

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการ
อาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี

นายศิริชัย จันทน์นาค

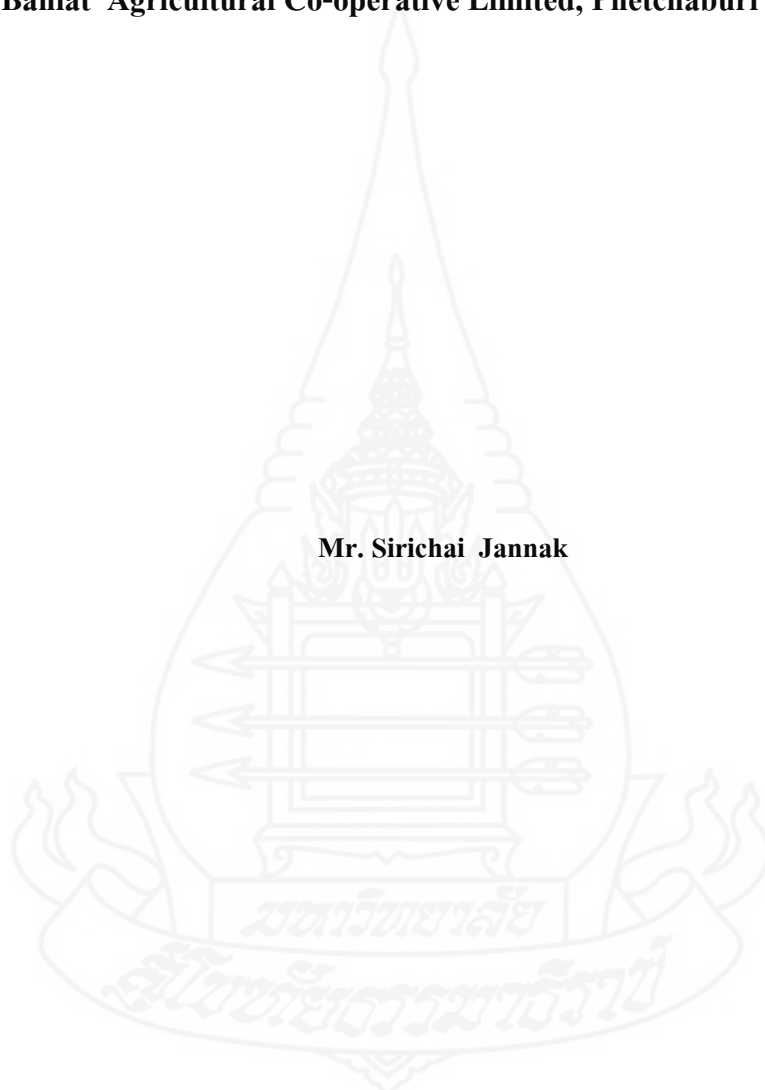


การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
แขนงวิชาสหกรณ์ สาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2553

**Feasibility Study and Cost-Return Analysis of a Residential Property Project of
Banlat Agricultural Co-operative Limited, Phetchaburi Province**

Mr. Sirichai Jannak



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Business Administration in Cooperatives
School of Agricultural Extension and Cooperatives
Sukhothai Thammathirat Open University

2010

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำ
โครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
จังหวัดเพชรบุรี

ชื่อและนามสกุล นายศิริชัย จันทน์นาค

แขนงวิชา สหกรณ์

สาขาวิชา ส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ส่งเสริม หอมกลิ่น

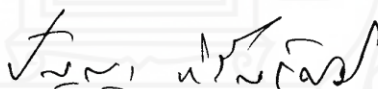
การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2554

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



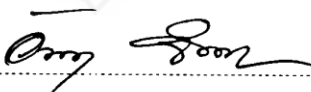
(รองศาสตราจารย์ส่งเสริม หอมกลิ่น)

ประธานกรรมการ



(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิญญา หิรัญรัมย์)

กรรมการ



(รองศาสตราจารย์ ดร.อังฉรา จิตตลดากร)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์

ชื่อการศึกษา คำนวณอัตราผลตอบแทนของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการ
อาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี
ผู้ศึกษา นายศิริชัย จันทร์นาค รหัสนักศึกษา 2529000388 **ปริญญา** บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
(สหกรณ์) **อาจารย์ที่ปรึกษา** รองศาสตราจารย์สงเสริม หอมกลิ่น **ปีการศึกษา** 2553

บทคัดย่อ

การศึกษาคำนวณอัตราผลตอบแทนของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี มีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี (2) เพื่อศึกษาคำนวณอัตราผลตอบแทนของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เข้าของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี และ (3) เพื่อศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงานโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี เป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดโดยเน้นเฉพาะการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอาคารชุด

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพและปริมาณข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์เป็นข้อมูลทุติยภูมิได้มาจากรายงานกิจการประจำปีของสหกรณ์ รายงานของผู้สอบบัญชีในปีบัญชี 2551-2553 ระเบียบข้อบังคับของสหกรณ์ เอกสารเกี่ยวกับสภาพทั่วไปของสหกรณ์ เอกสารทางวิชาการแนวคิดทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนซึ่งใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ คือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C ratio) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)

ผลการวิเคราะห์การศึกษาคำนวณอัตราผลตอบแทนของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี โดยกำหนดอายุโครงการเท่ากับ 20 ปี ใช้อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 8 พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 18,556,020 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ (B/C ratio) เท่ากับ 2.26 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.43 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 8 และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (PB) เท่ากับ 8.9 ปี จากผลการวิเคราะห์ แสดงว่าโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

คำสำคัญ การลงทุน ผลตอบแทน อาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์สงเสริม หอมกลิ่น ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และรองศาสตราจารย์ ดร.ปัญญา หิรัญรัมย์ อาจารย์พิเศษสาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ และติดตามการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้อย่างใกล้ชิดตลอดมา นับตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งเสร็จสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาเป็นอย่างยิ่ง จึงขอกราบ ขอบพระคุณท่านอาจารย์มา ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ที่ให้ความอนุเคราะห์ ด้านข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการศึกษา ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยในครั้งนี้ ขอขอบคุณสำนักงาน สหกรณ์จังหวัดเพชรบุรี กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ที่นำเสนอข้อมูลไว้บนเว็บไซต์และห้องสมุดของกรมส่งเสริมสหกรณ์ ทำให้สะดวกต่อการค้นคว้าและนำข้อมูลมาทำการวิจัย

นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ครอบครัว เพื่อนร่วมงาน เพื่อนนักศึกษา และผู้ที่มี ส่วนเกี่ยวข้องในการทำวิจัยครั้งนี้ทุกท่านที่ได้กรุณาให้การสนับสนุน ช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจ ตลอดมา

ศิริชัย จันทน์นาค

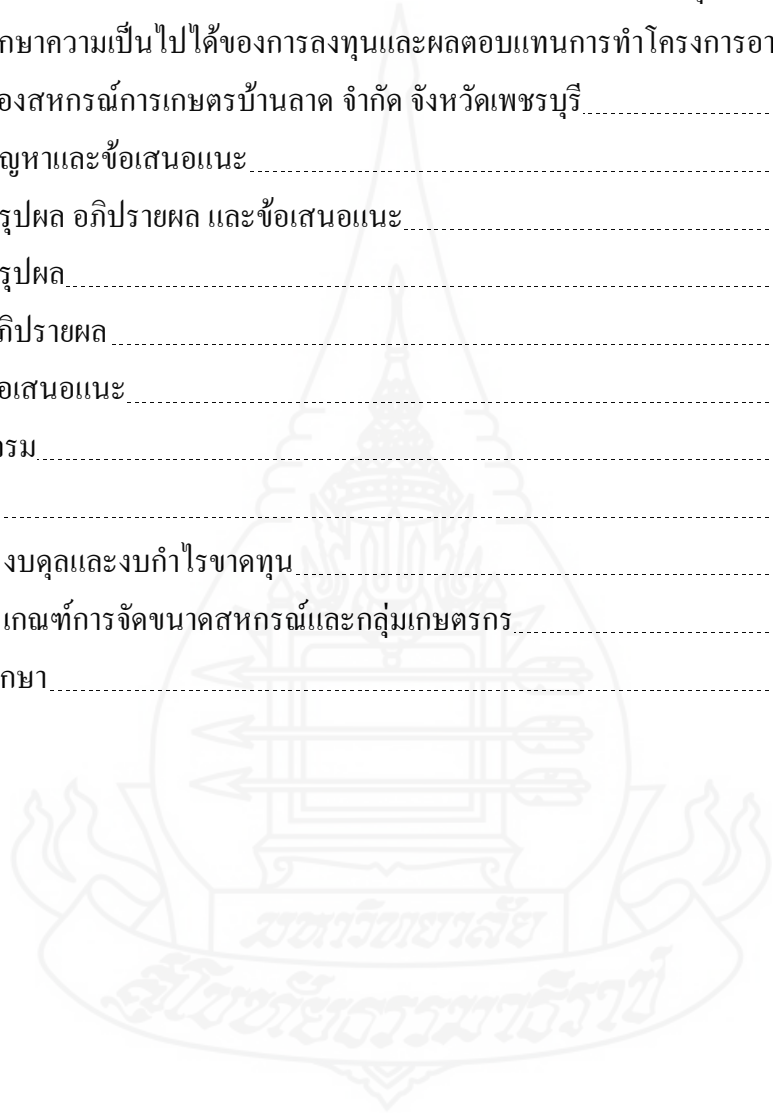
พฤษภาคม 2554

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญภาพ.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์การวิจัย.....	4
กรอบแนวคิดการวิจัย.....	4
ขอบเขตการวิจัย.....	5
ข้อจำกัดของการวิจัย.....	6
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	8
บริบทจังหวัดเพชรบุรี.....	8
แนวคิดเกี่ยวกับสหกรณ์การเกษตร.....	12
สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด.....	15
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุด.....	19
แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการลงทุนและอัตราผลตอบแทน.....	26
แนวคิดการวิเคราะห์สภาวะการแข่งขัน.....	29
แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการ.....	35
แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ถาวร.....	36
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	37
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	41
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	41
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	41
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	41
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	42

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	43
สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี.....	43
ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุด ของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี.....	45
ปัญหาและข้อเสนอแนะ.....	62
บทที่ 5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	64
สรุปผล.....	64
อภิปรายผล.....	66
ข้อเสนอแนะ.....	68
บรรณานุกรม.....	70
ภาคผนวก.....	73
ก งบดุลและงบกำไรขาดทุน.....	74
ข เกณฑ์การจัดขนาดสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร.....	78
ประวัติผู้ศึกษา.....	80



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์ประจำปีการเงิน ปี 2551– 2553.....	19
ตารางที่ 4.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด.....	44
ตารางที่ 4.2 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก.....	45
ตารางที่ 4.3 การวิเคราะห์กลยุทธ์การตลาด.....	48
ตารางที่ 4.4 เงินลงทุนครั้งแรกในการสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	52
ตารางที่ 4.5 แหล่งที่มาของเงินลงทุนก่อสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	52
ตารางที่ 4.6 การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์.....	53
ตารางที่ 4.7 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับ โครงการ.....	54
ตารางที่ 4.8 รายได้ทางตรงและทางอ้อมโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	54
ตารางที่ 4.9 การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการอาคารชุด.....	55
ตารางที่ 4.10 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการอาคารชุด.....	56
ตารางที่ 4.11 ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดของสหกรณ์.....	57
ตารางที่ 4.12 มูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการอาคารชุดของสหกรณ์จากปีที่ 1 – ปีที่ 20.....	58



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	5
ภาพที่ 2.1 แผนที่จังหวัดเพชรบุรี.....	10
ภาพที่ 2.2 ศูนย์การค้าบีทีซี.....	12
ภาพที่ 2.3 สำนักงานสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด.....	17
ภาพที่ 2.4 โครงสร้างสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด.....	18
ภาพที่ 2.5 ปัจจัยที่กำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม.....	32
ภาพที่ 2.6 ผลผลิตด้านการแข่งขัน.....	32
ภาพที่ 4.1 แผนที่ตั้งโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด.....	50
ภาพที่ 4.2 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 1.....	51
ภาพที่ 4.3 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 2 – 5.....	51



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สหกรณ์เป็นหน่วยธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามหลักปรัชญาสหกรณ์ในการสร้างสันติสุขทางเศรษฐกิจและสังคมแก่สมาชิก เนื่องด้วยสหกรณ์ประกอบด้วยสมาชิกจำนวนมากมีอุดมการณ์ร่วมกันในการช่วยเหลือตนเอง ช่วยเหลือกันและกันโดยใช้หลักประชาธิปไตยในการดำเนินธุรกิจ สหกรณ์ ในบทบาทของสหกรณ์จะเห็นได้ว่าสหกรณ์เป็นองค์กรที่สามารถเข้ากับคนทุกระดับนำมาใช้ประโยชน์ได้ทุกกลุ่มอาชีพ ทุกระดับ ทุกพื้นที่ ในการมีส่วนช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของสมาชิกสหกรณ์ยังทำหน้าที่เป็นสถาบันการเงิน สถาบันการผลิต สถาบันการตลาด และสามารถทำหน้าที่การค้าระหว่างประเทศ นอกจากนี้ในด้านการพัฒนาสังคม สหกรณ์ยังให้การศึกษาศึกษาฝึกอบรมแก่สมาชิกทั้งด้านวิชาการ อุดมการณ์ ให้การศึกษอบรมในด้านอาชีพ ตลอดจนทางด้านศีลธรรม เป็นประโยชน์ต่อสังคม อันเป็นที่ประจักษ์ในการพัฒนาให้เกิดความสมดุล และการบูรณาการเชื่อมโยงทุกมิติทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมให้เข้มแข็ง ก่อให้เกิดสังคมที่เป็นธรรมควบคู่กับความยั่งยืน ดังจะเห็นได้ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน สหกรณ์ยังคงเป็นเครื่องมือสำคัญหนึ่งในการพัฒนาประเทศสู่สังคมอันอยู่เย็นเป็นสุข

สหกรณ์การเกษตรเป็นสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นในหมู่ผู้มีอาชีพทางการเกษตรรวมตัวกันจัดตั้งขึ้น และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลต่อนายทะเบียนสหกรณ์ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สมาชิกดำเนินกิจกรรมร่วมกันช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เพื่อแก้ไขความเดือดร้อนในการประกอบอาชีพของสมาชิก และช่วยยกระดับฐานะความเป็นอยู่ของสมาชิกให้ดีขึ้น สหกรณ์การเกษตรได้มีการจัดตั้งสหกรณ์หาทุนขึ้นที่อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ชื่อว่า “สหกรณ์วัดจันทร์ ไม่จำกัดสินใช้” ได้รับการจดทะเบียนเป็นสหกรณ์แห่งแรก เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2459 หลังจากนั้นได้มีการจัดตั้งสหกรณ์หาทุนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนกระทั่งเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 จึงได้ทำการควบสหกรณ์หาทุนหลาย ๆ สหกรณ์เข้าเป็นสหกรณ์การเกษตรระดับอำเภอเพื่อให้มีขนาดธุรกิจขนาดใหญ่ขึ้นสามารถบริการแก่สมาชิกได้มากขึ้น

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด เริ่มต้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2483 จากการรวมตัวกันของ สหกรณ์หาทุนจำนวน 28 สหกรณ์และในปี พ.ศ.2495 เพิ่มอีก 4 สหกรณ์ จัดตั้งเป็นสหกรณ์การเกษตร บ้านลาด เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2512 สหกรณ์ดำเนินงานเรื่อยมาจนถึง พ.ศ. 2518 ได้จดทะเบียนควบ รวมกับสหกรณ์ที่ดินบ้านลาด ในขณะนั้นจัดตั้งเป็นสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2518 และในปีเดียวกันสหกรณ์ได้รับโล่รางวัลพระราชทานจากพระบาทสมเด็จพระเจ้า อยู่ ในประเภทสหกรณ์การเกษตรดีเด่น การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์แยกออกเป็น 5 ธุรกิจ คือ ธุรกิจสินเชื่อ ธุรกิจการซื้อ ธุรกิจการขาย/แปรรูป ธุรกิจบริการ และธุรกิจรวบรวม สำนักงาน ตั้งอยู่ เลขที่ 91 ม.7 ต.บ้านลาด อ.บ้านลาด จ.เพชรบุรี 76150 ปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมให้สมาชิกดำเนินธุรกิจร่วมกัน ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และช่วยเหลือส่วนรวมโดยใช้หลักคุณธรรมและจริยธรรมอันดีงามตาม พื้นฐานของมนุษย์ เพื่อให้เป็นประโยชน์แก่สมาชิก และส่วนรวมให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งด้าน เศรษฐกิจ และสังคม โดยดำเนินธุรกิจในลักษณะของการบริการดังนี้

1. ธุรกิจสินเชื่อ จัดหาเงินทุนมาให้สมาชิกกู้ ด้วยการระดมทุนจากสมาชิกทั้งในรูปแบบ ของการฝากเงิน และการถือหุ้นเพิ่ม หาแหล่งเงินกู้ภายนอกเพิ่มเติม เพื่อนำมาดำเนินการให้เป็นไป ตามความต้องการของสมาชิก
2. ธุรกิจการซื้อ จัดหาปัจจัยการผลิต ได้แก่ ปุ๋ย พันธุ์พืช ยาปราบศัตรูพืช เครื่องมือ การเกษตร เพื่อเพิ่มผลิตผลของสมาชิก รวมทั้งเครื่องอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในการดำรงชีวิต มา บริการแก่สมาชิกด้วย
3. ธุรกิจการขาย/แปรรูป จัดการรวบรวมผลิตผล ของสมาชิกมาจัดการจำหน่าย หรือ แปรรูปออกจำหน่าย โดยมีความมุ่งหมายที่จะให้สมาชิกขายผลิตผลได้ในราคาดี การที่จะช่วยให้ ผู้ผลิตสามารถจำหน่ายผลิตผลได้ในราคาสูง การดำเนินการในขั้นตอนของการผลิตจนถึงการแปร รูปเป็นผลิตภัณฑ์สำเร็จจะต้องอยู่ในกลุ่มผู้ผลิตเท่านั้น จึงจะสามารถกำหนดราคาให้เป็นประโยชน์ แก่ผู้ผลิตได้
4. ธุรกิจบริการ ได้จัดให้มีปั้มน้ำมัน ป.ต.ท. ไว้บริการ
5. ธุรกิจรวบรวม สหกรณ์รวบรวมข้าวเปลือก โดยเป็นตลาดกลางข้าวเปลือกประจำ ตำบล และมีการรวบรวมกล้วยหอมทองเพื่อการส่งออก

การพัฒนาาระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยจากประเทศที่พึ่งพาเกษตรกรรมสู่ประเทศ กึ่งอุตสาหกรรมที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การค้า สังคม การเมือง วัฒนธรรม ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และการดำรงชีวิตของประชาชน การขยายตัวของ ภาคอุตสาหกรรม และการขยายตัวทางการตลาด ซึ่งปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเจริญเติบโตของ

จังหวัดเพชรบุรีคือมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญหลายแห่ง และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีการคมนาคมสะดวก สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยเกื้อหนุนให้จังหวัดเพชรบุรีเติบโตขึ้นทั้งทางเศรษฐกิจ และยังมีสถาบันการศึกษาของรัฐและเอกชนในพื้นที่ซึ่งมีส่วนทำให้ภาคบริการขยายตัวตามไปด้วย

สภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงส่งผลให้มีความเจริญมากยิ่งขึ้น การคมนาคมสะดวก มีห้างสรรพสินค้า เช่น โลตัสและ บิ๊กซี ทำให้พื้นที่ อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรีมีความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ “อาคารชุดหรืออพาร์ทเมนต์” จึงเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่งที่เข้ามามีบทบาทต่อการอยู่อาศัยของคนในจังหวัดเพชรบุรี เพราะสามารถตอบสนองวิถีชีวิตของคนที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งมีงานทำหรือสถานศึกษา เพื่อประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงลักษณะครอบครัวที่มีขนาดเล็กลง ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถดูแลรักษาและทำความสะอาดได้ง่าย มีสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประการ ตลอดจนมีการดูแลรักษาความปลอดภัยอย่างดี และการเข้าออกภายในตัวอาคารด้วยระบบคีย์การ์ด อาคารชุดจึงกลายเป็นทางเลือกที่ทำให้หลายครอบครัวนำมาพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัย ดังนั้น อาคารชุดที่ใกล้กับที่ทำงานและสะดวกในการเดินทาง จึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมให้แก่บุคคลซึ่งมีรายได้ระดับน้อยไปจนถึงผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ความเจริญของสังคมที่เปลี่ยนแปลงส่งผลถึงราคาที่ดินให้สูงขึ้นอย่างรวดเร็วแล้ว ยังทำให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยจากการใช้พื้นที่แต่เพียงแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ห้องแถว มาเป็นการมุ่งเน้นในการจัดสรรพื้นที่ในแนวสูง เช่น อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์เพื่อการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากที่สุด ดังที่ได้เห็นในปัจจุบัน

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด มีการดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ถึงแม้สหกรณ์จะดำเนินงานมีผลกำไรตลอดทุกปี และในปัจจุบันสหกรณ์มีเงินเหลือในระบบพอสมควรเนื่องจากมีเงินฝากจากสมาชิกและสหกรณ์อื่นจำนวน 572,260,750.69 บาท จึงทำให้สหกรณ์คิดหาวิธีการลงทุนเพื่อก่อให้เกิดรายได้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งในการทำธุรกิจของสหกรณ์ มีตลาดกลางเป็นแหล่งประกอบอาชีพนอกเหนือจากการทำเกษตร สหกรณ์จึงหาทางสร้างรายได้และความมั่นคงให้แก่องค์กร โดยการลงทุนในโครงการอาคารชุดที่เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่ของสหกรณ์ การเกษตรที่อาศัยความเจริญและการเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคม และสหกรณ์มีเงินเหลือในระบบพอสมควร โดยใช้ชื่อว่า “โคออปอาร์ทเมนต์” จึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ในด้านการลงทุนของสหกรณ์ และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C ratio) การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Payback Period :PB) ว่ามีความคุ้มค่าต่อการลงทุนสร้างอาคารชุดของสหกรณ์หรือไม่ มีระยะเวลาคืนทุนกี่ปี ซึ่งผลการวิเคราะห์สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ ผู้วิจัยในฐานะเป็นผู้บริหารสหกรณ์จึงสนใจที่จะศึกษาวิจัยในครั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางให้สหกรณ์ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนในโครงการอาคารชุดของสหกรณ์ต่อไป

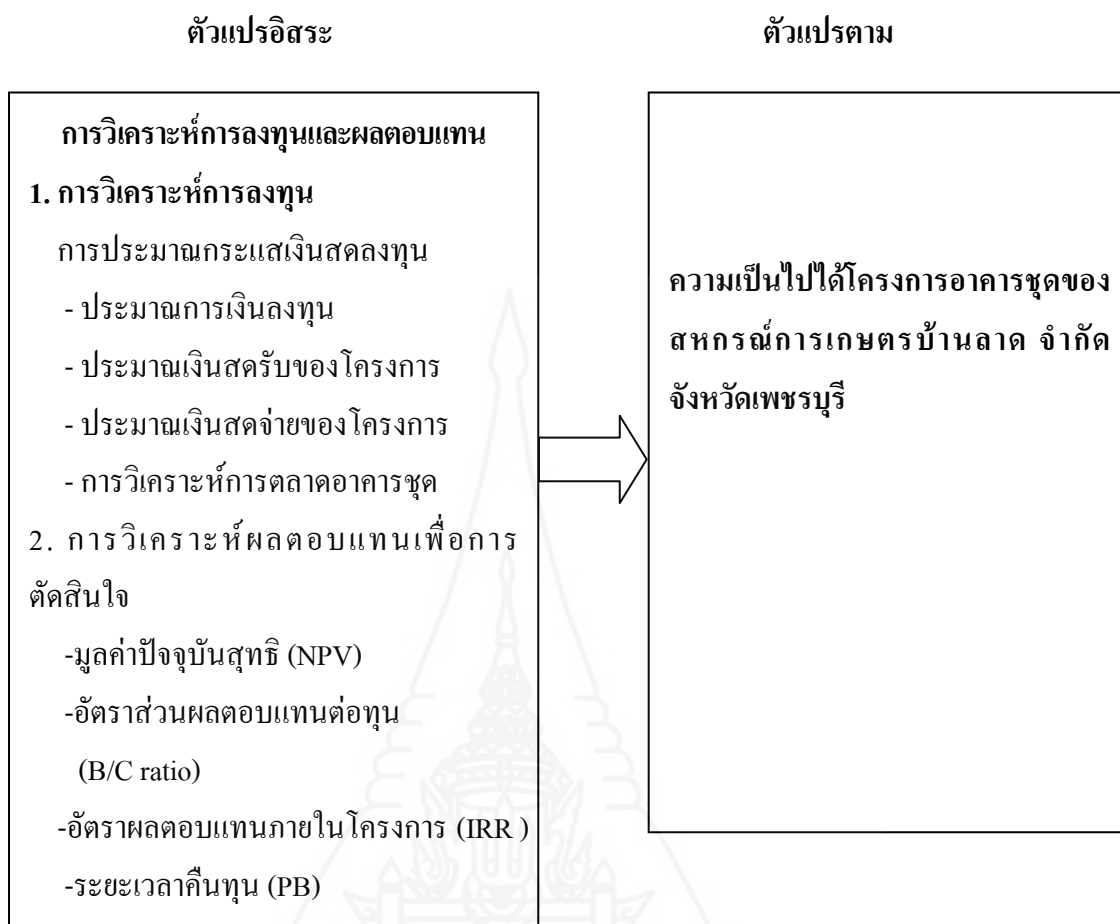
2. วัตถุประสงค์การวิจัย

- 2.1 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี
- 2.2 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี
- 2.3 เพื่อศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงาน โครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาดจำกัด จังหวัดเพชรบุรี

3. กรอบแนวคิดการวิจัย

กรอบแนวคิดการศึกษาคงความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ได้กำหนดตัวแปรออกเป็น 2 ประเภท คือ

- 3.1 ตัวแปรอิสระ เป็นตัวแปรที่เป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่ต้องการวิจัย
- 3.2 ตัวแปรตาม เป็นตัวแปรเป้าหมายของการวิเคราะห์ซึ่งเป็นผลจากตัวแปรอิสระ



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

4. ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษานี้ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ในด้านการลงทุนของสหกรณ์

4.1 ขอบเขตด้านสถานที่ เป็นการศึกษาเฉพาะสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี

4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา มุ่งศึกษาเฉพาะการวิเคราะห์การลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนเพื่อการตัดสินใจ

4.3 ขอบเขตด้านเวลา ใช้เวลาในการศึกษาคือช่วงเดือนธันวาคม 2553 – มีนาคม 2554

5. ข้อจำกัดในการวิจัย

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้มีระยะเวลาที่จำกัด ผู้ศึกษาจึงขอวิจัยในประเด็นดังต่อไปนี้ ได้แก่ ประเมินกระแสเงินสดลงทุน วิเคราะห์การตลาดอาคารชุด และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลาคืนทุน ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปีบัญชีปี 2551 – 2553 ระยะเวลาที่ใช้ในการวิจัย และการศึกษาค้นคว้ามีเวลาจำกัด ส่งผลต่อการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการอภิปรายผล ในการวิเคราะห์การบริหารเงินทุนและผลตอบแทนของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

6.1 สหกรณ์ หมายถึง สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

6.2 อาคารชุด หมายถึง อาคารชุด “โคออป อพาร์ทเมนท์”

6.3 การลงทุน หมายถึง การลงทุนเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น ซึ่งจะต้องยอมรับความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน การตัดสินใจนำเงินออมมาลงทุน ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ และศึกษาหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้และเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการลงทุน

6.4 ผลตอบแทน หมายถึง รายได้ที่ผู้ผลิตได้รับจากการบริโภคสินค้าหรือบริการที่ตนผลิตขึ้นมาตามระดับราคาในระบบตลาดกำหนดขึ้นในขณะใดขณะหนึ่ง

6.5 การศึกษาความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการผลิตหรือบริการเพื่อพิจารณาว่าสมควรจะลงทุนในกิจกรรมดังกล่าวหรือไม่

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 ทำให้สหกรณ์ทราบถึงความคุ้มค่าของการลงทุนใน โครงการอาคารชุดของ สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

7.2 ทำให้สหกรณ์ทราบต้นทุนและผลตอบแทนของเงินลงทุนไปใช้ประกอบการตัดสินใจการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ และรวมไปถึงการนำเงินไปลงทุนได้

7.3 ทำให้สามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจการลงทุนสำหรับการสร้างอาคารชุดให้แก่สหกรณ์อื่นได้



บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัย เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเอกสารที่เป็นแนวคิดทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการสังเคราะห์กรอบแนวคิดในการวิจัย โดยกำหนดประเด็นในการนำเสนอตามลำดับ ดังนี้

1. บริบทจังหวัดเพชรบุรี
2. แนวคิดเรื่องสหกรณ์การเกษตร และสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี
3. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุด
4. แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการลงทุนและอัตราผลตอบแทน
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. บริบท จังหวัดเพชรบุรี

1.1 ประวัติจังหวัดเพชรบุรี

เพชรบุรี เป็นเมืองที่เคยรุ่งเรืองมาตั้งแต่สมัยโบราณและเป็นเมืองหน้าด่านที่สำคัญของไทยในกลุ่มหัวเมืองฝ่ายตะวันตก มีชื่อเรียกปรากฏในหนังสือชาวต่างประเทศ เช่น ชาววิลันดาเรียกว่า “พิพริย์” ชาวฝรั่งเศสเรียกว่า “พิพฟีล” และ “พิพรี” จึงสันนิษฐานกันว่าชื่อ “เมืองพิริบพรี” คงเป็นชื่อเดิมของเมืองเพชรบุรีชื่อ “เพชรบุรี” มีปรากฏเป็นหลักฐานมาตั้งแต่สมัยพระเจ้าชัยวรมันที่ 7 ที่มาของชื่อมีที่มาได้ 2 ทาง ทางแรกเป็นการเรียกตามชื่อแม่น้ำเพชรบุรี ส่วนอีกทางหนึ่งเป็นการเรียกตามตำนานที่เล่าสืบกันมาว่าในสมัยโบราณเคยมีแสงระยิบระยับในเวลากลางคืนที่เขาเด่น ทำให้คนเข้าใจว่ามีเพชรพลอยบนเขานั้นเมืองเพชรบุรีมีศิลปะวัตตุมากมาย เป็นหลักฐานที่แสดงว่าเพชรบุรีเคยเป็นบ้านเมืองที่มีผู้คนอาศัยอยู่เป็นชุมชนถาวรมาตั้งแต่สมัยทวารวดี

เพชรบุรีในสมัยสุโขทัย อาณาจักรสุโขทัยสมัยพ่อขุนรามคำแหงแม้จะมีอำนาจครอบคลุมเพชรบุรีแต่เพชรบุรีก็ยังมีอิสระอยู่มาก สามารถส่งทูตไปจีนได้ ต้นวงศ์ของกษัตริย์เพชรบุรีในช่วงสมัยสุโขทัยคือ พระพนมทะเลศิริ ผู้เป็นเชื้อสายของพระเจ้าพรหมแห่งเวียงไชย

ปรากฏ ราชวงศ์นี้ได้ครองเมืองเพชรบุรีมาจนถึงสมัยพระเจ้าอู่ทอง จึงได้เสด็จไปสถาปนากรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี

เพชรบุรีในสมัยอยุธยา ในสมัยอยุธยาตอนต้น เพชรบุรีขึ้นต่อกรุงศรีอยุธยาในแบบศักดินาสวามิภักดิ์ มีขุนนางควบคุมเป็นชั้น ๆ ขึ้นไป แต่หลังจากการเปลี่ยนแปลงการปกครองในสมัยพระบรมไตรโลกนาถอำนาจในส่วนกลางมีมากขึ้น เพชรบุรียังมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับกรุงศรีอยุธยา ดังนั้น อำนาจจากส่วนกลางจึงมีส่วนในการปกครองเพชรบุรีมากกว่าเดิมในสมัยพระมหาธรรมราชา ทางเขมรได้ให้พระยาจันตุยกทัพมาตีเมืองเพชรบุรีแต่ชาวเพชรบุรีป้องกันเมืองไว้ได้ ต่อมาพระยาละแวกได้ยกทัพมาเองมีกำลังประมาณ 7,000 คน เมืองเพชรบุรีจึงตกเป็นของเขมรจนถึงสมัยสมเด็จพระนเรศวรมหาราชทรงตีเขมรชนะ เพชรบุรีจึงเป็นอิสระและเนื่องจากทรงโปรดปรานเมืองเพชรบุรีเป็นพิเศษจึงได้เสด็จมาประทับที่เมืองเพชรบุรีเป็นเวลาถึง 5 ปีก่อนจะทรงยกทัพใหญ่ไปปากว่า นักเลงเมืองเพชร ปัจจุบันเพชรบุรีเป็นเมืองด่านสำคัญระหว่างภาคกลางและภาคใต้ และยังเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น หาดชะอำ หาดปึกเตียน หาดเจ้าสำราญ แหลมหลวง แหลมเหลว และ เขื่อนแก่งกระจาน ปราบพม่าและสวรรคตที่เมืองหาง เจ้าเมืองเพชรบุรีและชาวเมืองเพชรบุรีได้ร่วมเป็นกำลังสำคัญในการต่อสู้กับข้าศึกหลายครั้ง นับตั้งแต่สมัยสมเด็จพระนเรศวรมหาราช สมเด็จพระเชษฐาธิราช และสมัยพระเจ้าเอกทัศ โดยเฉพาะในสมัยพระเพทราชานั้น การปราบปรามเจ้าเมืองนครศรีธรรมราชซึ่งแข็งเมือง พระยาเพชรบุรีได้เป็นกำลังสำคัญในการส่งเสบียงให้แก่กองทัพฝ่ายราชสำนักอยุธยา อย่างไรก็ดี เมืองเพชรบุรีถูกตีแตกอีกครั้ง เมื่อพม่าโดยมังมหานรธาได้ยกมาตีไทย จนไทยต้องเสียดูกรอยุธยาแก่พม่าเป็นครั้งที่ 2 นั่นเอง

เพชรบุรีในสมัยกรุงธนบุรีและกรุงรัตนโกสินทร์ ตั้งแต่สมัยพระเจ้าตากสินจนถึงแผ่นดินพระพุทธเลิศหล้านภาลัย ไทยยังคงทำสงครามกับพม่ามาโดยตลอด ซึ่งเจ้าเมืองและชาวเมืองเพชรบุรีก็ยังคงมีส่วนในการทำสงครามดังกล่าว จนเมื่อพม่าตกเป็นของอังกฤษ บทบาทของเมืองเพชรบุรีที่มีต่อเมืองหลวงและราชสำนัก จึงค่อยๆ เปลี่ยนไปพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงโปรดปรานเมืองเพชรบุรีตั้งแต่ครั้งยังทรงผนวชอยู่ เมื่อขึ้นครองราชย์แล้ว โปรดให้สร้างพระราชวัง วัด และพระเจดีย์ใหญ่ขึ้นบนเขาเตี้ยๆ ใกล้กับตัวเมืองและพระราชทานนามว่า “พระนครคีรี” ต่อมาในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงโปรดให้สร้างพระราชวังอีกแห่งหนึ่งในตัวเมืองเพชรบุรี คือ “พระรามราชนิเวศน์” หรือ “วังบ้านปืน” และด้วยความเชื่อที่ว่าอากาศชายทะเลและน้ำทะเล อาจบรรเทาอาการเจ็บป่วยได้ พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงโปรดเกล้าฯ ให้สร้างพระราชวัง “พระราชนิเวศน์มฤคทายวัน” ขึ้น ที่ชายหาดชะอำเพื่อใช้เป็นที่ประทับรักษาพระองค์

1.2 ขนาด ที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 6,225.138 ตารางกิโลเมตร หรือ 3,890,711 ไร่ ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของภาคกลาง มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงและประเทศเพื่อนบ้าน ดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับอำเภอปากท่อ จังหวัดราชบุรีและอำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม

ทิศใต้ ติดกับอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ทิศตะวันออก ติดกับอ่าวไทย

ทิศตะวันตก ติดกับสาธารณรัฐสังคมนิยมแห่งสหภาพเมียนมาร์ (พม่า)



ภาพที่ 2.1 แผนที่จังหวัดเพชรบุรี

ที่มา: http://www.phetchaburi.go.th/data/dataphet_53.pdf

คำขวัญจังหวัดเพชรบุรี: เขาวังคู่บ้าน ขนมหวาน เมืองพระ เลิศล้ำศิลปะ แดน
ธรรมชาติ ทะเลงาม

1.3 ลักษณะภูมิประเทศ

ทางด้านทิศตะวันตกในเขตอำเภอแก่งกระจานและอำเภอหนองหญ้าปล้อง มีลักษณะเป็นที่ราบสูงและภูเขาสูงชัน แล้วค่อย ๆ ลาดต่ำมาทางทิศตะวันออกเกิดเป็นสันปันน้ำ แบ่งน้ำส่วนหนึ่งให้ไหลลงสู่ประเทศพม่าและอีกส่วนหนึ่งไหลมาทางทิศตะวันออกเป็นต้นน้ำของแม่น้ำเพชรบุรีและแม่น้ำปราณบุรี สภาพเช่นนี้ทำให้ทางทิศตะวันตกของจังหวัดเพชรบุรีอุดมสมบูรณ์ไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติ ป่าไม้ และแร่ธาตุ แต่มีประชากรอาศัยอยู่น้อยเนื่องจากเป็นแดนกันดาร จะมีเพียงชาวกะเหรี่ยงและชาวกระเหรี่ยงที่อพยพข้ามแดนมาจากพม่าเข้ามาอาศัยเท่านั้น

1.4 ลักษณะภูมิอากาศ (ที่มา : สำนักงานอุตุนิยมวิทยาจังหวัดเพชรบุรี)

จังหวัดเพชรบุรีอยู่ติดกับอ่าวไทยจึงได้รับอิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ในฤดูฝน และอิทธิพล จากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือในช่วงฤดูหนาว จึงทำให้มีอากาศหนาวเย็นในช่วงเวลาดังกล่าว สำหรับช่วงเวลาที่เหมาะสมกับการท่องเที่ยวมากที่สุด คือ ช่วงเดือนธันวาคม – เมษายน แบ่งฤดูกาลออกเป็น 3 ฤดูดังนี้

ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนกุมภาพันธ์ - กลางเดือนพฤษภาคม

ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคม - กลางเดือนตุลาคม

ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่กลางเดือนตุลาคม - กลางเดือนกุมภาพันธ์

1.5 ประชากร

ประชากร จำนวน 461,239 คน เป็นชาย 223,464 คน หญิง 237,775 คน จำนวนบ้าน 164,112 หลังคาเรือน

จังหวัดเพชรบุรีเป็นจังหวัดที่มีทำเลที่ตั้งเหมาะสมไม่ห่างไกลจากกรุงเทพมหานครมากนักมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่หลากหลายทั้งภูเขา น้ำตก ทะเล ถ้ำ โบราณสถาน โบราณวัตถุที่น่าสนใจหลายแห่ง ซึ่งสะท้อนได้จากการขยายตัวของจำนวนแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญได้แก่พระราชนิเวศมฤคทายวัน ขยายตัวร้อยละ 41.32 นอกจากนั้นการขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเยือนแก่งกระจานร้อยละ 21.33 ทำให้ธุรกิจโรงแรมขยายตัวเช่นกัน และจังหวัดมีนโยบายสนับสนุนเรื่องการท่องเที่ยวโดยมีการประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการท่องเที่ยวของจังหวัดช่วยกระจายรายได้สู่ท้องถิ่นมากยิ่งขึ้น และการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่มีความเจริญมากขึ้นส่งผลให้มีศูนย์การค้า เช่น บิ๊กซี โลตัส หน่วยงานราชการ และสถานศึกษา



ภาพที่ 2.2 ศูนย์การค้าบิ๊กซี

ที่มา: ภาพถ่ายโดยนายศิริชัย จันทน์นาค 20 มี.ค. 54

2. แนวคิดเรื่องสหกรณ์การเกษตรและสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี

2.1 แนวคิดเรื่องสหกรณ์การเกษตร

สหกรณ์การเกษตร คือ สหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นในหมู่ผู้มีอาชีพทางการเกษตรรวมตัวกันจัดตั้งขึ้น และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลต่อนายทะเบียนสหกรณ์ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สมาชิกดำเนินกิจกรรมร่วมกันและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนในการประกอบอาชีพของสมาชิก และช่วยยกระดับฐานะความเป็นอยู่ของสมาชิกให้ดีขึ้น

2.1.1 ความเป็นมา

ประวัติสหกรณ์การเกษตรแห่งแรกในประเทศไทย ได้มีการจัดตั้งสหกรณ์หาทุนขึ้นที่อำเภอเมืองพิษณุโลก ชื่อว่า “สหกรณ์วัดจันทร์ ไม่จำกัดสินใช้” ได้รับการจดทะเบียน

เป็นสหกรณ์แห่งแรก เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2459 หลังจากนั้น ได้มีการจัดตั้งสหกรณ์หาทุนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนกระทั่งเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 จึงได้ทำการควบสหกรณ์หาทุนหลาย ๆ สหกรณ์เข้าเป็นสหกรณ์การเกษตรระดับอำเภอเพื่อให้มีขนาดธุรกิจขนาดใหญ่ขึ้นสามารถบริการแก่สมาชิกได้มากขึ้น

2.1.2 วัตถุประสงค์ของสหกรณ์การเกษตร

สหกรณ์การเกษตรดำเนินธุรกิจแบบเอนกประสงค์ เพื่อส่งเสริมให้สมาชิกดำเนินธุรกิจร่วมกัน ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และช่วยเหลือส่วนรวมโดยใช้หลักคุณธรรมและจริยธรรมอันดีงามตามพื้นฐานของมนุษย์ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวม ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับสหกรณ์ และมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการดังนี้

สหกรณ์การเกษตรมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการดังนี้

- 1) ให้สินเชื่อเพื่อการเกษตร
- 2) จัดหาวัสดุการเกษตร และสิ่งของที่จำเป็นมาจำหน่าย
- 3) จัดหาตลาดจำหน่ายผลิตผล และผลิตภัณฑ์ของสมาชิก
- 4) รับฝากเงิน
- 5) จัดบริการและบำรุงที่ดิน
- 6) ส่งเสริมความรู้ทางการเกษตรแผนใหม่
- 7) ให้การศึกษาอบรมทางสหกรณ์

2.1.3 ประเภทของสหกรณ์การเกษตร

สหกรณ์การเกษตรแบ่งเป็น 3 ระดับ คือ

- 1) สหกรณ์ขั้นปฐมหรือสหกรณ์ท้องถิ่น เป็นสหกรณ์ที่มีแดนดำเนินการครอบคลุมหนึ่งอำเภอและให้ทำหน้าที่เป็นสหกรณ์เอนกประสงค์
- 2) สหกรณ์ขั้นมัธยมหรือชุมนุมสหกรณ์จังหวัด เป็นสหกรณ์ซึ่งจัดตั้งโดยสหกรณ์ขั้นปฐมอย่างน้อย 3 สหกรณ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสนับสนุนกิจการของสหกรณ์ที่เป็นสมาชิกในด้านต่าง ๆ เช่น การเงิน การขาย การซื้อ และการแปรรูป เป็นต้น
- 3) สหกรณ์ขั้นยอดหรือชุมนุมสหกรณ์ระดับชาติ เป็นองค์การที่ทำธุรกิจด้านการตลาด การจัดหาสินค้าของผู้ผลิตและผู้บริโภค และเป็นคลังสินค้าให้แก่สหกรณ์

2.1.4 ลักษณะการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์การเกษตร

สหกรณ์การเกษตรมีการดำเนินธุรกิจและจำแนกรายการค้าตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1) **ธุรกิจสินเชื่อ** หมายถึง การจ่ายเงินให้สมาชิกกู้ยืมตามระเบียบและหลักเกณฑ์การกู้เงินของสหกรณ์ โดยแบ่งเป็นเงินกู้ระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี และระยะปานกลางระหว่าง 3-5 ปี รายได้ของธุรกิจสินเชื่อ คือ ดอกเบี้ยรับ ส่วนต้นทุน คือ ดอกเบี้ยจ่าย หรือต้นทุนของเงินที่สหกรณ์ ได้มาจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ แล้วนำมาให้สมาชิกสหกรณ์กู้ต่อ ในอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าเล็กน้อย ส่วนแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยที่ได้รับจากสมาชิก กับดอกเบี้ยที่จ่ายให้แหล่งเงินทุนก็คือ กำไรขั้นต้นของธุรกิจสินเชื่อเครดิตก่อนหักค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจสินเชื่อ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเฉพาะของธุรกิจประเภทนี้อันได้แก่

- ค่าเผื่อนี้สูญ หมายถึง ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญของลูกหนี้เงินให้กู้ประเภทต่าง ๆ ที่ค้างนานและไม่สามารถเรียกเก็บได้ ต้องตัดเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดระยะเวลาบัญชีนั้น ๆ

- ค่าเผื่อนี้สูญ-ดอกเบี้ยค้างรับ หมายถึง ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญของดอกเบี้ยค้างรับที่ค้างชำระนาน

- ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น ๆ เฉพาะธุรกิจ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายติดตามหนี้ ค่าใช้จ่ายสอบทานหนี้ ฯลฯ

2) **ธุรกิจการซื้อ** หมายถึง สหกรณ์จัดหาหรือจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์การเกษตรหรือสินค้าอุปโภคบริโภค เพื่อมาจำหน่ายให้แก่สมาชิก

รายได้ของการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ ได้มาจากการขายปุ๋ย ขายยาปราบศัตรูพืช และค่าขายสินค้าประเภทอื่นตามความต้องการของสมาชิก

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในธุรกิจการซื้อ หมายถึง ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวข้องกับการจัดหาสินค้าและวัสดุอุปกรณ์การเกษตร ได้แก่ ค่าซื้อวัสดุ สินค้าส่งคืน ส่วนลดรับ ค่าใช้จ่ายในการซื้อสินค้า ฯลฯ

3) **ธุรกิจรวบรวมผลิตผล** เกิดจากการที่สหกรณ์ทำการรวบรวมผลิตผลและผลิตภัณฑ์ของสมาชิคนำมาขายหรือแปรรูปขาย เพื่อให้ได้ราคาดี ในกรณีที่สหกรณ์ไม่ได้ทำการแปรรูปผลิตผล หากแต่จำหน่ายไปตามสภาพที่รับซื้อจากสมาชิก เช่น ข้าวเปลือก ข้าวโพด ถั่วเขียว อ้อย ฯลฯ การรวบรวมต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในธุรกิจการซื้อ แต่ถ้าสหกรณ์ทำการแปรรูปผลิตผล เช่น รับซื้อข้าวเปลือกจากชาวนาเพื่อมาสีเป็นข้าวสาร ฯลฯ การรวบรวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในธุรกิจการขายจะแตกต่างกันไป เพราะจะต้องคำนึงถึงต้นทุนในการแปรรูปผลิตผลเหล่านั้นด้วย

รายได้จากธุรกิจประเภทนี้ คือ ค่าขายผลิตผลต่าง ๆ ของสมาชิก และขายผลิตภัณฑ์ที่แปรรูปแล้ว เช่น ขายข้าวเปลือก ขายข้าวสาร

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในธุรกิจการขายโดยไม่มี การแปรรูป ได้แก่ ค่าซื้อผลผลิต ค่าใช้จ่ายในการซื้อผลิตผล ค่าใช้จ่ายในการขาย

ส่วนธุรกิจการขายที่มีการแปรรูป จะต้องคำนวณต้นทุนการผลิต ได้แก่ วัตถุดิบ แรงงาน ค่าใช้จ่ายในการผลิตเข้าไว้ด้วย

4) **ธุรกิจการให้บริการและส่งเสริมการขาย** เกิดจากสภกรรมการให้บริการช่วยเหลือเกษตรกรในด้านการเผยแพร่และส่งเสริมการขาย เช่น จัดหาเครื่องทุ่นแรงที่ใช้ในการประกอบการเกษตร ได้แก่ รถไถนา เครื่องสูบน้ำ ฯลฯ ให้บริการปรับพื้นที่ ขยายพันธุ์สัตว์ ฯลฯ รายได้เกิดจากค่าบริการต่าง ๆ ในการให้บริการต่าง ๆ สภกรรมการจะคิดค่าบริการพอสมควรจากสมาชิก เช่น ค่าบริการสูบน้ำ ค่าบริการปรับพื้นที่ บุกเบิกที่ดิน สูบน้ำบำรุงพันธุ์พืช พันธุ์สัตว์ เป็นต้น ส่วนต้นทุนในการให้บริการจะรวบรวมตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายแปลงสาธิต ค่าบำรุงรักษาเครื่องจักรกล ค่าเสื่อมราคา ฯลฯ

นอกจากสภกรรมการจะมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากธุรกิจหลัก 4 ธุรกิจแล้ว สภกรรมการอาจจะมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากทางอื่นที่ไม่จัดอยู่ในรายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจหลักทั้ง 4 ธุรกิจ ดังกล่าวมาแล้ว เช่น รายได้จากค่าธรรมเนียมสมาชิก รายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร รายได้ผลตอบแทนจากลงทุนถือหุ้น รายได้เบ็ดเตล็ด เงินเดือน ค่าเครื่องเขียน แบบพิมพ์ ค่าเสื่อมราคา ค่าบำเหน็จเจ้าหน้าที่ ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ฯลฯ

2.1.5 **ทุนของสภกรรมการเกษตร**

สภกรรมการเกษตรจะได้ทุนเพื่อเป็นทุนดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของ สภกรรมการโดยวิธีต่าง ๆ คือ

- 1) **จากสมาชิก** ได้แก่ ค่าหุ้นจากสมาชิกเงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำสมาชิก
- 2) **จากสภกรรมการเอง** ได้แก่ การสะสมเงินสำรองและทุนต่าง ๆ จากกำไรสุทธิประจำปีของสภกรรมการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- 3) **จากสถาบันทางการเงิน** ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินต่าง ๆ เช่น ทางราชการ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสภกรรมการเกษตร และธนาคารพาณิชย์อื่น ๆ

2.2 **สภาพทั่วไปของสภกรรมการเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี**

สภกรรมการเกษตรบ้านลาด จำกัด เริ่มต้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2483 จากการรวมตัวกันของสหกรณ์หาทุนจำนวน 28 สหกรณ์และในปี พ.ศ. 2495 เพิ่มอีก 4 สหกรณ์ จัดตั้งเป็นสหกรรมการเกษตรบ้านลาด เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2512 สภกรรมการดำเนินงานเรื่อยมาจนถึง พ.ศ. 2518 ได้จดทะเบียนควบรวมกับสหกรณ์ที่ดินบ้านลาด ในขณะที่นั้นจัดตั้งเป็นสภกรรมการเกษตรบ้านลาด จำกัด เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2518 และในปีเดียวกันสหกรณ์ได้รับโล่รางวัลพระราชทานจากพระบาทสมเด็จพระ

พระเจ้าอยู่ ในประเภทสหกรณ์การเกษตรดีเด่น จดทะเบียนเลขที่ กสก.63/2518 เขตท้องที่ดำเนินงานอยู่ในทุกตำบลของอำเภอบ้านลาด และบางตำบลของอำเภอท่ายาง ได้ดำเนินงานมาเป็นปีที่ 35 และได้ดำเนินงาน ดังนี้

1. ธุรกิจสินเชื่อ จัดหาเงินทุนมาให้สมาชิกกู้ ด้วยการระดมทุนจากสมาชิกทั้งในรูปของการฝากเงิน และการถือหุ้นเพิ่ม หาแหล่งเงินกู้ภายนอกเพิ่มเติม เพื่อนำมาดำเนินการให้เป็นไปตามความต้องการของสมาชิก
2. ธุรกิจการซื้อ จัดหาปัจจัยการผลิตได้แก่ ปุ๋ย พันธุ์พืช ยาปราบศัตรูพืช เครื่องมือการเกษตร เพื่อเพิ่มผลิตผลของสมาชิก รวมทั้งเครื่องอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในการดำรงชีวิต มาบริการแก่สมาชิกด้วย
3. ธุรกิจการขาย/แปรรูป จัดการรวบรวมผลิตผล ของสมาชิกมาจัดการจำหน่ายหรือแปรรูปออกจำหน่าย โดยมีความมุ่งหมายที่จะให้สมาชิกขายผลิตผลได้ในราคาดี การที่จะช่วยให้ผู้ผลิตสามารถจำหน่ายผลิตผลได้ในราคาสูง การดำเนินการในขั้นตอนของการผลิตจนถึงการแปรรูปเป็นผลิตภัณฑ์สำเร็จจะต้องอยู่ในกลุ่มผู้ผลิตเท่านั้น จึงจะสามารถกำหนดราคาให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ผลิตได้
4. ธุรกิจบริการ ได้จัดให้มีปั๊มน้ำมัน ป.ต.ท. ไว้บริการ
5. ธุรกิจรวบรวม สหกรณ์รวบรวมข้าวเปลือก โดยเป็นตลาดกลางข้าวเปลือกประจำตำบล และมีการรวบรวมกล้วยหอมทองเพื่อการส่งออก

ในการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ได้รับความร่วมมือ และการสนับสนุนจาก กรมส่งเสริมสหกรณ์ และกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ โดยเฉพาะเจ้าหน้าที่ส่งเสริมสหกรณ์ ในระดับอำเภอ และจังหวัด ได้ดูแลเอาใจใส่อย่างใกล้ชิดตลอดจนได้รับความอนุเคราะห์จากศูนย์ถ่ายทอดเทคโนโลยีการสหกรณ์ที่ 16 หุบกะพงได้ให้การอบรมแก่คณะกรรมการดำเนินการ ประธานกลุ่มและความรักดีของสมาชิก ความเอาใจใส่ของเจ้าหน้าที่และลูกจ้างของสหกรณ์ จึงทำให้การดำเนินธุรกิจมีความเรียบร้อยและสามารถขยายกิจการของสหกรณ์จนครบวงจรและเป็นประโยชน์แก่สมาชิกสหกรณ์โดยรวม มีสำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 91 ม.7 ต.บ้านลาด อ.บ้านลาด จ.เพชรบุรี 76150 และปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี



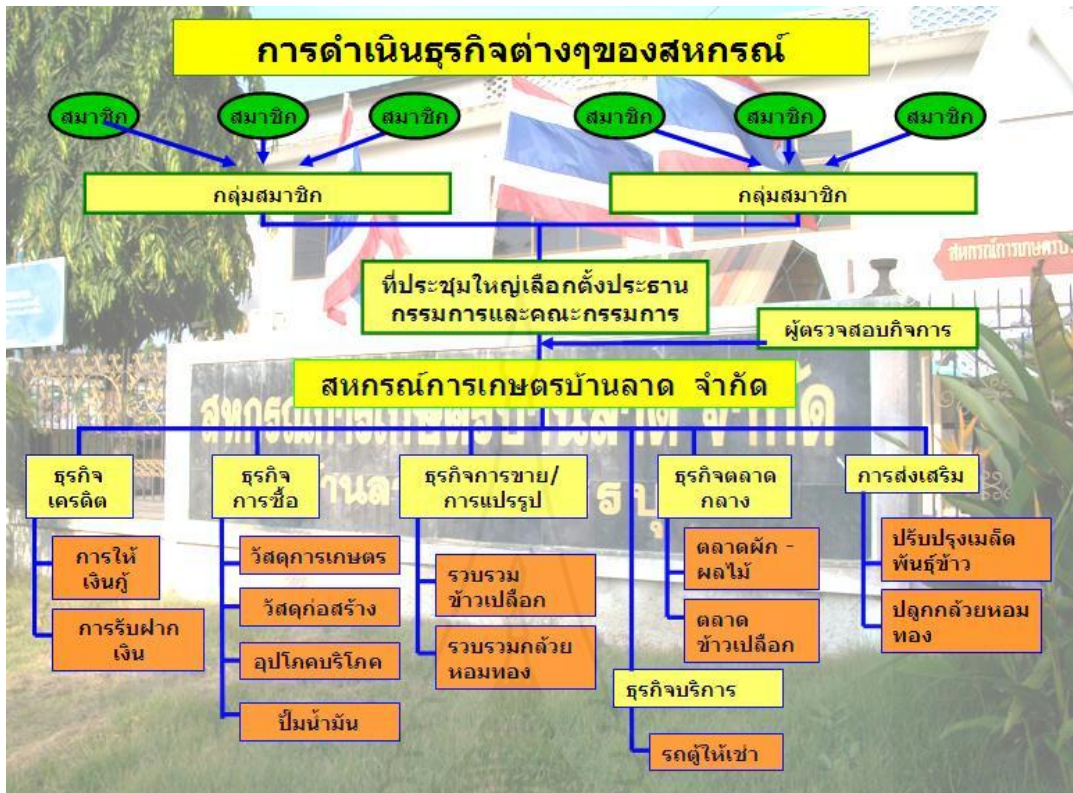
ภาพที่ 2.3 สำนักงานสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

ที่มา: ถ่ายภาพโดยนายศิริชัย จันทร์นาค 20 มี.ค. 54

ในปัจจุบัน สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด มีโครงสร้างการบริหารงานประกอบด้วย คณะกรรมการ 15 คน ผู้ตรวจสอบกิจการ 3 คน ฝ่ายจัดการ 60 คน มีจำนวนสมาชิก 6,804 คน มีทุนดำเนินงาน 812.38 ล้านบาท ในปี 2553 สหกรณ์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 14.24 ล้านบาท สหกรณ์ดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ได้แก่ ธุรกิจเครดิต ธุรกิจการซื้อ ธุรกิจปืมน้ำมัน ธุรกิจโรงสี ธุรกิจส่งออกกล้วยหอมทอง ธุรกิจตลาดกลางพืชผลการเกษตร

2.2.1 โครงสร้างของสหกรณ์

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 91 หมู่ 7 ถนนสายสุขธิ 1 ตำบลบ้านลาด อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรี มีเจ้าหน้าที่และลูกจ้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 จำนวน 60 คน แบ่งออกเป็น 12 ฝ่าย คือ ฝ่ายสำนักงานสหกรณ์ ฝ่ายสินเชื่อ ฝ่ายการตลาด ฝ่ายโรงสี ฝ่ายตลาดกลางผลผลิตการเกษตร ฝ่ายส่งเสริมการเกษตรเพื่อการส่งออก ฝ่ายปืมน้ำมันสวัสดิการ ปตท. ฝ่ายร้านไทยซ้อป และฝ่ายสมาคมฉาปนกิจสงเคราะห์ โดยมีนายศิริชัย จันทร์นาคเป็นผู้จัดการ



ภาพที่ 2.4 โครงสร้างสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
ที่มา ข้อมูลจากสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

ผลการดำเนินงานของสหกรณ์ในปัจจุบันในปีการเงิน 2553 สหกรณ์ขาย/บริการ 416,228,738.47 บาท มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 812,385,703.04 บาท มีหนี้สินรวม 595,287,221.05 บาท และมีทุนของสหกรณ์จำนวน 217,098,481.99 บาท มีกำไรสุทธิประจำปีจำนวน 14,244,189.81 บาท โดยจากผลการดำเนินงานของสหกรณ์ย้อนหลังในระหว่างปี 2551 – 2553 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์ประจำปีการเงิน 2551– 2553

รายการ	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
1. จำนวนสมาชิก	6,159	6,426	6,804
2. สินทรัพย์	689,152,728.05	898,303,446.70	812,385,703.04
3. หนี้สิน	497,817,734.83	691,248,686.02	595,287,221.05
4. ทุนเรือนหุ้น	68,261,260.00	71,891,840.00	79,704,450.00
5. ขาย/บริการ	172,010,522.66	209,294,034.78	416,228,738.47
6. ต้นทุนขาย	141,945,797.06	180,447,009.06	387,090,858.83
7. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	10,596,174.76	11,630,929.09	11,039,595.09
8. ทุนสำรอง	62,077,692.63	65,979,070.84	72,877,800.98
9. ทุนสะสมตามข้อบังคับ	46,076,195.65	49,754,441.65	50,772,041.20
10. กำไรสุทธิ	14,919,844.94	19,429,408.19	14,244,189.81

ที่มา : รายงานกิจการ งบดุล งบกำไรขาดทุนประจำปี 2551 - 2553

3. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุด

3.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

3.1.1 ความหมายของอาคารชุด

1) อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

2) อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 คืออาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันจะมีเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกออกจากกันไม่ได้ ผู้มีกรรมสิทธิ์จะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทั้งสองส่วนเสมอ คำว่าอาคารชุดตรงกับภาษาอังกฤษว่าคอนโดมิเนียม (Condominium) หรืออาจมีการเรียกในชื่อต่างๆ กันตามลักษณะการใช้ประโยชน์ เช่น คอนโดออฟฟิศ (Condo-office) คอนโดคอมเพล็กซ์ (Condo-complex) คอนโดเทล (Condo-tail) คอนโดรีสอร์ท (Condo-resort) เป็นต้น ซึ่งเหล่านี้ล้วนอยู่ในความหมายของอาคารชุดทั้งสิ้น

3.1.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เหตุผลความจำเป็น ในการตราพระราชบัญญัตินี้ โดยที่ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองมีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน จึงต้องวางระเบียบกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกเป็นสัดส่วน และสามารถจัดค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน และเป็นการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดเพื่อเป็นประกันแก่ผู้ซื้อห้องชุด

คำนิยามที่ควรทำความเข้าใจ (มาตรา 4)

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติและอำนาจหน้าที่ (มาตรา 5) ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการ และมีอำนาจ

1. แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่
 2. ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
 3. กำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้
 4. การจดทะเบียนอาคารชุด เจ้าของที่ดินและอาคารจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐาน (มาตรา 6)

5. โฉนดที่ดิน
 6. แผนผังอาคารชุด
 7. อัตราส่วนที่เจ้าของหลังสุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
 8. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง
 9. คำรับรองว่า อาคารไม่ติดจำนอง เว้นแต่จำนองอาคารรวมกับที่ดิน
 10. หลักฐานอื่นตามกำหนดในกฎกระทรวง
 อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการพิจารณาคำขอจดทะเบียน (มาตรา 7)

1. หากมีเจ้าหน้าที่งานหรือมีบุริมสิทธิให้ประกาศคำขอและแจ้งเจ้าหน้าที่ให้มาแจ้งพร้อมแสดงหลักฐาน ภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ และเจ้าหน้าที่ฯ มีอำนาจเข้าไปในสถานที่ เรียกบุคคล หรือส่งเอกสารและให้เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

2. หากถูกต้องให้รับจดทะเบียน หากไม่ถูกต้องให้มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียน และมีหนังสือแจ้งโดยไม่ชักช้า และการจดทะเบียนให้ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา

การปฏิบัติงานของพนักงาน เจ้าหน้าที่ กรณีรับจดทะเบียน (มาตรา 9 - 10) และกรณีไม่รับผู้ยื่นคำขอมีสหิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี ภายใน 30 วัน นับแต่ทราบคำสั่ง และต้องวินิจฉัย ภายใน 60 วัน คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด (มาตรา 11)

ข้อกำหนดของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

1. จะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา 12)
 2. เจ้าของห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ของตนและทรัพย์ส่วนกลาง การใช้สิทธิต่อทรัพย์ที่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่ออาคารหรือการอื่น นอกจากข้อบังคับจะทำได้ (มาตรา 13)

3. ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ (มาตรา 15)

3.1 ที่ดินที่ตั้งอาคาร

3.2 ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

3.3 โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกัน

3.4 อาคารเพื่อส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

3.5 เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

3.6 สถานที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวม

3.7 ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้หรือใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

4. ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถฟ้องแบ่งแยก บังคับจำหน่ายหรือขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล (มาตรา 16)

5. การจัดการและใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติและข้อบังคับ (มาตรา 17)

6. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร (มาตรา 18)

7. คนต่างด้าว อาจมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังต่อไปนี้ (มาตรา 19)

7.1 ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

7.2 ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

7.3 เป็นนิติบุคคลตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายที่ดิน และจดทะเบียนตามกฎหมายไทย

7.4 เป็นนิติบุคคลตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2518 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

7.5 กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด

7.6 เงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล การจำหน่าย การตกทอดทางมรดก ขั้นตอนการปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 19 ทวิ - 19 เตรส)

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

1. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จดทะเบียนโดยไม่ชักช้า แต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุดจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนได้ถอนจำหน่าย (มาตรา 20)

2. สาระสำคัญของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (มาตรา 21) และแบบหลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง (มาตรา 21)

3. การดำเนินการเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกรณีมีการผูกพัน (มาตรา 22- 24)

4. กรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ สูญหาย และการขอรับใบแทน รวมทั้งการจัดทำขึ้นใหม่ (มาตรา 25 - 27)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 28 - 30)

นิติบุคคลอาคารชุด

1. กฎหมายบังคับให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และขั้นตอนวิธีการดำเนินการ (มาตรา 31)

2. สาระสำคัญของข้อบังคับ (มาตรา 32)

3. กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล เมื่อจดทะเบียนแล้ว และอำนาจหน้าที่ภายใต้พระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 33)

4. ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด อำนาจหน้าที่ (มาตรา 35 - 36)

5. เจ้าของร่วมมีสิทธิแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดการแต่งตั้งวาระดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง อำนาจหน้าที่และการประชุม (มาตรา 37 - 38)

6. นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิดำเนินการต่อสู้กับบุคคลภายนอก เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม (มาตรา 39)

7. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด และกิจการที่จะดำเนินการ (มาตรา 40)

8. บุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ (มาตรา 41)

9. การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม กำหนดเวลา องค์กรการประชุม การลงคะแนนสิทธิออกเสียงการมอบอำนาจ (มาตรา 42 - 47)

10. มติเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ที่กำหนดจำนวนเสียงของเจ้าของร่วม (มาตรา 48 - 50)

การเลิกอาคารชุด

1. สาเหตุที่เลิกอาคารชุด การยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการดำเนินการภายหลังยกเลิกโดยแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ดำเนินการในโฉนดที่ดินให้แก่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (มาตรา 51 - 57)

2. การชำระบัญชีทรัพย์สินอาคารชุด และการจัดแบ่ง (มาตรา 58 - 60) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้ผู้ขอเสียตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมในพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 61 - 62)

ที่มา : <http://www.pmathai.org>

3.1.1 ประวัติความเป็นมาของอาคารชุด

“อาคารชุด” เป็นธุรกิจการลงทุนที่ตื่นตัว และกำลังก้าวเข้ามามีบทบาทอันสำคัญในด้านเศรษฐกิจและสังคมของคนไทยเป็นอย่างมาก ปัจจุบันธุรกิจการจัดสรรที่ดินประเภทโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย ทั้งจากฝ่ายผู้ซื้อและผู้ลงทุนจัดทำโครงการ ซึ่งได้จำแนกประเภทออกไปตามความนิยมของตลาด เช่น อาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัย หรือ บ้านพักตากอากาศ และอาคารชุดสำนักงานธุรกิจ หรืออาคารเพื่อการพาณิชย์ประเภทศูนย์การค้า

ในระยะแรก การเคหะแห่งชาติได้เป็นผู้ริเริ่มดำเนินการจัดสร้างอาคารในรูปแบบลักษณะของคอนโดมิเนียม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งจะเห็นได้ว่าการอยู่อาศัยร่วมกันในรูปแบบของแฟลตการเคหะฯ นี้ มีลักษณะและวิธีการหลายอย่างที่คล้ายคลึงกับหลักการของคอนโดมิเนียม เพียงแต่ในระยะนั้นยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับในประเทศไทย

ปัญหาสำคัญอย่างหนึ่งในเมือง หรือชุมชนขนาดใหญ่ที่มีประชากรเพิ่มมากขึ้นทุกปี คือ ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ในช่วงหลายสิบกว่าปีที่แล้วมาได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะของหมู่บ้านชานเมืองเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งให้ผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุนมากพอสมควร แต่ปัจจุบันแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าวประสบกับปัญหาต่างๆ หลายประการ ไม่ว่าจะเป็นในด้านตลาด สภาวะเศรษฐกิจที่ฝืดเคือง อีกทั้งการที่ผู้อยู่อาศัยบ้านจัดสรรตามชานเมืองต้องเสียเวลาเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมือง ปัญหาการจราจรที่ติดขัดและราคาน้ำมันที่สูงขึ้นเรื่อยๆ เหล่านี้เป็นเหตุให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองเพิ่มมากขึ้นเป็นเงาตามตัว จนกระทั่งมีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองประเภททาวน์เฮ้าส์และได้รับความนิยมน้อยระยะหนึ่ง ต่อมาในปี พ.ศ. 2522 ได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522⁽¹⁾ ทำให้เกิดธุรกิจการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดขึ้น และแพร่หลายออกไปอย่างรวดเร็ว

คอนโดมิเนียมได้มีวิวัฒนาการมาโดยตลอดจนถึงปัจจุบันได้มีการแบ่งออกเป็น 5 ประเภท คือ

1. อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)
2. อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)
3. อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)

4. อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)

5. อาคารชุดแบบอื่น ๆ

แนวคิดเรื่องคอนโดมิเนียมเกิดจากการหาวิธีการปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของคนเมืองใหญ่ในประเทศตะวันตกที่มีประชากรต่อพื้นที่หนาแน่น และที่ดินมีราคาสูง จึงมีผู้คิดหาทำอย่างไรให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย และใกล้สถานที่ทำงาน จึงได้พัฒนาแนวคิดดังกล่าวด้วยการนำเอาที่พักอาศัยจำนวนหลาย ๆ หน่วยมารวมกันในแนวตั้ง เพื่อที่คนจำนวนมากจะสามารถอาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกันและอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชน

ต้นทุนของอาคารชุดประกอบด้วย ราคาทุนทั่วไปและราคาทุนเฉพาะห้องชุด ราคาทุนทั่วไป หมายถึง ราคาทุนรวมของทรัพย์สินส่วนบุคคลและ ทรัพย์สินกลางที่เกิดขึ้นตลอดโครงการโดยไม่อาจจะนับว่าเป็นทรัพย์สินของห้องชุดใดได้โดยเฉพาะ ส่วนราคาทุนเฉพาะห้องชุด หมายถึง ราคาทุนทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยเฉพาะในแต่ละห้องชุด ไม่ว่าผู้ขายจะสร้างอาคารชุดเองหรือว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยทั่วไป ต้นทุนของอาคารชุดประกอบด้วย

- ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน
- ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในโครงการ
- ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุด เช่น ค่าเขียนแบบ ค่าปรึกษา
- ราคาตามสัญญาว่าจ้างในกรณีจ้างผู้รับเหมาหรือค่าแรงทางตรง และ

ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น ค่าไฟ ค่าสถาปนิก

ในกรณีที่ผู้ขายสร้างอาคารชุดเอง ต้นทุนที่เกิดขึ้นนี้จะนำไปเฉลี่ยเป็นราคาทุนต่อพื้นที่และถ่วงน้ำหนักตามราคาขาย เนื่องจากราคาขายของห้องชุดแต่ละชุดอาจไม่เท่ากัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสูงต่ำ ทิศทางของที่ตั้ง และความนิยม ต้นทุนที่เฉลี่ยนี้ถือว่าเป็นส่วนของราคาทุน

ลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยหลัก 3 ประการ คือ

1. เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็น ส่วน ๆ ได้
2. กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ (1) นั้นต้องประกอบด้วย
 - 2.1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล
 - 2.2 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
3. ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว

4. แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการลงทุนและอัตราผลตอบแทน

ในการลงทุนประกอบธุรกิจหรือโครงการใด ๆ ก็ตามผู้ลงทุนก็ต้องมีความต้องการผลกำไรจากการลงทุนนั้น ๆ และโดยเหตุที่การลงทุนต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก เงินทุนนี้อาจได้มาจากเจ้าของโครงการเอง หรือจากการกู้ยืมมา ดังนั้น ในการลงทุนในโครงการใด ๆ ก็ตาม ควรมีการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนโดยรอบคอบ เพื่อให้บรรลุจุดประสงค์ของโครงการนั้น หรืออย่างน้อยที่สุดเพื่อลดโอกาสเสี่ยงต่อการล้มเหลว หากทำการศึกษาและวิเคราะห์โครงการแล้ว ได้ผลว่าโครงการนั้นสามารถดำเนินการได้อย่างมีผลกำไร จึงดำเนินการลงทุนในธุรกิจดังกล่าวได้

การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนของการลงทุนในโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ จะเน้นการวิเคราะห์ด้านการเงิน เนื่องจากผลที่ได้จะสะท้อนให้เห็นถึงผลของการลงทุนและผลตอบแทน สำหรับทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการวิเคราะห์มีดังนี้

4.1 แนวคิดเชิงวิเคราะห์โครงการลงทุน

ในการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนของการลงทุน ประกอบด้วย การพิจารณา 7 ด้านด้วยกัน (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ 2544: 120-125) ได้แก่

4.1.1 การวิเคราะห์ทางเทคนิค (Technical Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ด้านเทคนิคของโครงการ และเพื่อกำหนดว่าโครงการนั้นจะเป็นโครงการที่ดีทางวิศวกรรมในทุก ๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นเครื่องมือ เครื่องจักร ขนาด สถานที่ตั้ง และการออกแบบโครงการ โดยทำการพิจารณารูปแบบทางเลือกต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ความเหมาะสมทางเทคโนโลยีที่นำมาใช้ วิธีการก่อสร้างที่เหมาะสมกับโครงการที่จะก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ความยืดหยุ่นของโครงการที่จะรองรับการเปลี่ยนแปลงชนิดที่ไม่ได้คาดหมายมาก่อน ผลกระทบจากโครงการที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของโครงการทั้งภายในโครงการและระหว่างโครงการที่อยู่ในพื้นที่เดียวกัน และความต้องการในด้านการดำเนินการ และบำรุงรักษาหลังจากที่โครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว นอกจากนี้การวิเคราะห์ทางเทคนิคหรือการศึกษาด้านวิศวกรรม ยังต้องคำนึงถึงผลิตภัณฑ์และคุณลักษณะเฉพาะด้านของผลิตภัณฑ์ด้วยว่ามีความเป็นไปได้ทางเทคนิคที่จะนำมาใช้ในโครงการหรือไม่ การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคเป็นการพิจารณามิติ (Dimension of Project Work) ของงานโครงการและเป็นการกำหนดต้นทุนของโครงการด้วย

4.1.2 การวิเคราะห์ทางด้านตลาดและการตลาด (Market and Marketing Analysis) เป็นการวิเคราะห์ให้ทราบว่าโครงการตลาดเป็นอย่างไร รายรับหรือผลประโยชน์ของโครงการจะมาจากที่ใดและปริมาณเท่าใด รวมถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรคทางการ

ตลาดของโครงการ การวิเคราะห์ด้านตลาด (Market Analysis) ประกอบด้วยการพยากรณ์อุปสงค์ (Demand Forecasting) การศึกษาโครงสร้างตลาด ส่วนการวิเคราะห์ทางการตลาด (Marketing Analysis) ประกอบด้วยการวิเคราะห์โดยใช้หลักของ 7Ps ซึ่ง การวิเคราะห์ทางการตลาดจะทำให้ทราบถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหรือผลประโยชน์ในการจัดทำโครงการ

4.1.3 การวิเคราะห์ทางด้านสังคม (Social Analysis) เป็นการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ซึ่งจะนำไปสู่สิ่งแวดล้อมของมนุษย์ ในรูปขององค์กรทางสังคมและมาตรฐานการครองชีพ และการเข้าใจกระบวนการทางสังคมที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องพิจารณาถึงผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ทางสังคม ได้แก่ การกระจายรายได้ การสร้างโอกาสการมีงานทำ และผลที่มีต่อประชากรกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงองค์ประกอบของการวิเคราะห์ทางด้านสังคม ซึ่งเกี่ยวข้องกับคนหลายกลุ่ม เช่น ผู้ที่จะได้รับประโยชน์ ผู้ผลิต ผู้บริโภค เป็นต้น การวิเคราะห์ทางด้านสังคมจะเน้นองค์ประกอบหลัก 4 ประการ คือ ลักษณะทางด้านสังคม วัฒนธรรมด้านประชากรศาสตร์ องค์กรทางสังคมของกิจกรรมการผลิต การยอมรับได้ทางวัฒนธรรม และการรับความเห็นชอบและสนับสนุนจากประชากรโครงการ

4.1.4 การวิเคราะห์ทางด้านสถาบัน (Institution Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงสถาบันที่เป็นผู้รับผิดชอบต่อโครงการนั้น ๆ โดยจะมุ่งประเด็นไปที่การพัฒนาสถาบันที่เป็นผู้รับผิดชอบต่อโครงการนั้น ๆ ให้มีความแข็งแกร่งทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และการระบุพร้อมกับความพยายามแก้ไขปัญหาทางด้านสถาบันของโครงการซึ่งเกี่ยวกับการจัดการที่มีประสิทธิภาพการมีบุคลากรที่เพียงพอ โครงสร้างขององค์กร นโยบายและระเบียบการ การฝึกอบรม และนโยบายเศรษฐกิจแห่งชาติ สถาบันที่มีความเข้มแข็งมีกำลังคนที่เพียงพอ และมีนโยบายที่แน่นอน ก็จะช่วยให้การจัดทำโครงการบรรลุวัตถุประสงค์และสามารถสร้างผลประโยชน์ในระดับที่ตั้งใจไว้ได้

4.1.5 การวิเคราะห์ทางด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งเกิดจากการดำเนินการจัดทำโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์ของการจัดการทางด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้ โครงการบรรลุความสมดุลระหว่างความต้องการของมนุษย์ต่อฐานทรัพยากรธรรมชาติ จากทั้งรุ่นในปัจจุบันและอนาคต กับความสามารถของสิ่งแวดล้อมที่จะตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าว การวิเคราะห์ทางด้านสิ่งแวดล้อมจะต้องคำนึงถึงประเด็นต่าง ๆ ดังนี้ คือ การระบุถึงทรัพยากรประเภทที่เกิดทดแทนใหม่ได้ และประเภทที่ใช้แล้วหมดไปว่าควรจะถูกนำมาใช้กับโครงการหรือไม่และอย่างไร การระบุถึงจุดอ่อนไหวในระบบนิเวศน์วิทยาท้องถิ่นซึ่งอาจจะได้รับผลในทางลบจากโครงการ การประเมินสถานการณ์ความเป็นไปได้ทางด้านมลพิษอันเป็นผลเนื่องมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการ และการประเมิน

โดยทั่วไปเพื่อพิจารณาว่าการออกแบบองค์ประกอบหลัก ๆ ของโครงการจะมีความยั่งยืนในเชิงนิเวศวิทยามากน้อยเพียงใดในระยะยาว

4.1.6 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) เป็นสิ่งสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการลงทุนของภาคเอกชนที่มีวัตถุประสงค์มุ่งเน้นผลประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการสูงสุดเป็นสิ่งสำคัญ การวิเคราะห์ทางการเงินคำนึงถึงการกระจายรายได้และสภาพความเป็นเจ้าของทุนมากกว่าการวิเคราะห์โดยจะมีการจัดทำไปบนพื้นฐานของกระแสการไหลเข้า และไหลออกทางการเงิน โดยเฉพาะในรูปของผลตอบแทนต่อทุนส่วนตัวของวิสาหกิจและงานที่ผ่านมา ต้นทุนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ ที่สัมพันธ์กับความสัมพันธ์กับความสามารถในการหารายได้ใหม่ประมาณการของรายได้ในอนาคต กระแสเงินสด งบดุล และอื่น ๆ การวิเคราะห์ทางการเงินจะใช้การวัดความคุ้มค่าของโครงการเช่นเดียวกับการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ แต่จะใช้อัตราคิดลดที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ในการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจต้นทุนของเงินลงทุนในโครงการใหม่ก็คือ อัตราผลตอบแทนสูงสุด (Maximum Alternative Benefit Foregone) หรือค่าเสียโอกาสทุน (Opportunity Cost of Capital) นั้นเอง

การวิเคราะห์โครงการทางการเงิน เป็นการวิเคราะห์การลงทุนด้านเอกชนเป็นสิ่งสำคัญเพราะเป็นการวิเคราะห์ที่มุ่งหาผลประโยชน์ทางการเงิน หรือความสามารถในการทำกำไรของโครงการ รวมถึงการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมของโครงการ เพื่อก่อให้เกิดความมั่นใจว่าถ้าดำเนินการตามโครงการแล้วจะไม่มีปัญหาทางการเงินใด ๆ ในทุกขั้นตอนตลอดอายุโครงการนอกจากนั้น การวิเคราะห์นี้ยังใช้ในการพิจารณาว่าโครงการมีผลประโยชน์มากพอที่จะให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตัดสินใจในการที่จะเข้าร่วมโครงการด้วยหรือไม่ องค์ประกอบหลักของการประเมินค่าโครงการสำหรับธุรกิจเอกชน คือ กระแสเงินสด (cash flow) และการคิดลด (discounting) กระแสเงินสดจะประกอบด้วยต้นทุนและรายได้ที่เป็นเงินสด ต้นทุนเงินสดทั้งหมด ได้แก่ รายจ่ายในโรงงาน เครื่องจักร สินค้าคงเหลือ วัตถุดิบและแรงงาน เป็นต้น ค่าเสื่อมราคาและต้นทุนการบัญชีอื่น ๆ ซึ่งไม่ใช่ต้นทุนเงินสดที่แท้จริง จะไม่นำไปรวมไว้ในกระแสเงินสด ส่วนรายได้เงินสดทั้งหมดมาจากการขายผลผลิตของกิจการ กระแสเงินสดในอนาคตจะถูกคิดลดเพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่เปลี่ยนไปตามช่วงเวลา และสุดท้ายก็รวมเอากระแสเงินสดทั้งหมดที่มีค่าเป็นบวกและลบเข้าไว้ด้วยกัน ถ้าผลลัพธ์เป็นบวก แสดงว่าเงินลงทุนนั้นคุ้มค่ากับทางเลือกอื่น ๆ แต่ถ้าผลลัพธ์เป็นลบ ก็แสดงว่าไม่สมควรที่จะพิจารณาลงทุนกับทางเลือกอื่น และในทำนองเดียวกันถ้ามีการปรับปรุงที่เหมาะสมแล้ว ก็สามารถนำเอาหลักการข้างต้นมาประยุกต์ใช้สำหรับประเทศชาติได้

4.1.7 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ (Economic Analysis) เป็นส่วนประกอบที่สำคัญในการประเมินโครงการ เพราะเป็นการบ่งชี้ถึงความสมเหตุสมผลสำหรับการตัดสินใจของผู้

กำหนดนโยบายหรือหน่วยงานที่สนับสนุนทางการเงินที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการเพื่อการลงทุน การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจเป็นการกำหนดผลตอบแทนรวม หรือผลิตภาพ หรือความสามารถ ในการทำกำไรกับสังคมโดยรวม หรือระบบเศรษฐกิจที่ทรัพยากรทั้งหมดได้ทุ่มเทไปให้กับ โครงการโดยไม่คำนึงว่าใครในสังคมจะเป็นผู้ให้และใครในสังคมจะเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ เหล่านั้น การวัดความคุ้มค่าของโครงการ (Measurement of Project Worth) โดยที่สามารถระบุและ วัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเป็นค่าเชิงปริมาณได้ การวิเคราะห์โครงการก็จะเข้าไป ตามวิธีของการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ แต่ถ้าหากเพียงต้นทุนเท่านั้นที่สามารถระบุและ วัดเป็นค่าเชิงปริมาณได้ ในขณะที่ผลประโยชน์ของโครงการไม่อาจวัดหรือยากที่จะวัดเป็นตัวเงิน ได้แล้วการวิเคราะห์โครงการจะต้องอาศัยวิธีการของต้นทุนสัมฤทธิ์ภาพ (Cost Effectiveness) โดย การวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์จะใช้ตัวชี้วัด คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เป็นตัววัดความคุ้มค่าของโครงการ

กล่าวโดยย่อว่าการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจมีทัศนะเพื่อสังคมส่วนรวม (The society as a whole) ส่วนการวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการประเมินการเปลี่ยนแปลงในฐานะการเงิน (financial position) ของผู้ที่มีส่วนร่วมในโครงการแต่ละราย หรือสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่า การ วิเคราะห์ทางการเงินมีทรรศนะเพื่อปัจเจกบุคคลที่มีส่วนร่วมในโครงการ ในกรณีของโครงการ สาธารณะวัตถุประสงค์โครงการเป็นไปเพื่อที่จะกำหนดความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ มากกว่าที่จะประมาณผลตอบแทนต่อเงินทุนของผู้มีส่วนร่วมรายใดรายหนึ่ง

การวิเคราะห์โครงการ มี 7 ด้านด้วยกัน ในการวิเคราะห์โครงการนั้น ผู้ดำเนินการวิเคราะห์จะเลือกประเภทการวิเคราะห์ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของตน โครงการ จะมีทั้งโครงการที่เป็นโครงการสาธารณะ และโครงการเอกชนซึ่งเป็นที่แน่นอนว่าวัตถุประสงค์จะ แตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยโครงการสาธารณะจะมองผลประโยชน์ของภาพรวมเป็นหลัก ส่วน โครงการเอกชนจะมองผลประโยชน์ของเจ้าของโครงการหรือเจ้าของทุนเป็นสำคัญ

การวิเคราะห์โครงการในการวิจัยครั้งนี้ มุ่งเน้นวิเคราะห์ทางการเงินเป็น หลักเนื่องจากกำหนดให้เป็นโครงการของเอกชนซึ่งให้ความสำคัญกับผลตอบแทนของเงินทุนหรือ ผลกำไร แต่จะพิจารณาด้านอื่น ๆ ได้แก่ การวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ด้านตลาด และการ วิเคราะห์ทางด้านสถาบัน

4.2 แนวคิดการวิเคราะห์สถานะการแข่งขัน

การวิเคราะห์ปัจจัยหรือสภาพการแข่งขันในแต่ละอุตสาหกรรมจะทำให้ทราบถึง ที่มาของความรุนแรงในการแข่งขันและอิทธิพลอันเกิดจากภาวะการแข่งขันเหล่านี้ การวิเคราะห์นี้มี

ความจำเป็นสำหรับการจัดทำกลยุทธ์ขององค์กร เนื่องจากผู้บริหารไม่สามารถที่จะจัดทำกลยุทธ์ที่ประสบความสำเร็จ โดยไม่มีความเข้าใจถึงลักษณะที่สำคัญของการแข่งขันได้เลย

ในการวิเคราะห์สถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรมนั้น Michael E. Porter ได้เสนอแนวคิดว่ามีปัจจัยสำคัญห้าประการที่ส่งผลต่อสถานะในการแข่งขันของแต่ละอุตสาหกรรม หรือที่เราเรียกกันว่า Five-Forces Model ซึ่งได้กลายเป็นแนวคิดที่มีประโยชน์อย่างมากในการวิเคราะห์สถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมทั้งความรุนแรงของปัจจัยแต่ละประการ

ตามแนวคิดนี้ อุตสาหกรรมคือกลุ่มขององค์กรธุรกิจที่ทำการผลิตสินค้าหรือบริการที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกัน หรือสินค้าและบริการที่สามารถทดแทนกันได้ ในลักษณะการทดแทนความต้องการของลูกค้า เช่น เหล็กและพลาสติกที่ใช้ในการประกอบรถยนต์สามารถทดแทนซึ่งกันและกันได้ ถึงแม้ว่าจะใช้เทคโนโลยีในการผลิตที่แตกต่างกัน แต่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เหมือนกัน การวิเคราะห์สถานะอุตสาหกรรมจะช่วยในการบ่งชี้ถึงโอกาสและข้อจำกัดที่องค์กรธุรกิจจะต้องเผชิญ

Michael E. Porter เสนอว่าสถานะการดำเนินงานขององค์กรธุรกิจขึ้นอยู่กับสถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่องค์กรธุรกิจนั้นอยู่ และสถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรมใด อุตสาหกรรมหนึ่งย่อมขึ้นอยู่กับปัจจัยที่สำคัญ 5 ประการ ความเข้มแข็งของปัจจัยทั้ง 5 ประการนี้บ่งบอกถึงโอกาสในการได้กำไรของธุรกิจ ในอุตสาหกรรมนั้นๆ ยิ่งปัจจัยเหล่านี้มีความเข้มแข็งมากเท่าใดย่อมส่งผลเสียต่อการขึ้นราคาซึ่งนำไปสู่การได้กำไรของธุรกิจ ในอุตสาหกรรมนั้นๆ ซึ่งถือเป็นข้อจำกัดของธุรกิจ ในขณะที่เดียวกันถ้าปัจจัยนั้นๆ มีความอ่อนแอย่อมเป็นโอกาสอันดีต่อธุรกิจ ในอุตสาหกรรมนั้นๆ เนื่องจากธุรกิจสามารถได้กำไรได้มากขึ้น แต่เนื่องจากสถานะอุตสาหกรรมมีการพัฒนาอยู่เสมอ ดังนั้นความเข้มแข็งหรือผลของปัจจัยทั้ง 5 ประการนี้สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงได้เสมอ

“ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ได้บอกว่า ปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่เป็นตัวกำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไรของแต่ละอุตสาหกรรมได้แก่ระดับความเข้มข้นแห่งการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมนั้น ในขณะที่ขณะหนึ่ง หากผู้ผลิตภายในอุตสาหกรรมสามารถมีผลกำไรจากการประกอบการในอุตสาหกรรมแล้ว ผลกำไรจะเป็นตัวดึงดูดให้นักลงทุนหน้าใหม่เข้ามาแข่งขันในอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ระดับการแข่งขันมีมากยิ่งขึ้น

ตราบใดที่ยังมีนักลงทุนหน้าใหม่เข้ามาแข่งขันในอุตสาหกรรมเพื่อแย่งชิงผลกำไร ตราบนั้นแรงกดดันจากการแข่งขันจะผลักดันให้ความสามารถแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรมนั้นลดต่ำลงทุกขณะ และถ้าหากการแข่งขันนั้นถึงจุดที่เรียกกันทางเศรษฐศาสตร์ว่า การแข่งขันที่สมบูรณ์ (Perfect Competition) ซึ่งหมายถึงสถานการณ์ภายในอุตสาหกรรมนั้นประกอบไปด้วยผู้ผลิต

จำนวนมากซึ่งผลิตสินค้าที่คล้ายคลึงกันและทดแทนกันได้ ผู้ผลิตแต่ละรายไม่มีอำนาจการต่อรองที่เหนือกว่ากันและกัน ทั้งในแง่ต่อผู้ซื้อและผู้ป้อนวัตถุดิบ”

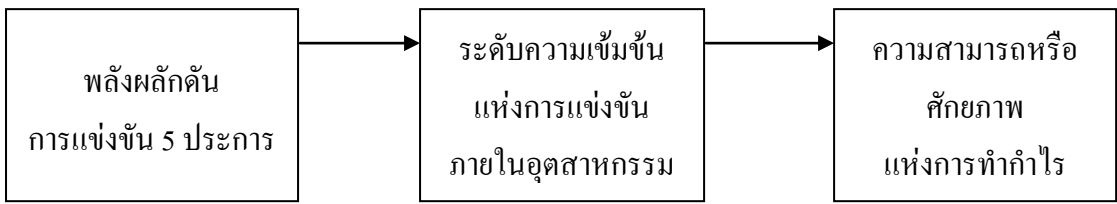
นอกจากนี้ ผู้ผลิตทุกรายสามารถที่จะเข้ามาทำการแข่งขันหรือจะถอนตัวออกได้โดยเสรีในสภาวะการณ์เช่นนี้ อัตราการทำกำไรในอุตสาหกรรมจะถูกกดดันลงมาจากจนถึงจุดต่ำสุด ซึ่งเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับ หากลงทุนด้วยเงินจำนวนเท่ากันในพันธบัตรรัฐบาล (ปลอดความเสี่ยง) บวกด้วยอัตราเสี่ยงภัยของการทำธุรกิจ ในอุตสาหกรรมนั้น ๆ ทั้งนี้ เพราะถ้าหากการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมมีผลกดดันในอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่าระดับนี้ นักธุรกิจจะเริ่มถอนตัวออกจากอุตสาหกรรมนี้ไปลงทุนในอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า

ด้วยเหตุนี้ อุตสาหกรรมที่นักลงทุนจะได้ให้ความสนใจจึงได้แก่อุตสาหกรรมที่ศักยภาพแห่งการทำกำไรอยู่เหนืออัตราต่ำสุดนี้ และตราบดีที่สามารถหรือศักยภาพแห่งการทำกำไรยังมีอยู่สูงกว่าระดับต่ำสุดแล้ว ตราบนั้นการเข้ามาใหม่ของนักลงทุนรายใหม่ ๆ จะมีอยู่ตลอดเวลา ซึ่งมีผลทำให้แรงกดดันจากการแข่งขันมีมากขึ้นเรื่อย ๆ

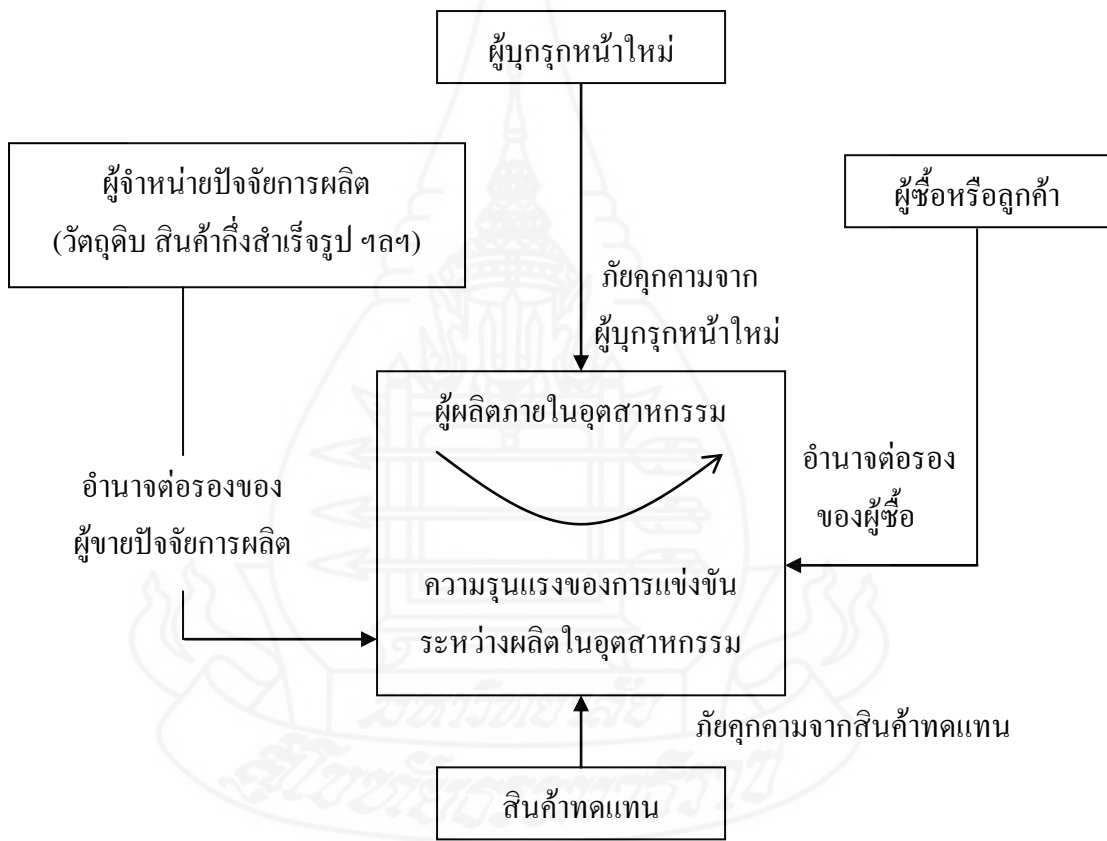
อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติแล้ว แรงกดดันจากการแข่งขัน (ซึ่งเป็นตัวกำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไร) มิได้มาจากจำนวนคู่แข่งหรือผู้ผลิตภายในอุตสาหกรรมนั้นเท่านั้น แต่ที่จริงแล้ว จำนวนผู้ผลิตหรือคู่แข่งภายในอุตสาหกรรมเป็นเพียงปัจจัยหนึ่งเท่านั้นเอง ในความเป็นจริงแล้ว แรงกดดันหรือความเข้มข้นแห่งการแข่งขันนั้นจะถูกกำหนดโดยพลังผลักดันการแข่งขัน (Competitive Forces) 5 ประการด้วยกัน ซึ่งได้แก่

1. แรงผลักดันจากนักลงทุนหน้าใหม่ที่มีศักยภาพที่จะเข้ามาลงทุนในอุตสาหกรรม
2. แรงผลักดันซึ่งเกิดจากอำนาจต่อรองของกลุ่มผู้ซื้อ
3. แรงผลักดันซึ่งเกิดจากอำนาจต่อรองของผู้ผลิตและผู้ป้อนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต
4. แรงผลักดันซึ่งเกิดจากสินค้าอื่น ๆ ซึ่งสามารถใช้ทดแทนผลิตภัณฑ์ที่ผลิตได้ในอุตสาหกรรมนั้น
5. แรงผลักดันจากจำนวนผู้ผลิตหรือคู่แข่งที่มีอยู่จริงในอุตสาหกรรม

ฉะนั้น จะเห็นได้ว่าจำนวนผู้ผลิตในอุตสาหกรรมนั้นเป็นเพียงแรงผลักดันทางหนึ่งเท่านั้นที่จะกำหนดระดับความเข้มข้นแห่งการแข่งขันในอุตสาหกรรม พลังผลักดันทั้ง 5 ประการนี้จะมีบทบาทอย่างไรต่อการกำหนดความเข้มข้นแห่งการแข่งขัน และจะมีบทบาทอย่างไรต่อศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม เป็นสิ่งที่กล่าวถึงในรายละเอียดต่อไป ณ จุดนี้ เราจะสรุปความสัมพันธ์ระหว่างศักยภาพแห่งการทำกำไร ระดับความเข้มข้นแห่งการแข่งขันในอุตสาหกรรม และพลังผลักดันการแข่งขัน 5 ประการ ไว้ดังภาพที่ 2.5 และภาพที่ 2.6



ภาพที่ 2.5 ปัจจัยที่กำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม
ที่มา: ปัญญา หิรัญรัมย์ (2551: 90)



ภาพที่ 2.6 พลังผลักดันการแข่งขันทั้ง 5 ประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่แท้จริงในการกำหนดระดับความ
เข้มข้นของการแข่งขันและศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม
ที่มา: ปัญญา หิรัญรัมย์ (2551: 91)

ปัจจัยประกอบของการแข่งขันเชิงได้เปรียบ

จากแนวคิดเรื่องพลังผลักดันการแข่งขันทั้ง 5 ประการของ Michael E. Porter ที่ว่าด้วยผู้ประกอบการหน้าใหม่ ผู้ซื้อหรือลูกค้า สินค้าทดแทน ผู้จำหน่ายปัจจัยการผลิต รวมทั้งผู้ผลิตภายในอุตสาหกรรม ในการแข่งขันยังมีปัจจัยประกอบที่จะต้องคำนึงถึงอีกหลายปัจจัย ซึ่งจะเป็นปัจจัยชี้ขาดในการแข่งขันเชิงได้เปรียบ ดังปัจจัยต่อไปนี้

1. ความเร็วและเวลา (Speed and Time) ความเร็วในที่นี้จะขอแบ่งออกเป็น 2 ด้าน คือ ความเร็วด้านการตลาด ความเร็วด้านการปฏิบัติการ ลองมาพิจารณาธุรกิจบริการ (Service Firm) ส่วนมากจะเสนอสินค้าที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ สิ่งที่ธุรกิจบริการจะต้องคิดคืออย่างไรจึงจะมีบริการใหม่ ๆ เกิดขึ้นก่อนธุรกิจบริการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะต้องทำก่อนธุรกิจบริการคู่แข่ง มีตัวอย่างที่เห็นมากมาย เช่น ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้คิดเป็นผู้นำด้านระบบการเบิกเงินด่วน โดยใช้ตู้ ATM ร้าน Pizza คิดทำ Delivery ส่งสินค้าถึงบ้าน โดยเอาเวลาเป็นตัวกำหนด หากเกินเวลาที่กำหนดจะไม่คิดเงินค่าสินค้า เป็นต้น ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวจะต้องมีการกระจายจุดที่ให้บริการแก่ลูกค้า การวางจุดจำหน่ายให้สอดคล้องกับประเภทสินค้า

2. ต้นทุน (Cost) ต้นทุนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญมากที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกำลังราคาขาย ซึ่งผู้ที่ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ประสบกับปัญหาทางด้านต้นทุนที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ ทุกปี และควบคุมได้ยาก อย่างในปี พ.ศ. 2549 ราคาต้นทุนของสินค้าทั้งหลายจะสูงขึ้นมาจากราคาน้ำมันและภาวะเงินที่เพิ่มสูงตลอดเวลา (มากกว่า 70 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล) และคาดว่าจะถึง 80 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล ในปลายปี พ.ศ. 2549

การควบคุมต้นทุนให้ต่ำลงได้จะทำให้ผู้ประกอบการเป็นผู้นำด้านต้นทุน (Cost Leadership) ทำให้บริษัทสามารถยึดหยัดอยู่ได้ รวมทั้งสหกรณ์ที่ทำการผลิตสามารถใช้บริการควบคุมต้นทุนในการผลิตให้ต่ำลงเช่นเดียวกัน เพื่อการตั้งราคาขายให้กับสมาชิกและบุคคลทั่วไปได้ง่ายกว่าต้นทุนการผลิตที่สูง ถึงแม้สหกรณ์จะแข่งขันกับบริษัทหรือภาคเอกชนอื่น ๆ สหกรณ์ก็จะสามารถยืนหยัดอยู่ได้ในธุรกิจ ไม่ว่าจะเศรษฐกิจจะมีภาวะเช่นใดก็ตาม แม้มีสงครามราคาเกิดขึ้นอย่างมากที่สุดราคาสินค้าจะถูกตัดโดยคู่แข่งได้นั้นเท่ากับระดับราคาของสหกรณ์หรือบริษัทที่มีต้นทุนต่ำสุดเป็นที่สองในอุตสาหกรรมนั้น ๆ ทั้งนี้ เพราะในขณะที่ระดับราคาลดลงมาทุกขณะในการแข่งขันมีมากขึ้น บริษัทที่มีต้นทุนสูงจะเริ่มล้มหายตายจากไปที่ละรายจนกระทั่งถึงบริษัทที่มีต้นทุนต่ำถัดจากเราขึ้นไป (กรณีที่เราเป็นผู้มีต้นทุนต่ำสุด) นอกจากนี้ หากมีการทุ่มตลาดในการแข่งขันด้วยราคาที่ต่ำกว่าต้นทุน (Dumping) โดยคู่แข่งเพื่อหวังผลทางการค้าแล้ว หากมีต้นทุนต่ำ ความเสียหายในระยะยาวย่อมจะเกิดกับผู้ทำการทุ่มตลาดในระดับรุนแรงมากกว่าบริษัทต้นทุนต่ำอยู่ดี

ประการสุดท้าย ความเป็นผู้นำในต้นทุนที่ต่ำจะช่วยให้เราสามารถเผชิญกับภัยคุกคามจากสินค้าทดแทนที่ผลิตในอุตสาหกรรมอื่น แต่สามารถทดแทนสินค้าที่ผลิตได้ในอุตสาหกรรมที่เราอยู่ ทั้งนี้ เพราะตราบิตที่ต้นทุนของเราต่ำ ความได้เปรียบด้านราคาจะช่วยให้เราสามารถต่อสู้กับสินค้าทดแทนได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลกว่าผู้ผลิตที่มีต้นทุนสูง

3. ความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ (Product Differentiation) การสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์จะเน้นการสร้างเอกลักษณ์ที่ดีและเด่นในผลิตภัณฑ์ของตนขึ้นมา ไม่ว่าเอกลักษณ์หรือความต่างต่างนั้นจะมีอยู่จริงหรือเป็นเพียงภาพพจน์ที่เกิดในสายตาของลูกค้าก็ตาม

- 3.1 โดยแสดงถึงฐานะหรือชนชั้นของผู้ซื้อผลิตภัณฑ์
- 3.2 โดยแสดงถึงความเป็นเลิศทางเทคโนโลยี
- 3.3 โดยแสดงถึงความเป็นผู้นำด้านคุณภาพ
- 3.4 โดยแสดงถึงความเป็นผู้นำด้านต้นทุน
- 3.5 โดยแสดงถึงความเป็นผู้นำด้านการให้บริการ
- 3.6 โดยแสดงถึงความเป็นผู้นำในการเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่แก่ลูกค้า
- 3.7 โดยแสดงถึงความเป็นผู้เห็นประโยชน์แก่ผู้บริโภค
- 3.8 โดยแสดงถึงควมมีคุณค่าต่อผู้บริโภค

4. ทรัพยากรบุคคล (Human Resource) ทรัพยากรมนุษย์หมายถึงคนในองค์กร ในสหกรณ์จะมีคนอยู่ 3 กลุ่มด้วยกัน คือ คณะกรรมการดำเนินการ สมาชิก และฝ่ายจัดการ ในบริษัทหรือองค์กรต่าง ๆ ก็จะมีทรัพยากรอยู่หลายกลุ่มด้วยกัน ซึ่งแบ่งออกใหญ่ ๆ ได้เป็น 2 ฝ่ายคือ ฝ่ายบริหารและฝ่ายปฏิบัติการ

ทรัพยากรมนุษย์มีความสำคัญมากกับองค์กรหรือสหกรณ์ คนเป็นตัวชี้ขาดการแพ้ชนะขององค์กรในการแข่งขัน บริษัทหรือองค์กรต่าง ๆ พยายามสรรหา คัดสรร และว่าจ้างคนเก่งมีความสามารถเข้ามาทำงานถึงแม้ว่าค่าจ้างจะแพงก็ตาม ซึ่งสหกรณ์ทำไม่ได้ ยกตัวอย่างบริษัทที่ทำธุรกิจด้านการเกษตร ด้านปลาพยายามเสาะหาคนที่เก่งในการพัฒนาพันธุ์ปลาผสมเทียมปลา เพราะคนที่เขาจ้างมาสามารถจะพัฒนาพันธุ์ปลาได้ 1 พันธุ์ต่อ 1 ปี หรือผสมเทียมพันธุ์ปลาใหม่ ๆ ได้ 2-3 ครั้งต่อปี ก็จะทำการมหาศาล เพราะปลาที่ได้มีจำนวนเป็นล้าน ๆ นับไม่ถ้วน มากกว่าค่าจ้างเป็นแสน ๆ เท่า และทำให้บริษัทหรือองค์กรดังกล่าวชนะบริษัทหรือองค์กรอื่น ๆ จนเป็นผู้นำในธุรกิจด้านนั้นตราบนานเท่านาน จนกว่าบริษัทหรือองค์กรอื่นจะมาซื้อตัวคนคนนั้นไป ซึ่งสหกรณ์เองไม่มีความสามารถในการจัดจ้างคนเก่ง ๆ มาทำงานในสหกรณ์ เพราะผู้ค่าจ้างไม่ไหวและไม่เห็นความสำคัญ เพราะคิดว่าธุรกิจมีขนาดเล็กเกินไปไม่คุ้ม

5. การวิจัยและพัฒนา (Research and Development) การวิจัยและพัฒนาเป็นการทำขึ้นเพื่อให้ได้เทคโนโลยีใหม่ ๆ วิธีการใหม่ ๆ ผลผลิตใหม่ ๆ เมื่อนึกถึง Logistics และ Supply Chain ยิ่งให้เกิดแนวคิดในการวิจัยและพัฒนาสินค้ากันมาก เพื่อให้เหมาะสมและเกิดการประหยัดค่าใช้จ่าย Logistics การวิจัยพัฒนาจะช่วยให้ได้เทคโนโลยีใหม่ หลายด้าน ที่เห็นชัดคือด้านการผลิต เทคโนโลยีช่วยให้เกิดประสิทธิภาพสูงในการผลิตและครอบคลุมการผลิต ปัจจัยจะเห็นการเลี้ยงไก่ต่อคนได้เป็นจำนวนมาก มากกว่าในอดีตหลายร้อยเท่า การขนส่งปัจจัยก็สามารถออกแบบภาชนะบรรจุไก่และให้สุขอนามัยที่ดี ทำให้การทำ Logistics ง่ายและต้นทุนต่ำ

ที่กล่าวมาทั้งหมดเป็นปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบที่ช่วยในการแข่งขันเกิดการได้เปรียบและชนะการแข่งขัน อาจจะมีปัจจัยด้านอื่น ๆ อีก ซึ่งจะละไว้ให้สภกรณ์ได้คิดบ้าง เพราะการมองของคนจะมองได้หลายมิติและมีความแตกต่างกัน (ปัญญา ธีรธรรม, 2551: 89-93)

4.3 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้น ๆ (Project worthiness) ความคุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกันระหว่างผลประโยชน์ (Benefit) และ/หรือผลตอบแทน (Return) กับต้นทุน (Cost) ของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมทั้งทางด้านการเงินและทางด้านเศรษฐกิจ แต่ประเด็นที่น่าสนใจอยู่ที่ว่าจะนับหรือวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544 : 99-101)

4.3.1 ต้นทุน (Cost) หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและทำให้ธุรกิจได้รับผลประโยชน์หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์หรือการบริการ ต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจพฤติกรรมของต้นทุน (Cost Behavior) หมายถึงการที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง อาจจะทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันหรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น ต้นทุนจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1) **ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost)** หมายถึงต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมคงที่ไม่มีเปลี่ยนแปลงตามระดับกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปภายในช่วงที่มีความหมาย (Relevant Range) โดยระดับกิจกรรม (Level of Activity) นั้นสามารถพิจารณาได้หลายลักษณะเช่น หน่วยสินค้าที่ขาย หน่วยสินค้าที่ผลิต ระยะทางการวิ่งของรถ หรือจำนวนชั่วโมงแรงงาน เป็นต้น ต้นทุนคงที่รวมจะไม่ได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากเดิมนั้นคือ ต้นทุนรวมยังมีค่าคงที่ เช่น ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา (คิดตามวิธีเส้นตรง) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีทรัพย์สิน เงินเดือนฝ่ายบริหาร และค่าโฆษณา เป็นต้น

2) *ต้นทุนผันแปร (Variable Cost)* หมายถึงต้นทุนต่างๆ ที่มีต้นทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของระดับกิจกรรม เช่น วัตถุดิบทางตรง จะเห็นได้ว่า ต้นทุนของวัตถุดิบทางตรงที่ใช้ในการผลิตในงวดระยะเวลาหนึ่ง ๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปเมื่อคิดต้นทุนผันแปรรวม กล่าวคือ ถ้าผลิตสินค้าจำนวนมากขึ้นเท่าไร ต้นทุนผันแปรรวมจะผันแปรเป็นสัดส่วนโดยตรง คือ เพิ่มขึ้นตามจำนวนหน่วยสินค้าที่ผลิต ถ้าผลิตสินค้าลดลงต้นทุนผันแปรรวมจะลดลงไปด้วย แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าพิจารณาที่ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยหรือต่อระดับกิจกรรมแล้ว จะพบว่าต้นทุนผันแปรต่อหน่วยนั้นจะมีค่าคงที่เท่ากันทุก ๆ หน่วยที่เกิดขึ้นในช่วงที่มีความหมาย นอกจากวัตถุดิบทางตรงแล้ว ค่าแรงงานทางตรงและค่านายหน้าพนักงานขายก็มีลักษณะเป็นต้นทุนผันแปรเช่นเดียวกัน

3) *ต้นทุนผสม (Mixed Cost)* หมายถึงต้นทุนต่าง ๆ ที่มีทั้งต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรรวมอยู่ด้วยกัน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำ เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนคงที่นั้นเป็นต้นทุนขั้นต่ำที่เกิดขึ้น แม้จะไม่มีระดับกิจกรรมเกิดขึ้นก็ตาม และส่วนของต้นทุนผันแปรจะผันแปรไปตามระดับกิจกรรมที่เปลี่ยนไป

4.4 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (ลัดดา พิศาลบุตร, 2548:11-5)

สินทรัพย์ถาวร หมายถึง สินทรัพย์ที่มีลักษณะอันถาวร ซึ่งมีอายุการใช้งานเกินกว่า 1 ปี

การตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเป็นการตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้หลักแก่สหกรณ์ โดยมีระยะเวลาเกินกว่า 1 ปี การตัดสินใจดังกล่าวนี้มีความสำคัญต่อสหกรณ์เพราะอาจมีผลต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวของสหกรณ์ได้เพราะเป็นการลงทุนในระยะยาวของสหกรณ์

การตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ถาวรนี้มีความสำคัญต่อสหกรณ์เป็นอย่างยิ่ง ทั้งนี้เนื่องจาก

1. การลงทุนในสินทรัพย์ถาวรต่าง ๆ ต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมาก
2. ผลของการตัดสินใจจะผูกพันต่อการดำเนินงานของกิจการเป็นระยะเวลานานหลายปี นอกจากนี้เมื่อตัดสินใจลงทุนแล้วจะแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงได้ยาก
3. การตัดสินใจลงทุนอาจมีผลต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวของกิจการได้ กล่าวคือหากตัดสินใจถูกต้องก็จะมีผลทำให้กิจการประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ แต่ในทางตรงกันข้ามหากตัดสินใจลงทุนผิดพลาดในโครงการใดโครงการหนึ่งก็อาจมีผลทำให้กิจการประสบความล้มเหลว ขาดสภาพคล่อง เกิดการล้มละลายจนถึงกับต้องเลิกกิจการไปเลยก็ได้

4. การตัดสินใจเกี่ยวกับสินทรัพย์ถาวรมีผลกระทบต่อความต้องการในสินทรัพย์หมุนเวียน

การตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของสหกรณ์มีขั้นตอนในการพิจารณาตัดสินใจเช่นเดียวกับโครงการต่าง ๆ โดยทั่วไปกล่าวคือจะเป็นการลงทุนที่มีผลตอบแทนที่จะได้รับเป็นระยะเวลานานกว่า 1 ปีและผลตอบแทนที่คาดหวังได้ยังไม่แน่นอนอีกด้วย การตัดสินใจจึงเป็นการตัดสินใจที่จะผูกพันผู้ลงทุนเป็นระยะเวลานานในอนาคต ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบตัดสินใจจึงต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ โดยอาศัยความรู้ทางด้านบริหารและประสบการณ์ในการตัดสินใจ การพิจารณาตัดสินใจในการลงทุนจึงควรดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 พิจารณาข้อเสนอในการลงทุนของโครงการต่าง ๆ

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินกระแสเงินสดของโครงการ

ขั้นตอนที่ 3 การประเมินค่าของโครงการลงทุน

ขั้นตอนที่ 4 การตัดสินใจเลือกโครงการลงทุน

5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

มนกานต์ ณ สงขลา (2535: บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อทราบความเป็นไปได้ของโครงการเคหะนครหลวง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ลักษณะเป็นโครงการชุดพักอาศัย 5 ชั้น ให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าซื้อเป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น สำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลาง โดยทำการศึกษาในด้านการตลาด การเงินและเศรษฐศาสตร์ ว่ามีความเหมาะสมในการลงทุนโครงการดังกล่าวหรือไม่ ซึ่งใช้เกณฑ์ตัดสินใจทางการเงิน คือ บกระแสเงินสดมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายโครงการ อัตราผลตอบแทนโครงการ และการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า โครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยเขตบางเขน กรุงเทพฯ มีความเป็นไปได้ทางการตลาด ทางด้านเศรษฐศาสตร์ และทางการเงิน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 157,476,830 บาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 1.07 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 17.51 ซึ่งมีค่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ธนรัตน์ พิริยะขยางกูร (2541: บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ในครั้งนี้ เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยแบ่งการศึกษา

ออกเป็น 2 กรณีคือ (1) ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า (2) ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และนำเงินลงทุนของตนเองบางส่วนนอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด โดยการออกแบบสอบถามพบว่า มีความต้องการห้องพักสำหรับนิสิต และเมื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยกำหนดอายุโครงการ 20 ปี รวมระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปี (ปี 2542-2561) ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การลงทุนที่ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดินและนำเงินลงทุนของตนเองบางส่วนนอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า มีความเหมาะสมทางการเงิน โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 10,660,800 บาท ให้มูลค่าปัจจุบันหลังหักภาษี 847,851 บาท (อัตราคร้อยละ 16) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการร้อยละ 17.47 และมีระยะเวลาคืนทุน 6 ปี 11 เดือน ส่วนในกรณีลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 11,315,933 บาท ให้มูลค่าปัจจุบันหลังหักภาษี -2,533,839 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการร้อยละ 12.24 และมีระยะเวลาคืนทุน 9 ปี 4 เดือน ในกรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหวพบว่า การลดลงของอัตราค่าเช่าห้องพัก มีผลต่อกำไรและขาดทุน มากกว่ากรณีเพิ่มขึ้นของต้นทุน และค่าใช้จ่ายร้อยละ 5

ฉันทันท์ ทวีวัฒน์ (2550: บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด บริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุทธิสาร การศึกษารังนี้ได้นำทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการมาใช้ 3 ด้าน ได้แก่ การวิเคราะห์ทางด้านตลาด การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค และการวิเคราะห์ทางการเงิน การวิเคราะห์ทางด้านตลาดจะทำการวิเคราะห์ถึงจุดแข็งจุดอ่อนโอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis) ของโครงการ รวมไปถึงการศึกษาโอกาสในการขายจากโครงการบริเวณใกล้เคียง เพื่อประมาณรายรับของโครงการ การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคจะพิจารณาในเรื่องของทำเลที่ตั้งของโครงการลักษณะและรูปแบบของอาคาร เพื่อประมาณต้นทุนของโครงการ การวิเคราะห์ทางการเงินจะทำการประมาณกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน (Net Present Value of Benefit :NPVB) การคำนวณอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) การคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) การคำนวณจุดคุ้มทุน (Break Even Point) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

ผลจากการศึกษาสรุปได้ว่า ถ้าโครงการที่ทำการศึกษานี้ อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครไม่เกิน 700 เมตรและตั้งราคาขายเริ่มต้นเฉลี่ยต่อตารางเมตรให้ต่ำที่สุดในตลาด คือ 42,000 บาท ขณะที่คุณภาพอยู่ในระดับเดียวกับโครงการอื่น ๆ โดยห้องชุดภายในอาคารเป็นแบบสตูดิโอและแบบ 1 ห้องนอนเป็นส่วนใหญ่ ก็จะทำให้มีความเป็นไปได้ในการลงทุนทางด้านตลาด จาก

การศึกษาพบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจากอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุทธิสารเพียง 500 เมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของเมืองจากย่านธุรกิจ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนด คืออายุโครงการ 24 เดือน โดยสามารถปิดการขายได้ภายใน 16 เดือนนับจากเริ่มเปิดขาย ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆเป็นไปตามข้อกำหนด ต้นทุนเงินทุนของโครงการเท่ากับร้อยละ 21 ต่อปี สามารถสรุปผลได้ดังนี้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,119 บาทอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน 1.0001 เท่าอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการร้อยละ 21.01 ต่อปีจุดคุ้มทุน 61 ห้องในส่วนของการวิเคราะห์ความอ่อนไหว จะเห็นว่าเมื่อต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยก็จะทำให้โครงการนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุนทันที เนื่องจากโครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิใกล้เคียงกับ 0 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนมีค่าใกล้เคียงกับ 1 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าใกล้เคียงกับต้นทุนเงินทุนของโครงการ

สรุปผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการศึกษาหาความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยในการศึกษาที่ผ่านมาทำให้ทราบว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้เชิงการเงินควรใช้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนและอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา เนื่องจากเป็นการคำนวณโดยพิจารณาเรื่องกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นตามช่วงเวลา อีกทั้งยังคำนึงถึงเรื่องค่าของเงินตามช่วงเวลา และการศึกษาทางด้านตลาด ควรศึกษาพฤติกรรมการตัดสินใจใช้บริการ และศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของลูกค้า

จีรัฐดา ลาภจิตร (2552: บทคัดย่อ) ได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนต์) ให้เช่าบน ที่ดินราชพัสดุ : กรณีศึกษา ที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนของภาคเอกชนในโครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนต์) โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการลงทุน และผลตอบแทนจากการลงทุน ด้วยการวิเคราะห์ห้วงกระแสเงินสด (cash flow)

ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยกำหนดอายุโครงการเท่ากับ 30 ปี ใช้ อัตราคิดลด (discount rate) เท่ากับร้อยละ 6.15 และมีรายได้กับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 29,769,901.67 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 7.14 ต่อปี อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.05 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 15 ปี 11 เดือน จากผลการวิเคราะห์ แสดงว่า โครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนต์) ให้เช่าบน ที่ดินราชพัสดุ : กรณีศึกษา ที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ในกรณีที่ สมมติให้อัตราการเข้า
 พักต่ำกว่าการคาดการณ์ร้อยละ 9.55 หรืออัตราการเข้าพักอยู่ในระดับร้อยละ 85.45 ของห้องพัก
 ทั้งหมด ขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนอื่นคงที่ และกรณีที่ 2 สมมติให้อัตราค่าเช่าลดลงร้อยละ 8.55หรือปรับ
 ลดลงจาก 390 บาทต่อตารางเมตร เหลือเพียง 356.66 บาทต่อตารางเมตร ขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนอื่น
 คงที่ ทั้งสองกรณีนี้จะทำให้ไม่สามารถทำโครงการได้ เนื่องจากจะมีผลทำให้อัตราผลตอบแทน
 ภายในจากการลงทุน (IRR) ลดลงมาจนถึงระดับ 6.15 และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)
 เท่ากับ 1 ซึ่งหมายถึง การลงทุนให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนหรือให้ผลเสมอ
 ตัว ซึ่งในสถานการณ์ดังกล่าว จะทำให้โครงการมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 17 ปี 2 เดือน และจะมี
 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นปีที่ 30 เท่ากับ 1.4 ล้านบาท

วาริน นนทรี(2552: บทคัดย่อ) ได้ทำการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำ
 โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ในด้านเงินทุนของ
 สหกรณ์ ต้นทุนเงินทุน นโยบายการลงทุน และวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการในด้านมูลค่าปัจจุบัน
 สุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C ratio) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเว
 ลาคืนทุน (PB) และจุดคุ้มทุน (BP) ของโครงการ

ผลการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทน โดยกำหนดอายุโครงการเท่ากับ 20 ปี ใช้
 อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 8 พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 39,787,563.23 บาท อัตราส่วน
 ผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 2.52 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของ
 โครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการเท่ากับร้อยละ 8
 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (PB) เท่ากับ 8.7 ปี และจุดคุ้มทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 7.9 ปี จาก
 ผลการวิเคราะห์ แสดงว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัด
 ปทุมธานี ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยเชิงวิเคราะห์โดยดำเนินการ ดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ คือ สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

- 2.1 การพูดคุยไม่เป็นทางการกับฝ่ายจัดการสหกรณ์ และคณะกรรมการดำเนินการ
- 2.2 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) ของโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี เพื่อวิเคราะห์ผลการลงทุนและผลตอบแทนโดยการวิเคราะห์ ดังนี้

- 2.2.1 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV)
- 2.2.2 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio: B/C ratio)
- 2.2.3 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)
- 2.2.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ ดังนี้

3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสอบถามพูดคุยไม่เป็นทางการกับฝ่ายจัดการสหกรณ์ และคณะกรรมการดำเนินการ ในเรื่องเกี่ยวกับสภาพทั่วไปของสหกรณ์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการลงทุน โครงการอาคารชุดของสหกรณ์ เช่น การวิเคราะห์การลงทุน และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนเพื่อการตัดสินใจจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลาคืนทุน เป็นต้น

3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เก็บรวบรวมข้อมูลจากรายงานการสอบบัญชีสหกรณ์ รายงานประจำปีของสหกรณ์ ปี 2551– 2553 แผนกลยุทธ์ของสหกรณ์ แผนธุรกิจของสหกรณ์ ระเบียบข้อบังคับสหกรณ์ รายงานการประชุมต่าง ๆ ของสหกรณ์ เอกสารทางวิชาการ แนวคิดทฤษฎี ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลจากเว็บไซต์ เป็นต้น

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งเป็น 3 ตอน ดังนี้

- 4.1 ภาพทั่วไปของสหกรณ์
- 4.2 ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี
- 4.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี จากการพูดคุยกับฝ่ายจัดการของสหกรณ์ และทำการศึกษาจากรายงานประจำปีของสหกรณ์ เอกสารทางวิชาการและข้อมูลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยนำเสนอผลการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้คือ

1. สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
2. ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
3. ปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงาน โครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี

1. สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

1.1 ประวัติของสหกรณ์

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 ครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2518 โดยการควบสหกรณ์ระหว่างสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัดกับสหกรณ์ที่ดินบ้านลาด จำกัด รวม 2 สหกรณ์เข้าด้วยกันและใช้ชื่อใหม่ว่าสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จดทะเบียนเลขที่ กสก. 630/2518 เขตท้องที่ดำเนินงานอยู่ในทุกตำบลของอำเภอบ้านลาด และบางตำบลของอำเภอยายาง ได้ดำเนินงานมาเป็นปีที่ 35 มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 91 หมู่ 7 ถนนสายสุทธิ 1 ตำบลบ้านลาด อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรี

1.2 โครงสร้างของสหกรณ์

1.2.1 สมาชิกสหกรณ์ จำนวน 6,804 คน กลุ่มสมาชิกสหกรณ์ รวม 75 กลุ่มและกรรมการบริหารกลุ่ม

1.2.2 คณะกรรมการดำเนินการ ประกอบด้วย ประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ เลขานุการ ทรัพย์ุณิก และกรรมการรวม 15 คน คณะกรรมการดำเนินการมาจากการ

เลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ โดยคณะกรรมการดำเนินการจะประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และจะมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระของคณะกรรมการชุดนั้น

1.2.3 ผู้ตรวจสอบกิจการ มีจำนวน 3 คน โดยกำหนดจากที่ประชุมใหญ่เลือกตั้งสมาชิกหรือบุคคลภายนอก ผู้มีคุณสมบัติความรู้ความสามารถในด้านธุรกิจ การเงิน การบัญชี หรือการสหกรณ์ เป็นผู้ตรวจสอบกิจการของสหกรณ์เป็นการประจำปี จำนวน 3 คน ไม่เกิน 5 คน

1.2.4 ฝ่ายจัดการ มีเจ้าหน้าที่และลูกจ้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 จำนวน 60 คน แบ่งออกเป็น 12 ฝ่าย คือ ฝ่ายสำนักงานสหกรณ์ ฝ่ายสินเชื่อ ฝ่ายการตลาด ฝ่ายโรงสี ฝ่ายตลาดกลาง ผลผลิตการเกษตร ฝ่ายส่งเสริมการเกษตรเพื่อการส่งออก ฝ่ายป้อนน้ำมันสวัสดิการ ปตท. ฝ่ายร้านไทยซ้อป และฝ่ายสมาคมอาปนกิจสงเคราะห์ โดยมีนายศิริชัย จันทร์นาคเป็นผู้จัดการ

1.3 การดำเนินงานของสหกรณ์

ในช่วงปี 2551-2553 สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด มีผลการดำเนินงาน ดังนี้

ตารางที่ 4.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

รายการ	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
1. จำนวนสมาชิก	6,159	6,426	6,804
2. สินทรัพย์	689,152,728.05	898,303,446.70	812,385,703.04
3. หนี้สิน	497,817,734.83	691,248,686.02	595,287,221.05
4. ทุนเรือนหุ้น	68,261,260.00	71,891,840.00	79,704,450.00
5. ขาย/บริการ	172,010,522.66	209,294,034.78	416,228,738.47
6. ต้นทุนขาย	141,945,797.06	180,447,009.06	387,090,858.83
7. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	10,596,174.76	11,630,929.09	11,039,595.09
8. ทุนสำรอง	62,077,692.63	65,979,070.84	72,877,800.98
9. ทุนสะสมตามข้อบังคับ	46,076,195.65	49,754,441.65	50,772,041.20
10. กำไรสุทธิ	14,919,844.94	19,429,408.19	14,244,189.81

ที่มา: รายงานกิจการ งบดุล งบกำไรขาดทุนประจำปี 2551 – 2553

จากตารางที่ 4.1 พบว่าสหกรณ์มีสมาชิกในปี 2551 จำนวน 6,159 คน ปี 2552 จำนวน 6,426 คน และ ปี 2553 จำนวน 6,804 คน และสหกรณ์มียอดขาย/บริการเพิ่มขึ้นทุกปี ในปี 2553 จำนวน 416,228,738.47 บาท มีทุนเรือนหุ้นและทุนสะสมตามข้อบังคับเพิ่มขึ้นทุกปีเช่นกัน

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุด ของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน

2.1.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกโครงการอาคารชุดให้เช่าของจังหวัด

เพชรบุรี

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกของโครงการอาคารชุดให้เช่าใน
จังหวัดเพชรบุรี ดังนี้

ตารางที่ 4.2 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
1. นโยบายของรัฐ (Political component)	นโยบายให้การสนับสนุนจากภาครัฐคือยุทธศาสตร์ ของจังหวัดในการสนับสนุนภาคการเกษตรและ การท่องเที่ยวรวมถึงเป็นแหล่งเรียนรู้ทางด้าน การเกษตร เช่น โครงการพระราชดำริ โครงการซัง หัวมัน
2. สภาพเศรษฐกิจ (Economic component)	เพชรบุรีเป็นจังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลงของเมือง อย่างรวดเร็ว อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของ ประชากรและแหล่งท่องเที่ยว
3. สภาพสังคม (Sociocultural component)	สภาพสังคมของจังหวัดเพชรบุรีมีการขยายตัว ด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง มีแหล่งท่องเที่ยว ทางธรรมชาติหลากหลาย ทั้งภูเขา น้ำตก ทะเล ถ้า อีกทั้งมี โบราณสถาน โบราณวัตถุที่น่าสนใจ ซึ่ง สะท้อนได้จากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวจาก แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่ พระราชนิเวศน์ มฤคทายวัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.32 และนักท่องเที่ยว อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
4.เทคโนโลยี (Technological component)	เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.33 และจากการเปลี่ยนแปลงทางสังคมส่งผลให้จังหวัดเพชรบุรีมีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้น เช่น บิ๊กซี โลตัส การพัฒนาด้านเทคโนโลยีของไทยในปัจจุบันเน้นในด้านการสื่อสาร และสารสนเทศ ก่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการสื่อสารและการแลกเปลี่ยนข้อมูล องค์ความรู้ต่าง ๆ ซึ่งเป็นตัวเร่งให้การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในด้านอื่นๆ เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วมากขึ้น ความเจริญทางด้านเทคโนโลยี ด้านสารสนเทศมีมากในเกือบทุกพื้นที่และมีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว

จากตารางที่ 4.2 พบว่าสภาพแวดล้อมภายนอกจังหวัดเพชรบุรีมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีประชากรเพิ่มมากขึ้นเป็นจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่หลากหลาย การเดินทางสะดวกอยู่ไม่ห่างไกลจากกรุงเทพฯ และจากการเปลี่ยนแปลงทางสังคมทำให้จังหวัดเพชรบุรีมีห้างสรรพสินค้า หน่วยงานราชการ จากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมส่งผลให้อำเภอบ้านลาดมีการเปลี่ยนแปลงมีความเจริญขึ้นการเดินทางสะดวกอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองเพชรบุรี

2.1.2 การวิเคราะห์ทางด้านตลาดโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

จากการสำรวจข้อมูลทางด้านตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อพาร์ทเมนท์ บ้านเช่า ที่ตั้งอยู่ในอำเภอบ้านลาดสามารถสรุปประเด็นที่สำคัญ ดังนี้

1) สภาพทั่วไป

สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในรัศมีใกล้เคียง จากการสำรวจ พบว่า ไม่มีอาคารชุดหรืออพาร์ทเมนท์ มีเพียงแต่บ้านเช่าที่เป็นห้องเล็ก ๆ ไม่กั้นหลัง

2) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ คือ สมาชิกที่เป็นแม่ค้าในตลาดกลางและ ผู้ที่ทำงานในหน่วยงานราชการ เอกชน บริษัท ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าต่าง ๆ ตลาดกลางของสหกรณ์ นักศึกษา ซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบใกล้เคียงกับโครงการ

3) การวิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค ของโครงการ

จุดแข็ง

1. ทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนน ตลาดกลางของสหกรณ์ และหน่วยงานราชการ เช่น อำเภอ
สถานีตำรวจ บ้านลาด

2. การเดินทางสะดวกสบาย มีรถโดยสารประจำทางผ่าน

3. มีเงินลงทุนเป็นของตัวเอง

จุดอ่อน

1. คณะกรรมการไม่มีความรู้เรื่องอาคารชุดให้เช่า

โอกาส

1. ไม่มีคู่แข่ง มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอยู่ในธุรกิจของตลาดกลางสหกรณ์

อุปสรรค

1. บุคลากรขาดความรู้และประสบการณ์ในการลงทุนอาคารชุดให้เช่า

4) การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน

จากการสำรวจในพื้นที่ที่จะดำเนินการอาคารชุดขณะนี้ยังไม่มีคู่แข่งอาคาร
ชุดหรืออพาร์ทเมนท์ มีเพียงห้องเช่าเล็ก ๆ

5) การวิเคราะห์กลยุทธ์ส่วนผสมการตลาด (Marketing Mix)

จากการสำรวจด้านการตลาดของโครงการอาคารชุดให้เช่าในเขตของอำเภอ
บ้านลาด สหกรณ์ได้กำหนดนโยบายการตลาด ดังนี้



ตารางที่ 4.3 การวิเคราะห์กลยุทธ์การตลาด

กลยุทธ์การตลาด	นโยบายการตลาด
1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	- อาคารชุดให้เช่าจำนวน 64 ห้อง มีห้องน้ำในตัว มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดีมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี มีมุ้งลวดและเหล็กดัด เหมาะสมกับการพักอาศัย มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
2. ด้านราคา (Price)	- ราคาของห้องพักที่ให้เช่าพักรายเดือน เงินค่าเช่ามัดจำล่วงหน้า ค่าประกันความเสียหาย ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า
3. สถานที่ (Place)	- อยู่ใกล้ สถาบันการศึกษา สถานที่ทำงาน ตลาดกลางสหกรณ์ ที่จอดรถ สะดวกสบายต่อการเข้าถึง และมีระบบรักษาความปลอดภัย
4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)	- ติดป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ตัวอาคารให้เห็นเด่นชัดและประชาสัมพันธ์ทางสถานีวิทยุชุมชน และเว็บไซต์ของสหกรณ์

จากตารางที่ 4.3 พบว่าการวิเคราะห์กลยุทธ์การตลาดเป็นโครงการที่มีสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีระบบการรักษาความปลอดภัย อยู่ใกล้แหล่งหน่วยงานราชการและเอกชน ราคาไม่แพง บรรยายภาคน่าอยู่ไม่แออัด และการเดินทางสะดวกสบายทำให้กลุ่มเป้าหมายสามารถตัดสินใจได้ง่ายเพราะในอำเภอบ้านลาดยังไม่มีอาคารชุดให้เช่ามีเพียงบ้านเช่าห้องเล็ก ๆ เท่านั้น

2.1.3 การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคโครงการอาคารชุดของสหกรณ์

จากการวิเคราะห์การลงทุนทางด้านเทคนิคโครงการอาคารชุดของสหกรณ์ พบว่า ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการมีอยู่ 2 ประการ คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และราคาเช่าไม่แพง สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1) ทำเลที่ตั้งโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ที่ตั้งในการดำเนินงานโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ มีขนาดพื้นที่ 2,095 ตารางเมตร ตั้งอยู่ริมถนนสายสุขุขิ 1 – บ้านลาด เลขที่ 91 หมู่ 7 ตำบลบ้านลาด อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรี อยู่ใกล้กับที่ว่าการอำเภอบ้านลาด เทศบาลบ้านลาด ตลาดกลางของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด โรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี เทสโก้โลตัส หน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่น โรงเรียน วิทยาลัยสารพัดช่างบ้านลาดอีกทั้งการคมนาคมสะดวก

รวดเร็ว สามารถเดินทางเชื่อมต่อกับจุดสำคัญต่าง ๆ กับเขตพื้นที่จังหวัดเพชรบุรีและจังหวัดใกล้เคียงได้

2) ลักษณะพื้นที่ที่ตั้งโครงการ

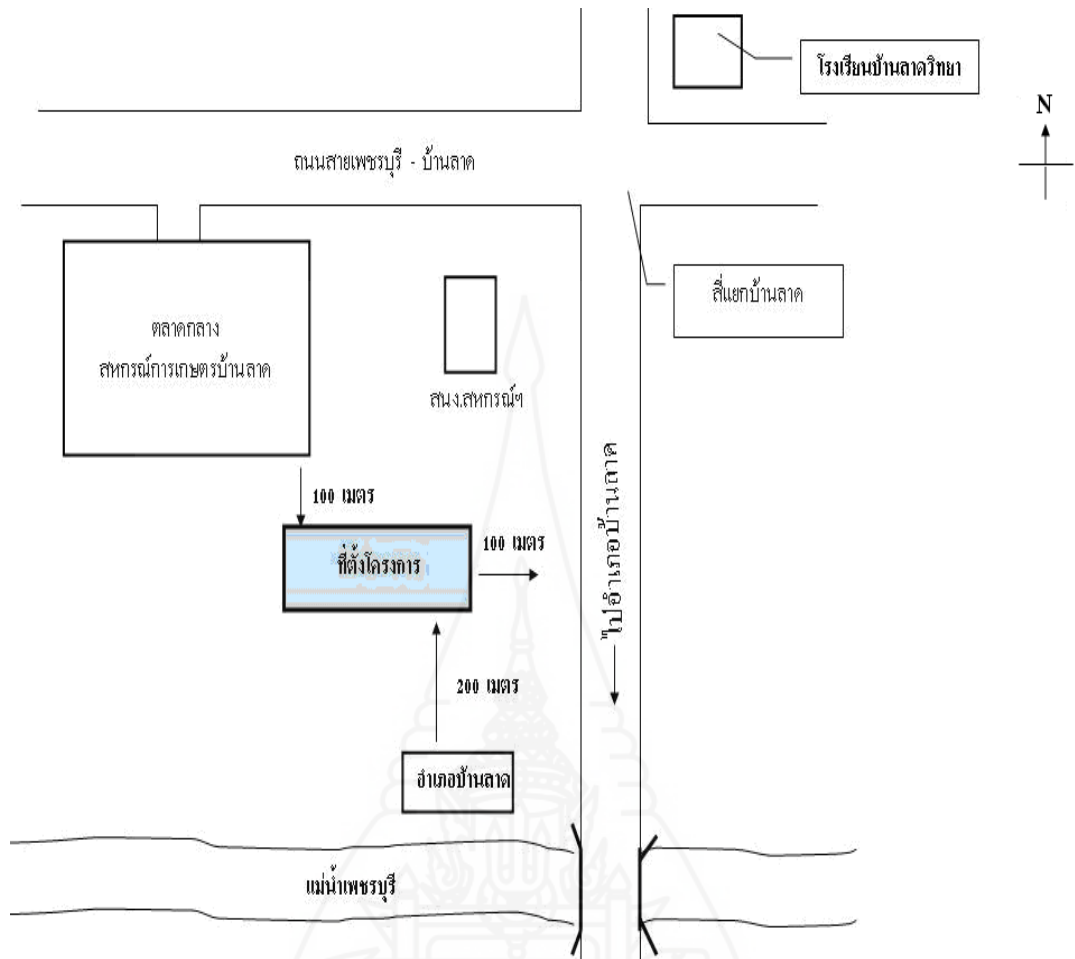
พื้นที่อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรีเป็นพื้นที่ตั้งโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ สำนักผังเมืองกำหนดให้เป็นที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ใกล้กับสถานที่ที่มีแหล่งงานเป็นจำนวนมาก อีกทั้งใกล้กับหน่วยงานราชการ สถานศึกษา จึงมีประชาชนจากต่างจังหวัดและนักศึกษาเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่เป็นจำนวนมาก เพราะมีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นแหล่งท่องเที่ยว มีศูนย์การค้า วิทยาลัยสารพัดช่าง และมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ในจังหวัดเพชรบุรี การเดินทางสะดวกเพราะอยู่ห่างจากตัวเมืองเพียง 7 ก.ม.

3) อาณาเขตติดต่อ ของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ตั้งอยู่ริมถนนสุขุทธิสาย 1 – บ้านลาด ห่างจากถนนประมาณ 100 เมตร โครงการนี้เป็นโครงการขนาดเล็กมีขนาดที่ดินประมาณ 3 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ตลาดกลางสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ที่ว่าการอำเภอบ้านลาด เทศบาล
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	สำนักงานสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสายสุขุทธิ 1 – บ้านลาด

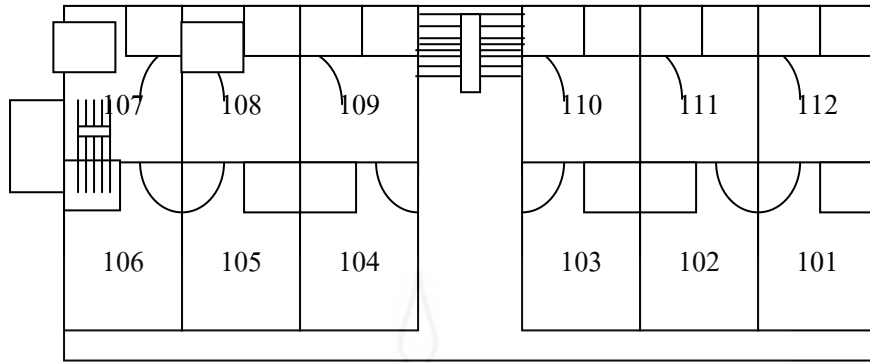




ภาพที่ 4. 1 แผนที่ตั้งโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
ที่มา: ภาพวาดโดยนายศิริชัย จันทน์นาค 15 พ.ค. 54

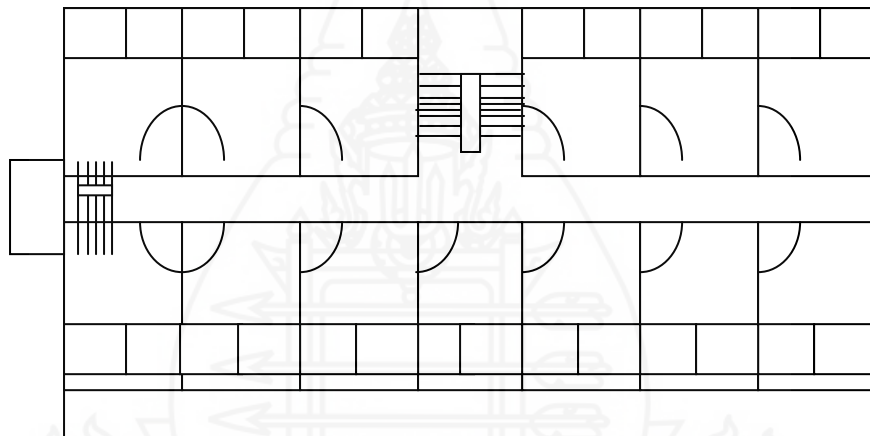
4) การกำหนดขนาดห้องพักที่เหมาะสม

โครงการอาคารชุดของสหกรณ์ มีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนสายสุทธิ 1 – บ้านลาด อาคารมีขนาด 15 x 25 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีระยะห่างจากรั้วด้านข้างและด้านหลังข้างละ 2 เมตร มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ด้านหน้า ทางเดินภายในอาคาร กว้าง 1.5 เมตร ขนาดห้องพัก กว้าง 4 เมตร ยาว 7 เมตร มีห้องน้ำและระเบียงในห้องพัก



ภาพที่ 4.2 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 1

ที่มา: ใช้แบบจากสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด



ภาพที่ 4.3 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 2 - 5

ที่มา: ใช้แบบจากสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

2.1.4 การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการอาคารชุดของสหกรณ์

1) เงินลงทุน

(1) เงินทุนของสหกรณ์

โครงการอาคารชุดของสหกรณ์ จะดำเนินการก่อสร้างในที่ดินที่ได้จากการรับบริจาคซึ่งจะลงทุนก่อสร้างอาคารพักอาศัย ขนาด 5 ชั้น ห้องพัก จำนวน 64 ห้อง ติดตั้งระบบสาธารณูปโภค และค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด ได้ลงทุนซื้อและติดตั้งเอง มีเงินทุนเริ่มต้น ดังนี้

ตารางที่ 4.4 เงินลงทุนครั้งแรกในการสร้างอาคารชุดของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
	โคออป อพาร์ทเมนท์
1. ค่าก่อสร้างอาคาร	15,094,195
2. ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องพัก	1,045,000
3. ระบบสาธารณูปโภค	609,275
รวมเงินลงทุน	16,748,470

ที่มา: โมเดลสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

จากตารางที่ 4.4 พบว่าสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด ใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารชุดจำนวน 16,748,470 บาท และไม่คิดค่าที่ดินเนื่องจากที่ดินได้มาจากการบริจาค

(2) แหล่งที่มาของเงินลงทุน สหกรณ์ใช้แหล่งเงินลงทุนดังตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 แหล่งที่มาของเงินลงทุนก่อสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
	โคออป อพาร์ทเมนท์
1. เงินฝากสมาชิกและสหกรณ์อื่น	16,748,470
รวมเงินลงทุน	16,748,470

ที่มา : จากการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.5 พบว่าสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด ใช้แหล่งเงินทุนจากเงินฝากสมาชิกและสหกรณ์อื่นในการก่อสร้างอาคารชุด จำนวน 16,748,470 บาท

(3) การคำนวณค่าเสื่อมราคา

การคำนวณค่าเสื่อมราคาคิดตามวิธีเส้นตรง (Straight – Depreciation) โดยคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ในแต่ละปีเท่า ๆ กัน ตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น ๆ ประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารและค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ ดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	มูลค่าใช้ งาน	อายุการต่อ ปี	ค่าเสื่อมร้อยละ	จำนวนเงิน
1. อาคาร				
- โคออป อพาร์ท เมนต์	15,094,195	20	5	754,709.75
2. ระบบ สาธารณูปโภค				
3. อุปกรณ์ภายใน	609,275	5	20	121,855.00
- โคออป อพาร์ท เมนต์	1,045,000	5	20	209,000
รวม	16,748,470			1,085,564.75

ที่มา: โมเดลสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

จากตารางที่ 4.6 พบว่าสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัดจะมีค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,085,564.75 บาท และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ภายในไม่มีการจัดซื้อใหม่ แต่จะมีการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในแต่ละปีแทน

(4) การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการอาคารชุด

การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการอาคารชุดของสหกรณ์จากการประมาณการรายรับของโครงการอาคารชุดของสหกรณ์ ต่อปี ดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ “โคออปอพาร์ทเมนท์”

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องแอร์	จำนวนเงิน	ห้องสำนักงาน
ชั้นที่ 1	12	11 x 2,500	27,500x12=330,000	1
ชั้นที่ 2	13	13x2,500	32,500x12=390,000	-
ชั้นที่ 3	13	13x2,500	32,500x12=390,000	-
ชั้นที่ 4	13	13x2,500	32,500x12=390,000	-
ชั้นที่ 5	13	13x2,500	32,500x12=390,000	-
รวม	64		1,890,000-	ไม่มีรายได้

ที่มา: จากการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.7 สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัดจะมีรายรับโครงการจากการประมาณการในแต่ละปีจำนวน 1,890,000 บาท

(5) งบกระแสเงินสดรับ

รายได้ทางตรง คือ ผลตอบแทนที่ได้รับจากการให้บริการห้องพัก และรายได้ทางอ้อม คือ ผลตอบแทนที่ได้รับจากส่วนต่างของค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าและรายได้อื่น ๆ ได้แก่ ค่าเครื่องซักผ้าและค่าตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ ดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 รายได้ทางตรงและรายได้ทางอ้อมของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)/ปี
	โคออป อพาร์ทเมนท์ 1
รายได้ค่าเช่า	1,890,000
รายได้ทางอ้อม	472,500
รวมรายได้	2,362,500

ที่มา : จากการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.8 พบว่าสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัดมีรายได้ทั้งสิ้นปีละ ๓ 2,362,500 บาท ซึ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าจำนวน 1,890,000 บาท และรายได้ทางอ้อม 472,500 บาท

(6) การวิเคราะห์ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงการอาคารชุดของสหกรณ์ โดยประมาณการขึ้นค่าจ้างเงินเดือนพนักงานปีละ 5% ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จะประมาณการแบบคงที่ดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงการอาคารชุดของสหกรณ์

หน่วย : บาท

ปีที่	เงินเดือนพนักงาน	ค่าน้ำประปา, ไฟฟ้าค่าโทรศัพท์	ค่าประกัน อัคคีภัย	ค่าซ่อมแซม	ค่าภาษี โรงเรือน	รวม
ปีที่ 1	312,000	156,560	17,070	-	21,420	507,050
ปีที่ 2	327,600	156,560	17,070	-	21,420	522,650
ปีที่ 3	343,980	156,560	17,070	100,000	21,420	639,030
ปีที่ 4	361,179	156,560	17,070	100,000	21,420	656,229
ปีที่ 5	379,238	156,560	17,070	100,000	21,420	674,288
ปีที่ 6	398,200	156,560	17,070	100,000	21,420	693,250
ปีที่ 7	418,110	156,560	17,070	100,000	21,420	713,160
ปีที่ 8	439,016	156,560	17,070	100,000	21,420	734,066
ปีที่ 9	460,967	156,560	17,070	100,000	21,420	756,017
ปีที่ 10	484,015	156,560	17,070	100,000	21,420	779,065
ปีที่ 11	508,216	156,560	17,070	100,000	21,420	803,266
ปีที่ 12	533,627	156,560	17,070	100,000	21,420	828,677
ปีที่ 13	560,308	156,560	17,070	100,000	21,420	855,358
ปีที่ 14	588,323	156,560	17,070	100,000	21,420	883,373
ปีที่ 15	617,739	156,560	17,070	100,000	21,420	912,789
ปีที่ 16	648,626	156,560	17,070	100,000	21,420	943,676
ปีที่ 17	681,057	156,560	17,070	100,000	21,420	976,107
ปีที่ 18	715,110	156,560	17,070	100,000	21,420	1,010,160
ปีที่ 19	750,866	156,560	17,070	100,000	21,420	1,045,916
ปีที่ 20	788,409	156,560	17,070	100,000	21,420	1,083,459
รวม	10,316,586	3,131,200	341,400	1,800,000	428,400	16,017,586

ที่มา : จากการวิเคราะห์

จากการตารางที่ 4.9 พบว่าสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด มีต้นทุนจากการประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอาคารชุดตั้งแต่ปีที่ 1-ปีที่ 20 จำนวน 16,017,586 บาท

2.2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการอาคารชุดของสหกรณ์

ผลตอบแทนโครงการอาคารชุดของสหกรณ์ สามารถประมาณการจาก (อัตราเข้าพัก x อัตราค่าเช่าห้องพักต่อห้อง x 12 เดือน) ซึ่งโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ มี 64 ห้อง อัตราค่าเช่าเป็นเงิน 157,500 บาท ต่อเดือนและมีรายได้ทางอ้อม เดือนละ 39,375 บาท ซึ่งในการเริ่มของโครงการเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วเปิดให้ใช้บริการจะมีผู้ใช้บริการเข้าอยู่พักอาศัยเต็มที่ประมาณ 80 % ของอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโครงการ จำนวนห้องเช่าต่อเดือนประมาณ 51 ห้อง ผู้วิจัยจึงขอประมาณการอัตราการเข้าพักอาศัยของผู้ใช้บริการ โดยเริ่มตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20 ปี ดังแสดงตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ระยะเวลาของโครงการ	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	จำนวนห้องพักต่อเดือน	ผลตอบแทนรวม
ปีที่ 1	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 2	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 3	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 4	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 5	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 6	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 7	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 8	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 9	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 10	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 11	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 12	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 13	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 14	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 15	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 16	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 17	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 18	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 19	80 %	51	1,890,000
ปีที่ 20	80 %	51	1,890,000
รวมค่าเช่า			37,800,000

ที่มา : จากการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.10 พบว่า โครงการอาคารชุดของสหกรณ์มีอัตราการเข้าพักอาศัยของผู้ใช้เท่ากับ 80 % ประมาณว่าในปีแรกที่เปิดให้บริการมีผู้ใช้บริการเข้าพักอาศัยเท่ากับ 80 % จึงคิดอัตราผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ยเท่ากับ 1,890,000 บาท

ในการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทน โครงการอาคารชุดของสหกรณ์ เป็นการวิเคราะห์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้ว่ามีความคุ้มค่าหรือไม่ โดยใช้เกณฑ์การวิเคราะห์ด้านการเงินดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

ปีที่	ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายได้ทั้งสิ้น	รายได้สุทธิ
ปีที่ 0	16,748,470	-	16,748,470	-	-16,748,470
ปีที่ 1	0	507,050	507,050	1,890,000	1,382,950
ปีที่ 2	0	522,650	522,650	1,890,000	1,367,350
ปีที่ 3	0	639,030	639,030	1,890,000	1,250,970
ปีที่ 4	0	656,229	656,229	1,890,000	1,233,771
ปีที่ 5	0	674,288	674,288	1,890,000	1,215,712
ปีที่ 6	0	693,250	693,250	1,890,000	1,196,750
ปีที่ 7	0	713,160	713,160	1,890,000	1,176,840
ปีที่ 8	0	734,066	734,066	1,890,000	1,155,934
ปีที่ 9	0	756,017	756,017	1,890,000	1,133,983
ปีที่ 10	0	779,065	779,065	1,890,000	1,110,935
ปีที่ 11	0	803,266	803,266	1,890,000	1,086,734
ปีที่ 12	0	828,677	828,677	1,890,000	1,061,323
ปีที่ 13	0	855,358	855,358	1,890,000	1,034,642
ปีที่ 14	0	883,373	883,373	1,890,000	1,006,627
ปีที่ 15	0	912,789	912,789	1,890,000	977,211
ปีที่ 16	0	943,676	943,676	1,890,000	946,324
ปีที่ 17	0	976,107	976,107	1,890,000	913,893
ปีที่ 18	0	1,010,160	1,010,160	1,890,000	879,840
ปีที่ 19	0	1,045,916	1,045,916	1,890,000	844,084
ปีที่ 20	0	1,083,459	1,083,459	1,890,000	806,541
รวมค่าเช่า	16,748,470	16,017,586	32,766,056	37,800,000	5,033,944

ที่มา: จากการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.11 พบว่าโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ จากปีที่ 1 ถึง ปีที่ 20 สรุปผลได้ดังนี้

1. ต้นทุนรวมทั้งสิ้น	เท่ากับ	32,766,056	บาท
2. ผลตอบแทนรวมทั้งสิ้น	เท่ากับ	37,800,000	บาท
3. รายได้สุทธิ	เท่ากับ	5,033,944	บาท

2.2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

จากการวิเคราะห์คำนวณหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีจากปีที่ 1 – ปีที่ 20 ของโครงการอาคารชุดของสหกรณ์ กับ กระแสเงินสดที่จ่ายออกไปในแต่ละปี ซึ่งมูลค่าปัจจุบันคำนวณได้จากการใช้ค่าของทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน โดยกำหนดอายุโครงการ 20 ปี ซึ่งเป็นระเบียบของกรมตรวจบัญชี และคิดลดที่ 8 % ตามอัตราดอกเบี้ยของสหกรณ์ สามารถคำนวณได้ดังนี้

ตารางที่ 4.12 มูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จากปีที่ 1 – ปีที่ 20

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	อัตราคิดลด (PVIF 8.00 %)	อัตราผลตอบแทน (NPV)
ปีที่	16,748,470	-	-
ปีที่ 1	1,890,000	0.9259	1,749,951
ปีที่ 2	1,890,000	0.8573	1,620,297
ปีที่ 3	1,890,000	0.7938	1,500,282
ปีที่ 4	1,890,000	0.7350	1,389,150
ปีที่ 5	1,890,000	0.6806	1,286,334
ปีที่ 6	1,890,000	0.6302	1,191,078
ปีที่ 7	1,890,000	0.5835	1,102,815
ปีที่ 8	1,890,000	0.5403	1,021,167
ปีที่ 9	1,890,000	0.5002	945,378
ปีที่ 10	1,890,000	0.4632	875,448
ปีที่ 11	1,890,000	0.4289	810,621
ปีที่ 12	1,890,000	0.3971	750,519
ปีที่ 13	1,890,000	0.3677	694,953
ปีที่ 14	1,890,000	0.3405	643,545

ตารางที่ 4.12 (ต่อ)

ปีที่	กระแสเงินสดจากการ	อัตราคิดลด (PVIF 8.00 %)	อัตราผลตอบแทน (NPV)
	ดำเนินงาน		
ปีที่ 15	1,890,000	0.3152	595,728
ปีที่ 16	1,890,000	0.2919	551,691
ปีที่ 17	1,890,000	0.2703	510,867
ปีที่ 18	1,890,000	0.2502	472,878
ปีที่ 19	1,890,000	0.2317	437,913
ปีที่ 20	1,890,000	0.2145	405,405
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน			37,800,000
เงินลงทุนโครงการครั้งแรก			16,748,470
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)			18,556,020

ที่มา : จากการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.12 พบว่าโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 18,556,020 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 มีหลักเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการรายละเอียดดังนี้

NPV > 0 แสดงว่าคุ้มค่าแก่การลงทุน

NPV < 0 แสดงว่าไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน

NPV = 0 แสดงว่าเท่าทุน

สรุปได้ว่า โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

2.2.2 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C ratio)

จากการวิเคราะห์ด้วยวิธีหาค่าอัตราผลตอบแทนต่อทุน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนต่อทุนหารด้วยสุทธิของผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีจากปีที่ 1 – ปีที่ 20 ของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ กับ กระแสเงินสดที่จ่ายออกไปในแต่ละปี ซึ่งมูลค่าปัจจุบันคำนวณได้จากการใช้ค่าของทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน ใช้สูตรในการคำนวณ ดังนี้

$$\text{BCR} = \frac{\text{NPV of benefits}}{\text{NPV of cost}}$$

B/C ratio มีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้คือ

B/C ratio มีค่า >1 แสดงว่าโครงการให้ผลตอบแทนคุ้มค่า

B/C ratio มีค่า <1 แสดงว่าโครงการให้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่า

<u>พบว่า</u>	NPV of benefits	มีค่าเท่ากับ	37,800,000	บาท
	NPV of cost	มีค่าเท่ากับ	16,748,470	บาท

$$\text{BCR} = \frac{37,800,000}{16,748,470} = 2.26$$

เพราะฉะนั้น **B/C ratio** มีค่าเท่ากับ 2.26 เท่า

ค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดของสหกรณ์ ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ 20 ปี มีค่าเท่ากับ 37,800,000 บาท และต้นทุนทั้งหมดของโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ มีค่าเท่ากับ 16,748,470 บาท พบว่า อัตราผลตอบแทนต่อทุน (Benefit-cost ratio) ของโครงการเท่ากับ 2.26 คือโครงการอาคารชุดของสหกรณ์มีผลตอบแทนคุ้มค่ากับที่ลงทุน

2.2.3 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

จากการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) ที่ทำให้กระแสเงินสดสุทธิเป็นศูนย์ โดยในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในนั้น เป็นการหาอัตราคิดลดที่ทำให้ค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดไหลเข้าเท่ากับค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดไหลออก ซึ่งสามารถคำนวณหาได้โดยใช้สมการดังนี้

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = I$$

โดยที่ CF = กระแสเงินสดสุทธิรายปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึง n

n = อายุของโครงการ

t = ระยะเวลาปีที่ 1 ถึง n

I = กระแสเงินสดจ่ายลงทุนเริ่มแรกของโครงการ

r = อัตราส่วนลดที่ต้องการหา

หลักการตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการมีดังนี้

$IRR > r$ แสดงว่าคุ้มค่าแก่การลงทุนและยอมรับข้อเสนอโครงการ

$IRR < r$ แสดงว่าไม่คุ้มค่าแก่การลงทุนและไม่ยอมรับข้อเสนอโครงการ

$IRR = r$ แสดงว่าเสมอตัว

จากสมการ CF	=	1,890,000
I	=	16,748,470
1,631,336 (PVIFA * ที่ $r\%$, $n = 20$)	=	16,748,470
	<u>16,748,470</u>	= 8.862
	1,890,000	

เปิดตาราง PVIFA คู่มือปีที่ 20 (เพราะมีอายุโครงการ 20 ปี) หาค่า PVIFA ที่เท่ากับหรือใกล้เคียงกับ 8.862 มากที่สุด

ปรากฏว่า ที่อัตรา 9% มีค่า PVIFA = 9.1285

ที่อัตรา 10% มีค่า PVIFA = 8.5136

แสดงว่าค่า IRR จะต้องอยู่ระหว่าง 9% กับ 10%

ที่อัตราส่วนลด 9% มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ = $1,890,000(9.1285)$
= 17,252,865 บาท

ที่อัตราส่วนลด 10% มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ = $1,890,000(8.5136)$
= 16,090,704 บาท

หลังจากนั้นก็สามารหาค่า IRR ได้โดย

$$\begin{aligned}
 IRR &= 9\% + \left[\frac{(17,252,865 - 16,748,470)}{(17,252,865 - 16,090,704)} \right] \\
 &= 9\% + \frac{504,395}{1,162,161} \\
 &= 9\% + 0.43 \\
 &= 9.43\%
 \end{aligned}$$

ผลจากการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 9.43 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ต้องการ คือ ร้อยละ 8 จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการแล้ว โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์คุ้มค่าแก่การลงทุนและยอมรับ

ข้อเสนอโครงการ นั่นคือ อัตราผลตอบแทนจากโครงการนี้เท่ากับร้อยละ 9.43 โดยประมาณ ถ้า สหกรณ์ต้องการอัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 ดังนั้น สหกรณ์ควรตอบรับ โครงการลงทุนนี้

2.2.4 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Payback Period)

$$\begin{aligned} \text{PB} &= \frac{\text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน}}{\text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}} \\ &= \frac{16,748,470}{1,890,000} \\ &= 8.9 \text{ ปี} \end{aligned}$$

ระยะเวลาคืนทุนพอดีของโครงการอาคารชุดของสหกรณ์มีระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น 8 ปี 9 เดือน จึงจะได้รับเงินคืนเท่ากับทุนที่ลงไปพอดี

3. ปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงานโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตร บ้านลาดจำกัด จังหวัดเพชรบุรี

3.1 ปัญหา

1. จากผลการวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ผู้วิจัยมีความเห็นว่า สหกรณ์มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ ปี 2542 มาตรา 62 และประกาศคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ เรื่อง ข้อกำหนดการฝากหรือลงทุนอย่างอื่นของสหกรณ์ ประกาศ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2543 ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 62(7) แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 และมติคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ 1/2543 วันที่ 24 มกราคม 2543 จึงทำให้สหกรณ์ต้องคำนึงถึงการกระจายการลงทุน และความเสี่ยงจากการลงทุนที่สหกรณ์ยอมรับได้

2. ในสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงมีการประมาณการต้นทุนผิดพลาดจากความเป็นจริง เช่น การประมาณค่าก่อสร้างต่ำกว่าความเป็นจริงเนื่องจากค่าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง อาจจะมีการปรับราคาสูงขึ้นได้ในอนาคตส่งผลให้มีต้นทุนที่สูงขึ้น

3. ในสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงสหกรณ์อาจเผชิญกับผลตอบแทนที่ลดลง เนื่องจากสภาพแวดล้อมที่ตั้งของโครงการที่เปลี่ยนแปลงและตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

3.2 ข้อเสนอแนะ

ในการลงทุนโครงการอาคารชุดมักประสบปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ซึ่งผู้วิจัยต้องการที่จะเสนอแนวทางพัฒนาและแก้ปัญหาในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง สหกรณ์ควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการทำโครงการอย่างละเอียดและมีการวางแผนในการบริหารต้นทุนอย่างรอบคอบ
2. ควรพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มเศรษฐกิจในอนาคตเนื่องจากเป็นโครงการระยะยาว ดังนั้นในระหว่างการดำเนินโครงการในบางช่วงอาจประสบปัญหาควรพิจารณาภาวะเศรษฐกิจอยู่เสมอจะทำให้สามารถแก้ไขวิกฤตที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการได้
3. สหกรณ์ควรศึกษาข้อมูลทางด้านสถานะแวดล้อมทางธุรกิจที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณที่จะทำการลงทุนอย่างละเอียดเพื่อให้ทราบถึงปริมาณอุปสงค์และอุปทานที่แท้จริงของตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
4. สหกรณ์ควรศึกษากฎระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ เพื่อควบคุมการก่อสร้างให้ถูกต้องตามนโยบายของภาครัฐรวมทั้งศึกษานโยบายของภาครัฐทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
5. สหกรณ์ควรเลือกทำเลในการลงทุนให้เหมาะสมเพื่อให้โครงการลงทุนประสบความสำเร็จมากที่สุด

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ รูปแบบวิธีการวิจัยเป็นแบบไม่ทดลอง (Non-experimental Design) โดยทำการวิเคราะห์การประมาณการกระแสเงินสดลงทุน ประมาณเงินสดรับของโครงการ ประมาณเงินสดจ่ายของโครงการ และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลาคืนทุนว่ามีความคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ และส่งผลกระทบต่อสมาชิกอย่างไร จึงได้สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะการวิจัยดังนี้

1. สรุปผล

1.1 สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จดทะเบียนวันที่ 1 สิงหาคม 2518 เลขทะเบียน กสค.63/18 และดำเนินงานเป็นสหกรณ์การเกษตร ได้รับรางวัลโล่พระราชทานสหกรณ์ดีเด่นประเภทสหกรณ์การเกษตรในปี พ.ศ.2518 ได้ดำเนินธุรกิจจนประสบผลสำเร็จเป็นที่พึงพอใจของมวลสมาชิกจนถึงปัจจุบันทั้งนี้เกิดจาก คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และมวลสมาชิกได้ร่วมกันปฏิบัติตามหลักการและอุดมการณ์สหกรณ์ จนมีธุรกิจของสหกรณ์ครบวงจร เช่น ธุรกิจเครดิต ธุรกิจซื้อ ธุรกิจขาย ธุรกิจรวบรวม ธุรกิจบริการ โดยมีธุรกิจที่ทำให้สหกรณ์มีชื่อเสียงและประสบผลสำเร็จคือ ธุรกิจรวบรวมกล้วยหอมทองปลอดสารพิษเพื่อการส่งออก และธุรกิจตลาดกลางผักผลไม้โดยดำเนินธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่ฝ่ายบริหาร ฝ่ายจัดการ และสมาชิกได้ร่วมกันจัดทำขึ้น

ในปัจจุบันสหกรณ์ได้ดำเนินงานโดยมุ่งเน้นเรื่องสวัสดิการและการมีส่วนร่วมของสมาชิก การเอื้ออาทรต่อชุมชน จนทำให้เกิดความศรัทธาจากสมาชิก และเกษตรกรในพื้นที่ อำเภอบ้านลาดและพื้นที่ติดต่อ ซึ่งคู่ได้จากการเพิ่มขึ้นของสมาชิกอย่างรวดเร็ว รวมถึงการร่วมกันทำธุรกิจกับสหกรณ์ของสมาชิกที่เพิ่มมากกว่า 80 % ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด จนทำให้ผลการดำเนินงานมีกำไรทุกปี และมีแนวโน้มการเติบโตทั้งสินทรัพย์ และกำไรจากการดำเนินงาน และ

ทุนของสหกรณ์เพิ่มขึ้นทุกปี ส่วนหนี้สินของสหกรณ์จะอยู่ในรูปของเงินฝากของสมาชิก การบริหารงานของสหกรณ์จึงต้องคำนึงถึงหลักแห่งความคุ้มค่า และความศรัทธาของสมาชิกเป็นหลัก จากการจัดลำดับของสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์จังหวัดเพชรบุรี ประเภทสหกรณ์การเกษตร จัดเป็นสหกรณ์ที่ใหญ่มาก โดยใช้เกณฑ์จำนวนสมาชิก ทุนดำเนินงาน และปริมาณธุรกิจเป็นเกณฑ์ ส่วนการบริหารงานและการควบคุมภายในอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ซึ่งในอนาคตสหกรณ์จะสามารถพัฒนา และเป็นผู้นำทางด้านเศรษฐกิจและสังคมในระดับอำเภอและจังหวัด เป็นที่พึ่ง และเป็นศูนย์รวมของมวลสมาชิกตลอดไป แต่ในขณะที่เดียวกันปัจจุบันสหกรณ์มีเงินฝากจากสมาชิกสูงสหกรณ์จึงคิดหาวิธีการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าและเกิดประโยชน์แก่สมาชิกที่ยั่งยืนต่อไป

1.2. การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

1.2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

จากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกพบว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้หน่วยงานราชการและเอกชน มีศูนย์การค้า การเดินทางสะดวกสบายและมีสภาพแวดล้อมที่ดี

การวิเคราะห์ทางด้านตลาด พบว่ายังมีคู่แข่งมีเพียงบ้านเช่าหลังเล็ก ๆ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นสมาชิกของสหกรณ์และผู้ที่ทำงานในหน่วยงานราชการ เอกชน นักศึกษา ซึ่งอาคารชุดมีจำนวน 64 ห้อง มีระบบการรักษาความปลอดภัย และระบบสาธารณูปโภคที่ครบครันพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค โครงการอาคารชุด พบว่าทำเลที่ตั้งอยู่ริมถนนใกล้แหล่งชุมชน หน่วยงานราชการ และเอกชน มีขนาดพื้นที่ 2,095 ตารางเมตร สามารถก่อสร้างอาคารชุดขนาด 5 ชั้น จำนวน 64 ห้อง

การวิเคราะห์ทางการเงิน พบว่าสหกรณ์มีเงินลงทุนในการสร้างอาคารชุดให้เช่าจากเงินฝากของสมาชิกและเงินฝากจากสหกรณ์อื่น จำนวน 16,748,470 บาท โดยมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นสมาชิกของสหกรณ์ และบุคคลภายนอก กำหนดอายุโครงการ 20 ปี

1.2.2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการอาคารชุด

โครงการอาคารชุดจำนวน 64 ห้องสูง 5 ชั้น ให้เช่าราคาห้องละ 2,500 บาท มีรายได้จากโครงการเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วเปิดให้บริการ มีผู้ใช้บริการเช่าพักอาศัยประมาณ 80% จำนวน 51 ห้อง มีรายได้ปีละ 1,890,000 บาท พบว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ทางการเงินโดยสามารถให้ผลตอบแทนจากโครงการสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกและมีผลการวิเคราะห์ค่าต่าง ๆ เป็นไปตามเกณฑ์สามารถสรุปผลได้ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ	18,556,020 บาท
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C ratio) เท่ากับ	2.26
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) เท่ากับ	9.43 %
ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (PB) เท่ากับ	8.9 ปี

จึงสรุปได้ว่าโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์เป็นโครงการที่ยอมรับได้และสหกรณ์ควรลงทุนในโครงการนี้ เพราะมีผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุน

1.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

ในการลงทุนอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มักประสบปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ผู้วิจัยขอเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง ดังนั้น สหกรณ์ควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการทำโครงการอย่างละเอียดและมีการวางแผนในการบริหารต้นทุนอย่างรอบคอบซึ่งจะต้องมีการเข้าพักไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของห้องพัก และมีอัตราค่าเช่าห้องพักไม่ต่ำกว่า 2,500 บาท
2. ต้นทุนการพัฒนาโครงการอาคารชุดควรควบคุมให้ประหยัดที่สุด โดยไม่ทำให้คุณภาพโครงการลดลง
3. ควรพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มเศรษฐกิจในอนาคต ซึ่งการพิจารณาภาวะเศรษฐกิจอยู่เสมอจะทำให้สามารถแก้ไขวิกฤตที่อาจจะเกิดขึ้นได้ระหว่างการดำเนินการ

2. อภิปรายผล

จากผลการวิจัยเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ทำการอภิปรายผลตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

2.1 สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ได้ก่อตั้งขึ้นมาเป็นเวลา 35 ปี เป็นสหกรณ์ขนาดใหญ่มีฐานะการเงินที่มั่นคง มีทุนของสหกรณ์เพิ่มขึ้นทุกปีอย่างต่อเนื่อง และสหกรณ์มีเงินต้นระบบจากเงินฝากสมาชิกและสหกรณ์อื่น สหกรณ์จึงคิดหาธุรกิจที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนความมั่นคงให้แก่สมาชิกสหกรณ์ โดยจะลงทุนในธุรกิจอาคารชุดให้เช่าเพื่อการพักอาศัย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่ของสหกรณ์การเกษตร จึงมองจากการเปลี่ยนแปลงของชุมชน จากเดิมที่มีวิถีชีวิตเป็นสังคมเกษตรกรรมประกอบอาชีพเป็นเกษตรกรดำรงชีวิตแบบ

เรียบง่ายอยู่เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อทำการเกษตร ปัจจุบันความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และสังคมมีการเปลี่ยนแปลงทำให้วิถีชีวิตของสมาชิกสหกรณ์เปลี่ยนแปลงไป จึงสอดคล้องวาริน นนทรี (2552:บทคัดย่อ) ได้ทำการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เจ้าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัด

2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

จากการวิเคราะห์การลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนเพื่อการตัดสินใจ พบว่าสหกรณ์มีเงินลงทุนจากเงินฝากสมาชิกและสหกรณ์อื่น และมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 18,556,020 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 2.26 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 9.43 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการเท่ากับร้อยละ 8 และระยะเวลาคืนทุนของโครงการเท่ากับ 8.9 ปี จะเห็นได้ว่า ตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดของสหกรณ์เหมาะสมควรลงทุน เพราะ มีความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของ ฉันทนันท์ ทวีวัฒน์ (2550:บทคัดย่อ) ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดบริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุทธิสาร มนกันต์ ณ สงขลา (2535:บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร รัตนัน พิริยศขางกูร (2541:บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จีรีสุดา ลากจิตร (2552:บทคัดย่อ) ได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนต์) ให้เช่าบน ที่ดินราชพัสดุ : กรณีศึกษาที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร และวาริน นนทรี (2552:บทคัดย่อ) ได้ทำการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เจ้าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ที่มีผลการวิจัยว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดของสหกรณ์เป็นโครงการที่มีความสนใจและสมควรลงทุน

2.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงานของสหกรณ์

จากผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี ผู้วิจัยมีความเห็นว่าสหกรณ์มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ ปี 2542 มาตรา 62 และประกาศคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ เรื่อง ข้อกำหนดการฝากหรือลงทุนอย่างอื่นของสหกรณ์

ประกาศ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2543 ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 62(7) แห่งพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. 2542 และมติคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ 1/2543 วันที่ 24 มกราคม 2543 จึงทำให้สหกรณ์ต้องคำนึงถึงการกระจายการลงทุน และความเสี่ยงจากการ ลงทุนที่สหกรณ์ยอมรับได้ และได้ผลตอบแทนเป็นไปตามที่สหกรณ์มุ่งหวัง ดังนั้นจะเป็นการ เพิ่มเติมศักยภาพการลงทุนให้แก่สหกรณ์ได้อีกทางหนึ่ง หากสหกรณ์จะเสนอเรื่องพิจารณา สิทธิประโยชน์ที่สหกรณ์ลงทุนให้แก่คณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ เพื่อลงทุนในสิทธิประโยชน์ ดังกล่าวข้างต้นได้ ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยวาริน นนทรี (2552: บทคัดย่อ) ได้ทำการ วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี

3. ข้อเสนอแนะ

จากการที่ สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรีจัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมให้ สมาชิกของสหกรณ์ดำเนินธุรกิจร่วมกัน ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และช่วยเหลือส่วนรวมโดยใช้ หลักคุณธรรมและจริยธรรมอันดีงามตามพื้นฐานของมนุษย์ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้ ประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวมให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเพื่อส่งเสริม ให้สมาชิกออมทรัพย์ ให้สมาชิกได้กู้เงิน ให้สวัสดิการแก่สมาชิกและครอบครัว และส่งเสริมการ ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

จากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งสหกรณ์ดังกล่าว และจากผลการวิจัย จะเห็นได้ว่า การศึกษา ความเป็นไปได้ของการลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดของสหกรณ์การเกษตร บ้านลาด จำกัด จังหวัดเพชรบุรี จากการวิเคราะห์การลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนเพื่อการ ตัดสินใจ พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทน ภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ส่งผลให้อาคารชุดของสหกรณ์ มี ความเหมาะสมในการลงทุน สหกรณ์สามารถจะลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ แต่ควรเปรียบเทียบ ผลตอบแทนในการลงทุนในโครงการอื่นประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย ดังนั้น คณะกรรมการ ดำเนินการของสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด ควรมีนโยบายในการก่อสร้างอาคารชุดของ สหกรณ์ เพื่อเป็นการนำเสนอบริการใหม่ที่สามารถสร้างผลกำไรในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน

2. หากต้องการให้การลงทุนได้รับผลตอบแทนตามที่สหกรณ์ต้องการเพิ่มมากขึ้น ต้อง ทำการลดค่าใช้จ่ายด้านก่อสร้างลงเพื่อใช้เงินลงทุนน้อยลง หรืออาจทำการลงทุนโดยการเพิ่ม

จำนวนชั้นของอาคารมากขึ้น จะทำให้สามารถสร้างจำนวนห้องพักได้มากขึ้น ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างต่อห้องถูกลง

3.1 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

3.1.1 ควรทำการวิจัยเกี่ยวกับนโยบายการลงทุนของสหกรณ์ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนต่อการลงทุนที่มีความมั่นคงและผลตอบแทนที่ดีที่สุด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนต่าง ๆ เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารพาณิชย์สำหรับช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง

3.1.2 ควรจะมีการศึกษาทิศทางการลงทุนของสหกรณ์ ที่อาจจะมีการปรับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลาหนึ่ง โดยสามารถนำผลการศึกษามากำหนดนโยบายการลงทุนของสหกรณ์ให้เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจที่จะเปลี่ยนแปลงได้

3.1.3 ควรจะมีการศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เพื่อวัดความคุ้มค่าในการลงทุนเมื่อเปรียบเทียบระหว่างการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกับผลตอบแทนของโครงการ



บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- กรมส่งเสริมสหกรณ์ (2550) *การสหกรณ์ในประเทศไทย* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ สำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยีการสหกรณ์
- กรมส่งเสริมสหกรณ์ (2551) *การสหกรณ์ในประเทศไทย* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ สำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยีการสหกรณ์
- กรมส่งเสริมสหกรณ์ (2552) *การสหกรณ์ในประเทศไทย* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ สำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยีการสหกรณ์
- ฉันทน์นันท์ ทวีวัฒน์ (2550) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด บริเวณสถานีรถไฟฟ้าฟ้ามหานครสุทธิสาร วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
- จิรภรณ์ ช่างส์ (2551) “การวิเคราะห์การลงทุน” แหล่งที่มา:ออนไลน์
- ชนงกรณ์ กุณฑลบุตร (2550) “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน”
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ (2544) เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ กรุงเทพมหานคร ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- _____ (2540) เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ กรุงเทพมหานคร ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ธนิดา จิตรน้อมรัตน์ (2536) *การบริหารการเงิน* กรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปัญญา หิรัญศรี (2551) *คัมภีร์ธุรกิจสหกรณ์* กรุงเทพมหานคร ชุมชุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย
- ประสิทธิ์ ดงยิ่งศิริ (2540) การวิเคราะห์และประเมินโครงการ โครงการส่งเสริมเอกสารวิชาการ กรุงเทพมหานคร สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- เพชร ชุมทรัพย์ (2549) *หลักการลงทุน* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ลัดดา พิศาลบุตร (2548) “การวิเคราะห์การลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของสหกรณ์” ใน *ประมวลสาระชุดวิชาการบัญชีและการเงินสหกรณ์เพื่อการบริหาร* หน่วยที่ 11 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์
- วาริน นนทรี (2552) การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด การศึกษาค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
- ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัด

- นครรราชสีมา การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 ส่วนวิทยบริการ ฝายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) วิเคราะห์การเพิ่มขึ้นของห้องชุด
 ในรอบ 10 ปี (2539-2548). วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 12 (45): 38-40.
- สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536) การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ
 อพาร์ทเมนท์และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว ซอย 71 วิทยานิพนธ์
 เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
 สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด (2553) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2553
 _____ (2552) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2552
 _____ (2551) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2551
- สาริตา ภิญญา (2546) การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษา โครงการ
 อพาร์ทเมนท์ให้เช่าบริเวณซอยประตูแดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัด
 ปทุมธานี. กรุงเทพมหานคร รายงานการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองปริญญาโท
 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
 _____ (2551) “วิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินใหม่ปี 2551 ซึ่งศึกษาทดลอง วันที่ 31 มกราคม
 2551 กรมธนารักษ์ และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์





ภาคผนวก

มหาวิทยาลัย

สกลนครราชภัฏ



ภาคผนวก ก
งบดุลและงบกำไรขาดทุน

มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

สภามหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551-2553

หน่วย : บาท

	2551	2552	2553
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	170,587,414.55	238,085,854.00	246,255,201.21
เงินฝากสหกรณ์อื่น	0.00	10,165,934.00	10,521,742.00
เงินลงทุนระยะสั้น	204,599,859.13	0.00	10,000,000.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-สุทธิ		151,863,115.68	135,077,825.53
ลูกหนี้ระยะสั้น- สุทธิ	20,030,125.18	44,840,274.49	49,600,529.59
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมรับ-สุทธิ	53,632,799.34	27,533,427.88	14,676,057.34
สินค้าคงเหลือ	5,412,678.45	5,109,584.91	10,153,306.58
ข้าวเปลือกคงเหลือ โครงการรับจำนำ	0.00	133,604,822.00	0.00
ตัวปู้ยคงเหลือ	737,600.00	-	-
สินค้าขาดบัญชี	10,284,767.48	3,978,985.81	2,341,932.17
หัก ค่าเพื่อสินค้าขาดบัญชี	10,284,767.48	3,978,985.81	2,341,932.17
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,813,854.27	6,319,290.32	5,957,982.36
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	458,814,330.92	617,522,303.28	482,242,644.61
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	10,321,900.00	10,321,900.00	30,321,900.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	113,205,198.02	165,519,753.80	198,211,570.28
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	106,522,866.95	102,597,846.20	98,945,310.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	288,432.16	2,341,643.42	2,664,277.48
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	230,338,397.13	280,781,143.42	330,143,058.43
รวมสินทรัพย์	689,152,728.05	898,303,446.70	812,385,703.04

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551-2553

หน่วย : บาท

	2551	2552	2553
หนี้สินและทุนของสหกรณ์			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืม	1,000,000.00	134,908,139.00	3,000,000.00
เจ้าหนี้การค้า	998,875.91	-	-
เงินรับฝาก	483,408,313.28	541,650,237.58	572,260,750.69
ค่าบำรุงสันนิบาตสหกรณ์แห่ง			
ประเทศไทยค้างจ่าย	10,000.00	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,457,424.65	5,797,949.26	9,224,778.34
รวมหนี้สินหมุนเวียน	489,874,613.84	682,356,325.84	584,485,529.03
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,943,120.99	8,892,360.18	10,801,692.02
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,943,120.99	8,892,360.18	10,801,692.02
รวมหนี้สิน	497,817,734.83	691,248,686.02	595,287,221.05
ทุนของสหกรณ์			
ทุนเรือนหุ้น	68,261,260.00	71,891,840.00	79,204,450.00
ทุนสำรอง	62,077,692.63	65,979,070.84	72,877,800.98
ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบ และอื่นๆ	46,076,195.65	49,754,441.65	50,772,041.20
กำไรสุทธิประจำปี	14,919,844.94	19,429,408.19	14,244,189.81
รวมทุนของสหกรณ์	191,334,993.22	207,054,760.68	217,098,481.99
รวมหนี้สินและทุนของสหกรณ์	689,152,728.05	898,303,446.70	812,385,703.04

ที่มา: งบการเงินสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด ปี 2551 – 2553

สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด

งบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551-2553

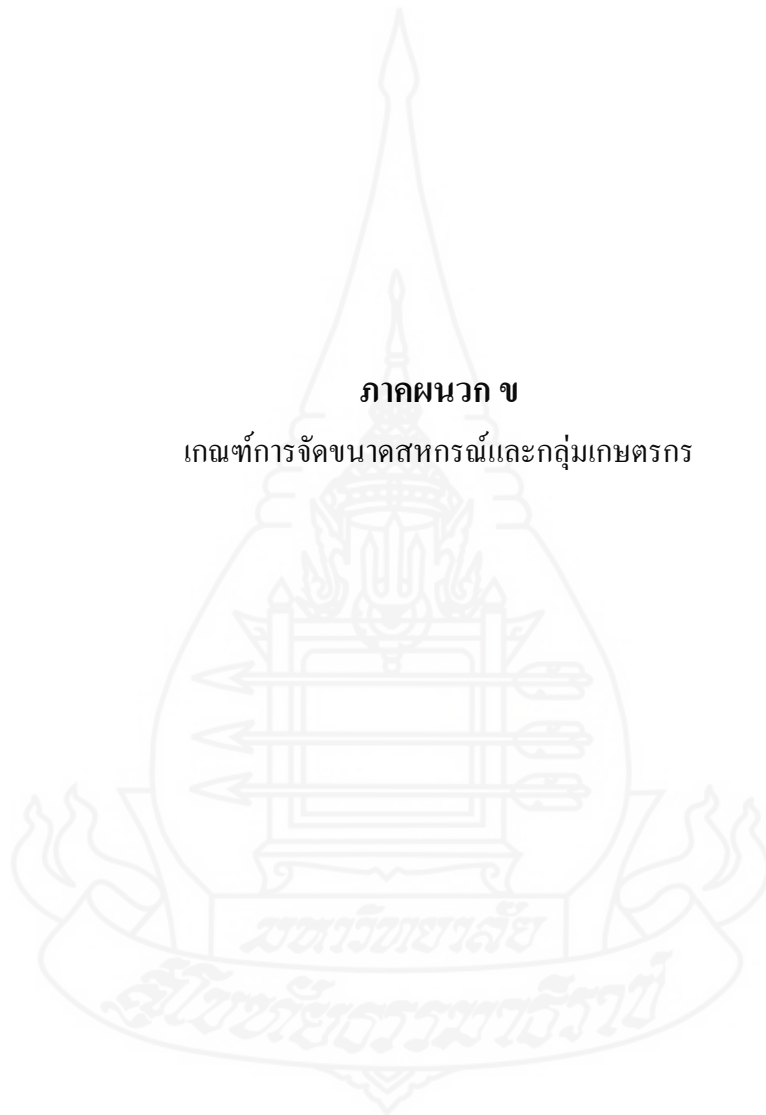
หน่วย : บาท

	2551	2552	2553
ขาย/บริการ	172,010,522.66	209,294,034.78	416,228,738.47
หัก ต้นทุนขาย/บริการ	141,945,797.06	180,447,009.06	387,090,858.83
กำไรขั้นต้น	30,064,725.60	28,847,025.72	29,137,879.64
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ	8,829,777.29	8,572,764.27	8,096,188.55
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	14,362,627.84	11,429,245.89	17,272,209.88
กำไรเฉพาะธุรกิจ	24,531,875.05	25,990,544.10	19,961,858.31
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานโครงการตลาด			
กลางข้าวเปลือก	(389,836)	1,327,859.29	1,047,473.88
กำไร(ขาดทุน)โครงการปรับปรุงประสิทธิภาพ	(663,227.23)		
บวก รายได้อื่น	2,037,208.57	3,741,933.89	4,274,452.71
รวม	25,516,019.70	31,060,337.28	25,283,784.90
หัก ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	10,596,174.76	11,630,929.09	11,039,595.09
กำไรสุทธิ	14,919,844.94	19,429,408.19	14,244,189.81

ที่มา: งบการเงินสหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด ปี 2551 – 2553

ภาคผนวก ข

เกณฑ์การจัดขนาดสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร



ตาราง: เกณฑ์การจัดขนาดสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร

ตัวแปรในการวิเคราะห์ขนาดสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร						คะแนนรวม 3 ตัวแปรชี้วัด ขนาดสหกรณ์และกลุ่ม เกษตรกร	
ทุนดำเนินการ		รายได้ธุรกิจหลัก		สมาชิก		ช่วง คะแนนรวม (1)+(2)+(3)	ขนาดสหกรณ์
ช่วงข้อมูล (หน่วย:บาท)	คะแนน (1)	ช่วงข้อมูล (หน่วย:บาท)	คะแนน (2)	ช่วงข้อมูล (หน่วย:คน)	คะแนน (3)		
0	0	0	0	0	0		
>0-22,000	1	>0-44,000	1	1-22	1		
>22,000-59,800	2	>44,000-120,000	2	23-40	2	1-6	เล็กมาก
>59,800-163,000	3	>120,000-328,000	3	41-73	3	7-12	เล็ก
>163,000-443,000	4	>328,000-890,000	4	74-134	4	13-18	กลาง
>443,000-1,200,000	5	>890,000-2,420,000	5	135-244	5	19-24	ใหญ่
>1,200,000-3,270,000	6	>2,420,000-6,580,000	6	245-445	6	25-30	ใหญ่มาก
>3,270,000-8,800,000	7	>6,580,000-17,900,000	7	446-810	7		
>8,800,000-24,150,000	8	>17,900,000-49,000,000	8	811-1,480	8		
>24,150,000-66,000,000	9	>49,000,000-132,000,000	9	1,481-2,700	9		
>66,000,000	10	>132,000,000	10	>2,700	10		

ที่มา: กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ (2545)

หมายเหตุ : การใช้เกณฑ์การจัดขนาดสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร

- ผู้ใช้พิจารณาว่าสหกรณ์ที่ต้องการวัดขนาดนั้น มีช่วงทุน
ดำเนินงานปริมาณธุรกิจหลักและจำนวนสมาชิก อยู่ในช่วงใดแล้วทำการให้ระดับ
คะแนนในแต่ละรายการ
- หาคะแนนรวมของทั้ง 3 รายการแล้วพิจารณาว่าคะแนนรวมตกอยู่ในช่วงของ
สหกรณ์ขนาดใด ก็จะทราบขนาดของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกรนั้นๆ

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายศิริชัย จันทน์นาค
วัน เดือน ปี เกิด	14 พฤษภาคม 2507
สถานที่เกิด	จังหวัดเพชรบุรี
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี
สถานที่ทำงาน	สหกรณ์การเกษตรบ้านลาด จำกัด
ตำแหน่ง	ผู้จัดการ

