

ตารางที่ 4.16
สรุปงบกระแสเงินสด หลังเพิ่มพื้นที่ กรณีศึกษาอาคารชุด D

รายการ/ช่วงเวลา	เดือนที่ 0	เดือนที่ 12	เดือนที่ 24	เดือนที่ 28
รายรับโครงการ				
รายได้จากการขายพื้นที่ห้องชุด		5,165,774	6,853,223	816,836,498
รวมรายได้ทั้งสิ้น		5,165,774	6,853,223	816,836,498
รายจ่ายโครงการ				
ต้นทุนโครงการ				
1. ค่าที่ดิน	105,011,250			
2. ค่าก่อสร้าง		30,348,000	25,290,000	
รวมต้นทุนโครงการ	105,011,250	30,348,000	25,290,000	
ค่าพัฒนาโครงการ				
1. ค่าบริหารโครงการ		190,000	190,000	190,000
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดโครงการ		2,151,106	860,442	860,442
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการ		697,281	596,121	90,321
4. ค่าธรรมเนียมในการโอน				60,541,999
รวมค่าใช้จ่ายของโครงการ				130,700,122
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ	- 105,011,250	- 28,220,614	- 20,083,341	755,153,735

จากตารางที่ 4.16 การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 เป็นการประมาณ หลังการเพิ่มพื้นที่ ตามกรณีข้อกำหนดการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดพื้นที่ดินจากการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เมื่อเปรียบเทียบการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของพื้นที่ขายและที่จอดรถ ทำให้รายรับทั้งหมดของโครงการ เท่ากับ 960,984,115 บาท โดยเพิ่มจากเดิม 167,569,420 บาท คิดเป็น 17.4% ของรายรับทั้งหมดเดิม ต้นทุนโครงการเท่ากับ 610,811,250 บาท เพิ่มจากเดิม 77,670,000 บาท คิดเป็น 12.7% ของต้นทุนโครงการเดิม ค่าใช้จ่ายของโครงการเท่ากับ 130,700,122 บาท เพิ่มขึ้นจากเดิม 17,783,412 บาท คิดเป็น 13.6% ของค่าใช้จ่ายเดิม และกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการเท่ากับ 219,472,743 บาท โดยโครงการมีกำไรเพิ่มจากเดิม 72,116,008 บาท คิดเป็น 32.9% ของกำไร

โครงการเดิม การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ตั้งแต่เดือน 0 ถึงจบโครงการ ได้ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ที่ 25.8% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 133,395,110 บาท โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ที่ 8%

เมื่อเปรียบเทียบแบบจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่ พบว่า ค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 เป็น 4.2% โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในการประมาณครั้งที่ 2 สูงกว่าครั้งที่ 1 จำนวน 51,778,069 บาท แสดงให้เห็นถึงผลที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเพิ่มพื้นที่อาคารได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะทางด้านผลตอบแทนทางการเงิน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนนี้ อาจนำไปปรับลดราคาขายพื้นที่นั้นสามารถปรับราคาขายพื้นที่ลงไปได้โดยที่อัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการยังคงเดิม

4.4 วิเคราะห์ผลด้านการเงินก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

จากการจำลองโครงการอาคารชุดก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร สามารถสรุปพื้นที่ดินที่จัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ และพื้นที่ก่อสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้นจากเงื่อนไขทางกฎหมายที่กำหนดไว้ ดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17

พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น

	พื้นที่ที่จัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์ สาธารณะ (% ของขนาดที่ดิน)	พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น (% ของพื้นที่อาคารเดิม)
อาคารชุด A	26.8	16.90
อาคารชุด B	30.2	17.00
อาคารชุด C	30.2	15.30
อาคารชุด D	29.2	18.14

จากตารางจะเห็นว่า ผลตอบแทนด้านพื้นที่ ทำให้ทุกโครงการสามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้ แต่เมื่อเปรียบเทียบพื้นที่ที่เพิ่มในแต่ละโครงการแล้ว พื้นที่ที่จัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์

สาธารณะ สามารถจัดเรียงจากมากไปถึน้อยที่สุด คือ อาคารชุด B อาคารชุด C อาคารชุด D และอาคารชุด A ตามลำดับ แต่จำนวนพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น สามารถจัดเรียงได้ คือ อาคารชุด D อาคารชุด B อาคารชุด A และอาคารชุด C ตามลำดับ จะเห็นได้ว่านอกจากจำนวนพื้นที่ที่จัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะแล้ว ยังถูกจำกัดด้วยตัวแปรอื่น ๆ ทำให้ไม่สามารถเพิ่มพื้นที่ได้เต็มพื้นที่ที่กฎหมายกำหนดให้ เช่น ระยะเวลาอาคาร จำนวนที่จอดรถ เป็นต้น ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงต้องมองผลตอบแทนด้านการเงินของโครงการไปควบคู่กัน

จากจำนวนพื้นที่ก่อสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่จอดรถและพื้นที่ขาย โดยสามารถสรุปพื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้นได้ดังตารางที่ 4.18 เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่อาคารจำนวนพื้นที่ขายมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อการประมาณการผลตอบแทนด้านรายรับของโครงการ

ตารางที่ 4.18
การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ขายของโครงการ

	จำนวนพื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ตารางเมตร)	คิดเป็น %
อาคารชุด A	2,542	15.0
อาคารชุด B	2,818	17.5
อาคารชุด C	2,897	15.1
อาคารชุด D	2,503	20.5

4.4.1 เปรียบเทียบต้นทุนโครงการก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่

จากการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการ เพื่อเปรียบเทียบต้นทุนของโครงการได้แก่ ค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร ได้ดังตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19
เปรียบเทียบต้นทุนก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	ต้นทุนโครงการ (% ของรายรับของโครงการ)		
	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	เปลี่ยนแปลง
อาคารชุด A	59.2	57.0	- 2.2
อาคารชุด B	66.2	64.3	- 1.9
อาคารชุด C	60.9	59.4	- 1.5
อาคารชุด D	67.2	63.6	- 3.6

จากตารางจะเห็นว่าหลังการออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร ร้อยละต้นทุนโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการมีผลไปในทางเดียวกัน คือ ทุกโครงการมีอัตราร้อยละต้นทุนโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการลดลง

4.4.2 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรวมของโครงการก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่

จากการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการเพื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนค่าใช้จ่ายรวมของโครงการ ได้แก่ ค่าบริหารโครงการ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้ดังตารางที่ 4.20

ตารางที่ 4.20
เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรวมก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	ค่าใช้จ่ายรวมของโครงการ (% ของรายรับของโครงการ)		
	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	เปลี่ยนแปลง
อาคารชุด A	13.77	13.29	- 0.48
อาคารชุด B	14.34	13.82	- 0.51
อาคารชุด C	13.99	13.56	- 0.43
อาคารชุด D	14.23	13.60	- 0.63

จะเห็นว่าหลังการออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร ร้อยละค่าใช้จ่ายรวมของโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการ มีผลไปในทางเดียวกัน คือ ทุกโครงการมีร้อยละค่าใช้จ่ายรวมของโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการลดลง

4.4.3 เปรียบเทียบค่าการตลาดและค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่

จากการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการ เพื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้ดังตารางที่ 4.21

ตารางที่ 4.21

เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (% ของรายรับของโครงการ)			ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (% ของรายรับของโครงการ)		
	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	เปลี่ยนแปลง	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	เปลี่ยนแปลง
อาคารชุด A	5.00	4.55	- 0.45	2.0	2.07	+ 0.07
อาคารชุด B	5.00	4.55	- 0.45	2.5	2.52	+ 0.02
อาคารชุด C	5.00	4.60	- 0.4	2.28	2.27	- 0.01
อาคารชุด D	5.00	4.48	- 0.52	2.43	2.37	- 0.06

จากตารางจะเห็นว่าหลังการออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร ร้อยละของค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการ มีผลไปในทางเดียวกัน คือ ทุกโครงการมีค่าลดลง ร้อยละของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการมีผล คือ โครงการ A โครงการ B เพิ่มขึ้น และโครงการ C โครงการ D ลดลง

4.4.4 เปรียบเทียบกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีของโครงการ ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่

จากการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการ เพื่อเปรียบเทียบกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีของโครงการ ได้ดังตารางที่ 4.22

ตารางที่ 4.22

เปรียบเทียบกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีของโครงการ ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีของโครงการ (% ของรายรับของโครงการ)		
	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	เปลี่ยนแปลง
อาคารชุด A	27.03	29.73	+ 2.70
อาคารชุด B	19.45	21.86	+ 2.41
อาคารชุด C	25.08	27.05	+ 1.93
อาคารชุด D	18.57	22.84	+ 4.27

4.4.5 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่

จากการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการ เพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ได้ดังตารางที่ 4.23

ตารางที่ 4.23

เปรียบเทียบ IRR และ NPV ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	IRR (internal rate of return)			NPV (net present value)		
	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	เปลี่ยนแปลง	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	เปลี่ยนแปลง
อาคารชุด A	27.3	30.05	+ 2.75	16.74	18.83	+ 2.09
อาคารชุด B	20.56	22.15	+ 1.59	10.43	12.13	+ 1.70
อาคารชุด C	25.80	26.60	+ 0.80	15.05	16.26	+ 1.21
อาคารชุด D	21.15	25.75	+ 4.60	10.29	13.88	+ 3.59

จากตารางจะเห็นว่าหลังการออกแบบเพิ่มพื้นที่อาคารแล้วค่า IRR มีผลไปในทางเดียวกันคือทุกโครงการมีค่าเพิ่มขึ้น NPV มีผลไปในทางเดียวกัน คือ ทุกโครงการมีค่าเพิ่มขึ้น