

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า
ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

นายวณิชศักดิ์ เมฆาธนารุ่งเรือง



การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
แขนงวิชาบริหารธุรกิจ สาขาวิชาวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

พ.ศ. 2559

**The Feasibility Study of Investment Apartment for rent: Project A case Study in
designated of Chok Chai District Nakhon Ratchasima Province**

Mr. Wanitsakda Methatanarungrueang

An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Business Administration
School of Management Science
Sukhothai Thammathirat Open University

2016

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า
ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา
ชื่อและนามสกุล นายวณิชศักดิ์ เมธานารุ่งเรือง
แขนงวิชา บริหารธุรกิจ
สาขาวิชา วิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ฐาปนา ฉิ้นไพศาล

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ฐาปนา ฉิ้นไพศาล)



กรรมการ

(รองศาสตราจารย์อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ)



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์นราธิป ศรีราม)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาวิทยาการจัดการ

ชื่อการศึกษา คั่นคว้ออิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

ผู้ศึกษา นายวิชศักดิ์ เมธาธนารุ่งเรือง รหัสนักศึกษา 2553000411

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต **อาจารย์ที่ปรึกษา** รองศาสตราจารย์ฐาปนา ฉันทไพศาล

ปีการศึกษา 2559

บทคัดย่อ

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และการบริหารอพาร์ทเมนต์ในอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา (2) ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักลงทุนหรือผู้สนใจทั่วไป

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงประยุกต์โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ จากหน่วยงานภาครัฐ หนังสือ รายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำมาประกอบการศึกษา จำนวนประชากร และข้อมูลอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ขนาดกลาง ขนาดใหญ่ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาจากนั้นจึงนำข้อมูลในแต่ละด้านมาประมวลผล เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน คือด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการบริหาร และด้านการเงิน โดยประเมินความคุ้มค่าด้วยวิธีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบัน อัตราผลตอบแทนโครงการ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน และวิเคราะห์ความไวของโครงการภายใต้สมมติฐานการยอมรับโครงการการลงทุนที่อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ 7

ผลการศึกษาพบว่า (1) ความเป็นไปได้ในด้านการตลาดโครงการจัดอยู่ในระดับกลางราคาเช่า 5,000 - 6,000 บาทต่อเดือน ด้านเทคนิคโครงการเริ่มเดือนธันวาคม 2557 ถึงเดือนธันวาคม 2558 ด้านการบริหารโครงการมีพนักงานรวม 7 คนประกอบด้วยผู้จัดการ 1 คน พนักงานบัญชีการเงิน 1 คน พนักงานบริการห้องพัก 2 คน แม่บ้าน 1 คน พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน (2) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในด้านการเงินโครงการใช้เงินลงทุนประมาณ 21,324,000 บาท กรณีดำเนินงานปกติจะมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 22 วัน อัตราส่วนผลได้ต่อต้นทุนเท่ากับ -0.10 เท่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,182,274.01 บาท เท่ากับ -2,141,725.99 บาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 4.14 % การวิเคราะห์ความไวของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาครั้งนี้ พบว่าทั้ง 3 กรณีมีระยะเวลาคืนทุนเกิน 15 ปีขึ้นไป จึงสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่ไม่เหมาะแก่การลงทุน

คำสำคัญ การศึกษาความเป็นไปได้ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จังหวัดนครราชสีมา

Independent Study title: The Feasibility Study of Investment Apartment for rent: Project A case Study in designated of Chok Chai District Nakhon Ratchasima Province

Author: Mr. Wanitsakda Methatanarungrueng; **ID:** 2553000411;

Degree: Master of Business Administration;

Independent Study advisor: Thapana Chinpaisal, Associate Professor;

Academic year: 2016

Abstract

The objectives of the study were to (1) analyze the feasibility of marketing, technical and apartment management in Chok Chai District Nakhon Ratchasima Province (2) evaluate the worth in investing an apartment for rent for the investors or the general interests.

The study was an applied research by collecting primary data and secondary data from government organization, books, related research, population and industry data from small business, medium business, large business. Then the data on each part was processing to consider the feasibility of the project. The feasibility study in 4 part were marketing, technical, management and financial that was evaluated the cost-effectiveness with the payback period method, current value, project rate of return, yield per cost and analysis the project sensitivity under an assumption of the agreed project investment yields in a minimum 7 percent.

The study results showed that (1) the feasibility for the projects marketing had the intermediate price with the rental fee about 5,000-6,000 baht per month. Project technical began in December to December 2557 – December 2558. And project management had a total 7 staffs that consisted of 1 position of manager, 1 position of accounting financial staff, 2 positions of room service, position of housewife and 2 position of security guard. (2) the analysis of financial feasibility toward project was invested approximately 21,324,000 baht. Normally, the operation payback period was 10 years 22 days. The benefit cost ratio was equal at 0.10. The present net value was at 19,182,274.01 baht to 2,141,725.99 baht. The return rate of investment equivalent was 4.14%. The project sensitivity analysis of an apartment for rent project in Chok Chai District Nakhon Ratchasima Province in 3 cases were had the payback period more than 15 years as conclusion, the project was not suitable for investment.

Keywords: Feasibility study, Apartment for rent project, Nakhon Ratchasima Province

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก
รองศาสตราจารย์ฐาปนา ฉันทไพศาลอาจารย์ที่ปรึกษา และรองศาสตราจารย์อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ
ซึ่งได้ให้ความกรุณาให้คำแนะนำติดตามการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้อย่างใกล้ชิดตลอดมา
นับตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านทั้งสอง
เป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณคณาจารย์สาขาวิชาวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
รวมทั้งเพื่อนนักศึกษาและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ทุกท่านที่ได้กรุณาให้
การสนับสนุน ช่วยเหลือ และให้กำลังใจตลอดมา

นอกจากนี้ผู้ศึกษาค้นคว้าขอขอบพระคุณบุคคลในครอบครัว และเพื่อนสนิท ผู้ซึ่งเป็น
กำลังใจมาโดยตลอดตั้งแต่เริ่มศึกษาค้นคว้ามาจนสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

วณิชศักดิ์ เมธาชนารุ่งเรือง

กรกฎาคม 2560



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ขอบเขตของการศึกษา	5
ข้อตกลงเบื้องต้น	5
ข้อจำกัดในการศึกษา	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	6
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา	6
ความเคลื่อนไหวการลงทุนอุตสาหกรรมของจังหวัดนครราชสีมา	11
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	15
ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง	27
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	36
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา	44
ประชากร	44
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	44
การเก็บรวบรวมข้อมูล	45
การวิเคราะห์ข้อมูล	45

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	49
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด.....	49
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ด้านเทคนิค.....	52
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการบริหาร.....	67
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน.....	72
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปราย และข้อเสนอแนะ.....	95
สรุปผลการศึกษา.....	95
อภิปรายผลของการศึกษา.....	97
ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา.....	98
บรรณานุกรม.....	100
ภาคผนวก.....	103
ก ข้อมูลการกำหนดระเบียบผู้เข้าพักอาศัย และระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการ.....	104
จ รายชื่อที่พักให้เช่า โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนท์ ในจังหวัดนครราชสีมา.....	111
ประวัติผู้ศึกษา.....	129



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ในปีพ.ศ. 2554- พ.ศ. 2558.....	1
ตารางที่ 1.2 อพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่มีจำนวนห้องพักราคาเช่าใกล้เคียงกับ โครงการ "ลดาพรรื้ออพาร์ทเมนท์".....	2
ตารางที่ 1.3 สถานประกอบการอุตสาหกรรมในอำเภอโชคชัยที่ได้รับอนุญาตดำเนินกิจการ.....	3
ตารางที่ 2.1 สถิติประชากรในอำเภอโชคชัย.....	9
ตารางที่ 2.2 จำนวนโรงงานและเงินทุนใน จังหวัดนครราชสีมา ปี 2558.....	12
ตารางที่ 2.3 ขนาดการลงทุนของโรงงานอุตสาหกรรม จำพวกที่ 2 และ 3 ปี2558.....	12
ตารางที่ 2.4 ประเภทอุตสาหกรรมของโรงงานจำพวก 2 และ 3 ปี2558.....	13
ตารางที่ 2.5 โรงงานอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนมากปี 2558.....	14
ตารางที่ 3.1 ส่วนครองและส่วนแบ่งตลาดปัจจุบัน กลุ่มเป้าหมายระดับหัวหน้างาน หรือผู้ที่มีรายได้ 20,000 บาทขึ้นไป.....	46
ตารางที่ 4.1 แสดงต้นทุนคงที่ด้านค่าใช้จ่ายส่วนคงที่.....	54
ตารางที่ 4.2 แสดงต้นทุนค่าใช้ไฟฟ้าปีที่ 1 – 15 ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี.....	55
ตารางที่ 4.3 แสดงต้นทุนค่าใช้น้ำประปาปีที่ 1 – 15 ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี.....	56
ตารางที่ 4.4 แสดงรายการค่าใช้จ่ายปีแรก.....	57
ตารางที่ 4.5 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปี คำนวณเป็นระยะเวลา 15 ปี (กรณีการดำเนินงานปกติ).....	58
ตารางที่ 4.6 แสดงรายการที่รายได้คงที่โดยประมาณ ต่อปี และ 15 ปี.....	59
ตารางที่ 4.7 แสดงประมาณการรายได้ค่าไฟฟ้าปีที่ 1 – 15ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี.....	60
ตารางที่ 4.8 แสดงประมาณการรายได้ค่าน้ำประปาปีที่ 1 – 15ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี.....	61
ตารางที่ 4.9 แสดงประมาณการรายได้ปีที่ 1-15.....	62
ตารางที่ 4.10 แสดงรายได้จากการดำเนินงานปกติปีที่ 1-15.....	63
ตารางที่ 4.11 แสดงประมาณการรายได้ต่อปีคำนวณเป็นระยะเวลา 15 ปี.....	64
ตารางที่ 4.12 สัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา.....	65
ตารางที่ 4.13 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคาร คิดที่อัตรา 5% เป็นเวลา 20 ปี.....	65

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.14 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ คิดที่อัตรา 10% เป็นเวลา 10 ปี.....	66
ตารางที่ 4.15 ตารางแสดงคุณสมบัติและขอบเขตหน้าที่ของแต่ละตำแหน่ง.....	69
ตารางที่ 4.16 แสดงรายการค่าใช้จ่ายการบริหารดำเนินงาน / ปี.....	70
ตารางที่ 4.17 แสดงรายการค่าใช้จ่ายการบริหารดำเนินงานปีที่ 1-15 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี.....	70
ตารางที่ 4.18 ประมาณการเงินลงทุนของโครงการ.....	73
ตารางที่ 4.19 แหล่งที่มาเงินทุน.....	74
ตารางที่ 4.20 แสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุนโครงการ.....	75
ตารางที่ 4.21 ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weighted Average Cost of Capital: WACC).....	75
ตารางที่ 4.22 แสดงอัตราดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด.....	76
ตารางที่ 4.23 ตารางแสดงการชำระคืนเงินกู้.....	76
ตารางที่ 4.24 ประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ.....	79
ตารางที่ 4.25 ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิโครงการ.....	81
ตารางที่ 4.26 แสดงกระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงานปกติปีที่ 1-15.....	83
ตารางที่ 4.27 แสดงผลระยะเวลาคืนทุนในการทำโครงการ "ลดาพรรถอพาร์ทเมนท์" ให้เช่า.....	84
ตารางที่ 4.28 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการ "ลดาพรรถอพาร์ทเมนท์" ให้เช่า.....	85
ตารางที่ 4.29 แสดงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการ "ลดาพรรถอพาร์ทเมนท์" ให้เช่า.....	86
ตารางที่ 4.30 แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงาน กรณีที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ค่าเช่าคงที่.....	88
ตารางที่ 4.31 แสดงระยะเวลาคืนทุน ในการลงทุนโครงการ "ลดาพรรถอพาร์ทเมนท์" ให้เช่ากรณีต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่.....	89
ตารางที่ 4.32 แสดงรายได้ดำเนินงาน กรณีค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนดำเนินงานคงที่.....	90
ตารางที่ 4.33 แสดงระยะเวลาคืนทุน ในการลงทุนโครงการ "ลดาพรรถอพาร์ทเมนท์" ให้เช่า กรณีรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนดำเนินงานคงที่.....	91

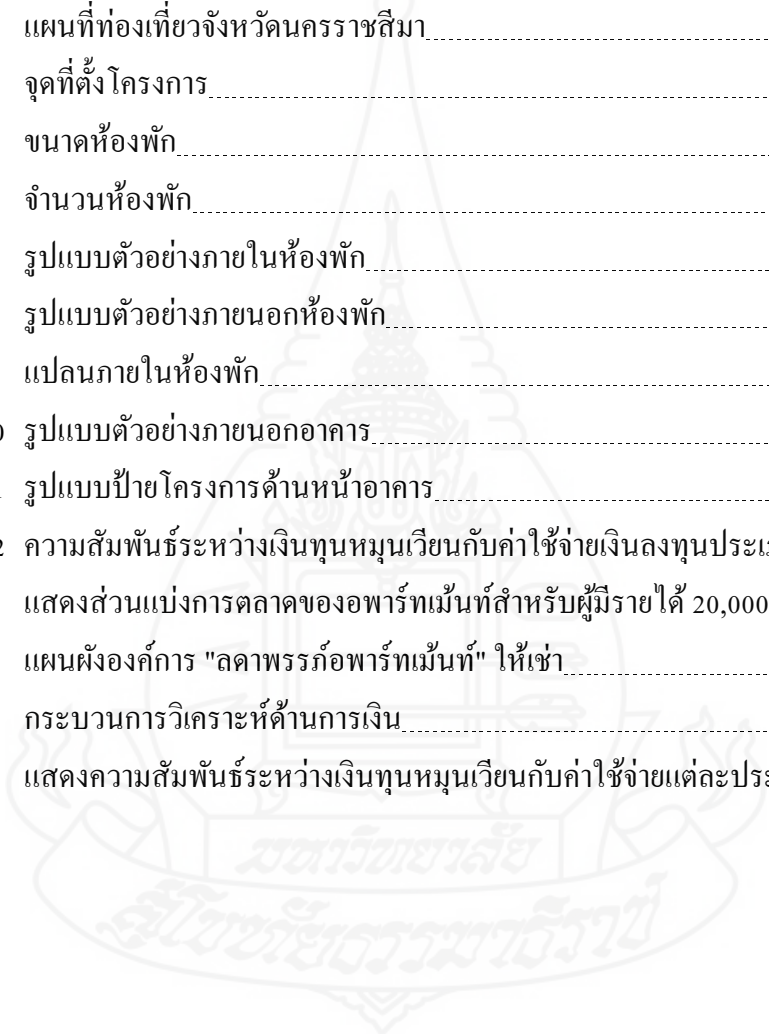
สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.34 แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงาน กรณีค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.....	92
ตารางที่ 4.35 แสดงระยะเวลาคืนทุน โครงการ"ลดอาหารก่อพาร์ทเมนท์" ให้เช่ากรณี รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.....	93



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า.....	4
ภาพที่ 2.1 แผนที่อำเภอโชคชัย.....	7
ภาพที่ 2.2 แผนที่เส้นทาง 224 อำเภอเมือง - อำเภอโชคชัย.....	9
ภาพที่ 2.3 แผนที่ท้องที่จังหวัดนครราชสีมา.....	10
ภาพที่ 2.4 จุดที่ตั้งโครงการ.....	16
ภาพที่ 2.5 ขนาดห้องพัก.....	20
ภาพที่ 2.6 จำนวนห้องพัก.....	21
ภาพที่ 2.7 รูปแบบตัวอย่างภายในห้องพัก.....	22
ภาพที่ 2.8 รูปแบบตัวอย่างภายนอกห้องพัก.....	22
ภาพที่ 2.9 แปลนภายในห้องพัก.....	23
ภาพที่ 2.10 รูปแบบตัวอย่างภายนอกอาคาร.....	24
ภาพที่ 2.11 รูปแบบป้ายโครงการด้านหน้าอาคาร.....	24
ภาพที่ 2.12 ความสัมพันธ์ระหว่างเงินทุนหมุนเวียนกับค่าใช้จ่ายเงินลงทุนประเภทอื่น.....	31
ภาพที่ 3.1 แสดงส่วนแบ่งการตลาดของอพาร์ทเมนท์สำหรับผู้มีรายได้ 20,000 บาทขึ้นไป.....	47
ภาพที่ 4.1 แผนผังองค์การ "สถาพรอพาร์ทเมนท์" ให้เช่า.....	68
ภาพที่ 4.2 กระบวนการวิเคราะห์ด้านการเงิน.....	72
ภาพที่ 4.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเงินทุนหมุนเวียนกับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท.....	74



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรณีศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาเนื่องมาจากความต้องการ (Demand) ที่อยู่อาศัยของพนักงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมในรัศมีไม่เกิน 30 กิโลเมตรซึ่งถนนหมายเลข 224 เชื่อมต่อระหว่างอำเภอเมืองและอำเภอโชคชัยมีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากรวมถึงผู้ที่เดินทางผ่านทางหลวงแผ่นดินสาย 24 (เส้นทางสีคิ้ว-เดชอุดม) นี้เป็นประจำ ความต้องการที่อยู่อาศัยถาวรหรือระยะยาวและระยะสั้นหรือชั่วคราวของแต่ละบุคคลแตกต่างกันไป ทำให้ต้องแสวงหาที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างกันไปตามฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมความสะดวกสบายหรือความจำเป็นขั้นพื้นฐานอื่นๆจึงทำให้ผู้ที่สนใจลงทุนสร้างที่พักอาศัยให้เช่าชั่วคราวรูปแบบต่างๆ เพื่อให้มีทางเลือกและตัดสินใจ ที่พักอาศัยรูปแบบอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่งซึ่งอาจไม่ใช่ที่อยู่อาศัยอย่างถาวร เนื่องจาก การโยกย้ายเปลี่ยนแปลงไปปฏิบัติงานตามท้องที่ต่างๆ การโยกย้ายภูมิลำเนาชั่วคราว ระยะเวลาเป็นเดือนเป็นปีหรือชั่วคราวเพียงไม่กี่วัน จึงส่งผลให้เกิดที่พักอาศัยให้เช่าชั่วคราวหลากหลายรูปแบบ ซึ่งผู้ลงทุนที่นิยมทำธุรกิจด้านอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีจำนวนมากขึ้น เนื่องจากสามารถหาทำเลที่ตั้งโครงการได้ง่าย ตลอดจนพื้นที่ในการก่อสร้างทำได้ทั้งขนาดเล็ก และขนาดใหญ่ ผลประโยชน์ที่ได้จากค่าเช่าในระยะยาวทำได้ไม่ยาก โดยเฉพาะผู้ที่มีที่ดินเป็นของตนเอง พื้นที่โดยรอบบริเวณโรงงานอุตสาหกรรม เป็นพื้นที่มีแนวโน้มความต้องการที่พักอาศัยของพนักงานโรงงานอุตสาหกรรมสูง รวมถึงประชากรที่อยู่บริเวณรอบๆเพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

ในปีพ.ศ. 2554 - พ.ศ. 2558

อำเภอ / ปี	2554(คน)	2555(คน)	2556(คน)	2557(คน)	2558(คน)
อำเภอโชคชัย	79,551	80,237	80,646	81,221	81,632

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เนื่องมาจากปัญหาการเดินทางจะเห็นได้จากพนักงานโรงงานอุตสาหกรรมที่หันมาเช่าห้องพักราคาแพงมากขึ้น ความพร้อมในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆเป็นแรงจูงใจให้เกิดค่านิยมในการเช่าอพาร์ทเมนท์เพื่อพักอาศัย ปัจจุบันมีการลงทุนธุรกิจด้านอพาร์ทเมนท์ให้เช่ารายใหม่ๆ แต่ก็ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยได้อย่างเพียงพอจึงทำให้ผู้ศึกษาซึ่งมีบ้านพักอาศัยและที่ดินเป็นของตนเองในบริเวณดังกล่าวมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่า โดยใช้ชื่อโครงการ “ลดาพรรักษ์อพาร์ทเมนท์” ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

ตารางที่ 1.2 อพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่มีจำนวนห้องพักราคาเช่าใกล้เคียงกับโครงการ
"ลดาพรรักษ์อพาร์ทเมนท์"

ลำดับ	รายชื่ออพาร์ทเมนท์	จำนวนห้องพัก	ค่าเช่ารายเดือน	ระยะเวลาเปิดดำเนินงาน
1	รุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์	74	3,000-5,000	ปี2549 -ปัจจุบัน
2	บ้านไทย อพาร์ทเมนท์	25	3,500-5,000	ปี2554 -ปัจจุบัน
3	คินดีการ์เด้นท์อพาร์ทเมนท์	10	3,500-4,500	ปี2554 -ปัจจุบัน
4	อยู่เจริญ อพาร์ทเมนท์	40	2,000-2,500	ปี2555 -ปัจจุบัน
5	คูสีดาแมนชั่น	26	3,500-5,000	ปี2558 -ปัจจุบัน
รวม		175		

โรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวน 83 แห่งแบ่งตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ.2535 แบ่งตามขนาดหรือจำพวกเช่น โรงงานจำพวกที่1 ขนาดเครื่องจักรกล5-20แรงม้าหรือมีพนักงาน7-20คน จำพวกที่2 ขนาดเครื่องจักรกลมากกว่า20แรงม้าแต่ไม่เกิน50แรงม้าหรือมีจำนวนพนักงาน21-50คน จำพวกที่3ขนาดเครื่องจักรกลมากกว่า50แรงม้าหรือมีพนักงานมากกว่า50คนขึ้นไปอำเภอโชคชัย โรงงานอุตสาหกรรม เป็นโรงงานขนาดใหญ่จำนวน 2 แห่ง เช่น โรงงานเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด (มหาชน)และ โรงงานโคราชเดนมิก จำกัด รวมขนาดกลางทั้งหมด 6 แห่งเรียงขนาดตามลำดับและขนาดเล็กจำนวน 75 แห่งที่สำคัญดังนี้

ตารางที่ 1.3 สถานประกอบการอุตสาหกรรมในอำเภอโซคชัยที่ได้รับอนุญาตดำเนินกิจการ

ลำดับ	รายชื่อโรงงาน	สถานที่ตั้ง
1	บริษัทเจริญโภคภัณฑ์จำกัด(มหาชน)	ตำบลโซคชัย อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา
2	บริษัท โคราชเดนมิก จำกัด	ตำบลโซคชัย อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา
3	บริษัท คาวาซุมิ จำกัด	ตำบลโซคชัย อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา
5	บริษัทไทยโพนโคราช จำกัด	ตำบลท่าอ่าง อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา
6	บริษัท มณฑิณีการ์เมนท์ จำกัด	ตำบลด่านเกวียน อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา
7	บริษัทตรีโอพลาสติกจำกัด	ตำบลโซคชัย อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา
8	บริษัทไทยมิทซูวาซัลเวลเลย์ (ไทยแลนด์)จำกัด(มหาชน)	ตำบลกระโทก อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา

ที่มา: ข้อมูล จปฐ. อำเภอโซคชัย (2554).

วิเคราะห์ศักยภาพของอำเภอโซคชัย

จากการประชุมเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ.2554 ซึ่งมีผลการวิเคราะห์ปัจจัยภายในที่เป็นปัจจัยหนุนและเอื้อต่อการพัฒนาพื้นที่อำเภอโซคชัย สามารถสรุปได้ดังนี้

ด้านเศรษฐกิจ/ อุตสาหกรรม

- มีทั้งอาชีพภาคการเกษตร ภาคอุตสาหกรรม ส่งผลให้ประชากรเลือกประกอบอาชีพได้ตามความถนัด ไม่มีปัญหาการอพยพแรงงานย้ายถิ่นฐาน
- เป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และขนาดกลาง เป็นการสร้างอาชีพเพิ่มรายได้ให้ประชากรในพื้นที่มีการทำงาน และไม่เกิดปัญหาการว่างงานนอกฤดูกาลเกษตรกรรม
- เป็นแหล่งท่องเที่ยวบ้านด่านเกวียนมีทั้งชาวไทยชาวต่างประเทศ ได้รับรางวัลการค้าพาณิชย์ดีเด่น อันดับ 2 ของประเทศ

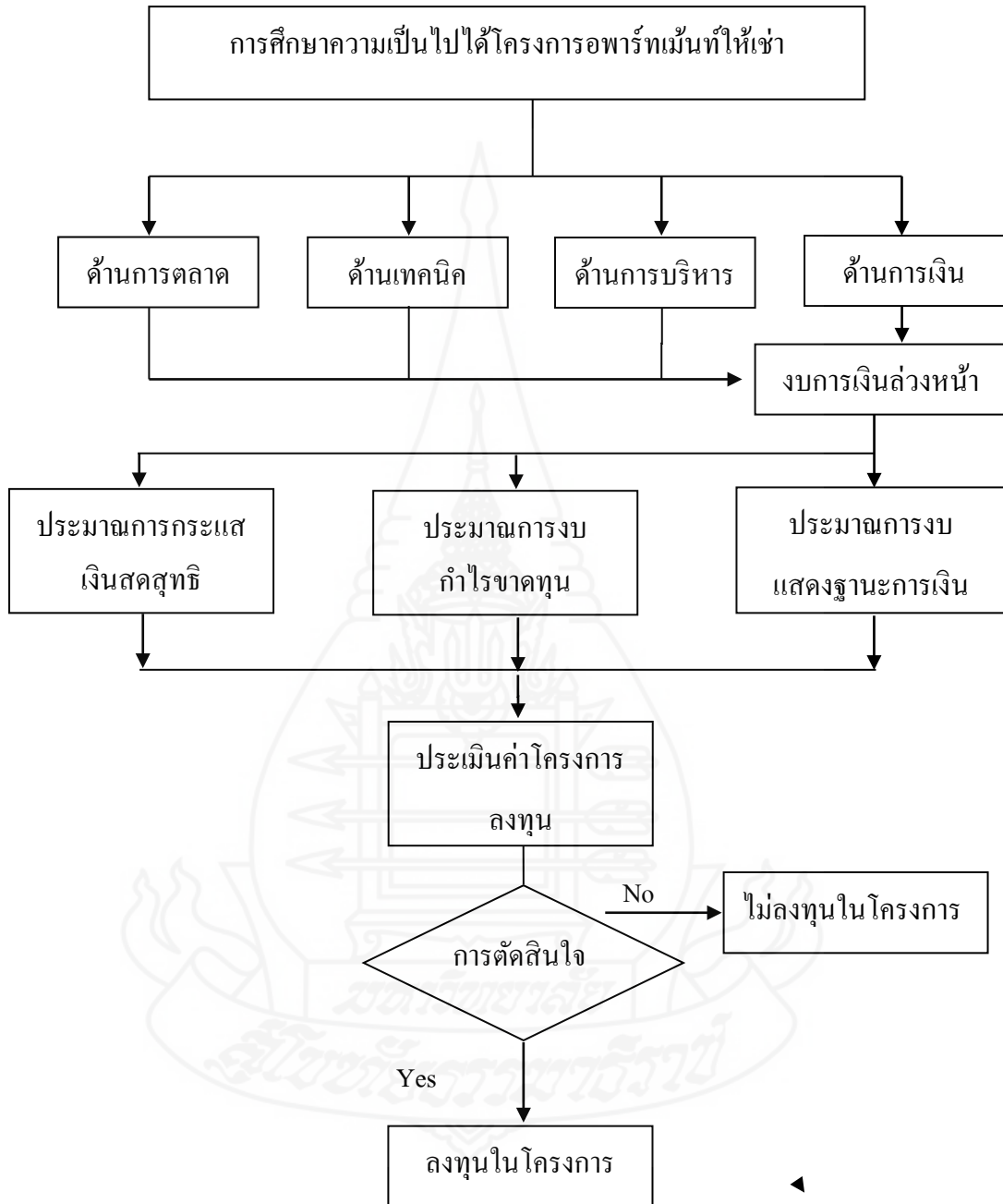
ที่มา: รวบรวมโดยคณะทำงาน โครงการทศวรรษใหม่ ปฎิรูปโคราช ปฎิรูปประเทศไทย
อำเภอโซคชัย (2554).

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการบริหาร อพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตอำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา

2.2 เพื่อประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า สำหรับนักลงทุนหรือผู้สนใจทั่วไป

3. กรอบแนวคิดการศึกษา



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

4. ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้จะศึกษาเฉพาะการลงทุน อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา โดยใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลดังนี้

4.1 ด้านประชากรประชากรกลุ่มเป้าหมายในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

4.2 ด้านเวลา เริ่มดำเนินงานตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2557 – 2558

4.3 ด้านสถานที่ ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

ข้อมูลทุติยภูมิจากหอการค้า สภาพอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมาจากการศึกษา บทความ หนังสือ และรายงานการวิจัย ตลอดจนสถิติที่เกี่ยวข้องเอกสารทางวิชาการ บทวิเคราะห์ต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน

5. ข้อตกลงเบื้องต้น

5.1 การศึกษาต้นทุนใช้ข้อมูลระดับทุติยภูมิโดยใช้หลักวิชาการและความเป็นไปได้ ในทางปฏิบัติ

5.2 การศึกษาครั้งนี้มีการพิจารณาถึงผลตอบแทนจากการให้บริการห้องเช่า อพาร์ทเมนต์ ในระดับกลาง

6. ข้อจำกัดในการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาเท่านั้น

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 นักลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนและประเมินความคุ้มค่าต่อการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

7.2 ผู้ที่สนใจทั่วไปใช้เป็นแนวทางในการศึกษาค้นคว้าหาข้อมูลเกี่ยวกับการพิจารณาการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรม หรือผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการวิจัยเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ผู้ศึกษาได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และนำเสนอตามลำดับขั้นตอน โดยได้กำหนดประเด็นการนำเสนอ ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา
2. ความเคลื่อนไหวการลงทุนอุตสาหกรรมของจังหวัดนครราชสีมา
3. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
4. ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

1.1 ที่ตั้ง อำเภอโชคชัยอยู่ทางทิศใต้ของจังหวัดนครราชสีมา ระยะทางห่างจากจังหวัดประมาณ 30 กิโลเมตร มีสภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบสูงลักษณะลูกคลื่น บริเวณตอนใต้เป็นที่ราบสูงลาดมาตอนกลางซึ่งเป็นที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำมูลไหลผ่านกลางอำเภอ ระยะทางประมาณ 96 กิโลเมตร

1.2 ขนาดพื้นที่ มีเนื้อที่ทั้งหมด 424.410 ตารางกิโลเมตร หรือ 265,255 ไร่ หรือเท่ากับร้อยละ 2.065 ของพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา

1.3 อำเภอโชคชัย เป็นอำเภอหนึ่งของจังหวัดนครราชสีมา ที่แห่งนี้ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 พระองค์ทรงจัดระเบียบการปกครองออกเป็นมณฑลภาคจังหวัด และได้ยกฐานะด่านกระโทก ขึ้นเป็นอำเภอกระโทก เมื่อ พ.ศ.2449 จวบจนถึงปี พ.ศ.2488 ทางราชการพิจารณาเห็นว่า สมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี ผู้ประกอบคุณงามความดีให้กับประเทศชาติ และทำการรบได้ชัยชนะ ณ ที่แห่งนี้ จึงได้เปลี่ยนนามอำเภอใหม่ว่า อำเภอโชคชัย อยู่ทางทิศใต้ของจังหวัดนครราชสีมา ระยะทางห่างจากจังหวัด ประมาณ 30 กิโลเมตร

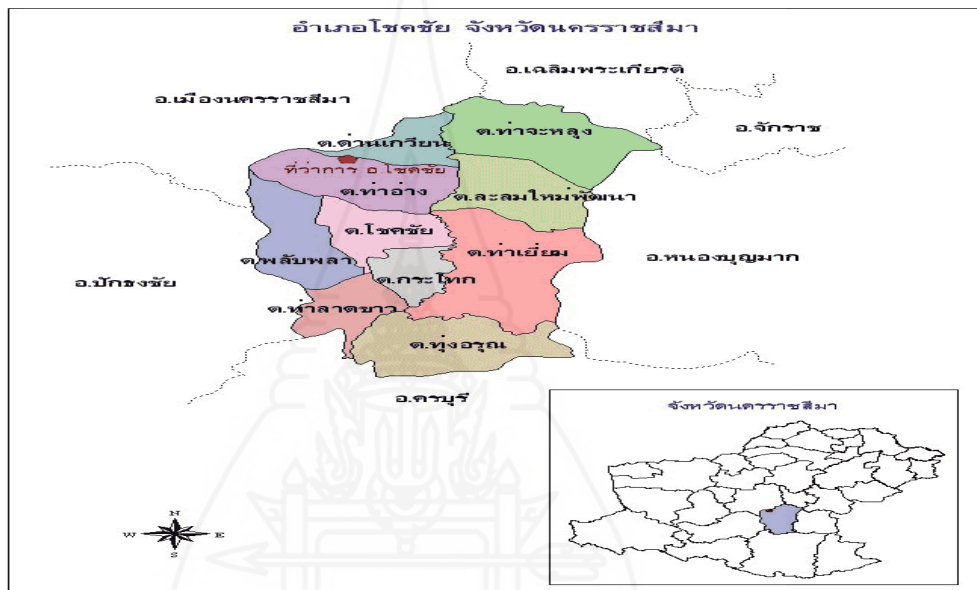
อำเภอโชคชัย ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของจังหวัด มีอาณาเขตติดต่อกับเขตการปกครองข้างเคียงดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อำเภอเมืองนครราชสีมาและอำเภอเฉลิมพระเกียรติ

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ อำเภอหนองบุญมาก

ทิศใต้ ติดต่อกับ อำเภอครบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอปักธงชัย



ภาพที่ 2.1 แผนที่อำเภอโชคชัย

1.4 เส้นทางการเดินทาง

ทางอากาศ ท่าอากาศยานนครราชสีมาตั้งอยู่ในเขตอำเภอเฉลิมพระเกียรติ รถยนต์ จากกรุงเทพฯ สามารถเดินทางด้วยรถยนต์ มายังจังหวัดนครราชสีมาได้หลายเส้นทางส่วนการเดินทางมายัง อำเภอโชคชัยนั้นใช้เส้นทางหลักดังนี้

1.4.1 ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 224 ติดต่อกับอำเภอเมืองนครราชสีมา

1.4.2 ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 24 ติดต่อกับอำเภอเดชอุดม จังหวัดอุบลราชธานี

1.4.3 ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 2074 ติดต่อกับ อำเภอครบุรี สถานีขนส่งผู้โดยสาร

อำเภอโชคชัย มีรถโดยสารประจำทางเข้าใช้บริการเป็นจำนวนมากต่อวัน

1.5 ลักษณะภูมิอากาศ ฤดูกาลของจังหวัดนครราชสีมา เมื่อพิจารณาตามลักษณะลมฟ้าอากาศของประเทศไทยแบ่งออกได้เป็น 3 ฤดู ดังนี้

ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมถึงเดือนกุมภาพันธ์ เมื่อมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ปกคลุมจังหวัดนครราชสีมาตั้งแต่กลางเดือนตุลาคม ในบางปี ฤดูหนาวอาจเริ่มต้นช้ากว่ากำหนดนี้ได้

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความกดอากาศสูงจากประเทศจีนที่แผ่ลงมาปกคลุมประเทศไทยถ้าแผ่มาช้าฤดูหนาวจะเริ่มประมาณปลายเดือนตุลาคมเป็นต้นไป

ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนกุมภาพันธ์ถึงกลางเดือนพฤษภาคม ซึ่งเป็นช่วงเปลี่ยนจากมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือเป็นมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และเป็นระยะที่ขั้วโลกเหนือหันเข้าหาดวงอาทิตย์ โดยเฉพาะเดือนเมษายนบริเวณจังหวัดนครราชสีมา ดวงอาทิตย์อยู่ตรงศีรษะในเวลาเที่ยงวัน ทำให้ได้รับความร้อนจากดวงอาทิตย์เต็มที่ สภาพอากาศจึงร้อนอบอ้าวทั่วไป ในฤดูนี้แม้ว่าโดยทั่วไปจะมีอากาศร้อนและแห้งแล้ง แต่บางครั้งอาจมีมวลอากาศเย็นจากประเทศจีนแผ่ลงมา ปกคลุมถึงประเทศไทยตอนบน ทำให้เกิดการปะทะกันของมวลอากาศเย็นกับมวลอากาศร้อนที่ปกคลุมอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งก่อให้เกิดพายุฝนฟ้าคะนองและลมกระโชกแรง หรืออาจมีลูกเห็บตก ก่อให้เกิดความเสียหายได้ พายุฝนฟ้าคะนองที่เกิดขึ้นในฤดูนี้มักเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า “พายุฤดูร้อน”

ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมถึงกลางเดือนตุลาคม เป็นช่วงที่ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ซึ่งเป็นลมร้อนและชื้นจากมหาสมุทรอินเดีย พัดปกคลุมประเทศไทย และร่องความกดอากาศต่ำทำให้มีฝนตกชุกทั่วไป และประมาณปลายเดือนมิถุนายนร่องความกดอากาศต่ำตอนบนทำให้จังหวัดนครราชสีมามีฝนตกชุกทั่วไป และประมาณปลายเดือนมิถุนายนร่องความกดอากาศต่ำจะพาดผ่านบริเวณประเทศจีนตอนใต้ ทำให้ฝนลดลงระยะหนึ่ง เดือนตุลาคมประเทศไทยตอนบนจะเริ่มมีอากาศเย็น และฝนลดลงจากผลการตรวจอากาศของสถานีอุตุนิยมวิทยานครราชสีมา

1.6 การปกครองและการบริหาร จังหวัดนครราชสีมา มีรูปแบบการปกครองและการบริหารราชการแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

1.6.1 การบริหารราชการส่วนกลาง มีส่วนราชการสังกัดส่วนกลางตั้งหน่วยงานปฏิบัติหน้าที่ในจังหวัดอยู่ประมาณ 196 หน่วย (รวมทั้งหน่วยงานอิสระ 26 หน่วย รัฐวิสาหกิจ 27 หน่วย)

1.6.2 การบริหารราชการส่วนภูมิภาค มีส่วนราชการสังกัดส่วนภูมิภาคประจำจังหวัด 30 หน่วย ปัจจุบันจังหวัดนครราชสีมาแบ่งการปกครองออกเป็น 32 อำเภอ 287 ตำบล 3,743 หมู่บ้าน

1.6.3 องค์การบริหารส่วนตำบล จำนวน 258 แห่ง



ภาพที่ 2.2 แผนที่เส้นทาง 224 อำเภอเมือง - อำเภอโชคชัย

จำนวนประชากรอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

สถิติประชากรตามทะเบียนราษฎร อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 สถิติประชากรในอำเภอโชคชัย

อำเภอ / ปี	2554 (คน)	2555 (คน)	2556 (คน)	2557 (คน)	2558 (คน)
อำเภอโชคชัย	79,551	80,237	80,646	81,221	81,632

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



ภาพที่ 2.3 แผนที่ท่องเที่ยวจังหวัดนครราชสีมา

โครงสร้างเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัดนครราชสีมา มีโครงสร้างที่สำคัญ ได้แก่ ภาคอุตสาหกรรม ภาคการเกษตร และการค้าส่งค้าปลีก ซึ่งมีอัตราสัดส่วน โครงสร้างร้อยละ 22.46, 19.82 และ 14.91 ตามลำดับ ในภาคการเกษตร จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่เกษตรกรรมทั้งสิ้น 8,931,032 ไร่ แบ่งเป็นปลูกข้าว จำนวน 4,329,724 ไร่ พืชไร่จำพวกข้าวโพด พืชไร่จำพวกมันสำปะหลัง ปอ ฝ้าย และข้าวฟ่าง จำนวน 3,793,602 ไร่ และปลูกพืชสวน 632,170 ไร่ มีครัวเรือนเกษตรกรรมทั้งสิ้น 326,587 ครัวเรือน โดยมีพืชเศรษฐกิจ 3 อันดับแรก คือ ข้าว มันสำปะหลัง และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ นอกจากนี้ยังมีการเลี้ยงสัตว์ เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำจืด การเลี้ยงไหม โดยเฉพาะที่อำเภอปักธงชัยเป็นแหล่งผ้าไหมที่ขึ้นชื่อ อาชีพการทำป่าไม้ และการประมงน้ำจืดตามลุ่มน้ำ

ในภาคอุตสาหกรรม สถิติโรงงานอุตสาหกรรมที่จดทะเบียนไว้กับกระทรวงอุตสาหกรรมและได้รับอนุญาตให้ประกอบกรปี พ.ศ. 2548-2557 ในจังหวัดนครราชสีมา มีโรงงานทั้งสิ้น 7,744 โรงงาน เงินทุนจดทะเบียน 193,536 ล้านบาท ซึ่งอุตสาหกรรมภาคการเกษตรรวมสาขาการผลิต ณ ราคาประจำปี มีมูลค่า 42,204 ล้านบาท และอุตสาหกรรมภาคนอกเกษตรรวมสาขาการผลิตมีมูลค่า 203,044 ล้านบาท

ปี พ.ศ. 2557 (year 2014) จังหวัดนครราชสีมา มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (Gross Provincial Product - GPP) เท่ากับ 245,248 ล้านบาท ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อคน (GPP per capita) เท่ากับ 97,963 บาท

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานกฤษฎมตรี

2. ความเคลื่อนไหวการลงทุนอุตสาหกรรมของจังหวัดนครราชสีมา

การพาณิชย์และการอุตสาหกรรม

การลงทุนในเดือนธันวาคม 2558 ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันปีที่แล้ว ซึ่งพิจารณาจากจำนวนโรงงานเลิกกิจการ โรงงานเปิดดำเนินการใหม่ และกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนมีจำนวนลดลง

การลงทุน

ในเดือนมกราคม-พฤศจิกายน 2558 จังหวัดนครราชสีมา มีโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจำนวน 87 โครงการ เงินทุนจดทะเบียน 12,149 ล้านบาท ก่อให้เกิดการจ้างแรงงานจำนวน 5,854 คน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีที่แล้ว พบว่าในปี 2557 มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งใหม่ 117 โรงงาน เงินลงทุน 10,111 ล้านบาท ก่อให้เกิดการจ้างแรงงาน จำนวน 2,983 คน
ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

ภาพรวม

เดือนธันวาคม 2558 จังหวัดนครราชสีมา มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด จำนวน 2,632 โรงงาน เงินลงทุน 174,075.57 ล้านบาท คนงาน 146,689 คน เดือนธันวาคม 2557 มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมดจำนวน 2,665 โรงงาน เงินลงทุน 184,799.40 ล้านบาท คนงาน 146,971 คน เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันพบว่าในเดือนธันวาคม 2558 มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมลดลง 33 โรงงานคิดเป็น 1.24 % เงินลงทุนลดลง 38,110.40 ล้านบาทคิดเป็น 20.62 % จำนวนคนงานลดลง 282 คนคิดเป็น 0.19 %

โรงงานตั้งใหม่

เดือนธันวาคม 2558 จังหวัดนครราชสีมา มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งใหม่ 4 โรงงาน เงินลงทุน 49.75 ล้านบาท คนงาน 25 คน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว พบว่า มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งใหม่ 5 โรงงาน เงินลงทุน 479.04 ล้านบาท คนงาน 171 คน

เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีที่แล้วพบว่าในเดือนธันวาคม 2558 มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งใหม่ลดลง 1 โรงงานคิดเป็น 20 % เงินลงทุนลดลง 429.29 ล้านบาทคิดเป็น 89.61 % และจำนวนคนงานลดลง 146 คนคิดเป็น 85.38%

จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในจังหวัดนครราชสีมา สิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด 2,632 โรงงาน เงินลงทุน 174,075.57 ล้านบาท คนงาน 146,689 คน แยกตามจำพวกโรงงานได้ดังนี้

ตารางที่ 2.2 จำนวนโรงงานและเงินทุนใน จังหวัดนครราชสีมา ปี 2558

จำพวก	จำนวนโรงงาน (โรง)	จำนวนเงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนคนงาน (คน)
2	642	1,620.93	5,032
3	1,990	172,454.64	141,657
รวม	2,632	172,075.57	146,689

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา

ตารางที่ 2.3 ขนาดการลงทุนของโรงงานอุตสาหกรรม จำพวกที่ 2 และ 3 ปี2558

ขนาด การลงทุน	จำนวนโรงงาน (โรง)	จำนวนเงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนคนงาน (คน)
ขนาดเล็ก (เงินทุน < 10 ล้านบาท)	1,673	4,224.73	18,003
ขนาดกลาง (เงินทุน 10 < 100 ล้านบาท)	692	23,346.83	29,404
ขนาดใหญ่ (เงินทุน 100 < มากกว่าขึ้นไป)	267	146,504.01	99,282
รวม	2,632	174,075.57	146,689

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา

ตารางที่ 2.4 ประเภทอุตสาหกรรมของโรงงานจำพวก 2 และ 3 ปี2558

ประเภท/สาขาอุตสาหกรรม	จำนวน โรงงาน	เงินทุน (ล้านบาท)	คนงาน (คน)
1. อุตสาหกรรมเกษตร	442	17,246.10	9,005
2. อุตสาหกรรมอาหาร	273	23,420.49	16,080
3. อุตสาหกรรมเครื่องดัด	20	7,858.10	1,284
4. อุตสาหกรรมสิ่งทอ	48	3,217.61	13,163
5. อุตสาหกรรมเครื่องแต่งกาย	31	987.89	6,869
6. อุตสาหกรรมเครื่องหนัง	10	336.91	1,863
7. อุตสาหกรรมไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	140	4,235.36	3,559
8. อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องเรือน	56	515.04	1,815
9. อุตสาหกรรมกระดาษและผลิตภัณฑ์ จากกระดาษ	10	359.82	236
10. อุตสาหกรรมสิ่งพิมพ์	16	508.62	418
11. อุตสาหกรรมเคมี	66	5,805.74	2,043
12. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและผลิตภัณฑ์	18	800.91	300
13. อุตสาหกรรมยาง	24	2,569.48	1,972
14. อุตสาหกรรมพลาสติก	123	11,802.43	15,824
15. อุตสาหกรรมอลูมิเนียม	332	4,527.47	5,182
16. อุตสาหกรรมโลหะ	11	4,457.17	1,037
17. อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ	203	6,106.30	4,871
18. อุตสาหกรรมเครื่องจักรกล	187	8,353.33	13,585
19. อุตสาหกรรมไฟฟ้า	57	24,860.03	28,015
20. อุตสาหกรรมขนส่ง	275	12,041.88	9,575
21. อุตสาหกรรมอื่นๆ	288	34,035.61	10,025
รวมทั้งสิ้น	2,630	174,046.30	146,711

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา

นับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ได้กำหนดให้จังหวัด นครราชสีมา เป็นหนึ่งในเมืองศูนย์กลางอุตสาหกรรมในภูมิภาค 9 จังหวัด เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีความพร้อมในด้านโครงสร้างพื้นฐาน มีศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้งเหมาะสม ทั้งในแง่ที่เป็นประตูสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีระยะทางไม่ห่างจากกรุงเทพฯ และท่าเรือแหลมฉบัง อีกทั้งเป็นจังหวัดใหญ่ที่มีทรัพยากรและประชากรที่อยู่ในวัยแรงงาน(13-60 ปี) จำนวนกว่าร้อยละ 72 ของประชากรทั้งจังหวัด โดยมีโรงงานที่จดทะเบียนประกอบกิจการ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,632 โรงงาน มีมูลค่าการลงทุน 174,075.57 ล้านบาท และมีจำนวนคนงาน 146,689 คน

สาขาอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนมากที่สุด 6 อันดับแรกของจังหวัดนครราชสีมา

ตารางที่ 2.5 โรงงานอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนมากปี 2558

ลำดับ ที่	รายการ	จำนวน โรงงาน	จำนวนเงินทุน (ล้านบาท)	จำนวน คนงาน
1	กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตอุปกรณ์หรือ ชิ้นส่วนคอมพิวเตอร์และ อิเล็กทรอนิกส์	61	29,048.89	37,912
2	กลุ่มอุตสาหกรรมโรงงานผลิต พลังงานไฟฟ้า	47	21,086.55	614
3	กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตชิ้นส่วน ยานยนต์และการต่อตัวถังรถยนต์	122	10,655.02	8,770
4	กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตแป้งมัน สำปะหลังและแป้งมันสำเร็จรูป	31	8,378.32	4,624
5	กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตน้ำตาล ทรายดิบ น้ำตาลทรายขาว	3	7,427	1,208
6	กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตข้าว	145	3,766.70	1,521

แนวทางการพัฒนาส่งเสริมอุตสาหกรรมของจังหวัดนครราชสีมา

การส่งเสริมอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรเพื่อเพิ่มมูลค่า ได้แก่ อุตสาหกรรมแป้งมันสำปะหลังรูป การแปรรูปข้าวหอมมะลิ และอุตสาหกรรมพืชพลังงาน

1. ส่งเสริมและพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตการกำหนดเขตอุตสาหกรรมและส่งเสริมนักลงทุนไปตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม เพื่ออำนวยความสะดวกแก้ปัญหาภาวะ
2. ส่งเสริมและพัฒนา SMEs ให้เข้มแข็งเพื่อเป็นฐานในการพัฒนาอุตสาหกรรม
3. ส่งเสริมการวิจัยและพัฒนาด้านอุตสาหกรรม โดยให้สอดคล้องกับสภาพท้องถิ่น
4. ส่งเสริมการรวมกลุ่มอุตสาหกรรม (Cluster)

3. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน โครงการ อพาร์ทเมนท์ให้เช่ากรณีศึกษาในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา (The Feasibility Study of Project Apartment Investment for Rent : A Case Study of Chok Chai District in Nakhon Ratchasima Province) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบถึงความเป็นไปได้จากการดำเนินการลงทุน โครงการ “ลดาพรรค์อพาร์ทเมนท์” ให้เช่า ในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา นั้นโดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด ด้านการเทคนิค ด้านการบริหาร ด้านการเงิน ของโครงการเป็นหลัก ทั้งนี้เพื่อให้ใช้ข้อมูลดังกล่าวพิจารณาประกอบการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจะช่วยให้ทราบรายละเอียดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการลงทุน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนให้มากที่สุด

ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา เป็นอีกหนึ่งอำเภอที่มีอุตสาหกรรมทั้งอุตสาหกรรมผลิตสินค้าท้องถิ่น เช่น เครื่องปั้นดินเผา ตำบลด่านเกวียนซึ่งมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักไปทั่วประเทศ และเป็นเขตอุตสาหกรรมที่มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็กอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งต้องใช้แรงงานที่มีทักษะ มีฝีมือ และแรงงานขั้นต่ำเป็นจำนวนมาก จึงเป็นแหล่งทำงานของคนต่างถิ่นที่เข้ามาทำงานและอาศัยอยู่ในอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ในส่วนที่พักอาศัยระดับกลาง เช่น อพาร์ทเมนท์ยังมีไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับปริมาณคนทำงานที่มีทักษะสูง แต่จะมีห้องพักให้เช่าเป็นลักษณะห้องแถวค่าเช่าไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือนเป็นจำนวนมาก ทำให้ความต้องการ (Demand) ที่พักอาศัยในรูปแบบอพาร์ทเมนท์ระดับกลางยังมีอยู่เป็นจำนวนมากในการลงทุนก่อสร้างอาคารรวมทั้งการจัดหาพื้นที่ ทำเลที่เหมาะสมในการสร้างอาคารรูปแบบ

อพาร์ทเมนท์ยังหาได้ง่าย อีกทั้งผู้ที่กำลังศึกษามีที่ดินเป็นของตนเองเหมาะที่จะลงทุนโครงการดังกล่าว



ภาพที่ 2.4 จุดที่ตั้งโครงการ

อยู่เส้นทางถนนสาย 24 (สีคิ้ว-เดชอุดม) ในย่านชุมชนอยู่ใกล้หมู่บ้านจัดสรรโครงการโชคชัยวิลเลจ 1 และ โชคชัยวิลเลจ 2 ตำบลโชคชัย อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ระยะรัศมีโดยรอบไม่เกิน 15 กิโลเมตร มีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กและใหญ่จำนวนมาก มีพนักงานหลายพันคน

การเดินทาง

สะดวกทั้งรถโดยสารประจำทางมายังอำเภอโชคชัย และรถส่วนตัว การคมนาคมติดต่อระหว่างอำเภอโชคชัยและอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา รวมทั้งการคมนาคมภายในตำบล และหมู่บ้าน ดังนี้

1. ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 224 ติดต่ออำเภอเมืองนครราชสีมา
2. ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 24 ติดต่ออำเภอเดชอุดม จังหวัดอุบลราชธานี
3. ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 2074 ติดต่ออำเภอครบุรี
4. ทางหลวงชนบท สายบ้านด่านเกวียน ตำบลด่านเกวียน ถึงบ้านจีตุ่น

ตำบลท่าจะหลุง

5. ทางหลวงชนบทสายหนองหญ้าปล้อง ตำบลท่าจะหลุง ถึงบ้านหนองผักหวาน ตำบลละลมใหม่พัฒนา

6. ทางหลวงชนบทสายบ้านคอนไพล ตำบลท่าเยี่ยม ถึงบ้านคอนเกต ตำบลทุ่งอรุณ สำหรับเส้นทางที่เชื่อมระหว่างตำบล หมู่บ้าน เป็นสภาพถนนจำแนก ตามชนิด ดังนี้

- ถนนลูกรัง จำนวน 196 สาย ระยะทาง 350 กิโลเมตร
- ถนนลาดยาง จำนวน 45 สาย ระยะทาง 95.34 กิโลเมตร
- ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 124 สาย ระยะทาง 90 กิโลเมตร

จากการศึกษาบทความ หนังสือ และรายงานการวิจัย ตลอดจนสถิติที่เกี่ยวข้อง เอกสารทางวิชาการ บทความต่างๆทั้งภาครัฐและเอกชน วารสารทั้งภาษาไทยและต่างประเทศ ตลอดจนข้อมูลที่ทำกรสืบค้นทางอินเทอร์เน็ตเพื่อใช้อ้างอิงประกอบการวิเคราะห์โครงการ รวมถึง รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ที่มีขนาดใกล้เคียงโครงการที่กำลังศึกษาครั้งนี้ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้า เริ่มตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2557 - 2558 หรือ จนกว่าจะได้รับการพิจารณาตามความเหมาะสมของงานศึกษาค้นคว้าอิสระในครั้งนี้ จากนั้นจึงนำ ข้อมูลมาวิเคราะห์ตามขั้นตอนของกระบวนการวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของโครงการในด้านต่างๆ ดังนี้

3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด (Marketing Study)

โดยทำการศึกษา ดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด หมายถึงในส่วนโครงการ “ตลาดอพาร์ทเมนท์” ที่กำลังศึกษานี้ อยู่ในตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับกลาง ลูกค้ายกกลุ่มเป้าหมาย จะเป็นพนักงานที่อยู่ในระดับหัวหน้างานหรือมีรายได้ขั้นต่ำ 20,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และลูกค้าทั่วไปซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมาย ที่เดินทางผ่านทางหลวงแผ่นดินสาย 24 (เส้นทางระหว่างสี่กั๊ก-เดชอุดม) และเส้นทาง 224 ท่าเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบตัวอาคารที่สะอาดตาความสะอาดและสถานที่จอดรถที่เพียงพอและปลอดภัย การแข่งขันจะเน้นโครงการที่ราคาเช่าระดับใกล้เคียงกัน และจำนวนห้องพักที่ไม่ต่างกันมากนัก

3.1.1 ขนาดของตลาด (Market Size) คือประชากรที่มีอยู่ในตลาดหนึ่งๆใหญ่หรือเล็กเพียงใด ตลาดอพาร์ทเมนท์โดยทั่วไปจะแบ่งออกได้เป็น 3 ระดับ ซึ่งแต่ละระดับจะมีโครงสร้างทางธุรกิจแตกต่างกัน ทั้งของระดับตลาด ท่าเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคาเช่าและสินค้า ซึ่งหมายถึงขนาดห้องพัก เฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในการตกแต่งภายใน สภาพแวดล้อมภายนอก อพาร์ทเมนท์รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก สรุปได้ดังนี้

1) ตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับบน จะอยู่ในย่านใจกลางเมือง และธุรกิจที่สำคัญเส้นทางคมนาคมสะดวก ลูกค้ำส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างชาติที่มาทำงานเข้ามาพักอาศัยเป็นระยะเวลานาน ซึ่งอพาร์ทเมนท์ระดับนี้จะมีขนาดพื้นที่กว้างขวางรวมถึงห้องครัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมสรรพ รวมถึงบางแห่งจะมีห้องพักคนใช้แยกส่วนให้ โดยตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับบนสามารถแยกออกเป็น 2 เกรด คือ เกรด A จะมีค่าเช่าตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป และเกรด B จะมีค่าเช่าประมาณ 30,000-50,000 บาทต่อเดือน

คู่แข่งตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับบนได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Service Apartment) ซึ่งจะมีบริการเสริมด้านอื่นๆรวมด้วย และห้องชุดคอนโดมิเนียม (Condominium)

2) ตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับกลาง การเช่าอาศัยจะอยู่ในย่านธุรกิจ ใกล้สถานที่ทำงาน การคมนาคมสะดวก ลูกค้ำส่วนใหญ่จะเป็นคนวัยทำงาน และนักศึกษา อพาร์ทเมนท์ระดับนี้จะมีพื้นที่เล็กกว่าระดับบน มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน ค่าเช่าประมาณ 5,000-30,000 บาทต่อเดือน

คู่แข่งตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับนี้ ได้แก่ อพาร์ทเมนท์ที่สร้างใหม่อยู่ใกล้เคียง การแข่งขันจะรุนแรงขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ราคาเช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน

3) ตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับล่าง ความต้องการเช่าที่พักอาศัยในระดับนี้จะสูงมาก ผู้ลงทุนมีการลงทุนไม่สูงมากจะกระจายอยู่ทั่วไปใกล้โรงงานอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม ใกล้สถานศึกษา ย่านที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น การคมนาคมขึ้นอยู่กับการตั้งของอาคารอพาร์ทเมนท์นั้นๆ สิ่งอำนวยความสะดวกมีจำกัดขึ้นอยู่กับตลาดการแข่งขัน

คู่แข่งตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับนี้ ได้แก่ อพาร์ทเมนท์ระดับเดียวกัน หอพักบ้านพักแบ่งให้เช่า อาคารพาณิชย์ที่ดัดแปลงเป็นห้องเช่า

3.1.2 การเจริญเติบโตของตลาด (Market Growth) คือทิศทางความต้องการของผู้บริโภคต่อผลิตภัณฑ์หนึ่งๆ ว่ามีมากขึ้นหรือน้อยลงเพียงใดเมื่อเวลาผ่านไป ปัจจุบันในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา มีการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ขยายตัวอย่างต่อเนื่องแต่เป็นโครงการที่ทางโรงงานอุตสาหกรรมเป็นผู้ลงทุนเองในพื้นที่ใกล้กับกลุ่มเป้าหมายทำงานอยู่

3.1.3 ส่วนครองตลาด (Market Share) คือความสามารถของโครงการในอันที่จะได้ส่วนแบ่งจากตลาดมากน้อยเพียงใด โครงการที่กำลังศึกษาอยู่นี้จะมีส่วนครองตลาดอยู่ที่ 25% ของตลาดปัจจุบัน

3.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านเทคนิค (Technical Study)

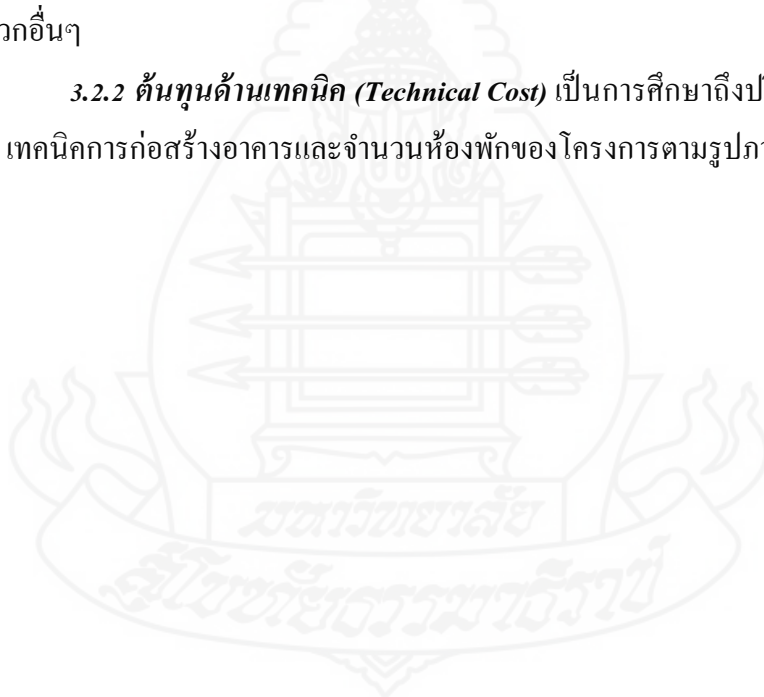
โดยทำการศึกษา ดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านเทคนิค หมายถึง กระบวนการก่อสร้าง และการบริการที่ได้จากการลงทุนประกอบด้วยผลตอบแทนทางตรง ผลตอบแทนทางอ้อม เช่น ราคาที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นสิ่งปลูกสร้างถาวรเพิ่มขึ้น

3.2.1 กระบวนการด้านเทคนิค (Technical) ก่อสร้างโครงการ “ลดภาพรรณอู่พาร์ทเมนท์” เป็นโครงการที่ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอู่พาร์ทเมนท์ให้เช่า ซึ่งต้องวิเคราะห์ถึงความคุ้มค่าในการลงทุน ระยะเวลาโครงการเริ่ม 1 ธันวาคม 2557- 2558 โดยมีขั้นตอนดังนี้

1) งานออกแบบโครงการ เป็นอาคาร 4 ชั้นก่อสร้างด้วย คอนกรีตเสริมเหล็ก มุงหลังคา ผนังก่อด้วย อิฐมวลเบา ,อิฐบล็อก และไม้ฝาฉาบด้วยกระเบื้องขนาด 60 เซนติเมตรและ ระเบียบ จำนวนห้องพักมี 15 ห้องต่อชั้น รวมทั้งหมด 57 ห้อง การวางแบบแปลนภายในอาคารที่พัก ให้เช่า ขนาดห้องพักพื้นที่ 28 ตารางเมตร มีห้องน้ำภายในพร้อมระเบียบภายนอก และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

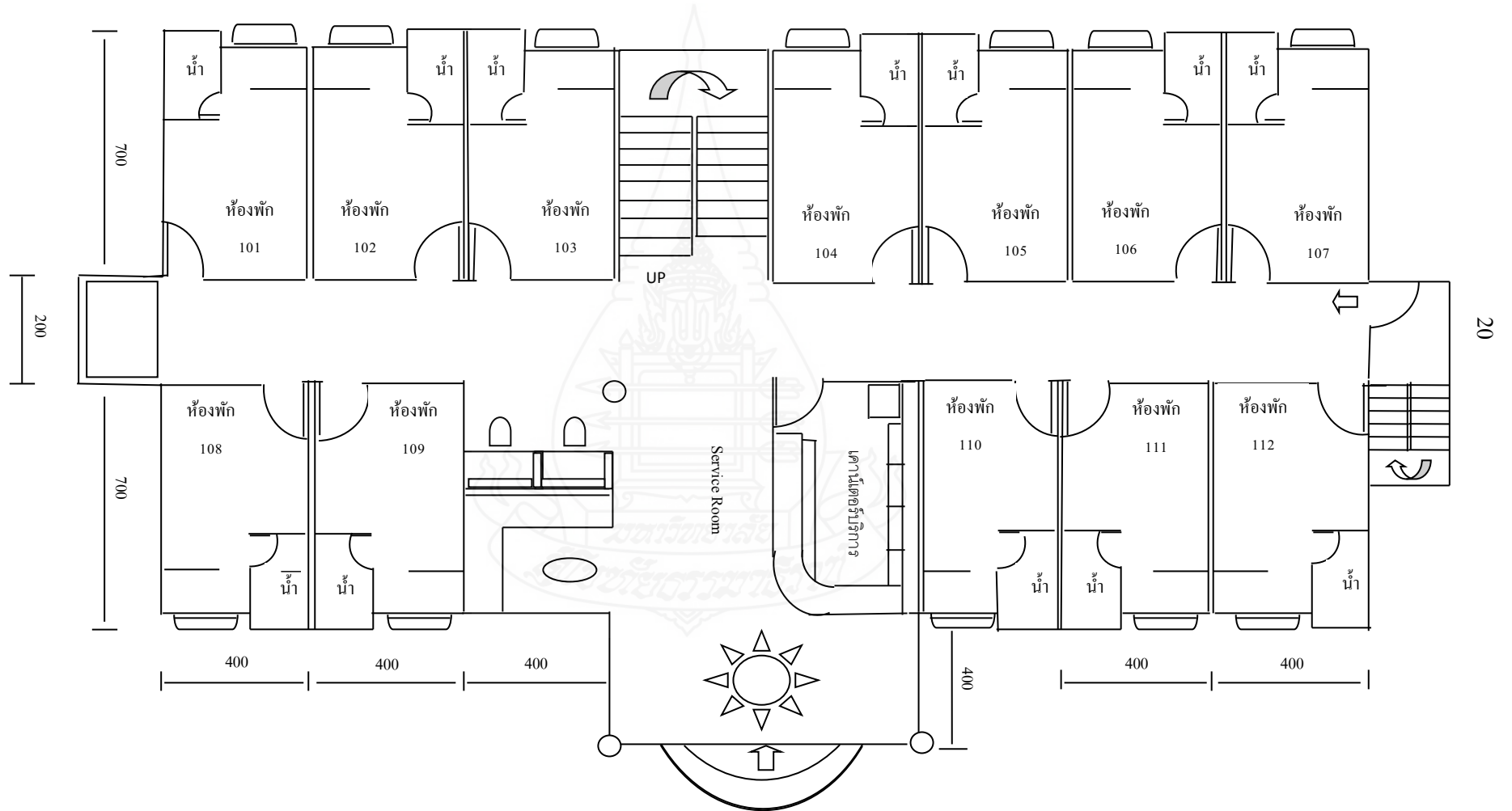
3.2.2 ต้นทุนด้านเทคนิค (Technical Cost) เป็นการศึกษาถึงปริมาณความต้องการที่พักอาศัย เทคนิคการก่อสร้างอาคารและจำนวนห้องพักของ โครงการตามรูปภาพดังนี้



แบบแปลนภายในอาคารและห้องพักอาศัยให้เช่า “บ้าน ลดาพรรักษ์ อพาร์ทเมนท์”

แปลนชั้นที่ 1

BAAN LADAPHAL APARTMANT

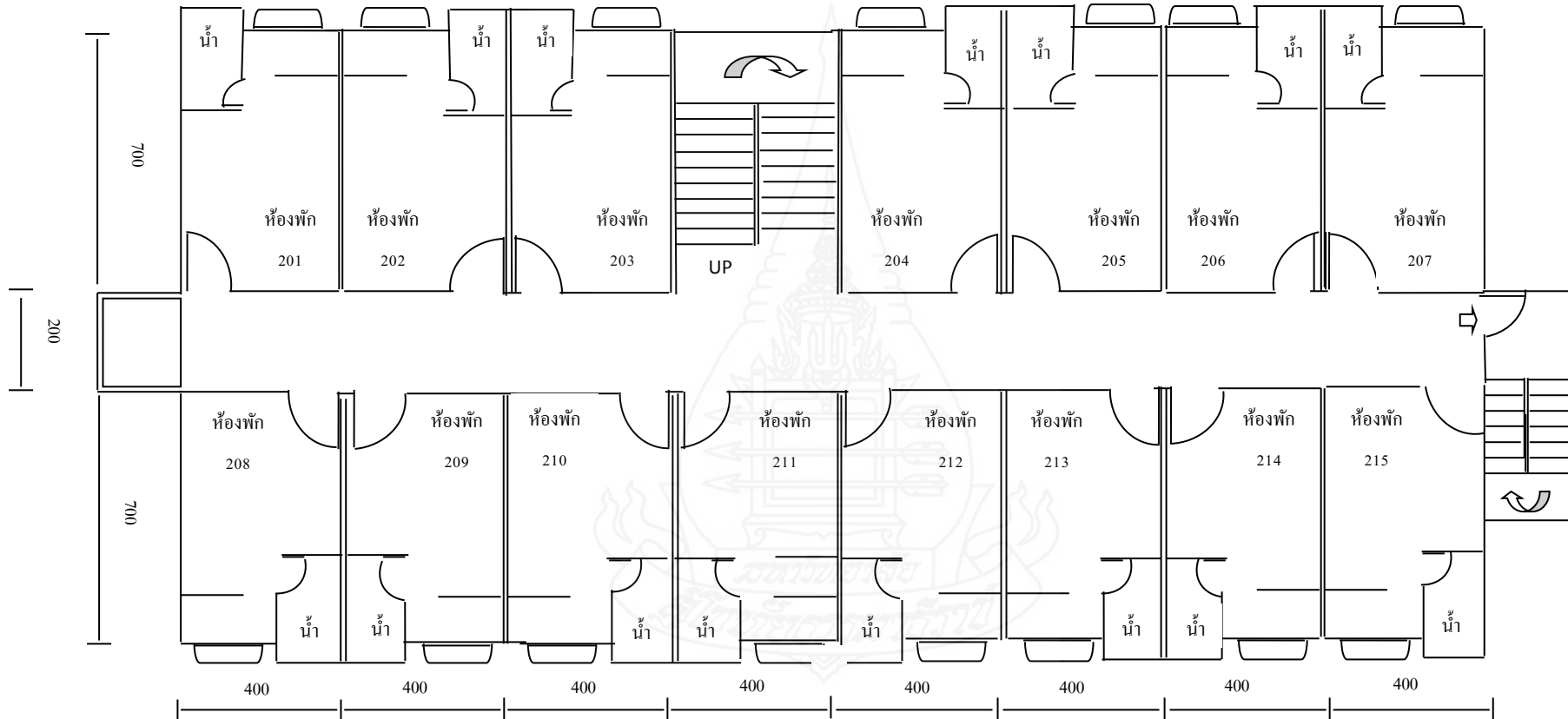


ภาพที่ 2.5 ขนาดห้องพัก

บ้าน ลดาพรรณ์ อพาร์ทเมนท์

แปลนชั้นที่ 2, 3, 4

BAAN LADAPHAL APARTMENT



ภาพที่ 2.6 จำนวนห้องพัก

1) ตัวอย่างภายในและภายนอกห้องพัก “ ลดาพรรักษ์พาร์ทเมนท์”

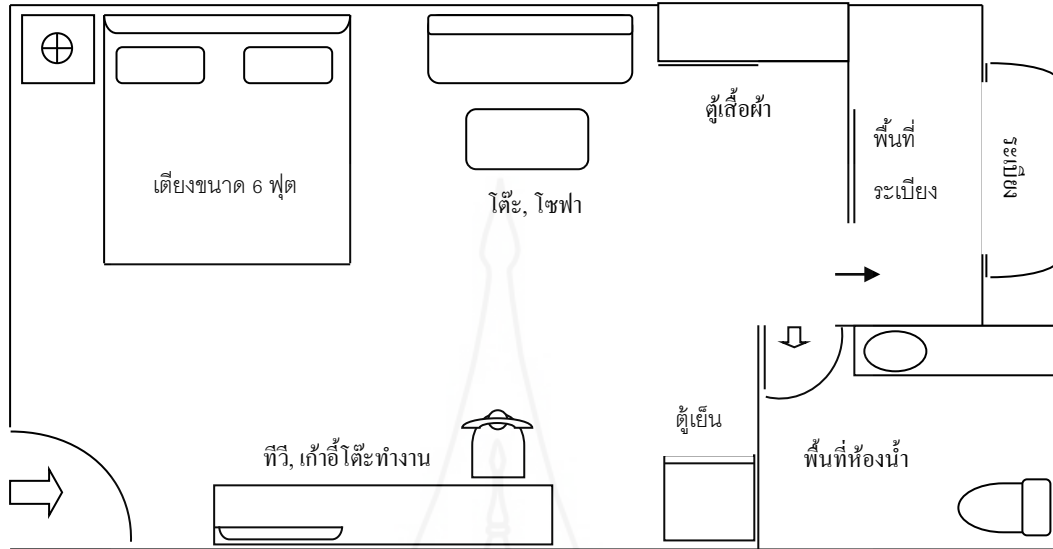


ภาพที่ 2.7 รูปแบบตัวอย่างภายในห้องพัก



ภาพที่ 2.8 รูปแบบตัวอย่างภายนอกห้องพัก

แบบแปลนและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก



ภาพที่ 2.9 แปลนภายในห้องพัก

กลุ่มลูกค้า

- นักศึกษา
- บุคคลทั่วไป
- พนักงาน โรงงาน

สาธารณูปโภค

- แอร์ / เครื่องปรับอากาศ
- พัดลมติดผนังทุกห้อง
- เฟอร์นิเจอร์ เช่นตู้เสื้อผ้า, เตียงนอน, โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา, ตู้เย็น, ทีวี, เครื่องทำน้ำอุ่น
- ระเบียงตากผ้า, ราวตากผ้า

สิ่งอำนวยความสะดวก

- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
- ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
- เคเบิลทีวี
- อินเทอร์เน็ต WiFi
- ร้านซักรีด
- แม่บ้านทำความสะอาด
- เครื่องออกกำลังกาย
- กล้องวงจรปิด, Key Card เข้า-ออก
- รถป.ก., ที่จอดรถ, ถังดับเพลิง

2) ตัวอย่างงานก่อสร้างอาคาร 4 ชั้น



ภาพที่ 2.10 รูปแบบตัวอย่างภายนอกอาคาร

3) งานจัดทำป้ายโครงการ



ภาพที่ 2.11 รูปแบบป้ายโครงการด้านหน้าอาคาร

งานระบบสาธารณูปโภค

งานด้านสาธารณูปโภค งานในส่วนนี้ ได้แก่ การวางท่อระบายน้ำและทำบ่อพัก เพื่อระบายน้ำตามจุดต่าง ๆ ภายในอาคาร การเดินสายไฟ และท่อร้อยสายไฟ สำหรับการเดินสายไฟ ระบบฝัง การเดินท่อน้ำประปา และ สายไฟ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ การทำพื้นและผนัง ถ้าการเดินท่อน้ำและสายไฟเป็น ระบบเดินลอย คือเดินอยู่บนพื้นและ ภายนอกผนัง จะเริ่มทำได้หลังจาก มีการปูแต่งผิวพื้น และ ฉาบแต่งผนัง เรียบร้อยแล้ว แต่ถ้าการเดินท่อน้ำและสายไฟ เป็นแบบฝัง ก็จะต้องทำก่อน การเทพื้น การปูแต่งผิวพื้น และฉาบแต่งผนัง จะมีการ ตรวจสอบความเรียบร้อย และความถูกต้อง ในการวางตำแหน่งของท่อ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเสียก่อน ดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว

การบริหารจัดการ ห้องพักอาศัย อพาร์ทเมนท์ให้เช่า

ปัจจุบันธุรกิจการให้บริการที่พักอาศัยมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากในปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยธนาคารมีอัตราที่ต่ำ ผู้คนจึงหันมาลงทุนในธุรกิจนี้มากขึ้น เพราะคิดว่าผลตอบแทนที่ได้จะสูงกว่าดอกเบี้ยธนาคาร ทางผู้ลงทุนและผู้บริหารจึงยึดหลักในการบริหารโดยใช้ความเอาใจใส่ และเป็นกันเองกับลูกค้า ให้ผู้พักอาศัยรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน

จุดเด่นที่แตกต่างจากที่อื่นน่าจะเป็นรูปลักษณะ การออกแบบให้มีลักษณะเหมือนบ้าน มีเพดานสูงๆ ทางเดินกว้างๆ ระบายอากาศได้ดี ไม่อับ และที่แตกต่างอีกประการก็คือ การตกแต่งภายในห้องพักลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนที่ทำงานในสแควร์ใกล้เคียง

สิ่งอำนวยความสะดวกก็คงเหมือนกันกับที่อื่นๆ อย่างอินเทอร์เน็ต กล้องวงจรปิด ระบบคีย์การ์ด เดี่ยวนี้ก็ยังมีกันทุกที่ กลายเป็นสิ่งที่จำเป็นไปแล้วสำหรับธุรกิจนี้

การตั้งใจออกแบบตกแต่งภายในเป็นพิเศษ โดยเน้นในสไตล์ Oriental Chic คือการผสมผสานการตกแต่งระหว่างรูปแบบตะวันออกและตะวันตกเข้าด้วยกัน เน้นความเรียบง่าย ดูอบอุ่น ถือว่าเป็นจุดเด่นของอพาร์ทเมนท์แห่งนี้

การลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ที่จะทำให้ประสบความสำเร็จก็คือการเอาใจใส่ในธุรกิจ ซึ่งถือเป็นธุรกิจบริการประเภทหนึ่ง ดังนั้นการเอาใจใส่ผู้พักอาศัยเป็นเรื่องสำคัญที่สุด เกิดปัญหาต้องรีบเข้าแก้ไขปรับปรุง ฟังข้อคิดเห็นติชมจากผู้พักอาศัยแล้วนำมาปรับปรุงให้ดีขึ้น สิ่งเหล่านี้ถือเป็นปัจจัยที่จะประสบความสำเร็จในธุรกิจนี้

3.3 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านบริหาร (Management Study)

โดยทำการศึกษา ดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการบริหารหมายถึง การศึกษาด้าน

3.1.1 การวางผังองค์กร (Organization Chart)

3.1.2 การกำหนดขอบเขตและหน้าที่ของงาน (Job Description)

3.1.3 การกำหนดคุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งงาน (Job Specification)

โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สามารถกำหนดรูปแบบการบริหาร การดำเนินงานและการจัดโครงสร้างองค์การ ซึ่งจะนำผลที่ได้ไปช่วยในการพิจารณาและประเมินผลการตัดสินใจในการลงทุนขนาดของโครงการที่ลงทุน

3.4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน (Financial Study)

เป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ โดยเป็นการวิเคราะห์ดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน หมายถึงในการลงทุนต้องใช้เงินลงทุนในส่วนใดบ้าง เป็นจำนวนเท่าไร มีแหล่งที่มาของเงินทุนจากทุนส่วนตัว และจากสถาบันการเงินแห่งใด อพาร์ทเมนท์ให้เช่าให้ผลตอบแทนสูงหรือต่ำเท่าใดนอกจากนี้ยังจะต้องวิเคราะห์ความไวกรณีผู้เช่าลดลงหรือต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอนาคต

3.4.1 ประมาณการเงินลงทุนของโครงการเพื่อดูว่าโครงการจะต้องลงทุนเท่าใด ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนดังนี้

- 1) เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (Fixed Assets Investment)
- 2) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน (Pre-Operating Expense)
- 3) เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (Net Working Capital)

3.4.2 การประมาณการเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานของโครงการ ประกอบด้วย

- 1) ประมาณการรายรับ
- 2) ประมาณการรายจ่าย
- 3) ประมาณการงบกำไรขาดทุน
- 4) ประมาณการแสดงฐานะทางการเงิน
- 5) ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ

3.4.3 การประมาณค่าโครงการลงทุน ซึ่งประกอบด้วยค่าประมาณค่าต่างๆดังนี้

1) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB) หมายถึงระยะเวลาที่ผลรวมของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้รับในแต่ละปี มีค่าเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายในการลงทุนครั้งแรกของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

2) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) หมายถึง ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงานตลอดอายุโครงการ โดยการปรับให้เป็นมูลค่าปัจจุบันก่อนนำไปเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนช่วงเริ่มต้นโครงการเพื่อประเมินความเป็นไปได้ว่าโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่กำลังศึกษาอยู่นั้นจะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือไม่ ใช้เกณฑ์การตัดสินใจ คือ กรณีที่มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ (0) หรือ

มากกว่า จึงจะพิจารณาลงทุนโครงการหรือจะรับโครงการเพื่อลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับเท่ากับหรือมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเป็นลบ(-) แสดงว่าโครงการนั้นไม่คุ้มกับการลงทุน

3) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้ค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับเท่ากับมูลค่าของกระแสเงินสดจ่าย เกณฑ์การตัดสินใจว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าน่าลงทุน ก็คือเมื่อ IRR มีค่าสูง และต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน

4) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio : B/C Ratio) หรือเรียกว่าอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนหมายถึงอัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนกับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่จ่ายไปในการดำเนินโครงการ ในทางธุรกิจเรียกอัตราส่วนนี้ว่าดัชนีกำไร (Profitability Index) ซึ่งถ้าหากผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน หรือผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน โครงการจึงคุ้มค่าต่อการลงทุน

5) การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) หมายถึงการวิเคราะห์ความไวของโครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เป็นการลงทุนที่มีระยะเวลาคืนทุนหลายปีฉะนั้นอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ไม่อาจควบคุมได้ ตัวชี้วัดที่ต้องนำมาพิจารณา คือ ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการ และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน ซึ่งถือว่าเป็นเหตุผลหลักในการพิจารณาเลือกที่จะลงทุนโครงการหรือไม่

4. ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

4.1 ความหมายของโครงการ

ฐาปนา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2554, น. 1-5) อ้างใน พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2542 ได้ให้ความหมายของโครงการว่า แผนหรือเค้าโครงการที่กำหนดไว้ตามความหมายนี้โครงการเป็นกิจกรรมที่ต้องมีการกำหนดแผนงานหรือเค้าโครงการดำเนินการไว้ล่วงหน้า

Gittinger อธิบายว่า โครงการเป็นกิจกรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพยากรต่างๆ เพื่อหวังผลประโยชน์ตอบแทน นั่นคือ จะต้องเป็นกิจกรรมที่มีการใช้จ่ายเงินหรือมีการลงทุนเพื่อผลิตสินค้าและบริการ ซึ่งทำให้กิจกรรมนั้นให้ผลประโยชน์ตอบแทนในระยะเวลาที่กำหนด

Little and Mirreles อธิบายว่า โครงการคือแผนงานหรือส่วนหนึ่งของแผนงานที่มีการลงทุนด้านทรัพยากรซึ่งสามารถทำการวิเคราะห์และประเมินผลโดยอิสระ

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ ได้ให้ความหมายของโครงการว่า เป็นกิจกรรมหรืองานที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรเพื่อหวังผลประโยชน์ตอบแทน กิจกรรมหรืองานดังกล่าวต้องเป็นหน่วยอิสระหน่วยหนึ่งที่สามารถทำการวิเคราะห์วางแผนและนำไปปฏิบัติพร้อมทั้งมีลักษณะแจ้งชัดถึงจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุด

จากคำจำกัดความต่างๆข้างต้น สามารถสรุปความหมายของโครงการ คือ กิจกรรมที่เป็นอิสระ โดยมีการวางแผนกระบวนการอย่างเป็นระบบ เพื่อการใช้ทรัพยากรที่มีอย่างจำกัดให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งเป้าหมายไว้

4.2 ความสำคัญของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจ

ฐาปนา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2554, น. 1-17) อธิบายว่า ในอดีตการดำเนินธุรกิจที่ประสบความสำเร็จมักจะอาศัยความสามารถส่วนบุคคล ประสบการณ์หรือการคาดเดาถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เกิดขึ้น ซึ่งไม่เป็นตามหลักของการบริหารจัดการ ทั้งนี้เนื่องจากมีผู้ผลิตน้อยรายแต่มีความต้องการสินค้าเป็นจำนวนมากผลิตสินค้าอะไรมาเท่าไรก็ขายได้หมด แต่ในปัจจุบันมีผู้ผลิตจำนวนมากต่างผลิตสินค้าออกมาแข่งขันกันต่างคนต่างช่วงชิงส่วนแบ่งทางการตลาด ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเสียก่อน เพื่อทราบถึงความต้องการของลูกค้าผลิตสินค้าที่ลูกค้าต้องการและช่วยลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น นอกจากนั้นยังเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ลงทุนว่าลงทุนโครงการนี้แล้ว จะได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า คือให้ผลตอบแทนมากกว่าค่าใช้จ่ายที่จ่ายออกไปและทำให้การใช้ทรัพยากรเกิดประโยชน์สูงสุดภายใต้ทรัพยากรที่มีจำนวนจำกัด ดังนั้น ก่อนที่จะดำเนินโครงการใดๆนั้น จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบและอาศัยหลักและแนวคิดของการวิเคราะห์โครงการมาช่วยในการตัดสินใจ เพื่อจะให้การตัดสินใจเป็นไปอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ โดยการวิเคราะห์โครงการจะต้องมีการวิเคราะห์ผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายของแต่ละโครงการ ซึ่งถ้าผลตอบแทนมากกว่าค่าใช้จ่ายหรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมากกว่าต้นทุนก็ควรลงทุนในโครงการนั้น

4.3 โครงสร้างในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ฐาปนา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2554, น.1-19) อธิบายว่าในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้นั้น จำเป็นจะต้องมีการศึกษาโครงการในด้านต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีข้อมูลพื้นฐานเพียงพอในการตัดสินใจที่จะลงทุน ซึ่งขอบเขตของการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการจะมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะและประเภทของโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจแต่ละโครงการจึงไม่มีสูตรสำเร็จตายตัวขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการ ดังนั้น การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการประกอบด้วยการศึกษาด้านต่างๆ 6 ด้านด้วยกัน คือ

4.3.1 การศึกษาด้านการตลาด หรือ อุปสงค์

4.3.2 การศึกษาด้านเทคนิค/การผลิต

4.3.3 การศึกษาด้านสิ่งแวดล้อม

4.3.4 การศึกษาด้านเศรษฐกิจและสังคม

4.3.5 การศึกษาด้านการจัดการ

4.3.6 การศึกษาด้านการเงิน

4.4 การวิเคราะห์ทางการตลาด

ฐานา ปิ่นไพศาล และอัจฉรา ชิวะตระกูลกิจ (2554, น.2-3) อธิบายว่าการวิเคราะห์ทางการตลาดเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยถ่วงกรองความคิดริเริ่มและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการในแง่ตลาดขั้นตอนนี้เป็นการศึกษารายละเอียดของข้อมูลเพื่อตอบคำถามสำคัญ3ประการคือ

4.4.1 ขนาดของตลาด (Market Size) คือ ประชากรที่มีอยู่ในตลาดหนึ่งๆ ใหญ่หรือเล็กเพียงใด

4.4.2 การเจริญเติบโตของตลาด (Market Growth) คือ ทิศทางความต้องการของผู้บริโภคต่อผลิตภัณฑ์หนึ่งๆ ว่ามีมากขึ้นหรือน้อยลงเพียงใดเมื่อเวลาผ่านไป

4.4.3 ส่วนครองตลาด (Market Share) คือ ความสามารถของโครงการในอันที่จะได้ส่วนแบ่งจากตลาดมากน้อยเพียงใด

4.5 การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะบอกถึงความเป็นไปได้ในด้านเทคนิคในการจัดการโครงการให้มีต้นทุนที่ต่ำและระยะเวลาในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดมีปัญหาอุปสรรคอย่างไร และมีหนทางที่จะแก้ปัญหาได้อย่างไร ซึ่งเป็นพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุนของโครงการ

4.6 การวิเคราะห์ทางการบริหาร

เป็นการวิเคราะห์รูปแบบในการดำเนินงาน โครงการ"ตลาดพรรก้อพาร์ทเมนท์" อย่างมีระบบเพื่อการจัด โครงสร้าง การวางแผนผังองค์กร การกำหนดขอบเขตและหน้าที่ของงาน ตลอดจนการกำหนดคุณสมบัติของบุคลากรแต่ละตำแหน่งโดยนำผลที่ได้ไปช่วยในการพิจารณาและประเมินผลการตัดสินใจในการลงทุน

4.7 การวิเคราะห์ทางการเงิน

ฐาปนนา ถิ่นไพศาล และอจรรา ชีวะตระกูลกิจ (2554, น. 7-1) อธิบายว่า

4.7.1 ประเมินการด้านการเงินของโครงการ คือ การประเมินค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการนั้นๆ ว่าจะเป็นจำนวนเงินเท่าใดและเป็นระยะเวลาที่ปีการประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนของโครงการนี้จะเป็นข้อมูลที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการต่อไป

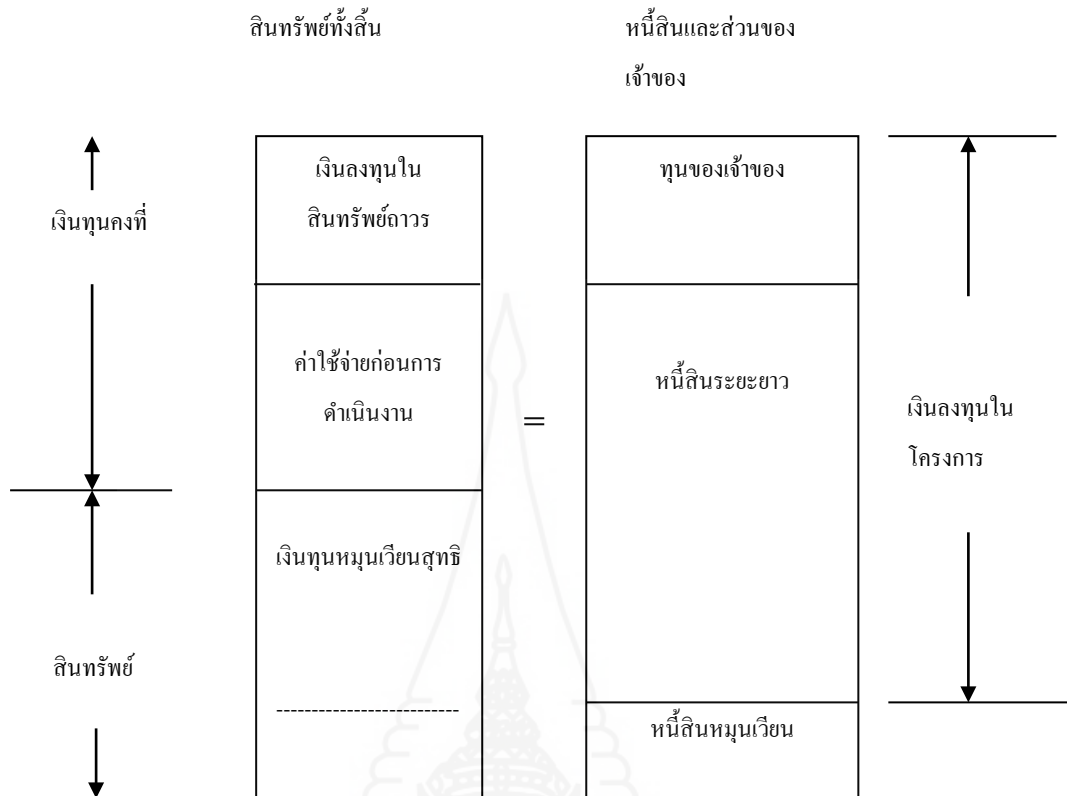
1) เงินลงทุนในทรัพย์สินถาวร หมายถึง เงินลงทุนในสินทรัพย์ที่มีลักษณะคงทนถาวร มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี และโครงการจำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการทำรายได้หลักให้แก่โครงการ

2) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นนับตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่เริ่มดำเนินการผลิตหรือให้บริการ แต่ถ้าเป็นกรณีโครงการขยายกิจการจะหมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่มีรายได้ส่วนเพิ่มจากการขยายกิจการ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานโดยทั่วไป ได้แก่ เงินเดือนผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของโครงการ ค่าเดินทาง ค่าเช่าสำนักงาน ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตตั้งกิจการ ค่าใช้จ่ายในการติดต่อขอกู้เงินค่าฝึกอบรมพนักงาน ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ก่อนเริ่มโครงการ เป็นต้น

3) เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หมายถึง เงินทุนหมุนเวียนสุทธิที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน โครงการเป็นผลต่างระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน โดยปกติโครงการจะต้องเตรียมเงินทุนหมุนเวียนนี้ไว้ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการลงทุนประเภทอื่นๆ เมื่อโครงการสิ้นสุดลง เงินทุนหมุนเวียนนี้จะกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนในปีสุดท้ายของโครงการทั้งนี้ การจัดหาเงินทุนใช้ในโครงการจะมาจากแหล่งเงินทุนซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

แหล่งเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น จัดเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาว และแหล่งเงินทุนจากหนี้สินระยะยาว โดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน

โดยความสัมพันธ์ของเงินทุนหมุนเวียนกับค่าใช้จ่ายลงทุนประเภทอื่นๆ ซึ่งได้แก่เงินลงทุนในทรัพย์สินถาวรกับค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน โดยใช้หลักของบัญชีงบดุลซึ่งหมายถึงสินทรัพย์จะอยู่ด้านซ้ายของงบดุล และจะต้องเท่ากับผลรวมของหนี้สินบวกด้วยส่วนของเจ้าของที่อยู่ทางด้านขวาของงบแสดงฐานะการเงิน



ภาพที่ 2.12 ความสัมพันธ์ระหว่างเงินทุนหมุนเวียนกับค่าใช้จ่ายเงินลงทุนประเภทอื่น

ที่มา : ฐาปนา ฉิ่งไพศาล และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2553, น.7-14) การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้

4.7.2 การประมาณการด้านการเงินของโครงการ

1) ประมาณการรายรับ ประกอบด้วยขั้นตอน 3 ขั้นตอนดังนี้

- รายการปริมาณผลตอบแทนที่จะได้รับจากโครงการ การประมาณการผลตอบแทนของโครงการนั้น เริ่มต้นด้วยการแสดงผลตอบแทนทุกรายการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการได้แก่ รายได้จากค่าเช่าหรือบริการ ซึ่งเป็นผลได้โดยตรงของโครงการ

- กำหนดผลตอบแทน โดยที่ผลตอบแทนของโครงการ คือรายได้หรือจากค่าเช่าและบริการที่ได้จากโครงการ ซึ่งผลตอบแทนของโครงการจะสามารถหาได้จากปริมาณค่าเช่าห้องพักที่มีมากน้อยแค่ไหนในรอบเดือน และสามารถพยากรณ์ปริมาณรายได้ในแต่ละปี

- รวมผลตอบแทนค่าเช่าเป็นรายปี จะเป็นขั้นตอนสุดท้ายของประมาณผลตอบแทนของโครงการ โดยจะรวมรายได้ทุกประเภทเข้าด้วยกันเป็นรายปี เพื่อแสดงให้เห็นถึงยอดรวมของผลตอบแทนที่โครงการจะได้รับในแต่ละปี ตลอดอายุของโครงการ

2) ประมาณการรายจ่าย ประกอบด้วย ขั้นตอนที่ 3 ขั้นตอนที่ 4

- รายการปริมาณค่าใช้จ่ายโครงการ คือมูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไป ดังนั้นการประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ของโครงการ ต้องระบุว่าถ้ามีการลงทุนก่อสร้างตามแผนงานโครงการแล้ว จะต้องมีการใช้ทรัพยากรอะไรบ้างและในปริมาณที่ใช้ไป และหลังจากระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในทุกประเภทแล้วจากนั้นให้ทำการจัดประเภทค่าใช้จ่ายออกเป็นหมวดหมู่ต่างๆ เช่น ค่าที่ดิน ค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ เป็นต้น

- กำหนดราคาค่าใช้จ่าย คือการนำราคาที่เหมาะสมมาประเมินค่ารายการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้แล้ว ทั้งนี้เพื่อจะได้ประมาณการรายการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้เป็นต้นทุน

3) งบกำไรขาดทุน การประมาณการงบกำไรขาดทุน เพื่อศึกษาถึงผลการดำเนินงานของโครงการล่วงหน้าตลอดอายุของโครงการ ว่าในแต่ละปีโครงการที่ทำ คาดว่าจะได้กำไรหรือขาดทุนเท่าใดในการประมาณการงบกำไรขาดทุน จะมีการประมาณการรายได้จากค่าเช่าและการบริการอื่น ซึ่งผลการศึกษาที่ได้จะเป็นส่วนหนึ่งที่น่ามาเป็นข้อมูล เพื่อใช้ประเมินผลการตัดสินใจลงทุน

4) กระแสเงินสดสุทธิ ซึ่งเกี่ยวข้องกับผลตอบแทนหรือกระแสเงินสดรับรายปี และค่าใช้จ่ายหรือกระแสเงินสดจ่ายรายปี โดยค่าใช้จ่ายหรือกระแสเงินสดจ่ายรายปีจะพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายจริงไม่ใช่ค่าใช้จ่ายทางบัญชี เช่น ค่าเสื่อมราคาเป็นการคิดค่าใช้จ่ายเฉลี่ยตามอายุของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในทางบัญชีเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการหักภาษีแต่กิจการไม่ได้จ่ายจริง ดังนั้นในการวิเคราะห์โครงการลงทุนจึงไม่นำค่าเสื่อมราคามาเป็นค่าใช้จ่ายหรือกระแสเงินสดจ่าย ซึ่งสามารถคำนวณได้จากสมการ ดังนี้

$$\text{กระแสเงินสดสุทธิ} = \text{กำไรสุทธิตามบัญชี} + \text{ค่าเสื่อมราคา}$$

4.7.3 การประเมินค่าโครงการ

รูปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2554, น.7-5) อธิบายว่า การตัดสินใจลงทุนในโครงการใดๆ เป็นการลงทุนที่ใช้เงินเป็นจำนวนมาก และมีผลผูกพันกับโครงการเป็นระยะเวลานาน ผู้วิเคราะห์โครงการจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อไม่ทำให้เกิดข้อผิดพลาดขึ้นซึ่งทำให้เกิดความเสียหายอย่างรุนแรง

1) วิธีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เป็นวิธีที่แสดงให้เห็นผู้ลงทุนทราบว่าจะเมื่อลงทุนในโครงการแล้วเป็นระยะเวลาสั้นเท่าใด จึงจะได้รับเงินคืนเท่ากับเงินที่ลงทุนไป การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนสามารถจำแนกเป็น 2 กรณี คือ

● กรณีกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานรายปีเท่ากัน
การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการสามารถใช้สูตร ดังนี้

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานรายปี}}$$

กรณีกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานรายปีไม่เท่ากัน
การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนสามารถใช้สูตร ดังนี้

ระยะเวลาคืนทุน = ระยะเวลาที่ผลรวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานเท่ากับเงินลงทุนของโครงการเกณฑ์การตัดสินใจพิจารณาโครงการ โดยใช้ระยะเวลาคืนทุนเป็นเกณฑ์การตัดสินใจโดยใช้หลักการที่ว่า หากระยะเวลาคืนทุนสั้นกว่าระยะเวลาคืนทุนที่กำหนดไว้ก็ควรลงทุนโครงการนั้น

2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นแนวคิดในการประเมินค่าโครงการลงทุน ที่มีประสิทธิภาพมากกว่าระยะเวลาคืนทุน เพราะเป็นวิธีการคำนวณ ที่ให้ความสำคัญกับต้นทุนกับค่าของเงินตามเวลา เนื่องจากกระแสเงินสดรับสุทธิหรือผลตอบแทนที่ได้รับในเวลาต่างกันจะมีค่าไม่เท่ากัน ดังนั้นจึงต้องมีการคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discount Cash Flow) ที่ได้รับจากการดำเนินงานตลอดอายุของโครงการในแต่ละปีให้เป็นค่าปัจจุบัน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ หรือเงินลงทุน ซึ่งเป็นค่าปัจจุบันอยู่แล้ว การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิสามารถทำได้ดังสูตร ต่อไปนี้

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

โดย B_t = กระแสเงินสดรับสุทธิต่อปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึง n

k = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรือต้นทุนเงินทุน (Cost of Capital)

t = ระยะเวลาตั้งแต่ปีที่ 1 ถึง n

n = อายุของโครงการ

C = กระแสเงินสดจ่ายเริ่มแรกหรือเงินลงทุนของโครงการ (Cash Outflow)

เกณฑ์การพิจารณาตัดสินใจ

● ถ้า $NPV > 0$ (มูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์) ควรลงทุนในโครงการนั้น แสดงว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

● ถ้า $NPV < 0$ (มูลค่าปัจจุบันสุทธิน้อยกว่าศูนย์) ไม่ควรลงทุนในโครงการนั้น แสดงว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

● ถ้า $NPV \geq 0$ (มูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าหรือเท่ากับศูนย์) แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของโครงการมากกว่าหรือเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

3) วิธีอัตราผลตอบแทนของโครงการ (The Internal Rate of Return: IRR)

การประเมินค่าโครงการลงทุน วิธีอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นการคำนวณหาอัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิ หรือผลตอบแทนตลอดอายุของโครงการมีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ดังสูตร ต่อไปนี้

$$\text{จากสูตร} \quad C = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t}$$

โดยที่ C = ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายโครงการ

B_t = กระแสเงินสดรับสุทธิหรือผลตอบแทนของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1 ถึง n

r = ระยะเวลาปีที่ 1 ของการเริ่มต้น ถึง n

n = อายุของโครงการ

r = อัตราคิดลดหรืออัตราผลตอบแทนของโครงการ

วิธีการคำนวณหาค่า IRR สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ

●กรณีที่กระแสเงินสดรับในแต่ละปีไม่เท่ากันการคำนวณหาค่า IRR โดยทั่วไปจะใช้วิธีลองผิดลองถูก (Trial and Error) กล่าวคือ จะมีการทดลองที่อัตราคิดลด ณ อัตราใดอัตราหนึ่ง แล้วจึงลองคำนวณดูว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่อัตราคิดลด ณ อัตราใดอัตราหนึ่ง แล้วลองคำนวณดูว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนหรือยัง ถ้ายังไม่เท่าก็ทดลองที่อัตราคิดลด ณ อัตราอื่นและทดลองไปเรื่อยๆจนกว่าจะได้ค่า IRR ที่ต้องการ

●กรณีที่กระแสเงินสดรับในแต่ละปีเท่ากัน นำกระแสเงินสดรับสุทธิรายปีที่เท่ากัน ไปหากระแสเงินสดจ่ายลงทุนเริ่มแรก ได้ค่าเท่าใดจึงเปิดตาราง PVIFA ดูว่าค่าใดในปีที่ n (n = อายุโครงการ) ที่มีค่าเท่ากับที่คำนวณได้ข้างต้น อัตราคิดลดในตาราง PVIFA ดังกล่าวคือค่า IRR ที่ต้องการ กรณีที่ไม่ปรากฏค่าที่ต้องการจำเป็นต้องนำค่าใกล้เคียงไปเปรียบเทียบบัญชีไตรยางศ์ เพื่อหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนพอดี

เกณฑ์การพิจารณาตัดสินใจ

●ถ้า IRR ของโครงการมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ก็ควรลงทุนโครงการนั้น

● ถ้า IRR ของโครงการมีค่าน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ก็ควรยกเลิกโครงการนั้น

● ถ้า IRR ของโครงการมีค่าเท่ากับผลตอบแทนที่ต้องการ(ศูนย์)ก็ควรพิจารณาว่าควรลงทุนหรือไม่

4.7.4 วิธีอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: B/C Ratio)

อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนเป็นการเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ที่ได้รับกับต้นทุนหรือเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้จากสูตร ต่อไปนี้

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน}}$$

เกณฑ์การพิจารณาตัดสินใจ

- ถ้า $B/C = 1$ ($B = C$) ผลตอบแทนเท่ากับเงินลงทุน แสดงว่าคุ้มทุน ธุรกิจดำเนินงานแล้วไม่มีกำไรหรือขาดทุน ควรพิจารณาว่าจะลงทุนหรือไม่
- ถ้า $B/C > 1$ ($B > C$) ผลตอบแทนมากกว่าเงินลงทุน ธุรกิจมีกำไรควรลงทุน
- ถ้า $B/C < 1$ ($B < C$) ผลตอบแทนน้อยกว่าเงินลงทุน ธุรกิจประสบกับการขาดทุนไม่ควรลงทุน

4.7.5 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) การเปลี่ยนแปลงค่าของตัวแปรนำเข้าที่ใช้คำนวณกระแสเงินสด จะทำให้ค่าคำนวณเกณฑ์การประเมินโครงการ (เช่นค่าปัจจุบันสุทธิหรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุน) เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประเมินสามารถวิเคราะห์ความไวในการเปลี่ยนแปลงได้ การแสดงให้เห็นว่าค่าปัจจุบันสุทธิจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรเมื่อกำหนดให้ตัวแปรนำเข้าตัวใดตัวหนึ่งเปลี่ยนแปลงไป โดยสมมติตัวแปรที่เหลือมีค่าคงที่

ความไวที่วิเคราะห์ได้นี้จะเป็นเครื่องบ่งบอกถึงความเสี่ยงของโครงการได้ หากผู้ประเมินวิเคราะห์ความไวเปรียบเทียบระหว่างสองโครงการ จะพบว่าโครงการที่ตัวแปรนำเข้ามีความไวสูง จะเป็นโครงการที่มีความเสี่ยงมาก เช่น กรณีโครงการที่หนึ่งมีความไวต่อการเปลี่ยนแปลงราคามากกว่าโครงการที่สอง ผู้ประเมินจะวิเคราะห์ได้ว่าการเปลี่ยนแปลงยอดขายของโครงการที่หนึ่งเพียงเล็กน้อยสามารถจะทำให้ค่าปัจจุบันสุทธิเปลี่ยนแปลงได้มาก และหากประเมินค่าตัวแปรนี้ผิดไปเล็กน้อยก็จะทำให้ค่าปัจจุบันสุทธิที่คาดการณ์ไว้ผิดไปได้

5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า: กรณีศึกษาในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้ได้รับรู้ข้อมูลความรู้ซึ่งนำมาประยุกต์ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ โดยงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมาศึกษาการครั้งนี้ได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มนักเรียนและกลุ่มวัยทำงานที่คาดว่าจะมีความต้องการให้บริการที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์จำนวน 400 ราย โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์

ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ จำนวน 4 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงนำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้อามาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นโดยใช้ร้อยละความถี่ ภายใต้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.91 % ผลการศึกษาด้านการเงินจากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในเขต จังหวัดนครราชสีมาใช้ลงทุนเริ่มแรกจำนวน 9,534,904 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของเป็นเงิน 7,534,904 บาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 79 ของเงินกู้ 2,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 21 มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 15.77 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ -3,450.582 บาท ซึ่งมีค่าต่ำเงินลงทุนเริ่มแรกอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 5.48 ดังนั้นโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

อรดี ยิ่งผลพิบูล (2537) ได้ทำการศึกษาโครงการอพาร์ทเมนต์ ให้เช่ากรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ โดยใช้การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการการเงินผลการวิเคราะห์ด้านเทคนิคพบว่าควรเลือกตั้งโครงการในเมืองใกล้แหล่งชุมชนและสถานที่ทำงานของกลุ่มลูกค้าโดยก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 7 ชั้น ผลการวิเคราะห์ด้านการตลาดพบว่า ลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจของจังหวัดสมุทรปราการมีการผลิตในสาขาอุตสาหกรรมเป็นฐานสำคัญที่สุด ทำให้ต้องมีการจ้างแรงงาน เป็นจำนวนมาก หมายถึง อุปสงค์ในที่อยู่อาศัยจะเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนแรงงานที่อพยพเข้ามาในขณะที่อุปทานมีไม่เพียงพอ และผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน พบว่ามีความคุ้มค่าที่จะลงทุนเพราะมีมูลค่า ปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนของเงินลงทุนมีค่ามากกว่าเสียโอกาสของทุน (12%) และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมากกว่าหนึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์การตัดสินใจลงทุน

สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร์ (2552) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนห้องชุดให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ ผู้เช่าห้องพัก ผู้กำลังมองหาห้องเช่าอพาร์ทเมนต์ และกลุ่มอาศัยอยู่บ้านร่วมกับพ่อแม่ที่คาดว่าต้องการใช้บริการที่พักอาศัย ประเภทอพาร์ทเมนต์ จำนวน 200 ราย โดยใช้กลุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า จำนวน 5 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงและได้รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหนังสือวารสารบทความรายงานการวิจัยข้อมูลทางสถิติ นำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้อามาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละความถี่ เพื่อนำมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ของโครงการลงทุน ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ภายใต้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.52 % ผลการศึกษพบว่า ใช้เงินลงทุนเริ่มที่จำนวน 23,323,120 บาท โดยเป็นส่วนของผู้เช่าทั้งหมด โครงการตั้งอยู่ในย่าน ท่าเล่ที่ติที่ใกล้กับห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาเก็ต โรงเรียน และตลาด

นัก ด้านหน้าติดถนนทางเข้าหมู่บ้านขนาดใหญ่ที่มีจอรถยนต์ รถจักรยานยนต์ กว้างขวาง ห้องพัก มีขนาดกว้าง ระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์มีระยะเวลาคืนทุน 14.01 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.52 เท่ากับ -7,258,191 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ ร้อยละ 5.8901 ดังนั้น โครงการลงทุน อพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานครจึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

วิภากร วัฒนพาณิชย์ (2551) ศึกษาความเป็นไปได้โครงการคอนโดมิเนียม Coral@ สาทร-ราชพฤกษ์ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดว่าคุ้มทุนหรือไม่ให้ดูได้จากอัตราผลตอบแทนที่ได้มาว่ามากกว่าหรือเท่ากับที่ต้องการหรือไม่ ซึ่งการได้มา ซึ่งอัตราผลตอบแทน (IRR) นั้นมาจากกระแสเงินสดของโครงการ Etter ,1988 ศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทางการเงินในการทำโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งที่น่าสนใจใช้ศึกษาคำนวณ คือ กระแสเงินสด โดยกระแสเงินสด มาจากความต่างของรายรับและรายจ่าย ทศพล บุญยกิจสมบัติ,2538 ศึกษาการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้ใช้อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มาเป็นตัววัดผลตอบแทนทางการลงทุน นันทมน ศรีมุกดา, 2541 ศึกษาความเป็นไปได้ ของโครงการชุดพักอาศัยสำหรับผู้รายได้ปานกลางค่อนข้างสูง ใช้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เป็นตัววัดว่าโครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุนหรือไม่

กัญญ์พิชญ รัตนชัยวรพล (2554) ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนก่อสร้าง คอนโดมิเนียมบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ตั้งแต่สถานีพร้อมพงษ์ถึงสถานีเอกมัย โดยการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ใช้ตัวสัมประสิทธิ์ปรับค่า ปรับมูลค่าทุนจากราคาตลาดให้ราคาเงา และคำนวณหาต้นทุนค่าเสียโอกาสในการลงทุนจากอัตราผลตอบแทนในพันธบัตรรัฐบาล การวิเคราะห์และประเมินโครงการกระทำโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้วยการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน โดยแบ่งเป็นกรณีศึกษาเพื่อการเปรียบเทียบผลการลงทุนออกเป็น 2 ส่วน คือกรณีเมื่อโครงการมียอดขายร้อยละ 100 ภายในระยะเวลาโครงการ 3 ปี และเมื่อโครงการไม่สามารถขายห้องชุดได้หมดภายในระยะเวลา 3 ปี การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมบริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ตั้งแต่สถานีพร้อมพงษ์ถึงสถานีเอกมัยครั้งนี้ มีต้นทุนในการก่อสร้างโครงการทั้งหมดเท่ากับ 1,177,090,876 บาท มีผลตอบแทนของโครงการตลอดระยะเวลาโครงการ 3 ปีเท่ากับ 1,713,725,000 บาท

ผลการศึกษารูปได้ว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการเมื่อโครงการมียอดขายร้อยละ 100 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 7.39 อัตราคิดลดร้อยละ 5.93 พบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิทางเศรษฐศาสตร์เท่ากับ 415,287,617.19 บาท อัตราส่วนผลตอบแทน

ต่อต้านทุนทางเศรษฐศาสตร์ เท่ากับ 1.39 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการทางเศรษฐศาสตร์ เท่ากับร้อยละ 31.97 และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เท่ากับ 2 ปี 5 เดือน การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนด้านรายรับสามารถลดลงได้ ร้อยละ 28.16 ด้านต้นทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้ ร้อยละ 39.21 กรณีเมื่อโครงการไม่สามารถขายห้องชุดได้หมดภายในระยะเวลา 3 ปี เมื่อใช้อัตราคอกเบี้ยเงินกู้ ร้อยละ 10.30 อัตราคิดลด ร้อยละ 8.03 พบว่า โครงการมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 2 ปี 10 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิทางเศรษฐศาสตร์ เท่ากับ 70,348,778.89 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้านทุนทางเศรษฐศาสตร์ เท่ากับ 1.08 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการทางเศรษฐศาสตร์เท่ากับ ร้อยละ 17.01 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนด้านรายรับสามารถลดลงได้ ร้อยละ 7.17 ด้านต้นทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 7.72

ก้อง พิสิฏฐนรสิทธิ์ (2550) การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์กรณีศึกษาโครงการอพาร์ทเมนท์ ในจังหวัดนนทบุรี เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าลักษณะอาคารพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 74 ห้อง ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนท์ ให้เช่าพบว่ายังมีอุปสงค์ของผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนท์ให้เช่า เนื่องจากการพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่และจำนวนแรงงานนอกพื้นที่ที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะเดียวกันตลาดของอพาร์ทเมนท์ ให้เช่ายังสามารถเติบโตต่อไปได้ เนื่องจากอพาร์ทเมนท์ให้เช่าเดิมในพื้นที่นั้นมีระดับของอัตราเข้าพักสูงประมาณร้อยละ 80-90 มีความเป็นไปได้ที่ผู้ประกอบการรายใหม่จะเข้ามาแข่งขันในตลาดแต่ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนั้นแสดงให้เห็นว่าโครงการดังกล่าวไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากค่าเครื่องมือทางการเงินคือมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback period) ให้ค่าในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์การตัดสินใจลงทุนทั้งสองกรณีคือ ในกรณีที่ 1 กู้เงินก่อสร้างอาคารและซื้อที่ดินมีค่าปัจจุบัน สุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ -15,910,532 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 0.81 ระยะเวลาคืนทุนมากกว่า 16 ปี และกรณีที่ 2 กู้เงินก่อสร้างโดยใช้ที่ดินส่วนตัวมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการ (NPV) เท่ากับ -2,288,224 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 5.52 ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 12 ปี

ธนัญญา นาคประเสริฐ (2554) การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนตลอดอายุโครงการ หอพักให้เช่าบริเวณหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีผลตอบแทนรวมมากกว่าต้นทุนรวม คิดเป็นกำไรสุทธิเท่ากับ 8,643,801 บาท โดยโครงการมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวมเท่ากับ 11,500,000 บาท มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตลอดอายุโครงการ เท่ากับ 7,760,232 บาท ดังนั้นโครงการจึงมีต้นทุนรวมเท่ากับ 19,260,232 บาท และโครงการมีผลตอบแทนรวมเท่ากับ 27,904,032 บาท

สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการหอพักให้เช่าบริเวณหลังมหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 1,899,482 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 11.19 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ หรืออัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 8 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.1141 ซึ่งมีค่ามากกว่าหนึ่ง และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Analysis) มีค่าเท่ากับ 5.7 ปีซึ่งอยู่ในระยะเวลาการดำเนินงานของโครงการ เมื่อนำผลจากการศึกษาที่ได้เปรียบเทียบกับเกณฑ์การตัดสินใจลงทุนแล้วโครงการหอพักให้เช่า มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน

ศิริพร ชนะสุข (2548) ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ากรณีศึกษา : บริเวณมหาวิทยาลัยอุบลราชธานี การศึกษาถึงความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นการศึกษาการลงทุนเพื่อให้การลงทุนได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า สิ่งที่ควบคู่กับผลตอบแทนคือความเสี่ยง (Risk) การตัดสินใจลงทุนในโครงการใดๆก็ตามนอกจากจะคำนึงถึงผลตอบแทนแล้วยังต้องคำนึงถึงความสามารถในการรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ด้วยการวิเคราะห์โครงการเป็นวิธีหนึ่งที่จะช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถคาดคะเนผลที่ได้รับจากการลงทุนจากรายรับ และรายจ่ายที่จะประมาณการได้ ดังนั้นในการศึกษาในการศึกษานี้ จึงมุ่งศึกษาถึงผลตอบแทนของการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณมหาวิทยาลัยอุบลราชธานี เพื่อวิเคราะห์ทางการเงิน และวิเคราะห์ความอ่อนไหว จากการวิเคราะห์ทางการเงินพบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) เท่ากับ 2,733,859.07 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.67:1 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 16 ต่อปี ซึ่งผลการวิเคราะห์แสดงว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณมหาวิทยาลัยอุบลราชธานีให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยการศึกษานี้กำหนดให้อายุของโครงการเท่ากับ 30 ปี ผลการวิเคราะห์ความไวได้ทำการวิเคราะห์ดังนี้

กรณีที่ 1 เมื่ออัตราการเช่าคงที่ แต่ราคาค่าเช่าห้องพักและร้านค้าคงที่ แต่อัตราดอกเบี้ยลดลงเป็นร้อยละ 10 ต่อปี NPV เท่ากับ 2,758,447.81 บาท และค่า IRR เท่ากับร้อยละ 15 ต่อปี ค่า B/C Ratio เท่ากับ 1.44:1 แสดงว่าโครงการดังกล่าวให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 14 ต่อปี ค่า NPV เท่ากับ 705,434.03 บาท และค่า IRR เท่ากับร้อยละ 12 ต่อปี ค่า B/C Ratio เท่ากับ 1.39:1 แสดงว่าโครงการดังกล่าวให้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

กรณีที่ 2 เมื่ออัตราการเช่าคงที่ แต่ราคาค่าเช่าห้องพักและร้านค้าเปลี่ยนแปลงร้อยละ 5 ต่อปี NPV เท่ากับ 129,679.40 บาท และค่า IRR เท่ากับร้อยละ 12 ต่อปี ค่า B/C Ratio เท่ากับ 1.36:1 แสดงว่าโครงการดังกล่าวให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน และราคาค่าเช่าลดลงร้อยละ 20 และ

30 ต่อปี NPV เท่ากับ -1,948,106.29 บาท และ -3,333,296.75 บาท และค่า IRR เท่ากับร้อยละ 7 และ ร้อยละ 3 ต่อปี ค่า B/C Ratio เท่ากับ 1.18:1 และ 1.06:1 แสดงว่าโครงการให้ผลตอบแทนไม่คุ้มต่อการลงทุน

กรณีที่ 3 เมื่ออัตราค่าเช่าเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 10 และ 20 ต่อปี แต่ราคาค่าเช่าห้องพัก และร้านค้าคงที่ มีค่า NPV เท่ากับ -743,598.85 บาท และ -2,008,331.97 บาท และค่า IRR เท่ากับร้อยละ 7 ต่อปี

สุรทินท์ ศิริกุล(2550) การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาต้นทุนและวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง และวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) เมื่อต้นทุน และผลตอบแทนเพิ่มขึ้นหรือลดลงของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ซึ่งแบ่งเป็น 3 กรณี คือ กรณีที่ 1 บ้านเดี่ยว กรณีที่ 2 อาคารที่พัก กรณีที่ 3 บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก โดยใช้เกณฑ์การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) การหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และทดสอบค่าแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) ผลการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อกำหนดให้อัตรารีดลดเท่ากับร้อยละ 10 พบว่าการสร้างบ้านพักทั้ง 3 กรณี มีความเหมาะสม และคุ้มค่าในการลงทุนมากที่สุด กล่าวคือมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 43,888,784.33 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 55.88 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 2.51 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 1.81 ปี รองลงมาคือ กรณีที่ 1) กรณีบ้านเดี่ยว และกรณีที่ 2)กรณีอาคารที่พัก ซึ่งมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 19,573,879.23 บาท และ 18,511,851.64 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 52.91 และ 48.29 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 2.20 และ 2.00 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 1.93 ปี และ 2.16 ปี ตามลำดับ ผลการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของโครงการบ้านที่พักนักท่องเที่ยว โดยกำหนดการเปลี่ยนแปลง 3 เหตุการณ์ คือ เหตุการณ์ที่ 1) เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น โดยกำหนดรายได้ และอัตรารีดลดคงที่พบว่า กรณีที่ 3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีความทนต่อการเปลี่ยนแปลงได้ดีที่สุด คือ ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นได้ถึงร้อยละ 321 รองลงมาคือ กรณีที่ 1) กรณีบ้านเดี่ยวร้อยละ 219 และกรณีที่ 2) กรณีอาคารที่พักร้อยละ 175 ตามลำดับ เหตุการณ์ที่ 2) เมื่อกำหนดรายได้เปลี่ยนแปลงลดลง โดยกำหนดให้ต้นทุนและอัตรารีดลดคงที่ พลว่า กรณีที่ 3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีความทนต่อการเปลี่ยนแปลงได้ดีที่สุด คือ รายได้ลดลงได้ถึงร้อยละ 60 รองลงมาคือ กรณีที่ 1) บ้านเดี่ยวร้อยละ 54 และกรณีที่ 2) กรณีอาคาร

ที่พักร้อยละ 50 ตามลำดับ เหตุการณ์ที่ 3) เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากที่สุด และรายได้ลดลงมากถึงร้อยละ 91 รายได้ลดลงมากถึงร้อยละ 42 รองลงมาคือ กรณีที่ 1) กรณีบ้านเดี่ยว ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 90 รายได้ลดลงมากถึงร้อยละ 31 และกรณีที่ 2) กรณีอาคารที่พัก ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 80 รายได้ลดลงมากถึงร้อยละ 26 ตามลำดับ ผลการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงทั้ง 3 เหตุการณ์ เมื่อพิจารณาในภาพรวม โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีที่ 3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีความทนต่อการเปลี่ยนแปลงได้ดีที่สุด รองลงมาคือกรณีที่ 1 และกรณีที่ 2) กรณีอาคารที่พัก ตามลำดับ ส่วนผลการสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณี คำนวณค่าที่จะลงทุน หากกรณีที่ 1) กรณีบ้านเดี่ยว โดยต้นทุนเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 119.97 รายได้ลดลงไม่เกินร้อยละ 54.54 หากกรณีที่ 2) กรณีอาคารที่พัก โดยต้นทุนเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 100.10 รายได้ลดลงไม่เกินร้อยละ 50.02 หากกรณีที่ 3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก โดยต้นทุนเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 151.31 รายได้ลดลงไม่เกินร้อยละ 60.21 ตามลำดับ

พรชัย บรรลุทางธรรม (2548) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา กรณีศึกษา : มหาวิทยาลัยรังสิต การศึกษาทำโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้ คือ ศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารอบๆมหาวิทยาลัยรังสิต ภายในหมู่บ้านเมืองเอก จังหวัดปทุมธานี โดยศึกษาจากปัจจัยต่างๆที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ และอุปทานของที่อยู่อาศัย และศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ เพื่อประเมินและตัดสินใจว่าสมควรจะลงทุนหรือไม่ โดยการศึกษาวิเคราะห์ต้นทุน และผลประโยชน์ของโครงการ ได้แก่ รายรับ-รายจ่ายของโครงการ อัตราผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน Net present value (NPV) และ Internal rate of return (IRR) ในการวิเคราะห์ กำหนดระยะเวลาโครงการ 15 ปี อัตราคิดลด (Discount factor) และต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน (Opportunity cost of capital) เท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR+1.00% ต่อปี (ณ มีนาคม 2548 MLR เท่ากับร้อยละ 5.75 ต่อปี) คิดค่าเสื่อมราคาของอาคาร เฟอ์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่ง แบบเส้นตรง อัตราการเข้าพักอาศัยที่ 85% ในปีแรก และ 100% ในปีต่อไปตลอดอายุโครงการ

ผลการศึกษาในภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าพบว่าไม่น่าที่จะขาดแคลนห้องเช่าพักอาศัย แต่เมื่อพิจารณาในรายละเอียดเฉพาะในรายละเอียดเฉพาะอพาร์ทเมนต์ใหม่ที่มีอยู่ในขณะนั้น พบว่าน่าจะมีการมีความต้องการอยู่ และมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนรายใหม่จะเข้าแข่งขันในตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยใช้เครื่องมือทางการเงิน NPV และ IRR พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อัตราค่าเช่าเริ่มต้น เท่ากับ 4,200 บาทต่อเดือน โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวกที่ 799,176 บาท มีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ 7.13% ต่อปี ซึ่งมากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน (6.75%ต่อปี) และมีระยะเวลาคืนทุนที่ 11 ปี

ผลสรุปจากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้เห็นว่า โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน อย่างไรก็ตาม งานวิจัยนี้มุ่งเน้นที่จะทำการศึกษาในเวลาที่มีอยู่อย่างง่าย สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการศึกษา และตัดสินใจลงทุนได้ภายในเวลาที่มีอยู่อย่างจำกัด ฉะนั้นผู้ที่ทำงานวิจัยในลักษณะเดียวกันนี้จึงควรศึกษาเพิ่มเติมในส่วนอื่นๆ ด้วย เช่น ศึกษาทางด้านเทคนิคการก่อสร้าง ด้านกฎหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ต่างๆทางการตลาด เพื่อช่วยให้การวิเคราะห์โครงการเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพแม่นยำยิ่งขึ้น



บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษามีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า: กรณีศึกษาอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา โดยศึกษาและใช้การวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะเน้นศึกษาด้านการเงินเป็นหลักสำคัญข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์เป็นข้อมูลทุติยภูมิ และประมาณผลการจัดการ การดำเนินงานฐานะด้านการเงิน การวิเคราะห์คำนวณหาอัตราผลตอบแทนการลงทุนผู้ที่ศึกษาได้ให้ความสำคัญและดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

1. ประชากร

ประชากรที่ศึกษาข้อมูล มีดังนี้

1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษาเก็บข้อมูล อุตสาหกรรมจังหวัด หอการค้าจังหวัด นครราชสีมา

1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษาจากบทความ หนังสือที่มีเนื้อหาข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รายงานวิจัย ตลอดจนข้อมูลสถิติที่เกี่ยวข้อง

2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการการศึกษา มีดังนี้

2.1 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

2.3 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (The Internal Rate of Return : IRR)

2.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio : B/C Ratio)

2.5 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

กรณีการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้เก็บข้อมูล ดังต่อไปนี้

3.1 ข้อมูลพื้นฐานทางด้านอุตสาหกรรมการผลิตในและนอกเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด 2,650 โรงงาน เงินลงทุน 182,625.77 ล้านบาท คนงาน 146,819 คน แรงงานในระดับหัวหน้างานขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการที่กำลังศึกษา

3.2 ข้อมูลทางด้านราคาที่ดินในเขตอำเภอโชคชัย และราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร รวมถึงราคากลางที่รับเหมาก่อสร้างอาคารในแต่ละส่วน

3.3 ข้อมูลทางด้านแรงงานในโรงงานที่ต้องการที่พักอาศัยซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก รวมถึงปริมาณห้องพักอาศัยให้เช่าบริเวณใกล้เคียง

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

กรณีการศึกษาครั้งนี้ผู้ทำการศึกษาจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ดังนี้

4.1 วิเคราะห์ด้านการตลาด

4.1.1 ขนาดของตลาด : วิเคราะห์จำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการพักอาศัย
อพาร์ทเมนต์ให้เช่า

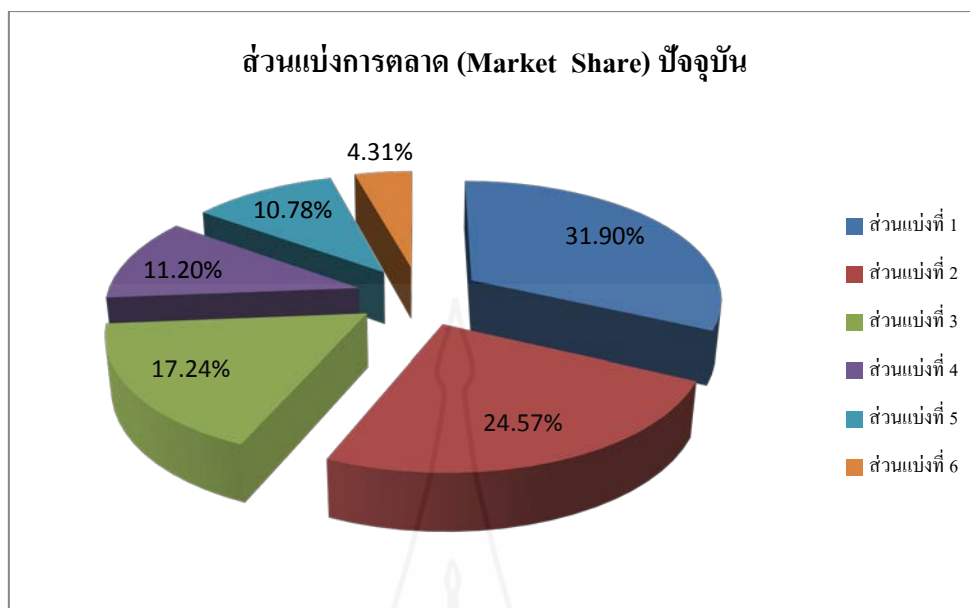
กลุ่มเป้าหมายที่เพิ่มขึ้นและต้องการพักอาศัยอพาร์ทเมนต์ทำงานในอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ในเขตอำเภอโชคชัยและมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 700 เมตร เช่น ห้างเทสโก้โลตัสซึ่งมีจำนวนพนักงานประมาณ 300 คน นับเป็นสาขาที่ 6 ในจังหวัดนครราชสีมาที่ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว และศูนย์ค้าวัสดุก่อสร้าง โกลบอลเฮ้าส์สาขาโชคชัยที่กำลังก่อสร้างการเจริญเติบโตของอพาร์ทเมนต์วิเคราะห์แนวโน้มการเจริญเติบโตในปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นอีก 1 อาคารของรุ่งเรืองอพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอีก 37 ห้อง

4.1.2 ส่วนครองตลาด: วิเคราะห์ส่วนแบ่งที่โครงการจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการแข่งขันได้มากน้อยเพียงใด

ตารางที่ 3.1 ส่วนครองและส่วนแบ่งตลาดปัจจุบัน กลุ่มเป้าหมายระดับหัวหน้างานหรือผู้ที่มีรายได้ 20,000 บาทขึ้นไป

ลำดับที่	รายชื่ออพาร์ทเมนต์	จำนวนห้องพัก	ส่วนแบ่งการตลาด	ค่าเช่ารายเดือน	ระยะเวลาดำเนินงาน
1	รุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์	74	31.90	3,000-5,000	ปี2549-ปัจจุบัน
2	ลดาพรรักษ์อพาร์ทเมนต์	57	24.57	5,000-6,000	ปี2557-ปัจจุบัน
3	อยู่เจริญ อพาร์ทเมนต์	40	17.24	1,500-2,000	ปี2555-ปัจจุบัน
4	คูสีตาแมนชั่น	26	11.20	3,500-5,000	ปี2558-ปัจจุบัน
5	บ้านไทย อพาร์ทเมนต์	25	10.78	3,500-5,000	ปี2554-ปัจจุบัน
6	ดินดีการ์เด้นท์อพาร์ทเมนต์	10	4.31	3,500-4,500	ปี2554-ปัจจุบัน
	รวม	232	100.00		

อพาร์ทเมนต์ระดับกลางปัจจุบันที่อยู่ใกล้เคียงโครงการที่กำลังศึกษาในรัศมี 30 กิโลเมตรมีทั้งหมด 5 โครงการที่เปิดให้บริการแล้วมีห้องพักรวม 175 ห้อง ในส่วนโครงการ "ลดาพรรักษ์อพาร์ทเมนต์" มี 57 ห้องเมื่อนับรวมทั้งหมดจะเท่ากับ 232 ห้องซึ่งคิดเป็นส่วนแบ่งการตลาดตามตารางภาพ และคาดว่าในอนาคต อพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังมีโอกาสขยายโครงการได้อีก



ภาพที่ 3.1 แสดงส่วนแบ่งการตลาดของพาร์ทเมนท์สำหรับผู้มีรายได้ 20,000 บาทขึ้นไป

4.2 วิเคราะห์ด้านเทคนิค

4.2.1 กระบวนการก่อสร้าง: เป็นขั้นตอนการก่อสร้างอาคาร เริ่มต้นมีขั้นตอนดำเนินการอย่างไร

4.2.2 ต้นทุนการก่อสร้าง: เป็นขั้นตอนการใช้วัสดุขั้นแรก และต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนการก่อสร้างมีค่าเป็นเท่าไร

4.3 วิเคราะห์ด้านการบริหาร

4.3.1 การวางแผนองค์การ

4.3.2 การกำหนดขอบเขตและหน้าที่ของงานที่เกี่ยวข้อง

4.3.3 กำหนดคุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งงานให้เหมาะสม

4.4 วิเคราะห์ด้านการลงทุน และอัตราผลตอบแทนทางการเงิน

4.4.1 ประมาณการเงินลงทุนในโครงการ : เพื่อดูว่าโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนเท่าใด เงินทุนที่ใช้ประกอบด้วย เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร ค่าใช้จ่ายที่มีก่อนการดำเนินงาน เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ

4.4.2 ประมาณการเงินในโครงการ: ทางด้านรายรับ – รายจ่ายในโครงการ เพื่อศึกษาว่าจำเป็นต้องใช้เงินไปในด้านใดบ้าง และควรจะใช้แหล่งเงินทุนส่วนใดก่อน เงินลงทุนในโครงการนี้ประกอบด้วยอะไรบ้างจะมีผลกระทบต่อ NPV ต่อIRR และPBอย่างไร

4.4.3 ประเมินค่าในการลงทุน: มีระยะเวลาคืนทุนเมื่อใดมีอัตราผลตอบแทนที่ได้รับและอัตราส่วนผลที่ได้ต่อต้นทุนเท่าใด

4.4.4 ประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน: ที่ได้รับตลอดอายุโครงการที่มีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิเริ่มแรก IRR ต้องมีค่ามากกว่า 0 จึงจะคุ้มค่า ที่จะลงทุนโครงการ

4.4.5 อัตราส่วนผลได้ต่อต้นทุน: B/C Ratio ค่าผลตอบแทนต่อต้นทุนที่มีค่าไม่น้อยกว่า 1 หรือให้ผลตอบแทนไม่น้อยกว่าอัตราดอกเบี้ย

4.5 วิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจ ภายใต้สภาวะความเสี่ยงพบว่าโครงการมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและรายได้ในช่วง -5% ถึง +5% เมื่อคำนวณค่า NPV ค่า IRR ค่า B/C Ratio และค่า PB กรณีปัจจัยบวก (รายได้ค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 5% และค่าใช้จ่ายลดลง 5%) จะส่งผลให้โครงการมีความเป็นไปได้ หรือมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน แต่หากมีการเปลี่ยนแปลงกรณีปัจจัยลบ (ราคาค่าห้องพักลดลง 5% และจำนวนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5%) จะส่งผลให้โครงการไม่มีความเป็นไปได้ หรือไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ "ตลาดพรรก้อพาร์ทเมนท์" ให้เช่า : กรณีศึกษาอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ผู้ศึกษาค้นคว้าได้รวบรวมข้อมูลจากหอการค้าอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าวนำมาวิเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการพาร์ทเมนท์ให้เช่า โดยผลการวิเคราะห์ด้านต่างๆ มีดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด
2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านเทคนิค
3. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการบริหาร
4. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ “ตลาดพรรก้อพาร์ทเมนท์” ให้เช่าในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาในด้านการตลาดของโครงการที่มีจำนวน 57 ห้องพร้อมเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ โครงการ”ตลาดพรรก้อพาร์ทเมนท์” จัดอยู่ในระดับกลางที่กำหนดค่าเช่า 5,000-6,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ห้องพาร์ทเมนท์ให้เช่า จะต้องพิจารณาถึงความต้องการ (Demand) และ สภาพการณ์ด้านอุปทาน (Supply) การตลาดของห้องพักให้เช่ารูปแบบพาร์ทเมนท์เพื่อหาผลต่างด้านอุปสงค์ อุปทานของตลาดนี้ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด จะนำมาพยากรณ์รายได้ ต้นทุนดำเนินงาน และต้นทุนคงที่ในโครงการพาร์ทเมนท์ให้เช่า: กรณีศึกษาการสร้างพาร์ทเมนท์ให้เช่าในอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาต่อไป โดยประกอบไปด้วยการศึกษวิเคราะห์ด้านต่างๆดังนี้

1.1 ขนาดของตลาด (Market Size)

ธุรกิจพาร์ทเมนท์ให้เช่ามีผู้สนใจลงทุนเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในทำเลที่มีความต้องการเช่าพักอาศัยสูง เช่น ทำเลที่ใกล้สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา สถานที่ทำงาน สถานที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมหรือนิคมอุตสาหกรรม สถานที่ใกล้เขตชุมชนหนาแน่น เป็นต้น การลงทุนจาก

ผู้ที่มีที่ดินเป็นของตนเองต้องการนำมาพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือต้องการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้และทรัพย์สินถาวร ในปัจจุบันตลาดอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในบางพื้นที่การแข่งขันยังมาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ที่ราคาไม่สูงนัก ทำให้ผู้ที่เคยเช่าที่พักอาศัยหันมาเช่าซื้อคอนโดมิเนียมแทน รวมถึงการซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมแล้วให้เช่าต่อ ทำให้ผู้ที่ลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่ามีการปรับตัวเพื่อรองรับการแข่งขันตลอดเวลา อาทิ การปรับปรุงอพาร์ทเมนท์ให้ทันสมัยทั้งภายนอกและภายในห้องพักเพิ่มความสะอาดสบายในด้านต่างๆ รวมถึงการปรับค่าเช่าเพื่อไม่ให้แตกต่างสามารถแข่งขันในตลาดได้

ธุรกิจอพาร์ทเมนท์สามารถสร้างรายได้ให้กับผู้ลงทุนทุกเดือน โดยเจ้าของธุรกิจจะได้รับค่าเช่าแน่นอนทุกเดือน และมีทรัพย์สินถาวรที่มีมูลค่าเพิ่มในระยะยาว ตลาดอพาร์ทเมนท์แบ่งออกได้เป็น 3 ระดับ เช่นตลาดระดับบนราคาค่าเช่าตั้งแต่ 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป ตลาดระดับกลางราคาค่าเช่าตั้งแต่ 5,000 บาทต่อเดือนขึ้นไปและตลาดระดับล่างจะต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือน ซึ่งแต่ละระดับจะมีโครงสร้างทางธุรกิจแตกต่างกัน ทั้งของระดับตลาด ทำเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคาค่าเช่าและสินค้า ซึ่งหมายถึงขนาดห้องพัก เฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในการตกแต่งภายใน สภาพแวดล้อมภายนอกอพาร์ทเมนท์รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

1.2 ส่วนครองตลาด (Market Share)

จากข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดของกรมที่ดินพบว่าจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในจังหวัดนครราชสีมาจำนวน 11 แห่งซึ่งเป็นอาคารชุดในลักษณะคอนโดมิเนียมที่มีเนื้อที่ห้องพักอยู่ที่ 31 ตารางเมตรขึ้นไปซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับบน

ส่วนตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับกลางและล่างในเขตจังหวัดนครราชสีมาจำนวน 296 แห่ง (ที่มาข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุด กรมที่ดิน 2558) โดยจะอยู่ในเขตอำเภอเมืองจำนวน 200 อาคาร และเขตอำเภอต่างๆ ในจังหวัดนครราชสีมาจำนวน 96 อาคาร

ดังนั้นสัดส่วนครองตลาด จึงสรุปได้ว่า ตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับบนมีสัดส่วนอยู่ที่ 3.58% ส่วนตลาดอพาร์ทเมนท์ระดับกลางและล่างจะอยู่ที่ 96.42% เมื่อเทียบสัดส่วนตลาดอพาร์ทเมนท์ที่อยู่ในเขตอำเภอเมืองจะมีสัดส่วนอยู่ที่ 68.72% และในเขตต่างอำเภออยู่ที่ 31.28%

การศึกษาครั้งนี้จะศึกษาในกลุ่มผู้เช่าที่เป็นแรงงาน และผู้อยู่อาศัยในเขตอำเภอโชคชัยจังหวัดนครราชสีมาเป็นหลักผู้ศึกษาจึงให้ความสำคัญกับข้อมูลแรงงานที่ทำงานในโรงงานในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาเป็นหลัก จึงต้องทำการศึกษาจำนวนแรงงานในปัจจุบัน และในอนาคตที่จะเพิ่มขึ้นด้วย

จากข้อมูลทุติยภูมิพบว่า ในรัศมีระยะทาง ไม่เกิน 70 กิโลเมตรนั้นมีที่พักอาศัยรายวัน โดยคิดราคาค่าเช่าเริ่มตั้งแต่ 100 บาทไปจนถึง 1,000 บาทพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

เช่น ห้องประชุม สระว่ายน้ำเป็นต้น ทั้งนี้ยังมีโครงการที่พัทลุงให้เช่าใหม่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภาพรวม จังหวัดนครราชสีมาเป็นเมืองหน้าด่าน เป็นประตูสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงเป็นจุดที่นักลงทุนสนใจเข้ามาลงทุน ทั้งนักลงทุนในท้องถิ่น และนักลงทุนจากที่อื่นหรือนักลงทุนรายใหญ่จากกรุงเทพฯ ที่เข้ามาลงทุนเปิดกิจการนอกจากโรงงานอุตสาหกรรมขนาดต่างๆแล้ว ยังมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ ห้างเทศโก้โลตัสซึ่งมีสาขาขนาดใหญ่อยู่ 4 สาขา ไม่รวมขนาดเล็ก ห้างบิ๊กซีที่ปัจจุบันมี 1 สาขาจะเปิดเพิ่มอีก 1 สาขา กำลังก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดได้ภายในปี 2560 ห้างแม็คโครซึ่งเป็นห้างค้าส่งขนาดใหญ่มี 2 สาขา และปัจจุบันกำลังก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลซึ่งมีขนาดพื้นที่ใหญ่เป็นอันดับที่หนึ่ง เป็นสาขาที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินอล 21 เปิดสาขาแรกในต่างจังหวัดมีพื้นที่ขนาดใหญ่กว่าทุกสาขา ห้างคูโสมจำหน่ายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้าง สินค้าทั่วไป และกำลังก่อสร้างห้างโกลบอลเฮาส์สาขาใหม่ในเขตอำเภอโชคชัย ห้างโสมโปร พังเปิดสาขาใหม่เป็นสาขาที่ 3 ในจังหวัดนครราชสีมาจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ห้างสรรพสินค้าท้องถิ่นที่มีอยู่เดิมอีก ฉะนั้นการลงทุนในธุรกิจที่พัทลุงให้เช่า และซื้อเพื่อเป็นที่พัทลุงถาวรจึงเป็นธุรกิจที่น่าสนใจศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน

1.3 การเจริญเติบโตของตลาด (Market Growth)

การศึกษาพบว่าตลาดโดยรวมอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา มีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก โดยมีแรงงานที่ต้องอาศัยสถานที่พักใกล้เคียงกับที่ทำงานเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน การเดินทางมีทั้งรถที่โรงงานจัดรับ-ส่ง และใช้รถส่วนตัวเป็นแรงงานที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัดเป็นจำนวนมาก รวมไปถึงแรงงานในจังหวัดแต่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างอำเภอในรัศมีเกิน 30 กิโลเมตร จำนวนโรงงานในจังหวัดนครราชสีมาปัจจุบันมีจำนวน 2,632 แห่ง แรงงาน จำนวน 146,689 คน และมีการจดทะเบียนใหม่รวม 1,024 แห่ง จำแนกเป็นประเภทบริษัทจำกัด 524 แห่ง และประเภทห้างหุ้นส่วนจำกัด 500 แห่ง

ผลการสำรวจสถานะการทำงานของประชากรจังหวัดนครราชสีมา ปี 2558 (มกราคม – ธันวาคม) พบว่ามีประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปจำนวน 2,027,645 คน เป็นชาย 981,480 คน เป็นหญิง 1,046,165 คน เป็นผู้อยู่ในกำลังแรงงาน 1,410,249 คน และเป็นผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน 617,396 คน

เมื่อพิจารณาอาชีพของผู้มีงานทำพบว่าส่วนใหญ่คือผู้ปฏิบัติงานที่มีฝีมือในด้านการเกษตร การป่าไม้และการประมงจำนวน 579,589 คน รองลงมาคือการผลิตจำนวน 239,019 คน รองลงมาอีกเป็นขายส่งและขายปลีกจำนวน 193,183 คน ที่พักแรมหรือบริการด้านอาหารจำนวน 104,845 คน

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ด้านเทคนิค

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านเทคนิค ประกอบด้วยการศึกษากระบวนการด้านเทคนิค (Technical) และต้นทุนด้านเทคนิค (Technical Cost) โดยนำผลการวิเคราะห์ทางด้านการตลาดมาประมาณการหาเงินทุนในทรัพย์สินถาวรแต่ละรายการ ประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนท์ให้เช่า และประมาณการต้นทุนด้านเทคนิคการก่อสร้าง รวมทั้งส่วนที่ต้องเก็บรักษาส่วนที่เป็นสินค้างคลัง จากการศึกษาข้อมูลทุกข้อมูมิต่าง ๆ สามารถสรุปผลได้ดังนี้

2.1 กระบวนการด้านเทคนิค (Technical)

เป็นการกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างและวัสดุที่ใช้ก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 4 ชั้นมุงหลังคาด้วยกระเบื้อง การตกแต่งภายในใช้วัสดุตามที่ได้ออกแบบไว้เพื่อความคงทนและประหยัดค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

2.2 ต้นทุนด้านเทคนิค (Technical Cost)

โครงการเริ่ม 1 ธันวาคม 2557 - 2558 ใช้ระยะเวลา 1 ปี โดยให้บริการลูกค้าเข้ามาเช่าพักอาศัยรายเดือนรวมทั้งหมด 57 ห้อง คิดอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 5,000 - 6,000 บาทต่อห้อง

แสดงงบประมาณรายได้เป็นการจัดทำแผนการดำเนินงานให้เห็นว่าในรอบหนึ่งปีต่อจากนี้ไปกิจการมีการกำหนดแผนงานและเป้าหมายรายได้อย่างไร โดยแสดงข้อมูลที่สำคัญ 3 ส่วน คือ ปริมาณการขาย ราคาขายต่อหน่วย และมูลค่าการขาย รายละเอียดดังนี้

2.2.1 รายได้ค่าเช่าห้องพักรายเดือนรวม 312,000 บาท อัตราห้องละ 5,000 บาท จำนวน 30 ห้องรวม 150,000 บาท ห้องละ 6,000 บาท จำนวน 27 ห้องรวม 162,000 บาท

2.2.2 รายได้ ค่าส่วนกลาง อัตราห้องละ 100 บาท ต่อเดือน จำนวน 57 ห้องรวม 5,700 บาท ต่อเดือน

2.2.3 รายได้อื่นๆ ประมาณการรายได้ไว้ 20,900 บาท ต่อเดือน รายได้ค่าบริการตู้น้ำดื่ม 1 ตู้ ประมาณเดือนละ 500 บาท รายได้ค่าบริการเครื่องซักผ้า 3 เครื่อง/เดือนละ 9,000 บาท ค่าบริการอินเทอร์เน็ตประมาณ 11,400 บาท (200บาทต่อห้อง)

2.2.4 รายได้ค่าสาธารณูปโภคคิดในอัตราหน่วยละ ค่าน้ำประปาหน่วยละ 28 บาท ซึ่งมีต้นทุน 15.81 บาท ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 15 บาท ซึ่งมีต้นทุน 7.56 บาท

ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า มีการปรับขึ้นทุกปีด้วยอัตรา ร้อยละ 1 ต่อปี จากการประมาณการโดยใช้เทคโนโลยีการควบคุม การใช้พลังงานด้วยเทคนิคการประหยัดพลังงาน (Energy Saving) ตามปริมาณการใช้จริง

2.2.1 ประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ "ลดพรรกร้อพาร์ทเมนท์" ให้เช่า

ค่าใช้จ่ายของโครงการที่ประมาณไว้ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ หรือสินทรัพย์ถาวรของโครงการที่จ่ายเพียงครั้งเดียว และค่าใช้จ่ายผันแปร หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานซึ่งมีค่าใช้จ่ายเป็นรายปี มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายส่วนคงที่

1) ค่าที่ดิน 2 ไร่ พร้อมปรับหน้าดิน (ตารางวาละ 5,000 บาท) จำนวน 4,000,000 บาท

2) ค่าก่อสร้างอาคารสูง 4 ชั้นจำนวน 14,000,000 บาท (รวมค่าออกแบบตัวอาคาร และตกแต่งภายในรวมค่าธรรมเนียมขออนุญาตซึ่งผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด)

3) ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้เช่า

(1) ตู้เสื้อผ้า 57 หลังๆละ 3,000 บาท 171,000 บาท

(2) เตียงนอนขนาด 6 ฟุตพร้อมที่นอน
57 ชุดๆละ 12,000 บาท 684,000 บาท

(3) โต๊ะพร้อมเก้าอี้ 57 ชุดๆละ 2,000 บาท 114,000 บาท

(4) โซฟาชุดเล็ก 57 ชุดๆละ 3,000 บาท 171,000 บาท

(5) เครื่องปรับอากาศ 60 เครื่องๆละ 15,000 บาท 900,000 บาท

(6) พัดลมติดผนัง 60 เครื่องๆละ 800 บาท 48,000 บาท

(7) เครื่องทำน้ำอุ่น 57 เครื่องๆละ 3,000 บาท 171,000 บาท

(8) อุปกรณ์อื่นๆภายในห้องพัก 57 ชุดๆละ 1,000 บาท 57,000 บาท

รวม ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก จำนวน 57 ห้อง 2,316,000 บาท

4) อุปกรณ์อำนวยความสะดวกส่วนกลาง

(1) ตู้บริการน้ำดื่ม 1 ตู้ๆละ 18,000 บาท 18,000 บาท

(2) เครื่องซักผ้า 3 เครื่องๆละ 12,000 บาท 36,000 บาท

รวม อุปกรณ์อำนวยความสะดวกส่วนกลาง 54,000 บาท

ตารางที่ 4.1 แสดงต้นทุนคงที่ด้านค่าใช้จ่ายส่วนคงที่

ลำดับที่	รายการ	รวม (บาท)
1	ค่าที่ดิน 2 ไร่ พร้อมปรับหน้าดิน	4,000,000
2	ค่าก่อสร้างอาคาร	14,000,000
3	ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้เช่า	2,316,000
4	อุปกรณ์อำนวยความสะดวกส่วนกลาง	54,000
	รวม	20,370,000

2.2.2 ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนดำเนินงาน

- 1) ประมาณการใช้ไฟฟ้า $4,960 \times 12 = 59,520$ หน่วย (ในปีแรก)
- 2) ประมาณการใช้น้ำประปา $670 \times 12 = 8,040$ หน่วย (ในปีแรก)
- * ค่าไฟฟ้าและน้ำประปามีการปรับขึ้นทุกปีด้วยอัตรา 1% ต่อปี

2.2.3 ค่าภาษีโรงเรือน ที่ดิน เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก (57 x 5,000 บาท) ต่อห้อง (คิดรายได้ 70% ต่อปี) ปีละ 299,250 บาท เป็นเวลา 15 ปี (ตารางที่ 4.4)

2.2.4 ค่าเงินกู้ลงทุน จำนวน 10,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7 ต่อปีชำระปีละ 1,147,200 บาท เป็นเวลา 15 ปี

2.2.5 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าอุปกรณ์และน้ำยาที่ใช้ในการทำความสะดวกประมาณการไว้รวม 36,000 บาท ต่อปีตลอดอายุโครงการ (ตารางที่ 4.4)

2.2.6 ค่าบำรุงรักษา เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้า และซ่อมระบบน้ำประปา ประมาณการไว้รวม 12,000 บาทต่อปีตลอดอายุโครงการ (ตารางที่ 4.4)

ตารางที่ 4.2 แสดงต้นทุนค่าใช้ไฟฟ้าปีที่ 1 – 15 ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี

ตารางแสดงมูลค่าไฟฟ้า		
ลำดับ	จำนวนยูนิต/ปี (7.56 บาทต่อหน่วย)	มูลค่า (บาท) /ปี
ปีที่ 1	59,520.00*	449,971.20
ปีที่ 2	60,115.20	454,470.91
ปีที่ 3	60,716.35	459,015.61
ปีที่ 4	61,323.51	463,605.74
ปีที่ 5	61,936.75	468,241.83
ปีที่ 6	62,556.12	472,924.27
ปีที่ 7	63,181.68	477,653.50
ปีที่ 8	63,813.50	482,430.06
ปีที่ 9	64,451.63	487,254.32
ปีที่ 10	65,096.15	492,126.89
ปีที่ 11	65,747.11	497,048.15
ปีที่ 12	66,404.58	502,018.62
ปีที่ 13	67,068.63	507,038.84
ปีที่ 14	67,739.31	512,109.18
ปีที่ 15	68,416.71	517,230.33

หมายเหตุ: ประมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดปริมาณ $400 + (80 \times 57) = 4,960$ หน่วยต่อเดือน
 ประมาณการใช้ไฟฟ้าปริมาณ 80 หน่วยต่อห้อง
 ประมาณการใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง 400 หน่วยต่อเดือน
 * ประมาณการใช้ไฟฟ้า $4,960 \times 12 = 59,520$ หน่วย (ปีแรก)
 ** มูลค่าไฟฟ้ารวม $59,520 \times 7.56 = 449,971.20$ บาท (ปีแรก)
 (คิดที่อัตราค่าไฟฟ้า 7.56 บาทต่อหน่วย)

ตารางที่ 4.3 แสดงต้นทุนค่าใช้น้ำประปาปีที่ 1 – 15 ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี

ตารางแสดงมูลค่าใช้น้ำประปา		
ลำดับ	จำนวนยูนิต/ปี (15.81 บาท/หน่วย)	มูลค่า (บาท) / ปี
ปีที่ 1	8,040.00*	127,112.40**
ปีที่ 2	8,120.40	128,383.52
ปีที่ 3	8,201.60	129,667.30
ปีที่ 4	8,283.62	130,964.03
ปีที่ 5	8,366.46	132,273.73
ปีที่ 6	8,450.12	133,596.40
ปีที่ 7	8,534.62	134,932.34
ปีที่ 8	8,619.97	136,281.73
ปีที่ 9	8,706.17	137,644.55
ปีที่ 10	8,793.23	139,020.97
ปีที่ 11	8,881.16	140,411.14
ปีที่ 12	8,969.97	141,815.23
ปีที่ 13	9,059.67	143,233.38
ปีที่ 14	9,150.27	144,665.77
ปีที่ 15	9,241.77	146,112.38

หมายเหตุ: ปริมาณการใช้น้ำประปาทั้งหมดปริมาณ 100+ (10×57) = 670 หน่วยต่อเดือน
 ปริมาณการใช้น้ำประปาปริมาณ 10 หน่วยต่อห้อง
 ปริมาณการใช้น้ำประปาส่วนกลาง 100 หน่วยต่อเดือน
 * ปริมาณการใช้น้ำประปา 670×12= 8,040หน่วย (ปีแรก)
 ** มูลค่าใช้น้ำประปารวม 8,040×15.81 =127,112.40บาท (ปีแรก)
 (คิดที่อัตรา 15.81 บาทต่อหน่วย)

ตารางที่ 4.4 แสดงรายการค่าใช้จ่ายปีแรก

รายการค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		
ลำดับที่	รายการ	รวม / บาท
1	เงินเดือนผู้บริหาร/พนักงาน	954,000.00
2	ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุง	12,000.00
3	ค่าสาธารณูปโภค	
	ค่าไฟฟ้า	449,971.20
	ค่าน้ำประปา	127,112.40
		577,083.60
4	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	36,000.00
	รวม	1,579,083.60
5	ภาษีโรงเรือน	299,250.00
6	ค่าเสื่อมราคา-อาคาร	700,000.00
7	ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์	231,600.00
	รวมทั้งสิ้น	2,809,933.60

จากแนวโน้มทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงทุกปีทำให้โครงการมีการประมาณการค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นตามอัตราที่กำหนดไว้ในตารางที่แสดง



ตารางที่ 4.5 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปีคำนวณเป็นระยะเวลา 15 ปี (กรณีการดำเนินงานปกติ)

รายการค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

ปีที่	ค่าใช้จ่าย เงินเดือน	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา	ค่าภาษี โรงเรือน	ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด	ค่าบำรุงรักษา อุปกรณ์	ค่าเสื่อมราคา	ค่าใช้จ่าย (บาท) ต่อปี
1	954,000.00	449,971.20	127,112.40	299,250	36,000	12,000	931,600	2,809,933.60
2	963,540.00	454,470.91	128,383.52	299,250	36,000	12,000	931,600	2,825,244.43
3	973,175.40	459,015.61	129,667.30	299,250	36,000	12,000	931,600	2,840,708.31
4	982,907.15	463,605.74	130,964.03	299,250	36,000	12,000	931,600	2,856,326.92
5	992,736.23	468,241.83	132,273.73	299,250	36,000	12,000	931,600	2,872,101.79
6	1,002,663.59	472,924.27	133,596.40	299,250	36,000	12,000	931,600	2,888,034.26
7	1,012,690.22	477,653.50	134,932.34	299,250	36,000	12,000	931,600	2,904,126.06
8	1,022,817.13	482,430.06	136,281.73	299,250	36,000	12,000	931,600	2,920,278.92
9	1,033,045.30	487,254.32	137,644.55	299,250	36,000	12,000	931,600	2,936,794.17
10	1,043,375.75	492,126.89	139,020.97	299,250	36,000	12,000	931,600	2,953,373.61
11	1,053,809.51	497,048.15	140,411.14	299,250	36,000	12,000	700,000	2,738,518.80
12	1,064,347.60	502,018.62	141,815.23	299,250	36,000	12,000	700,000	2,755,431.45
13	1,074,991.08	507,038.84	143,233.38	299,250	36,000	12,000	700,000	2,772,513.30
14	1,085,740.99	512,109.18	144,665.77	299,250	36,000	12,000	700,000	2,789,765.94
15	1,096,598.40	517,230.33	146,112.38	299,250	36,000	12,000	700,000	2,807,191.11

2.3 ประมาณการรายได้ของโครงการ "ลดพรรกร้อพาร์ทเมนท์" ให้เช่า

งบประมาณรายได้เป็นการจัดทำแผนการดำเนินงานให้เห็นว่าในรอบหนึ่งปีต่อจากนี้ไปกิจการมีการกำหนดแผนงานและเป้าหมายรายได้ได้อย่างไร โดยแสดงข้อมูลที่สำคัญ 3 ส่วน คือ รายได้ค่าเช่าห้องพัก รายได้ ค่าส่วนกลาง และรายได้อื่นๆ มีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าห้องพัก อัตราค่าเช่าห้องละ 5,000 บาทต่อเดือนจำนวน 30 ห้อง รวม 150,000 บาท และอัตราค่าเช่าห้องละ 6,000 บาทต่อเดือน จำนวน 27 ห้องรวม 162,000 บาท รวมรายได้ เท่ากับ 312,000 บาทต่อเดือน รวมทั้งหมด 3,744,000 บาทแต่จะคิดรายได้การเช่าเพียง 70% ตาม Occupancy Rate โดยคำนึงถึงช่วงโลว์ซีซั่น รายได้จากค่าเช่าจะเท่ากับ 2,620,800 บาทต่อปี

2. รายได้ ค่าส่วนกลาง อัตราห้องละ 100 บาทต่อเดือนจำนวน 57 ห้อง รวม 5,700

3. รายได้อื่นๆ แยกเป็น

- รายได้ค่าบริการตู้น้ำดื่ม 1 ตู้ ประมาณเดือนละ 500 บาท
- รายได้ค่าบริการเครื่องซักผ้า 3 เครื่อง รวมประมาณเดือนละ 9,000 บาท
- รายได้ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ประมาณ 11,400 บาท

รวมรายได้อื่นๆประมาณ 20,900 บาท ต่อเดือน หรือ 250,800 บาทต่อปี

ตารางที่ 4.6 แสดงรายการที่รายได้คงที่โดยประมาณ ต่อปี และ 15 ปี

ลำดับ	รายการ	จำนวนเงิน / ต่อปี	รายได้รวม 15 ปี
1	รายได้ค่าเช่าห้องพัก (70%)	2,620,800.00	39,312,000.00
2	รายได้ ค่าส่วนกลาง (70%)	47,880.00	718,200.00
3	รายได้อื่นๆ(70%)	175,560.00	2,633,400.00
	รวมรายได้	2,844,240.00	42,663,600.00

4. รายได้ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคเช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า มีการปรับขึ้นทุกปีด้วยอัตรา ร้อยละ 1 ต่อปี จากการประมาณการโดยใช้เทคโนโลยีการควบคุม การใช้พลังงานด้วยเทคนิคการประหยัดพลังงาน (Energy Saving) ตามปริมาณการใช้จริง

ตารางที่ 4.7 แสดงประมาณการรายได้ค่าไฟฟ้าปีที่ 1 – 15ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี

ตารางแสดงมูลค่าไฟฟ้า		
ลำดับ	จำนวนยูนิต/ปี (15 บาทต่อหน่วย)	มูลค่า (บาท) / ปี
ปีที่ 1	59,520.00*	892,800.00**
ปีที่ 2	60,115.20	901,728.00
ปีที่ 3	60,716.35	910,745.25
ปีที่ 4	61,323.52	919,852.80
ปีที่ 5	61,936.75	929,051.25
ปีที่ 6	62,556.12	938,341.80
ปีที่ 7	63,181.68	947,725.20
ปีที่ 8	63,813.50	957,202.50
ปีที่ 9	64,451.63	966,774.45
ปีที่ 10	65,096.15	976,442.25
ปีที่ 11	65,747.11	986,206.65
ปีที่ 12	66,404.58	996,068.70
ปีที่ 13	67,068.63	1,006,029.45
ปีที่ 14	67,739.31	1,016,089.65
ปีที่ 15	68,416.71	1,026,250.65

หมายเหตุ: ประมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดปริมาณ $400 + (80 \times 57) = 4,960$ หน่วยต่อเดือน
 ประมาณการใช้ไฟฟ้าปริมาณ 80 หน่วยต่อห้อง
 ประมาณการใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง 400 หน่วยต่อเดือน
 * ประมาณการใช้ไฟฟ้า $4,960 \times 12 = 59,520$ หน่วย (ปีแรก)
 ** มูลค่าไฟฟ้ารวม $59,520 \times 15 = 892,800$ บาท (ปีแรก)
 (ค่าไฟฟ้าคิดที่อัตรา 15 บาทต่อหน่วย)

ตารางที่ 4.8 แสดงประมาณการรายได้ค่าน้ำประปาปีที่ 1 – 15ปรับขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี

ตารางแสดงมูลค่าน้ำประปา		
ลำดับ	จำนวนยูนิต/ปี (28 บาท/หน่วย)	มูลค่า (บาท) / ปี
ปีที่ 1	8,040.00*	225,120.00**
ปีที่ 2	8,120.40	227,371.20
ปีที่ 3	8,201.60	229,644.80
ปีที่ 4	8,283.62	231,941.36
ปีที่ 5	8,366.46	234,260.88
ปีที่ 6	8,450.12	236,603.36
ปีที่ 7	8,534.62	238,969.36
ปีที่ 8	8,619.97	241,359.16
ปีที่ 9	8,706.17	243,772.76
ปีที่ 10	8,793.23	246,210.44
ปีที่ 11	8,881.16	248,672.48
ปีที่ 12	8,869.97	248,359.16
ปีที่ 13	9,059.67	253,670.76
ปีที่ 14	9,150.27	256,207.56
ปีที่ 15	9,241.77	258,769.56

หมายเหตุ: ประมาณการใช้น้ำประปาทั้งหมดปริมาณ $100 + (10 \times 57) = 670$ หน่วยต่อเดือน
 ประมาณการใช้น้ำประปาปริมาณ 10 หน่วยต่อห้อง
 ประมาณการใช้น้ำประปาส่วนกลาง 100 หน่วยต่อเดือน
 * ประมาณการใช้น้ำประปา $670 \times 12 = 8,040$ หน่วย (ปีแรก)
 ** มูลค่าใช้น้ำประปารวม $8,040 \times 28 = 225,120$ บาท (ปีแรก)
 (ค่าน้ำประปาคิดที่อัตรา 28 บาทต่อหน่วย)

ตารางที่ 4.9 แสดงประมาณการรายได้ปีที่ 1-15

ปีที่	ค่าเช่า	ค่าส่วนกลาง	รายได้อื่น	ค่าไฟฟ้า (ตารางที่ 4.7)			ค่าน้ำประปา (ตารางที่ 4.8)			รวม (บาท)
				ค่าไฟฟ้า	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	รวม	ค่าน้ำประปา	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	รวม	
1	2,620,800	47,880	175,560	834,392.52	58,407.48	892,800.00*	210,392.52	14,727.48	225,120.00**	3,962,160.00
2	2,620,800	47,880	175,560	842,736.45	58,991.55	901,728.00	212,496.45	14,874.75	227,371.20	3,973,339.20
3	2,620,800	47,880	175,560	851,163.81	59,581.47	910,745.28	214,621.41	15,023.50	229,644.91	3,984,630.19
4	2,620,800	47,880	175,560	859,675.45	60,177.28	919,852.73	216,767.62	15,173.73	231,941.35	3,996,034.08
5	2,620,800	47,880	175,560	868,272.20	60,779.05	929,051.25	218,935.30	15,325.47	234,260.77	4,007,552.02
6	2,620,800	47,880	175,560	876,954.92	61,386.84	938,341.76	221,124.65	15,478.73	236,603.38	4,019,185.14
7	2,620,800	47,880	175,560	885,724.47	62,000.71	947,725.18	223,335.90	15,633.51	238,969.41	4,030,934.59
8	2,620,800	47,880	175,560	894,581.71	62,620.72	957,202.43	225,569.26	15,789.85	241,359.11	4,042,801.54
9	2,620,800	47,880	175,560	903,527.53	63,246.93	966,774.46	227,824.95	15,947.75	243,772.70	4,054,787.16
10	2,620,800	47,880	175,560	912,562.81	63,879.40	976,442.21	230,103.20	16,107.22	246,210.42	4,066,892.63
11	2,620,800	47,880	175,560	921,688.44	64,518.19	986,206.63	232,404.23	16,268.30	248,672.53	4,079,119.16
12	2,620,800	47,880	175,560	930,905.32	65,163.37	996,068.69	234,728.27	16,430.98	251,159.25	4,091,467.94
13	2,620,800	47,880	175,560	940,214.37	65,815.01	1,006,029.38	237,075.55	16,595.29	253,670.84	4,103,940.22
14	2,620,800	47,880	175,560	949,616.51	66,473.16	1,016,089.67	239,446.31	16,761.24	256,207.55	4,116,537.22
15	2,620,800	47,880	175,560	959,112.68	67,137.89	1,026,250.57	241,840.77	16,928.85	258,769.62	4,129,260.19

*ค่าไฟฟ้า: $892,800 \times 100 / 107 = 834,392.52$

** ค่าน้ำประปา: $225,120 \times 100 / 107 = 210,392.52$

ตารางที่ 4.10 แสดงรายได้จากการดำเนินงานปกติปีที่ 1-15

ปีที่	รายได้ค่าบริการ				รายได้อื่น			รวม (บาท)
	รายได้ค่าเช่า	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา	ค่าส่วนกลาง	ค่าบริการตู้น้ำดื่ม	ค่าบริการเครื่องซักผ้า	ค่าบริการอินเทอร์เน็ต	
1	2,620,800	892,800.00	225,120.00	47,880	4,200	75,600	95,760	3,962,160.00
2	2,620,800	901,728.00	227,371.20	47,880	4,200	75,600	95,760	3,973,339.20
3	2,620,800	910,745.28	229,644.91	47,880	4,200	75,600	95,760	3,984,630.19
4	2,620,800	919,852.73	231,941.35	47,880	4,200	75,600	95,760	3,996,034.08
5	2,620,800	929,051.25	234,260.77	47,880	4,200	75,600	95,760	4,007,552.02
6	2,620,800	938,341.76	236,603.38	47,880	4,200	75,600	95,760	4,019,185.14
7	2,620,800	947,725.18	238,969.41	47,880	4,200	75,600	95,760	4,030,934.59
8	2,620,800	957,202.43	241,359.11	47,880	4,200	75,600	95,760	4,042,801.54
9	2,620,800	966,774.46	243,772.70	47,880	4,200	75,600	95,760	4,054,787.16
10	2,620,800	976,442.21	246,210.42	47,880	4,200	75,600	95,760	4,066,892.63
11	2,620,800	986,206.63	248,672.53	47,880	4,200	75,600	95,760	4,079,119.16
12	2,620,800	996,068.69	251,159.25	47,880	4,200	75,600	95,760	4,091,467.94
13	2,620,800	1,006,029.38	253,670.84	47,880	4,200	75,600	95,760	4,103,940.22
14	2,620,800	1,016,089.67	256,207.55	47,880	4,200	75,600	95,760	4,116,537.22
15	2,620,800	1,026,250.57	258,769.62	47,880	4,200	75,600	95,760	4,129,260.19
รวม								60,655,841.32

*ค่าส่วนกลาง : (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.11 แสดงประมาณการรายได้ต่อปีคำนวณเป็นระยะเวลา 15 ปี

ปีที่	ค่าเช่า	ค่า ส่วนกลาง	รายได้ต่อปี			รวมรายได้ (บาท) ต่อปี	รวมรายได้ สะสม
			รายได้ อื่นๆ	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา		
1	2,620,800	47,880	175,560	892,800.00	225,120.00	3,962,160.00	3,962,160.00
2	2,620,800	47,880	175,560	901,728.00	227,371.20	3,973,339.20	7,935,499.20
3	2,620,800	47,880	175,560	910,745.28	229,644.91	3,984,630.19	11,920,129.39
4	2,620,800	47,880	175,560	919,852.73	231,941.35	3,996,034.08	15,916,163.47
5	2,620,800	47,880	175,560	929,051.25	234,260.77	4,007,552.02	19,923,715.49
6	2,620,800	47,880	175,560	938,341.76	236,603.38	4,019,185.14	23,942,900.63
7	2,620,800	47,880	175,560	947,725.18	238,969.41	4,030,934.59	27,973,835.22
8	2,620,800	47,880	175,560	957,202.43	241,359.11	4,042,801.54	32,016,636.76
9	2,620,800	47,880	175,560	966,774.46	243,772.70	4,054,787.16	36,071,423.92
10	2,620,800	47,880	175,560	976,442.21	246,210.42	4,066,892.63	40,138,316.55
11	2,620,800	47,880	175,560	986,206.63	248,672.53	4,079,119.16	44,217,435.71
12	2,620,800	47,880	175,560	996,068.69	251,159.25	4,091,467.94	48,308,903.65
13	2,620,800	47,880	175,560	1,006,029.38	253,670.84	4,103,940.22	52,412,843.87
14	2,620,800	47,880	175,560	1,016,089.67	256,207.55	4,116,537.22	56,529,381.09
15	2,620,800	47,880	175,560	1,026,250.57	258,769.62	4,129,260.19	60,658,641.28

หมายเหตุ: ค่าเช่าห้องพักคิดรายได้ 70% (30 ห้อง x ค่าเช่า 5,000 x 12 เดือน) - 30% = 1,260,000

บาทต่อปี (27 ห้อง x ค่าเช่า 6,000 x 12 เดือน) - 30 % = 1,360,800 บาทต่อปี

2.4 ค่าเสื่อมราคาตัวอาคาร และอุปกรณ์

การคิดค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามเส้นตรง (Straight Line Method) โดยคิดค่าเสื่อมราคาตัวอาคารที่ 5 % ต่อปี และค่าเสื่อมของอุปกรณ์ที่ 10% ต่อปี

ตารางที่ 4.12 สัดส่วนการคิดค่าเสื่อมราคา

ลำดับ	รายการ	การตัดค่าเสื่อมราคา (%)	จำนวนปี ตัดค่าเสื่อมราคา
1	อาคาร	5 %	20 ปี
2	อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์	10 %	10 ปี

หมายเหตุ: ไม่มีค่าเสื่อมราคาที่ดิน ส่วนต้นทุนในการซ่อมแซมอุปกรณ์ คิดค่าเสื่อมโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณการที่เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 4.13 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคาร คิดที่อัตรา 5% เป็นเวลา 20 ปี

ปีที่	มูลค่าอาคาร	ค่าเสื่อมคิดอัตรา 5% / ปี	ค่าเสื่อมราคาสะสม
1	14,000,000	700,000	700,000
2	13,300,000	700,000	1,400,000
3	12,600,000	700,000	2,100,000
4	11,900,000	700,000	2,800,000
5	11,200,000	700,000	3,500,000
6	10,500,000	700,000	4,200,000
7	9,800,000	700,000	4,900,000
8	9,100,000	700,000	5,600,000
9	8,400,000	700,000	6,300,000
10	7,700,000	700,000	7,000,000
11	7,000,000	700,000	7,700,000
12	6,300,000	700,000	8,400,000
13	5,600,000	700,000	9,100,000

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

ปีที่	มูลค่าอาคาร	ค่าเสื่อมคิดอัตรา 5% / ปี	ค่าเสื่อมราคาสะสม
14	4,900,000	700,000	9,800,000
15	4,200,000	700,000	10,500,000
16	3,500,000	700,000	11,200,000
17	2,800,000	700,000	11,900,000
18	2,100,000	700,000	12,600,000
19	1,400,000	700,000	13,300,000
20	700,000	700,000	14,000,000

ตารางที่ 4.14 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ คิดที่อัตรา 10% เป็นเวลา 10 ปี

ปีที่	อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์	ค่าเสื่อมคิดอัตรา 10 % / ปี	ค่าเสื่อมราคาสะสม
1	2,316,000.00	231,600	231,600.00
2	2,084,400.00	231,600	463,200.00
3	1,852,800.00	231,600	694,800.00
4	1,621,200.00	231,600	926,400.00
5	1,389,600.00	231,600	1,158,000.00
6	1,158,000.00	231,600	1,389,600.00
7	926,400.00	231,600	1,621,200.00
8	694,800.00	231,600	1,852,800.00
9	463,200.00	231,600	2,084,400.00
10	231,600.00	231,600	2,316,000.00

3. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการบริหาร

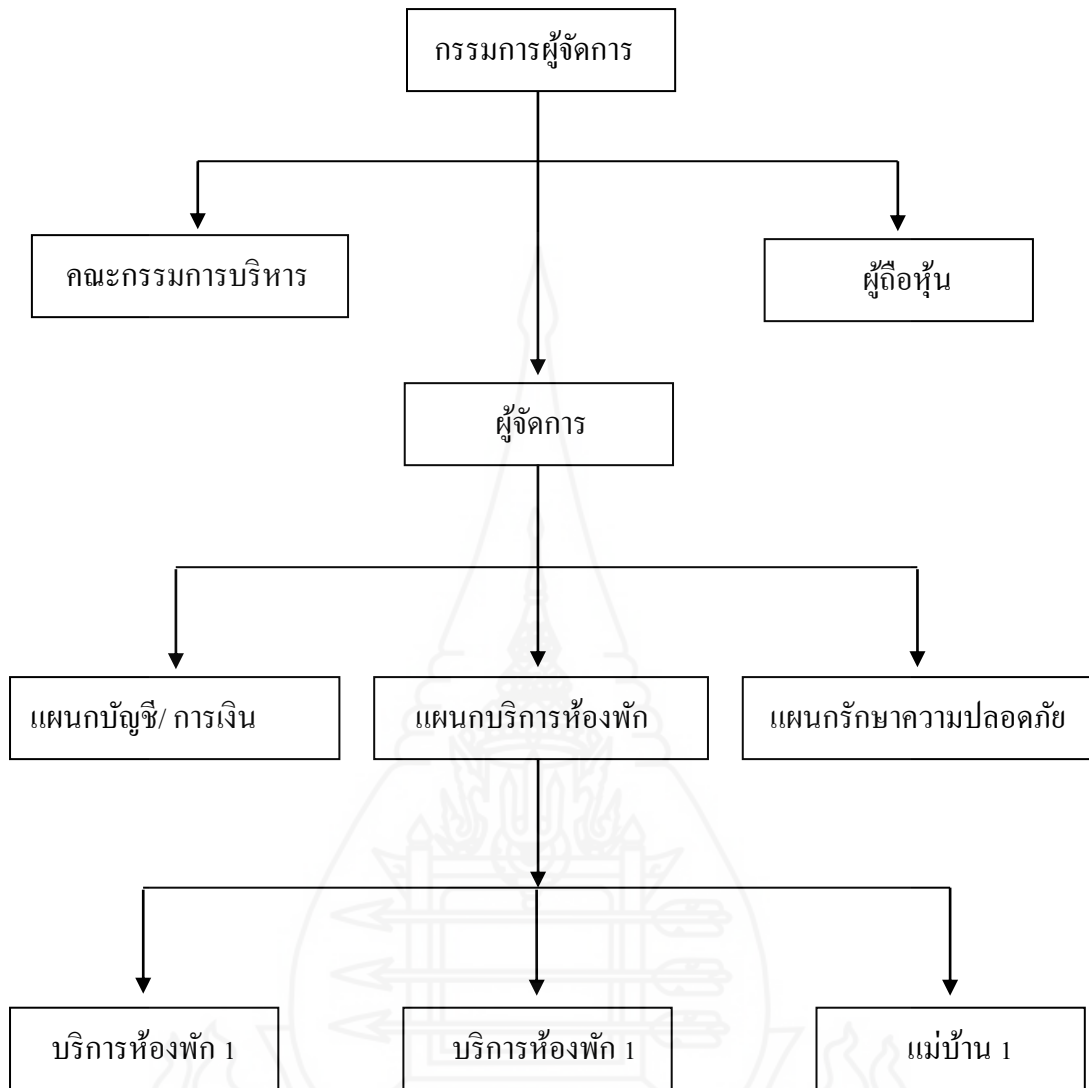
ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้าน การบริหารโครงการนั้นจะต้องมีการจัดวางแผนผังองค์การ (Organization Chart) กำหนดขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ (Job Description) ของแต่ละคนให้ชัดเจนเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติงานให้สัมฤทธิ์ผลตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการ

โดยนำผลมาวิเคราะห์วางแผนด้านการตลาด การจัดสรรทรัพยากรอื่นๆ การคำนวณค่าใช้จ่ายในการขายและบริการประมาณการเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการ การลงทุนโครงการ “บ้านลดภาพรรก้อพาร์ทเมนท์” ให้เช่าในอำเภอ โขกษัย จังหวัดนครราชสีมา

3.1 แผนผังการจัดองค์การ (Organization Chart)

การศึกษาข้อมูลในธุรกิจห้องพักรออาศัยให้เช่าเช่น โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนท์ สามารถแสดงแผนผังองค์การตามขนาดของธุรกิจนั้นๆ ส่วนการจัดแผนผังองค์การอพาร์ทเมนท์นั้น จะมีขั้นตอนลำดับหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้





ภาพที่ 4.1 แผนผังองค์กร "ลาดพรอรรถอพัรท์เม้นท์" ให้เช่า

จะเห็นได้ว่าบุคลากรที่จำเป็นในการดำเนินงานตามแผนผังองค์กรจะประกอบไปด้วยพนักงานตำแหน่งต่างๆดังนี้

ผู้จัดการ	1 ตำแหน่ง
พนักงานบัญชี / การเงิน	1 ตำแหน่ง
พนักงานแผนกบริการห้องพัก	2 ตำแหน่ง
แม่บ้าน	1 ตำแหน่ง
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2 ตำแหน่ง

3.2 คุณสมบัติและขอบเขตหน้าที่ (Job Description)

การจัดการแบ่งหน้าที่ของแต่ละตำแหน่งตามแผนผังองค์กรที่กำหนดไว้

ตารางที่ 4.15 ตารางแสดงคุณสมบัติและขอบเขตหน้าที่ของแต่ละตำแหน่ง

ตำแหน่ง (Position)	คุณสมบัติ (Job Specification)	หน้าที่ความรับผิดชอบ (Job Description)
กรรมการผู้จัดการ (หุ้นส่วนเจ้าของ)	ปริญญาตรี-สาขา ศิลปศาสตร์ เอก สารสนเทศสำนักงานและศึกษาปริญญาโท- สาขาวิทยาการจัดการ เอกบริหารธุรกิจ(กำลัง ศึกษา) และมีประสบการณ์การทำงาน	กำหนดนโยบายและวางแผนงาน การตัดสินใจในการลงทุนโครงการ ต่างๆ จัดหาเงินทุน และให้ คำปรึกษา
ผู้จัดการ (หุ้นส่วนเจ้าของ)	ปริญญาตรี-สาขานิติศาสตร์ปริญญาโท-สาขา รัฐศาสตร์ เอกการเมืองการปกครอง มี ประสบการณ์ในการทำงาน	กำกับดูแลบริหารงานให้เป็นไป ตามนโยบายที่กำหนดไว้
แผนกบัญชี / การเงิน	ปวส.ในสาขาที่เกี่ยวข้องมีประสบการณ์การ ทำงานไม่น้อยกว่า 1 ปี	หน้าที่ความรับผิดชอบงานที่ทำ บัญชี การเงิน เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายรักษาผลประโยชน์ให้กับ องค์กร
แผนกบริการห้องพัก และแม่บ้านดูแลความ สะอาด	จบการศึกษา ม.3 ขึ้น ไปเคยผ่านงานด้านการ บริการมาก่อน ไม่น้อยกว่า 3 ปี	จัดการบริการห้องพักให้กับลูกค้า และความสะอาดให้ได้มาตรฐาน ความพึงพอใจสูงสุด
แผนกรักษาความปลอดภัย	การศึกษา ม.3 ขึ้นไป	ดูแลสถานที่พัก-ที่จอดรถให้มีความ พร้อมตลอด 24 ชั่วโมง

3.3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

การบริหารงานจำเป็นต้องมีบุคลากรในส่วนต่างๆ เพื่อดำเนินงาน โดยต้องมี

ค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ละตำแหน่ง ดังนี้

ผู้จัดการ	1 ตำแหน่ง	อัตราเงินเดือน	20,000 บาท / เดือน
พนักงานบัญชี / การเงิน	1 ตำแหน่ง	อัตราเงินเดือน	12,000 บาท / เดือน
พนักงานแผนกบริการห้องพัก	2 ตำแหน่ง	อัตราเงินเดือน	9,500 บาท / เดือน
แม่บ้าน	1 ตำแหน่ง	อัตราเงินเดือน	9,500 บาท / เดือน
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2 ตำแหน่ง	อัตราเงินเดือน	9,500 บาท / เดือน

ตารางที่ 4.16 แสดงรายการค่าใช้จ่ายการบริหารดำเนินงาน / ปี

ตำแหน่ง	อัตราจ้าง	ต่อเดือน	รวม (ต่อปี)
ผู้จัดการ	1	20,000	240,000
พนักงานบัญชี / การเงิน	1	12,000	144,000
พนักงานบริการห้องพัก	2	19,000	228,000
แม่บ้าน	1	9,500	114,000
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2	19,000	144,000
รวม	7	79,500	954,000

จากแนวโน้มทางเศรษฐกิจโครงการได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ของทุกปี สรุปได้ตามตารางที่ 4.17 ดังนี้

ตารางที่ 4.17 แสดงรายการค่าใช้จ่ายการบริหารดำเนินงานปีที่ 1-15 เพิ่มขึ้นร้อยละ1ต่อปี

ปีที่	ตำแหน่งงาน					ค่าใช้จ่าย รวม
	ผู้จัดการ	พนักงาน บัญชี / การเงิน	พนักงาน แผนก บริการ ห้องพัก	แม่บ้าน	พนักงาน แผนก รักษา ความปลอดภัย	
1	240,000.00	144,000.00	228,000.00	114,000.00	228,000.00	954,000.00
2	242,400.00	145,440.00	230,280.00	115,140.00	230,280.00	963,540.00
3	244,824.00	146,894.40	232,582.80	116,291.40	232,582.80	973,175.40
4	247,272.24	148,363.34	234,908.63	117,454.31	234,908.63	982,907.15
5	249,744.96	149,846.97	237,257.72	118,628.85	237,257.72	992,736.22
6	252,242.41	151,345.44	239,630.30	119,815.14	239,630.30	1,002,663.59
7	254,764.83	152,858.89	242,026.60	121,013.29	242,026.60	1,012,690.21
8	257,312.48	154,387.48	244,446.87	122,223.42	244,446.87	1,022,817.12
9	259,885.60	155,931.35	246,891.34	123,445.65	246,891.34	1,033,045.28

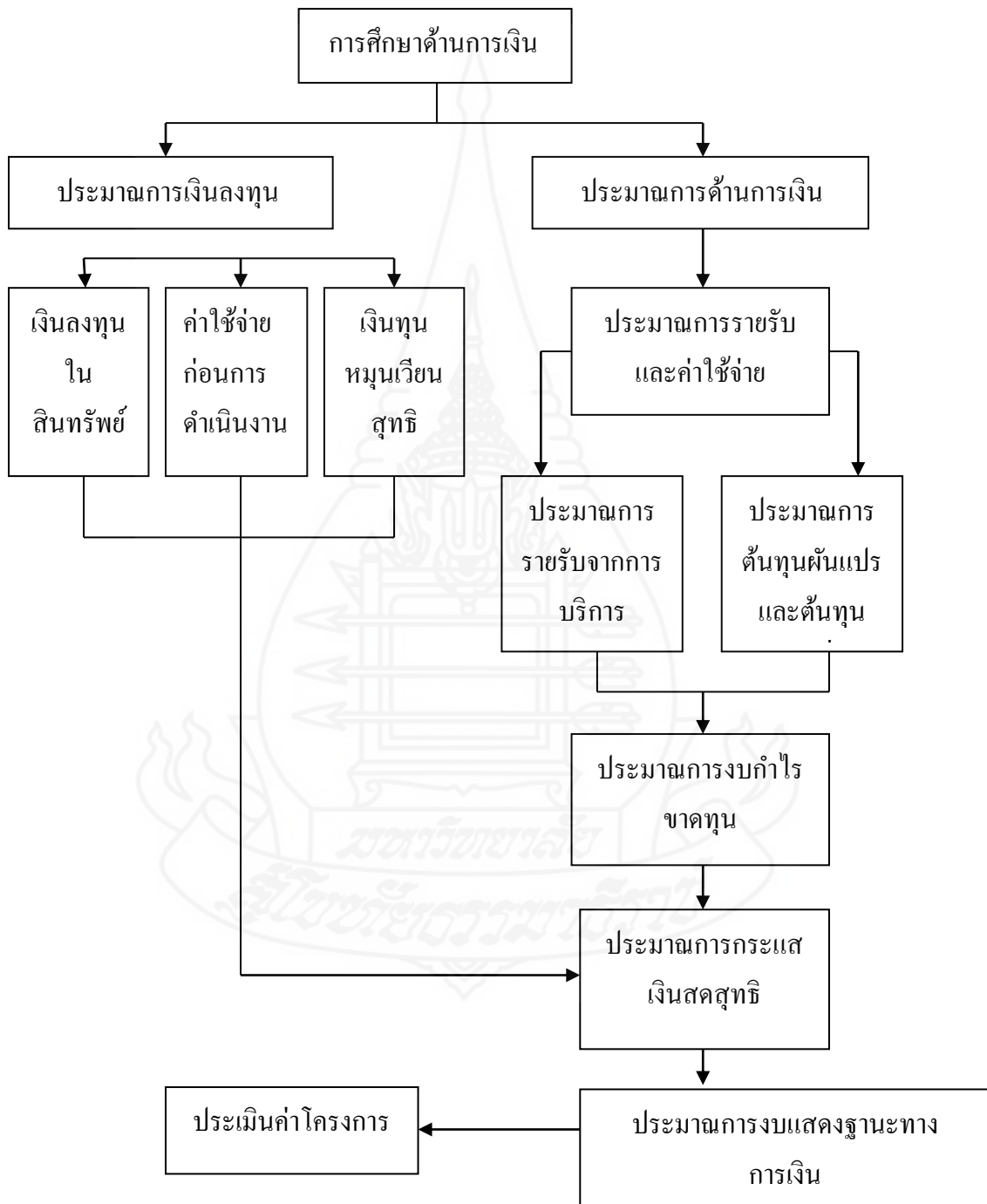
ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

ตำแหน่งงาน						
ปีที่	ผู้จัดการ	พนักงาน บัญชี/ การเงิน	ตำแหน่งงาน		พนักงาน แผนก รักษา ความปลอดภัย	ค่าใช้จ่าย รวม
			พนักงาน แผนก บริการ ห้องพัก	แม่บ้าน		
10	262,484.46	157,490.66	249,360.25	124,680.11	249,360.25	1,043,375.73
11	265,109.30	159,065.57	251,853.85	125,926.91	251,853.85	1,053,809.48
12	267,760.39	160,656.23	254,372.39	127,186.18	254,372.39	1,064,347.58
13	270,437.99	162,262.79	256,916.11	128,458.04	256,916.11	1,074,991.04
14	273,142.37	163,885.42	259,485.27	129,742.62	259,485.27	1,085,740.95
15	275,873.79	165,524.27	262,080.12	131,040.05	262,080.12	1,096,598.35



4. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน

การศึกษาด้านการเงิน องค์กรประกอบที่สำคัญตามกระบวนการวิเคราะห์ด้านการเงิน
 ดังแสดงในภาพที่ 4.2



ภาพที่ 4.2 กระบวนการวิเคราะห์ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน การวิเคราะห์ห้บการเงิน โดยการประมาณค่าต่างๆ เช่น ประมาณการเงินลงทุนของโครงการ ประมาณการด้านการเงินของโครงการ และประเมินค่าโครงการลงทุน รวมทั้งการวิเคราะห์ความไว เพื่อดูต้นทุนการดำเนินงานที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจะมีผลกระทบอย่างไร โดยจะนำผลการวิเคราะห์ทั้งด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการบริหารมาประมาณการหาเงินทุนของโครงการ ประมาณการรายรับรายจ่าย และประเมินหาระยะเวลาคืนทุน อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่า โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 4.1 ประมาณการเงินลงทุนของโครงการ
- 4.2 ประมาณการด้านการเงินของโครงการ
- 4.3 ประเมินค่าโครงการลงทุน

4.1 ประมาณการเงินลงทุนของโครงการ"ลดาพรรภ้อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า

การวิเคราะห์ในส่วนนี้เพื่อใช้ประกอบในการตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า เป็นอาคาร 4 ชั้น จำนวน 57 ห้องในเขตอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขทางการเงิน ดังนี้

4.1.1 เงินลงทุนของโครงการ"ลดาพรรภ้อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า

เงินลงทุนของโครงการ"ลดาพรรภ้อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า จะประกอบไปด้วยค่าที่ดินค่าก่อสร้างอาคารค่าตกแต่งภายใน (เฟอร์นิเจอร์)ค่าอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ และค่าบริหารจัดการปีแรก (เงินเดือนพนักงาน ฯลฯ) ดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.18 ประมาณการเงินลงทุนของโครงการ

รายละเอียด	จำนวนเงิน(บาท)
ค่าที่ดิน 2 ไร่ พร้อมปรับหน้าดิน (เฉลี่ยตารางวาละ5,000 บาท)	4,000,000
ค่าก่อสร้างอาคาร	14,000,000
ค่าตกแต่งภายใน (เฟอร์นิเจอร์) จำนวน 57 ห้อง	2,316,000
ค่าอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก อื่นๆ	54,000
ค่าบริหารจัดการปีแรก (เงินเดือนพนักงาน ฯลฯ)	954,000
รวม	21,324,000

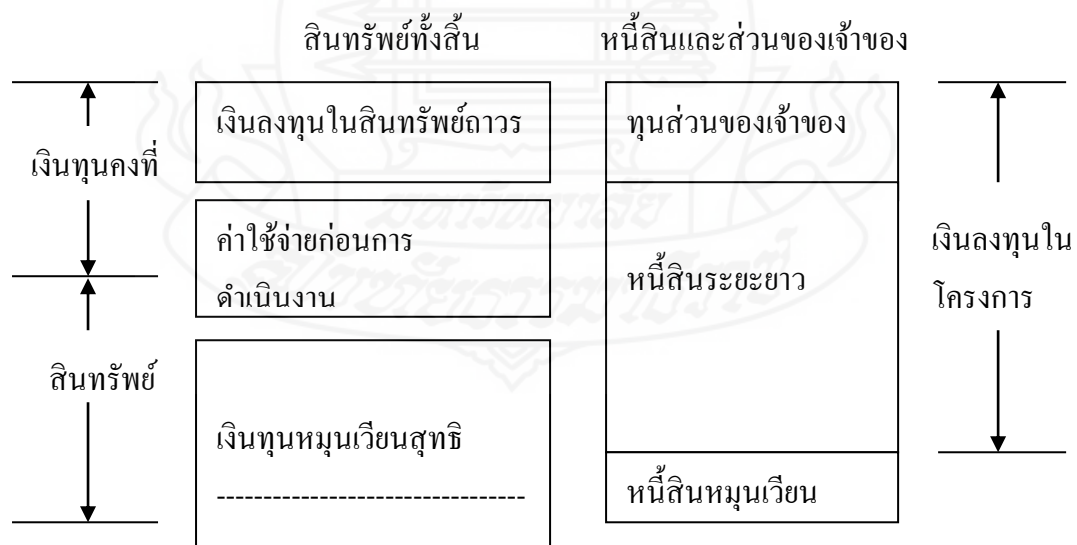
ตารางที่ 4.19 แหล่งที่มาเงินทุน

แหล่งที่มาเงินทุน	จำนวนเงิน(บาท)
เงินลงทุนเริ่มกิจการ (ทุนตัวเอง)	11,324,000
เงินกู้จากธนาคาร (ดอกเบี้ย 7%)	10,000,000
รวม	21,324,000

เงินลงทุนแบ่งเป็นสองส่วนคือ เงินลงทุนที่เป็นของผู้ลงทุน และเงินลงทุนที่เป็นเงินกู้ระยะยาว โดยกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีอัตราดอกเบี้ย 7 % ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ 15 ปี

4.1.2 เงินทุนหมุนเวียน

เงินทุนหมุนเวียน ได้แก่จำนวนเงินที่ต้องการใช้เพื่อการจัดหาสินทรัพย์หมุนเวียนที่จำเป็นสำหรับดำเนินงาน หรือเงินสดหมุนเวียนในโครงการทั้งหมด โดยประมาณเท่ากับ 17,324,000 บาท โดยแยกเป็นค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ลงทุนในส่วนเงินทุนหมุนเวียน และต้นทุนค่าก่อสร้างผังแผนภาพและตารางที่ 4.18



ภาพที่ 4.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเงินทุนหมุนเวียนกับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท

ตารางที่ 4.20 แสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุนโครงการ

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุนโครงการ						
ลำดับที่	รายการ	ทุนส่วน	ทุนส่วนเงินกู้	รวม (บาท)	แสดงสัดส่วนในการลงทุน	
		เจ้าของ(บาท)	(บาท)		ทุนเจ้าของ	เงินกู้
1	ที่ดินและค่าปรับปรุงหน้าดิน	4,000,000	-	4,000,000	18.76%	-
2	สิ่งปลูกสร้าง	4,000,000	10,000,000	14,000,000	18.76%	46.90%
3	ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ในห้องพัก	2,316,000	-	2,316,000	10.86%	-
4	ค่าอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก สวดก อื่นๆ	54,000	-	54,000	0.25%	-
5	ค่าบริหารจัดการปีแรก (เงินเดือนพนักงาน ฯลฯ)	954,000	-	954,000	4.47%	-
	รวม	11,324,000	10,000,000	21,324,000	53.10%	46.90%

วิธีการคำนวณหาต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของโครงการ"ตลาดพรรก้อพาร์ทเมนท์" ให้เช่า กรณีศึกษาในอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมาได้กำหนดให้เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 11,324,000บาท มีค่าเสียโอกาส 7% ต่อปี ส่วนเงินกู้ยืมธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีอัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี โดยใช้อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum Retail Rate:MRR) โดยคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยได้ดังนี้

ตารางที่ 4.21 ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weighted Average Cost of Capital: WACC)

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน	สัดส่วนของ	ต้นทุนเงินทุน	ผลคูณ
(1)	(2)	เงินทุน (3)	หลังหักภาษี (4)	(5)=(3)x(4)
สัดส่วนเจ้าของ	11,324,000	0.531	7	3.72
เงินกู้ธนาคาร	10,000,000	0.469	7	3.28
รวม	21,324,000	1.00		7

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยของโครงการนี้มีค่าเท่ากับ 7% ต่อปีซึ่งอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการอยู่ที่ 7% โดยจะนำไปเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจว่าควรลงทุนหรือไม่ ในโครงการ "ตลาดพรรก้อพาร์ทเมนท์" ให้เช่านี้ต่อไป

4.1.3 รายละเอียดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินการชำระเงินกู้

เงินลงทุนเป็นเงินกู้ระยะยาว โดยกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 10,000,000 บาท จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีอัตราดอกเบี้ย 7% ระยะเวลาผ่อนชำระนาน 15 ปี

ตารางที่ 4.22 แสดงอัตราดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด

ตารางแสดงอัตราดอกเบี้ยและอัตราส่วนลด		
ประเภทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราส่วนลด	หน่วย: ร้อยละต่อปี	ระยะเวลาประกาศ
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ย่นขั้นต่ำ (MRR) (MINIMUM RETAIL RATE)	7 %	29 มกราคม 2558

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.23 ตารางแสดงการชำระคืนเงินกู้

แสดงประมาณการเงินกู้กำหนดชำระคืน 15 ปี อัตราดอกเบี้ย 7%				
จำนวนเงินงวดชำระ (บาท)				
ปีที่	เงินงวดชำระ	ดอกเบี้ย	เงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
	(1)	$2 = (4 \times 7\%)$	$3 = (1) - (2)$	$4 = (4) - (3)$
				10,000,000.00
1	1,147,200	700,000.00	447,200.00	9,552,800.00
2	1,147,200	668,696.00	478,504.00	9,074,296.00
3	1,147,200	635,200.72	511,999.28	8,562,296.72
4	1,147,200	599,360.77	547,839.23	8,014,457.49
5	1,147,200	561,012.02	586,187.98	7,428,269.51
6	1,147,200	519,978.87	627,221.13	6,801,048.38
7	1,147,200	476,073.39	671,126.61	6,129,921.77
8	1,147,200	429,094.52	718,105.48	5,411,816.29
9	1,147,200	378,827.14	768,372.86	4,643,443.43

ตารางที่ 4.23 (ต่อ)

แสดงประมาณการเงินกู้กำหนดชำระคืน 15 ปี อัตราดอกเบี้ย 7%				
จำนวนเงินงวดชำระ (บาท)				
ปีที่	เงินงวดชำระ	ดอกเบี้ย	เงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
	(1)	$2 = (4 \times 7 \%)$	$3 = (1) - (2)$	$4 = (4) - (3)$
10	1,147,200	325,041.04	822,158.96	3,821,284.47
11	1,147,200	267,489.91	879,710.09	2,941,574.38
12	1,147,200	205,910.21	941,289.79	2,000,284.59
13	1,147,200	140,019.92	1,007,180.08	993,104.51
14	1,147,200	69,517.32	1,077,682.68	84,578.17
15	1,147,200	5,920.47	1,141,279.53	0



งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : บาท)

รายได้จากการดำเนินงาน	
รายได้จากการให้เช่าห้องพัก(70%)	2,620,800.00
รายได้จากการให้บริการ ค่าส่วนกลาง(70%)	47,880.00
รายได้จากค่าไฟฟ้า	892,800.00
รายได้จากค่าน้ำประปา	225,120.00
รายได้อื่นๆ(70%)	175,560.00
รวมรายได้	3,962,160.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	
เงินเดือนผู้จัดการและพนักงาน	954,000.00
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	12,000.00
ค่าไฟฟ้า	449,971.20
ค่าน้ำประปา	127,112.40
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	36,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	299,250.00
ค่าเสื่อมราคาอาคาร (ปีที่ 1)	700,000.00
ค่าเสื่อมราคา อุปกรณ์/เฟอร์นิเจอร์ (ปีที่ 1)	231,600.00
รวมค่าใช้จ่าย	2,809,933.60
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,152,226.40
ดอกเบี้ยจ่าย (เงินกู้)	700,000.00
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	452,226.40
ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%	90,445.28
รวมกำไรสุทธิ	361,781.12

4.1.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ตารางที่ 4.24 ประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ

(หน่วย : บาท)									
ปี	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้จากการดำเนินงาน									
รายได้รวม (ตารางที่ 4.9)	-	3,962,160.00	3,973,339.20	3,984,630.19	3,996,034.08	4,007,552.02	4,019,185.14	4,030,934.59	4,042,801.54
หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	2,809,933.60	2,825,244.43	2,840,708.31	2,856,326.92	2,872,101.79	2,888,034.26	2,904,126.06	2,920,278.92
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	-	1,152,226.40	1,148,094.77	1,143,921.88	1,139,707.16	1,135,450.23	1,131,150.88	1,126,808.53	1,122,522.62
ดอกเบี้ยจ่าย (ตารางที่ 4.23)	-	700,000.00	668,696.00	635,200.72	599,360.77	561,012.02	519,978.87	476,073.39	429,094.52
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		452,226.40	479,398.77	508,721.16	540,346.39	574,438.21	611,172.01	650,735.14	693,428.10
ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%	-	90,445.28	95,879.75	101,744.20	108,069.26	114,887.66	122,234.41	130,147.02	138,685.64
กำไรสุทธิ	-	361,781.12	383,519.02	406,976.96	432,277.13	459,550.55	488,937.60	520,588.12	554,742.46

ตารางที่ 4.24 (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

ปี	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
รายได้จากการดำเนินงาน							
รายได้รวม(ตารางที่4.9)	4,066,892.63	4,079,119.16	4,091,467.94	4,091,467.94	4,103,940.22	4,116,537.22	4,129,260.19
หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	2,936,794.17	2,953,373.61	2,738,518.80	2,755,431.45	2,772,513.30	2,789,765.94	2,807,191.11
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,130,098.46	1,125,745.55	1,352,949.14	1,336,036.49	1,331,426.92	1,326,771.28	1,322,069.08
ดอกเบี้ยจ่าย(ตารางที่4.23)	378,827.14	325,041.04	267,489.91	205,910.21	140,019.92	69,517.32	5,920.47
กำไรก่อนภาษี	751,271.32	800,704.51	1,085,459.23	1,130,126.28	1,191,407.00	1,257,253.96	1,316,148.61
ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%	147,833.18	157,695.61	214,622.08	225,465.24	238,281.40	251,450.79	263,229.73
กำไรสุทธิ	603,438.14	643,008.90	870,837.15	904,661.04	953,125.60	1,005, 803.17	1,052,918.88

การประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ กระแสเงินสดจ่าย จึงสามารถวางแผนทางการเงินเพื่อให้เหมาะสม และมีสภาพคล่องในการดำเนินงาน
ดังนี้

ตารางที่ 4.25 ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิโครงการ

ปีที่	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
กำไรสุทธิ (หลังภาษี)	-	361,781.12	383,519.02	406,976.96	432,277.13	459,550.55	488,937.60	520,588.12
บวก								
ค่าเสื่อมราคา	-	931,600.00	931,600.00	931,600.00	931,600.00	931,600.00	931,600.00	931,600.00
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย (ตารางที่ 4.5)	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
ค่าดอกเบี้ย(หลังภาษี)	-	700,000.00	668,696.00	635,200.72	599,360.77	561,012.02	519,978.87	476,073.39
สินทรัพย์ถาวร(ตารางที่ 4.1)	- 20,370,000							
เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ตารางที่ 4.16)	- 954,000							
กระแสเงินสดรับสุทธิ	-21,324,000	2,005,381.12	1,995,815.02	1,985,777.68	1,975,237.90	1,964,162.57	1,952,516.47	1,940,261.51

ตารางที่ 4.25 (ต่อ)

ปีที่	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
กำไรสุทธิ (หลังภาษี)	554,742.46	603,438.14	643,008.90	870,837.15	904,661.04	953,125.60	1,005,803.17	1,052,918.88
บวก								
ค่าเสื่อมราคา	931,600.00	931,600.00	931,600.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย (ตารางที่4.5)	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
ค่าดอกเบี้ย (หลังภาษี)	429,094.52	378,827.14	325,041.04	267,489.91	205,910.21	140,019.92	69,517.32	5,920.47
สินทรัพย์ถาวร(ตารางที่4.1)								
เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ								
(ตารางที่4.16)								
กระแสเงินสดรับสุทธิ	1,927,436.98	1,925,865.28	1,911,649.94	1,850,327.06	1,822,571.25	1,805,145.52	1,787,320.49	1,770,839.35

กระแสเงินสดรับสุทธิเมื่อดำเนินงานมาครบ 15 ปีเท่ากับ 1,770,839.35 บาท บวกเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ 954,000 บาท บวกค่าเสื่อมราคาอาคารที่คงเหลือ 5 ปี 3,500,000 บาท เท่ากับโครงการมีกระแสเงินสดรับสุทธิ ณ สิ้นปีรวม 6,224,839.35 บาท

ตารางที่ 4.26 แสดงกระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงานปกติปี 1-15

ปีที่	ค่าใช้จ่ายเงินเดือน	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	ค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์	ค่าเสื่อมราคา	ค่าภาษีโรงเรือน	รวม (บาท)
1	954,000.00	449,971.20	127,112.40	36,000	12,000	931,600	299,250*	2,809,933.60
3	963,540.00	454,470.91	128,383.52	36,000	12,000	931,600	299,250	2,825,244.43
3	973,175.40	459,015.61	129,667.30	36,000	12,000	931,600	299,250	2,840,708.31
4	982,907.15	463,605.74	130,964.03	36,000	12,000	931,600	299,250	2,856,326.92
5	992,736.22	468,241.83	132,273.73	36,000	12,000	931,600	299,250	2,872,101.79
6	1,002,663.59	472,924.27	133,596.40	36,000	12,000	931,600	299,250	2,888,034.26
7	1,012,690.21	477,653.50	134,932.34	36,000	12,000	931,600	299,250	2,904,126.06
8	1,022,817.12	482,430.06	136,281.73	36,000	12,000	931,600	299,250	2,920,278.92
9	1,033,045.28	487,254.32	137,644.55	36,000	12,000	931,600	299,250	2,936,794.17
10	1,043,375.73	492,126.89	139,020.97	36,000	12,000	931,600	299,250	2,953,373.61
11	1,053,809.48	497,048.15	140,411.14	36,000	12,000	700,000	299,250	2,738,518.80
12	1,064,347.58	502,018.62	141,815.23	36,000	12,000	700,000	299,250	2,755,431.45
13	1,074,991.04	507,038.84	143,233.38	36,000	12,000	700,000	299,250	2,772,513.30
14	1,085,740.95	512,109.18	144,665.77	36,000	12,000	700,000	299,250	2,789,765.94
15	1,096,598.35	517,230.33	146,112.38	36,000	12,000	700,000	299,250	2,807,191.11
							รวม	42,670,342.67

*ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนดำเนินงาน 2.2.2: (ตารางที่ 4.4) **ตารางที่ 4.24

4.1.5 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

เป็นการคำนวณเพื่อหาผลตอบแทนในแต่ละปีมารวมกันเท่ากับเงินลงทุน
เริ่มแรก

ตารางที่ 4.27 แสดงผลระยะเวลาคืนทุนในการทำโครงการ"ลดอาหารภัตตาคาร" ให้เช่า

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	เงินสดจ่ายลงทุน
	-	(21,324,000.00)
1	2,005,381.12	(19,318,618.88)
2	1,995,815.02	(17,322,803.86)
3	1,985,777.68	(15,337,026.18)
4	1,975,237.90	(13,361,788.28)
5	1,964,162.57	(11,397,625.71)
6	1,952,516.47	(9,445,109.24)
7	1,940,261.51	(7,504,847.73)
8	1,927,436.98	(5,577,410.75)
9	1,925,865.28	(3,651,545.47)
10	1,911,649.94	(1,739,895.53)
11	1,850,327.06	110,431.53
12	1,822,571.25	1,933,002.78
13	1,805,145.52	3,738,148.30
14	1,787,320.49	5,525,468.79
15	6,224,839.35	11,750,308.14

$$= 10 + \frac{1,739,895.53}{110,431.53} \text{ ปี}$$

$$= 10 \text{ ปี } 22 \text{ วัน}$$

จากตารางที่ 4.27 แสดงให้เห็นว่าโครงการลงทุน "ลดอาหารภัตตาคาร" ให้เช่ามี
ระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 22 วัน

4.1.6 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

การแสดงผลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการโดยเลือก ($r = 7.0\%$)

ตารางที่ 4.28 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการ"ลดภาพรรก้อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า

หน่วย: บาท			
ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	DF ($r = 7\%$)	กระแสเงินสดสุทธิ รวม
0	-	1.0000	(21,324,000.00)
1	2,005,381.12	0.9346	1,874,229.19
2	1,995,815.02	0.8734	1,743,144.84
3	1,985,777.68	0.8163	1,620,990.32
4	1,975,237.90	0.7629	1,506,908.99
5	1,964,162.57	0.7130	1,400,447.91
6	1,952,516.47	0.6663	1,300,961.72
7	1,940,261.51	0.6227	1,208,200.84
8	1,927,436.98	0.5820	1,121,768.32
9	1,925,865.28	0.5439	1,047,478.13
10	1,911,649.94	0.5083	971,691.66
11	1,850,327.06	0.4751	879,090.39
12	1,822,571.25	0.4440	809,221.64
13	1,805,145.52	0.4150	749,135.39
14	1,787,320.49	0.3878	693,122.89
15	6,224,839.35	0.3624	2,255,881.78
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ			19,182,274.01

$$= 19,182,274.01 - 21,324,000$$

$$= -2,141,725.99 \text{ บาท}$$

จากตารางที่ 4.28 แสดงว่าโครงการลงทุน "ลดภาพรรก้อพาร์ทเมนท์" มีมูลค่าโครงการเป็นลบ อัตราผลตอบแทนที่ได้ของโครงการน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการคือ 7 %

4.1.7 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)

อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิในการลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.29 แสดงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการ"สถาพรภักดิ์พาร์ทเมนท์"ให้เช่า

ปีที่	กระแสเงินสด รับสุทธิ	DF (r = 20%)	กระแสเงินสดสุทธิ รวม
0	-	1.0000	(21,324,000.00)
1	2,005,381.12	0.8333	1,671,084.09
2	1,995,815.02	0.6944	1,385,893.95
3	1,985,777.68	0.5787	1,149,169.54
4	1,975,237.90	0.4823	952,657.24
5	1,964,162.57	0.4019	789,396.94
6	1,952,516.47	0.3349	653,897.77
7	1,940,261.51	0.2791	541,526.99
8	1,927,436.98	0.2326	448,321.84
9	1,925,865.28	0.1938	373,232.69
10	1,911,649.94	0.1615	308,731.47
11	1,850,327.06	0.1346	249,054.02
12	1,822,571.25	0.1122	204,492.49
13	1,805,145.52	0.0935	168,781.11
14	1,787,320.49	0.0779	139,232.27
15	6,224,839.35	0.0649	403,992.07
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ			9,439,464.48

จากตารางที่ 4.29 แสดงว่าโครงการลงทุน"สถาพรภักดิ์พาร์ทเมนท์"ให้เช่า มีอัตราผลตอบแทน 4.14 % ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการขั้นต่ำ 7%

PV ต่างกัน (19,182,274.01 - 9,439,464.48) มีค่า $r = 13\%$

$$\text{ถ้า PV ต่างกัน (19,182,274.01 - 21,324,000) มีค่า} = \frac{13 \times (-2,141,725.99)}{9,742,809.53}$$

$$= -2.86\%$$

$$r = 7\% + (-2.86\%) = 4.14\%$$

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนที่ได้รับของโครงการ = 4.14% ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ คือ 7%

4.1.8 อัตราส่วนผลได้ต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio: B/C Ratio)

หมายถึงอัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน กับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่จ่ายไปในการดำเนินโครงการ

B/C Ratio > 1 : ยอมรับโครงการลงทุน

B/C Ratio < 1 : ปฏิเสธไม่ลงทุนโครงการ

B/C Ratio = 1 : ไม่มีผลกระทบในการลงทุนโครงการ

เกณฑ์การตัดสินใจที่ยอมรับโครงการ คือ B/C Ratio มีค่ามากกว่าหนึ่งจึงจะถือว่าโครงการมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

อัตราส่วนผลได้ต่อต้นทุนของโครงการคำนวณได้ดังนี้

$$\text{B/C Ratio} = \frac{-2,141,725.99}{21,324,000.00} = -0.10 \text{ เท่า}$$

อัตราส่วนผลได้ต่อต้นทุนของโครงการนี้มีค่าเท่ากับ - 0.10 เท่าจากการคำนวณจะเห็นว่า โครงการลงทุนสร้าง"ตลาดพรรก้อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า จากการประเมินค่าการลงทุนโดยวิธี NPV มีค่าเป็นลบ IRR = 4.14% น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการขั้นต่ำ 7% และ B/C Ratio = - 0.10 < 1.0 เท่า โครงการนี้จึงให้ผลตอบแทนที่ไม่น่าลงทุน

การวิเคราะห์ความไว ของการลงทุนโครงการ"ลดผลกระทบต่อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า

การลงทุน โครงการ"ลดผลกระทบต่อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า เป็นการลงทุนที่มีระยะเวลาคืนทุน นานหลายปีฉะนั้นอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ไม่อาจควบคุมได้ ตัวชี้วัดที่ ต้องนำมาพิจารณา คือ ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน โครงการ และอัตราส่วนผลได้ต่อต้นทุน ซึ่งถือว่าเป็นเหตุผลหลักในการพิจารณาเลือกที่จะลงทุน โครงการหรือไม่

รายละเอียดการวิเคราะห์ความไวของการลงทุนสร้าง"ลดผลกระทบต่อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้แยกเป็น 3 กรณี ดังนี้

1. ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่
2. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานคงที่
3. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้น

จากเหตุผลทั้ง 3 กรณีที่ได้เลือกมาศึกษาวิเคราะห์เพราะการให้บริการด้านห้องพักอาศัย ให้เช่านั้นจำนวนผู้ที่เช่าอยู่อาศัยนั้น ไม่นั่นอนทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ฯลฯ ไม่คงที่

1. การวิเคราะห์ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่

ตารางที่ 4.30 แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงาน กรณีที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ค่าเช่าคงที่

ปีที่	รายการค่าใช้จ่ายดำเนินงาน					รวม
	เงินเดือน พนักงาน	ค่าใช้จ่ายซ่อม บำรุง	ค่าสาธารณูปโภค		ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด	
			ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา		
1	954,000.00*	12,000.00	449,971.20**	127,112.40***	36,000.00	1,579,083.60
2	1,011,240.00	12,600.00	476,969.47	134,739.14	37,800.00	1,673,348.61
3	1,071,914.40	13,230.00	505,587.64	142,823.49	39,690.00	1,773,245.53
4	1,136,229.26	13,891.50	535,922.90	151,392.90	41,674.50	1,879,111.06
5	1,204,403.02	14,586.08	568,078.27	160,476.47	43,758.23	1,991,302.07
6	1,276,667.20	15,315.38	602,162.97	170,105.06	45,946.14	2,110,196.75
7	1,353,267.23	16,081.15	638,292.75	180,311.36	48,243.44	2,236,195.93
8	1,434,463.26	16,885.21	676,590.32	191,130.04	50,655.62	2,369,724.45

ตารางที่ 4.30 (ต่อ)

ปีที่	รายการค่าใช้จ่ายดำเนินงาน					
	เงินเดือน พนักงาน	ค่าใช้จ่ายซ่อม บำรุง	ค่าสาธารณูปโภค		ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด	รวม
			ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา		
9	1,520,531.06	17,729.47	717,185.74	202,597.84	53,188.40	2,511,232.51
10	1,611,762.92	18,615.94	760,216.88	214,753.71	55,847.82	2,661,197.27
11	1,708,468.70	19,546.74	805,829.89	227,638.93	58,640.21	2,820,124.47
12	1,810,976.82	20,524.07	854,179.68	241,297.27	61,572.22	2,988,550.06
13	1,919,635.43	21,550.28	905,430.46	255,775.11	64,650.83	3,167,042.11
14	2,034,813.56	22,627.79	959,756.29	271,121.62	67,883.37	3,356,202.63
15	2,156,902.37	23,759.18	1,017,341.67	287,388.92	71,277.54	3,556,669.68

หมายเหตุ : เงินเดือนพนักงาน* ค่าไฟฟ้า** ค่าน้ำประปา*** ปกติปรับขึ้น 1%ทุกปี

แสดงเฉพาะรายการที่เปลี่ยนแปลง(ตารางที่ 4.5)

1.1 ระยะเวลาคืนทุนกรณีต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในกรณีที่รายได้
ค่าเช่าคงที่

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) การคำนวณหาผลตอบแทนในแต่ละปี
รวมกันเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.31 แสดงระยะเวลาคืนทุน ในการลงทุนโครงการ "ลดภาพรรก้อพาร์ทเมนท์"

ให้เข้ากรณีต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในกรณีที่รายได้ค่าเช่าคงที่

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	21,324,000.00	(21,324,000.00)	(21,324,000.00)
1	3,962,160.00	2,809,933.60	1,152,226.40	20,171,773.60
2	3,973,339.20	2,904,198.61	1,069,140.59	19,102,633.01
3	3,984,630.19	3,004,095.53	980,534.66	18,122,098.35
4	3,996,034.08	3,109,961.06	886,073.02	17,236,025.33
5	4,007,552.02	3,222,152.07	785,399.95	16,450,625.38
6	4,019,185.14	3,341,046.75	678,138.39	15,772,486.99

ตารางที่ 4.31 (ต่อ)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
7	4,030,934.59	3,467,045.93	563,888.66	15,208,598.33
8	4,042,801.54	3,600,574.45	442,227.09	14,766,371.24
9	4,054,787.16	3,742,082.51	312,704.65	14,453,666.59
10	4,066,892.63	3,892,047.27	174,845.36	14,278,821.23
11	4,079,119.16	3,819,374.47	259,744.69	14,019,076.54
12	4,091,467.94	3,987,800.06	103,667.88	13,915,408.66
13	4,103,940.22	4,166,292.11	-62,351.89	(-13,977,760.55)
14	4,116,537.22	4,355,452.63	-238,915.41	(-14,216,675.96)
15	8,583,260.19	4,555,919.68	4,027,340.51	(-10,189,335.45)

จากตารางที่ 4.31 แสดงให้เห็นว่าโครงการสร้าง "ลดาพรธอ์พาร์ทเมนท์" ให้เช่า ในปีที่ 15 บวกมูลค่าซากอาคารที่เหลือ 5 ปีและเงินทุนหมุนเวียนเพิ่ม เมื่อวิเคราะห์ความไวมีความเสี่ยงมีระยะเวลาคืนทุนเกินกว่าระยะเวลาโครงการ จึงไม่เหมาะกับการลงทุน

2. การวิเคราะห์รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานคงที่

ตารางที่ 4.32 แสดงรายได้ดำเนินงาน กรณีค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนดำเนินงานคงที่

ปีที่	ค่าเช่าลดลง (1)	รายได้อื่น (2)	รวม (1) + (2)	รวม รายได้สุทธิ
1	2,620,800.00	175,560.00	2,796,360.00	3,962,160.00
2	2,489,760.00	166,782.00	2,656,542.00	3,833,521.20
3	2,365,272.00	158,442.90	2,523,714.90	3,711,985.09
4	2,247,008.40	150,520.75	2,397,529.15	3,597,203.23
5	2,134,657.98	142,994.71	2,277,652.69	3,488,844.71
6	2,027,925.08	135,844.97	2,163,770.05	3,386,595.19
7	1,926,528.83	129,052.72	2,055,581.55	3,290,156.14
8	1,830,202.39	122,600.08	1,952,802.47	3,151,364.01

ตารางที่ 4.32 (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าลดลง (1)	รายได้อื่น (2)	รวม (1) + (2)	รวม รายได้สุทธิ
9	1,738,692.27	116,470.08	1,855,162.35	3,113,589.51
10	1,651,757.66	110,646.58	1,762,404.24	3,032,936.87
11	1,569,169.78	105,114.25	1,674,284.03	2,957,043.19
12	1,490,711.29	99,858.54	1,590,569.83	2,885,677.77
13	1,416,175.73	94,865.61	1,500,041.34	2,818,621.56
14	1,345,366.94	90,122.33	1,435,489.27	2,755,666.49
15	1,278,098.59	85,616.21	1,363,714.80	2,696,614.99

หมายเหตุ : แสดงเฉพาะรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลง (ตารางที่ 4.9)

2.1 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) การคำนวณหาผลตอบแทนในแต่ละปีรวมกัน เท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 4.33 แสดงระยะเวลาคืนทุน ในการลงทุนโครงการ "ลดอาหารภัตตาคาร" ให้เช่า กรณีรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนดำเนินงานคงที่

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	21,324,000	(21,324,000)	(21,324,000)
1	3,962,160.00	2,809,933.60	1,152,226.40	20,171,773.60
2	3,833,521.20	2,825,244.43	1,008,276.77	19,163,496.83
3	3,711,985.09	2,840,708.31	871,276.78	18,292,220.05
4	3,597,203.23	2,856,326.92	740,876.31	17,551,343.74
5	3,488,844.71	2,872,101.79	616,742.92	16,934,600.82
6	3,386,595.19	2,888,034.26	498,560.93	16,436,039.89
7	3,290,156.14	2,904,126.06	386,030.08	16,050,009.81
8	3,151,364.01	2,920,278.92	231,085.09	15,818,924.72
9	3,113,589.51	2,936,794.17	176,795.34	15,642,129.38
10	3,032,936.87	2,953,373.61	79,563.26	15,562,566.12

ตารางที่ 4.33 (ต่อ)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
11	2,957,043.19	2,738,518.80	218,524.39	15,344,041.73
12	2,885,677.77	2,755,431.45	130,246.32	15,213,795.41
13	2,818,621.56	2,772,513.30	46,108.26	15,167,687.15
14	2,755,666.49	2,789,765.94	(-34,099.45)	15,201,786.60
15	7,150,614.99	2,807,191.11	4,343,423.88	10,858,362.72

จากตารางที่ 4.33 แสดงให้เห็นว่าโครงการลงทุนสร้าง "ลดาพรรักษ์อาร์ทเม้นท์" ให้เช่ามีระยะเวลาคืนทุนเกินกว่า 15 ปีจึงไม่คุ้มกับการลงทุน

3. การวิเคราะห์รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ตารางที่ 4.34 แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงาน กรณีค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ปีที่	ค่าเช่า	รายได้อื่น ลดลงร้อยละ 5	รวม ค่าเช่า + รายได้อื่น	ต้นทุนดำเนินงาน
	ลดลง ร้อยละ 5			เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5
	(1)	(2)	(3)	(4)
1	2,620,800.00	175,560.00	2,796,360.00	1,579,083.60
2	2,489,760.00	166,782.00	2,656,542.00	1,658,037.78
3	2,365,272.00	158,442.90	2,523,714.90	1,740,939.67
4	2,247,008.40	150,520.75	2,397,529.15	1,827,986.65
5	2,134,657.98	142,994.71	2,277,652.69	1,919,385.98
6	2,027,925.08	135,844.97	2,163,770.05	2,015,355.28
7	1,926,528.83	129,052.72	2,055,581.55	2,116,123.04
8	1,830,202.39	122,600.08	1,952,802.47	2,221,929.19
9	1,738,692.27	116,470.08	1,855,162.35	2,333,025.65
10	1,651,757.66	110,646.58	1,762,404.24	2,449,676.93

ตารางที่ 4.34 (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่า ลดลง ร้อยละ 5 (1)	รายได้อื่น ลดลงร้อยละ 5 (2)	รวม ค่าเช่า + รายได้อื่น (3)	ต้นทุนดำเนินงาน เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 (4)
11	1,569,169.78	105,114.25	1,674,284.03	2,572,160.78
12	1,490,711.29	99,858.54	1,590,569.83	2,700,768.82
13	1,416,175.73	94,865.61	1,500,041.34	2,835,807.26
14	1,345,366.94	90,122.33	1,435,489.27	2,977,597.62
15	1,278,098.59	85,616.21	1,363,714.80	3,126,477.50

3.1 ระยะเวลาคืนทุนกรณีรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) การคำนวณหาผลตอบแทนในแต่ละปีรวมเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

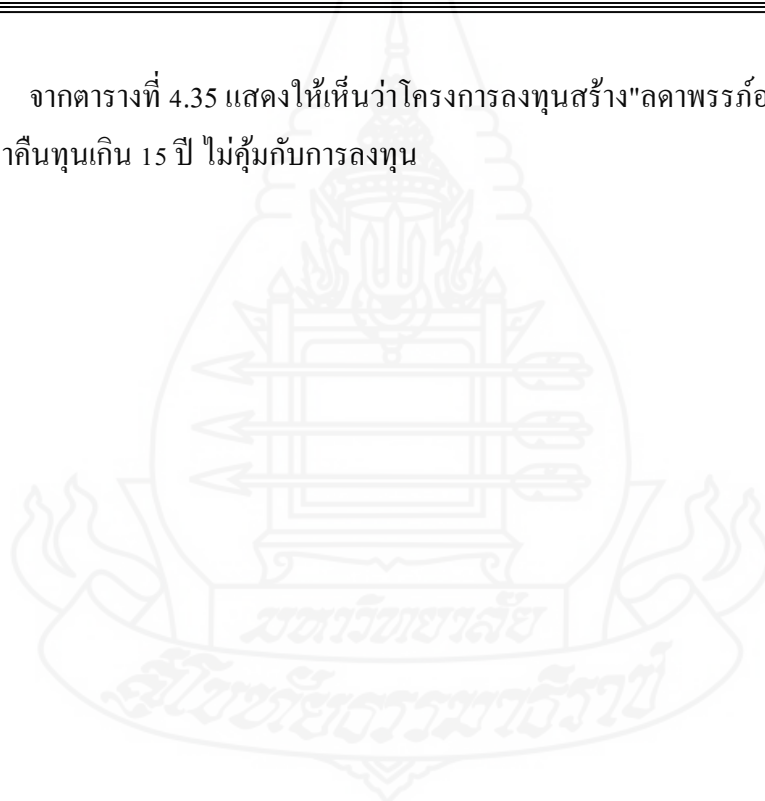
ตารางที่ 4.35 แสดงระยะเวลาคืนทุน โครงการ "ลดอาหารภัตตาคาร" ให้เช่ากรณีรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
0	-	21,324,000	(21,324,000)	(21,324,000)
1	3,962,160.00	2,809,933.60	1,152,226.40	20,171,773.60
2	3,833,521.20	2,904,198.61	929,322.59	19,242,451.01
3	3,711,985.09	3,004,095.53	707,889.56	18,534,561.45
4	3,597,203.23	3,109,961.06	487,242.17	18,047,319.28
5	3,488,844.71	3,222,152.07	266,692.64	17,780,626.64
6	3,386,595.19	3,341,046.75	45,548.44	17,735,078.20
7	3,290,156.14	3,467,045.93	(-176,889.79)	17,911,967.99
8	3,151,364.01	3,600,574.45	(-449,210.44)	18,361,178.43

ตารางที่ 4.35 (ต่อ)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดสุทธิ	กระแสเงินสดสุทธิรวม
9	3,113,589.51	3,742,082.51	(-628,493.00)	18,989,671.43
10	3,032,936.87	3,892,047.27	(-859,110.40)	19,848,781.83
11	2,957,043.19	3,819,374.47	(-862,331.28)	20,711,113.11
12	2,885,677.77	3,987,800.06	(-1,102,122.29)	21,813,235.40
13	2,818,621.56	4,166,292.11	(-1,347,670.55)	23,160,905.95
14	2,755,666.49	4,355,452.63	(-1,599,786.14)	24,760,692.09
15	7,150,614.99	4,555,919.68	2,594,695.31	22,165,996.78

จากตารางที่ 4.35 แสดงให้เห็นว่าโครงการลงทุนสร้าง"ลดาพรรถ์อพาร์ทเมนท์"ให้เช่า มีระยะเวลาคืนทุนเกิน 15 ปี ไม่คุ้มกับการลงทุน



บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปราย และข้อเสนอแนะ

ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้การลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตอำเภอไชยชัย จังหวัดนครราชสีมา ผลของการศึกษาครั้งนี้สรุป วิเคราะห์ และข้อเสนอแนะดังนี้

1. สรุปผลการศึกษา
2. อภิปรายผลของการศึกษา
3. ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา
4. งานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

1. สรุปผลการศึกษา

การศึกษาที่פקอาศัยในรูปแบบอพาร์ทเมนท์ให้เช่าขนาดกลางที่มีอยู่ในเขตอำเภอไชยชัย จังหวัดนครราชสีมา พบว่ากลุ่มเป้าหมายที่มีอัตราการรายได้ 20,000 บาทขึ้นไปมีจำนวนจำกัด ซึ่งปัจจุบันห้องพักที่มีอยู่เดิม ยังเพียงพอที่จะรองรับกลุ่มเป้าหมายนี้ เนื่องจากเศรษฐกิจปัจจุบันชะลอตัวจึงไม่เหมาะที่จะลงทุนเพิ่มเพราะมีความเสี่ยงสูงตามผลที่ได้ศึกษาวิจัยนี้และด้วยปัจจัยอื่นๆ พบว่ามีปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่นในด้านการตลาด ด้านต้นทุนดำเนินงานที่ปรับสูงขึ้น และรายรับสุทธิของโครงการที่จะลงทุนต่ำ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ทางโครงการได้วางแผนและมีกำหนดระยะเวลาคืนทุนไว้นั้นตั้งแต่แรกเริ่ม

1.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด (Marketing Study)

การประมาณการภาวะความต้องการ (Demand) ที่พักอาศัยให้เช่ารูปแบบ อพาร์ทเมนท์ ปัจจุบันมีน้อยลงเป็นไปตามสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ เช่น โรงงานบริษัท เจริญโภคภัณฑ์จำกัด (มหาชน) โรงงานบริษัท คาร์กิลล์มีท์ส (ไทยแลนด์) จำกัด ได้ทำโครงการอพาร์ทเมนท์ขึ้นมาเองเพื่อเป็นที่พักอาศัยรองรับแรงงานที่มาจากกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน เช่น เขมร และแรงงานในระดับหัวหน้างานที่มาจากต่างถิ่นต้องเดินทางไกล

การประมาณการภาวะอุปทาน (Supply) พิจารณาภาพรวมในระดับค่าเช่าเดียวกัน หรือว่าใกล้เคียงกันมีปริมาณห้องพักที่เพียงพอต่อความต้องการในปัจจุบัน

1.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเทคนิค (Technical Study)

การก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนท์ให้เข้าตามรูปแบบโครงการ "ลดาพรรักษ์ อพาร์ทเมนท์" สร้างเป็นอาคารคอนกรีต 4 ชั้นพบว่าค่าวัสดุ เช่น ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น กระเบื้องปูพื้น สุขภัณฑ์ห้องน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้า ที่คุณภาพเดียวกัน รวมทั้งค่าแรงงานในการก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงอุปกรณ์ตกแต่งภายใน ต้นทุนด้านเทคนิคที่ศึกษารายละเอียดและกำหนดไว้ในช่วงเริ่มต้นโครงการ (ปีที่ 1) ที่ประมาณไว้ประกอบด้วย

ค่าใช้จ่ายคงที่หรือสินทรัพย์ถาวร มีดังนี้ ค่าที่ดินจำนวน 2 ไร่มูลค่ารวม 4,000,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคารจำนวน 14,000,000 บาท ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักจำนวนรวม 2,316,000 บาท ค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวกส่วนกลาง จำนวน 54,000 บาท

1.3 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการบริหาร (Management Study)

จากการวางแผนผังโครงการ " ลดาพรรักษ์อพาร์ทเมนท์" พบว่าโครงการมีพนักงาน 7 คน ประกอบด้วยตำแหน่งผู้จัดการ 1 ตำแหน่ง พนักงานบัญชี/การเงิน 1 ตำแหน่ง พนักงานแผนกบริการห้องพัก 2 ตำแหน่ง แม่บ้าน 1 ตำแหน่ง และพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 ตำแหน่ง

1.4 การศึกษาด้านการเงิน (Financial Study)

ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการทำโครงการและการตัดสินใจลงทุน ด้วยงบลงทุนประมาณ 21,324,000 บาท แยกงบลงทุนที่มาจาก 2 แหล่งดังนี้ ส่วนเจ้าของและผู้ถือหุ้น จำนวน 11,324,000 บาท ส่วนเงินกู้ระยะยาว 15 ปี จากสถาบันการเงิน จำนวน 10,000,000 บาท การลงทุนโครงการใช้เงินลงทุนรวม 21,324,000 บาท แยกเป็นสินทรัพย์ถาวรได้แก่ ที่ดินมูลค่า 4,000,000 บาท อาคารสิ่งปลูกสร้างมูลค่า 14,000,000 บาท ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายในมูลค่า 2,316,000 บาท ค่าอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกมูลค่า 54,000 บาท ค่าบริหารจัดการปีแรกรวม 954,000 บาท การประมาณการดำเนินโครงการในระยะ 15 ปี วิเคราะห์ได้ว่าปีแรกของการดำเนินงานมีรายได้รวม 3,962,160 บาท และมีค่าใช้จ่าย 2,809,933.60 บาท

การวิเคราะห์โครงการด้วยเงินลงทุน 21,324,000 บาทเมื่อดำเนินงานมาครบ 15 ปี พบว่าโครงการนี้เมื่อดำเนินงานปกติจะมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 22 วัน แสดงอัตราผลได้ต่อต้นทุน B/C Ratio เท่ากับ -0.10 เท่า แต่เมื่อวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุน ค่า NPV, IRR พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการเท่ากับ -2,141,725.99 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 4.14% น้อยกว่าเมื่อเทียบกับสมมติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ 7% จึงสรุปได้ว่าผลรับที่ได้ไม่สอดคล้องกันกับการลงทุน

การวิเคราะห์ความไว หรือความอ่อนไหวของโครงการด้วยเงินลงทุน 21,324,000 บาท พบว่า กรณีที่ 1 ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่จะมีระยะเวลา

คืนทุนเกิน 15 ปี **กรณีที่ 2** รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานคงที่จะมีระยะเวลาคืนทุนเกิน 15 ปี และ **กรณีที่ 3** รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนดำเนินงานเพิ่มขึ้นจะมีระยะเวลาคืนทุนเกิน 15 ปี

2. อภิปรายผลของการศึกษา

ผู้ศึกษาโครงการได้นำผลการวิเคราะห์ที่ได้มาอภิปรายผลการศึกษาได้ดังนี้

2.1 ความสอดคล้องกับกรอบแนวคิดของการศึกษา จากการศึกษาครั้งนี้ทำให้ทราบว่าโครงการ "ลดพอร์ท อพาร์ทเมนท์" ให้เช่า กรณีศึกษาในเขตอำเภอ โชคชัย จังหวัดนครราชสีมา การวิเคราะห์ข้อมูลทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาดโครงการจัดอยู่ในระดับกลาง กำหนดค่าเช่าห้องพักพร้อมเฟอร์นิเจอร์ 5,000 - 6,000 บาทต่อเดือน ด้านเทคนิคการก่อสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้นมีจำนวนห้องพัก 57 ห้องตักแต่งภายในใช้วัสดุที่ได้ออกแบบไว้ส่วนต้นทุนด้านเทคนิคได้กำหนดแผนไว้เป็น 3 ส่วนคือปริมาณการขาย ราคาขายต่อหน่วย และมูลค่าการขาย ด้านการบริหารมีการจัดวางผังองค์การกำหนดขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งไว้ชัดเจนเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติงานให้สัมฤทธิ์ผลตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการด้านการเงินมีการวิเคราะห์งบการเงิน โดยการประมาณค่าต่างๆ เช่น ประมาณการลงทุนของโครงการ ประมาณการด้านการเงินของโครงการ และประเมินค่าโครงการการลงทุนรวมทั้งการวิเคราะห์ความไวเพื่อดูต้นทุนการดำเนินงานที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจะมีผลกระทบอย่างไรบ้าง ซึ่งสรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนต่ำหรือไม่คุ้มกับการลงทุน ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งด้านสัดส่วนเงินทุน และด้านการออกแบบอาคารที่มีห้องพักจำนวนน้อย จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นลดลง จึงเป็นเหตุของความไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนในโครงการนี้

2.2 ข้อจำกัดในการศึกษา การวิจัยตามกระบวนการวิจัยโดยทั่วไปนั้น ผลการวิจัยที่ถูกต้อง และมีความแม่นยำมากน้อยหรือไม่เพียงใด จะมีปัจจัยที่สำคัญมากที่สุดปัจจัยหนึ่งก็คือ ความถูกต้องของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวิจัย ซึ่งในการวิจัยนี้ได้นำข้อมูลทางสถิติมาใช้ ได้แก่ สถิติอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา ได้เก็บรวบรวมไว้ ส่วนการท่องเที่ยวจังหวัดได้เก็บสถิติจำนวนห้องพักในเขตอำเภอ โชคชัย ราคาห้องพัก รวมถึงในแต่ละอำเภอ แต่ละแห่งที่อยู่ใกล้เคียงในจังหวัดนครราชสีมา

3. ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

จากการศึกษาครั้งนี้จะเห็นได้ว่า โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนต่ำ ดังนั้นเพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจที่จะลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในอำเภอโชคชัยจังหวัดนครราชสีมา และบริเวณใกล้เคียง ผู้ศึกษาคาดว่าประโยชน์ที่จะได้รับ ดังนี้

3.1 นักลงทุนพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุน

3.1.1 เลือกทำเลที่ตั้งโครงการเป็นต้นทุนสำคัญอันดับแรก และมีผลต่อการดำเนินโครงการมากที่สุด เนื่องจากว่าความสะดวกในการเดินทาง และความโดดเด่นสะดุดตาเวลาข้ามลำคินในการมองหาที่พักสักแห่งสำหรับผู้สัญจรผ่านไปมา

3.1.2 ความยั่งยืนของโครงการ การประกอบธุรกิจย่อมต้องการความยั่งยืน มีชื่อเสียงที่ดี มีสภาพแวดล้อมที่ดี และการมีส่วนร่วมในชุมชน

3.1.3 เสถียรภาพด้านราคาค่าเช่า จากภาวะเศรษฐกิจที่มีการชลดั้วอาจส่งผลให้แหล่งงานที่มีอยู่เดิมลดปริมาณแรงงานลง ทำให้ห้องเช่าที่มีอยู่เดิมลดอัตราค่าเช่าลงเพื่อประคองให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้ รวมถึงเทศกาลที่สำคัญของไทยและของท้องถิ่น ไม่สามารถดึงนักท่องเที่ยวต่างถิ่น ต่างประเทศเข้ามาท่องเที่ยวตามปกติได้

3.1.4 คู่แข่งที่เข้มแข็งกว่า การทำธุรกิจย่อมมีการแข่งขันกันถ้าอยู่ในย่านที่มีการแข่งขันที่รุนแรงอาจกระทบกับการดำเนินธุรกิจได้ในภาวะที่ทุกคนต้องเอาตัวรอดผู้ลงทุนที่มีทุนมากกว่าย่อมยื่นหยัดอยู่ได้นานกว่ารายใหม่ที่มีทุนอย่างจำกัด ปริมาณห้องพักให้เช่า โครงการที่มีห้องพักให้เช่ามากกว่าย่อมได้เปรียบคู่แข่งอันเนื่องมาจากการจัดกิจกรรมเพื่อกระตุ้นให้มีผู้มาพักในอัตราค่าเช่าที่ถูกลง

3.1.5 บุคลากรในระดับปฏิบัติงาน ถ้าธุรกิจมีบุคลากรที่ทุ่มเทกับการทำงาน มีความขยันซื่อสัตย์มากย่อมส่งผลดีในแง่ผลกำไร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับฝีมืออบรม และสวัสดิการต่างๆ ที่ผู้ประกอบการให้กับบุคลากรหรือควรจะได้รับ

3.2 ผู้สนใจทั่วไปใช้เป็นแนวทางในการศึกษา

3.2.1 ควรทำการศึกษาระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี ผู้ศึกษาในครั้งนี้มีเวลาไม่เพียงพอทำให้ข้อมูลที่ได้รับอาจไม่ครบถ้วนทุกด้าน ฉะนั้นผู้สนใจในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในอำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ควรพิจารณาเก็บรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมให้มีความชัดเจนมากกว่าที่ได้นำเสนอมานี้

3.2.2 การใช้เทคนิคในการพยากรณ์ราคาค่าวัสดุ และแรงงานฝีมือ ควรมีการศึกษาหาแหล่งที่ถูกที่สุดและมีคุณภาพดีได้มาตรฐานรวมถึงแรงงานฝีมือเฉพาะด้านทำงานเร็วทันต่อเวลาที่กำหนดในแผนงาน

3.2.3 การใช้ข้อมูลพื้นที่ใกล้เคียง ในการศึกษาครั้งนี้หากมีข้อมูลเพิ่มเติมที่ใช้ในการวิเคราะห์มากกว่านี้จะทำให้การศึกษาเป็นไปอย่างแม่นยำยิ่งขึ้น

งานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

การศึกษาวิจัยโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในครั้งต่อไป ควรศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนให้ครอบคลุมทุกด้านรวมถึงระยะเวลาในการศึกษา และในแต่ละช่วงเวลานั้นๆ เพื่อใช้ประกอบในการตัดสินใจลงทุนโครงการมากขึ้น





บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ก้อง พิสิฏฐนรสิทธิ์ .(2550).การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรณีศึกษาโครงการอพาร์ทเมนท์ ในจังหวัดนนทบุรี. (ปริญาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ
ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.

กระทรวงมหาดไทย (2553) “ข้อมูลการปกครอง” สืบค้นเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2553 จาก
<http://www.dopa.go.th/padmic/jungwad76/.html> (ม.ป.ป.) ที่ตั้งและอาณาเขต
สำนักงานจังหวัดนครราชสีมา ณ วันที่ 24 เมษายน 2555, ภาวะเศรษฐกิจ สำนักงาน
จังหวัดนครราชสีมา ณ วันที่ 24 เมษายน 2555, ประกาศสำนักทะเบียนกลาง กรมการ
ปกครอง เรื่องจำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556.

_____ .(2557) “จำนวนประชากรและบ้าน” สืบค้นเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2560 จาก
<http://stat.dopa.go.th/xstat/popyear.html> 2555.

กัญญ์พิชญา รัตนชัยวรพล .(2554). ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม
บริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ตั้งแต่สถานีพร้อมพงษ์ถึงสถานีเอกมัย. (สารนิพนธ์
ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์การจัดการ) ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, กรุงเทพฯ.

การใช้วัสดุก่อสร้างตัวอาคาร .(ม.ป.ป). สืบค้น (ออนไลน์) จาก

<http://www.novabizz.com/CDC/Process.htm#ixzz31EEFKFqh>

การศึกษาความเป็นไปได้สำหรับนักลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า .(ม.ป.ป). สืบค้น (ออนไลน์)

จาก <http://www.ismed.or.th/SME>

ขนิษฐา รัศมีลิ้มทอง .(2555). การศึกษาความเป็นไปได้โครงการโรงงานผลิตน้ำยาล้างจาน :กรณีศึกษา
การตั้งโรงงานในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ . (ปริญาบริหารธุรกิจ ไม่ได้ตีพิมพ์).
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาชิราช, นนทบุรี.

โครงสร้างและวัสดุใช้มุงหลังคา .(ม.ป.ป). สืบค้น (ออนไลน์) จาก

<http://www.novabizz.com/CDC/Material.htm#ixzz31EQhluTb>

ฐาปนา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2554) “การบริหารโครงการและการศึกษาความ
เป็นไปได้” (พิมพ์ครั้งที่ 10). กรุงเทพฯ: ชีวะฟิล์ม และไซเท็กซ์.

จิตรารัตน์ อนันตคุณากร .(ม.ป.ป.). “ความเคลื่อนไหวการลงทุนอุตสาหกรรมเดือนมกราคม-
กุมภาพันธ์ 2556” สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา.

- ธนียัฐ นาคประเสริฐ .(2554). การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของธุรกิจหอพัก
ให้เช่า แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่. คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ธรรมราช อาษาสุวรรณ .(2556). “ความเคลื่อนไหวการลงทุนด้านอุตสาหกรรมเดือน พฤษภาคม-
พฤศจิกายน2556” สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา.
- นำรู้เกี่ยวกับระบบพีชบาบัดน้ำเสีย .(ม.ป.ป). สืบค้น (ออนไลน์) ข้อมูลจาก
<http://www.stou.ac.th/Offices/rdec/Lampang/upload/artical02-01.ht>
- บริษัทโมเดิร์น ทรีท แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด .(ม.ป.ป). “ระบบบำบัดน้ำเสีย” สืบค้น (ออนไลน์) ข้อมูลจาก
Modern_treat@yahoo.com, Admin@moderntreat.co
- พรชัย บรรลุทางธรรม .(2548). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนท์
ให้เช่าสำหรับนักศึกษา กรณีศึกษา ม.รังสิต.
- รุ่งโรจน์ เบญจมสุทิน และสุนิสา สุบิน .(2553). ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ
อพาร์ท เม้นท์ให้เช่าบริเวณหลังมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, กรุงเทพฯ.
- ศิริพร ชนะสุข .(2548). การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า กรณีศึกษา:
บริเวณมหาวิทยาลัยอุบลราชธานี. มหาวิทยาลัยบูรพา, ชลบุรี.
- สุรทินท์ ศิริกุล .(2550). การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการบ้านพัก
นักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่.
- สุชาดา ไยเทศ .(2555). วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์.
(การศึกษาค้นคว้าอิสระ ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์).
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี, ปทุมธานี.
- อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (ม.ป.ป.). ประเมินความคุ้มค่าของโครงการ
audit.anamai.moph.go.th/download/km_center/project1.ppt
- อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา .(ม.ป.ป.) สืบค้นออนไลน์ จากวิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี
แก้ไขเมื่อวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2557.



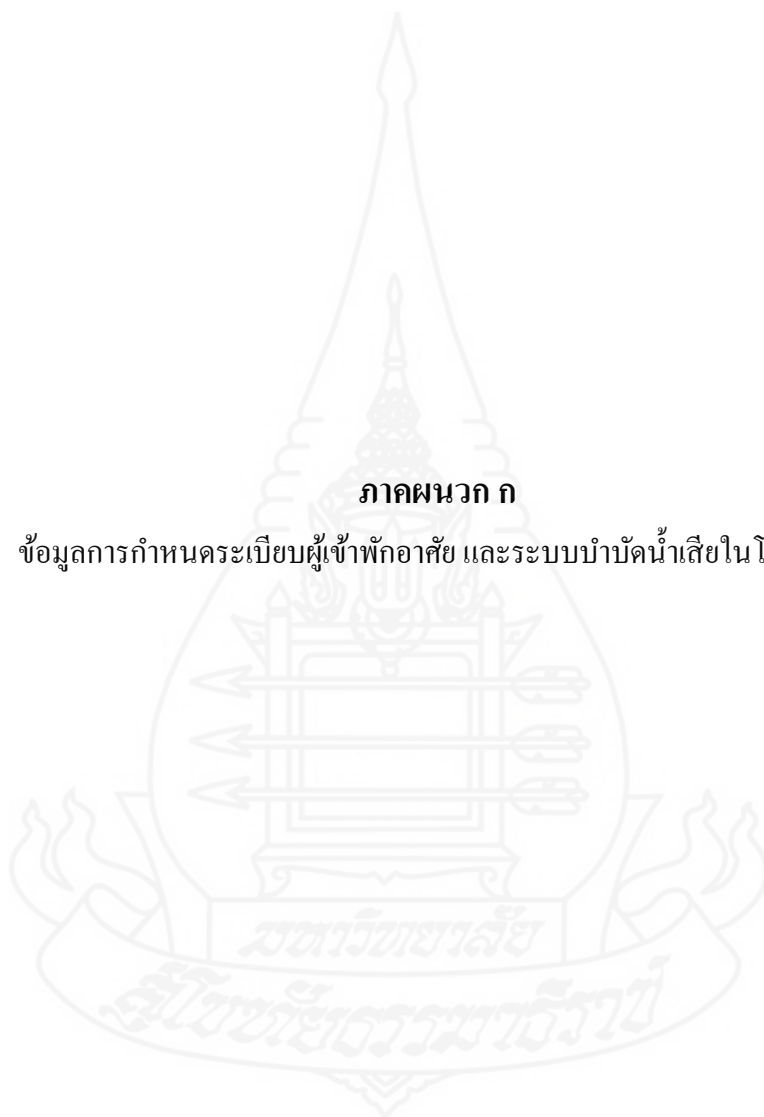
ภาคผนวก

มหาวิทยาลัย

ราชภัฏสกลนคร

ภาคผนวก ก

ข้อมูลการกำหนดระเบียบผู้เข้าพักอาศัย และระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการ



ข้อกำหนดและระเบียบ อาคารห้องพักอาศัย อพาร์ทเมนท์ให้เช่า

ระเบียบสำหรับผู้เช่าห้องพัก หรือผู้อาศัยภายในอาคาร “ลดาพรรค์ อพาร์ทเมนท์ ”

1. การชำระค่าเช่าห้องรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆให้ชำระภายในวันที่ 1-5 ของทุกเดือน หากพ้นกำหนดนี้ผู้เช่าจะต้องเสียค่าปรับเป็นเงินสดวันละ 100 บาท
2. อนุญาตให้ผู้เช่า พักอาศัยได้ไม่เกิน 2 คน (ยกเว้นได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษ)
3. การขนย้ายสิ่งของและเครื่องใช้ต่างๆ เข้า-ออกบริเวณอพาร์ทเมนท์จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ก่อนทุกครั้ง และสามารถขนย้ายได้ ระหว่าง 8.00 น.ถึง 17.00 น. เท่านั้น
4. ห้ามนำบุคคลภายนอกขึ้นบนอาคาร โดยไม่จำเป็น กรณีจำเป็นจะต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและอนุญาตก่อนทุกครั้ง
5. ผู้เช่าต้องใช้อุปกรณ์และรักษาห้องพัก ให้อยู่ในสภาพเดิม โดยไม่มีการชำรุดเสียหาย หากชำรุดจะต้องชดใช้หรือซ่อมแซมให้กลับคืนตามสภาพปกติ
6. ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาเช่า โดยจะพิจารณาเป็นกรณีๆไป ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งล่วงหน้าให้ทราบถึงเหตุผลดังกล่าว และผู้เช่าหรือผู้ให้เช่ารวมทั้งสิ่งของต่างๆทั้งหมดของตนจะย้ายออกจากอพาร์ทเมนท์ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้รับทราบถึงเหตุผลแห่งการบอกเลิกสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าแล้ว
7. กรณีย้ายออก ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าภายใน 30 วัน ระหว่างวันที่ 1-5 ของเดือนมิฉะนั้นผู้ให้เช่ามีสิทธิ์บอกเลิกการเช่า โดยไม่ต้องคืนเงินประกัน
8. ห้ามกระทำการใดๆหรือส่งเสียงดัง อันเป็นการรบกวนห้องข้างเคียง
9. ห้ามขีดเขียน ตอกตะปู หรือต่อเติมโยกย้ายเปลี่ยนแปลง เช่น ปลั๊กไฟ สวิตช์ไฟ ดวงไฟ ลูกบิดหรือกอลอนประตู เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วเท่านั้น มิฉะนั้นผู้เช่ายินยอมจะชดใช้ค่าเสียหาย ตำแหน่งละ 500 บาท
10. ห้ามนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดเข้ามาบริเวณภายในอาคารที่พักโดยเด็ดขาด
11. ทางเดินภายในอาคารถือเป็นสมบัติของส่วนรวมผู้ให้เช่าไม่อนุญาตให้วางรองเท้า หรือสิ่งของอื่นใดหน้าห้องพักโดยเด็ดขาด

12. ห้ามนำสิ่งของผิดกฎหมาย วัตถุไวไฟ หรือวัตถุลักษณะเช่นเดียวกันอันอาจจะเกิดอัคคีภัย หรือเกิดอันตรายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าอื่นๆ รวมทั้งห้ามมั่วสุม หรือเสพยาเสพติดทุกประเภทภายในห้องพัก และบริเวณภายในตัวอาคาร โดยเด็ดขาด
13. ห้ามแขวน หรือตากผ้ารวมทั้งสิ่งของอื่นๆออกนอกตัวอาคาร และห้ามทิ้งสิ่งของสกปรกใดๆรวมทั้งขี้ปัสสาวะทั้งในและนอกตัวอาคารเด็ดขาด
14. ห้ามทิ้งผ้าอนามัย เศษวัสดุและเศษอาหารลงท่อน้ำและโถส้วม หากเกิดการอุดตันผู้ให้เช่าจะคิดค่าบริการในการแก้ไขครั้งละ 300 บาท
15. ห้ามทิ้งขยะบริเวณโดยรอบตัวอาคาร หรือวางไว้หน้าห้องพักทางเดิน ให้นำมาทิ้งที่ถังขยะส่วนกลางชั้นล่าง ตามที่ผู้ให้เช่าได้จัดเตรียมไว้ให้
16. สถานที่จอดรถภายในบริเวณอพาร์ทเมนท์ที่ผู้ให้เช่าได้จัดเตรียมไว้ให้เพื่อความสะดวกของสงวนสิทธิ์เฉพาะผู้เช่าเท่านั้น หากมีกรณีสูญหายหรือถูกขังแฉะ ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทางผู้ให้เช่าไม่รับผิดชอบทั้งสิ้น
17. ทรัพย์สินภายในห้องพักของของผู้เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล โปรดระมัดระวังเพื่อป้องกันการสูญหาย และหากเกิดความเสียหายไม่ว่ากรณีใดๆ อันมิใช่สาเหตุมาจากผู้ให้เช่า กรณีเช่นนี้ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบใดๆทั้งสิ้น
18. หากการเช่า ผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน และอยู่ไม่ถึงกำหนดชำระค่าเช่าครบ 3 เดือน ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินประกันให้กับผู้เช่า
19. การส่งคืนห้องเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะต้องตรวจตราทรัพย์สินของต่างๆให้เรียบร้อยเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาตามมาภายหลัง
20. หากผู้ให้เช่าพบว่ามีสิ่งผิดปกติเสียหายเกิดขึ้นภายในห้องพัก ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องสิทธิ์ให้ได้รับการแก้ไขทันที ก่อนจะมีการคืนเงินประกันให้กับผู้เช่า
21. ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่างๆในกฎข้อบังคับ “ บ้านลดาพรรณ์ อพาร์ทเมนท์ ” โดยมีต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า แต่จะติดป้ายประกาศเป็นลายลักษณ์อักษรไว้บริเวณภายในอาคารและมีผลบังคับนับตั้งแต่วันที่มีการติดป้ายประกาศนั้นทันที

ระบบการบำบัดน้ำเสียแบบบ่อปรับเสถียรและบึงประดิษฐ์

ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อปรับเสถียร (Stabilization Pond)

เป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่อาศัยธรรมชาติในการบำบัดสารอินทรีย์ในน้ำเสีย ซึ่งแบ่งตามลักษณะการทำงานได้ 4 รูปแบบ คือ

- บ่อแอนแอโรบิก (Anaerobic Pond)
- บ่อแฟคัลตาทิฟ (Facultative Pond)
- บ่อแอโรบิก (Aerobic Pond) และหากมีบ่อหลายบ่อต่อเนื่องกัน บ่อสุดท้ายจะทำ

หน้าที่เป็น

- บ่อบ่ม (Maturation Pond) เพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม บ่อปรับเสถียรสามารถบำบัดน้ำเสียจากชุมชน หรือโรงงานบางประเภท เช่น โรงงานผลิตอาหาร โรงฆ่าสัตว์ เป็นต้น และเป็นระบบที่มีค่าก่อสร้างและค่าดูแลรักษาค่า วิธีการเดินระบบไม่ยุ่งยาก ซับซ้อน ผู้ควบคุมระบบไม่ต้องมีความรู้สูง แต่ต้องใช้พื้นที่ก่อสร้างมากจึงเป็นระบบที่เหมาะสมกับชุมชนที่มีพื้นที่เพียงพอและราคาไม่แพง ซึ่งโดยปกติระบบบ่อปรับเสถียรจะมีการต่อกันแบบอนุกรมอย่างน้อย 3-4 บ่อ

1. บ่อแอนแอโรบิก (Anaerobic Pond) บ่อแอนแอโรบิกเป็นระบบที่ใช้กำจัดสารอินทรีย์ที่มีความเข้มข้นสูงโดยไม่ต้องการออกซิเจน บ่อนี้จะถูกออกแบบให้มีอัตรารับสารอินทรีย์สูงมาก จนสาหร่ายและการเติมออกซิเจนที่ผิวหน้าไม่สามารถผลิตและป้อนออกซิเจนได้ทัน ทำให้เกิดสภาพไร้ออกซิเจนละลายน้ำภายในบ่อ จึงเหมาะกับน้ำเสียที่มีสารอินทรีย์และปริมาณของแข็งสูง เนื่องจากของแข็งจะตกลงสู่ก้นบ่อและถูกย่อยสลายแบบแอนแอโรบิก น้ำเสียส่วนที่ผ่านการบำบัดจากบ่อนี้จะระบายต่อไปยังบ่อแฟคัลตาทิฟ (Facultative Pond) เพื่อบำบัดต่อไป

การทำงานของบ่อแบบนี้ จะขึ้นอยู่กับสมดุลระหว่างแบคทีเรียที่ทำให้เกิดกรดและแบคทีเรียที่ทำให้เกิดก๊าซมีเทน ดังนั้นอุณหภูมิของบ่อควรมากกว่า 15 องศาเซลเซียส และค่าพีเอช (pH) มากกว่า 6

2. บ่อแฟคัลเตทีฟ (Facultative Pond) บ่อแฟคัลเตทีฟเป็นบ่อที่นิยมใช้กันมากที่สุด ภายในบ่อมีลักษณะการทำงานแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนบนของบ่อเป็นแบบแอโรบิก ใช้ออกซิเจนจากการถ่ายเทอากาศที่บริเวณผิวน้ำและจากการสังเคราะห์แสงของสาหร่าย และส่วนล่างของบ่ออยู่ในสภาพแอนแอโรบิก บ่อแฟคัลเตทีฟนี้โดยปกติแล้วจะรับน้ำเสียจากการบำบัดขั้นต้นมาก่อน

กระบวนการบำบัดที่เกิดขึ้นในบ่อแฟคัลเตทีฟ เรียกว่า การทำความสะอาดตัวเอง (Self-Purification) สารอินทรีย์ที่อยู่ในน้ำจะถูกย่อยสลายโดยจุลินทรีย์ประเภทที่ใช้ ออกซิเจน (Aerobic Bacteria) เพื่อเป็นอาหารและสำหรับการสร้างเซลล์ใหม่และเป็นพลังงาน โดยใช้ ออกซิเจนที่ได้จากการสังเคราะห์แสงของสาหร่ายที่อยู่ในบ่อส่วนบน สำหรับบ่อส่วนล่างจนถึงก้นบ่อซึ่งแสงแดดส่องไม่ถึง จะมีปริมาณออกซิเจนต่ำ จนเกิดสภาวะไร้ออกซิเจน (Anaerobic Condition) และมีจุลินทรีย์ประเภทไม่ใช้ออกซิเจน (Anaerobic Bacteria) ทำหน้าที่ย่อยสลาย สารอินทรีย์และแปรสภาพเป็นก๊าซเช่นเดียวกับบ่อแอนแอโรบิก แต่ก๊าซที่ลอยขึ้นมาจะถูก ออกซิไดซ์โดยออกซิเจนที่อยู่ช่วงบนของบ่อทำให้ไม่เกิดกลิ่นเหม็น

อย่างไรก็ตาม ถ้าหากปริมาณสารอินทรีย์ที่เข้าระบบสูงเกินไป จนออกซิเจนในน้ำไม่เพียงพอ เมื่อถึงเวลากลางคืนสาหร่ายจะหายใจเอาออกซิเจนและปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ออกมา ทำให้ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) ลดต่ำลง และปริมาณออกซิเจนละลายน้ำต่ำลงจนอาจเกิด สภาวะขาดออกซิเจน และเกิดปัญหากลิ่นเหม็นขึ้นได้

3. บ่อแอโรบิก (Aerobic Pond) บ่อแอโรบิกเป็นบ่อที่มีแบคทีเรียและสาหร่าย แขนงลอยอยู่ เป็นบ่อที่มีความลึกไม่มากนักเพื่อให้ออกซิเจนกระจายทั่วทั้งบ่อและมีสภาพเป็นแอโรบิกตลอดความลึก โดยอาศัยออกซิเจนจากการสังเคราะห์แสงของสาหร่าย และการเติมอากาศที่ผิวน้ำ และยังสามารถฆ่าเชื้อโรคได้ส่วนหนึ่งโดยอาศัยแสงแดดอีกด้วย

4. บ่อบ่ม (Maturation Pond) บ่อบ่มมีสภาพเป็นแอโรบิกตลอดทั้งบ่อ จึงมีความลึกไม่มากและแสงแดดส่องถึงก้นบ่อใช้รองรับน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว เพื่อฟอกน้ำทิ้งให้มีคุณภาพ น้ำดีขึ้น และอาศัยแสงแดดทำลายเชื้อโรคหรือจุลินทรีย์ที่ปนเปื้อนมากับน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม

ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบึงประดิษฐ์ (Constructed Wetland)

บึงประดิษฐ์ มี 2 ประเภทได้แก่ แบบ Free Water Surface Wetland (FWS) ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับบึงธรรมชาติ และแบบ Vegetated Submerged Bed System (VSB) ซึ่งจะมีชั้นดินปนทรายสำหรับปลูกพืชน้ำและชั้นหินรองก้นบ่อเพื่อเป็นตัวกรองน้ำเสียหลักการทำงานของระบบ เมื่อน้ำเสียไหลเข้ามาในบึงประดิษฐ์ส่วนต้น สารอินทรีย์ส่วนหนึ่งจะตกตะกอนจมตัวลงสู่ก้นบึง และถูกย่อยสลายโดยจุลินทรีย์ ส่วนสารอินทรีย์ที่ละลายน้ำจะถูกกำจัดโดยจุลินทรีย์ที่เกาะติดอยู่กับพืชน้ำหรือชั้นหินและจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำ ระบบนี้จะได้รับออกซิเจนจากการแทรกซึมของอากาศผ่านผิวน้ำหรือชั้นหินลงมา ออกซิเจนบางส่วนจะได้จากการสังเคราะห์แสงแต่มีปริมาณไม่มากนัก สำหรับสารแขวนลอยจะถูกกรองและจมตัวอยู่ในช่วงต้น ๆ ของระบบ การลดปริมาณไนโตรเจนจะเป็นไปตามกระบวนการไนตริฟิเคชัน (Nitrification) และดีไนตริฟิเคชัน (Denitrification) ส่วนการลดปริมาณฟอสฟอรัสส่วนใหญ่จะเกิดที่ชั้นดินส่วนพื้นบ่อ และพืชน้ำจะช่วยดูดซับฟอสฟอรัสผ่านทางรากและนำไปใช้ในการสร้างเซลล์ นอกจากนี้ระบบบึงประดิษฐ์ยังสามารถกำจัดโลหะหนัก (Heavy Metal) ได้บางส่วนอีกด้วย

ระบบบึงประดิษฐ์แบบ Free Water Surface Wetland (FWS) เป็นแบบที่นิยมใช้ในการปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งหลังจากผ่านการบำบัดจากบ่อปรับเสถียร (Stabilization Pond) แล้ว ลักษณะของระบบแบบนี้จะเป็นบ่อดินที่มีการบดอัดดินให้แน่นหรือปูพื้นด้วยแผ่น HDPE ให้ได้ระดับเพื่อให้ น้ำเสียไหลตามแนวนอนขนานกับพื้นดิน บ่อดินจะมีความลึกแตกต่างกันเพื่อให้เกิดกระบวนการบำบัดตามธรรมชาติอย่างสมบูรณ์ โครงสร้างของระบบแบ่งเป็น 3 ส่วน (อาจเป็นบ่อเดียวกันหรือหลายบ่อขึ้นกับการออกแบบ) คือ

ส่วนแรก เป็นส่วนที่มีการปลูกพืชที่มีลักษณะสูง โผล่พ้นน้ำและรากเกาะดินปลูกไว้ เช่น กก แผลก ฐูปฤายี เพื่อช่วยในการกรองและตกตะกอนของสารแขวนลอยและสารอินทรีย์ที่ตกตะกอนได้ ทำให้กำจัดสารแขวนลอยและสารอินทรีย์ได้บางส่วน เป็นการลดสารแขวนลอยและค่าบีโอดีได้ส่วนหนึ่ง

ส่วนที่สอง เป็นส่วนที่มีพืชชนิดลอยอยู่บนผิวน้ำ เช่น จอก แหน บัว รวมทั้งพืชขนาดเล็กที่แขวนลอยอยู่ในน้ำ เช่น สาหร่าย จอก แหน เป็นต้น พื้นที่ส่วนที่สองนี้จะไม่มีการปลูก

พืชที่มีลักษณะสูง โผล่พ้นน้ำเหมือนในส่วนแรกและส่วนที่สาม น้ำในส่วนนี้จึงมีการสัมผัสอากาศ และแสงแดดทำให้มีการเจริญเติบโตของสาหร่ายซึ่งเป็นการเพิ่มออกซิเจนละลายน้ำ (DO) ทำให้จุลินทรีย์ชนิดที่ใช้ออกซิเจนย่อยสลายสารอินทรีย์ที่ละลายน้ำได้เป็นการลดค่าบีโอดีในน้ำเสีย และยังเกิดสภาพไนตริฟิเคชัน (Nitrification) ด้วย

ส่วนที่สาม มีการปลูกพืชในลักษณะเดียวกับส่วนแรก เพื่อช่วยกรองสารแขวนลอยที่ยังเหลืออยู่ และทำให้เกิดสภาพดีไนตริฟิเคชัน (Denitrification) เนื่องจากออกซิเจนละลายน้ำ (DO) ลดลง ซึ่งสามารถลดสารอาหารจำพวกสารประกอบไนโตรเจนได้

ระบบบึงประดิษฐ์แบบ **Vegetated Submerged Bed System (VSB)** ระบบบึงประดิษฐ์แบบนี้จะมีข้อดีกว่าแบบ Free Water Surface Wetland คือ เป็นระบบที่แยกน้ำเสียไม่ให้ถูกรบกวนจากแมลงหรือสัตว์ และป้องกันไม่ให้อินทรีย์ต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดโรคมานเป็นอันกับคนได้ ในบางประเทศใช้ระบบบึงประดิษฐ์แบบนี้ในการบำบัดน้ำเสียจากบ่อเกรอะ (Septic Tank) และปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งจากระบบบ่อปรับเสถียร (Stabilization Pond) หรือใช้ในการปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งจากระบบแอกติเวตเต็ดสลัดจ์ (Activated Sludge) และระบบอาร์บีซี (RBC) หรือใช้ในการปรับปรุงคุณภาพน้ำที่ระบายออกจากอาคารคักน้ำเสีย (CSO) เป็นต้น

ภาคผนวก ข

รายชื่อที่พักให้เช่า โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดนครราชสีมา



โรงแรมที่พักปริมณฑลระยะ 50 – 70 กิโลเมตร

(นับระยะห่างจากสำนักงานเทศบาลตำบลตะขบ โดยประมาณ) ในเขต อำเภอปรางค์ชัย
อำเภอวังน้ำเขียว อำเภอครบุรี อำเภอสูงเนิน อำเภอโชคชัย อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
สถานที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวและราคาค่าเช่ารายวัน

สวรรค์สร้างนางแก้ว รีสอร์ท 3 กม	ถ.คันคลองส่งน้ำชลประทาน(สายใหญ่ฝั่งซ้าย) หมู่ 9 ต.ตะขบ อ.ปรางค์ชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 081-7819584 จำนวนห้อง 7 หลัง	ราคา 400-600 บาท อยู่ใกล้เขื่อนลำพระเพลิงเพียง 1 กม
บ้านพักสบายรีสอร์ท 1 กม	ถ.ทางหลวงแผ่นดิน 2072(แยก304) หมู่ 1 ต. ตะขบ อ.ปรางค์ชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 081-9979059, 081-2828873 จำนวนห้อง 6 หลัง	ราคา 400-600 บาท อยู่ใกล้กับจิมทอมป์สันฟาร์ม และใกล้อ่างเก็บน้ำลำลำสาธา
จิมทอมป์สันฟาร์ม รีสอร์ท 1.2 กม	ถ.ทางหลวงแผ่นดิน 2072(แยก304) หมู่ 1 ต. ตะขบ อ.ปรางค์ชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 02-2167368, 085-6607336 โทร 044-373116 โทรสาร 02-7622569, 044-373117 E-mail: farmtour@jimthompson.com จำนวนห้อง 79 ห้อง	ราคา 600-2000 บาท ชมการสาธิตกระบวนการ ผลิตผ้าไหม และการทำชาใบหม่อนอย่างใกล้ชิด ปิดท้ายด้วยการเลือกซื้อผลผลิต ของฟาร์มทั้งผัก ผลไม้สดและแปรรูป ไม้ดอกไม้ประดับ รวมถึง ผลิตภัณฑ์อื่นๆของ จิม ทอมป์สันในราคาพิเศษ อยู่เชิงเขาภูเขาไฟเก่าหัวตัด "เขาพญาปราบ" ดินอ่าง เก็บน้ำลำลำสาธา ใกล้วัดป่า(เชิงเขาพญาปราบ) ชม ธรรมชาติที่สวยงาม
บ้านพักเขื่อนลำพระ เพลิง ต.ตะขบ อ.ปรางค์ชัย 4 กม	ถ.คันคลองส่งน้ำชลประทาน(สายใหญ่ฝั่งซ้าย) หมู่ 9 ต.ตะขบ อ.ปรางค์ชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 044-373184 ต่อ 104 บ้านพักบน เขื่อนลำพระเพลิง กรมชลประทาน	ราคา 100 บาท มีทั้งห้องเดี่ยวและห้องคู่ ไม่รวม อาหารเช้า มีห้องสำหรับประชุม อบรม สัมมนา ชม บรรยากาศของเขื่อน อากาศบริสุทธิ์ และวัดป่า
วังไทรรีสอร์ท 15 กม	ถ.ทางหลวงชนบทหมายเลข 1021 (แยกทาง หลวงหมายเลข 2 - บ้านบะใหญ่) ต.ภูหลวง อ. ปรางค์ชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 089- 7223484 จำนวนห้อง 70 ห้อง	ราคา 400-600 บาท อยู่ใกล้กับค่ายทหารพรานปึก ธงชัย และ"มหาปชาบดีเถรีวิทยาลัย" สถาบันแม่ชี เลขที่ 95 หมู่ 7 ต.ภูหลวง อ.ปรางค์ชัย จ. นครราชสีมา ซึ่งจัดการเรียนการสอนในระดับ ปริญญาตรี เปิดรับเฉพาะแม่ชี และสตรีทั่วไป ที่จบ การศึกษา ป.5 จบชั้น ม.6 หรือเทียบเท่า เข้าศึกษา แบบอยู่ประจำและไม่จำกัดอายุ ใน 2 คณะ คือ คณะศาสนา และปรัชญา สาขาวิชาเอกพุทธศาสตร์ และ คณะศึกษาศาสตร์ วิชาเอกการสอน ภาษาอังกฤษ รับนักศึกษารุ่นแรกในปีการศึกษา 2542

พราน 26 รีสอร์ท 23 กม.	ถ.ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (นครราชสีมา-กบินทร์บุรี) ต.ภูหลวง อ.ปักธงชัย จ.นครราชสีมา 30150 มีที่ตั้งอยู่ภายในค่ายปักธงชัย ตำบลภูหลวง อำเภอปักธงชัย จังหวัดนครราชสีมา เพื่อให้บุคคลทั่วไปได้เข้ามาเที่ยวชม พักผ่อน เปิดค่ายทหารให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวตามนโยบายของกองทัพบก ติดต่อ บ้านพัก โทร. 089-8481365 พ.ต.วีรชาติ เสวตวงษ์ จำนวนห้อง 70 ห้อง	ราคา 400 - 500 - 1800 บาท หน่วยทหารพรานจู่โจม หรือ ทหารพราน ค่ายปักธงชัย ชค.513 เมื่อภารกิจของทหารพรานจู่โจมค่ายปักธงชัยสิ้นสุดลง จึงเปลี่ยนเป็น กรมทหารพรานที่ 26 ค่ายปักธงชัย อ.ปักธงชัย จ. นครราชสีมา ชมวิว อ่างน้ำ ผืนป่า และภูเขาเหว
โรงแรมปักธงชัยอินน์ อ.ปักธงชัย 29 กม.	77 ม. 8 ถ.ทางหลวง 304 ต.เมืองปัก อ.ปักธงชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 044-441821-2 โทรสาร 044-441819 จำนวนห้อง 30 ห้อง	ราคา 450 บาท ไม่รวมอาหารเช้า เลือกซื้อสินค้าผ้าไหมเนื้อดี มาตรฐานโรงงานจากเมืองผ้าไหม"ปักธงชัย"
โรงแรมอัมรินทร์ อ.ปักธงชัย 25 กม.	160/2 สีแยกลำพระเพลิง ถ.ทางหลวง 304 ต.จิว อ.ปักธงชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 044-441480,044-441464 จำนวน 20 ห้อง	ราคา 200-350 บาท มีห้องแอร์ - พัดลม
ชาตินิภาโฮมสเตย์รีสอร์ท อ.ปักธงชัย 26 กม.	ม.7 บ.นางเจริญ ต.เกษมทรัพย์ อ.ปักธงชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 081-7253324 จำนวน 8 ห้อง	ราคา 160-370 บาท มีห้องประชุมสำหรับอบรม สัมมนา ค่ายฝึก อปพร. ธรรมชาติแบบบ้าน ๆ
รุกส์โคราชคันทรีคลับ กอล์ฟ แอนด์ รีสอร์ท อ.ปักธงชัย 35 กม.	622 ม.12 ถ.ทางหลวง 304 กม.22 ต.ธงชัยเหนือ อ.ปักธงชัย จ.นครราชสีมา 30150 โทร 044-249060 ,044-249061, 081-2221371 จำนวน 20 ห้อง	ราคา 600-800 บาท พร้อมอาหารเช้า 2 ท่าน มีห้องประชุมสำหรับอบรม สัมมนา สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ
อิมพู ฮิลล์ รีสอร์ท (im poo hill resort) อ.วังน้ำเขียว 50 กม.	262 ม.1 ต.ไทยสามัคคี อ.วังน้ำเขียว จ.นครราชสีมา 30370 โทร 080-6407979 ติดต่อ สนง.ชาย 65/35 ม.15 หมู่บ้านพระปิ่น 3 ถ.ดั่งลิ้งชัน-สุพรรณบุรี ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี โทร/โทรสาร 029-031781 โทร 084-3549993 โทรสาร 044-760080 www.impoohill.com email: info@impoohill.com แบบบ้านพัก มีจำนวน 40 ห้อง 28 ประเภท แบบโรงแรม มีคลับเฮาส์ 3 ห้อง โรงแรม 13 ห้อง	ราคา 1200-1500 บาท มีห้องประชุมสำหรับอบรม สัมมนา สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ พายเรือคายัค เก้าอี้ นวดไฟฟ้า สนามเด็กเล่น สนามบาส อินเทอร์เน็ต คาราโอเกะ บริการรถ ATV บริการโต๊ะพูล สัมผัสความอุ่นภายในอ้อมกอดขุนเขา suzozoneบริสุทธิ์ อันดับ7ของโลก สัมผัสอุทยานแห่งชาติทับลาน มรดกโลกทางธรรมชาติ
กระท่อมหินนันทภัก อ.วังน้ำเขียว (KratomhinNuntapak Hotel & Resort)60 กม.	ตั้งอยู่เนินเขา 57/58 หมู่ 17 ต.วังน้ำเขียว อ.วังน้ำเขียว จ.นครราชสีมา 30370 โทร 044-228121, 087-995-5799, 089-886-2282, 087-877-3530 จัดสัมมนา สอบถามเรื่องห้องพัก ติดต่อ ผู้จัดการมัดจำ โทร 087-8773530 http://www.kratomhin.com/location.htm จำนวน 81 ห้อง	ราคา 630-2400 บาท มีห้องประชุมสำหรับอบรม สัมมนา

โคราชรีสอร์ท อ.โชคชัย 50 กม.	54/9 ม.7 ถ.ทางหลวง 2310 บายพาสสวนสัตว์ นครราชสีมา-โชคชัย อ.โชคชัย จ.นครราชสีมา 30190 โทร 044-375160-5, 044-935111-40 โทรสาร 044-935140 email: korat_resort@hotmail.com จำนวน 78 ห้อง	ราคา 900-1200 บาท รวมอาหารเช้า 2 ท่าน มีสนาม กอล์ฟ สระว่ายน้ำ
รีสอร์ต พี.เอส.ฟาร์ม (P.S. Farm) อ.ครบุรี 30 กม.	9 ม.4 ถ.บ้านโปแดง-อ.ครบุรี บ.ชัยก้านเหลือง อ.ครบุรีใต้ อ.ครบุรี จ.นครราชสีมา โทร 081- 8603601, 081-2222965 จำนวน 7 ห้อง	ราคา 300-600 บาท มีห้องประชุมสัมมนา อบรม ค่ายลูกเสือ
เป็นสุขเกรทเวสต์เทิร์นรี สอร์ท อ.สูงเนิน 35 กม.	111 ม.2 ต.หนองตะเภา อ.สูงเนิน จ. นครราชสีมา โทร 081-9991139, 025-307111-9 email: western@pensuk.com จำนวน 123 ห้อง	ราคา 2000-10000 บาท มีห้องประชุมสำหรับอบรม สัมมนา บรรยากาศแบบ cowboy ตะวันตก
โรงแรมเบสท์ อ.เมือง นครราชสีมา 50 กม.	888 ม.4 ถ.ทางหลวง 304 หน้าทางเข้ากองบิน 1 ต.หนองจะบก อ.เมือง จ.นครราชสีมา 30000 โทร 044-278600 โทรสาร 044-278601 จำนวนห้อง 90 ห้อง	ราคา 400-500 บาท
โกลเด้นท์แลนด์รีสอร์ท อ.เมืองนครราชสีมา 50 กม.	249 ถ.ทางหลวง 2310 บายพาสสวนสัตว์ นครราชสีมา-โชคชัย ต.ไชยมงคล อ.เมือง จ. นครราชสีมา 30000 โทร 044-253034 จำนวน 30 ห้อง	ราคา 700 – 2400 บาท มีห้องประชุมสำหรับอบรม สัมมนา
โรงแรมออร์คิด อ.เมือง นครราชสีมา 52 กม.	199 ม. 4 ถนนราชสีมา-ปักธงชัย ต.หนองจะบก อำเภอเมือง จ.นครราชสีมา โทร 044-278323-7 โทรสาร 044-278322 จำนวน 93 ห้องพัก	ราคา 550 - 900 บาท ที่พักสบายๆสไตล์เมือง โคราช ฟังเพลงอุทยานเพลงเก่า
สุรสัมมนาการ มทส. อ.เมืองนครราชสีมา 42 กม.	111 ถ.มหาวิทยาลัย ตำบลสุรนารี อำเภอเมือง นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000 โทร 044-216199, 044-224880, 044-216651 โทรสาร 044-244871 เว็บไซต์ : www.sut.ac.th/shsc อีเมล : surasam@sut.ac.th จำนวน 129 ห้องพัก	ราคา 800 - 1500 บาท สถานที่ใกล้เคียง อุทยานไม้ กลายเป็นหิน
ห้วยหวานฮิลล์รีสอร์ท อ.โชคชัย 60 กม.	55 ถ.โชคชัย-ครบุรี กม. 44 ต.ทุ่งอรุณ อ.โชคชัย จ.นครราชสีมา 30190 โทร 081-9765574 จำนวน 15 ห้องพัก	ราคา 700 - 1200 บาท รีสอร์ทสวยงาม เหมาะแก่ การพักผ่อนในอำเภอโชคชัย

ที่มา: สำนักงานท่องเที่ยวจังหวัดนครราชสีมา, 2556

สิ่งอำนวยความสะดวกในจังหวัดนครราชสีมา สถานที่พัก
(ราคาห้องพักนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้โปรดสอบถามจากโรงแรมก่อนเข้าพัก)

อำเภอเมืองนครราชสีมา

- เกรทอนท์ ถ.ราชสีมา-ขอนแก่น โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๕๕๔๔-๖ จำนวน ๕๑ ห้อง ราคา ๔๐๐-๔๕๐ บาท
- แกลดีไวท์ ๒ ม.๓ ถ.มิตรภาพ-ขอนแก่น โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๖๑๔๒-๕ จำนวน ๑๓๒ ห้อง ราคา ๖๐๐-๒,๕๐๐ บาท
- โกลเด้นท์ แลนด์ รีสอร์ท ๒๔๕ ถ.บายพาส ปักธงชัย-โชคชัย โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๓๐๓๔, ๐ ๔๔๒๕ ๓๕๗๕ จำนวน ๓๐ ห้อง และบ้านพัก ๔ หลัง ราคา ๗๐๐-๓,๐๐๐ บาท
- ถนอม ๑๓๐ ถ.ราชดำเนิน โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๒๐๖๗ จำนวน ๒๕ ห้อง ราคา ๑๔๐-๑๘๐ บาท
- เค สตาร์ ๑๕๑ ถ.อภัยวงศ์ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๐๕๗ จำนวน ๑๐๕ ห้อง ราคา ๔๐๐-๑,๐๐๐ บาท
- เค เอช เจ้าพระยาอินทร์ ๒/๑ ถ.จอมสุรางค์ยาตร์ โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๓๘๒๕, ๐ ๔๔๒๕ ๘๖๕๗, ๐ ๔๔๒๖ ๐๕๕๕ จำนวน ๕๕ ห้อง ราคา ๔๕๐-๕๕๐ บาท
- เค เอส พาวิลเลียน ๒๔๕ ทรอกเสารง ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๒๖ ๑๕๔๔-๕, ๐ ๔๔๒๖ ๓๐๓๕ จำนวน ๕๕ ห้อง ราคา ๖๐๐-๒,๐๐๐ บาท
- คิงส์ โฮเทล ๑๑๕๖ ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๒๖ ๒๐๔๖-๘ จำนวน ๖๒ ห้อง ราคา ๒๗๐-๖๐๐ บาท
- โคราช โฮเทล ๑๖๑ ถ.อภัยวงศ์ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๐๕๗ จำนวน ๑๐๕ ห้อง ราคา ๕๐๐-๑,๔๐๐ บาท
- จอมสุรางค์ ๒๓๐๑/๒ ถ.มหาศไทย โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๐๘๐-๕ จำนวน ๑๖๗ ห้อง ราคา ๕๕๐-๕,๐๐๐ บาท
- ชญาดา การ์ดเค้นท์เฮาส์ แอนคี่ รีสอร์ท ช.ท่ากะโก ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๓๔ ๑๘๔๕-๕๐ จำนวน ๒๗ หลัง ราคา ๘๐๐-๑,๒๐๐ บาท www.chayadaresort.com
- ชุมพล ๑๒๔ ถ.โพธิ์กลาง โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๔๕๓ จำนวน ๕๕ ห้อง ราคา ๒๓๐-๓๗๐ บาท
- ต็อกเตอร์เฮาส์ ๗๘ ถ.ตีบศิริ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๕๘๔๖ จำนวน ๔ ห้อง ราคา ๑๘๐ บาท
- ดิแอร์พอร์ท ๑๓๓ ถ.เศรษฐม โทร. ๐ ๔๔๒๗ ๕๓๐๕, ๐๔๔๒๗ ๕๓๐๗ จำนวน ๑๒๘ ห้อง ราคา ๔๕๐-๑,๕๐๐ บาท www.theairporthotelkorat.com
- ดิ ไอยรา โคราช ๔๕๗/๑ ถ.จอมพล โทร. ๐ ๔๔๒๖ ๘๗๗๗-๘ จำนวน ๑๕๒ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๕,๗๐๐ บาท
- เดอะริช โฮเทล ๘๒๓/๑ ถ.ช้างเผือก โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๒๕๐๘, ๐ ๔๔๒๕ ๓๑๘๕ โทรสาร ๐ ๔๔๒๗ ๐๗๕๖ จำนวน ๑๖๔ ห้อง ราคา ๔๐๐-๗๐๐ บาท

โตเกียว แมนชั่น ๓๖๓๖/๑๗-๑๕ ถ.สุรนารี โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๘๗๓, ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๗๕ จำนวน ๔๑ ห้อง ราคา ๑๘๐-๔๐๐ บาท
 โตเกียว ๒๕๖-๘ ถ.สุรนารี โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๗๘๘ จำนวน ๓๕ ห้อง ราคา ๑๘๐-๔๐๐ บาท
 ทับแก้วพาเลส (ศูนย์ฝึกประสบการณ์วิชาชีพ สถาบันราชภัฏนครราชสีมา) ๓๔๐ ถ.สุรนารายณ์ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๑๑๗-๘ จำนวน ๔๐ ห้อง ราคา ๕๐๐-๕๐๐ บาท
 ไทยโกลด์ทาวน์ ๑๐๖ ถ.อภัยภูรังค์ โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๔๕๔, ๐ ๔๔๒๔ ๒๕๖๔ จำนวน ๒๑ ห้อง ราคา ๑๘๐-๕๐๐ บาท
 ไทยโอเคิล ๖๔๔-๖๕๐ ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๑๖๑๓-๔, ๐ ๔๔๒๗ ๐๗๒๓-๗ จำนวน ๑๓๕ ห้อง ราคา ๓๕๐-๕๕๐ บาท
 นารายณ์ ๕๓๑ ถ.มิตรภาพ-หนองคาย โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๖๒๐๖, ๐ ๔๔๒๕ ๖๕๔๓ จำนวน ๓๐ ห้อง ราคา ๓๕๐-๕๐๐ บาท
 บอส ๒๓๗/๑ ถ.ช้างเผือก โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๓๑๘๕, ๐ ๔๔๒๕ ๒๕๐๘ จำนวน ๕๔ ห้อง ราคา ๓๕๐-๑,๒๐๐ บาท
 เบสท์ ๘๘๘ ม. ๔ ถ.ราชสีมา-ปักธงชัย โทร. ๐ ๔๔๒๗ ๘๖๐๐-๔ โทรสาร ๐ ๔๔๒๗ ๘๖๐๑ จำนวน ๘๗ ห้อง ราคา ๔๐๐-๒,๕๐๐ บาท
 พีทาสี ๔๔๔/๔ อาคารพีทาสี ทาวเวอร์ ถ.มิตรภาพ-ขอนแก่น โทร. ๐ ๔๔๒๗ ๒๘๔๑-๘ จำนวน ๔๘ ห้อง ราคา ๗๐๐-๘๕๐ บาท
 โพธิ์ทอง ๖๕๒ ถ.ราชดำเนิน โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๐๘๔ จำนวน ๔๒ ห้อง ราคา ๑๗๐-๓๐๐ บาท
 พิสาข ๑๑๒-๑๑๔ ถ.มูขมมนตรี โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๑๔๓, ๐ ๔๔๒๔ ๓๓๔๒ โทรสาร ๐ ๔๔๒๕ ๒๘๐๕ จำนวน ๔๗ ห้อง ราคา ๑๕๐-๓๖๐ บาท
 ฟ้าไทย ๓๕-๕ ถ.โพธิ์กลาง โทร. ๐ ๔๔๒๖ ๗๓๕๐-๒ จำนวน ๕๐ ห้อง ราคา ๒๕๐-๓๕๐ บาท
 ฟาวน์เท่นทรี รีสอร์ท ๑๖ ม.๗ ถ.นิคมสร้างตนเองลำตะคอง ต.ชนงพระ โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๕๒๓๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๖๕๒ ๗๕๕๒ จำนวน ๘๐ ห้อง ราคา ๑,๔๐๐-๑,๖๐๐ บาท
 เฟิร์ส ๑ ๑๓๒-๔ ถ.บูรินทร์ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๕๕, ๐ ๔๔๒๕ ๕๑๑๗, ๐ ๔๔๒๖ ๗๒๖๐ จำนวน ๑๐๐ ห้อง ราคา ๑๖๐-๓๖๐ บาท
 เฟิร์ส ๒ ถ.บูรินทร์ โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๖๓๕๖, ๐ ๔๔๒๔ ๖๕๒๘ จำนวน ๗๕ ห้อง ราคา ๒๒๐-๓๒๐ บาท
 เฟิร์ส ๓๕๕ ถ.บูรินทร์-บขส. โทร. ๐ ๔๔๒๖ ๗๒๖๓-๔ จำนวน ๗๔ ห้อง ราคา ๒๒๐-๓๖๐ บาท
 เมืองทอง ๔๖ ถ.ชุมพล โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๐๕๐ จำนวน ๕๒ ห้อง ราคา ๘๐-๑๕๐ บาท
 เมืองย่าชาเลย์ รีสอร์ท ๒๒๓ ม. ๑ ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.๕ ต.ไชยมงคล โทร. ๐ ๔๔๓๕ ๘๐๘๕ โทรสาร ๐ ๔๔๓๕ ๘๐๕๔ จำนวน ๒๘ ห้อง ราคา ๒,๕๐๐-๖,๐๐๐ บาท
 รามาแกรนด์ ๒๑๗๓/๒ ถ.สีปศิริ โทร. ๐ ๔๔๓๕ ๔๓๕๔ โทรสาร ๐ ๔๔๓๕ ๔๕๖๖ จำนวน ๘๐ ห้อง ราคา ๗๕๐-๒,๐๐๐ บาท
 รอยัลปรีนเซสโคราช ๑๑๓๗ ถ.สุรนารายณ์ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๖๖๒๕-๓๕ จำนวน ๑๘๘ ห้อง ราคา ๘๐๐-๗,๕๐๐ บาท

ราชพฤกษ์แกรนด์๓๑๑ ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๒๖ ๑๒๒๒, ๐ ๔๔๒๖ ๒๕๐๐ โทรสาร ๐ ๔๔๒๖ ๑๒๒๘
จำนวน ๑๕๕ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๔,๕๐๐ บาท

ราชสีมา ๒๕๔-๖ ถ.จอมพล โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๘๓๗, ๐ ๔๔๒๕ ๘๗๓๔ จำนวน ๖๕ ห้อง ราคา ๑๕๐-๒๘๐ บาท

โรสการ์เค้นอินน์๔๘๔ ม.๑ ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๒๑ ๔๔๕๐, ๐ ๔๔๒๑ ๔๓๗๘-๕ จำนวน ๔๐ ห้อง ราคา
๓๒๐-๖๐๐ บาท

วิวัน โฮเทล โคราช ๖๒๔/๑๖ ถ.ช้างเผือก ต.ในเมือง โทร. ๐ ๔๔๓๔ ๒๔๔๔ จำนวน -ห้อง ราคา - บาทสอบถาม
E-mail: HYPERLINK "mailto:v-onehotel@hotmail.com" v-onehotel@hotmail.com

เวียนนาคาร์เค้นท์ แอนด์ สปา ๑๐ ม.๘ ต.พุดซา โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๑๕๒๔ โทรสาร ๐ ๔๔๒๑ ๕๕๒๔ จำนวน ๖๐
ห้อง ราคา ๖๐๐-๓,๕๐๐ บาท

ศรีจอมพล๑๓๓-๕ ถ.จอมพล โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๔๖๐, ๐ ๔๔๒๕ ๒๘๒๕ จำนวน ๖๘ ห้อง ราคา ๑๘๐-๓๘๐ บาท

ศรีพัฒนา๓๔๖ ถ.สุนนารี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๑๖๕๒-๔, ๐ ๔๔๒๕ ๕๓๔๕, ๐ ๔๔๒๕ ๕๓๗๒ โทรสาร ๐ ๔๔๒๕
๑๖๕๕ จำนวน ๑๗๐ ห้อง ราคา ๕๐๐-๕๐๐ บาท

ศรีรัตน๗ ถ.สุนนารี โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๓๑๑๖ จำนวน ๓๘ ห้อง ราคา ๑๕๐-๔๐๐ บาท

ศรีวิชัย๕-๑๑ ถ.บัวรอง โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๑๕๔, ๐ ๔๔๒๖ ๘๗๓๐ จำนวน ๕๐ ห้อง ราคา ๒๐๐-๕๐๐ บาท

ศรีสุระ๑๕๕ ถ.สุนนารี โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๖๐๕ จำนวน ๔๑ ห้อง ราคา ๑๔๐-๒๐๐ บาท

ศิริโฮเทล๖๘๘-๕๐ ถ.โพธิ์กลาง โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๘๓๑, ๐ ๔๔๒๔ ๑๕๕๖ จำนวน ๖๗ ห้อง ราคา ๓๕๐-๖๕๐
บาท www.sirihotel.com

สากล๔๖-๔๘ ถ.อภัยวงศ์ โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๔๕๐๒, ๐ ๔๔๒๔ ๑๒๖๐จำนวน ๑๑๖ ห้อง ราคา ๑๕๐-๔๐๐ บาท

สีมธานี๒๑๑๔ ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๒๑ ๓๑๐๐ โทรสาร ๐ ๔๔๒๑ ๓๑๒๑ จำนวน ๒๖๕ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-
๑๕,๐๐๐ บาท

สุรสัมมนาการ๑๑๑ ถ.มหาวิทยาลัย โทร. ๐ ๔๔๒๑ ๖๑๕๕ , ๐ ๔๔๒๒ ๔๘๘๐-๕ จำนวน ๒๒๕ ห้อง ราคา ๖๐๐-
๑,๑๐๐ บาท

แสนสบายเฮ้าส์ ๓๓๕ ถ.สุนนารี ต.ในเมือง โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๕๑๔๔ จำนวน ๒๐ ห้อง ราคา ๒๒๐-๕๐๐ บาท

ออร์คิด๑๕๕ ม.๔ ถ.ราชสีมา-บึงขงชัย โทร. ๐ ๔๔๒๗ ๘๗๒๒-๕ จำนวน ๓๖ ห้อง ราคา ๓๖๐-๑,๐๐๐ บาท

อภัยวงศ์๓๑๕ ถ.อภัยวงศ์ โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๕๑๔ จำนวน ๔๐ ห้อง ราคา ๑๐๐-๑๗๐ บาท

เอราวัณ โฮเทล๓๕๓ ถ.มิตรภาพ-ขอนแก่น โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๒๓๓๐ จำนวน ๑๘ ห้อง ราคา ๑๕๐-๓๕๐ บาท

เอกนคร๑๒๐ ถ.จอมพล โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๒๕๐๔ , ๐ ๔๔๒๕ ๕๑๕๘ จำนวน ๕๓ ห้อง ราคา ๑๖๐-๓๗๐ บาท

เออิมเทจ รีสอร์ท แอนด์ สปา ๗๒๕/๒ ถ.ท้าวสุระ โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๗๔๔๔-๖๒ โทรสาร ๐ ๔๔๒๔ ๗๔๖๗
จำนวน ๑๔๕ ห้อง ราคา ๑,๖๐๐-๔,๕๐๐ บาท

อำเภอสูงเนิน

บ้านไร่ฝันเป็นจริง ๑๐๘ ม.๓ บ้านโคกสว่าง ต.มะเกลือ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๐๓๔๕, ๐ ๔๔๒๕ ๐๓๔๖,
๐ ๔๔๔๑ ๑๓๘๐, ๐ ๔๔๔๑ ๑๕๔๐ จำนวน ๑๘ ห้อง ราคา ๒,๐๐๐-๑๕,๐๐๐ บาท www.raihunpenjing.com

เป็นสุข เกรท เวสเทิร์น ๑๑๑ หมู่ ๒ ต.หนองคาโก้ โทร ๐ ๑๕๕๕ ๑๑๑๕ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๓๐ ๗๑๑๑-๕
HYPERLINK "<http://www.pensuk.com/>" www.pensuk.com จำนวน ๖๖ ห้อง

บ้านพักแบบคาวบอยและอินเดียแดง ราคา ๔,๒๐๐-๑๒,๐๐๐ บาท แพคเกจ ราคา ๒,๑๐๐-๓,๔๐๐ บาท/คน
เสมานคร ซอยข้างโรงพยาบาล ป.แพทย์สูงเนิน โทร. ๐ ๔๔๒๘ ๖๕๔๕ จำนวน ๔๒ ห้อง ราคา ๑๘๐-๓๕๐
บาท

อำเภอครบุรี

พจน์แสนเจริญ ๑๐๗-๕ ถ.ครบุรี-เสิงสาง โทร. ๐ ๔๔๔๔ ๘๓๒๔ จำนวน ๒๕ ห้อง ราคา ๒๕๐-๓๕๐ บาท
ที.เอส.ฟาร์ม ๕ หมู่ ๔ บ้านซำบ้านเหลียง ต.ครบุรี โทร. ๐๘ ๑๘๖๐ ๓๖๐๑, ๐๘ ๑๒๒๒ ๒๕๖๕ จำนวน ๗
ห้อง ราคา ๓๐๐-๖๐๐ บาท

อำเภอปากช่อง

กมลฟาร์ม ถ.ธนระวี ต.กม.ที่ ๒๐ (แก่งคอย-สระบุรี) กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๒๖๒ ๑๖๔๖-๕๑ โทรสาร ๐
๒๒๖๒ ๑๖๕๔ จำนวน ๑๐ ห้อง ราคา ๕๕๐-๑,๑๐๐ บาท (มีสถานที่สำหรับขี่ม้า จักรยานเสือภูเขา)

การ์เด็นท์โฮม รีสอร์ท ๑๕๕ ม.๕ ถ.ธนระวี ต.กิโลเมตรที่ ๒๑.๕ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๐๐ จำนวน ๒๗ หลัง
ราคา ๑,๔๐๐-๖,๐๐๐ บาท

กลางดงมาแทนวี รีสอร์ท ๕๕ ม.๕ ต.กลางดง โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๑๘๓๖, ๐ ๔๔๓๖ ๑๑๑๑, ๐ ๔๔๓๖ ๑๘๓๗
HYPERLINK "<http://www.klangdongmountainview.com>" www.klangdongmountainview.com ราคา ๘๐๐-๕,๐๐๐ บาท

เขาลอย รีสอร์ท ถ.กุดคด้าผ่านศึก ต.พญาเย็น โทร. ๐๘ ๑๓๔๗ ๕๓๕๕, ๐ ๒๒๕๓ ๔๕๑๖ จำนวน ๒๖ หลัง
ราคา ๖๐๐-๓,๕๐๐ บาท

เขาใหญ่ การ์เด็นท์ลอดจ์ ๑๓๕/๑ ม.๖ ถ.ธนระวี ต.กิโลเมตรที่ ๗ โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๕๑๗๘-๕ โทรสาร ๐
๔๔๓๖ ๕๑๗๕ จำนวน ๖๔ ห้อง ราคา ๑๐๐-๒,๐๐๐ บาท

คว้าน้ำ ๑๐๕/๑ ถ.มิตรภาพ ต.หนองสาหร่าย ราคา ๗๕๐-๕๐๐ บาท โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๔๕๔๓, ๐ ๔๔๓๑
๕๖๓๕ โทรสาร ๐ ๔๔๓๑ ๕๕๕๔ จำนวน ๑๐ หลัง ๒๐ ห้อง ราคา ๘๐๐-๑,๔๐๐ บาท

ชาลิศ ๕๐ ถ.ปากช่อง-ซับสนุ่น ต.ปากช่อง โทร. ๐๘ ๑๕๕๕ ๖๕๔๐, ๐ ๔๔๒๘ ๐๒๕๐ E-mail:

HYPERLINK "<mailto:chada123@hotmail.com>" chada123@hotmail.com จำนวน ๑๖ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐ บาท

ชี แอนด์ ซี รีสอร์ท ซบใต้ ดงพญาเย็น ๙๘ ม.๖ ด.ดงพญาเย็น โทร. ๐ ๒๒๒๕ ๔๖๑๑-๒๘ จำนวน ๓๒
ห้อง ราคา ๒,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.pda.or.th/saptai>" www.pda.or.th/saptai

ต้นน้ำลำตะคอง รีสอร์ท ๑๑๑ ม.๘ ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๕๖๒๕-๓๒ จำนวน ห้อง ราคา
๑,๒๐๐-๑,๔๐๐ บาท

ทิวาญ รีสอร์ท ๑๔๓ ม.๑๘ บ้านตลาดน้อยห้วย ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๔๖๖๑ จำนวน ๖๐๐-๘๐๐ บาท

ไทรเอน ๑, ไทรเอน ๒๒๒๕ ถ.ลำสมพุง-หนองสาหร่าย (ห่างจากตลาด ๔ กม.) ต.ปากช่อง โทร ๐ ๔๔๓๑
๔๕๒๕ จำนวน ๕ หลัง หลังละ ๒๐ คน จำนวน ๒ หลัง หลังละ ๒๐ คน บังกะโล ๑๗ หลัง ราคา ๖๐๐-๗,๐๐๐
บาท

ทองสมบุญณ์ คลับ ๑๑๕ ม.๑๐ ถ.ปากช่อง-หัวลำ ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๒๒๔๘, ๐ ๕๕๖๗ ๗๕๕๐
จำนวน ๓๑ หลัง ราคา ๒๐๐-๕,๕๐๐ บาท

ท็อปแลนด์ ฟาร์ม แอนด์ คันทรีโฮม ๕๕/๑ หมู่ ๑๐ ต.คลองม่วง โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๕๐๑๒, ๐ ๔๔๒๔ ๕๐๑๔
จำนวน ๘ หลัง ราคา ๓,๕๐๐ บาท

น่านน้ำคันทรีโฮม ๑๐๕/๑ ถ.มิตรภาพ ต.หนองสาหร่าย โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๔๕๔๓ จำนวน ๒๐ ห้อง ราคา
๖๐๐-๑,๒๐๐ บาท

บ้านก้อนทอง ๓๓/๑ ถ.มิตรภาพ ต.ปากช่อง โทร. ๐๘ ๕๕๔๕ ๑๖๔๑, ๐๘ ๑๗๑๘ ๒๕๐๖ จำนวน ๓ หลัง
ราคา ๒,๕๐๐ บาท

บ้านครูเกศที่เฮ้าส์ ๔/๑ หมู่ ๕ ถ.ธนรัชต์ กิโลเมตรที่ ๒๑ ต.หมูสี โทร. ๐๘ ๕๘๔๖ ๖๖๔๕ จำนวน ๑๐
หลัง ราคา ๓๐๐-๕๐๐ บาท

บ้านป่าเขาใหญ่ (จังกี้เฮ้าส์) ๒๑๕ ถ.ธนรัชต์ กิโลเมตรที่ ๑๕.๕ โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๓๐๗, ๐ ๔๔๒๕
๗๖๕๕-๕๐ โทรสาร ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๘๓ HYPERLINK "<http://www.junglehousehotel.com>"
www.junglehousehotel.com จำนวน ๕๗ ห้อง ราคา ๔๐๐-๑,๐๐๐ บาท

บ้านไม้ขยน้ำ หมู่บ้านเกาะแก้ว ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๔๕๔๓, ๐ ๑๖๖๐ ๒๘๒๖ จำนวน ๑๔ ห้อง
ราคา ๖๐๐- ๑,๒๐๐ บาท

บ้านไร่บัวแดง ๑๔๐ ม.๑๓ ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๓๖๑๗, ๐ ๔๔๓๑ ๘๑๕๓ จำนวน ๑๗ ห้อง ราคา
๑,๒๐๐-๒,๐๐๐ บาท (มีบ้านพักบนต้นไม้) HYPERLINK "<http://www.baanraibuodang.com>"
www.baanraibuodang.com

บ้านไร่ตัมเต่า ต.โป่งตาลอง โทร. ๐๘ ๕๘๓๓ ๗๐๗๐ จำนวน ๖ ห้อง ราคา HYPERLINK
"<http://www.banraitubtao.com>" www.banraitubtao.com

บ้านไร่ไววรีสอร์ท ๕๔ หมู่ ๘ บ้านหนองตะกูด ต.ขนงพระ โทร. ๐๘ ๕๔๕๕ ๔๕๒๕, ๐๘ ๖๓๕๓ ๔๐๑๕
จำนวน ๗ หลัง ราคา ๖๐๐-๒,๕๐๐ บาท

บ้านไร่รีสอร์ท เขาใหญ่ ๑๐๑/๓ ตรงข้ามบ้านป่าเขาใหญ่ ถ.ธนรัชต์ กิโลเมตรที่ ๑๕.๕ โทร. ๐ ๔๔๒๕
๗๖๖๖ จำนวน ๑๒ หลัง ราคา ๖๐๐-๘๐๐ บาท

บ้านภูรินทร์ ๑๓๒ ม.๑๑ ต.วังกะทะ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๒๕๑ ๒๒๕๔, ๐ ๒๒๕๑ ๓๕๕๕, ๐ ๑๓๗๕ ๐๖๔๔ จำนวน ๒ หลัง ราคา ๑,๒๐๐-๓,๘๐๐ บาท เต็มที่ ๕๕๐บาท HYPERLINK "http://www.banphunarin.com" www.banphunarin.com

บ้านสวนนก ๒๓/๕ ถ.ธนบุรี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๖๒๐ จำนวน ๒ หลัง ราคา ๑,๒๐๐-๒,๕๐๐ บาท

บ้านอุ้นใจเขาใหญ่ บ้านคลองเต็ ถ.ธนบุรี กิโลเมตรที่ ๒๓ โทร. ๐๘ ๘๘๒๕ ๖๐๗๕ จำนวน ๖ หลัง ราคา ๕๐๐-๒,๐๐๐ บาท

บี พี วิลเลจ ถ.ผ่านศึก-กุดค้ำ ต.พญาเย็น โทร. ๐๘ ๓๖๒๖ ๖๓๕๕ จำนวน ๕ หลัง ราคา ๒,๕๐๐-๕,๐๐๐ บาท

เบิร์คคอสวิวด/๕ หมู่ ๑๑ ถนนผ่านศึก-กุดค้ำ ต.พญาเย็น โทร. ๐ ๘๘๑๗ ๖๘๖๑, ๐ ๔๔๓๖ ๔๔๑๑ บ้านไม้ ห้องละ ๑,๘๐๐ บาท หลังละ ๓,๐๐๐-๖,๘๐๐ บาท

ฟาร์มโชคชัย บุติก แคมป์ กม.๑๕๕-๑๖๐ ถ.มิตรภาพ ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๒๕๓๒ ๒๕๔๖ ต่อ ๕๕๐-๕๕๗ จำนวน ๕๐ หลัง ราคา - บาท

ฟาวน์เทนรี่ รีสอร์ท ๑๖ ม.๗ ต.ขางพระ ถ.นิคมลำตะคอง โทร. ๐๘ ๑๓๐๐ ๐๒๔๘ HYPERLINK "http://www.fountaintreeresort.com" www.fountaintreeresort.com จำนวน ๕๘ ห้อง ราคา ๕๕๐-๑,๑๐๐ บาท

ปากช่องไฮแลนด์โฮเทล ๑๕๖ ม.๑๕ ถ.ปากช่อง-ลำสมพุง โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๓๘๗๗ จำนวน ๓๒ ห้อง ราคา ๕๐๐-๑,๒๐๐

ปากช่องแลนด์มาร์ค ๑๕๑/๑ ถ.มิตรภาพ ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๒๘ ๐๐๔๗-๕๔ จำนวน ๕๔ ห้อง ราคา ๘๐๐-๑,๕๐๐ บาท HYPERLINK "http://www.korat.in.th/landmark" www.korat.in.th/landmark

พญาเย็น อิลล์ รีสอร์ท ถ.ผ่านศึก-กุดค้ำ ต.พญาเย็น โทร. ๐๘ ๑๘๒๓ ๕๔๑๖, ๐๘ ๑๕๑๒ ๑๐๗๐ จำนวน ๑๐ หลัง ราคา ๑,๕๐๐-๒,๕๐๐ บาท

แพต้นน้ำ ๘๐/๒ ม.๑ ถ.ธนบุรี ต.ขางพระ โทร. ๐๘ ๑๘๐๑ ๕๕๖๒ จำนวน ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๓,๕๐๐ บาท HYPERLINK "http://www.paetonnam.com" www.paetonnam.com

แพนเธอร์ครีก ๑๕๓๖ ถนนมิตรภาพ กิโลเมตรที่ ๑๒ โทร. ๐๘ ๕๔๑๕ ๕๕๕๕ โทรสาร ๐ ๔๔๒๕ ๕๓๕๘ ต่อ ๑๓ จำนวน ห้อง ราคา บาท E-mail : sale_panthercreek@hotmail.com

ไพรภูวา ถ.ผ่านศึก-กุดค้ำ กิโลเมตรที่ ๖ ต.พญาเย็น โทร. ๐๘ ๑๖๔๘ ๔๘๕๐ จำนวน ๒ หลัง ราคา ๑,๕๐๐-๓,๐๐๐ บาท

ภูบศ ๕ ถ.เทศบาล ๑๕ โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๑๕๗๕, ๐ ๔๔๓๑ ๑๓๐๑ จำนวน ๕๐ ห้อง ราคา ๑๘๐-๓๐๐ บาท

ภูนารินทร์ รีสอร์ท ๑๕๗/๓ หมู่ ๒๔ บ้านวังกะทะ โทร. ๐ ๔๗๘๗ ๘๕๕๕ จำนวน ๘ หลัง ราคา ๘๐๐ บาท/คน

ภูพญา๗๓๓ ถ.มิตรภาพ ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๓๔๘๕-๕๘ จำนวน ๕๕ ห้อง ราคา ๔๗๐-๑,๒๕๐ บาท HYPERLINK "http://www.phuphaya.com" www.phuphaya.com

ภูพระนาง รีสอร์ท แอนด์ สปา ๑๖๑ ม.๓ ถ.ผ่านศึก ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๔๔๒๔ ๕๑๒๑ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๗๘๕ ๕๕๕๕, โทรสาร ๐ ๒๖๔๐ ๔๓๘๔-๔ จำนวน ๖๐ ห้อง ราคา ๖๐๐-๑,๒๐๐ บาท www.phupranang.com

ภูพิมาน รีสอร์ท ๑๐๑/๕ ม.๕ ถ.สอติเคย์ปาร์ค บ้านหนองมะค่า ต.ปากช่อง โทร ๐ ๔๔๓๑ ๘๑๕๕, ๐ ๔๔๓๑ ๘๐๑๑-๒ จำนวน ๔๐ ห้อง ราคา ๗๕๐ – ๓,๐๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.phupimarn.com>" www.phupimarn.com

ภูขนาวพร ๗๕ หมู่ ๑๓ บ้านหนองสรวง ต.ปากช่อง โทร. ๐๘ ๑๕๗๗ ๔๔๓๕ จำนวน ๓ หลัง ราคา ๑,๐๐๐-๔,๐๐๐ บาท

ภูตะวัน รีสอร์ท ๗๘ ม.๑๐ ถ.เทศบาล ๕ บ้านหนองกะจะ โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๕๒๔๒ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๓๑๕ ๕๒๑๒ จำนวน ๑๐๓ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๓,๒๐๐ บาท

ภูสอยดาว ๑๔๕ หมู่ ๗ ถ.ลำสมพุง ต.จันทิโก โทร. ๐๘ ๖๒๕๒ ๕๒๕๕, ๐๘ ๕๘๔๖ ๕๖๖๗, ๐๘ ๑๖๓๒ ๕๕๗๓ E-mail : HYPERLINK "mailto:phusoidao_camping@hotmail.com" phusoidao_camping@hotmail.com จำนวน ๔ หลัง ราคา ๓,๕๐๐-๔,๕๐๐ บาท

มอไม้รีสอร์ท ๖๑ ม.๑๓ บ้านหนองสองห้อง ต.วังกระแจะ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๔๑ ๗๖๗๗ โทรสาร ๐ ๒๕๔๑ ๘๗๕๖ จำนวน ๕ ห้อง ๕ หลัง ราคา ๗๐๐-๔,๐๐๐ บาท

ระเบียงเรือ ๗๒ ม.๕ ต.พญาเย็น โทร. ๐ ๓๖๒๒ ๗๐๖๓, ๐ ๓๖๒๒ ๗๑๘๕ จำนวน ๓๒ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๑๕,๐๐๐ บาท

ราชประชาสปอร์ตคลับ ๑๗๓ ม.๓ ถ.มิตรภาพ โทร. ๐ ๔๔๓๑๑๕๕๕, ๐ ๔๔๓๑ ๓๕๑๕ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๒๗๑ ๐๗๕๕-๘ จำนวน ๕๓ ห้อง (มีห้อง ๑๔ คนและ ๒๐ คน) ราคา ๑,๗๐๐-๘,๕๐๐ บาท

ริมนารอินน์ ๔๓๐ ถ.มิตรภาพ ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๓๑ ๑๐๒๐, ๐ ๔๔๓๑ ๓๓๖๔-๘ จำนวน ๔๑ ห้อง ราคา ๖๐๐-๑,๘๐๐ บาท

ไร่พญาเย็น ๗๘ / ๑ หมู่ ๗ บ้านสระน้ำใส ต.โป่งตาลอง โทร ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๕๓ จำนวน ๒๐ ห้อง ราคา ๒๕๐ บาท ต่อคน

ไร่อรุณวิทย์ รีสอร์ท ๓๒ หมู่ ๒ ถ.มวกเหล็ก-น้ำตกสวนน้อย ต.พญาเย็น โทร. ๐ ๓๖๓๓ ๐๒๖๓-๔, ๐ ๓๖๓๔ ๔๒๘๕-๕๐ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๔๓๔ ๐๐๘๐-๕ ต่อ ๒๐๕ จำนวน ๗๐ ห้อง ราคา ๑,๒๐๐-๔,๐๐๐ บาท

ไร่เทพธิดา บัณฑิตรีสอร์ท ๗/๑ ม.๓ ต.คางพญาเย็น โทร. ๐๔๔๓๒ ๒๒๔๐-๓ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๔๑๓ ๓๗๔๘, ๐ ๒๘๐๕ ๒๖๒๔ จำนวน ๑๐๐ ห้อง ราคา ๑,๘๐๐-๕,๐๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.angelgarden.co.th>" www.angelgarden.co.th

ลีลาวลัย รีสอร์ท ๒๓๑ หมู่ ๑๐ ถ.ธนรัชต์ กิโลเมตรที่ ๗ ต.หนองน้ำแดง (เข้าทางเดียวกับโบนันซ่า) โทร. ๐๘ ๑๗๕๔ ๕๒๓๘ โทรสาร ๐๘ ๑๕๑๔ ๑๒๒๕ จำนวน ๒๔ ห้อง ๓๑ หลัง ราคา ๑,๗๕๐-๖,๐๐๐ บาท

แลนด์บรีซ รีสอร์ท ๑๒๒ ม.๕ บ้านหนองมะค่า ต.ปากช่อง โทร. ๐๘ ๑๖๐๐ ๓๕๓๘, ๐๘ ๑๐๖๕ ๕๖๔๕ โทรสาร ๐ ๔๔๓๑ ๘๑๘๘, ๐ ๔๔๓๑ ๘๐๕๓ จำนวน ๔๐ ห้อง ราคา ๘๐๐-๔,๐๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.landbreezeresort.com>" www.landbreezeresort.com

วันชัย ๔๓๔ ถ.มิตรภาพ ต.ปากช่อง โทร. ๐ ๔๔๒๘ ๐๑๔๑, ๐๔๔๓๑ ๑๘๖๒ จำนวน ๓๒ ห้อง ราคา ๑๕๐-๒๘๐ บาท

วาลีย์ เดอ ชาเลต์ รีสอร์ท ๓๖๒ ถ.มิตรภาพ (บายพาส) โทร ๐ ๔๔๕๓ ๕๕๒๔-๖, ๐๘ ๕๘๕๕ ๕๐๘๕ HYPERLINK
"http://www.valaisdechalet.com" www.valaisdechalet.com จำนวน ๖๐ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๔,๕๐๐ บาท

ศรีสุดาฟาร์ม ๕๘/๓ หมู่ ๘ ต.จันทิโก โทร. ๐๘ ๑๕๐๕ ๘๔๒๖, ๐ ๒๔๓๘ ๓๕๕๘ จำนวน ๖ ห้อง ราคา ๕๐๐-๓,๐๐๐
บาท www.srisudafarm.com

หทัยการ์เด้น รีสอร์ท หมู่ ๔ ตำบลพญาเย็น โทร. ๐๘ ๓๐๖๔๒๓๓๕, ๐๘ ๕๔๕๐ ๐๘๖๐ จำนวน ๘๕ หลัง ราคา
๖๕๐-๔,๐๐๐ บาท

ฮอติเดย์ปาร์คเขาใหญ่ ๖๓ หมู่ ๕ ถ.บ้านหนองมะค่า โทร ๐ ๔๔๓๑ ๔๒๐๖, ๐ ๔๔๓๑ ๘๒๐๕, ๐ ๓๒๕๖ ๖๑๑๗
กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๑๓ ๒๖๘๑-๔ โทรสาร ๐ ๒๕๑๓ ๒๖๘๐ จำนวน ๖๑ ห้อง ราคา ๕๐๐-

๑,๒๐๐ บาท (มีไว้ร่อนให้แะเยี่ยมชม)

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ (เรียงตามเส้นทางจากทางขึ้น ถ.ธนรัชต์ สู่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่)

ภูหินสวาย ๑๒๔/๑ ม.๘ ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๔) ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๕๓๔๗ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๒๐๘
๕๑๐๗-๘ จำนวน ๓๐ ห้อง ราคา ๑,๓๐๐-๕,๐๐๐ บาท www.phuhinresort.com

ภูพาน รีสอร์ท ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๔) จำนวน ๔ หลัง ราคา ๑,๒๐๐-๑,๕๐๐ บาท

ไกลเด้นท์เบลแมนชั่น ๓๕๘ ม.๖ ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๔) โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๒๐๓๔, ๐ ๔๔๒๗ ๓๕๐๗ จำนวน ๑๕ ห้อง
ราคา ๑,๐๐๐-๑,๒๐๐ บาท

กรีนฟอเรสต์ฮิลล์ ๑๕๖/๑ หมู่ ๘ ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๔) ต.หนองตาแดง โทร. ๐ ๔๔๓๒ ๘๔๕๓ กรุงเทพฯ โทร. ๐
๒๘๘๔ ๐๑๓๑-๒, ๐ ๑๕๓๖ ๕๘๔๓ จำนวน ๒๖ ห้อง ราคา ๗๕๐ บาท

ภูพาน รีสอร์ท ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๔) จำนวน ๔ หลัง ราคา ๑,๒๐๐-๑,๕๐๐ บาท

เขาใหญ่ วิลล่า ๑๕๕/๑๖ ม.๘ ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๔) ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๔๔๓๒๘๔๕๓, ๐ ๔๔๒๔ ๕๖๘๒ จำนวน
๑๘ ห้อง ราคา ๕๕๐-๑,๕๐๐ บาท

ช่อชะมวง ฟอเรสต์ฮิลล์ รีสอร์ท (เขาใหญ่) ๑๐๘ ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๔) ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๕๒๘๐ ๑๓๔๕-๕๐
จำนวน ๓๕ ห้อง ราคา ๘๐๐-๓,๕๐๐ บาท www.chorchamuangresort.com

เขาใหญ่ การ์เด้น ลอร์จ ๑๓๕/๑ หมู่ ๖ ถ.ธนรัชต์ (กม.ที่ ๗) โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๕๑๓๘ จำนวน ๕๓ ห้อง ราคา ๑๐๐-
๒,๕๐๐ บาท HYPERLINK <http://www.khaoyai-garden-lodge.com> www.khaoyai-garden-lodge.com

คีรีมายา ๑/๓ หมู่ ๖ ต.หมูสี ถ.ธนรัชต์ โทร. ๐ ๔๔๔๒ ๖๐๐๐ โทรสาร ๐ ๔๔๕๒ ๕๘๘๘ กรุงเทพฯ โทร. ๐
๒๒๕๗ ๐๔๕๕ จำนวน ๖๐ ห้อง ราคา ๗,๒๐๐-๒๗,๒๐๐ บาท www.kirimaya.com

เขาใหญ่วนาลี บ้านเขาวง (กม.ที่ ๘) ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๑๕๕๗ ๑๑๗๕, ๐ ๑๕๑๒ ๒๖๔๘ กรุงเทพฯ
 โทร. ๐ ๒๕๐๕ ๕๕๘๘ จำนวน ๒๗ ห้อง ราคา ๕๐๐ บาท

ไร่เพชรน้ำหนึ่ง ๒๒๒ ม.๔ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๑๘.๕) ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๔๔๕-๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐
 ๒๕๘๘ ๔๒๖๑ จำนวน ๑๑ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท

คอปเปอร์เรทเฮาส์ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๒๓) แยกซ้ายไปอีก ๕ กม. โทร. ๐ ๑๒๑๓ ๕๘๓๐ กรุงเทพฯ โทร. ๐
 ๒๒๘๘ ๖๐๑๔-๕ จำนวน ๕๕ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๖,๘๐๐ บาท www.systemproen.com

โบนันซ์แรนช์ (โบนันซ์รีสอร์ทไฮเต็ล) ๒๓๖ ม.๕ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๗) โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๕๑๕๑-๒
 กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๒๔๘ ๗๔๓๖-๓๕ จำนวน ๗๒ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๗,๕๐๐ บาท www.bonanzaranch-hotel.com

เมาน์เทนวิว รีสอร์ท เขาใหญ่ ๒๑๕ ม.๕ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๗) โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๕๒๑๑-๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐
 ๒๒๔๘ ๗๓๐๐ - ๒๐ ต่อ ๑๒๐,๑๑๔ จำนวน ๒๒๓ ห้อง ราคา ๑,๘๐๐-๕,๐๐๐ บาท www.mtviewresort.com

ฮิสเกรซ ฟาร์ม ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๗) โทร. ๐ ๔๔๓๒ ๘๒๕๑, ๐ ๑๖๑๘ ๔๓๘๓ กรุงเทพฯ โทร. ๐
 ๒๕๓๒ ๒๔๑๕ จำนวน ๑๑ หลัง ราคา ๗๕๐-๒,๒๘๐ บาท **HYPERLINK "<http://www.hisgraceresort.com/>"**
www.hisgraceresort.com

สักภูเดือน ๑๑๕ หมู่ ๖ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๕) ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๔๔๓๖ ๕๓๘๔-๕ กรุงเทพฯ โทร. ๐
 ๒๔๓๕ ๑๕๓๐-๕ โทรสาร ๐ ๒๔๓๕ ๑๕๓๖ จำนวน ๘๗ ห้อง ราคา ๒,๕๐๐-๕,๕๐๐ บาท บ้านพัก ๕๐ หลัง ราคา
 ๓,๐๐๐ บาท www.sakphuduen.com

บูตปาร์คโฮม รีสอร์ท ๕๒ หมู่ ๗ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๑๓.๕) ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๔๕๕, ๐ ๔๔๒๕
 ๗๖๒๔-๕ โทรสาร ๐ ๔๔๒๕ ๗๖๒๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๓๘๑ ๑๔๘๘, ๐ ๒๓๑๑ ๔๓๗๕ จำนวน ๑๑ หลัง ราคา
 ๕,๐๐๐ บาท

บ้านเขาใหญ่วนาศวรรค์ ๓๕ ม.๖ (กม.๑๔) ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๒๓ ๕๓๖๑, ๐๘ ๗๒๕๐ ๑๖๗๑, ๐ ๕๕๑๗
 ๘๗๒๔ จำนวน ๑๐ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐ บาท

บ้านพักเขาใหญ่ กม.๑๖ ๑๓๔ ม.๔ ถ.ธนรัชนี ต.หมูสี โทร. ๐๘ ๕๖๒๔ ๓๕๘๖ จำนวน ๔ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-
 ๑,๒๐๐ บาท

จุดติดเขาใหญ่รีสอร์ท แอนด์ สปา ๕๔ ม.๔ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๑๗) ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๒๕๗
 กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๕๖ ๐๒๕๑-๗ จำนวน ๑๗๖ ห้อง ราคา ๑,๕๓๖-๘,๘๓๓ บาท www.khaoyai.com

ไร่เพชรน้ำหนึ่ง ๒๒๒ หมู่ ๔ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๑๘.๕) ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๔๔๕-๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐
 ๒๕๘๘ ๔๒๖๑ จำนวน ๑๑ หลัง ราคา ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท

ปางช้างเขาใหญ่ (บ้านป่าเขาใหญ่) ๒๑๕ หมู่ ๕ ถ.ธนรัชนี (กม.ที่ ๑๕.๕) โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๘๓ จำนวน ๒๕
 ห้อง ราคา ๕๐๐-๑,๐๐๐ บาท

เดอะ กรีนเนอร์รี่ รีสอร์ทเขาใหญ่ ๑๘๘/๑ หมู่ที่ ๕ ถ.ธนະรัชต์ (กม.ที่ ๒๒) ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๖๖๘
โทรสาร ๐ ๔๔๒๕ ๗๒๒๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๖๖๑ ๒๕๕๕ โทรสาร ๐ ๒๖๖๑ ๒๓๘๕ จำนวน ๑๐๐ ห้อง ราคา ๓,๔๐๐-
๗,๘๐๐ บาท www.greeneryresort.com

เขาใหญ่คันทริโฮม ๑๓๒ บ้านคลองเต้ ถ.ธนະรัชต์ ต.หมูสี (กม.ที่ ๒๓) โทร. ๐ ๑๕๑๔ ๑๓๘๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐
๒๓๘๕ ๗๖๕๔ โทรสาร ๐ ๒๓๕๘ ๖๓๔๘ เรือนสัมมนาประมาณ ๘๐ คน จำนวน ๒๐ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท

คอปเปอร์เรทเฮ้าส์ ถ.ธนະรัชต์ (กม.ที่ ๒๓) แยกซ้ายไปอีก ๕ กม. โทร. ๐ ๑๒๑๓ ๕๘๓๐ กรุงเทพฯ โทร. ๐
๒๒๘๘ ๖๐๑๔-๕ จำนวน ๕๕ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๖,๘๐๐ บาท www.systemproen.com

ชาเลต์ ฮิลล์ ๑๔๔/๑ หมู่ ๖ บ้านคลองเต้ ถ.ธนະรัชต์ (กม.ที่ ๒๓) แยกซ้ายไปอีก ๘ กม. ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๕๒
๕๘๗๕-๖ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๗๑๘ ๓๗๕๕-๖ จำนวน ๓๒ ห้อง ราคา ๑,๒๐๐-๔,๐๐๐ บาท www.chalethill.com

วินรี่ รีสอร์ท ๗/๕ หมู่ ๑๓ ถ.ธนະรัชต์ (กม.ที่ ๒๓) โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๓๘๘-๕ จำนวน ๒๘ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-
๓,๕๐๐ บาท

ทัชทิมสยาม ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา เขาใหญ่ ๑๒๕ ม.๒ บ้านใหม่สามัคคี ต.หมูสี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๑๑
กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๓๕ ๒๐๔๑ จำนวน ๓๒ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๓,๖๐๐ บาท [HYPERLINK](http://www.thubthimsiam.com)
"<http://www.thubthimsiam.com>" www.thubthimsiam.com

บ้านไร่พอสุข ๒๑๕ ม.๗ ชุมชนไทยเดิม ช.วัดไทยเดิมผดุงธรรม ถ.มิตรภาพ ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๔๔๓๑
๒๓๕๔, ๐ ๔๗๐๑ ๕๘๘๕ จำนวน ๖ ห้อง ราคา ๘๐๐-๑,๐๐๐ บาท

บ้านระเบียงดาว การ์เด้น แอนด์ รีสอร์ท ๗๒ ม.๕ ต.พญาเย็น โทร. ๐ ๓๖๒๒ ๗๑๕๕, ๐๘ ๕๖๕๕ ๗๕๖๘ จำนวน
๓๓ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๑๕,๐๐๐ บาท

อำเภอสีคิ้ว

น้อง-หนึ่ง เขาจันทร์ ๑๑๑ ม.๒ บ้านเลิคนิมิตร ถ.มิตรภาพ ต.ลาดบัวขาว โทร. ๐ ๔๔๔๑ ๐๔๔๔, ๐ ๔๔๓๒ ๕๖๗๕
โทรสาร ๐ ๔๔๓๒ ๕๖๗๘ จำนวน ๑๕ ห้อง ราคา ๒,๐๐๐-๓,๕๐๐ บาท

วอยจพานอรามา ๖๘ ถ.มิตรภาพ ต.หนองหญ้าขาว (กม.๑๕๕) โทร. ๐ ๔๔๒๓ ๐๒๗๔-๕ จำนวน ๖๖ ห้อง ราคา
๑,๘๐๐-๓,๕๐๐ บาท

วิลล่า วิสตา ๕๖/๑๔ ม. ๑๐ ต.หนองหญ้าขาว กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๓๑๕ ๕๒๑๒, ๐ ๒๗๑๕ ๖๘๐๐ โทรสาร ๐
๒๗๑๕ ๖๑๕๕ จำนวน ๓๖ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๓,๐๐๐ บาท

โกลเด้นวัลเลย์รีสอร์ท๑๘๘ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๑๕.๕) โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๔๖๖-๕ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๒๓๘
๐๒๓๐-๕๘ จำนวน ๘๕ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๓,๕๐๐ บาท

เดอะ จังเกิ้ลเฮ้าส์ ๒๑๕ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๑๕.๕) ต.หุมถี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๘๓, ๐ ๔๔๒๕ ๗๓๐๗, ๐ ๔๔๒๕
๗๖๘๕-๕๐ โทรสาร ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๘๓ จำนวน ๒๕ ห้อง ราคา ๔๕๐-๑,๒๐๐ บาท HYPERLINK [http://www.thejungle-](http://www.thejungle-house.com)
[house.com](http://www.thejungle-house.com) www.thejungle-house.com

แมนดาริน โกลเด้น วัลเลย์ รีสอร์ท ๑๘๘ ม.๕ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๑๕.๕) โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๔๖๖-๕ กรุงเทพฯ
โทร. ๐ ๒๒๓๘ ๐๒๓๐-๕๕ ต่อ ๒๕๓ จำนวน ๘๕ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๓,๕๐๐ บาท www.goldenvalley-khaoyai.com

คลองทรายรีสอร์ท๔๒/๑ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๒๐) โทร. ๐ ๔๔ ๒๕ ๗๑๒๒-๘, ๐ ๖๖๐๐ ๔๖๘๕ โทรสาร ๐
๔๔๒๕ ๗๑๑๕ จำนวน ๗๖ ห้อง บ้านพัก ๕ หลัง ราคา ๑,๕๐๐-๖,๐๐๐ บาท website: **HYPERLINK**

"<http://www.klongsai.com/>" www.klongsai.com (มีห้องประชุม ตกปลา สนามกีฬาต่าง ๆ เช่น เปตอง)

บ้านควงพรรีสอร์ท ๑๖๑/๑ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๒๐) ต.หุมถี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๐๗๔, ๐ ๔๔๒๕ ๗๐๕๔ จำนวน
๑๑ ห้อง ราคา ๖๐๐-๑,๘๐๐ บาท www.duangponresort.com

การ์เด็นโฮม รีสอร์ท เขาใหญ่ ๑๕๕ ม.๕ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๒๐.๕) โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๐๐ โทรสาร ๐ ๔๔๒๕
๗๐๕๕ จำนวน ๓๒ ห้อง ราคา ๑,๔๐๐-๖,๖๐๐ บาท (มีจักรยานเสือภูเขา)

บ้านเรือเขาใหญ่ รีสอร์ท ๑๐๑/๓ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๒๐.๕) บ้านกุดกล้า โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๑๕๑, ๐ ๔๔๒๕
๗๐๓๕ จำนวน ๒๑ ห้อง ราคา ๗๐๐-๑,๔๐๐ บาท

บ้านพักนานาชาติเขาใหญ่ ๗๒/๒ ม.๑ ต.หนองน้ำแดง โทร. ๐ ๔๔๓๒ ๘๒๗๗, ๐๘ ๕๖๖๘ ๓๔๔๘ โทรสาร ๐
๔๔๓๑ ๑๒๔๔, ๐ ๔๔๓๑ ๓๔๕๕ สมาชิก HI โทร. ๐ ๒๖๒๘ ๗๔๑๓-๕ จำนวน ๒๒ ห้อง ราคา ๒๐๐-๑,๔๐๐ บาท
www.tyha.org

มิชชั่นฮิลล์กอล์ฟคลับ รีสอร์ท ๑๕๑ ม.๕ (กม.ที่ ๒๑) ถ.ธนบุรี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๒๕๘-๖๑ กรุงเทพฯ โทร. ๐
๒๒๒๖ ๓๓๕๐-๓ จำนวน ๑๑๐ ห้อง ราคา ๓,๕๐๐-๔๒,๕๕๕ บาท

เขาใหญ่ควบบอยซ์ รีสอร์ท ๕๕ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๒๑.๕) ต.หุมถี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๔๗๑-๕ โทรสาร ๐
๔๔๒๕ ๗๔๖๕ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๖๑๖ ๘๖๐๐-๒ โทรสาร ๐ ๒๖๑๖ ๘๖๑๖ จำนวน ๔๕ ห้อง ราคา ๑,๘๐๐-๖,๐๐๐ บาท

วังเพชร เขาใหญ่ รีสอร์ท ๘๔ ม.๓ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๒๒) ต.หุมถี โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๓๕๑-๒ จำนวน ๑๒ ห้อง
ราคา ๕๐๐-๒,๕๐๐ บาท

เขาใหญ่ฮัท ๑๒๒๔ ม.๗ ถ.ธนบุรี (กม.ที่ ๒๒) โทร. ๐ ๔๔๒๕ ๗๓๕๔-๕ จำนวน ๓๐ ห้อง ราคา ๑,๒๕๐-
๔,๘๐๐ บาท

อำเภอพิมาย

บ้านพักนาคชาติพิมาย ๒๑๔ ม.๑๔ ถ.จอมสุคาเสด็จ โท. ๐ ๔๔๔๗ ๑๕๑๘ สมาชิก HI โท. ๐ ๒๖๒๘
๗๔๑๓-๕ จำนวน ๑๕ ห้อง ราคา ๘๐-๓๐๐ บาท

พิมายพาราไดซ์ ๑๐๐ หมู่ ๒ ถ.สมัยรุจี ต.ในเมือง โท. ๐ ๔๔๒๘ ๗๕๖๕

พิมายอินน์๓๓/๑ ถ.บายพาส โท. ๐ ๔๔๔๗ ๑๑๗๕, ๐ ๔๔๔๗ ๑๖๐๒ จำนวน ๓๕ ห้อง ราคา ๒๐๐-๕๐๐
บาท

พิมายโฮเต็ล๓๐๕/๑-๒ ถ.หฤทัยรมย์ โท. ๐ ๔๔๔๗ ๑๓๐๖, ๐ ๔๔๔๗ ๑๕๔๐ จำนวน ๔๑ ห้อง ราคา ๑๖๐-
๔๐๐ บาท

ดีโวลพิมาย เกสต์เฮ้าส์ ๒๑๔ ถ.จอมสุคาเสด็จ โท. ๐ ๔๔๔๗ ๑๕๑๘ จำนวน ๕ ห้อง ราคา ๓๐๐-๓๐๐ บาท

อำเภอโชคชัย

โคราชรีสอร์ท๕๔/๑ หมู่ ๗ ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.๕ ต.ท่าอ่าง โท. ๐ ๔๔๓๗ ๕๑๖๐-๘๐ จำนวน ๗๘ ห้อง
ราคา ๕๐๐-๑,๒๐๐ บาท

อำเภอบัวชุม

นพรัตน์๗๗ ม.๘ ถ.โคราช-กบินทร์บุรี ต.ชุมชุมเหนือ โท. ๐ ๔๔๔๔ ๑๘๒๑-๒ จำนวน ๒๒ ห้อง ราคา
๔๐๐-๘๐๐ บาท

บัวชุมอินน์ ๗๗ ถ.สีบศิริ ตำบลเมืองบัว โท. ๐ ๔๔๔๔ ๑๘๒๑-๒ โทรสาร ๐ ๔๔๔๔ ๑๘๕๑ จำนวน ๕๐
ห้อง ราคา ๔๐๐-๗๐๐ บาท

รุกส์โคราช คันทรี่คลับ ๖๒๒ ม.๑๒ ถ.โคราช-บัวชุม โท. ๐ ๘๕๕๕ ๒๕๖๖, ๐ ๘๒๒๒ ๑๓๗๑
จำนวน ๒๐ ห้อง ราคา ๒,๔๐๐-๖,๐๐๐ บาท

อัมรินทร์๑๖๐/๒ ถ.โคราช-กบินทร์บุรี โท. ๐ ๔๔๔๔ ๑๔๘๐ จำนวน ๑๕ ห้อง ราคา ๑๕๐-๓๐๐ บาท

อำเภอวังน้ำเขียว

กระท่อมหิน นันทภัค ๕๘ ม.๑๗ ต.วังน้ำเขียว โท. ๐ ๔๔๒๒ ๘๑๒๐, ๐ ๘๕๕๕ ๘๕๖๗ โทรสาร ๐ ๔๔๒๒
๘๑๒๒ จำนวนบ้านพัก 7 หลัง ราคา ๑,๒๐๐-๒,๕๐๐ บาท [HYPERLINK "http://www.kratomhin.com"](http://www.kratomhin.com)

www.kratomhin.com

ครัวประจักษ์ ๔๑ ม.๓ ต.ไทยสามัคคี โท. ๐ ๔๔๒๒ ๘๓๖๕ จำนวน ๑ หลัง ราคา ๗๐๐ บาท

ครัวริมเขื่อน๕๑ ม.๑๐ ต.วังหมี โท. ๐ ๘๕๖๖ ๔๖๘๗, ๐ ๘๒๖๕ ๔๕๕๓ จำนวน ๗ ห้อง ราคา ๑,๒๐๐-
๔,๐๐๐ บาท [HYPERLINK "http://www.rimkeun.net"](http://www.rimkeun.net) www.rimkeun.net

ครัวอิมสุข รีสอร์ท ๓ ม.๑๕ ต.วังน้ำเขียว โท. ๐๘ ๑๕๔๑ ๓๘๕๖ จำนวน ๓ หลัง ราคา ๑๐๐-๖๐๐ บาท
จังกี้ลวิว๑๕๗ ม.๒ บ้านสุขสมบูรณ์ ต.ไทยสามัคคี โท. ๐๘ ๑๓๖๖ ๕๕๒๕, ๐๘ ๑๒๕๗ ๔๔๖๒
 จำนวน ๕ หลังราคา ๑,๐๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.jungleview.info>" www.jungleview.info
เคียงหมอก ชาลีย์ ถ.ไทยสามัคคี ต.คลองยาโม โท. ๐๘ ๑๖๑๑ ๕๕๑๕ HYPERLINK
 "<http://www.kiangmok.com>"
ชมจันทร์ฮัท ๑๗๕ หมู่ ๒ บ้านสุขสมบูรณ์ ถนนวังน้ำเขียว-เขาใหญ่ โท. ๐๘ ๕๕๒๗ ๕๔๕๑, ๐๘ ๔๕๘๔
๒๒๗๓ HYPERLINK "<http://www.chomchan.com>" www.chomchan.comจำนวน - ห้อง ราคา - บาท
ต้นน้ำโฮมสเตค ๑๕๕ บ้านสุขสมบูรณ์ ต.ไทยสามัคคี โท. ๐๘ ๑๕๕๕ ๒๘๓๘, ๐ ๔๔๒๔ ๔๐๑๕จำนวน
 ๑๔ หลัง ราคา ๑,๕๐๐-๕,๕๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.tonnamhomestead.com>" www.tonnamhomestead.com
เนินตะวัน แคมป์ปิ้ง ๑๓๘ ม.๕ ต.ไทยสามัคคี โท. ๐ ๔๔๒๒ ๘๒๓๑, ๐๘ ๑๕๕๓ ๗๖๖๒ ราคา ๓๐๐ บาท
www.nerntawan.com
บ้านปู่แก้มปิ้ง ๖๖ หมู่ ๘ บ้านคลองทราย ต.วังน้ำเขียว โท. ๐๘ ๕๓๐๐ ๒๕๕๐, ๐๘ ๑๘๖๐ ๓๗๗๐, ๐๘
๕๐๗๘ ๘๐๕๕ บ้านพัก ๒ หลัง ราคา ๕๐๐-๗๐๐ บาท
บ้านริมน้ำ รีสอร์ท ๑๔๘ ม.๑๐ ต.วังหมี โท. ๐๘ ๑๘๒๓ ๒๔๕๖, ๐ ๒๓๕๑ ๖๖๘๑ HYPERLINK
 "<http://www.baanrimnum.com>" www.baanrimnum.com
บ้านไร่กาแล ๑๓๘ หมู่ ๑ ตำบลไทยสามัคคี โท. ๐๘ ๗๕๕๕ ๒๒๘๕, ๐๘ ๕๕๕๔ ๓๗๑๓ จำนวน ๕ ห้อง
 ราคา ๑,๒๐๐-๒,๐๐๐ บาท
บ้านไร่กุลละวณิชย์ ๔๔๔/๔ ต.วังน้ำเขียว โท. ๐ ๔๔๒๒ ๘๔๐๐, ๐๘ ๕๕๗๘ ๒๖๓๘, ๐ ๒๘๑๑ ๘๓๐๘-
๑๐ โทรสาร ๐๒๘๑๑ ๘๔๔๕ จำนวน ๓๗ ห้อง ราคา ๑,๕๐๐-๔,๘๐๐ บาท
บ้านไร่กฤษวรรณ ๒๑๐ ม.๑ ช.เทศบาล ๑ ต.ศาลเจ้าพ่อ โท. ๐ ๔๔๒๒ ๘๔๖๕, ๐ ๔๔๒๒ ๘๔๖๗ ราคา
 ๕๐๐ บาท
บ้านไร่คุณนาย ๔๔ ม.๑๕บ้านโพธิ์ทองพัฒนา ต.วังน้ำเขียว โท. ๐ ๔๔๗๖ ๐๐๐๘ บ้านพัก ๑๐ หลัง ราคา
 ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท
บ้านไร่โฮโซน ๑๕๒ หมู่ ๒ ตำบลไทยสามัคคี โท. ๐๘ ๑๐๐๐ ๓๗๗๗ จำนวน ๖ หลัง ราคา ๑,๕๐๐-๕,๐๐๐
 บาท
บ้านวังน้ำเขียว รีสอร์ท ๑๕๑ หมู่ ๘ เขาแผงม้า ต.วังน้ำเขียว โท. ๐๘ ๑๖๘๓ ๒๑๑๑
www.baanwangnamkeaw.com
บ้านสวนไม้หอม ๑๘๕ ม.๒ ต.ไทยสามัคคี โท. ๐๘ ๑๘๕๕ ๔๒๑๒, ๐๘ ๑๕๘๘ ๕๕๕๕ จำนวน ๓ หลัง ราคา
 ๒,๐๐๐ - ๖,๐๐๐ บาท www.suanmaaihom.com
บ้านสวนสงวนสุข โท. ๐ ๔๔๔๔ ๑๒๕๖, ๐ ๔๔๔๔ ๑๐๘๗ จำนวน ๑ หลัง ราคา ๒,๕๐๐ บาท www.Suansanguansuk.com
บุไทรคันทรี่วิว ๑๕๖ หมู่ ๔ ต.ไทยสามัคคี โท.๐ ๔๔๒๒ ๘๔๒๒ โทรสาร ๐ ๔๔๒๒ ๘๔๒๐ จำนวน ๔๐
 ห้อง ราคา ๑,๓๐๐-๑,๖๐๐ บาท

เมาท่านโฮมรีสอร์ท ๑๕ หมู่ ๓ ต.วังน้ำเขียว โทร. ๐ ๔๔๒๒ ๘๒๓๒-๓ โทรสาร ๐ ๔๔๒๒ ๘๔๕๘ จำนวน
 ๑๒ ห้อง ราคา ๑,๐๐๐-๓,๐๐๐ บาท

ดันตะวันโฮมสเตย์ ๑๖๕ ม.๒ บ้านสุขสมบูรณ์ ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐๘ ๑๕๖๖ ๔๑๕๒, ๐๘ ๕๔๒๓ ๒๔๕๓
 จำนวน ๓ หลัง ราคา ๗๐๐ บาท

เรือนงาม ๘๐ หมู่ ๑๑ ต.ศาลเจ้าพ่อบุญเจ้าคุณ-ปากช่อง (เขาแผงม้า) โทร. ๐๘ ๑๖๖๒ ๓๕๑๕ จำนวน ๗ หลัง
 ราคา ๕๐๐-๕,๐๐๐ บาท

ไร่ริมธาร ๑๐๕ หมู่ ๑ ต.เขาคลองกระทิง ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐๘ ๑๖๖๐ ๒๗๘๑ จำนวน ๓ หลัง ราคา ๖๐๐
 บาท/คน

ไร่ภูน้ำค้าง ๑๒๓ ม.๖ บ้านห้วยใหญ่ใต้ ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐๘ ๕๔๒๔ ๔๒๖๕, ๐๘ ๗๑๔๐ ๓๐๔๔ ราคา
 ๑,๕๐๐-๒,๕๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.phunumkaang.com>" www.phunumkaang.com

ไร่ธารนพ ๑๗๔ หมู่ ๑๐ ต.วังน้ำเขียว-เขาใหญ่ ต.วังหมี โทร. ๐๘ ๕๕๒๗ ๕๔๕๑, ๐๘ ๔๗๓๔ ๗๔๖๑ จำนวน
 ๑๖ ห้อง ราคา ๑,๒๐๐-๓,๕๐๐ บาท

วังน้ำเขียว ซิตี้ รีสอร์ท ๕๕-๑๐๐ ม.๓ ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐ ๔๔๕๕ ๘๐๓๓-๔ จำนวน ๑๐ ห้อง ราคา
 ๖,๐๐๐ บาท

วังน้ำเขียววิว ๑๒๕ ต.ปักธงชัย-กบินทร์บุรี กม.๗๑ บ้านบุตะโก โทร. ๐ ๔๔๒๒ ๘๖๑๑-๒ จำนวน ๕ หลัง
 ราคา ๑,๐๐๐-๑,๒๐๐ บาท

วิลล่าเขาแผงม้า ๕๕ หมู่ ๑๕ ทางขึ้นเขาแผงม้า ต.วังน้ำเขียว โทร. ๐๘ ๑๘๔๖ ๖๗๖๘, ๐๘ ๗๑๓๐ ๓๓๘๘,
 ๐๘ ๗๒๔๓ ๐๗๖๘ จำนวน หลัง ราคา ๘๐๐-๕,๐๐๐ บาท

วิลเลจฟาร์ม แอนด์ ไรน์เนอร์ ๑๐๓ ม.๗ ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐ ๔๔๒๒ ๘๔๐๗-๘ โทรสาร ๐
 ๔๔๒๒๘๔๐๕ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๐๕๓๕ จำนวน ๓๒ ห้อง ราคา ๒,๐๐๐-๘,๐๐๐ บาท HYPERLINK
 "<http://www.villagefarm.co.th>" www.villagefarm.co.th

สายธารน้ำร้อนหมอก ๑๘๐ ม.๔ ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐๘ ๕๒๐๐ ๒๑๐๘, ๐๘ ๔๖๔๖ ๑๒๒๒, ๐๘ ๕๑๒๕
 ๒๕๘๐ จำนวน ๕ หลัง ราคา ๕๐๐-๓,๕๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.saitarn-nai-marmog.com>" www.saitarn-nai-marmog.com

สวนพฤกษา ศิลาวารี ๑๔๓ ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐๘ ๑๘๒๔ ๕๒๕๗ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๖๓ ๐๓๕๗
 จำนวน ๒ หลัง ๖ ห้อง ราคา ๕๐๐ บาท HYPERLINK "<http://www.pruksasilavari.com>" www.pruksasilavari.com

สวนวังน้ำ ม.๑ บ้านไทยสามัคคี ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐๘ ๑๘๗๖ ๗๖๐๑, ๐๘ ๕๘๖๕ ๑๓๑๐ จำนวน ๔ หลัง
 ราคา ๕๐๐-๒,๐๐๐ บาท

อิม ภูฮิลล์ ๒๖๒ ม.๒ ต.ไทยสามัคคี โทร. ๐๘ ๖๖๖๖ ๖๒๔๕ กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๕๑ ๘๐๗๔-๕
 HYPERLINK "<http://www.impoohill.com>" www.impoohill.com จำนวน ห้อง ราคาบาท

โฮมสเตย์บ้านบุไทร ๑๖๖ หมู่ ๔ บ้านบุไทร ตำบลไทยสามัคคี โทร. ๐ ๔๔๒๒ ๔๘๘๐-๕, ๐๘ ๕๐๒๕
 ๘๔๔๗, ๐๘ ๑๐๖๘ ๖๘๘๗ HYPERLINK "<http://www.homestaythai.org>" www.homestaythai.org จำนวน
 ห้อง ราคา ๓๕๐ บาท

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายวิชศักดิ์ดา เมธาธนารุ่งเรือง
วัน เดือน ปีเกิด	11 มกราคม 2504
สถานที่เกิด	อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่
ประวัติการศึกษา	ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
สถานที่ทำงาน	หจก. กรรมการรัฐกิจขนส่งพืชผลการเกษตร อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่
ตำแหน่ง	ธุรกิจส่วนตัว อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ที่ปรึกษาธุรกิจ

