



ใบรับรองวิทยานิพนธ์
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

ปริญญญา

เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ

เศรษฐศาสตร์

สาขา

ภาควิชา

เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบางขุนเทียน

Feasibility Study of Home Stay Investment Project in Bang Khun Thian District

นามผู้วิจัย นางสาวสุวิรากร กิจแก้ว

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ดำรงวรรณ วิรุฬผล, Ph.D.)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

(รองศาสตราจารย์สุปรียา ควรเดชกุลปต์, Ph.D.)

หัวหน้าภาควิชา

(รองศาสตราจารย์ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, Ph.D.)

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์รับรองแล้ว

(รองศาสตราจารย์กัญญา ชีระกุล, D.Agr.)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบางขุนเทียน

Feasibility Study of Home Stay Investment Project in Bang Khun Thian District

โดย

นางสาวสุวิรากร กิจแก้ว

เสนอ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

พ.ศ. 2553

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ศุวิรากร กิจแก้ว 2553: การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบาง
ขุนเทียน ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก:
รองศาสตราจารย์ดาราวรรณ วิรุฬหผล, Ph.D. 115 หน้า

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการโฮมสเตย์
แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยว
ในรูปแบบโฮมสเตย์ โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการ
ประเมินผลการดำเนินโครงการ และใช้ประกอบการตัดสินใจของผู้ประกอบการต่อไปในอนาคต

การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ ประเมินผลจากราคาตลาด ซึ่งการ
วิเคราะห์แบ่งเป็น 2 กรณี คือ 1) กรณีที่โครงการมีที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว และ 2) กรณีที่โครงการ
มีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆ ซึ่งประเภทของกิจกรรมดังกล่าวได้จากการออกแบบสอบถาม ถาม
ผู้ที่มีความสนใจในการท่องเที่ยวแบบโฮมสเตย์ โดยอาศัยเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุน
ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน
(BCR) และระยะเวลาคืนทุน นอกจากนี้ยังมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ โดยกำหนด
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 และรายได้ลดลงจากนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10
ทั้งนี้กำหนดอายุโครงการเท่ากับ 15 ปี และใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ผลการวิเคราะห์พบว่า กรณีที่
1) NPV เท่ากับ 2,751,640 บาท IRR เท่ากับร้อยละ 17.86 BCR เท่ากับ 1.17 และระยะเวลาคืนทุน
แบบคิดลดเท่ากับ 8.09 ปี กรณีที่ 2) NPV เท่ากับ 3,599,999 บาท IRR เท่ากับร้อยละ 24.92 BCR
เท่ากับ 1.19 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด เท่ากับ 6.92 ปี สำหรับผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว
ของโครงการจากทั้ง 2 กรณี พบว่าเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 โครงการมี
ความคุ้มค่าต่อการลงทุนทั้ง 2 กรณี และเมื่อรายได้ลดลงจากนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 โครงการ
มีความคุ้มค่าต่อการลงทุนในกรณีที่โครงการมีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆเท่านั้น ในการ
เปรียบเทียบโครงการที่มีที่พักเพียงอย่างเดียวกับโครงการที่มีที่พักและกิจกรรมต่างๆพบว่า
โครงการที่มีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนมากกว่าโครงการที่มีที่พักอาศัย
เพียงอย่างเดียว

Suvirakorn Kijkaew 2010: Feasibility Study of Home Stay Investment Project in Bang Khun Thian District. Master of Economics (Business Economics), Major Field: Business Economics, Department of Economics. Thesis Advisor: Associate Professor Darawan Virunhaphol, Ph.D. 115 pages.

The Objective of this study aims to analyze the financial investment feasibility of the Tha Kham homestay project, Bangkhunthian, Bangkok, and to investigate the need of the homestay from tourists. The primary and secondary data were used to evaluate the project performance and to be used to further support the decision-making of the future investors.

The financial analysis of the project was evaluated by the market price. An analysis was performed in two different cases; 1) exclusive residence project and 2) residence project with activities. The information was derived from the respondents who were interested in homestay tourism through the questionnaires. The indicators for investment worth included the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost ratio (BCR), and payback period. The analysis of sensitivity was also performed for the project by imposing the operating expenses increased by 15% and revenues generated from the tourists reduced by 10%. The length of the project was 15 year. The discount rate was 8%. The results indicated that the NPV was 2,751,640 Baht, IRR was 17.86 %, BCR was 1.17, and discounted payback period is 8.09 years for the former case while NPV was 3,599,999 Baht, IRR was 24.92 %, BCR was 1.19, and discounted payback period is 6.92 years for the latter case. The analysis of sensitivity of two case showed that if operating expenses increased by 15%, both cases were worth investing. However revenues generated from the tourists reduced by 10%, only the residences project with activities was worth investing

According to comparisons between the exclusive residence project and residence project with activities, it found that residence project with activities was more worth investing than the exclusive residence project.

Student's signature

Thesis Advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความกรุณาของท่านอาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์หลัก รองศาสตราจารย์ดร.ดาราวรรณ วิรุฬหผล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม รองศาสตราจารย์ดร.สุปรียา กวระเดชะคุปต์ ประธานการสอบ รองศาสตราจารย์ดร.เรวัตร ธรรมาภิรมย์ และผู้ทรงคุณวุฒิ รองศาสตราจารย์ดร.อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม ที่ให้คำแนะนำและ ข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์มากขึ้น ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ เป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้วิจัยขอบพระคุณ บิดา มารดา และพี่ๆ ที่ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจให้มาโดยตลอด ขอขอบคุณเพื่อนๆ MBE 15 ที่คอยให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจให้ และขอขอบคุณ เจ้าหน้าที่โครงการปริญญาโทเศรษฐศาสตรัฐกิจ คุณพัชรินทร์ อุดมรัตน์ และคุณวรรณพร นัทรทอง ที่ให้คำแนะนำและช่วยเหลือด้วยดีมาโดยตลอด

สุวิรากร กิจแก้ว

เมษายน 2553

สารบัญ

หน้า

สารบัญตาราง	(3)
สารบัญภาพ	(7)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
ขอบเขตการวิจัย	5
นิยามศัพท์	6
บทที่ 2 การตรวจเอกสาร	7
ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย	7
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	16
กรอบแนวคิดการวิจัย	20
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	22
การเก็บรวบรวมข้อมูล	22
การวิเคราะห์ข้อมูล	23
บทที่ 4 สภาพพื้นที่ของโครงการและผลการวิเคราะห์แบบสอบถาม	28
สภาพทั่วไปของป่าชายเลนในบริเวณเขตบางขุนเทียน	28
โครงการสถานที่พักแรม	38
ผลการวิเคราะห์แบบสอบถาม	41
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์	47
วิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอย่างเดียว	47
วิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ	56
การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ	65

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	73
สรุปผลการวิจัย	73
ข้อเสนอแนะ	75
เอกสารและสิ่งอ้างอิง	77
ภาคผนวก	79
ภาคผนวกที่ ก แบบสอบถามและการสรุปผลแบบสอบถาม	80
ภาคผนวกที่ ข การประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการ	84
ภาคผนวกที่ ค ที่มาของการคำนวณ	109
ประวัติการศึกษาและการทำงาน	115

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
4.1	ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	42
4.2	ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมกราท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม	43
4.3	ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์	45
5.1	ค่าใช้จ่ายในการลงทุนกรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	49
5.2	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	51
5.3	อัตราการเข้าพักภายในโครงการกรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	52
5.4	ผลประโยชน์ของโครงการกรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	53
5.5	เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนกรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	55
5.6	ค่าใช้จ่ายในการลงทุนกรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ	57
5.7	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 กรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ	60
5.8	อัตราการเข้าพักภายในโครงการที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ	61
5.9	ผลประโยชน์ของโครงการกรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ	62
5.10	เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนกรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ	64

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5.11	การเปรียบเทียบเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนระหว่างกรณีที่มีที่พักร้อยละ 15 กับกรณีที่มีที่พักร้อยละ 10 อย่างเดียวกัน	65
5.12	การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักร้อยละ 15	66
5.13	การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักร้อยละ 10	67
5.14	การเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ระหว่างกรณีที่มีที่พักร้อยละ 15 กับกรณีที่มีที่พักร้อยละ 10	68
5.15	การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักร้อยละ 15	69
5.16	การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักร้อยละ 10	70
5.17	การเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 ระหว่างกรณีที่มีที่พักร้อยละ 15 กับกรณีที่มีที่พักร้อยละ 10	71

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางผนวกที่		หน้า
ข1	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 กรณีที่มีที่พัก อย่างเดียว	85
ข2	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 กรณีที่มีที่พัก อย่างเดียว	87
ข3	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 กรณีที่มีที่พัก และมีกิจกรรมต่างๆ	89
ข4	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 กรณีที่มีที่พัก และมีกิจกรรมต่างๆ	91
ข5	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	93
ข6	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 เมื่อค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	95
ข7	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ	97
ข8	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 เมื่อค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ	99
ข9	ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อรายได้ลดลง จากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	101

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางผนวกที่	หน้า
ข10 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว	103
ข11 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ	105
ข12 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8-15 เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ	107
ค1 อัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	110
ค2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดีสูงสุด (MLR) ปีพ.ศ.2548-2552	110
ค3 ตาราง Single Payment Present Worth Factor	111
ค4 ราคาวัสดุอุปกรณ์และเครื่องเรือน	111
ค5 ค่าสาธารณูปโภค กรณีที่มีที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว	113
ค6 ค่าสาธารณูปโภค กรณีที่มีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆ	114

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	จำนวนโฮมสเตย์ในแต่ละภาคของประเทศไทย	3
2.1	กรอบแนวคิดในการวิจัย	21
4.1	อาณาเขตป่าชายเลน ชุมชนบริเวณป่าชายเลนและสถานที่ท่องเที่ยว	29
4.2	ด้านหน้าพิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเขตบางขุนเทียน	32
4.3	ด้านในพิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเขตบางขุนเทียน	32
4.4	เส้นทางจักรยาน	33
4.5	วิถีชีวิตหมู่บ้านชาวประมง	33
4.6	หลักเขตที่ 28 ของกรุงเทพมหานคร	34
4.7	การทำวังเพื่อเลี้ยงสัตว์น้ำ	36
4.8	การคัดแยกขนาดหอยเคแรงเพื่อทำไปขาย	36
4.9	การจับหอยกระพง	37
4.10	การทำโปงพางกลางทะเล	37
4.11	แผนที่ตั้งโครงการ	39

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่

หน้า

4.12 สถาปัตยกรรมสองข้างทาง

40



บทที่ 1

บทนำ

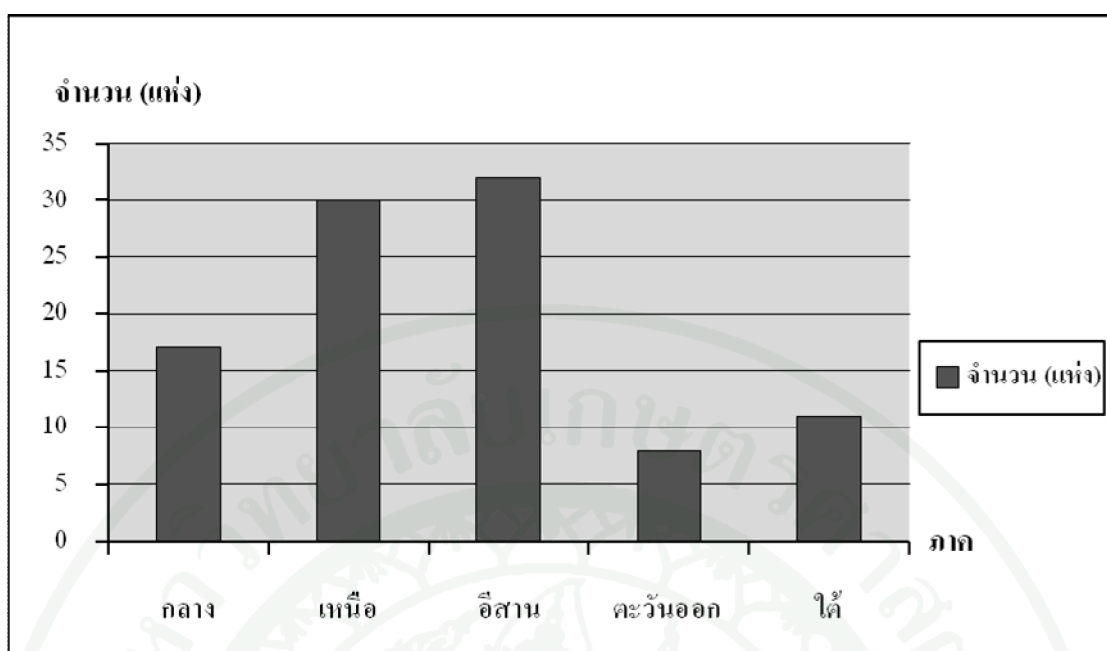
ความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนอกจากจะใช้ประโยชน์เพื่อการดำรงชีพแล้วยังสามารถเปลี่ยนรูปแบบไปตามสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมได้อีกด้วย โดยเฉพาะเมื่อการท่องเที่ยวได้เข้ามามีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศและในระดับท้องถิ่น โดยเฉพาะในระดับท้องถิ่นการท่องเที่ยวเป็นสิ่งสำคัญมากในการกระจายรายได้สู่ประชาชน ชาวบ้านนิยมนำที่อยู่อาศัยมาดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับครอบครัวและเป็นการเผยแพร่วัฒนธรรม วิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของชุมชนให้กับผู้ที่มาท่องเที่ยวอีกทางหนึ่ง การดัดแปลงที่พักอาศัยดังกล่าวได้ถูกเรียกว่า “โฮมสเตย์”

โฮมสเตย์ เกิดขึ้นภายในประเทศไทยมาประมาณ 50 ปี แต่รูปแบบและกิจกรรมอาจแตกต่างกันไป ซึ่งเริ่มจากยุคเริ่มต้น (ปี พ.ศ. 2503-2525) เป็นการกระจายอยู่ในกลุ่มนิสิต นักศึกษา กลุ่มออกค่ายอาสาพัฒนาชนบท ต้องเรียนรู้วิถีชีวิต รับทราบปัญหาในชนบท เพื่อนำมาพัฒนาสังคมตามอุดมคติ กระจายอยู่ในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่นิยมเที่ยวป่า โดยเฉพาะในแถบภาคเหนือของประเทศไทย นักท่องเที่ยวจะพักตามบ้านชาวเขา โดยจุดพักนั้นจะขึ้นอยู่กับการเดินทางเดินป่า ยุคกลาง (ปี พ.ศ. 2526-2536) กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่นิยมเที่ยวป่า เริ่มได้รับความนิยมนมากขึ้น การพักค้างในรูปแบบโฮมสเตย์ได้รับการพัฒนารูปแบบและกิจกรรม โดยกระจายไปยังหมู่บ้านชาวเขาที่กว้างขวางมากขึ้น ในระยะนี้มีการท่องเที่ยวในรูปแบบเที่ยวป่าที่มีการจัดโฮมสเตย์เริ่มสร้างปัญหาสังคม อาทิ ปัญหายาเสพติด ปัญหาโสเภณี ปัญหาการปล้นขโมย ปัญหาการฆ่าชิงทรัพย์ และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึงปัจจุบัน ยุคนี้เป็นการเน้นกระแสการพัฒนาสังคมสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจะพบได้ว่าการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะเป็นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ซึ่งในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึง ปี พ.ศ. 2539 ในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทย เริ่มมีการท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ โดยกลุ่มนำร่องคือ กลุ่มที่เป็นนักกิจกรรมสังคมทั้งรุ่นเก่าและรุ่นใหม่ เท่าที่สืบค้นพบว่าพื้นที่ที่ดำเนินการเรื่องโฮมสเตย์ จะเป็นพื้นที่ที่องค์กรพัฒนาเอกชนไทยเข้าไปดำเนินการ เช่น เกาะยาว จังหวัดพังงา (กลุ่มประมงชายฝั่ง อวนลาก อวนลุน) หลังจากพื้นที่เกาะยาว จังหวัดพังงา ได้มีพื้นที่อื่นเพิ่มขึ้น อาทิ หมู่บ้านคีรีวง จังหวัดนครศรีธรรมราช บ้านแม่ทา จังหวัดเชียงใหม่ นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 เป็นต้นมา ได้มีการเคลื่อนไหวขึ้นในกลุ่มนักธุรกิจ ผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยว โดยนำเสนอ

รูปแบบ การท่องเที่ยวผสมผสานระหว่างการท่องเที่ยวเชิงนิเวศในรูปแบบ การผจญภัย (สำนักพัฒนาการท่องเที่ยว, 2552) ซึ่งการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (ecotourism) มีความหมายใกล้เคียงหรือเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวเชิงเกษตร (agrotourism) เป็นการท่องเที่ยวที่เน้นในด้านเกษตรกรรม เพื่อให้เรียนรู้เกี่ยวกับธรรมชาติของพืชผลไร่ นา และวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของเกษตรกร ซึ่งเป็นการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (sustainable tourism) มีหลักการที่สอดคล้องกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน (sustainable development) ซึ่งเป็นกระแสความคิดหลักของโลกในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมา

จากการที่การท่องเที่ยวเชิงนิเวศเป็นที่นิยมของประชาชนทำให้ธุรกิจโฮมสเตย์ที่มีจุดขายทางด้านธรรมชาติและวิถีชีวิตของชาวบ้านมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีโฮมสเตย์ที่ได้รับมาตรฐานรับรองจากสำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในปี พ.ศ. 2550 ทั้งหมด 87 แห่ง ช่วงกลางปี พ.ศ. 2551 มีทั้งหมด 98 แห่ง ส่วนใหญ่จะอยู่ทางภาคอีสาน 32 แห่ง รองลงมาคือภาคเหนือ 30 แห่ง ภาคกลาง 17 แห่ง ภาคใต้ 11 แห่ง และภาคตะวันออก 8 แห่ง ตามที่ได้แสดงในภาพที่ 1.1 โดยสามารถแบ่งเป็นประเภทได้ทั้งหมด 4 ประเภท ซึ่งประเภทที่มีจำนวนมากที่สุด คือ โฮมสเตย์ประเภทสัมผัสวัฒนธรรม วิถีชีวิต มีทั้งหมด 43 แห่ง รองลงมาเป็นประเภทอื่นๆ (มีโฮมสเตย์หลายประเภทอยู่ในสถานที่เดียว) มีทั้งหมด 36 แห่ง ประเภทสัมผัสธรรมชาติ 17 แห่ง และประเภทสัมผัสการเกษตร 2 แห่ง จำนวนโฮมสเตย์ที่ได้รับรองมาตรฐานดังกล่าวมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากทางสำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยวได้ลดเกณฑ์พิจารณาโฮมสเตย์ลงจาก 44 ข้อ อาจลดลงเหลือ 29 ข้อ นอกจากโฮมสเตย์จะส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวระดับกลางและระดับล่างแล้ว โฮมสเตย์ก็ยังส่งผลดีต่อชาวบ้านในท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระจายรายได้สู่ท้องถิ่นโดยตรง และเป็นการส่งเสริมให้ชาวบ้านหันกลับมาสนใจอนุรักษ์ธรรมชาติและวัฒนธรรมที่มีอยู่ในท้องถิ่น เพื่อเป็นการรักษาสืบสานสู่คนรุ่นต่อไป



ภาพที่ 1.1 จำนวนโฮมสเตย์ในแต่ละภาคของประเทศไทย

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (2551)

ธรรมชาติ วัฒนธรรมและความเป็นอยู่ของชาวบ้านนี่เองเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวภายในชุมชน ซึ่งการพักอาศัยและการท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์จะมีกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เป็นกลุ่มเฉพาะโดยลักษณะของนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบในการพักแบบโฮมสเตย์ (สำนักพัฒนาการท่องเที่ยว, 2552) คือ

1. ต้องการเรียนรู้วิถีชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชน มีความใกล้ชิดกับชุมชน เป็นผู้ที่ให้ความสนใจต่อการเรียนรู้ อยากรู้วิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนในท้องถิ่นนั้น (รู้เอกลักษณ์และวัฒนธรรมท้องถิ่น) เพราะการเรียนรู้คือคุณค่าชีวิต
2. ต้องการที่พักสะดวก (ราคาถูกกว่าโรงแรมเล็กน้อย ประมาณร้อยละ 20-30) ชอบอิสระ และต้องการมีความปลอดภัยสูง พักค้างแรมในระยะสั้น (1-3 คืน) และระยะยาว (5-10 คืน) ไม่ชอบความหรูหราฟุ่มเฟือย
3. ให้ความยอมรับนับถือ เชื่อถือและความไว้วางใจ พร้อมเปิดใจเป็นมิตรไมตรีต่อกัน

4. ต้องการมีเพื่อนเที่ยว และคำแนะนำที่ละเอียดมากกว่าบริษัทนำเที่ยว (ข้อมูลที่เป็นเกร็ดความรู้)

5. ต้องการเรียนรู้ในภูมิปัญญาท้องถิ่นมากขึ้น เพื่อมีประสบการณ์ชีวิตมากขึ้น เช่น วัฒนธรรมการแต่งตัว วัฒนธรรมการกินอาหาร หลักการครองเรือน งานประเพณี พิธีกรรม โดยปลีกเวลาร่วมกิจกรรมในบ้าน อาทิ ช่วยงานในสวนในฟาร์ม เก็บพืชผลและผลไม้ในไร่ในสวน ออกเรือจับปลา หากุ้ง หอย ปลา ปู หรือเก็บข้าวโพด แดง ถั่ว เป็นต้น

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศนี้รวมถึงการท่องเที่ยวในบริเวณป่าชายเลนของประเทศไทยด้วย ซึ่งในจังหวัดกรุงเทพมหานคร เขตบางขุนเทียนเป็นเขตเดียวของกรุงเทพมหานครที่ติดกับป่าชายเลน และมีอาณาเขตติดต่อกับอ่าวไทยหรือทะเล โดยอาณาเขตติดทะเล มีความกว้าง 5 กิโลเมตร ซึ่งอยู่ในหมู่ที่ 9 และหมู่ที่ 10 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เป็นส่วนใหญ่ ทำให้ถูกเอามาขยายผลเรียกว่า “ทะเลของคนกรุงเทพฯ” มีสภาพเป็นพื้นที่ดินชายทะเลที่เป็นดินเลน ประชากรในบริเวณนี้ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพประมงและเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ โดยเฉพาะการทำนากุ้ง ซึ่งจัดได้ว่าเป็นอาชีพดั้งเดิมและมีความสำคัญอาชีพหนึ่งในเขตบางขุนเทียน การสัญจรไปมาของชาวบ้านต้องใช้เรือ เนื่องจากถนนยังเข้าไม่ถึง ซึ่งการมาเที่ยวนักท่องเที่ยวที่มาจะทำเที่ยวโดยวิธีนั่งเรือเพื่อเที่ยวชมทัศนียภาพตามธรรมชาติตามริมสองฝั่งคลอง เช่น ป่าโกงกางที่เป็นต้นกำเนิดของสัตว์น้ำทั้งหลาย และได้พบวิถีชีวิตของชาวประมงตามสองฝั่งคลอง สามารถนั่งเรือชมทัศนียภาพได้ถึงอ่าวไทยซึ่งเป็นที่พักอาศัยของโลมา แต่ในเขตพื้นที่ดังกล่าวยังไม่มีการสร้างที่พักแบบถาวรให้นักท่องเที่ยวได้ใช้บริการ ทำให้นักท่องเที่ยวไม่มีความปลอดภัยในช่วงเวลาที่เกิดพายุ จึงได้เกิดโครงการลงทุนก่อสร้างโฮมสเตย์ขึ้นมาเพื่อเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว การศึกษาความเป็นไปได้ในครั้งนี้เป็นการศึกษาก่อนเริ่มทำโครงการเพื่อที่เป็นแนวทางในการตัดสินใจสำหรับการดำเนินงาน การศึกษาในครั้งนี้จะแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 กรณี คือกรณีที่พื้นที่พักอาศัยอย่างเดียว และกรณีที่พื้นที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆให้นักท่องเที่ยวทำ แต่เนื่องจากนักท่องเที่ยวมีความต้องการในการทำกิจกรรมไม่เหมือนกันจึงต้องทำการสอบถามความต้องการของนักท่องเที่ยวที่นิยมเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการจัดกิจกรรมเสริมดังกล่าว

จากความสำคัญของปัญหาข้างต้นสามารถสรุปประเด็นปัญหาเพื่อนำไปสู่วัตถุประสงค์การศึกษาได้ ดังนี้ ประการแรกโครงการโฮมสเตย์ที่ทำการวิเคราะห์เป็นโครงการแรกในเขตพื้นที่ดังกล่าว ทำให้มีความไม่แน่ใจในเรื่องของความคุ้มค่าในการลงทุน และสถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทยมีความไม่แน่นอนเนื่องจากปัจจัยต่างๆ อีกทั้งแนวโน้มการทำโฮมสเตย์มีการ

เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดความเสี่ยงด้านการลงทุนจึงต้องมีการศึกษาความคุ้มค่าทางการเงิน และความอ่อนไหวของโครงการ และอีกประการหนึ่งนักท่องเที่ยวมีความสนใจและชื่นชอบในกิจกรรมที่แตกต่างกันทำให้ต้องศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการจัดกิจกรรมของโครงการ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ เพื่อนำมากำหนดกิจกรรมในการดึงดูดนักท่องเที่ยว
2. ศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนโครงการโฮมสเตย์ 2 กรณี คือ กรณีที่มีที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว และกรณีที่มีที่พักอาศัยและกิจกรรม ในแขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และศึกษาความอ่อนไหวของโครงการโฮมสเตย์เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้อง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เป็นแนวทางสำหรับการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจที่พักแบบโฮมสเตย์ในเขตบางขุนเทียน
2. เพื่อเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยว สามารถนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงธุรกิจของตนได้

ขอบเขตการวิจัย

1. ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการโฮมสเตย์ที่จะปลูกสร้างในพื้นที่แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่โฮมสเตย์ในการทำการศึกษาคือ 3 ไร่ โดยทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ วิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ
2. การศึกษาแบ่งเป็น 2 กรณี คือกรณีที่มีที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว และกรณีที่มีที่พักและกิจกรรม ซึ่งกิจกรรมต่างๆ ได้จากแบบสอบถาม

3. กำหนดอายุโครงการ (project life) เท่ากับ 15 ปี ตามโครงสร้างของที่พักอาศัย โดยมีระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ 1 ปี

4. ระยะเวลาในการทำการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล ใช้ระยะเวลา 6 เดือน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552 ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2553

นิยามศัพท์

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ หมายถึง การเดินทางท่องเที่ยวอย่างมีความรับผิดชอบในแหล่งธรรมชาติที่มีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น และแหล่งวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศ สิ่งแวดล้อม และการท่องเที่ยวโดยมีระบบการเรียนรู้ร่วมกันของผู้ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การจัดการอย่างมีส่วนร่วมของท้องถิ่น เพื่อมุ่งให้เกิดจิตสำนึกต่อการรักษาระบบนิเวศอย่างยั่งยืน

โฮมสเตย์ หมายถึง การพักอาศัยกับเจ้าของบ้านเพื่อศึกษาวัฒนธรรม สภาพความเป็นอยู่ ตลอดจนวิถีชีวิตของคนในชุมชนดังกล่าว โดยส่วนใหญ่ธุรกิจโฮมสเตย์จะเป็นรายได้เสริมของเจ้าของบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยเหลือ และไม่ได้ใช้ประโยชน์ นำมาดัดแปลงเพื่อเป็นที่พักแก่นักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวชมธรรมชาติและศึกษาสภาพความเป็นอยู่ของชาวบ้าน ซึ่งอาจดัดแปลงจากบ้านเดิม หรือสร้างขึ้นมาใหม่เพื่อให้แก่นักท่องเที่ยวพักอาศัย

เขตป่าชายเลนบางขุนเทียน หมายถึง พื้นที่ชายฝั่งทะเลบางขุนเทียนที่มีลักษณะเป็นป่าชายเลน ตั้งอยู่หมู่ 9 และหมู่ 10 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน มีพื้นที่ 2,735 ไร่ มีอาณาเขตดังนี้ ทิศเหนือ จดเขตนิคมสหกรณ์บ้านไร่ ยาวประมาณ 4,928 เมตร ทิศใต้ จดทะเล ยาวประมาณ 4,674 เมตร ทิศตะวันออก จดเขตสมุทรปราการ คลองขุนราชพินิจใจ ยาวประมาณ 940 เมตร และทิศตะวันตก จดเขตจังหวัดสมุทรสาคร คลองบางเสาธง ยาวประมาณ 940 เมตร

บทที่ 2

การตรวจเอกสาร

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโครงการโสมสเคย์ จะเป็นการวิเคราะห์โครงการทางการเงิน โดยแสดงให้เห็นถึงความเป็นไปได้ของโครงการทางการเงิน ซึ่งเปรียบเทียบระหว่างต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการที่ทางโครงการจะได้รับตลอดอายุโครงการ มีแนวทางปฏิบัติและหลักเกณฑ์การพิจารณาหลายขั้นตอนก่อนที่จะนำมาวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการ ในบทนี้จะกล่าวถึงแนวคิดการวิเคราะห์โครงการทางการเงิน แนวคิดต้นทุน แนวคิดผลประโยชน์ แนวคิดกระแสเงินสดทางการเงิน แนวคิดอัตราคิดลดและแนวคิดเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการศึกษางานวิจัยซึ่งนำไปสู่กรอบแนวคิด และแนวทางในการเขียนรายงานการวิจัย

ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในงานวิจัย

แนวคิดการวิเคราะห์โครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งในการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้นๆ (project worthiness) ความคุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบระหว่างผลประโยชน์ (benefit) และ/หรือผลตอบแทน (return) กับต้นทุน (cost) ของโครงการทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ ทั้งทางการเงินและด้านเศรษฐกิจ แต่ประเด็นที่น่าสนใจอยู่ที่ว่าจะวัดหรือนับผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้หรือไม่และอย่างไร ถ้าหากสามารถระบุและวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเป็นค่าเชิงปริมาณ การวิเคราะห์โครงการก็จะปฏิบัติตามวิธีของการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน (cost-benefit analysis: CBA) (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544)

การวิเคราะห์โครงการทางการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการวิเคราะห์ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายที่อยู่ในรูปตัวเงินของโครงการเท่านั้น โดยผลประโยชน์อยู่ในรูปกระแสเงินสดของรายได้ที่โครงการก่อให้เกิด และ

ค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนอยู่ในรูปของการลงทุนเริ่มแรกและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เสียไปเมื่อได้ดำเนินโครงการผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการดังกล่าวนำมาจัดทำเป็นกระแสเงินสด ทั้งกระแสเงินสดเข้าและกระแสเงินสดออก ซึ่งกระแสเงินสดจะชี้ให้เห็นว่าผู้เป็นเจ้าของโครงการหาเงินมาจากแหล่งใด ผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ หรือไม่ กระแสของผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายถูกประเมินด้วยราคาคาด โดยราคาคาดอาจไม่ได้แสดงถึงมูลค่าที่แท้จริงของปัจจัยการผลิต (ค่าเสียโอกาส) และผลผลิตที่ได้ เมื่อเป็นเช่นนี้อาจกล่าวได้ว่าการวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการพิจารณาว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงินหรือไม่อย่างไร ในกรณีนี้โครงการที่พิจารณาผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายเฉพาะที่เกิดขึ้นภายในโครงการเท่านั้น ปราศจากผลกระทบภายนอก (หลุทัย มีนะพันธ์, 2550)

แนวคิดต้นทุนของโครงการ

ต้นทุนของโครงการ หมายถึง มูลค่าของปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรต่างๆ ที่ใช้ไปโดยโครงการ ซึ่งก็คือจำนวนเงินทั้งหมดที่โครงการต้องจ่ายในการจัดหาปัจจัยการผลิต (ประสิทธิ์ ตงยงศิริ, 2545)

ต้นทุนทางตรง (direct cost) หมายถึง มูลค่าของการใช้ปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรเพื่อการลงทุน ดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ

ต้นทุนตามพฤติกรรม

โครงการอาจแบ่งตามช่วงระยะเวลา เป็นระยะสั้นและระยะยาว โดยในระยะสั้นจะมีทั้งปัจจัยการผลิตคงที่และปัจจัยการผลิตผันแปร สามารถแบ่งค่าใช้จ่ายตามปัจจัยการผลิตได้ 2 ประเภท

1. ค่าใช้จ่ายคงที่ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณการผลิต กล่าวคือไม่ว่าจะผลิตหรือไม่ หรือผลิตมากน้อยเพียงใดก็ตามยังคงเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้

2. ค่าใช้จ่ายผันแปร หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณการผลิต นั่นคือยิ่งทำการผลิตมากขึ้น ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จะยิ่งสูงขึ้นเป็นเงาตามตัว

การจำแนกต้นทุนตามหน้าที่

ต้นทุนโครงการอาจแบ่งออกตามหน้าที่ได้เป็น 2 ประเภท (ประสิทธิ์ ตั้งยั้งศิริ, 2545)

1. ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน หมายถึง มูลค่าการใช้ปัจจัยการผลิตเพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกหรือเป็นฐานของการผลิตสินค้าและบริการต่อไป ค่าลงทุนนี้โดยทั่วไปจะประกอบด้วยรายการต่างๆ

1.1 ทรัพย์สินคงที่ ซึ่งรวมถึงที่ดิน อาคาร สิ่งก่อสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือและอุปกรณ์การผลิต

1.2 ค่าวางแผนและออกแบบ

1.3 ค่าพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าถมดิน ค่าทำถนนและทางเข้า ค่าติดตั้งไฟฟ้าประปาและโทรศัพท์

1.4 ค่าจัดซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ค่าจัดซื้อโต๊ะเก้าอี้ ชั้นไม้ ตู้เก็บเอกสาร เครื่องปรับอากาศและตู้เย็น

1.5 ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่การก่อตั้งกิจการถึงวันที่เริ่มดำเนินการ และวันที่เริ่มดำเนินการก่อนนี้หมายถึงวันที่กิจการเริ่มมีรายได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนนี้อาจจะประกอบด้วยค่าฝึกอบรม ค่าการจัดการ ค่าที่ปรึกษา ค่าดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์

2. ค่าใช้จ่ายทางด้านการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ หมายถึง มูลค่าของการใช้ทรัพยากรไปเพื่อการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งก็คือจำนวนเงินที่โครงการจ่ายออกไปเพื่อดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ทั้งนี้เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินงานได้ตามปกติ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้นตามระดับการผลิตของโครงการ แบ่งออกได้ 2 ประเภท

2.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการผลิต โดยทั่วไปประกอบด้วย ค่าวัตถุดิบ ค่าจ้างและเงินเดือน ค่าน้ำมันเชื้อเพลิงและค่าธรรมเนียมต่างๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารและการขาย ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าตอบแทน ค่าเช่าสำนักงาน ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าภาษี และค่าประกันภัย

แนวคิดผลประโยชน์ของโครงการ

ผลประโยชน์ของโครงการ หมายถึง ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพยากรหรือปัจจัยการผลิตของโครงการ (หลุทัย มีนะพันธ์, 2550)

ผลประโยชน์ทางตรง (direct benefits) หมายถึง การใช้ประโยชน์จากกำลังการผลิตของโครงการโดยตรง ซึ่งอาจอยู่ในรูปผลผลิตขั้นสุดท้าย (final products) ผลผลิตขั้นกลาง (intermediate products) เงินตราต่างประเทศเมื่อมีการส่งออกหรือผลิตเพื่อทดแทนการนำเข้าจากต่างประเทศ หรือแม้แต่การลดลงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายของการใช้ปัจจัยการผลิต ด้านเวลาการสึกหรอของเครื่องจักร ฯลฯ

แนวคิดกระแสเงินสดทางการเงิน

เมื่อคำนวณหากระแสผลตอบแทนและต้นทุนได้แล้ว ก็สามารถหากระแสผลตอบแทนสุทธิหรือกระแสเงินสดทางการเงินได้ กระแสเงินสดของโครงการจึงเป็นกระแสต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน หรือก็คือรายจ่ายและรายรับที่เกิดขึ้นในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ ความแตกต่างระหว่างกระแสรายรับและรายจ่ายก็ คือ กระแสเงินสดสุทธิ (net cash flow) หรือกระแสผลตอบแทนสุทธิ (net benefit) กระแสเงินสดดังกล่าวโดยทั่วไปจะจัดทำอยู่ในรูปของตารางที่แสดงถึงประมาณการต้นทุนหรือรายจ่าย (outflow) และประมาณการผลตอบแทนหรือรายรับ (inflow) ปีต่อปี จึงเขียนสมการได้ดังนี้ (ประสิทธิ์ ดงยิ่งศิริ, 2545)

$$\text{กระแสเงินสด} = \text{ผลตอบแทนต่อปี} - \text{ค่าใช้จ่ายต่อปี}$$

องค์ประกอบของกระแสเงินสด โดยทั่วไปสามารถจัดได้ 4 กลุ่ม ประเภทดังนี้

1. กระแสเงินสดในช่วงเริ่มต้น กระแสเงินสดในระยะเริ่มแรกมีเฉพาะค่าลงทุนเท่านั้น โดยค่าลงทุนของโครงการจะประกอบด้วยค่าลงทุนในทรัพย์สินคงที่ เช่น ที่ดิน โรงงาน สิ่งก่อสร้าง งานโยธา ยานพาหนะ เครื่องจักรกล และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานซึ่งได้แก่ ค่าฝึกอบรมและค่าวัสดุสิ้นเปลือง เพื่อใช้ในการทดลองผลิต และเงินทุนหมุนเวียนที่เกิดขึ้นในรูปของส่วนเพิ่มในแต่ละปี นอกจากนั้นค่าลงทุนยังอาจรวมถึงค่าใช้จ่ายประเภททดแทนและเงินสำรองจ่ายด้านกายภาพและด้านราคา ซึ่งกระแสเงินสดในช่วงเริ่มแรกมักติดลบ
2. กระแสเงินสดในช่วงดำเนินงาน โดยกระแสเงินสดในเรื่องนี้มีทั้งกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย กระแสเงินสดรับ ได้แก่ เงินสดรับจากการขายสินค้าและบริการที่โครงการผลิตได้ มูลค่าการตลาดของผลผลิตที่ให้บริการในครัวเรือน และรายรับอื่นถ้ามี เช่น รายรับจากเงินฝากธนาคาร จากการขายทรัพย์สินคงที่ และจากการประกัน ส่วนกระแสเงินสดจ่ายได้แก่ รายจ่ายในการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งเป็นรายจ่ายที่เกิดจากการจ้างแรงงาน วัสดุดิบ พลังงาน สาธารณูปโภค การตลาด การขนส่ง การประกัน และค่าภาษี ซึ่งคิดตลอดอายุของโครงการ
3. กระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ เป็นกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในปีสุดท้ายของการวิเคราะห์โครงการ ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วน คือ มูลค่าซาก (salvage value) ของทรัพย์สินคงที่และเงินทุนหมุนเวียน
4. กระแสเงินสดสุทธิหรือกระแสผลตอบแทนสุทธิ ซึ่งก็คือความแตกต่างระหว่างกระแสรายรับทั้งหมด (หรือผลตอบแทน) และกระแสรายจ่าย (หรือต้นทุน) ที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีของโครงการ

แนวคิดอัตราคิดลด (discount rate)

การเลือกอัตราคิดลดเพื่อใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่พบว่าธุรกิจต่างๆ นั้นจะใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราต้นทุนของเงินทุน (cost of capital) ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินทุนจากผู้ให้สินเชื่อและผู้ถือหุ้นของธุรกิจเหล่านั้น โดยทั่วไปต้นทุนของเงินทุนเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายเพื่อการกู้ยืมเงินทุนกับเงินทุนที่ได้มาจากนักลงทุนในหุ้นของธุรกิจ ถ้าโครงการใดที่ผู้ให้สินเชื่อหรือนักลงทุนเชื่อว่าจะมีความเสี่ยงสูงกว่า อัตรา

คิดลดจะเพิ่มสูงขึ้น ในทางตรงกันข้ามถ้าโครงการใดมีความเสี่ยงน้อยกว่าอัตราคิดลดจะน้อยลง ดังนั้น อัตราคิดลดจึงมีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง 2 ส่วนคือ องค์ประกอบด้านต้นทุนของเงินทุน และ องค์ประกอบในด้านของความเสี่ยง การใช้อัตราคิดลดที่ไม่ถูกต้องนั้นสามารถนำไปสู่การตัดสินใจในงบประมาณการจ่ายเงินลงทุนที่ผิดพลาดได้ (เบญจมาศ อภิสิทธิ์ภิญโญ และคณะ, 2548)

แนวคิดเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน

การวิเคราะห์โครงการทางเศรษฐกิจของภาครัฐและภาคเอกชน ผลการวิเคราะห์เป็นการพิจารณาว่าผลประโยชน์มากกว่าหรือน้อยกว่าค่าใช้จ่าย ซึ่งการที่ผู้วิเคราะห์โครงการจะเปรียบเทียบค่าของผลประโยชน์กับค่าใช้จ่ายเพื่อพิจารณาว่าโครงการใดเป็นโครงการที่ดีคุ้มค่าแก่การลงทุนหรือไม่นั้น จำเป็นต้องอาศัยเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน (हत्यय मीनपणं, 2550)

เกณฑ์แบบปรับค่าของเวลา โครงการส่วนใหญ่มีอายุโครงการมากกว่า 1 ปีขึ้นไป ประกอบกับผลประโยชน์สุทธิสูง-ต่ำสลับกันในแต่ละปี มูลค่าของเงินมีความแตกต่างกันในแต่ละปี เป็นการยากต่อนักลงทุนที่จะตัดสินใจเลือกว่าโครงการใดเหมาะสมแก่การลงทุน ดังนั้นจึงจำเป็นที่ผู้วิเคราะห์โครงการต้องปรับค่าของเวลาสำหรับรายการใช้จ่ายและผลประโยชน์ทุกรายการของโครงการให้มาอยู่บนฐานเวลาเดียวกันเสียก่อนในเบื้องต้น รูปแบบของเกณฑ์การตัดสินใจ

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value: NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิบ่งชี้ถึงจำนวนผลประโยชน์สุทธิที่ได้รับตลอดระยะเวลาของโครงการ ซึ่งอาจจะมีค่าเป็นลบ เป็นศูนย์ หรือเป็นบวกก็ได้ ขึ้นอยู่กับขนาดของมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวม (PVB) หักออกด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม (PVC) ของโครงการนั้น (สุทธิพิพัฒน์ศิริ, 2544)

$$NPV = PVB - PVC$$

$$= \sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \quad \text{หรือ}$$

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

โดยที่ B_t หมายถึง ผลประโยชน์ของโครงการในปีที่ t

C_t หมายถึง ต้นทุนของโครงการในปีที่ t

r หมายถึง อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม

t หมายถึง ระยะเวลาของโครงการ (0, 1, 2, ..., n)

หลักการตัดสินใจที่ว่าโครงการจะมีความเหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจและการเงินหรือไม่นั้น ให้อ้างอิงที่ NPV คือ เมื่อ $NPV > 0$ หรือมีค่าเป็นบวก แสดงว่าโครงการนั้นๆ มีความเหมาะสมที่จะลงทุนได้ กล่าวคือ มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ($PVB > PVC$)

2. อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (internal rate of return : IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน หมายถึง อัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่าย หรืออัตราความสามารถของเงินทุนที่ทำให้ผลประโยชน์คุ้มค่าใช้จ่ายเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้ $NPV = 0$ (เหตุย มีนะพันธ์ , 2550)

สูตรการคำนวณ

IRR คือ r ที่ทำให้
$$\sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} = 0$$

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนกระทำโดยนำ IRR ไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของเงินทุนซึ่งอาจเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงิน อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ธุรกิจสามารถยอมรับได้ หรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนระยะยาว ตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล

หลักในการตัดสินใจลงทุนมีดังนี้

$IRR > r$ คุ้มค่ากับการลงทุนและยอมรับข้อเสนอของโครงการ

$IRR < r$ ไม่คุ้มค่าแก่การลงทุนและไม่ยอมรับข้อเสนอโครงการ

$IRR = r$ เสมอตัว

การคำนวณค่า IRR ให้ใช้วิธีลองผิดลองถูก (trial and error) ควบคู่กับการเข้าสู่ตรรกะบัญญัติไตรยางค์ประมาณค่าในช่วง (interpolation) โดยเราต้องดู NPV เป็นหลัก นั่นคือเลือกอัตราส่วนลด (r) อัตราหนึ่งมาคำนวณ

- ถ้าอัตราส่วนลด (r_1) ที่เลือกมาทำให้ NPV ติดลบ แสดงว่า r_1 ที่เลือกมามีค่าสูงเกินไป นั่นคือ ต้องจ่ายดอกเบี้ยสำหรับลงทุนแพงไม่คุ้มค่า

- ถ้าอัตราส่วนลด (r_2) ที่เลือกมาทำให้ NPV เป็นบวก แสดงว่า r_2 ที่เลือกมามีค่าต่ำเกินไป นั่นคือ เสียอัตราดอกเบี้ยเงินลงทุนไปแล้วในอัตราร้อยละ r_2 ซึ่งผลประโยชน์ยังคงมากกว่าค่าใช้จ่าย

ดังนั้นอัตราส่วนลด (r) ที่ทำให้ NPV เท่ากับศูนย์ได้นั้นน่าจะอยู่ระหว่าง r_1 และ r_2 โดยนำค่า r_1 และ r_2 และ NPV จาก r_1 และ r_2 มาเข้าสู่สูตรประมาณค่าช่วง ดังนี้

$$IRR = r + \frac{\text{ตัวต่ำ} + \text{ผลต่างของ } r \text{ ทั้งสอง} \times \{NPV \text{ ของ } r \text{ ตัวต่ำ} / \text{ผลต่างของ } NPV \text{ ที่ใช้ } r \text{ ทั้งสอง}\}}{\text{ผลต่างของ } NPV \text{ ที่ใช้ } r \text{ ทั้งสอง}}$$

3. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (benefit-cost ratio: BCR)

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน คือ มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวม (PVB) หารด้วยมูลค่าของต้นทุนรวม (PVC) ผลประโยชน์จะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ ถึงแม้ว่าเมื่อการลงทุนโครงการผ่านพ้นไปแล้ว ในขณะที่ต้นทุนในการก่อสร้างจะเกิดขึ้นเฉพาะในช่วงการลงทุนเท่านั้น ส่วนต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซ่อมแซมบำรุงรักษา และลงทุนทดแทนอุปกรณ์ที่เสื่อมสภาพจะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ จากนั้นจึงนำเอากระแสผลประโยชน์และกระแสต้นทุนของโครงการที่ได้ปรับค่าไปตามเวลาหรือคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว มาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544)

$$BCR = \frac{PVB}{PVC} \quad \text{หรือ} \quad = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+r)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)^t}}$$

ค่าของ BCR อาจจะเท่ากับหนึ่ง มากกว่าหนึ่ง หรือน้อยกว่าหนึ่งก็ได้ แต่หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางเศรษฐกิจ คือ เมื่อ $BCR = 1$ หรือมีค่ามากกว่าหนึ่ง

4. ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (discounted payback period)

จำนวนปีที่กิจการจะได้รับเงินที่จ่ายลงทุนในโครงการลงทุนกลับมา โดยกระแสเงินสดจะถูกลดค่าให้มาอยู่ ณ เวลาปัจจุบัน ด้วยอัตราต้นทุนของโครงการ ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดก็คือ จำนวนปีที่กิจการจะได้รับกระแสเงินสดที่ถูกคิดลดแล้วคืนมาเท่ากับเงินที่จ่ายลงทุนไป หลักเกณฑ์ คือ คืนทุนยิ่งเร็วยิ่งดี (วรรณนิภา หล่อเพ็ญศรี, 2547)

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \frac{\text{เงินลงทุนส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดรับของปีที่คืนทุน}}$$

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว เป็นวิธีที่ง่ายที่สุดและใช้กันแพร่หลายมากที่สุดสำหรับการวิเคราะห์ความไม่แน่นอนเป็นการวัดผลของการวิเคราะห์ต้นทุน-ผลประโยชน์ (cost-benefit analysis) อ่อนไหวหรือไม่อย่างไรต่อการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรใดตัวแปรหนึ่งหรือกลุ่มตัวแปร (ชูชีพ พิพัฒนศิริ, 2544)

วิธีการของเรื่องราว (scenario approach) ซึ่งจะปฏิบัติกรกับกลุ่มตัวแปรเป็นกลุ่มตามวิธีการของตัวแปรได้สมมติให้ตัวแปรแต่ละตัวทำหน้าที่เป็นอิสระต่อกัน แต่ในโลกแห่งความเป็นจริงตัวแปรต่างๆ มักมีความสัมพันธ์ขึ้นต่อกันและกัน ดังนั้นแทนที่จะใช้การผสมผสานกันระหว่างตัวแปรต่างๆ ด้วยค่าที่คาดหมาย ค่าในแง่ดี และค่าในแง่ร้ายแล้ว การผสมผสานของตัวแปรที่สอดคล้องเป็นไปได้ในรูปแบบที่หลากหลายขึ้นเป็นเรื่องราวทางเลือกต่างๆ ซึ่งจะถูกนำมาใช้ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหว วิธีการของเรื่องราวนี้นี้จะมีขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง 2 ขั้นตอน ดังนี้

ก) กำหนดการผสมผสานของตัวแปรที่สอดคล้องเป็นไปได้ในรูปแบบที่หลากหลาย

ข) คำนวณผลที่เกี่ยวข้องใหม่ (เช่น NPV) สำหรับแต่ละเรื่องราว

นักวิเคราะห์จะพบว่า มีทั้งเรื่องราวที่จะก่อให้เกิดผลการวิเคราะห์ที่น่าชื่นชอบและไม่
น่าชื่นชอบ ซึ่งสามารถทำการตัดสินใจโครงการต่อไป

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วรวงศ์ อินทนนท์ (2548) ได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์โครงการพัฒนาท่าเทียบเรือ
ท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต โดยวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการพัฒนา
ท่าเทียบเรือท่องเที่ยวใน จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่อ่าวภูเก็ต โครงการ
นี้อยู่ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนากลุ่มจังหวัดสามเหลี่ยมอันดามัน (ภูเก็ต พังงา กระบี่) และ
ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดภูเก็ต การวิเคราะห์ใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน เพื่อช่วยตัดสินใจลงทุน ใน
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้หรือความเหมาะสมของโครงการที่จะทำการลงทุน 4 วิธี คือ การหา
มูลค่าปัจจุบัน การหาอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน การหาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ
และ การวิเคราะห์ค่าความอ่อนไหวของโครงการทางด้านเศรษฐศาสตร์

ผลการวิจัยพบว่า (1) โครงการมีมูลค่าปัจจุบัน เท่ากับ 8,954,452 บาท (2) อัตราส่วน
ผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1.02 (3) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 9.75
ต่อปี ซึ่งผลการวิเคราะห์แสดงว่าโครงการพัฒนาท่าเทียบเรือท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตให้
ผลตอบแทนคุ้มค่าในการลงทุน โดยการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดอายุโครงการเท่ากับ 25 ปี

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ได้ทำการวิเคราะห์ 2 กรณี คือ (1) กรณีที่
รายได้ของโครงการท่าเทียบเรือท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 5 รายจ่ายคงที่ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
เท่ากับ -16,830,931 บาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 0.97 อัตราผลตอบแทน
ภายในจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 4.30 ต่อปี (2) กรณีที่รายจ่ายของโครงการท่าเทียบเรือท่องเที่ยว
เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้คงที่ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ -16,383,209 บาท อัตราส่วน
ผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 0.97 อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 4.60
ต่อปี จากการวิเคราะห์ทั้ง 2 กรณีพบว่า โครงการมีความอ่อนไหวที่อัตราส่วนร้อยละ 8 ซึ่งจะส่งผล
ต่อการตัดสินใจลงทุน อาจทำให้การลงทุนมีความเสี่ยง และให้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่า ดังนั้นการ
ลงทุนในโครงการควรระมัดระวังในเรื่องของรายรับและรายจ่ายของโครงการซึ่งถ้าหากมีการ
บริหารจัดการ การทำการตลาดและการประชาสัมพันธ์ที่ดีมีประสิทธิภาพก็จะส่งผลให้ผลตอบแทน
คุ้มค่า

จากการตรวจสอบเอกสารทำให้ทราบถึง การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในและอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน ของโครงการ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ซึ่งเอกสารดังกล่าวเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำ การวิจัยในด้านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

สุรศักดิ์ ชูทอง (2548) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมและความต้องการ ของนักท่องเที่ยวเพื่อการออกแบบเส้นทางเดินป่า ในอุทยานแห่งชาติเขาหลวง โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมของพื้นที่บริเวณเส้นทางเดินป่าระยะไกลจากบ้านคีรีวงถึงยอดเขาหลวง ศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวต่อการประกอบกิจกรรมศึกษาธรรมชาติ และออกแบบแนวคิด ในการปรับปรุงเส้นทางเดินป่าระยะไกลดังกล่าว ให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพและชีวภาพ ของพื้นที่ และความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยใช้ปัจจัยในการศึกษา 7 ปัจจัย ได้แก่ สภาพพื้นผิว ภูมิสถานฐาน ความลาดชัน คุณค่าความงามด้านภูมิทัศน์ ความปลอดภัย ร่มเงาปกคลุมหมู่ไม้ และ ความโดดเด่นด้านสื่อความหมาย และศึกษาข้อมูลจากนักท่องเที่ยวที่มาเยือนอุทยานแห่งชาติ โดยใช้แบบสอบถามจำนวน 400 ตัวอย่าง ผลการวิจัยครั้งนี้สรุปได้ว่า สภาพพื้นผิวของเส้นทางเป็นดิน เนื้อหยาบ ภูมิสถานฐานมีความหลากหลายสูง ความลาดชันค่อนข้างสูง ร่มเงาการปกคลุมหมู่ไม้ใน พื้นที่ธรรมชาติสูง คุณค่าความงามทางด้านภูมิทัศน์ปานกลาง ความปลอดภัยปานกลาง ความโดดเด่นด้านการสื่อความหมายสูง ในส่วนของความต้องการของนักท่องเที่ยวพบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีแรงจูงใจที่ต้องการพักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่ธรรมชาติ ผ่อนคลายความตึงเครียดจากการ ทำงาน และหลีกเลี่ยงความจำเจจากสภาพแวดล้อมที่คุ้นเคย และต้องการให้มีการพัฒนาเส้นทาง ศึกษาธรรมชาติที่ผ่านธรรมชาติที่สมบูรณ์ และมีภูมิทัศน์สวยงามซึ่งปัจจัยแวดล้อม และความ ต้องการของนักท่องเที่ยวสามารถออกแบบแนวคิดในการปรับปรุงเส้นทาง 4 ส่วน คือ 1) จุดเริ่มต้น ของเส้นทาง 2) เส้นทางเดินป่าระยะไกล 3) พื้นที่พักค้างแรม 4) บริเวณยอดเขาหลวง ซึ่งผู้วิจัยได้ นำเสนอผังบริเวณของเส้นทางและรายละเอียดในแต่ละจุดของพื้นที่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบเส้นทาง เช่น ชุมทางเข้า สะพานข้ามลำธาร หมายเหตุเลข ป้ายแนะนำเส้นทาง เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้นำเสนอสาระในการสื่อความหมายบนเส้นทางที่ได้ออกแบบปรับปรุง

จากการตรวจสอบเอกสารทำให้ทราบถึง การออกแบบสอบถามเรื่องความต้องการของ นักท่องเที่ยว การเก็บข้อมูลแบบปฐมภูมิ และการใช้สถิติเชิงพรรณนาในการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่ง เอกสารดังกล่าวเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษาในด้านการศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยว และนำไปประยุกต์กับสิ่งที่เป็นวัตถุประสงค์หลักของงานวิจัย

สุมาลี สุขเขตต์ (2549) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ความต้องการของนักท่องเที่ยวในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาที่มีต่อการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลของนักท่องเที่ยว 2) ศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว 3) ศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มีต่อการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ 4) เปรียบเทียบความต้องการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล 5) เปรียบเทียบความต้องการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์จำแนกตามพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว 6) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลกับพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว กลุ่มตัวอย่างคือนักท่องเที่ยวจำนวน 400 ราย เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถามสถิติที่ใช้ คือ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test, F-test และหาค่าความสัมพันธ์โดยใช้ไค-สแควร์ ผลการวิจัยพบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุไม่เกิน 25 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพสมรส อาชีพรับจ้าง รายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 10,001 บาท พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวมาเพื่อการพักผ่อนแบบมาเช้าเย็นกลับโดยรถยนต์ส่วนตัว มานานๆ ครั้งและเคยมากกว่า 10 ครั้ง จำนวนสมาชิกที่ร่วมเดินทาง 2 - 5 คน รับรู้ข้อมูลจากเอกสารการท่องเที่ยว ต้องการพักรีสอร์ทระดับพอใช้ได้ โดยราคาค่าห้องพักต่ำกว่า 501 บาท รวมอาหารเช้า ความคิดเห็นในการเข้าพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ขึ้นอยู่กับโอกาสที่อำนวยต่อการเข้าพัก

นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีความต้องการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์อยู่ในระดับปานกลาง โดยสิ่งที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญต่อการเข้าพักเรียงจากมากไปหาน้อย คือ ด้านการบริการ ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้งและด้านส่งเสริมการตลาด เมื่อเปรียบเทียบความต้องการเข้าพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ระหว่างเพศ ระดับการศึกษา สถานภาพการสมรสและรายได้ต่อเดือนของนักท่องเที่ยวที่มีความแตกต่างกัน ไม่ส่งผลทำให้ความต้องการเข้าพักต่างกัน แต่ความแตกต่างระหว่างอายุ อาชีพที่ต่างกัน ส่งผลต่อความต้องการเข้าพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ที่ต่างกัน

การเปรียบเทียบพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวกับความต้องการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ พบว่า นักท่องเที่ยวมีวัตถุประสงค์ในการเดินทาง ความถี่ในการเดินทาง จำนวนสมาชิกที่ร่วมเดินทาง การรับรู้ข้อมูลสถานที่ท่องเที่ยว วิธีการเดินทาง ระดับรีสอร์ทที่ต้องการพัก และลักษณะของราคาที่พักรที่ต่างกันมีความต้องการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ที่แตกต่างกัน แต่สำหรับนักท่องเที่ยวที่มีลักษณะในการเดินทาง จำนวนครั้งที่เดินทาง ราคาที่พักและความคิดเห็นที่จะใช้บริการที่แตกต่างกันมีความต้องการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ที่ไม่แตกต่างกัน

จากการตรวจเอกสารทำให้ทราบถึง การออกแบบสอบถามเรื่องความต้องการของ นักท่องเที่ยว การเก็บข้อมูลแบบปฐมภูมิ และการใช้สถิติเชิงพรรณนาในการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่ง เอกสารดังกล่าวเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษาในด้านการศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มี ต่อการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์ ซึ่งเป็นการศึกษาความต้องการรูปแบบที่พักที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจเช่นเดียวกัน

สุนันทา พิงชาติไทย (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบริการ นวดแผนไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบริการนวดแผน ไทย ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งการวิเคราะห์จะใช้วิธีการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน โดยการกำหนดโครงการเท่ากับ 5 ปี อัตราส่วนลดเท่ากับร้อยละ 8 ต่อปี วิธีการศึกษาได้จากการ สอบถามบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนวดแผนไทย จำนวน 9 ราย ในกรุงเทพมหานคร เพื่อทราบถึง ต้นทุน ผลตอบแทนจากการดำเนินงาน รูปแบบของการบริหาร และการบริการ การดำเนินงาน ธุรกิจบริการนวดแผนไทย มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนิน ธุรกิจ จำนวน 800,000 บาท มีอัตราเงินกู้ที่ร้อยละ 8 ต่อปี ทั้งนี้โครงการสามารถคืนเงินต้นและ ดอกเบี้ยได้ทั้งหมดภายใน 4 ปี

ผลการวิเคราะห์พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 1,059,626 บาท อัตราส่วน ผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย เท่ากับ 1.15 อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 71.96 และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 2.73 แสดงว่าโครงการธุรกิจบริการนวดแผนไทยให้ผลตอบแทนที่ คู้่มค่าในการลงทุน

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการได้ทำการวิเคราะห์ 2 กรณี คือ (1) กรณีที่ รายได้จากการบริการลดลงร้อยละ 20 และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่ พบว่า โครงการมีมูลค่า ปัจจุบัน เท่ากับ -21,38 บาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย เท่ากับ 0.99 อัตราผลตอบแทน ภายในจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 6.91 (2) กรณีที่รายได้จากการบริการคงที่ และค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบัน เท่ากับ -84,745 บาท อัตราส่วน ผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย เท่ากับ 0.99 อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 3.75 ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการในทั้ง 2 กรณี แสดงว่า โครงการธุรกิจบริการนวด แผนไทยในกรุงเทพมหานครให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่าในการลงทุน

จากการตรวจเอกสารทำให้ทราบถึง การคำนวณหาต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายใน อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนและระยะเวลาคืนทุนของโครงการ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ซึ่งเอกสารดังกล่าวเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษาในด้านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

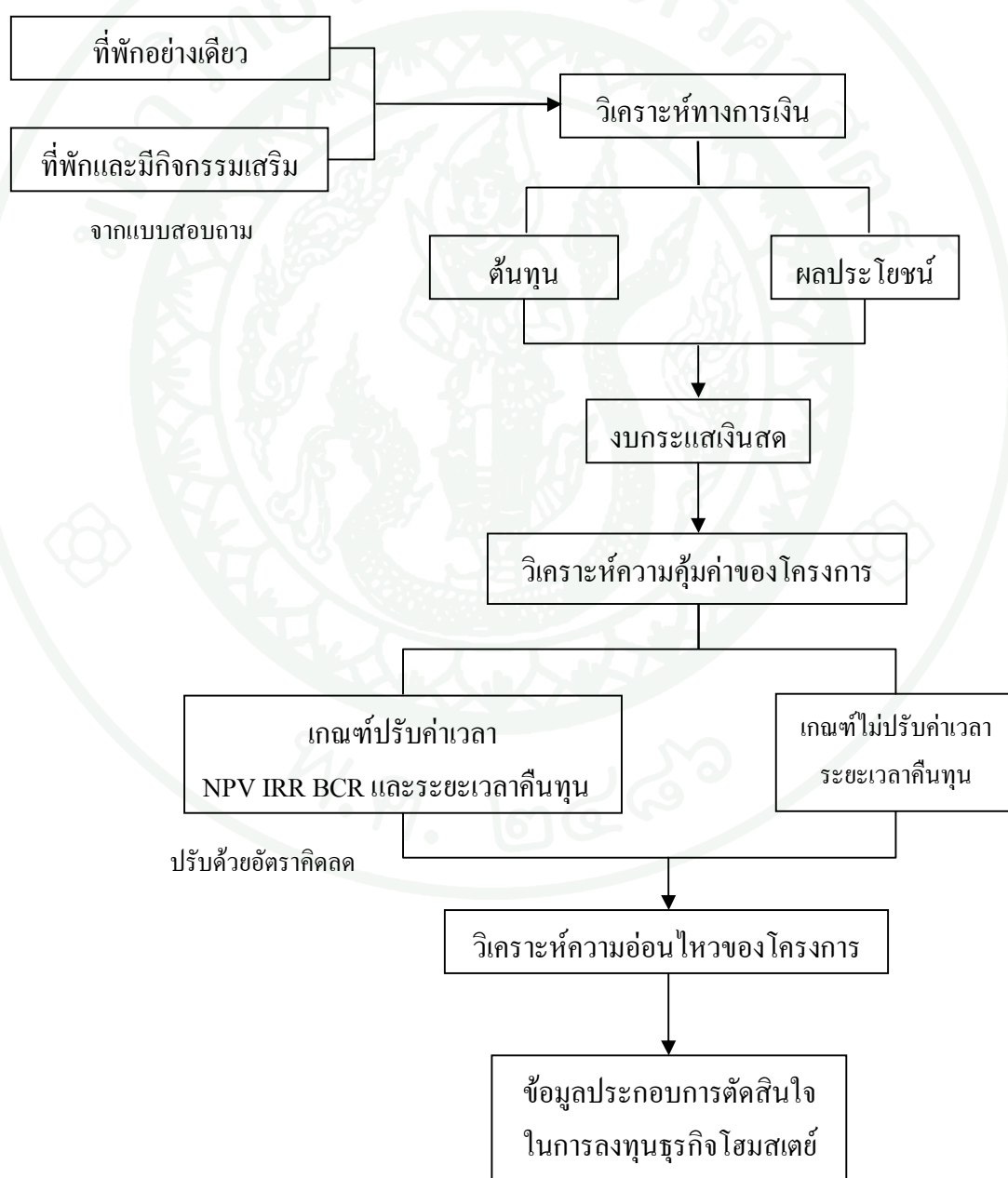
อรชุนา ชำนาญธุรกิจ (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ รีสอร์ทโฮมสเตย์ในพื้นที่จังหวัดพังงา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน และศึกษาความคุ้มค่าและระยะเวลาคืนทุนของโครงการ วิธีการที่ใช้ในการศึกษาคือแสดงข้อมูล ในด้านเทคนิคด้านการตลาด และวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน ผลการศึกษาพบว่า ที่ตั้งโครงการมีความพร้อมทั้งด้านการคมนาคมที่สะดวกสบายและสถานที่ท่องเที่ยวทางด้าน ธรรมชาติและประวัติศาสตร์ที่นักท่องเที่ยวสามารถท่องเที่ยวและเรียนรู้วิถีชีวิตของคนในชุมชนได้ การวิเคราะห์ทางการเงินตลอดอายุโครงการ 15 ปี บนพื้นที่ 3.5 ไร่ ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก 2,500,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุนโดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,542,119 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 17.25 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1.05 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 4 ปี 5 เดือน ความเสี่ยงของโครงการจะเกิดความไม่คุ้มค่า ในการลงทุนเมื่อจำนวนผู้พักลดลงร้อยละ 10 และกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเพิ่ม สูงขึ้นร้อยละ 5 จากการประมาณการไว้เบื้องต้น การวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินโครงการควร ระมัดระวังในส่วนค่าใช้จ่ายและภาระหนี้สินปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 และควรระมัดระวังเรื่องสภาพคล่อง ทางการเงินอย่างรัดกุมในปีที่ 2 ของการดำเนินการ

จากการตรวจเอกสารทำให้ทราบถึงการประมาณอายุโครงการ การคำนวณหาต้นทุนและ ผลประโยชน์ของโครงการ การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายใน อัตราส่วน ผลประโยชน์ต่อต้นทุนและระยะเวลาคืนทุนของโครงการ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของ โครงการ ตลอดจนวิธีการหาข้อมูลแบบทุติยภูมิ ซึ่งเอกสารดังกล่าวเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษา ในด้านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

กรอบแนวคิดในการวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดที่ใช้ในการวิจัยและการตรวจเอกสารที่ผ่านมา ทำให้สามารถสรุป กรอบแนวคิดการวิจัยได้ดังภาพที่ 2.1 กล่าวคือ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ โฮมสเตย์ได้มีการแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 กรณี ที่มีที่พิกัดอาศัยอย่างเดียว และกรณีที่มีที่พักและมี

กิจกรรมเสริมซึ่งกิจกรรมได้มาจากเก็บแบบสอบถาม ซึ่งนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยต้องมีการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ เพื่อระบุรายการต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ แล้วนำรายการต้นทุนและผลประโยชน์มาจัดทำงบกระแสเงินสด เพื่อพิจารณาความคุ้มค่าของโครงการ โดยใช้เกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่า คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) และระยะเวลาคืนทุน นอกจากนี้จะมีวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เพื่อทดสอบดูว่าหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่ออย่างไร ต่อความเป็นไปได้ของโครงการ



ภาพที่ 2.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ

1.1 เรื่องข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม พฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม และความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ แหล่งที่มาของข้อมูลได้มาจากการทำวิจัยเชิงสำรวจ ด้วยวิธีเก็บแบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตผ่านทางเครือข่ายออนไลน์ต่างๆ เช่น www.hi5.com, www.facebook.com โดยให้นำแบบสอบถามไปถามกลุ่มคนบนเครือข่ายดังกล่าวที่มีความสนใจและชื่นชอบการท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ ประชากรของผู้ตอบแบบสอบถาม คือนักท่องเที่ยวคนไทยที่มีพฤติกรรมในการท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ ซึ่งไม่สามารถระบุจำนวนประชากรที่แน่นอนได้ทำให้ไม่สามารถคำนวณจำนวนตัวอย่างได้ กลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มคนที่มีความสนใจและความชื่นชอบการท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ที่อยู่บนเครือข่ายอินเทอร์เน็ตระยะเวลาในการเก็บข้อมูลทั้งหมด 3 เดือน คือ ตั้งแต่เดือนมกราคม – มีนาคม พ.ศ. 2553 มีผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 132 คน

1.2 สภาพทั่วไปของเขตบางขุนเทียน และปายายเลน แหล่งที่มาของข้อมูลได้มาจากการทำวิจัยแบบสังเกตการณ์ โดยการลงพื้นที่เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลในเรื่องอาชีพของชาวบ้าน สภาพปายายเลน แหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติและแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจในบริเวณดังกล่าว โดยจะใช้กล้องถ่ายรูปและสมุดบันทึกในการบันทึกข้อมูล

1.3 ค่าที่ดิน เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ส่วนตัว ซึ่งเป็นการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง โดยจะสัมภาษณ์จากผู้ที่ต้องการให้เช่าที่ดิน 3 ราย ในบริเวณดังกล่าว เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการประมาณการต้นทุนคงที่ ซึ่งโครงการจะเช่าเพียงคันดินของบริเวณนาทุ่งเพื่อสร้างบ้านพักและในบ่อน้ำทุ่งให้นักท่องเที่ยวทำกิจกรรมเท่านั้น ไม่เกี่ยวกับสัตว์น้ำที่เจ้าของที่ดินเลี้ยง

2. ข้อมูลทฤษฎี

2.1 ค่าที่พัก ค่ากิจกรรมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ของนักท่องเที่ยว เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการรวบรวมข้อมูลจากอินเทอร์เน็ตและใบโฆษณาของสถานที่พักแบบของนักท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียง เช่น ที่พักแบบกางเต็นท์ในเข่งท่าข้าม จังหวัดกรุงเทพมหานคร

2.2 ต้นทุนคงที่ ต้นทุนผันแปร ต้นทุนผสม และค่าแรงงานต่างๆ ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลเรื่องค่าวัสดุ อุปกรณ์ต่างๆ ค่าก่อสร้างและค่าแรงในการก่อสร้างได้จากราคากลางของกระทรวงพาณิชย์ และราคาจากร้านวัสดุก่อสร้างที่ได้นำข้อมูลมาเผยแพร่ เรื่องค่าแรงงานของพนักงานจากกรมแรงงาน

2.3 สภาพทั่วไปบริเวณป่าชายเลน ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลเรื่องอาณาเขตที่ตั้ง ชุมชนโดยรอบ และอาชีพของชุมชนในพื้นที่ ซึ่งได้จากวิทยานิพนธ์ จุลสารและคู่มือแนะนำการท่องเที่ยวในเขตบางขุนเทียน

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์โดยสถิติเชิงพรรณนา สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ร้อยละ เพื่อใช้อธิบายข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามทางอินเทอร์เน็ต ในเรื่องข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม พฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม และความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์

2. การวิเคราะห์ต้นทุน ในการวิเคราะห์จะแบ่งต้นทุนออกเป็น 2 กรณี คือ โครงการมีที่พักอาศัยอย่างเดียว และโครงการมีที่พักอาศัยพร้อมกิจกรรมต่างๆ โดยจะทำการวิเคราะห์ถึงการหมุนเวียนของการเงินสดต่างๆของโครงการ (cash flow) อันประกอบด้วย

ต้นทุนที่ใช้ในการลงทุนและดำเนินกิจการทั้ง 2 กรณี สิ่งที่โครงการทำการลงทุนได้แก่ ที่พักอาศัยจำนวน 10 หลัง ศาลานั่งเล่นและที่รับประทานอาหารจำนวน 1 หลัง อาคารอำนวยการและห้องครัว 1 หลัง ท่าเรือและที่เก็บเรือ 1 หลัง เรือต่างๆ พาหนะและอุปกรณ์ต่างๆโดยรายละเอียดของต้นทุนทั้งหมดประกอบด้วย

1. ต้นทุนคงที่

- ค่าซื้อที่ดิน
- ค่าก่อสร้างที่พักอาศัย ที่นั่งเล่น อาคารอำนวยการ และท่าเรือ
- ค่าตกแต่งสถานที่
- ค่าแท็งก์เก็บน้ำ
- ค่าติดตั้งระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์
- ค่าเครื่องเรือน สุขภัณฑ์และเครื่องใช้ไฟฟ้า
- ค่าเครื่องครัว
- ค่าอุปกรณ์ต่างๆ เช่น เสื้อชูชีพ, เครื่องดับเพลิง
- ค่าเรือ และพาหนะ
- ค่าแรงผู้บริหาร

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์โครงการทางการเงินจึงใช้ราคาตลาดในการพิจารณาค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ค่าพาหนะและค่าเช่า มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าที่ดิน	=	ค่าที่ดิน (บาท/ไร่) × จำนวนที่ดิน (ไร่)
ค่าก่อสร้างที่พัก	=	(ราคาวัสดุก่อสร้าง + ค่าแรง) (บาท/หลัง) × จำนวนที่พัก (หลัง)
ค่าก่อสร้างที่นั่งเล่นและห้องอาหาร	=	ราคาวัสดุก่อสร้าง + ค่าแรง (บาท)
ค่าก่อสร้างอาคารอำนวยการ และห้องครัว	=	ราคาวัสดุก่อสร้าง + ค่าแรง (บาท)
ค่าก่อสร้างท่าเรือ	=	ราคาวัสดุก่อสร้าง + ค่าแรง (บาท)
ค่าตกแต่งสถานที่	=	ราคาอุปกรณ์ตกแต่ง × พื้นที่ในการตกแต่ง (ตารางเมตร)
ค่าแท็งก์น้ำ	=	ราคาแท็งก์น้ำ (บาท/แท็งก์) × จำนวนแท็งก์ (แท็งก์)
ค่าติดตั้งไฟฟ้า	=	ราคาอุปกรณ์ติดตั้ง + ค่าแรง (บาท)
ค่าติดตั้งประปา	=	ราคาอุปกรณ์ติดตั้ง + ค่าแรง (บาท)
ค่าติดตั้งระบบโทรศัพท์	=	ราคาอุปกรณ์ติดตั้ง + ค่าแรง (บาท)
ค่าเครื่องเรือน	=	ราคาเครื่องเรือน (บาท/ชุด) × จำนวนที่พัก (หลัง)
ค่าสุขภัณฑ์	=	ราคาสุขภัณฑ์ (บาท/ชุด) × จำนวนห้องน้ำ (หลัง)
ค่าเครื่องใช้ไฟฟ้า	=	ราคาเครื่องใช้ไฟฟ้า (บาท/ชุด) × จำนวนที่พัก (หลัง)
ค่าเครื่องครัว	=	ราคาเครื่องครัว (บาท/ชุด) × จำนวนเครื่องครัว (ชุด)
ค่าอุปกรณ์ต่างๆ	=	ราคาอุปกรณ์ (บาท/ชุด) × จำนวนอุปกรณ์ (ชุด)

$$\text{ค่าเรือ} = \text{ราคาเรือ (บาท/ลำ)} \times \text{จำนวนเรือ (ลำ)}$$

$$\text{ค่าแรงผู้บริหาร} = \text{เงินเดือน (บาท/ปี)} \times \text{จำนวนปีในการดำเนินการ}$$

2. ต้นทุนผันแปร

- ค่าแรงพนักงาน
- ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปาและค่าโทรศัพท์
- ค่าเชื้อเพลิง
- ค่าอาหาร
- ค่าโฆษณา
- จ่ายดอกเบี้ย
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าซ่อมแซมเครื่องใช้
- ภาษีโรงเรือน
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายจริงที่เกิดขึ้น ซึ่งจะเก็บข้อมูลค่าใช้จ่ายต่างๆ จากพื้นที่ที่ทำการวิเคราะห์ มีรายละเอียด ดังนี้

$$\text{ค่าแรงพนักงาน} = \text{เงินเดือน (บาท/เดือน)} \times \text{จำนวนแรงงาน (คน)}$$

$$\text{ค่าไฟฟ้า} = \text{ค่าบริการเริ่มต้น} + \text{ค่าไฟฟ้า (บาท/หน่วย)} \times \text{จำนวนไฟฟ้า (หน่วย)}$$

$$\text{ค่าน้ำประปา} = \text{ค่าบริการเริ่มต้น} + \text{ค่าน้ำประปา (บาท/หน่วย)} \times \text{จำนวนน้ำประปา (หน่วย)}$$

$$\text{ค่าโทรศัพท์} = \text{ค่าบริการเริ่มต้น} + \text{ค่าโทรศัพท์ (บาท/ครั้ง)} \times \text{จำนวนการใช้บริการ (ครั้ง)}$$

$$\text{ค่าเชื้อเพลิง} = \text{ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง (บาท/ลิตร)} \times \text{จำนวนเชื้อเพลิง (ลิตร)}$$

$$\text{ค่าอาหาร} = \text{ราคาอาหาร (บาท/คน)} \times \text{จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)}$$

$$\text{ค่าโฆษณา} = \text{ราคาค่าโฆษณา (บาท/ครั้ง)} \times \text{จำนวนการโฆษณา (ครั้ง)}$$

$$\text{จ่ายดอกเบี้ย} = \text{เงินต้นคงเหลือ (บาท)} \times \text{อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)}$$

$$\text{ค่าใช้จ่ายอื่นๆ} = \text{คิดเป็นร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ}$$

$$\text{ภาษีโรงเรือน} = \text{เงินได้จากค่าเช่าที่พัก (บาท)} \times \text{ร้อยละ 12.5}$$

$$\text{ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา} = \text{เงินได้สุทธิ (บาท)} \times \text{อัตราภาษี (ร้อยละ)}$$

3. การวิเคราะห์ผลประโยชน์ของโครงการ คือ ผลประโยชน์ที่ได้จากการเข้าพักภายในโฮมสเตย์ และกิจกรรมต่างๆ ในระหว่างการมาพัก การตั้งราคาจะแบ่งเป็นช่วงฤดูกาลที่เข้าพักสูง และฤดูกาลที่เข้าพักต่ำ การประมาณการณจำนวนผู้เข้าพักในแต่ละปีไม่เท่ากัน ในช่วงปีแรกผู้เข้าพักจะมีประมาณร้อยละ 20-40 และในปีถัดๆ ไปจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และผลประโยชน์ที่ได้จากห้องอาหารที่ผู้เข้าพักมาใช้บริการ

4. การเลือกอัตราคิดลด (อัตราดอกเบี้ย) เพื่อใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของต้นทุน และผลประโยชน์ ซึ่งจะอ้างอิงจาก MLR (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี) โดยเฉลี่ยของสถาบันการเงินในประเทศ

5. เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน

5.1 มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์สุทธิ (Net Present Value: NPV) คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่บอกถึงผลประโยชน์โครงการตลอดอายุโครงการ หลักการตัดสินใจถ้าค่า NPV มากกว่าศูนย์ หรือมีค่าเป็นบวก แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน

5.2 อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) คือ อัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันเท่ากับศูนย์ หลักการตัดสินใจว่ามีความคุ้มค่าก็ต่อเมื่อ IRR มากกว่าผลตอบแทนของโครงการหรือต้นทุนของโครงการ

5.3 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) คือ มูลค่าของผลประโยชน์ที่ได้หักลดแล้วควรจะมีค่ามากกว่ามูลค่าของค่าใช้จ่ายที่ได้หักลด หลักการตัดสินใจว่ามีความคุ้มค่าก็ต่อเมื่อ BCR มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 1

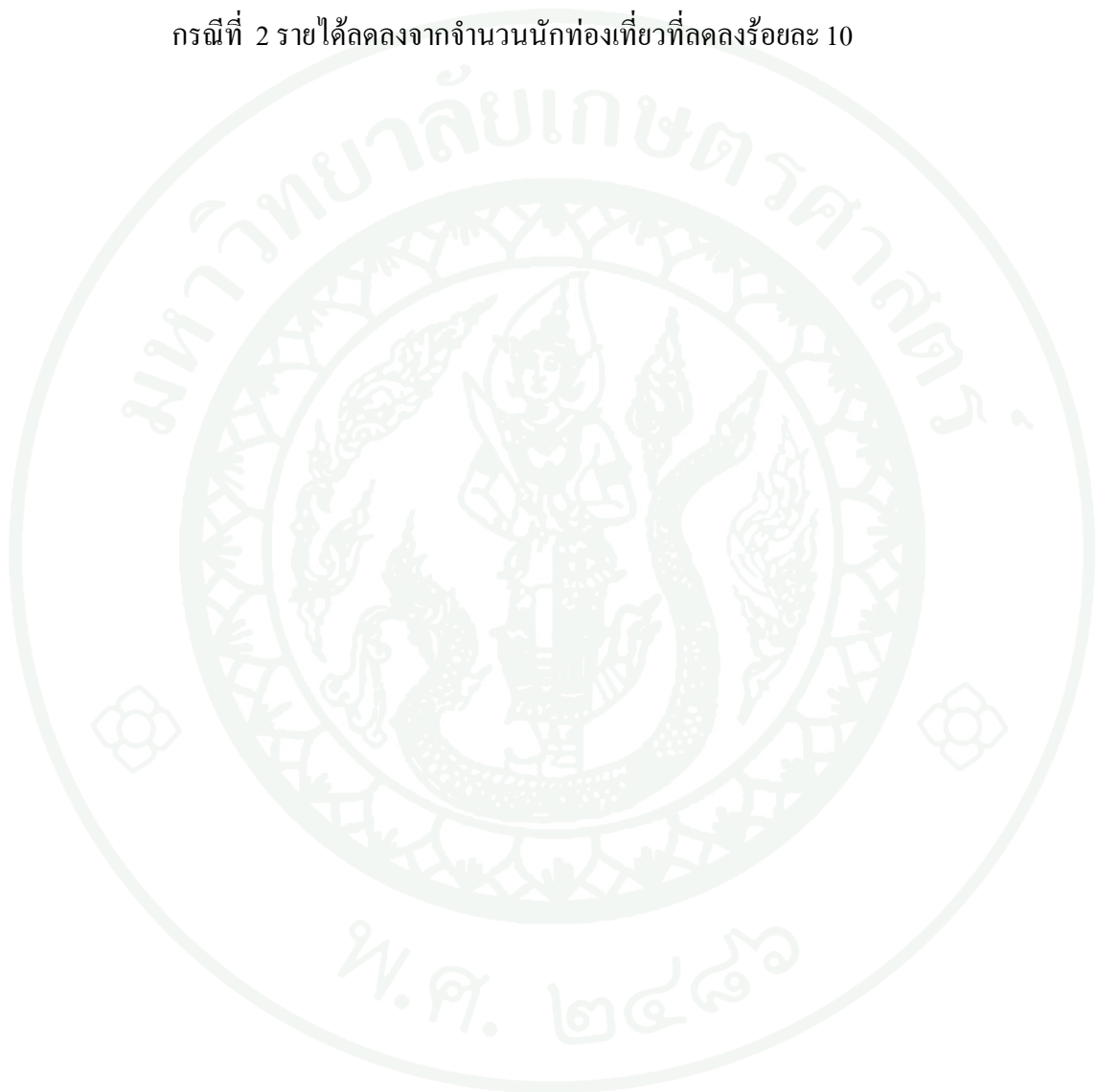
5.4 ระยะเวลาคืนทุน (Discounted Payback Period) คือ เกณฑ์ที่คำนึงระยะเวลาที่ผลประโยชน์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรกของโครงการ หลักการตัดสินใจคือยิ่งระยะเวลาคืนทุนเร็วเท่าไรยิ่งดี

6. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) คือ การทดสอบว่าหากเหตุการณ์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หรือต้องเผชิญหน้ากับความเสี่ยงและความไม่แน่นอน โครงการที่ทำการ

วิเคราะห์จะสามารถคุ้มทุนหรือไม่ ในการศึกษาครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยกำหนดไว้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15

กรณีที่ 2 รายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10



บทที่ 4

สภาพพื้นที่ของโครงการและผลการวิเคราะห์แบบสอบถาม

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้างโฮมสเตย์ โดยทำการศึกษาในพื้นที่ป่าชายเลนในเขตบางขุนเทียนที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ในบทนี้เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของป่าชายเลน และรายละเอียดของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สภาพทั่วไปของป่าชายเลนในบริเวณเขตบางขุนเทียน

เขตบางขุนเทียนเป็นเขตเดียวของกรุงเทพมหานครที่มีอาณาเขตติดกับทะเลและมีสภาพเป็นป่าชายเลนซึ่งเป็นแหล่งกำเนิดและที่อยู่อาศัยของสัตว์น้ำ พื้นที่เขตป่าชายเลนบางขุนเทียนเนื้อที่ประมาณ 2,735 ไร่ตั้งอยู่บริเวณหมู่ที่ 9 และ 10 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน (ภาพที่ 4.1) ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ติดน้ำทำให้การคมนาคมบริเวณนี้ต้องอาศัยเรือในการเดินทาง มีถนนผ่านสายเดียวคือ ถนนเลียบคลองพิทยาลงกรณ์ โดยอาณาเขต ชุมชน สถานที่ท่องเที่ยว ทรัพยากรและอาชีพของชาวบ้านบริเวณป่าชายเลนของเขตบางขุนเทียนมีรายละเอียด ดังนี้

อาณาเขตที่ตั้งของบริเวณป่าชายเลน

ทิศเหนือ จดที่ดินของสมาชิกสหกรณ์บ้านไร่ หมู่ที่ 8 แขวงท่าข้าม หมู่ที่ 8, 9 และ 10 แขวงสามคน้ำ เขตบางขุนเทียน ยาวประมาณ 4,928.00 เมตร

ทิศใต้ จดทะเลอ่าวไทย ยาวประมาณ 4,764.94 เมตร

ทิศตะวันออก จดจังหวัดสมุทรปราการ กันเขตแดนโดยคลองขุนราชพินิจใจ ยาวประมาณ 940.85 เมตร

ทิศตะวันตก จดจังหวัดสมุทรสาคร ที่ ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง กันเขตแดนโดยคลองบางเสาธง ยาวประมาณ 940.75 เมตร



ภาพที่ 4.1 อาณาเขตป่าชายเลน ชุมชนบริเวณป่าชายเลนและสถานที่ท่องเที่ยว
ที่มา: ดัดแปลงจาก เสียงจากชุมชนชายทะเลบางขุนเทียน

ชุมชนบริเวณป่าชายเลน แบ่งชุมชนที่อยู่ริมชายทะเลออกเป็น 6 ชุมชน ได้แก่

1. ชุมชนเสาธง มีประชากรประมาณ 34 หลังคาเรือน เป็นชุมชนที่ติดอ่าวไทยและมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดสมุทรสาคร
2. ชุมชนคลองพิทยาลงกรณ์ มีประชากรประมาณ 130 หลังคาเรือน เป็นชุมชนศูนย์กลางของพื้นที่บริเวณป่าชายเลน เนื่องจาก เป็นที่ตั้งของโรงเรียนคลองพิทยาลงกรณ์ ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับชั้นประถมและโรงเรียนพิทยาลงกรณ์พิทยาคม เป็นโรงเรียนระดับชั้นมัธยม ศูนย์สาธารณสุข 42 ตลาดนัดที่จัดทุกวันอังคารและวันศุกร์ และเส้นทางสัญจรเพื่อออกสู่ถนนพระราม 2
3. ชุมชนชายทะเล – บางขุนเทียน (คลองประมง) มีประชากรประมาณ 70 หลังคาเรือน ติดทะเลอ่าวไทยและอยู่ในบริเวณอ่าวไทย
4. ชุมชนศรีภูมิาร มีประชากรประมาณ 55 หลังคา ล้อมรอบด้วยคลองพิทยาลงกรณ์ คลองศรีภูมิาร คลองโล่งและคลองบางเสาธง การเดินทางจึงต้องอาศัยเรืออย่างเดียว
5. ชุมชนแสนตอ มีประชากรประมาณ 58 หลังคา อยู่ริมคลองแสนตอ เป็นชุมชนที่มีโฮมสเตย์ที่พักแบบกางเต็นท์ให้นักท่องเที่ยวมาพักผ่อน
6. ชุมชนหลวงพ่อบุเตา มีประชากรประมาณ 72 หลังคา อยู่บริเวณขุนราชพินิจใจซึ่งเป็นเขตติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ

สถานที่ท่องเที่ยวบริเวณป่าชายเลน

สถานที่ท่องเที่ยวบริเวณป่าชายเลนจะเกี่ยวข้องกับธรรมชาติ สัตว์น้ำ นกชนิดต่างๆ พันธุ์พืชที่ขึ้นบริเวณป่าชายเลนและวิถีชีวิตของชาวบ้านที่พึ่งพาอาศัยธรรมชาติเป็นหลัก

1. พิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเขตบางขุนเทียน เป็นแหล่งรวบรวมความรู้ทางวัฒนธรรมและภูมิปัญญาชาวบ้านในท้องถิ่นเพื่อมาเผยแพร่ความรู้ให้กับประชาชนและนักท่องเที่ยวที่สนใจ ซึ่งภายในประกอบด้วยส่วนจัดแสดงภาพรวมกรุงเทพมหานคร ประวัติเขตบางขุนเทียน ที่มาของสวนผลไม้ภายในเขตบางขุนเทียน เรื่องราวของระบบนิเวศป่าชายเลนและวิถีชีวิตของชาวบ้านใน

เขตบางขุนเทียน สามารถเข้าชมได้ทุกวันตั้งแต่เวลา 8.00 น. – 16.30 น. โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย (ภาพที่ 4.2 – 4.3)

2. เรือนเพาะชำต้นกล้า เป็นสถานที่ที่ทดลองการเพาะเลี้ยงพันธุ์พืชที่ขึ้นบริเวณป่าชายเลน เพื่อนำไปปลูกทดแทนในบริเวณที่ป่าชายเลนถูกกัดเซาะจากกระแสน้ำ และเป็นสถานที่ทดลองการใช้ประโยชน์จากพันธุ์พืชดังกล่าว เพื่อนำไปเผยแพร่ให้คนในท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์

3. เส้นทางเดินเท้าและทางจักรยาน เป็นเส้นทางไว้เพื่อเที่ยวชมและศึกษาธรรมชาติของป่าชายเลน ตลอดจนระบบนิเวศของป่าชายเลนที่มีความซับซ้อนและหลากหลาย ทั้งพันธุ์พืชและพันธุ์สัตว์ ปลายทางเป็นจุดชมวิว ซึ่งเป็นเส้นทางหากินของปลาโลมา โดยเส้นทางจักรยานมีระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร นักท่องเที่ยวสามารถเช่าจักรยานได้จากโรงเรียนคลองพิทยาลงกรณ์ (ภาพที่ 4.4)

4. หมู่บ้านชาวประมง เป็นที่อยู่อาศัยของชาวบ้านซึ่งหาเลี้ยงชีพจากการทำประมงตามแนวตลิ่ง และแปรรูปอาหารทะเลเพื่อส่งขาย ซึ่งวิธีการจับสัตว์น้ำหรือการแปรรูปอาหารยังใช้วิธีแบบดั้งเดิม รวมทั้งวิถีชีวิตชาวบ้านที่ยังมีเส้นทางโดยอาศัยเรือและขายของบนเรือเพื่อหาเลี้ยงชีพ ซึ่งหาชมได้ยากในปัจจุบัน (ภาพที่ 4.5)

5. หลักเขตกรุงเทพมหานคร เป็นหลักเขตที่ 28 ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันอยู่กลางทะเล เนื่องจาก เกิดปัญหาการกัดเซาะชายฝั่งทำให้สูญเสียพื้นที่ป่าชายเลนไปเป็นจำนวนมาก (ภาพที่ 4.6)



ภาพที่ 4.2 ด้านหน้าพิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเขตบางขุนเทียน
ที่มา: จากการสำรวจ



ภาพที่ 4.3 ด้านในพิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเขตบางขุนเทียน
ที่มา: จากการสำรวจ



ภาพที่ 4.4 เส้นทางจักรยาน
ที่มา: จากการสำรวจ



ภาพที่ 4.5 วิถีชีวิตหมู่บ้านชาวประมง
ที่มา: จากการสำรวจ



ภาพที่ 4.6 หลักเขตที่ 28 ของกรุงเทพมหานคร
ที่มา: จากการสำรวจ

ทรัพยากรบริเวณป่าชายเลน

นอกจากสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจแล้วระหว่างทางที่นั่งเรือเพื่อไปตามสถานที่ต่างๆยังสามารถพบเห็นธรรมชาติของสัตว์น้ำและพันธุ์ไม้อีกนานาชนิด เนื่องจากในพื้นที่ดังกล่าวมีสภาพเป็นป่าที่ยังมีความอุดมสมบูรณ์ อันได้แก่

1. ต้นไม้ ได้แก่ ต้นโกงกางใบเล็ก ต้นโกงกางใบใหญ่ ต้นแสมขาว ต้นแสมดำ ต้นประสัก หรือต้นพังกาหัวส้ม ต้นลำพู ต้นจาก ต้นตะบูน ต้นตาคุ่ม ต้นฝาดแดงและต้นเสม็ด
2. นก ได้แก่ เหยี่ยวแดง นกแวนดาขาวสีทอง นกกระยางโทน นกกระยางกรอก นกกานกกาน้ำ นกกระเต็น นกนางนวลและนกกะจ้อยป่า
3. หอย ได้แก่ หอยแครง หอยแมลงภู่ หอยกะพง หอยนางรมและหอยเจดีย์
4. กุ้ง ได้แก่ กุ้งแชบ๊วย กุ้งก้ามกราม กุ้งลาย กุ้งกุลาดำ กุ้งกะเปาะ กุ้งรูและกั้ง

5. ปู ได้แก่ ปูทะเล ปูม้า ปูก้ามดาบและปูแสม

6. ปลา ได้แก่ ปลาสีซอ ปลาหมอเทศ ปลาเกตุ ปลากระพง ปลากรดทะเล ปลาดุกทะเล และปลาตีน

อาชีพบริเวณป่าชายเลน

ประชาชนส่วนใหญ่ยึดอาชีพหลักในการทำประมงชายฝั่งและการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ได้แก่ การเลี้ยงกุ้ง การเลี้ยงปลากระพง ปลาหมอเทศ หอยแครง หอยแมลงภู่ หอยนางรม การเลี้ยงปูทะเล นอกจากนี้ ยังมีการประกอบอาชีพต่อเนื่องจากการประมง เช่น การทำ กุ้งแห้ง ปลาแดดเดียว อาหารทะเลแปรรูป กะปิ เป็นต้น การประกอบอาชีพในชุมชนบริเวณชายฝั่งทะเลที่สำคัญ ได้แก่ (นพจิตร เหลืองช่อศิริ, 2546)

1. การทำวัง จะแปลที่ดินเป็นพื้นที่ที่สืบทอดแล้วขังน้ำเค็มไว้พอประมาณ นำสัตว์น้ำมาเลี้ยง ได้แก่ กุ้งแชบ๊วย กุ้งกุลาดำ หอยแครง ปูทะเลพันธุ์เนื้อและไข่ และปลากระพง (ภาพที่ 4.7 – 4.8)

2. การทำประมง มีหลายประเภท เช่น การกางโพงพาง ดักลอบ วางตาข่าย ตกเบ็ดราว งาม หอยกะพง เลี้ยงหอยแมลงภู่ และกะเพาะหอยนางรม (ภาพที่ 4.9 – 4.10)

3. ผลิตภัณฑ์แปรรูป สืบเนื่องจากผลผลิตที่มากมายจึงนำ มาแปรรูป เป็น กะปิ ปลาเค็ม ปลาหมอเทศแดดเดียว กุ้งต้มเค็ม กุ้งหวาน และขนมจาก



ภาพที่ 4.7 การทำวังเพื่อเลี้ยงสัตว์น้ำ
ที่มา: จากการสำรวจ



ภาพที่ 4.8 การคัดแยกขนาดหอยแครงเพื่อทำไปขาย
ที่มา: จากการสำรวจ



ภาพที่ 4.9 การจับหอยกะพง
ที่มา: จากการสำรวจ



ภาพที่ 4.10 การทำโปงทางกลางทะเล
ที่มา: จากการสำรวจ

โครงการสถานที่พักผ่อน

โครงการโฮมสเตย์ตั้งอยู่ที่ 106/7 หมู่ที่ 9 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนแสนตอ ซึ่งมีลักษณะที่ตั้งโครงการและพื้นที่โดยรอบของโครงการ พื้นที่โครงการและลักษณะอาคาร และการบริการโครงการโฮมสเตย์ ดังนี้

ลักษณะที่ตั้งโครงการและพื้นที่โดยรอบของโครงการ

ที่ตั้งโครงการต้องเดินทางจากถนนพระรามที่ 2 เลี้ยวเข้าถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล เส้นทางนี้เดินทางสะดวก เพราะมีรถโดยสารประจำทางผ่านเข้า-ออกตลอดเวลา ขั้รถประมาณ 15 กิโลเมตร ถึงท่าเรือสาธารณะและนั่งเรือต่ออีกประมาณประมาณ 10 นาที จะถึงโครงการซึ่งอยู่ในบริเวณคลองแสนตอ (ภาพที่ 4.11) ระหว่างทางที่นั่งเรือมาจะพบกับธรรมชาติ เช่น ป่าโกงกาง ป่าแสม นกและสัตว์น้ำชนิดต่างๆ สภาพพื้นที่โดยรอบโครงการจะมีสภาพเป็นบ่อเลี้ยงกุ้ง เลี้ยงสัตว์น้ำของชาวบ้าน ซึ่งจะได้พบเห็นวิถีชาวบ้านตามสองข้างทาง (ภาพที่ 4.12)

พื้นที่โครงการและลักษณะอาคาร

พื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นบ่อกุ้ง ปัจจุบันได้ทำเกษตรกรรมประเภทการเลี้ยงสัตว์น้ำ คือ การเลี้ยงนากุ้ง การเลี้ยงหอยแครงและการเพาะพันธุ์ปูม้า ซึ่งบริเวณภายในโครงการมีสถานที่เหมาะสำหรับศึกษาเรื่องธรรมชาติของป่าชายเลนอย่างครบถ้วน เช่น ป่าแสม การดูนก เนื่องจากบางส่วน of โครงการยังมีสภาพเป็นป่าชายเลน และโครงการมีพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่างๆ เช่น พายเรือ เล่นเรือใบ จับสัตว์น้ำ โดยบ้านพักอาศัยและพื้นที่ใช้สอยของโครงการจะอยู่บริเวณคันดินของบ่อ กุ้ง และในบ่อกุ้ง โดยพื้นที่โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด 3 ไร่ จะแบ่งเป็นที่พักอาศัยจำนวน 10 หลัง ศาลานั่งเล่นและที่รับประทานอาหารจำนวน 1 หลัง อาคารอำนวยการและห้องครัว 1 หลัง และท่าเรือและที่เก็บเรือ 1 หลัง โดยคาดว่าจะระยะเวลาในการก่อสร้างใช้ระยะเวลา 1 ปีในการดำเนินการ



ภาพที่ 4.12 สภาพป่าโกงกางริมสองข้างทาง
ที่มา: จากการสำรวจ

การบริการโครงการโฮมสเตย์

โครงการจะเน้นการให้บริการในเชิงธรรมชาติและศึกษาวิถีชีวิตชาวบ้าน ซึ่งนักท่องเที่ยวสามารถเลือกทำกิจกรรมที่ตนเองสนใจเพื่อเป็นการผ่อนคลาย และเสริมสร้างความรู้ให้กับตนเอง โดยกิจกรรมของโครงการมีดังนี้

1. ท่องเที่ยวในสถานที่ต่างๆ ทางโครงการมีเรือนำเที่ยวในสถานที่ต่างๆบริเวณป่าชายเลน เช่น คูหลักเขตกรุงเทพมหานคร เข้าชมพิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเขตบางขุนเทียน เรือนเพาะชำต้นกล้าของพืชที่ขึ้นบริเวณป่าชายเลนและหมู่บ้านชาวประมง

2. การจับสัตว์น้ำ ทางโครงการมีการสอนวิธีการจับสัตว์น้ำต่างๆ เช่นการเปิดกุ้งหรือการจับกุ้งไปขายของชาวบ้านที่จะทำเฉพาะเวลากลางคืน การจับปูด้วยเครื่องมือเฉพาะ วิธีการงมหอยแครง การจับปลาด้วยการทอดแหและการชิงอวด การจับสัตว์น้ำด้วยขยอ และสามารถนำอาหารทะเลที่จับได้มาทำอาหารทานเองโดยทางโครงการจะเตรียมอุปกรณ์ไว้ให้

3. พายเรือ ทางโครงการมีเรือเตรียมไว้เพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่มีการสนใจ และได้เตรียมบุคลากรไว้สอนเพื่อความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว
4. คูณก ในบริเวณป่าชายเลนมีนกเฉพาะถิ่นมากมายที่ให้ผู้ที่มีความสนใจเข้ามาศึกษาถึงวงจรชีวิตของนก ซึ่งทางโครงการได้จัดเตรียมเรือไว้เพื่อความสะดวกของนักท่องเที่ยว
5. ถีบจักรยาน ทางกรุงเทพมหานครได้จัดเตรียมทางจักรยานเพื่อให้นักท่องเที่ยวได้เที่ยวชมและศึกษาสภาพแวดล้อมของป่าชายเลน เพื่อให้นักท่องเที่ยวหันมาสนใจและอนุรักษ์ป่าชายเลนกันมากขึ้น
6. ศึกษาวิธีการถนอมอาหาร เนื่องจากชาวบ้านใหญ่บริเวณป่าชายเลนมีวิถีชีวิตอยู่กับสัตว์น้ำเป็นส่วนใหญ่ และก่อนที่จะมีถนนเข้าถึงการติดต่อซื้อขายอาหารก็เป็นสิ่งที่ยากลำบากชาวบ้านจึงต้องรู้จักวิธีการถนอมอาหารจากสัตว์น้ำเพื่อไว้บริโภค ดังนั้นนักท่องเที่ยวที่มีความสนใจสามารถมาเรียนรู้วิธีการดังกล่าวเพื่อเพิ่มความรู้ ซึ่งการถนอมอาหาร เช่น การทำกุ้งแห้ง กุ้งหวาน กุ้งเค็มและกะปิ
7. ศึกษาธรรมชาติของสัตว์บริเวณป่าชายเลน ทางโครงการมีที่ตั้งอยู่บริเวณป่าชายเลนซึ่งเป็นแหล่งอาหารทะเลที่สำคัญของของคนกรุงเทพฯ และมีระบบนิเวศและทรัพยากรที่หลากหลายที่มีความน่าสนใจเป็นอย่างมาก เช่น การขยายพันธุ์ของสัตว์น้ำ ลักษณะการเติบโตของพืชชนิดต่างๆ และการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกับระหว่างคนกับสัตว์น้ำและธรรมชาติที่ต้องใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันได้อย่างกลมกลืน

ผลการวิเคราะห์แบบสอบถาม

การวิเคราะห์แบบสอบถามเรื่อง การศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวในการทำกิจกรรมและเมื่อมาเข้าพักที่โฮมสเตย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำข้อมูลมากำหนดกิจกรรมในการดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วน คือ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถามและความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ ซึ่งมีผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 132 คน สามารถสรุปผลได้ดังตารางที่ 4.1 – 4.3

แบบสอบถามส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพการสมรส อาชีพและรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ตารางที่ 4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลทั่วไป	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	30	22.73
หญิง	102	77.27
อายุ		
ต่ำกว่า 20 ปี	2	1.52
20 ปี - 29 ปี	91	68.94
30 ปี - 39 ปี	28	21.21
40 ปี - 49 ปี	11	8.33
50 ปี - 59 ปี	0	0.00
60 ปีขึ้นไป	0	0.00
สถานภาพการสมรส		
โสด	116	87.88
สมรส	13	9.85
หย่าร้าง	3	2.27
อาชีพ		
รับจ้างทั่วไป	4	3.03
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	12	9.09
ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	29	21.97
พนักงานเอกชน	68	51.52
เกษตรกร	2	1.52
นักเรียน/นักศึกษา	13	9.85
อื่นๆ	4	3.03

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไป	จำนวน (คน)	ร้อยละ
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน		
ต่ำกว่า 10,000 บาท	15	11.36
10,001 - 15,000 บาท	31	23.48
15,001 - 20,000 บาท	36	27.27
20,001 - 25,000 บาท	17	12.88
25,001 - 30,000 บาท	9	6.82
ตั้งแต่ 30,000 บาท ขึ้นไป	24	18.18

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.1 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง จำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 77.27 อายุ 20 ปี – 29 ปี จำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 68.94 สถานภาพสมรสโสด จำนวน 116 คน คิดเป็นร้อยละ 87.88 อาชีพเป็นพนักงานเอกชน จำนวน 68 คน คิดเป็นร้อยละ 51.52 และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 15,001 – 20,000 บาท จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 27.27

แบบสอบถามส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย จำนวนสมาชิกที่ร่วมเดินทาง (รวมผู้ที่ตอบ) ความถี่ในการท่องเที่ยว จำนวนวันที่ยืมไปท่องเที่ยว ช่วงเดือนที่นิยมในการท่องเที่ยวและช่วงเวลาที่นิยมท่องเที่ยว

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยว	จำนวน (คน)	ร้อยละ
จำนวนสมาชิกที่ร่วมเดินทาง (รวมผู้ที่ตอบ)		
ท่องเที่ยวคนเดียว	3	2.27
2 - 5 คน	105	79.55
6 - 10 คน	23	17.42
มากกว่า 10 คน ขึ้นไป	1	0.76

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยว	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความถี่ในการท่องเที่ยว		
มากกว่าเดือนละ 1 ครั้ง	5	3.82
1 - 3 เดือน/ครั้ง	53	40.46
4 - 6 เดือน/ครั้ง	42	32.06
7 เดือน - 1 ปี/ครั้ง	27	20.61
น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง	4	3.05
จำนวนวันที่นิยมไปท่องเที่ยว		
ไปเช้า - เย็นกลับ	23	17.42
2 - 3 วัน/ครั้ง	96	72.73
4 - 5 วัน/ครั้ง	10	7.58
6 - 7 วัน/ครั้ง	2	1.52
มากกว่า 7 วัน/ครั้ง	1	0.76
ช่วงเดือนที่นิยมในการท่องเที่ยว		
ก.พ. - พ.ค.	34	25.95
มิ.ย. - ก.ย.	11	8.40
ต.ค. - ม.ค.	86	65.65
ช่วงเวลาที่นิยมท่องเที่ยว		
วันหยุดสุดสัปดาห์	43	34.13
วันหยุดตามเทศกาลต่างๆ	46	36.51
วันหยุดพักผ่อน	33	26.19
อื่นๆ	4	3.17

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.2 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มิ่จำนวนสมาชิกร่วมเดินทาง 2 – 5 คน จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 79.55 ความถี่ในการท่องเที่ยว 1 – 3 เดือน/ครั้ง จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 40.46 จำนวนวันที่นิยมไปท่องเที่ยว 2 – 3 วัน/ครั้ง จำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 72.73 ช่วงเดือนที่นิยมในการท่องเที่ยว คือ ช่วงเดือน ต.ค. – ม.ค. จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 65.65 และช่วงเวลาที่นิยมท่องเที่ยว คือ ช่วงวันหยุดตามเทศกาลต่างๆ จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 36.51

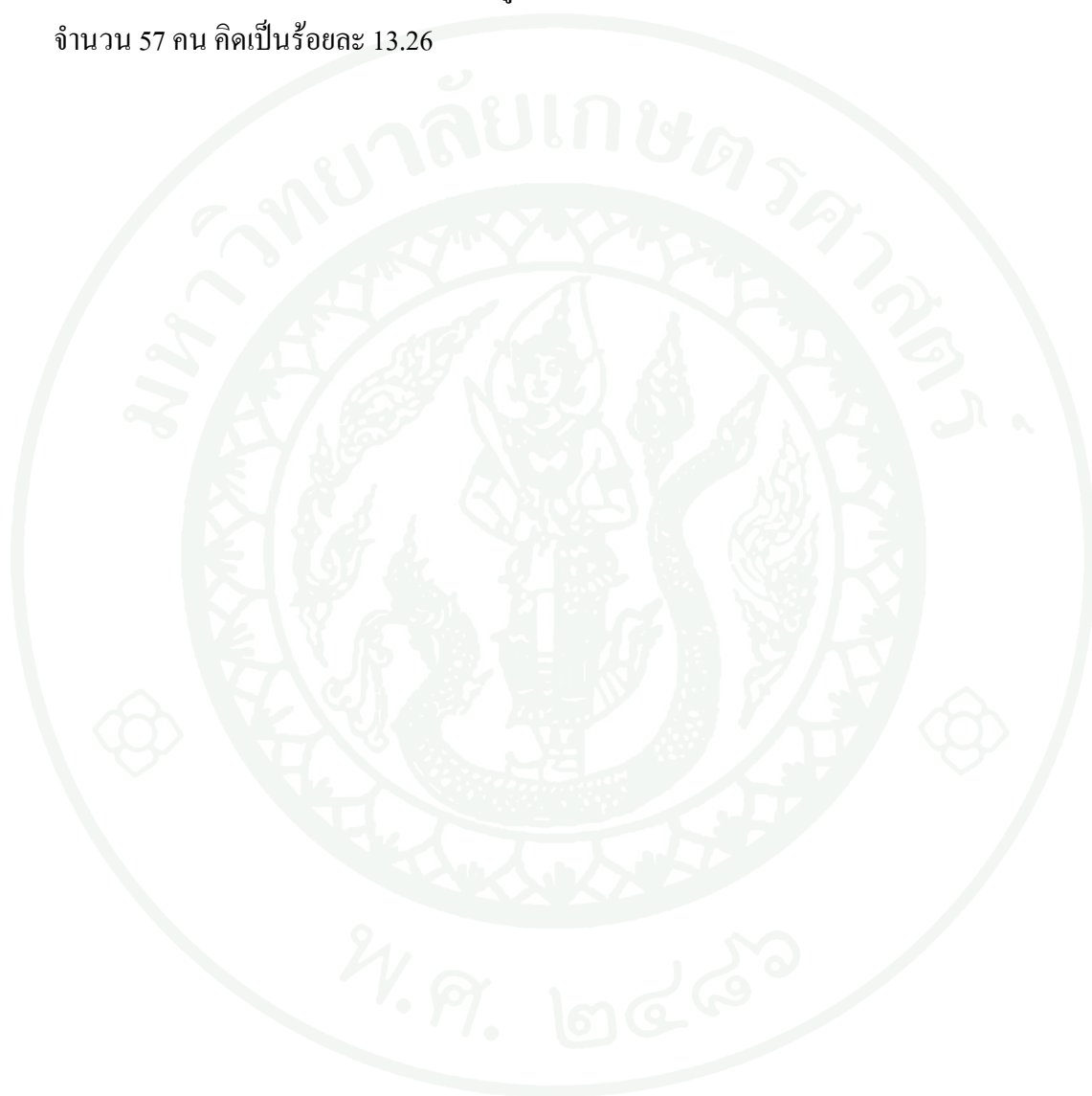
แบบสอบถามส่วนที่ 3 ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ ประกอบด้วย ราคาที่พักที่ต้องการ/คืน/คน ความต้องการจากการบริการของที่พักและกิจกรรมประเภทใด ที่ท่านสนใจเมื่อไปท่องเที่ยว

ตารางที่ 4.3 ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์

ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ราคาที่พักที่ต้องการ/คืน/คน		
ต่ำกว่า 300 บาท	0	0.00
301 - 500 บาท	60	51.28
501 - 800 บาท	32	27.35
801 - 1,000 บาท	23	19.66
มากกว่า 1,000 บาท ขึ้นไป	2	1.71
ความต้องการจากการบริการของที่พัก		
ห้องพักอย่างเดียว	12	9.09
ห้องพักรวมอาหารเช้า	52	39.39
ห้องพักและกิจกรรมในบริเวณที่พัก	13	9.85
ห้องพักรวมอาหารเช้าและกิจกรรมในบริเวณที่พัก	55	41.67
กิจกรรมประเภทใด ที่ท่านสนใจเมื่อไปท่องเที่ยว (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)		
เล่นน้ำ	82	19.07
พายเรือแคนู	61	14.19
เล่นเรือใบ	17	3.95
ดูนก	26	6.05
ทำกิจกรรมร่วมกับชาวบ้าน	46	10.70
จับสัตว์น้ำ	24	5.58
ชมธรรมชาติ	113	26.28
นวดแผนไทย	57	13.26
อื่นๆ	4	0.93

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.3 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการที่พักราคาคืนละ 301 – 500 บาท/คน จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 51.28 ต้องการที่พักแบบมีห้องพักรวมอาหารเช้าและมีกิจกรรมในบริเวณที่พัก จำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 41.67 และกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวสนใจเมื่อไปท่องเที่ยว 4 อันดับแรก คือ ชมธรรมชาติ จำนวน 113 คน คิดเป็นร้อยละ 26.28 เล่นน้ำ จำนวน 82 คน คิดเป็นร้อยละ 19.07 พายเรือแคนู จำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 14.19 และนวดแผนไทย จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 13.26



บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ในบทนี้จะแบ่งการพิจารณาออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 วิเคราะห์ต้นทุนผลประโยชน์ อัตราผลตอบแทนและเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยอย่างเดียว ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ต้นทุน ผลประโยชน์ อัตราผลตอบแทนและเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนของโครงการที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ และส่วนที่ 3 วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการทั้ง 2 กรณี โดยโครงการโฮมสเตย์เป็นโครงการที่ใช้เงินทุนส่วนตัวของเจ้าของโครงการจำนวน 2,500,000 บาท และเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธกส.) อีกจำนวน 1,500,000 บาท จัดสร้างและดำเนินโครงการบนที่ดินเนื้อที่ 3 ไร่ บริเวณหมู่ 10 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดต่างๆ ดังต่อไปนี้

วิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอย่างเดียว

1. การวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการ แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยสามารถประมาณการได้ดังนี้

1.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการหรือในปีที่ 0 ซึ่งคำนวณค่าใช้จ่ายต่างๆด้วยราคาลดลด รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น 2,589,774.00 บาท (ตารางที่ 5.1) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าปรับปรุงและตกแต่งสถานที่ ได้จากการประเมินราคาจากผู้รับเหมาในชุมชน โดยคิดค่าปรับปรุงแบบเหมาจ่ายเป็นจำนวนเงิน 30,000.00 บาท

ค่าก่อสร้างที่พักอาศัย ได้สอบถามราคาจากผู้รับเหมาภายในพื้นที่ คิดในอัตราตารางเมตรละ 5,000.00 บาท โดยโครงสร้างส่วนใหญ่เป็นไม้ หลังคามุงจาก บ้านพัก 1 หลัง มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 25 ตารางเมตร มีห้องนอน ห้องน้ำและระเบียงภายในตัวบ้าน โครงการมีที่พักจำนวน 10 หลัง เป็นเงินจำนวน 1,250,000.00 บาท

ค่าก่อสร้างที่นั่งเล่นและห้องอาหาร ได้สอบถามราคาจากผู้รับเหมาภายในพื้นที่ คิดในอัตราตารางเมตรละ 7,000.00 บาท โครงสร้างเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ด้านล่างมีโครงสร้างเป็นตึก ซึ่งไว้เป็นที่นั่งเล่น และมีห้องน้ำ 2 ห้อง ด้านบนมีโครงสร้างเป็นไม้ไว้สำหรับเป็นห้องอาหาร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 80 ตารางเมตร เป็นเงินจำนวน 560,000 บาท

ค่าก่อสร้างอาคารอำนวยการและห้องครัว ได้สอบถามราคาจากผู้รับเหมาภายในพื้นที่ คิดในอัตราตารางเมตรละ 4,000.00 บาท โครงสร้างเป็นไม้ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของพื้นที่ต้องรับแขกและพื้นที่ทำงาน และส่วนของห้องครัว มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 40 ตารางเมตร เป็นเงินจำนวน 160,000.00 บาท

ค่าก่อสร้างท่าเรือและที่เก็บเรือ ได้สอบถามราคาจากผู้รับเหมาภายในพื้นที่ คิดในอัตราตารางเมตรละ 800.00 บาท โครงสร้างเป็นปูน โรงเก็บเรือที่สามารถเก็บเรือได้ 1 ลำ มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งท่าเรือและโรงเก็บเรือทั้งหมด 7.5 ตารางเมตร เป็นเงินจำนวน 6,000.00 บาท

ค่าขอติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าขอติดตั้งไฟฟ้าขนาด 15 แอมแปร์ เป็นเงิน 6,550.00 บาท ค่าขอติดตั้งน้ำประปาขนาด 3/4 นิ้ว เป็นเงิน 7,020.00 บาท และขอติดตั้งโทรศัพท์พร้อมเครื่องกันไฟและเดินสายภายในอาคาร เป็นเงิน 3,700.00 บาท รวมเป็นเงิน 17,270.00 บาท

ค่าแท็งก์น้ำสแตนเลส บรรจุน้ำได้ 500 ลิตร จำนวน 2 แท็งก์ ราคาแท็งก์ละ 13,000.00 บาท ทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 26,000.00 บาท

ค่าวัสดุอุปกรณ์และเครื่องเรือนของที่พักออาศัย 10 ห้องโดยราคาห้องละ 11,707.00 บาท รวมเป็นเงิน 117,070.00 บาท (ตารางผนวกที่ ค4)

ค่าวัสดุอุปกรณ์และเครื่องเรือนของที่นั่งเล่นและห้องอาหาร รวมเป็นเงิน 67,910.00 บาท (ตารางผนวกที่ ค4)

ค่าวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องเรือนของอาคารอำนวยการ และห้องครัว รวมเป็นเงิน 115,524.00 บาท (ตารางผนวกที่ ค4)

ค่าเรือโดยสารแบบสองตอน 1 ลำ ใช้สำหรับรับส่งนักท่องเที่ยว รวมราคาค่าเครื่องยนต์ เป็นเงิน 40,000.00 บาท

ค่ารถกระบะมือสอง 1 คัน ใช้สำหรับซื้อของและติดต่อกงาน เป็นเงิน 200,000.00 บาท

ตารางที่ 5.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนกรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)	
รายการ	มูลค่า
1. ค่าปรับปรุงและตกแต่งสถานที่	30,000.00
2. ค่าก่อสร้างที่พักอาศัย ($10 \times 125,000.00$)	1,250,000.00
3. ค่าก่อสร้างศาลาพักผ่อนและห้องอาหาร	560,000.00
4. ค่าก่อสร้างอาคารอำนวยการและห้องครัว	160,000.00
5. ค่าก่อสร้างท่าเรือและที่เก็บเรือ	6,000.00
6. ค่าขอติดตั้งระบบสาธารณูปโภค	17,270.00
7. ค่าแท็งก์น้ำ ($2 \times 13,000.00$)	26,000.00
8. ค่าวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องเรือนของที่พักอาศัย ($10 \times 11,707.00$)	117,070.00
9. ค่าวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องเรือนของที่นั่งเล่นและห้องอาหาร	67,910.00
10. ค่าวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องเรือนของอาคารอำนวยการ และห้องครัว	115,524.00
11. ค่าเรือโดยสารแบบสองตอน	40,000.00
12. ค่ารถกระบะมือสอง	200,000.00
รวม	2,589,774.00

ที่มา: จากการประมาณการ

1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตอนเริ่มโครงการแล้ว ก่อตั้งตั้งแต่ปีที่ 1 – 15 ซึ่งคำนวณค่าใช้จ่ายต่างๆด้วยราคาตลาด (ตารางที่ 5.2) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าที่ดิน พื้นที่โครงการ 3 ไร่ ทำการเช่าที่เป็นปีราคาไร่ละ 2,000.00 บาท ซึ่งได้จากการสอบถามเจ้าของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่มีความต้องการให้เช่าที่บริเวณคันนาทุ่งเพื่อสร้างที่พักอาศัย ดังนั้นค่าที่ดินของโครงการจึงมีต้นทุนเท่ากับปีละ 6,000.00 บาท

ค่าแรงงานพนักงาน ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 ประเภท คือ เงินเดือนพนักงานฝ่ายบริหารคือ เจ้าของกิจการ เงินเดือนเดือนละ 15,000.00 บาท เงินเดือนพนักงานที่มีความสามารถเฉพาะ คือ เจ้าหน้าที่บัญชี เงินเดือนเดือนละ 8,000.00 บาท จำนวน 1 คน แม่ครัว เงินเดือนเดือนละ 7,000.00 บาท จำนวน 1 คน และเงินเดือนพนักงานทั่วไป เงินเดือนเดือนละ 6,000.00 บาท จำนวน 3 คน รวมเป็นเงินปีละ 576,000.00 บาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี

ค่าสาธารณูปโภค คือค่าไฟฟ้าและน้ำประปาแต่ละปีจะมีจำนวนไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักภายในโครงการ โดยในปีแรกค่าไฟฟ้าเท่ากับ 40,926 บาท ค่าน้ำประปาเท่ากับ 6,228 บาท (ตารางผนวกที่ ค5) ค่าโทรศัพท์ปีละ 24,000 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ค่าอาหารและเครื่องดื่ม นักท่องเที่ยวทานอาหารเฉลี่ยมื้อละ 250.00 บาท ซึ่งต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นร้อยละ 30 ต่อรายได้จากค่าอาหาร เมื่อนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มก็จะเพิ่มขึ้นตาม

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นการลงโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต และออกบูธตามงานต่างๆ ตั้งงบประมาณไว้เดือนละ 2,500.00 บาท รวมเป็นเงินปีละ 30,000.00 บาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายในการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อกิจกรรมภายในโครงการเฉลี่ยต่อเดือนเดือนละ 6,000.00 บาท รวมเป็นเงินปีละ 72,000.00 บาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าอุปกรณ์สำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เฉลี่ยต่อเดือนเดือนละ 5,000.00 บาท รวมเป็นเงินปีละ 60,000.00 บาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ค่าดอกเบี้ยจ่าย เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธกส.) ทางโครงการได้ทำการกู้ยืมจากธนาคารในวงเงิน 1,500,000.00 บาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี และจะลดลงปีละร้อยละ 2 จนกว่าจะถึงปีละร้อยละ 3

ตารางที่ 5.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าแรงงาน	ค่าสาธารณูปโภค	ค่าอาหาร	ค่าโฆษณา	ค่าน้ำมัน	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ดอกเบี้ยจ่าย	รวม
1	6,000.00	576,000.00	71,154.00	218,925.00	30,000.00	72,000.00	60,000.00	135,000.00	1,169,079.00
2	6,000.00	587,520.00	74,709.00	259,988.00	30,900.00	75,600.00	63,000.00	94,500.00	1,192,217.00
3	6,000.00	599,270.00	78,324.00	301,050.00	31,827.00	79,380.00	66,150.00	60,000.00	1,222,001.00
4	6,000.00	611,256.00	82,002.00	342,112.00	32,782.00	83,349.00	69,457.00	31,500.00	1,258,458.00
5	6,000.00	623,481.00	85,746.00	383,175.00	33,765.00	87,516.00	72,930.00	27,000.00	1,319,613.00
6	6,000.00	635,951.00	89,560.00	424,237.00	34,778.00	91,892.00	76,576.00	22,500.00	1,381,494.00
7	6,000.00	648,670.00	93,447.00	465,300.00	35,822.00	96,487.00	80,405.00	18,000.00	1,444,131.00
8	6,000.00	661,643.00	97,410.00	506,362.00	36,896.00	101,311.00	84,426.00	13,500.00	1,507,548.00
9	6,000.00	674,876.00	101,454.00	547,425.00	38,003.00	106,377.00	88,647.00	9,000.00	1,571,782.00
10	6,000.00	688,373.00	103,227.00	547,425.00	39,143.00	111,696.00	93,079.00	4,500.00	1,593,443.00
11	6,000.00	702,141.00	105,088.00	547,425.00	40,317.00	117,280.00	97,733.00	0.00	1,615,984.00
12	6,000.00	716,184.00	107,043.00	547,425.00	41,527.00	123,144.00	102,620.00	0.00	1,643,943.00
13	6,000.00	730,507.00	109,095.00	547,425.00	42,773.00	129,302.00	107,751.00	0.00	1,672,853.00
14	6,000.00	745,117.00	111,250.00	547,425.00	44,056.00	135,767.00	113,138.00	0.00	1,702,753.00
15	6,000.00	760,020.00	113,513.00	547,425.00	45,378.00	142,555.00	118,795.00	0.00	1,733,686.00

ที่มา: จากการประมาณการ

2. วิเคราะห์ผลประโยชน์ของโครงการ ผลประโยชน์ของโครงการแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ผลประโยชน์ที่นักท่องเที่ยวเข้าพักภายในโครงการ และผลประโยชน์ที่ได้จากห้องอาหารของโครงการ (ตารางที่ 5.4)

2.1 ผลประโยชน์ที่นักท่องเที่ยวเข้าพักภายในโครงการ โดยมีข้อสมมติดังนี้

ฤดูกาลที่เข้าพักสูง 8 เดือน ตั้งแต่เดือนตุลาคม – เดือนพฤษภาคม (243 วัน) อัตราการเข้าพักร้อยละ 30-70 อัตราค่าที่พักหลังละ 500 บาท (ตารางที่ 5.3)

ฤดูกาลที่เข้าพักสูง 4 เดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน – เดือนกันยายน (122 วัน) อัตราการเข้าพักร้อยละ 20-60 อัตราค่าที่พักหลังละ 400 บาท (ตารางที่ 5.3)

ตารางที่ 5.3 อัตราการเข้าพักภายในโครงการกรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

ปีที่	ฤดูกาลเข้าพักสูง (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้าพัก สูง/วัน (บาท)	ฤดูกาลเข้าพักต่ำ (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้าพัก ต่ำ/วัน (บาท)
1	30.00	1,500.00	20.00	800.00
2	35.00	1,750.00	25.00	1,000.00
3	40.00	2,000.00	30.00	1,200.00
4	45.00	2,250.00	35.00	1,400.00
5	50.00	2,500.00	40.00	1,600.00
6	55.00	2,750.00	45.00	1,800.00
7	60.00	3,000.00	50.00	2,000.00
8	65.00	3,250.00	55.00	2,200.00
9	70.00	3,500.00	60.00	2,400.00
10	70.00	3,500.00	60.00	2,400.00
11	70.00	3,500.00	60.00	2,400.00
12	70.00	3,500.00	60.00	2,400.00
13	70.00	3,500.00	60.00	2,400.00
14	70.00	3,500.00	60.00	2,400.00

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

ปีที่	ฤดูกาลเข้าพักสูง (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้าพัก สูง/วัน (บาท)	ฤดูกาลเข้าพักต่ำ (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้าพัก ต่ำ/วัน (บาท)
15	70.00	3,500.00	60.00	2,400.00

ที่มา: จากการประมาณการ

2.2 ผลประโยชน์ที่ได้จากห้องอาหาร ได้จากนักท่องเที่ยวที่เข้าใช้บริการภายในโครงการ โดยประมาณการว่านักท่องเที่ยวใช้บริการวันละ 3 มื้อ ราคาโดยประมาณมื้อละ 250 บาท ต่อห้องพัก

ตารางที่ 5.4 ผลประโยชน์ของโครงการกรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ฤดูกาลเข้าพักสูง	ฤดูกาลเข้าพักต่ำ	ห้องอาหาร	รวม
1	364,500.00	97,600.00	729,750.00	1,191,850.00
2	425,250.00	122,000.00	866,625.00	1,413,875.00
3	486,000.00	146,400.00	1,003,500.00	1,635,900.00
4	546,750.00	170,800.00	1,140,375.00	1,857,925.00
5	607,500.00	195,200.00	1,277,250.00	2,079,950.00
6	668,250.00	219,600.00	1,414,125.00	2,301,975.00
7	729,000.00	244,000.00	1,551,000.00	2,524,000.00
8	789,750.00	268,400.00	1,687,875.00	2,746,025.00
9	850,500.00	292,800.00	1,824,750.00	2,968,050.00
10	850,500.00	292,800.00	1,824,750.00	2,968,050.00
11	850,500.00	292,800.00	1,824,750.00	2,968,050.00
12	850,500.00	292,800.00	1,824,750.00	2,968,050.00
13	850,500.00	292,800.00	1,824,750.00	2,968,050.00
14	850,500.00	292,800.00	1,824,750.00	2,968,050.00
15	850,500.00	292,800.00	1,824,750.00	2,968,050.00

ที่มา: จากการคำนวณ

3. การเลือกอัตราคิดลด เพื่อใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนและผลประโยชน์ ซึ่งจะอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR โดยเฉลี่ยของสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ย 5 ปีคือ ตั้งแต่ ปี 2548 – 2552 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.5 (ตารางผนวกที่ ค2) ทางโครงการจึงเลือกใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 8 ในการคิดมูลค่าปัจจุบันเพื่อหาเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน

4. เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน เป็นการพิจารณาว่าผลประโยชน์มากกว่าหรือน้อยกว่าค่าใช้จ่าย ซึ่งใช้เกณฑ์แบบปรับค่าของเวลาเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ เนื่องจาก มูลค่าของเงินมีความแตกต่างกันในแต่ละปี จึงจำเป็นต้องปรับค่าให้อยู่บนฐานเวลาเดียวกันก่อนที่จะทำการวิเคราะห์ (ตารางที่ 5.5) โดยปรับค่าของเวลาด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 8 (ตารางผนวกที่ ค3)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value: NPV) บ่งชี้ถึงจำนวนผลประโยชน์สุทธิที่ได้รับตลอดระยะเวลาของโครงการ จากการคำนวณพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิตลอดอายุโครงการ 15 ปี มีค่าเท่ากับ 2,751,640.00 บาท แสดงว่าโครงการให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (internal rate of return : IRR) อัตราความสามารถของเงินทุนที่ทำให้ผลประโยชน์คุ้มค่าใช้จ่ายเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จากการคำนวณพบว่าอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 17.86 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่นำมาใช้ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8 แสดงว่าโครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (benefit-cost ratio: BCR) เป็นการหาว่าผลประโยชน์มีค่าเป็นกี่เท่าของต้นทุน จากการคำนวณพบว่าอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.17 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 แสดงว่าผลประโยชน์มีค่ามากกว่าค่าใช้จ่าย แสดงว่าโครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน

ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (discounted payback period) เป็นเกณฑ์ที่คำนึงระยะเวลาที่ผลประโยชน์สุทธิจากการดำเนินงาน หากดำเนินงานแล้วผลประโยชน์คุ้มกับจำนวนเงินที่ลงทุนได้รวดเร็วก็จะดี จากการคำนวณพบว่าระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 8.09 ปี

ตารางที่ 5.5 เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนกรณีที่มีที่พักรายเดียว

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
0	0.00	2,589,774.00	0.00	2,589,774.00
1	1,191,850.00	1,226,841.00	1,103,533.00	1,135,932.00
2	1,413,875.00	1,260,947.00	1,212,115.00	1,081,009.00
3	1,635,900.00	1,319,535.00	1,298,577.00	1,047,446.00
4	1,857,925.00	1,385,105.00	1,365,574.00	1,018,052.00
5	2,079,950.00	1,486,950.00	1,415,613.00	1,012,018.00
6	2,301,975.00	1,589,375.00	1,450,704.00	1,001,624.00
7	2,524,000.00	1,692,403.00	1,472,754.00	987,517.00
8	2,746,025.00	1,806,678.00	1,483,677.00	976,148.00
9	2,968,050.00	1,925,700.00	1,484,618.00	963,235.00
10	2,968,050.00	1,940,863.00	1,374,800.00	899,007.00
11	2,968,050.00	1,956,642.00	1,272,996.00	839,203.00
12	2,968,050.00	1,976,213.00	1,178,612.00	784,754.00
13	2,968,050.00	1,996,450.00	1,091,351.00	734,094.00
14	2,968,050.00	2,017,381.00	1,010,621.00	686,918.00
15	2,968,050.00	2,039,033.00	935,529.00	642,703.00
รวม (บาท)			19,151,074.00	16,399,434.00
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)				2,751,640.00
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (ร้อยละ)				17.86
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน				1.17
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)				8.09

ที่มา: จากการคำนวณ

วิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ

โฮมสเตย์เป็นการท่องเที่ยวที่เกี่ยวกับการเรียนรู้วิถีชีวิตของชาวบ้าน ซึ่งจะมีการทำกิจกรรมต่างๆที่แตกต่างกันออกไป ทางโครงการจึงจะจัดกิจกรรมต่างๆขึ้นภายในโครงการสนองตอบความต้องการของนักท่องเที่ยว แต่นักท่องเที่ยวมีความชื่นชอบในการทำกิจกรรมและความต้องการในการมาพักที่แตกต่างกัน จึงได้ทำการออกแบบสอบถามเพื่อถามความคิดของนักท่องเที่ยว และนำข้อมูลที่ได้มาปรับเปลี่ยนกิจกรรมภายในโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้อย่างถูกต้อง แบบสอบถามสามารถสรุปได้ ดังนี้

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง อายุประมาณ 20 – 29 ปี สถานภาพสมรสโสด อาชีพเป็นพนักงานเอกชนและรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 15,001 – 20,000 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกร่วมเดินทาง (รวมผู้ตอบ) จำนวน 2 – 5 คน ความถี่ในการท่องเที่ยว 1 – 3 เดือน/ครั้ง จำนวนวันที่นิยมไปท่องเที่ยว 2 – 3 วัน/ครั้ง ช่วงเดือนที่นิยมในการท่องเที่ยวคือช่วงเดือน ต.ค. – ม.ค. และช่วงเวลาที่นิยมท่องเที่ยว คือช่วงวันหยุดตามเทศกาลต่างๆ

ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ ส่วนใหญ่นักท่องเที่ยวต้องการที่พักราคาคนละ 301 – 500 บาท/คน ต้องการที่พักแบบมีห้องพักรวมอาหารเช้าและมีกิจกรรมในบริเวณที่พักและกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวสนใจเมื่อไปท่องเที่ยว 4 อันดับแรก คือ ชมธรรมชาติ เล่นน้ำ พายเรือแคนูและนวดแผนไทย

จากแบบสอบถามทางโครงการจึงได้เพิ่มบริการและกิจกรรมต่างๆเข้าภายในโครงการตามความต้องการของนักท่องเที่ยว เพื่อเพิ่มผลประโยชน์ให้กับโครงการ โดยบริการและกิจกรรมที่ทางโครงการเพิ่มเข้ามา ได้แก่ การให้บริการที่พักพร้อมอาหารเช้า การพานักท่องเที่ยวเที่ยวชมธรรมชาติและสถานที่ต่างๆในบริเวณป่าชายเลน ให้บริการเรือแคนูแก่นักท่องเที่ยวพายเที่ยวชมธรรมชาติด้วยตนเองและมีบริการนวดแผนไทยแก่นักท่องเที่ยวที่ต้องการใช้บริการ และจากการที่เพิ่มบริการและกิจกรรมทำให้ต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งมีรายการดังต่อไปนี้

1. การวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการ แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยสามารถประมาณการได้ดังนี้

1.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการหรือในปีที่ 0 ซึ่งคำนวณค่าใช้จ่ายต่างๆด้วยราคากลาง รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น 2,689,474 บาท โดยมีรายละเอียดที่เพิ่มขึ้นจากการกรณีที่มีบ้านพักอย่างเดียว (ตารางที่ 5.6) ดังต่อไปนี้

ค่าก่อสร้างที่เก็บเรือ สำหรับเรืออีก 1 ลำซึ่งคิดในอัตราตารางเมตรละ 800 บาท โครงสร้างเป็นปูน มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นทั้งหมด 4.5 ตารางเมตร เป็นเงินจำนวน 3,600 บาท โดยรวมกับค่าก่อสร้างในกรณีที่มีบ้านพักอย่างเดียว ทั้งหมดเป็นเงิน 9,600 บาท

ค่าก่อสร้างที่เก็บเรือแคนูได้สอบถามราคาจากผู้รับเหมาภายในพื้นที่ คิดในอัตราตารางเมตรละ 600 บาท โครงสร้างเป็นปูน มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 13.5 ตารางเมตร เป็นเงินจำนวน 8,100 บาท

ค่าเรือโดยสารแบบสองตอน 1 ลำ ใช้สำหรับรับส่งนักท่องเที่ยวเพื่อเที่ยวชมธรรมชาติและสถานที่ต่างๆ รวมราคาค่าเครื่องยนต์ เป็นเงิน 40,000 บาท โดยรวมกับค่าก่อสร้างในกรณีที่มีบ้านพักอย่างเดียว ทั้งหมดเป็นเงิน 80,000 บาท

ค่าเรือแคนูพร้อมอุปกรณ์ที่ใช้กับเรือ คือ เสื้อชูชีพและหมวกกันน็อก ราคาชุดละ 9,600 บาท ทั้งหมด 5 ชุด เป็นเงิน 48,000 บาท (ตารางผนวกที่ ค4)

ตารางที่ 5.6 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนกรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)	
รายการ	มูลค่า
1. ค่าปรับปรุงและตกแต่งสถานที่	30,000.00
2. ค่าก่อสร้างที่พักอาศัย (10 × 125,000)	1,250,000.00
3. ค่าก่อสร้างศาลาพักผ่อนและห้องอาหาร	560,000.00
4. ค่าก่อสร้างอาคารอำนวยการและห้องครัว	160,000.00
5. ค่าก่อสร้างท่าเรือและที่เก็บเรือ	9,600.00

ตารางที่ 5.6 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	มูลค่า
6. ค่าก่อสร้างที่เก็บเรือแคนู	8,100.00
7. ค่าขอติดตั้งระบบสาธารณูปโภค	17,270.00
8. ค่าแท็งก์น้ำ (2 × 13,000)	26,000.00
9. ค่าวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องเรือนของที่พักออาศัย (10 × 11,707)	117,070.00
10. ค่าวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องเรือนของที่นั่งเล่นและห้องอาหาร	67,910.00
11. ค่าวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องเรือนของอาคารอำนวยการ และห้องครัว	115,524.00
12. ค่าเรือโดยสารแบบสองตอน (2 × 40,000)	80,000.00
13. ค่าเรือแคนูพร้อมอุปกรณ์ (5 × 9,600)	48,000.00
14. ค่ารถกระบะมือสอง	200,000.00
รวม	2,689,474.00

ที่มา: จากการประมาณการ

1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตอนเริ่มโครงการแล้ว คือตั้งแต่ปีที่ 1 – 15 ซึ่งคำนวณค่าใช้จ่ายต่างๆด้วยราคากลาง โดยมีรายละเอียดที่เพิ่มขึ้นจากการกรณีที่มีบ้านพักอย่างเดียว (ตารางที่ 5.7) ดังต่อไปนี้

ค่าแรงงานพนักงาน จากการที่มีกิจกรรมเพิ่มขึ้นทำให้ต้องจ้างแรงงานเพิ่มขึ้น คือพนักงานนวดแผนไทย เงินเดือนเดือน 7,000.00 จำนวน 1 คน และคนขับเรือเพื่อพานักท่องเที่ยวเที่ยวชมธรรมชาติ เงินเดือนเดือนละ 6,000.00 บาท จำนวน 1 คน ดังนั้นค่าแรงงานเพิ่มขึ้นเป็นเงิน 13,000.00 บาท โดยรวมกับค่าก่อสร้างในกรณีที่มีบ้านพักอย่างเดียว ทั้งหมดเป็นเงินปีละ 732,000.00 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี

ค่าสาธารณูปโภค คือค่าไฟฟ้า และน้ำประปาแต่ละปีจะมีจำนวนไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักภายในโครงการ โดยในปีแรกค่าไฟฟ้าเท่ากับ 43,177 บาท ค่าน้ำประปาเท่ากับ 8,687 บาท (ตารางผนวกที่ ค6) ค่าโทรศัพท์ปีละ 24,000 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ค่าอาหารและเครื่องดื่ม นักท่องเที่ยวทานอาหารเฉลี่ยมื้อละ 250.00 บาท ซึ่งต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นร้อยละ 37 ต่อรายได้จากค่าอาหารซึ่งได้รวมค่าอาหารเช่าที่ทางโครงการให้ไว้ในต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มแล้ว และเมื่อนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มก็จะเพิ่มขึ้นตาม

ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง มีการใช้น้ำมันเพิ่มขึ้นเนื่องจากการนำนักท่องเที่ยวไปเที่ยวชมธรรมชาติและสถานที่ต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง เฉลี่ยต่อเดือนเดือนละ 9,000.00 บาท รวมเป็นเงินปีละ 108,000.00 บาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าอุปกรณ์สำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นเนื่องจากนักท่องเที่ยวมากขึ้น เฉลี่ยต่อเดือนเดือนละ 7,000.00 บาท รวมเป็นเงินปีละ 84,000.00 บาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ตารางที่ 5.7 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 กรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าแรงงาน	ค่าสาธารณูปโภค	ค่าอาหาร	ค่าโฆษณา	ค่าน้ำมัน	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ดอกเบี้ยจ่าย	รวม
1	6,000.00	732,000.00	75,864.00	247,530.00	30,000.00	108,000.00	84,000.00	135,000.00	1,418,394.00
2	6,000.00	746,640.00	79,419.00	281,292.00	30,900.00	113,400.00	88,200.00	94,500.00	1,440,351.00
3	6,000.00	761,573.00	83,034.00	315,055.00	31,827.00	119,070.00	92,610.00	60,000.00	1,469,169.00
4	6,000.00	776,804.00	86,712.00	348,817.00	32,782.00	125,024.00	97,240.00	31,500.00	1,504,879.00
5	6,000.00	792,340.00	90,457.00	382,580.00	33,765.00	131,275.00	102,102.00	27,000.00	1,565,519.00
6	6,000.00	808,187.00	94,270.00	416,342.00	34,778.00	137,838.00	107,207.00	22,500.00	1,627,122.00
7	6,000.00	824,351.00	98,157.00	450,105.00	35,822.00	144,730.00	112,568.00	18,000.00	1,689,733.00
8	6,000.00	840,838.00	102,120.00	483,867.00	36,896.00	151,967.00	118,196.00	13,500.00	1,753,384.00
9	6,000.00	857,655.00	106,164.00	517,630.00	38,003.00	159,565.00	124,106.00	9,000.00	1,818,123.00
10	6,000.00	874,808.00	107,937.00	517,630.00	39,143.00	167,543.00	130,311.00	4,500.00	1,847,872.00
11	6,000.00	892,304.00	109,798.00	517,630.00	40,317.00	175,921.00	136,827.00	0.00	1,878,797.00
12	6,000.00	910,150.00	111,753.00	517,630.00	41,527.00	184,717.00	143,668.00	0.00	1,915,445.00
13	6,000.00	928,353.00	113,805.00	517,630.00	42,773.00	193,952.00	150,851.00	0.00	1,953,364.00
14	6,000.00	946,920.00	115,960.00	517,630.00	44,056.00	203,650.00	158,394.00	0.00	1,992,610.00
15	6,000.00	965,858.00	118,223.00	517,630.00	45,378.00	213,833.00	166,314.00	0.00	2,033,236.00

ที่มา: จากการประมาณการ

2. วิเคราะห์ผลประโยชน์ของโครงการ ผลประโยชน์ของโครงการแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ผลประโยชน์ที่นักท่องเที่ยวเข้าพักภายในโครงการ ผลประโยชน์ที่ได้จากห้องอาหารของโครงการ และผลประโยชน์ที่ได้จากการนวดแผนไทย (ตารางที่ 5.9)

2.1 ผลประโยชน์ที่นักท่องเที่ยวเข้าพักภายในโครงการ โดยมีข้อสมมติดังนี้

ฤดูกาลที่เข้าพักสูง 8 เดือน ตั้งแต่เดือนตุลาคม – เดือนพฤษภาคม อัตราการเข้าพัก ร้อยละ 40-80 อัตราค่าที่พักล้างละ 600.00 บาท (ตารางที่ 5.8)

ฤดูกาลที่เข้าพักสูง 4 เดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน – เดือนกันยายน อัตราการเข้าพัก ร้อยละ 30-70 อัตราค่าที่พักล้างละ 500.00 บาท (ตารางที่ 5.8)

ตารางที่ 5.8 อัตราการเข้าพักภายในโครงการที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ

ปีที่	ฤดูกาลเข้าพักสูง (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้าพัก สูง/วัน (บาท)	ฤดูกาลเข้าพักต่ำ (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้าพักต่ำ/วัน (บาท)
1	40.00	2,400.00	30.00	1,500.00
2	45.00	2,700.00	35.00	1,750.00
3	50.00	3,000.00	40.00	2,000.00
4	55.00	3,300.00	45.00	2,250.00
5	60.00	3,600.00	50.00	2,500.00
6	65.00	3,900.00	55.00	2,750.00
7	70.00	4,200.00	60.00	3,000.00
8	75.00	4,500.00	65.00	3,250.00
9	80.00	4,800.00	70.00	3,500.00
10	80.00	4,800.00	70.00	3,500.00
11	80.00	4,800.00	70.00	3,500.00
12	80.00	4,800.00	70.00	3,500.00
13	80.00	4,800.00	70.00	3,500.00
14	80.00	4,800.00	70.00	3,500.00

ตารางที่ 5.8 (ต่อ)

ปีที่	ฤดูกาลเข้าพักสูง (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้าพัก สูง/วัน (บาท)	ฤดูกาลเข้าพักต่ำ (ร้อยละ)	รายได้ฤดูกาลเข้า พักต่ำ/วัน (บาท)
15	80.00	4,800.00	70.00	3,500.00

ที่มา: จากการประมาณการ

2.2 ผลประโยชน์ที่ได้จากห้องอาหาร ได้จากนักท่องเที่ยวที่เข้าใช้บริการภายในโครงการ โดยประมาณการว่านักท่องเที่ยวใช้บริการวันละ 2 มื้อ ราคาโดยประมาณมื้อละ 250.00 บาทต่อห้องพัก

2.3 ผลประโยชน์ที่ได้จากการให้บริการนวดแผนไทย ได้จากนักท่องเที่ยวที่เข้าใช้บริการภายในโครงการ โดยประมาณการว่านักท่องเที่ยวใช้บริการห้องละ 1 ชั่วโมง ราคาค่าบริการ ชั่วโมงละ 150.00 บาท

ตารางที่ 5.9 ผลประโยชน์ของโครงการกรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ฤดูกาลเข้าพักสูง	ฤดูกาลเข้าพักต่ำ	ห้องอาหาร	นวดแผนไทย	รวม
1	583,200.00	183,000.00	669,000.00	197,100.00	1,632,300.00
2	656,100.00	213,500.00	760,250.00	224,475.00	1,854,325.00
3	729,000.00	244,000.00	851,500.00	251,850.00	2,076,350.00
4	801,900.00	274,500.00	942,750.00	279,225.00	2,298,375.00
5	874,800.00	305,000.00	1,034,000.00	306,600.00	2,520,400.00
6	947,700.00	335,500.00	1,125,250.00	333,975.00	2,742,425.00
7	1,020,600.00	366,000.00	1,216,500.00	361,350.00	2,964,450.00
8	1,093,500.00	396,500.00	1,307,750.00	388,725.00	3,186,475.00
9	1,166,400.00	427,000.00	1,399,000.00	416,100.00	3,408,500.00
10	1,166,400.00	427,000.00	1,399,000.00	416,100.00	3,408,500.00
11	1,166,400.00	427,000.00	1,399,000.00	416,100.00	3,408,500.00
12	1,166,400.00	427,000.00	1,399,000.00	416,100.00	3,408,500.00

ตารางที่ 5.9 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ฤดูกาลเข้าพักสูง	ฤดูกาลเข้าพักต่ำ	ห้องอาหาร	นวดแผนไทย	รวม
13	1,166,400.00	427,000.00	1,399,000.00	416,100.00	3,408,500.00
14	1,166,400.00	427,000.00	1,399,000.00	416,100.00	3,408,500.00
15	1,166,400.00	427,000.00	1,399,000.00	416,100.00	3,408,500.00

ที่มา: จากการคำนวณ

3. การเลือกอัตราคิดลด เพื่อใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนและผลประโยชน์ ใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 8 เช่นเดียวกับกรณีที่โครงการ โฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยอย่างเดียวในการคิดมูลค่าปัจจุบันเพื่อหาเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน

4. เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน เป็นการพิจารณาว่าผลประโยชน์มากกว่าหรือน้อยกว่าค่าใช้จ่าย โดยมีเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนแบบปรับค่าของเวลา เนื่องจาก มูลค่าของเงินมีความแตกต่างกันในแต่ละปี จึงจำเป็นต้องปรับค่าให้อยู่บนฐานเวลาเดียวกันก่อนที่จะทำการวิเคราะห์ (ตารางที่ 5.10)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value: NPV) บ่งชี้ถึงจำนวนผลประโยชน์สุทธิที่ได้รับตลอดระยะเวลาของโครงการ จากการคำนวณพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิตลอดอายุโครงการ 15 ปี มีค่าเท่ากับ 3,599,999.00 บาท แสดงว่าโครงการให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (internal rate of return : IRR) อัตราความสามารถของเงินทุนที่ทำให้ผลประโยชน์คุ้มค่าใช้จ่ายเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จากการคำนวณพบว่าอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 24.92 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่นำมาใช้ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8 แสดงว่าโครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (benefit-cost ratio: BCR) เป็นการหาว่าผลประโยชน์มีค่าเป็นกี่เท่าของต้นทุน จากการคำนวณพบว่าอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.19 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 แสดงว่าผลประโยชน์มีค่ามากกว่าค่าใช้จ่าย แสดงว่าโครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน

ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (discounted payback period) เป็นเกณฑ์ที่คำนึงระยะเวลาที่ผลประโยชน์สุทธิจากการดำเนินงาน หากดำเนินงานแล้วผลประโยชน์คุ้มกับจำนวนเงินที่ลงทุนได้รวดเร็วก็จะดี จากการคำนวณพบว่าระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 6.92 ปี

ตารางที่ 5.10 เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนกรณีที่มีที่פקและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
0	0.00	2,689,474.00	0.00	2,689,474.00
1	1,632,300.00	1,514,169.00	1,511,346.00	1,401,969.00
2	1,854,325.00	1,564,578.00	1,589,712.00	1,341,312.00
3	2,076,350.00	1,624,348.00	1,648,206.00	1,289,407.00
4	2,298,375.00	1,706,218.00	1,689,305.00	1,254,070.00
5	2,520,400.00	1,809,475.00	1,715,384.00	1,231,528.00
6	2,742,425.00	1,913,503.00	1,728,276.00	1,205,889.00
7	2,964,450.00	2,028,474.00	1,729,756.00	1,183,614.00
8	3,186,475.00	2,148,686.00	1,721,652.00	1,160,935.00
9	3,408,500.00	2,269,658.00	1,704,931.00	1,135,282.00
10	3,408,500.00	2,290,482.00	1,578,817.00	1,060,951.00
11	3,408,500.00	2,312,130.00	1,461,905.00	991,672.00
12	3,408,500.00	2,337,783.00	1,353,515.00	928,333.00
13	3,408,500.00	2,364,327.00	1,253,305.00	869,363.00
14	3,408,500.00	2,391,799.00	1,160,594.00	814,407.00
15	3,408,500.00	2,420,237.00	1,074,359.00	762,858.00
รวม (บาท)			22,921,063.00	19,321,064.00
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)				3,599,999.00
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (ร้อยละ)				24.92
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน				1.19
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)				6.92

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.11 การเปรียบเทียบเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนระหว่างกรณีที่มีที่พักร้อยละเดียวกับกรณีที่มีที่พักร้อยละและมีกิจกรรมต่างๆ

เกณฑ์การตัดสินใจ	กรณีที่พักร้อยละเดียวกัน	กรณีที่พักร้อยละและมีกิจกรรม
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)	2,751,640.00	3,599,999.00
อัตราผลตอบแทนภายใน (ร้อยละ)	17.86	24.92
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน	1.17	1.19
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)	8.09	6.92

ที่มา: จากการคำนวณ

วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

การทดสอบว่าหากเหตุการณ์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หรือต้องเผชิญหน้ากับความเสี่ยงและความไม่แน่นอน โครงการที่ทำการวิเคราะห์จะสามารถคุ้มทุนหรือไม่ ในการศึกษานี้ จะทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยกำหนดไว้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15

กรณีที่ 2 รายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10

1. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 โดยกำหนดรายได้และการจ่ายค่านายหน้าและเงินต้นคงที่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นได้นั้น อาจเกิดจากการประมาณการต้นทุนที่ต่ำกว่าความเป็นจริง เศรษฐกิจเกิดสภาวะเงินเฟ้อที่ส่งผลให้ราคาสูงขึ้น หรือเกิดจากการขาดแคลนวัตถุดิบซึ่งส่งผลต่อราคาสินค้าชนิดนั้นสูงขึ้น แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 การลงทุนของโครงการ โฮมสเตย์ที่มีที่พักร้อยละเดียวกัน และกรณีที่ 2 การลงทุนของโครงการที่มีที่พักร้อยละและมีกิจกรรมต่างๆ

1.1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวการลงทุนของโครงการ โฮมสเตย์ที่มีที่พักร้อยละเดียวกัน จากการวิเคราะห์พบว่า เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ส่งผลให้ มูลค่า

ปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,318,634.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 15.89 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.07 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดเท่ากับ 10.39 ปี (ตารางที่ 5.12)

ตารางที่ 5.12 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15
กรณีที่มีที่พักร้อยละเดียว

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
0	0.00	2,589,774.00	0.00	2,589,774.00
1	1,191,850.00	1,381,952.00	1,103,533.00	1,279,549.00
2	1,413,875.00	1,425,279.00	1,212,115.00	1,221,891.00
3	1,635,900.00	1,476,405.00	1,298,577.00	1,171,970.00
4	1,857,925.00	1,549,767.00	1,365,574.00	1,139,078.00
5	2,079,950.00	1,645,453.00	1,415,613.00	1,119,895.00
6	2,301,975.00	1,752,454.00	1,450,704.00	1,104,396.00
7	2,524,000.00	1,863,539.00	1,472,754.00	1,087,375.00
8	2,746,025.00	1,975,343.00	1,483,677.00	1,067,277.00
9	2,968,050.00	2,089,792.00	1,484,618.00	1,045,313.00
10	2,968,050.00	2,108,367.00	1,374,800.00	976,595.00
11	2,968,050.00	2,129,645.00	1,272,996.00	913,404.00
12	2,968,050.00	2,155,366.00	1,178,612.00	855,895.00
13	2,968,050.00	2,181,964.00	1,091,351.00	802,308.00
14	2,968,050.00	2,209,473.00	1,010,621.00	752,325.00
15	2,968,050.00	2,237,930.00	935,529.00	705,395.00
รวม (บาท)			19,151,074.00	17,832,440.00
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)				1,318,634.00
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (ร้อยละ)				15.89
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน				1.07
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)				10.39

ที่มา: จากการคำนวณ

1.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวการลงทุนของโครงการ โสมสเคย์ที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ จากการวิเคราะห์พบว่า เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,947,541.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 19.41 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.09 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดเท่ากับ 9.01 ปี (ตารางที่ 5.13)

ตารางที่ 5.13 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15
กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
0	0.00	2,689,474.00	0.00	2,689,474.00
1	1,632,300.00	1,706,678.00	1,511,346.57	1,580,213.16
2	1,854,325.00	1,750,929.00	1,589,712.82	1,501,071.43
3	2,076,350.00	1,814,587.00	1,648,206.63	1,440,419.16
4	2,298,375.00	1,889,229.00	1,689,305.63	1,388,583.32
5	2,520,400.00	1,994,097.00	1,715,384.24	1,357,182.42
6	2,742,425.00	2,106,058.00	1,728,276.24	1,327,237.75
7	2,964,450.00	2,218,943.00	1,729,756.58	1,294,753.24
8	3,186,475.00	2,332,788.00	1,721,652.44	1,260,405.36
9	3,408,500.00	2,459,615.00	1,704,931.70	1,230,299.42
10	3,408,500.00	2,484,036.00	1,578,817.20	1,150,605.48
11	3,408,500.00	2,509,403.00	1,461,905.65	1,076,282.95
12	3,408,500.00	2,538,904.00	1,353,515.35	1,008,198.78
13	3,408,500.00	2,573,136.00	1,253,305.45	946,142.11
14	3,408,500.00	2,609,241.00	1,160,594.25	888,446.56

ตารางที่ 5.13 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
15	3,408,500.00	2,646,616.00	1,074,359.20	834,213.36
รวม (บาท)			22,921,063.00	20,973,522.00
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)				1,947,541.00
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (ร้อยละ)				19.41
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน				1.09
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)				9.01

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.14 การเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น
ร้อยละ 15 ระหว่างกรณีที่มีที่พักอย่างเดียวกับกรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรม

เกณฑ์การตัดสินใจ	กรณีที่ที่พักอาศัยอย่างเดียว	กรณีที่พักและกิจการ
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)	1,318,634.00	1,947,541.00
อัตราผลตอบแทนภายใน (ร้อยละ)	15.89	19.41
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน	1.07	1.09
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)	10.39	9.01

ที่มา : จากการคำนวณ

2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว ในกรณีรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10 เมื่อนักท่องเที่ยวลดลงจะส่งผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่ลดลง ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลง อาจเกิดจาก การประมาณการนักท่องเที่ยวผิดพลาด เกิดสถานการณ์ที่ไม่ปกติเช่นสถานการณ์ทางการเมือง สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ทำให้นักท่องเที่ยวลดลง หรืออาจเกิดจากมีสถานที่ใหม่ๆ เกิดขึ้นทำให้นักท่องเที่ยวมาท่องเที่ยวที่โครงการลดลงแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 การลงทุนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยอย่างเดียว และกรณีที่ 2 การลงทุนของโครงการที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ

2.1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวการลงทุนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยอย่างเดียว เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10 ส่งผลให้รายได้จากการการเข้าพักภายในโครงการ และขายอาหารลดลง และส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในด้านต้นทุนค่าอาหารและสาธารณูปโภคลดลงเช่นเดียวกัน จากการวิเคราะห์พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -281,140.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 9.60 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 0.98 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด มากกว่า 15 ปี (ตารางที่ 5.15)

ตารางที่ 5.15 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
0	0.00	2,589,774.00	0.00	2,589,774.00
1	747,800.00	1,178,213.00	692,388.00	1,090,907.00
2	969,825.00	1,214,888.50	831,430.00	1,041,523.00
3	1,191,850.00	1,258,363.00	946,090.00	998,888.00
4	1,413,875.00	1,308,667.00	1,039,198.00	961,870.00
5	1,635,900.00	1,394,040.00	1,113,393.00	948,783.00
6	1,857,925.00	1,484,702.00	1,170,864.00	935,659.00
7	2,079,950.00	1,580,512.00	1,213,650.00	922,228.00
8	2,301,975.00	1,687,298.00	1,243,757.00	911,647.00
9	2,524,000.00	1,794,899.00	1,262,504.00	897,808.00
10	2,524,000.00	1,815,774.00	1,169,116.00	841,066.00
11	2,524,000.00	1,837,531.00	1,082,543.00	788,117.00
12	2,524,000.00	1,863,806.00	1,002,280.00	740,117.00
13	2,524,000.00	1,891,039.00	928,074.00	695,335.00
14	2,524,000.00	1,919,271.00	859,422.00	653,511.00

ตารางที่ 5.15 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
15	2,524,000.00	1,948,542.00	795,564.00	614,180.00
รวม (บาท)			15,350,273.00	15,631,413.00
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)				-281,140.00
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (ร้อยละ)				9.60
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน				0.98
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)				มากกว่า 15 ปี

ที่มา: จากการคำนวณ

2.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวการลงทุนของโครงการที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10 ส่งผลให้รายได้จากการเช่าพักรภายในโครงการ รายได้จากการขายอาหารและบริการนวดแผนไทยลดลง และส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในด้านต้นทุนค่าอาหารและสาธารณูปโภคลดลงเช่นเดียวกันจากการวิเคราะห์พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 411,211.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 13.25 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.02 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด เท่ากับ 12.99 ปี (ตารางที่ 5.16)

ตารางที่ 5.16 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
0	0.00	2,689,474.00	0.00	2,689,474.00
1	1,191,850.00	1,496,484.00	1,103,533.00	1,385,594.00
2	1,413,875.00	1,535,386.00	1,212,115.00	1,316,286.00
3	1,635,900.00	1,581,349.00	1,298,577.00	1,255,274.00
4	1,857,925.00	1,641,767.00	1,365,574.00	1,206,698.00
5	2,079,950.00	1,734,366.00	1,415,613.00	1,180,409.00
6	2,301,975.00	1,829,035.00	1,450,704.00	1,152,657.00
7	2,524,000.00	1,937,972.00	1,472,754.00	1,130,806.00

ตารางที่ 5.16 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ผลประโยชน์	ต้นทุน	PV ผลประโยชน์	PV ต้นทุน
8	2,746,025.00	2,047,948.00	1,483,677.00	1,106,506.00
9	2,968,050.00	2,159,009.00	1,484,618.00	1,079,936.00
10	2,968,050.00	2,187,561.00	1,374,800.00	1,013,278.00
11	2,968,050.00	2,217,289.00	1,272,996.00	950,995.00
12	2,968,050.00	2,251,846.00	1,178,612.00	894,208.00
13	2,968,050.00	2,287,683.00	1,091,351.00	841,181.00
14	2,968,050.00	2,324,854.00	1,010,621.00	791,612.00
15	2,968,050.00	2,363,419.00	935,529.00	744,949.00
รวม (บาท)			19,151,074.00	18,739,863.00
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)				411,211.00
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (ร้อยละ)				13.25
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน				1.02
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)				12.99

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.17 การเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 ระหว่างกรณีที่มีที่พักอย่างเดียวกับกรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรม

เกณฑ์การตัดสินใจ	กรณีที่พักร้อยละอย่างเดียว	กรณีที่พักและกิจกรรม
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)	-281,140.00	411,211.00
อัตราผลตอบแทนภายใน (ร้อยละ)	9.60	13.25
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน	0.98	1.02
ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (ปี)	มากกว่า 15 ปี	12.99

ที่มา: จากการคำนวณ

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทั้ง 2 กรณี สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ว่า รายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงส่งผลต่อโครงการมากกว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และโครงการที่มีที่พักอาศัยอย่างเดียวเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติแล้วจะมีความอ่อนไหวมากกว่าโครงการที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ



บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบางขุนเทียนมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ เพื่อนำมากำหนดกิจกรรมในการดึงดูดนักท่องเที่ยว ศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนโครงการโฮมสเตย์ แขนงทำข้ามเขตบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร รวมทั้งศึกษาความอ่อนไหวของโครงการโฮมสเตย์เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเปรียบเทียบระหว่างโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยอย่างเดียวกับโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ ซึ่งการศึกษาดังกล่าวมีผลดังนี้

การศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยว ส่วนที่ 1 สอบถามเรื่องข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพการสมรส อาชีพและรายได้เฉลี่ยต่อเดือน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง อายุ 20 ปี – 29 ปี สถานภาพสมรสโสด อาชีพเป็นพนักงานเอกชน และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 15,001 – 20,000 บาท

ส่วนที่ 2 สอบถามเรื่องข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย จำนวนสมาชิกที่ร่วมเดินทาง (รวมผู้ที่ตอบ) ความถี่ในการท่องเที่ยว จำนวนวันที่ยืมไปท่องเที่ยว ช่วงเดือนที่นิยมในการท่องเที่ยวและช่วงเวลาที่นิยมท่องเที่ยว พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกร่วมเดินทาง 2 – 5 คน ความถี่ในการท่องเที่ยว 1 – 3 เดือน/ครั้ง จำนวนวันที่ยืมไปท่องเที่ยว 2 – 3 วัน/ครั้ง ช่วงเดือนที่นิยมในการท่องเที่ยว คือ ช่วงเดือน ต.ค. – ม.ค. และช่วงเวลาที่นิยมท่องเที่ยว คือ ช่วงวันหยุดตามเทศกาลต่างๆ

ส่วนที่ 3 สอบถามเรื่องความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ ประกอบด้วย ราคาที่พักที่ต้องการ/คืน/คน ความต้องการบริการของที่พักรและกิจกรรมประเภทใด ที่ท่านสนใจเมื่อไปท่องเที่ยว พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการที่พัก ราคาคืนละ 301 – 500 บาท/คน ต้องการที่พักแบบมีห้องพักรรวมอาหารเช้าและมีกิจกรรมในบริเวณที่พัก และกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวสนใจเมื่อไปท่องเที่ยว 4 อันดับแรก คือ ชมธรรมชาติ เล่นน้ำ พายเรือแคนู และนวดแผนไทย

การศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินระยะเวลา 15 ปี เพื่อการลงทุนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยอย่างเดียวผลการศึกษา คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 2,751,640.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (IRR) ค่าเท่ากับร้อยละ 17.86 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.17 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด ค่าเท่ากับ 8.09 ปี

การศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินระยะเวลา 15 ปี เพื่อการลงทุนของโครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ ซึ่งกิจกรรมที่เพิ่มมาได้มาจากการศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ โดยการเก็บแบบสอบถาม สามารถสรุปได้ว่า นักท่องเที่ยวต้องการที่พักพร้อมอาหารเช้าและมีกิจกรรมภายในโครงการ ซึ่งกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจในการที่มาท่องเที่ยว คือ ชมธรรมชาติ เล่นน้ำ พายเรือแคนูและนวดแผนไทย เมื่อเอาความต้องการของนักท่องเที่ยวมาประยุกต์กับโครงการได้ผลวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 3,599,999.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (IRR) ค่าเท่ากับร้อยละ 24.92 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.19 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดแบบคิดลด ค่าเท่ากับ 6.92 ปี

สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบางขุนเทียน ทั้ง 2 กรณีมีความเป็นไปได้ในการลงทุนทางการเงิน แต่เมื่อนำโครงการทั้ง 2 กรณี มาเปรียบเทียบตัวชี้วัดความคุ้มค่าสามารถสรุปได้ว่า โครงการโฮมสเตย์ที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆมีความน่าลงทุนมากกว่าโครงการที่มีที่พักเพียงอย่างเดียว เนื่องจาก มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิตั้งแต่แรก อัตราผลตอบแทนภายในดีกว่า อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนสูงกว่า และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดเร็วกว่าทำให้มีความเสี่ยงในการทำธุรกิจน้อยกว่า

จากผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการโดยการทำกรณีศึกษา 2 กรณี คือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 และรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10

กรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 พบว่า กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 1,318,634.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (IRR) ค่าเท่ากับร้อยละ 15.89 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.07 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดแบบคิดลด ค่าเท่ากับ 10.39 ปี และกรณีที่มีที่พักและกิจกรรมต่างๆมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 1,947,541.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (IRR) ค่าเท่ากับร้อยละ

19.41 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.09 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด แบบคิดลด ค่าเท่ากับ 9.01 ปี

กรณีรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10 พบว่า กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -281,140.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (IRR) ค่าเท่ากับร้อยละ 9.60 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 0.98 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด มากกว่า 15 ปี และกรณีที่มีที่พักและกิจกรรมต่างๆ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 411,211.00 บาท อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน (IRR) ค่าเท่ากับร้อยละ 13.25 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.02 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด ค่าเท่ากับ 12.99 ปี

จากผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวพบว่า เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 โครงการมีความคุ้มค่าทั้ง 2 กรณี แต่เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักและกิจกรรมต่างๆ มีความคุ้มค่าเพียงกรณีเดียว จากผลที่ได้ทำให้เห็นว่าในกรณีรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงส่งผลต่อโครงการมากกว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีความสำคัญต่อการอยู่รอดของโครงการเป็นอย่างมาก

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้

สามารถสรุปข้อเสนอแนะจากผลการศึกษาและข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไปได้ดังนี้

1. จากเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่โครงการที่มีที่พักและกิจกรรมต่างๆ มีความน่าลงทุนมากกว่าโครงการที่มีที่พักอย่างเดียว ถึงแม้ว่าจะมีการลงทุนทางการเงินที่มากกว่า ซึ่งพิจารณาได้จากเกณฑ์การตัดสินใจที่ผลการวิเคราะห์อยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าทั้ง 4 เกณฑ์ แต่โครงการมีระยะเวลาคืนทุนที่ค่อนข้างนานทำให้ผู้ที่ลงทุนควรพิจารณาสภาพคล่องทางการเงินของตนเองก่อนที่จะเริ่มลงทุน

2. ด้านต้นทุน ส่วนใหญ่ต้นทุนจะอยู่ที่การก่อสร้างบ้านพัก ซึ่งในช่วงเริ่มแรกของการดำเนินการยังมีปริมาณนักท่องเที่ยวไม่มากนัก ทำให้บ้านพักไม่ถูกใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ อีกทั้งยังมีต้นทุนในการดูแลรักษาเพื่อให้มีความพร้อมในการใช้งานได้อย่างต่อเนื่อง ผู้ประกอบการควรแบ่งการสร้างบ้านพักออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วง 5 ปีแรก มีบ้านพัก 6 หลัง และช่วงปีที่ 6 จึงสร้างบ้านพักเพิ่มเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการเริ่มโครงการ และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

3. ด้านผลตอบแทน ขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักภายในโครงการ และกิจกรรมต่างๆ ซึ่งผู้ประกอบการควรมีการทำการตลาดที่เข้าถึงนักท่องเที่ยว และขอความร่วมมือจากภาครัฐให้มีการสนับสนุนการท่องเที่ยวในบริเวณดังกล่าวเพื่อให้โครงการเป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. จากการศึกษาในครั้งนี้ศึกษาราคาที่พักจากเพียงในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ ในการศึกษาครั้งต่อไปควรเก็บข้อมูลราคาจากสถานที่ท่องเที่ยวที่มีการให้บริการที่ใกล้เคียงกับโครงการ เพื่อโครงการที่จะสามารถแข่งขันกับสถานที่ท่องเที่ยวอื่นได้

2. จากการศึกษาในครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ทางการเงินโดยใช้งบกระแสเงินสดเป็นหลักในการพิจารณา ในครั้งต่อไปควรนำงบการเงินประเภทอื่นมาช่วยในการวิเคราะห์เพื่อความเที่ยงตรงของผลการวิเคราะห์มากยิ่งขึ้น

3. จากการศึกษาในครั้งนี้ไม่ได้ศึกษาทางด้านอุปสงค์และการตลาดในเชิงลึก ในครั้งต่อไปควรศึกษาทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อการประมาณการนักท่องเที่ยวได้เที่ยงตรงยิ่งขึ้น

เอกสารและสิ่งอ้างอิง

กรุงเทพมหานคร. แผนที่เขตบางขุนเทียน.

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2551. จำนวนโฮมสเตย์ในแต่ละภาคของประเทศไทย (Online).
www.Homestay thai.org, 17 มิถุนายน 2552.

เครือข่ายรักษ์ทะเลกรุงเทพฯ. แผนที่แผนผัง 6 ชุมชนในพื้นที่ป่าชายเลนบางขุนเทียน.

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544. เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร: บริษัทเท็กซ์
แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่นจำกัด.

นพจิตร เหลืองช่อศิริ. 2546. การประเมินมูลค่าป่าชายเลนในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร.
วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

เบญจมาศ อภิสิทธิ์ปัญญา และคณะ. 2548. การบัญชีเพื่อการจัดการ. อุบลราชธานี:
ไอดีชอฟท์แวร์เทคโนโลยี.

ประสิทธิ์ ดงยิ่งศิริ. 2545. การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร: ซีเอ็ดดูเคชั่น.

วรพงศ์ อินทนนท์. 2548. การวิเคราะห์โครงการพัฒนาท่าเทียบเรือท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต
วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

วรรณนิภา หล่อเพ็ญศรี. 2547. การจัดการสินทรัพย์ธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์ส่งเสริมวิจัย
และผลิตตำรา มหาวิทยาลัยเกริก.

สุนันทา พิงชาติไทย. 2550. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบริการนวดแผนไทยใน
กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์,
มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

สุมาลี สุขเขตต์. 2549. การศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาที่มีต่อการพักรีสอร์ทเชิงอนุรักษ์. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา.

สุรศักดิ์ ชูทอง. 2548. การวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมและความต้องการของนักท่องเที่ยวเพื่อการออกแบบเส้นทางเดินป่าระยะไกล ในอุทยานแห่งชาติเขาหลวง. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาอุทยานและนันทนาการ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

หฤทัย มินะพันธ์. 2550. หลักการวิเคราะห์โครงการทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อรชума ชำนาญธุรกิจ. 2550. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ทโฮมสเตย์ในจังหวัดพังงา. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.





แบบสอบถาม

งานวิจัยเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบางขุนเทียน”

ผู้วิจัย: นางสาวสุวิรากร กิจแก้ว

คำชี้แจง

1. แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการวิจัย เพื่อรวบรวมข้อมูลประกอบในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบางขุนเทียน” สอบถามเพื่อศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวในการทำกิจกรรมและความต้องการในการมาพักที่แตกต่างกัน เพื่อนำมาปรับเปลี่ยนกิจกรรมภายในโครงการโฮมสเตย์

2. แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () เพียงข้อเดียว หรือเติมข้อความในช่องว่างที่กำหนด

1. เพศ

() 1. ชาย

() 2. หญิง

2. อายุ

() 1. ต่ำกว่า 20 ปี

() 2. 20 ปี - 29 ปี

() 3. 30 ปี - 39 ปี

() 4. 40 ปี - 49 ปี

() 5. 50 ปี - 59 ปี

() 6. 60 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพการสมรส

() 1. โสด

() 2. สมรส

() 3. หย่าร้าง

4. อาชีพ

- () 1. รับจ้างทั่วไป () 2. ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว
 () 3. ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ () 4. พนักงานเอกชน
 () 5. เกษตรกร () 6. นักเรียน/นักศึกษา
 () 7. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

5. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

- () 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท () 2. 10,001 - 15,000 บาท
 () 3. 15,001 - 20,000 บาท () 4. 20,001 - 25,000 บาท
 () 5. 25,001 - 30,000 บาท () 6. ตั้งแต่ 30,000 บาท ขึ้นไป

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรทอองเทียวของผูัตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () เพียงข้อเดียว หรือเติมข้อความในช่องว่างที่กำหนด

6. จำนวนสมาชิกที่ร่วมเดินทาง (ร่วมผู้ที่ตอบแบบสอบถาม)

- () 1. ทอองเทียวคนเดียว () 2. 2 - 5 คน
 () 3. 6 - 10 คน () 3. มากกว่า 10 คน ขึ้นไป

7. ความถี่ในการทอองเทียว

- () 1. มากกว่าเดือนละ 1 ครั้ง () 2. 1 - 3 เดือน/ครั้ง
 () 3. 4 - 6 เดือน/ครั้ง () 4. 7 - 1 ปี/ครั้ง
 () 5. น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง

8. จำนวนวันที่นิยมไปทอองเทียว

- () 1. มาเช้า - เย็นกลับ () 2. 2 - 3 วัน/ครั้ง
 () 3. 4 - 5 วัน/ครั้ง () 4. 6 - 7 วัน/ครั้ง
 () 5. มากกว่า 7 วัน/ครั้ง

9. ช่วงเดือนที่นิยมในการทอองเทียว

- () 1. ก.พ. - พ.ค. () 2. มิ.ย. - ก.ย.
 () 3. ต.ค. - ม.ค.

10. ช่วงเวลาที่นิยมท่องเที่ยว

- () 1. วันหยุดสุดสัปดาห์ () 2. วันหยุดตามเทศกาลต่างๆ
() 3. วันหยุดพักร้อน () 4. ช่วงเวลาอื่น (โปรดระบุ)

ส่วนที่ 3 ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามเมื่อท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () เพียงข้อเดียว หรือเติมข้อความในช่องว่างที่กำหนด

11. ราคาที่พักที่ต้องการ/คืน/คน

- () 1. ต่ำกว่า 300 บาท () 2. 301 - 500 บาท
() 3. 501 - 800 บาท () 4. 801 - 1,000 บาท
() 5. มากกว่า 1,000 บาท ขึ้นไป

12. ความต้องการจากการบริการของที่พัก

- () 1. ห้องพักอย่างเดียว () 2. ห้องพักรวมอาหารเช้า
() 3. ห้องพักและกิจกรรมในบริเวณที่พัก () 4. ห้องพักรวมอาหารเช้าและกิจกรรมในบริเวณที่พัก

13. กิจกรรมประเภทใด ที่ท่านสนใจเมื่อไปท่องเที่ยว

ประเภทกิจกรรม	ไม่ต้องการ	ต้องการ
1. เล่นน้ำ		
2. พายเรือแคนู		
3. เล่นเรือใบ		
4. ดำน้ำ		
5. ทำกิจกรรมร่วมกับชาวบ้าน		
6. จับสัตว์น้ำ		
7. ชมธรรมชาติ		
8. นวดแผนไทย		
9. อื่น (โปรดระบุ).....		



ตารางผนวกที่ ข1 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก		462,100	547,250	632,400	717,550	802,700	887,850	973,000
ห้องอาหาร		729,750	866,625	1,003,500	1,140,375	1,277,250	1,414,125	1,551,000
รวม		1,191,850	1,413,875	1,635,900	1,857,925	2,079,950	2,301,975	2,524,000
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ	2,589,774							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน		576,000	587,520	599,270	611,256	623,481	635,951	648,670
ค่าสาธารณูปโภค		71,154	74,709	78,324	82,002	85,746	89,560	93,447
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 30% ของค่าอาหาร)		218,925	259,988	301,050	342,113	383,175	424,238	465,300
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		30,000	30,900	31,827	32,782	33,765	34,778	35,822
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง		72,000	75,600	79,380	83,349	87,516	91,892	96,487

ตารางผนวกที่ ข1 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		60,000	63,000	66,150	69,458	72,930	76,577	80,406
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น		135,000	94,500	60,000	31,500	27,000	22,500	18,000
รวม	2,589,774	1,169,079	1,192,217	1,222,001	1,258,459	1,319,614	1,381,495	1,444,131
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)		57,763	68,406	79,050	89,694	100,338	110,981	121,625
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี		-34,992	153,252	334,849	509,773	659,998	809,498	958,244
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		0	325	18,485	36,955	67,000	96,900	126,649
รายได้สุทธิหลังหักภาษี		-34,992	152,927	316,364	472,818	592,999	712,599	831,595

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข2 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก	1,058,150	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300
ห้องอาหาร	1,687,875	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750
รวม	2,746,025	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ								
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน	661,643	674,876	688,373	702,141	716,184	730,507	745,117	760,020
ค่าสาธารณูปโภค	97,410	101,454	103,227	105,088	107,043	109,095	111,250	113,513
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 30% ของค่าอาหาร)	506,363	547,425	547,425	547,425	547,425	547,425	547,425	547,425
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	36,896	38,003	39,143	40,317	41,527	42,773	44,056	45,378
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	101,311	106,377	111,696	117,280	123,144	129,302	135,767	142,555

ตารางผนวกที่ ข2 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	84,426	88,647	93,080	97,734	102,620	107,751	113,139	118,796
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น	13,500	9,000	4,500	0	0	0	0	0
รวม	1,507,549	1,571,782	1,593,444	1,615,985	1,643,943	1,672,853	1,702,754	1,733,686
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)	132,269	142,913	142,913	142,913	142,913	142,913	142,913	142,913
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี	1,106,207	1,253,355	1,231,694	1,209,152	1,181,194	1,152,284	1,122,383	1,091,451
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	166,862	211,007	204,508	197,746	189,358	180,685	171,715	162,435
รายได้สุทธิหลังหักภาษี	939,345	1,042,349	1,027,186	1,011,406	991,836	971,599	950,668	929,016

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข3 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 กรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก		766,200	869,600	973,000	1,076,400	1,179,800	1,283,200	1,386,600
ห้องอาหาร		669,000	760,250	851,500	942,750	1,034,000	1,125,250	1,216,500
นวดแผนโบราณ		197,100	224,475	251,850	279,225	306,600	333,975	361,350
รวม		1,632,300	1,854,325	2,076,350	2,298,375	2,520,400	2,742,425	2,964,450
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ	2,689,474							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน		732,000	746,640	761,573	776,804	792,340	808,187	824,351
ค่าสาธารณูปโภค		75,864	79,419	83,034	86,712	90,457	94,270	98,157
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 37% ของค่าอาหาร)		247,530	281,293	315,055	348,818	382,580	416,343	450,105
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		30,000	30,900	31,827	32,782	33,765	34,778	35,822

ตารางผนวกที่ ข3 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง		108,000	113,400	119,070	125,024	131,275	137,838	144,730
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		84,000	88,200	92,610	97,241	102,103	107,208	112,568
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น		135,000	94,500	60,000	31,500	27,000	22,500	18,000
รวมค่าใช้จ่าย		1,418,394	1,440,352	1,469,169	1,504,880	1,565,520	1,627,124	1,689,733
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)		95,775	108,700	121,625	134,550	147,475	160,400	173,325
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี		118,131	305,274	485,556	658,945	807,405	954,901	1,101,392
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		0	15,527	33,556	66,789	96,481	125,980	165,418
รายได้สุทธิหลังหักภาษี		118,131	289,746	452,001	592,156	710,924	828,921	935,975

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข4 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 กรณีที่มีที่พักและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก	1,490,000	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400
ห้องอาหาร	1,307,750	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000
นวดแผนโบราณ	388,725	416,100	416,100	416,100	416,100	416,100	416,100	416,100
รวม	3,186,475	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ								
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน	840,838	857,655	874,808	892,304	910,150	928,353	946,920	965,858
ค่าสาธารณูปโภค	102,120	106,164	107,937	109,798	111,753	113,805	115,960	118,223
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 37% ของค่าอาหาร)	483,868	517,630	517,630	517,630	517,630	517,630	517,630	517,630
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	36,896	38,003	39,143	40,317	41,527	42,773	44,056	45,378

ตารางผนวกที่ ข4 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	151,967	159,565	167,543	175,921	184,717	193,952	203,650	213,833
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	118,196	124,106	130,312	136,827	143,669	150,852	158,395	166,314
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น	13,500	9,000	4,500	0	0	0	0	0
รวมค่าใช้จ่าย	1,753,385	1,818,123	1,847,873	1,878,797	1,915,445	1,953,365	1,992,611	2,033,236
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)	186,250	199,175	199,175	199,175	199,175	199,175	199,175	199,175
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี	1,246,840	1,391,202	1,361,452	1,330,528	1,293,880	1,255,960	1,216,714	1,176,089
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	209,052	252,361	243,436	234,158	223,164	211,788	200,014	187,827
รายได้สุทธิหลังหักภาษี	1,037,788	1,138,841	1,118,016	1,096,369	1,070,716	1,044,172	1,016,700	988,262

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข5 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก		462,100	547,250	632,400	717,550	802,700	887,850	973,000
ห้องอาหาร		729,750	866,625	1,003,500	1,140,375	1,277,250	1,414,125	1,551,000
รวม		1,191,850	1,413,875	1,635,900	1,857,925	2,079,950	2,301,975	2,524,000
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ	2,589,774							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน		6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
ค่าเงินเดือนพนักงาน		662,400	675,648	689,161	702,944	717,003	731,343	745,970
ค่าสาธารณูปโภค		81,827	85,915	90,073	94,302	98,608	102,994	107,464
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 30% ของค่าอาหาร)		251,764	298,986	346,208	393,429	440,651	487,873	535,095
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		34,500	35,535	36,601	37,699	38,830	39,995	41,195
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง		82,800	86,940	91,287	95,851	100,644	105,676	110,960

ตารางผนวกที่ ข5 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		69,000	72,450	76,073	79,876	83,870	88,063	92,467
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น		135,000	94,500	60,000	31,500	27,000	22,500	18,000
รวม		1,324,191	1,356,874	1,396,302	1,442,502	1,513,506	1,585,345	1,658,050
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)		57,763	68,406	79,050	89,694	100,338	110,981	121,625
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี		-190,103	-11,405	160,548	325,729	466,106	605,649	744,325
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		0	0	1,055	17,573	31,611	56,130	83,865
รายได้สุทธิหลังหักภาษี		-190,103	-11,405	159,494	308,156	434,496	549,519	660,460

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข6 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก	1,058,150	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300	1,143,300
ห้องอาหาร	1,687,875	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750	1,824,750
รวม	2,746,025	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ								
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
ค่าเงินเดือนพนักงาน	760,889	776,107	791,629	807,462	823,611	840,083	856,885	874,023
ค่าสาธารณูปโภค	112,022	116,672	118,711	120,851	123,099	125,459	127,938	130,540
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 30% ของค่าอาหาร)	582,317	629,539	629,539	629,539	629,539	629,539	629,539	629,539
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	42,431	43,704	45,015	46,365	47,756	49,189	50,664	52,184
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	116,508	122,333	128,450	134,872	141,616	148,697	156,132	163,938

ตารางผนวกที่ ข6 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	97,090	101,944	107,042	112,394	118,013	123,914	130,110	136,615
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น	13,500	9,000	4,500	0	0	0	0	0
รวม	1,731,656	1,806,199	1,831,785	1,858,383	1,890,535	1,923,781	1,958,167	1,993,739
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)	132,269	142,913	142,913	142,913	142,913	142,913	142,913	142,913
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี	882,100	1,018,938	993,352	966,754	934,603	901,356	866,970	831,398
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	111,420	140,681	133,670	128,351	121,921	115,271	108,394	101,280
รายได้สุทธิตั้งหักภาษี	770,680	878,257	859,682	838,403	812,682	786,085	758,576	730,118

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข7 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก		766,200	869,600	973,000	1,076,400	1,179,800	1,283,200	1,386,600
ห้องอาหาร		669,000	760,250	851,500	942,750	1,034,000	1,125,250	1,216,500
นวดแผนโบราณ		197,100	224,475	251,850	279,225	306,600	333,975	361,350
รวม		1,632,300	1,854,325	2,076,350	2,298,375	2,520,400	2,742,425	2,964,450
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ	2,689,474							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน		6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
ค่าเงินเดือนพนักงาน		841,800	858,636	875,809	893,325	911,191	929,415	948,004
ค่าสาธารณูปโภค		87,244	91,332	95,489	99,719	104,026	108,411	112,881
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด42.55%ของค่าอาหาร)		284,660	323,486	362,313	401,140	439,967	478,794	517,621

ตารางผนวกที่ ข7 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		34,500	35,535	36,601	37,699	38,830	39,995	41,195
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง		124,200	130,410	136,931	143,777	150,966	158,514	166,440
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		96,600	101,430	106,502	111,827	117,418	123,289	129,453
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น		135,000	94,500	60,000	31,500	27,000	22,500	18,000
รวมค่าใช้จ่าย		1,610,903	1,642,229	1,680,544	1,725,887	1,796,298	1,867,818	1,940,493
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)		95,775	108,700	121,625	134,550	147,475	160,400	173,325
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี		-74,378	103,396	274,181	437,938	576,627	714,207	850,632
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		0	0	12,418	28,794	50,325	77,841	105,126
รายได้สุทธิหลังหักภาษี		-74,378	103,396	261,763	409,145	526,302	636,366	745,506

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข8 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก	1,490,000	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400	1,593,400
ห้องอาหาร	1,307,750	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000	1,399,000
นวดแผนโบราณ	388,725	416,100	416,100	416,100	416,100	416,100	416,100	416,100
รวม	3,186,475	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500	3,408,500
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ								
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
ค่าเงินเดือนพนักงาน	966,964	986,303	1,006,029	1,026,150	1,046,672	1,067,606	1,088,958	1,110,737
ค่าสาธารณูปโภค	117,438	122,089	124,128	126,268	128,516	130,876	133,354	135,956
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 42.55% ของค่าอาหาร)	556,448	595,275	595,275	595,275	595,275	595,275	595,275	595,275

ตารางผนวกที่ ข8 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	42,431	43,704	45,015	46,365	47,756	49,189	50,664	52,184
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	174,762	183,500	192,675	202,309	212,424	223,045	234,198	245,908
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	135,926	142,722	149,858	157,351	165,219	173,480	182,154	191,261
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น	13,500	9,000	4,500	0	0	0	0	0
รวมค่าใช้จ่าย	2,014,368	2,089,492	2,124,379	2,160,617	2,202,762	2,246,370	2,291,502	2,338,221
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)	186,250	199,175	199,175	199,175	199,175	199,175	199,175	199,175
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี	985,857	1,119,833	1,084,946	1,048,708	1,006,563	962,955	917,823	871,104
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	132,171	170,950	160,484	149,612	136,969	127,591	118,565	109,221
รายได้สุทธิหลังหักภาษี	853,686	948,883	924,462	899,096	869,594	835,364	799,258	761,883

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข9 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก		291,800	376,950	462,100	547,250	632,400	717,550	802,700
ห้องอาหาร		456,000	592,875	729,750	866,625	1,003,500	1,140,375	1,277,250
รวม		747,800	969,825	1,191,850	1,413,875	1,635,900	1,857,925	2,079,950
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ	2,589,774							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน		576,000	587,520	599,270	611,256	623,481	635,951	648,670
ค่าสาธารณูปโภค		65,938	69,388	72,899	76,472	80,111	83,820	87,602
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 30% ของค่าอาหาร)		136,800	177,863	218,925	259,988	301,050	342,113	383,175
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		30,000	30,900	31,827	32,782	33,765	34,778	35,822
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง		72,000	75,600	79,380	83,349	87,516	91,892	96,487

ตารางผนวกที่ ข9 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		120,000	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น		135,000	94,500	60,000	31,500	27,000	22,500	18,000
รวม		1,141,738	1,167,771	1,200,601	1,240,261	1,304,784	1,370,207	1,436,566
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)		36,475	47,119	57,763	68,406	79,050	89,694	100,338
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี		-430,413	-245,064	-66,514	105,208	252,066	398,024	543,046
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		0	0	0	0	10,207	24,802	43,609
รายได้สุทธิหลังหักภาษี		-430,413	-245,064	-66,514	105,208	241,859	373,222	499,437

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข10 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 - 15 เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก	887,850	973,000	973,000	973,000	973,000	973,000	973,000	973,000
ห้องอาหาร	1,414,125	1,551,000	1,551,000	1,551,000	1,551,000	1,551,000	1,551,000	1,551,000
รวม	2,301,975	2,524,000	2,524,000	2,524,000	2,524,000	2,524,000	2,524,000	2,524,000
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ								
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน	661,643	674,876	688,373	702,141	716,184	730,507	745,117	760,020
ค่าสาธารณูปโภค	91,460	95,399	97,172	99,034	100,988	103,041	105,196	107,459
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 30% ของค่าอาหาร)	424,238	465,300	465,300	465,300	465,300	465,300	465,300	465,300
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	36,896	38,003	39,143	40,317	41,527	42,773	44,056	45,378
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	101,311	106,377	111,696	117,280	123,144	129,302	135,767	142,555

ตารางผนวกที่ ข10 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	168,852	177,295	186,159	195,467	205,241	215,503	226,278	237,592
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น	1,3500	90,00	45,00	0	0	0	0	0
รวม	1,503,900	1,572,249	1,598,344	1,625,540	1,658,384	1,692,426	1,727,714	1,764,303
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)	110,981	121,625	121,625	121,625	121,625	121,625	121,625	121,625
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี	687,094	830,126	804,031	776,835	743,991	709,949	674,661	638,072
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	72,419	101,025	95,806	90,367	83,798	76,990	69,932	62,614
รายได้สุทธิหลังหักภาษี	614,675	729,101	708,225	686,468	660,193	632,960	604,729	575,457

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข11 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 0 - 7 เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอาศัยและมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก		559,400	662,800	766,200	869,600	973,000	1,076,400	1,179,800
ห้องอาหาร		486,500	577,750	669,000	760,250	851,500	942,750	1,034,000
นวดแผนโบราณ		145,950	173,325	200,700	228,075	255,450	282,825	310,200
รวม		1,191,850	1,413,875	1,635,900	1,857,925	2,079,950	2,301,975	2,524,000
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ	2,689,474							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน		732,000	746,640	761,573	776,804	792,340	808,187	824,351
ค่าสาธารณูปโภค		71,154	74,709	78,324	82,002	85,746	89,560	93,447
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 37% ของค่าอาหาร)		180,005	213,768	247,530	281,293	315,055	348,818	382,580

ตารางผนวกที่ ข11 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		30,000	30,900	31,827	32,782	33,765	34,778	35,822
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง		108,000	113,400	119,070	125,024	131,275	137,838	144,730
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		164,400	172,620	181,251	190,314	199,829	209,821	220,312
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น		135,000	94,500	60,000	31,500	27,000	22,500	18,000
รวมค่าใช้จ่าย		1,426,559	1,452,537	1,485,575	1,525,718	1,591,011	1,657,502	1,725,242
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)		69,925	82,850	95,775	108,700	121,625	134,550	147,475
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี		-304,634	-121,512	54,550	223,507	367,314	509,923	651,283
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		0	0	0	7,351	21,731	36,985	65,257
รายได้สุทธิหลังหักภาษี		-304,634	-121,512	54,550	216,157	345,583	472,938	586,027

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ ข12 ประมาณการต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการปีที่ 8 – 15 เมื่อรายได้ลดลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 กรณีที่มีที่พักอาศัย และมีกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ผลประโยชน์ของโครงการ								
บ้านพัก	1,283,200	1,386,600	1,386,600	1,386,600	1,386,600	1,386,600	1,386,600	1,386,600
ห้องอาหาร	1,125,250	1,216,500	1,216,500	1,216,500	1,216,500	1,216,500	1,216,500	1,216,500
นวดแผนโบราณ	337,575	364,950	364,950	364,950	364,950	364,950	364,950	364,950
รวม	2,746,025	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050	2,968,050
รายจ่ายของโครงการ								
ค่าก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ								
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ								
ค่าเช่าที่ดิน	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเงินเดือนพนักงาน	840,838	857,655	874,808	892,304	910,150	928,353	946,920	965,858
ค่าสาธารณูปโภค	97,410	101,454	103,227	105,088	107,043	109,095	111,250	113,513
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (คิด 37% ของค่าอาหาร)	416,343	450,105	450,105	450,105	450,105	450,105	450,105	450,105

ตารางผนวกที่ ข12 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ปีที่							
	8	9	10	11	12	13	14	15
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	36,896	38,003	39,143	40,317	41,527	42,773	44,056	45,378
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	151,967	159,565	167,543	175,921	184,717	193,952	203,650	213,833
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	231,327	242,894	255,038	267,790	281,180	295,239	310,001	325,501
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและเงินต้น	13,500	9,000	4,500	0	0	0	0	0
รวมค่าใช้จ่าย	1,794,281	1,864,676	1,900,365	1,937,525	1,980,721	2,025,517	2,071,982	2,120,188
ภาษีโรงเรือน (12.5% ของรายได้จากบ้านพัก)	160,400	173,325	173,325	173,325	173,325	173,325	173,325	173,325
รายได้สุทธิก่อนหักภาษี	791,344	930,049	894,360	857,200	814,004	769,208	722,743	674,537
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	93,269	121,010	113,872	106,440	97,801	88,842	79,549	69,907
รายได้สุทธิหลังหักภาษี	698,075	809,039	780,488	750,760	716,203	680,366	643,194	604,630

ที่มา: จากการคำนวณ



ตารางผนวกที่ ค1 อัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(หน่วย: บาท)

เงินได้สุทธิ	ช่วงเงินได้สุทธิ แต่ละชั้น	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ภาษีแต่ละชั้น เงินได้สุทธิ	ภาษีสะสม สูงสุดของชั้น
1 - 150,000	150,000	ได้รับยกเว้น	-	-
150,001 - 500,000	350,000	10	35,000	35,000
500,001 - 1,000,000	500,000	20	100,000	135,000
1,000,001 - 4,000,000	3,000,000	30	900,000	1,035,000
4,000,001 บาทขึ้นไป	-	37	-	-

หมายเหตุ: การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เงินได้สุทธิเฉพาะส่วนไม่เกิน 150,000 บาท
ที่มา: กรมสรรพากร (2553)

ตารางผนวกที่ ค2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามรายจ่ายขั้นต่ำสูงสุด (MLR) ปีพ.ศ.2548-2552

(หน่วย: ร้อยละ)

เดือน \ ปี	2548	2549	2550	2551	2552
ม.ค.	7.25	7.63	8.50	7.50	6.25
ก.พ.	7.25	7.63	8.50	7.50	6.25
มี.ค.	7.00	7.63	8.25	8.00	6.25
เม.ย.	7.00	7.63	8.00	8.25	6.25
พ.ค.	6.75	7.63	7.75	8.25	6.25
มิ.ย.	6.75	8.00	7.75	8.25	6.25
ก.ค.	6.75	8.00	7.63	8.25	6.75
ส.ค.	6.75	8.00	7.63	8.50	6.75
ก.ย.	6.75	8.00	7.63	8.50	6.75
ต.ค.	6.75	8.00	7.63	8.50	6.75
พ.ย.	6.75	8.00	7.63	8.50	6.75
ธ.ค.	6.75	7.50	7.63	8.50	7.00
เฉลี่ยต่อปี	6.88	7.80	7.88	8.21	6.52
เฉลี่ยอัตราดอกเบี้ย 5 ปี (ร้อยละต่อปี)					7.46

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

ตารางผนวกที่ ค3 ตาราง Single Payment Present Worth Factor

(หน่วย: ร้อยละ)

Period	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%
1	0.9901	0.9804	0.9709	0.9615	0.9524	0.9434	0.9346	0.9259
2	0.9803	0.9612	0.9426	0.9246	0.9070	0.8996	0.8734	0.8573
3	0.9706	0.9423	0.9151	0.8890	0.8638	0.8396	0.8163	0.7938
4	0.9610	0.9238	0.8885	0.8548	0.8227	0.7921	0.7629	0.7350
5	0.9515	0.9057	0.8626	0.8219	0.7835	0.7473	0.7130	0.6806
6	0.9420	0.8880	0.8375	0.7903	0.7462	0.7050	0.6663	0.6302
7	0.9327	0.8706	0.8131	0.7599	0.7107	0.6651	0.6227	0.5835
8	0.9235	0.8535	0.7894	0.7307	0.6768	0.6274	0.582	0.5403
9	0.9143	0.8368	0.7664	0.7026	0.6446	0.5919	0.5439	0.5002
10	0.9053	0.8203	0.7441	0.6756	0.6139	0.5584	0.5083	0.4632
11	0.8963	0.8043	0.7224	0.6496	0.5847	0.5268	0.4751	0.4289
12	0.8874	0.7885	0.7014	0.6246	0.5568	0.4970	0.444	0.3971
13	0.8787	0.7730	0.6810	0.6006	0.5303	0.4688	0.415	0.3677
14	0.8700	0.7579	0.6611	0.5775	0.5051	0.4423	0.3878	0.3405
15	0.8613	0.7430	0.6419	0.5553	0.4810	0.4173	0.3624	0.3152

ที่มา: ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ (2544)

ตารางผนวกที่ ค4 ราคาวัสดุอุปกรณ์และเครื่องเรือน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ราคาต่อหน่วย	จำนวน	รวม
1. ที่พักอาศัย (1 หลัง)			
ที่นอน	3,225.00	1	3,225.00
ตู้เสื้อผ้า	1,250.00	1	1,250.00
เก้าอี้นอนด้านนอก	1,900.00	2	3,800.00
หมอน	120.00	2	240.00
พัดลมติดผนัง	830.00	1	830.00

ตารางผนวกที่ ๔ (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ราคาต่อหน่วย	จำนวน	รวม
ผ้าปูที่นอน	445.00	2	890.00
ปลอกหมอน	43.00	6	258.00
ผ้าห่ม	345.00	2	690.00
มุ้ง	262.00	2	524.00
2. ที่นั้งเล่นและห้องอาหาร			
โต๊ะอาหาร 4 ที่นั่ง แบบนั่งพื้น	1,000.00	9	9,000.00
โต๊ะอาหาร 4 ที่นั่ง แบบนั่งเก้าอี้	1,600.00	5	8,000.00
เก้าอี้โต๊ะอาหาร	1,000.00	20	20,000.00
เบาะนั่ง	70.00	36	2,520.00
เก้าอี้นอน	1,900.00	4	7,600.00
ตู้ใสหนังสือ	700.00	2	1,400.00
โทรทัศน์ 21 นิ้ว	3,990.00	2	7,980.00
เครื่องเล่น DVD	3,590.00	1	3,590.00
โทรศัพท์	590.00	2	1,180.00
พัดลม	830.00	8	6,640.00
3. อาคารอำนวยการและห้องครัว			
คอมพิวเตอร์ compaq	11,500.00	1	11,500.00
เครื่องปริ้นท์	3,734.00	1	3,734.00
ค่าตู้เก็บเอกสาร	3,250.00	1	3,250.00
โต๊ะทำงาน	2,950.00	2	5,900.00
เก้าอี้ทำงาน	650.00	2	1,300.00
ค่าอุปกรณ์ห้องครัว	70,000.00	1	70,000.00
เครื่องซักผ้า	7,990.00	1	7,990.00
หม้อหุงข้าว	613.00	1	613.00
ตู้เย็น	7,370.00	1	7,370.00

ตารางผนวกที่ 4 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ราคาต่อหน่วย	จำนวน	รวม
เครื่องดูดฝุ่น	2,387.00	1	2,387.00
เตารีด	590.00	1	590.00
กระติกน้ำร้อน	890.00	1	890.00
4. เรือแคนูและอุปกรณ์ (1 ชุด)			
เรือแคนู 2 ที่นั่ง	7,500.00	1	7,500.00
เสื้อชูชีพ	450.00	2	900.00
หมวกกันน็อก	600.00	2	1,200.00

ที่มา: จากการสำรวจ

ตารางผนวกที่ 5 ค่าสาธารณูปโภค กรณีที่มีที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา	ค่าโทรศัพท์	รวม
1	40,926.00	6,228.00	24,000.00	71,154.00
2	42,051.00	7,458.00	25,200.00	74,709.00
3	43,177.00	8,687.00	26,460.00	78,324.00
4	44,302.00	9,917.00	27,783.00	82,002.00
5	45,428.00	11,146.00	29,172.00	85,746.00
6	46,554.00	12,376.00	30,630.00	89,560.00
7	47,679.00	13,606.00	32,162.00	93,447.00
8	48,805.00	14,835.00	33,770.00	97,410.00
9	49,931.00	16,065.00	35,458.00	101,454.00
10	49,931.00	16,065.00	37,231.00	103,227.00
11	49,931.00	16,065.00	39,092.00	105,088.00
12	49,931.00	16,065.00	41,047.00	107,043.00
13	49,931.00	16,065.00	43,099.00	109,095.00

ตารางผนวกที่ ค5 (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา	ค่าโทรศัพท์	รวม
14	49,931.00	16,065.00	45,254.00	111,250.00
15	49,931.00	16,065.00	47,519.00	113,513.00

หมายเหตุ: ค่าไฟฟ้า = (จำนวนหน่วยที่ใช้ × (ราคาค่าไฟฟ้าต่อหน่วย+การปรับอัตราค่าไฟฟ้า

อัตโนมัติ)) × ภาษีมูลค่าเพิ่ม + ค่าบริการ

ที่มา: จากการประมาณการ

ตารางผนวกที่ ค6 ค่าสาธารณูปโภค กรณีที่มีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆ

(หน่วย: บาท)

ปีที่	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำประปา	ค่าโทรศัพท์	รวม
1	43,177.00	8,687.00	24,000.00	75,864.00
2	44,302.00	9,917.00	25,200.00	79,419.00
3	45,428.00	11,146.00	26,460.00	83,034.00
4	46,553.00	12,376.00	27,783.00	86,712.00
5	47,680.00	13,605.00	29,172.00	90,457.00
6	48,805.00	14,835.00	30,630.00	94,270.00
7	49,930.00	16,065.00	32,162.00	98,157.00
8	51,055.00	17,295.00	33,770.00	102,120.00
9	52,181.00	18,524.00	35,459.00	106,164.00
10	52,181.00	18,524.00	37,232.00	107,937.00
11	52,181.00	18,524.00	39,093.00	109,798.00
12	52,181.00	18,524.00	41,048.00	111,753.00
13	52,181.00	18,524.00	43,100.00	113,805.00
14	52,181.00	18,524.00	45,255.00	115,960.00
15	52,181.00	18,524.00	47,518.00	118,223.00

ที่มา: จากการประมาณการ

ประวัติการศึกษา และการทำงาน

ชื่อ –นามสกุล	นางสาวสุวิรากร กิจแก้ว
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 27 เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2525
สถานที่เกิด	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	เศรษฐศาสตรบัณฑิต (ศ.บ.) มหาวิทยาลัยแม่โจ้
ตำแหน่งปัจจุบัน	ลูกจ้างปฏิบัติงานแทนพนักงาน
สถานที่ทำงาน	ธนาคารออมสิน สาขาบางคอแหลม