

## บทที่ 4

### ระเบียบวิธีวิจัย

#### 4.1 แหล่งข้อมูลและการเก็บรวบรวม

1) ข้อมูลปฐมภูมิ คือ การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลโดยตรง ในการศึกษาครั้งนี้ ดำเนินการเก็บข้อมูลโดยรวบรวมจากการสัมภาษณ์และสอบถามจากผู้อำนวยการสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ เจ้าหน้าที่แผนกบ้านพัก และเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี

2) ข้อมูลทุติยภูมิ คือ ข้อมูลที่เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานประจำปีฝ่ายพัฒนา มุขนิธิโครงการหลวง รายงานประจำปีสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ รายงานประจำปีฝ่ายวิจัย มุขนิธิโครงการหลวง ตลอดจนรายงานของหน่วยงานราชการ

#### 4.2 การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนโครงการ

ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุนโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 กรณี กรณีบ้านพักแบบ A พร้อมอาคารบริการ จำนวน 8 หลัง กรณีบ้านพักแบบ B พร้อมอาคารบริการ จำนวน 14 หลังและ กรณีบ้านพักแบบ A และบ้านพักแบบ B พร้อมอาคารบริการ จำเป็นต้องมีการจำแนกต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการให้ถูกต้อง ชัดเจนและครบถ้วน ทั้งนี้เพื่อป้องกันการคำนวณที่ผิดพลาดและคลาดเคลื่อนซึ่งประกอบด้วย

##### 1) ต้นทุน (Cost) ของโครงการ ได้แก่

###### 1.1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือต้นทุนคงที่ ประกอบด้วย

- ค่าก่อสร้างบ้านพัก ประกอบด้วย งานสถาปัตยกรรม(งานโครงสร้าง งานก่อสร้างต่างๆ) งานไฟฟ้าและสุขาภิบาลรวมถึงระบบบำบัดน้ำเสีย และงานตกแต่งภายใน
- ค่าปรับปรุงที่ดินและภูมิทัศน์ เพื่อปรับที่ดินในบริเวณที่ก่อสร้างบ้านพัก อาคารบริการ และปรับปรุงภูมิทัศน์ตกแต่งปลูกต้นไม้ สวนหย่อม
- ค่าอุปกรณ์ภายในห้องพัก เช่น เตียงนอนสปริงพร้อมที่นอน โทรททัศน์
- ค่าอุปกรณ์ห้องประชุม เช่น ชุดเครื่องฉาย LCD พร้อมอุปกรณ์ เครื่องเสียง โต๊ะและเก้าอี้ประชุม
- ค่าเครื่องใช้สำนักงาน เช่น คอมพิวเตอร์ โต๊ะทำงาน

▪ ค่าใช้จ่ายอื่นก่อนการดำเนินการเป็น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบก่อสร้าง  
ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 5 ของค่าก่อสร้าง

#### 1.2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย

▪ เงินเดือนพนักงาน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ เงินเดือนพนักงานฝ่าย  
บริหาร คือผู้จัดการทั่วไป พนักงานบัญชีและธุรการ และเงินเดือนพนักงานช่างเทคนิค พนักงาน  
ทั่วไป ซึ่งมีหน้าที่ดูแลทำความสะอาดบ้านพักและห้องประชุม ตลอดจนดูแลการจัดประชุม  
กำหนดให้เงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

▪ ค่าไฟฟ้า กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี  
▪ ค่าน้ำประปา กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี  
▪ ค่าโทรศัพท์และโทรสาร กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี  
▪ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองบ้านพักและห้องประชุมเป็นค่าใช้จ่ายสิ้นเปลืองที่ใช้  
เกี่ยวกับบ้านพัก เช่น กระดาษชำระ สบู่ แชมพู น้ำดื่ม น้ำยาล้างห้องน้ำ ผ้าปูที่นอน ผ้าเช็ดตัว แก้วน้ำ  
เป็นต้นกำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

▪ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้ใน  
การซ่อมแซมและบำรุงรักษานบ้านพักและอุปกรณ์เครื่องใช้ในแต่ละเดือน รวมถึงค่าวัสดุสำนักงาน  
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิงหรือค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดคิดว่าจะเกิดขึ้นกำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของแต่ละปี

#### 2) ผลตอบแทน (Benefit) หรือรายได้ของโครงการ ได้แก่

2.1) รายได้จากค่าที่พัก สามารถคำนวณได้ดังนี้คือ

รายได้จากค่าบ้านพัก = (จำนวนบ้านพัก x อัตราการเข้าพัก) x ราคา x ระยะเวลา

2.2) รายได้จากค่าห้องประชุม สามารถคำนวณรายได้จากค่าห้องประชุม

ดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าห้องประชุม = ราคา x จำนวนครั้งต่อปี

2.3) ข้อสมมติฐานการคำนวณรายได้

▪ กำหนดให้หนึ่งเดือนมี 30 วัน ดังนั้น หนึ่งปีมี 360 วัน  
▪ กำหนดให้ในฤดูกาลท่องเที่ยว คือ เดือนตุลาคมถึงมีนาคม รวม 6 เดือน  
หรือ 180 วัน โดยแบ่งรายได้จากค่าที่พักออกเป็น 2 ช่วงเวลา คือ เดือนพฤศจิกายน ธันวาคมและ  
มกราคม จำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักเต็มทุกห้อง และเดือนตุลาคม กุมภาพันธ์ และมีนาคม จำนวน  
นักท่องเที่ยวเข้าพักคิดเป็นร้อยละ 70 ของห้องพักทั้งหมด

- กำหนดให้นอกฤดูกาลท่องเที่ยว คือ เดือน เมษายนถึงกันยายน รวม 6 เดือน หรือ 180 วัน จำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักคิดเป็นร้อยละ 40 ของห้องพักทั้งหมด
- กำหนดอัตราการเข้าพักห้องประชุมเฉลี่ยประมาณ 50 ครั้งต่อปี
- กำหนดให้ราคาที่พักและค่าห้องประชุม ไม่เปลี่ยนแปลงตลอดอายุของโครงการ

#### 4.3 อัตราคิดลด

$r$  หรือ discount rate ที่ใช้ในการพิจารณาโครงการตามแนวทางเศรษฐศาสตร์นั้น โดยแท้จริงคือค่าเสียโอกาสของเงินทุน (OCC : opportunity cost of capital) ซึ่งหมายถึง ค่าเสียโอกาสหรืออัตราผลตอบแทนที่จะต้องสูญเสียไป เมื่อนำเงินทูลงมาลงในโครงการใดๆ ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะสูญเสียไปนี้ พิจารณาได้จากโอกาสที่จะใช้เงินทูลงจำนวนนั้นไปในการลงทุนอื่นๆ ดังนั้นค่าเสียโอกาสของเงินทุนจะสะท้อนถึงควมมีอยู่อย่างจำกัดของทรัพยากรที่ใช้ในการลงทุนอัตราคิดลด

อัตราคิดลดในการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนค่าของโครงการนี้กำหนดให้เท่ากับ 10% ต่อปี

#### 4.4 เกณฑ์การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน

ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการศึกษาครั้งนี้ นำข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการมาวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน เพื่อให้ผู้วิเคราะห์โครงการตัดสินใจว่าควรลงทุนหรือไม่ ตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์
- 2) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) มีค่าสูงกว่าต้นทุนของเงินทุน เช่น สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบัน
- 3) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio: B/C Ratio) มีค่ามากกว่าหนึ่ง
- 4) ระยะเวลาคืนทุน(Payback Period) เลือกโครงการที่ใช้ระยะเวลาคืนทุนเร็วที่สุด
- 5) การวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อต้นทุนและผลตอบแทนมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง