สารบาญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบาญตาราง	ญ
สารบาญภาพ	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	6
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	6
1.5 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง	6
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	8
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	16
2.3 ระเบียบวิธีวิจัย	21
บทที่ 3 ความรู้เกี่ยวกับสถานีอ่างขาง	
3.1 ข้อมูลทั่วไปของสถานีอ่างขาง	24
3.2 การดำเนินงานของสถานีอ่างขาง	26
3.3 สถานที่ท่องเที่ยวภายในสถานีอ่างขาง	28
3.4 สถานที่ท่องเที่ยวภายนอกสถานีอ่างขาง	34
บทที่ 4 ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ	
4.1 ประมาณการต้นทุนของโครงการ	35
4.2 ประมาณการผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการ	48

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 5 ผลการศึกษา

5.1 ผลการวิเคราะห์ทางด้านการเงิน 54

5.2 การวิเคราะห์ความไหวตัวต่อเหตุการณ์เปลี่ยนแปลง (Sensitivities Analysis) 60

5.3 ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) 66

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการวิเคราะห์ทางด้านการเงิน 69

6.2 สรุปผลการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อเหตุการณ์เปลี่ยนแปลง 69

6.3 ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน 71

6.4 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา 71

เอกสารอ้างอิง 73

ภาคผนวก 75

ภาคผนวก ก ตารางการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนและตารางการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง 76

ภาคผนวก ข แบบแปลนบ้านนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว 110

ภาคผนวก ค แบบแปลนบ้านนักท่องเที่ยว กรณีอาคารที่พัก 118

ภาคผนวก ง รูปแสดงสถานที่ก่อสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว 129

ประวัติผู้เขียน 133

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบาญตาราง

ตาราง		หน้า
1.1	จำนวนนักท่องเที่ยวเข้าเยี่ยมชมและเข้าพักบ้านพักสถานีอ่างขาง	2
1.2	รายละเอียดจำนวนและราคาบ้านพักสถานีอ่างขาง	3
1.3	รายละเอียดจำนวนและราคาบ้านพักของเอกชน	4
1.4	แสดงจำนวนรายได้ค่าที่พักของสถานีอ่างขาง	5
4.1	แจกแจงรายละเอียดค่าก่อสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว จำนวน 10 หลัง	36
4.2	ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว	37
4.3	แจกแจงรายละเอียดค่าก่อสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีอาคารที่พัก	38
4.4	ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีอาคารที่พัก	39
4.5	ค่าใช้จ่ายในการลงทุนการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	40
4.6	รายละเอียดเงินเดือนพนักงาน กรณีบ้านเดี่ยว	41
4.7	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยว	42
4.8	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยว ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	43
4.9	รายละเอียดเงินเดือนพนักงาน กรณีอาคารที่พัก	43
4.10	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีอาคารที่พัก	44
4.11	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	45
4.12	รายละเอียดเงินเดือนพนักงาน กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	46
4.13	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	47
4.14	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	48
4.15	ประมาณการรายได้จากค่าที่พัก กรณีบ้านเดี่ยว ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	49
4.16	ประมาณการรายได้จากค่าที่พัก กรณีอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	51
4.17	ประมาณการรายได้จากค่าที่พัก กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	52
4.18	สรุปประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพักทั้ง 3 กรณี ในปีที่ 1	52
5.1	ต้นทุนรวม ผลตอบแทนรวมตลอดอายุโครงการ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	54

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

5.2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	55
5.3	อัตราผลตอบแทนภายใน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	56
5.4	อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	57
5.5	ระยะเวลาคืนทุน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	58
5.6	ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	59
5.7	ผลการวิเคราะห์การไหวตัว กรณีเมื่อต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในกรณีต่างๆ โดยกำหนดให้รายได้และอัตราคิดลดคงที่	61
5.8	ผลการวิเคราะห์การไหวตัว กรณีเมื่อรายได้ค่าที่พักเปลี่ยนแปลงลดลงในกรณีต่างๆ โดยกำหนดให้ต้นทุนและอัตราคิดลดคงที่	63
5.9	ผลการวิเคราะห์การไหวตัว เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากที่สุดและรายได้ลดลงมากที่สุด โดยอัตราคิดลดคงที่	65
5.10	ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	67

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบาญภาพ

รูป		หน้า
3.1	แผนที่แสดงเส้นทางเดินทางไปสถานีอ่างขาง	26
3.2	แผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยวภายในสถานีอ่างขาง	33

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved