

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
1.4 นิยามคำศัพท์	3
บทที่ 2 ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	4
2.1 ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา	4
2.2 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย	13
3.1 ลักษณะทั่วไปโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย	13
3.2 การกำหนดและการประเมินต้นทุนของโครงการ	17
3.2.1 การประเมินต้นทุนการลงทุน	17
3.2.2 การประเมินต้นทุนค่าดำเนินการ	22
3.3 การกำหนดและการประเมินมูลค่าทางด้านผลตอบแทนของโครงการ	25
บทที่ 4 ผลการวิจัย	27
4.1 ผลการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ	27
4.2 ผลการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ	28
4.3 ผลการคำนวณหาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ	28

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4 การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis)	30
4.4.1 การกำหนดและการประเมินค่าความไหวตัวของโครงการ ทางด้านต้นทุน	30
4.4.2 การกำหนดและการประเมินค่าความไหวตัวของโครงการ ทางด้านรายรับ	35
4.4.3 ผลการวิเคราะห์คำนวณค่าความไหวตัวของโครงการ	37
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	41
5.1 สรุป	41
5.2 ข้อเสนอแนะ	42
บรรณานุกรม	43
ภาคผนวก	45
ประวัติผู้เขียน	53

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
3.1 แสดงงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน อาคารห้องพักให้เช่าอาศัย	24
3.2 แสดงรายรับของโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย	26
4.1 แสดงผลตอบแทนทางการเงิน โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับ ลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน	29
4.2 แสดงความไหวตัวของโครงการเมื่อต้นทุนค่าใช้จ่ายการดำเนินการ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 10	31
4.3 แสดงความไหวตัวของโครงการเมื่อต้นทุนค่าใช้จ่ายการดำเนินการ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 20	32
4.4 แสดงความไหวตัวของโครงการเมื่อต้นทุนค่าใช้จ่ายการดำเนินการ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 30	33
4.5 แสดงความไหวตัวของโครงการเมื่อต้นทุนค่าใช้จ่ายการดำเนินการ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 35	34
4.6 แสดงความไหวตัวของโครงการเมื่อรายรับเปลี่ยนแปลงกรณีผู้เช่าพักอาศัยร้อยละ 90 ของจำนวนห้องพัก (54 ห้อง)	36
4.7 แสดงความไหวตัวของโครงการเมื่อรายรับเปลี่ยนแปลงกรณีผู้เช่าพักอาศัยร้อยละ 82 ของจำนวนห้องพัก (49 ห้อง)	36
4.8 แสดงผลการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อต้นทุนค่าดำเนินการเพิ่มขึ้น	37
4.9 แสดงผลการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อจำนวนผู้เช่าห้องพักเปลี่ยนแปลง	39

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางภาคผนวก	หน้า
1 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ร้อยละ 100 ของจำนวนห้องพัก (60 ห้อง)	46
2 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10	47
3 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 20	48
4 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 30	49
5 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 35	50
6 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ผู้เช่าห้องพักเหลือร้อยละ 90 ของจำนวนห้องพัก ( 54 ห้อง )	51
7 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ผู้เช่าห้องพักเหลือร้อยละ 82 ของจำนวนห้องพัก ( 49 ห้อง )	52

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
1 แสดงการออกแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในพื้นที่ของโครงการ	15
2 แสดงตัวอย่างอาคารห้องพักให้เช่าอาศัยของผู้ประกอบการรายอื่นๆ	16
3 แสดงแบบก่อสร้างโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย	19
4 แสดงพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆภายในห้องพัก	20

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Chiang Mai University