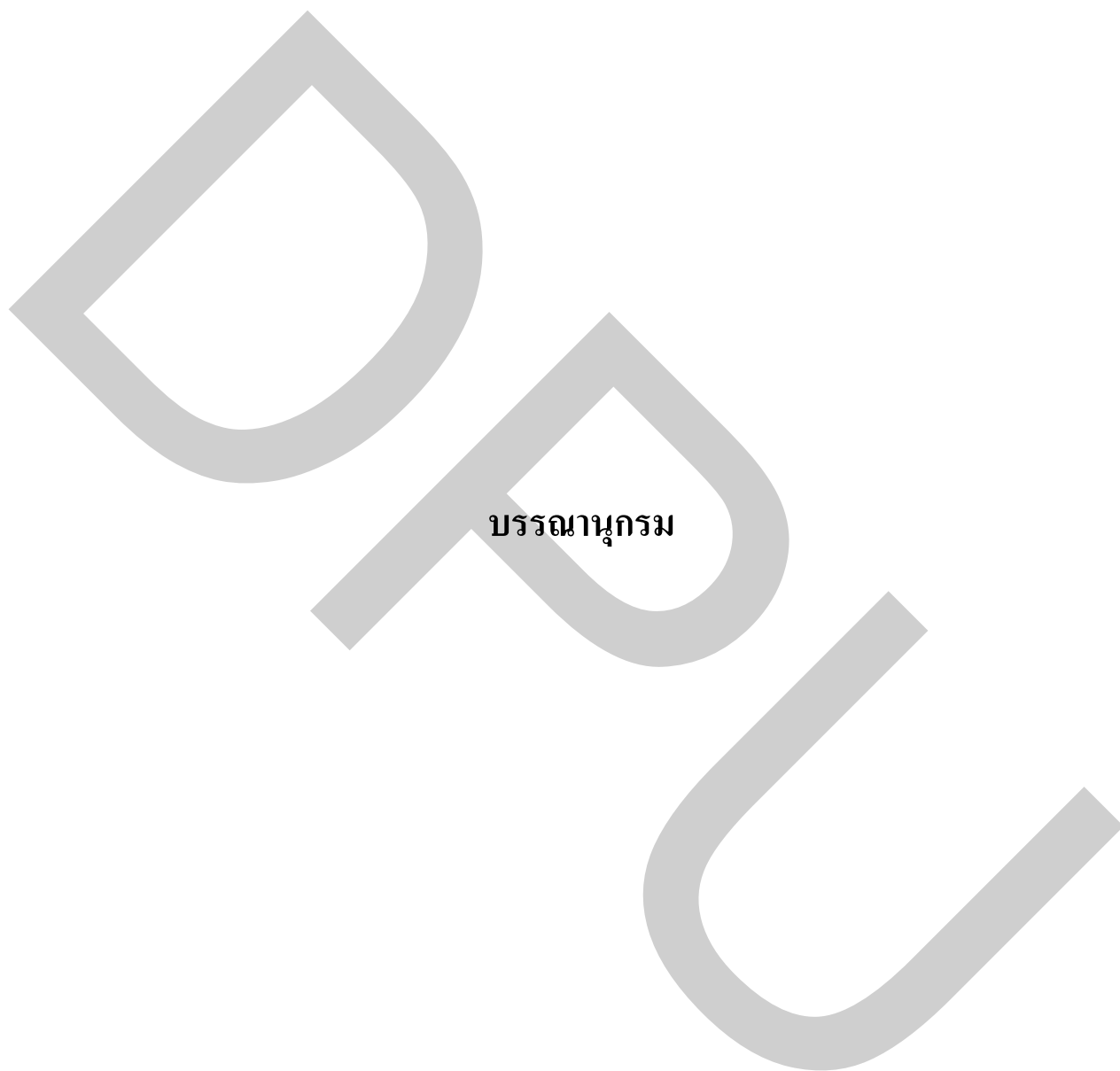
จากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าต่ำสุดโดยที่โครงการฯ ยังมีความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งการวิเคราะห์นี้กำหนดให้ค่าของตัวแปรภายในและภายนอกอื่นๆของโครงการไม่เปลี่ยนแปลง ผลจากการวิเคราะห์สรุปได้ว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม อัตราค่าเช่าที่พักอาศัย อัตราค่าเช่าที่จอดรถในอาคาร และอัตราค่าเช่าที่จอดรถนอกอาคาร ที่ระดับต่ำสุด คือ 154 บาท/ตร.ม./เดือน 77 บาท/ตร.ม./เดือน 715 บาท/คัน/เดือน และ 385 บาท/คัน/เดือน ตามลำดับ

(2) จากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าต่ำสุดโดยที่โครงการยังคงมีความเป็นไปได้ในด้านการเงินซึ่งผลการวิเคราะห์ได้อัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม อัตราค่าเช่าที่พักอาศัย อัตราค่าเช่าที่จอดรถในอาคาร และอัตราค่าเช่าที่จอดรถนอกอาคาร เท่ากับ 154 บาท/ตร.ม./เดือน 77 บาท/ตร.ม./เดือน 715 บาท/คัน/เดือน และ 385 บาท/คัน/เดือน ตามลำดับ แต่ผลการวิเคราะห์ที่ได้ี้ มีเงื่อนไขว่า ค่าลงทุนต้องเป็นไปตามที่ประมาณการไว้ การก่อสร้างเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอยู่ที่ 6.5% หรือใกล้เคียง และอัตราการเข้าเช่าเต็มร้อยละ 100 จากผลการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าต่ำสุดนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถนำไปใช้ประกอบการกำหนดอัตราค่าเช่าของโครงการร่วมกับปัจจัยอื่นๆได้

#### 6.2.2 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษา

(1) ค่าเช่าที่นำมาใช้ตีค่าผลประโยชน์ของโครงการนี้ กำหนดขึ้นจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสค่าเช่าของทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งได้อัตราค่าเช่าที่ค่อนข้างสูงสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปผู้ศึกษาควรใช้ราคาเช่าตลาดของที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันในแหล่งที่มีสภาพแวดล้อมที่ใกล้เคียงกัน เพราะราคาตลาดขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ และราคาตลาดจัดเก็บได้ง่ายจึงเหมาะที่จะนำมาพยากรณ์และใช้ราคาพยากรณ์ ตีค่าผลประโยชน์ของโครงการ

(2) ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ ค่าของตัวแปรต่างๆที่เกิดขึ้นในโครงการ เช่นความล่าช้าในการก่อสร้าง จำนวนผลผลิตหรือผลประโยชน์ที่ได้และตัวแปรภายนอกโครงการเช่น อัตราการเข้าเช่า ราคาปัจจัยการผลิตและราคาผลผลิตเป็นต้น ตัวแปรเหล่านี้มักจะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ทำให้ผลของโครงการมีความเสี่ยงหรือความไม่แน่นอน การวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการนี้ได้จัดการความเสี่ยงและความไม่แน่นอน โดยวิธีการทดสอบความไว (Sensitivity Test) ซึ่งทำให้ผลการวิเคราะห์เป็นที่น่าเชื่อถือได้ระดับหนึ่ง ดังนั้นผู้ที่ศึกษาเรื่องนี้ต่อไปควรวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยใช้ความน่าจะเป็น ซึ่งจะทำให้ผลการวิเคราะห์เป็นที่น่าเชื่อถือได้มากขึ้น



**บรรณานุกรม**

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

#### หนังสือ

- คำพล พัวพาณิชย์. (2535). **เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น**. สิงหาคม 2535 กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ประสิทธิ์ ดงยิ่งศิริ. (2542). **การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ**. กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดยูเคชั่น.
- มูลนิธิที่ดิน. (2549). **การจัดทำดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัย**. กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ
- โสมสกว เพชรนนท์. (2547). **เศรษฐศาสตร์เมือง**. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- หฤทัย มินะพันธ์. (2550). **หลักการวิเคราะห์โครงการ**. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### เอกสารอื่นๆ และรายงาน

- บรรเทิง มาแสง. (2549). **เอกสารคำสอนวิชาการวิเคราะห์โครงการ**. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- ฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง. (2551). **เอกสารการประมาณการค่าก่อสร้าง**. กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ.

#### วิทยานิพนธ์

- บ้งอร ทองส่งโสม. (2548). **การศึกษาความเป็นไปได้ของอาคารชุดโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ยุพรเสส พึ่งแสง. (2545). **การวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทนทางการเงินในการผลิตน้ำดื่ม**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- วงเดือน สิงห์วิจารณ์. (2544). **การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเคหะชุมชนพญาไทย**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ศรีสวาท ประสิทธิ์วีระเวทย์. (2544). **การวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทนทางการเงินของกิจการ**

ผลิตผ้าไหมสำเร็จรูป. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. เชียงใหม่ :  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

อังคณา อนันต์สถาพร. (2541). การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของกิจกรรมเลี้ยงผ้าไหมสำเร็จรูป  
ที่ทำจากผ้าทอมือ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต เชียงใหม่ : มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.



ตารางภาคผนวกที่ 1 กระแสเงินสดทางการเงินโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองบ่อนไถปี 2552-2581 ของการเคหะแห่งชาติ หน่วย : บาท

|   | ปีที่ | 1                    | 2                     | 3                     | 4                     | 5                   |
|---|-------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
|   | พ.ศ.  | 2552                 | 2553                  | 2554                  | 2555                  | 2556                |
| <b>กระแสเงินสดรับ</b>   |       |                      |                       |                       |                       |                     |
| จำนวนพื้นที่พาณิชย์กรรม   |       | 0                    | 6,091                 | 12,181                | 18,272                | 18,272              |
| จำนวนพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 0                    | 84,180                | 168,360               | 252,540               | 252,540             |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคาร  |       | 0                    | 1,340                 | 1,340                 | 2,680                 | 2,680               |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร   |       | 0                    | 152                   | 152                   | 504                   | 504                 |
| ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม   |       | 0                    | 280                   | 280                   | 280                   | 280                 |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่พาณิชย์กรรม   |       | 0                    | 17                    | 17                    | 17                    | 17                  |
| ค่าเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 0                    | 140                   | 140                   | 140                   | 140                 |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 0                    | 17                    | 17                    | 17                    | 17                  |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร   |       | 0                    | 1,300                 | 1,300                 | 1,300                 | 1,300               |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร  |       | 0                    | 700                   | 700                   | 700                   | 700                 |
| <b>รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและห้องพัก</b>  |       |                      |                       |                       |                       |                     |
| - รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม   |       | 0                    | 20,465,760            | 40,928,160            | 61,393,920            | 61,393,920          |
| - รายได้ค่าส่วนกลางพื้นที่พาณิชย์กรรม   |       | 0                    | 1,242,564             | 2,484,924             | 3,727,488             | 3,727,488           |
| - รายได้ค่าเช่าห้องพักอาศัย   |       | 0                    | 141,422,400           | 282,844,800           | 424,267,200           | 424,267,200         |
| - รายได้ค่าส่วนกลางห้องพักอาศัย   |       | 0                    | 17,172,720            | 34,345,440            | 51,518,160            | 51,518,160          |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร   |       | 0                    | 20,904,000            | 20,904,000            | 41,808,000            | 41,808,000          |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร  |       | 0                    | 1,276,800             | 1,276,800             | 4,233,600             | 4,233,600           |
| - รายได้จากเงินกู้ยืมและเงินอุดหนุนจากรัฐบาล  |       | 1,947,675,900        | 0                     | 0                     | 0                     | 0                   |
| <b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>  |       | <b>1,947,675,900</b> | <b>202,484,244</b>    | <b>382,784,124</b>    | <b>586,948,368</b>    | <b>586,948,368</b>  |
| <b>กระแสเงินสดจ่าย</b>  |       |                      |                       |                       |                       |                     |
| <b>ค่าลงทุน</b>   |       |                      |                       |                       |                       |                     |
| - ค่าก่อสร้างอาคาร  |       | 1,947,675,900        | 1,758,859,033         | 1,758,859,033         | 1,758,859,034         | 0                   |
| <b>ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>  |       |                      |                       |                       |                       |                     |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร   |       | 0                    | 3,480,000             | 6,960,000             | 10,440,000            | 10,753,200          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้สอยอื่นๆ  |       | 0                    | 433,300               | 866,597               | 1,299,898             | 1,338,895           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภค  |       | 0                    | 1,061,587             | 2,123,162             | 3,184,749             | 3,280,291           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าวัสดุและอุปกรณ์  |       | 0                    | 476,631               | 953,257               | 1,429,887             | 1,472,784           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ   |       | 0                    | 1,321,567             | 2,643,120             | 3,964,688             | 4,083,629           |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>   |       | <b>0</b>             | <b>6,773,085</b>      | <b>13,546,136</b>     | <b>20,319,222</b>     | <b>20,928,799</b>   |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน</b>   |       |                      |                       |                       |                       |                     |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าไฟฟ้าสาธารณะ   |       | 0                    | 1,603,213             | 3,206,408             | 4,809,621             | 4,953,910           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความสะอาด   |       | 0                    | 2,463,384             | 3,267,070             | 4,900,614             | 5,047,632           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                                       |       | 0                    | 1,603,213             | 3,206,408             | 4,809,621             | 4,953,910           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                                      |       | 0                    | 5,806,231             | 11,612,397            | 17,418,628            | 17,941,187          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบำรุงสนามและสวนสาธารณะ                                 |       | 0                    | 94,243                | 188,485               | 282,729               | 291,211             |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าพัฒนาชุมชน   |       | 0                    | 94,243                | 188,485               | 282,729               | 291,211             |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยประกันภัย   |       | 0                    | 1,039,922             | 2,079,832             | 3,113,521             | 3,206,927           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินจากทรัพย์สิน                                 |       | 385,824              | 385,824               | 385,824               | 385,824               | 385,824             |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริการในชุมชน</b>  |       | <b>385,824</b>       | <b>13,090,273</b>     | <b>24,134,909</b>     | <b>36,003,287</b>     | <b>37,071,811</b>   |
| <b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>   |       | <b>1,948,061,724</b> | <b>1,778,722,391</b>  | <b>1,796,540,078</b>  | <b>1,815,181,543</b>  | <b>58,000,610</b>   |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิก่อนการจัดหาเงินทุน</b>   |       | <b>-385,824</b>      | <b>-1,576,238,147</b> | <b>-1,413,755,954</b> | <b>-1,228,233,175</b> | <b>528,947,758</b>  |
| <b>การจัดหาเงินทุน</b>  |       |                      |                       |                       |                       |                     |
| - เงินกู้ยืม  |       |                      | 1,758,859,033         | 1,758,859,033         | 1,758,859,034         | 0                   |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 2                       |       | 0                    | 114,325,837           | 114,325,837           | 114,325,837           | 114,325,837         |
| - ใ้ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |       | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                   |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 3                       |       | 0                    | 0                     | 114,325,837           | 114,325,837           | 114,325,837         |
| - ใ้ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |       | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                   |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 4                       |       | 0                    | 0                     | 0                     | 114,325,837           | 114,325,837         |
| - ใ้ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,034 บาท) |       | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                   |
| <b>รวมเงินกู้ยืม</b>  |       | <b>0</b>             | <b>114,325,837</b>    | <b>228,651,674</b>    | <b>342,977,511</b>    | <b>342,977,511</b>  |
| <b>รวมเงินกู้ยืมสุทธิ</b>   |       | <b>0</b>             | <b>1,644,533,196</b>  | <b>1,530,207,359</b>  | <b>1,415,881,523</b>  | <b>-342,977,511</b> |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิหลังการจัดหาเงินทุน</b>   |       | <b>-385,824</b>      | <b>68,295,049</b>     | <b>116,451,405</b>    | <b>187,648,348</b>    | <b>185,970,247</b>  |

|   | ปีที่ | 6                   | 7                   | 8                   | 9                   | 10                  |
|---|-------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | พ.ศ.  | 2557                | 2558                | 2559                | 2560                | 2561                |
| <b>กระแสเงินสดรับ</b>   |       |                     |                     |                     |                     |                     |
| จำนวนพื้นที่ทำนุชยกรรม  |       | 18,272              | 18,272              | 18,272              | 18,272              | 18,272              |
| จำนวนพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 252,540             | 252,540             | 252,540             | 252,540             | 252,540             |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคาร                                    |       | 2,680               | 2,680               | 2,680               | 2,680               | 2,680               |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร                                   |       | 504                 | 504                 | 504                 | 504                 | 504                 |
| ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรม  |       | 322                 | 322                 | 322                 | 322                 | 322                 |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่ทำนุชยกรรม  |       | 20                  | 20                  | 20                  | 20                  | 20                  |
| ค่าเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 161                 | 161                 | 161                 | 161                 | 161                 |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 20                  | 20                  | 20                  | 20                  | 20                  |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร   |       | 1,495               | 1,495               | 1,495               | 1,495               | 1,495               |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร  |       | 805                 | 805                 | 805                 | 805                 | 805                 |
| <b>รายได้ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรมและห้องพัก</b>                       |       |                     |                     |                     |                     |                     |
| - รายได้ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรม                                      |       | 70,603,008          | 70,603,008          | 70,603,008          | 70,603,008          | 70,603,008          |
| - รายได้ค่าส่วนกลางพื้นที่ทำนุชยกรรม                                  |       | 4,286,611           | 4,286,611           | 4,286,611           | 4,286,611           | 4,286,611           |
| - รายได้ค่าเช่าห้องพักอาศัย   |       | 487,907,280         | 487,907,280         | 487,907,280         | 487,907,280         | 487,907,280         |
| - รายได้ค่าส่วนกลางห้องพักอาศัย                                       |       | 59,245,884          | 59,245,884          | 59,245,884          | 59,245,884          | 59,245,884          |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร                                     |       | 48,079,200          | 48,079,200          | 48,079,200          | 48,079,200          | 48,079,200          |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร                                    |       | 4,868,640           | 4,868,640           | 4,868,640           | 4,868,640           | 4,868,640           |
| - รายได้จากเงินผู้รับและเงินอุดหนุนจากรัฐบาล                          |       | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>  |       | <b>674,990,623</b>  | <b>674,990,623</b>  | <b>674,990,623</b>  | <b>674,990,623</b>  | <b>674,990,623</b>  |
| <b>กระแสเงินสดจ่าย</b>  |       |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>ค่าลงทุน</b>   |       |                     |                     |                     |                     |                     |
| - ค่าก่อสร้างอาคาร  |       | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>                                  |       |                     |                     |                     |                     |                     |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร                                 |       | 11,075,796          | 11,408,070          | 11,750,312          | 12,102,821          | 12,465,906          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้สอยอื่นๆ                          |       | 1,379,062           | 1,420,434           | 1,463,047           | 1,506,938           | 1,552,146           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภค                          |       | 3,378,700           | 3,480,061           | 3,584,463           | 3,691,997           | 3,802,757           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าวัสดุและอุปกรณ์                      |       | 1,516,967           | 1,562,476           | 1,609,350           | 1,657,631           | 1,707,360           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ                       |       | 4,206,137           | 4,332,322           | 4,462,291           | 4,596,160           | 4,734,045           |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>                               |       | <b>21,556,663</b>   | <b>22,203,362</b>   | <b>22,869,463</b>   | <b>23,555,547</b>   | <b>24,262,214</b>   |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน</b>                                     |       |                     |                     |                     |                     |                     |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าไฟฟ้าสาธารณะ                         |       | 5,102,527           | 5,255,603           | 5,413,271           | 5,575,669           | 5,742,939           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                     |       | 5,199,061           | 5,355,033           | 5,515,684           | 5,681,155           | 5,851,589           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                     |       | 5,102,527           | 5,255,603           | 5,413,271           | 5,575,669           | 5,742,939           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                    |       | 18,479,422          | 19,033,805          | 19,604,819          | 20,192,964          | 20,798,753          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบำรุงสนามและสวนสาธารณะ               |       | 299,947             | 308,946             | 318,214             | 327,760             | 337,593             |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าพัฒนาชุมชน                           |       | 299,947             | 308,946             | 318,214             | 327,760             | 337,593             |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยประกันภัย                       |       | 3,303,134           | 3,402,228           | 3,504,295           | 3,609,424           | 3,717,707           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินจากทรัพย์สิน               |       | 385,824             | 385,824             | 385,824             | 385,824             | 385,824             |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริการในชุมชน</b>                                |       | <b>38,172,390</b>   | <b>39,305,987</b>   | <b>40,473,592</b>   | <b>41,676,225</b>   | <b>42,914,937</b>   |
| <b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>   |       | <b>59,729,053</b>   | <b>61,509,350</b>   | <b>63,343,056</b>   | <b>65,231,773</b>   | <b>67,177,151</b>   |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิก่อนการจัดหาเงินทุน</b>                             |       | <b>615,261,570</b>  | <b>613,481,273</b>  | <b>611,647,567</b>  | <b>609,758,850</b>  | <b>607,813,472</b>  |
| <b>การจัดหาเงินทุน</b>  |       |                     |                     |                     |                     |                     |
| - เงินผู้รับ  |       | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 2     |       | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         |
| - ใถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 1 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |       | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 3     |       | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         |
| - ใถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 2 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |       | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 4     |       | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         |
| - ใถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 3 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,034 บาท) |       | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>รวมเงินกู้ยืม</b>  |       | <b>342,977,511</b>  | <b>342,977,511</b>  | <b>342,977,511</b>  | <b>342,977,511</b>  | <b>342,977,511</b>  |
| <b>รวมเงินกู้ยืมสุทธิ</b>   |       | <b>-342,977,511</b> | <b>-342,977,511</b> | <b>-342,977,511</b> | <b>-342,977,511</b> | <b>-342,977,511</b> |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิหลังการจัดหาเงินทุน</b>                             |       | <b>272,284,059</b>  | <b>270,503,762</b>  | <b>268,670,056</b>  | <b>266,781,339</b>  | <b>264,835,961</b>  |

|  | ปีที่  | 11                  | 12                  | 13                  | 14                  | 15                 |
|--|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
|  | พ.ศ.   | 2562                | 2563                | 2564                | 2565                | 2566               |
| <b>กระแสเงินสดรับ</b>  | จำนวนพื้นที่ทำนุชยกรรม                           | 18,272              | 18,272              | 18,272              | 18,272              | 18,272             |
|  | จำนวนพื้นที่ห้องพักอาศัย                         | 252,540             | 252,540             | 252,540             | 252,540             | 252,540            |
|  | จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคาร               | 2,680               | 2,680               | 2,680               | 2,680               | 2,680              |
|  | จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร              | 504                 | 504                 | 504                 | 504                 | 504                |
|  | ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรม                         | 370                 | 370                 | 370                 | 370                 | 370                |
|  | ค่าส่วนกลางพื้นที่ทำนุชยกรรม                     | 22                  | 22                  | 22                  | 22                  | 22                 |
|  | ค่าเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย                       | 185                 | 185                 | 185                 | 185                 | 185                |
|  | ค่าส่วนกลางพื้นที่ห้องพักอาศัย                   | 22                  | 22                  | 22                  | 22                  | 22                 |
|  | ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร                        | 1,719               | 1,719               | 1,719               | 1,719               | 1,719              |
|  | ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร                       | 926                 | 926                 | 926                 | 926                 | 926                |
|  | <b>รายได้ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรมและห้องพัก</b>  |                     |                     |                     |                     |                    |
|  | - รายได้ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรม                 | 81,193,459          | 81,193,459          | 81,193,459          | 81,193,459          | 81,193,459         |
|  | - รายได้ค่าส่วนกลางพื้นที่ทำนุชยกรรม             | 4,929,603           | 4,929,603           | 4,929,603           | 4,929,603           | 4,929,603          |
|  | - รายได้ค่าเช่าห้องพักอาศัย                      | 561,093,372         | 561,093,372         | 561,093,372         | 561,093,372         | 561,093,372        |
| - รายได้ค่าส่วนกลางห้องพักอาศัย  | 68,132,767                                       | 68,132,767          | 68,132,767          | 68,132,767          | 68,132,767          |                    |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร  | 55,291,080                                       | 55,291,080          | 55,291,080          | 55,291,080          | 55,291,080          |                    |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร   | 5,598,936  | 5,598,936           | 5,598,936           | 5,598,936           | 5,598,936           |                    |
| - รายได้จากเงินกู้รับและเงินอุดหนุนจากรัฐบาล                               | 0  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |                    |
| <b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>   |  | <b>776,239,217</b>  | <b>776,239,217</b>  | <b>776,239,217</b>  | <b>776,239,217</b>  | <b>776,239,217</b> |
| <b>กระแสเงินสดจ่าย</b>   | <b>ค่าลงทุน</b>                                  |                     |                     |                     |                     |                    |
|  | - ค่าก่อสร้างอาคาร                               | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                  |
|  | <b>ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>             |                     |                     |                     |                     |                    |
|  | - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร            | 12,839,883          | 13,225,080          | 13,621,832          | 14,030,487          | 14,451,402         |
|  | - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้สอยอื่นๆ     | 1,598,711           | 1,646,672           | 1,696,072           | 1,746,954           | 1,799,363          |
|  | - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภค     | 3,916,840           | 4,034,345           | 4,155,375           | 4,280,036           | 4,408,437          |
|  | - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าวัสดุและอุปกรณ์ | 1,758,581           | 1,811,338           | 1,865,678           | 1,921,649           | 1,979,298          |
|  | - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ  | 4,876,066           | 5,022,348           | 5,173,019           | 5,328,209           | 5,488,055          |
|  | <b>รวมค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>          | <b>24,990,080</b>   | <b>25,739,783</b>   | <b>26,511,976</b>   | <b>27,307,335</b>   | <b>28,126,555</b>  |
|  | <b>ค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน</b>                |                     |                     |                     |                     |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าไฟฟ้าสาธารณะ                              | 5,915,227  | 6,092,684           | 6,275,465           | 6,463,728           | 6,657,640           |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความสะอาด                            | 6,027,137  | 6,207,951           | 6,394,190           | 6,586,015           | 6,783,596           |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                          | 5,915,227  | 6,092,684           | 6,275,465           | 6,463,728           | 6,657,640           |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                         | 21,422,715                                       | 22,065,397          | 22,727,359          | 23,409,179          | 24,111,455          |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบำรุงสนามและสวนสาธารณะ                    | 347,721  | 358,153             | 368,897             | 379,964             | 391,363             |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าพัฒนาชุมชน                                | 347,721  | 358,153             | 368,897             | 379,964             | 391,363             |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยประกันภัย                            | 3,829,238  | 3,944,115           | 4,062,439           | 4,184,312           | 4,309,841           |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินจากทรัพย์สิน                    | 385,824  | 385,824             | 385,824             | 385,824             | 385,824             |                    |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริการในชุมชน</b>                                     | <b>44,190,811</b>                                | <b>45,504,961</b>   | <b>46,858,535</b>   | <b>48,252,716</b>   | <b>49,688,723</b>   |                    |
| <b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>  | <b>69,180,891</b>                                | <b>71,244,743</b>   | <b>73,370,511</b>   | <b>75,560,051</b>   | <b>77,815,278</b>   |                    |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิก่อนการจัดหาเงินทุน</b>                                  | <b>707,058,326</b>                               | <b>704,994,474</b>  | <b>702,868,706</b>  | <b>700,679,166</b>  | <b>698,423,939</b>  |                    |
| <b>การจัดหาเงินทุน</b>   |  |                     |                     |                     |                     |                    |
| - เงินกู้รับ   | 0  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |                    |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 2       | 114,325,837                                      | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         |                    |
| - ใถ่อนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 1 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) | 0  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |                    |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 3       | 114,325,837                                      | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         |                    |
| - ใถ่อนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 2 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) | 0  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |                    |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 4       | 114,325,837                                      | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         | 114,325,837         |                    |
| - ใถ่อนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 3 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,034 บาท) | 0  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |                    |
| <b>รวมเงินกู้จ่าย</b>  | <b>342,977,511</b>                               | <b>342,977,511</b>  | <b>342,977,511</b>  | <b>342,977,511</b>  | <b>342,977,511</b>  |                    |
| <b>รวมเงินกู้สุทธิ</b>   | <b>-342,977,511</b>                              | <b>-342,977,511</b> | <b>-342,977,511</b> | <b>-342,977,511</b> | <b>-342,977,511</b> |                    |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิหลังการจัดหาเงินทุน</b>                                  | <b>364,080,815</b>                               | <b>362,016,963</b>  | <b>359,891,195</b>  | <b>357,701,655</b>  | <b>355,446,428</b>  |                    |

|   | ปี   | 16                    | 17                    | 18                    | 19                 | 20                 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
|   | พ.ศ. | 2567                  | 2568                  | 2569                  | 2570               | 2571               |
| <b>กระแสเงินสดรับ</b>   |      |                       |                       |                       |                    |                    |
| จำนวนพื้นที่พาณิชย์กรรม   |      | 18,272                | 18,272                | 18,272                | 18,272             | 18,272             |
| จำนวนพื้นที่ห้องพักอาศัย  |      | 252,540               | 252,540               | 252,540               | 252,540            | 252,540            |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จ่อครภายในอาคาร  |      | 2,680                 | 2,680                 | 2,680                 | 2,680              | 2,680              |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จ่อครภายนอกอาคาร                                       |      | 504                   | 504                   | 504                   | 504                | 504                |
| ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม   |      | 426                   | 426                   | 426                   | 426                | 426                |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่พาณิชย์กรรม   |      | 26                    | 26                    | 26                    | 26                 | 26                 |
| ค่าเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย  |      | 213                   | 213                   | 213                   | 213                | 213                |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่ห้องพักอาศัย  |      | 26                    | 26                    | 26                    | 26                 | 26                 |
| ค่าเช่าที่จ่อครภายในอาคาร   |      | 1,977                 | 1,977                 | 1,977                 | 1,977              | 1,977              |
| ค่าเช่าที่จ่อครภายนอกอาคาร  |      | 1,065                 | 1,065                 | 1,065                 | 1,065              | 1,065              |
| <b>รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและห้องพัก</b>                          |      |                       |                       |                       |                    |                    |
| - รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม   |      | 93,372,478            | 93,372,478            | 93,372,478            | 93,372,478         | 93,372,478         |
| - รายได้ค่าส่วนกลางพื้นที่พาณิชย์กรรม                                     |      | 5,669,043             | 5,669,043             | 5,669,043             | 5,669,043          | 5,669,043          |
| - รายได้ค่าเช่าห้องพักอาศัย   |      | 645,257,378           | 645,257,378           | 645,257,378           | 645,257,378        | 645,257,378        |
| - รายได้ค่าส่วนกลางห้องพักอาศัย   |      | 78,352,682            | 78,352,682            | 78,352,682            | 78,352,682         | 78,352,682         |
| - รายได้ค่าเช่าที่จ่อครภายในอาคาร   |      | 63,584,742            | 63,584,742            | 63,584,742            | 63,584,742         | 63,584,742         |
| - รายได้ค่าเช่าที่จ่อครภายนอกอาคาร  |      | 6,438,776             | 6,438,776             | 6,438,776             | 6,438,776          | 6,438,776          |
| - รายได้จากเงินกู้รับและเงินอุดหนุนจากรัฐบาล                              |      | 0                     | 0                     | 0                     | 0                  | 0                  |
| <b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>  |      | <b>892,675,099</b>    | <b>892,675,099</b>    | <b>892,675,099</b>    | <b>892,675,099</b> | <b>892,675,099</b> |
| <b>กระแสเงินสดจ่าย</b>  |      |                       |                       |                       |                    |                    |
| <b>ค่าลงทุน</b>   |      |                       |                       |                       |                    |                    |
| - ค่าก่อสร้างอาคาร  |      | 0                     | 0                     | 0                     | 0                  | 0                  |
| <b>ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>                                      |      |                       |                       |                       |                    |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคคลากร                                    |      | 14,884,944            | 15,331,492            | 15,791,437            | 16,265,180         | 16,753,135         |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้สอยอื่นๆ                              |      | 1,853,344             | 1,908,944             | 1,966,212             | 2,025,199          | 2,085,955          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภค                              |      | 4,540,691             | 4,676,911             | 4,817,219             | 4,961,735          | 5,110,587          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าวัสดุและอุปกรณ์                          |      | 2,038,677             | 2,099,837             | 2,162,832             | 2,227,717          | 2,294,549          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ                           |      | 5,652,697             | 5,822,278             | 5,996,946             | 6,176,855          | 6,362,160          |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>                                   |      | <b>28,970,352</b>     | <b>29,839,463</b>     | <b>30,734,646</b>     | <b>31,656,686</b>  | <b>32,606,386</b>  |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน</b>   |      |                       |                       |                       |                    |                    |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าไฟฟ้าสาธารณะ                             |      | 6,857,370             | 7,063,091             | 7,274,983             | 7,493,233          | 7,718,030          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความสะอาด                           |      | 6,987,104             | 7,196,717             | 7,412,618             | 7,634,997          | 7,864,047          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                         |      | 6,857,370             | 7,063,091             | 7,274,983             | 7,493,233          | 7,718,030          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                        |      | 24,834,799            | 25,579,842            | 26,347,238            | 27,137,655         | 27,951,785         |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบำรุงสวนและสวนสาธารณะ                    |      | 403,104               | 415,197               | 427,653               | 440,483            | 453,697            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าพัฒนาชุมชน                               |      | 403,104               | 415,197               | 427,653               | 440,483            | 453,697            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยประกันภัย                           |      | 4,439,136             | 4,572,311             | 4,709,480             | 4,850,764          | 4,996,287          |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินจากทรัพย์สิน                   |      | 385,824               | 385,824               | 385,824               | 385,824            | 385,824            |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริการในชุมชน</b>                                    |      | <b>51,167,810</b>     | <b>52,691,269</b>     | <b>54,260,433</b>     | <b>55,876,671</b>  | <b>57,541,396</b>  |
| <b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>   |      | <b>80,138,162</b>     | <b>82,530,732</b>     | <b>84,995,079</b>     | <b>87,533,357</b>  | <b>90,147,783</b>  |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิก่อนการจัดหาเงินทุน</b>                                 |      | <b>812,536,938</b>    | <b>810,144,367</b>    | <b>807,680,020</b>    | <b>805,141,743</b> | <b>802,527,317</b> |
| <b>การจัดหาเงินทุน</b>  |      |                       |                       |                       |                    |                    |
| -เงินกู้รับ   |      | 0                     | 0                     | 0                     | 0                  | 0                  |
| -จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 2       |      | 114,325,837           | 0                     | 0                     | 0                  | 0                  |
| -ไปถอนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 1 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |      | 1,758,859,033         | 0                     | 0                     | 0                  | 0                  |
| -จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 3       |      | 114,325,837           | 114,325,837           | 0                     | 0                  | 0                  |
| -ไปถอนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 2 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |      | 0                     | 1,758,859,033         | 0                     | 0                  | 0                  |
| -จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 4       |      | 114,325,837           | 114,325,837           | 114,325,837           | 0                  | 0                  |
| -ไปถอนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 3 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,034 บาท) |      | 0                     | 0                     | 1,758,859,034         | 0                  | 0                  |
| <b>รวมเงินกู้จ่าย</b>   |      | <b>2,101,836,544</b>  | <b>1,987,510,707</b>  | <b>1,873,184,871</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>รวมเงินกู้สุทธิ</b>  |      | <b>-2,101,836,544</b> | <b>-1,987,510,707</b> | <b>-1,873,184,871</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิหลังการจัดหาเงินทุน</b>                                 |      | <b>-1,289,299,606</b> | <b>-1,177,366,340</b> | <b>-1,065,504,851</b> | <b>805,141,743</b> | <b>802,527,317</b> |

|  | ปีที่ | 21                   | 22                   | 23                   | 24                   | 25                   |
|--|-------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | พ.ศ.  | 2572                 | 2573                 | 2574                 | 2575                 | 2576                 |
| <b>กระแสเงินสดรับ</b>  |       |                      |                      |                      |                      |                      |
| จำนวนพื้นที่ทำนุชยกรรม   |       | 18,272               | 18,272               | 18,272               | 18,272               | 18,272               |
| จำนวนพื้นที่ห้องพักอาศัย   |       | 252,540              | 252,540              | 252,540              | 252,540              | 252,540              |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคาร   |       | 2,680                | 2,680                | 2,680                | 2,680                | 2,680                |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร  |       | 504                  | 504                  | 504                  | 504                  | 504                  |
| ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรม   |       | 490                  | 490                  | 490                  | 490                  | 490                  |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่ทำนุชยกรรม   |       | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   |
| ค่าเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย   |       | 245                  | 245                  | 245                  | 245                  | 245                  |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่ห้องพักอาศัย   |       | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร  |       | 2,274                | 2,274                | 2,274                | 2,274                | 2,274                |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร   |       | 1,224                | 1,224                | 1,224                | 1,224                | 1,224                |
| <b>รายได้ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรมและห้องพัก</b>                            |       |                      |                      |                      |                      |                      |
| - รายได้ค่าเช่าพื้นที่ทำนุชยกรรม   |       | 107,378,350          | 107,378,350          | 107,378,350          | 107,378,350          | 107,378,350          |
| - รายได้ค่าส่วนกลางพื้นที่ทำนุชยกรรม                                       |       | 6,519,400            | 6,519,400            | 6,519,400            | 6,519,400            | 6,519,400            |
| - รายได้ค่าเช่าห้องพักอาศัย  |       | 742,045,984          | 742,045,984          | 742,045,984          | 742,045,984          | 742,045,984          |
| - รายได้ค่าส่วนกลางห้องพักอาศัย  |       | 90,105,584           | 90,105,584           | 90,105,584           | 90,105,584           | 90,105,584           |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร  |       | 73,122,453           | 73,122,453           | 73,122,453           | 73,122,453           | 73,122,453           |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร   |       | 7,404,593            | 7,404,593            | 7,404,593            | 7,404,593            | 7,404,593            |
| - รายได้จากเงินกู้รับและเงินอุดหนุนจากรัฐบาล                               |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>   |       | <b>1,026,576,364</b> | <b>1,026,576,364</b> | <b>1,026,576,364</b> | <b>1,026,576,364</b> | <b>1,026,576,364</b> |
| <b>กระแสเงินสดจ่าย</b>   |       |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>ค่าลงทุน</b>  |       |                      |                      |                      |                      |                      |
| - ค่าก่อสร้างอาคาร   |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>                                       |       |                      |                      |                      |                      |                      |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร                                      |       | 17,255,729           | 17,773,401           | 18,306,603           | 18,855,801           | 19,421,475           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้สอยอื่นๆ                               |       | 2,148,533            | 2,212,989            | 2,279,379            | 2,347,760            | 2,418,193            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภค                               |       | 5,263,905            | 5,421,822            | 5,584,477            | 5,752,011            | 5,924,571            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าวัสดุและอุปกรณ์                           |       | 2,363,385            | 2,434,287            | 2,507,316            | 2,582,535            | 2,660,011            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่นๆ                            |       | 6,553,025            | 6,749,616            | 6,952,104            | 7,160,668            | 7,375,488            |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>                                    |       | <b>33,584,578</b>    | <b>34,592,115</b>    | <b>35,629,879</b>    | <b>36,698,775</b>    | <b>37,799,738</b>    |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน</b>  |       |                      |                      |                      |                      |                      |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าไฟฟ้าสาธารณะ                              |       | 7,949,571            | 8,188,058            | 8,433,700            | 8,686,711            | 8,947,312            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                          |       | 8,099,968            | 8,342,967            | 8,593,256            | 8,851,054            | 9,116,586            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                          |       | 7,949,571            | 8,188,058            | 8,433,700            | 8,686,711            | 8,947,312            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                         |       | 28,790,338           | 29,654,048           | 30,543,670           | 31,459,980           | 32,403,779           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบำรุงสวนและสวนสาธารณะ                     |       | 467,308              | 481,327              | 495,767              | 510,640              | 525,959              |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าพัฒนาชุมชน                                |       | 467,308              | 481,327              | 495,767              | 510,640              | 525,959              |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยประกันภัย                            |       | 5,146,176            | 5,300,561            | 5,459,578            | 5,623,365            | 5,792,066            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินจากทรัพย์สิน                    |       | 385,824              | 385,824              | 385,824              | 385,824              | 385,824              |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริการในชุมชน</b>                                     |       | <b>59,256,063</b>    | <b>61,022,171</b>    | <b>62,841,261</b>    | <b>64,714,924</b>    | <b>66,644,797</b>    |
| <b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>  |       | <b>92,840,641</b>    | <b>95,614,286</b>    | <b>98,471,140</b>    | <b>101,413,699</b>   | <b>104,444,535</b>   |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิก่อนการจัดหาเงินทุน</b>                                  |       | <b>933,735,723</b>   | <b>930,962,078</b>   | <b>928,105,224</b>   | <b>925,162,665</b>   | <b>922,131,829</b>   |
| <b>การจัดหาเงินทุน</b>   |       |                      |                      |                      |                      |                      |
| - เงินกู้รับ   |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 2       |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| - ใ้ถอนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 1 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 3       |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| - ใ้ถอนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 2 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,033 บาท) |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| - จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐวิสาหกิจร้อยละ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 4       |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| - ใ้ถอนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ 3 ปีที่ 15 (เงินต้น 1,758,859,034 บาท) |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>รวมเงินกู้จ่าย</b>  |       | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>รวมเงินสุทธิ</b>  |       | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิหลังการจัดหาเงินทุน</b>                                  |       | <b>933,735,723</b>   | <b>930,962,078</b>   | <b>928,105,224</b>   | <b>925,162,665</b>   | <b>922,131,829</b>   |

ตารางภาคผนวกที่ 1 (ต่อ)

หน่วย: บาท

|   | ปีที่ | 26                   | 27                   | 28                   | 29                   | 30                   | รวมเป็นเงิน           |
|---|-------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | พ.ศ.  | 2577                 | 2578                 | 2579                 | 2580                 | 2581                 |                       |
| <b>กระแสเงินสดรับ</b>   |       |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| จำนวนพื้นที่พาณิชยกรรม  |       | 18,272               | 18,272               | 18,272               | 18,272               | 18,272               | -                     |
| จำนวนพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 252,540              | 252,540              | 252,540              | 252,540              | 252,540              | -                     |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายในอาคาร  |       | 2,680                | 2,680                | 2,680                | 2,680                | 2,680                | -                     |
| จำนวนค่าเช่าพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร   |       | 504                  | 504                  | 504                  | 504                  | 504                  | -                     |
| ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม  |       | 563                  | 563                  | 563                  | 563                  | 563                  | -                     |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่พาณิชยกรรม  |       | 34                   | 34                   | 34                   | 34                   | 34                   | -                     |
| ค่าเช่าพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 282                  | 282                  | 282                  | 282                  | 282                  | -                     |
| ค่าส่วนกลางพื้นที่ห้องพักอาศัย  |       | 34                   | 34                   | 34                   | 34                   | 34                   | -                     |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร   |       | 2,615                | 2,615                | 2,615                | 2,615                | 2,615                | -                     |
| ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร  |       | 1,408                | 1,408                | 1,408                | 1,408                | 1,408                | -                     |
| <b>รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและห้องพัก</b>   |       |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| - รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม  |       | 123,485,102          | 123,485,102          | 123,485,102          | 123,485,102          | 123,485,102          | 2,564,343,747         |
| - รายได้ค่าส่วนกลางพื้นที่พาณิชยกรรม  |       | 7,497,310            | 7,497,310            | 7,497,310            | 7,497,310            | 7,497,310            | 155,692,299           |
| - รายได้ค่าเช่าห้องพักอาศัย   |       | 853,352,882          | 853,352,882          | 853,352,882          | 853,352,882          | 853,352,882          | 17,721,086,082        |
| - รายได้ค่าส่วนกลางห้องพักอาศัย   |       | 103,621,421          | 103,621,421          | 103,621,421          | 103,621,421          | 103,621,421          | 2,151,846,167         |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายในอาคาร   |       | 84,090,821           | 84,090,821           | 84,090,821           | 84,090,821           | 84,090,821           | 1,746,265,483         |
| - รายได้ค่าเช่าที่จอดรถภายนอกอาคาร  |       | 8,515,282            | 8,515,282            | 8,515,282            | 8,515,282            | 8,515,282            | 175,151,935           |
| - รายได้จากเงินกู้รับและเงินอุดหนุนจากรัฐบาล  |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 1,947,675,900         |
| <b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>  |       | <b>1,180,562,819</b> | <b>1,180,562,819</b> | <b>1,180,562,819</b> | <b>1,180,562,819</b> | <b>1,180,562,819</b> | <b>26,462,061,613</b> |
| <b>กระแสเงินสดจ่าย</b>  |       |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| ค่าลงทุน  |       |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| - ค่าก่อสร้างอาคาร  |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 7,224,253,000         |
| ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน   |       |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร   |       | 20,004,120           | 20,604,243           | 21,222,370           | 21,859,042           | 22,514,813           | 435,448,574           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ  |       | 2,490,739            | 2,565,461            | 2,642,425            | 2,721,698            | 2,803,349            | 54,218,268            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภค  |       | 6,102,308            | 6,285,378            | 6,473,939            | 6,668,157            | 6,868,202            | 132,834,714           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าวัสดุและอุปกรณ์  |       | 2,739,811            | 2,822,006            | 2,906,666            | 2,993,866            | 3,083,682            | 59,640,064            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าดำเนินการอื่น ๆ  |       | 7,596,752            | 7,824,655            | 8,059,394            | 8,301,176            | 8,550,212            | 165,365,682           |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</b>   |       | <b>38,933,731</b>    | <b>40,101,742</b>    | <b>41,304,795</b>    | <b>42,543,939</b>    | <b>43,820,257</b>    | <b>847,507,302</b>    |
| ค่าใช้จ่ายในการบริการชุมชน  |       |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าไฟฟ้าสาธารณะ   |       | 9,215,731            | 9,492,203            | 9,776,969            | 10,070,278           | 10,372,387           | 200,607,529           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความสะอาด   |       | 9,390,083            | 9,671,786            | 9,961,939            | 10,260,797           | 10,568,621           | 205,232,654           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัย                                       |       | 9,215,731            | 9,492,203            | 9,776,969            | 10,070,278           | 10,372,387           | 200,607,529           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                                      |       | 33,375,892           | 34,377,169           | 35,408,484           | 36,470,739           | 37,564,861           | 726,524,590           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบำรุงสนามและสวนสาธารณะ                                 |       | 541,738              | 557,990              | 574,730              | 591,972              | 609,731              | 11,792,522            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าพัฒนาชุมชน   |       | 541,738              | 557,990              | 574,730              | 591,972              | 609,731              | 11,792,522            |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยประกันภัย   |       | 5,965,828            | 6,144,803            | 6,329,147            | 6,519,022            | 6,714,592            | 129,870,053           |
| - ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินจากทรัพย์สิน                                 |       | 385,824              | 385,824              | 385,824              | 385,824              | 385,824              | 11,574,720            |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริการในชุมชน</b>  |       | <b>68,632,566</b>    | <b>70,679,969</b>    | <b>72,788,793</b>    | <b>74,960,882</b>    | <b>77,198,134</b>    | <b>1,498,002,120</b>  |
| <b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>   |       | <b>107,566,297</b>   | <b>110,781,711</b>   | <b>114,093,588</b>   | <b>117,504,821</b>   | <b>121,018,390</b>   | <b>9,569,762,422</b>  |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิก่อนการจัดหาเงินทุน</b>   |       | <b>1,072,996,522</b> | <b>1,069,781,108</b> | <b>1,066,469,231</b> | <b>1,063,057,998</b> | <b>1,059,544,428</b> | <b>16,892,299,191</b> |
| <b>การจัดหาเงินทุน</b>  |       |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| -เงินกู้รับ   |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |                       |
| -จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 2                        |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     |
| -ได้ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 1 ปีที่ 15 (เงินคืน 1,758,859,033 บาท) |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     |
| -จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 3                        |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     |
| -ได้ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 2 ปีที่ 15 (เงินคืน 1,758,859,033 บาท) |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     |
| -จ่ายดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 4                        |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     |
| -ได้ถอนพันธบัตรรัฐบาลหรือระยะ 6.5 ต่อปี ครั้งที่ 3 ปีที่ 15 (เงินคืน 1,758,859,034 บาท) |       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     |
| <b>รวมเงินกู้ยืม</b>  |       | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>              |
| <b>รวมเงินสุทธิ</b>   |       | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>              |
| <b>ผลประโยชน์สุทธิหลังการจัดหาเงินทุน</b>   |       | <b>1,072,996,522</b> | <b>1,069,781,108</b> | <b>1,066,469,231</b> | <b>1,063,057,998</b> | <b>1,059,544,428</b> | <b>11,747,636,526</b> |

ตารางภาคผนวกที่ 2 ตารางแสดงมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิกรณีฐาน

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
|       |      |                |               | 6.50%      |                                 |                             |                                      |
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897    | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | 0.88166    | 178,522,056                     | 1,568,226,605               | -1,389,704,548                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | 0.82785    | 316,887,454                     | 1,487,263,907               | -1,170,376,453                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | 0.77732    | 456,248,466                     | 1,410,982,363               | -954,733,896                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 0.72988    | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 0.68533    | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 0.64351    | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 0.60423    | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 0.56735    | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 0.53273    | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 0.50021    | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 0.46968    | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 0.44102    | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 0.41410    | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 0.38883    | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 0.36510    | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 0.34281    | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 0.32189    | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 0.30224    | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 0.28380    | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 0.26648    | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 0.25021    | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 0.23494    | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 0.22060    | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 0.20714    | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 0.19450    | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 0.18263    | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 0.17148    | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 0.16101    | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 0.15119    | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 |            | 10,644,039,168                  | 7,042,218,005               | 3,601,821,164                        |

NPV. 3,601,821,164

ตารางภาคผนวกที่ 3 ตารางแสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการกรณีฐาน

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------------------------------|
|       |      |                |               |                 | 13.50376%     |                                      |
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.88103       | -339,922                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | -1,576,238,147  | 0.77621       | -1,223,491,812                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | -1,413,755,954  | 0.68386       | -966,815,388                         |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | -1,228,233,175  | 0.60250       | -740,014,173                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 528,947,758     | 0.53082       | 280,777,107                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 615,261,570     | 0.46767       | 287,738,763                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 613,481,273     | 0.41203       | 252,772,076                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 611,647,567     | 0.36301       | 222,034,183                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 609,758,850     | 0.31982       | 195,014,295                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 607,813,472     | 0.28177       | 171,264,818                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 707,058,326     | 0.24825       | 175,526,522                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 704,994,474     | 0.21871       | 154,192,161                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 702,868,706     | 0.19269       | 135,437,880                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 700,679,166     | 0.16977       | 118,952,901                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 698,423,939     | 0.14957       | 104,463,967                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 812,536,938     | 0.13178       | 107,072,867                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 810,144,367     | 0.11610       | 94,056,141                           |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 807,680,020     | 0.10229       | 82,614,359                           |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 805,141,743     | 0.09012       | 72,556,958                           |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 802,527,317     | 0.07940       | 63,716,656                           |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 933,735,723     | 0.06995       | 65,314,814                           |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 930,962,078     | 0.06163       | 57,372,400                           |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 928,105,224     | 0.05430       | 50,392,401                           |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 925,162,665     | 0.04784       | 44,256,081                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 922,131,829     | 0.04215       | 38,863,246                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 1,072,996,522   | 0.03713       | 39,841,434                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 1,069,781,108   | 0.03271       | 34,995,749                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 1,066,469,231   | 0.02882       | 30,736,710                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 1,063,057,998   | 0.02539       | 26,993,169                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 1,059,544,428   | 0.02237       | 23,703,068                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 | 16,892,299,191  |               | -568                                 |

IRR

13.50%



ตารางภาคผนวกที่ 4 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าข่ายลดลง 10%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 182,235,820    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 160,669,850                     | 1,568,226,605               | -1,407,556,754                       |
| 3     | 2554 | 344,505,712    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 285,198,709                     | 1,487,263,907               | -1,202,065,198                       |
| 4     | 2555 | 528,253,531    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 410,623,620                     | 1,410,982,363               | -1,000,358,743                       |
| 5     | 2556 | 528,253,531    | 58,000,610    | 0.72988             | 385,562,216                     | 42,333,543                  | 343,228,673                          |
| 6     | 2557 | 607,491,561    | 59,729,053    | 0.68533             | 416,334,621                     | 40,934,351                  | 375,400,270                          |
| 7     | 2558 | 607,491,561    | 61,509,350    | 0.64351             | 390,924,464                     | 39,581,636                  | 351,342,829                          |
| 8     | 2559 | 607,491,561    | 63,343,056    | 0.60423             | 367,065,233                     | 38,273,838                  | 328,791,395                          |
| 9     | 2560 | 607,491,561    | 65,231,773    | 0.56735             | 344,662,160                     | 37,009,442                  | 307,652,718                          |
| 10    | 2561 | 607,491,561    | 67,177,151    | 0.53273             | 323,626,549                     | 35,787,015                  | 287,839,534                          |
| 11    | 2562 | 698,615,295    | 69,180,891    | 0.50021             | 349,455,754                     | 34,605,112                  | 314,850,642                          |
| 12    | 2563 | 698,615,295    | 71,244,743    | 0.46968             | 328,127,728                     | 33,462,445                  | 294,665,283                          |
| 13    | 2564 | 698,615,295    | 73,370,511    | 0.44102             | 308,101,222                     | 32,357,642                  | 275,743,579                          |
| 14    | 2565 | 698,615,295    | 75,560,051    | 0.41410             | 289,296,594                     | 31,289,417                  | 258,007,176                          |
| 15    | 2566 | 698,615,295    | 77,815,278    | 0.38883             | 271,640,489                     | 30,256,681                  | 241,383,808                          |
| 16    | 2567 | 803,407,589    | 80,138,162    | 0.36510             | 293,320,094                     | 29,258,042                  | 264,062,052                          |
| 17    | 2568 | 803,407,589    | 82,530,732    | 0.34281             | 275,418,566                     | 28,292,608                  | 247,125,958                          |
| 18    | 2569 | 803,407,589    | 84,995,079    | 0.32189             | 258,608,869                     | 27,359,066                  | 231,249,803                          |
| 19    | 2570 | 803,407,589    | 87,533,357    | 0.30224             | 242,825,123                     | 26,456,432                  | 216,368,692                          |
| 20    | 2571 | 803,407,589    | 90,147,783    | 0.28380             | 228,004,664                     | 25,583,670                  | 202,420,993                          |
| 21    | 2572 | 923,918,728    | 92,840,641    | 0.26648             | 246,202,167                     | 24,739,803                  | 221,462,364                          |
| 22    | 2573 | 923,918,728    | 95,614,286    | 0.25021             | 231,175,553                     | 23,923,842                  | 207,251,711                          |
| 23    | 2574 | 923,918,728    | 98,471,140    | 0.23494             | 217,066,390                     | 23,134,908                  | 193,931,482                          |
| 24    | 2575 | 923,918,728    | 101,413,699   | 0.22060             | 203,818,319                     | 22,372,065                  | 181,446,254                          |
| 25    | 2576 | 923,918,728    | 104,444,535   | 0.20714             | 191,378,677                     | 21,634,432                  | 169,744,245                          |
| 26    | 2577 | 1,062,506,537  | 107,566,297   | 0.19450             | 206,653,271                     | 20,921,214                  | 185,732,057                          |
| 27    | 2578 | 1,062,506,537  | 110,781,711   | 0.18263             | 194,040,256                     | 20,231,510                  | 173,808,746                          |
| 28    | 2579 | 1,062,506,537  | 114,093,588   | 0.17148             | 182,197,558                     | 19,564,654                  | 162,632,904                          |
| 29    | 2580 | 1,062,506,537  | 117,504,821   | 0.16101             | 171,077,365                     | 18,919,804                  | 152,157,561                          |
| 30    | 2581 | 1,062,506,537  | 121,018,390   | 0.15119             | 160,636,113                     | 18,296,286                  | 142,339,827                          |
| รวม   |      | 24,010,623,042 | 9,569,762,422 |                     | 9,762,515,591                   | 7,042,218,005               | 2,720,297,586                        |

NPV. 2,720,297,586

ตารางภาคผนวกที่ 5 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าต่ำลง 10 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>11.8790% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.89382                | -344,858                             |
| 2     | 2553 | 182,235,820    | 1,778,722,391 | -1,596,486,571  | 0.79892                | -1,275,465,052                       |
| 3     | 2554 | 344,505,712    | 1,796,540,078 | -1,452,034,366  | 0.71409                | -1,036,887,577                       |
| 4     | 2555 | 528,253,531    | 1,815,181,543 | -1,286,928,012  | 0.63827                | -821,411,403                         |
| 5     | 2556 | 528,253,531    | 58,000,610    | 470,252,922     | 0.57050                | 268,280,703                          |
| 6     | 2557 | 607,491,561    | 59,729,053    | 547,762,508     | 0.50993                | 279,319,988                          |
| 7     | 2558 | 607,491,561    | 61,509,350    | 545,982,211     | 0.45579                | 248,851,048                          |
| 8     | 2559 | 607,491,561    | 63,343,056    | 544,148,505     | 0.40739                | 221,681,748                          |
| 9     | 2560 | 607,491,561    | 65,231,773    | 542,259,788     | 0.36414                | 197,456,852                          |
| 10    | 2561 | 607,491,561    | 67,177,151    | 540,314,410     | 0.32547                | 175,858,292                          |
| 11    | 2562 | 698,615,295    | 69,180,891    | 629,434,404     | 0.29092                | 183,112,539                          |
| 12    | 2563 | 698,615,295    | 71,244,743    | 627,370,552     | 0.26003                | 163,133,283                          |
| 13    | 2564 | 698,615,295    | 73,370,511    | 625,244,784     | 0.23242                | 145,318,768                          |
| 14    | 2565 | 698,615,295    | 75,560,051    | 623,055,244     | 0.20774                | 129,434,119                          |
| 15    | 2566 | 698,615,295    | 77,815,278    | 620,800,017     | 0.18568                | 115,272,630                          |
| 16    | 2567 | 803,407,589    | 80,138,162    | 723,269,428     | 0.16597                | 120,039,580                          |
| 17    | 2568 | 803,407,589    | 82,530,732    | 720,876,858     | 0.14835                | 106,939,198                          |
| 18    | 2569 | 803,407,589    | 84,995,079    | 718,412,510     | 0.13260                | 95,257,907                           |
| 19    | 2570 | 803,407,589    | 87,533,357    | 715,874,233     | 0.11852                | 84,843,266                           |
| 20    | 2571 | 803,407,589    | 90,147,783    | 713,259,807     | 0.10593                | 75,557,751                           |
| 21    | 2572 | 923,918,728    | 92,840,641    | 831,078,086     | 0.09469                | 78,691,460                           |
| 22    | 2573 | 923,918,728    | 95,614,286    | 828,304,442     | 0.08463                | 70,101,062                           |
| 23    | 2574 | 923,918,728    | 98,471,140    | 825,447,588     | 0.07565                | 62,441,808                           |
| 24    | 2575 | 923,918,728    | 101,413,699   | 822,505,028     | 0.06761                | 55,612,855                           |
| 25    | 2576 | 923,918,728    | 104,444,535   | 819,474,192     | 0.06044                | 49,524,923                           |
| 26    | 2577 | 1,062,506,537  | 107,566,297   | 954,940,240     | 0.05402                | 51,583,962                           |
| 27    | 2578 | 1,062,506,537  | 110,781,711   | 951,724,826     | 0.04828                | 45,952,130                           |
| 28    | 2579 | 1,062,506,537  | 114,093,588   | 948,412,949     | 0.04316                | 40,929,709                           |
| 29    | 2580 | 1,062,506,537  | 117,504,821   | 945,001,716     | 0.03857                | 36,452,496                           |
| 30    | 2581 | 1,062,506,537  | 121,018,390   | 941,488,146     | 0.03448                | 32,460,628                           |
| รวม   |      | 24,010,623,042 | 9,569,762,422 | 14,440,860,620  |                        | -184                                 |

IRR

11.88%

ตารางภาคผนวกที่ 6 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราดอกเบี้ยลดลง 20%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 161,987,395    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 142,817,645                     | 1,568,226,605               | -1,425,408,960                       |
| 3     | 2554 | 306,227,299    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 253,509,963                     | 1,487,263,907               | -1,233,753,944                       |
| 4     | 2555 | 469,558,694    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 364,998,773                     | 1,410,982,363               | -1,045,983,590                       |
| 5     | 2556 | 469,558,694    | 58,000,610    | 0.72988             | 342,721,969                     | 42,333,543                  | 300,388,427                          |
| 6     | 2557 | 539,992,499    | 59,729,053    | 0.68533             | 370,075,219                     | 40,934,351                  | 329,140,868                          |
| 7     | 2558 | 539,992,499    | 61,509,350    | 0.64351             | 347,488,413                     | 39,581,636                  | 307,906,777                          |
| 8     | 2559 | 539,992,499    | 63,343,056    | 0.60423             | 326,280,207                     | 38,273,838                  | 288,006,369                          |
| 9     | 2560 | 539,992,499    | 65,231,773    | 0.56735             | 306,366,364                     | 37,009,442                  | 269,356,922                          |
| 10    | 2561 | 539,992,499    | 67,177,151    | 0.53273             | 287,668,044                     | 35,787,015                  | 251,881,029                          |
| 11    | 2562 | 620,991,373    | 69,180,891    | 0.50021             | 310,627,337                     | 34,605,112                  | 276,022,225                          |
| 12    | 2563 | 620,991,373    | 71,244,743    | 0.46968             | 291,669,091                     | 33,462,445                  | 258,206,647                          |
| 13    | 2564 | 620,991,373    | 73,370,511    | 0.44102             | 273,867,752                     | 32,357,642                  | 241,510,110                          |
| 14    | 2565 | 620,991,373    | 75,560,051    | 0.41410             | 257,152,528                     | 31,289,417                  | 225,863,111                          |
| 15    | 2566 | 620,991,373    | 77,815,278    | 0.38883             | 241,458,213                     | 30,256,681                  | 211,201,532                          |
| 16    | 2567 | 714,140,079    | 80,138,162    | 0.36510             | 260,728,972                     | 29,258,042                  | 231,470,930                          |
| 17    | 2568 | 714,140,079    | 82,530,732    | 0.34281             | 244,816,503                     | 28,292,608                  | 216,523,895                          |
| 18    | 2569 | 714,140,079    | 84,995,079    | 0.32189             | 229,874,550                     | 27,359,066                  | 202,515,484                          |
| 19    | 2570 | 714,140,079    | 87,533,357    | 0.30224             | 215,844,554                     | 26,456,432                  | 189,388,122                          |
| 20    | 2571 | 714,140,079    | 90,147,783    | 0.28380             | 202,670,812                     | 25,583,670                  | 177,087,142                          |
| 21    | 2572 | 821,261,091    | 92,840,641    | 0.26648             | 218,846,371                     | 24,739,803                  | 194,106,568                          |
| 22    | 2573 | 821,261,091    | 95,614,286    | 0.25021             | 205,489,380                     | 23,923,842                  | 181,565,538                          |
| 23    | 2574 | 821,261,091    | 98,471,140    | 0.23494             | 192,947,902                     | 23,134,908                  | 169,812,994                          |
| 24    | 2575 | 821,261,091    | 101,413,699   | 0.22060             | 181,171,839                     | 22,372,065                  | 158,799,774                          |
| 25    | 2576 | 821,261,091    | 104,444,535   | 0.20714             | 170,114,380                     | 21,634,432                  | 148,479,948                          |
| 26    | 2577 | 944,450,255    | 107,566,297   | 0.19450             | 183,691,797                     | 20,921,214                  | 162,770,582                          |
| 27    | 2578 | 944,450,255    | 110,781,711   | 0.18263             | 172,480,228                     | 20,231,510                  | 152,248,718                          |
| 28    | 2579 | 944,450,255    | 114,093,588   | 0.17148             | 161,953,385                     | 19,564,654                  | 142,388,731                          |
| 29    | 2580 | 944,450,255    | 117,504,821   | 0.16101             | 152,068,769                     | 18,919,804                  | 133,148,965                          |
| 30    | 2581 | 944,450,255    | 121,018,390   | 0.15119             | 142,787,656                     | 18,296,286                  | 124,491,370                          |
| รวม   |      | 21,559,184,470 | 9,569,762,422 |                     | 8,880,992,014                   | 7,042,218,005               | 1,838,774,009                        |

NPV. 1,838,774,009

ตารางภาคผนวกที่ 7 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าต่ำลง 20%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>10.216121% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.90731                  | -350,061                             |
| 2     | 2553 | 161,987,395    | 1,778,722,391 | -1,616,734,996  | 0.82321                  | -1,330,909,182                       |
| 3     | 2554 | 306,227,299    | 1,796,540,078 | -1,490,312,779  | 0.74690                  | -1,113,120,576                       |
| 4     | 2555 | 469,558,694    | 1,815,181,543 | -1,345,622,849  | 0.67767                  | -911,890,927                         |
| 5     | 2556 | 469,558,694    | 58,000,610    | 411,558,085     | 0.61486                  | 253,049,369                          |
| 6     | 2557 | 539,992,499    | 59,729,053    | 480,263,445     | 0.55787                  | 267,922,167                          |
| 7     | 2558 | 539,992,499    | 61,509,350    | 478,483,149     | 0.50616                  | 242,187,117                          |
| 8     | 2559 | 539,992,499    | 63,343,056    | 476,649,443     | 0.45924                  | 218,896,013                          |
| 9     | 2560 | 539,992,499    | 65,231,773    | 474,760,726     | 0.41667                  | 197,819,501                          |
| 10    | 2561 | 539,992,499    | 67,177,151    | 472,815,347     | 0.37805                  | 178,747,842                          |
| 11    | 2562 | 620,991,373    | 69,180,891    | 551,810,482     | 0.34301                  | 189,275,410                          |
| 12    | 2563 | 620,991,373    | 71,244,743    | 549,746,630     | 0.31121                  | 171,088,848                          |
| 13    | 2564 | 620,991,373    | 73,370,511    | 547,620,863     | 0.28237                  | 154,630,060                          |
| 14    | 2565 | 620,991,373    | 75,560,051    | 545,431,322     | 0.25619                  | 139,736,232                          |
| 15    | 2566 | 620,991,373    | 77,815,278    | 543,176,095     | 0.23245                  | 126,259,654                          |
| 16    | 2567 | 714,140,079    | 80,138,162    | 634,001,918     | 0.21090                  | 133,711,638                          |
| 17    | 2568 | 714,140,079    | 82,530,732    | 631,609,348     | 0.19135                  | 120,859,712                          |
| 18    | 2569 | 714,140,079    | 84,995,079    | 629,145,000     | 0.17362                  | 109,229,009                          |
| 19    | 2570 | 714,140,079    | 87,533,357    | 626,606,723     | 0.15752                  | 98,704,971                           |
| 20    | 2571 | 714,140,079    | 90,147,783    | 623,992,297     | 0.14292                  | 89,181,603                           |
| 21    | 2572 | 821,261,091    | 92,840,641    | 728,420,450     | 0.12967                  | 94,457,193                           |
| 22    | 2573 | 821,261,091    | 95,614,286    | 725,646,805     | 0.11765                  | 85,375,249                           |
| 23    | 2574 | 821,261,091    | 98,471,140    | 722,789,952     | 0.10675                  | 77,157,105                           |
| 24    | 2575 | 821,261,091    | 101,413,699   | 719,847,392     | 0.09685                  | 69,720,099                           |
| 25    | 2576 | 821,261,091    | 104,444,535   | 716,816,556     | 0.08788                  | 62,990,972                           |
| 26    | 2577 | 944,450,255    | 107,566,297   | 836,883,958     | 0.07973                  | 66,725,595                           |
| 27    | 2578 | 944,450,255    | 110,781,711   | 833,668,544     | 0.07234                  | 60,308,416                           |
| 28    | 2579 | 944,450,255    | 114,093,588   | 830,356,667     | 0.06564                  | 54,500,460                           |
| 29    | 2580 | 944,450,255    | 117,504,821   | 826,945,434     | 0.05955                  | 49,245,428                           |
| 30    | 2581 | 944,450,255    | 121,018,390   | 823,431,865     | 0.05403                  | 44,490,847                           |
| รวม   |      | 21,559,184,470 | 9,569,762,422 | 11,989,422,049  |                          | -236                                 |

IRR

10.216121%

ตารางภาคผนวกที่ 8 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าข่ายลดลง 30%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 141,738,971    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 124,965,439                     | 1,568,226,605               | -1,443,261,165                       |
| 3     | 2554 | 267,948,887    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 221,821,218                     | 1,487,263,907               | -1,265,442,689                       |
| 4     | 2555 | 410,863,858    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 319,373,926                     | 1,410,982,363               | -1,091,608,436                       |
| 5     | 2556 | 410,863,858    | 58,000,610    | 0.72988             | 299,881,723                     | 42,333,543                  | 257,548,180                          |
| 6     | 2557 | 472,493,436    | 59,729,053    | 0.68533             | 323,815,817                     | 40,934,351                  | 282,881,466                          |
| 7     | 2558 | 472,493,436    | 61,509,350    | 0.64351             | 304,052,361                     | 39,581,636                  | 264,470,725                          |
| 8     | 2559 | 472,493,436    | 63,343,056    | 0.60423             | 285,495,181                     | 38,273,838                  | 247,221,344                          |
| 9     | 2560 | 472,493,436    | 65,231,773    | 0.56735             | 268,070,569                     | 37,009,442                  | 231,061,127                          |
| 10    | 2561 | 472,493,436    | 67,177,151    | 0.53273             | 251,709,538                     | 35,787,015                  | 215,922,523                          |
| 11    | 2562 | 543,367,452    | 69,180,891    | 0.50021             | 271,798,920                     | 34,605,112                  | 237,193,808                          |
| 12    | 2563 | 543,367,452    | 71,244,743    | 0.46968             | 255,210,455                     | 33,462,445                  | 221,748,010                          |
| 13    | 2564 | 543,367,452    | 73,370,511    | 0.44102             | 239,634,283                     | 32,357,642                  | 207,276,641                          |
| 14    | 2565 | 543,367,452    | 75,560,051    | 0.41410             | 225,008,462                     | 31,289,417                  | 193,719,045                          |
| 15    | 2566 | 543,367,452    | 77,815,278    | 0.38883             | 211,275,936                     | 30,256,681                  | 181,019,255                          |
| 16    | 2567 | 624,872,569    | 80,138,162    | 0.36510             | 228,137,851                     | 29,258,042                  | 198,879,809                          |
| 17    | 2568 | 624,872,569    | 82,530,732    | 0.34281             | 214,214,440                     | 28,292,608                  | 185,921,832                          |
| 18    | 2569 | 624,872,569    | 84,995,079    | 0.32189             | 201,140,231                     | 27,359,066                  | 173,781,165                          |
| 19    | 2570 | 624,872,569    | 87,533,357    | 0.30224             | 188,863,985                     | 26,456,432                  | 162,407,553                          |
| 20    | 2571 | 624,872,569    | 90,147,783    | 0.28380             | 177,336,961                     | 25,583,670                  | 151,753,290                          |
| 21    | 2572 | 718,603,455    | 92,840,641    | 0.26648             | 191,490,574                     | 24,739,803                  | 166,750,771                          |
| 22    | 2573 | 718,603,455    | 95,614,286    | 0.25021             | 179,803,208                     | 23,923,842                  | 155,879,366                          |
| 23    | 2574 | 718,603,455    | 98,471,140    | 0.23494             | 168,829,414                     | 23,134,908                  | 145,694,506                          |
| 24    | 2575 | 718,603,455    | 101,413,699   | 0.22060             | 158,525,359                     | 22,372,065                  | 136,153,294                          |
| 25    | 2576 | 718,603,455    | 104,444,535   | 0.20714             | 148,850,082                     | 21,634,432                  | 127,215,650                          |
| 26    | 2577 | 826,393,973    | 107,566,297   | 0.19450             | 160,730,322                     | 20,921,214                  | 139,809,108                          |
| 27    | 2578 | 826,393,973    | 110,781,711   | 0.18263             | 150,920,199                     | 20,231,510                  | 130,688,689                          |
| 28    | 2579 | 826,393,973    | 114,093,588   | 0.17148             | 141,709,212                     | 19,564,654                  | 122,144,558                          |
| 29    | 2580 | 826,393,973    | 117,504,821   | 0.16101             | 133,060,173                     | 18,919,804                  | 114,140,369                          |
| 30    | 2581 | 826,393,973    | 121,018,390   | 0.15119             | 124,939,199                     | 18,296,286                  | 106,642,913                          |
| รวม   |      | 19,107,745,899 | 9,569,762,422 |                     | 7,999,468,437                   | 7,042,218,005               | 957,250,432                          |

NPV. 957,250,432

ตารางภาคผนวกที่ 9 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าข่ายลดลง 30%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>8.4900400% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.92174                  | -355,631                             |
| 2     | 2553 | 141,738,971    | 1,778,722,391 | -1,636,983,420  | 0.84961                  | -1,390,799,121                       |
| 3     | 2554 | 267,948,887    | 1,796,540,078 | -1,528,591,191  | 0.78312                  | -1,197,076,448                       |
| 4     | 2555 | 410,863,858    | 1,815,181,543 | -1,404,317,685  | 0.72184                  | -1,013,691,274                       |
| 5     | 2556 | 410,863,858    | 58,000,610    | 352,863,248     | 0.66535                  | 234,777,915                          |
| 6     | 2557 | 472,493,436    | 59,729,053    | 412,764,383     | 0.61328                  | 253,141,379                          |
| 7     | 2558 | 472,493,436    | 61,509,350    | 410,984,086     | 0.56529                  | 232,324,783                          |
| 8     | 2559 | 472,493,436    | 63,343,056    | 409,150,380     | 0.52105                  | 213,188,624                          |
| 9     | 2560 | 472,493,436    | 65,231,773    | 407,261,664     | 0.48028                  | 195,598,003                          |
| 10    | 2561 | 472,493,436    | 67,177,151    | 405,316,285     | 0.44269                  | 179,430,277                          |
| 11    | 2562 | 543,367,452    | 69,180,891    | 474,186,561     | 0.40805                  | 193,490,878                          |
| 12    | 2563 | 543,367,452    | 71,244,743    | 472,122,709     | 0.37612                  | 177,572,905                          |
| 13    | 2564 | 543,367,452    | 73,370,511    | 469,996,941     | 0.34668                  | 162,939,480                          |
| 14    | 2565 | 543,367,452    | 75,560,051    | 467,807,400     | 0.31955                  | 149,488,790                          |
| 15    | 2566 | 543,367,452    | 77,815,278    | 465,552,174     | 0.29455                  | 137,126,065                          |
| 16    | 2567 | 624,872,569    | 80,138,162    | 544,734,408     | 0.27150                  | 147,892,668                          |
| 17    | 2568 | 624,872,569    | 82,530,732    | 542,341,838     | 0.25025                  | 135,720,503                          |
| 18    | 2569 | 624,872,569    | 84,995,079    | 539,877,490     | 0.23067                  | 124,530,841                          |
| 19    | 2570 | 624,872,569    | 87,533,357    | 537,339,213     | 0.21261                  | 114,245,839                          |
| 20    | 2571 | 624,872,569    | 90,147,783    | 534,724,787     | 0.19598                  | 104,793,225                          |
| 21    | 2572 | 718,603,455    | 92,840,641    | 625,762,813     | 0.18064                  | 113,037,795                          |
| 22    | 2573 | 718,603,455    | 95,614,286    | 622,989,169     | 0.16650                  | 103,729,566                          |
| 23    | 2574 | 718,603,455    | 98,471,140    | 620,132,315     | 0.15347                  | 95,173,567                           |
| 24    | 2575 | 718,603,455    | 101,413,699   | 617,189,756     | 0.14146                  | 87,309,514                           |
| 25    | 2576 | 718,603,455    | 104,444,535   | 614,158,919     | 0.13039                  | 80,082,024                           |
| 26    | 2577 | 826,393,973    | 107,566,297   | 718,827,676     | 0.12019                  | 86,395,180                           |
| 27    | 2578 | 826,393,973    | 110,781,711   | 715,612,262     | 0.11078                  | 79,277,673                           |
| 28    | 2579 | 826,393,973    | 114,093,588   | 712,300,385     | 0.10211                  | 72,735,842                           |
| 29    | 2580 | 826,393,973    | 117,504,821   | 708,889,153     | 0.09412                  | 66,722,774                           |
| 30    | 2581 | 826,393,973    | 121,018,390   | 705,375,583     | 0.08676                  | 61,196,269                           |
| รวม   |      | 19,107,745,899 | 9,569,762,422 | 9,537,983,477   |                          | -96                                  |

IRR 8.4900400%

ตารางภาคผนวกที่ 10 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าข่ายลดลง 40%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 121,490,546    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 107,113,234                     | 1,568,226,605               | -1,461,113,371                       |
| 3     | 2554 | 229,670,474    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 190,132,473                     | 1,487,263,907               | -1,297,131,434                       |
| 4     | 2555 | 352,169,021    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 273,749,080                     | 1,410,982,363               | -1,137,233,283                       |
| 5     | 2556 | 352,169,021    | 58,000,610    | 0.72988             | 257,041,477                     | 42,333,543                  | 214,707,934                          |
| 6     | 2557 | 404,994,374    | 59,729,053    | 0.68533             | 277,556,414                     | 40,934,351                  | 236,622,063                          |
| 7     | 2558 | 404,994,374    | 61,509,350    | 0.64351             | 260,616,310                     | 39,581,636                  | 221,034,674                          |
| 8     | 2559 | 404,994,374    | 63,343,056    | 0.60423             | 244,710,156                     | 38,273,838                  | 206,436,318                          |
| 9     | 2560 | 404,994,374    | 65,231,773    | 0.56735             | 229,774,773                     | 37,009,442                  | 192,765,331                          |
| 10    | 2561 | 404,994,374    | 67,177,151    | 0.53273             | 215,751,033                     | 35,787,015                  | 179,964,018                          |
| 11    | 2562 | 465,743,530    | 69,180,891    | 0.50021             | 232,970,503                     | 34,605,112                  | 198,365,391                          |
| 12    | 2563 | 465,743,530    | 71,244,743    | 0.46968             | 218,751,818                     | 33,462,445                  | 185,289,374                          |
| 13    | 2564 | 465,743,530    | 73,370,511    | 0.44102             | 205,400,814                     | 32,357,642                  | 173,043,172                          |
| 14    | 2565 | 465,743,530    | 75,560,051    | 0.41410             | 192,864,396                     | 31,289,417                  | 161,574,979                          |
| 15    | 2566 | 465,743,530    | 77,815,278    | 0.38883             | 181,093,660                     | 30,256,681                  | 150,836,978                          |
| 16    | 2567 | 535,605,060    | 80,138,162    | 0.36510             | 195,546,729                     | 29,258,042                  | 166,288,687                          |
| 17    | 2568 | 535,605,060    | 82,530,732    | 0.34281             | 183,612,377                     | 28,292,608                  | 155,319,770                          |
| 18    | 2569 | 535,605,060    | 84,995,079    | 0.32189             | 172,405,913                     | 27,359,066                  | 145,046,847                          |
| 19    | 2570 | 535,605,060    | 87,533,357    | 0.30224             | 161,883,416                     | 26,456,432                  | 135,426,984                          |
| 20    | 2571 | 535,605,060    | 90,147,783    | 0.28380             | 152,003,109                     | 25,583,670                  | 126,419,439                          |
| 21    | 2572 | 615,945,818    | 92,840,641    | 0.26648             | 164,134,778                     | 24,739,803                  | 139,394,975                          |
| 22    | 2573 | 615,945,818    | 95,614,286    | 0.25021             | 154,117,035                     | 23,923,842                  | 130,193,193                          |
| 23    | 2574 | 615,945,818    | 98,471,140    | 0.23494             | 144,710,927                     | 23,134,908                  | 121,576,018                          |
| 24    | 2575 | 615,945,818    | 101,413,699   | 0.22060             | 135,878,879                     | 22,372,065                  | 113,506,815                          |
| 25    | 2576 | 615,945,818    | 104,444,535   | 0.20714             | 127,585,785                     | 21,634,432                  | 105,951,353                          |
| 26    | 2577 | 708,337,691    | 107,566,297   | 0.19450             | 137,768,848                     | 20,921,214                  | 116,847,633                          |
| 27    | 2578 | 708,337,691    | 110,781,711   | 0.18263             | 129,360,171                     | 20,231,510                  | 109,128,661                          |
| 28    | 2579 | 708,337,691    | 114,093,588   | 0.17148             | 121,465,039                     | 19,564,654                  | 101,900,385                          |
| 29    | 2580 | 708,337,691    | 117,504,821   | 0.16101             | 114,051,577                     | 18,919,804                  | 95,131,773                           |
| 30    | 2581 | 708,337,691    | 121,018,390   | 0.15119             | 107,090,742                     | 18,296,286                  | 88,794,456                           |
| รวม   |      | 16,656,307,328 | 9,569,762,422 |                     | 7,117,944,860                   | 7,042,218,005               | 75,726,855                           |

NPV. 75,726,855

ตารางภาคผนวกที่ 11 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าข่ายลดลง 40%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>6.6633211% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.93753                  | -361,721                             |
| 2     | 2553 | 121,490,546    | 1,778,722,391 | -1,657,231,845  | 0.87896                  | -1,456,642,159                       |
| 3     | 2554 | 229,670,474    | 1,796,540,078 | -1,566,869,604  | 0.82405                  | -1,291,182,031                       |
| 4     | 2555 | 352,169,021    | 1,815,181,543 | -1,463,012,522  | 0.77257                  | -1,130,283,973                       |
| 5     | 2556 | 352,169,021    | 58,000,610    | 294,168,411     | 0.72431                  | 213,069,122                          |
| 6     | 2557 | 404,994,374    | 59,729,053    | 345,265,321     | 0.67906                  | 234,456,559                          |
| 7     | 2558 | 404,994,374    | 61,509,350    | 343,485,024     | 0.63664                  | 218,676,649                          |
| 8     | 2559 | 404,994,374    | 63,343,056    | 341,651,318     | 0.59687                  | 203,921,081                          |
| 9     | 2560 | 404,994,374    | 65,231,773    | 339,762,601     | 0.55958                  | 190,125,036                          |
| 10    | 2561 | 404,994,374    | 67,177,151    | 337,817,223     | 0.52463                  | 177,227,360                          |
| 11    | 2562 | 465,743,530    | 69,180,891    | 396,562,639     | 0.49185                  | 195,049,731                          |
| 12    | 2563 | 465,743,530    | 71,244,743    | 394,498,787     | 0.46113                  | 181,913,253                          |
| 13    | 2564 | 465,743,530    | 73,370,511    | 392,373,019     | 0.43232                  | 169,629,919                          |
| 14    | 2565 | 465,743,530    | 75,560,051    | 390,183,479     | 0.40531                  | 158,145,656                          |
| 15    | 2566 | 465,743,530    | 77,815,278    | 387,928,252     | 0.37999                  | 147,409,244                          |
| 16    | 2567 | 535,605,060    | 80,138,162    | 455,466,898     | 0.35625                  | 162,261,449                          |
| 17    | 2568 | 535,605,060    | 82,530,732    | 453,074,328     | 0.33400                  | 151,325,919                          |
| 18    | 2569 | 535,605,060    | 84,995,079    | 450,609,981     | 0.31313                  | 141,100,855                          |
| 19    | 2570 | 535,605,060    | 87,533,357    | 448,071,703     | 0.29357                  | 131,540,858                          |
| 20    | 2571 | 535,605,060    | 90,147,783    | 445,457,277     | 0.27523                  | 122,603,652                          |
| 21    | 2572 | 615,945,818    | 92,840,641    | 523,105,177     | 0.25804                  | 134,981,014                          |
| 22    | 2573 | 615,945,818    | 95,614,286    | 520,331,533     | 0.24192                  | 125,877,564                          |
| 23    | 2574 | 615,945,818    | 98,471,140    | 517,474,679     | 0.22681                  | 117,365,845                          |
| 24    | 2575 | 615,945,818    | 101,413,699   | 514,532,119     | 0.21264                  | 109,408,052                          |
| 25    | 2576 | 615,945,818    | 104,444,535   | 511,501,283     | 0.19935                  | 101,969,315                          |
| 26    | 2577 | 708,337,691    | 107,566,297   | 600,771,394     | 0.18690                  | 112,283,573                          |
| 27    | 2578 | 708,337,691    | 110,781,711   | 597,555,980     | 0.17522                  | 104,705,552                          |
| 28    | 2579 | 708,337,691    | 114,093,588   | 594,244,104     | 0.16428                  | 97,620,639                           |
| 29    | 2580 | 708,337,691    | 117,504,821   | 590,832,871     | 0.15402                  | 90,997,125                           |
| 30    | 2581 | 708,337,691    | 121,018,390   | 587,319,301     | 0.14439                  | 84,804,796                           |
| รวม   |      | 16,656,307,328 | 9,569,762,422 | 7,086,544,906   |                          | -69                                  |

IRR 6.6633211%



ตารางภาคผนวกที่ 12 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราดอกเบี้ยเข้าข่ายลดลง 50%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 101,242,122    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 89,261,028                      | 1,568,226,605               | -1,478,965,576                       |
| 3     | 2554 | 191,392,062    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 158,443,727                     | 1,487,263,907               | -1,328,820,180                       |
| 4     | 2555 | 293,474,184    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 228,124,233                     | 1,410,982,363               | -1,182,858,129                       |
| 5     | 2556 | 293,474,184    | 58,000,610    | 0.72988             | 214,201,231                     | 42,333,543                  | 171,867,688                          |
| 6     | 2557 | 337,495,312    | 59,729,053    | 0.68533             | 231,297,012                     | 40,934,351                  | 190,362,661                          |
| 7     | 2558 | 337,495,312    | 61,509,350    | 0.64351             | 217,180,258                     | 39,581,636                  | 177,598,622                          |
| 8     | 2559 | 337,495,312    | 63,343,056    | 0.60423             | 203,925,130                     | 38,273,838                  | 165,651,292                          |
| 9     | 2560 | 337,495,312    | 65,231,773    | 0.56735             | 191,478,978                     | 37,009,442                  | 154,469,536                          |
| 10    | 2561 | 337,495,312    | 67,177,151    | 0.53273             | 179,792,527                     | 35,787,015                  | 144,005,512                          |
| 11    | 2562 | 388,119,608    | 69,180,891    | 0.50021             | 194,142,086                     | 34,605,112                  | 159,536,974                          |
| 12    | 2563 | 388,119,608    | 71,244,743    | 0.46968             | 182,293,182                     | 33,462,445                  | 148,830,737                          |
| 13    | 2564 | 388,119,608    | 73,370,511    | 0.44102             | 171,167,345                     | 32,357,642                  | 138,809,703                          |
| 14    | 2565 | 388,119,608    | 75,560,051    | 0.41410             | 160,720,330                     | 31,289,417                  | 129,430,913                          |
| 15    | 2566 | 388,119,608    | 77,815,278    | 0.38883             | 150,911,383                     | 30,256,681                  | 120,654,702                          |
| 16    | 2567 | 446,337,550    | 80,138,162    | 0.36510             | 162,955,608                     | 29,258,042                  | 133,697,566                          |
| 17    | 2568 | 446,337,550    | 82,530,732    | 0.34281             | 153,010,314                     | 28,292,608                  | 124,717,707                          |
| 18    | 2569 | 446,337,550    | 84,995,079    | 0.32189             | 143,671,594                     | 27,359,066                  | 116,312,528                          |
| 19    | 2570 | 446,337,550    | 87,533,357    | 0.30224             | 134,902,846                     | 26,456,432                  | 108,446,414                          |
| 20    | 2571 | 446,337,550    | 90,147,783    | 0.28380             | 126,669,258                     | 25,583,670                  | 101,085,587                          |
| 21    | 2572 | 513,288,182    | 92,840,641    | 0.26648             | 136,778,982                     | 24,739,803                  | 112,039,179                          |
| 22    | 2573 | 513,288,182    | 95,614,286    | 0.25021             | 128,430,863                     | 23,923,842                  | 104,507,021                          |
| 23    | 2574 | 513,288,182    | 98,471,140    | 0.23494             | 120,592,439                     | 23,134,908                  | 97,457,531                           |
| 24    | 2575 | 513,288,182    | 101,413,699   | 0.22060             | 113,232,400                     | 22,372,065                  | 90,860,335                           |
| 25    | 2576 | 513,288,182    | 104,444,535   | 0.20714             | 106,321,487                     | 21,634,432                  | 84,687,055                           |
| 26    | 2577 | 590,281,409    | 107,566,297   | 0.19450             | 114,807,373                     | 20,921,214                  | 93,886,159                           |
| 27    | 2578 | 590,281,409    | 110,781,711   | 0.18263             | 107,800,142                     | 20,231,510                  | 87,568,632                           |
| 28    | 2579 | 590,281,409    | 114,093,588   | 0.17148             | 101,220,866                     | 19,564,654                  | 81,656,211                           |
| 29    | 2580 | 590,281,409    | 117,504,821   | 0.16101             | 95,042,981                      | 18,919,804                  | 76,123,177                           |
| 30    | 2581 | 590,281,409    | 121,018,390   | 0.15119             | 89,242,285                      | 18,296,286                  | 70,945,999                           |
| รวม   |      | 14,204,868,756 | 9,569,762,422 |                     | 6,236,421,283                   | 7,042,218,005               | -805,796,722                         |

NPV. -805,796,722

ตารางภาคผนวกที่ 13 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราการเข้าเช่าลดลง 50%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>4.6757854% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.95533                  | -368,590                             |
| 2     | 2553 | 101,242,122    | 1,778,722,391 | -1,677,480,269  | 0.91266                  | -1,530,964,110                       |
| 3     | 2554 | 191,392,062    | 1,796,540,078 | -1,605,148,016  | 0.87189                  | -1,399,510,899                       |
| 4     | 2555 | 293,474,184    | 1,815,181,543 | -1,521,707,359  | 0.83294                  | -1,267,495,493                       |
| 5     | 2556 | 293,474,184    | 58,000,610    | 235,473,574     | 0.79574                  | 187,374,800                          |
| 6     | 2557 | 337,495,312    | 59,729,053    | 277,766,258     | 0.76019                  | 211,155,410                          |
| 7     | 2558 | 337,495,312    | 61,509,350    | 275,985,962     | 0.72623                  | 200,430,389                          |
| 8     | 2559 | 337,495,312    | 63,343,056    | 274,152,256     | 0.69379                  | 190,204,916                          |
| 9     | 2560 | 337,495,312    | 65,231,773    | 272,263,539     | 0.66280                  | 180,456,818                          |
| 10    | 2561 | 337,495,312    | 67,177,151    | 270,318,160     | 0.63320                  | 171,164,108                          |
| 11    | 2562 | 388,119,608    | 69,180,891    | 318,938,717     | 0.60491                  | 192,929,538                          |
| 12    | 2563 | 388,119,608    | 71,244,743    | 316,874,865     | 0.57789                  | 183,118,816                          |
| 13    | 2564 | 388,119,608    | 73,370,511    | 314,749,098     | 0.55208                  | 173,765,423                          |
| 14    | 2565 | 388,119,608    | 75,560,051    | 312,559,557     | 0.52742                  | 164,848,599                          |
| 15    | 2566 | 388,119,608    | 77,815,278    | 310,304,330     | 0.50386                  | 156,348,699                          |
| 16    | 2567 | 446,337,550    | 80,138,162    | 366,199,388     | 0.48135                  | 176,269,709                          |
| 17    | 2568 | 446,337,550    | 82,530,732    | 363,806,818     | 0.45985                  | 167,295,838                          |
| 18    | 2569 | 446,337,550    | 84,995,079    | 361,342,471     | 0.43931                  | 158,740,277                          |
| 19    | 2570 | 446,337,550    | 87,533,357    | 358,804,193     | 0.41968                  | 150,584,020                          |
| 20    | 2571 | 446,337,550    | 90,147,783    | 356,189,767     | 0.40094                  | 142,809,300                          |
| 21    | 2572 | 513,288,182    | 92,840,641    | 420,447,541     | 0.38303                  | 161,042,760                          |
| 22    | 2573 | 513,288,182    | 95,614,286    | 417,673,896     | 0.36592                  | 152,833,979                          |
| 23    | 2574 | 513,288,182    | 98,471,140    | 414,817,042     | 0.34957                  | 145,008,423                          |
| 24    | 2575 | 513,288,182    | 101,413,699   | 411,874,483     | 0.33396                  | 137,548,367                          |
| 25    | 2576 | 513,288,182    | 104,444,535   | 408,843,647     | 0.31904                  | 130,437,068                          |
| 26    | 2577 | 590,281,409    | 107,566,297   | 482,715,113     | 0.30479                  | 147,125,774                          |
| 27    | 2578 | 590,281,409    | 110,781,711   | 479,499,698     | 0.29117                  | 139,617,366                          |
| 28    | 2579 | 590,281,409    | 114,093,588   | 476,187,822     | 0.27817                  | 132,459,738                          |
| 29    | 2580 | 590,281,409    | 117,504,821   | 472,776,589     | 0.26574                  | 125,636,596                          |
| 30    | 2581 | 590,281,409    | 121,018,390   | 469,263,019     | 0.25387                  | 119,132,272                          |
| รวม   |      | 14,204,868,756 | 9,569,762,422 | 4,635,106,335   |                          | -89                                  |

IRR 4.6757854%

ตารางภาคผนวกที่ 14 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 2,142,443,490  | 2,142,829,314  | 0.93897             | 2,011,683,736                   | 2,012,046,012               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,954,608,294  | 0.88166             | 178,522,056                     | 1,723,297,994               | -1,544,775,938                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,972,425,981  | 0.82785             | 316,887,454                     | 1,632,870,876               | -1,315,983,422                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,991,067,446  | 0.77732             | 456,248,466                     | 1,547,702,520               | -1,091,454,054                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 0.72988             | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 0.68533             | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 0.64351             | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 0.60423             | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 0.56735             | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 0.53273             | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 0.50021             | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 0.46968             | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 0.44102             | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 0.41410             | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 0.38883             | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 0.36510             | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 0.34281             | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 0.32189             | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 0.30224             | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 0.28380             | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 0.26648             | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 0.25021             | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 0.23494             | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 0.22060             | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 0.20714             | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 0.19450             | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 0.18263             | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 0.17148             | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 0.16101             | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 0.15119             | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,656,829,203 | 10,292,187,721 |                     | 10,826,919,508                  | 7,662,496,861               | 3,164,422,647                        |

NPV. 3,164,422,647

ตารางภาคผนวกที่ 15 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>12.1692989% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 2,142,443,490  | 2,142,829,314  | -385,824        | 0.89151                   | -343,966                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,954,608,294  | -1,752,124,050  | 0.79479                   | -1,392,568,922                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,972,425,981  | -1,589,641,857  | 0.70856                   | -1,126,359,813                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,991,067,446  | -1,404,119,078  | 0.63169                   | -886,967,980                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 528,947,758     | 0.56316                   | 297,881,162                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 615,261,570     | 0.50206                   | 308,898,224                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 613,481,273     | 0.44759                   | 274,589,310                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 611,647,567     | 0.39903                   | 244,066,952                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 609,758,850     | 0.35574                   | 216,916,223                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 607,813,472     | 0.31715                   | 192,766,219                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 707,058,326     | 0.28274                   | 199,912,964                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 704,994,474     | 0.25207                   | 177,704,432                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 702,868,706     | 0.22472                   | 157,947,250                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 700,679,166     | 0.20034                   | 140,372,663                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 698,423,939     | 0.17860                   | 124,740,611                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 812,536,938     | 0.15923                   | 129,377,819                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 810,144,367     | 0.14195                   | 115,001,613                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 807,680,020     | 0.12655                   | 102,213,522                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 805,141,743     | 0.11282                   | 90,837,702                           |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 802,527,317     | 0.10058                   | 80,719,803                           |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 933,735,723     | 0.08967                   | 83,728,082                           |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 930,962,078     | 0.07994                   | 74,422,039                           |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 928,105,224     | 0.07127                   | 66,145,131                           |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 925,162,665     | 0.06354                   | 58,782,060                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 922,131,829     | 0.05664                   | 52,232,313                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 1,072,996,522   | 0.05050                   | 54,184,178                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 1,069,781,108   | 0.04502                   | 48,161,545                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 1,066,469,231   | 0.04014                   | 42,802,743                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 1,063,057,998   | 0.03578                   | 38,037,278                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 1,059,544,428   | 0.03190                   | 33,798,408                           |
| รวม   |      | 26,656,829,203 | 10,292,187,721 | 16,364,641,482  |                           | -435                                 |

IRR 12.1692989%

ตารางภาคผนวกที่ 16 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 20%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,337,596,904  | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 2,194,926,352               | -366,122,955                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,130,494,198  | 0.88166             | 178,522,056                     | 1,878,369,384               | -1,699,847,328                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,148,311,885  | 0.82785             | 316,887,454                     | 1,778,477,846               | -1,461,590,391                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,166,953,350  | 0.77732             | 456,248,466                     | 1,684,422,679               | -1,228,174,213                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 0.72988             | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 0.68533             | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 0.64351             | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 0.60423             | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 0.56735             | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 0.53273             | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 0.50021             | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 0.46968             | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 0.44102             | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 0.41410             | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 0.38883             | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 0.36510             | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 0.34281             | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 0.32189             | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 0.30224             | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 0.28380             | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 0.26648             | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 0.25021             | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 0.23494             | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 0.22060             | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 0.20714             | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 0.19450             | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 0.18263             | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 0.17148             | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 0.16101             | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 0.15119             | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 11,014,613,023 |                     | 10,644,039,168                  | 8,282,775,719               | 2,361,263,450                        |

NPV. 2,361,263,450

ตารางภาคผนวกที่ 17 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 20%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>10.1645220% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,337,596,904  | -389,921,004    | 0.90773                   | -353,944,163                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,130,494,198  | -1,928,009,954  | 0.82398                   | -1,588,641,642                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,148,311,885  | -1,765,527,761  | 0.74795                   | -1,320,533,551                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,166,953,350  | -1,580,004,982  | 0.67894                   | -1,072,731,742                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 528,947,758     | 0.61630                   | 325,989,975                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 615,261,570     | 0.55944                   | 344,198,856                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 613,481,273     | 0.50782                   | 311,536,833                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 611,647,567     | 0.46096                   | 281,946,898                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 609,758,850     | 0.41843                   | 255,142,006                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 607,813,472     | 0.37982                   | 230,862,144                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 707,058,326     | 0.34478                   | 243,778,862                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 704,994,474     | 0.31297                   | 220,640,005                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 702,868,706     | 0.28409                   | 199,678,674                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 700,679,166     | 0.25788                   | 180,690,443                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 698,423,939     | 0.23409                   | 163,490,568                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 812,536,938     | 0.21249                   | 172,653,536                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 810,144,367     | 0.19288                   | 156,261,456                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 807,680,020     | 0.17509                   | 141,412,656                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 805,141,743     | 0.15893                   | 127,961,177                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 802,527,317     | 0.14427                   | 115,777,406                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 933,735,723     | 0.13096                   | 122,277,362                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 930,962,078     | 0.11887                   | 110,666,255                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 928,105,224     | 0.10791                   | 100,147,194                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 925,162,665     | 0.09795                   | 90,618,758                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 922,131,829     | 0.08891                   | 81,987,663                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 1,072,996,522   | 0.08071                   | 86,599,403                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 1,069,781,108   | 0.07326                   | 78,373,234                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 1,066,469,231   | 0.06650                   | 70,921,270                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 1,063,057,998   | 0.06037                   | 64,172,559                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 1,059,544,428   | 0.05480                   | 58,058,796                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 11,014,613,023 | 15,447,448,590  |                           | -7,109                               |

IRR 10.1645220%

ตารางภาคผนวกที่ 18 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 30%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,532,364,494  | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 2,377,806,692               | -549,003,295                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,306,380,101  | 0.88166             | 178,522,056                     | 2,033,440,773               | -1,854,918,717                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,324,197,788  | 0.82785             | 316,887,454                     | 1,924,084,815               | -1,607,197,360                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,342,839,253  | 0.77732             | 456,248,466                     | 1,821,142,837               | -1,364,894,370                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 0.72988             | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 0.68533             | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 0.64351             | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 0.60423             | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 0.56735             | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 0.53273             | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 0.50021             | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 0.46968             | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 0.44102             | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 0.41410             | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 0.38883             | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 0.36510             | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 0.34281             | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 0.32189             | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 0.30224             | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 0.28380             | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 0.26648             | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 0.25021             | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 0.23494             | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 0.22060             | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 0.20714             | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 0.19450             | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 0.18263             | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 0.17148             | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 0.16101             | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 0.15119             | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 11,737,038,322 |                     | 10,644,039,168                  | 8,903,054,575               | 1,740,984,594                        |

NPV. 1,740,984,594

ตารางภาคผนวกที่ 19 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 30%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>8.97100% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,532,364,494  | -584,688,594    | 0.91768                | -536,554,105                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,306,380,101  | -2,103,895,857  | 0.84213                | -1,771,749,610                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,324,197,788  | -1,941,413,664  | 0.77280                | -1,500,324,480                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,342,839,253  | -1,755,890,885  | 0.70918                | -1,245,242,698                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 528,947,758     | 0.65080                | 344,237,614                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 615,261,570     | 0.59722                | 367,446,515                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 613,481,273     | 0.54805                | 336,220,866                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 611,647,567     | 0.50294                | 307,619,581                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 609,758,850     | 0.46153                | 281,423,222                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 607,813,472     | 0.42354                | 257,430,887                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 707,058,326     | 0.38867                | 274,811,652                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 704,994,474     | 0.35667                | 251,451,789                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 702,868,706     | 0.32731                | 230,055,253                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 700,679,166     | 0.30036                | 210,458,096                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 698,423,939     | 0.27564                | 192,510,781                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 812,536,938     | 0.25294                | 205,526,343                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 810,144,367     | 0.23212                | 188,051,521                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 807,680,020     | 0.21301                | 172,045,536                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 805,141,743     | 0.19548                | 157,385,082                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 802,527,317     | 0.17938                | 143,959,758                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 933,735,723     | 0.16462                | 153,706,906                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 930,962,078     | 0.15106                | 140,633,924                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 928,105,224     | 0.13863                | 128,660,443                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 925,162,665     | 0.12722                | 117,694,568                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 922,131,829     | 0.11674                | 107,651,514                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 1,072,996,522   | 0.10713                | 114,951,190                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 1,069,781,108   | 0.09831                | 105,172,320                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 1,066,469,231   | 0.09022                | 96,214,721                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 1,063,057,998   | 0.08279                | 88,011,635                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 1,059,544,428   | 0.07598                | 80,498,888                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 11,737,038,322 | 14,725,023,291  |                        | -40,287                              |

IRR

8.97%



ตารางภาคผนวกที่ 20 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 40%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,727,132,084  | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 2,560,687,032               | -731,883,635                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,482,266,004  | 0.88166             | 178,522,056                     | 2,188,512,163               | -2,009,990,107                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,500,083,691  | 0.82785             | 316,887,454                     | 2,069,691,784               | -1,752,804,329                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,518,725,157  | 0.77732             | 456,248,466                     | 1,957,862,995               | -1,501,614,529                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 0.72988             | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 0.68533             | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 0.64351             | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 0.60423             | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 0.56735             | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 0.53273             | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 0.50021             | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 0.46968             | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 0.44102             | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 0.41410             | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 0.38883             | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 0.36510             | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 0.34281             | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 0.32189             | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 0.30224             | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 0.28380             | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 0.26648             | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 0.25021             | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 0.23494             | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 0.22060             | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 0.20714             | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 0.19450             | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 0.18263             | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 0.17148             | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 0.16101             | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 0.15119             | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 12,459,463,622 |                     | 10,644,039,168                  | 9,523,333,431               | 1,120,705,737                        |

NPV. 1,120,705,737

ตารางภาคผนวกที่ 21 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 40%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>7.9698590% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,727,132,084  | -779,456,184    | 0.92618                  | -721,919,846                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,482,266,004  | -2,279,781,760  | 0.85782                  | -1,955,637,830                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,500,083,691  | -2,117,299,567  | 0.79450                  | -1,682,188,154                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,518,725,157  | -1,931,776,789  | 0.73585                  | -1,421,499,882                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 528,947,758     | 0.68153                  | 360,495,882                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 615,261,570     | 0.63123                  | 388,369,100                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 613,481,273     | 0.58463                  | 358,660,784                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 611,647,567     | 0.54148                  | 331,193,090                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 609,758,850     | 0.50151                  | 305,798,332                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 607,813,472     | 0.46449                  | 282,322,064                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 707,058,326     | 0.43020                  | 304,177,906                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 704,994,474     | 0.39845                  | 280,902,228                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 702,868,706     | 0.36904                  | 259,383,153                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 700,679,166     | 0.34179                  | 239,487,935                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 698,423,939     | 0.31656                  | 221,095,876                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 812,536,938     | 0.29320                  | 238,233,392                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 810,144,367     | 0.27155                  | 219,997,944                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 807,680,020     | 0.25151                  | 203,138,794                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 805,141,743     | 0.23294                  | 187,552,938                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 802,527,317     | 0.21575                  | 173,144,466                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 933,735,723     | 0.19982                  | 186,582,807                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 930,962,078     | 0.18507                  | 172,296,876                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 928,105,224     | 0.17141                  | 159,088,373                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 925,162,665     | 0.15876                  | 146,877,900                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 922,131,829     | 0.14704                  | 135,590,264                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 1,072,996,522   | 0.13619                  | 146,128,177                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 1,069,781,108   | 0.12613                  | 134,935,770                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 1,066,469,231   | 0.11682                  | 124,588,135                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 1,063,057,998   | 0.10820                  | 115,022,875                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 1,059,544,428   | 0.10021                  | 106,180,126                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 12,459,463,622 | 14,002,597,991  |                          | -527                                 |

IRR 7.969859%

ตารางภาคผนวกที่ 22 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 50%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,921,899,674  | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 2,743,567,371               | -914,763,974                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,658,151,908  | 0.88166             | 178,522,056                     | 2,343,583,553               | -2,165,061,497                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,675,969,595  | 0.82785             | 316,887,454                     | 2,215,298,753               | -1,898,411,299                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,694,611,060  | 0.77732             | 456,248,466                     | 2,094,583,153               | -1,638,334,687                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 0.72988             | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 0.68533             | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 0.64351             | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 0.60423             | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 0.56735             | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 0.53273             | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 0.50021             | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 0.46968             | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 0.44102             | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 0.41410             | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 0.38883             | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 0.36510             | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 0.34281             | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 0.32189             | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 0.30224             | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 0.28380             | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 0.26648             | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 0.25021             | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 0.23494             | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 0.22060             | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 0.20714             | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 0.19450             | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 0.18263             | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 0.17148             | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 0.16101             | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 0.15119             | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 13,181,888,923 |                     | 10,644,039,168                  | 10,143,612,288              | 500,426,880                          |

NPV. 500,426,880

ตารางภาคผนวกที่ 23 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 50%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>7.1114849% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 2,921,899,674  | -974,223,774    | 0.93361                  | -909,542,135                         |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,658,151,908  | -2,455,667,664  | 0.87162                  | -2,140,411,505                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,675,969,595  | -2,293,185,471  | 0.81375                  | -1,866,084,263                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,694,611,060  | -2,107,662,692  | 0.75972                  | -1,601,241,931                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 528,947,758     | 0.70928                  | 375,173,653                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 615,261,570     | 0.66219                  | 407,421,290                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 613,481,273     | 0.61823                  | 379,270,687                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 611,647,567     | 0.57718                  | 353,031,355                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 609,758,850     | 0.53886                  | 328,574,654                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 607,813,472     | 0.50308                  | 305,780,625                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 707,058,326     | 0.46968                  | 332,092,569                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 704,994,474     | 0.43850                  | 309,138,667                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 702,868,706     | 0.40939                  | 287,743,905                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 700,679,166     | 0.38220                  | 267,802,380                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 698,423,939     | 0.35683                  | 249,217,217                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 812,536,938     | 0.33314                  | 270,686,118                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 810,144,367     | 0.31102                  | 251,970,291                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 807,680,020     | 0.29037                  | 234,526,047                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 805,141,743     | 0.27109                  | 218,266,680                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 802,527,317     | 0.25309                  | 203,113,244                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 933,735,723     | 0.23629                  | 220,631,480                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 930,962,078     | 0.22060                  | 205,371,165                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 928,105,224     | 0.20595                  | 191,146,983                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 925,162,665     | 0.19228                  | 177,890,277                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 922,131,829     | 0.17951                  | 165,535,573                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 1,072,996,522   | 0.16760                  | 179,829,925                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 1,069,781,108   | 0.15647                  | 167,386,510                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 1,066,469,231   | 0.14608                  | 155,789,825                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 1,063,057,998   | 0.13638                  | 144,980,913                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 1,059,544,428   | 0.12733                  | 134,907,554                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 13,181,888,923 | 13,280,172,690  |                          | -247                                 |

IRR

7.1114849%

ตารางภาคผนวกที่ 24 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 60%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 3,116,667,264  | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 2,926,447,711               | -1,097,644,314                       |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,834,037,811  | 0.88166             | 178,522,056                     | 2,498,654,942               | -2,320,132,886                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,851,855,498  | 0.82785             | 316,887,454                     | 2,360,905,722               | -2,044,018,268                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,870,496,963  | 0.77732             | 456,248,466                     | 2,231,303,311               | -1,775,054,845                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 0.72988             | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 0.68533             | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 0.64351             | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 0.60423             | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 0.56735             | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 0.53273             | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 0.50021             | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 0.46968             | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 0.44102             | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 0.41410             | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 0.38883             | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 0.36510             | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 0.34281             | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 0.32189             | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 0.30224             | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 0.28380             | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 0.26648             | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 0.25021             | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 0.23494             | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 0.22060             | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 0.20714             | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 0.19450             | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 0.18263             | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 0.17148             | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 0.16101             | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 0.15119             | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 13,904,314,222 |                     | 10,644,039,168                  | 10,763,891,144              | -119,851,976                         |

NPV. -119,851,976

ตารางภาคผนวกที่ 24 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 60%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 3,116,667,264  | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 2,926,447,711               | -1,097,644,314                       |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,834,037,811  | 0.88166             | 178,522,056                     | 2,498,654,942               | -2,320,132,886                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,851,855,498  | 0.82785             | 316,887,454                     | 2,360,905,722               | -2,044,018,268                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,870,496,963  | 0.77732             | 456,248,466                     | 2,231,303,311               | -1,775,054,845                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 0.72988             | 428,402,462                     | 42,333,543                  | 386,068,919                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 0.68533             | 462,594,024                     | 40,934,351                  | 421,659,673                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 0.64351             | 434,360,516                     | 39,581,636                  | 394,778,880                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 0.60423             | 407,850,259                     | 38,273,838                  | 369,576,421                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 0.56735             | 382,957,955                     | 37,009,442                  | 345,948,513                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 0.53273             | 359,585,055                     | 35,787,015                  | 323,798,040                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 0.50021             | 388,284,171                     | 34,605,112                  | 353,679,059                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 0.46968             | 364,586,364                     | 33,462,445                  | 331,123,919                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 0.44102             | 342,334,691                     | 32,357,642                  | 309,977,048                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 0.41410             | 321,440,660                     | 31,289,417                  | 290,151,242                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 0.38883             | 301,822,766                     | 30,256,681                  | 271,566,085                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 0.36510             | 325,911,215                     | 29,258,042                  | 296,653,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 0.34281             | 306,020,629                     | 28,292,608                  | 277,728,021                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 0.32189             | 287,343,188                     | 27,359,066                  | 259,984,122                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 0.30224             | 269,805,693                     | 26,456,432                  | 243,349,261                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 0.28380             | 253,338,515                     | 25,583,670                  | 227,754,845                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 0.26648             | 273,557,963                     | 24,739,803                  | 248,818,160                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 0.25021             | 256,861,725                     | 23,923,842                  | 232,937,884                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 0.23494             | 241,184,878                     | 23,134,908                  | 218,049,970                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 0.22060             | 226,464,799                     | 22,372,065                  | 204,092,734                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 0.20714             | 212,642,975                     | 21,634,432                  | 191,008,543                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 0.19450             | 229,614,746                     | 20,921,214                  | 208,693,532                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 0.18263             | 215,600,285                     | 20,231,510                  | 195,368,775                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 0.17148             | 202,441,732                     | 19,564,654                  | 182,877,077                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 0.16101             | 190,085,961                     | 18,919,804                  | 171,166,157                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 0.15119             | 178,484,570                     | 18,296,286                  | 160,188,284                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 13,904,314,222 |                     | 10,644,039,168                  | 10,763,891,144              | -119,851,976                         |

NPV. -119,851,976

ตารางภาคผนวกที่ 25 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 60%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน         | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>6.362653% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 3,116,667,264  | -1,168,991,364  | 0.94018                 | -1,099,062,301                       |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 2,834,037,811  | -2,631,553,567  | 0.88394                 | -2,326,130,197                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 2,851,855,498  | -2,469,071,374  | 0.83106                 | -2,051,946,456                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 2,870,496,963  | -2,283,548,595  | 0.78135                 | -1,784,241,561                       |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610     | 528,947,758     | 0.73461                 | 388,568,197                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053     | 615,261,570     | 0.69066                 | 424,937,171                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350     | 613,481,273     | 0.64935                 | 398,361,611                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056     | 611,647,567     | 0.61050                 | 373,411,452                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773     | 609,758,850     | 0.57398                 | 349,989,995                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151     | 607,813,472     | 0.53965                 | 328,003,501                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891     | 707,058,326     | 0.50736                 | 358,735,940                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743     | 704,994,474     | 0.47701                 | 336,291,529                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511     | 702,868,706     | 0.44848                 | 315,221,152                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051     | 700,679,166     | 0.42165                 | 295,441,370                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278     | 698,423,939     | 0.39643                 | 276,873,408                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162     | 812,536,938     | 0.37271                 | 302,842,267                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732     | 810,144,367     | 0.35042                 | 283,887,549                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079     | 807,680,020     | 0.32945                 | 266,093,413                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357     | 805,141,743     | 0.30975                 | 249,389,434                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783     | 802,527,317     | 0.29122                 | 233,709,598                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641     | 933,735,723     | 0.27380                 | 255,653,106                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286     | 930,962,078     | 0.25742                 | 239,646,396                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140     | 928,105,224     | 0.24202                 | 224,619,098                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699    | 925,162,665     | 0.22754                 | 210,512,438                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535    | 922,131,829     | 0.21393                 | 197,271,662                          |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297    | 1,072,996,522   | 0.20113                 | 215,813,936                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711    | 1,069,781,108   | 0.18910                 | 202,295,607                          |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588    | 1,066,469,231   | 0.17779                 | 189,605,432                          |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821    | 1,063,057,998   | 0.16715                 | 177,693,334                          |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390    | 1,059,544,428   | 0.15715                 | 166,511,645                          |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 13,904,314,222 | 12,557,747,391  |                         | -273                                 |

IRR

6.362653%

ตารางภาคผนวกที่ 26 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราคิดลด 9.5%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>9.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.91324             | 1,778,699,434                   | 1,779,051,785               | -352,351                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | 0.83401             | 168,874,087                     | 1,483,474,040               | -1,314,599,953                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | 0.76165             | 291,549,059                     | 1,368,341,937               | -1,076,792,877                       |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | 0.69557             | 408,266,024                     | 1,262,593,087               | -854,327,062                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 0.63523             | 372,846,038                     | 36,843,611                  | 336,002,427                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 0.58012             | 391,573,535                     | 34,649,839                  | 356,923,696                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 0.52979             | 357,601,257                     | 32,586,854                  | 325,014,403                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 0.48382             | 326,576,663                     | 30,646,891                  | 295,929,773                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 0.44185             | 298,243,257                     | 28,822,528                  | 269,420,729                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 0.40351             | 272,368,166                     | 27,106,921                  | 245,261,245                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 0.36851             | 286,048,809                     | 25,493,573                  | 260,555,235                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 0.33654             | 261,231,665                     | 23,976,350                  | 237,255,315                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 0.30734             | 238,567,808                     | 22,549,546                  | 216,018,262                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 0.28067             | 217,870,166                     | 21,207,742                  | 196,662,424                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 0.25632             | 198,967,965                     | 19,945,846                  | 179,022,119                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 0.23409             | 208,961,851                     | 18,759,142                  | 190,202,709                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 0.21378             | 190,833,405                     | 17,643,172                  | 173,190,232                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 0.19523             | 174,276,960                     | 16,593,589                  | 157,683,370                          |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 0.17829             | 159,156,829                     | 15,606,497                  | 143,550,332                          |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 0.16282             | 145,348,930                     | 14,678,223                  | 130,670,708                          |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 0.14870             | 152,648,826                     | 13,805,125                  | 138,843,701                          |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 0.13580             | 139,405,991                     | 12,984,133                  | 126,421,857                          |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 0.12402             | 127,310,868                     | 12,211,898                  | 115,098,969                          |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 0.11326             | 116,265,933                     | 11,485,710                  | 104,780,223                          |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 0.10343             | 106,178,793                     | 10,802,698                  | 95,376,095                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 0.09446             | 111,512,422                     | 10,160,390                  | 101,352,032                          |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 0.08626             | 101,837,710                     | 9,556,252                   | 92,281,458                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 0.07878             | 93,002,378                      | 8,988,065                   | 84,014,313                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 0.07194             | 84,933,231                      | 8,453,649                   | 76,479,582                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 0.06570             | 77,565,338                      | 7,951,150                   | 69,614,188                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 |                     | 7,858,523,397                   | 6,386,970,242               | 1,471,553,155                        |

NPV. 1,471,553,155



ตารางภาคผนวกที่ 27 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราคิดลด 9.5 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราดอกเบี้ย<br>13.50376% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.88103                    | -339,922                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | -1,576,238,147  | 0.77621                    | -1,223,491,812                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | -1,413,755,954  | 0.68386                    | -966,815,388                         |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | -1,228,233,175  | 0.60250                    | -740,014,173                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 528,947,758     | 0.53082                    | 280,777,107                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 615,261,570     | 0.46767                    | 287,738,763                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 613,481,273     | 0.41203                    | 252,772,076                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 611,647,567     | 0.36301                    | 222,034,183                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 609,758,850     | 0.31982                    | 195,014,295                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 607,813,472     | 0.28177                    | 171,264,818                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 707,058,326     | 0.24825                    | 175,526,522                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 704,994,474     | 0.21871                    | 154,192,161                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 702,868,706     | 0.19269                    | 135,437,880                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 700,679,166     | 0.16977                    | 118,952,901                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 698,423,939     | 0.14957                    | 104,463,967                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 812,536,938     | 0.13178                    | 107,072,867                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 810,144,367     | 0.11610                    | 94,056,141                           |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 807,680,020     | 0.10229                    | 82,614,359                           |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 805,141,743     | 0.09012                    | 72,556,958                           |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 802,527,317     | 0.07940                    | 63,716,656                           |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 933,735,723     | 0.06995                    | 65,314,814                           |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 930,962,078     | 0.06163                    | 57,372,400                           |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 928,105,224     | 0.05430                    | 50,392,401                           |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 925,162,665     | 0.04784                    | 44,256,081                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 922,131,829     | 0.04215                    | 38,863,246                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 1,072,996,522   | 0.03713                    | 39,841,434                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 1,069,781,108   | 0.03271                    | 34,995,749                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 1,066,469,231   | 0.02882                    | 30,736,710                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 1,063,057,998   | 0.02539                    | 26,993,169                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 1,059,544,428   | 0.02237                    | 23,703,068                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 | 16,892,299,191  |                            | -568                                 |

IRR

13.50%

ตารางภาคผนวกที่ 28 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราคิดลด 12.5%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>12.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.88889              | 1,731,267,683                   | 1,731,610,638               | -342,955                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | 0.79012              | 159,987,458                     | 1,405,409,472               | -1,245,422,013                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | 0.70233              | 268,841,539                     | 1,261,767,586               | -992,926,047                         |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | 0.62430              | 366,428,931                     | 1,133,208,761               | -766,779,830                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 0.55493              | 325,714,671                     | 32,186,220                  | 293,528,451                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 0.49327              | 332,952,625                     | 29,462,550                  | 303,490,075                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 0.43846              | 295,957,739                     | 26,969,513                  | 268,988,226                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 0.38974              | 263,073,545                     | 24,687,576                  | 238,385,970                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 0.34644              | 233,843,077                     | 22,598,830                  | 211,244,246                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 0.30795              | 207,860,662                     | 20,686,935                  | 187,173,727                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 0.27373              | 212,479,961                     | 18,936,885                  | 193,543,075                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 0.24332              | 188,870,645                     | 17,334,915                  | 171,535,730                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 0.21628              | 167,885,018                     | 15,868,574                  | 152,016,444                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 0.19225              | 149,231,213                     | 14,526,344                  | 134,704,869                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 0.17089              | 132,649,967                     | 13,297,697                  | 119,352,270                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 0.15190              | 135,598,240                     | 12,173,067                  | 123,425,173                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 0.13502              | 120,531,670                     | 11,143,547                  | 109,388,123                          |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 0.12002              | 107,138,865                     | 10,201,109                  | 96,937,756                           |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 0.10669              | 95,235,043                      | 9,338,496                   | 85,896,547                           |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 0.09483              | 84,653,272                      | 8,548,804                   | 76,104,468                           |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 0.08429              | 86,534,228                      | 7,825,909                   | 78,708,319                           |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 0.07493              | 76,919,314                      | 7,164,187                   | 69,755,127                           |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 0.06660              | 68,373,066                      | 6,558,473                   | 61,814,592                           |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 0.05920              | 60,775,374                      | 6,003,894                   | 54,771,480                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 0.05262              | 54,022,555                      | 5,496,289                   | 48,526,265                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 0.04678              | 55,223,187                      | 5,031,629                   | 50,191,558                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 0.04158              | 49,087,802                      | 4,606,304                   | 44,481,498                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 0.03696              | 43,633,602                      | 4,216,899                   | 39,416,703                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 0.03285              | 38,785,030                      | 3,860,386                   | 34,924,644                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 0.02920              | 34,475,976                      | 3,534,100                   | 30,941,876                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 |                      | 6,148,031,959                   | 5,874,255,590               | 273,776,369                          |

NPV. 273,776,369

ตารางภาคผนวกที่ 29 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราคิดลด 12.5 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>13.50376% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.88103                 | -339,922                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | -1,576,238,147  | 0.77621                 | -1,223,491,812                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | -1,413,755,954  | 0.68386                 | -966,815,388                         |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | -1,228,233,175  | 0.60250                 | -740,014,173                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 528,947,758     | 0.53082                 | 280,777,107                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 615,261,570     | 0.46767                 | 287,738,763                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 613,481,273     | 0.41203                 | 252,772,076                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 611,647,567     | 0.36301                 | 222,034,183                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 609,758,850     | 0.31982                 | 195,014,295                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 607,813,472     | 0.28177                 | 171,264,818                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 707,058,326     | 0.24825                 | 175,526,522                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 704,994,474     | 0.21871                 | 154,192,161                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 702,868,706     | 0.19269                 | 135,437,880                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 700,679,166     | 0.16977                 | 118,952,901                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 698,423,939     | 0.14957                 | 104,463,967                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 812,536,938     | 0.13178                 | 107,072,867                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 810,144,367     | 0.11610                 | 94,056,141                           |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 807,680,020     | 0.10229                 | 82,614,359                           |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 805,141,743     | 0.09012                 | 72,556,958                           |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 802,527,317     | 0.07940                 | 63,716,656                           |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 933,735,723     | 0.06995                 | 65,314,814                           |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 930,962,078     | 0.06163                 | 57,372,400                           |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 928,105,224     | 0.05430                 | 50,392,401                           |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 925,162,665     | 0.04784                 | 44,256,081                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 922,131,829     | 0.04215                 | 38,863,246                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 1,072,996,522   | 0.03713                 | 39,841,434                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 1,069,781,108   | 0.03271                 | 34,995,749                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 1,066,469,231   | 0.02882                 | 30,736,710                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 1,063,057,998   | 0.02539                 | 26,993,169                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 1,059,544,428   | 0.02237                 | 23,703,068                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 | 16,892,299,191  |                         | -568                                 |

IRR 13.50%

ตารางภาคผนวกที่ 30 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีอัตราคิดลด 15.0%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>15.00% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.86957              | 1,693,630,794                   | 1,693,966,293               | -335,499                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | 0.75614              | 153,107,246                     | 1,344,970,264               | -1,191,863,017                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | 0.65752              | 251,686,686                     | 1,181,253,846               | -929,567,160                         |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | 0.57175              | 335,589,490                     | 1,037,835,493               | -702,246,003                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 0.49718              | 291,817,229                     | 28,836,569                  | 262,980,660                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 0.43233              | 291,817,346                     | 25,822,542                  | 265,994,804                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 0.37594              | 253,753,950                     | 23,123,641                  | 230,630,309                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 0.32690              | 220,655,785                     | 20,706,972                  | 199,948,813                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 0.28426              | 191,874,185                     | 18,542,914                  | 173,331,270                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 0.24719              | 166,847,557                     | 16,605,184                  | 150,242,373                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 0.21494              | 166,847,186                     | 14,869,948                  | 151,977,238                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 0.18691              | 145,084,543                     | 13,316,141                  | 131,768,402                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 0.16253              | 126,160,607                     | 11,924,762                  | 114,235,845                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 0.14133              | 109,705,112                     | 10,678,826                  | 99,026,286                           |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 0.12289              | 95,395,142                      | 9,563,031                   | 85,832,112                           |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 0.10687              | 95,395,724                      | 8,563,965                   | 86,831,760                           |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 0.09293              | 82,952,726                      | 7,669,251                   | 75,283,475                           |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 0.08081              | 72,132,611                      | 6,868,027                   | 65,264,584                           |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 0.07027              | 62,723,816                      | 6,150,531                   | 56,573,285                           |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 0.06110              | 54,542,449                      | 5,508,030                   | 49,034,419                           |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 0.05313              | 54,543,029                      | 4,932,716                   | 49,610,313                           |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 0.04620              | 47,428,855                      | 4,417,476                   | 43,011,379                           |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 0.04017              | 41,241,679                      | 3,955,980                   | 37,285,699                           |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 0.03493              | 35,862,419                      | 3,542,786                   | 32,319,633                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 0.03038              | 31,185,337                      | 3,172,816                   | 28,012,521                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 0.02642              | 31,184,567                      | 2,841,364                   | 28,343,203                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 0.02297              | 27,117,528                      | 2,544,656                   | 24,572,872                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 0.01997              | 23,580,562                      | 2,278,905                   | 21,301,656                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 0.01737              | 20,505,196                      | 2,040,941                   | 18,464,254                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 0.01510              | 17,830,040                      | 1,827,741                   | 16,002,300                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 |                      | 5,192,199,396                   | 5,518,331,610               | -326,132,214                         |

NPV. -326,132,214

ตารางภาคผนวกที่ 31 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีอัตราคิดลด 15 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>13.50376% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.88103                 | -339,922                             |
| 2     | 2553 | 202,484,244    | 1,778,722,391 | -1,576,238,147  | 0.77621                 | -1,223,491,812                       |
| 3     | 2554 | 382,784,124    | 1,796,540,078 | -1,413,755,954  | 0.68386                 | -966,815,388                         |
| 4     | 2555 | 586,948,368    | 1,815,181,543 | -1,228,233,175  | 0.60250                 | -740,014,173                         |
| 5     | 2556 | 586,948,368    | 58,000,610    | 528,947,758     | 0.53082                 | 280,777,107                          |
| 6     | 2557 | 674,990,623    | 59,729,053    | 615,261,570     | 0.46767                 | 287,738,763                          |
| 7     | 2558 | 674,990,623    | 61,509,350    | 613,481,273     | 0.41203                 | 252,772,076                          |
| 8     | 2559 | 674,990,623    | 63,343,056    | 611,647,567     | 0.36301                 | 222,034,183                          |
| 9     | 2560 | 674,990,623    | 65,231,773    | 609,758,850     | 0.31982                 | 195,014,295                          |
| 10    | 2561 | 674,990,623    | 67,177,151    | 607,813,472     | 0.28177                 | 171,264,818                          |
| 11    | 2562 | 776,239,217    | 69,180,891    | 707,058,326     | 0.24825                 | 175,526,522                          |
| 12    | 2563 | 776,239,217    | 71,244,743    | 704,994,474     | 0.21871                 | 154,192,161                          |
| 13    | 2564 | 776,239,217    | 73,370,511    | 702,868,706     | 0.19269                 | 135,437,880                          |
| 14    | 2565 | 776,239,217    | 75,560,051    | 700,679,166     | 0.16977                 | 118,952,901                          |
| 15    | 2566 | 776,239,217    | 77,815,278    | 698,423,939     | 0.14957                 | 104,463,967                          |
| 16    | 2567 | 892,675,099    | 80,138,162    | 812,536,938     | 0.13178                 | 107,072,867                          |
| 17    | 2568 | 892,675,099    | 82,530,732    | 810,144,367     | 0.11610                 | 94,056,141                           |
| 18    | 2569 | 892,675,099    | 84,995,079    | 807,680,020     | 0.10229                 | 82,614,359                           |
| 19    | 2570 | 892,675,099    | 87,533,357    | 805,141,743     | 0.09012                 | 72,556,958                           |
| 20    | 2571 | 892,675,099    | 90,147,783    | 802,527,317     | 0.07940                 | 63,716,656                           |
| 21    | 2572 | 1,026,576,364  | 92,840,641    | 933,735,723     | 0.06995                 | 65,314,814                           |
| 22    | 2573 | 1,026,576,364  | 95,614,286    | 930,962,078     | 0.06163                 | 57,372,400                           |
| 23    | 2574 | 1,026,576,364  | 98,471,140    | 928,105,224     | 0.05430                 | 50,392,401                           |
| 24    | 2575 | 1,026,576,364  | 101,413,699   | 925,162,665     | 0.04784                 | 44,256,081                           |
| 25    | 2576 | 1,026,576,364  | 104,444,535   | 922,131,829     | 0.04215                 | 38,863,246                           |
| 26    | 2577 | 1,180,562,819  | 107,566,297   | 1,072,996,522   | 0.03713                 | 39,841,434                           |
| 27    | 2578 | 1,180,562,819  | 110,781,711   | 1,069,781,108   | 0.03271                 | 34,995,749                           |
| 28    | 2579 | 1,180,562,819  | 114,093,588   | 1,066,469,231   | 0.02882                 | 30,736,710                           |
| 29    | 2580 | 1,180,562,819  | 117,504,821   | 1,063,057,998   | 0.02539                 | 26,993,169                           |
| 30    | 2581 | 1,180,562,819  | 121,018,390   | 1,059,544,428   | 0.02237                 | 23,703,068                           |
| รวม   |      | 26,462,061,613 | 9,569,762,422 | 16,892,299,191  |                         | -568                                 |

IRR

13.50%

ตารางภาคผนวกที่ 32 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าเช่าลดลง 10%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 184,077,348    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 162,293,451                     | 1,568,226,605               | -1,405,933,154                       |
| 3     | 2554 | 348,188,748    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 288,247,707                     | 1,487,263,907               | -1,199,016,200                       |
| 4     | 2555 | 533,778,096    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 414,917,991                     | 1,410,982,363               | -996,064,372                         |
| 5     | 2556 | 533,778,096    | 58,000,610    | 0.72988             | 389,594,490                     | 42,333,543                  | 347,260,948                          |
| 6     | 2557 | 613,844,810    | 59,729,053    | 0.68533             | 420,688,719                     | 40,934,351                  | 379,754,368                          |
| 7     | 2558 | 613,844,810    | 61,509,350    | 0.64351             | 395,012,819                     | 39,581,636                  | 355,431,183                          |
| 8     | 2559 | 613,844,810    | 63,343,056    | 0.60423             | 370,904,064                     | 38,273,838                  | 332,630,226                          |
| 9     | 2560 | 613,844,810    | 65,231,773    | 0.56735             | 348,266,695                     | 37,009,442                  | 311,257,253                          |
| 10    | 2561 | 613,844,810    | 67,177,151    | 0.53273             | 327,011,090                     | 35,787,015                  | 291,224,075                          |
| 11    | 2562 | 705,921,532    | 69,180,891    | 0.50021             | 353,110,421                     | 34,605,112                  | 318,505,309                          |
| 12    | 2563 | 705,921,532    | 71,244,743    | 0.46968             | 331,559,343                     | 33,462,445                  | 298,096,898                          |
| 13    | 2564 | 705,921,532    | 73,370,511    | 0.44102             | 311,323,396                     | 32,357,642                  | 278,965,754                          |
| 14    | 2565 | 705,921,532    | 75,560,051    | 0.41410             | 292,322,106                     | 31,289,417                  | 261,032,689                          |
| 15    | 2566 | 705,921,532    | 77,815,278    | 0.38883             | 274,481,352                     | 30,256,681                  | 244,224,670                          |
| 16    | 2567 | 811,809,762    | 80,138,162    | 0.36510             | 296,387,685                     | 29,258,042                  | 267,129,643                          |
| 17    | 2568 | 811,809,762    | 82,530,732    | 0.34281             | 278,298,940                     | 28,292,608                  | 250,006,332                          |
| 18    | 2569 | 811,809,762    | 84,995,079    | 0.32189             | 261,313,444                     | 27,359,066                  | 233,954,378                          |
| 19    | 2570 | 811,809,762    | 87,533,357    | 0.30224             | 245,364,630                     | 26,456,432                  | 218,908,198                          |
| 20    | 2571 | 811,809,762    | 90,147,783    | 0.28380             | 230,389,175                     | 25,583,670                  | 204,805,505                          |
| 21    | 2572 | 933,581,226    | 92,840,641    | 0.26648             | 248,776,991                     | 24,739,803                  | 224,037,188                          |
| 22    | 2573 | 933,581,226    | 95,614,286    | 0.25021             | 233,593,226                     | 23,923,842                  | 209,669,384                          |
| 23    | 2574 | 933,581,226    | 98,471,140    | 0.23494             | 219,336,507                     | 23,134,908                  | 196,201,599                          |
| 24    | 2575 | 933,581,226    | 101,413,699   | 0.22060             | 205,949,886                     | 22,372,065                  | 183,577,821                          |
| 25    | 2576 | 933,581,226    | 104,444,535   | 0.20714             | 193,380,148                     | 21,634,432                  | 171,745,716                          |
| 26    | 2577 | 1,073,618,410  | 107,566,297   | 0.19450             | 208,814,486                     | 20,921,214                  | 187,893,272                          |
| 27    | 2578 | 1,073,618,410  | 110,781,711   | 0.18263             | 196,069,562                     | 20,231,510                  | 175,838,052                          |
| 28    | 2579 | 1,073,618,410  | 114,093,588   | 0.17148             | 184,103,011                     | 19,564,654                  | 164,538,357                          |
| 29    | 2580 | 1,073,618,410  | 117,504,821   | 0.16101             | 172,866,521                     | 18,919,804                  | 153,946,717                          |
| 30    | 2581 | 1,073,618,410  | 121,018,390   | 0.15119             | 162,316,073                     | 18,296,286                  | 144,019,787                          |
| รวม   |      | 24,241,376,888 | 9,569,762,422 |                     | 9,845,497,325                   | 7,042,218,005               | 2,803,279,320                        |

NPV. 2,803,279,320

ตารางภาคผนวกที่ 33 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าเช่าลดลง 10 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>12.033214% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.89259                  | -344,383                             |
| 2     | 2553 | 184,077,348    | 1,778,722,391 | -1,594,645,043  | 0.79672                  | -1,270,487,193                       |
| 3     | 2554 | 348,188,748    | 1,796,540,078 | -1,448,351,330  | 0.71115                  | -1,029,990,703                       |
| 4     | 2555 | 533,778,096    | 1,815,181,543 | -1,281,403,447  | 0.63477                  | -813,390,059                         |
| 5     | 2556 | 533,778,096    | 58,000,610    | 475,777,486     | 0.56659                  | 269,568,863                          |
| 6     | 2557 | 613,844,810    | 59,729,053    | 554,115,757     | 0.50573                  | 280,233,516                          |
| 7     | 2558 | 613,844,810    | 61,509,350    | 552,335,460     | 0.45141                  | 249,330,303                          |
| 8     | 2559 | 613,844,810    | 63,343,056    | 550,501,755     | 0.40293                  | 221,811,470                          |
| 9     | 2560 | 613,844,810    | 65,231,773    | 548,613,038     | 0.35965                  | 197,308,130                          |
| 10    | 2561 | 613,844,810    | 67,177,151    | 546,667,659     | 0.32102                  | 175,491,252                          |
| 11    | 2562 | 705,921,532    | 69,180,891    | 636,740,641     | 0.28654                  | 182,451,663                          |
| 12    | 2563 | 705,921,532    | 71,244,743    | 634,676,789     | 0.25576                  | 162,326,840                          |
| 13    | 2564 | 705,921,532    | 73,370,511    | 632,551,021     | 0.22829                  | 144,406,970                          |
| 14    | 2565 | 705,921,532    | 75,560,051    | 630,361,481     | 0.20377                  | 128,450,020                          |
| 15    | 2566 | 705,921,532    | 77,815,278    | 628,106,254     | 0.18189                  | 114,243,106                          |
| 16    | 2567 | 811,809,762    | 80,138,162    | 731,671,600     | 0.16235                  | 118,786,884                          |
| 17    | 2568 | 811,809,762    | 82,530,732    | 729,279,030     | 0.14491                  | 105,681,283                          |
| 18    | 2569 | 811,809,762    | 84,995,079    | 726,814,683     | 0.12935                  | 94,011,299                           |
| 19    | 2570 | 811,809,762    | 87,533,357    | 724,276,405     | 0.11546                  | 83,621,332                           |
| 20    | 2571 | 811,809,762    | 90,147,783    | 721,661,979     | 0.10305                  | 74,370,154                           |
| 21    | 2572 | 933,581,226    | 92,840,641    | 840,740,585     | 0.09199                  | 77,335,523                           |
| 22    | 2573 | 933,581,226    | 95,614,286    | 837,966,940     | 0.08211                  | 68,801,276                           |
| 23    | 2574 | 933,581,226    | 98,471,140    | 835,110,086     | 0.07329                  | 61,201,878                           |
| 24    | 2575 | 933,581,226    | 101,413,699   | 832,167,527     | 0.06542                  | 54,436,239                           |
| 25    | 2576 | 933,581,226    | 104,444,535   | 829,136,691     | 0.05839                  | 48,412,462                           |
| 26    | 2577 | 1,073,618,410  | 107,566,297   | 966,052,113     | 0.05212                  | 50,347,738                           |
| 27    | 2578 | 1,073,618,410  | 110,781,711   | 962,836,699     | 0.04652                  | 44,791,163                           |
| 28    | 2579 | 1,073,618,410  | 114,093,588   | 959,524,822     | 0.04152                  | 39,842,349                           |
| 29    | 2580 | 1,073,618,410  | 117,504,821   | 956,113,589     | 0.03706                  | 35,436,438                           |
| 30    | 2581 | 1,073,618,410  | 121,018,390   | 952,600,020     | 0.03308                  | 31,513,914                           |
| รวม   |      | 24,241,376,888 | 9,569,762,422 | 14,671,614,467  |                          | -275                                 |

IRR

12.033214%

ตารางภาคผนวกที่ 34 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าเช่าลดลง 20%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 167,121,696    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 147,344,347                     | 1,568,226,605               | -1,420,882,257                       |
| 3     | 2554 | 316,274,016    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 261,827,128                     | 1,487,263,907               | -1,225,436,779                       |
| 4     | 2555 | 484,756,512    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 376,812,386                     | 1,410,982,363               | -1,034,169,976                       |
| 5     | 2556 | 484,756,512    | 58,000,610    | 0.72988             | 353,814,568                     | 42,333,543                  | 311,481,025                          |
| 6     | 2557 | 557,469,989    | 59,729,053    | 0.68533             | 382,053,137                     | 40,934,351                  | 341,118,786                          |
| 7     | 2558 | 557,469,989    | 61,509,350    | 0.64351             | 358,735,283                     | 39,581,636                  | 319,153,647                          |
| 8     | 2559 | 557,469,989    | 63,343,056    | 0.60423             | 336,840,649                     | 38,273,838                  | 298,566,811                          |
| 9     | 2560 | 557,469,989    | 65,231,773    | 0.56735             | 316,282,271                     | 37,009,442                  | 279,272,829                          |
| 10    | 2561 | 557,469,989    | 67,177,151    | 0.53273             | 296,978,757                     | 35,787,015                  | 261,191,742                          |
| 11    | 2562 | 641,090,487    | 69,180,891    | 0.50021             | 320,681,155                     | 34,605,112                  | 286,076,043                          |
| 12    | 2563 | 641,090,487    | 71,244,743    | 0.46968             | 301,109,303                     | 33,462,445                  | 267,646,859                          |
| 13    | 2564 | 641,090,487    | 73,370,511    | 0.44102             | 282,731,803                     | 32,357,642                  | 250,374,161                          |
| 14    | 2565 | 641,090,487    | 75,560,051    | 0.41410             | 265,475,571                     | 31,289,417                  | 234,186,154                          |
| 15    | 2566 | 641,090,487    | 77,815,278    | 0.38883             | 249,273,291                     | 30,256,681                  | 219,016,610                          |
| 16    | 2567 | 737,254,060    | 80,138,162    | 0.36510             | 269,167,771                     | 29,258,042                  | 239,909,729                          |
| 17    | 2568 | 737,254,060    | 82,530,732    | 0.34281             | 252,740,276                     | 28,292,608                  | 224,447,668                          |
| 18    | 2569 | 737,254,060    | 84,995,079    | 0.32189             | 237,314,709                     | 27,359,066                  | 209,955,643                          |
| 19    | 2570 | 737,254,060    | 87,533,357    | 0.30224             | 222,830,616                     | 26,456,432                  | 196,374,184                          |
| 20    | 2571 | 737,254,060    | 90,147,783    | 0.28380             | 209,230,491                     | 25,583,670                  | 183,646,820                          |
| 21    | 2572 | 847,842,169    | 92,840,641    | 0.26648             | 225,929,590                     | 24,739,803                  | 201,189,787                          |
| 22    | 2573 | 847,842,169    | 95,614,286    | 0.25021             | 212,140,285                     | 23,923,842                  | 188,216,443                          |
| 23    | 2574 | 847,842,169    | 98,471,140    | 0.23494             | 199,192,887                     | 23,134,908                  | 176,057,979                          |
| 24    | 2575 | 847,842,169    | 101,413,699   | 0.22060             | 187,035,678                     | 22,372,065                  | 164,663,613                          |
| 25    | 2576 | 847,842,169    | 104,444,535   | 0.20714             | 175,620,331                     | 21,634,432                  | 153,985,899                          |
| 26    | 2577 | 975,018,495    | 107,566,297   | 0.19450             | 189,637,197                     | 20,921,214                  | 168,715,983                          |
| 27    | 2578 | 975,018,495    | 110,781,711   | 0.18263             | 178,062,753                     | 20,231,510                  | 157,831,243                          |
| 28    | 2579 | 975,018,495    | 114,093,588   | 0.17148             | 167,195,196                     | 19,564,654                  | 147,630,542                          |
| 29    | 2580 | 975,018,495    | 117,504,821   | 0.16101             | 156,990,653                     | 18,919,804                  | 138,070,849                          |
| 30    | 2581 | 975,018,495    | 121,018,390   | 0.15119             | 147,409,146                     | 18,296,286                  | 129,112,860                          |
| รวม   |      | 22,193,960,636 | 9,569,762,422 |                     | 9,109,260,625                   | 7,042,218,005               | 2,067,042,620                        |

NPV. 2,067,042,620



ตารางภาคผนวกที่ 35 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าเช่าลดลง 20 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>10.6515993% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.90374                   | -348,684                             |
| 2     | 2553 | 167,121,696    | 1,778,722,391 | -1,611,600,695  | 0.81674                   | -1,316,260,363                       |
| 3     | 2554 | 316,274,016    | 1,796,540,078 | -1,480,266,062  | 0.73812                   | -1,092,613,986                       |
| 4     | 2555 | 484,756,512    | 1,815,181,543 | -1,330,425,031  | 0.66707                   | -887,482,634                         |
| 5     | 2556 | 484,756,512    | 58,000,610    | 426,755,902     | 0.60285                   | 257,271,076                          |
| 6     | 2557 | 557,469,989    | 59,729,053    | 497,740,936     | 0.54482                   | 271,179,714                          |
| 7     | 2558 | 557,469,989    | 61,509,350    | 495,960,639     | 0.49238                   | 244,198,620                          |
| 8     | 2559 | 557,469,989    | 63,343,056    | 494,126,933     | 0.44498                   | 219,875,614                          |
| 9     | 2560 | 557,469,989    | 65,231,773    | 492,238,216     | 0.40214                   | 197,950,153                          |
| 10    | 2561 | 557,469,989    | 67,177,151    | 490,292,838     | 0.36343                   | 178,188,107                          |
| 11    | 2562 | 641,090,487    | 69,180,891    | 571,909,596     | 0.32845                   | 187,841,991                          |
| 12    | 2563 | 641,090,487    | 71,244,743    | 569,845,744     | 0.29683                   | 169,147,312                          |
| 13    | 2564 | 641,090,487    | 73,370,511    | 567,719,977     | 0.26826                   | 152,294,290                          |
| 14    | 2565 | 641,090,487    | 75,560,051    | 565,530,436     | 0.24243                   | 137,103,240                          |
| 15    | 2566 | 641,090,487    | 77,815,278    | 563,275,209     | 0.21910                   | 123,411,345                          |
| 16    | 2567 | 737,254,060    | 80,138,162    | 657,115,899     | 0.19801                   | 130,112,233                          |
| 17    | 2568 | 737,254,060    | 82,530,732    | 654,723,328     | 0.17895                   | 117,159,466                          |
| 18    | 2569 | 737,254,060    | 84,995,079    | 652,258,981     | 0.16172                   | 105,482,670                          |
| 19    | 2570 | 737,254,060    | 87,533,357    | 649,720,704     | 0.14615                   | 94,957,980                           |
| 20    | 2571 | 737,254,060    | 90,147,783    | 647,106,278     | 0.13208                   | 85,471,738                           |
| 21    | 2572 | 847,842,169    | 92,840,641    | 755,001,528     | 0.11937                   | 90,123,022                           |
| 22    | 2573 | 847,842,169    | 95,614,286    | 752,227,883     | 0.10788                   | 81,148,087                           |
| 23    | 2574 | 847,842,169    | 98,471,140    | 749,371,029     | 0.09749                   | 73,058,430                           |
| 24    | 2575 | 847,842,169    | 101,413,699   | 746,428,470     | 0.08811                   | 65,766,320                           |
| 25    | 2576 | 847,842,169    | 104,444,535   | 743,397,634     | 0.07963                   | 59,193,780                           |
| 26    | 2577 | 975,018,495    | 107,566,297   | 867,452,198     | 0.07196                   | 62,422,728                           |
| 27    | 2578 | 975,018,495    | 110,781,711   | 864,236,784     | 0.06503                   | 56,204,775                           |
| 28    | 2579 | 975,018,495    | 114,093,588   | 860,924,907     | 0.05877                   | 50,600,000                           |
| 29    | 2580 | 975,018,495    | 117,504,821   | 857,513,674     | 0.05312                   | 45,547,696                           |
| 30    | 2581 | 975,018,495    | 121,018,390   | 854,000,104     | 0.04800                   | 40,994,567                           |
| รวม   |      | 22,193,960,636 | 9,569,762,422 | 12,624,198,214  |                           | -710                                 |

IRR 10.6515993%

ตารางภาคผนวกที่ 36 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าเช่าลดลง 30%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 152,536,452    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 134,485,136                     | 1,568,226,605               | -1,433,741,469                       |
| 3     | 2554 | 288,896,172    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 239,162,407                     | 1,487,263,907               | -1,248,101,500                       |
| 4     | 2555 | 442,656,624    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 344,087,175                     | 1,410,982,363               | -1,066,895,188                       |
| 5     | 2556 | 442,656,624    | 58,000,610    | 0.72988             | 323,086,659                     | 42,333,543                  | 280,753,116                          |
| 6     | 2557 | 509,055,118    | 59,729,053    | 0.68533             | 348,872,780                     | 40,934,351                  | 307,938,429                          |
| 7     | 2558 | 509,055,118    | 61,509,350    | 0.64351             | 327,580,023                     | 39,581,636                  | 287,998,387                          |
| 8     | 2559 | 509,055,118    | 63,343,056    | 0.60423             | 307,586,883                     | 38,273,838                  | 269,313,045                          |
| 9     | 2560 | 509,055,118    | 65,231,773    | 0.56735             | 288,813,948                     | 37,009,442                  | 251,804,506                          |
| 10    | 2561 | 509,055,118    | 67,177,151    | 0.53273             | 271,186,897                     | 35,787,015                  | 235,399,882                          |
| 11    | 2562 | 585,413,385    | 69,180,891    | 0.50021             | 292,830,800                     | 34,605,112                  | 258,225,688                          |
| 12    | 2563 | 585,413,385    | 71,244,743    | 0.46968             | 274,958,715                     | 33,462,445                  | 241,496,270                          |
| 13    | 2564 | 585,413,385    | 73,370,511    | 0.44102             | 258,177,255                     | 32,357,642                  | 225,819,612                          |
| 14    | 2565 | 585,413,385    | 75,560,051    | 0.41410             | 242,419,683                     | 31,289,417                  | 211,130,266                          |
| 15    | 2566 | 585,413,385    | 77,815,278    | 0.38883             | 227,624,530                     | 30,256,681                  | 197,367,849                          |
| 16    | 2567 | 673,225,393    | 80,138,162    | 0.36510             | 245,791,225                     | 29,258,042                  | 216,533,183                          |
| 17    | 2568 | 673,225,393    | 82,530,732    | 0.34281             | 230,790,417                     | 28,292,608                  | 202,497,809                          |
| 18    | 2569 | 673,225,393    | 84,995,079    | 0.32189             | 216,704,522                     | 27,359,066                  | 189,345,456                          |
| 19    | 2570 | 673,225,393    | 87,533,357    | 0.30224             | 203,478,336                     | 26,456,432                  | 177,021,904                          |
| 20    | 2571 | 673,225,393    | 90,147,783    | 0.28380             | 191,059,347                     | 25,583,670                  | 165,475,677                          |
| 21    | 2572 | 774,209,202    | 92,840,641    | 0.26648             | 206,308,171                     | 24,739,803                  | 181,568,369                          |
| 22    | 2573 | 774,209,202    | 95,614,286    | 0.25021             | 193,716,433                     | 23,923,842                  | 169,792,591                          |
| 23    | 2574 | 774,209,202    | 98,471,140    | 0.23494             | 181,893,484                     | 23,134,908                  | 158,758,576                          |
| 24    | 2575 | 774,209,202    | 101,413,699   | 0.22060             | 170,792,098                     | 22,372,065                  | 148,420,034                          |
| 25    | 2576 | 774,209,202    | 104,444,535   | 0.20714             | 160,368,146                     | 21,634,432                  | 138,733,713                          |
| 26    | 2577 | 890,340,582    | 107,566,297   | 0.19450             | 173,167,682                     | 20,921,214                  | 152,246,467                          |
| 27    | 2578 | 890,340,582    | 110,781,711   | 0.18263             | 162,598,449                     | 20,231,510                  | 142,366,939                          |
| 28    | 2579 | 890,340,582    | 114,093,588   | 0.17148             | 152,674,713                     | 19,564,654                  | 133,110,058                          |
| 29    | 2580 | 890,340,582    | 117,504,821   | 0.16101             | 143,356,408                     | 18,919,804                  | 124,436,605                          |
| 30    | 2581 | 890,340,582    | 121,018,390   | 0.15119             | 134,607,031                     | 18,296,286                  | 116,310,745                          |
| รวม   |      | 20,435,640,173 | 9,569,762,422 |                     | 8,476,982,748                   | 7,042,218,005               | 1,434,764,743                        |

NPV. 1,434,764,743

ตารางภาคผนวกที่ 37 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าเช่าลดลง 30 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>9.4347869% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.91379                  | -352,561                             |
| 2     | 2553 | 152,536,452    | 1,778,722,391 | -1,626,185,939  | 0.83501                  | -1,357,873,390                       |
| 3     | 2554 | 288,896,172    | 1,796,540,078 | -1,507,643,906  | 0.76302                  | -1,150,356,423                       |
| 4     | 2555 | 442,656,624    | 1,815,181,543 | -1,372,524,919  | 0.69723                  | -956,971,039                         |
| 5     | 2556 | 442,656,624    | 58,000,610    | 384,656,014     | 0.63712                  | 245,073,194                          |
| 6     | 2557 | 509,055,118    | 59,729,053    | 449,326,064     | 0.58219                  | 261,594,939                          |
| 7     | 2558 | 509,055,118    | 61,509,350    | 447,545,768     | 0.53200                  | 238,094,796                          |
| 8     | 2559 | 509,055,118    | 63,343,056    | 445,712,062     | 0.48614                  | 216,676,233                          |
| 9     | 2560 | 509,055,118    | 65,231,773    | 443,823,345     | 0.44422                  | 197,156,538                          |
| 10    | 2561 | 509,055,118    | 67,177,151    | 441,877,966     | 0.40593                  | 179,369,314                          |
| 11    | 2562 | 585,413,385    | 69,180,891    | 516,232,494     | 0.37093                  | 191,485,603                          |
| 12    | 2563 | 585,413,385    | 71,244,743    | 514,168,642     | 0.33895                  | 174,277,461                          |
| 13    | 2564 | 585,413,385    | 73,370,511    | 512,042,875     | 0.30973                  | 158,594,015                          |
| 14    | 2565 | 585,413,385    | 75,560,051    | 509,853,334     | 0.28303                  | 144,301,240                          |
| 15    | 2566 | 585,413,385    | 77,815,278    | 507,598,107     | 0.25862                  | 131,277,053                          |
| 16    | 2567 | 673,225,393    | 80,138,162    | 593,087,231     | 0.23633                  | 140,162,526                          |
| 17    | 2568 | 673,225,393    | 82,530,732    | 590,694,661     | 0.21595                  | 127,562,284                          |
| 18    | 2569 | 673,225,393    | 84,995,079    | 588,230,314     | 0.19733                  | 116,077,841                          |
| 19    | 2570 | 673,225,393    | 87,533,357    | 585,692,036     | 0.18032                  | 105,612,574                          |
| 20    | 2571 | 673,225,393    | 90,147,783    | 583,077,610     | 0.16478                  | 96,076,613                           |
| 21    | 2572 | 774,209,202    | 92,840,641    | 681,368,561     | 0.15057                  | 102,592,983                          |
| 22    | 2573 | 774,209,202    | 95,614,286    | 678,594,916     | 0.13759                  | 93,366,517                           |
| 23    | 2574 | 774,209,202    | 98,471,140    | 675,738,062     | 0.12573                  | 84,957,844                           |
| 24    | 2575 | 774,209,202    | 101,413,699   | 672,795,503     | 0.11489                  | 77,295,457                           |
| 25    | 2576 | 774,209,202    | 104,444,535   | 669,764,667     | 0.10498                  | 70,313,234                           |
| 26    | 2577 | 890,340,582    | 107,566,297   | 782,774,285     | 0.09593                  | 75,092,320                           |
| 27    | 2578 | 890,340,582    | 110,781,711   | 779,558,871     | 0.08766                  | 68,336,910                           |
| 28    | 2579 | 890,340,582    | 114,093,588   | 776,246,995     | 0.08010                  | 62,179,713                           |
| 29    | 2580 | 890,340,582    | 117,504,821   | 772,835,762     | 0.07320                  | 56,569,259                           |
| 30    | 2581 | 890,340,582    | 121,018,390   | 769,322,192     | 0.06689                  | 51,456,884                           |
| รวม   |      | 20,435,640,173 | 9,569,762,422 | 10,865,877,751  |                          | -68                                  |

IRR 9.4347869%

ตารางภาคผนวกที่ 38 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าเช่าลดลง 45%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 119,653,212    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 105,493,331                     | 1,568,226,605               | -1,462,733,273                       |
| 3     | 2554 | 227,104,932    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 188,008,591                     | 1,487,263,907               | -1,299,255,316                       |
| 4     | 2555 | 347,682,144    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 270,261,327                     | 1,410,982,363               | -1,140,721,035                       |
| 5     | 2556 | 347,682,144    | 58,000,610    | 0.72988             | 253,766,591                     | 42,333,543                  | 211,433,048                          |
| 6     | 2557 | 399,834,466    | 59,729,053    | 0.68533             | 274,020,154                     | 40,934,351                  | 233,085,803                          |
| 7     | 2558 | 399,834,466    | 61,509,350    | 0.64351             | 257,295,878                     | 39,581,636                  | 217,714,242                          |
| 8     | 2559 | 399,834,466    | 63,343,056    | 0.60423             | 241,592,379                     | 38,273,838                  | 203,318,541                          |
| 9     | 2560 | 399,834,466    | 65,231,773    | 0.56735             | 226,847,284                     | 37,009,442                  | 189,837,842                          |
| 10    | 2561 | 399,834,466    | 67,177,151    | 0.53273             | 213,002,216                     | 35,787,015                  | 177,215,200                          |
| 11    | 2562 | 459,809,635    | 69,180,891    | 0.50021             | 230,002,297                     | 34,605,112                  | 195,397,186                          |
| 12    | 2563 | 459,809,635    | 71,244,743    | 0.46968             | 215,964,769                     | 33,462,445                  | 182,502,324                          |
| 13    | 2564 | 459,809,635    | 73,370,511    | 0.44102             | 202,783,866                     | 32,357,642                  | 170,426,224                          |
| 14    | 2565 | 459,809,635    | 75,560,051    | 0.41410             | 190,407,170                     | 31,289,417                  | 159,117,753                          |
| 15    | 2566 | 459,809,635    | 77,815,278    | 0.38883             | 178,786,401                     | 30,256,681                  | 148,529,720                          |
| 16    | 2567 | 528,781,081    | 80,138,162    | 0.36510             | 193,055,329                     | 29,258,042                  | 163,797,287                          |
| 17    | 2568 | 528,781,081    | 82,530,732    | 0.34281             | 181,273,029                     | 28,292,608                  | 152,980,421                          |
| 18    | 2569 | 528,781,081    | 84,995,079    | 0.32189             | 170,209,342                     | 27,359,066                  | 142,850,276                          |
| 19    | 2570 | 528,781,081    | 87,533,357    | 0.30224             | 159,820,909                     | 26,456,432                  | 133,364,477                          |
| 20    | 2571 | 528,781,081    | 90,147,783    | 0.28380             | 150,066,484                     | 25,583,670                  | 124,482,814                          |
| 21    | 2572 | 608,098,243    | 92,840,641    | 0.26648             | 162,043,587                     | 24,739,803                  | 137,303,785                          |
| 22    | 2573 | 608,098,243    | 95,614,286    | 0.25021             | 152,153,478                     | 23,923,842                  | 128,229,636                          |
| 23    | 2574 | 608,098,243    | 98,471,140    | 0.23494             | 142,867,209                     | 23,134,908                  | 119,732,301                          |
| 24    | 2575 | 608,098,243    | 101,413,699   | 0.22060             | 134,147,689                     | 22,372,065                  | 111,775,624                          |
| 25    | 2576 | 608,098,243    | 104,444,535   | 0.20714             | 125,960,254                     | 21,634,432                  | 104,325,822                          |
| 26    | 2577 | 699,312,979    | 107,566,297   | 0.19450             | 136,013,577                     | 20,921,214                  | 115,092,363                          |
| 27    | 2578 | 699,312,979    | 110,781,711   | 0.18263             | 127,712,033                     | 20,231,510                  | 107,480,523                          |
| 28    | 2579 | 699,312,979    | 114,093,588   | 0.17148             | 119,917,490                     | 19,564,654                  | 100,352,836                          |
| 29    | 2580 | 699,312,979    | 117,504,821   | 0.16101             | 112,598,481                     | 18,919,804                  | 93,678,677                           |
| 30    | 2581 | 699,312,979    | 121,018,390   | 0.15119             | 105,726,332                     | 18,296,286                  | 87,430,046                           |
| รวม   |      | 16,468,980,352 | 9,569,762,422 |                     | 7,050,600,873                   | 7,042,218,005               | 8,382,868                            |

NPV. 8,382,868

ตารางภาคผนวกที่ 39 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าเช่าลดลง 45 %

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>6.5191% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.93880               | -362,211                             |
| 2     | 2553 | 119,653,212    | 1,778,722,391 | -1,659,069,179  | 0.88134               | -1,462,209,007                       |
| 3     | 2554 | 227,104,932    | 1,796,540,078 | -1,569,435,146  | 0.82740               | -1,298,556,918                       |
| 4     | 2555 | 347,682,144    | 1,815,181,543 | -1,467,499,399  | 0.77677               | -1,139,903,638                       |
| 5     | 2556 | 347,682,144    | 58,000,610    | 289,681,534     | 0.72923               | 211,243,596                          |
| 6     | 2557 | 399,834,466    | 59,729,053    | 340,105,412     | 0.68460               | 232,835,145                          |
| 7     | 2558 | 399,834,466    | 61,509,350    | 338,325,116     | 0.64270               | 217,441,213                          |
| 8     | 2559 | 399,834,466    | 63,343,056    | 336,491,410     | 0.60337               | 203,027,139                          |
| 9     | 2560 | 399,834,466    | 65,231,773    | 334,602,693     | 0.56644               | 189,531,680                          |
| 10    | 2561 | 399,834,466    | 67,177,151    | 332,657,314     | 0.53177               | 176,897,845                          |
| 11    | 2562 | 459,809,635    | 69,180,891    | 390,628,744     | 0.49923               | 195,012,026                          |
| 12    | 2563 | 459,809,635    | 71,244,743    | 388,564,892     | 0.46867               | 182,109,874                          |
| 13    | 2564 | 459,809,635    | 73,370,511    | 386,439,125     | 0.43999               | 170,029,351                          |
| 14    | 2565 | 459,809,635    | 75,560,051    | 384,249,584     | 0.41306               | 158,718,902                          |
| 15    | 2566 | 459,809,635    | 77,815,278    | 381,994,357     | 0.38778               | 148,130,536                          |
| 16    | 2567 | 528,781,081    | 80,138,162    | 448,642,919     | 0.36405               | 163,328,006                          |
| 17    | 2568 | 528,781,081    | 82,530,732    | 446,250,349     | 0.34177               | 152,514,536                          |
| 18    | 2569 | 528,781,081    | 84,995,079    | 443,786,002     | 0.32085               | 142,389,626                          |
| 19    | 2570 | 528,781,081    | 87,533,357    | 441,247,724     | 0.30122               | 132,910,874                          |
| 20    | 2571 | 528,781,081    | 90,147,783    | 438,633,298     | 0.28278               | 124,037,163                          |
| 21    | 2572 | 608,098,243    | 92,840,641    | 515,257,602     | 0.26547               | 136,787,497                          |
| 22    | 2573 | 608,098,243    | 95,614,286    | 512,483,957     | 0.24923               | 127,724,839                          |
| 23    | 2574 | 608,098,243    | 98,471,140    | 509,627,103     | 0.23397               | 119,239,492                          |
| 24    | 2575 | 608,098,243    | 101,413,699   | 506,684,544     | 0.21966               | 111,295,793                          |
| 25    | 2576 | 608,098,243    | 104,444,535   | 503,653,707     | 0.20621               | 103,858,935                          |
| 26    | 2577 | 699,312,979    | 107,566,297   | 591,746,682     | 0.19359               | 114,556,832                          |
| 27    | 2578 | 699,312,979    | 110,781,711   | 588,531,268     | 0.18174               | 106,961,438                          |
| 28    | 2579 | 699,312,979    | 114,093,588   | 585,219,392     | 0.17062               | 99,850,133                           |
| 29    | 2580 | 699,312,979    | 117,504,821   | 581,808,159     | 0.16018               | 93,192,867                           |
| 30    | 2581 | 699,312,979    | 121,018,390   | 578,294,589     | 0.15038               | 86,961,049                           |
| รวม   |      | 16,468,980,352 | 9,569,762,422 | 6,899,217,930   |                       | -445,387                             |

IRR 6.5191000%

ตารางภาคผนวกที่ 40 แสดงการวิเคราะห์ความไวของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ  
กรณีค่าเช่าลดลง 46%

หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | อัตราคิดลด<br>6.50% | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของผลประโยชน์ | มูลค่าปัจจุบัน<br>ของต้นทุน | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | 0.93897             | 1,828,803,397                   | 1,829,165,673               | -362,276                             |
| 2     | 2553 | 117,812,522    | 1,778,722,391 | 0.88166             | 103,870,471                     | 1,568,226,605               | -1,464,356,134                       |
| 3     | 2554 | 223,645,394    | 1,796,540,078 | 0.82785             | 185,144,616                     | 1,487,263,907               | -1,302,119,291                       |
| 4     | 2555 | 342,365,117    | 1,815,181,543 | 0.77732             | 266,128,280                     | 1,410,982,363               | -1,144,854,083                       |
| 5     | 2556 | 342,365,117    | 58,000,610    | 0.72988             | 249,885,794                     | 42,333,543                  | 207,552,251                          |
| 6     | 2557 | 393,719,884    | 59,729,053    | 0.68533             | 269,829,623                     | 40,934,351                  | 228,895,272                          |
| 7     | 2558 | 393,719,884    | 61,509,350    | 0.64351             | 253,361,108                     | 39,581,636                  | 213,779,472                          |
| 8     | 2559 | 393,719,884    | 63,343,056    | 0.60423             | 237,897,759                     | 38,273,838                  | 199,623,921                          |
| 9     | 2560 | 393,719,884    | 65,231,773    | 0.56735             | 223,378,158                     | 37,009,442                  | 186,368,716                          |
| 10    | 2561 | 393,719,884    | 67,177,151    | 0.53273             | 209,744,819                     | 35,787,015                  | 173,957,804                          |
| 11    | 2562 | 452,777,867    | 69,180,891    | 0.50021             | 226,484,922                     | 34,605,112                  | 191,879,811                          |
| 12    | 2563 | 452,777,867    | 71,244,743    | 0.46968             | 212,662,067                     | 33,462,445                  | 179,199,622                          |
| 13    | 2564 | 452,777,867    | 73,370,511    | 0.44102             | 199,682,737                     | 32,357,642                  | 167,325,094                          |
| 14    | 2565 | 452,777,867    | 75,560,051    | 0.41410             | 187,495,315                     | 31,289,417                  | 156,205,898                          |
| 15    | 2566 | 452,777,867    | 77,815,278    | 0.38883             | 176,052,260                     | 30,256,681                  | 145,795,579                          |
| 16    | 2567 | 520,694,547    | 80,138,162    | 0.36510             | 190,102,976                     | 29,258,042                  | 160,844,934                          |
| 17    | 2568 | 520,694,547    | 82,530,732    | 0.34281             | 178,500,860                     | 28,292,608                  | 150,208,252                          |
| 18    | 2569 | 520,694,547    | 84,995,079    | 0.32189             | 167,606,368                     | 27,359,066                  | 140,247,302                          |
| 19    | 2570 | 520,694,547    | 87,533,357    | 0.30224             | 157,376,803                     | 26,456,432                  | 130,920,371                          |
| 20    | 2571 | 520,694,547    | 90,147,783    | 0.28380             | 147,771,550                     | 25,583,670                  | 122,187,880                          |
| 21    | 2572 | 598,798,729    | 92,840,641    | 0.26648             | 159,565,490                     | 24,739,803                  | 134,825,687                          |
| 22    | 2573 | 598,798,729    | 95,614,286    | 0.25021             | 149,826,628                     | 23,923,842                  | 125,902,786                          |
| 23    | 2574 | 598,798,729    | 98,471,140    | 0.23494             | 140,682,372                     | 23,134,908                  | 117,547,464                          |
| 24    | 2575 | 598,798,729    | 101,413,699   | 0.22060             | 132,096,197                     | 22,372,065                  | 109,724,132                          |
| 25    | 2576 | 598,798,729    | 104,444,535   | 0.20714             | 124,033,971                     | 21,634,432                  | 102,399,539                          |
| 26    | 2577 | 688,618,538    | 107,566,297   | 0.19450             | 133,933,551                     | 20,921,214                  | 113,012,337                          |
| 27    | 2578 | 688,618,538    | 110,781,711   | 0.18263             | 125,758,961                     | 20,231,510                  | 105,527,451                          |
| 28    | 2579 | 688,618,538    | 114,093,588   | 0.17148             | 118,083,618                     | 19,564,654                  | 98,518,964                           |
| 29    | 2580 | 688,618,538    | 117,504,821   | 0.16101             | 110,876,537                     | 18,919,804                  | 91,956,733                           |
| 30    | 2581 | 688,618,538    | 121,018,390   | 0.15119             | 104,109,482                     | 18,296,286                  | 85,813,196                           |
| รวม   |      | 16,246,911,879 | 9,569,762,422 |                     | 6,970,746,688                   | 7,042,218,005               | -71,471,317                          |

NPV. -71,471,317

ตารางภาคผนวกที่ 41 แสดงการวิเคราะห์ความไวของอัตราผลตอบแทนภายใน  
กรณีค่าเข้าลดลง 46 %

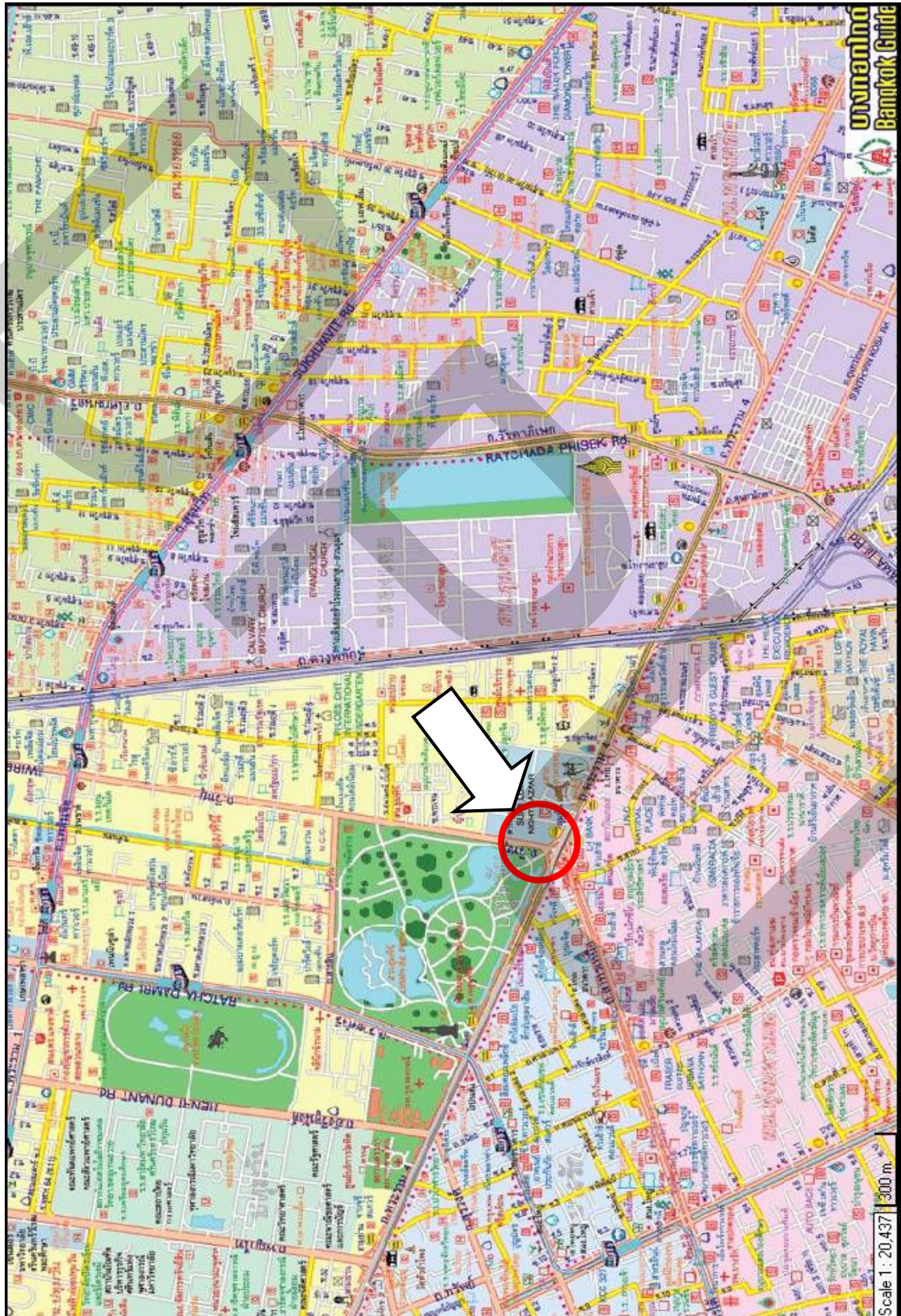
หน่วย : บาท

| ปีที่ | พ.ศ. | ผลประโยชน์     | ต้นทุน        | ผลประโยชน์สุทธิ | อัตราคิดลด<br>6.3511000% | มูลค่าปัจจุบันของ<br>ผลประโยชน์สุทธิ |
|-------|------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1     | 2552 | 1,947,675,900  | 1,948,061,724 | -385,824        | 0.94028                  | -362,783                             |
| 2     | 2553 | 117,812,522    | 1,778,722,391 | -1,660,909,869  | 0.88413                  | -1,468,460,242                       |
| 3     | 2554 | 223,645,394    | 1,796,540,078 | -1,572,894,684  | 0.83133                  | -1,307,596,110                       |
| 4     | 2555 | 342,365,117    | 1,815,181,543 | -1,472,816,426  | 0.78169                  | -1,151,278,508                       |
| 5     | 2556 | 342,365,117    | 58,000,610    | 284,364,507     | 0.73501                  | 209,009,335                          |
| 6     | 2557 | 393,719,884    | 59,729,053    | 333,990,831     | 0.69111                  | 230,824,737                          |
| 7     | 2558 | 393,719,884    | 61,509,350    | 332,210,534     | 0.64984                  | 215,883,361                          |
| 8     | 2559 | 393,719,884    | 63,343,056    | 330,376,829     | 0.61103                  | 201,870,814                          |
| 9     | 2560 | 393,719,884    | 65,231,773    | 328,488,112     | 0.57454                  | 188,730,217                          |
| 10    | 2561 | 393,719,884    | 67,177,151    | 326,542,733     | 0.54023                  | 176,408,834                          |
| 11    | 2562 | 452,777,867    | 69,180,891    | 383,596,976     | 0.50797                  | 194,855,756                          |
| 12    | 2563 | 452,777,867    | 71,244,743    | 381,533,124     | 0.47764                  | 182,233,574                          |
| 13    | 2564 | 452,777,867    | 73,370,511    | 379,407,356     | 0.44911                  | 170,396,397                          |
| 14    | 2565 | 452,777,867    | 75,560,051    | 377,217,816     | 0.42229                  | 159,295,689                          |
| 15    | 2566 | 452,777,867    | 77,815,278    | 374,962,589     | 0.39707                  | 148,887,520                          |
| 16    | 2567 | 520,694,547    | 80,138,162    | 440,556,385     | 0.37336                  | 164,486,132                          |
| 17    | 2568 | 520,694,547    | 82,530,732    | 438,163,815     | 0.35106                  | 153,823,542                          |
| 18    | 2569 | 520,694,547    | 84,995,079    | 435,699,468     | 0.33010                  | 143,823,959                          |
| 19    | 2570 | 520,694,547    | 87,533,357    | 433,161,190     | 0.31039                  | 134,447,169                          |
| 20    | 2571 | 520,694,547    | 90,147,783    | 430,546,764     | 0.29185                  | 125,655,073                          |
| 21    | 2572 | 598,798,729    | 92,840,641    | 505,958,088     | 0.27442                  | 138,846,030                          |
| 22    | 2573 | 598,798,729    | 95,614,286    | 503,184,443     | 0.25803                  | 129,838,695                          |
| 23    | 2574 | 598,798,729    | 98,471,140    | 500,327,589     | 0.24262                  | 121,391,481                          |
| 24    | 2575 | 598,798,729    | 101,413,699   | 497,385,030     | 0.22814                  | 113,470,934                          |
| 25    | 2576 | 598,798,729    | 104,444,535   | 494,354,194     | 0.21451                  | 106,044,412                          |
| 26    | 2577 | 688,618,538    | 107,566,297   | 581,052,242     | 0.20170                  | 117,198,818                          |
| 27    | 2578 | 688,618,538    | 110,781,711   | 577,836,827     | 0.18966                  | 109,590,221                          |
| 28    | 2579 | 688,618,538    | 114,093,588   | 574,524,951     | 0.17833                  | 102,455,034                          |
| 29    | 2580 | 688,618,538    | 117,504,821   | 571,113,718     | 0.16768                  | 95,764,348                           |
| 30    | 2581 | 688,618,538    | 121,018,390   | 567,600,148     | 0.15767                  | 89,491,813                           |
| รวม   |      | 16,246,911,879 | 9,569,762,422 | 6,677,149,458   |                          | -2,973,749                           |

IRR

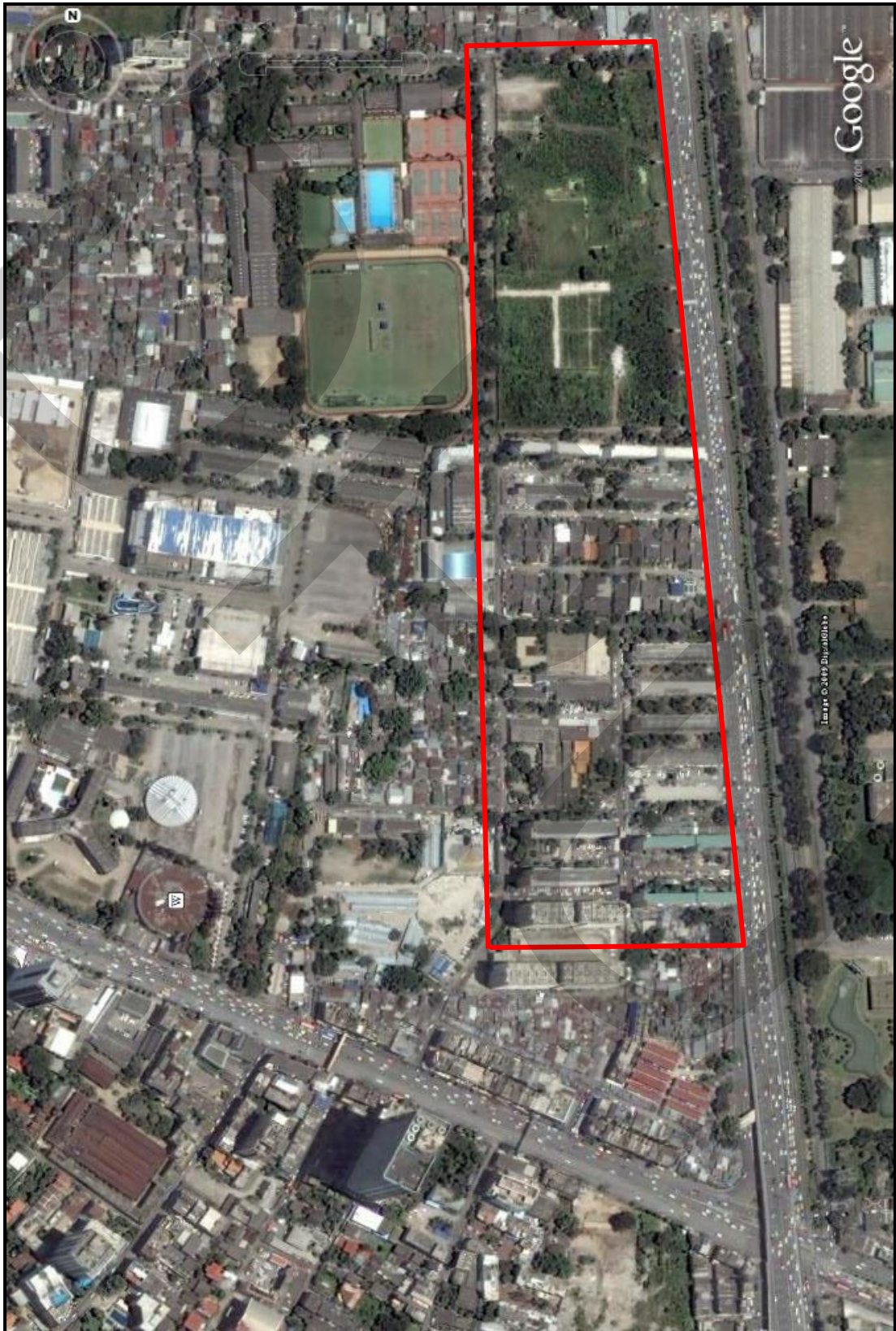
6.35110%

ภาพภาคผนวกที่ 1.1 แผนที่แสดงตั้งของโครงการ





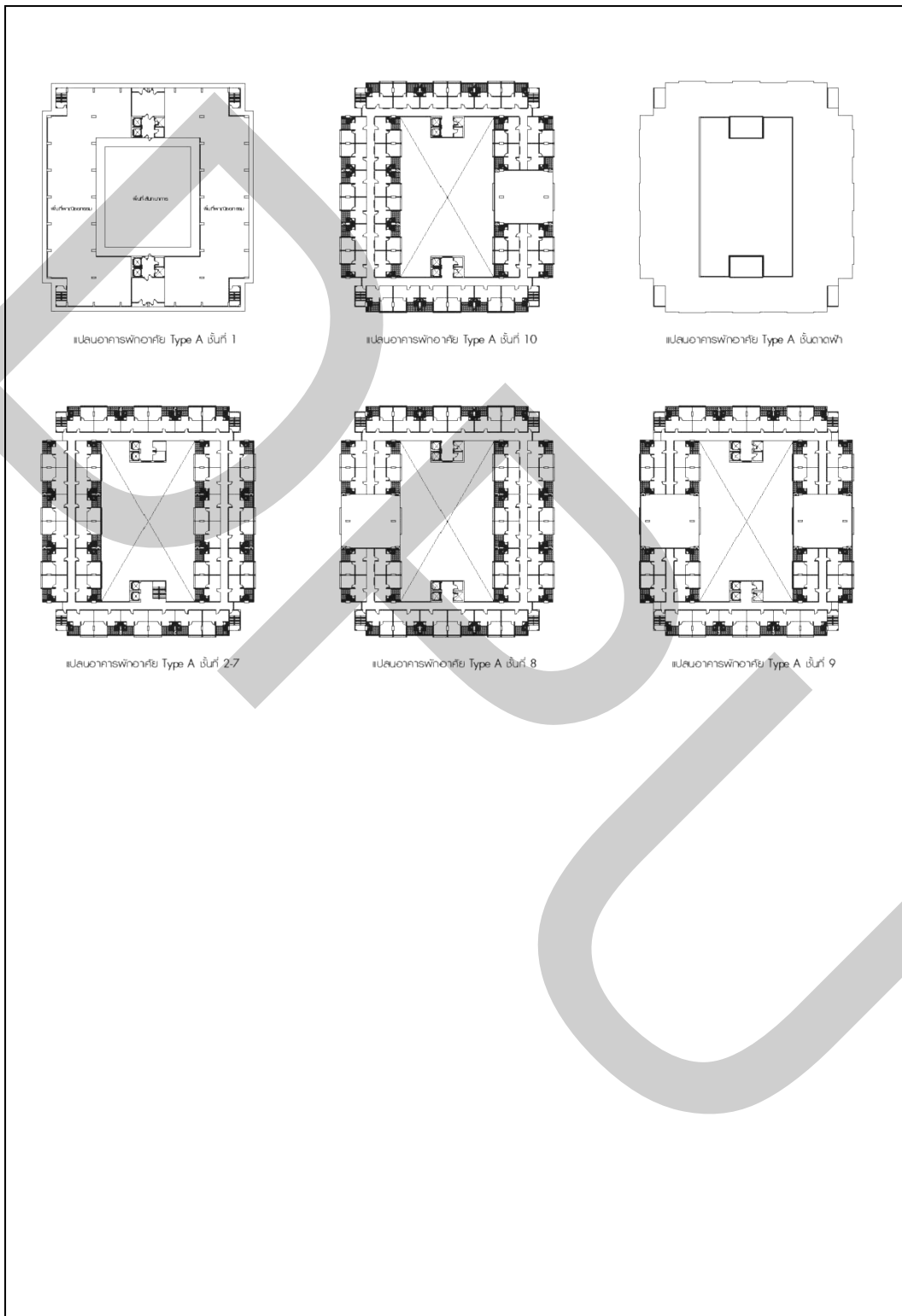
ภาพภาคผนวกที่ 1.2 ฝั่งแสดงที่ตั้งของโครงการในสภาพปัจจุบัน



ภาพภาคผนวกที่ 1.3 ผังแสดงที่ตั้งของโครงการเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ



ภาพภาคผนวกที่ 1.4 แปลนอาคารพักอาศัยโครงการฟื้นฟูชุมชนบ่อนไก่





**ภาคผนวก ค**  
**ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์**  
**และประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการ**



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้นหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา  
๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย  
อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของผู้ว่าราชการ  
กรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตกรุงเทพมหานคร จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้

"ภายในบริเวณโดยรอบสวนเบญจกิติ" ประกอบด้วย

(๑) "บริเวณที่ ๑"

จุดที่ ๑ คือ จุดที่ตั้งอยู่ริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้จดกับเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขต  
ถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ ๑ เป็นเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกไปทาง  
ทิศใต้ถึงจุดที่ ๒ ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกจดกับเขตที่ดิน  
ของโรงงานยาสูบด้านใต้

ด้านใต้

จากจุดที่ ๒ เป็นเส้นเลียบเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ ๓  
ซึ่งตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกจดกับเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ ๓ เป็นเส้นเลียบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึง  
จุดที่ ๔ ซึ่งตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกจดกับริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ ๔ เป็นเส้นเลียบริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ ๑

## (๒) "บริเวณที่ ๒"

จุดที่ ๕ คือ จุดที่ตั้งอยู่เขตถนนสุขุมวิทพลาไค์จุดเส้นขนาน ๑๕ เมตรของเขตถนน  
รัชดาภิเษกฟากตะวันออก

ด้านเหนือ

จากจุดที่ ๕ เป็นเส้นเลียบบเขตถนนสุขุมวิทพลาไค์ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ ๖ ซึ่งตั้งอยู่  
ริมเขตถนนสุขุมวิทพลาไค์จุดกับเส้นขนานระยะ ๒๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ ๖ เป็นเส้นขนานระยะ ๒๑๕ เมตรไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ ๗ ซึ่งตั้งอยู่เขตถนน  
พระรามที่ ๔ ฟากเหนือจุดกับเส้นขนานระยะ ๒๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษก

ด้านใต้

จากจุดที่ ๗ เป็นเส้นเลียบบเขตถนนพระรามที่ ๔ ฟากเหนือไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ ๘  
ซึ่งตั้งอยู่เขตถนนพระรามที่ ๔ ฟากเหนือจุดกับเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันออก

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ ๘ เป็นเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรกับเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันออกไปทาง  
ทิศเหนือถึงจุดที่ ๕

## (๓) "บริเวณที่ ๓"

จุดที่ ๙ คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตถนนพระรามที่ ๔ จุดกับเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขต  
ถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตก

ด้านใต้

จากจุดที่ ๙ เป็นเส้นเลียบบเขตถนนพระรามที่ ๔ ฟากเหนือไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ ๑๐  
ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ ๔ ฟากเหนือจุดกับเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออก

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ ๑๐ เป็นเส้นเลียบบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกไปทางทิศเหนือ  
ถึงจุดที่ ๓ ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกจุดกับเขตที่ดินของโรงงานยาสูบ

ด้านเหนือ

จากจุดที่ ๓ เป็นเส้นเขตที่ดินของโรงงานยาสูบไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ ๒ ซึ่งตั้งอยู่  
บนเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ ๒ เป็นเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกไปท  
ทิศใต้ถึงจุดที่ ๙

## (๔) "บริเวณที่ ๔"

จุดที่ ๑๑ คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตถนนพระรามที่ ๔ ฟากเหนือจุดกับเขตทางพิเศษเฉลิม  
มหานครฟากตะวันตก

ด้านใต้

จากจุดที่ ๑๑ เป็นเส้นเลียบบเขตถนนพระรามที่ ๔ ฟากเหนือไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ ๑๒  
ซึ่งตั้งอยู่เขตถนนพระรามที่ ๔ ฟากเหนือจุดกับเขตถนนวิฑูฬากตะวันออก

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ ๑๒ เป็นเส้นเลียบบเขตถนนวิฑูฬากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ ๑๓ ซึ่ง  
ตั้งอยู่เขตถนนวิฑูฬากตะวันออกตัดกับคลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ ๑๓ เป็นเส้นเลียบบริမ်ฝั่งคลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ ๑๔  
ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันตกจุดกับคลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ ๑๔ เป็นเส้นเลียบบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ ๑๑

## (๕) "บริเวณที่ ๕"

จุดที่ ๑๕ คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตถนนวิฑูฬากจุดกับเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตรของริ่มฝั่ง  
คลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ ๑๕ เป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตรของริ่มฝั่งคลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้ไปทางทิศ  
ตะวันออกถึงจุดที่ ๑๖ ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันตก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ ๑๖ เป็นเส้นเลียบบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันตกลงมาทางใต้ถึงจุดที่ ๑๔  
ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันตกจุดกับริ่มฝั่งคลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้

ด้านใต้

จากจุดที่ ๑๔ เป็นเส้นเลียบบคลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ ๑๓ ซึ่งตั้งอยู่  
ริมเขตถนนวิฑูฬากจุดกับริ่มฝั่งคลองไผ่สิงหนโตฝั่งใต้

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ ๑๓ เป็นเส้นเลียบบเขตถนนวิฑูฬากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ ๑๕

## (๖) "บริเวณที่ ๖"

จุดที่ ๑๗ คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครจุดดับเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร  
ของคลองนางหงษ์ฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ ๑๗ เป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตรของคลองนางหงษ์ฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออก  
ถึงจุดที่ ๑๘ ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ ๑๘ เป็นเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกไปทาง  
ทิศใต้ถึงจุดที่ ๑

ด้านใต้

จากจุดที่ ๑ เป็นเส้นเลียบบริမ်ฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ ๔

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ ๔ เป็นเส้นเลียบบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ ๑๗

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้

ข้อ ๒ ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๒๓ เมตร เว้นแต่อาคารเพื่อกิจกรรมการนันทนาการหรือ  
เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการนันทนาการ ซึ่งทางราชการเป็นผู้ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์

(๒) ห้องแถวหรือตึกแถว

(๓) เเพิงหรือแผงลอย

(๔) คลังสินค้า

(๕) ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก  
ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายชื่อสถานประกอบการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร

ข้อ ๓ ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๔๕ เมตร

(๒) อาคารตามข้อ ๒ (๒) (๓) (๔) และ (๕)

(๓) อาคารประเภทห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่

ข้อ ๔ ภายในบริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ บริเวณที่ ๕ และบริเวณที่ ๖ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้าง  
อาคารที่มีความสูงเกิน ๔๕ เมตร



ข้อ ๕ การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับที่ศูนย์กลางถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุด  
ของอาคาร

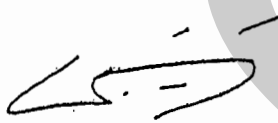
ข้อ ๖ ภายในบริเวณตามข้อ ๒ ข้อ ๓ และข้อ ๔ ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยน  
การใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒ ข้อ ๓ และข้อ ๔

ข้อ ๗ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ไม่ใช่บังคับแก่อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ใน  
ข้อ ๒ ข้อ ๓ และข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ แต่ห้ามตัดแปลงหรือ  
เปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒ ข้อ ๓  
และข้อ ๔

ข้อ ๘ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตาม  
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่  
ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จให้ได้รับยกเว้น  
ไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการขออนุญาตหรือการแจ้งให้เป็น  
การขัดต่อประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ไม่ได้

ข้อ ๙ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๖



(นายประชา มาลินนท์)

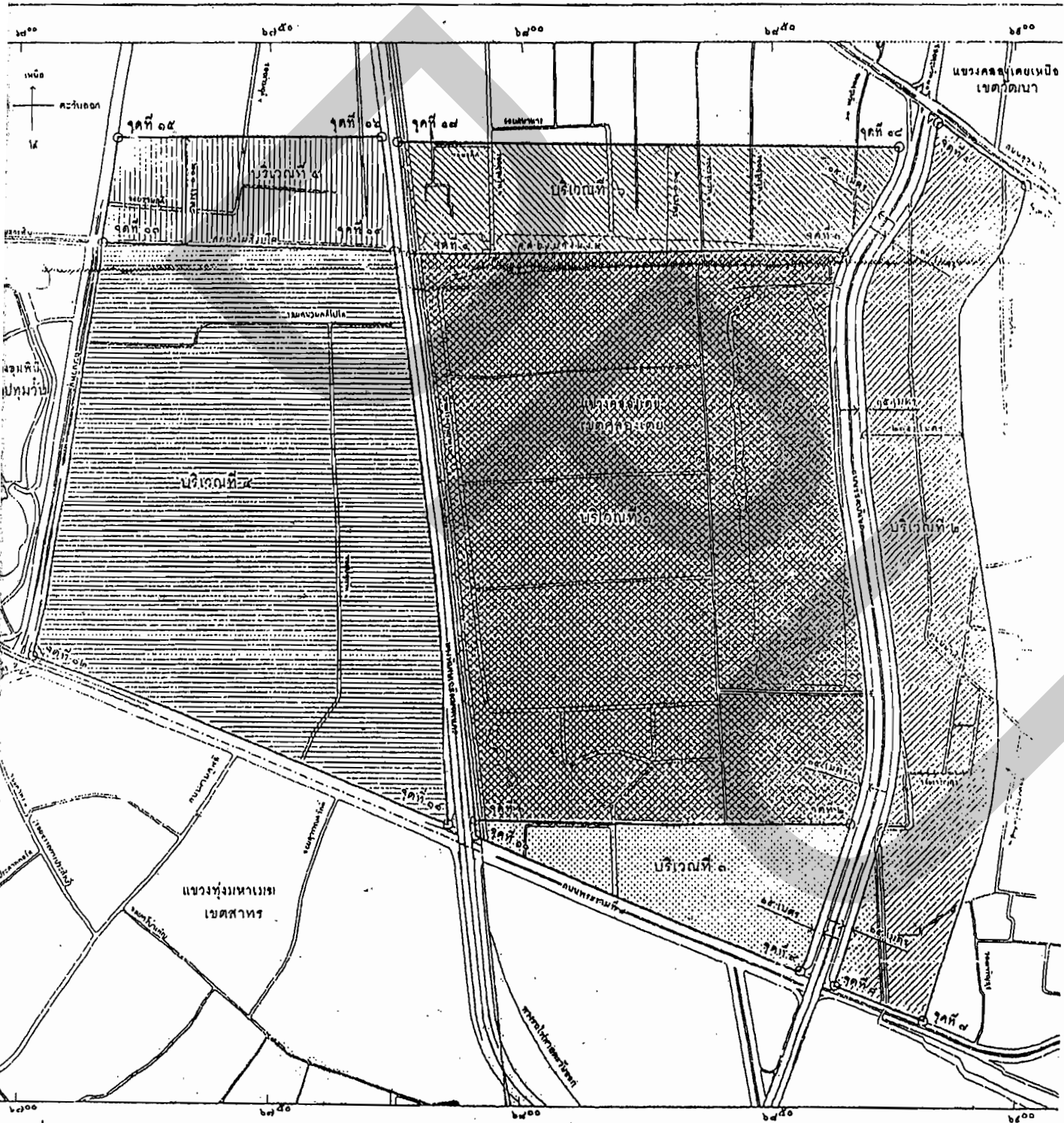
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท<sup>165</sup>  
 ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
 และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน ๑ : ๖,๐๐๐



เครื่องหมาย

- |  |             |  |                   |
|--|-------------|--|-------------------|
|  | บริเวณที่ ๑ |  | เขตของเขต         |
|  | บริเวณที่ ๒ |  | เขตของแขวง        |
|  | บริเวณที่ ๓ |  | ทางหลวง, ถนน, รอย |
|  | บริเวณที่ ๔ |  | ทางรถไฟ           |

สำนักผังเมือง

(นายพิชัย ไชยพจน์พานิช)  
 ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

## อาคารพักอาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองปอนโก (ต่อ 1 อาคาร)

| ชั้นที่       | จำนวนชั้น      | การใช้พื้นที่          | จำนวนหน่วย/ชั้น<br>(หน่วย,คั่น) | จำนวนหน่วยรวม<br>(หน่วย,คั่น) | พื้นที่ก่อสร้าง/ชั้น<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่ก่อสร้างรวม<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่ขายได้<br>(ตารางเมตร) |
|---------------|----------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| ชั้นที่ 1     | 1              | พาณิชย์กรรม            |                                 |                               | 1,529.86                            | 1,529.86                          | 1,218.10                     |
| ชั้นที่ 2-7   | 6              | พักอาศัย               | 36                              | 216                           | 1,631.81                            | 9,790.86                          | 7,452.00                     |
| ชั้นที่ 8     | 1              | พักอาศัย               | 32                              | 32                            | 1,476.95                            | 1,476.95                          | 1,104.00                     |
| ชั้นที่ 9     | 1              | พักอาศัย               | 28                              | 28                            | 1,322.09                            | 1,322.09                          | 966.00                       |
| ชั้นที่ 10    | 1              | พักอาศัย               | 32                              | 32                            | 1,476.95                            | 1,476.95                          | 1,104.00                     |
| ชั้นที่ 11-15 | 5              | พักอาศัย               | 36                              | 180                           | 1,631.81                            | 8,159.05                          | 6,210.00                     |
| <b>รวม</b>    | <b>15 ชั้น</b> |                        |                                 | <b>488</b>                    |                                     | <b>23,755.76</b>                  | <b>18,054.10</b>             |
| ที่พักอาศัย   |                | ห้องพักขนาด 34.5 ตร.ม. |                                 | 488 หน่วย                     |                                     |                                   | 16,836.00                    |
|               |                | <b>รวมพักอาศัย</b>     |                                 | <b>488 หน่วย</b>              |                                     | <b>22,225.90</b>                  | <b>16,836.00</b>             |
| พาณิชย์       |                |                        |                                 |                               |                                     | 1,529.86                          | 1,218.10                     |

## ค่าก่อสร้างอาคาร A1

| การใช้พื้นที่                              | พื้นที่ก่อสร้าง(ตารางเมตร) | ค่าก่อสร้าง(ต่อตารางเมตร) | ค่าก่อสร้าง           |
|--|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| ส่วนพักอาศัย                               | 22,225.90                  | 14,800.00                 | 328,943,320.00        |
| พาณิชย์                                    | 1,529.86                   | 14,800.00                 | 22,641,928.00         |
| <b>รวม</b>                                 | <b>23,755.76</b>           |                           | <b>351,585,248.00</b> |
| ระบบสาธารณูปโภค ( 7% ของค่าก่อสร้างอาคาร ) |                            |                           | 24,610,967.36         |
| <b>รวมค่าก่อสร้างต่ออาคาร</b>              |                            |                           | <b>376,196,215.36</b> |

## พื้นที่ขายได้ของโครงการปอนโก (ตาม Phasing)

## โครงการระยะที่ 1 (พื้นที่โครงการ 27.02 ไร่)

| ประเภท | ขนาดห้องพักอาศัย<br>(ตารางเมตร) | จำนวนห้องพัก<br>ต่ออาคาร(หน่วย) | จำนวนอาคาร | รวมห้องพักทั้งหมด | จำนวนชั้น<br>ต่ออาคาร |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
|--------|---------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|

## อาคารพักอาศัย

|             |                                   |          |            |                  |    |
|-------------|-----------------------------------|----------|------------|------------------|----|
| ที่พักอาศัย | ห้องพักขนาด 34.5 ตร.ม.            | 488      | 5          | 2,440            | 14 |
| พาณิชย์     | พื้นที่ค้าขายต่ออาคาร (ตารางเมตร) |          | จำนวนอาคาร | พื้นที่ค้าขายรวม |    |
|             | ชั้นล่างอาคารพักอาศัย             | 1,218.10 | 5          | 6,090.50         | 1  |

## อาคารจอดรถ

| จอดรถ      | จำนวนที่จอดรถต่ออาคาร (คัน) | จำนวนอาคาร | จำนวนที่จอดรถรวม | ชั้นต่ออาคาร |
|------------|-----------------------------|------------|------------------|--------------|
| อาคารจอดรถ | 1,340                       | 1          | 1,340            | 10           |

## โครงการระยะที่ 2 (พื้นที่โครงการ 53.36 ไร่)

| ประเภท | ขนาดห้องพักอาศัย<br>(ตารางเมตร) | จำนวนห้องพัก<br>ต่ออาคาร(หน่วย) | จำนวนอาคาร | รวมห้องพักทั้งหมด | จำนวนชั้น<br>ต่ออาคาร |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
|--------|---------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|

## อาคารพักอาศัย

|             |                                   |          |            |                  |    |
|-------------|-----------------------------------|----------|------------|------------------|----|
| ที่พักอาศัย | ห้องพักขนาด 34.5 ตร.ม.            | 488      | 10         | 4,880            | 14 |
| พาณิชย์     | พื้นที่ค้าขายต่ออาคาร (ตารางเมตร) |          | จำนวนอาคาร | พื้นที่ค้าขายรวม |    |
|             | ชั้นล่างอาคารพักอาศัย             | 1,218.10 | 10         | 12,181.00        | 1  |

## อาคารจอดรถ

| จอดรถ      | จำนวนที่จอดรถต่ออาคาร (คัน) | จำนวนอาคาร | จำนวนที่จอดรถรวม | ชั้นต่ออาคาร |
|------------|-----------------------------|------------|------------------|--------------|
| อาคารจอดรถ | 1,340                       | 1          | 1,340            | 10           |

## โครงการรวมทุกระยะ (พื้นที่โครงการ 80.38 ไร่)

| ประเภท | ขนาดห้องพักอาศัย<br>(ตารางเมตร) | จำนวนห้องพัก<br>ต่ออาคาร(หน่วย) | จำนวนอาคาร | รวมห้องพักทั้งหมด | จำนวนชั้น<br>ต่ออาคาร |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
|--------|---------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|

## อาคารพักอาศัย

|             |                                   |          |            |                  |    |
|-------------|-----------------------------------|----------|------------|------------------|----|
| ที่พักอาศัย | ห้องพักขนาด 34.5 ตร.ม.            | 488      | 15         | 7,320            | 14 |
| พาณิชย์     | พื้นที่ค้าขายต่ออาคาร (ตารางเมตร) |          | จำนวนอาคาร | พื้นที่ค้าขายรวม |    |
|             | ชั้นล่างอาคารพักอาศัย             | 1,218.10 | 15         | 18,271.50        | 1  |

## อาคารจอดรถ

| จอดรถ      | จำนวนที่จอดรถต่ออาคาร (คัน) | จำนวนอาคาร | จำนวนที่จอดรถรวม | ชั้นต่ออาคาร |
|------------|-----------------------------|------------|------------------|--------------|
| อาคารจอดรถ | 1,340                       | 2          | 2,680            | 10           |

|                                       |           |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| พื้นที่ห้องพักอาศัยขายได้ทั้งหมด      | 252,540.0 | ตารางเมตร |
| พื้นที่ก่อสร้างอาคารพักอาศัย 15 อาคาร | 344,218.5 | ตารางเมตร |
| พื้นที่ก่อสร้างอาคารจอดรถ 2 อาคาร     | 74,828.4  | ตารางเมตร |
| รวมจำนวนที่จอดรถทั้งหมด               | 3,184.0   | คัน       |

งบประมาณก่อสร้างโครงการบ่อนไก่ ระยะที่ 1 (เฉพาะพื้นที่จัดทำเป็นที่พักอาศัย)

|   | หน่วย   | ตารางเมตร | ราคาต่อหน่วย | จำนวนเงิน(บาท)  | รวม(บาท)               |
|---|---------|-----------|--------------|-----------------|------------------------|
| <b>1. ค่าจัดเตรียมที่ดิน</b>                            |         |           |              |                 |                        |
| 1.1 ค่าทุบอาคาร   | 0       |           | 400,000.0    | -               |                        |
| 1.2 ค่าปรับปรุงที่ดิน (27.02 ไร่)                       |         |           |              | -               |                        |
| <b>รวม</b>  |         |           |              |                 |                        |
| <b>2. ค่าก่อสร้าง</b>                                   |         |           |              |                 |                        |
| 2.1 สาธารณูปโภคภายในโครงการ                             |         |           |              |                 |                        |
| พื้นที่จอดรถนอกอาคาร,ถนน                                | 152 คัน | 9,579.1   | 2,500.0      | 23,947,800.0    |                        |
| พื้นที่สวน,ลานเอนกประสงค์                               |         | 21,517.9  | 500.0        | 10,758,940.0    |                        |
| ห้องเก็บขยะ   | 5       |           | 400,000.0    | 2,000,000.0     |                        |
| ระบบประปา,ไฟฟ้า และ โทรศัพท์                            | 650 ม.  |           | 9,500.0      | 6,175,000.0     |                        |
| ระบบป้องกันอัคคีภัย                                     |         |           |              | 1,000,000.0     |                        |
| บ่อน้ำ  |         | 2,533.2   | 2,000.0      | 5,066,400.0     |                        |
| <b>รวม</b>  |         |           |              |                 | <b>48,948,140.0</b>    |
| 2.2 ค่าก่อสร้างอาคาร                                    |         |           |              |                 |                        |
| อาคารพักอาศัย(ส่วนห้องพักอาศัย)                         | 2,440   | 111,129.5 | 14,800.0     | 1,644,716,600.0 |                        |
| อาคารพักอาศัย(ส่วนพาณิชย์กรรม)                          |         | 7,649.3   | 14,800.0     | 113,209,640.0   |                        |
| อาคารจอดรถ  | 1,340   | 37,414.2  | 8,400.0      | 314,279,280.0   |                        |
| <b>รวม</b>  |         |           |              |                 | <b>2,072,205,520.0</b> |
| 2.3 สาธารณูปโภคภายในอาคาร                               |         |           |              |                 |                        |
| ระบบประปาในอาคาร  |         |           |              |                 |                        |
| ระบบไฟฟ้าในอาคาร  |         |           |              |                 |                        |
| ระบบโทรศัพท์ในอาคาร                                     |         |           |              |                 |                        |
| ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร                              |         |           |              |                 |                        |
| ระบบบำบัดน้ำเสีย  |         |           |              |                 |                        |
| <b>รวม</b>  | 7%      |           |              | 145,054,386.4   |                        |
| <b>รวมสาธารณูปโภคในอาคาร</b>                            |         |           |              |                 | <b>145,054,386.4</b>   |
| <b>รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด (2.1+2.2+2.3)</b>              |         |           |              |                 | <b>2,266,208,046.4</b> |
| <b>รวมค่าก่อสร้างทั้งหมดและค่าจัดเตรียมที่ดิน (1+2)</b> |         |           |              |                 | <b>2,266,208,046.4</b> |
| 3. ค่าดำเนินการ   | 7%      |           |              |                 | 158,634,563.2          |
| 4. สำรองราคา  | 5%      |           |              |                 | 113,310,402.3          |
| <b>รวมงบลงทุนทั้งหมด</b>                                |         |           |              |                 | <b>2,538,153,012.0</b> |

หมายเหตุ : ยังไม่รวมดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

พื้นที่ขายได้(พักอาศัย ขนาด 34.5 ตารางเมตร)จำนวน 2,440 หน่วย 84,180.00 ตารางเมตร

พื้นที่ขายได้(พื้นที่พาณิชย์กรรม) 6,090.50 ตารางเมตร

## งบประมาณก่อสร้างโครงการบ่อนไก่ ครอบคลุม (เฉพาะพื้นที่จัดทำเป็นที่พักอาศัย)

|   | หน่วย   | ตารางเมตร                    | ราคาต่อหน่วย | จำนวนเงิน(บาท)  | รวม(บาท)               |
|---|---------|------------------------------|--------------|-----------------|------------------------|
| <b>1. ค่าจัดเตรียมที่ดิน</b>                            |         |                              |              |                 |                        |
| 1.1 ค่าทุบอาคาร   | 13      |                              | 400,000.0    | 5,200,000.0     |                        |
| 1.2 ค่าปรับปรุงที่ดิน (80.38 ไร่)                       |         |                              |              |                 |                        |
| <b>รวม</b>  |         |                              |              |                 | <b>5,200,000.0</b>     |
| <b>2. ค่าก่อสร้าง</b>                                   |         |                              |              |                 |                        |
| 2.1 สาธารณูปโภคภายในโครงการ                             |         |                              |              |                 |                        |
| พื้นที่จอดรถนอกอาคาร,ถนน                                | 504 คัน | 24,845.6                     | 2,500.0      | 62,114,100.0    |                        |
| พื้นที่สวน,ลานเอนกประสงค์                               |         | 60,641.4                     | 500.0        | 30,320,707.0    |                        |
| ห้องเก็บขยะ   | 15      |                              | 400,000.0    | 6,000,000.0     |                        |
| ระบบประปา,ไฟฟ้า และ โทรศัพท์ 2,090 ม.                   |         |                              | 9,500.0      | 19,855,000.0    |                        |
| ระบบป้องกันอัคคีภัย                                     |         |                              |              | 1,000,000.0     |                        |
| บ่อน้ำ  |         | 5,117.8                      | 2,000.0      | 10,235,500.0    |                        |
| <b>รวม</b>  |         |                              |              |                 | <b>129,525,307.0</b>   |
| 2.2 ค่าก่อสร้างอาคาร                                    |         |                              |              |                 |                        |
| อาคารพักอาศัย (ส่วนห้องพักอาศัย)                        | 7,320   | 333,388.5                    | 14,800.0     | 4,934,149,800.0 |                        |
| อาคารพักอาศัย (ส่วนพาณิชย์กรรม)                         |         | 22,947.9                     | 14,800.0     | 339,628,920.0   |                        |
| อาคารจอดรถ  | 2,680   | 74,828.4                     | 8,400.0      | 628,558,560.0   |                        |
| <b>รวม</b>  |         |                              |              |                 | <b>5,902,337,280.0</b> |
| 2.3 สาธารณูปโภคภายในอาคาร                               |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบประปาในอาคาร  |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบไฟฟ้าในอาคาร  |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบโทรศัพท์ในอาคาร                                     |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร                              |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบบำบัดน้ำเสีย  |         |                              |              |                 |                        |
| <b>รวม</b>  |         | 7% ของค่าก่อสร้างอาคาร (2.2) |              | 413,163,609.6   |                        |
| <b>รวมค่าสาธารณูปโภคในอาคาร</b>                         |         |                              |              |                 | <b>413,163,609.6</b>   |
| <b>รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด (2.1+2.2+2.3)</b>              |         |                              |              |                 | <b>6,445,026,196.6</b> |
| <b>รวมค่าก่อสร้างทั้งหมดและค่าจัดเตรียมที่ดิน (1+2)</b> |         |                              |              |                 | <b>6,450,226,196.6</b> |
| 3. ค่าดำเนินการ   | 7%      |                              |              |                 | 451,515,833.8          |
| 4. สำรองราคา  | 5%      |                              |              |                 | 322,511,309.8          |
| <b>รวมงบลงทุนทั้งหมด</b>                                |         |                              |              |                 | <b>7,224,253,340.2</b> |

หมายเหตุ : ยังไม่รวมดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

พื้นที่ขายได้(พักอาศัย ขนาด 34.5 ตารางเมตร)จำนวน 7,320 หน่วย 252,540.00 ตารางเมตร

พื้นที่ขายได้(พื้นที่พาณิชย์กรรม) 18,271.50 ตารางเมตร

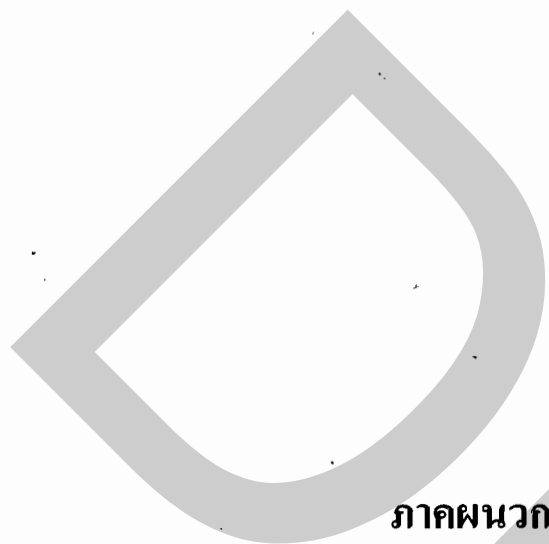
## งบประมาณก่อสร้างโครงการบ่อนไก่ ระยะที่ 2 (เฉพาะพื้นที่จัดทำเป็นที่พักอาศัย)

|   | หน่วย   | ตารางเมตร                    | ราคาต่อหน่วย | จำนวนเงิน(บาท)  | รวม(บาท)               |
|---|---------|------------------------------|--------------|-----------------|------------------------|
| <b>1. ค่าจัดเตรียมที่ดิน</b>                            |         |                              |              |                 |                        |
| 1.1 ค่าทุบอาคาร   | 13      |                              | 400,000.0    | 5,200,000.0     |                        |
| 1.2 ค่าปรับปรุงที่ดิน (53.36 ไร่)                       |         |                              |              |                 |                        |
| <b>รวม</b>  |         |                              |              |                 | <b>5,200,000.0</b>     |
| <b>2. ค่าก่อสร้าง</b>                                   |         |                              |              |                 |                        |
| 2.1 สาธารณูปโภคภายในโครงการ                             |         |                              |              |                 |                        |
| พื้นที่จอดรถนอกอาคาร,ถนน                                | 352 คัน | 14,266.5                     | 2,500.0      | 35,666,250.0    |                        |
| พื้นที่สวน,ลานเอนกประสงค์                               |         | 39,123.5                     | 500.0        | 19,561,750.0    |                        |
| ห้องเก็บขยะ   | 10      |                              | 400,000.0    | 4,000,000.0     |                        |
| ระบบประปา, ไฟฟ้า และ โทรศัพท์ 1,440 ม.                  |         |                              | 9,500.0      | 13,680,000.0    |                        |
| ระบบป้องกันอัคคีภัย                                     |         |                              |              | 1,000,000.0     |                        |
| บ่อน้ำ  |         | 2,584.6                      | 2,000.0      | 5,169,200.0     |                        |
| <b>รวม</b>  |         |                              |              |                 | <b>79,077,200.0</b>    |
| 2.2 ค่าก่อสร้างอาคาร                                    |         |                              |              |                 |                        |
| อาคารพักอาศัย(ส่วนห้องพักอาศัย)                         | 4,880   | 222,259.0                    | 14,800.0     | 3,289,433,200.0 |                        |
| อาคารพักอาศัย(ส่วนพาณิชยกรรม)                           |         | 15,298.6                     | 14,800.0     | 226,419,280.0   |                        |
| อาคารจอดรถ  | 1,340   | 37,414.2                     | 8,400.0      | 314,279,280.0   |                        |
| <b>รวม</b>  |         |                              |              |                 | <b>3,830,131,760.0</b> |
| 2.3 สาธารณูปโภคภายในอาคาร                               |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบประปาในอาคาร  |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบไฟฟ้าในอาคาร  |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบโทรศัพท์ในอาคาร                                     |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร                              |         |                              |              |                 |                        |
| ระบบบำบัดน้ำเสีย  |         |                              |              |                 |                        |
| <b>รวม</b>  |         | 7% ของค่าก่อสร้างอาคาร (2.2) |              | 268,109,223.2   |                        |
| <b>รวมค่าสาธารณูปโภคในอาคาร</b>                         |         |                              |              |                 | <b>268,109,223.2</b>   |
| <b>รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด (2.1+2.2+2.3)</b>              |         |                              |              |                 | <b>4,177,318,183.2</b> |
| <b>รวมค่าก่อสร้างทั้งหมดและค่าจัดเตรียมที่ดิน (1+2)</b> |         |                              |              |                 | <b>4,182,518,183.2</b> |
| 3. ค่าดำเนินการ   | 7%      |                              |              |                 | 292,776,272.8          |
| 4. สำรองราคา  | 5%      |                              |              |                 | 209,125,909.2          |
| <b>รวมงบลงทุนทั้งหมด</b>                                |         |                              |              |                 | <b>4,684,420,365.2</b> |

หมายเหตุ : ยังไม่รวมดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

พื้นที่ขายได้(พักอาศัย ขนาด 34.5 ตารางเมตร)จำนวน 4,880 หน่วย 168,360.00 ตารางเมตร

พื้นที่ขายได้(พื้นที่พาณิชยกรรม) 12,181.00 ตารางเมตร



ภาคผนวก ง

ตารางการกำหนดรายได้ค่าส่วนกลางของโครงการฯ





ตารางการกำหนดรายได้ค่าส่วนกลางของโครงการ ฯ

| รายการ                                | หลักเกณฑ์การประมาณการ   | ค่าใช้จ่าย |                  |        |
|---------------------------------------|---|------------|------------------|--------|
|                                       |   | บาท / ปี   | บาท/หน่วย /เดือน | ร้อยละ |
| <u>หมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร</u> | <p><u>ค่าใช้จ่ายการบริหารงานในชุมชน</u></p> <p>ประมาณการค่าใช้จ่ายตามอัตราค่าจ้างที่กำหนดโดยใช้เกณฑ์จากโครงการประเภทอาคารชุดกำหนดให้มีบุคลากร 5 อัตรา ใช้อัตราเงินเดือนของเอกชนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการอาคารชุดปริญญาตรีบวก<br/>                     ประสพการณ์ เงินเดือน 20,000 บาท / เดือน</li> <li>2. พนักงานการเงินและบัญชี เงินเดือน 12,000 บาท / เดือน</li> <li>3. พนักงานธุรการ เงินเดือน 8,000 บาท/เดือน</li> <li>4. พนักงานช่างจำนวน 2 คน เงินเดือนคนละ 9,000 บาท/เดือนรวม 18,000 บาท/เดือน</li> </ol> | 240,000.-  | 45               | 7.38   |
| <u>หมวดค่าใช้จ่ายสอย</u>              | <p>ประมาณจากค่าใช้จ่ายเฉลี่ยโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p>  | 48,000.-   | 13               | 2.13   |
| <u>หมวดสาธารณูปโภค</u>                | <p>ประมาณการจากค่าใช้จ่ายเฉลี่ยโครงการประเภทอาคารชุด (ปี 2537ปรับเพิ่มปีละ 5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าไฟฟ้า 4,021 บาท / เดือน เท่ากับ 48,252.- บาท/ปี</li> <li>- ค่าน้ำประปา 134 บาท / เดือน เท่ากับ 1,608.- บาท/ปี</li> </ul>   | 96,000.-   | 26               | 4.26   |
| <u>หมวดวัสดุ</u>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าโทรศัพท์ 1,019 บาท / เดือน เท่ากับ 12,228.- บาท/ปี</li> </ul> <p>ประมาณการจากค่าใช้จ่ายเฉลี่ยโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (ปี 2543 ปรับเพิ่มปีละ 5% เป็นค่าใช้จ่าย 37,440.- บาท/ปี)</p>   | 24,000.-   | 7                | 1.15   |
|                                       |   | 55,000.-   | 15               | 2.46   |

| รายการ                    | หลักเกณฑ์การประมาณการ   | ค่าใช้จ่าย  |                     |        |
|---------------------------|---|-------------|---------------------|--------|
|                           |   | บาท / ปี    | บาท/หน่วย/<br>เดือน | ร้อยละ |
| -ค่าดำเนินงาน             | ค่าดำเนินการ 17 %<br>(ค่าดำเนินการ 10% + ภาษี 7%)<br>รวมค่าใช้จ่ายการบริการงานในชุมชน   | 156,774.-   | 42                  | 6.89   |
|                           | <u>ค่าใช้จ่ายในการให้บริการชุมชน</u>  | 1,078,974.- | 227                 | 37.21  |
| -ไฟฟ้าสาธารณะ             |   |             |                     |        |
| 1) ไฟฟ้าถนน               | ประมาณการจากค่าใช้จ่ายโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ปี 2542 เป็น 1.61 บาท / หน่วย / เดือน ปรับเพิ่มปีละ 5% เป็น 6,327 บาท/หน่วย/เดือน  | 10,000.-    | 3                   | 0.49   |
| 2) ไฟฟ้าแสงสว่าง          | ประมาณการจากค่าใช้จ่ายจริงของโครงการดินแดงใหม่ระยะที่ 1   | 100,000.-   | 27                  | 4.43   |
| 3) ไฟฟ้าลิฟท์             | ประมาณการจากค่าใช้จ่ายจริงของโครงการดินแดงใหม่ระยะที่ 1   | 80,000.-    | 21                  | 3.44   |
| - การรักษาความสะอาด       |   |             |                     |        |
| 1) ค่าจ้างเหมาทำความสะอาด | - ทำความสะอาดระเบียบ บันได ใต้ถุน เพดาน รางระบายรอบอาคาร อาคารพักอาศัย 15 ชั้น จำนวน 488 หน่วย โดยกำหนดเกณฑ์อาคารพักอาศัย 300 หน่วย/หลัง ใช้คนงาน 1 คน ดังนั้น จึงใช้คนงาน 2 คนต่อหลัง (230 บาท/วัน) เป็นเงิน (2x230x30) = 13,800.- บาท ใช้ค่า Factor F = 25.09% เท่ากับ 3,462.42 รวมเป็นเงิน 17,262.- บาท/เดือน หรือ 207,149.-บาท/เดือน<br>- ทำความสะอาดพื้นที่ ถนน ทางเท้า ที่ว่างที่เป็นสาธารณะ 63-2-8 ไร่ (เกณฑ์พื้นที่ 5 ไร่ ต่อ 1 คน ) จำนวนคนงาน = 13 คน อัตราค่าแรง | 207,000.-   | 35                  | 5.74   |
|                           |   | 1,346,469.- | 15                  | 2.50   |

| รายการ                     | หลักเกณฑ์การประมาณการ   | ค่าใช้จ่าย   |                     |        |
|----------------------------|---|--------------|---------------------|--------|
|                            |   | บาท / ปี     | บาท/หน่วย/<br>เดือน | ร้อยละ |
| -ค่ารักษาความปลอดภัย       | <p>ขั้นต่ำ 230 บาท/วัน / คน เป็นเงิน 89,700.- บาท/เดือน หรือ 1,076,400.- บาท/ปี ใช้ค่า Factor F = 25.09% เท่ากับ 270,068.76.-รวมเป็นเงิน 1,346,469.-บาท</p> <p>- ค่าโทษขยะ 1,000.- บาท/หลัง/เดือน อาคารพักอาศัย 15 ชั้น จำนวน 15 หลัง เป็นเงิน 15,000.- บาท/เดือน</p> <p>ประมาณการโดยกำหนดให้มียามรักษาความปลอดภัยจำนวน 3 คน ต่ออาคาร 1 หลัง ตลอด 24 ชม.รักษาความปลอดภัยบริเวณอาคารและทางเข้า-ออก อัตราค่าแรงขั้นต่ำเท่ากับ 230 บาท/วัน รวมเป็นเงิน 20,700.-บาท/เดือน หรือ 248,400.-บาท/ปี จำนวน 15 อาคารเป็นเงิน 3,726,000.-บาท ใช้ค่า Factor F 19.2% =715,392.-บาท/ปีรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,441,392.-บาท</p> | 180,000.-    | 2                   | 0.33   |
| -การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร | <p>ประมาณการจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาตามระยะเวลาที่กำหนด และค่าซ่อมใหญ่ ได้แก่ งานซ่อมปั้มน้ำ, ประปา, ลิฟท์โดยสาร, ท่อน้ำโสโครก, รางน้ำฝน, ซ่อมพื้นลาดฟ้า, งานท่อระบายน้ำ, บ่อพัก, ลอดท่อ, ซ่อมบำรุงรักษาเสาที่วิีรวมและการบำบัดน้ำเสีย ประปาภายนอกอาคารงานถนนและทางเท้าปี 2540 เท่ากับ 108.3 บาท/หน่วย/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 5% เท่ากับ 185 บาท/เดือน/หน่วย เป็นเงิน 1,345,200.- บาท /เดือน หรือ 16,250,400.-บาท/ปี</p>  | 16,250,400.- | 185                 | 30.33  |

| รายการ   | หลักเกณฑ์การประมาณการ  | ค่าใช้จ่าย                 |                     |        |
|--|--|----------------------------|---------------------|--------|
|  |  | บาท / ปี                   | บาท/หน่วย/<br>เดือน | ร้อยละ |
| -การปลูกต้นไม้<br>และบำรุงรักษา<br>ต้นไม้และสนาม | ประมาณการตามค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของ สว.สบบ.<br>3 บาท/หน่วย/เดือน เท่ากับ 21,960.- บาท/<br>หน่วย  | 263,520.-                  | 3                   | 0.49   |
| - การพัฒนาชุมชน                                  | /เดือน หรือ 263,520.-บาท/ปี (7,320 หน่วย)<br>ประมาณการตามค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของ สว.สบบ. 3<br>บาท/หน่วย/เดือน เท่ากับ 21,960.-บาท/เดือน<br>หรือ 263,520.- บาท/ปี (7,320 หน่วย)   | 263,520.-                  | 3                   | 0.49   |
|  | รวมค่าใช้จ่ายการบริการชุมชน  | 23,142,301.-               | 345                 | 56.56  |
| - ค่าเบี้ยประกัน<br>อัคคีภัย                     | ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยตามที่ กท.ปง. แจง<br>เป็นเงิน 33 บาท/หน่วย/เดือน เป็นเงิน<br>241,500.-บาท/เดือน/ หรือ 2,898,720.- บาท/ปี<br>(7,320 หน่วย)  | 2,898,720.-                | 33                  | 5.41   |
| - ค่าเช่าที่ดิน                                  | การเคหะแห่งชาติได้เช่าที่ดินจากทรัพย์สินส่วน<br>พระมหากษัตริย์ จำนวน 80-1-52 ไร่ หรือ<br>32,152 ตารางวาโดยคิดค่าเช่า 1 บาท/ตารางวา<br>/เดือน เป็นระยะเวลา 30 ปี คิดเป็นค่าเช่า<br>32,152.- บาท /เดือน หรือ 385,824.-บาท/ปี | 385,824.-                  | 5                   | 0.82   |
| รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น                            |  | 27,505,819.-               | 610                 | 100    |
| ดังนั้นจึงกำหนดรายได้ส่วนกลาง                    |  | 610 บาท /หน่วย / เดือน     |                     |        |
| หรือ   |  | 17 บาท / ตารางเมตร / เดือน |                     |        |