

**การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่า
ของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี**

นางวาริน นนทรี

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
แขนงวิชาสหกรณ์ สาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2552

**An Analysis of Investment and Benefit Returns of Lamlukka Agriculture
Cooperative Ltd., Patumthanee Province**

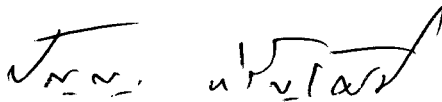
Mrs. Warin Nonsee

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

2009

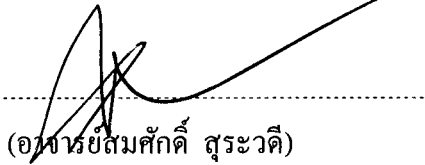
หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุด
ให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี
ชื่อและนามสกุล นางวาริน นนทรี
แขนงวิชา สหกรณ์
สาขาวิชา ส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. ปัญญา หิรัญรัมย์

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระได้ให้ความเห็นชอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ
ฉบับนี้แล้ว



..... ประธานกรรมการ

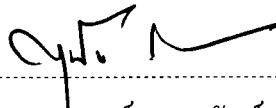
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปัญญา หิรัญรัมย์)



..... กรรมการ

(อาจารย์สมศักดิ์ สุระวดี)

คณะกรรมการบัณฑิตศึกษาประจำสาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ อนุมัติให้รับการศึกษา
ค้นคว้าอิสระฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
แขนงวิชาสหกรณ์ สาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช



.....
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุนันท์ สีสังข์)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์

วันที่ 20 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2553

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุด
ให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี
ผู้ศึกษา นางวาริน นนทรี **ปริญญา** บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สหกรณ์)
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. ปัญญา หิรัญรัมย์ **ปีการศึกษา** 2552

บทคัดย่อ

การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี มีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี (2) เพื่อศึกษาการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี (3) เพื่อศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ในด้านเงินทุนของสหกรณ์ ต้นทุนเงินทุน นโยบายการลงทุน และวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการในด้านมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C ratio) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) และจุดคุ้มทุน (BP) ของโครงการ

ผลการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทน โดยกำหนดอายุโครงการเท่ากับ 20 ปี ใช้อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 8 พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 39,787,563.23 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 2.52 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 8 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (PB) เท่ากับ 8.7 ปี และจุดคุ้มทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 7.9 ปี จากผลการวิเคราะห์ แสดงว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

ปัญหาการบริหารจัดการด้านการตลาดและการลงทุน มีภาวการณ์แข่งขันที่รุนแรง หากสหกรณ์มีความต้องการลงทุนเพิ่มจะต้องทำการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ สหกรณ์สามารถจะขยายลงทุนในโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ได้ เพราะเป็นโครงการที่มีความเหมาะสมในการลงทุน แต่ควรเปรียบเทียบผลตอบแทนการลงทุนที่ลงทุนไปแล้วกับการลงทุนครั้งใหม่เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย และควรมีนโยบายในการนำเสนอบริการใหม่ที่สามารถสร้างผลกำไรในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน

คำสำคัญ การลงทุน ผลตอบแทน อาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ดร.ปัญญา หิรัญรัมย์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และอาจารย์สมศักดิ์ สุระวดี อาจารย์พิเศษสาขาวิชาส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ที่ได้กรุณา ให้คำแนะนำ และติดตามการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้อย่างใกล้ชิดตลอดมา นับตั้งแต่เริ่มต้น จนกระทั่งเสร็จสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาเป็นอย่างยิ่ง จึงขอกราบขอบพระคุณท่าน อาจารย์มา ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณผู้ช่วยผู้จัดการและหัวหน้าส่งเสริมอาชีพของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ที่ให้ความอนุเคราะห์ด้านข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการศึกษา ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยในครั้งนี้ ขอขอบคุณสำนักงานสหกรณ์จังหวัดปทุมธานี กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ที่นำเสนอข้อมูลไว้บนเว็บไซต์และห้องสมุดของกรมฯ ทำให้สะดวกต่อการค้นคว้า และนำข้อมูลมาทำการวิจัย

นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ครอบครัว เพื่อนร่วมงาน เพื่อนนักศึกษา และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำวิจัยครั้งนี้ทุกท่านที่ได้กรุณาให้การสนับสนุน ช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจ ตลอดมา

วาริน นนทรี

มิถุนายน 2553

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ซ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	5
กรอบแนวคิดการวิจัย	5
ขอบเขตการวิจัย	6
ข้อจำกัดของการวิจัย	6
นิยามศัพท์เฉพาะ	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	8
บริบทจังหวัดปทุมธานี	8
แนวเรื่องสหกรณ์การเกษตรและสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี	12
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุด	19
แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการลงทุนและอัตราผลตอบแทน	26
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	36
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	40
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	40
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	40
การเก็บรวบรวมข้อมูล	41
การวิเคราะห์ข้อมูล	41
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	42
สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด	42
ผลการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการลงทุนอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี	46

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	86
สรุปการวิจัย	86
อภิปรายผล	92
ข้อเสนอแนะ	94
บรรณานุกรม	97
ภาคผนวก	100
ก งบดุลและงบกำไรขาดทุน	101
ข เกณฑ์การจัดขนาดของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร	105
ค ประมาณการกระแสเงินสดที่ 1 – ปีที่ 20	107
ง คู่แข่งขันทางตรงและทางอ้อม	112
จ ตาราง A – 1 มูลค่าปัจจุบันของเงิน	115
ฉ ประกาศคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ	117
ประวัติผู้ศึกษา	119

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์ประจำปีการเงิน 2550 – 2552.....	19
ตารางที่ 4.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ปี 2550 – ปี 2552.....	45
ตารางที่ 4.2 การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอก	47
ตารางที่ 4.3 การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมทั่วไป	49
ตารางที่ 4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายใน	51
ตารางที่ 4.5 ปริมาณของห้องพักลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 1”	57
ตารางที่ 4.6 ปริมาณของห้องพักลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 2”	57
ตารางที่ 4.7 ลักษณะ โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	58
ตารางที่ 4.8 เปรียบเทียบคู่แข่ง.....	62
ตารางที่ 4.9 การวิเคราะห์กลยุทธ์ส่วนผสมการตลาด.....	63
ตารางที่ 4.10 การสร้างกลยุทธ์โดยใช้ (TOWS Matrix).....	64
ตารางที่ 4.11 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับ โครงการ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 1”.....	65
ตารางที่ 4.12 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับ โครงการ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 2”.....	65
ตารางที่ 4.13 เงินเดือนและค่าตอบแทน.....	67
ตารางที่ 4.14 เงินลงทุนครั้งแรกในการสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์	70
ตารางที่ 4.15 แหล่งที่มาของเงินลงทุนก่อสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	70
ตารางที่ 4.16 การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์.....	71
ตารางที่ 4.17 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับ โครงการ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 1”.....	71
ตารางที่ 4.18 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับ โครงการ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 2”.....	72
ตารางที่ 4.19 รายได้ทางตรงโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	72
ตารางที่ 4.20 รายได้ทางอ้อมโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	73
ตารางที่ 4.21 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนสร้างโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	73
ตารางที่ 4.22 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	74
ตารางที่ 4.23 การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการอาคารชุด ให้เช่าของสหกรณ์.....	75

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.24 สรุปการประมาณต้นทุนในการลงทุนของโครงการอาคารชุดให้เช่า ของสหกรณ์ รวม 20 ปี.....	76
ตารางที่ 4.25 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	78
ตารางที่ 4.26 ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	80
ตารางที่ 4.27 มูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จากปีที่ 1 – ปีที่ 20	81
ตารางที่ 4.28 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จากปีที่ 1 – ปีที่ 20....	84
ตารางที่ 4.23 การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการอาคารชุด ให้เช่าของสหกรณ์.....	75
ตารางที่ 4.24 สรุปการประมาณต้นทุนในการลงทุนของโครงการอาคารชุดให้เช่า ของสหกรณ์ รวม 20 ปี.....	76
ตารางที่ 4.25 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	78
ตารางที่ 4.26 ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	80
ตารางที่ 4.27 มูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จาก ปีที่ 1 – ปีที่ 20.....	81
ตารางที่ 4.28 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ จากปีที่ 1 – ปีที่ 20.....	84

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	5
ภาพที่ 2.1 แผนที่จังหวัดปทุมธานี	10
ภาพที่ 2.2 สัญลักษณ์ประจำจังหวัดปทุมธานี.....	11
ภาพที่ 2.3 ธงประจำจังหวัดปทุมธานี	11
ภาพที่ 2.4 สำนักงานสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด.....	16
ภาพที่ 2.5 แผนที่ตั้งสำนักงานสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด	17
ภาพที่ 2.6 โครงสร้างการบริหารงานของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด	18
ภาพที่ 2.7 ปัจจัยที่กำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม.....	32
ภาพที่ 2.8 ผลสัมฤทธิ์การแข่งขันทั้ง 5 ประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่แท้จริงในการกำหนด ระดับความเข้มข้นของการแข่งขันและศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม... 32	32
ภาพที่ 4.1 โครงสร้างองค์กรของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด.....	44
ภาพที่ 4.2 โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	46
ภาพที่ 4.3 ที่ตั้งของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์.....	54
ภาพที่ 4.4 ที่ดินและอาณาเขตของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์	55
ภาพที่ 4.5 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 1.....	56
ภาพที่ 4.6 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 2 - 5.....	56
ภาพที่ 4.7 โครงสร้างการจัดองค์กร	66

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สหกรณ์การเกษตร เป็นสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นในหมู่ผู้มีอาชีพทางการเกษตรรวมตัวกัน จัดตั้งขึ้น และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลต่อนายทะเบียนสหกรณ์ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สมาชิก ดำเนินกิจกรรมร่วมกันช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนในการประกอบอาชีพ ของสมาชิก และช่วยยกระดับฐานะความเป็นอยู่ของสมาชิกให้ดีขึ้น สหกรณ์การเกษตรได้มีการ จัดตั้งสหกรณ์หาทุนขึ้นที่อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ชื่อว่า “สหกรณ์วัดจันทร์ ไม่จำกัดสินใช้” ได้รับการจดทะเบียนเป็นสหกรณ์แห่งแรก เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2459 หลังจากนั้นได้มีการจัดตั้ง สหกรณ์หาทุนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนกระทั่งเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 จึงได้ทำการ ควบสหกรณ์หาทุนหลาย ๆ สหกรณ์เข้าเป็นสหกรณ์การเกษตรระดับอำเภอเพื่อให้มีขนาดธุรกิจ ขนาดใหญ่ขึ้นสามารถบริการแก่สมาชิกได้มากขึ้น

สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2484 ที่จังหวัดปทุมธานี มีสหกรณ์ขนาดเล็กระดับหมู่บ้านเป็นสหกรณ์หาทุน จำนวน 4 สหกรณ์ คือ สหกรณ์บึงคอไห สหกรณ์ลำสสิต สหกรณ์ดอนกระถิน และสหกรณ์ลำไทร มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 80 คน โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อให้เงินกู้แก่สมาชิกเพียงอย่างเดียว ต่อมาในปี พ.ศ.2517 สหกรณ์ได้ทำการควบ สหกรณ์เข้าเป็นสหกรณ์ขนาดใหญ่ นายทะเบียนสหกรณ์ได้รับจดทะเบียนเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2517 มีชื่อว่า สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด มีสมาชิกแรกตั้ง 274 คน มีทุนเรือนหุ้นจำนวน 345,000 บาท มีเงินสำรองจำนวน 373,782.33 บาท มีทุนดำเนินงานจำนวน 4,449,988.46 บาท เป็นสหกรณ์ อเนกประสงค์ โดยมีการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์แยกออกเป็น 4 แผนก คือ ธุรกิจเครดิต ธุรกิจการซื้อ ธุรกิจการขาย และธุรกิจการรับฝากเงิน ต่อมาในปี พ.ศ.2519 สหกรณ์ได้จดทะเบียนตาม พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 เลขทะเบียนที่ กสก.2/2517 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2517 ชื่อ “สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด” สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44/3 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150 ปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี

สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมให้สมาชิกดำเนินธุรกิจ ร่วมกันช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และช่วยเหลือส่วนรวม โดยใช้หลักคุณธรรมและจริยธรรมอันดีงาม

ตามพื้นฐานของมนุษย์ เพื่อให้ประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวมให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยดำเนินธุรกิจในลักษณะของการบริการ ดังนี้

1. ธุรกิจสินเชื่อ จัดหาเงินทุนมาให้สมาชิกกู้ ด้วยการระดมทุนจากสมาชิกทั้งในรูปแบบของการฝากเงิน และการถือหุ้นเพิ่ม หาแหล่งเงินกู้ภายนอกเพิ่มเติม เพื่อนำมาดำเนินการให้เป็นไปตามความต้องการของสมาชิก
2. ธุรกิจการซื้อ จัดหาปัจจัยการผลิตได้แก่ ปุ๋ย พันธุ์พืช ยาปราบศัตรูพืช เครื่องมือการเกษตร เพื่อเพิ่มผลิตผลของสมาชิก รวมทั้งเครื่องอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในการดำรงชีวิตมาบริการให้แก่สมาชิกด้วย
3. ธุรกิจการขาย จัดการรวบรวมผลิตผลของสมาชิกมาจัดการจำหน่าย หรือแปรรูปออกจำหน่าย โดยมีความมุ่งหมายที่จะให้สมาชิกขายผลิตผลได้ในราคาดี และช่วยให้สมาชิกซึ่งเป็นผู้ผลิตสามารถจำหน่ายผลิตผลได้ในราคาสูง โดยช่วยดำเนินการในขั้นตอนของการผลิตจนถึงการแปรรูปเป็นผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป

การพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยจากประเทศที่พึ่งพาเกษตรกรรมไปสู่ประเทศกึ่งอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม การเมือง การค้า ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และการดำรงชีวิตของประชาชน การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมได้ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานจากชนบทสู่ตัวเมือง ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเจริญเติบโตของจังหวัดปทุมธานี ก็คือ การพัฒนาระบบการขนส่งโดยเฉพาะการขนส่งทางบกที่มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตัดผ่านจังหวัดปทุมธานี การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทำให้การคมนาคมสะดวกรวดเร็ว การพัฒนาอุตสาหกรรมเกิดขึ้นเพราะอยู่ติดกับเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร สนามบินดอนเมือง การก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา และการพัฒนาการขนส่งทางน้ำ การก่อสร้างทางด่วนมอเตอร์เวย์สายบางนา – บางปะอิน การคมนาคมขนส่งสะดวกทั้งทางรถยนต์และทางรถไฟ สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยเกื้อหนุนให้จังหวัดปทุมธานีเติบโตขึ้นทั้งทางเศรษฐกิจและเป็นแม่เหล็กดึงดูดให้ประชากร หรือคนต่างจังหวัดอพยพเข้ามาทำงานทำในจังหวัดมากขึ้น อีกทั้งสถาบันการศึกษาของรัฐและเอกชนที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่ก็มีส่วนดึงดูดให้ภาคบริการขยายตัวตามไปด้วย การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมจึงทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานจากชนบทสู่ตัวเมือง

การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในพื้นที่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ “อาคารชุด” จึงเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่งที่เข้ามามีบทบาทต่อการอยู่อาศัยของคนในจังหวัดปทุมธานี เพราะสามารถตอบสนองวิถีชีวิตของคนเมืองที่รีบเร่งและต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งมี

งานทำ หรือสถานศึกษา เพื่อประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่ามกลางปัญหาการจราจรที่ติดขัด นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงลักษณะครอบครัวที่มีขนาดเล็กกลง ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถดูแลรักษาและทำความสะอาดได้ง่าย มีสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประการ ตลอดจนมีการดูแลรักษาความปลอดภัยอย่างดี และการเข้าออกภายในตัวอาคารด้วยระบบคีย์การ์ด อาคารชุดจึงกลายเป็นทางเลือกที่ทำให้หลายครอบครัวนำมาพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัย อาคารชุดให้เช่าที่ใกล้กับที่ทำงานและสะดวกในการเดินทาง จึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมให้แก่ทั้งบุคคลซึ่งมีรายได้อัตราต่ำน้อยไปจนถึงที่มีรายได้อัตราปานกลางขึ้นไป ความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มขึ้นนอกจากจะส่งผลถึงราคาที่ดินให้สูงขึ้นตามอย่างรวดเร็วแล้ว ยังทำให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยจากการใช้พื้นที่แต่เพียงแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ห้องแถว มาเป็นการมุ่งเน้นในการจัดสรรพื้นที่ในแนวสูง เช่น อาคารชุดและอพาร์ทเมนต์ เพื่อการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากที่สุด ดังที่ให้เห็นในปัจจุบัน

สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ซึ่งมีการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายรูปแบบ ถึงแม้สหกรณ์จะดำเนินธุรกิจมีผลกำไร ธุรกิจที่ดำเนินงานอยู่ก็มีความเสี่ยงสูง และมีแนวโน้มผลตอบแทนที่ลดลงเรื่อย ๆ สหกรณ์จึงค้นหาธุรกิจที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนความมั่นคงให้แก่สมาชิกสหกรณ์ โดยได้ลงทุนในธุรกิจอาคารชุดให้เช่าเพื่อการพักอาศัย เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่ของสหกรณ์การเกษตร โดยมองจากการเปลี่ยนแปลงของชุมชน ประชากร และการดำรงชีพของสมาชิกสหกรณ์ในเขตตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี จากเดิมที่มีวิถีชีวิตเป็นสังคมเกษตรกรรม สมาชิกส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำการเกษตร ดำรงชีวิตแบบเรียบง่าย อาศัยอยู่ตามชุมชนเล็ก ๆ ตั้งกระจุกกระจายอยู่ทั่วไป แต่ละครอบครัวมักเป็นเจ้าของที่ดินเพื่อทำการเกษตร ปัจจุบันความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นระบบที่เกิดขึ้นในชุมชน ทำให้วิถีชีวิตของคนในชุมชนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ด้วย และเนื่องจากหน่วยงานของรัฐบาล โดยกรมทางหลวงชนบท ได้เข้ามามีบทบาทด้านการพัฒนาถนนสายลำลูกกา เลียบคลอง 7 – รัชฎบุรี ซึ่งเมื่อปี พ.ศ. 2527 ขณะนั้นมีสภาพเป็นเพียงถนนลูกรัง ความกว้างพอรถวิ่งสวนกันได้ ความยาวประมาณ 10 กิโลเมตร ต่อมาในปี พ.ศ.2548 ถนนดังกล่าวได้มีการพัฒนาเพิ่มขึ้นอีก โดยการปรับปรุงให้เป็นถนนลาดยาง มีความกว้าง 4 เลนส์ เพื่อเป็นถนนเชื่อมต่อระหว่างถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ผ่านถนนลำลูกกาไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบายการเดินทางสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น เมื่อมีถนนเกิดขึ้นทำให้มีโรงงานอุตสาหกรรม บ้านจัดสรร ศูนย์การค้า หน่วยงานราชการ และสถานศึกษาต่าง ๆ เข้ามาตั้งขึ้นในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก การมีถนนนับเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ หรืออาจพูดได้ว่าเปลี่ยนจากสังคมเกษตรไปเป็นสังคมอุตสาหกรรมนั่นเอง และจากการขายที่ดินทำกินของสมาชิก

สหกรณ์ การประกอบอาชีพจากการทำมาหากินบนที่ดินของตนเองเปลี่ยนไปเป็นการรับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ จากความเจริญและการเปลี่ยนแปลงที่เข้ามาสู่ท้องถิ่น ทำให้สหกรณ์มองเห็นความเป็นได้ในการขยายธุรกิจใหม่ในการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดให้เช่า เนื่องจากสหกรณ์มีที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานสหกรณ์อยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน แหล่งของกรมงานทำ สถานศึกษา และห้างสรรพสินค้า อีกทั้งยังมีการคมนาคมสะดวก และสหกรณ์ยังมีที่ดินว่างเปล่าเหลือที่จะสามารถก่อสร้างอาคารชุดให้เช่าได้อีก สหกรณ์จึงคิดวางแผนการลงทุนและบริหารจัดการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น โดยดำเนินการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดให้เช่า เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของประชากรในเขตตำบลบึงคำพร้อย อำเภอคำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ซึ่งการลงทุนในครั้งแรกได้ก่อสร้างเพียงอาคารเดียว ต่อมาเห็นว่าธุรกิจดำเนินไปได้ดีโอกาสทางการตลาดของโครงการอาคารชุดให้เช่ายังมีโอกาสทางการตลาดอยู่มาก เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวมีจำนวนประชากรที่ทำงานและนักศึกษาจากสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ยังต้องการที่พักอาศัยอยู่มาก จึงได้ขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นอีกด้วยการก่อสร้างอาคารที่สอง โดยใช้ชื่อว่า “โค ออป อพาร์ทเมนท์ 1 และ โคออป อพาร์ทเมนท์ 2”

จากการดำเนินธุรกิจนี้ จึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะทำการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรคำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ในด้านการลงทุนของสหกรณ์ เช่น แหล่งที่มาของเงินทุน เงินทุนของสหกรณ์ ต้นทุนเงินทุน นโยบายการลงทุน และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C ratio) การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) ระยะเวลาทุน (Payback Period : PB) และจุดคุ้มทุน (Breakeven point : BP) ว่ามีความคุ้มค่าต่อการลงทุนสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์หรือไม่ มีระยะเวลาคืนทุนกี่ปี อัตราผลตอบแทนการลงทุนอาคารแรกและอาคารที่สองได้ตามเวลาที่คาดไว้หรือกำหนดไว้หรือไม่ ซึ่งไม่สามารถหาคำตอบได้นอกจากการวิจัย ซึ่งผลการวิเคราะห์จะทำให้เห็นว่าส่งผลต่อสหกรณ์และสมาชิกอย่างไร อาจจะนำไปใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ ซึ่งอาจจะมีการขยายธุรกิจนี้เพิ่มขึ้น และเป็นส่วนหนึ่งสำหรับการตัดสินใจลงทุนสำหรับสหกรณ์อื่นต่อไป

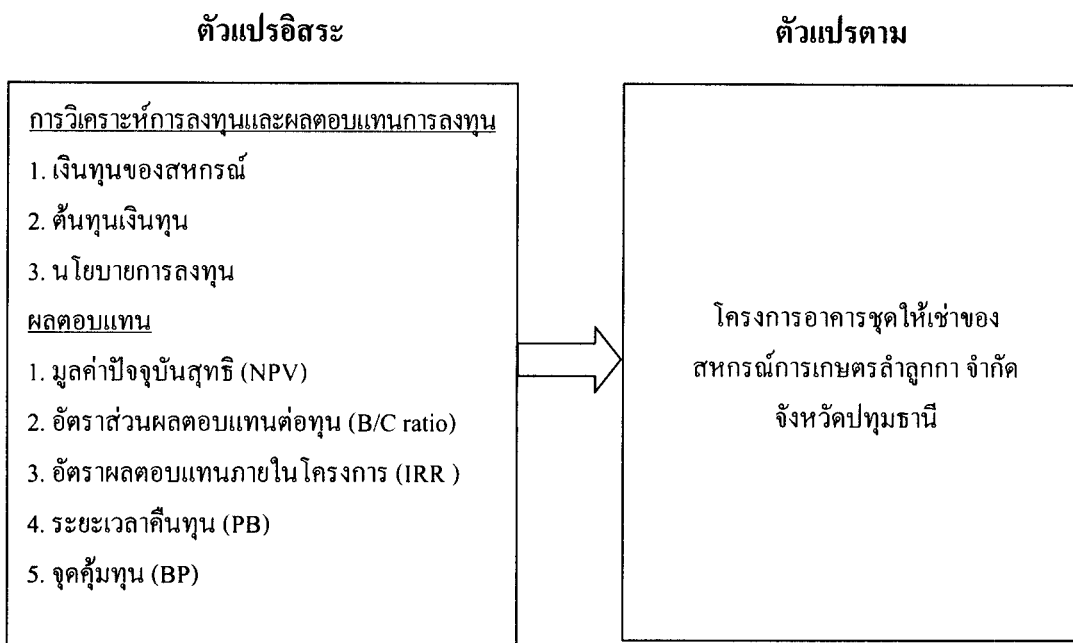
2. วัตถุประสงค์การวิจัย

- 2.1 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี
- 2.2 เพื่อศึกษาการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี
- 2.3 เพื่อศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี

3. กรอบแนวคิดการวิจัย

กรอบแนวคิดการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ได้กำหนดตัวแปรออกเป็น 2 ประเภท คือ

- 3.1 **ตัวแปรอิสระ** เป็นตัวแปรที่เป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่ต้องการวิจัย
- 3.2 **ตัวแปรตาม** เป็นตัวแปรเป้าหมายของการวิเคราะห์ซึ่งเป็นผลจากตัวแปรอิสระ



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

4. ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ จะทำการศึกษาวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ในด้านการลงทุนของสหกรณ์ เช่น เงินทุนของสหกรณ์ ต้นทุนเงินทุน นโยบายการลงทุน และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลาคืนทุน และจุดคุ้มทุน เพื่อที่จะทำให้ทราบถึงความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ โดยศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาทั้งหมด คือ ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2552 ถึงเดือนพฤษภาคม 2553

5. ข้อจำกัดในการวิจัย

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้มีระยะเวลาที่จำกัด ผู้ศึกษาจึงขอวิจัยในประเด็นดังต่อไปนี้ ได้แก่ เงินทุนของสหกรณ์ ต้นทุนเงินทุน นโยบายการลงทุน และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลาคืนทุน และจุดคุ้มทุน ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปีบัญชี 2550 – 2552 ระยะเวลาที่ใช้ในการวิจัย และการค้นคว้ามีเวลาจำกัด ส่งผลต่อการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการอภิปรายผล ในการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

6.1 สหกรณ์ หมายถึง สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

6.2 อาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ หมายถึง อาคารชุด “โคออป อพาร์ทเมนท์ 1” และ “โคออป อพาร์ทเมนท์ 2”

6.3 การลงทุน หมายถึง การออมเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น ซึ่งเราจะต้องยอมรับความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน การตัดสินใจนำเงินออมมาลงทุน เราจึงต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ และศึกษาหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้ และเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการลงทุน

6.4 ผลตอบแทน หมายถึง รายได้ที่ผู้ผลิตได้รับจากการบริโภคสินค้าและบริการที่ตนผลิตขึ้นมาตามระดับราคาในระบบตลาดกำหนดขึ้นในขณะใดขณะหนึ่ง

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 ทำให้ทราบถึงความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

7.2 ทำให้ทราบถึงต้นทุนและผลตอบแทนของเงินทุนไปใช้ประกอบการตัดสินใจการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ และรวมไปถึงการนำเงินไปลงทุนได้

7.3 ทำให้สามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจการลงทุนสำหรับการสร้างอาคารชุดให้เช่าให้แก่สหกรณ์ได้

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ผู้วิจัยได้ค้นคว้าเอกสารที่เป็นแนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการสังเคราะห์กรอบแนวคิดในการวิจัย โดยกำหนดประเด็นในการนำเสนอตามลำดับ ดังนี้

1. บริบทจังหวัดปทุมธานี
2. แนวคิดเรื่องสหกรณ์การเกษตรและสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี
3. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุดแนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการลงทุนและอัตราผลตอบแทน
4. ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. บริบท จังหวัดปทุมธานี

ปทุมธานี หรือ **สามโคก** ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตอนใต้ของกรุงศรีอยุธยา มีชื่อปรากฏในพงศาวดารกรุงศรีอยุธยาว่าเป็นหัวเมืองชั้นตรี เมื่อมอญต้องหนีภัยมาพึ่งพระบรมโพธิสมภารทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พักอาศัยในเมืองสามโคกเช่นเดียวกับ ลาว จีน มุสลิม ในปี พ.ศ.2441-2442 (ร.ศ. 117-118) พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯ ให้ทำบัญชีสำมะโนประชากรของเมืองประทุมธานี พบว่า มีประชากรอาศัยกว่าสองหมื่นคน พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงทรงยกฐานะจาก “เมือง” เป็น “จังหวัด” ปทุมธานี มีพัฒนาการเรื่อยมาเป็นลำดับจนถึง ปี พ.ศ. 2500 ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงแนวความคิดดั้งเดิมจากการพัฒนาพื้นที่สำหรับการปลูกข้าวส่งเป็นสินค้าออกมาเป็นการปลูกพืชผักผลไม้เพื่อการส่งออก เปลี่ยนจากเมืองเกษตรกรรมเป็นเมืองอุตสาหกรรมและเมืองแห่งการศึกษา

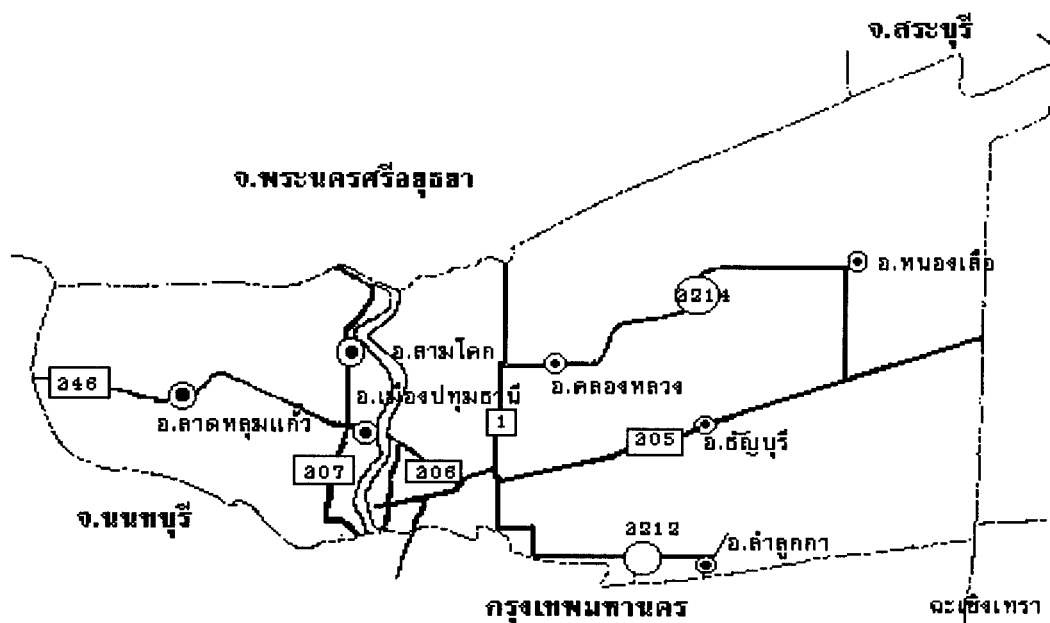
1.1 ประวัติจังหวัดปทุมธานี

เดิมจังหวัดปทุมธานีเป็นถิ่นฐานบ้านเมืองแล้วไม่น้อยกว่า 300 ปี นับตั้งแต่รัชสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราชแห่งกรุงศรีอยุธยา คือ เมื่อพุทธศักราช 2202 มังนันทมิตรได้กวาดต้อนครอบครัวมอญเมืองเมาะตะมะอพยพหนีภัยจากศึกพม่าเข้ามาพึ่งพระบรมโพธิสมภารสมเด็จพระ

พระเจ้าอยู่หัวกรุงเทพทวารวดีศรีอยุธยา ซึ่งสมเด็จพระนารายณ์มหาราช โปรดเกล้าฯ ให้ครอบครัวมอญ เหล่านั้น ไปตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บ้านสามโคก จากนั้นมาชุมชนสามโคกได้พัฒนามากขึ้นเป็นลำดับ ต่อมาในแผ่นดินสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช แห่งกรุงธนบุรี ชาวมอญได้อพยพหนีพม่าเข้ามาพึ่งพระบรมโพธิสมภารอีก เป็นครั้งที่ 2 สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชทรง พระกรุณาโปรดเกล้าฯ อนุญาตให้ตั้งบ้านเรือนที่บ้านสามโคก และครั้งสุดท้าย ในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย ได้มีการอพยพชาวมอญครั้งใหญ่จากเมืองเมาะตะมะ เข้าสู่ประเทศไทย เรียกว่า "มอญใหญ่" พระองค์ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ชาวมอญบางส่วนตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บ้านสามโคก อีกเช่นเดียวกัน ฉะนั้นจาก ชุมชนขนาดเล็ก "บ้านสามโคก" จึงกลายเป็น "เมืองสามโคก" ในกาลต่อมาพระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย ทรงเอาพระทัยใส่ดูแล ทำนุบำรุงชาวมอญเมืองสามโคกมิได้ขาด ครั้งเมื่อเดือน 11 พุทธศักราช 2358 ได้เสด็จประพาสออกเยี่ยมพสกนิกรที่เมืองสามโคกและประทับที่พลับพลาริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งซ้ายเยื้องเมืองสามโคก ยังความปลาบปลื้มใจให้แก่ชาวมอญเป็นล้นพ้น จึงได้พากันหลังไหล่นาคอกบัวขึ้นทูลเกล้าฯ ถวายเป็นราชสักการะอยู่เป็นเมืองนิจ ยังความซาบซึ้งในพระราชหฤทัยเป็นที่ยิ่ง จึงบันดาลพระราชหฤทัยให้พระราชทานนามเมืองสามโคก เสียใหม่ว่า "เมืองประทุมธานี" ซึ่งวันนั้นตรงกับวันที่ 23 สิงหาคม พุทธศักราช 2358 ด้วยพระมหากรุณาธิคุณดังกล่าวชื่อเมือง ปทุมธานี จึงได้กำเนิดนับตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นไป

จังหวัดปทุมธานีตั้งอยู่ในภาคกลาง ประมาณเส้นรุ้งที่ 14 องศาเหนือ และประมาณเส้นแวงที่ 100 องศาตะวันออก อยู่เหนือระดับน้ำทะเลปานกลาง 2.30 เมตร มีเนื้อที่ประมาณ 1,525.86 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 953,662.5 ไร่ ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศเหนือตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) เป็นระยะทางประมาณ 27.8 กิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง คือ

- ทิศเหนือ ติดต่อกับจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสระบุรี
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับจังหวัดนครนายก จังหวัดฉะเชิงเทรา
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี จังหวัดนครปฐม
- ทิศใต้ ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 2.1 แผนที่จังหวัดปทุมธานี

ที่มา : Website จังหวัดปทุมธานี (<http://www.pathumthancee.go.th>)

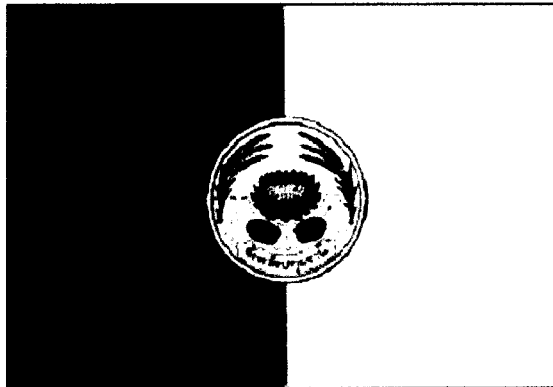
พื้นที่ส่วนใหญ่ของจังหวัดเป็นที่ราบลุ่มริมสองฝั่งแม่น้ำ โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านใจกลางจังหวัดในเขตอำเภอเมืองปทุมธานีและอำเภอสามโคก ทำให้พื้นที่ของจังหวัดปทุมธานีถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ฝั่งตะวันตกของจังหวัดหรือบนฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยาได้แก่ พื้นที่ในเขตอำเภอลาดหลุมแก้วกับพื้นที่บางส่วนของอำเภอเมือง และอำเภอสามโคก กับฝั่งตะวันออกของจังหวัด หรือบนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ พื้นที่อำเภอเมืองบางส่วน อำเภอธัญบุรี อำเภอกองหลวง อำเภอหนองเสือ อำเภอลำลูกกา และบางส่วนของอำเภอสามโคกโดยปกติระดับน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาในฤดูฝนจะเพิ่มสูงขึ้นเฉลี่ยประมาณ 50 เซนติเมตร ซึ่งทำให้เกิดภาวะน้ำท่วมในบริเวณพื้นที่ราบลุ่มริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นบริเวณกว้าง และก่อให้เกิดปัญหาอุทกภัยในพื้นที่ฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยา สำหรับพื้นที่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยานั้น เนื่องจากประกอบด้วยคลองซอยเป็นคลองชลประทานจำนวนมาก สามารถควบคุมจำนวนปริมาณน้ำได้ ทำให้ปัญหาเกี่ยวกับอุทกภัยมีน้อยกว่า

ตราประจำจังหวัดปทุมธานี เป็นรูปวงกลมมีสัญลักษณ์ดอกบัว และรวงข้าวสีทองอยู่ 2 ข้าง ดอกบัวและต้นข้าวหมายถึงความอุดมสมบูรณ์ด้วยธัญญาหาร จังหวัดปทุมธานีใช้อักษรย่อว่า “ปท”



ภาพที่ 2.2 สัญลักษณ์จังหวัดปทุมธานี

ที่มา : Website จังหวัดปทุมธานี (<http://www.pathumthanee.go.th>)



ภาพที่ 2.3 ธงประจำจังหวัดปทุมธานี

ที่มา : Website จังหวัดปทุมธานี (<http://www.pathumthanee.go.th>)

สีน้ำเงิน	หมายถึง พระมหากษัตริย์
สีขาว	หมายถึง ศาสนา
ดอกบัวหลวงกับต้นข้าว	หมายถึง ความอุดมสมบูรณ์ด้วยพืชพันธุ์ธัญญาหาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งดอกบัวและข้าว

ความหมายรวมของธงประจำจังหวัดปทุมธานี จึงหมายถึงว่า ชาวจังหวัดปทุมธานี เป็นหมู่คณะที่มีความรักและความสามัคคีเป็นปึกแผ่นอันเป็นส่วนหนึ่งของชาติไทย ที่มีความจงรักภักดี ต่อชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์

2. แนวเรื่องสหกรณ์การเกษตรและสหกรณ์การเกษตรล้าลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี

2.1 สหกรณ์การเกษตร คืออะไร

สหกรณ์การเกษตร คือ สหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นในหมู่ผู้มีอาชีพทางการเกษตรรวมตัวกัน จัดตั้งขึ้น และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลต่อนายทะเบียนสหกรณ์ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สมาชิก ดำเนินกิจกรรมร่วมกันและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนในการประกอบอาชีพ ของสมาชิก และช่วยยกระดับฐานะความเป็นอยู่ของสมาชิกให้ดีขึ้น

2.2.1 ความเป็นมา

ประวัติสหกรณ์การเกษตรแห่งแรกในประเทศไทย ได้มีการจัดตั้งสหกรณ์หาทุนขึ้น ที่อำเภอเมืองพิษณุโลก ชื่อว่า “สหกรณ์วัดจันทร์ ไม่จำกัดสินใช้” ได้รับการจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ แห่งแรก เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2459 หลังจากนั้นได้มีการจัดตั้งสหกรณ์หาทุนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนกระทั่งเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 จึงได้ทำการควบสหกรณ์หาทุนหลาย ๆ สหกรณ์เข้าเป็นสหกรณ์การเกษตรระดับอำเภอเพื่อให้มีขนาดธุรกิจขนาดใหญ่ขึ้นสามารถบริการแก่ สมาชิกได้มากขึ้น

2.2.2 วัตถุประสงค์ของสหกรณ์การเกษตร

สหกรณ์การเกษตรดำเนินธุรกิจแบบเอนกประสงค์ เพื่อส่งเสริมให้สมาชิก ดำเนินธุรกิจร่วมกัน ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และช่วยเหลือส่วนรวมโดยใช้หลักคุณธรรมและ จริยธรรมอันดีงามตามพื้นฐานของมนุษย์ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวม ให้มีคุณภาพชีวิต ที่ดีทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับสหกรณ์ และมีวัตถุประสงค์ในการ ดำเนินการดังนี้

สหกรณ์การเกษตรมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการดังนี้

- 1) ให้สินเชื่อเพื่อการเกษตร
- 2) จัดหาวัสดุการเกษตร และสิ่งของที่จำเป็นมาจำหน่าย
- 3) จัดหาตลาดจำหน่ายผลิตผล และผลิตภัณฑ์ของสมาชิก
- 4) รับฝากเงิน
- 5) จัดบริการและบำรุงที่ดิน

6) ส่งเสริมความรู้ทางการเกษตรแผนใหม่

7) ให้การศึกษาอบรมทางสหกรณ์

2.2.3 ประเภทของสหกรณ์การเกษตร

สหกรณ์การเกษตรแบ่งเป็น 3 ระดับ คือ

1) สหกรณ์ขั้นปฐมหรือสหกรณ์ท้องถิ่น เป็นสหกรณ์ที่มีแดนดำเนินงานครอบคลุมหนึ่งอำเภอและให้ทำหน้าที่เป็นสหกรณ์อเนกประสงค์

2) สหกรณ์ขั้นมัธยมหรือชุมนุมสหกรณ์จังหวัด เป็นสหกรณ์ซึ่งจัดตั้งโดยสหกรณ์ขั้นปฐมอย่างน้อย 3 สหกรณ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสนับสนุนกิจการของสหกรณ์ที่เป็นสมาชิกในด้านต่าง ๆ เช่น การเงิน การขาย การซื้อ และการแปรรูป เป็นต้น

3) สหกรณ์ขั้นยอดหรือชุมนุมสหกรณ์ระดับชาติ เป็นองค์การที่ทำธุรกิจด้านการตลาด การจัดหาสินค้าของผู้ผลิตและผู้บริโภค และเป็นคลังสินค้าให้แก่สหกรณ์

2.2.4 ลักษณะการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์การเกษตร

สหกรณ์การเกษตรมีการดำเนินธุรกิจและจำแนกรายการค้าตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1) ธุรกิจสินเชื่อ หมายถึง การจ่ายเงินให้สมาชิกกู้ยืมตามระเบียบและหลักเกณฑ์การกู้เงินของสหกรณ์ โดยแบ่งเป็นเงินกู้ระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี และระยะปานกลางระหว่าง 3-5 ปี รายได้ของธุรกิจสินเชื่อ คือ ดอกเบี้ยรับ ส่วนต้นทุน คือ ดอกเบี้ยจ่าย หรือต้นทุนของเงินที่สหกรณ์ได้มาจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ แล้วนำมาให้สมาชิกสหกรณ์กู้ต่อ ในอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าเล็กน้อย ส่วนแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยที่ได้รับจากสมาชิก กับดอกเบี้ยที่จ่ายให้แหล่งเงินทุนก็คือกำไรขั้นต้นของธุรกิจสินเชื่อก่อนหักค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจสินเชื่อ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเฉพาะของธุรกิจประเภทนี้อันได้แก่

- ค่าเผื่อหนี้สูญ หมายถึง ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินให้กู้ประเภทต่าง ๆ ที่ค้างนานและไม่สามารถเรียกเก็บได้ ต้องตัดเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดระยะเวลาบัญชีนั้น ๆ

- ค่าเผื่อหนี้สูญ-ดอกเบี้ยค้างรับ หมายถึง ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของดอกเบี้ยค้างรับที่ค้างชำระนาน

- ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น ๆ เฉพาะธุรกิจ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายติดตามหนี้ ค่าใช้จ่ายสอบสวนหนี้ ฯลฯ

2) **ธุรกิจการซื้อ** หมายถึง สหกรณ์จัดหาหรือจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์การเกษตร หรือสินค้าอุปโภคบริโภค เพื่อมาจำหน่ายให้แก่สมาชิก

รายได้ของการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ ได้มาจากการขายปุ๋ยขายยาปราบศัตรูพืช และค่าขายสินค้าประเภทอื่นตามความต้องการของสมาชิก

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในธุรกิจการซื้อ หมายถึง ต้นทุนและค่าใช้จ่าย อันเกี่ยวข้องกับการจัดหาสินค้าและวัสดุอุปกรณ์การเกษตร ได้แก่ ค่าซื้อวัสดุ สินค้าส่งคืน ส่วนลดรับ ค่าใช้จ่ายในการซื้อสินค้า ฯลฯ

3) **ธุรกิจรวบรวมผลิตผล** เกิดจากการที่สหกรณ์ทำการรวบรวมผลิตผลและผลิตภัณฑ์ของสมาชิกลำมาขายหรือแปรรูปขาย 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

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในธุรกิจการขายโดยไม่มีการแปรรูป ได้แก่ ค่าซื้อผลิตผล ค่าใช้จ่ายในการซื้อผลิตผล ค่าใช้จ่ายในการขาย

ส่วนธุรกิจการขายที่มีการแปรรูป จะต้องคำนวณต้นทุนการผลิต ได้แก่ วัตถุดิบ แรงงาน ค่าใช้จ่ายในการผลิตเข้าไว้ด้วย

4) **ธุรกิจการให้บริการและส่งเสริมการเกษตร** เกิดจากสหกรณ์ให้บริการช่วยเหลือเกษตรกรในด้านการเผยแพร่และส่งเสริมการเกษตร เช่น จัดหาเครื่องทุ่นแรงที่ใช้ในการประกอบกิจการเกษตร ได้แก่ รถไถนา เครื่องสูบน้ำ ฯลฯ ให้บริการปรับพื้นที่ ขยายพันธุ์สัตว์ ฯลฯ รายได้เกิดจากค่าบริการต่าง ๆ ในการให้บริการต่าง ๆ สหกรณ์จะคิดค่าบริการพอสมควรจากสมาชิก เช่น ค่าบริการสูบน้ำ ค่าบริการปรับพื้นที่ บุกเบิกที่ดิน สูบน้ำบำรุงพันธุ์พืช พันธุ์สัตว์ เป็นต้น ส่วนต้นทุนในการให้บริการจะรวบรวมตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายแปลงสาธิต ค่าบำรุงรักษาเครื่องจักรกล ค่าเสื่อมราคา ฯลฯ

นอกจากสหกรณ์จะมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากธุรกิจหลัก 4 ธุรกิจแล้ว สหกรณ์อาจจะมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากทางอื่นที่ไม่จัดอยู่ในรายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจหลัก ทั้ง 4 ธุรกิจ ดังกล่าวมาแล้ว เช่น รายได้จากค่าธรรมเนียมสมาชิก รายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร

รายได้ผลตอบแทนจากลงทุนถือหุ้น รายได้เบ็ดเตล็ด เงินเดือน ค่าเครื่องเขียน แบบพิมพ์ ค่าเสื่อมราคา ค่าบำเหน็จเจ้าหน้าที่ ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ฯลฯ

2.2.5 **ทุนของสหกรณ์การเกษตร**

สหกรณ์การเกษตรจะได้ทุนเพื่อเป็นทุนดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของสหกรณ์โดยวิธีต่าง ๆ คือ

- 1) จากสมาชิก ได้แก่ ค่าหุ้นจากสมาชิกเงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำสมาชิก
- 2) จากสหกรณ์เอง ได้แก่ การสะสมเงินสำรองและทุนต่าง ๆ จากกำไรสุทธิประจำปีของสหกรณ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- 3) จากสถาบันทางการเงิน ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินต่าง ๆ เช่น ทางราชการ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร และธนาคารพาณิชย์อื่น ๆ

2.3 **สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี**

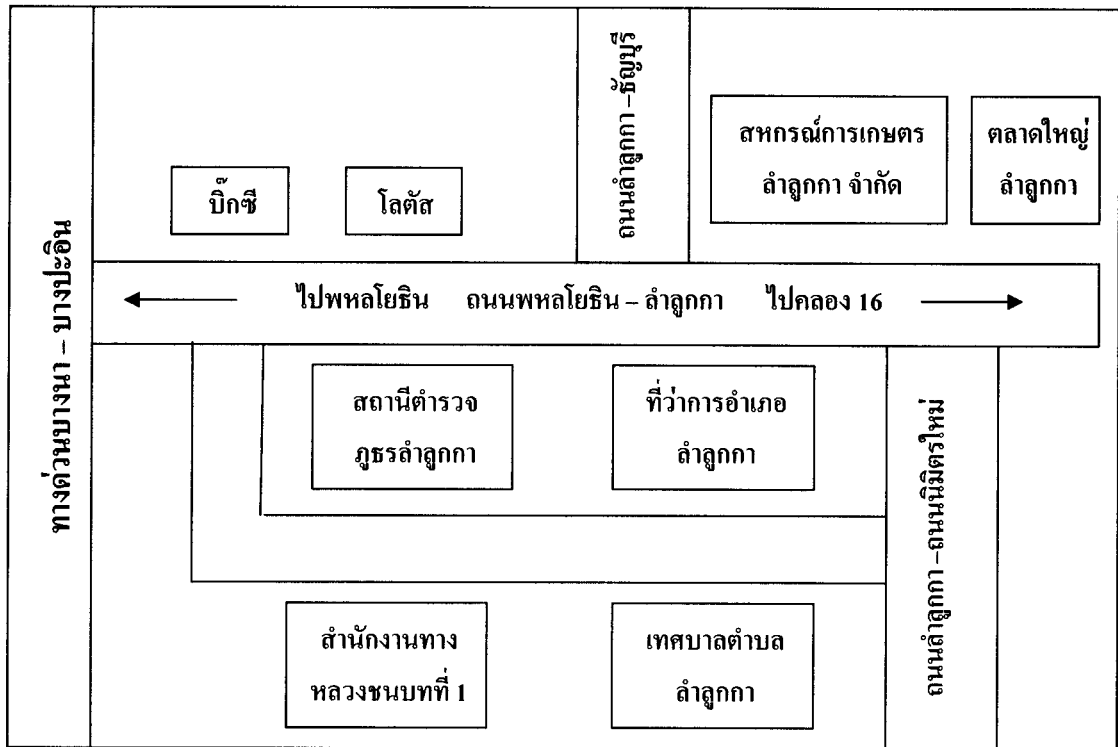
ในปี พ.ศ. 2484 ได้มีการจัดตั้งสหกรณ์ขนาดเล็กระดับหมู่บ้านเรียกว่า สหกรณ์หาทุน มีจำนวน 4 สหกรณ์ คือ สหกรณ์บึงคอไห สหกรณ์ลำสลับ สหกรณ์ดอนกระถิน และสหกรณ์ลำไทร มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 80 คน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เงินกู้แก่สมาชิกเพียงอย่างเดียว ต่อมาในปี พ.ศ. 2517 สหกรณ์ได้ทำการควบสหกรณ์เข้าเป็นสหกรณ์ขนาดใหญ่ นายทะเบียน สหกรณ์ได้รับจดทะเบียนเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2517 มีชื่อว่า สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้สมาชิกดำเนินธุรกิจร่วมกันช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ร่วมกันแก้ปัญหาความเดือดร้อนของสมาชิกสหกรณ์ไม่ว่าจะเป็นด้านการขาดแคลนเงินทุน อำนาจในการต่อรองกับพ่อค้าคนกลาง โดยสหกรณ์มีสมาชิกแรกตั้ง 274 มีค่าหุ้นจำนวน 345,000 บาท มีเงินสำรอง 373,782.33 บาท มีทุนดำเนินงาน 4,449,988.46 บาท เป็น สหกรณ์เอกประสงค์ การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ แยกออกเป็น 4 แผนก คือ แผนกธุรกิจสินเชื่อ ธุรกิจการซื้อ ธุรกิจการขาย และธุรกิจการรับฝากเงิน



ภาพที่ 2.4 สำนักงานสหกรณ์การเกษตรลำภูคา จำกัด

ที่มา : ถ่ายภาพโดย นางวาริน นนทรี วันที่ 16 เมษายน 2553

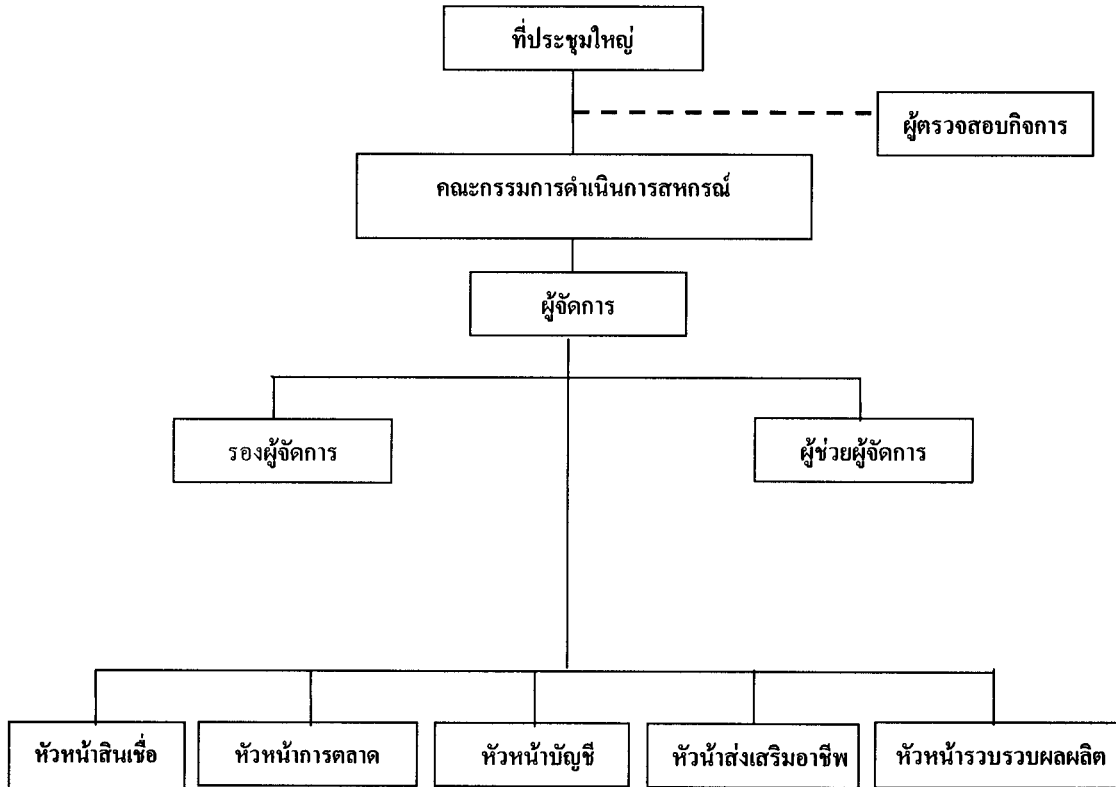
ในปัจจุบัน สหกรณ์การเกษตรลำภูคา จำกัด มีโครงสร้างการบริหารงานประกอบด้วย คณะกรรมการ 15 คน ผู้ตรวจสอบกิจการ 2 คน ฝ่ายจัดการ 42 คน มีจำนวนสมาชิก 2,248 คน มีทุนดำเนินงาน 391.77 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินรับฝากจากสมาชิก 236.68 ล้านบาท ทุนสหกรณ์ 69.78 ล้านบาท กู้ยืม 58.70 ล้านบาท และอื่นๆ 2.53 ล้านบาท ในปี 2552 สหกรณ์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 3.35 ล้านบาท สหกรณ์ดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ได้แก่ ธุรกิจด้านสินเชื่อ ธุรกิจด้านตลาด ธุรกิจด้านการเงิน รับฝากเงิน ธุรกิจส่งเสริมอาชีพ ธุรกิจด้านเช่าซื้อ รถจักรยานยนต์ รถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ ธุรกิจด้านโรงสี และ ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ “โค ออป อพาร์ทเมนท์”



ภาพที่ 2.5 แผนที่ตั้งสำนักงานสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

ที่มา : นางวาริน นนทรี

2.3.1 โครงสร้างของสหกรณ์



ภาพที่ 2.6 โครงสร้างการบริหารงานของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

ที่มา : จากรายงานกิจการ งบดุล งบกำไรขาดทุนของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ปี 2552

ผลการดำเนินงานของสหกรณ์ในปัจจุบันในปีการเงิน 2552 สหกรณ์ขาย/บริการทั้งสิ้น 355,081,381.49 บาท มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 391,779,152.85 บาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 318,481,716.17 บาท และมีทุนของสหกรณ์จำนวน 73,297,436.68 บาท มีกำไรสุทธิประจำปีจำนวน 3,352,007.20 บาท โดยจากผลการดำเนินงานของสหกรณ์ย้อนหลังในระหว่างปี 2550 – 2552 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์ประจำปีการเงิน 2550 – 2552

รายการ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552
1. จำนวนสมาชิก	2,175	2,109	2,248
2. สินทรัพย์	355,236,765.07	359,766,014.20	391,779,152.85
3. ทุนเรือนหุ้น	42,213,890.00	47,268,875.00	52,779,430.00
4. ขาย/บริการ	321,779,267.60	332,345,856.92	355,081,381.49
5. ต้นทุนขาย	290,553,709.35	283,327,230.46	320,066,023.71
6. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	17,633,621.24	18,318,949.72	19,511,255.36
7. เงินสำรอง	12,549,771.77	12,923,336.66	13,724,074.65
8. ทุนสะสมตามข้อบังคับ	2,407,778.83	2,991,357.83	3,387,364.83
9. กำไรสุทธิ	2,994,537.89	2,976,891.24	3,352,007.20

ที่มา : รายงานกิจการ งบดุล งบกำไรขาดทุนประจำปี 2550 - 2552

3. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุด

3.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

3.1.1 ความหมายของอาคารชุด

1) อาคารชุด หมายถึงอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

2) อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 คืออาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันจะมีเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกออกต่างหากจากกันไม่ได้ ผู้มีกรรมสิทธิ์จะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทั้งสองส่วนเสมอ คำว่าอาคารชุดตรงกับภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม (Condominium) หรืออาจมีการเรียกในชื่อต่างๆกันตามลักษณะการใช้ประโยชน์ 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 เหตุผลความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัตินี้ โดยที่ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองมีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน จึงต้องวางระเบียบกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกเป็นสัดส่วน และสามารถจัดค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอาคารร่วมกันและเป็นการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดเพื่อเป็นประกันแก่ผู้ซื้อห้องชุด

คำนิยามที่ควรทำความเข้าใจ (มาตรา 4)

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“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 เจ้าของที่ดินและอาคารจดทะเบียนต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐาน (มาตรา 6)

5. โฉนดที่ดิน
6. แผนผังอาคารชุด
7. อัตราส่วนที่เจ้าของหลังสุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
8. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
9. คำรับรองว่า อาคารไม่ติดจำนอง เว้นแต่จำนองอาคารรวมกับที่ดิน
10. หลักฐานอื่นตามกำหนดในกฎกระทรวง

อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการพิจารณาค่าของจดทะเบียน

(มาตรา 7)

1. หากมีเจ้าน้ำจ้างหรือมีบุริมสิทธิให้ประกาศค่าขอและแจ้งเจ้าหน้าที่ให้มาแจ้งพร้อมแสดงหลักฐาน ภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ และเจ้าหน้าที่ฯ มีอำนาจเข้าไปในสถานที่ เรียกบุคคล หรือส่งเอกสารและให้เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

2. หากถูกต้องให้รับจดทะเบียน หากไม่ถูกต้องให้มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียน และมีหนังสือแจ้งโดยไม่ชักช้า และการจดทะเบียนให้ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา

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

ข้อกำหนดของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

1. จะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา 12)

2. เจ้าของห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนและทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้สิทธิต่อทรัพย์สินที่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่ออาคารหรือการอื่น นอกจากข้อบังคับจะห้ามมิได้ (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 เจื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล การจำหน่าย การคททอดทางมรดก ขั้นตอนการปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 19 ทวิ - 19 เศรศ)
- หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด**
1. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จดทะเบียนโดยไม่ชักช้า แต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุดจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง (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. กฎหมายบังคับให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 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. นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิดำเนินการต่อผู้กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม (มาตรา 39)

7. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด และกิจการที่จะดำเนินการ (มาตรา 40)

8. บุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ (มาตรา 41)

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

10. มติเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ที่กำหนดจำนวนเสียงของเจ้าของร่วม (มาตรา 48 - 50)

การเลิกอาคารชุด

1. สาเหตุที่เลิกอาคารชุด การยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการดำเนินการภายหลังยกเลิกโดยแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ดำเนินการในโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (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 การเคหะแห่งชาติได้เป็นผู้ริเริ่มดำเนินการจัดสร้างอาคารในรูปลักษณะของคอนโดมิเนียม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งจะเห็นได้ว่าการอยู่อาศัยร่วมกันในรูปของแฟลตการเคหะฯ นี้ มีลักษณะและวิธีการหลายอย่างที่คล้ายคลึงกับหลักการของคอนโดมิเนียม เพียงแต่ในระยะนั้นยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับในประเทศไทย

ปัญหาสำคัญอย่างหนึ่งในเมือง หรือชุมชนขนาดใหญ่ที่มีประชากรเพิ่มมากขึ้นทุกปี คือ ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ในช่วงหลายสิบกว่าปีที่ผ่านมาได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะของหมู่บ้านชานเมืองเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งให้ผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุนมากพอสมควร แต่ปัจจุบันแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าวประสบกับปัญหาต่างๆ หลายประการ ไม่ว่าจะเป็นในด้านตลาดสถานะเศรษฐกิจที่ฝืดเคือง อีกทั้งการที่ผู้อยู่อาศัยจากบ้านจัดสรรตามชานเมืองต้องเสียเวลาเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมือง ปัญหาการจราจรที่ติดขัดและราคา น้ำมันที่สูงขึ้นเรื่อยๆ 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 เพื่อที่ดินจำนวนมากจะสามารถอาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกันและอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชน

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

- ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน
- ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในโครงการ
- ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุด เช่น ค่าเขียนแบบ ค่าปรึกษา
- ราคาตามสัญญาว่าจ้างในกรณีจ้างผู้รับเหมาหรือค่าแรงทางตรง และค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการก่อสร้าง 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 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
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 ประกอบด้วยการศึกษา 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 วิธีการก่อสร้างที่เหมาะสมกับโครงการที่จะก่อเกิดประสิทธิภาพสูงสุด ความยืดหยุ่นของโครงการที่จะรองรับการเปลี่ยนแปลงชนิดที่ไม่ได้คาดหมายมาก่อน ผลกระทบจากโครงการที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของโครงการทั้งภายในโครงการและระหว่างโครงการที่อยู่ในพื้นที่เดียวกัน และความต้องการในด้านการดำเนินการ และบำรุงรักษา หลังจากโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว นอกจากนี้การวิเคราะห์ทางเทคนิคหรือการศึกษาด้านวิศวกรรมยังต้องคำนึงถึงผลิตภัณฑ์และคุณลักษณะเฉพาะด้านของผลิตภัณฑ์ด้วยว่ามีความเป็นไปได้ทางเทคนิคที่จะนำมาใช้ในโครงการหรือไม่ การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคเป็นการพิจารณามิติ (Dimension of Project Work) ของงานโครงการและเป็นการกำหนดต้นทุนของโครงการด้วย

4.1.2 การวิเคราะห์ทางด้านตลาดและการตลาด (Market and Marketing Analysis) เป็นการวิเคราะห์ให้ทราบว่าโครงการตลาดเป็นอย่างไร รายรับหรือผลประโยชน์ของโครงการจะมาจากที่ใดและปริมาณเท่าใด รวมถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรคทางการตลาดของโครงการ การวิเคราะห์ด้านตลาด (Market Analysis) ประกอบด้วยพยากรณ์อุปสงค์ (Demand Forecasting)

การศึกษาโครงสร้างตลาด ส่วนการวิเคราะห์ทางการตลาด (Marketing Analysis) ประกอบด้วย การวิเคราะห์โดยใช้หลักของ 7Ps และการวิเคราะห์ทางด้านตลาดและการตลาดจะทำให้ทราบถึง รายรับหรือผลประโยชน์ในการจัดทำโครงการ

4.1.3 การวิเคราะห์ทางด้านสังคม (Social Analysis) เป็นการพิจารณาการเปลี่ยนแปลง ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ซึ่งจะนำไปสู่สิ่งแวดล้อมของมนุษย์ ในรูปขององค์กรทางสังคมและ มาตรฐานการครองชีพ และการเข้าใจกระบวนการทางสังคมที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องพิจารณาถึงผลกระทบต่อ วัตถุประสงค์ทางสังคม ได้แก่ การกระจายรายได้ การสร้างโอกาสการมีงานทำ และผลที่มีต่อ ประชากรกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงองค์ประกอบของการวิเคราะห์ทางด้านสังคม ซึ่ง เกี่ยวข้องกับคนหลายกลุ่ม เช่น ผู้ที่จะได้รับประโยชน์ ผู้ผลิต ผู้บริโภค เป็นต้น การวิเคราะห์ทางด้าน สังคมจะเน้นองค์ประกอบหลัก 4 ประการ คือ ลักษณะทางด้านสังคม วัฒนธรรมด้านประชากรศาสตร์ องค์กรทางสังคมของกิจกรรมการผลิต การยอมรับได้ทางวัฒนธรรม และการรับความเห็นชอบและ สนับสนุนจากประชากรโครงการ

4.1.4 การวิเคราะห์ทางด้านสถาบัน (Institution Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึง สถาบันที่เป็นผู้รับผิดชอบต่อโครงการนั้น ๆ โดยจะมุ่งประเด็นไปที่การพัฒนาสถาบันที่เป็น ผู้รับผิดชอบต่อโครงการนั้น ๆ ให้มีความแข็งแกร่งทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และการระบุพร้อมทั้ง ความพยายามแก้ไขปัญหาทางด้านสถาบันของโครงการซึ่งเกี่ยวกับการจัดการที่มีประสิทธิภาพ การมี บุคลากรที่เพียงพอ โครงสร้างขององค์กร นโยบายและระเบียบการ การฝึกอบรม และนโยบาย เศรษฐกิจแห่งชาติ สถาบันที่มีความเข้มแข็งมีกำลังคนที่เพียงพอ และมีนโยบายที่แน่นอน ก็จะช่วยให้ การจัดทำโครงการบรรลุวัตถุประสงค์และสามารถสร้างผลประโยชน์ในระดับที่ตั้งใจไว้ได้

4.1.5 การวิเคราะห์ทางด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Analysis) เป็นการ วิเคราะห์ถึงผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งเกิดจากการดำเนินการจัดทำโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์ ของการจัดการทางด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้ โครงการบรรลุความสมดุลระหว่างความต้องการของมนุษย์ ต่อฐานทรัพยากรธรรมชาติ จากทั้งรุ่นในปัจจุบันและอนาคต กับความสามารถของสิ่งแวดล้อมที่จะ ตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าว การวิเคราะห์ทางด้านสิ่งแวดล้อมจะต้องคำนึงถึงประเด็นต่าง ๆ ดังนี้ คือ การระบุถึงทรัพยากรประเภทที่เกิดทดแทนใหม่ได้ และประเภทที่ใช้แล้วหมดไปว่าควรจะถูก นำมาใช้กับโครงการหรือไม่และอย่างไร การระบุถึงจุดอ่อนไหวในระบบนิเวศวิทยาท้องถิ่นซึ่ง อาจจะได้รับผลในทางลบจากโครงการ การประเมินสถานการณ์ความเป็นไปได้ทางด้านมลพิษอันเป็น ผลเนื่องมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการ และการประเมินโดยทั่วไปเพื่อพิจารณาว่าการออกแบบ องค์ประกอบหลัก ๆ ของโครงการจะมีความยั่งยืนในเชิงนิเวศวิทยามากน้อยเพียงใดในระยะยาว

4.1.6 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) เป็นสิ่งที่สำคัญโดยเฉพาะ อย่างยิ่ง โครงการลงทุนของภาคเอกชนที่มีวัตถุประสงค์มุ่งเน้นผลประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการสูงสุด

เป็นสิ่งสำคัญ การวิเคราะห์ทางการเงินคำนึงถึงการกระจายรายได้และสภาพความเป็นเจ้าของทุนมากกว่าการวิเคราะห์โดยจะมีการจัดทำไปบนพื้นฐานของกระแสการไหลเข้า และไหลออกทางการเงิน โดยเฉพาะในรูปของผลตอบแทนต่อทุนส่วนตัวของวิสาหกิจและงานที่ผ่านมา ต้นทุนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ ที่สัมพันธ์กับความสัมพันธ์กับความสามารถในการหารายได้ใหม่ประมาณการของรายได้ในอนาคต กระแสเงินสด บวกลบ และอื่น ๆ การวิเคราะห์ทางการเงินจะใช้การวัดความคุ้มค่าของโครงการเช่นเดียวกับการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ แต่จะใช้อัตราคิดลดที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ในการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจต้นทุนของเงินลงทุนในโครงการใหม่ก็คือ อัตราผลตอบแทนสูงสุด (Maximum Alternative Benefit Foregone) หรือค่าเสียโอกาสทุน (Opportunity Cost of Capital) นั่นเอง

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 แสดงว่าเงินลงทุนนั้นคุ้มค่ากับทางเลือกนั้น ๆ แต่ถ้าผลลัพธ์เป็นลบ ก็แสดงว่าไม่สมควรที่จะพิจารณาลงทุนกับทางเลือกนั้น และในทำนองเดียวกันถ้ามีการปรับปรุงที่เหมาะสมแล้ว ก็สามารถนำเอาหลักการข้างต้นมาประยุกต์ใช้สำหรับประเทศชาติได้

4.1.7 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ (Economic Analysis) เป็นส่วนประกอบที่สำคัญในการประเมินโครงการ เพราะเป็นการบ่งชี้ถึงความสมเหตุสมผลสำหรับการตัดสินใจของผู้กำหนดนโยบายหรือหน่วยงานที่สนับสนุนทางการเงินที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการเพื่อการลงทุน การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจเป็นการกำหนดผลตอบแทนรวม หรือผลิตภาพ หรือความสามารถในการทำกำไรกับสังคมโดยรวม หรือระบบเศรษฐกิจที่ทรัพยากรทั้งหมดได้ทุ่มเทไปให้กับโครงการ โดยไม่คำนึงว่าใครในสังคมจะเป็นผู้ให้และใครในสังคมจะเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์

เหล่านั้น การวัดความคุ้มค่าของโครงการ (Measurement of Project Worth) โดยที่สามารถระบุและวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเป็นค่าเชิงปริมาณได้ การวิเคราะห์โครงการก็จะจะเป็นไปตามวิธีของการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ แต่ถ้าหากเพียงต้นทุนเท่านั้นที่สามารถระบุและวัดเป็นค่าเชิงปริมาณได้ ในขณะที่ผลประโยชน์ของโครงการไม่อาจวัดหรือยากที่จะวัดเป็นตัวเงินได้แล้วการวิเคราะห์โครงการจะต้องอาศัยวิธีการของต้นทุนสัมฤทธิ์ภาพ (Cost Effectiveness) โดยการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์จะใช้ตัวชี้วัด คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เป็นตัววัดความคุ้มค่าของโครงการ

กล่าวโดยย่อว่า การวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจมีทัศนะเพื่อสังคมส่วนรวม (The society as a whole) ส่วนการวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการประเมินการเปลี่ยนแปลงในฐานะการเงิน (financial position) ของผู้ที่มีส่วนร่วมในโครงการแต่ละราย หรือสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่าการวิเคราะห์ทางการเงินมีทรรศนะเพื่อปัจเจกบุคคลที่มีส่วนร่วมในโครงการ ในกรณีของโครงการสาธารณะวัตถุประสงค์โครงการเป็นไปเพื่อที่จะกำหนดความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการมากกว่าที่จะกะประมาณผลตอบแทนต่อเงินทุนของผู้มีส่วนร่วมรายใดรายหนึ่ง

การวิเคราะห์โครงการ มี 7 ด้านด้วยกัน ในการวิเคราะห์โครงการนั้น ผู้ดำเนินการวิเคราะห์จะเลือกประเภทการวิเคราะห์ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของตน โครงการจะมีทั้งโครงการที่เป็นโครงการสาธารณะ และโครงการเอกชนซึ่งเป็นที่แน่นอนว่าวัตถุประสงค์จะแตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยโครงการสาธารณะจะมองผลประโยชน์ของภาพรวมเป็นหลัก ส่วนโครงการเอกชนจะมองผลประโยชน์ของเจ้าของโครงการหรือเจ้าของทุนเป็นสำคัญ

การวิเคราะห์โครงการในการวิจัยครั้งนี้ มุ่งเน้นวิเคราะห์ทางการเงินเป็นหลักเนื่องจากกำหนดให้เป็นโครงการของเอกชนซึ่งให้ความสำคัญกับผลตอบแทนของเงินทุนหรือผลกำไร แต่จะพิจารณาด้านอื่น ๆ ได้แก่ การวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ด้านตลาด และการวิเคราะห์ทางด้านสถาบัน

4.2 แนวคิดการวิเคราะห์สถานะการแข่งขัน

การวิเคราะห์ปัจจัยหรือสภาพการแข่งขันในแต่ละอุตสาหกรรมจะทำให้ทราบถึงที่มาของความรุนแรงในการแข่งขัน และอิทธิพลอันเกิดจากภาวะการแข่งขันเหล่านี้ การวิเคราะห์จึงมีความจำเป็นสำหรับการลงทุนขององค์กร เนื่องจากผู้บริหารไม่สามารถที่จะประสบความสำเร็จได้เลย หากไม่มีความเข้าใจถึงลักษณะที่สำคัญของการแข่งขัน

ในการวิเคราะห์สถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรมนั้น Michael E. Porter ได้เสนอแนวคิดว่ามีปัจจัยสำคัญห้าประการที่ส่งผลต่อสถานะในการแข่งขันของแต่ละอุตสาหกรรม

หรือที่เราเรียกกันว่า Five-Forces Model ซึ่งได้กลายเป็นแนวคิดที่มีประโยชน์อย่างมากในการวิเคราะห์สถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมทั้งความรุนแรงของปัจจัยแต่ละประการ

ตามแนวคิดนี้ อุตสาหกรรมคือกลุ่มขององค์กรธุรกิจที่ทำการผลิตสินค้าหรือบริการที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกัน หรือสินค้าและบริการที่สามารถทดแทนกันได้ ในลักษณะการทดแทนความต้องการของลูกค้า เช่น เหล็กและพลาสติกที่ใช้ในการประกอบรถยนต์สามารถทดแทนซึ่งกันและกันได้ ถึงแม้ว่าจะใช้เทคโนโลยีในการผลิตที่แตกต่างกัน แต่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เหมือนกัน การวิเคราะห์สถานะอุตสาหกรรมจะช่วยในการบ่งชี้ถึงโอกาสและข้อจำกัดที่องค์กรธุรกิจจะต้องเผชิญ (รศ.ดร. ปัญญา หิรัญรัมย์, 2551: 89-93)

Michael E. Porter เสนอว่าสถานะการดำเนินงานขององค์กรธุรกิจขึ้นอยู่กับสถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่องค์กรธุรกิจนั้นอยู่ และสถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรมใด อุตสาหกรรมหนึ่งย่อมขึ้นอยู่กับปัจจัยที่สำคัญ 5 ประการ ความเข้มแข็งของปัจจัยทั้ง 5 ประการนี้ บ่งบอกถึงโอกาสในการได้กำไรของธุรกิจ ในอุตสาหกรรมนั้นๆ ยิ่งปัจจัยเหล่านี้มีความเข้มแข็งมากเท่าใดย่อมส่งผลเสียต่อการขึ้นราคาซึ่งนำไปสู่การได้กำไรของธุรกิจ ในอุตสาหกรรมนั้นๆ ซึ่งถือเป็นข้อจำกัดของธุรกิจ ในขณะที่ขั้วกันถ้าปัจจัยนั้นๆ มีความอ่อนแอย่อมเป็นโอกาสอันดีต่อธุรกิจ ในอุตสาหกรรมนั้นๆ เนื่องจากธุรกิจสามารถได้กำไรได้มากขึ้น แต่เนื่องจากสถานะอุตสาหกรรมมีการพัฒนาอยู่เสมอ ดังนั้นความเข้มแข็งหรือผลของปัจจัยทั้ง 5 ประการนี้สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงได้เสมอ

“ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ได้บอกว่า ปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่เป็นตัวกำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไรของแต่ละอุตสาหกรรมได้แก่ระดับความเข้มข้นแห่งการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมนั้น ในขณะที่ขณะหนึ่ง หากผู้ผลิตภายในอุตสาหกรรมสามารถมีผลกำไรจากการประกอบการในอุตสาหกรรมแล้ว ผลกำไรจะเป็นตัวดึงดูดให้นักลงทุนหน้าใหม่เข้ามาแข่งขันในอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ระดับการแข่งขันมีมากยิ่งขึ้น

ตราบใดที่ยังมีนักลงทุนหน้าใหม่เข้ามาแข่งขันในอุตสาหกรรมเพื่อแย่งชิงผลกำไร ตราบนั้นแรงกดดันจากการแข่งขันจะผลักดันให้ความสามารถแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรมนั้น ลดต่ำลงทุกขณะ และถ้าหากการแข่งขันนั้นถึงจุดที่เรียกกันทางเศรษฐกิจว่า การแข่งขันที่สมบูรณ์ (Perfect Competition) ซึ่งหมายถึงสถานการณ์ภายในอุตสาหกรรมนั้นประกอบไปด้วยผู้ผลิตจำนวนมาก ซึ่งผลิตสินค้าที่คล้ายคลึงกันและทดแทนกันได้ ผู้ผลิตแต่ละราย ไม่มีอำนาจการต่อรองที่เหนือกว่ากันและกัน ทั้งในแง่ต่อผู้ซื้อและผู้ป้อนวัตถุดิบ”

นอกจากนี้ ผู้ผลิตทุกรายสามารถที่จะเข้ามาทำการแข่งขันหรือจะถอนตัวออกได้โดยเสรีในภาวะการณ์เช่นนี้ อัตราการทำกำไรในอุตสาหกรรมจะถูกดัดดันลงมาถึงจุดต่ำสุด

ซึ่งเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับหากลงทุนด้วยเงินจำนวนเท่ากัน ในพันธบัตรรัฐบาล (ปลอดภัย) บวกด้วยอัตราเสี่ยงภัยของการทำธุรกิจในอุตสาหกรรมนั้น ๆ ทั้งนี้ เพราะถ้าหากการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมมีผลกดดันในอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่าระดับนี้ นักธุรกิจจะเริ่มถอนตัวออกจากอุตสาหกรรมนี้ไปลงทุนในอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า

ด้วยเหตุนี้ อุตสาหกรรมที่นักลงทุนจะได้ให้ความสนใจจึงได้แก่ อุตสาหกรรมที่ศักยภาพแห่งการทำกำไรอยู่เหนืออัตราต่ำสุดนี้ และตราบโคที่สามารถหรือศักยภาพแห่งการทำกำไรยังมีอยู่สูงกว่าระดับต่ำสุดแล้ว ตราบนั้นการเข้ามาใหม่ของนักลงทุนรายใหม่ ๆ จะมีอยู่ตลอดเวลา ซึ่งมีผลทำให้แรงกดดันจากการแข่งขันมีมากขึ้นเรื่อย ๆ

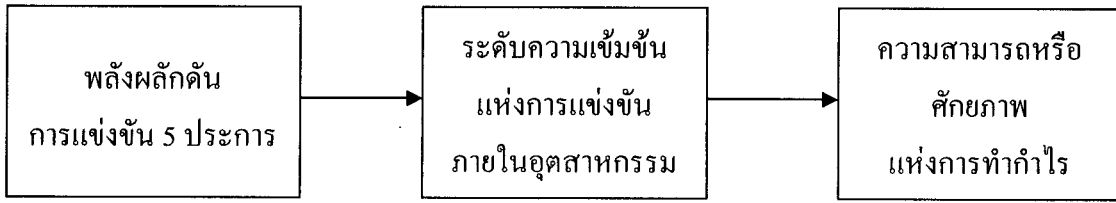
อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติแล้ว แรงกดดันจากการแข่งขัน (ซึ่งเป็นตัวกำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไร) มิได้มาจากจำนวนคู่แข่งหรือผู้ผลิตภายในอุตสาหกรรมนั้นเท่านั้น แท้ที่จริงแล้วจำนวนผู้ผลิตหรือคู่แข่งภายในอุตสาหกรรมเป็นเพียงปัจจัยหนึ่งเท่านั้นเอง ในความเป็นจริงแล้วแรงกดดันหรือความเข้มข้นแห่งการแข่งขันนั้นจะถูกกำหนดโดยพลังผลักดันการแข่งขัน (Competitive Forces) 5 ประการด้วยกัน ซึ่งได้แก่

1. แรงผลักดันจากนักลงทุนหน้าใหม่ที่มิมีศักยภาพที่จะเข้ามาลงทุนในอุตสาหกรรม
2. แรงผลักดันซึ่งเกิดจากอำนาจต่อรองของกลุ่มผู้ซื้อ
3. แรงผลักดันซึ่งเกิดจากอำนาจการต่อรองของผู้ผลิตและผู้ป้อนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต
4. แรงผลักดันซึ่งเกิดจากสินค้าอื่น ๆ ซึ่งสามารถใช้ทดแทนผลิตภัณฑ์ที่ผลิตได้ใน

อุตสาหกรรมนั้น

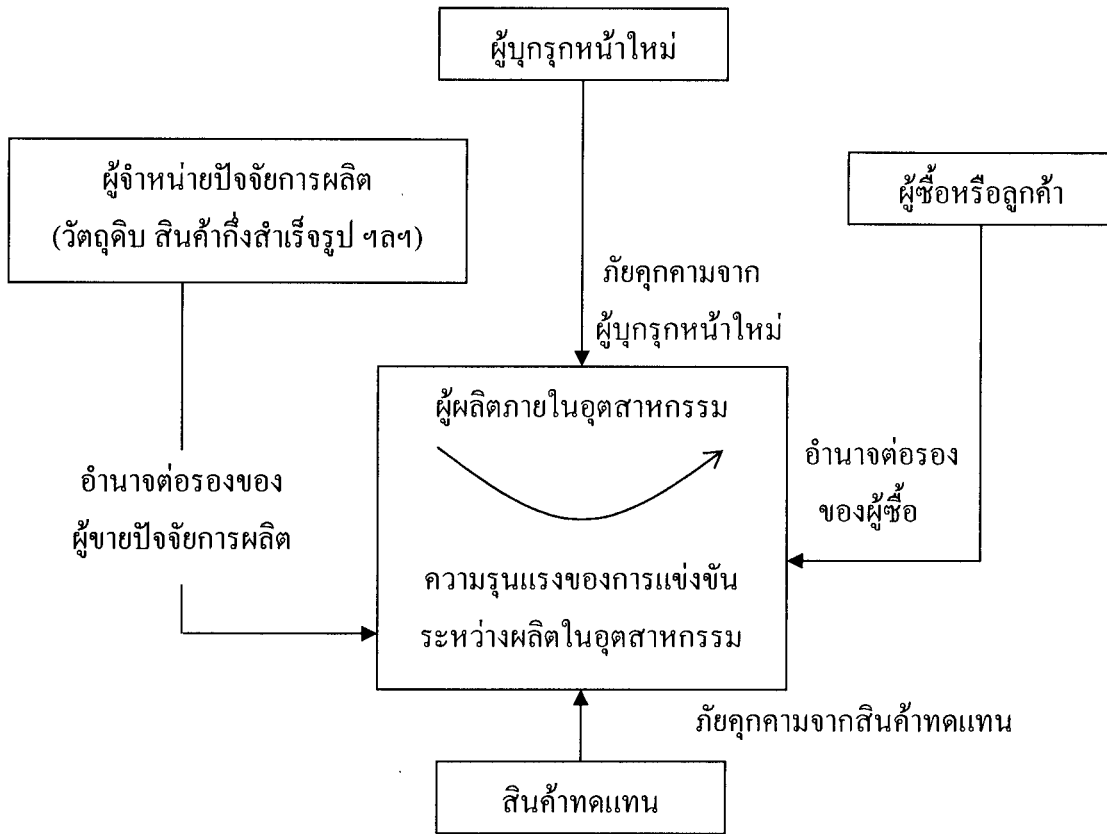
5. แรงผลักดันจากจำนวนผู้ผลิตหรือคู่แข่งที่มีอยู่จริงในอุตสาหกรรม

ฉะนั้น จะเห็นได้ว่าจำนวนผู้ผลิตในอุตสาหกรรมนั้นเป็นเพียงแรงผลักดันทางหนึ่งเท่านั้นที่จะกำหนดระดับความเข้มข้นแห่งการแข่งขันในอุตสาหกรรม พลังผลักดันทั้ง 5 ประการนี้จะมีบทบาทอย่างไรต่อการกำหนดความเข้มข้นแห่งการแข่งขัน และจะมีบทบาทอย่างไรต่อศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม เป็นสิ่งที่กล่าวถึงในรายละเอียดต่อไป ณ จุดนี้เราจะสรุปความสัมพันธ์ระหว่างศักยภาพแห่งการทำกำไร ระดับความเข้มข้นแห่งการแข่งขันในอุตสาหกรรม และพลังผลักดันการแข่งขัน 5 ประการ ไว้ดังภาพที่ 2.7 และภาพที่ 2.8



ภาพที่ 2.7 ปัจจัยที่กำหนดศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม

ที่มา : คัมภีร์ธุรกิจสหกรณ์ (2551: 90)



ภาพที่ 2.8 พลังผลักดันการแข่งขันทั้ง 5 ประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่แท้จริงในการกำหนดระดับความเข้มข้นของการแข่งขันและศักยภาพแห่งการทำกำไรในอุตสาหกรรม

ที่มา : คัมภีร์ธุรกิจสหกรณ์ (2551: 91)

ปัจจัยประกอบของการแข่งขันเชิงได้เปรียบ

จากแนวคิดเรื่องพลังผลักดันการแข่งขันทั้ง 5 ประการของ Michael E. Porter ที่ว่าด้วยผู้บริโภคหน้าใหม่ 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) ต้นทุนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญมากที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ การตั้งราคาขาย ซึ่งผู้ที่ประกอบธุรกิจ ในอุตสาหกรรมต่าง 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 ไม่ว่าเศรษฐกิจจะมีภาวะเช่นใดก็ตาม แม้มีสงครามราคาเกิดขึ้น อย่างมากที่สุดราคาสินค้าจะถูกตัด โดยคู่แข่งได้นั้นเท่ากับระดับราคาของสหกรณ์หรือบริษัทที่มีต้นทุนต่ำสุดเป็นที่สองในอุตสาหกรรมนั้น ๆ ทั้งนี้ เพราะในขณะที่ระดับราคาลดลงมาทุกขณะที่มีการแข่งขันมีมากขึ้น บริษัทที่มีต้นทุนสูงจะเริ่มล้มหลายตาจากไปทีละรายจนกระทั่งถึงบริษัทที่มีต้นทุนต่ำถัดจากเราขึ้นไป (กรณีที่เราเป็นผู้มีต้นทุนต่ำสุด) นอกจากนี้ หากมีการทุ่มตลาดในการแข่งขันด้วยราคาที่ต่ำกว่าต้นทุน (Dumping) โดยคู่แข่งเพื่อหวังผลทางการค้าแล้ว หากมีต้นทุนต่ำ ความเสียหายในระยะยาวย่อมจะเกิดกับผู้ทำการทุ่มตลาดในระดับรุนแรงมากกว่าบริษัทต้นทุนต่ำอยู่ดี

ประการสุดท้าย ความเป็นผู้นำในต้นทุนที่ต่ำจะช่วยให้เราสามารถเผชิญกับภัยคุกคามจากสินค้าทดแทนที่ผลิตในอุตสาหกรรมอื่น แต่สามารถทดแทนสินค้าที่ผลิตได้ในอุตสาหกรรมที่เราอยู่ ทั้งนี้ เพราะตราบิตที่ต้นทุนของเราต่ำ ความได้เปรียบด้านราคาจะช่วยให้เราสามารถต่อสู้กับสินค้าทดแทนได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลกว่าผู้ผลิตที่มีต้นทุนสูง

3. ความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ (Product Differentiation) การสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์จะเน้นการสร้างเอกลักษณ์ที่ดีและเด่นในผลิตภัณฑ์ของตนขึ้นมา ไม่ว่าเอกลักษณ์หรือความต่างนั้นจะมีอยู่จริงหรือเป็นเพียงภาพพจน์ที่เกิดในสายตาของลูกค้าก็ตาม

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

4. ทรัพยากรบุคคล (Human Resource) ทรัพยากรมนุษย์หมายถึงคนในองค์การในสหกรณ์จะมีคนอยู่ 3 กลุ่มด้วยกัน คือ คณะกรรมการดำเนินการ สมาชิก และฝ่ายจัดการ ในบริษัทหรือองค์การต่าง ๆ ก็จะมีทรัพยากรอยู่หลายกลุ่มด้วยกัน ซึ่งแบ่งออกใหญ่ ๆ ได้เป็น 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายบริหารและฝ่ายปฏิบัติการ

ทรัพยากรมนุษย์มีความสำคัญมากกับองค์การหรือสหกรณ์ คนเป็นตัวชี้ขาดการแพ้ชนะขององค์การในการแข่งขัน บริษัทหรือองค์การต่าง ๆ พยายามสรรหา คัดสรร และว่าจ้างคนเก่งมีความสามารถเข้ามาทำงานถึงแม้ว่าค่าจ้างจะแพงก็ตาม ซึ่งสหกรณ์ทำไม่ได้ ยกตัวอย่างบริษัทที่ทำธุรกิจด้านการเกษตรด้านปลาพยายามเสาะหาคนที่เก่งในการพัฒนาพันธุ์ปลาผสมเทียมปลา เพราะคนที่เขาจ้างมาสามารถจะพัฒนาพันธุ์ปลาได้ 1 พันธุ์ต่อ 1 ปี หรือผสมเทียมพันธุ์ปลาใหม่ ๆ ได้ 2-3 ครั้งต่อปี ก็จะทำการกำไรมหาศาล เพราะปลาที่ได้มีจำนวนเป็นล้าน ๆ นับไม่ถ้วน มากกว่าค่าจ้างเป็นแสน ๆ เท่า และทำให้บริษัทหรือองค์การดังกล่าวชนะบริษัทหรือองค์การอื่น ๆ จนเป็นผู้นำในธุรกิจด้านนั้นตราบนานเท่านาน จนกว่าบริษัทหรือองค์การอื่นจะมาซื้อตัวคนคนนั้นไป ซึ่งสหกรณ์เองไม่มีความสามารถในการจัดจ้างคนเก่ง ๆ มาทำงานในสหกรณ์ เพราะผู้ค่าจ้างไม่ไหวและไม่เห็นความสำคัญ เพราะคิดว่าธุรกิจมีขนาดเล็กเกินไปไม่คุ้ม

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

ที่กล่าวมาทั้งหมดเป็นปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบที่ช่วยในการแข่งขันเกิดการได้เปรียบและชนะการแข่งขัน อาจจะมีปัจจัยด้านอื่น ๆ อีก ซึ่งจะละไว้ให้สภกรณ์ได้คิดบ้าง เพราะการมองของคนจะมองได้หลายมิติและมีความแตกต่างกัน (รศ.ดร. ปัญญา หิรัญรัมย์, 2551: 89-93)

4.3 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้นๆ (Project worthiness) ความคุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกันระหว่างผลประโยชน์ (Benefit) และ/หรือผลตอบแทน (Return) กับต้นทุน (Cost) ของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมทั้งทางการเงินและทางด้านการเศรษฐกิจ แต่ประเด็นที่น่าสนใจในอยู่ที่ว่าจะนับหรือวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544 หน้า 99-101)

4.3.1 **ต้นทุน (Cost)** หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและทำให้ธุรกิจได้รับผลประโยชน์หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์หรือการบริการต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจพฤติกรรมของต้นทุน (Cost Behavior) หมายถึงการที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง อาจจะทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันหรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้น

ต้นทุนจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1) **ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost)** หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมคงที่ไม่มี การเปลี่ยนแปลงตามระดับกิจกรรมต่างๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปภายในช่วงที่มีความหมาย (Relevant Range) โดยระดับกิจกรรม (Level of Activity) นั้นสามารถพิจารณาได้หลายลักษณะเช่น หน่วยสินค้าที่ขาย หน่วยสินค้าที่ผลิต ระยะทางการวิ่งของรถ หรือจำนวนชั่วโมงแรงงานเป็นต้น ต้นทุนคงที่รวมจะไม่ได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ไปจากเดิมนั้นคือ ต้นทุนรวมยังมีค่าคงที่ เช่น ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา (คิดตามวิธีเส้นตรง) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีทรัพย์สิน เงินเดือนฝ่ายบริหาร และค่าโฆษณา เป็นต้น

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

3) *ต้นทุนผสม (Mixed Cost)* หมายถึง ต้นทุนต่างๆ ที่มีทั้งต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรรวมอยู่ด้วยกัน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำ เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนคงที่นั้นเป็นต้นทุนขั้นต่ำที่เกิดขึ้น แม้จะไม่มีระดับกิจกรรมเกิดขึ้นก็ตาม และส่วนของต้นทุนผันแปรจะผันแปรไปตามระดับกิจกรรมที่เปลี่ยนไป

5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

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

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

ธนรัตน์ พิริยศยางกูร (2541: บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ในครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 กรณีคือ (1) ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า (2) ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และนำเงินลงทุนของตนเองบางส่วน นอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด โดยการออกแบบสอบถามพบว่า มีความต้องการห้องพักสำหรับนิสิต และเมื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยกำหนดอายุโครงการ 20 ปี รวมระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปี (ปี 2542-2561) ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การลงทุนที่ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดินและนำเงินลงทุนของตนเองบางส่วนนอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า มีความเหมาะสมทางการเงิน โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 10,660,800 บาท ให้มูลค่าปัจจุบัน หลังหักภาษี 847,851 บาท (อัตราลดร้อยละ 16) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการร้อยละ 17.47 และมีระยะเวลาคืนทุน 6 ปี 11 เดือน ส่วนในกรณีลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 11,315,933 บาท ให้มูลค่าปัจจุบัน หลังหักภาษี -2,533,839 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการร้อยละ 12.24 และมีระยะเวลาคืนทุน 9 ปี 4 เดือน ในกรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหวพบว่า การลดลงของอัตราค่าเช่าห้องพัก มีผลต่อกำไรและขาดทุน มากกว่ากรณีเพิ่มขึ้นของต้นทุน และค่าใช้จ่ายร้อยละ 5

ฉันทนันท์ ทวีวัฒน์ (2550: บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด บริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุทธิสาร การศึกษาครั้งนี้ได้นำทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการมาใช้ 3 ด้าน ได้แก่ การวิเคราะห์ทางด้านตลาด การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค และการวิเคราะห์ทางการเงิน การวิเคราะห์ทางด้านตลาดจะทำการวิเคราะห์ถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis) ของโครงการ รวมไปถึงการศึกษาโอกาสในการขายจากโครงการบริเวณใกล้เคียง เพื่อประมาณารายรับของโครงการ 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 ขณะที่คุณภาพอยู่ในระดับเดียวกับโครงการอื่นๆ โดยห้องชุดภายในอาคารเป็นแบบสตูดิโอและแบบ 1 ห้องนอนเป็นส่วนใหญ่ ก็จะทำให้มีความเป็นไปได้ในการลงทุนทางด้านตลาด จากการศึกษาพบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจากอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุทธิสารเพียง 500 เมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของเมืองจากย่านธุรกิจ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนด คืออายุโครงการ 24 เดือน โดยสามารถปิดการขายได้ภายใน 16 เดือนนับจากเริ่มเปิดขาย ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นไปตามข้อกำหนด 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 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนและอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา เนื่องจากเป็นการคำนวณโดยพิจารณาเรื่องกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นตามช่วงเวลา อีกทั้งยังคำนึงถึงเรื่องค่าของเงินตามช่วงเวลา และการศึกษาทางด้านตลาด ควรศึกษาพฤติกรรมตลาดตัดสินใจใช้บริการ และศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของลูกค้า

จิรัฐดา ลากจิตร (2552: บทคัดย่อ) ได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนท์) ให้เช่าบน ที่ดินราชพัสดุ : กรณีศึกษา ที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนของภาคเอกชนในโครงการโครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนท์) โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการลงทุนและผลตอบแทนจากการลงทุน ด้วยการวิเคราะห์ห้วงกระแสเงินสด (cash flow)

ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยกำหนดอายุโครงการเท่ากับ 30 ปี ใช้อัตราคิดลด (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 (อพาร์ทเมนท์) ให้เช่าบน ที่ดินราชพัสดุ : กรณีศึกษา ที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของ (Sensitivity Analysis) ในกรณีที่ สมมติให้อัตราการเข้าพักต่ำกว่าการคาดการณ์ร้อยละ 9.55 หรืออัตราการเข้าพักอยู่ในระดับร้อยละ 85.45 ของห้องพักทั้งหมด ขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนอื่นคงที่ และกรณีที่ 2 สมมติให้อัตราค่าเช่าลดลงร้อยละ 8.55 หรือปรับลดลงจาก 390 บาทต่อตารางเมตร เหลือเพียง 356.66 1บาทต่อตารางเมตร ขณะที่ ค่าใช้จ่ายส่วนอื่นคงที่ ทั้งสองกรณีนี้จะทำให้ไม่สามารถทำโครงการได้ เนื่องจากจะมีผลทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) ลดลงมาจนถึงระดับ 6.15 และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) เท่ากับ 1 ซึ่งหมายถึง การลงทุนให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน หรือให้ผลเสมอตัว ซึ่งในสถานการณ์ดังกล่าว จะทำให้โครงการมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 17 ปี 2 เดือน และจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นปีที่ 30 เท่ากับ 1.4 ล้านบาท

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษารวบรวมการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยเชิงวิเคราะห์ โดยดำเนินการ ดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ คือ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ที่ตั้งอยู่เลขที่ 44/3 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

2.1 การพูดคุยไม่เป็นทางการกับฝ่ายจัดการสหกรณ์ และคณะกรรมการดำเนินการ

2.2 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) ของโครงการอาคารชุดให้เช่าของ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี เพื่อวิเคราะห์ผลการลงทุนโดยใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ 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)

2.2.5 จุดคุ้มทุน (Breakeven point : BP)

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ ดังนี้

3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสอบถามพูดคุยไม่เป็นทางการกับฝ่ายจัดการสหกรณ์ และคณะกรรมการดำเนินการ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสภาพทั่วไปของสหกรณ์ เช่น ประวัติของสหกรณ์ โครงสร้างของสหกรณ์ ผลการดำเนินงานของสหกรณ์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการลงทุน โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ เช่น การวิเคราะห์การลงทุนในเรื่อง เงินลงทุนของสหกรณ์ ต้นทุนของเงินทุน นโยบายการบริหารเงินทุน และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในเรื่องอัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการระยะเวลาดำเนินทุนและจุดคุ้มทุน เป็นต้น

3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เก็บรวบรวมข้อมูลจากรายงานการสอบบัญชีสหกรณ์ รายงานประจำปีของสหกรณ์ ปี 2550 – 2552 แผนกลยุทธ์ของสหกรณ์ แผนธุรกิจของสหกรณ์ ระเบียบข้อบังคับสหกรณ์ รายงานการประชุมต่าง ๆ ของสหกรณ์ เอกสารทางวิชาการ แนวคิดทฤษฎี ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลจากเว็บไซต์ เป็นต้น

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งเป็น 3 ตอน ดังนี้

4.1 สภาพทั่วไปของสหกรณ์ ประกอบด้วย

- 4.1.1 ประวัติของสหกรณ์
- 4.1.2 โครงสร้างของสหกรณ์
- 4.1.3 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์

4.2 การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ประกอบด้วย

- 4.2.1 การวิเคราะห์การลงทุน
- 4.2.2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

4.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

การวิเคราะห์ข้อมูลใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา และแสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ตาราง

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี โดยการพูดคุยกับฝ่ายจัดการของสหกรณ์ที่ทำหน้าที่บริหารงานโครงการ และทำการศึกษาจากรายงานประจำปีของสหกรณ์ เอกสารทางวิชาการ และข้อมูลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยนำเสนอผลการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ตอน ดังนี้คือ

ตอนที่ 1 สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ตอนที่ 3 ปัญหาและข้อเสนอแนะของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ตอนที่ 1 สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

1.1 ประวัติของสหกรณ์

ในปี พ.ศ.2484 ได้มีการจัดตั้งสหกรณ์ขนาดเล็กระดับหมู่บ้านขึ้น เรียกว่า สหกรณ์หาทุน มีจำนวน 4 สหกรณ์ คือ สหกรณ์บึงคอไห สหกรณ์ลำสลิค สหกรณ์ดอนกระถิน และ สหกรณ์ลำไทร มีสมาชิกแรกตั้งจำนวน 80 คน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เงินกู้แก่สมาชิกเพียงอย่างเดียว ต่อมาในปี พ.ศ.2517 สหกรณ์ได้ทำการควบสหกรณ์หาทุนเข้าเป็นสหกรณ์ขนาดใหญ่ นายทะเบียนสหกรณ์ได้รับจดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับ เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2517 มีชื่อว่า สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด มีจำนวนสมาชิกทั้งหมด 274 คน มีทุนเรือนหุ้นจำนวน 345,000 บาท มีเงินสำรอง 373,782.33 บาท มีทุนดำเนินงาน 4,449,988.46 บาท เป็นสหกรณ์อเนกประสงค์ สหกรณ์ได้ดำเนินธุรกิจต่าง ๆ คือ ธุรกิจสินเชื่อ ธุรกิจจัดหาสินค้ามาจำหน่าย ธุรกิจรวบรวมผลผลิต ธุรกิจการแปรรูปผลผลิตการเกษตร เป็นต้น

เมื่อได้ควบสหกรณ์หาทุนมาเป็น สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด แล้ว สหกรณ์ยังไม่มีสำนักงานเป็นของตนเอง สหกรณ์ได้เช่าห้องแถว 1 ห้อง เพื่อใช้เป็นสำนักงานของสหกรณ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ต่อมาในปี พ.ศ.2519 สหกรณ์โดยการนำของนายทำนุ รอดเยี่ยม ประธานกรรมการ ได้ชักชวนให้สมาชิกร่วมกันถือหุ้นเพิ่มในสหกรณ์ เพื่อเป็นทุนในการซื้อที่ดินเป็นที่ตั้งของ สำนักงาน จำนวน 6 ไร่ รวมเป็นเงิน 450,000 บาท เป็นที่ตั้งของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด มาจนถึงในปัจจุบันนี้

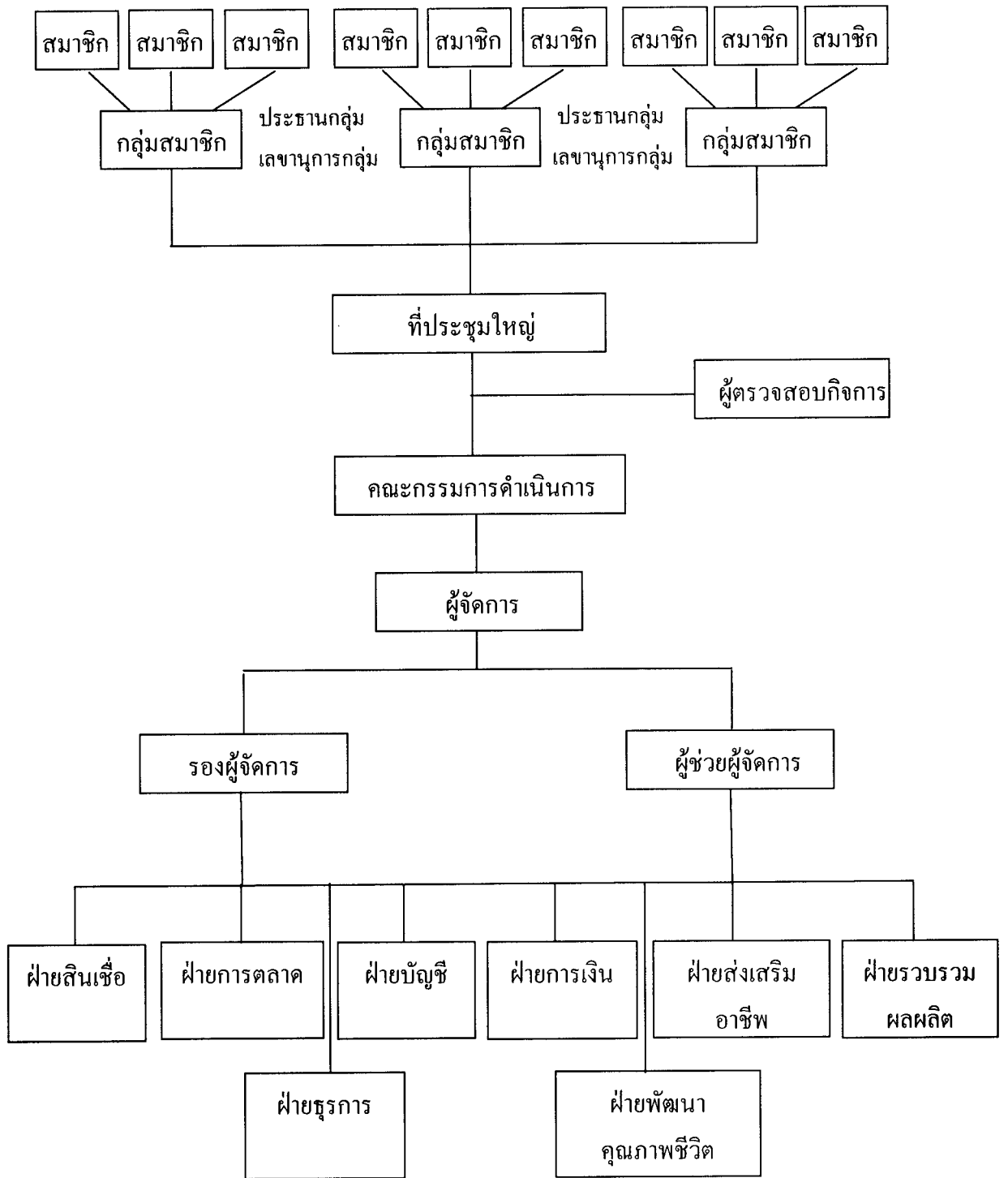
1.2 โครงสร้างของสหกรณ์

1.2.1 สมาชิกสหกรณ์ จำนวน 2,248 คน กลุ่มสมาชิกสหกรณ์ รวม 42 กลุ่มและ กรรมการบริหารกลุ่ม

1.2.2 คณะกรรมการดำเนินการ ประกอบด้วย ประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ เลขานุการ ทรัพย์สิน และกรรมการอื่น รวม 15 คน คณะกรรมการดำเนินการมาจากการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ โดยคณะกรรมการดำเนินการจะประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เป็นอย่างน้อย และจะมีวาระการดำรง ตำแหน่งเท่ากับวาระของคณะกรรมการชุดนั้น

1.2.3 ผู้ตรวจสอบกิจการ จำนวน 2 คน โดยกำหนดให้ที่ประชุมใหญ่เลือกตั้ง สมาชิกหรือบุคคลภายนอก ผู้มีคุณสมบัติความรู้ความสามารถในด้านธุรกิจ การเงิน การบัญชี ระบบ คอมพิวเตอร์ การเศรษฐกิจ หรือการสหกรณ์ เป็นผู้ตรวจสอบกิจการของสหกรณ์เป็นการประจำปี จำนวนไม่เกิน 5 คน หรือหนึ่งนิติบุคคล

1.2.4 ฝ่ายจัดการ ประกอบไปด้วย ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายสินเชื่อ ฝ่ายการตลาด ฝ่ายการเงินและบัญชี ฝ่ายส่งเสริมอาชีพ และฝ่ายรวบรวมผลผลิต ฝ่ายพัฒนาคุณภาพชีวิต ฝ่ายธุรการ และลูกจ้างประจำ จำนวน 42 คน โดยคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ จะเป็นผู้ทำการคัดเลือก และแต่งตั้งหรือจัดจ้างผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และความเหมาะสม ซึ่งมี โครงสร้างภายในองค์กรของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ดังนี้



ภาพที่ 4.1 โครงสร้างองค์กรของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

ที่มา : สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

1.3 การดำเนินงานของสหกรณ์

ในช่วงปี 2550-2552 สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด มีผลการดำเนินงาน ดังนี้

ตารางที่ 4.1 ผลการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ปี 2550 – ปี 2552

	(หน่วย: บาท)		
รายการ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552
รายได้			
ธุรกิจสินเชื่อ	15,240,893.83	17,612,636.14	18,755,600.18
ธุรกิจจัดหาสินค้ามาจำหน่าย	181,821,771.59	165,707,207.61	224,940,383.03
ธุรกิจรวบรวมผลิตผล	46,705,904.50	56,812,614.90	55,396,672.62
ธุรกิจการแปรรูปผลผลิตการเกษตร	78,010,697.68	92,213,398.27	55,998,725.66
รวม	321,779,267.60	332,345,856.92	355,091,381.49
ต้นทุน			
ธุรกิจสินเชื่อ	2,035,994.25	2,238,591.25	1,121,514.75
ธุรกิจจัดหาสินค้ามาจำหน่าย	174,352,703.07	159,296,178.58	216,244,629.56
ธุรกิจรวบรวมผลิตผล	38,419,759.00	29,429,028.64	54,873,881.52
ธุรกิจการแปรรูปผลผลิตการเกษตร	47,825,997.88	92,363,431.99	55,998,725.66
รวม	262,634,454.20	283,327,230.46	328,238,751.49
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	31,225,558.25	49,018,626.46	35,015,357.78
หัก กำไรจากการขายปีปัจจุบันยังไม่ได้รับเงิน	110,232.51	101,681.82	245,454.01
บวก กำไรจากการขายปีปัจจุบันที่ได้รับเงิน	56,417.17	54,030.61	103,322.85
กำไรขั้นต้น	31,171,742.90	48,970,975.25	34,872,226.62
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ	3,888,583.40	3,376,578.89	3,565,349.68
หัก รายจ่ายเฉพาะธุรกิจ	15,756,228.40	33,559,184.57	19,699,424.75
กำไร (ขาดทุน) เฉพาะธุรกิจ	19,304,097.90	18,788,369.57	18,738,151.55
บวก รายได้อื่น	1,324,061.23	2,507,471.39	4,125,111.01
หัก ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	17,633,621.24	18,318,949.72	19,511,255.36
กำไรสุทธิ	2,994,537.89	2,976,891.24	3,352,007.20

ที่มา : รายงานกิจการ งบดุล งบกำไรขาดทุนประจำปี 2550 - 2552

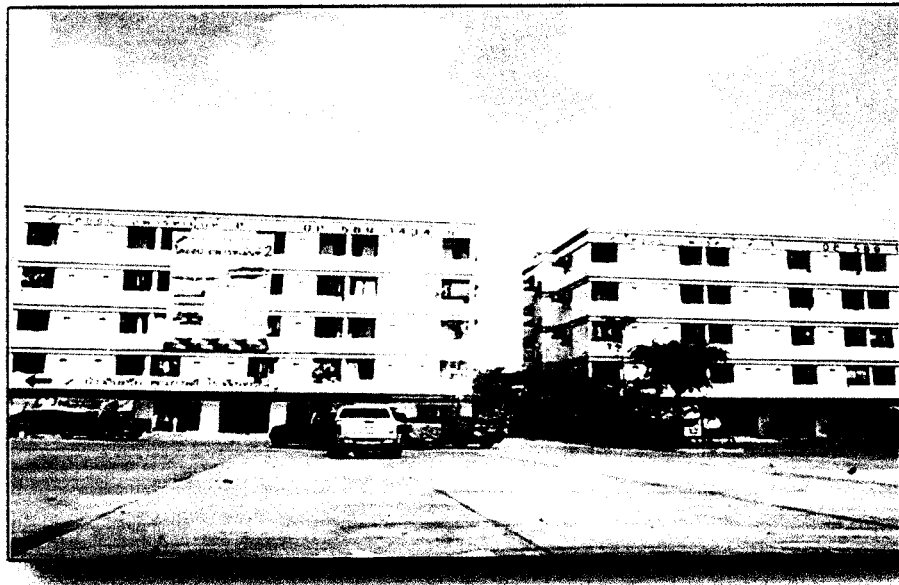
ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการลงทุนอาคารชุดให้เช่าของ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

2.1 ผลการวิเคราะห์โครงการลงทุน

2.1.1 การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

1) ประวัติความเป็นมาของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

เมื่อปี 2519 สมาชิกสหกรณ์ได้ร่วมกันถือหุ้นเพิ่มในสหกรณ์ เพื่อจัดซื้อที่ดินจำนวน 6 ไร่ รวมเป็นเงิน 450,000 บาท เป็นที่ตั้งของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด มาจนถึงปัจจุบันนี้ ต่อมาในปี 2549 สหกรณ์ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพของที่ดินว่าสามารถนำมาพัฒนา เพื่อจัดทำโครงการอาคารชุดให้เช่าขนาด 5 ชั้น ได้ สหกรณ์จึงได้ดำเนินการลงทุนในโครงการดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเสริมรายได้ให้มีความมั่นคงในระยะยาว อีกทั้งยังเป็นการพัฒนาทรัพยากรของสหกรณ์ให้มีมูลค่าเพิ่มในสินทรัพย์ของสหกรณ์อย่างยั่งยืนและเกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้สหกรณ์และสมาชิกได้รับประโยชน์ในระยะยาว อันเป็นการส่งเสริมผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมของบรรดาสมาชิก และมีความเชื่อมั่นว่าธุรกิจดังกล่าวจะได้รับความสนใจและเป็นที่ต้องการจากผู้ใช้บริการ



ภาพที่ 4.2 โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ที่มา : ภาพถ่ายโดย นางวาริน นนทรี วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2553

2) การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม

การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอก (External Environments Analysis)

โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ดังนี้

ก่อน - หลัง สร้างถนนลำลูกกา - ัญบุรี เมื่อปี 2527

ตารางที่ 4.2 การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอก

สภาพแวดล้อมภายนอก	ก่อนสร้างถนนลำลูกกา - ัญบุรี	หลังสร้างถนนลำลูกกา - ัญบุรี
1. ด้านเศรษฐกิจ		
1.1 การผลิตปัจจัยการผลิต	ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก ผลิตข้าวเพื่อการบริโภคในครัวเรือน การผลิตร้อยละ 90 เน้นปริมาณ ไม่เน้นคุณภาพ	ภาคการเกษตรได้ลดความสำคัญลง ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้น ผลผลิตเพื่อขายหรือเพื่อการค้า
- ทุน	ใช้ทุนน้อย โดย 1. ใช้พันธุ์ข้าวพื้นเมืองที่เก็บไว้ตั้งแต่ปีที่แล้ว 2. ใช้ปุ๋ยคอก ปุ๋ยหมัก	ใช้ทุนมาก โดย 1. ใช้ต้นทุนการผลิตสูง กู้เงินทั้งในระบบและนอกระบบ ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันในการกู้ 2. ใช้พันธุ์ข้าวที่หน่วยงานของรัฐส่งเสริม เช่น ศูนย์วิจัยข้าว
- ที่ดิน	- ที่ดินได้จากบรรพบุรุษ	- ไม่มีที่ดินเป็นของตนเองเช่าจากนายทุนนอกชุมชน
- แรงงาน	- ใช้แรงงานคนและแรงงานสัตว์	- จ้างแรงงานจากคนต่างถิ่น มีรายได้ประจำ

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

สภาพแวดล้อมภายนอก	ก่อนสร้างถนนลำลูกกา – รัชบุรี	หลังสร้างถนนลำลูกกา – รัชบุรี
- เครื่องมือการผลิต	- ใช้เครื่องมือจากภูมิปัญญาชาวบ้านที่ทำขึ้นใช้เอง เช่น ไถ คราด เคียวเกี่ยวข้าว เป็นต้น	- ใช้เครื่องมือสมัยใหม่มาใช้ในขั้นตอนการผลิต เช่น เครื่องเกี่ยวข้าว เครื่องปักดำนา เป็นต้น
1.2 การจัดการผลผลิต	- ผู้นำในท้องถิ่นหรือผู้อาวุโสจะมีบทบาทสำคัญ	- ทำหน้าที่จัดการในการผลิตด้วยตนเองทั้งหมด
1.3 การบริโภคและอุปโภค	- บริโภคข้าวที่ตนเองผลิตเมื่อมีผลผลิตส่วนที่เกินจะนำแลกเปลี่ยนกับสิ่งจำเป็นอื่น ๆ เพื่อใช้ในการดำรงชีพ เช่น นำข้าวไปแลกกับ ปลา ผัก เป็นต้น	- สามารถซื้อสินค้าเพื่อการบริโภคได้จากร้านค้าทุกชนิด
	- ไม่มีเครื่องอำนวยความสะดวกใช้ เนื่องจากไม่มีความเจริญเรื่องสาธารณูปโภค	- ทุกครอบครัวมีสินค้าอุปโภคใช้กันอย่างสะดวกสบายหลากหลายชนิด
2. ด้านสังคม		
2.1 โครงสร้างทางสังคม	- ครอบครัวเป็นรากฐานทางสังคมที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินชีวิตทุกด้าน	- ครอบครัวถูกลดความสำคัญลง สมาชิกในครอบครัวมีอิสระมากขึ้น
2.2 การจัดระเบียบทางสังคม	- มีการเคารพเชื่อฟังผู้อาวุโส หากเกิดข้อพิพาทผู้อาวุโสจะเป็นคนตัดสิน	- มีกฎหมายเข้ามาควบคุม มีการพึ่งพาอาศัยกันน้อยกว่าในอดีต เพราะทุกคนสามารถพึ่งตนเองได้
2.3 ความสัมพันธ์ในครอบครัว เครือญาติ และชุมชน	- ครอบครัวขยาย และมีความสัมพันธ์กันแนบแน่น เครือญาติและชุมชนมีความเอื้อเพื่อแผ่ซึ่งกันและกัน	- ครอบครัวมีขนาดเล็กลง บทบาทมีความหลากหลาย ความสัมพันธ์ในครอบครัวลดน้อยลง
		- ด้านการแพทย์และสาธารณสุขดีขึ้น ประชากรสูงอายุมีมากขึ้น

ที่มา : จากการวิเคราะห์

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไป (External Environment) โครงการอาคารชุดให้เช่า
ของสหกรณ์ ดังนี้

ตารางที่ 4.3 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไป

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
1. สภาพแวดล้อมทั่วไป (Environment)	- สภาพพื้นที่ อ.ลำลูกกา โดยทั่วไปเป็นพื้นที่ลุ่ม ซึ่งในอดีตที่ดินส่วนใหญ่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ภายหลังมีการพัฒนาพื้นที่เป็นที่ดินจัดสรรเพื่อยู่ออาศัย อาคารพาณิชย์ สถานประกอบการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น - เนื่องจากพื้นที่ อ.ลำลูกกา เป็นพื้นที่ตั้งของหน่วยงานสำคัญของรัฐฯ
2. สถานการณ์ตลาด (Market Situation)	หลายหน่วยงาน และสถานประกอบการต่าง ๆ จึงมีแนวโน้มทำให้ผู้คนเข้ามาทำงานในพื้นที่ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันอพาร์ทเมนท์ อาคารชุด บ้านเช่าที่ให้บริการเช่าที่พักก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย - สืบเนื่องจากผู้คนจากต่างจังหวัดที่เข้ามาทำงานในพื้นที่
3. แนวโน้มตลาด (Market Trend)	อ.ลำลูกกา เพื่อหางานทำหรือทำงานในเขต อ.ลำลูกกา มีจำนวนมากขึ้น และคนเหล่านี้ก็ต้องการเช่าที่พักใกล้ที่ทำงานด้วย - หรือแม้แต่คนที่มีภูมิลำเนาในเขตกรุงเทพมหานคร แต่ต้องเดินทางมาทำงานในเขต อ.ลำลูกกา ซึ่งไกลจากบ้านก็มีแนวโน้มต้องการหาที่เช่าพักใกล้ที่ทำงาน เนื่องจากการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร การจราจรติดขัดมากขึ้นทุกวัน - มีการเผยแพร่วัฒนธรรมของเมืองเข้าสู่ชนบท โดยที่ผู้คนในเขตกรุงเทพมหานครที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ อ.ลำลูกกา คนเหล่านี้มีความต้องการเช่าที่พักใกล้ที่ทำงาน เนื่องจากเดินทางไป – กลับ ไม่สะดวก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในเรื่องการประพฤติกฎปฏิบัติในแบบแผนของชีวิตเปลี่ยนแปลงไป - ครอบครัวมีแนวโน้มแยกครอบครัวออกจากครอบครัวเดิม เนื่องจากแต่งงาน จึงแยกออกมาเช่าที่อยู่อาศัยเป็นครอบครัวใหม่
4. ด้านสังคมและวัฒนธรรม (Social and Culture)	

ที่มา : จากการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
5. ด้านกฎหมายและระเบียบ (Political and Legal)	- รัฐอกระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต จดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ที่แก้ไขเพิ่มเติม - เทศบาลตำบลลำลูกกาบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารชุด เข้มงวดมากขึ้นกว่าเดิม
6. เทคโนโลยี (Technology)	- อาคารชุด หรืออพาร์ทเมนต์ที่เพิ่งเปิดให้บริการรายใหม่ ๆ มักใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยมากขึ้น เช่น ติดกล้อง CCTV ใช้ระบบ Key Card ให้บริการ Internet ติดจานดาวเทียม TV

ที่มา : จากการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายใน (Internal Environment) โครงการอาคารชุด
ให้เช่าของสหกรณ์ ดังนี้

ตารางที่ 4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายใน

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
1. ลักษณะทั่วไป (Feature)	<ul style="list-style-type: none"> - ให้บริการห้องพักแบบห้องเดี่ยว (Studio) พื้นที่ประมาณ 21 ตร.ม. มีห้องน้ำและระเบียงในห้อง - เปิดให้บริการในปี 2550 สภาพอาคารยังใหม่ น่าอยู่อาศัย - สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง ประกอบด้วย เตียงนอน พร้อมที่นอน พัดลมหรือเครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า - สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ที่จอดรถเพียงพอ สถานที่รับรองผู้มาติดต่อ ร้านจำหน่ายสินค้าและอาหาร บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ บริการอินเทอร์เน็ต บริการร้านตัดผม ระบบคีย์การ์ดและยามรักษาความปลอดภัย
2. ทำเล ที่ตั้ง (Location)	<ul style="list-style-type: none"> - ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน - ลำลูกกา สามารถเดินเข้า-ออกได้ ไม่ต้องใช้รถจักรยานยนต์ - สภาพแวดล้อมเหมาะแก่การพักอาศัย ไม่พลุกพล่าน ไม่มีเสียงดังรบกวน เงียบสงบ และปลอดภัย - ใกล้กับแหล่งของโรงงาน สำนักงาน บริษัทเอกชนมากมาย - ใกล้สถานศึกษาทั้งระดับมัธยมและระดับมหาวิทยาลัย อาทิเช่น โรงเรียนเตรียมอุดมพัฒนาการ ลำลูกกา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตธัญบุรี - ใกล้ห้างสรรพสินค้า อาทิเช่น ห้างเทสโก้โลตัส ห้างคาร์ฟู ห้างบิ๊กซี เป็นต้น - การเดินทางสะดวก มีรถโดยสารประจำทางผ่านหลายสายและสามารถเดินทาง โดยการ รถตู้ประจำทางปรับอากาศ และมีรถโดยสารเล็กรับส่งหลายเส้นทาง - มีเส้นทางเชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญที่สามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังจุดสำคัญต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ได้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
3. ราคา (Price)	- ราคาเท่ากับราคาโดยเฉลี่ยในตลาดผู้ให้บริการพาร์ทเมนท์ขนาดเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง
4. ระบบการปฏิบัติงาน (System)	- สหกรณ์มีระบบการปฏิบัติงานที่ยังต้องยึดถือกฎหมายระเบียบปฏิบัติ เช่น พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ที่แก้ไขเพิ่มเติม บางครั้งอาจจะยังไม่เอื้อต่อการปฏิบัติงาน และธุรกิจที่ขยายตัวมากขึ้น
5. โครงสร้าง (Structure)	- สหกรณ์ไม่ได้กำหนดโครงสร้างการบริหารงาน โครงการอาคารชุดให้เข้าของสหกรณ์ แต่มอบหมายให้ฝ่ายจัดการของสหกรณ์เป็นผู้ดำเนินโครงการ
6. กลยุทธ์ขององค์กร (Strategies)	- สหกรณ์ได้มีการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ และวัตถุประสงค์ไว้ในแผนกลยุทธ์ ในการดำเนินธุรกิจด้านบริการที่อยู่อาศัย เพื่อให้สมาชิกได้รับผลประโยชน์สูงสุดจากการทำธุรกิจของสหกรณ์
7. บุคลากร (Staff)	- สหกรณ์มีความพร้อมในด้านบุคลากร แต่บุคลากรยังขาดความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ด้านการจัดการพัฒนาธุรกิจการตลาด การใช้เทคโนโลยี แต่มีความมุ่งมั่นในการให้บริการ โดยให้ความสำคัญกับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกเหมือนอาศัยอยู่ในบ้านญาติสนิท
8. ทักษะ ความรู้ ความสามารถ (Skills)	- บุคลากรของสหกรณ์ เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการส่งเสริมงานด้านสหกรณ์ แต่ยังต้องเพิ่มพูนความรู้ความสามารถในการดำเนินธุรกิจในรูปแบบใหม่ ในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
9. รูปแบบการบริหารจัดการ (Style)	- สหกรณ์ไม่ได้กำหนดรูปแบบการบริหารจัดการ โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ที่ชัดเจน แต่มอบหมายให้ฝ่ายจัดการของสหกรณ์เป็นผู้บริหารจัดการ
10. ค่านิยมร่วม (Shared values)	- มีการสร้างค่านิยมร่วมภายในองค์กรให้แก่บุคลากรภายในหรือบุคลากรของสหกรณ์ให้ยึดถือในสิ่งที่มีคุณค่าควรยึดถือเป็นแนวทางเดียวกัน เช่น การยึดแนวทางดำเนินงานตามหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีในองค์กร ฯลฯ
11. การใช้บริการของสมาชิก	- สมาชิกสหกรณ์ส่วนใหญ่ไม่ได้ทำธุรกิจ โดยใช้บริการโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ แต่สมาชิกจะได้รับประโยชน์จากการลงทุนในโครงการดังกล่าวจากการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์
12. กรรมการดำเนินการสหกรณ์	- คณะกรรมการดำเนินการ เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ มีกรอบหรือแนวทางการบริหาร เช่น แผนกลยุทธ์ เป็นข้อมูลในการบริหารงาน
13. การจัดการและการควบคุมภายใน	- สหกรณ์ถือใช้ข้อบังคับและกำหนดระเบียบถือใช้เป็นไปตามกฎหมายสหกรณ์
14. ทุนดำเนินงานของสหกรณ์	- สหกรณ์มีทุนเพียงพอต่อการดำเนินงาน ในการดำเนินธุรกิจ และสามารถขยายการลงทุนได้อีก
15. การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์	- เป็นการนำเสนอบริการใหม่ที่สามารถสร้างผลกำไรในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน และสามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ แต่ต้องวางแผนการตลาด และแผนประชาสัมพันธ์ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

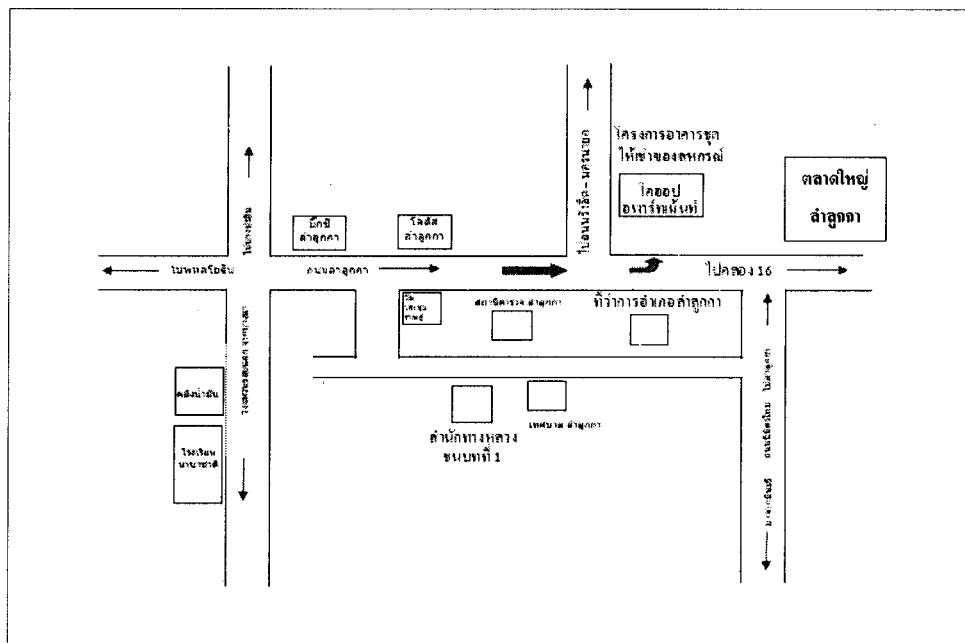
ที่มา : จากการวิเคราะห์

2.1.2 การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

จากการวิเคราะห์การลงทุนทางด้านเทคนิคโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ พบว่า ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการนั้นมีอยู่ 2 ประการ คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และราคาค่าเช่า ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1) ทำเลที่ตั้งโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ที่ตั้งในการดำเนินงานโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ มีขนาดพื้นที่ 2,095 ตารางเมตร ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน – ลำลูกกา เลขที่ 44/3 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี อยู่ใกล้กับที่ว่าการอำเภอลำลูกกา ธนาคารออมสิน ตลาดใหญ่ลำลูกกา อาคารชุมสายโทรศัพท์ลำลูกกา โรงงาน อาคารพาณิชย์ หมู่บ้านจัดสรร ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส หน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่น กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรฯ วิทยาลัยเทคโนโลยีศรีวิชัย อีกรถทางคมนาคมสะดวกรวดเร็ว สามารถเดินทางเชื่อมต่อกับทางด่วนมอเตอร์เวย์บางนา – บางปะอิน สามารถเดินทางเชื่อมต่อกับจุดสำคัญต่าง ๆ กับเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครได้



ภาพที่ 4.3 ที่ตั้งของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ที่มา : ภาพถ่ายโดย นางวาริน นนทรี วันที่ 16 เมษายน 2553

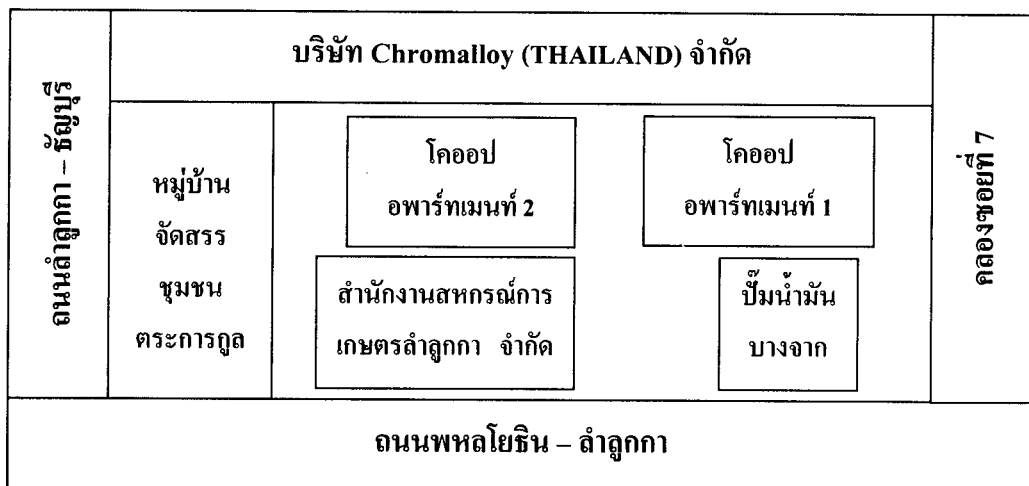
2) ลักษณะพื้นที่ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เป็นพื้นที่ตั้งโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ สำนักผังเมืองกำหนดให้เป็นที่สีเหลืองให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ใกล้เคียงกับสถานที่ที่มีแหล่งงานเป็นจำนวนมาก อีกทั้งใกล้กับหน่วยงานราชการ สถานศึกษา จึงมีประชาชนจากต่างจังหวัดและนักศึกษาเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่เป็นจำนวนมาก เพราะมีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง มีเส้นทางคมนาคม 6 ช่องจราจร มีทางด่วนพิเศษ และมีรถโดยสารประจำทางหลายสาย นอกจากนี้ถนนพหลโยธิน – ลำลูกกา ยังเป็นถนนสายหลักที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักของพื้นที่กรุงเทพมหานครได้

3) อาณาเขตติดต่อ ของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน – ลำลูกกา ห่างจากถนนประมาณ 100 เมตร โครงการนี้เป็นโครงการขนาดเล็กมีขนาดที่ดินประมาณ 3 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ บริษัท Chromalloy (THAILAND) จำกัด
- ทิศใต้ ติดต่อกับ ถนนพหลโยธิน – ลำลูกกา
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ คลองซอยที่ 7
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ หมู่บ้านจัดสรรชุมชนตระการกุล

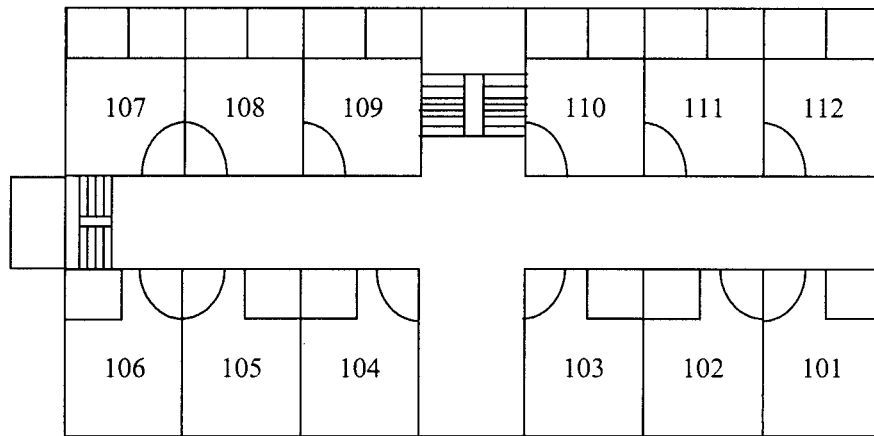


ภาพที่ 4.4 ที่ดินและอาณาเขตติดต่อของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ที่มา : นางวาริน นนทรี วันที่ 16 เมษายน 2553

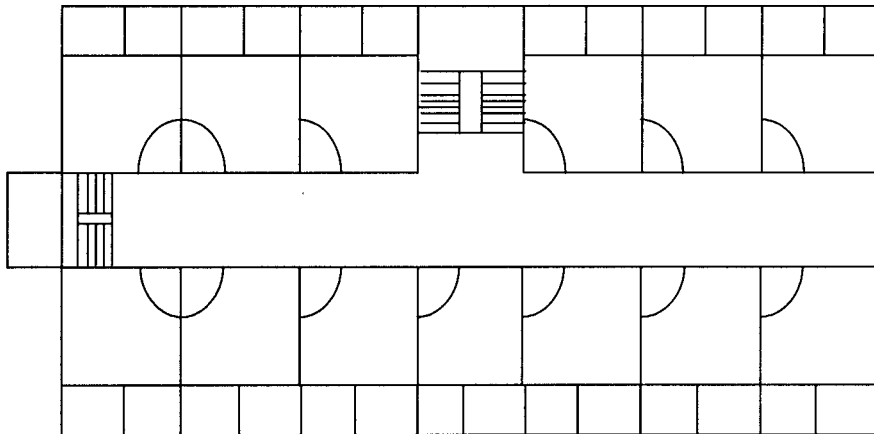
4) การกำหนดขนาดห้องพักที่เหมาะสม

โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ มีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนพหลโยธิน – ตำลูกกา อาคารมีขนาด 15 x 25 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีระยะห่างจากรั้วด้านข้างและด้านหลังข้างละ 2 เมตร มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ด้านหน้า ทางเดินภายในอาคารกว้าง 1.5 เมตร ขนาดห้องพัก กว้าง 4 เมตร ยาว 7 เมตร มีห้องน้ำและระเบียงในห้องพัก



ภาพที่ 4.5 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 1

ที่มา : นางวาริน นนทรี วันที่ 16 เมษายน 2553



ภาพที่ 4.6 แผนผังอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ชั้นที่ 2 – 5

ที่มา : นางวาริน นนทรี วันที่ 16 เมษายน 2553

5) จำนวนห้องพัก

ตารางที่ 4.5 ปริมาณของห้องพักลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 1”

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องแอร์	ห้องพัดลม	ห้องสำนักงาน	ร้านค้า
ชั้นที่ 1	12	6	-	1	5
ชั้นที่ 2	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 3	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 4	13	-	13	-	-
ชั้นที่ 5	13	-	13	-	-
รวม	64	32	226	1	5

ที่มา : จากการพูดคุย

ตารางที่ 4.6 ปริมาณของห้องพักลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 2”

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องแอร์	ห้องพัดลม	ห้องสำนักงาน	ร้านค้า
ชั้นที่ 1	12	6	-	1	5
ชั้นที่ 2	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 3	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 4	13	-	13	-	-
ชั้นที่ 5	13	-	13	-	-
รวม	64	32	226	1	5

ที่มา : จากการพูดคุย

6) การกำหนดลักษณะโครงการอาคารชุดให้เช่า

ตารางที่ 4.7 ลักษณะโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

รายละเอียด	ลักษณะโครงการ
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 44/3 หมู่ 5 ถนน ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 3 ไร่ โดยที่ดินเป็นของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด
รูปที่ดิน	สี่เหลี่ยมจัตุรัส ติดถนนลำลูกกา – พหลโยธิน
ลักษณะของอาคาร	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดอาคารละ 2,095 ตารางเมตรตัวอาคาร กว้าง 15 x 25 เมตร ความสูง 5 ชั้น ก่ออิฐกันเป็นห้อง ขนาด 4 x 7 เมตร และทางเดินระหว่างห้อง มีห้องน้ำและระเบียงชมวิวทุกห้อง มีหน้าต่างบานใหญ่รับธรรมชาติอากาศถ่ายเทสะดวก ขนาดพื้นที่ใช้สอย 2,095 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น ชั้นที่ 1 จำนวน 12 ห้อง ชั้นที่ 2 – 5 ชั้นละ 13 ห้อง รวม 64 ห้อง จำนวน 2 หลัง รวมทั้งสิ้น 128 ห้อง
โครงสร้าง	เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานรากเป็นเสาเข็มคอนกรีตอัดแรงความสูง 5 ชั้น
หลังคา	มุงกระเบื้องทรงจั่ว
พื้น	เป็นพื้นสำเร็จรูปชนิดแผ่นเรียบ ภายในห้องพักและทางเดิน ปูกระเบื้อง ขนาด 12 x 12 นิ้ว ห้องน้ำปูกระเบื้อง ขนาด 8 x 8 นิ้ว
ผนัง	ผนังก่ออิฐมวลเบาและฉาบปูน
บันได	เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นเรียบ มีราวบันไดเป็นสแตนเลส ปูพื้นด้วยกระเบื้อง ขนาด 12 x 12 นิ้ว
ฝ้าเพดาน	เป็นพื้นที่้องฉาบเรียบ ทาสีสวยงาม
ประปา	ติดตั้งและใช้อุปกรณ์ตามมาตรฐานการประปาส่วนภูมิภาคลำลูกกาและติดตั้งมาตรวัดน้ำในห้องน้ำทุกห้องพัก

ที่มา : จากการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

รายละเอียด	ลักษณะโครงการ
ไฟฟ้า	ติดตั้งและใช้อุปกรณ์ตามมาตรฐานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคล่าถุกกาและติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าที่ส่วนกลางในแต่ละชั้น
โทรศัพท์	มีตู้ชุมสายโทรศัพท์ภายในอาคารและติดตั้งโทรศัพท์พร้อมสายภายในทุกห้อง
โทรทัศน์	มีเสาอากาศ T.V. ส่วนกลางพร้อมเดินสายภายในทุกห้อง
การระบายน้ำฝน	มีการระบายน้ำฝนจากอาคารลงสู่ท่อระบายน้ำ
การระบายน้ำเสีย	มีการระบายน้ำเสียจากอาคารลงสู่ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป แล้วระบายน้ำเสียลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ
ระบบดับเพลิง	ติดตั้งเครื่องดับเพลิงชั้นละ 1 ชุด
เฟอร์นิเจอร์	ภายในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ ดังนี้ เครื่องปรับอากาศหรือพัดลม โทรศัพท์ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง และห้องน้ำในตัว เป็นต้น
การใช้พื้นที่ของอาคาร	ชั้นที่ 1 ห้องสำนักงาน ร้านค้า และห้องรับแขก ชั้นที่ 2 – 3 เป็นห้องเช่าพร้อมเครื่องปรับอากาศ ชั้นที่ 4 – 5 เป็นห้องเช่าพร้อมพัดลม(ดังที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 1 และตารางที่ 2)
ค่าสาธารณูปโภค	ค่าน้ำประปาผูนิตละ ติดตั้งเครื่องดับเพลิงชั้นละ 1 ชุด
สิ่งอำนวยความสะดวก	สถานที่รับรองผู้มาติดต่อ ที่จอดรถเพียงพอ ร้านจำหน่ายสินค้าและอาหาร บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ บริการร้านตัดผม บริการอินเทอร์เน็ต ระบบคีย์การ์ดและยามรักษาความปลอดภัย

ที่มา : จากการวิเคราะห์

2.1.3 การวิเคราะห์ทางด้านตลาดโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

จากการสำรวจข้อมูลทางด้านตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อพาร์ทเมนท์แมนชั่น ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 2 กิโลเมตร จากโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์สามารถสรุปประเด็นที่สำคัญ ดังนี้

1) สภาพทั่วไป

สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในรัศมีใกล้เคียง จากการสำรวจและพูดคุยเชิงลึกกับฝ่ายจัดการของสหกรณ์ พบว่า อาคารชุดที่มีขนาดเท่ากัน มี 3 แห่ง เช่น 99 แมนชั่น กอบบุญอพาร์ทเมนท์ และอพาร์ทเมนท์กำลังสร้างใหม่ในซอยเดียวกันกับ 99 แมนชั่น อีก 2 อาคาร ซึ่งถือว่าเป็นคู่แข่งทางตรงของโครงการ (ภาพประกอบอยู่ในภาคผนวก) อีกทั้งมีอาคารชุดที่มีขนาดต่างกันที่จำนวนชั้นอีกหลายแห่งในบริเวณใกล้เคียง เช่น ณิชชาแมนชั่น สุธรรมอพาร์ทเมนต์ โชคชัยแมนชั่น และอพาร์ทเมนท์ไม่มีชื่ออีก 2 – 3 แห่ง

2) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ คือ ผู้ที่ทำงานในหน่วยงานราชการ เอกชน บริษัท ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าต่าง ๆ อยู่ในบริเวณโดยรอบใกล้เคียงกับโครงการ

3) การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค ของโครงการ

จุดแข็ง

1. ทำเลที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีหน่วยงานราชการ เอกชน บริษัท ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าต่าง ๆ อยู่ในบริเวณโดยรอบทำให้มีผู้คนพลุกพล่าน
2. ห้องพักเปิดใหม่ได้เปรียบในเรื่องความใหม่ ความสะอาดของห้องพัก และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก
3. บรรยากาศเหมาะแก่การพักอาศัย เนื่องจากมีภูมิทัศน์ดี ไม่มีเสียงรบกวน และเข้าซอยไม่ลึกมากสามารถเดินได้
4. การเดินทางสะดวกสบาย มีรถโดยสารประจำทางผ่าน มีป้ายรถประจำทาง และสะพานลอยคนเดินข้ามถนนหน้าโครงการ
5. ให้ความเป็นกันเองกับผู้เช่า ทำให้ผู้เช่าเกิดความรู้สึกเหมือนอาศัยอยู่ในบ้านญาติสนิท

จุดอ่อน

1. ระบบการบริหารจัดการยังไม่เป็นมาตรฐาน
2. เป็นโครงการใหม่ยังไม่เป็นที่รู้จักทั่วไป และไม่มีการวางแผนการตลาดหรือแผนประชาสัมพันธ์โครงการให้ผู้รับบริการได้ทราบ

โอกาส

1. พื้นที่อำเภอลำลูกกาเป็นแหล่งชุมชน แหล่งมีงานทำ ทำให้มีคนจากต่างจังหวัด คนต่างพื้นที่เข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก
2. มีโรงงาน บริษัทต่าง ๆ เกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอลำลูกกาเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้คนจากต่างจังหวัด คนต่างพื้นที่เกิดความต้องการหาที่พักอาศัยชั่วคราวใกล้ที่ทำงานเพิ่มมากขึ้น
3. ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่หันมาหาที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้กับที่ทำงานเพิ่มมากขึ้น โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จึงจะเป็นทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยใหม่

อุปสรรค

1. ความต้องการที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากจำนวนประชากรโดยรวมของประเทศเพิ่มสูงขึ้น การเคลื่อนย้ายของประชากรจากต่างจังหวัดมาสู่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้มีผู้ประกอบการชุดให้เช่าที่เป็นคู่แข่งเพิ่มสูงขึ้น
2. ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้เช่ามีค่าครองชีพที่สูงขึ้น ผู้เช่าจะมองหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีราคาถูกลงกว่า เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย

4) การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน

ในปี พ.ศ.2550 โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์เปิดให้บริการ สภาพการแข่งขันยังไม่รุนแรงมากนัก จำนวนอพาร์ทเมนท์ในสะดวกใกล้เคียงบริเวณถนนลำลูกกา-พหลโยธิน ยังมีไม่มากนัก คู่แข่งทางตรงมีอพาร์ทเมนท์ในขนาดเดียวกันให้บริการในลักษณะคล้ายกันอยู่ 2 – 3 แห่ง คู่แข่งทางอ้อม มีลักษณะต่าง ๆ ดังนี้

ตารางที่ 4.8 เปรียบเทียบคู่แข่งชั้น

คู่แข่งชั้นทางตรง	คู่แข่งชั้นทางอ้อม	
	ระดับล่าง	ระดับบน
อาคารชุดในขนาดเดียวกัน	บ้านเช่า , บ้านเอื้ออาทรเน้น กลุ่มลูกค้าย่านทำงานเน้นกลุ่ม ลูกค้าย่านระดับล่าง	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แมนชั่น เน้นกลุ่มลูกค้าระดับบน

ที่มา : จากผู้วิจัย

เมื่อเริ่มเปิดให้บริการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ มีคู่แข่งเป็นอพาร์ทเมนท์ในขนาดเดียวกันให้บริการในลักษณะคล้ายกันอยู่ 2 แห่ง แต่มีโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์เพียงรายเดียว ที่เป็นอาคารชุดให้เช่าที่มีบรรยากาศทั้งภายในภายนอกที่ดูร่มรื่น และราคาเช่าห้องก็ไม่สูงมากนัก คือ ราคาเช่าห้อง อยู่ที่ประมาณห้องละ 2,000 บาท ถึง 3,500 บาท และโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ภายใต้ชื่อของสหกรณ์เอง ประกอบไปด้วย

1. นิติบุคคลอาคารชุด “โคออปอพาร์ทเมนท์ 1” พื้นที่ตามอัตราส่วน 2,095 ตร.ม
2. นิติบุคคลอาคารชุด “โคออปอพาร์ทเมนท์ 2” พื้นที่ตามอัตราส่วน 2,095 ตร.ม

ซึ่งแต่ละอาคารนั้น อยู่ในพื้นที่เดียวกันทั้งหมด เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ ได้ทำการก่อสร้างขึ้นและจดทะเบียนครั้งแรก เมื่อปี พ.ศ.2549 อาคารชุดทั้ง 2 อาคารนั้น จะมีลักษณะของตัวอาคาร การตกแต่งภายใน ภายนอก และพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ เหมือนกันและราคาเช่าอยู่ในอัตราเดียวกัน และตั้งอยู่ในเนื้อที่บริเวณเดียวกัน มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยในการจอดรถร่วมกัน

5) การวิเคราะห์กลยุทธ์ส่วนผสมการตลาด (Marketing Mix)

จากการสำรวจและพูดคุยเชิงลึกจากฝ่ายจัดการของสหกรณ์ ด้านการตลาดของโครงการอาคารชุดให้เช่าในเขตของสหกรณ์ได้กำหนดนโยบายการตลาด ดังนี้

ตารางที่ 4.9 การวิเคราะห์กลยุทธ์ส่วนผสมการตลาด (Marketing Mix)

กลยุทธ์การตลาด	นโยบายการตลาด
1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	- ห้องพักมีห้องน้ำในตัว มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดีมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี มีมุ้งลวดและเหล็กดัดเหมาะสมกับการพักอาศัย มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครันและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
2. ด้านราคา (Price)	- ราคาของห้องพักที่ให้เช่าพักรายเดือน เงินค่าเช่ามัดจำวงหน้า ค่าประกันความเสียหาย ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ถูกกว่าคู่แข่ง มีความเหมาะสมต่อการเลือกเช่าห้องพักอาศัย
3. สถานที่ (Place)	- อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน สถาบันการศึกษาสถานที่ทำงาน แหล่งชุมชน มีที่จอดรถ สะดวกสบายต่อการเข้าถึง และมีความปลอดภัย
4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)	- คิดป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ตัวอาคารให้เห็นเด่นชัดและประชาสัมพันธ์ทางสถานีวิทยุชุมชน
5. บุคลากร (Employee or Human Resource)	- พนักงานเอาใจใส่และมีอัธยาศัยดีต่อผู้ใช้บริการให้ความเป็นกันเองแก่ผู้ใช้บริการ ดูแลการบริการด้านความปลอดภัยและความสะอาดให้แก่ผู้ใช้บริการ
6. กระบวนการบริการ (Service Process)	- ให้ความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ใช้บริการในทุกด้านเช่น การขนย้ายสิ่งของ การซ่อมแซมสิ่งของต่าง ๆ ภายในห้องพักที่ชำรุด และการปรับปรุงห้องพัก
7. การสร้างและนำเสนอ ลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation)	- สภาพแวดล้อมน่าอยู่อาศัยทั้งภายในและภายนอกที่จอดรถกว้างขวาง มีความปลอดภัย มีที่นั่งพักผ่อน มีใบอนุญาตประกอบกิจการ

ที่มา : จากผู้วิจัย

6) การสร้างกลยุทธ์ (Strategic Formulation)

จากการวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายใน ภายนอก รวมทั้งจากผลการวิจัยและการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าที่พักของผู้ใช้บริการและศึกษารูปแบบการดำเนินงานของกลุ่มแข่งขันทั้งคู่แข่งขั้นทางตรงและคู่แข่งขั้นทางอ้อม ตลอดจนศึกษาสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม จากนั้นนำข้อมูลจากการวิเคราะห์มาทำ SWOT Analysis เพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้วย TOWS Matrix ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.10 การสร้างกลยุทธ์โดยใช้ (TOWS Matrix)

		ภายใน		จุดแข็ง (Strength)	
				S1	S2
ภายนอก					
				กลยุทธ์ SO	
	โอกาส (Opportunities)				
O1	พื้นที่อำเภอสำคัญกลายเป็นแหล่งชุมชน แหล่งงาน ทำให้มีคนจากต่างจังหวัด คนต่างพื้นที่เข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก มีโรงงาน บริษัทต่าง ๆ เกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอสำคัญกลายเป็น	SO1			ใช้ความได้เปรียบในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ที่เป็นแหล่งชุมชน คนพลุกพล่าน
O2	จำนวนมาก และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้คนจากต่างจังหวัด คนต่างพื้นที่เกิดความต้องการหาที่พักอาศัยชั่วคราว ใกล้เคียงที่ทำงานเพิ่มมากขึ้น	SO2			ใช้ความได้เปรียบในเรื่องความสะดวกด้านคมนาคม
O3	ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่หันมาหาที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้กับที่ทำงานเพิ่มมากขึ้น โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จะเป็นทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยใหม่				
		อุปสรรค (Threats)		กลยุทธ์ ST	
T1	ความต้องการที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากจำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้น การเคลื่อนย้ายของประชากรจากต่างจังหวัดมาสู่อำเภอสำคัญ มีมากขึ้น และแนวโน้มขนาดของครอบครัวที่เล็กลง	ST1			ใช้ความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง พร้อมทั้งสร้างบริการที่เป็นกันเองและบริการที่เกิดความแตกต่างให้แก่ธุรกิจ
T2	ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้เช่ามีค่าครองชีพที่สูงขึ้น ผู้เช่าจะมองหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีราคาถูกกว่า เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย	ST2			ใช้ความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง และความสะดวกในการเดินทาง สร้างธุรกิจที่มีมูลค่าเพิ่ม

ที่มา : จากผู้วิจัย

7) การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ

จากการสำรวจและพูดคุยไม่เป็นทางการกับฝ่ายจัดการของสหกรณ์ ด้านการวิเคราะห์การประมาณการรายรับของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ต่อ เดือน ดังนี้

ตารางที่ 4.11 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ “โคออป อพาร์ทเมนท์ 1”

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องแอร์	ห้องพัดลม	ห้องสำนักงาน	ร้านค้า
ชั้นที่ 1	12	6	-	1	5
ชั้นที่ 2	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 3	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 4	13	-	13	-	-
ชั้นที่ 5	13	-	13	-	-
รวม	165,000.-	3,000.-	2,000.-	ไม่มีรายได้	3,500.-

ที่มา : จากการพูดคุยและการคำนวณ

ตารางที่ 4.12 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ “โคออป อพาร์ทเมนท์ 2”

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องแอร์	ห้องพัดลม	ห้องสำนักงาน	ร้านค้า
ชั้นที่ 1	12	6	-	1	5
ชั้นที่ 2	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 3	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 4	13	-	13	-	-
ชั้นที่ 5	13	-	13	-	-
รวม	165,500.-	3,000.-	2,000.-	ไม่มีรายได้	3,500.-

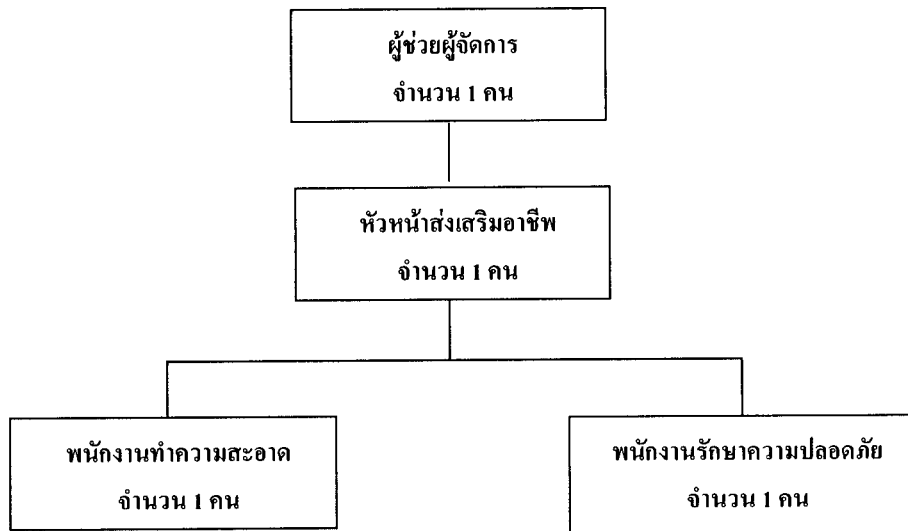
ที่มา : จากการพูดคุยและการคำนวณ

2.1.4 การวิเคราะห์ทางด้านสถาบันโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

การวิเคราะห์ทางด้านสถาบันของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ได้ดำเนินการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคารชุดให้เช่ากับเทศบาลตำบลลำลูกกา ก่อนการก่อสร้างอาคาร และมีการขออนุญาตใช้อาคารเป็นสถานที่ประกอบการเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว โดยมีรูปแบบการดำเนินงาน ดังนี้

1) การบริหารทรัพยากรมนุษย์โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ในการบริหารงานและการดำเนินงานโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีโครงสร้างการบริหารการดำเนินการโดยฝ่ายจัดการของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารงานและดูแลผู้ใช้บริการ โดยมีโครงสร้างการจัดการองค์กร ดังนี้



ภาพที่ 4.7 โครงสร้างการจัดการองค์กร

ที่มา : จากการพูดคุย

จากแผนผังการบริหารงานของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีดังนี้

1) อัตรากำลัง จะใช้พนักงานทั้งสิ้น 4 คน แบ่งเป็น ผู้ช่วยผู้จัดการ 1 คน หัวหน้าส่งเสริมอาชีพ 1 คน พนักงานทำความสะอาด 1 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน ซึ่งตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการจะทำหน้าที่บริหารโครงการ และรับเงินเดือนจากสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

2) การคัดเลือกพนักงาน ได้คัดเลือกพนักงานจากสหกรณ์การเกษตร ลำลูกกา จำกัด มาทำหน้าที่บริหารการลงทุน โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ และดำเนินงานตามหน้าที่ต่าง ๆ

3) หน้าที่ความรับผิดชอบในการปฏิบัติงาน

3.1 หัวหน้าส่งเสริมอาชีพ ทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยภายในอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ เช่น การติดตามค่าเช่าห้องพัก การติดต่อเช่าห้องพัก เก็บค่าเช่าห้องพัก ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ค่าบริการตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ ค่าบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ หรือค่าใช้จ่ายอื่น แล้วส่งให้พนักงานบัญชีของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ลงบัญชีรับ – จ่าย ทุกวัน ตลอดจนดูแลงานซ่อมแซมทั่วไป ตรวจสอบสภาพห้องพักและเอกสารในกรณีผู้ใช้บริการย้ายเข้า – ออกจากห้องพัก

3.2 พนักงานทำความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลความสะอาดทั่วไป ทั้งบริเวณภายในอาคาร และบริเวณโดยรอบอาคาร พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการ รวมทั้งการทำความสะอาดห้องพักในกรณีที่มีผู้ใช้บริการการย้ายออก เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการรองรับผู้ใช้บริการรายใหม่

3.3 พนักงานรักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย บริเวณอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ดูแลทรัพย์สินของผู้ใช้บริการ รวมทั้งทรัพย์สินของโครงการด้วย

4) เงินเดือนและค่าตอบแทน ในการบริหารงานและการดำเนินงานโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงาน ดังนี้

ตารางที่ 4.13 เงินเดือนและค่าตอบแทน

หน่วย : บาท

รายการ	อัตราเงินเดือน
1. หัวหน้าส่งเสริมอาชีพ	19,570
2. พนักงานรักษาความปลอดภัย	8,000
3. พนักงานรักษาความสะอาด	3,000
รวมค่าใช้จ่าย	30,570

ที่มา : จากการพูดคุย

4) เวลาปฏิบัติงาน

1) เงินเดือนหัวหน้าส่งเสริมอาชีพ เวลาทำงาน วันจันทร์ – วันศุกร์

เวลา 09.00 น. – 16.30 น.

2) เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย เวลาทำงาน ทุกวัน เวลา

18.00 น. – 06.00 น.

3) เงินเดือนพนักงานรักษาความสะอาด เวลาทำงาน วันจันทร์ – วันเสาร์

เวลา 09.00 น. – 18.00 น.

3) กฎระเบียบในการเช่าห้องพัก

(1) ให้ชำระค่าเช่า ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า โทรศัพท์ และอื่น ๆ ภายในวันที่ 1 – 7 ของเดือน ดังนี้

ราคาค่าเช่า

- ห้องพัสดุ เดือนละ 2,000 บาท

(เงินประกันความเสียหาย 500 บาท)

- ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เดือนละ 2,700 บาท

(เงินประกันความเสียหาย 1,000 บาท)

- สำนักงานร้านค้า เดือนละ 3,500 บาท

- ค่าจONGL่องหน้า 500 บาท

ค่าสาธารณูปโภค

- ค่าไฟ หน่วยละ 8 บาท

- ค่าน้ำประปา หน่วยละ 16 บาท

- ค่าโทรศัพท์โทรออก นาทีละ 3 บาท

ค่าบริการเพิ่มเติม

- เพิ่ม คีย์การ์ด 200 บาท

- ห้องริมหน้าต่าง เพิ่ม 300 บาท

- ค่า Internet ช.ม. ละ 10 บาท

(2) หากต้องการย้ายออกต้องแจ้งย้ายล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ห้ามขนย้ายของตอนกลางคืน เว้นแต่ได้แจ้งให้หอพักแจ้งเตือนทำหนังสืออนุญาต เพื่อให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยทราบ และอนุญาตให้ออกจากตัวอาคาร

(3) อนุญาตให้พักอาศัยได้ไม่เกิน 4 คน ต่อ ห้อง เท่านั้น

(4) ห้ามส่งเสียงอีกกระทึกครึกโครม ส่งเสียงหรือทำการใด ๆ ที่เป็น การรบกวนห้องข้างเคียง

(5) ห้ามนำเตาแก๊ส เตาถ่านมาประกอบอาหารในห้องพักเด็ดขาด

(6) ห้ามตอกตะปู ตีครุภาพบนผนังและประตูห้องรวมถึงการขีดเขียนผนัง

(7) ห้ามย้ายสวิทช์ ปลั๊กไฟ ดวงไฟ หรือทำการต่อสายไฟเพิ่ม และห้าม เปลี่ยนลูกบิดประตู

(8) ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาเลี้ยงในอพาร์ทเมนท์

(9) ห้ามมั่วสุมเล่นการพนัน ทะเลาะวิวาท ห้ามสิ่งผิดกฎหมายยาเสพติด หรือสิ่งเสพติดเข้ามาในห้องพักหรือบริเวณรอบอาคาร โดยเด็ดขาด

(10) ห้ามทิ้งผ้าอนามัย เศษขยะ เศษอาหาร ก้นบุหรี่ และน้ำที่ใช้ซักผ้า แล้วลงในโถส้วม โดยให้ขยะทุกชนิดไปทิ้งไว้ที่ที่จัดให้ หากทิ้งขยะไม่เป็นที่ โดยการโยนทิ้งขยะ ทิ้งผ้าอนามัย เศษอาหาร ก้นบุหรี่จากชั้นบนลงชั้นล่างจะถูกปรับ 500 บาท ต่อ ครั้ง

(11) ห้ามถอดรองเท้าและวางสิ่งของไว้นอกห้องทางเดินและบันได

(12) อพาร์ทเมนท์นี้ให้เช่าเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้น จึงห้ามจัดเลี้ยง ส่งเสียงดัง เปิดวิทยุหรือทีวีเสียงดัง อันเป็นการรบกวนห้องข้างเคียง หากไม่ปฏิบัติตามข้อปฏิบัติ ดังกล่าวนี้ อพาร์ทเมนท์ สงวนสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า

(13) ห้ามโอนกรรมสิทธิ์การเช่าให้กับผู้อื่น

(14) ห้ามนุ่งผ้าเช็ดตัวผืนเดียวหรือถอดเสื้อผ้าออกมาเดินนอกห้องพัก

(15) ต้องใช้ Key Card เพื่อเปิดประตูเข้าและปิดประตูทุกครั้งที่ออก หากทำการ์ดหายต้องซื้อใหม่ (ค่าการ์ด 200 บาท ย้ายออกได้รับเงิน 150 บาท หากชำรุดจะไม่รับคืน)

(16) โปรดช่วยกันดูแล และรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

2.1.5 การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

1) เงินลงทุน

(1) เงินทุนของสหกรณ์

โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ลงทุนก่อสร้างอาคารพักอาศัย ขนาด 5 ชั้น ห้องพัก จำนวน 64 ห้อง รวม 2 อาคาร ติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ส่วนค่าอุปกรณ์ต่างๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก สหกรณ์การเกษตรลำภูคา จำกัด ได้ลงทุนซื้อและติดตั้งเอง มีเงินทุนเริ่มต้น ดังนี้

ตารางที่ 4.14 เงินลงทุนครั้งแรกในการสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	
	โคออป อพาร์ทเมนต์ 1	โคออป อพาร์ทเมนต์ 2
1. ค่าก่อสร้างอาคาร	15,094,195	16,327,554
2. ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องพัก	1,045,000	630,000
3. ระบบสาธารณูปโภค	609,275.50	-
รวมเงินลงทุน	16,748,470.50	16,957,554

ที่มา : จากการวิเคราะห์

(2) แหล่งที่มาของเงินลงทุน

ตารางที่ 4.15 แหล่งที่มาของเงินลงทุนก่อสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	
	โคออป อพาร์ทเมนต์ 1	โคออป อพาร์ทเมนต์ 2
1. ทุนเรือนหุ้น	5,094,195	6,327,554
2. เงินรับฝากจากสหกรณ์อื่น	10,000,000	10,000,000
รวมเงินลงทุน	15,094,195	16,327,554

ที่มา : จากการวิเคราะห์

(3) การคำนวณค่าเสื่อมราคา

การคำนวณค่าเสื่อมราคาคิดตามวิธีเส้นตรง (Straight – Depreciation) โดยคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ในแต่ละปีเท่า ๆ กัน ตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น ๆ ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาอาคารและค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ มีดังนี้

ตารางที่ 4.16 การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	มูลค่าใช้งาน	อายุการต่อปี	ค่าเสื่อมร้อยละ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552
1. อาคาร						
- โคออป อพาร์ทเมนต์ 1	15,094,195	20	5	-	754,709.95	754,709.95
- โคออป อพาร์ทเมนต์ 2	16,327,554	20	5	-	-	408,188.85
2. ระบบสาธารณูปโภค	609,275	5	20	-	121,855.10	121,855.10
3. อุปกรณ์ภายใน						
- โคออป อพาร์ทเมนต์ 1	1,045,000	5	20	-	209,000	209,000
- โคออป อพาร์ทเมนต์ 2	630,000	5	20	-	-	63,500
รวม	33,706,024				1,085,565.05	1,557,253.90

ที่มา : จากการวิเคราะห์

การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ จากการสำรวจและพูดคุยไม่เป็นทางการกับฝ่ายจัดการของสหกรณ์ ด้านการวิเคราะห์การประมาณการรายรับของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ต่อ เดือน ดังนี้

ตารางที่ 4.17 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 1”

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องแอร์	ห้องพัดลม	ห้องสำนักงาน	ร้านค้า
ชั้นที่ 1	12	6	-	1	5
ชั้นที่ 2	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 3	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 4	13	-	13	-	-
ชั้นที่ 5	13	-	13	-	-
รวม	165,000.-	3,000.-	2,000.-	ไม่มีรายได้	3,500.-

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.18 การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ “โคออป อพาร์ทเมนต์ 2”

ชั้นที่	จำนวนห้องที่มี	ห้องแอร์	ห้องพัดลม	ห้องสำนักงาน	ร้านค้า
ชั้นที่ 1	12	6	-	1	5
ชั้นที่ 2	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 3	13	13	-	-	-
ชั้นที่ 4	13	-	13	-	-
ชั้นที่ 5	13	-	13	-	-
รวม	165,500.-	3,000.-	2,000.-	ไม่มีรายได้	3,500.-

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

(4) กระแสเงินสดรับ

รายได้ทางตรง คือ ผลตอบแทนที่ได้รับจากการให้บริการห้องพัก ตั้งแต่ปี 2550 – ปี 2552 ดังนี้

ตารางที่ 4.19 รายได้ทางตรงโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)			
	โคออป อพาร์ทเมนต์ 1			โคออป อพาร์ทเมนต์ 2
	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	(6 เดือน)
รายได้ค่าเช่า	-	960,697	1,838,886	250,000
รวมรายได้	-	960,697	1,838,886	250,000

ที่มา : จากการวิเคราะห์

รายได้ทางอ้อม คือ ผลตอบแทนที่ได้รับจากส่วนต่างของค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และรายได้อื่นๆ ได้แก่ ค่าเครื่องซักผ้าและค่าตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ ตั้งแต่ปี 2550 – ปี 2552 ดังนี้

ตารางที่ 4.20 รายได้ทางอ้อมโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)			
	คอกอป อพาร์ทเมนท์ 1		คอกอป อพาร์ทเมนท์ 2	
	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	(6 เดือน)
รายได้ค่าเช่า	-	86,695	186,463.25	-
รวมรายได้	-	86,695	186,463.25	-

ที่มา : จากการวิเคราะห์

2) ดัชนีเงินทุน

(1) ดัชนีคงที่หรือค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน และค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน (ปีที่ 0) ดังนี้

ตารางที่ 4.21 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนสร้างโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	
	คอกอป อพาร์ทเมนท์ 1	คอกอป อพาร์ทเมนท์ 2
1. ค่าก่อสร้างอาคาร	15,094,195	16,327,554
2. ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องพัก	1,045,000	630,000
3. ระบบสาธารณูปโภค	609,275.50	-
รวมรายได้	16,748,470.50	16,957,554

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

(2) ต้นทุนผันแปรหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย
ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เงินเดือนพนักงาน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ดังนี้

ตารางที่ 4.22 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)			
	คอกอป อพาร์ทเมนท์ 1			คอกอป อพาร์ทเมนท์ 2
	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	(6 เดือน)
เงินเดือนพนักงาน	-	-	240,903	-
ค่าล่วงเวลา	-	24,000	24,000	-
ค่าน้ำประปา	-	-	28,023.27	-
ค่าไฟฟ้า	-	-	242,640.11	-
ค่าโทรศัพท์	-	-	42,456.85	-
ค่าประกันอัคคีภัย	-	-	34,141.87	8,571.02
ค่าซ่อมแซม	-	-	630,881.26	-
ค่าภาษีโรงเรือน	-	-	21,420	-
รวมรายได้	-	24,000	1,264,466.36	8,571.02

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.23 การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ปีที่	เงินเดือนพนักงาน ค่าล่วงเวลา	ค่าน้ำประปา, ไฟฟ้าค่าโทรศัพท์	ค่าประกัน อัคคีภัย	ค่าซ่อมแซม	ค่าภาษี โรงเรือน	รวม
ปีที่ 1	24,000					24,000
ปีที่ 2	264,903	313,120.23	34,141.87	630,881.26	21,420	1,264,466.36
ปีที่ 3	265,313	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	809,556.97
ปีที่ 4	265,733	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	809,976.97
ปีที่ 5	266,153	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	810,396.97
ปีที่ 6	266,573	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	810,816.97
ปีที่ 7	266,993	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	811,236.97
ปีที่ 8	267,413	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	811,656.97
ปีที่ 9	267,833	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	812,076.97
ปีที่ 10	268,273	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	812,516.97
ปีที่ 11	268,713	313,120.23	68,283.74	120,000.4	42,840	812,956.97
ปีที่ 12	269,153	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	813,396.97
ปีที่ 13	269,593	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	813,836.97
ปีที่ 14	270,033	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	814,276.97
ปีที่ 15	270,473	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	814,716.97
ปีที่ 16	270,933	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	815,176.97
ปีที่ 17	271,393	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	815,636.97
ปีที่ 18	271,853	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	816,096.97
ปีที่ 19	272,313	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	816,556.97
ปีที่ 20	272,773	313,120.23	68,283.74	120,000	42,840	817,016.97
รวม	5,130,417	5,949,284.3	1,263,249.19	2,790,881.26	792,540	15,926,371.82

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.24 สรุปการประมาณต้นทุนในการลงทุนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์
รวม 20 ปี

รายการต้นทุน	จำนวนเงินลงทุน
ต้นทุนคงที่	
1. ค่าก่อสร้างอาคาร	31,421,749
2. ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องพัก	1,675,000
3. ระบบสาธารณูปโภค	609,275.50
4. ค่าเสื่อมราคา	33,706,024
รวมต้นทุนที่	67,412,048.50
ต้นทุนแปรผัน	
เงินเดือนพนักงาน ค่าล่วงเวลา	5,130,417
ค่าน้ำประปา,ค่าไฟฟ้า,ค่าโทรศัพท์	5,949,284.37
ค่าประกันอัคคีภัย	1,263,249.19
ค่าซ่อมแซม	2,790,881.26
ค่าภาษีโรงเรือน	792,540
รวมต้นทุนแปรผัน	15,926,371.82
รวมต้นทุนของโครงการทั้งหมด	83,338,420.32

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

3) นโยบายการลงทุน

สหกรณ์ได้กำหนดนโยบายการลงทุนเป็นแผนปฏิบัติการ (Action Plan) ไว้ในแผนกลยุทธ์ของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2550 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2551 มีการวางแผนเพื่อดำเนินกิจกรรมเพื่อจัดทำโครงการ กำหนดกลุ่มเป้าหมาย จัดทำแผนพับเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ จัดหางบประมาณเพื่อการลงทุน จัดเตรียมเอกสาร หลังจากนั้นจึงดำเนินการตามโครงการ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการ ฝ่ายอำนวยการของสหกรณ์ และฝ่ายส่งเสริมอาชีพ ฝ่ายจัดการของสหกรณ์ดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของสหกรณ์ โดยเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนเมษายน 2550 เป็นต้นมา

4) การวิเคราะห์สภาวะการแข่งขัน (Five Forces Model)

ในการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถใช้ Five Forces Model วิเคราะห์สภาวะการแข่งขันได้ดังนี้

1. การแข่งขันของผู้อยู่ในอุตสาหกรรม (Rivalry among Existing Firms) ปัจจุบันธุรกิจอาคารชุดให้เช่าในเขตตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีการแข่งขันสูงเนื่องจากแต่ละอาคารชุดให้เช่ามีการพัฒนาห้องพัก การให้บริการที่ครบครัน และการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะงักงัน อีกทั้งการตัดสินใจเช่าอาคารชุดของผู้เช่าเมื่อทำเลอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ผู้เช่าจึงพิจารณาจากสภาพอาคารที่ทันสมัยกว่า พื้นที่ห้องที่ใหญ่กว่าในราคาที่ใกล้เคียงกัน ที่จอดรถที่เพียงพอ และราคาค่าเช่า แต่ในส่วนของสภาพอาคาร พื้นที่จอดรถ ผู้ประกอบการแต่ละรายสามารถปรับปรุงให้ทัดเทียมกันได้ สภาพการแข่งขันผู้ประกอบการจึงต้องแข่งขันกันด้านราคาเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งน่าจะเป็นกลยุทธ์การลดราคาเนื่องจากธุรกิจอาคารชุดให้เช่าจะสร้างความแตกต่างได้ยากกว่าธุรกิจผลิตสินค้า การแข่งขันจึงต้องต่อสู้กันด้วยราคาและเน้นบริการหรือปรับปรุงในจุดที่ลูกค้าต้องการ

2. ภาวะถูกคุกคามของกลุ่มแข่งขันรายใหม่ (Threat of New Entrants) สามารถเข้าสู่อุตสาหกรรมได้โดยง่าย เนื่องจากธุรกิจอาคารชุดให้เช่าเป็นธุรกิจที่มีอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาดต่ำ ผู้ประกอบการสามารถขอเงินทุนจากธนาคารในจำนวนไม่สูงมากนัก และสามารถเข้าสู่ธุรกิจได้ เพราะอาคารชุดให้เช่าใช้เงินลงทุนส่วนใหญ่ในการลงทุนก่อสร้างอาคารในช่วงแรก

3. ภาวะถูกคุกคามของสินค้าทดแทน (Threat of Substitutes) ปัจจุบันอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย สินค้าหรือบริการทดแทนมีค่อนข้างสูง เนื่องจากผู้บริโภคมีทางเลือกมากมายทั้งจาก อพาร์ทเมนท์ แมนชั่น หอพัก และบ้านเช่า

4. อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ (Bargaining Power of Buyers) ปัจจุบันธุรกิจอาคารชุดเกิดขึ้นมาก ทำให้อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อมีมาก ทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกหลายทาง เนื่องจากอาคารชุดและห้องเช่าในเขตพื้นที่ใกล้เคียงมีเป็นจำนวนมาก

5. อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อวัตถุดิบ (Bargaining Power of Suppliers) ในส่วนของผู้ขายวัตถุดิบหรือ Suppliers ไม่มีอำนาจต่อรองมากนัก เนื่องจากธุรกิจอาคารชุดให้เช่าจะลงทุนในตอนเริ่มต้นธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ และผู้ลงทุนจะต้องทำการสอบราคาการลงทุนในธุรกิจและเปรียบเทียบราคาก่อนตัดสินใจลงทุน เมื่อเปิดดำเนินการ จึงไม่ได้ใช้ Suppliers ในการดำเนินการมากนัก

2.2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ผลตอบแทนโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ สามารถประมาณการจาก (อัตราเข้าพัก x อัตราค่าเช่าห้องพักต่อห้อง x 12 เดือน) ซึ่งโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ มี 2 อาคาร ๆ ละ 64 ห้อง รวม 128 ห้อง อัตราค่าเช่ารวมแต่ละอาคารเป็นเงิน 330,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งในเริ่มแรกของโครงการเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วเปิดให้ใช้บริการในระยะเวลาครึ่งปีแรกจะยังไม่มีผู้เช่าใช้บริการมากนัก จึงไม่มีรายรับจากโครงการ แต่หลังจากเปิดให้บริการแล้ว 6 เดือน จะมีผู้เช่าใช้บริการเข้าอยู่พักอาศัยเต็มที่ประมาณ 90 % ของอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโครงการ จำนวนห้องเช่าต่อเดือนประมาณ 112 ห้อง ผู้วิจัยจึงจะประมาณการอัตราการเข้าพักอาศัยของผู้ใช้บริการ โดยเริ่มคิดตั้งแต่หกเดือนหลังของปีที่ 1 ไปจนถึงปีที่ 20 ปี ดังนี้

ตารางที่ 4.25 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ระยะเวลาของโครงการ	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	จำนวนห้องพักต่อเดือน	ผลตอบแทนรวม
ปีที่ 1	90 %	64	960,697
ปีที่ 2	90 %	64	1,838,886
ปีที่ 3	90 %	112	2,040,000
ปีที่ 4	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 5	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 6	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 7	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 8	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 9	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 10	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 11	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 12	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 13	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 14	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 15	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 16	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 17	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 18	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 19	90 %	112	3,588,000
ปีที่ 20	90 %	112	3,588,000
รวมค่าเช่า			65,835,583

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

จากตาราง พบว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีอัตราการเข้าพักอาศัยของผู้ใช้เท่ากับ 90 % และอัตราค่าเช่าห้องพักคิดตามราคาที่โครงการกำหนดแต่ละชั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะว่างที่ชั้น 5 ทุกเดือน ๆ ละประมาณ 8 ห้อง เพราะเป็นห้องพัสดุอยู่ชั้นบนสุดของอาคารไม่มีลิฟท์ ผู้ใช้บริการจึงไม่นิยมเช่าพักอาศัย ในปีแรกที่เปิดให้บริการมีผู้ใช้บริการเข้าพักอาศัยเท่ากับ 90 % หลังจากหกเดือนแรก จึงคิดอัตราผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ยในปีที่ 2 โดยมีผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ยเท่ากับ 3,588,000 บาท

ในการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาผลการดำเนินงานของโครงการนี้ว่าเมื่อดำเนินโครงการไปแล้ว มีความคุ้มค่าหรือไม่ โดยใช้เกณฑ์การวิเคราะห์ด้านการเงิน คือ

ตารางที่ 4.26 ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

ปีที่	ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายได้ทั้งสิ้น	รายได้สุทธิ
ปีที่ 0	033,706,024.50	-	33,706,024.50	-	- 33,706,024.50
ปีที่ 1	0	24,000.00	24,000.00	960,697.00	936,697.00
ปีที่ 2	0	1,264,466.36	1,264,466.36	1,838,886.00	574,419.64
ปีที่ 3	0	809,556.97	809,556.97	2,040,000.00	1,230,443.03
ปีที่ 4	0	809,976.97	809,976.97	3,588,000.00	2,778,023.03
ปีที่ 5	0	810,396.97	810,396.97	3,588,000.00	2,777,603.03
ปีที่ 6	0	810,816.97	810,816.97	3,588,000.00	2,777,183.03
ปีที่ 7	0	811,236.97	811,236.97	3,588,000.00	2,776,763.03
ปีที่ 8	0	811,656.97	811,656.97	3,588,000.00	2,776,343.03
ปีที่ 9	0	812,076.97	812,076.97	3,588,000.00	2,775,483.03
ปีที่ 10	0	812,516.97	812,516.97	3,588,000.00	2,775,483.03
ปีที่ 11	0	812,956.97	812,956.97	3,588,000.00	2,775,043.03
ปีที่ 12	0	813,396.97	813,396.97	3,588,000.00	2,774,603.03
ปีที่ 13	0	813,836.97	813,836.97	3,588,000.00	2,774,163.03
ปีที่ 14	0	814,276.97	814,276.97	3,588,000.00	2,773,723.03
ปีที่ 15	0	814,716.97	814,716.97	3,588,000.00	2,773,283.03
ปีที่ 16	0	815,176.97	815,176.97	3,588,000.00	2,772,823.03
ปีที่ 17	0	815,636.97	815,636.97	3,588,000.00	2,772,363.03
ปีที่ 18	0	816,096.97	816,096.97	3,588,000.00	2,771,903.03
ปีที่ 19	0	816,556.97	816,556.97	3,588,000.00	2,771,443.03
ปีที่ 20	0	817,016.97	817,016.97	3,588,000.00	2,770,983.03
รวมค่าเช่า	33,706,024.50	15,926,371.82	49,632,396.32	65,835,583.00	49,909,211.18

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.26 พบว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ จากปีที่ 1 – ปีที่ 20 สรุปผลได้ดังนี้

- | | | | |
|------------------------|---------|---------------|-----|
| 1. ต้นทุนรวมทั้งสิ้น | เท่ากับ | 49,632,396.32 | บาท |
| 2. ผลตอบแทนรวมทั้งสิ้น | เท่ากับ | 65,835,583.00 | บาท |
| 3. รายได้สุทธิ | เท่ากับ | 16,203,186.68 | บาท |

2.2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

จากการวิเคราะห์คำนวณหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีจากปีที่ 1 – ปีที่ 20 ของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ กับ กระแสเงินสดที่จ่ายออกไปในแต่ละปี ซึ่งมูลค่าปัจจุบันคำนวณได้จากการใช้ค่าของทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน คำนวณได้ดังนี้

ตารางที่ 4.27 มูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จากปีที่ 1 – ปีที่ 20

หน่วย : บาท

ปีที่	กระแสเงินสดจากการ ดำเนินงาน	อัตราคิดลด (PVIF 8.00 %)	อัตราผลตอบแทน (NPV)
ปีที่	33,706,024.50	-	-
ปีที่ 1	2,087,537.05	0.9259	1,932,850.55
ปีที่ 2	2,275,296.54	0.8573	1,950,611.72
ปีที่ 3	3,402,008.78	0.7938	2,700,514.57
ปีที่ 4	4,949,588.78	0.7350	3,637,947.75
ปีที่ 5	4,949,168.78	0.6806	3,368,404.27
ปีที่ 6	4,587,893.68	0.6302	2,891,290.60
ปีที่ 7	4,491,473.68	0.5835	2,620,774.89
ปีที่ 8	4,461,053.68	0.5403	2,410,307.30
ปีที่ 9	4,490,633.68	0.5002	2,246,214.97
ปีที่ 10	4,490,193.68	0.4632	2,079,857.71
ปีที่ 11	4,489,753.68	0.4289	1,925,655.35
ปีที่ 12	4,489,313.68	0.3971	1,782,706.46
ปีที่ 13	4,488,873.68	0.3677	1,650,558.85
ปีที่ 14	4,488,433.68	0.3405	1,528,311.67
ปีที่ 15	4,487,993.68	0.3152	1,414,615.61
ปีที่ 16	4,487,533.68	0.2919	1,309,911.08
ปีที่ 17	4,487,073.68	0.2703	1,212,859.02
ปีที่ 18	4,486,613.68	0.2302	1,122,550.74

ตารางที่ 4.27 (ต่อ)

ปีที่	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	อัตราคิดลด (PVIF 8.00 %)	อัตราผลตอบแทน (NPV)
ปีที่ 19	4,486,153.68	0.2317	1,039,441.81
ปีที่ 20	4,485,693.68	0.145	962,181.29
	รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		85,062,705.13
	เงินลงทุนโครงการครั้งแรก		33,706,024.50
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)		39,787,563.23

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

จากตารางที่ 4.28 พบว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 39,787,563.23 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 เกณฑ์การตัดสินใจถ้ามูลค่าปัจจุบัน (NPV) มีค่าเป็นบวก จะยอมรับโครงการ แต่ถ้ามูลค่าปัจจุบัน (NPV) มีค่าเป็นลบ จะปฏิเสธรับโครงการ จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

2.2.2 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C ratio)

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

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

พบว่า	PV of benefits	มีค่าเท่ากับ	85,062,705.13	บาท
	PV of cost	มีค่าเท่ากับ	33,706,024.50	บาท

$$\text{BCR} = \frac{85,062,705.13}{33,706,024.50}$$

$$= 2.52$$

เพราะฉะนั้น **B/C ratio** มีค่าเท่ากับ 2.52

ค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ จนถึงสิ้นสุดโครงการ 20 ปี มีค่าเท่ากับ 85,062,705.13 บาท และต้นทุนทั้งหมดของโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ มีค่าเท่ากับ 33,706,024.50 บาท พบว่า อัตราผลตอบแทนต่อทุน (Benefit- cost ratio) ของโครงการเท่ากับ 2.52 เท่า นั้นหมายความว่า เมื่อโครงการลงทุนไป 1 มีผลตอบแทนเท่ากับ 2.52 แสดงว่าประสิทธิภาพของการลงทุนในโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ให้ผลตอบแทน เป็น 2.52 เท่า ของต้นทุนทั้งหมด ค่า B/C ratio มีค่ามากกว่า 1 แสดงว่าโครงการให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับที่ลงทุนไป แต่ถ้าค่าน้อยกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนที่ได้รับจากโครงการไม่คุ้มกับเงินลงทุนที่เสียไป

2.2.3 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

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

ผลจากการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ต้องการ คือ ร้อยละ 8 จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการแล้ว โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีความคุ้มค่าในการลงทุนนั้นคือ

อัตราผลตอบแทนจากโครงการนี้เท่ากับร้อยละ 16.50 โดยประมาณ ถ้าสหกรณ์ต้องการอัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 ดังนั้น สหกรณ์สมควรตอบรับโครงการลงทุนนี้ เพราะค่า IRR มากกว่า อัตราผลตอบแทนการลงทุน

2.2.4 ระยะเวลาคืนทุน (PB)

จากการวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุน โดยการคำนวณหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการ ที่ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับรายได้ในโครงการเริ่มแรกพอดี ดังนี้

ตารางที่ 4.28 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จากปีที่ 1 – ปีที่ 20

ปีที่	เงินลงทุนเริ่มแรก	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดรับสะสม
ปีที่ 0	33,706,024.50	-	-
ปีที่ 1		2,087,537.05	2,087,537.05
ปีที่ 2		2,275,296.54	4,362,833.59
ปีที่ 3		3,402,008.78	7,764,842.37
ปีที่ 4		4,949,588.78	12,714,431.15
ปีที่ 5		4,949,168.78	17,664,019.93
ปีที่ 6		4,587,893.68	22,251,913.61
ปีที่ 7		4,491,473.68	26,743,387.29
ปีที่ 8		4,461,053.68	31,204,440.97
ปีที่ 9		4,490,633.68	35,695,074.65
ปีที่ 10		4,490,193.68	40,185,268.33
ปีที่ 11		4,489,753.68	44,675,022.01
ปีที่ 12		4,489,313.68	49,164,335.69
ปีที่ 13		4,488,873.68	53,653,209.37
ปีที่ 14		4,488,433.68	58,141,643.05
ปีที่ 15		4,487,993.68	62,629,636.73
ปีที่ 16		4,487,533.68	67,117,170.41
ปีที่ 17		4,487,073.68	71,604,244.09
ปีที่ 18		4,486,613.68	76,090,857.77
ปีที่ 19		4,486,153.68	80,577,011.45
ปีที่ 20		4,485,693.68	85,062,705.13

ที่มา : จากการพูดคุยและการวิเคราะห์

จากการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนพอดีของโครงการอาคารชุดให้เช่าของ
สหกรณ์มีระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น 8 ปี 7 เดือน จึงจะได้รับเงินคืนเท่ากับทุนที่ลงไปพอดี

2.2.5 จุดคุ้มทุน (BP)

จากการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการสามารถคำนวณหาได้โดยนำเงิน
ลงทุนของโครงการใช้เงินลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 33,706,024.50 บาท โดยคาดว่าจะได้รับกระแสเงิน
สดสุทธิจากการดำเนินงานปีละ 4,253,135.25 บาท เป็นเวลา 20 ปี หากคำนวณระยะเวลาคืนทุนของ
โครงการ จะได้

$$= \frac{33,706,024.50}{4,253,135.25}$$

$$= 7.9 \text{ ปี}$$

บทที่ 5

สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงวิเคราะห์ โดยทำการวิเคราะห์การลงทุนในด้านเงินทุนของสหกรณ์ ต้นทุนเงินทุน นโยบายการลงทุน และวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลาคืนทุน และจุดคุ้มทุน ว่ามีความคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ และส่งผลต่อสมาชิกอย่างไร จึงได้สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะการวิจัยดังนี้

1. สรุปการวิจัย

1.1 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี (2) เพื่อศึกษาการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี (3) เพื่อศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี

1.2 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดวิธีการวิจัยโดยการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ซึ่งได้จากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน จากหน่วยงานต่าง ๆ เช่น กรมส่งเสริมสหกรณ์ สำนักงานสหกรณ์จังหวัดปทุมธานี กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี และเอกสารทางวิชาการเป็นหลัก และมีการใช้ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม โดยการพูดคุยแบบไม่เป็นทางการกับฝ่ายจัดการที่ทำหน้าที่การลงทุนของสหกรณ์สำหรับข้อมูลที่ไม่มีในเอกสารและต้องการเพิ่มเติมประกอบการวิจัย

1.2.1 การวิเคราะห์โครงการลงทุน ได้ทำการวิเคราะห์ ดังนี้

1) การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของโครงการ โดยทำการวิเคราะห์ประวัติความเป็นมาของการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก สภาพแวดล้อมภายใน และวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไป

2) การวิเคราะห์ทางเทคนิค โดยทำการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ลักษณะพื้นที่ตั้งของโครงการ การกำหนดขนาดห้องพักที่เหมาะสม จำนวนห้องพัก การกำหนดลักษณะโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

3) การวิเคราะห์ทางด้านตลาด โดยทำการวิเคราะห์สภาพทั่วไป วิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรคของโครงการ การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน การวิเคราะห์กลยุทธ์ส่วนผสมการตลาด การสร้างกลยุทธ์ การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ

4) การวิเคราะห์ทางด้านสถาบัน โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ โดยทำการวิเคราะห์การบริหารทรัพยากรมนุษย์ กฎระเบียบในการเช่าห้องพัก

5) การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ โดยทำการวิเคราะห์เงินทุนของสหกรณ์ แหล่งที่มาของเงินลงทุน กระแสเงินสดรับ ต้นทุนเงินทุน ต้นทุนคงที่ หรือค่าใช้จ่ายในการลงทุน ต้นทุนแปรผันหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน นโยบายการลงทุน และวิเคราะห์สภาวะการแข่งขัน

1.2.2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ได้ทำการวิเคราะห์ ดังนี้

1) การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยทำการหาผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการกับเงินลงทุนเริ่มแรก ณ อัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรือต้นทุนของเงินทุนของโครงการ

2) การคำนวณหาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน โดยทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน กับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนและค่าใช้จ่าย

3) การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ โดยทำการหาอัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก

4) การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ โดยทำการวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุน โดยการคำนวณหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการที่ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกพอดี

5) การคำนวณหาจุดคุ้มทุนของโครงการ โดยทำการวิเคราะห์หาจุดคุ้มทุน เวลาการดำเนินงานที่ทำให้ผลตอบแทนสุทธิจากโครงการมีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุนพอดี

1.3 ผลการวิจัย

1.3.1 สภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด

สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่เลขที่ 44/3 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน – ลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เป็นสหกรณ์ขนาดใหญ่ นายทะเบียนสหกรณ์ได้รับจดทะเบียนเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2517 มีชื่อว่า สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด มีสมาชิกแรกตั้ง 274 มีค่าหุ้นจำนวน 345,000 บาท มีเงินสำรอง 373,782.33 บาท มีทุนดำเนินงาน 4,449,988.46 บาท เป็น สหกรณ์อเนกประสงค์ การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ แยกออกเป็น 5 ธุรกิจ คือ ธุรกิจสินเชื่อ , ธุรกิจจัดหาสินค้ามาจำหน่าย , ธุรกิจรับฝากเงิน , ธุรกิจรวบรวมผลผลิต และธุรกิจแปรรูปผลผลิต ข้อมูลผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2552 มีสมาชิกทั้งสิ้น 2,109 คน มีทุนดำเนินงาน 391,779,152.85 ล้านบาท ทุนดำเนินงานส่วนใหญ่มาจากแหล่งเงินทุนภายใน ซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมและอื่น ๆ 318,481,716.17 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 73,297,436.68 ล้านบาท มาจาก แหล่งเงินทุนภายนอก ซึ่งประกอบด้วยทุนของสหกรณ์ เงินรับฝากและอื่น ๆ สหกรณ์การเกษตร ลำลูกกา จำกัด มีความสามารถในการบริหารจัดการมีมูลค่าธุรกิจทั้งสิ้น 355,081,381.49 ล้านบาท ประกอบด้วย ธุรกิจสินเชื่อ 18,755,600.18 ล้านบาท ธุรกิจรวบรวมผลผลิตและจัดหาสินค้ามาจำหน่าย 224,940,383.03 ล้านบาท ธุรกิจรวบรวมผลผลิต 55,396,672.62 บาท ธุรกิจแปรรูป ผลผลิตการเกษตร 55,988,725.66 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 3,352,007.20 ล้านบาท

1.3.2 การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของ สหกรณ์

1) การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

(1) การวิเคราะห์โครงการลงทุน

ก. โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ จากการศึกษาวิเคราะห์สภาพทั่วไป พบว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน – ลำลูกกา เลขที่ 44/3 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน – ลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ตัวอาคารมีขนาดความกว้าง 15 เมตร และมีความยาว 25 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคารละ 2,096 ตารางเมตร บนที่ดินขนาดประมาณ 3 ไร่ ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า แบ่งเป็นห้องเช่าขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 7 เมตร ห้องพัก 2 อาคาร รวมทั้งหมด 128 ห้อง ประกอบด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ พัดลมติดผนัง เฟอร์นิเจอร์ และโทรศัพท์ ที่จอดรถยนต์ มีระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ระบบคีย์การ์ด

และพนักงานรักษาความปลอดภัย บริเวณด้านหน้าอาคารมีลานคอนกรีตเสริมเหล็ก ค่าเช่าห้องพัก ห้องพัสดุ ราคาเดือนละ 2,000 บาท ห้องพักร่วมเครื่องปรับอากาศ ราคาเดือนละ 3,000 บาท ห้องสำนักงานและร้านค้าราคาเดือนละ 3,500 บาท สภาพทั่วไปของโครงการอาคารชุดให้เช่าของ สหกรณ์ ผลการวิจัยพบว่า สภาพแวดล้อมสะอาด บรรยากาศน่าอยู่ อุปกรณ์ภายในมีความพร้อม ห้องพักร่วมมีขนาดกว้างขวางมีห้องน้ำภายในห้อง มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ใกล้เคียงที่ทำงาน ตลาดใหญ่ใกล้ลูกกา ใกล้สถานศึกษา การเดินทางสะดวก มีความปลอดภัยทั้งการเดินทางและภายใน บริเวณที่พัก มีความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของที่ชำรุด มีระบบการบริหารจัดการที่ดี ด้านบริการมีบุคลากรที่มีความเอาใจใส่ และการมีอัธยาศัยที่ดีของผู้ดูแลอาคารชุดให้เช่า

ข. การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค โครงการอาคารชุดให้เช่า ของสหกรณ์จากการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค พบว่า สถานที่ตั้งของโครงการอาคารชุดให้เช่า ของสหกรณ์มีความเหมาะสมกับการลงทุนเป็นอย่างมาก เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งชุมชน แหล่งของงานทำ และใกล้สถานศึกษา การคมนาคมสะดวกสามารถเข้าถึงโครงการได้อย่างรวดเร็ว มีระบบ สาธารณูปโภคครบครัน สามารถตอบสนองความพึงพอใจแก่ผู้ใช้บริการได้ดี

ค. การวิเคราะห์ทางด้านตลาด โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ จากการวิเคราะห์ทางด้านตลาด พบว่า

1) สภาพโดยรวม จากการวิเคราะห์สภาพโดยรวมของที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดให้เช่า ยังเป็นที่ต้องการของผู้ใช้บริการในเขตตำบลบึงคำพร้อย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี อีกมาก

2) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย จากการวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ คือ ผู้ที่ทำงานในหน่วยงานราชการ เอกชน บริษัท ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าต่าง ๆ ที่อยู่ในบริเวณโดยรอบใกล้เคียงกับโครงการ

3) การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค ของโครงการ จากการวิเคราะห์ พบว่า การลงทุนโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีความเหมาะสมกับการ ลงทุนเป็นอย่างมาก และสามารถขยายการลงทุนเพื่อตอบสนองความต้องการแก่ผู้ใช้บริการได้อีก

4) การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน จากการวิเคราะห์ พบว่า ในปี พ.ศ.2550 โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์เปิดให้บริการ สภาพการแข่งขันยังไม่สูงมากนัก แต่ ในปัจจุบันสภาพการแข่งขันมีการแข่งขันสูงมาก

5) การวิเคราะห์กลยุทธ์ส่วนผสมการตลาด จากการวิเคราะห์ พบว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ใช้กลยุทธ์ส่วนผสมการตลาดทางด้านผลิตภัณฑ์

ด้านราคา ด้านสถานที่ ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านกระบวนการบริการ ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

6) การสร้างกลยุทธ์ จากการวิเคราะห์ พบว่า โครงการอาคารชุด ให้เช่าของสหกรณ์ใช้ความได้เปรียบในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ที่เป็นแหล่งชุมชน และใช้ความได้เปรียบในเรื่องความสะดวกด้านคมนาคม

7) การวิเคราะห์การประมาณการรายรับโครงการ จากการวิเคราะห์ พบว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จะมีรายรับจากค่าเช่าห้องพักถ้ามีผู้พักอาศัยเต็มทุกห้อง รวม 2 อาคาร จำนวน 128 ห้อง เป็นเงิน 330,000 บาท

ง. การวิเคราะห์ด้านสถาบัน โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

จากการวิเคราะห์ทางด้านสถาบัน พบว่า โครงสร้างการจัดองค์กร ประกอบด้วย ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าส่งเสริมอาชีพ พนักงานทำความสะอาด พนักงานรักษาความปลอดภัย โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จะดำเนินการ โดยสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด มอบหมายให้ ผู้ช่วยผู้จัดการของสหกรณ์ทำหน้าที่บริหารงานโครงการลงทุน หัวหน้าส่งเสริมอาชีพ ดูแลผู้ใช้บริการในทุกด้านและดูแลงานซ่อมแซมทั่วไปที่เสียหายเล็กน้อย ส่วนงานด้านเทคนิค จะใช้ช่างที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน และดำเนินการดูแลความเรียบร้อยภายในอาคารชุดให้เช่าใน ทุกเรื่อง เช่น การติดตามค่าเช่าห้องพัก การติดต่อเช่าห้องพัก เก็บค่าเช่าห้องพัก ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ค่าบริการตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ ค่าบริการเครื่องซักผ้า หยอดเหรียญ หรือค่าใช้จ่ายอื่น แล้วส่งให้พนักงานบัญชีของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ลงบัญชีรับ - จ่าย ทุกวัน ตลอดจนดูแลงานซ่อมแซมทั่วไป ตรวจสอบสภาพห้องพักและเอกสารในกรณี ผู้ใช้บริการย้ายออกจากห้องพัก มีพนักงานทำความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลความสะอาดทั่วไป ทั้งบริเวณภายในอาคาร และบริเวณโดยรอบอาคาร พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการ รวมทั้งการ ทำความสะอาดห้องพักในกรณีที่มีผู้ให้บริการการย้ายออก เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการ รองรับผู้ใช้บริการรายใหม่ และมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย บริเวณอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ ดูแลทรัพย์สินของผู้ใช้บริการและทรัพย์สินของโครงการ

(2) การวิเคราะห์การลงทุนโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

1) เงินทุนของสหกรณ์

จากการวิเคราะห์เงินทุนของสหกรณ์ พบว่า โครงการอาคารชุด ให้เช่าของสหกรณ์ ลงทุนก่อสร้างอาคารพักอาศัย ขนาด 5 ชั้น ห้องพัก จำนวน 64 ห้อง รวม 2 อาคาร ติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ส่วนค่าอุปกรณ์ต่างๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน ห้องพัก สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ได้ลงทุนซื้อและติดตั้งเอง โดยมีแหล่งที่มา

ของเงินลงทุนก่อสร้างอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์จากทุนเรือนหุ้นจากสมาชิกและเงินรับฝากจากสหกรณ์อื่น

2) ต้นทุนเงินทุน

จากการวิเคราะห์ต้นทุนเงินทุนโครงการชุดให้เช่าของสหกรณ์การลงทุน พบว่า ต้นทุนที่เกิดขึ้นเมื่อเริ่มโครงการครั้งแรก เป็นต้นทุนที่ลงทุนครั้งแรกครั้งเดียวหรือเรียกว่าต้นทุนคงที่ มีมูลค่า 33,706,024.50 บาท และต้นทุนค่าดำเนินงานทั้งหมดของโครงการมีมูลค่า 15,926,371.82 บาท ต้นทุนเงินทุนมีมูลค่าทั้งสิ้น 49,632,396.32 บาท

3) นโยบายการลงทุน

จากการวิเคราะห์นโยบายการลงทุนโครงการชุดให้เช่าของสหกรณ์พบว่า สหกรณ์ได้กำหนดนโยบายการลงทุนเป็นแผนปฏิบัติการ (Action Plan) ไว้ในแผนกลยุทธ์ของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2550 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2551 มีการวางแผนเพื่อดำเนินกิจกรรมเพื่อจัดทำโครงการ กำหนดกลุ่มเป้าหมาย จัดทำแผนพับเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ จัดหางบประมาณเพื่อการลงทุน จัดเตรียมเอกสาร หลังจากนั้นจึงดำเนินการตามโครงการ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการฝ่ายอำนวยการของสหกรณ์ และฝ่ายส่งเสริมอาชีพ ฝ่ายจัดการของสหกรณ์ดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของสหกรณ์ โดยเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนเมษายน 2550 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน

(3) การวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์

1) มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (NPV)

จากการวิเคราะห์ พบว่า มูลค่าของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 39,787,563.23 บาท มีค่าเป็นบวก แสดงว่าโครงการนี้มีผลประโยชน์ที่คุ้มค่ากับการลงทุนในภาวะปัจจุบัน และจากตัวเลขที่ได้นี้ จะเห็นได้ว่าค่าที่ได้้นั้นค่อนข้างสูง แสดงให้เห็นว่าโครงการนี้ให้ผลตอบแทนที่ค่อนข้างดี

2) อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) จากการวิเคราะห์

พบว่า อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 2.52 หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้รับจากโครงการเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน 2.52 เท่า แสดงว่าโครงการนี้มีผลประโยชน์คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ

3) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) จากการวิเคราะห์

พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าเท่ากับ 8 % หมายความว่า ในขณะที่อัตราคิดลดที่ใช้ในโครงการเท่ากับร้อยละ 8 นั้น แต่หากเราทำการวิเคราะห์ถึงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการแล้ว มีค่าเท่ากับ 16.5 % ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่เราใช้โครงการ แสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ เป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าแก่การลงทุน

4) *ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (PB)* จากการวิเคราะห์ พบว่า ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 8.7 ปี หมายความว่า ระยะเวลาที่ใช้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิเท่ากับศูนย์ หรือ ระยะเวลาที่โครงการนี้ได้รับผลตอบแทนกลับคืนมาคุ้มกับเงินที่ลงทุนไปนั้น คือ 8 ปี 7 เดือน หรือประมาณ 8 ปี ซึ่งถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนที่อยู่ในเกณฑ์ดี

5) *จุดคุ้มทุนของโครงการ (BP)* จากการวิเคราะห์ พบว่า จุดคุ้มทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 7.9 ปี หมายความว่า เงินลงทุนของโครงการใช้เงินลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 33,706,024.50 บาท โดยคาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานปีละ 4,253,135.25 บาท เป็นเวลา 20 ปี ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ จะได้ 7.9 ปี

2. อภิปรายผล

จากผลการวิจัยเกี่ยวกับวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ทำการอภิปรายผลตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

2.1 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี

จากผลการวิจัย ที่พบว่า สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ได้ก่อตั้งขึ้นมาเป็นเวลา 36 ปี เป็นสหกรณ์ขนาดใหญ่มากมีฐานะการเงินที่มั่นคง มีทุนของสหกรณ์เพิ่มขึ้นทุกปีอย่างต่อเนื่อง ดำเนินธุรกิจสินเชื่อ ธุรกิจจัดหาสินค้ามาจำหน่าย ธุรกิจรวบรวมผลผลิต ธุรกิจแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร สหกรณ์มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นทุกปี สหกรณ์มีการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายรูปแบบ ถึงแม้สหกรณ์จะดำเนินธุรกิจมีผลกำไร ธุรกิจที่ดำเนินงานอยู่ก็มีความเสี่ยงสูง และมีแนวโน้มผลตอบแทนที่ลดลงเรื่อย ๆ สหกรณ์จึงค้นหาธุรกิจที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนความมั่นคงให้แก่สมาชิกสหกรณ์ โดยได้ลงทุนในธุรกิจอาคารชุดให้เช่าเพื่อการพักอาศัย เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่ของสหกรณ์การเกษตร โดยมองจากการเปลี่ยนแปลงของชุมชน ประชากร และการดำรงชีพของสมาชิกสหกรณ์ในเขตตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี จากเดิมที่มีวิถีชีวิตเป็นสังคมเกษตรกรรม ประกอบอาชีพเป็นเกษตรกรดำรงชีวิตอยู่แบบเรียบง่าย เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อทำการเกษตร ปัจจุบันความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นระบบที่เกิดขึ้นในชุมชน ทำให้วิถีชีวิตของสมาชิกสหกรณ์เปลี่ยนแปลงไป จึงมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ด้วย

2.2 การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของ สหกรณ์

จากการวิเคราะห์ทางการเงิน การวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ด้านตลาด การวิเคราะห์ทางด้านสถาบัน และการวิเคราะห์ปัจจัยหรือสภาพการแข่งขันตามหลัก Five Force Model ของ Michael Porter เป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุน พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 39,787,563.23 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อ ต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 2.52 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 8 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เท่ากับ 8.7 ปี และจุดคุ้มทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 7.9 ปี จะเห็นได้ว่า ตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ เหมาะสมควรลงทุน เพราะ มีความคุ้มค่าในการลงทุน สอดคล้องกับผลงานวิจัยของ ฆนัทนันท์ ทวีวัฒน์ (2550) ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดบริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุทธิสาร มนกันต์ ณ สงขลา (2535:บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ธนรัตน์ พิริยชาญกุล (2541:บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จีรัฐดา ลาภจิตร (2552:บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษา ความเป็นไปได้ในการลงทุน โครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนท์) ให้เช่าบน ที่ดินราชพัสดุ : กรณีศึกษา ที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ที่มีผลการวิจัยว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวกและมี ค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ แสดง ให้เห็นว่า โครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี เป็น โครงการที่มีความน่าสนใจและสมควรลงทุน แต่อย่างไรก็ตามสหกรณ์ควรมีการพิจารณาเงื่อนไข ต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกระบวนการลงทุน ยกตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม ภายในและภายนอก และสภาพแวดล้อมทั่วไป อีกทั้งทางด้านเศรษฐกิจ หรืออัตราเงินเฟ้อ ซึ่งอาจจะ ส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการได้ ดังนั้น สหกรณ์ควรมีการพิจารณา เงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน เพื่อให้การตัดสินใจเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมที่สุด

2.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะการดำเนินงานของสหกรณ์

จากผลการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่า ของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ผู้วิจัยมีความเห็นว่า สหกรณ์มีข้อจำกัดใน เรื่องการลงทุนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ ปี 2542 มาตรา 62 และประกาศคณะกรรมการ พัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ 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 และได้ผลตอบแทนเป็นไปตามที่สหกรณ์มุ่งหวัง ดังนั้นจะเป็นการเพิ่มเติมศักยภาพการลงทุนให้แก่สหกรณ์ได้อีกทางหนึ่ง หากสหกรณ์จะเสนอเรื่องพิจารณาสิทธิประโยชน์ที่สหกรณ์ลงทุนให้แก่คณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ประเภทดังกล่าวข้างต้นได้

หากต้องการให้การลงทุนได้รับผลตอบแทนตามที่สหกรณ์ต้องการเพิ่มมากขึ้น ต้องทำการลดค่าใช้จ่ายด้านก่อสร้างลงเพื่อใช้เงินลงทุนน้อยลง หรืออาจทำการลงทุน โดยการเพิ่มจำนวนชั้นของอาคารเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะสามารถสร้างจำนวนห้องพักได้มากขึ้น ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างต่อห้องถูกลง และเป็นการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าแก่การลงทุนเนื่องจากที่ดินมีราคาสูงเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

3. ข้อเสนอแนะ

จากการที่ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี จัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมให้สมาชิกของสหกรณ์ดำเนินธุรกิจร่วมกัน ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และช่วยเหลือส่วนรวมโดยใช้หลักคุณธรรมและจริยธรรมอันดีงามตามพื้นฐานของมนุษย์ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้ประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวมให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเพื่อส่งเสริมให้สมาชิกออมทรัพย์ ให้สมาชิกได้กู้เงิน ให้สวัสดิการแก่สมาชิกและครอบครัว และส่งเสริมการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

จากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งสหกรณ์ดังกล่าว และจากผลการวิจัย จะเห็นได้ว่า การวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี โดยการวิเคราะห์ทางการเงิน การวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ด้านตลาด การวิเคราะห์ทางด้านสถาบัน และการวิเคราะห์ปัจจัยหรือสภาพการแข่งขันตามหลัก Five Force Model ของ Michael Porter เป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุน พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ส่งผลให้อาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์มีความเหมาะสมในการลงทุน สหกรณ์สามารถจะลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ แต่ควรเปรียบเทียบผลตอบแทนในการลงทุนในโครงการอื่นประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย ดังนั้น คณะกรรมการดำเนินการของสหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด ควรมีนโยบายในการก่อสร้างอาคารชุดให้เช่าของ

สหกรณ์ เพื่อเป็นการเป็นการนำเสนอบริการใหม่ที่สามารถสร้างผลกำไรในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน และสามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2. ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ลดลง ทำให้ระยะเวลาคืนทุนนานออกไป แต่โครงการลงทุนอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ยังคงมีความเหมาะสมในการลงทุน ดังนั้น สหกรณ์สามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ต้องมีวิธีในการบริหารต้นทุนหรือควบคุมต้นทุนให้ต่ำสุด เช่น มีนโยบายประหยัดพลังงาน เพราะจะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ลดลงไม่มาก

3. เมื่อผลตอบแทนของโครงการลดลง ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวก แต่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ซึ่งทำให้โครงการไม่น่าลงทุน แต่ถ้าสหกรณ์สนใจจะทำการลงทุน ต้องควบคุมอัตราการเข้าพักโดยต้องมีนโยบายทางด้านบริการประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจุดเด่นให้โครงการ รวมทั้งกลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักไว้ในอัตราที่เหมาะสมและเพื่อเพิ่มอัตราการเข้าพัก

4. โครงการควรมีการวิเคราะห์การลงทุนและตอบโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ให้ครอบคลุมในด้านอื่นๆ เช่น การวิเคราะห์ด้านสังคมเพื่อเป็นการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของสังคมที่อาจจะเกิดขึ้นแล้วส่งผลกระทบต่อโครงการลงทุนได้ หรือการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ เพื่อเป็นการวิเคราะห์ส่วนประกอบที่สำคัญในการประเมินความคุ้มค่าโครงการลงทุน และสามารถนำผลการวิเคราะห์มาเป็นเครื่องมือในการตัดสินใจในการลงทุนโครงการดังกล่าวได้

3.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

จากการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนของโครงการอาคารชุดให้เช่าของสหกรณ์ การเกษตรลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้ พบว่า สหกรณ์ยังขาดประสบการณ์ในการทำโครงการอาคารชุดให้เช่า แต่ได้รับคำแนะนำจาก รองศาสตราจารย์ ดร.ปัญญา หิรัญรัมย์ และอาศัยประสบการณ์เดิมในการบริหารการดำเนินงานของสหกรณ์มาคิดและทำโดยอาศัยทำเลที่เป็นโอกาสในการลงทุน และการมีที่ดินที่เป็นของตนเอง ตลอดจนมีความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนเพื่อก่อสร้างอาคารชุดให้เช่า หากสหกรณ์มีความต้องการทำโครงการอาคารชุดให้เช่าในอนาคต ผู้วิจัยมีความเห็นว่า สหกรณ์ควรมีการวางแผนโครงการก่อนดำเนินการจัดทำโครงการ ควรทำการวิจัยโดยคำนึงถึงด้านต่าง ๆ ดังนี้

3.2.1 ควรทำการวิจัยเกี่ยวกับ นโยบายการลงทุนของสหกรณ์ เพื่อให้ได้ ผลตอบแทนต่อการลงทุนที่มีความมั่นคงและผลตอบแทนที่ดีที่สุด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับ อัตราผลตอบแทนต่าง ๆ เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารพาณิชย์สำหรับช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ผู้บริหารของสหกรณ์ควรมีความรู้ความเข้าใจในลักษณะทางกายภาพของเครื่องมือทางการเงิน แต่ละชนิด แต่ละประเภท ในการนำเงินไปลงทุนให้ได้รับประโยชน์สูงสุด ในขณะที่เดียวกันก็จะมี ความเหมาะสมมากที่สุด ทั้งนี้ เพื่อให้เงินทุนของสหกรณ์ที่มีอยู่ได้นำไปใช้อย่างมีประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดประโยชน์มากที่สุด เพื่อนำมาซึ่งผลประโยชน์ของสมาชิก การพิจารณาเลือก การลงทุนควรสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุน สถานการณ์การเงินของสหกรณ์ ผลตอบแทน ที่เหมาะสมและมีระดับความเสี่ยงต่ำด้วย ผู้บริหารต้องศึกษาข้อมูลต่าง ๆ โดยละเอียดรอบคอบ ก่อนการพิจารณาตัดสินใจและลงทุนตามกรอบของกฎหมายที่กำหนดไว้เท่านั้น คือ พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 และประกาศของคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ (กพช.) นอกจากนี้ยังต้องลงทุนให้เป็นไปตามข้อบังคับ ระเบียบ และมติของที่ประชุมคณะกรรมการ ดำเนินการ และต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือต้องได้รับความเห็นชอบจาก นายทะเบียนสหกรณ์ หรือคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติก่อนด้วย

3.2.2 ควรมีการศึกษาผลิตภัณฑ์ทางการเงิน และเครื่องมือทางการเงินต่าง ๆ

ในการนำเงินของสหกรณ์ไปลงทุนเกี่ยวกับการเงินการลงทุน และกรอบการลงทุนภายใต้กฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อนำไปประยุกต์ใช้ในการจะนำเงินของสหกรณ์ไปลงทุน ให้บรรลุวัตถุประสงค์ การลงทุนของสหกรณ์ เพื่อให้เกิดความเสี่ยงที่น้อยที่สุดและได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม

3.2.3 ควรจะมีการศึกษาทิศทางการลงทุนของสหกรณ์ ที่อาจจะมีการปรับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลาหนึ่ง โดยสามารถนำผลการศึกษามากำหนดนโยบายการลงทุนของสหกรณ์ให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจที่จะเปลี่ยนแปลงได้

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- กรมส่งเสริมสหกรณ์ (2550) *การสหกรณ์ในประเทศไทย* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ สำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยีการสหกรณ์
- _____ . (2551) *การสหกรณ์ในประเทศไทย* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ สำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยีการสหกรณ์
- _____ . (2552) *การสหกรณ์ในประเทศไทย* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ สำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยีการสหกรณ์
- ฉันทน์นันท์ ทวีวัฒน์ (2550) “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด บริเวณสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต” วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- จิราภรณ์ ขาวงษ์ (2551) *การวิเคราะห์การลงทุน* ออนไลน์
- ชนงกรณ์ กุณฑลบุตร (2550) *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน* พิมพ์ครั้งที่ 1
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิลป์ (2540) “เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ” กรุงเทพมหานคร ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- _____ . (2544) “เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ” กรุงเทพมหานคร ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ธนิดา จิตรน้อมรัตน์ (2536) *การบริหารการเงิน* กรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ประสิทธิ์ ดงยิ่งศิริ (2540) *การวิเคราะห์และประเมินโครงการ* โครงการส่งเสริมเอกสารวิชาการ กรุงเทพมหานคร สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- เพชร ชุมทรัพย์ (2549) *หลักการลงทุน* กรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) “การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนครราชสีมา” การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536) “การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนท์และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว ซอย 71” วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- _____ . (2536) “การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71” กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

- สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด (2550) รายงานผลการตรวจสอบบัญชีสหกรณ์การเกษตร
ลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี สำหรับปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2550
- สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด (2551) รายงานผลการตรวจสอบบัญชีสหกรณ์การเกษตร
ลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี สำหรับปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2551
- สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด (2552) รายงานผลการตรวจสอบบัญชีสหกรณ์การเกษตร
ลำลูกกา จำกัด จังหวัดปทุมธานี สำหรับปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2552
- สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด (2550) แผนกลยุทธ์ สหกรณ์การเกษตรลำลูกกา จำกัด
ส่วนวิทขบริการ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) วิเคราะห์การเพิ่มขึ้นของห้องชุด
ในรอบ 10 ปี (2539-2548) วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 12 (45): 38-40
- สำนักงานสหกรณ์จังหวัดปทุมธานี (2552) สหกรณ์การเกษตร ค้นคืนวันที่ 29 ธันวาคม 2552
http://www.cpd_pathumthanee.go.th
- สาริศา ภิญโญ (2546) “การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษา โครงการ
อพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยประตูแดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง
จังหวัดปทุมธานี” กรุงเทพมหานคร รายงานการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองปริญญาโท
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- _____ . (2551) วิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินใหม่ ปี 2551 ชีทศท่าเลทอง วันที่ 31 มกราคม
2551 กรมธนารักษ์ และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
งบดุลและงบกำไรขาดทุน

สหกรณ์การเกษตรลำภูคา จำกัด
งบดุล
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550 , 2551 และ 2552

รายการ	ปี 2550 (บาท)	ปี 2551 (บาท)	ปี 2552 (บาท)
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	26,501,095.89	20,242,049.52	60,805,682.95
เงินฝากสหกรณ์อื่น	26,866,067.08	28,210,111.07	21,481,030.54
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	107,495,223.12	119,850,279.80	140,774,422.12
ลูกหนี้ระยะสั้น - สุทธิ	59,693,922.41	65,022,089.04	41,923,418.18
ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมรับ - สุทธิ	6,380,975.54	425,000.60	1,585,831.95
สินค้าคงเหลือ	23,740,008.56	17,796,938.98	15,214,064.53
ข้าวเปลือกขาดบัญชี	3,026,879.10	472,866.08	0.00
หัก ค่าเผื่อข้าวเปลือกขาดบัญชี	<u>3,026,879.10</u>	<u>472,866.08</u>	<u>0.00</u>
	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	<u>4,173,068.32</u>	<u>3,914,488.99</u>	<u>3,934,898.88</u>
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	<u>4,173,068.32</u>	<u>3,914,488.99</u>	<u>3,934,898.88</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	459,400.00	488,860.00	496,960.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	42,164,949.96	44,175,076.92	38,915,804.76
ลูกหนี้ระยะยาว	7,928,118.19	8,341,103.39	5,750,562.22
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	52,020,370.46	49,327,044.18	55,040,729.63
สิทธิการใช้ซอฟต์แวร์	67,504.11	38,038.36	18,538.36
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	<u>995,205.63</u>	<u>1,934,933.35</u>	<u>2,588,063.53</u>
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	<u>100,386,403.20</u>	<u>104,305,056.20</u>	<u>106,059,803.70</u>
รวมสินทรัพย์	355,236,764.07	359,766,014.12	391,779,152.85

รายการ	ปี 2550 (บาท)	ปี 2551 (บาท)	ปี 2552 (บาท)
สินทรัพย์			
หนี้สินและทุนของสหกรณ์			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	45,087,327.25	36,251,118.50	58,703,647.61
เจ้าหนี้การค้า	2,593,349.89	3,048,647.94	1,735,195.37
ส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	945,500.00	850,000.00	850,000.00
เงินรับฝาก	225,708,517.13	232,301,740.35	236,686,154.68
ค่าบำรุงสันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศไทยค้างจ่าย	0.00	10,000.00	10,000.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	<u>3,920,643.51</u>	<u>3,781,975.66</u>	<u>2,664,121.82</u>
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	<u>278,255,337.78</u>	<u>276,243,482.45</u>	<u>300,649,119.48</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,650,500.00	6,896,000.00	6,046,000.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน	<u>9,131,947.80</u>	<u>10,411,511.02</u>	<u>11,786,596.69</u>
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	<u>16,782,447.80</u>	<u>17,307,511.02</u>	<u>17,832,596.69</u>
รวมหนี้สิน	<u>295,037,785.58</u>	<u>293,550,993.47</u>	<u>318,481,716.17</u>
ทุนของสหกรณ์			
ทุนเรือนหุ้น (มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท)			
หุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	42,213,890.00	47,268,875.00	52,779,430.00
ทุนสำรอง	12,549,771.77	12,923,336.66	13,724,074.65
ทุนสะสมตามข้อบังคับ ระเบียบและอื่น ๆ	2,407,778.83	2,991,357.83	3,387,364.83
กำไรจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น	33,000.00	54,560.00	54,560.00
กำไรสุทธิประจำปี	<u>2,994,537.89</u>	<u>2,976,891.24</u>	<u>3,352,007.20</u>
รวมทุนของสหกรณ์	<u>60,198,978.49</u>	<u>66,215,020.73</u>	<u>73,297,436.68</u>
รวมหนี้สินและทุนของสหกรณ์	<u>355,236,764.07</u>	<u>359,766,014.12</u>	<u>391,779,152.85</u>

ที่มา : รายงานกิจการ งบดุล งบกำไรขาดทุนประจำปี 2550 - 2552

การเกษตรล่าถุกกา จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2550, 2551, 2552

รายการ	ปี 2550		ปี 2551		ปี 2552	
	(บาท)	%	(บาท)	%	(บาท)	%
ขาย/บริการ	321,779,267.60	100	332,345,856.60	100	355,081,381.49	100
หัก ต้นทุนขาย/บริการ(งบต้นทุนขาย/บริการ)	290,553,709.35	87.43	283,327,230.46	85.25	320,066,023.71	90.14
กำไรขั้นต้น	31,225,558.25	9.40	49,018,626.46	14.75	35,015,357.78	9.86
หัก กำไรจากการขายผ่อนชำระปีปัจจุบันที่ยังไม่ได้รับเงิน	110,232.52	0.03	101,681.82	0.03	245,454.01	0.07
บวก กำไรจากการขายผ่อนชำระปีปัจจุบันที่ยังไม่ได้รับเงิน	56,417.17	0.02	54,030.61	0.02	102,322.85	0.03
กำไรขั้นต้น	31,171,742.90	9.38	48,970,975.25	14.74	34,872,226.62	9.82
บวก รายได้เฉพาะธุรกิจ	3,888,583.40	1.17	3,376,578.89	1.02	3,565,349.68	1.00
	35,060,326.30	10.55	52,347,554.14	15.76	38,437,576.30	10.83
หัก ค่าใช้จ่ายเฉพาะธุรกิจ	15,756,228.40	4.74	33,559,184.57	10.10	19,699,424.75	5.55
กำไร (ขาดทุน)เฉพาะธุรกิจ	19,304,097.90	5.81	18,788,369.57	5.66	18,738,151.55	5.13
บวก รายได้อื่น	1,324,061.23	0.40	2,507,471.39	0.75	4,125,111.01	1.16
รวม	20,628,159.13	6.21	21,295,840.96	6.41	22,863,262.56	6.44
หัก ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	17,633,621.24	5.31	18,318,949.72	5.51	19,511,255.36	5.49
กำไรสุทธิ	2,994,537.89	0.90	2,976,891.24	0.90	3,352,007.20	0.94

ที่มา : รายงานกิจการ งบดุล งบกำไรขาดทุนประจำปี 2550 - 2552

ภาคผนวก ข
เกณฑ์การจัดขนาดของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร

เกณฑ์การจัดขนาดของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร

ตัวแปรในการวิเคราะห์ขนาดสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร						คะแนนรวม 3 ตัวแปร ชี้วัดขนาดสหกรณ์และ กลุ่มเกษตรกร	
ทุนดำเนินงาน		รายได้ธุรกิจหลัก		สมาชิก			
ช่วงข้อมูล (หน่วย : บาท)	คะแนน (1)	ช่วงข้อมูล (หน่วย : บาท)	คะแนน (2)	ช่วงข้อมูล (หน่วย : บาท)	คะแนน (3)	ช่วงคะแนน (1)+(2)+(3)	ขนาด สหกรณ์/ กลุ่ม
0	0	0	0	0	0		
> 0 – 6,000	1	>0 – 5,000	1	1 – 28	1		เล็ก
>6,000 – 30,000	2	>5,000 – 23,000	2	29 – 55	2	1 – 6	
>30,000 – 145,000	3	>23,000 – 107,000	3	56 – 108	3	7 – 12	กลาง
>145,000 – 706,000	4	>107,000 – 500,000	4	109 – 213	4	13 – 18	ใหญ่
>706,000 – 3,440,000	5	>500,000 – 2,324,000	5	214 – 420	5	19 - 24	ใหญ่มาก
>3,440,000-18,760,000	6	>2,324,000-10,807,000	6	421 – 828	6		
>18,760,000- 81,760,000	7	>10,807,000-50,262,000	7	829 – 1,633	7		
>81,760,000	8	>50,262,000	8	>1,633	8		

หมายเหตุ : การใช้เกณฑ์การจัดขนาดสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร

- ผู้ใช้พิจารณาว่าสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกรที่ต้องการวัดขนาดนั้น มีช่วงทุนดำเนินงานรายได้ ธุรกิจหลักและจำนวนสมาชิกอยู่ในช่วงใดแล้วทำการให้ระดับคะแนนในแต่ละรายการ

- หากคะแนนรวมทั้ง 3 รายการ แล้วพิจารณาว่าคะแนนรวมตกอยู่ในช่วงของสหกรณ์ขนาดใด ก็จะทราบขนาดของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกรนั้นๆ

ภาคผนวก ก

ประมาณการกระแสเงินสดที่ 1 – ปีที่ 20

ประมาณการกระแสเงินสดที่ 1 – ปีที่ 20

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
เงินลงทุนครั้งแรก								
อาคาร	31,421,749.00							
อุปกรณ์	1,675,000.00							
ระบบสาธารณูปโภค	<u>609,275.50</u>							
รวมเงินลงทุน	33,706,024.50							
รายได้จากการดำเนินงาน								
รายได้จากค่าเช่า		960,697.00	1,838,886.00	2,040,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00
รายได้อื่น		<u>86,695.00</u>	<u>186,463.00</u>	<u>186,463.00</u>	<u>186,463.00</u>	<u>186,463.00</u>	<u>186,463.00</u>	<u>186,463.00</u>
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1,047,392.00	2,025,349.00	2,226,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน								
เงินเดือนพนักงาน,ค่าล่วงเวลา		24,000.00	264,903.00	265,313.00	265,733.00	266,153.00	266,573.00	266,933.00
ค่าน้ำประปา,ค่าไฟฟ้า,ค่าโทรศัพท์		313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23
ค่าประกันอัคคีภัย		34,141.87	68,283.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74
ค่าซ่อมแซม		630,881.26	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน		<u>21,420.00</u>	<u>42,840.00</u>	<u>42,840.00</u>	<u>42,840.00</u>	<u>42,840.00</u>	<u>42,840.00</u>	<u>42,840.00</u>
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน		24,000.00	1,264,466.36	809,556.97	809,976.97	810,396.97	810,816.97	811,236.97

ประมาณการกระแสเงินสดที่ 1 – ปีที่ 20

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
กำไรก่อนภาษี		1,023,392.00	760,882.64	1,416,906.03	2,964,486.03	2,964,066.03	2,933,646.03	2,963,226.03
ภาษีโรงเรือน		21,420.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน		1,001,972.00	718,042.64	1,374,066.03	2,921,646.03	2,921,226.03	2,890,806.03	2,920,386.03
บวก ค่าเสื่อมราคา		1,085,565.05	1,557,253.90	2,027,942.75	2,027,942.75	2,027,942.75	1,697,087.65	1,571,087.65
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	33,706,024.50	2,087,537.05	2,275,296.54	3,402,008.78	4,949,588.78	4,949,167.78	4,587,893.68	4,491,473.68

ที่มา : จากการคำนวณ

ประมาณการกระแสเงินสดที่ 1 – ปีที่ 20

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
รายได้จากการดำเนินงาน							
รายได้จากค่าเช่า	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00
รายได้อื่น	186,463.00	186,463.00	186,463.00	186,463.00	186,463.00	186,463.00	186,463.00
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน							
เงินเดือนพนักงาน,ค่าล่วงเวลา	267,413.00	267,833.00	26,273.00	268,713.00	269,153.00	269,593.00	270,033.00
ค่าน้ำประปา,ค่าไฟฟ้า,ค่าโทรศัพท์	313,120.23	313,120.23	0.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23
ค่าประกันอัคคีภัย	68,283.74	68,283.74	3.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74
ค่าซ่อมแซม	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	811,656.97	812,076.97	812,516.97	812,956.97	813,396.97	813,836.97	814,276.97
กำไรก่อนภาษี	2,932,806.03	2,962,386.03	2,961,946.03	2,961,506.03	2,961,066.03	2,960,626.03	2,960,186.03
ภาษีโรงเรือน	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	2,889,966.03	2,919,546.03	2,919,106.03	2,918,666.03	2,918,226.03	2,917,786.03	2,917,346.03
บวก ค่าเสื่อมราคา	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	4,461,053.68	4,490,633.68	4,490,193.68	4,489,753.68	4,489,313.68	4,488,873.68	4,488,433.68

ที่มา : จากการคำนวณ

ประมาณการกระแสเงินสดที่ 1 – ปีที่ 20

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้จากการดำเนินงาน						
รายได้จากค่าเช่า	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00	3,588,000.00
รายได้อื่น	186,463.00	186,463.00	186,463.00	186,463.00	186,463.00	186,463.00
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00	3,774,463.00
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน						
เงินเดือนพนักงาน,ค่าล่วงเวลา	270,473.00	270,933.00	271,393.00	271,853.00	272,313.00	272,773.00
ค่าน้ำประปา,ค่าไฟฟ้า,ค่าโทรศัพท์	313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23	313,120.23
ค่าประกันอัคคีภัย	68,283.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74	68,283.74
ค่าซ่อมแซม	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
ค่าภาษีโรงเรือน	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	814,716.97	815,176.97	815,636.97	816,096.97	816,556.97	817,016.97
กำไรก่อนภาษี	2,959,746.03	2,959,286.03	2,958,826.03	2,958,366.03	2,957,906.03	2,957,446.03
ภาษีโรงเรือน	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00	42,840.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	2,916,906.03	2,916,446.03	2,915,986.03	2,915,526.03	2,915,066.03	2,914,606.03
บวก ค่าเสื่อมราคา	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65	1,571,087.65
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	4,487,993.68	4,487,533.68	4,487,073.68	4,486,613.68	4,486,153.68	4,485,693.68

ที่มา : จากการคำนวณ

ภาคผนวก ง
คู่แข่งชั้นทางตรงและทางอ้อม

คู่แข่งชั้นทางตรง

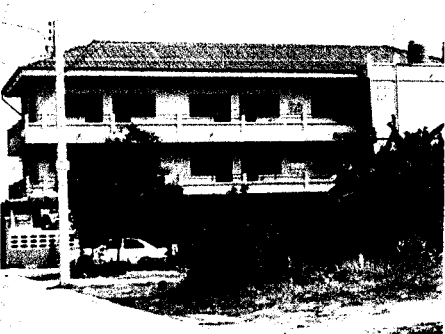
ภาพแสดงอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในรัศมี 2 กิโลเมตร



1. 99 แมนชั่น



2. สุธรรม อพาร์ทเมนต์



3.อพาร์ทเมนต์



4. นิชชาแมนชั่น



6. โจคชัยแมนชั่น

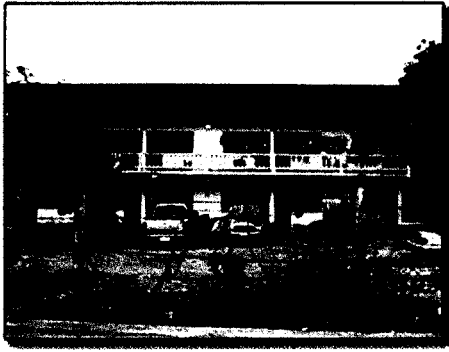


7.กอบบุญอพาร์ทเมนต์

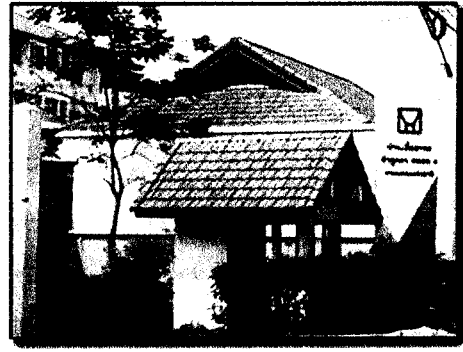
ที่มา : ภาพถ่ายโดย นางวาริน นนทรี วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2553

คู่แข่งชั้นทางอ้อม

ภาพแสดงคู่แข่งชั้นทางอ้อมที่อยู่ในรัศมี 2 กิโลเมตร



1. บ้านเช่า



2. บ้านเอื้ออาหารลำลูกกา



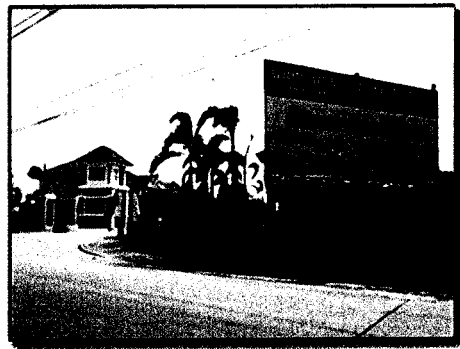
3. หมู่บ้านวราบดินทร



4. หมู่บ้านฟ้าปิยมรย์



4. หมู่บ้านไอศรา ไพรวาทพาร์ค



5. หมู่บ้านทรัพย์ธานี

ที่มา : ภาพถ่ายโดย นางวาริน นนทรี วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2553

ภาคผนวก จ

ตาราง A-1 มูลค่าปัจจุบันของเงิน

ตาราง A-1 มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท เมื่อสิ้นงวดที่ n ($PVIF_{i,n}$)

งวด	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	.9901	.9804	.9709	.9615	.9524	.9434	.9346	.9259	.9174	.9091
2	.9803	.9612	.9426	.9246	.9070	.8900	.8734	.8573	.8417	.8264
3	.9706	.9423	.9151	.8890	.8638	.8396	.8163	.7938	.7722	.7513
4	.9610	.9238	.8885	.8548	.8227	.7921	.7629	.7350	.7084	.6830
5	.9515	.9057	.8626	.8219	.7835	.7473	.7130	.6806	.6499	.6209
6	.9420	.8880	.8375	.7903	.7462	.7050	.6663	.6302	.5963	.5645
7	.9327	.8706	.8131	.7599	.7107	.6651	.6227	.5835	.5470	.5132
8	.9235	.8535	.7894	.7307	.6768	.6274	.5820	.5403	.5019	.4665
9	.9143	.8368	.7664	.7026	.6446	.5919	.5439	.5002	.4604	.4241
10	.9053	.8203	.7441	.6756	.6139	.5584	.5083	.4632	.4224	.3855
11	.8963	.8043	.7224	.6496	.5847	.5268	.4751	.4289	.3875	.3503
12	.8874	.7885	.7014	.6246	.5568	.4970	.4440	.3971	.3555	.3186
13	.8787	.7730	.6810	.6006	.5303	.4688	.4150	.3677	.3262	.2897
14	.8700	.7579	.6611	.5775	.5051	.4423	.3878	.3405	.2992	.2633
15	.8613	.7430	.6419	.5553	.4810	.4173	.3624	.3152	.2745	.2394
16	.8528	.7284	.6232	.5339	.4581	.3936	.3387	.2919	.2519	.2176
17	.8444	.7142	.6050	.5134	.4363	.3714	.3166	.2703	.2311	.1978
18	.8360	.7002	.5874	.4936	.4155	.3503	.3295	.2502	.2120	.1799
19	.8277	.6864	.5703	.4746	.395	.3305	.2765	.2317	.1945	.1635
20	.8195	.6730	.5537	.4564	.376	.3118	.2584	.2145	.1784	.1486

ที่มา : การจัดการสินทรัพย์ธุรกิจ : 2553

ภาคผนวก ฉ

ประกาศคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ

ประกาศคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ
เรื่อง ข้อกำหนดการฝากหรือลงทุนอย่างอื่นของสหกรณ์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 62(7) แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 และมติคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ 1/2543 วันที่ 24 มกราคม 2543 เห็นควรปรับปรุงคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ เรื่อง ข้อกำหนดการฝากหรือลงทุนอย่างอื่นของสหกรณ์ ประกาศ ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2544 ดังนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้เรียกว่า “ประกาศคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ เรื่อง ข้อกำหนดการฝากหรือลงทุนอย่างอื่นของสหกรณ์”

ข้อ 2 ประกาศฉบับนี้ให้บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2543

ข้อ 3 ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ เรื่อง ข้อกำหนดการฝากหรือลงทุนอย่างอื่นของสหกรณ์ ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2542

ข้อ 4 ในข้อกำหนดนี้

สหกรณ์ หมายความว่า สหกรณ์ทุกประเภทและชุมนุมสหกรณ์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์
ธนาคาร หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์และธนาคาร ที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นซึ่งประกอบกิจการภายในราชอาณาจักร
ตราสารแสดงสิทธิในหนี้ หมายความว่า พันธบัตร ตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน หุ้นกู้ รวมทั้งตราสารอื่น ๆ ที่มีลักษณะอย่างเดียวกัน

ข้อ 5 หลักทรัพย์ที่สหกรณ์จะนำไปฝากหรือลงทุนได้ดังนี้

1. บัตรเงินฝากที่ธนาคารเป็นผู้ออก
2. ตั๋วแลกเงินที่ธนาคารเป็นผู้รับรอง สลากหลังหรือรับอาวัลหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ ธนาคารเป็นผู้
สลักหลังหรือรับอาวัล โดยไม่มีข้อจำกัดรับความผิด
3. ตราแสดงสิทธิในหนี้ที่ธนาคารเป็นผู้ออก
4. ตั๋วสัญญาที่ใช้ออกโดยบริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและ
พัฒนาระบบสถาบันการเงินประกันการชำระคืนต้นเงินและดอกเบี้ย
5. ตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเป็นผู้ออก
6. ฝากหรือลงทุนอื่นใด นอกจากที่กำหนดไว้ตาม (1) ถึง (5) โดยได้รับความเห็นชอบจาก
คณะกรรมการ พัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติก่อน

ข้อ 6 การนำเงินไปฝากหรือลงทุนในหลักทรัพย์ตามข้อ 5 (6) รวมกันต้องไม่เกินทุนสำรองของสหกรณ์
และต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ของสหกรณ์ก่อนจึงจะดำเนินการได้

ประกาศ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2543

(นายปองพล อดิเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นางวาริน นนทรี
วัน เดือน ปีเกิด	11 เมษายน 2514
สถานที่เกิด	อำเภอขามเฒ่าลี้บุรี จังหวัดกำแพงเพชร
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์สหกรณ์) คณะวิทยาการจัดการ สถาบันราชภัฏเพชรบุรีวิทยาเขตกำแพงเพชร ในพระบรมราชูปถัมภ์ พ.ศ. 2542
สถานที่ทำงาน	สำนักงานสหกรณ์จังหวัดปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ตำแหน่ง	นักจัดการงานทั่วไปปฏิบัติการ