

อัตราส่วนกู้ยืมที่เหมาะสมในการลงทุนประเภทรีสอร์ท ตำบลสถาน  
จังหวัดเชียงราย



การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2557

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษาและคณบดีวิศวกรรมศาสตร์ได้พิจารณาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง เรื่อง “อัตราส่วนกู้ยืมที่เหมาะสมในการลงทุนประเภทรีเสอร์ชิตำบลสถาน จังหวัด เชียงราย” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้างของมหาวิทยาลัยพะเยา

(ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

(เทอดศักดิ์ โกศัยกานนท์)

คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์

พฤษภาคม 2557



## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจาก ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ และรองศาสตราจารย์ กิตติพงษ์ วุฒิจำนงค์ อาจารย์ที่ปรึกษาและ คณะกรรมการทุกท่านที่ได้ให้คำแนะนำ ปรึกษา ตลอดจนตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างยิ่ง จนการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองสำเร็จสมบูรณ์ได้ ผู้ศึกษา ค้นคว้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา สมาชิกทุกคนในครอบครัว เพื่อน ๆ ตลอดจนบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่ได้เอื้อนามไว้ ณ ที่นี้ ที่ได้ให้ความช่วยเหลือคอยเป็นกำลังใจ และคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้วิจัยทำการศึกษาจนทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีมา ณ โอกาสนี้ คุณค่าและประโยชน์อันเกิดจากการศึกษาค้นคว้าฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอ มอบอุทิศแด่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

ชูศักดิ์ ชมเชย



**ชื่อเรื่อง** อัตราส่วนกู้ยืมที่เหมาะสมในการลงทุนประเภทรีสอร์ท ตำบลสถาน  
จังหวัดเชียงราย

**ผู้ศึกษาค้นคว้า** ชูศักดิ์ ชมเชย

**ที่ปรึกษา** ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ

**ประเภทสารนิพนธ์** การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง วศ.ม. สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง,  
มหาวิทยาลัยพะเยา, 2556

### คำสำคัญ

#### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาสัดส่วนการกู้เงินลงทุนร้อยละต่าง ๆ เช่น 40, 50, 60, 70, 80 และทำการก่อสร้างห้องพักประเภทรีสอร์ทขนาด 20ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 45 ห้อง ราคาต่อก่อสร้าง (รวมตกแต่ง) 15,000 บาท/ตารางเมตร ต้นทุนต่อก่อสร้าง 300,000 บาท/ห้อง สำหรับรายได้ที่คาดหวังที่ราคา 550 บาท/ห้อง อัตราการเข้าพักในช่วงฤดูท่องเที่ยวอยู่ที่ร้อยละ 60 นอกฤดูท่องเที่ยวร้อยละ 40จากการวิเคราะห์โครงการ โครงการที่มีสัดส่วนการกู้เงินลงทุนน้อย 40% จะให้มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิที่เป็นบวกเท่ากับ 920,025 ถึงแม้โครงการมีสัดส่วนการกู้เงินลงทุนมากร้อยละ 80 มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิก็ให้ผลที่ดีคือเป็นลบน้อย แสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะลงทุนอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) โครงการที่มีสัดส่วนการกู้เงินลงทุนน้อยร้อยละ 40% จะให้อัตราผลตอบแทนการลงทุน 12.96 และจะลดลงเรื่อยเมื่อสัดส่วนการกู้เงินลงทุนมากขึ้นถึงร้อยละ 80% อัตราผลตอบแทนการลงทุนจะอยู่ที่ 11.54 ซึ่งให้ผลตอบแทนใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการแสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะลงทุน

**Title** APPROPRIATE LOAN PROPORTION FOR RESORT INVESTMENT IN  
TUMBON SATAN, CHIANGRAI PROVINCE

**Author** NameSurname

**Advisor** Dr. Teerapot Supaviriyakit

**Academic Paper** Independent Study M. Eng in Construction Administration,  
University of Phayao, 2013

**Keywords** Keyword

### ABSTRACT

This research aims to recover the resort investment proportion, percentage, such as 40, 50, 60, 70, 80. And the construction of a room measuring 20 square meters, a total construction cost of 45 rooms (including furnishings) 15,000 baht/sqm. Construction cost 300,000 Baht / room for revenues, the expected price of 550 Baht / room. Occupancy rate during peak season at 60 percent. Low season 40 percent. Analysis of Projects with the total investment 40% loan. To provide a positive net present value projects was 920,025. Although the project is to recover the investment ratio to 80 percent. Thenet present value is negative, the effect is less. Show that this project has the possibility to invest. Benefit cost ratio (BCR) rate return on investment (IRR). Projects with the total investment 40% loan, investment will yields 12.96. And is gradually reduced when the ratio of borrowing to invest up to 80% percent rate of return on investment is 11.54 which yields close to the rate of return on investment. Show that this project has the possibility to invest.

# สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
ขอบเขตของการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย.....	4
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
ความหมายที่พัทกรีสอร์ท.....	5
แนวคิดเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study).....	6
แนวคิดด้านการตลาด (Market Analysis).....	6
แนวคิดด้านเทคนิค (Technical Analysis).....	7
แนวคิดด้านการจัดการ (Management Analysis).....	7
แนวคิดด้านการเงิน (Financial Analysis).....	8
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	13
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	13
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	13
4 ผลการวิจัย.....	22
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด.....	23
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค.....	24
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการบริหาร.....	24
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน.....	25

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 บทสรุป .....	31
สรุปผลการวิจัย .....	31
ข้อเสนอแนะ .....	31
บรรณานุกรม .....	32
ภาคผนวก .....	34
ภาคผนวก ก แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปีของทั้ง 12 กรณี .....	35
ภาคผนวก ข แสดงโฉนดที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท .....	47
ภาคผนวก ก แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท .....	48
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า .....	49

## สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	แสดงจำนวนที่หักปี 2554 ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย.....	8
2	แสดงประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง .....	21
3	แสดงอัตราค่าเช่าและจำนวนผู้เช่าพักโครงการรีสอร์ท .....	26
4	แสดงรายได้จากการเข้าพักอาศัย บนสมมติฐานแบบที่ 1 อัตราการกู้เงิน 40%....	27
5	แสดงตารางรายละเอียดต้นทุนรายรับจากโครงการรีสอร์ทและผลตอบแทน.....	27
6	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 1 สัดส่วนการกู้ เงิน 40% อัตราค่าเช่า 590 บาท ผู้เข้าพัก 60%/40% .....	29
7	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 1 .....	35
8	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 2.....	36
9	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 3.....	37
10	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 4.....	38
11	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 5.....	39
12	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 6.....	40
13	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 7.....	41
14	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 8.....	42
15	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 9.....	43
16	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 10 .....	44
17	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 11.....	45
18	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 12 .....	46



## สารบัญภาพ

ตาราง		หน้า
1	แสดงกราฟแผนภูมิจำนวนนักท่องเที่ยว.....	1
2	แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4.....	2
3	แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างโครงการรีสอร์ต.....	3
4	แสดงสถิติข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงราย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2555 (ถึงเดือน กันยายน).....	7
5	แสดงแผนผังบริเวณที่ตั้งโครงการที่พัก.....	16
6	แสดงแผนผังบริเวณโครงการที่พัก.....	17
7	แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ.....	17
8	แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ.....	18
9	แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ.....	18
10	แสดงแบบรูปบ้านพักเดี่ยว.....	19
11	แสดงแบบรูปแปลนพื้นบ้านพักแฝด.....	19
12	แสดงแบบรูปด้านบ้านพักแฝด.....	20
13	แสดงแผนที่โครงการที่พักและสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4.....	22
14	แสดงโฉนดที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ต.....	47
15	แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ต.....	48

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย ในปี 2548 แม้ว่าจะมีการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง แต่ในช่วงปี 2549-2555 พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทั้งคนไทย และต่างประเทศ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยและรายได้เพิ่มขึ้น (กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา) โดยในทุก ๆ ปีจะมีปริมาณนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ดังภาพที่ 1 แสดงกราฟแผนภูมิจำนวนนักท่องเที่ยว



ภาพ 1 แสดงกราฟแผนภูมิจำนวนนักท่องเที่ยว

จังหวัดเชียงรายถือเป็นเมืองชายแดนที่สำคัญเป็นประตูการค้า การลงทุนตลอดจนเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของภาคและประเทศ โดยมีด่านศุลกากร ถึง 3 ด่านด้วยกัน คือ ด่านศุลกากรแม่สาย ด่านศุลกากรเชียงแสน และด่านศุลกากรเชียงของ โดยมีมูลค่าการค้าชายแดนในปี 2554 29,772 ล้านบาท ซึ่งสูงขึ้นทุกปี ยังมีความได้เปรียบด้านที่ตั้งอยู่ในแนวเชื่อมโยงหลักกับประเทศเพื่อนบ้าน ในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง ทั้งพม่า ลาว โดยเฉพาะการเชื่อมโยงกับจีนตอนใต้และตอนกลาง โดยรัฐบาลมีโครงการพัฒนาเศรษฐกิจชายแดนในด้านความร่วมมือระหว่างประเทศและยุทธศาสตร์การค้าชายแดน ได้แก่ โครงการสี่เหลี่ยม

เศรษฐกิจ ในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง ความตกลงการค้าเสรีอาเซียน-จีน และ ไทย-จีน ความร่วมมือใน การมุ่งสู่การเปิด AEC รวมถึงการผลักดันให้มีการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ ชายแดนแม่สาย เชียงแสน และเชียงของ ให้เป็นฐานเศรษฐกิจและประตูการค้าที่สำคัญ เพื่อสนับสนุนการค้า การลงทุน อุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว รวมถึงการปรับระบบ โลจิสติกส์ เพื่อสนับสนุน การเชื่อมโยงระบบคมนาคม ได้แก่ โครงการก่อสร้างท่าเรือเชียงแสน 2 โครงการก่อสร้างทางรถไฟสายเด่นชัย-เชียงราย-เชียงของ และโครงการสร้างสะพาน มิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย) จะทำให้จังหวัดเชียงรายเป็นจังหวัดที่มีการ พัฒนาอย่างต่อเนื่อง



ภาพ 2 แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4

และจากการสร้างสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย) ทำให้อำเภอเชียงของเป็นอำเภอที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เริ่มให้ความสนใจเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น สิ่งก่อสร้างที่พักอาศัยเริ่มมีเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะบริเวณบ้านหัวเวียง จะมีที่พักเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก โดยนักท่องเที่ยวที่มายังอำเภอเชียงของ สามารถข้ามไปยังเมืองห้วยทรายได้ที่ท่าเรือบ้านหัวเวียง สามารถทำหนังสือเดินทางชั่วคราวเพื่อข้ามไปท่องเที่ยวได้และสามารถใช้พาสปอร์ตข้ามได้เช่นกัน นักท่องเที่ยวสามารถนั่งเรือจากท่าเรือบ้านหัวเวียงลงน้ำโขงไปยังเมืองหลวงพระบางได้ ทุก ๆ เย็นวันเสาร์จะมีการจัดงานถนนคนเดินที่ชาวบ้านในพื้นที่จะนำพืชผล ผลิตภัณฑ์ที่ทำขึ้นมา มาจำหน่ายกันยังบริเวณถนนสายหลักตั้งแต่บ้านวัดแก้วไปจนถึงบ้านหัวเวียง นักท่องเที่ยวสามารถหาซื้อของฝากที่ผลิตในท้องถิ่นได้ในวันดังกล่าว



ภาพ 3 แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างโครงการรีสอร์ท

โดยผู้ศึกษาได้นำที่ดินที่ขนาด 1,797 ตารางวา อยู่ในตำบลสถาน ซึ่งเป็นหนึ่งในตำบลของอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ห่างจากที่ว่าการอำเภอเชียงของมาทางทิศใต้เป็นระยะทาง 7 กิโลเมตร ลักษณะภูมิประเทศของตำบลสถาน พื้นที่ทางด้านตะวันตกเป็นที่ราบสูงและภูเขา อยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางเฉลี่ย 900 เมตร มีภูเขาสูงสลับซับซ้อนวางตัวในแนวเหนือ-ใต้ ได้แก่ เทือกเขาดอยหลวง พื้นที่ทางตอนเหนือและทางตะวันออก เป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ ได้แก่ ป่าน้ำม้าและป่าน้ำช้าง และที่ดินที่มีได้ใกล้เคียงกับบริเวณ การสร้างสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 ทำให้เหมาะสมแก่การนำมาศึกษา

ดังนั้น จึงเห็นควรอย่างยิ่งที่จะศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงรายก่อนตัดสินใจลงทุน

### **วัตถุประสงค์ของการวิจัย**

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท ติดสะพานมิตรภาพข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย) ที่จังหวัดเชียงราย ภายใต้อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่าง ๆ

### **ขอบเขตของการวิจัย**

1. การศึกษาด้านการตลาดถึงจุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของโครงการ
2. ประมาณการการลงทุน การกู้เงิน ค่าใช้จ่าย ผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการนั้น โดยการประมาณการเงินของโครงการ และการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนโดยใช้เครื่องมือทางการเงิน

### **ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย**

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ภายใต้เงื่อนไขอัตราส่วนกู้ยืมต่าง ๆ

## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในตำบลสถาน จังหวัดเชียงราย ได้ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้ในการศึกษา รวมทั้งได้ศึกษารายงานการวิจัย ตลอดจนวรรณกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. ความหมายที่พักรีสอร์ท
2. แนวคิดเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)
3. แนวคิดด้านการตลาด (Market Analysis)
4. แนวคิดด้านเทคนิค (Technical Analysis)
5. แนวคิดด้านการจัดการ (Management Analysis)
6. แนวคิดด้านการเงิน (Financial Analysis)
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### ความหมายที่พักรีสอร์ท

ธุรกิจประเภทโรงแรมหรือรีสอร์ทนั้น นักวิชาการต่างประเทศ ได้จัดแบ่งโรงแรมหรือรีสอร์ทออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้ Henkin (1979: 4)

1. โรงแรมเพื่อการพาณิชย์หรือโรงแรมแขกไม่ประจำ (Commercial or Transient Hotels) โรงแรมประเภทนี้มีมากกว่าประเภทอื่น ๆ โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองทั้งนี้ เพื่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจ แขกที่พักในโรงแรมดังกล่าว มักเป็นนักธุรกิจหรือนักท่องเที่ยวที่มีวัตถุประสงค์พักชั่วคราว โรงแรมประเภทนี้จะจัดบริการความสะดวกสบายต่าง ๆ แก่แขกอย่างครบถ้วน

2. โรงแรมแขกพักประจำ (Residential Hotel) โรงแรมประเภทนี้มีวัตถุประสงค์ให้แขกเช่าพักอาศัยอยู่ประจำ มีการจัดห้องอาหารบริการแก่แขกและลูกค้าทั่วไป ทำเลที่ตั้งของโรงแรมโดยปกติอยู่ในบริเวณชานเมืองเพื่อเหมาะแก่การเป็นที่พักอาศัย แต่ก็มีบางโรงแรมตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่แขกในการติดต่องาน

3. โรงแรมรีสอร์ท (Resort Hotel) โรงแรมประเภทนี้ตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ เพื่อให้แขกได้พักผ่อน ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการพักผ่อนเป็นหลัก

โรงแรมรีสอร์ทจะมีอยู่หลายระดับ ตั้งแต่รีสอร์ทแบบประหยัดไปจนระดับหรูหรา ซึ่งสามารถให้บริการแก่แขกจำนวนมาก ๆ เช่น การจัดประชุมสัมมนาทางธุรกิจต่าง ๆ ห้องพักภายในโรงแรมจะมีขนาดใหญ่ และกว้างขวางกว่าโรงแรมประเภทอื่น ตามปกติภายในห้องพักจะจัดห้องครัว และอุปกรณ์ไว้บริการแก่แขกด้วย เพราะจุดประสงค์หลักประการหนึ่งของโรงแรมประเภทนี้คือ การดึงดูดลูกค้าแบบครอบครัว ที่บางครั้งจะมาพักผ่อนอยู่ในโรงแรมเป็นเวลานาน (นิคม จารุมนี. 2536: 171-174)

ดังนั้น ที่พักรีสอร์ท คือ สถานที่พักตากอากาศ ที่สร้างขึ้นเพื่อให้แขก ใช้เวลาในวันหยุดสุดสัปดาห์ หรือเทศกาลต่าง ๆ ส่วนใหญ่ที่ตั้งจะอยู่ในสถานที่ ที่ใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ การบริการส่วนใหญ่ คล้ายโรงแรม แต่อาคารสถานที่ จะกลมกลืนกับธรรมชาติมากกว่า

### **แนวคิดเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)**

การศึกษาคือความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการการลงทุนที่พักแบบรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย โดยพิจารณาจากการศึกษาวิเคราะห์โครงการใน 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน (ฐาปนา ฉินไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2545)

### **แนวคิดด้านการตลาด (Market Analysis)**

การศึกษาด้านการตลาดถือเป็นเครื่องมือที่จะช่วยลดความเสี่ยงภัยและความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุนในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

ได้ใช้แนวคิดการวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) SWOT Analysis เป็นแนวคิดของ Michael E. Porter ที่ใช้วิเคราะห์หาว่ากิจการมีจุดอ่อน (Weaknesses) จุดแข็ง (Strengths) ภายในของกิจการ และมีโอกาส (Opportunities) หรืออุปสรรค (Threats) จากสภาพแวดล้อมภายนอกกิจการอะไรบ้าง เพื่อใช้เป็นแนวทางการกำหนดกลยุทธ์การแข่งขันให้เหมาะสม และสามารถผลักดันให้กิจการดำเนินงานจนบรรลุเป้าหมายได้ (วารสารกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม กันยายน-ตุลาคม 2545)

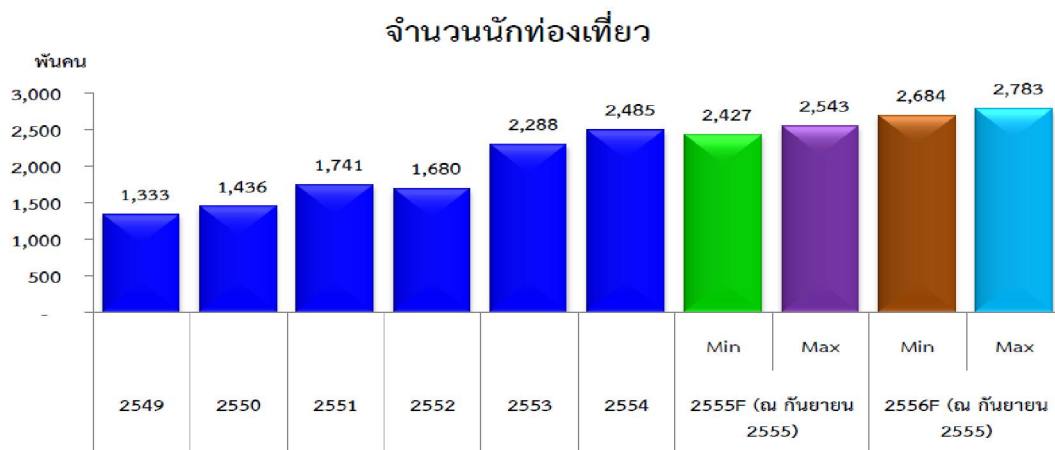
### การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การศึกษาด้านการตลาดถือเป็นเครื่องมือที่จะช่วยลดความเสี่ยงภัยและความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุนในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

#### 1. การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการตลาดของธุรกิจ

จากข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า ในปี 2553 มีนักท่องเที่ยวเข้ามาในจังหวัดเชียงรายถึง 833,173 คน ซึ่งถือว่าเป็นจังหวัดต้น ๆ ที่มีนักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวมาก (สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

จากข้อมูลการเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย พบว่า มีนักท่องเที่ยว เข้า - ออก ด่านพรมแดนเชียงของ มีจำนวน มากขึ้นทุกปี ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.88 เมื่อเทียบกับปี 2554 โดยส่วนมากกลุ่มที่พักจะมีราคาอยู่ที่ 201-400 บาท (การท่องเที่ยวและกีฬา จังหวัดเชียงราย)



ภาพ 4 แสดงสถิติข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงราย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2555 (ถึงเดือน กันยายน)



ตาราง 1 แสดงจำนวนที่พักปี 2554 ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

ที่พัก	จำนวนที่พัก (แห่ง)
กลุ่ม 1 ราคาสูงกว่า 800 บาท	2
กลุ่ม 2 ราคา 601 – 800 บาท	1
กลุ่ม 3 ราคา 401 – 600 บาท	5
กลุ่ม 4 ราคา 201 – 400 บาท	7
กลุ่ม 5 ราคาต่ำกว่า 200 บาท	2

**ที่มา:** การท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย

### แนวคิดด้านเทคนิค (Technical Analysis)

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคมีแนวทางในการพิจารณาในเรื่องระบบการให้บริการ การบริการและคุณลักษณะเฉพาะของการบริการ กระบวนการในการให้บริการ กำลังในการให้บริการ ท่าเล ที่ตั้ง อาคารสถานที่ ประมาณการต้นทุนการผลิตและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ต้องการ

### แนวคิดด้านการจัดการ (Management Analysis)

การวิเคราะห์ทางด้านการจัดการเป็นสิ่งสำคัญต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลว ต่อโครงการ ในการศึกษาโดยทั่วไปจะแบ่งเป็น 2 ระยะ ดังนี้

#### 1. การบริหารในระยะก่อนการดำเนินงาน (Pre-Operating Period)

การบริหารในระยะก่อนดำเนินงาน จะเริ่มตั้งแต่การริเริ่มให้มีโครงการจนถึงโครงการเริ่มปฏิบัติการ งานที่อยู่ในขั้นตอนนี้ประกอบด้วย การเตรียมการในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ

- 1.1 กิจกรรมย่อยในโครงการ (Project Activities)
- 1.2 การก่อสร้างโครงการ (Project Construction)
- 1.3 การกำหนดระยะเวลาการดำเนินการ (Scheduling)

2. การบริหารในระยะดำเนินงาน (Operatin Period) ในระยะดำเนินงาน จะมีการศึกษารายละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

- 2.1 รูปแบบหน่วยงานธุรกิจ
- 2.2 รูปแบบการบริหารงานภายใน
- 2.3 บุคลากร

## แนวคิดด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นการประมาณการค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการนั้น ๆ ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าใดและมีระยะเวลาที่ปี การประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนของโครงการนี้ จะเป็นข้อมูลสำคัญที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงิน โดยองค์ประกอบที่สำคัญมีดังนี้

1. ประมาณการเงินทุนในโครงการ ประกอบด้วย
  - 1.1 สินทรัพย์ถาวร และค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน
  - 1.2 เงินทุนหมุนเวียน
2. การประมาณการด้านการเงินของโครงการ แบ่งเป็น
  - 2.1 ประมาณการรายได้ของการให้บริการ
  - 2.2 ประมาณการด้านต้นทุนของการให้บริการ
  - 2.3 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารงานและอื่น ๆ
  - 2.4 ประมาณการงบกำไรขาดทุน
  - 2.5 ประมาณการงบกระแสเงินสด
3. การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

3.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าของเวลาแล้ว โดยคำนวณได้จาก การนำผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดรับ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายในรูปกระแสเงินสดจ่าย ในแต่ละปีจากนั้นนำมาปรับค่าเวลาให้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิโดยใช้อัตราส่วนลดที่กำหนด ซึ่งจะได้ผลตอบแทนสุทธิที่เป็นมูลค่าปัจจุบันในแต่ละปี และเมื่อนำมารวมกันก็จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการการตัดสินใจว่าโครงการมีความเหมาะสม หรือมีความน่าลงทุนหรือไม่ ให้พิจารณาที่ NPV เมื่อ  $NPV > 0$  หรือมีค่าเป็นบวก แสดงว่าโครงการนั้น ๆ มีความเหมาะสมกับการลงทุน กล่าวคือ มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ( $PVB > PVC$ )

3.2 อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate Of Return: IRR) หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้ค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ เกณฑ์การตัดสินใจว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าน่าลงทุนก็คือ เมื่อ IRR มีค่าสูง และต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน

3.3 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio: BCR) แสดงถึงอัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนกับมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายตลอดอายุ

โครงการ ค่าใช้จ่ายในที่นี้คือ ค่าใช้จ่ายทั้งทางด้านทุน (Capital) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และบำรุงรักษาเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจก็คือ เลือกโครงการที่มีค่า BCR > 1 ก็คือเมื่อค่า BCR > 1 หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้จากโครงการจะมีค่ามากกว่าใช้จ่ายที่เสียไป

3.4 ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) ระยะเวลาคืนทุน คือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ ค่าลงทุนของโครงการ (Investment Cost) วิธีนี้จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุน ต้องไม่นานเกินไป

4. ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) ระยะเวลาคืนทุน คือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ ค่าลงทุนของโครงการ (Investment Cost) วิธีนี้จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุน ต้องไม่นานเกินไป

5. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนี้ เป็นการศึกษการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่ทำให้โครงการตกอยู่ในสภาวะของความเสถียรและความไม่แน่นอน อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

6. การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point) การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจที่ปริมาณการผลิต และขายมีผลทำให้ธุรกิจมีรายได้เท่ากับ ค่าใช้จ่ายรวม หรือ หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจไม่มีกำไรหรือขาดทุน

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. มารีย์ วงษ์สันต์ (2546) “ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าย่านรามคำแหง” โดยศึกษาความคุ้มค่าของโครงการก่อสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ด้วยการสำรวจพื้นที่ที่จะทำโครงการ และการออกแบบสอบถามข้อมูลความต้องการและแนวทางการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มเป้าหมาย ด้วยการสุ่มตัวอย่าง ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนมี 2 กรณีคือ การลงทุนโดยเงินทุนจากผู้ลงทุน และการลงทุนโดยเงินกู้จากสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8

ผลการศึกษาทางการเงินพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ มีค่ามากกว่า 0 ผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ 8.60% มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย มีค่าเท่ากับ 1 และระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 7.3 ปี แสดงว่าโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่านี้มีความเหมาะสมที่จะลงทุน

2. ธนารัตน์ พิริเยศยางกูร (2541) “ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนักศึกษามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา” โดยศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และความเป็นไปได้ทางการเงิน ด้วยการแบ่งการศึกษาเป็น 2 กรณี คือ ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเป็นค่าก่อสร้าง และผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดินและนำเงินลงทุนของตนเองบางส่วน นอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินมาเป็นค่าก่อสร้าง

ผลการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน และจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่าในกรณีผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้เงินจากสถาบันการเงินจำนวน 10,410,000 บาท เพื่อก่อสร้างหอพักสำหรับนักศึกษาปรากฏว่า NPV หลังหักภาษีเท่ากับ -2,533,839 บาท IRR เท่ากับ 10.42% และระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับ 9 ปี 4 เดือน และผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเมื่อลดอัตราค่าเช่าห้องพักลง 5% ปรากฏว่า NPV เท่ากับ -5,010,704 บาท และ IRR เท่ากับ 6.84% หรือเมื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% พบว่า NPV เท่ากับ -2,916,032 บาท IRR เท่ากับ 11.6% แสดงให้เห็นว่า การลดลงของอัตราค่าเช่า และการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่าย ส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและไม่คุ้มค่าในการลงทุน ในกรณีที่ผู้ลงทุนซื้อที่ดินและมีเงินลงทุนในการก่อสร้าง 7,000,000 บาท โดยขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,150,000 บาท ผลปรากฏว่าค่า NPV เท่ากับ 847,851 บาท IRR เท่ากับ 17.48% และระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับ 6 ปี 11 เดือน และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เมื่อลดอัตราค่าเช่าห้องพักลง 5% จะทำให้ NPV เท่ากับ -1,609,975 บาท IRR เท่ากับ 12.44% เมื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% พบว่า NPV เท่ากับ 464,657 บาท IRR เท่ากับ 16.85% จากการกำหนดให้อัตราค่าเช่าลดลง 5% และต้นทุนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% ผลการศึกษาพบว่าการลดลงของอัตราค่าเช่ามีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่าย

3. จิรุตม์ จันเจริญ (2547) ศึกษาเรื่อง “การวิเคราะห์การลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนนทบุรี กรณีศึกษา ทับทรายทองอพาร์ทเมนท์” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์ ด้วยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และระยะเวลาการคืนทุน การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ วิเคราะห์ด้านการตลาดของโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์ และกำหนดแผนงานในการบริหารทางการเงินและการตลาด ผลการศึกษาพบว่ามีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 20,434,292 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.89 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 15.38 ปี หรือ ระยะเวลา 15 ปี 4 เดือน

และค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับ 1.86 กรณีนี้การลงทุนในโครงการทั้บทรายทองอพาร์ทเมนท์จึงมีความคุ้มค่าควรแก่การลงทุน



## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ทในตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ผู้ศึกษาได้ลำดับขั้นตอนของการศึกษาไว้ดังนี้

#### การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสอบถามสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ภาคเหนือ เขต 2 โดยสอบถามถึงข้อมูลจำนวนห้อง อัตราค่าเช่าและการให้บริการต่าง ๆ เป็นต้น ตลอดจนการรวบรวมข้อมูลจากการสังเกตถึงสภาพแวดล้อมในพื้นที่โครงการที่ทำการการศึกษา เช่น ท่าเล ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก

2. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บทความและบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ตลอดจนข้อมูลจาก Internet เพื่อใช้ในการอ้างอิงประกอบการวิเคราะห์โครงการ รวมถึงรายงานการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ท ในโครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาคือครั้งนี้

#### การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาคือครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Method) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ได้แก่ ท่าเลที่ตั้ง ลักษณะการออกแบบอาคาร การก่อสร้าง สภาพการแข่งขันทางธุรกิจ การวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค ตลอดจนการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Method) จะเป็นการเปรียบเทียบต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ และวิเคราะห์การเปรียบเทียบความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการโดยพิจารณาจากตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ได้แก่ การประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow) มูลค่าสุทธิปัจจุบัน (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) รวมถึงระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) และการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis)

### ตัวชี้วัดที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน มีดังนี้

1. การประมาณการงบกระแสเงินสด (Cash Flow)
2. มูลค่าสุทธิปัจจุบัน (NPV)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1 + r)^t$$

โดยที่ NPV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิที่เพิ่มขึ้นตลอดอายุโครงการ

$B_t$  = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$I$  = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของทุน

$t$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ..., n

$n$  = อายุของโครงการ

หลักการตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการ

ถ้า  $NPV > 0$  เกินเป้าหมายการลงทุน

$NPV < 0$  น้อยกว่าที่คาดหวังจะให้ผลตอบแทน ไม่สมควรลงทุน

$NPV = 0$  ได้ผลตอบแทนตามที่คาดหวัง

3. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$IRR = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1 + r^*)^t = 0$$

โดยที่  $B_t$  = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$r^*$  = IRR ที่  $NPV = 0$

IRR = อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน

$t$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ..., n

$n$  = อายุของโครงการ

หลักในการตัดสินใจว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าการลงทุน คือ โครงการลงทุนนั้น จะมีค่า IRR สูงกว่าค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน (ซูชีพ พิพัฒน์ศิริ)

#### 4. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ดังนี้

$$BCR = \frac{\sum_{t=1}^n B_t / (1+r)^t}{\sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^t}$$

โดยที่  $B_t$  = มูลค่าของผลได้ (benefit) ที่เพิ่มขึ้น ในปีที่  $t$

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่าย (cost) ที่เพิ่มขึ้น ในปีที่  $t$

$i$  = อัตราดอกเบี้ย หรือค่าเสียโอกาสของทุน

$t$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ...,  $n$

$n$  = อายุของโครงการ

#### 5. หลักการตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการ

ขนาดของ BCR อาจจะเท่ากับหนึ่ง มากกว่าหนึ่ง หรือน้อยกว่าหนึ่ง ก็ได้ แต่หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางการเงินของโครงการลงทุน คือ เมื่อ  $BCR = 1$  หรือมีค่ามากกว่า 1

##### 5.1 ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ดังนี้

ระยะเวลาการคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน / ผลตอบแทน

##### 5.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนี้ เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่ทำให้โครงการตกอยู่ในสถานะของความเสถียรและความไม่แน่นอน อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

#### 6. การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis)

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจที่ปริมาณการผลิตและขายมีผลทำให้ธุรกิจมีรายได้เท่ากับค่าใช้จ่ายรวม หรือ หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจไม่มีกำไรหรือขาดทุน

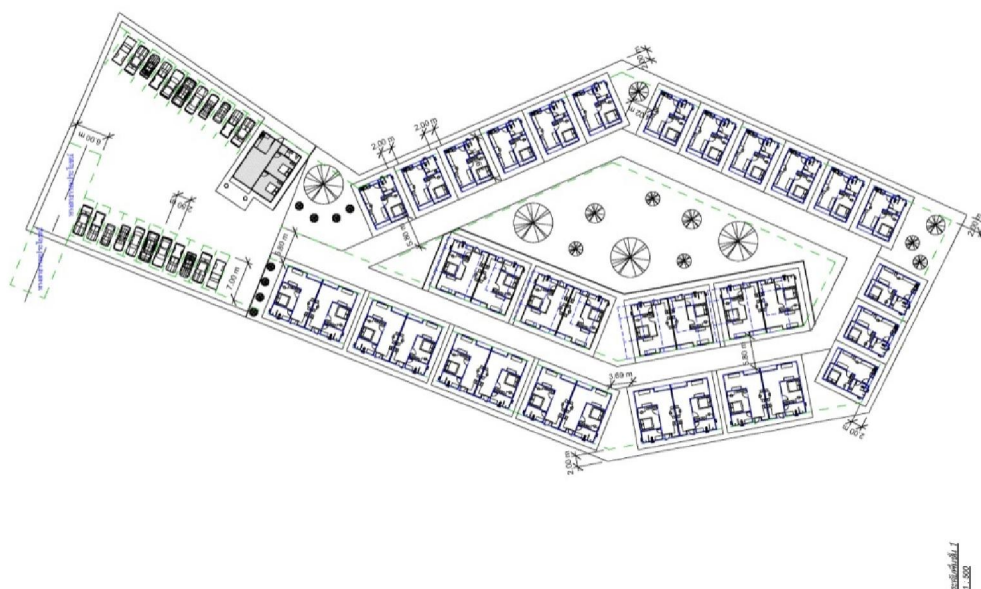


### การวางผังงานก่อสร้าง

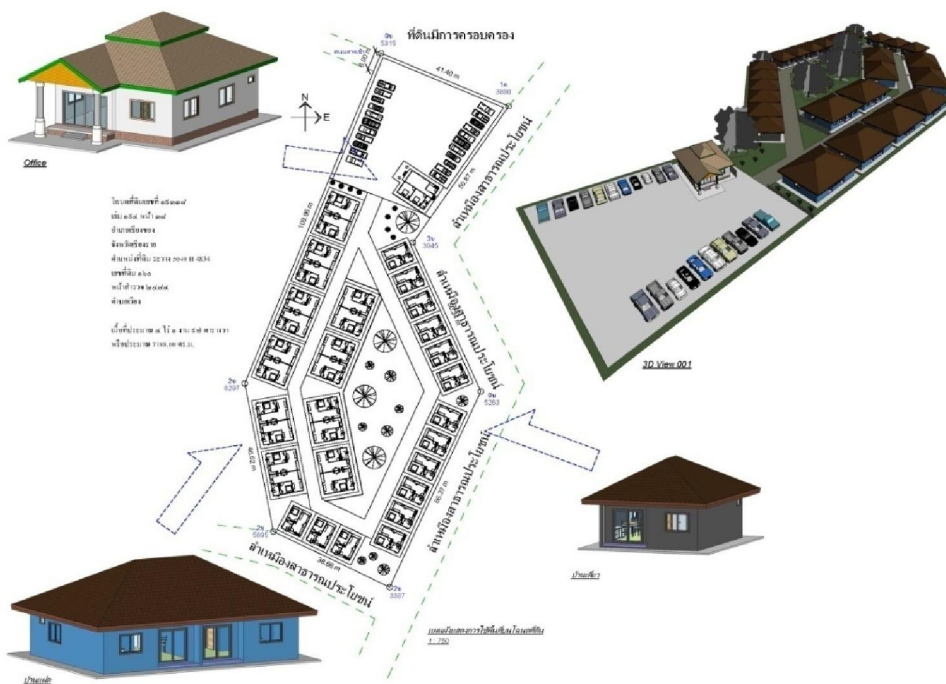
ลักษณะที่พักรูปแบบห้องพักรวม 15 หลังและห้องพักรวม 15 หลัง รวม 45 ห้อง สำนักงานจำนวน 1 หลังในโครงการ โดยถนนที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกจราจรกว้าง 6 เมตร และจัดที่จอดรถไว้จำนวน 22 คัน

บ่อพักน้ำให้มีประจำทุกหลังและท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อระบายน้ำขนาดเล็กสุดไม่ต่ำกว่า 0.60 เมตร ยกเว้นกรณี ระบบระบายน้ำเสียแยกออกจากระบบระบายน้ำฝน (ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินต่างจังหวัด หมวด 4 ข้อ 1)

ส่วนรั้วโดยรอบโครงการ วัสดุก่อคอนกรีตบล็อก 9 ซม. สูง 1.80 เมตร (ฐานรากรับเสารั้วทุกระยะ 2.50 เมตร ฉาบเสาะและคานเรียบผนังบล็อกฉาบเซาะร่องและทาสี) ความยาวรวม 400 เมตร โดยมีแผนและรายละเอียดโครงการมีดังนี้



ภาพ 5 แสดงแผนผังบริเวณที่ตั้งโครงการที่พัก



ภาพ 6 แสดงแผนผังบริเวณโครงการที่พัก



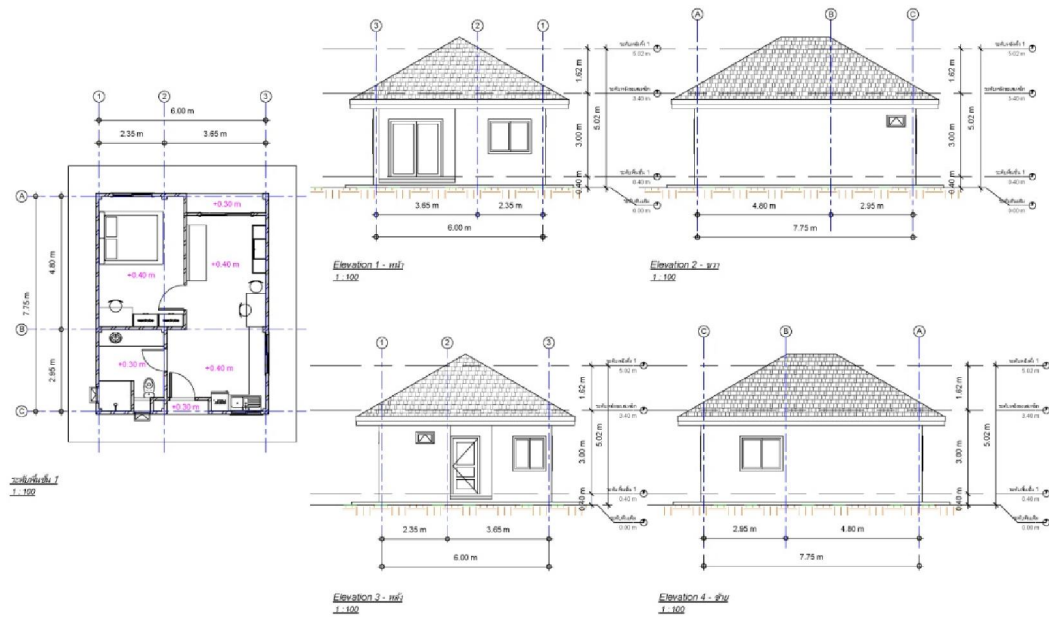
ภาพ 7 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ



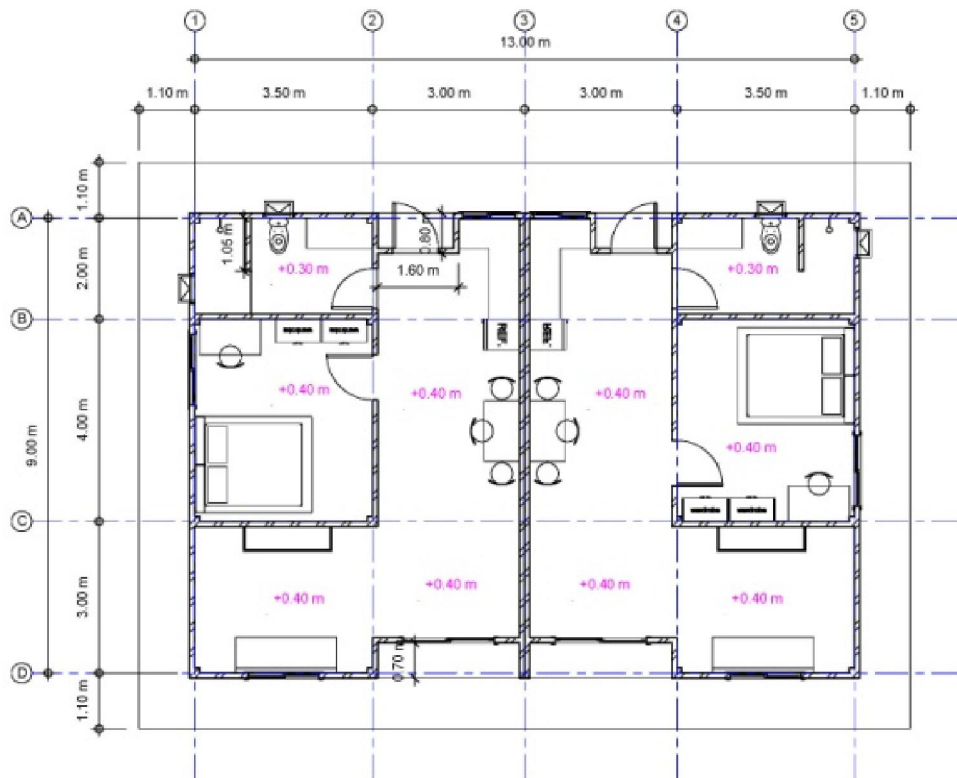
ภาพ 8 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ



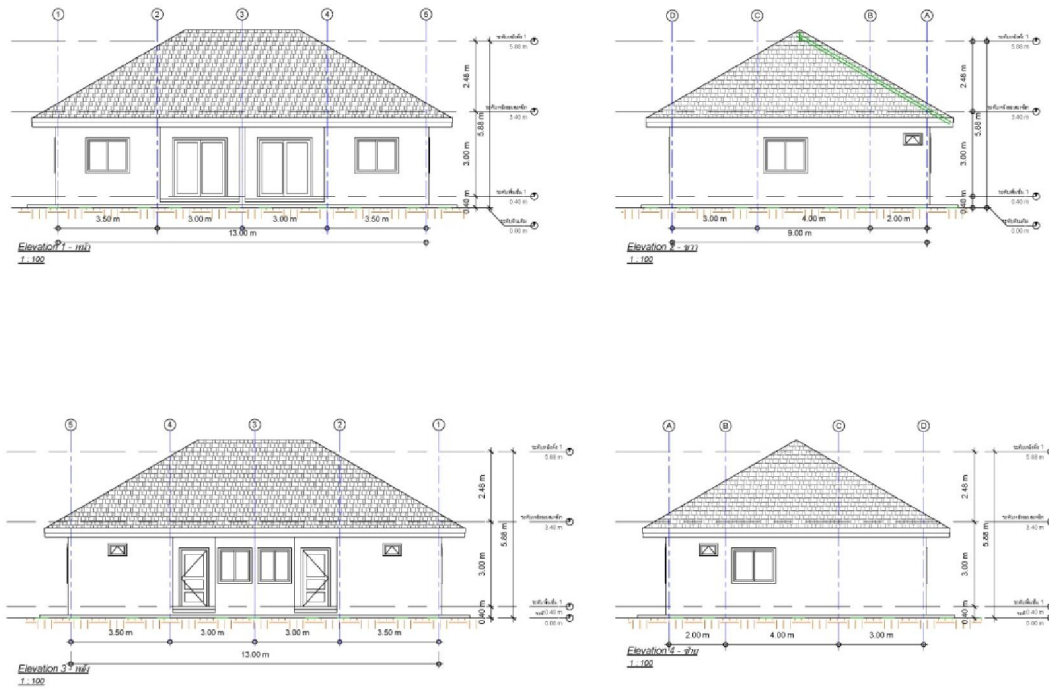
ภาพ 9 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ



ภาพ 10 แสดงแบบรูปบ้านพักเดี่ยว



ภาพ 11 แสดงแบบรูปแปลนพื้นบ้านพักแฝด



ภาพ 12 แสดงแบบรูปด้านบ้านพักแฝด



## การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

โครงการที่พักประเภทรีสอร์ทที่มีการประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างในรายละเอียดดังต่อไปนี้

**ตาราง 2 แสดงประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง**

รายการ	จำนวน	หน่วยนับ	ราคา/หน่วย	รวมมูลค่า
ที่ดิน	1,797	ตารางวา	5,000	8,985,000
ค่าก่อสร้างอาคารที่พักพร้อมตกแต่งภายใน				
- ขนาด 56 ตารางเมตร	15	หลัง	672,000	10,080,000
- ขนาด 108 ตารางเมตร	15	หลัง	1,296,000	19,440,000
ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงาน				
และห้องโถงส่วนกลางพร้อมตกแต่งภายใน	1	หลัง	2,700,000	2,700,000
สิ่งปลูกสร้างสาธารณูปโภค				
- ค่าก่อสร้างถนนและที่จอดรถ 22 คัน	900	ม.	550	495,000
- งานระบบระบายน้ำ				724,600
- งานระบบประปา	320	ม.	550	176,000
- งานระบบไฟฟ้าเสาไฟพร้อมหม้อแปลง				500,000
- งานรั้วโครงการ 400 เมตร	400	ม.	2000	800,000
- งานตกแต่งบริเวณและจัดสวนสนามหญ้า				
ไม้พุ่มไม้คลุมดิน 30% ไม้ยืนต้น				251,000
<b>รวม</b>				<b>44,151,600</b>

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

ผลที่ได้จากการวิเคราะห์ในแง่อัตราส่วนภูมิคุ้มที่เหมาะสมในการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ทที่ตำบลสถาน จังหวัดเชียงราย จะถูกนำมาวิเคราะห์ผลในด้านต่าง ๆ ดังนี้



ภาพ 13 แสดงแผนที่โครงการที่פקและสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4

## การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การศึกษาด้านการตลาดถือเป็นเครื่องมือที่จะช่วยลดความเสี่ยงภัยและความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุนในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

### 1. การวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของโครงการ

#### 1.1 การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths)

1.1.1 ริสอร์ทตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี เช่น มีภูมิประเทศที่สวยงาม ใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยว ใกล้เคียงชุมชน เดินทางสะดวก

1.1.2 ริสอร์ทมีการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น ระบบความปลอดภัยที่ดี

1.1.3 สถานที่จอดรถกว้างขวาง

1.1.4 ริสอร์ทมีการออกแบบตกแต่งให้ใกล้ชิดกับธรรมชาติทำให้บรรยากาศเหมาะแก่การพักผ่อน เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ไม่ประสงค์พักในเมือง

1.1.5 การบริการของพนักงานที่มีประสิทธิภาพ และมีทักษะในการทำงาน โดยเฉพาะการบริการเป็นกันเองแบบคนไทย

#### 1.2 การวิเคราะห์จุดอ่อน (Weaknesses)

1.2.1 ธุรกิจที่พักประเภทริสอร์ทแห่งใหม่ยังไม่เป็นที่รู้จัก

1.2.2 มีแหล่งท่องเที่ยวโดยรอบตำบลสถานน้อย

#### 1.3 การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities)

1.3.1 ตำบลสถานเป็นตำบลที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเริ่มให้ความสนใจเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น โอกาสที่ลูกค้าจะเข้าพักก็จะมีความเป็นไปได้สูง

1.3.2 อัตราค่าห้องพักค่าอาหารและบริการต่าง ๆ สามารถปรับขึ้นได้อีก 5-10%

1.3.3 รัฐบาลมีโครงการพัฒนาเศรษฐกิจชายแดนในด้านความร่วมมือระหว่างประเทศและยุทธศาสตร์การค้าชายแดน

1.3.4 จังหวัดเชียงราย ได้วางยุทธศาสตร์ในการเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวเพื่อเพิ่มรายได้



#### 1.4 การวิเคราะห์อุปสรรค (Treats)

1.4.1 มีการแข่งขันในธุรกิจที่พิกสูงจากคู่แข่งประเภทรีสอร์ทและที่พักประเภทต่าง ๆ

1.4.2 ธุรกิจรีสอร์ท เป็นธุรกิจที่มีความเป็นฤดูกาลทำให้ในนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season) มีลูกค้าน้อย

1.4.3 มีคู่แข่งมากมายทั้งระดับเดียวกัน และระดับอื่น มีการตัดราคาในการเสนอขายลูกค้า มีจำนวนห้องพักที่หลากหลายกว่า

1.4.4 ในอนาคตคู่แข่งรายใหม่อาจมีการดำเนินงาน มีแบบแผน มีการออกแบบ รีสอร์ทที่ทันสมัย และเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

#### การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

จากการศึกษาข้อมูลด้านเทคนิคจากทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปผลการศึกษาได้ ดังนี้ ที่ตั้งโครงการที่พักประเภทรีสอร์ทมีขนาดพื้นที่ 4 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา หรือ 7,188.00 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในตำบลสถาน จังหวัดเชียงราย ห่างจากที่ว่าการตำบลสถานมาทางทิศใต้ เป็น ระยะทาง 7 กิโลเมตร และห่างจากสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4 ประมาณ 500 เมตร มีการคมนาคม ไป-มา สะดวก อยู่ไม่ไกลแหล่งท่องเที่ยว อีกทั้งภายในพื้นที่เป็นบริเวณที่มีความร่มรื่น บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัวและสถานที่จอดรถสะดวกเรื่องการวิเคราะห์ทางด้านกฎหมายพบว่าที่ดินแห่งนี้อยู่ในบริเวณที่ผังเมืองยังเข้าไม่ถึงจึงไม่อยู่ใต้กฎหมายผังเมืองของจังหวัดเชียงราย และไม่เข้าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

#### การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการบริหาร

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ ทำให้ทราบข้อมูลเพื่อกำหนดระยะเลากการดำเนินการ การกำหนดรูปแบบในการบริหารธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท การจัดโครงสร้างองค์กร เพื่อประโยชน์ในการประเมินผลและตัดสินใจลงทุน ในการวิเคราะห์มีรายละเอียดดังนี้

##### 1. ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน

ก่อนการดำเนินงานธุรกิจที่พักจะต้องทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและขออนุญาตประกอบกิจการที่พักประเภทรีสอร์ทจากหน่วยงานในพื้นที่ และในส่วนของการจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน

## 2. รูปแบบการดำเนินธุรกิจ

โครงการธุรกิจที่ฟักประเภทรีสอร์ทเป็นกิจการขนาดเล็ก ดำเนินการในรูปแบบเจ้าของคนเดียว มีรูปแบบการบริหารงานตามหน้าที่ชัดเจน ซึ่งมีโครงสร้างองค์กร ดังนี้

## 3. ผลตอบแทนและหน้าที่ความรับผิดชอบของบุคลากร

3.1 ผู้จัดการทำหน้าที่ควบคุมความเรียบร้อยของกิจการในทุก ๆ ด้านบริหารงานบุคคล จัดการด้านการเงินและบัญชี จัดการด้านการตลาด จำนวน 1 คน อัตราเงินเดือน 15,000 บาท

3.2 พนักงานสมุหบัญชีทำหน้าที่ด้านการเงินและบัญชี อัตราเงินเดือน 10,000 บาท

3.3 พนักงานหน้าเคาน์เตอร์ ดูแลการให้บริการห้องพักแก่ลูกค้าอัตราเงินเดือน 8,000 บาท

3.4 พนักงานทำความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลและทำความสะอาดในส่วนของที่พักและพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดจำนวน 2 คน อัตราเงินเดือน 7,000 บาท เป็นเงิน 14,000 บาท

3.5 คนสวนดูแลสวนและต้นไม้ในโครงการจำนวน 1 คน อัตราเงินเดือน 3,000 บาท

3.6 พนักงานดูแลความปลอดภัย ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณที่พักจำนวน 1 คน อัตราเงินเดือน 6,000 บาท

## การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นการประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการ โดยการแบ่งเป็นขั้นตอน ดังนี้

### 1. ประมาณการเงินทุนในโครงการ

เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดจำนวน 46.4 ล้านบาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 18.27 ล้านบาท และจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน 28.13 ล้านบาท โดยใช้ที่ดินที่ตั้งโครงการสิ่งก่อสร้างพร้อมอุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม

### 2. สมมติฐานทางการเงิน

#### 2.1 รายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย

2.1.1 ห้องพักรับรองเดี่ยว 15 หลัง เป็นจำนวน 15 ห้อง

2.1.2 ห้องพักรับรองแฝด 15 หลัง เป็นจำนวน 30 ห้อง

รวมทั้งหมดจำนวน 45 ห้อง

**ตาราง 3 แสดงอัตราค่าเช่าและจำนวนผู้เข้าพักโครงการรีสอร์ท**

อัตราค่าเช่า/วัน	อัตราค่าเช่าที่พัก	อัตราการกู้เงิน	ก่อนหักภาษีเงินได้
550	60%/40%	40%	กรณีศึกษาที่ 1
550	60%/40%	50%	กรณีศึกษาที่ 2
550	60%/40%	60%	กรณีศึกษาที่ 3
550	60%/40%	70%	กรณีศึกษาที่ 4
550	60%/40%	80%	กรณีศึกษาที่ 5

**หมายเหตุ:** อัตราค่าเช่าที่พักในฤดูท่องเที่ยว 60% นอกฤดูท่องเที่ยว 40%

## 2.2 เงินสดรับ

2.2.1 กำหนดให้ ชำระค่าเช่าทุกวัน

2.2.2 เงินสดรับจากการให้เช่าห้องพัก

2.2.3 เงินสดรับอื่น ๆ มาจากรายได้จากค่าอาหาร

2.2.4 เงินกู้

1) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR = 7.5%

2) สมมติให้อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง = 10%

3) เงื่อนไขการเบิกเงินกู้ 80% ของมูลค่า

2.2.5 เงื่อนไขการคืนเงินต้นธนาคาร ชำระคืนเงินต้นงวดละ 0.28 ล้าน

ตาราง 4 แสดงรายได้จากการเข้าพักอาศัย บนสมมติฐานแบบที่ 1 อัตราการกู้เงิน 40%

เดือน	ประมาณการรายรับ	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	รวมรายได้/เดือน	% การเข้าพัก/เดือน	รวมเป็นเงินต่อเดือน
1	January	297,000	445,500	742,500	60%	445,500
2	February	297,000	445,500	742,500	60%	445,500
3	March	297,000	445,500	742,500	60%	445,500
4	April	297,000	445,500	742,500	60%	445,500
5	May	297,000	445,500	742,500	60%	297,000
6	June	297,000	445,500	742,500	60%	297,000
7	July	297,000	445,500	742,500	60%	297,000
8	August	297,000	445,500	742,500	60%	297,000
9	September	297,000	445,500	742,500	60%	297,000
10	October	297,000	445,500	742,500	60%	445,500
11	November	297,000	445,500	742,500	60%	445,500
12	December	297,000	445,500	742,500	60%	445,500

ตาราง 5 แสดงตารางรายละเอียดต้นทุนรายรับจากโครงการรีสอร์ทและผลตอบแทน

กรณีศึกษา ที่	1	2	3	4	5
ระยะเวลาของโครงการ (ปี)	20	20	20	20	20
เงินกู้ค่าก่อสร้าง	40%	50%	60%	70%	80%
คืนเงินต้นคงที่ ภายใน (ปี)	7	7	7	7	7
อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง	12%	12%	12%	12%	12%
เงินลงทุนทั้งสิ้น (ล้านบาท)	8.925	7.631	6.336	9.450	18.28
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	25.890	25.463	25.036	24.60	24.182
เงินกู้โครงการ (ล้านบาท)	5.400	6.750	8.1	9.45	10.8
ดอกเบี้ยจ่ายที่ MLR 7.785%	1.709	2.136	2.563	2.990	3.417
NPV(ล้านบาท)	0.920	0.675	0.442	0.221	-0.003
BCR	1.03	1.02	1.02	1.01	1.00
IRR (%)	12.96	12.59	12.23	11.88	11.54
ส่วนล้ามูลค่าหุ้น(บาท/หุ้น)	1.03	0.89	0.70	0.43	-0.01

**3 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)** จากการวิเคราะห์โครงการโครงการที่มีสัดส่วนการกู้เงินลงทุนน้อย 40% จะให้มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิที่เป็นบวกเท่ากับ 920,025 ถึงแม้โครงการมีสัดส่วนการกู้เงินลงทุนมากร้อยละ 80 มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิก็ให้ผลที่ดีคือเป็นลบน้อย แสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะลงทุน

**4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)** จากการวิเคราะห์พบว่าทุกกรณีศึกษา (สัดส่วนการกู้เงิน) โครงการให้ค่า BCR ไม่น้อยกว่าหนึ่ง อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการนี้ต่ำสุดเท่ากับ 1.00 แสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

**5 อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR)** จากการวิเคราะห์โครงการ โครงการที่มีสัดส่วนการกู้เงินลงทุนน้อยร้อยละ 40% จะให้อัตราผลตอบแทนการลงทุน 12.96 และจะลดลงเรื่อยเมื่อสัดส่วนการกู้เงินลงทุนมากขึ้นถึงร้อยละ 80% อัตราผลตอบแทนการลงทุนจะอยู่ที่ 11.54 ซึ่งให้ผลตอบแทนใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ



ตาราง 6 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 1 สัดส่วนการกู้เงิน 40% อัตราค่าเช่า 590 บาท ผู้เช่าพัก 60%/40%

รายการ	มูลค่ารวม	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	100,548,000	-	-	-	-	-	-	5,292,000	5,292,000	5,292,000	5,292,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>108,148,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,081,480	-	-	-	-	-	-	56,920	56,920	56,920	56,920
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	2,162,960	-	-	-	-	-	-	113,840	113,840	113,840	113,840
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3%ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>22,102,438</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รืสรอ์ท 12.5%	12,568,500	-	-	-	-	-	-	661,500	661,500	661,500	661,500
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>87,202,002</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,723,285</b>	<b>2,042,812</b>	<b>1,757,083</b>	<b>1,757,083</b>

ตาราง 6 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	20,945,998	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	2,968,715	3,649,188	3,934,917	3,934,917
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	5,272,112	38,121,767	219,780,062	455,875,082
เงินสดเพิ่มขึ้นลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	8,240,826	41,770,955	223,714,979	459,809,999
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,877,941	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	5,427,498	38,957,627	223,714,979	459,809,999

## บทที่ 5

### บทสรุป

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ท  
ในตำบลสถาน จังหวัดเชียงราย สามารถสรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ ดังนี้

#### สรุปผลการวิจัย

1. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด พบว่า แม้จะมีการแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรง แต่การเปิดจุดผ่านแดนถาวรสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 ทำให้ปริมาณผู้สัญจร การเข้าออกมากขึ้นหลายเท่าตัว จึงมีความเป็นไปได้ที่จะมีผู้เข้าพักมากกว่าที่ประมาณไว้มาก
2. จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค พบว่า ทั้งทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และลักษณะการออกแบบก่อสร้างอาคาร ห้องพักถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร
3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ พบว่า โครงการที่פקประเภทรีสอร์ท สามารถดำเนินการในรูปแบบบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล โดยเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ผู้จัดการที่פק 1 คน พนักงานบริการทั่วไป จำนวน 3 คน พนักงานทำความสะอาดจำนวน 1 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 1 คน รวม 6 คน
4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) โครงการที่มีสัดส่วนการกู้เงินลงทุนมากถึงร้อยละ 80 มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิยังให้ผลที่เป็นลบเล็กน้อย อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการนี้ต่ำสุดอยู่ที่ 1.00 อัตราผลตอบแทนการลงทุนจะอยู่ที่ร้อยละ 11.54 ซึ่งให้ผลตอบแทนใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการร้อยละ 12 แสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะลงทุน

#### ข้อเสนอแนะ

1. การลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ทควรทำการพิจารณาเรื่อง ภาษีการค้าหลังหักค่าใช้จ่าย และภาษีโรงเรือน เนื่องจากภาษีทั้งสองเป็นค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจประเภทนี้
2. ธุรกิจประเภทที่פקต้องพิจารณาความเสี่ยง เนื่องจากย้ายที่פקเมื่อเกิดรีสอร์ทใหม่





บรรณานุกรม

## บรรณานุกรม

- โกศล รัชโรทน. (2545). **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในการเลือกใช้บริการที่พักแรมประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่.** มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่.
- ขวัญหทัย สุขสมณะ. (2545). **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการโรงแรมในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย.** มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่.
- ฉัตยาพร เสมอใจ. (2545). **การตลาดธุรกิจบริการ.** กรุงเทพฯ: เอ็กซ์เปอร์เน็ท.
- ชัยสมพล ชาวประเสริฐ. (2549). **การตลาดบริการ.** กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา. (2548). **การพัฒนาการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เพรสแอนด์ไซน์.
- ปิยะนุช กลิ่นจันทร์. (2542). **ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการซิลเวอร์แซนด์.** กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต.
- วัชรภรณ์ สุรยามภิรม. (2546). **วิจัยธุรกิจยุคใหม่.** กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิเชียร เอยด์ไฟ. (2547). **ปัจจัยที่สร้างความประทับใจให้กับลูกค้าในทวีปยุโรปในการเลือกใช้บริการโรงแรม เดอะกระนวนวิลล่า ภูเก็ต บีชรีสอร์ทแอนด์สปา.** มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์วิทยาเขตภูเก็ต, ภูเก็ต
- วีระพงษ์ เณลิมจิระรัตน์. (2545). **คุณภาพในงานบริการ.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ประชาชน.
- วีระรัตน์ กิจเลิศไพโรจน์. (2547). **การตลาดธุรกิจบริการ.** กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- วรรัช จันทรภทร. (2547). **พฤติกรรมการเลือกใช้บริการโรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่.** มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์, ปริญ ลักษิตานนท์, ศกรู เสรีรัตน์และองอาจ ปทะวานิช. (2546). **การบริหารการตลาดยุคใหม่.** กรุงเทพฯ: ธรรมสาร
- สรารุชจันทรสุวรรณ. (2546). **การส่งเสริมการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในลาгуน่า ภูเก็ต กรณีศึกษาผู้สูงอายุมากกว่า 50 ปี.** มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, ภูเก็ต
- สุภาภรณ์พลนิกร. (2748). **พฤติกรรมผู้บริโภค.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ไฮลิสติกพับลิชชิง



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปีของทั้ง 12 กรณี

ตาราง 7 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 1

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	5,692,000	3,121,048	2,570,952
3	5,692,000	2,910,048	2,781,951
4	5,692,000	2,699,049	2,992,951
5	5,692,000	2,488,049	3,203,951
6	5,692,000	2,277,049	3,414,951
7	5,692,000	2,066,000	3,625,950
8	5,692,000	1,855,050	3,836,950
9	5,692,000	1,644,051	4,047,949
10	5,692,000	1,433,051	4,258,949
11	5,692,000	1,222,051	4,469,949
12	5,692,000	1,107,760	4,584,240
13	5,692,000	1,107,760	4,584,240
14	5,692,000	1,107,760	4,584,240
15	5,692,000	1,107,760	4,584,240
16	5,692,000	1,107,760	4,584,240
17	5,692,000	1,107,760	4,584,240
18	5,692,000	1,107,760	4,584,240
19	5,692,000	1,107,760	4,584,240
20	5,692,000	1,107,760	4,584,240
<b>รวม</b>	<b>108,148,000</b>	<b>77,998,209</b>	<b>30,149,791</b>

ตาราง 8 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 2

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	8,068,000	3,192,328	4,875,672
3	8,068,000	2,981,328	5,086,672
4	8,068,000	2,770,329	5,297,671
5	8,068,000	2,559,329	5,508,671
6	8,068,000	2,348,329	5,719,671
7	8,068,000	2,137,330	5,930,670
8	8,068,000	1,926,330	6,141,670
9	8,068,000	1,715,331	6,352,669
10	8,068,000	1,504,331	6,563,669
11	8,068,000	1,293,331	6,774,669
12	8,068,000	1,179,040	6,888,960
13	8,068,000	1,179,040	6,888,960
14	8,068,000	1,179,040	6,888,960
15	8,068,000	1,179,040	6,888,960
16	8,068,000	1,179,040	6,888,960
17	8,068,000	1,179,040	6,888,960
18	8,068,000	1,179,040	6,888,960
19	8,068,000	1,179,040	6,888,960
20	8,068,000	1,179,040	6,888,960
<b>รวม</b>	<b>153,292,000</b>	<b>79,352,529</b>	<b>73,939,471</b>

ตาราง 9 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 3

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,444,000	3,263,608	7,180,392
3	10,444,000	3,052,608	7,391,392
4	10,444,000	2,841,609	7,602,391
5	10,444,000	2,630,609	7,813,391
6	10,444,000	2,419,609	8,024,391
7	10,444,000	2,208,610	8,235,390
8	10,444,000	1,997,610	8,446,390
9	10,444,000	1,786,611	8,657,389
10	10,444,000	1,575,611	8,868,389
11	10,444,000	1,364,611	9,079,389
12	10,444,000	1,250,320	9,197,680
13	10,444,000	1,250,320	9,197,680
14	10,444,000	1,250,320	9,197,680
15	10,444,000	1,250,320	9,197,680
16	10,444,000	1,250,320	9,197,680
17	10,444,000	1,250,320	9,197,680
18	10,444,000	1,250,320	9,197,680
19	10,444,000	1,250,320	9,197,680
20	10,444,000	1,250,320	9,197,680
<b>รวม</b>	<b>198,436,000</b>	<b>80,706,849</b>	<b>117,729,151</b>

ตาราง 10 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 4

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	7,096,000	3,163,168	3,932,832
3	7,096,000	2,952,168	4,143,832
4	7,096,000	2,741,169	4,354,831
5	7,096,000	2,530,169	4,565,831
6	7,096,000	2,319,169	4,776,831
7	7,096,000	2,108,170	4,987,830
8	7,096,000	1,897,170	5,198,830
9	7,096,000	1,686,171	5,409,829
10	7,096,000	1,475,171	5,620,829
11	7,096,000	1,264,171	5,831,829
12	7,096,000	1,149,880	5,946,120
13	7,096,000	1,149,880	5,946,120
14	7,096,000	1,149,880	5,946,120
15	7,096,000	1,149,880	5,946,120
16	7,096,000	1,149,880	5,946,120
17	7,096,000	1,149,880	5,946,120
18	7,096,000	1,149,880	5,946,120
19	7,096,000	1,149,880	5,946,120
20	7,096,000	1,149,880	5,946,120
<b>รวม</b>	<b>134,824,000</b>	<b>78,798,489</b>	<b>56,025,511</b>

ตาราง 11 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 5

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,120,00	3,253,888	6,866,112
3	10,120,00	3,042,888	7,077,112
4	10,120,00	2,831,889	7,288,111
5	10,120,00	2,620,889	7,499,111
6	10,120,00	2,409,889	7,710,111
7	10,120,00	2,198,890	7,921,110
8	10,120,00	1,987,890	8,132,110
9	10,120,00	1,987,890	8,343,109
10	10,120,00	1,987,890	8,554,109
11	10,120,00	1,987,890	8,765,109
12	10,120,00	1,987,890	8,879,400
13	10,120,00	1,987,890	8,879,400
14	10,120,00	1,987,890	8,879,400
15	10,120,00	1,987,890	8,879,400
16	10,120,00	1,987,890	8,879,400
17	10,120,00	1,987,890	8,879,400
18	10,120,00	1,987,890	8,879,400
19	10,120,00	1,987,890	8,879,400
20	10,120,00	1,987,890	8,879,400
<b>รวม</b>	<b>192,280,000</b>	<b>80,522,169</b>	<b>111,757,831</b>



ตาราง 12 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 6

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	13,444,000	3,344,608	9,799,392
3	13,444,000	3,133,608	10,010,392
4	13,444,000	2,922,609	10,221,391
5	13,444,000	2,711,609	10,432,391
6	13,444,000	2,500,609	10,643,391
7	13,444,000	2,289,610	10,854,390
8	13,444,000	2,078,610	11,065,390
9	13,444,000	1,867,611	11,276,389
10	13,444,000	1,656,611	11,487,389
11	13,444,000	1,445,611	11,698,389
12	13,444,000	1,331,320	11,812,680
13	13,444,000	1,331,320	11,812,680
14	13,444,000	1,331,320	11,812,680
15	13,444,000	1,331,320	11,812,680
16	13,444,000	1,331,320	11,812,680
17	13,444,000	1,331,320	11,812,680
18	13,444,000	1,331,320	11,812,680
19	13,444,000	1,331,320	11,812,680
20	13,444,000	1,331,320	11,812,680
<b>รวม</b>	<b>249,736,000</b>	<b>82,245,849</b>	<b>167,490,151</b>

ตาราง 13 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 7

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	5,692,000	3,166,384	2,525,616
3	5,692,000	3,018,685	2,673,315
4	5,692,000	2,870,985	2,821,015
5	5,692,000	2,723,285	2,968,715
6	5,692,000	2,575,586	3,116,414
7	5,692,000	2,427,886	3,264,114
8	5,692,000	2,280,186	3,411,814
9	5,692,000	2,132,486	3,559,514
10	5,692,000	2,042,812	3,649,188
11	5,692,000	1,837,087	3,854,913
12	5,692,000	1,757,083	3,934,917
13	5,692,000	1,757,083	3,934,917
14	5,692,000	1,757,083	3,934,917
15	5,692,000	1,757,083	3,934,917
16	5,692,000	1,757,083	3,934,917
17	5,692,000	1,757,083	3,934,917
18	5,692,000	1,757,083	3,934,917
19	5,692,000	1,757,083	3,934,917
20	5,692,000	1,757,083	3,934,917
<b>รวม</b>	<b>108,148,000</b>	<b>87,202,002</b>	<b>20,945,998</b>

ตาราง 14 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 8

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	8,068,000	3,839,980	4,228,020
3	8,068,000	3,692,281	4,375,719
4	8,068,000	3,544,581	4,523,419
5	8,068,000	3,396,881	4,671,119
6	8,068,000	3,249,182	4,818,818
7	8,068,000	3,101,482	4,966,518
8	8,068,000	2,953,782	5,114,218
9	8,068,000	2,806,082	5,261,918
10	8,068,000	2,716,408	5,351,592
11	8,068,000	2,510,683	5,557,317
12	8,068,000	2,430,679	5,637,321
13	8,068,000	2,430,679	5,637,321
14	8,068,000	2,430,679	5,637,321
15	8,068,000	2,430,679	5,637,321
16	8,068,000	2,430,679	5,637,321
17	8,068,000	2,430,679	5,637,321
18	8,068,000	2,430,679	5,637,321
19	8,068,000	2,430,679	5,637,321
20	8,068,000	2,430,679	5,637,321
<b>รวม</b>	<b>153,292,000</b>	<b>100,000,326</b>	<b>53,291,674</b>

ตาราง 15 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 9

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,444,000	4,513,576	5,930,424
3	10,444,000	4,365,877	6,078,123
4	10,444,000	4,218,777	6,225,823
5	10,444,000	4,070,477	6,373,523
6	10,444,000	3,922,778	6,521,222
7	10,444,000	3,775,078	6,668,922
8	10,444,000	3,627,378	6,816,622
9	10,444,000	3,479,678	6,964,322
10	10,444,000	3,390,004	7,053,996
11	10,444,000	3,174,279	7,259,721
12	10,444,000	3,104,275	7,339,725
13	10,444,000	3,104,275	7,339,725
14	10,444,000	3,104,275	7,339,725
15	10,444,000	3,104,275	7,339,725
16	10,444,000	3,104,275	7,339,725
17	10,444,000	3,104,275	7,339,725
18	10,444,000	3,104,275	7,339,725
19	10,444,000	3,104,275	7,339,725
20	10,444,000	3,104,275	7,339,725
<b>รวม</b>	<b>198,436,000</b>	<b>112,789,650</b>	<b>85,637,350</b>

ตาราง 16 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 10

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	7,096,000	3,564,418	3,531,582
3	7,096,000	3,416,719	3,679,281
4	7,096,000	3,269,019	3,826,981
5	7,096,000	3,121,319	3,974,681
6	7,096,000	2,973,620	4,122,380
7	7,096,000	3,520,601	3,575,399
8	7,096,000	2,678,220	4,417,780
9	7,096,000	2,678,220	4,565,480
10	7,096,000	2,440,846	4,655,154
11	7,096,000	2,235,121	4,860,879
12	7,096,000	2,155,117	4,940,883
13	7,096,000	2,155,117	4,940,883
14	7,096,000	2,155,117	4,940,883
15	7,096,000	2,155,117	4,940,883
16	7,096,000	2,155,117	4,940,883
17	7,096,000	2,155,117	4,940,883
18	7,096,000	2,155,117	4,940,883
19	7,096,000	2,155,117	4,940,883
20	7,096,000	2,155,117	4,940,883
<b>รวม</b>	<b>134,824,000</b>	<b>95,459,329</b>	<b>39,364,671</b>

ตาราง 17 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 11

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,120,00	4,421,722	5,698,278
3	10,120,00	4,274,023	5,745,977
4	10,120,00	4,126,323	5,993,677
5	10,120,00	3,978,623	6,141,377
6	10,120,00	3,830,924	6,141,377
7	10,120,00	5,451,122	6,289,076
8	10,120,00	3,535,524	4,668,878
9	10,120,00	3,387,824	6,732,176
10	10,120,00	3,298,150	6,821,850
11	10,120,00	3,092,425	7,027,575
12	10,120,00	3,012,421	7,107,579
13	10,120,00	3,012,421	7,107,579
14	10,120,00	3,012,421	7,107,579
15	10,120,00	3,012,421	7,107,579
16	10,120,00	3,012,421	7,107,579
17	10,120,00	3,012,421	7,107,579
18	10,120,00	3,012,421	7,107,579
19	10,120,00	3,012,421	7,107,579
20	10,120,00	3,012,421	7,107,579
<b>รวม</b>	<b>192,280,000</b>	<b>112,821,322</b>	<b>79,458,678</b>

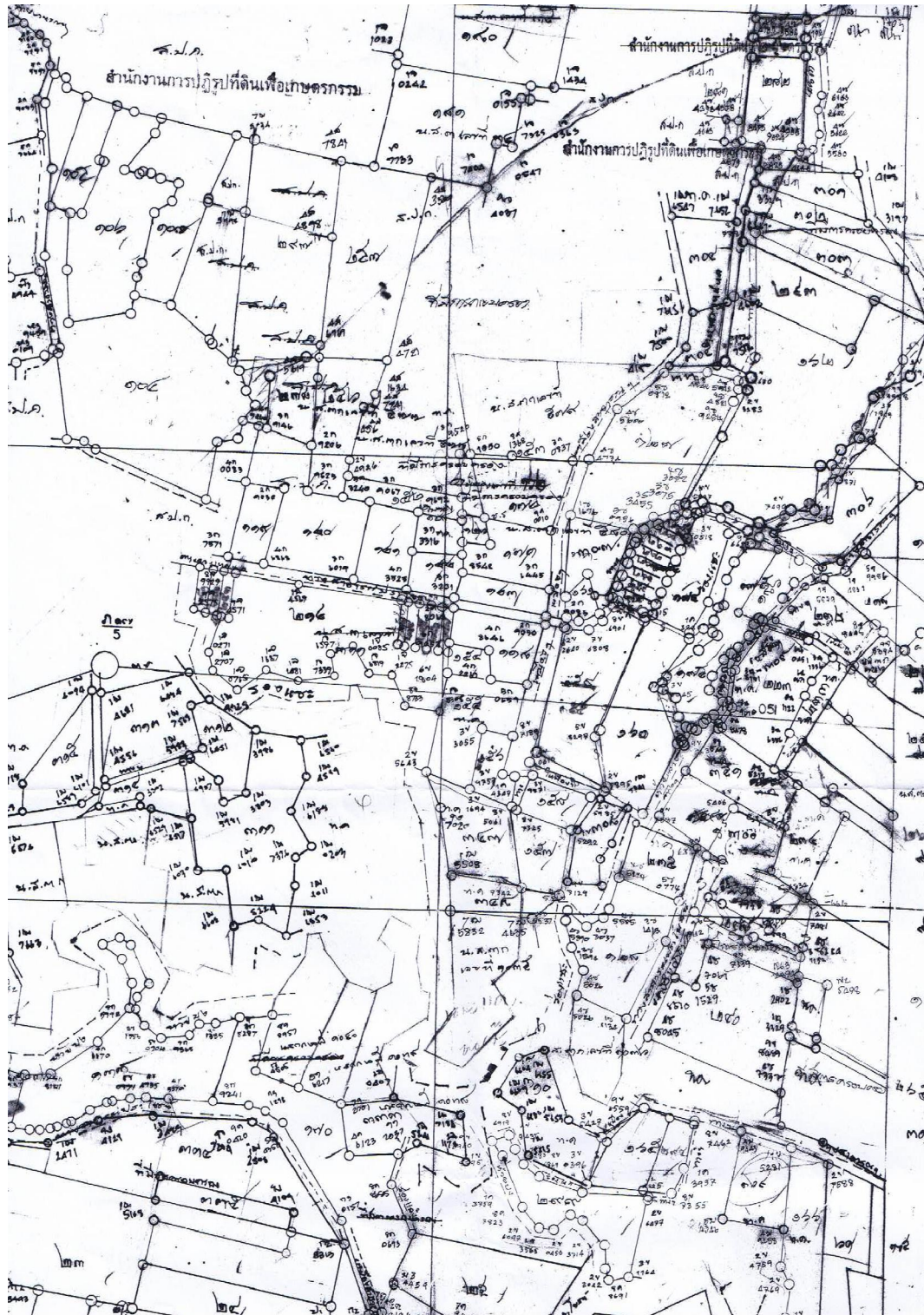
ตาราง 18 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 12

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,875
2	13,144,000	5,279,026	7,864,974
3	13,144,000	5,131,327	8,012,673
4	13,144,000	4,983,627	8,160,373
5	13,144,000	4,835,927	8,308,073
6	13,144,000	4,688,228	8,455,772
7	13,144,000	7,381,644	5,762,356
8	13,144,000	4,392,828	8,751,172
9	13,144,000	4,245,128	8,898,872
10	13,144,000	4,155,454	8,988,546
11	13,144,000	3,949,729	9,164,271
12	13,144,000	3,869,725	9,274,275
13	13,144,000	3,869,725	9,274,275
14	13,144,000	3,869,725	9,274,275
15	13,144,000	3,869,725	9,274,275
16	13,144,000	3,869,725	9,274,275
17	13,144,000	3,869,725	9,274,275
18	13,144,000	3,869,725	9,274,275
19	13,144,000	3,869,725	9,274,275
20	13,144,000	3,869,725	9,274,275
<b>รวม</b>	<b>249,736,000</b>	<b>130,183,316</b>	<b>119,552,684</b>





ภาคผนวก ค แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท



ภาพ 15 แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท



ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

## ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ชื่อ นามสกุล	ชูศักดิ์ ชมเชย
วัน เดือน ปี เกิด	13 มีนาคม 2513
ที่อยู่ปัจจุบัน	167/3 ม.17 ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย 57000
ที่ทำงานปัจจุบัน	167/3 ม.17 ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย 57000
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน	ผู้จัดการ
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2542	ครุศาสตรบัณฑิต ช่างอุตสาหกรรม (แขนงช่างก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

