

เท่ากับ 37,371 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนเท่ากับ 9.90: 1 ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้างของโครงการเพิ่มขึ้น 5,562 ตารางเมตร คิดเป็น 17.5% ของพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเดิม

ตารางที่ 4.9 และ 4.10 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ โดยในงบกระแสเงินสดก่อนเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 61,744,219 บาท และหลังเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 66,094,504 บาท เพิ่มจากเดิม 4,350,285 บาท หรือคิดเป็น 7.0% ของค่าใช้จ่ายทางการตลาดเดิม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนการเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 25,765,290 บาท และหลังการเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 30,109,320 บาท โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,344,030 บาท หรือคิดเป็น 16.7% ของค่าใช้จ่ายเดิม การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดก่อนเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการ ได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 27.3% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 206,748,779 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

ตารางที่ 4.9

สรุปงบกระแสเงินสด ก่อนเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด A

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 30
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		7,862,584	7,713,339	1,049,651,727
รวมรายได้ทั้งสิ้น		7,862,584	7,713,339	1,049,651,727
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	158,470,125			
2. ค่าก่อสร้าง		28,628,100	22,902,480	
รวมต้นทุนโครงการ	158,470,125	28,628,100	22,902,480	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		3,087,211	1,234,884	617,442
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		667,989	553,477	95,427
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				77,797,716
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				170,062,226
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 158,470,125	- 24,710,716	- 17,167,502	970,951,142

ตารางที่ 4.10
สรุปงบกระแสเงินสด หลังเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด A

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 33
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		7,619,505	8,003,315	1,234,538,866
รวมรายได้ทั้งสิ้น		7,619,505	8,003,315	1,234,538,866
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	158,470,125			
2. ค่าก่อสร้าง		20,072,880	33,454,800	
รวมต้นทุนโครงการ	158,470,125	20,072,880	33,454,800	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		3,304,725	1,982,835	660,945
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		502,836	770,474	101,378
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				91,501,116
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				193,029,941
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 158,470,125	- 16,450,936	- 28,394,795	1,142,085,427

จากตารางที่ 4.10 การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 เป็นการประมาณหลังการเพิ่มพื้นที่ ตามกรณีข้อกำหนดการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดพื้นที่ดินจากการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เมื่อเปรียบเทียบการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของพื้นที่ขายและที่จอดรถ ทำให้รายรับทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 1,452,398,666 บาท โดยเพิ่มจากเดิม 217,514,281 บาท คิดเป็น 17.6% ของรายรับทั้งหมดเดิม ต้นทุนโครงการเท่ากับ 827,566,125 บาท เพิ่มจากเดิม 96,534,000 บาท คิดเป็น 13.2% ของต้นทุนโครงการเดิม ค่าใช้จ่ายของโครงการเท่ากับ 193,029,941 บาท เพิ่มขึ้นจากเดิม 22,967,715 บาท คิดเป็น 13.5% ของค่าใช้จ่ายเดิมและกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการเท่ากับ 431,746,225 บาท โดยโครงการมีกำไรเพิ่มจากเดิม 98,012,566 บาท คิดเป็น 29.3 % ของกำไร

โครงการเดิม การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการ ได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 30.6% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 273,491,220 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

เมื่อเปรียบเทียบแบบจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่ พบว่า ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 เท่ากับ 3.3% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 จำนวน 66,742,442 บาท แสดงให้เห็นถึงผลที่เกิดขึ้น เมื่อมีการเพิ่มพื้นที่อาคารได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะผลตอบแทนทางการเงิน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนนี้ อาจนำไปปรับลดราคาขายพื้นที่นั้น สามารถปรับราคาขายพื้นที่ลงไปได้โดยที่อัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการยังคงเดิม

4.3.2 แบบจำลองประมาณการกระแสเงินสด อาคารชุด B

ในการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการอาคารชุด B มีพื้นที่ก่อสร้างโครงการอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล ประเภท ย.9 หรือเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่มีการกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่การก่อสร้างอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 7: 1 ตั้งอยู่ในเขตจตุจักร มีพื้นที่เท่ากับ 971 ตารางวา ในการจำลองงบกระแสเงินสดของโครงการทั้งก่อนและหลังการเพิ่มพื้นที่อาคารเพื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนด้านการเงินของโครงการ กำหนดให้มีราคาที่ดินเท่ากับ 90,000 บาท ต่อตารางวา ค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าอากรในอัตราเดียวกัน ระยะเวลาในการเริ่มทำการก่อสร้างพร้อมกัน

โดยการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 คือ ก่อนการเพิ่มพื้นที่อาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเท่ากับ 29,194 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 6.98: 1 และในการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 คือ หลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้างเท่ากับ 34,146 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนเท่ากับ 8.25: 1 ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้น 4,952 ตารางเมตร คิดเป็น 17.0% ของพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเดิม

ตารางที่ 4.11 และ 4.12 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ โดยในงบกระแสเงินสดก่อนเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 46,445,999 บาท และหลังเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 49,764,023 บาท เพิ่มจากเดิม 3,318,024 บาท หรือคิดเป็น 7.1% ของค่าการตลาดเดิมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ก่อนเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 23,647,140 บาท และหลังการเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 27,658,260 บาท โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,011,120 บาท หรือคิดเป็น 17.0% ของค่าใช้จ่ายเดิม

การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดก่อนเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการ ได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 20.6% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 96,841,775 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

ตารางที่ 4.11
สรุปงบกระแสเงินสด ก่อนเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด B

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 29
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		5,551,871	6,645,896	789,581,983
รวมรายได้ทั้งสิ้น		5,551,871	6,645,896	789,581,983
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	89,528,625			
2. ค่าก่อสร้าง		31,529,520	21,019,680	
รวมต้นทุนโครงการ	89,528,625	31,529,520	21,019,680	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		2,322,300	464,460	464,460
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		727,904	517,707	97,313
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				58,521,959
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				133,180,098
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 89,528,625	- 29,217,853	- 15,545,951	730,308,251

ตารางที่ 4.12
สรุปงบกระแสเงินสด หลังเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด B

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 31
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		5,132,399	7,689,230	930,598,012
รวมรายได้ทั้งสิ้น		5,132,399	7,689,230	930,598,012
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	89,528,625			
2. ค่าก่อสร้าง		30,731,400	24,585,120	
รวมต้นทุนโครงการ	89,528,625	30,731,400	24,585,120	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		2,488,201	497,640	497,640
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		713,762	590,836	99,134
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				68,973,735
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				151,341,018
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 89,528,625	- 28,990,964	- 18,174,366	861,335,143

จากตารางที่ 4.12 การจำลองประมาณงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 เป็นการประมาณหลังการเพิ่มพื้นที่ ตามกรณีข้อกำหนดการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดพื้นที่ดินจากการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เมื่อเปรียบเทียบการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของพื้นที่ขายและที่จอดรถ ทำให้รายรับทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 1,094,821,190 บาท โดยเพิ่มจากเดิม 165,901,210 บาท คิดเป็น 17.9% ของรายรับทั้งหมดเดิม ต้นทุนโครงการเท่ากับ 704,156,625 บาท เพิ่มจากเดิม 89,136,000 บาท คิดเป็น 14.5% ของต้นทุนโครงการเดิม ค่าใช้จ่ายของโครงการเท่ากับ 151,341,018 บาท เพิ่มขึ้นจากเดิม 18,160,920 บาท คิดเป็น 13.6% ของค่าใช้จ่ายเดิม และกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการเท่ากับ 239,323,547 บาท โดยโครงการมีกำไรเพิ่มจากเดิม 58,604,290 บาท คิดเป็น 32.4% ของกำไรโครงการเดิม

การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการ ได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 22.2% และ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 132,787,471 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

เมื่อเปรียบเทียบแบบจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่พบว่า ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 เท่ากับ 1.6% โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 จำนวน 35,945,696 บาท แสดงให้เห็นถึงผลที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเพิ่มพื้นที่อาคารได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะทางด้านผลตอบแทนทางการเงิน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนนี้ อาจนำไปปรับลดราคาขายพื้นที่นั้น สามารถปรับราคาขายพื้นที่ลงไปได้โดยที่อัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการยังคงเดิม

4.3.3 แบบจำลองประมาณการกระแสเงินสด อาคารชุด C

ในการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการอาคารชุด C มีพื้นที่ก่อสร้างโครงการอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล ประเภท ย.10 หรือเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่มีการกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่การก่อสร้างอาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8: 1 ตั้งอยู่ในเขตคลองสาน มีพื้นที่เท่ากับ 1,001 ตารางวา ในการจำลองงบกระแสเงินสดของโครงการทั้งก่อนและหลังการเพิ่มพื้นที่อาคารเพื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนด้านการเงินของโครงการ กำหนดให้มีราคาที่ดินเท่ากับ 120,000 บาท ต่อตารางวา ค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าอากรในอัตราเดียวกัน ระยะเวลาในการเริ่มทำการก่อสร้างพร้อมกัน

โดยการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 คือก่อนการเพิ่มพื้นที่อาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเท่ากับ 34,121 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 7.96: 1 และในการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 คือหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้างเท่ากับ 39,327 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนเท่ากับ 8.92: 1 ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้างของโครงการเพิ่มขึ้น 5,206 ตารางเมตร คิดเป็น 15.3% ของพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเดิม

จากตารางที่ 4.13 และ 4.14 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ โดยในงบกระแสเงินสดก่อนเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 60,506,522 บาท และหลังเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 64,269,667 บาท เพิ่มจากเดิม 3,763,146 บาท หรือคิดเป็น 6.2% ของค่าการตลาดเดิม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ก่อนการเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 27,638,010 บาท และหลังการเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 31,854,870 บาท โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,216,860 บาท หรือคิดเป็น 15.3% ของค่าใช้จ่ายเดิม

การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดก่อนเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการ ได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 25.8% และ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 182,161,148 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

ตารางที่ 4.13

สรุปงบกระแสเงินสด ก่อนเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด C

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 31
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		5,541,294	7,917,278	1,028,610,874
รวมรายได้ทั้งสิ้น		5,541,294	7,917,278	1,028,610,874
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	123,123,000			
2. ค่าก่อสร้าง		30,708,900	30,708,900	
รวมต้นทุนโครงการ	123,123,000	30,708,900	30,708,900	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		3,025,326	1,210,130	605,065
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		713,239	713,239	99,061
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				76,238,218
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				169,327,750
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 29,096,171	- 24,904,992	- 18,174,366	951,478,530

ตารางที่ 4.14
สรุปงบกระแสเงินสด หลังเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด C

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 33
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		5,492,758	8,715,110	1,188,544,560
รวมรายได้ทั้งสิ้น		5,492,758	8,715,110	1,188,544,560
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	123,123,000			
2. ค่าก่อสร้าง		21,236,580	28,315,440	
รวมต้นทุนโครงการ	123,123,000	21,236,580	28,315,440	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		3,213,483	1,285,393	642,697
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		531,987	673,564	107,255
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				88,092,126
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				189,541,664
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 123,123,000	- 19,679,292	- 21,749,288	1,099,512,482

จากตารางที่ 4.14 การจำลองประมาณงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 เป็นการประมาณหลังการเพิ่มพื้นที่ ตามกรณีข้อกำหนดการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดพื้นที่ดินจากการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เมื่อเปรียบเทียบการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของพื้นที่ขายและที่จอดรถ ทำให้รายรับทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 1,398,287,718 บาท โดยเพิ่มจากเดิม 188,157,278 บาท คิดเป็น 15.5% ของรายรับทั้งหมดเดิม ต้นทุนโครงการเท่ากับ 831,009,000 บาท เพิ่มจากเดิม 93,708,000 บาท คิดเป็น 12.7% ของต้นทุนโครงการเดิม ค่าใช้จ่ายของโครงการเท่ากับ 189,541,664 บาท เพิ่มขึ้นจากเดิม 20,213,914 บาท คิดเป็น 11.9% ของค่าใช้จ่ายเดิม และกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการเท่ากับ 377,737,054 บาท โดยโครงการมีกำไรลดจากเดิม 74,235,364 บาท คิดเป็น 24.5% ของกำไรโครงการเดิม

การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการ ได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 26.6% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 227,420,811.83 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

เมื่อเปรียบเทียบแบบจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่พบว่า ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 เป็น 0.8% โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 จำนวน 45,259,662 บาท แสดงให้เห็นถึงผลที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเพิ่มพื้นที่อาคารได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะทางด้านผลตอบแทนทางการเงิน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนนี้ อาจนำไปปรับลดราคาขายพื้นที่นั้น สามารถปรับราคาขายพื้นที่ลงไปได้โดยที่อัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการยังคงเดิม

4.3.4 แบบจำลองประมาณการกระแสเงินสด อาคารชุด D

ในการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการอาคารชุด D มีพื้นที่ก่อสร้างโครงการอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง ประเภท พ.4 หรือเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่มีการกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่การก่อสร้างอาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8: 1 ตั้งอยู่ในเขตคลองสาน มีพื้นที่เท่ากับ 683 ตารางวา ในการจำลองงบกระแสเงินสดของโครงการทั้งก่อนและหลังการเพิ่มพื้นที่อาคารเพื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนด้านการของโครงการ กำหนดให้มีราคาที่ดินเท่ากับ 150,000 บาท ต่อตารางวา ค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าอากรในอัตราเดียวกัน ระยะเวลาในการเริ่มทำการก่อสร้างพร้อมกัน

โดยการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 คือ ก่อนการเพิ่มพื้นที่อาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเท่ากับ 23,785 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8.0: 1 และในการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 คือ หลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้างเท่ากับ 28,100 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนเท่ากับ 9.55: 1 ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้างของโครงการเพิ่มขึ้น 4,315 ตารางเมตร คิดเป็น 18.14% ของพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเดิม

ตารางที่ 4.15 และ 4.16 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ โดยในงบกระแสเงินสดก่อนเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 39,670,734 บาท และหลังเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 43,022,123 บาท เพิ่มจากเดิม 3,351,388 บาท หรือคิดเป็น 8.4% ของค่าการตลาดเดิม ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หลังการ

เพิ่มพื้นที่เท่ากับ 19,265,850 บาท และหลังการเพิ่มพื้นที่เท่ากับ 22,761,000 บาท โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 3,495,150 บาท หรือคิดเป็น 18.1% ของค่าใช้จ่ายเดิม การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสด ก่อนเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 21.6% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 81,617,041 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

ตารางที่ 4.15
สรุปงบกระแสเงินสด ก่อนเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด D

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 26
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		7,006,174	6,078,079	674,402,491
รวมรายได้ทั้งสิ้น		7,006,174	6,078,079	674,402,491
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	105,011,250			
2. ค่าก่อสร้าง		29,969,100	21,406,500	
รวมต้นทุนโครงการ	105,011,250	29,969,100	21,406,500	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		1,983,537	396,707	396,707
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		681,715	510,463	82,333
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				49,985,126
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				112,916,711
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 105,011,250	- 25,818,178	- 16,425,591	623,748,325