

ใบรับรองปัญหาพิเศษ
ภาคบริหารธุรกิจเกษตร
คณะเทคโนโลยีการเกษตร สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ

ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย

A Feasibility Study on Agrotourism and Health tourism Resort at Phucheefah,
Changwat Chiangrai

นางสาวณัฐนันท์

นายพลลลล

นางสาวสุดาวรัตน์

ใจชื่น

พลเดชวิสัย

นิมยี่สุน

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตร

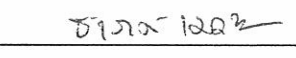
วท.บ. (บริหารธุรกิจเกษตร)

เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม พ.ศ. 2550

อาจารย์ที่ปรึกษาปัญหาพิเศษ


(อาจารย์ปรเมศวร์ อัสวเรืองพิภพ) ๙/๓๓./๕๐

กรรมการปัญหาพิเศษ


(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อารงค์ เมฆโหรา) ๙/๓๓./๕๐

หัวหน้าภาควิชาฯ


(ผู้ช่วยศาสตราจารย์อภิสิทธิ์ แก้ววา) ๙/๓๓./๕๐

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราชบัณฑิตยสถาน พระจอมเกล้าลาดกระบัง
ห้องสมุดคณะเทคโนโลยีการเกษตร พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ปัญหาพิเศษ



เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ
ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย

A Feasibility Study on Agrotourism and Health tourism Resort at Phucheefah,
Changwat Chiangrai

โดย

นางสาวณัฐนันท์ ใจชื่น
นายพลลลิต พลเดชวิสัย
นางสาวสุดาวรัตน์ นิมยี่สุน

๒/๗.
๖๖๓๓๑๗
๒๕๕๐

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน..... 97572
วัน,เดือน,ปี..... 8 JUN 2009

เสนอ

b. 117 ๕๕๑๒1
i.....

ภาควิชาบริหารธุรกิจเกษตร

คณะเทคโนโลยีการเกษตรสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต (บริหารธุรกิจเกษตร)

พ.ศ. ๒๕๕๐

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำนิยม

การศึกษาและเรียบเรียงปัญหาพิเศษฉบับนี้สำเร็จได้ ทั้งนี้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างสูง สำหรับการให้คำแนะนำ แนวทางในการดำเนินงาน ตลอดจนแก้ไขข้อผิดพลาดต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นใน ปัญหาพิเศษฉบับนี้ให้แก่คณะผู้จัดทำ จากอาจารย์ ประเมศร์ อัสวเรืองพิภพ และอาจารย์ที่ปรึกษา ปัญหาพิเศษ ผศ.ดร. อารังค์ เมฆโหรา ที่ให้คำปรึกษาในทุกด้านในเรื่องการทำปัญหาพิเศษ แก่ นักศึกษาภายในภาควิชา อย่างไม่ย่อท้อ และอาจารย์ทุกท่านภายในภาควิชาบริหารธุรกิจเกษตร ทุกท่าน ที่ได้ให้วิชาความรู้ในด้านต่าง ๆ ให้แก่คณะผู้จัดทำ

ขอขอบพระคุณ ทุก ๆ ท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ให้ข้อมูล ที่เป็นประโยชน์ในการทำ ปัญหาพิเศษฉบับนี้ และขอขอบคุณ พี่สมศักดิ์ พี่หนึ่ง พี่กร ที่ให้ความช่วยเหลือและบริการคณะ ผู้จัดทำอย่างยิ่ง จนทำให้ปัญหาพิเศษฉบับนี้สำเร็จได้อย่างสมบูรณ์

สุดท้ายนี้คณะผู้จัดทำ ขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ พี่ ๆ ทุกคนรวมถึงเพื่อน ๆ ที่คอย ให้ความช่วยเหลือ และคอยเป็นกำลังใจในการทำงานตลอดมา หากประโยชน์อันใดที่เกิดจากการ นำปัญหาพิเศษฉบับนี้ไปใช้ คณะผู้จัดทำขอมอบแด่ผู้มีพระคุณในการศึกษาทุกท่าน

ณัฐนันท์ ใจชื่น

พลลลล พลเดชวิสัย

สุดาวรัตน์ นิมยี่สุน

มีนาคม 2550

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่อง: การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย

โดย: นางสาว ณัฐนันท์ ใจชื่น

นาย พลลลล พลเดชวิสัย

นางสาว สุดารัตน์ นิมยี่สุน

ชื่อปริญญา: วิทยาศาสตรบัณฑิต (บริหารธุรกิจเกษตร)

สาขาวิชาเอก: บริหารธุรกิจเกษตร

อาจารย์ที่ปรึกษาปัญหาพิเศษ:  ๕ / ๖๐ / ๕๐

(ปรเมศร์ อัครเรืองพิภพ)

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพการท่องเที่ยวของจังหวัด เชียงราย และเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด ทางเทคนิค และความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย รวมทั้ง ศึกษาความอ่อนไหวของโครงการที่ลงทุนภายใต้ความไม่แน่นอน กรณีอัตราการเข้าพักของผู้ใช้บริการลดลงร้อยละ 8 ของอัตราเข้าพักปกติ โดยอัตราเข้าพักปกติอยู่ที่ร้อยละ 41 ของจำนวน ห้องพักที่ให้บริการทั้งหมด และกรณีต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติ โดยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากบริษัท ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ประกอบการสถานที่พักแรมในพื้นที่ศึกษา และเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ ประกอบกับการค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สำนักงานสถิติแห่งชาติ และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ผลการศึกษา พบว่าจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงาม มีอากาศหนาวเย็น เกือบทั้งปี วัฒนธรรมที่หลากหลาย มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวจากในและต่างประเทศ และเป็นจังหวัดที่ขึ้นชื่อด้านการท่องเที่ยวในแถบภาคเหนือ ส่งผลให้จังหวัดเชียงรายได้มีผู้เยี่ยมชม เป็นจำนวนมาก ทั้งนี้จากสถิติพบว่าจังหวัดเชียงรายมีนักท่องเที่ยวเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึง ปี พ.ศ. 2548 จำนวน 907,823 คนและเป็นนักท่องเที่ยวที่มีการพักแรมเฉลี่ย 697,732 คนซึ่งในปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ศ. 2548 มีนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวภูชี้ฟ้า จำนวน 348,777 คน เป็นนักท่องเที่ยวที่พักแรมในบริเวณภูชี้ฟ้า จำนวน 196,254 คน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้าจังหวัดเชียงรายครั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากขนาดของตลาดที่มีใหญ่ มีกำลังในการซื้อค่อนข้างสูง โครงการมีความสามารถในการมีส่วนร่วมใน ส่วนแบ่งการตลาดเนื่องจากดำเนินโครงการในรูปแบบที่ตรงกับกระแสนิยมของผู้บริโภคในปัจจุบัน จึงส่งผลให้โครงการนี้มีความเป็นไปได้ทางการตลาด นอกจากนี้ยังมีความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค เมื่อพิจารณาจากทำเลที่ตั้งของโครงการเนื่องมีเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ทำให้สามารถก่อสร้างได้ มีความสามารถในการจัดหาแรงงานและวัสดุในการก่อสร้าง มีความพร้อมในระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานสำหรับการก่อสร้างตลอดจนการดำเนินงาน รวมถึงในด้านการจัดหาแรงงานในภาคการดำเนินงานเมื่อโครงการมีการเริ่มดำเนินการจริง ส่วนการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการพบว่า อยู่ในเกณฑ์คุ้มค่านำลงทุนในทุกกรณี โดยผลจากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการโดยใช้อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 12 มีค่าเท่ากับ 5,100,000 บาท ส่วนอัตราผลตอบแทนของโครงการนั้นมีค่าเท่ากับร้อยละ 15.75 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.08 เท่า และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8 ปี 1 เดือน 21 วัน ซึ่งจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทั้ง 2 กรณี พบว่า กรณีอัตราค่าเช่าที่พักของผู้ใช้บริการลดลงร้อยละ 8 ของอัตราเช่าที่พักปกติ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ อัตราผลตอบแทนของโครงการ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน อยู่ในเกณฑ์ไม่คุ้มค่าในการลงทุน และในส่วนของระยะเวลาในการคืนทุนนั้น ไม่สามารถคืนทุนได้ในระยะเวลาของโครงการ และหากกรณีต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติ โครงการอยู่ในเกณฑ์คุ้มค่าในการลงทุน ทั้งในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน และระยะเวลาคืนทุน ซึ่งชี้ให้เห็นว่าในการลงทุน ในโครงการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้าจังหวัดเชียงราย มีความเป็นไปได้ทางการเงิน แต่ยังมี ความเสี่ยงสูงที่โครงการจะไม่คุ้มค่าในการลงทุนหากอัตราค่าเช่าที่พักของนักท่องเที่ยวลดลง จึงสรุปได้ว่า สถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้าจังหวัดเชียงราย มีความเป็นไปได้ทั้ง ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน

ข้อเสนอแนะ ผู้ที่จะดำเนินโครงการในรูปแบบนี้ควรที่จะมีการสำรวจความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพิ่มเติม เพื่อที่จะได้นำข้อมูลที่ได้มาปรับปรุงและพัฒนา รูปแบบการดำเนินงานให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างแท้จริง และเมื่อมีการดำเนินงานควรให้ความสำคัญกับการบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

สารบัญตาราง (4)

สารบัญภาพ (6)

บทที่ 1 บทนำ 1

 ความสำคัญและปัญหาของการศึกษา 1

 วัตถุประสงค์ของการศึกษา 4

 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 4

 ขอบเขตของการศึกษา 4

 นิยามศัพท์ 5

 วิธีการศึกษา 5

 การเก็บรวบรวมข้อมูล 5

 การวิเคราะห์ข้อมูล 6

บทที่ 2 โครงร่างทฤษฎี 9

 การตรวจเอกสาร 9

 กรอบแนวความคิด 12

 สมมติฐานของการศึกษา 12

 แนวคิดและทฤษฎีในการวิเคราะห์ 12

 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ 12

บทที่ 3 สภาพทั่วไปและสภาพการท่องเที่ยวของอำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย 22

 สภาพทั่วไปของจังหวัดเชียงราย 23

 สภาพพื้นที่ทั่วไปของจังหวัดเชียงราย 23

 สภาพภูมิอากาศ 25

 ประชากร 25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเดินทางเข้าจังหวัด	27
การบริการขนส่งภายในจังหวัด	29
ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพื้นฐาน	29
สภาพการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย	31
สภาพทั่วไปของภูชี้ฟ้า	39
วนอุทยานภูชี้ฟ้า	39
การเดินทางไปภูชี้ฟ้า	41
สถานที่ท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียง	44
บทที่ 4 ผลการศึกษา	48
การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด	48
สภาพของตลาด	48
การพยากรณ์ความต้องการของตลาด	56
การประมาณการยอดขายของสินค้าและบริการ	59
สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด	60
การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค	61
ข้อมูลโครงการ	61
ขนาดของเงินลงทุน	71
สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค	72
การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	73
การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ	73
การวิเคราะห์ทางการเงิน	83
สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	89
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	90
สรุป	90
ข้อเสนอแนะ	91

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกสารอ้างอิง	92
ภาคผนวก (ก)	97
ภาคผนวก (ข)	102
ภาคผนวก (ค)	107



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวในจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2539-2548	3
2	ระยะห่างระหว่างอำเภอเมืองถึงอำเภอต่าง ๆ	23
3	แสดงจำนวนหน่วยปกครอง	24
4	จำนวนประชากรแยกตามเพศ รายอำเภอ ตามจำนวนประชากร ปี พ.ศ. 2549	26
5	ความหนาแน่นของประชากร รายอำเภอ ลำดับตามความหนาแน่น ของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2549	27
6	จำนวนผู้ที่ย้ายมาเยือนในจังหวัดเชียงราย ปี พ.ศ. 2545-2548	32
7	ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย ปีพ.ศ. 2545-2548 และจำนวนของ ผู้เยี่ยมเยือน	33
8	ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ ปี พ.ศ. 2545-2548 และจำนวนของ ผู้เยี่ยมเยือน	34
9	จำนวนผู้เยี่ยมเยือนในจังหวัดเชียงราย จำแนกตามอายุ ปี พ.ศ. 2545-2548	35
10	จำนวนผู้เยี่ยมเยือนในจังหวัดเชียงราย จำแนกตามจำนวนครั้งของการเดินทาง ปี พ.ศ. 2545-2548	36
11	จำนวนผู้เยี่ยมเยือนในจังหวัดเชียงราย จำแนกตามวัตถุประสงค์ในการเดินทาง ปี พ.ศ. 2545-2548	37
12	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวันของผู้เยี่ยมเยือน จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ปีพ.ศ. 2545-2548	38
13	สถานที่พักผ่อนในบริเวณ ภูชี้ฟ้า	43
14	เปรียบเทียบระหว่างสถานที่พักผ่อนทั่วไปกับสถานที่พักผ่อน เชิงเกษตรและสุขภาพ	51
15	จำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงรายระหว่างปี พ.ศ. 2539 ถึง พ.ศ. 2548	52

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

16	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักแรมในจังหวัดเชียงราย จำแนกตามรายได้	53
17	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าไปวนอุทยานภูชี้ฟ้า จำแนกตามประเภทการเดินทาง	54
18	จำนวนนักท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงรายและจำนวนผู้ที่เข้าพักแรม	57
19	พยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงรายและจำนวนผู้ที่เข้าพักแรม	58
20	จำนวนสถานที่พักแรมและการเข้าพักของนักท่องเที่ยว	59
21	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ ปีที่ 1 พ.ศ. 2550	71
22	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ ปีที่ 2 พ.ศ. 2551	72
23	เงินลงทุนทั้งสิ้นของโครงการ ปี 2550	76
24	การประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน	79
25	การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	79
26	รายละเอียดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้	80
27	การลงทุนสินทรัพย์ถาวร	80
28	การประมาณการงบกำไรขาดทุน	81
29	การประมาณการกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ	82
30	การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน	84
31	การคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ	85
32	การคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	86
33	ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน	87
34	ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน กรณี อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงลดลง ร้อยละ 8	88
35	ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน กรณี ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10	88

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	กรอบแนวความคิด	12
2	กราฟแสดงอุณหภูมิเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2540 ถึง 2549	25
3	แผนที่การเดินทางไปภูชี้ฟ้า-ผาดั่ง	42
4	แผนที่ตั้งจังหวัดเชียงราย	47
5	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในศูนย์วิจัยพืชสวน เป็นรายเดือนกรมวิชาการเกษตร ระหว่างเดือนตุลาคม 2548 ถึงกันยายน 2549	56
6	แผนผังโครงการ	68
7	แผนผังห้องพักแบบเกสต์เฮ้าส์ ขนาด กว้าง 4 เมตร ยาว 6 เมตร	69
8	แผนผังห้องพักแบบรีสอร์ท ขนาดห้อง กว้าง 6 เมตร ยาว 8 เมตร	70

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและปัญหาของการศึกษา

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวสามารถสร้างรายได้ให้กับหลาย ๆ ประเทศทั่วโลกเป็นอันดับหนึ่ง เมื่อเปรียบเทียบกับสินค้าส่งออกประเภทอื่น ๆ และรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีส่วนสำคัญในการลดปัญหาการขาดดุลการค้าของประเทศ ช่วยลดอัตราการว่างงานในประเทศ และยังก่อให้เกิดการผลิตเพิ่มขึ้นในสาขาธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ธุรกิจการขนส่ง ธุรกิจสถานที่พักผ่อน ร้านอาหาร สินค้าหัตถกรรม และของที่ระลึกการขายกำลังการผลิตจะทำให้มีความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้น และท้ายสุดอุตสาหกรรมท่องเที่ยวยังมีบทบาทสำคัญในการนำความเจริญไปสู่ภูมิภาคท้องถิ่นด้วย อาทิเช่น ด้านสาธารณูปโภค โครงสร้างพื้นฐาน อุตสาหกรรมต่าง ๆ ในท้องถิ่น ทั้งนี้เพื่อรองรับความต้องการและอำนวยความสะดวกให้นักท่องเที่ยว ในปัจจุบันอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงเกษตรและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ได้เข้ามามีบทบาทเพิ่มมากขึ้นในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ซึ่งการท่องเที่ยวเชิงเกษตร (agrotourism) หมายถึงการเดินทางท่องเที่ยวไปยังพื้นที่เกษตรกรรม สวนเกษตร วนเกษตร สวนสมุนไพร ฟาร์มปศุสัตว์และเลี้ยงสัตว์ เพื่อชื่นชมความ สวยงาม ความสำเร็จและเพลิดเพลินในสวนเกษตร ได้ความรู้ มีประสบการณ์ใหม่ บนพื้นฐานความรับผิดชอบมีจิตสำนึกต่อการรักษาสภาพแวดล้อมของสถานที่แห่งนั้น (จำไพพรรณ, 2544) การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (healthtourism) หมายถึงการท่องเที่ยวในแหล่งธรรมชาติและแหล่งวัฒนธรรม เพื่อการพักผ่อนและเรียนรู้วิธีการรักษาสุขภาพกายใจได้รับความเพลิดเพลิน และสุนทรีย์ภาพ มีความรู้ต่อการรักษาสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดี อนึ่งการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพนี้บางแห่งอาจจัดรูปแบบเป็นการท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพและความงาม (health beauty and spa) ซึ่งถ้านำการท่องเที่ยวสองลักษณะนี้ไว้ด้วยกัน จะเรียกว่าการท่องเที่ยวเชิงเกษตรและสุขภาพ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546)

จังหวัดเชียงราย เป็นจังหวัดที่อยู่เหนือสุดของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพฯ 829 กิโลเมตร มีพื้นที่ประมาณ 11,678 ตารางกิโลเมตร ภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขา มีที่ราบกระจายอยู่ตามริมฝั่งของแม่น้ำอู๋มสมบูรณไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติทั้งแม่น้ำ ขุนเขา และป่าไม้ เป็นเมืองเก่าแก่ที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่ยุคโบราณ ประชากรในจังหวัดเชียงรายมีอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลายชนเผ่า ทั้งชาวไทยพื้นราบและชาวไทยภูเขา ส่วนใหญ่ประกอบการเกษตรเป็นอาชีพหลัก มีทั้งการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ จังหวัดเชียงรายเป็นเมืองชายแดนที่ได้ชื่อว่าเป็นดินแดนแห่งขุนเขา ประมาณการว่าพื้นที่กว่าร้อยละ 90 เป็นเทือกเขาสูง มีความสูง 1,500 ถึง 2,000 เมตรจากระดับน้ำทะเล เทือกเขาสลับซับซ้อนเหล่านี้ทำให้ จังหวัดเชียงรายเต็มไปด้วยธรรมชาติที่สวยงาม ตามยอดดอยสูงมีจุดชมทัศนียภาพที่สวยงาม ของทิวทัศน์ เทือกเขา และที่ราบ ภูชี้ฟ้าก็เป็นหนึ่งในสถานท่องเที่ยวที่สร้างชื่อเสียงให้แก่จังหวัดเชียงราย อยู่บนเทือกเขาดอยผาม่น สูงกว่าระดับน้ำทะเล 1,628 เมตร (ศูนย์บริหารจัดการการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย, 2545)

ภูชี้ฟ้าเป็นจุดชมทิวทัศน์ที่สวยงามแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงราย มีลักษณะเป็นยอดเขาที่สูงชันไปบนฟ้า บนยอดภูมีที่ราบเป็นทุ่งหญ้ากว้าง โดยมีหน้าผาเป็นแนวยาวยื่นไปทางฝั่งลาว มีทะเลหมอกที่ปรากฏอยู่เกือบทุกฤดูกาลและอากาศหนาวเย็นตลอดปี โดยเฉพาะฤดูหนาวในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ จะมีดอกเสี้ยวหรือดอกขงโคป่าบานอยู่ทั่วไป ทำให้ช่วงนี้จะสวยเป็นพิเศษ ทำให้ในแต่ละปีมีนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก (ตารางที่ 1)

ในภาพรวมของทุกอุตสาหกรรมในประเทศไทย พบว่ามีกลุ่มอุตสาหกรรมที่รัฐบาลให้ความสำคัญ และผลักดันทั้งในระดับจุลภาคและมหภาค ได้แก่ อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมท่องเที่ยว อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมซอฟต์แวร์ และอุตสาหกรรมแฟชั่น (กรุงเทพธุรกิจ, 2548) โดยเน้นให้ความสำคัญแก่ 2 อุตสาหกรรม คือ อาหาร และการท่องเที่ยว สำหรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการแข่งขันเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภูมิภาคเดียวกัน นอกจากนี้การท่องเที่ยวยังสร้างรายได้หลักให้กับประเทศ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวนี้อีกมีหลากหลายสาขา โดยเฉพาะสาขาโรงแรมและภัตตาคารนี้สร้างรายได้ถึง 334,168 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2546 ร้อยละ 11.55 และจากสถิติอัตรานักท่องเที่ยว (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548) ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปีก่อให้เกิดความต้องการสถานที่พักแรมเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

จากแนวโน้มที่กล่าวมาข้างต้นจึงทำให้คณะผู้จัดทำปัญหาพิเศษสนใจในการศึกษาการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย เพื่อตอบสนองความต้องการสถานที่พักแรมที่เพิ่มขึ้นของภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย และตอบสนองความต้องการของตลาดสถานที่ท่องเที่ยวเชิงเกษตร และสถานที่ท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ที่กำลังเป็นที่สนใจจากนักท่องเที่ยว โดยจะจัดตั้งเป็นสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ

สถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ คือเป็นการผสมระหว่างการใช้บริการสถานที่พักแรม ที่มีบรรยากาศของสวนเกษตรเมืองหนาวแบบผสมผสาน กล่าวคือมีทั้งไม้ดอกเมืองหนาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลไม้เมืองหนาว ผักเมืองหนาว และพืชเมืองหนาวพื้นเมือง จัดไว้อย่างลงตัว กับสถานที่พักผ่อนที่มีกิจกรรมการออกกำลังกาย และบริการเพื่อสุขภาพไว้บริการในหลากหลายรูปแบบ เมื่อรวมสถานที่พักผ่อน 2 แบบนี้เข้าด้วยกัน จึงเรียกว่าสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ

จึงเป็นที่น่าสนใจในการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย ณ สภาวะปัจจุบัน เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนในอนาคต อีกทั้งยังเป็นประโยชน์กับสถาบันการเงินที่จะใช้เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจในการจะสนับสนุนสินเชื่อให้แก่ผู้ที่ต้องการลงทุนจัดตั้งสถานที่พักผ่อนดังกล่าวอีกด้วย

ตารางที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2539-2548

ปี พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ/ต่อปี)
2539	924,543	17.45
2540	942,725	1.97
2541	964,660	2.33
2542	965,062	0.04
2543	1,050,838	8.89
2544	1,017,752	(3.14)
2545	1,013,946	(0.37)
2546	988,989	(2.46)
2547	1,072,872	8.48
2548	1,044,660	(2.63)
เฉลี่ย	907,823	6.39

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บ คือตัวเลขที่มีค่าเป็นลบ
ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไป และสภาพการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงราย และวนอุทยานภูชี้ฟ้า
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน ในการจัดตั้งสถานที่พักผ่อน เริงเกษรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบถึงสภาพโดยทั่วไป ข้อจำกัด กฎหมาย และอุปสรรคต่าง ๆ ที่มีต่อธุรกิจ อีกทั้งทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเริงเกษรและสุขภาพ ทั้งทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้นักลงทุนที่สนใจในการลงทุนธุรกิจนี้ อีกทั้งยังเป็นประโยชน์กับสถาบันการเงินที่จะใช้เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจในการจะสนับสนุนสินเชื่อ ให้แก่ผู้ที่ต้องการลงทุนจัดตั้งสถานที่พักผ่อนดังกล่าวอีกด้วย

ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเริงเกษรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย ทำการศึกษาพื้นที่บริเวณรอบวนอุทยานภูชี้ฟ้า อำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย กลุ่มเป้าหมายของที่ใช้ในการศึกษา คือ นักท่องเที่ยวที่ขึ้นไปบนภูชี้ฟ้า ใช้ระยะเวลาในการศึกษาครั้งนี้ตั้งแต่เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2549 ถึงเดือนมกราคม พ.ศ. 2550 โดยการศึกษาครั้งนี้ได้มุ่งเน้นถึงด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านอุปสงค์และการตลาด โดยใช้ข้อมูลจากสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศภาคเหนือ ข้อมูลสถานที่พัก อัตราการเข้าใช้บริการ ส่วนแบ่งตลาดรายได้ที่ได้จากการท่องเที่ยว และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่อคน
2. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค ประกอบด้วย ปัจจัยนำเข้า ได้แก่ วัตถุประสงค์ แรงงาน ที่ดิน วัสดุก่อสร้าง เงินทุน กระบวนการผลิต ได้แก่ สถานที่ตั้ง ทักษะและฝีมือแรงงาน ปัจจัยนำออก ได้แก่ สถานที่พักผ่อนเริงเกษรและสุขภาพ และบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์ที่มุ่งเน้นถึงผลตอบแทนทางการเงินหรือความสามารถในการทำกำไรของโครงการ

นิยามศัพท์

การท่องเที่ยวเชิงเกษตร (agrotourism) คือ การท่องเที่ยวโดยการให้นักท่องเที่ยวเข้าไปเยี่ยมชมสวนเกษตรของสถานที่ต่าง โดยมีกิจกรรมในการเกษตร เช่น การทำนา สวนดอกไม้ สวนผลไม้ สวนผัก สวนสมุนไพร ฟาร์มปศุสัตว์ หรือการชมงานเทศกาลผลิตภัณฑ์ของสวน อีกทั้งยังมีการให้ทดลองชิมผลไม้ ผัก และอาจมีการจำหน่ายสินค้าอีกด้วย (จำไพพรรณ, 2544)

การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (healthtourism) คือ การท่องเที่ยวโดยให้นักท่องเที่ยวได้ทำกิจกรรมที่ส่งเสริมสุขภาพ ทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ เพื่อสร้างเสริมความแข็งแรงของร่างกาย จนไปถึงการบำบัดรักษาโรคในบางชนิด (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546)

ผู้เยี่ยมชมเยือน (visitors) คือ นักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว (ฉลองศรี, 2542)

นักท่องเที่ยว (tourists) คือ นักท่องเที่ยวที่ค้างคืน เดินทางมาเยือนและพักผ่อนในสถานที่ท่องเที่ยวที่น้อย 1 คืน (ฉลองศรี, 2542)

นักทัศนาจร (excursionist) คือ นักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในสถานที่นั้น แต่ไม่ค้างคืน (ฉลองศรี, 2542)

สถานที่พักผ่อน คือ สถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับดินจ่างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว (ฉลองศรี, 2542)

วิธีการศึกษา

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วยข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) และทุติยภูมิ (secondary data)

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทสถานที่พักผ่อน จำนวน 2 แห่ง เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างต้นทุน รายได้ของธุรกิจรีสอร์ท การบริหาร การลงทุน และปัญหาของกิจการ เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานที่จะนำมาศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับสัดส่วนการสนับสนุนเงินทุนของผู้ลงทุนของผู้ลงทุนและระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ ได้จากการสอบถามเจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจของธนาคารกรุงเทพ (มหาชน) จำกัด

ราคาประเมินโครงการก่อสร้างเป็นราคาประเมินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งอิงกับราคากลางไม่ว่าจะเป็นแรงงาน และวัสดุการก่อสร้าง โดยคิดราคาแบบเหมาจ่าย

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ข้อมูลสภาพโดยทั่วไปของ ภูชี้ฟ้า อำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย ค้นหาได้จาก สมุดรายนงานสถิติจังหวัด สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงราย สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและการเงินของจังหวัดเชียงรายและข้อมูลจากรายได้นักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เข้ามาเที่ยวในประเทศไทย ค้นหาได้จากรายงานเศรษฐกิจและการเงินภาคเหนือ ธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เข้ามาเที่ยวในประเทศไทย ข้อมูลอัตราการเข้าพักสถานที่พักแรม ในจังหวัดเชียงราย ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมและจำนวนห้องพัก ในอำเภอเทิง ค้นหาได้จากเอกสารสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ ห้องสมุดของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ข้อมูลอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในกลุ่มสถานที่พักแรมในสถานที่พักแรมและข้อมูลปริมาณห้องพัก จำแนกรายจังหวัด ปี พ.ศ. 2549 ค้นหาได้จากเอกสารสรุปของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ข้อมูลอื่น ๆ จากเอกสารของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจากการค้นคว้าจากห้องสมุดของมหาวิทยาลัยต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลจากเอกสารทางธุรกิจ เอกสารงานวิจัย และข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (descriptive analysis)

1.1 อธิบายถึงสภาพทั่วไป ทั้งทางด้านภูมิศาสตร์ ด้านกายภาพ และสภาพการท่องเที่ยว ของจังหวัดเชียงรายและวนอุทยานภูชี้ฟ้า เพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของความเป็นไปได้ในการจัดตั้งโครงการ

2. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการลงทุน (feasibility analysis) เป็นการวิเคราะห์ในส่วนของความเป็นไปได้ทางการตลาด ทางด้านเทคนิค และทางการเงิน โดยมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบให้กับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด อธิบายถึงสภาวะทางการตลาด ขนาดของตลาด ส่วนแบ่งทางการตลาด และนำไปพยากรณ์รายได้ของโครงการ

2.2 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค โดยศึกษาถึงทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง ปริมาณและคุณภาพของแรงงานที่ต้องการ

2.3 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value : NPV) คือ ผลรวมของมูลค่าผลตอบแทนที่ได้ปรับค่าของเวลาเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมูลค่าในการคำนวณสามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจว่าควรเลือกลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ กล่าวคือ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับศูนย์หรือมากกว่าศูนย์แสดงว่าเป็นการลงทุนที่คุ้มค่าเนื่องจากเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนเท่ากับหรือมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ แต่ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้มีค่าน้อยกว่าศูนย์ก็แสดงว่าเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มค่า เนื่องจากเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ (ฐาปนา, 2542)

2.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (benefit-cost ratio : BCR) คือมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลประโยชน์จะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการถึงแม้ว่าเมื่อลงทุนโครงการผ่านพ้นไปแล้ว ในขณะที่ต้นทุนในการก่อสร้างจะเกิดขึ้นเฉพาะในช่วงการลงทุนเท่านั้น ส่วนต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซ่อมแซม บำรุงรักษาและลงทุนทดแทนอุปกรณ์ที่เสื่อมสภาพจะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ จากนั้นจึงนำเอากระแสผลประโยชน์และกระแสต้นทุนของโครงการที่ได้ปรับค่าไปตามเวลาหรือคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว มาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนขนาดของอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าทางการเงิน คืออัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่ง (ฐาปนา, 2542)

2.5 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (internal rate of return : IRR) เกณฑ์ในการพิจารณายอมรับโครงการ คือ มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มากกว่าอัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (cost of debt) และดอกเบี้ยเงินฝาก (cost of capital) (ฐาปนา, 2542)

2.6 ระยะเวลาคืนทุน (payback period) คือ การพิจารณาถึงระยะเวลาของโครงการที่จะได้รับผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานของโครงการเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ (ฐาปนา, 2542)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะเวลาคืนทุนที่ได้จากการคำนวณ สามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจได้ว่าควรเลือกลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ กล่าวคือ ถ้าระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้น้อยกว่าหรือเท่ากับระยะเวลาคืนทุนขั้นสูงที่กำหนดก็จะยอมรับโครงการ แต่ถ้าระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้มากกว่าระยะเวลาคืนทุนขั้นสูงที่กำหนดก็จะปฏิเสธโครงการ ซึ่งในที่นี้กำหนดไว้ที่ 15 ปี (ฐาปนา, 2542)

3. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) เป็นการวิเคราะห์เมื่อปัจจัยต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไปจากค่าที่ได้ทำการพยากรณ์ไว้แล้ว ซึ่งในที่นี้ได้แก่ อัตราการเข้าพักลดลงจากกรณีปกติ คือ อัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 41 ซึ่งมาจากค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักแรมของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย ตั้งแต่ พ.ศ. 2539-2548 โดยสามารถวิเคราะห์ได้ใน 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 อัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 8 จากกรณีปกติ ว่าผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจะเปลี่ยนแปลงอย่างไร มีต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการนำลงทุนหรือไม่ เนื่องจากอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยว ในรอบ 20 ปี ระหว่างปี 2539-2548 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุด ร้อยละ 8 จากค่าเฉลี่ยอัตราการเข้าพัก

กรณีที่ 2 ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จากกรณีปกติ ว่าผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจะเปลี่ยนแปลงอย่างไร มีต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการนำลงทุนหรือไม่ เนื่องจากราคาสินค้าและค่าจ้างแรงงาน ตั้งแต่ พ.ศ. 2539-2548 เฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นประมาณร้อยละ 10 ของปีฐาน (พ.ศ. 2539)

บทที่ 2

โครงร่างทฤษฎี

การตรวจเอกสาร

การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย ผู้ศึกษาได้ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องดังนี้

จาก วัฒนศรีสง (2545) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการสถานที่พักแรมเพื่อตอบสนองต่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ ในเขตพื้นที่อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ในปี พ.ศ. 2544 การศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ศึกษาร่วมกับการค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือวารสารและหน่วยงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยได้ใช้ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์และประเมินโครงการโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7 ประมาณการอายุโครงการ 15 ปี ตัดสินใจจากเกณฑ์ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) โดยโครงการมีการจัดการตามแนวคิดสถานที่พักแรมเชิงนิเวศน์และแนวคิดการจัดการสิ่งแวดล้อม

พลวัฒน์ อินทรประดิษฐ์ (2545) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนตั้งโรงงานผลิตเครื่องประดับเทียมในจังหวัดเชียงใหม่ วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนตั้งโรงงานผลิตเครื่องประดับเทียมในจังหวัดเชียงใหม่ โดยทำการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์ผู้ผลิตเครื่องประดับเทียมในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้จำหน่ายเครื่องประดับเทียมในจังหวัดเชียงใหม่ ตลอดจนเจ้าหน้าที่ศูนย์ส่งเสริมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ศูนย์ส่งเสริมอุตสาหกรรมจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานพาณิชย์จังหวัดเชียงใหม่ และมีการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหนังสือวารสาร บทความ รายงานการวิจัย และเอกสารรายงานการศึกษา ตลอดจนสถิติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยใช้ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2543 ถึงเดือนมีนาคม 2544 และนำมาวิเคราะห์ประมวลผลโดยใช้หลักการทฤษฎี และจำลองรูปแบบการวิเคราะห์ของบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ภายใต้สมมติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดค่าร้อยละ 15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปิยนันท์ ปันทวัฏ (2547) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ต โดยมีวัตถุประสงค์ของการวิจัยคือ เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต และเพื่อศึกษาถึงต้นทุน ผลตอบแทน และความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ รวมทั้งศึกษาถึงความอ่อนไหวของโครงการที่ลงทุนภายใต้ความไม่แน่นอน โดยกำหนดขอบเขตของการศึกษา ในเขตพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ในการเก็บสถิติต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน 20 ปี (ตั้งแต่ พ.ศ. 2547 ถึง 2566) โดยระยะเวลา 8 ปีแรก จะเป็นการชำระคืนหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน ส่วน 12 ปีหลังจะเป็นผลตอบแทนสำหรับเงินทุนของผู้ลงทุนเอง โดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่างเงินกู้กับเงินทุนของผู้ลงทุนอยู่ในอัตรา 1 ต่อ 1 โดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitive Analysis) 2 กรณีคือ กรณีอัตราค่าเช่าพักรถลดลง ร้อยละ 10 จากกรณีปกติและกรณีที่อัตราค่าเช่าพักรถลดลงร้อยละ 20 จากกรณีปกติ เนื่องจากภาวะโรคระบาด และสงคราม

วลัยพร ไพบูลย์ (2548) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจสปาสุขภาพ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยมีวัตถุประสงค์ คือ ศึกษารูปแบบและลักษณะการดำเนินงานของธุรกิจสปาสุขภาพ และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนดำเนินธุรกิจในด้านความคุ้มค่าทางการเงินและความเป็นไปได้ทางการตลาดของโครงการโดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งวิธีการศึกษาทางการตลาดคือเก็บแบบสอบถามจากลูกค้าที่มาใช้บริการธุรกิจสปาสุขภาพ ซึ่งมีลักษณะของการประกอบการที่คล้ายกันทั้งด้านรูปแบบ ลักษณะการให้บริการและราคา ส่วนความเป็นไปได้ทางการเงินจะได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจสปา การวิเคราะห์โครงการทางการตลาดโดยการ วิเคราะห์สภาวะตลาด พยากรณ์ความต้องการทางการตลาด ประมาณการยอดขายสินค้า สรุปผลการศึกษาทางการตลาด ส่วนการวิเคราะห์โครงการทางการเงินโดยตัวชี้วัดความคุ้มค่า คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อการลงทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Payback period) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity analysis)

วรลักษณ์ เมียนรทา และอรรรคสิทธิ ชัยสิทธิพัฒนา (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการเปิดร้านดอกไม้สด บริเวณชุมชนหัวตะเข้ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการใช้ดอกไม้สด ของชุมชนหัวตะเข้ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร และศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดในการเปิดร้านดอกไม้ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ คือ ใช้เป็น

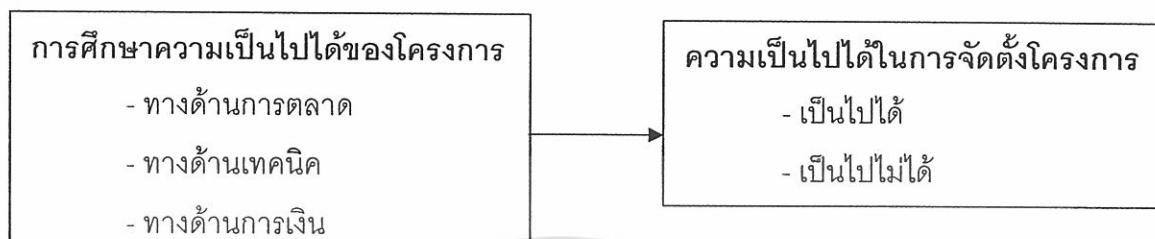
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวทางในการเปิดร้านดอกไม้สดในเขตตลาดกระบุง โดยทำการศึกษาด้านการตลาด ได้ทำการศึกษาอุปสงค์ของการใช้ดอกไม้สดในอดีตที่ผ่านมา เพื่อประเมินความต้องการซื้อในอนาคต กลุ่มเป้าหมายในการศึกษา คือ วัด หน่วยงานราชการและเอกชน การศึกษาทางด้านเทคนิค ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยนำเข้า กระบวนการผลิต และปัจจัยนำออก การศึกษาด้านการเงิน มุ่งเน้นถึงผลตอบแทนทางการเงิน เพื่อมั่นใจว่าถ้าดำเนินงานตามโครงการแล้วจะไม่เกิดปัญหาทางการเงิน การศึกษาทางการบริหารจัดการ ได้ทำการศึกษารูปแบบขององค์กรธุรกิจการศึกษาระบบตลาด นโยบายการตั้งราคา การส่งเสริมการตลาด การเตรียมการสั่งซื้อ และการระบุแหล่งวัตถุดิบ

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (2549) อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้สร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจให้กับประเทศอย่างเห็นได้ชัด แต่ถึงแม้ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะสร้างรายได้เป็นจำนวนมาก แต่ก็ใช่อุตสาหกรรมที่มีความอ่อนไหวต่อผลกระทบจากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งภายในและภายนอกประเทศ ซึ่งหากเป็นการเกิดวิกฤต อย่างในกรณี การเกิดไข้หวัดนก และสถานการณ์ภาคใต้ได้ส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบประเทศ ทำให้แนวโน้มการท่องเที่ยวของประเทศไทยต้องปรับเป้าหมายลง เนื่องจากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศก็มีความอ่อนไหวต่อสถานการณ์ต่าง ๆ เช่น ในปี พ.ศ. 2546 กรณีการเกิดโรคซาร์หรือ เหตุการณ์ก่อการร้าย เป็นต้น ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศลดลงประมาณร้อยละ 10 จึงทำให้มีการวางยุทธศาสตร์ในระยะปานกลาง กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้กำหนดยุทธศาสตร์การท่องเที่ยว พ.ศ. 2547 ถึง 2551 เพื่อเตรียมรองรับให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยสามารถปรับตัวและเผชิญกับปัญหาที่มีผลกระทบต่อการท่องเที่ยวของประเทศไทยได้ในระยะยาว โดยมีเป้าประสงค์ให้การท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมสาขาหลักที่เติบโตอย่างยั่งยืนเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวแห่งเอเชีย ที่สามารถกระจายรายได้และโอกาสการพัฒนาแก่ชุมชนอย่างทั่วถึง

จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องนั้น ทำให้ผู้ศึกษาทราบถึงหลักวิธีการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งโครงการว่ามี 3 ส่วนคือศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคและศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งผู้ศึกษาสามารถนำวิธีการศึกษาจากเอกสารข้างต้นมาประยุกต์ใช้กับการศึกษาครั้งนี้ได้

กรอบแนวความคิด



ภาพที่ 1 กรอบแนวความคิด

สมมติฐานของการศึกษา

1. การดำเนินกิจการสถานที่พักแรม เชียงเกษตรและสุขภาพ บริเวณภูชี้ฟ้า อำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย ไม่มีความเป็นไปได้ทางการตลาด
2. การดำเนินกิจการสถานที่พักแรม เชียงเกษตรและสุขภาพ บริเวณภูชี้ฟ้า อำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย ไม่มีความเป็นไปได้ทางเทคนิค
3. การดำเนินกิจการสถานที่พักแรม เชียงเกษตรและสุขภาพ บริเวณภูชี้ฟ้า อำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย ไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงิน

แนวคิดและทฤษฎีในการวิเคราะห์

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาเพื่อให้ทราบถึงผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานในโครงการนั้น โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด ด้านเทคนิคด้านการบริหาร ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านการเงิน และด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดทำโครงการนั้น ๆ ในการศึกษาดังกล่าวถึงรายละเอียดและวิเคราะห์สิ่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผลิตรวม และนอกจากนี้จะต้องระบุกำลังการผลิตและสถานที่ตั้งของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และการดำเนินกิจการ ทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลการตอบการลงทุนให้สูงที่สุด (ธำรง, 2542)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งในระยะก่อนการลงทุนของวงจรพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นวงจรที่บอกขั้นตอนการดำเนินงานต่าง ๆ ในการบริหารเป็นลำดับขั้น เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตั้งแต่ความคิดริเริ่มโครงการจนกระทั่งระยะเริ่มดำเนินการผลิต วงจรการพัฒนาโครงการประกอบด้วยช่วงระยะเวลาต่าง ๆ ที่แบ่งออกเป็น 3 ช่วงระยะด้วยกันดังนี้

1. ระยะก่อนการลงทุน ได้แก่ การศึกษาสถานการณ์ทั่วไป เพื่อดูว่าควรจะลงทุนในโครงการใด เมื่อเลือกโครงการได้แล้วจึงทำการศึกษาความเป็นไปได้ จากนั้นจึงประเมินผลโครงการและตัดสินใจลงทุนต่อไป

2. ระยะลงทุน ในขั้นตอนนี้ผู้ลงทุนจะเริ่มดำเนินงานตามแผนงาน และเริ่มลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ ได้แก่ การออกแบบทางวิศวกรรมต่าง ๆ การกำหนดเงื่อนไขทางเทคนิคและทางด้านการค้า การติดต่อทำสัญญา การก่อสร้าง การรับสมัครพนักงานและการจัดฝึกอบรมพนักงาน

3. ระยะดำเนินการ เป็นระยะสุดท้ายหลังจากผู้ริเริ่มโครงการได้ลงทุนไปในโครงการแล้ว ซึ่งหลังจากนี้ผู้ริเริ่มโครงการก็มีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามแผน และติดตามผลงานเป็นระยะ ๆ จนกว่าจะสิ้นสุดโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยทั่วไปสำหรับผู้ริเริ่มโครงการ จะมุ่งถึงการทำความเข้าใจในเชิงเศรษฐกิจ กล่าวคือ เป็นการวิเคราะห์ด้านการตลาด เทคนิค การเงิน นอกจากนี้ยังต้องศึกษาในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ประกอบด้วย ด้านเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมของโครงการ ด้านการบริหาร ประโยชน์ของโครงการที่มีต่อสังคม ซึ่งการวิเคราะห์โครงการในแต่ละขั้นตอนมีขอบเขตดังต่อไปนี้

ความเป็นไปได้ทางด้านตลาด

ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องมาประกอบการตัดสินใจอย่างมีหลักเกณฑ์และเชื่อถือได้ การศึกษาด้านการตลาดจะช่วยในผู้ประกอบการสามารถแน่ใจได้ในระดับหนึ่งว่าโครงการที่จะลงทุนสามารถทำกำไรได้คุ้มค่างบเงินที่ลงทุน หรือสามารถอยู่รอดและทำกำไรได้ในระยะยาว การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดนั้นแบ่งเป็น 4 ขั้นตอน ดังนี้

ลำดับที่ 1 การวิเคราะห์สภาพตลาด

ลำดับที่ 2 การพยากรณ์ความต้องการตลาด

ลำดับที่ 3 การประมาณการยอดขาย

ลำดับที่ 4 การสรุปผลการศึกษาทางด้านการตลาด

เอกสารนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้ ทรัพยากรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. การวิเคราะห์สภาวะตลาด เพื่อศึกษาถึงสภาพแวดล้อมมหภาค โครงสร้างตลาดและสภาพอุตสาหกรรมธุรกิจสถานที่พักแรม การวิเคราะห์ธุรกิจสถานที่พักแรม สภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจสถานที่พักแรม ขนาดของตลาด แนวโน้มของตลาดและส่วนแบ่งของตลาด โดยมีรายละเอียดคือ

1.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมมหภาค เพื่อศึกษาถึงเรื่องเศรษฐกิจและนโยบายรัฐบาล

1.2 โครงสร้างตลาดและสภาพอุตสาหกรรมของธุรกิจสถานที่พักแรม เพื่อศึกษาถึงโครงสร้างตลาด สภาพอุตสาหกรรมธุรกิจสถานที่พักแรม

1.3 การศึกษาขนาดตลาด เพื่อศึกษาถึง “ขนาดตลาด” โดยปัจจัยที่กำหนดขนาดของตลาดคือ

(1) อำนาจการซื้อ (purchasing power) ซึ่งก็คือ รายได้ของผู้คนในตลาดนั้น ๆ โดยดูจากรายได้เฉลี่ยต่อหัวต่อปี (per capital income)

(2) อัตราการบริโภค (consumption rate) ซึ่งหมายถึง ความถี่ในการบริโภคสินค้าและบริการนั้น ๆ เพื่อให้ทราบว่าตลาดที่เราจะทำการศึกษามีขนาดเล็กหรือใหญ่เพียงใด และเมื่อศึกษาในภาพกว้างแล้วก็จะศึกษาขยายที่เฉพาะเจาะจงยิ่งขึ้น คือ การศึกษาถึงส่วนของตลาดที่โครงการมุ่งหวังเข้าไปตอบสนอง ทั้งนี้เพื่อทราบถึงขนาดและกลุ่มเป้าหมายที่ถูกต้องแม่นยำขึ้น

1.4 การศึกษาแนวโน้มของตลาด เป็นการศึกษาถึงทิศทางความต้องการของผู้บริโภคต่อบริการ โดยวัดเป็นอัตราการขยายตัว (Growth rate) ซึ่งมีหน่วยเป็นเปอร์เซ็นต์ว่าจะมากขึ้นหรือน้อยลงเพียงใด ซึ่งแนวโน้มอาจแสดงด้วยความสัมพันธ์แบบเส้นตรง (Linear)

โดยมีสมการดังนี้ $T_t = a + bt$

โดยกำหนด $T_t =$ แนวโน้มของตลาดในปีที่ t

$t =$ ตัวแปรเวลา a

$b =$ ค่าคงที่ (constans)

ซึ่งความสัมพันธ์นี้จะประมาณค่าแนวโน้ม โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Least squares method) (ประสิทธิ์, 2542)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5 การศึกษาส่วนแบ่งตลาด เป็นการศึกษาถึงความสามารถของธุรกิจที่จะได้ตลาดส่วนหนึ่งจากตลาดทั้งหมดที่คาดคะเนไว้ โดยพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อความสามารถในการครองตลาด 2 ประการ

(1) ความเข้มข้นของการแข่งขัน (competition)

(2) ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค (customer satisfaction)

โดยที่ ถ้าในธุรกิจที่เข้าไปนั้นมีการแข่งขันที่รุนแรง ซึ่งหมายถึง ผู้แข่งขันหลายราย และแต่ละรายก็มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง กรณีเช่นนี้ จะยังผลให้โอกาสที่โครงการจะเข้าไปแย่งส่วนแบ่งตลาดมาครองได้ยากมากขึ้น ในทางตรงกันข้าม ถ้าโครงการเสนอบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้เหนือกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ๆ โอกาสที่โครงการจะแย่งส่วนแบ่งทางการตลาดมาครองมากขึ้นก็จะมีอยู่สูง

การทราบถึงขนาดตลาด แนวโน้มตลาด และส่วนแบ่งตลาดที่จะแย่งมาได้ จะช่วยให้ธุรกิจ สามารถประมาณการยอดขายได้ในแต่ละปี ซึ่งจะนำมาเป็นข้อมูลสำคัญในการ ท่างบกำไรขาดทุนที่คาดคะเน (performa income statement)

2. การพยากรณ์ความต้องการของตลาด (market demand estimate) หมายถึง การพยากรณ์ปริมาณอุปสงค์ของตลาดในรูปของจำนวนเงินหรือจำนวนหน่วยของผลิตภัณฑ์ชนิดใดชนิดหนึ่งของกลุ่มผู้บริโภค ภายในขอบเขตพื้นที่หนึ่ง และระยะเวลาที่กำหนดให้ ภายใต้โปรแกรมการตลาด และสภาวะแวดล้อมทางการตลาดที่กำหนดขึ้น ซึ่งมีความสำคัญคือ ถ้าคาดคะเนอุปสงค์ว่ามีมากเกินไป (over estimated demand) จะนำไปสู่การใช้ปัจจัยการผลิตที่มากเกินไปโดยไม่จำเป็น ทำให้ต้องสูญเสียมูลค่าใช้จ่ายมากเกินไปโดยไม่จำเป็น การพยากรณ์ความต้องการของตลาดที่แม่นยำยังมีความสำคัญต่อการวิเคราะห์ด้านเทคนิคของโครงการ เพราะถ้าการคาดคะเนความต้องการที่ไม่ถูกต้อง จะสามารถนำไปสู่การกำหนดขนาดโครงการที่มีขนาดและเวลาไม่ถูกต้องเหมาะสม และหากคาดคะเนอุปสงค์ที่มีมากเกินไปจะนำไปสู่การคาดคะเนรายรับที่ดีเกินไป ซึ่งในกรณีเช่นนี้ อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินของโครงการได้

เทคนิคที่ใช้ในการพยากรณ์ความต้องการทางด้านการตลาด มี 2 ประเภทคือ เทคนิคการพยากรณ์เชิงคุณภาพ (qualitative forecasting techniques) และเทคนิคการพยากรณ์เชิงปริมาณ (quantitative forecasting techniques) ซึ่งในที่นี้จะใช้เทคนิคการพยากรณ์เชิงปริมาณ เป็นวิธีการพยากรณ์ที่อาศัยข้อมูลซึ่งเป็นตัวเลขในอดีต โดยใช้คอมพิวเตอร์ในพยากรณ์ด้วย

โปรแกรม Win QSB โดยใช้ ฟอว์แคสติ้ง แอนด์ ลินีเยอร์ รีเกรสชัน (forecasting and linear regression) โดยใช้ข้อมูลพยากรณ์แบบ ลำดับเวลา (time series forecasting)

3. การประมาณการยอดขาย เป็นการประมาณรายได้จากสถานที่พักแรมเป็นหลัก โดยการคำนวณสมการ คือ

$$\text{รายได้} = \text{อัตราราคาห้องพัก} \times \text{จำนวนห้องพัก} \times \text{อัตราการใช้ห้องพักต่อห้องภายใน 1 ปี} \times 365$$

4. การสรุปผลการศึกษาด้านการตลาด เป็นขั้นตอนสุดท้ายของกระบวนการศึกษาด้านการตลาดที่จะให้คำตอบว่า โครงการควรทำการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านอื่น ๆ ต่อไปหรือไม่ (ประสิทธิ์, 2542) ถ้าอุปสงค์หรือความต้องการทางด้านการตลาดในโครงการมีมากพอ และสภาวะตลาดเอื้ออำนวยต่อโอกาสที่จะประสบความสำเร็จได้ ก็ควรทำการศึกษาทางด้านเทคนิคต่อไป

ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

การศึกษาคือความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค จะทำให้ทราบถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง การบริหาร การบริการ ความเหมาะสมของสิ่งปลูกสร้าง และคุณภาพแรงงานที่ต้องการ ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ในด้านเทคนิค เพื่อพิจารณาว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคหรือไม่ ปัญหาอุปสรรคอยู่ที่ปัจจัยใด ตลอดจนวิธีแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการ ซึ่งการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคนั้นมีแนวทางในการพิจารณา ดังต่อไปนี้

1. ทำเลที่ตั้ง เป็นแหล่งที่ทำให้ธุรกิจสามารถประกอบกิจกรรมได้โดยในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการดังกล่าว ต้องทำการพิจารณาถึง 2 ปัจจัยใหญ่ ๆ ดังต่อไปนี้

1.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการผลิต ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการผลิต ซึ่งได้แก่

(1) ที่ดิน ลักษณะและราคาของที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง ตรงกับความต้องการหรือไม่

(2) แรงงาน การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

(3) วัตถุดิบ คือกำลังคน

(4) ตลาด สถานที่พักแรมควรอยู่ไม่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญมากนัก เนื่องจากนักท่องเที่ยวที่มาพักเดินทางได้สะดวก

(5) การขนส่ง นับเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ต้องคำนึงถึง ใน

การเลือกทำเลที่ตั้ง เพราะทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นวัตถุดิบ คน เครื่องจักรหรือวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ล้วนไม่เว้นกรรมใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำเป็นต้องใช้การขนส่งทั้งสิ้น หากทำเลที่ตั้งไม่สะดวกในการเดินทางจะทำให้เป็นอุปสรรคอย่างมาก อีกทั้งยังเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอีก

1.2 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อม โดยจะไม่มีผลกระทบต่อด้านต้นทุนการผลิตโดยตรง ปัจจัยประเภทนี้ได้แก่

(1) กฎหมายและภาษี การเลือกทำเลที่ตั้งต้องคำนึงถึงกฎหมายของแต่ละท้องถิ่นด้วย เช่น กฎหมายแรงงาน โดยต้องคำนึงถึงจำนวนชั่วโมงที่อนุญาตให้แรงงานทำในแต่ละวัน อายุขั้นต่ำ ค่าแรงขั้นต่ำ เป็นต้น กฎหมายเกี่ยวกับการประกันภัยให้แรงงาน กฎหมายเกี่ยวกับลิขสิทธิ์

(2) ภูมิอากาศ เหมาะสมแก่การท่องเที่ยวหรือไม่

(3) ทักษะคติของชุมชน ธุรกิจและชุมชนจะต้องพึ่งพาซึ่งกันและกัน ธุรกิจจะดำรงอยู่ได้ต้องรับได้การสนับสนุนจากชุมชน เพราะชุมชนจะเป็นผู้ขายวัตถุดิบและแรงงานให้กับธุรกิจ และเมื่อธุรกิจมีผลกำไรก็ควรทำประโยชน์ให้แก่ชุมชนกลับคืน

(4) การเมืองและกฎหมาย เนื่องจากรัฐบาลอาจออกกฎหมายให้ความคุ้มครองธุรกิจบางประเภท หรือให้ความช่วยเหลือกับธุรกิจ

2. กำลังการผลิต (capacity) คือ อัตราสูงสุดของผลผลิตหรือบริการที่ระบบการผลิตสามารถผลิตได้ในช่วงเวลาหนึ่งของการดำเนินงาน โดยวัดเป็นหน่วยการผลิตต่อหน่วยของเวลา โดยจะพิจารณาว่าสามารถผลิตได้เพียงพอต่ออุปสงค์หรือไม่

3. ระบบการผลิต ประกอบด้วยปัจจัยพื้นฐาน 3 ประการ คือ

3.1 ปัจจัยนำเข้า เป็นปัจจัยที่ใช้พื้นฐานจึงจะทำให้โครงการเกิดผลผลิตขึ้นมาได้ คือ กำลังคน ว่ามีเพียงพอและตรงกับความต้องการหรือไม่

3.2 กระบวนการผลิต เป็นกรรมวิธีในการแปรสภาพปัจจัยนำเข้าให้เป็นสินค้า หรือบริการ ในที่นี้ คือ สถานที่ตั้ง มีความเหมาะสมต่อการจัดตั้งโครงการหรือไม่

3.3 ปัจจัยนำออก เป็นผลผลิตขั้นสุดท้ายของกระบวนการออกมาในรูปของสินค้า หรือบริการ ในที่นี้ คือ การให้บริการ ซึ่งจะต้องตรงต่อความต้องการของตลาด

ปัจจัยทางด้านเทคนิคจะเป็นเครื่องบ่งชี้ขนาดของงบประมาณที่ต้องใช้สำหรับการลงทุน สำหรับการลงทุนและการดำเนินการ

ความเป็นไปได้ทางการเงิน

1. การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้ทราบถึงผลที่ได้หรือกำไรที่ได้รับจากการลงทุน

1.1 ต้นทุนการผลิต หรือค่าใช้จ่ายในการลงทุน จำแนกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) ต้นทุนคงที่ (fixed cost) คือค่าใช้จ่ายในการลงทุน ถึงแม้ว่าจะไม่ได้ทำการผลิต ค่าใช้จ่ายประเภทนี้ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณการผลิต ต้นทุนคงที่แบ่งออกได้เป็น ต้นทุนคงที่ที่เป็นตัวเงินคือ ค่าใช้จ่ายคงที่ที่ผู้ลงทุนจ่ายออกไปจริง ๆ เป็นเงินสด เช่นค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ และดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น และต้นทุนคงที่ที่ไม่เป็นตัวเงิน คือ ค่าใช้จ่ายที่ผู้ลงทุนไม่ได้จ่ายออกไปเป็นตัวเงิน เป็นเพียงค่าใช้จ่ายจากการประเมินเท่านั้น ซึ่งจะไม่นำมารวมเป็นต้นทุนในการวิเคราะห์ทางการเงิน เช่น ค่าเสื่อมอาคาร 10 ปีคิดแบบเส้นตรง ค่าเสื่อมเครื่องจักร 5 ปี เป็นต้น

(2) ต้นทุนผันแปร (variable cost) คือ ค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงตามปริมาณการผลิตและการบริการได้แก่ ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต ค่าใช้จ่ายในการบริการ ค่าบำรุงเครื่องจักรและอุปกรณ์ ค่าประปา ค่าไฟฟ้า ค่าเชื้อเพลิง และค่าขนส่ง

1.2 ผลตอบแทนของโครงการที่นำมาทำการวิเคราะห์นี้ คือ ข้อมูลทางด้านต้นทุน ผลตอบแทนของโครงการ และจะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินจากการลงทุน

2. การวิเคราะห์ทางการเงิน

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value : NPV) คือ ผลรวมของมูลค่าผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าของเวลาเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วของโครงการ ซึ่งสามารถใช้สูตรในการคำนวณได้ดังนี้

สูตรในการคำนวณหาค่า NPV

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

กำหนดให้ NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

B_t = กระแสเงินสดรับในปีที่ t

C_t = กระแสเงินสดจ่ายในปีที่ t

t = ปีดำเนินการปีที่ (1,2,...,n)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- i = อัตราคิดลด หรือ อัตราดอกเบี้ย
n = อายุโครงการ

มูลค่าในการคำนวณสามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจว่าควรเลือกลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ กล่าวคือ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับศูนย์หรือมากกว่าศูนย์ ก็แสดงว่าเป็นการลงทุนที่คุ้มค่าเนื่องจากเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนเท่ากับหรือมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ แต่ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้มีค่าน้อยกว่าศูนย์ก็แสดงว่าเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มค่าเนื่องจากเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

2.2 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (benefit-cost ratio : BCR) คือมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลประโยชน์จะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการถึงแม้ว่าเมื่อลงทุนโครงการผ่านพ้นไปแล้ว ในขณะที่ต้นทุนในการก่อสร้างจะเกิดขึ้นเฉพาะในช่วงการลงทุนเท่านั้น ส่วนต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซ่อมแซม บำรุงรักษาและลงทุนทดแทนอุปกรณ์ที่เสื่อมสภาพจะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ จากนั้นจึงนำเอากระแสผลประโยชน์และกระแสต้นทุนของโครงการที่ได้ปรับค่าไปตามเวลา หรือคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน ดังนี้

สูตรในการคำนวณหาค่า BCR

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

กำหนดให้

- B_t = กระแสเงินสดรับในปีที่ t
 C_t = กระแสเงินสดจ่ายในปีที่ t
t = ปีดำเนินการปีที่ (1,2,...,n)
i = อัตราคิดลด หรือ อัตราดอกเบี้ย
n = อายุของโครงการ

ขนาดของอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าทางการเงิน คืออัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับหนึ่ง หรือมากกว่าหนึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (internal rate of return : IRR) คือ อัตราผลตอบแทนเป็นร้อยละต่อโครงการ หรือหมายถึงอัตราดอกเบี้ยในกระบวนการคิดลด ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ เมื่อกำหนดให้ r คือ IRR แล้วค่าของ r สามารถหาได้จากสมการ ดังนี้

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

กำหนดให้

- B_t = กระแสเงินสดรับในปีที่ t
- C_t = กระแสเงินสดจ่ายในปีที่ t
- T = ปีดำเนินการปีที่ $(1, 2, \dots, n)$
- i = อัตราผลตอบแทนที่ทำให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นศูนย์ (IRR)
- n = อายุของโครงการ

หลักการตัดสินใจว่าโครงการมีความคุ้มค่าการลงทุนทางด้านเศรษฐกิจก็ต่อเมื่ออัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าสูงและต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉพาะ หรือค่าเสียโอกาสของทุน

2.4 ระยะเวลาคืนทุน (payback period) คือ การพิจารณาถึงระยะเวลาของโครงการที่จะได้รับผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานของโครงการเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการซึ่งวิธีนี้จะมีข้อเสีย คือ ไม่พิจารณาผลตอบแทนหลังระยะเวลาคืนทุนและอายุโครงการซึ่งอาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งได้ โดยมีสูตรการคำนวณ คือ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน} / \text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}$$

ระยะเวลาคืนทุนที่ได้จากการคำนวณ สามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจได้ว่า ควรเลือกลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ กล่าวคือ ถ้าระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้น้อยกว่าหรือเท่ากับระยะเวลาคืนทุนขั้นสูงที่กำหนดก็จะยอมรับโครงการ แต่ถ้าระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้มากกว่าระยะเวลาคืนทุนขั้นสูงที่กำหนดก็จะปฏิเสธโครงการ ซึ่งระยะเวลาคืนทุนขั้นสูงที่สุดที่กำหนด คือ 15 ปี

2.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) ในการวิเคราะห์ทางการเงินที่ทำให้สมบูรณ์ จะต้องดูความอ่อนไหวของโครงการด้วย หมายถึง หากรายได้และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามแผนที่คาดว่าจะ เป็น เนื่องจากโครงการธุรกิจทุกโครงการมักมีความเสี่ยงเข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเสมอ ซึ่งจะพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลง 2 กรณี ซึ่งในที่นี้ได้แก่อัตราการเข้าเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งงานไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พักลดลงจากกรณีปกติ คืออัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 41 และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากกรณีปกติ ดังนี้

กรณีที่ 1 อัตราการเข้าพักลดลง ร้อยละ 8 จากกรณีปกติ โดยที่ ร้อยละ 8 มาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงมากที่สุดที่เคยเกิดขึ้น ระหว่างปี 2539 ถึง 2548 (ตารางที่ 2) ว่าผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจะเปลี่ยนแปลงอย่างไร มีต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการนำลงทุนหรือไม่

กรณีที่ 2 ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จากกรณีปกติ ว่าผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจะเปลี่ยนแปลงอย่างไร มีต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ นำลงทุนหรือไม่

อายุโครงการ

ระยะเวลาของโครงการหรืออายุโครงการ คือ ช่วงเวลาที่โครงการยังคงให้ผลตอบแทนตามความหมายนี้ อายุโครงการจึงขึ้นอยู่กับอายุทางเศรษฐกิจหรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่โครงการยังคงสามารถทำได้ หรือพิจารณาจากอายุการใช้งานของทรัพย์สินประเภททุนที่สำคัญ ซึ่งโครงการนี้มีอายุโครงการ 20 ปี

ราคา

ในการวิเคราะห์โครงการจะต้องนำเอาต้นทุน และผลตอบแทน มาวิเคราะห์ทางการเงิน ซึ่งในที่นี้ราคาค่าต้นทุนของวัตถุดิบซึ่งรวมถึงค่าภาษีและค่าเสียโอกาส เป็นตัววัดมูลค่าเสมอ ให้เป็นราคาคงที่ตลอดอายุโครงการ

สภาพทั่วไป สภาพการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย และสภาพพื้นที่ของภูชี้ฟ้า

ในบทที่ 3 เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของจังหวัดเชียงรายและสภาพพื้นที่ของภูชี้ฟ้า โดยมีรายละเอียดในการศึกษาดังนี้

สภาพทั่วไปของจังหวัดเชียงราย

เชียงรายเป็นจังหวัดที่อยู่เหนือสุดของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพมหานคร 829 กิโลเมตร มีพื้นที่ประมาณ 11,678 ตารางกิโลเมตร ภูมิประเทศจัดอยู่ในประเภทเทือกเขาสูงในทวีปตอนเหนือ เช่น ที่ราบสูงเป็นหย่อม ๆ ในเขตอำเภอแม่สรวย อำเภอเวียงป่าเป้า และอำเภอเชียงของ บริเวณเทือกเขามีชั้นความสูง 1,500 เมตร ถึง 2,000 เมตร จากระดับน้ำทะเล โดยพื้นที่ราบลุ่มส่วนใหญ่อยู่ในแอ่งที่ราบภาคเหนือตอนบน พื้นที่ร้อยละ 40 ของจังหวัด เป็นภูเขา หลายแห่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญของประเทศ เช่น ดอยแม่สลอง ภูชี้ฟ้า และผาตั้ง เป็นต้น มีที่ราบอันอุดมสมบูรณ์ริมฝั่งแม่น้ำหลายสาย สำหรับรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรนั้น มีการใช้ที่ดินเพื่อทำนามากที่สุด รองลงมาคือ การปลูกพืชไร่และไม้ผล โดยได้แบ่งการปกครองออกเป็น 16 อำเภอ และ 2 กิ่งอำเภอ

สภาพพื้นที่ทั่วไปของจังหวัดเชียงราย

ที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดเชียงราย ตั้งอยู่ในบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำกก ภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขา มีที่ราบอันอุดมสมบูรณ์ มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับสหภาพพม่า และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

ทิศใต้ ติดต่อกับจังหวัดพะเยา และจังหวัดลำปาง

ทิศตะวันออก ติดต่อกับสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว และจังหวัดพะเยา

ทิศตะวันตก ติดต่อกับจังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะทางระหว่างอำเภอเมืองที่ห่างจากอำเภอต่าง ๆ โดยอำเภอที่ห่างไกลมากที่สุดคือ อำเภอเวียงแก่น 150 กิโลเมตร รองลงมาได้แก่ อำเภอเชียงของ 145 กิโลเมตร และอำเภอเวียงป่าเป้า 91 กิโลเมตร (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ระยะห่างระหว่างอำเภอเมืองถึงอำเภอต่าง ๆ (กิโลเมตร)

ชื่ออำเภอ	ระยะทางจากอำเภอเมือง
เชียงของ	145
เวียงป่าเป้า	91
เทิง	64
ป่าแดด	52
พาน	47
เวียงชัย	12
แม่จัน	28
เชียงแสน	60
แม่สาย	63
แม่สรวย	62
พญาเม็งราย	48
เวียงแก่น	150
ขุนตาล	63
แม่ฟ้าหลวง	65
แม่ลาว	19
กิ่ง อ.เวียงเชียงรุ้ง	45
กิ่ง อ.ดอยหลวง	40

ที่มา: (ที่ทำการปกครองจังหวัดเชียงราย, 2548)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน่วยการปกครอง

การปกครองแบ่งออกเป็น 16 อำเภอ 2 กิ่งอำเภอ 124 ตำบล 1,510 หมู่บ้าน 1 เทศบาล 24 เทศบาลตำบล 1 องค์การบริหารส่วนจังหวัด 120 องค์การบริหารส่วนตำบล 1 สมาตำบล (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยการปกครอง

ลำดับ	อำเภอ/กิ่ง อำเภอ	ตำบล	หมู่บ้าน	เทศบาล เมือง	เทศบาล ตำบล	องค์การบริหาร ส่วนตำบล	สภา ตำบล
1	เมือง	16	196	1	-	15	-
2	เชียงของ	7	81	-	2	6	1
3	เวียงป่าเป้า	7	81	-	2	7	-
4	เทิง	10	124	-	2	10	-
5	ป่าแดด	5	58	-	2	5	-
6	พาน	15	193	-	1	15	-
7	เวียงชัย	5	62	-	1	5	-
8	แม่จัน	11	132	-	4	9	-
9	เชียงแสน	6	64	-	1	6	-
10	แม่สาย	8	87	-	2	8	-
11	แม่สรวย	7	105	-	2	7	-
12	พญาเม็งราย	5	59	-	1	5	-
13	เวียงแก่น	4	41	-	-	4	-
14	ขุนตาล	3	48	-	1	3	-
15	แม่ฟ้าหลวง	4	54	-	-	4	-
16	แม่ลาว	5	58	-	2	5	-
17	กิ่ง อ.เวียงเชียง รุ่ง	3	40	-	1	3	-
18	กิ่ง อ.ดอยหลวง	3	27	-	-	3	-
รวม		124	1,510	1	24	120	1

ที่มา: (ที่ทำการปกครองจังหวัดเชียงราย, 2546)

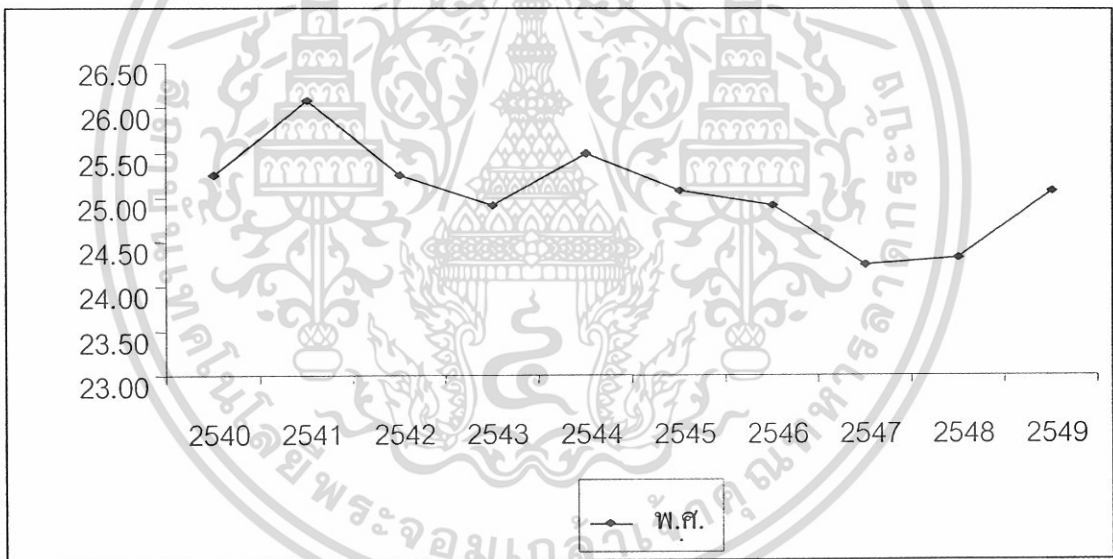
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพภูมิอากาศ

อุณหภูมิในช่วงปี พ.ศ. 2540-2549 จังหวัดเชียงรายมีอุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปีอยู่ระหว่าง 25.1 องศาเซลเซียส อุณหภูมิสูงสุด 39.0 องศาเซลเซียส ต่ำสุด 2.0 องศาเซลเซียส (ภาพที่ 1)

ปริมาณน้ำฝนโดยเฉลี่ย ปีละ 1,768 มิลลิเมตร มากที่สุดในปี พ.ศ. 2544 จำนวน 2,287.60 มิลลิเมตร น้อยที่สุดในปี พ.ศ. 2546 จำนวน 1,404.10 มิลลิเมตร จำนวนวันที่มีฝนตกเฉลี่ย 143 วันต่อปี

ฤดูหนาว (พฤศจิกายน-กุมภาพันธ์) จังหวัดเชียงรายมีอุณหภูมิโดยเฉลี่ยประมาณ 10.5 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุด 2.0 องศาเซลเซียส เมื่อเดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2542 (สถานีอุตุนิยมวิทยาเชียงราย, 2549)



ภาพที่ 2 กราฟแสดงอุณหภูมิเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง 2549
ที่มา: (สำนักงานจังหวัดเชียงราย, 2548)

ประชากร

ประชากร ณ ปี พ.ศ. 2549 รวมทั้งสิ้น 1,003,174 คน เป็นชาย 499,844 คน หญิง 503,330 คน สำหรับอำเภอที่มีประชากรมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองเชียงราย มีจำนวน 141,245 คน รองลงมาได้แก่ อำเภอพาน มีจำนวน 120,887 คน และอำเภอเทิง มีจำนวน 77,818 คน

เอกสารได้วางที่ 4 สำหรับอำเภอที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ อำเภอแม่สาย 208.74
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ อำเภอเวียงชัย 146.82 คนต่อตารางกิโลเมตร และอำเภอพาน 118.17 คนต่อตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 5)

ตารางที่ 4 จำนวนประชากรแยกตามเพศ รายอำเภอ ตามจำนวนประชากร ปี พ.ศ. 2549 (คน)

อำเภอ	รวม	ชาย	หญิง
เมืองเชียงราย	141,245	69,428	71,817
เชียงของ	52,466	26,406	26,060
เวียงป่าเป้า	60,331	30,489	29,842
เทิง	77,818	38,921	38,897
ป่าแดด	12,008	6,043	5,965
พาน	120,887	59,812	61,075
เวียงชัย	37,992	18,900	19,092
แม่จัน	77,804	38,363	39,441
เชียงแสน	47,574	23,602	23,972
แม่สาย	59,491	28,799	30,692
แม่สรวย	74,422	37,840	36,582
พญาเม็งราย	37,620	18,944	18,676
เวียงแก่น	32,642	16,619	16,023
ขุนตาล	26,852	13,451	13,401
แม่ฟ้าหลวง	77,568	38,808	38,760
แม่ลาว	24,729	12,273	12,456
กิ่ง อ.เวียงเชียงรุ้ง	22,318	11,212	11,106
กิ่ง อ.ดอยหลวง	19,407	9,934	9,473
รวมทั้งจังหวัด	1,003,174	499,844	503,330

ที่มา: (ที่ทำการปกครองจังหวัดเชียงราย, 2548)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5 ความหนาแน่นของประชากร รายอำเภอ ลำดับตามความหนาแน่นของประชากร
ณ ปี พ.ศ. 2549

อำเภอ	จำนวนประชากร (คน)	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)	ความหนาแน่น (คนต่อตารางกิโลเมตร)
เมืองเชียงราย	141,245	1,216.08	116.15
เชียงของ	52,466	836.90	62.69
เวียงป่าเป้า	60,331	1,217.00	49.57
เทิง	77,818	821.00	94.78
ป่าแดด	12,008	333.30	36.03
พาน	120,887	1,023.00	118.17
เวียงชัย	37,992	258.77	146.82
แม่จัน	77,804	790.97	98.37
เชียงแสน	47,574	554.00	85.87
แม่สาย	59,491	285.00	208.74
แม่สรวย	74,422	1,428.61	52.09
พญาเม็งราย	37,620	620.00	60.66
เวียงแก่น	32,642	526.00	62.06
ขุนตาล	26,852	234.000	114.75
แม่ฟ้าหลวง	77,568	641.40	120.94
แม่ลาว	24,729	406.00	60.91
กิ่ง อ.เวียงเชียงรุ้ง	22,318	263.30	84.76
กิ่ง อ.ดอยหลวง	19,407	223.00	87.03
รวมทั้งจังหวัด	1,003,174	11,678.34	1,660.40

ที่มา: (ที่ทำการปกครองจังหวัดเชียงราย, 2548)

การเดินทางเข้าจังหวัด

1. รถยนต์

การเดินทางโดยรถยนต์ สามารถเดินทางได้ 3 เส้นทาง ได้แก่

- เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1 เส้นทางนครสวรรค์-ลำปาง-พะเยา-เชียงราย เริ่มเดินทางจากรังสิตมาทางถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) แล้วแยกซ้ายเข้าทางหลวงหมายเลข 32 ที่อำเภอวังน้อย จากนั้นผ่านจังหวัดอยุธยา จังหวัดสิงห์บุรี จังหวัดชัยนาท จังหวัดนครสวรรค์ จังหวัดกำแพงเพชร จังหวัดตาก เข้าสู่จังหวัดลำปาง แล้วตรงไปจังหวัดพะเยา จนเข้าสู่จังหวัดเชียงราย รวมระยะทาง 830 กิโลเมตร

1.2 เส้นทางนครสวรรค์-พิษณุโลก-แพร่-เชียงราย ใช้เส้นทางเดียวกับเส้นทางที่ 1 เมื่อไปถึงจังหวัดนครสวรรค์ ให้แยกขวามือไปตามทางหลวงหมายเลข 117 (นครสวรรค์-พิษณุโลก) จากนั้นใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 11 (พิษณุโลก-เด่นชัย) จากจังหวัดพิษณุโลกผ่านจังหวัดอุตรดิตถ์จนถึงอำเภอเด่นชัย ให้เลี้ยวไปทางจังหวัดแพร่ ตามทางหลวงหมายเลข 101 (แพร่-น่าน) จนถึงอำเภอร่องกว้าง เลี้ยวซ้ายไปตามทางหลวงหมายเลข 103 ไปบรรจบกับถนนพหลโยธินที่อำเภอหางาว เข้าสู่จังหวัดพะเยา แล้วตรงต่อไปจนถึงจังหวัดเชียงราย รวมระยะทางประมาณ 804 กิโลเมตร

1.3 เส้นทางนครสวรรค์-ลำปาง-เชียงใหม่-เชียงราย ใช้เส้นทางเดียวกับเส้นทางที่ 1 จนไปถึงจังหวัดลำปาง จึงเปลี่ยนไปใช้ทางหลวงหมายเลข 11 (ลำปาง-เชียงใหม่) ผ่านไปจังหวัดลำพูน แล้วเข้าสู่จังหวัดเชียงใหม่ แล้วใช้ทางหลวงหมายเลข 118 (เชียงใหม่-เชียงราย) ผ่านดอยสะเก็ด แม่ชะจวน เวียงป่าเป้า เข้าสู่จังหวัดเชียงราย รวมระยะทาง 900 กิโลเมตร มีทางหลวงหมายเลข 11 ผ่านลำพูนมาลำปาง บรรจบกับทางหลวงหมายเลข 1 เพื่อเดินทางกลับกรุงเทพฯ ได้

2. รถไฟ

การเดินทางโดยรถไฟจากสถานีรถไฟหัวลำโพง มีรถไฟไปลงที่จังหวัดลำปางหรือจังหวัดเชียงใหม่ แล้วเดินทางต่อโดยรถยนต์ ไปจังหวัดเชียงราย สอบถามรายละเอียดที่ หน่วยบริการเดินทาง โทร 1690 0-2223-7010 0-2223-7020 หรือ <http://www.railway.co.th>

3. รถโดยสารประจำทาง

การเดินทางโดยรถโดยสาร มีรถโดยสารธรรมดาและรถโดยสารปรับอากาศของ บริษัทขนส่งจำกัด และของเอกชน ให้บริการทุกวัน แบ่งเป็นหลายเส้นทาง ได้แก่ กรุงเทพฯ-เชียงราย

กรุงเทพฯ-แม่สาย กรุงเทพฯ-เชียงใหม่ กรุงเทพฯ-เชียงของ โดยรถออกจากสถานีขนส่งสายเหนือ
เอกสารนี้เป็นเอกสารลิขสิทธิ์ของกรมการขนส่งทางบก ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถนนกำแพงเพชร 2 สอบถามรายละเอียดที่สถานีขนส่งสายเหนือกรุงเทพฯ โทร. 0-2936-2852-66
 สำนักงานเชียงราย โทร 0-5371-1369 หรือบริษัท สยามเฟิร์สทัวร์ กรุงเทพฯ โทร 0-2954-3601-7
 สำนักงานเชียงราย โทร 0-5371-1882 บริษัท สมบัติทัวร์ โทร 0-2936-2495 สำนักงานเชียงราย
 บริษัท อินทราทัวร์ โทร 0-2936-2492 สำนักงานเชียงราย โทร 0-5371-1235 บริษัท คฤหาสน์ทัวร์
 โทร 0-2936-3531 สำนักงานเชียงราย โทร 0-5371-7083

4. เครื่องบิน

การเดินทางโดยเครื่องบิน มีบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเที่ยวบินตรงจาก
 กรุงเทพฯ-เชียงราย และเที่ยวไป-กลับ ระหว่างเชียงราย-เชียงใหม่ ทุกวัน วันละ 2 เที่ยวบิน สอบถาม
 รายละเอียด โทร 1566 0-2280-0060 0-2628-2000 0-2356-1111 สำนักงานเชียงราย โทร 0-
 5371-1179 0-5371-5207 สำนักงานเชียงใหม่ โทร 0-5321-0043-5 0-5321-1044
<http://www.thaiairways.com> สายการบิน วัน-ทู-โก บริการเที่ยวบิน กรุงเทพฯ-เชียงราย สอบถาม
 รายละเอียด โทร 1126 หรือ <http://www.fly12go.com>

การบริการขนส่งภายในจังหวัด

รถโดยสาร สายเชียงราย-เทิง-เชียงคำ ทั้งรถปรับอากาศและรถพัดลม รถออกจาก
 เชียงรายและเชียงคำ ทุก 30 นาที ตั้งแต่เวลา 06.00 นาฬิกา และรถโดยสาร สายเชียงราย-เทิง-ภู
 ช้าง-ภูชี้ฟ้า รถพัดลม ออกวันละ 2 เที่ยวทุกวัน ออกจากเชียงรายเวลา 12.30 นาฬิกา และ 13.30
 นาฬิกา และออกจากภูชี้ฟ้าเวลา 07.30 นาฬิกา และ 8.30 นาฬิกา การเดินทางจากเชียงรายไป
 จังหวัดใกล้เคียง จากสถานีขนส่งเชียงราย

ระบบสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการพื้นฐาน

จังหวัดเชียงรายมีสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการพื้นฐานต่าง ๆ ได้แก่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไฟฟ้า

จังหวัดเชียงรายมีไฟฟ้าใช้ครบทุกตำบล มีการไฟฟ้าทั้งหมด 40 แห่ง อยู่ในความรับผิดชอบของ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 3 หน่วยบริการ ได้แก่ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดเชียงราย การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอเทิงและการไฟฟ้า อำเภอแม่สาย สถิติในปี พ.ศ. 2546 จังหวัดเชียงรายมีกระแสไฟฟ้าที่ใช้ทั้งสิ้น 2,007,439,073.07 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง (การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงราย, 2546)

ประปา

ในปี พ.ศ. 2546 มีกำลังการผลิตน้ำประปา รวมทั้งสิ้น 20,235,600 ลูกบาศก์เมตร ผลิตน้ำประปาได้ 9,402,358 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำจำหน่ายแก่ผู้ใช้ 6,665,594 ลูกบาศก์เมตร น้ำจ่ายเพื่อสาธารณประโยชน์ และรั่วไหล 2,317,946 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณที่ใช้ในระบบ 417,860 ลูกบาศก์เมตร มีผู้ใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 28,605 ราย (การประปาส่วนภูมิภาค, 2546)

ยานพาหนะ

ในปี พ.ศ. 2548 จังหวัดเชียงราย มีจำนวนยานพาหนะ ที่จดทะเบียนกับสำนักงานขนส่งจังหวัดเชียงราย รวมทั้งสิ้น 526,276 คัน แบ่งตามประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญได้แก่

1. รถยนต์นั่งส่วนบุคคลไม่เกิน 7 คน จำนวน 29,956 คัน รถยนต์นั่งส่วนบุคคลเกิน 7 คน จำนวน 7,082 คัน
2. รถยนต์บรรทุกส่วนบุคคล 118,060 คัน
3. รถจักรยานยนต์ 329,968 คัน
4. ประเภทอื่น ๆ 28,244 คัน
5. รถที่จดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก รถโดยสาร จำนวน 3,698 คัน รถบรรทุก จำนวน 9,268 คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การขนส่งทางอากาศ

สถิติการขนส่งทางอากาศ ปี พ.ศ. 2548 มีจำนวนเที่ยวบินเข้า-ออกทั้งหมด 5,199 เที่ยวบิน จำนวนผู้โดยสารขาเข้า 341,564 คน ขาออก 343,777 คน จำนวนการขนส่งสินค้าขาเข้า 1,610.04 กิโลกรัม ขาออก 3,484.44 กิโลกรัม (สำนักงานจังหวัดเชียงราย, 2548)

บริการโทรศัพท์

ในปี พ.ศ. 2548 จังหวัดเชียงรายมี ผู้ให้บริการโทรศัพท์ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) สามารถให้บริการโทรศัพท์จำนวน 45,122 เลขหมาย มีผู้ใช้บริการรวมรวม 40,992 ราย ผู้ให้บริการอีกประเภทคือ ผู้ได้รับสัมปทานสามารถให้บริการโทรศัพท์ได้จำนวน 52,764 เลขหมาย และมีผู้เช่า จำนวน 45,640 ราย (สำนักงานจังหวัดเชียงราย, 2548)

บริการโทรคมนาคม

ในปี พ.ศ. 2548 บริษัท การสื่อสารแห่งประเทศไทย โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) โดยสำนักงานบริการลูกค้าเชียงรายมีการให้บริการด้านโทรคมนาคม แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. บริการโทรศัพท์ระหว่างประเทศ จำนวน 41,617 ราย
2. บริการ DATA COM จำนวน 3,337 ราย
3. บริการวิทยุคมนาคม จำนวน 225 ราย

สภาพการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย

จังหวัดเชียงรายมีลักษณะภูมิประเทศที่เป็นที่สูง มีดอยเป็นจำนวนมาก ทำให้เมื่อถึงฤดูหนาว นักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ต่างก็อยากที่จะสัมผัสบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติท่ามกลางอากาศที่เย็นสบาย ชมพระอาทิตย์ขึ้น มองเห็นเมฆหมอก ในขุนเขา จึงทำให้มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนที่เข้ามาในจังหวัดเชียงรายเป็นจำนวนมาก (ตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนในจังหวัดเชียงราย ปี พ.ศ. 2545-2548 (คน)

ปี พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว	จำนวนนักท่องเที่ยว	จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน
2545	1,013,946	68,110	1,082,056
2546	988,989	63,602	1,052,591
2547	1,072,872	76,229	1,149,101
2548	1,044,660	103,513	1,148,173
รวม	4,120,467	311,454	4,431,921

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

นักท่องเที่ยวชาวไทยที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงรายจะมีถิ่นที่อยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาเป็นภาคเหนือ ภาคตะวันตก ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออกเฉียง (ตารางที่ 7) ส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย ส่วนใหญ่จะมีถิ่นที่อยู่แถบยุโรป รองลงมาคือ แถบเอเชีย อเมริกา แอฟริกา โอเชียเนีย (ตารางที่ 8) เฉลี่ยช่วงอายุประมาณ 15-24 ปี (ตารางที่ 9) การเดินทางมาท่องเที่ยว ในปี พ.ศ. 2545 โดยจำนวนครั้งเฉลี่ยต่อปี เท่ากับ 2.28 ในปี พ.ศ. 2546 โดยจำนวนครั้งเฉลี่ยต่อปี เท่ากับ 2.42 ในปี พ.ศ. 2547 โดยจำนวนครั้งเฉลี่ยต่อปี เท่ากับ 2.45 ในปี พ.ศ. 2548 โดยจำนวนครั้งเฉลี่ยต่อปี เท่ากับ 3.70 (ตารางที่ 10) โดยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยวเป็นอันดับแรก รองลงมาเป็นเพื่อธุรกิจ ประชุมสัมมนา วัตถุประสงค์อื่น ๆ ปฏิบัติราชการ และทัศนศึกษา (ตารางที่ 11) ค่าใช้จ่ายที่ผู้เยี่ยมชมใช้จ่ายในจังหวัด เฉลี่ยต่อคนต่อวันรวมทุกหมวด ค่าใช้จ่ายในปี พ.ศ. 2545 เท่ากับ 2,674.29 บาท ในปี พ.ศ. 2546 เท่ากับ 2,681.25 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2545 ร้อยละ 0.26 ในปี พ.ศ. 2547 เท่ากับ 2,753.60 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2546 ร้อยละ 2.70 ในปีพ.ศ. 2548 เท่ากับ 2,673.50 บาท ลดลงจากปี พ.ศ. 2547 ร้อยละ 2.91 (ตารางที่ 12) เป็นค่าที่พักอันดับแรก รองลงมา คือ ค่าของที่ระลึก ค่าเดินทางภายในจังหวัด ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิงและอื่น ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7 ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชมชาวไทย ปี พ.ศ. 2545-2548 และจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (คน)

ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชม	ปี 2545		ปี 2546		ปี 2547		ปี 2548		
	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	
1. กรุงเทพมหานคร	256,790	11,517	275,483	11,110	308,407	13,009	213,929	11,481	
2. ภาคกลาง	66,036	8,938	72,741	8,502	79,847	10,082	66,447	7,001	
3. ภาคตะวันตก	85,319	3,168	91,603	3,214	100,106	4,004	26,435	1,476	
4. ภาคตะวันออก	40,989	2,932	43,060	2,800	49,271	3,421	41,937	5,819	
5. ภาคเหนือ	120,902	14,767	127,452	15,337	142,789	17,731	346,386	41,534	
6. ภาคใต้	47,115	3,525	50,988	3,713	56,785	4,815	40,450	7,079	
7. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	44,219	6,295	47,467	5,577	54,387	6,726	47,436	7,450	
รวม	661,370	51,142	708,794	50,253	792,961	59,788	783,020	81,840	
							852,749		864,860

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

ตารางที่ 9 จำนวนผู้เยี่ยมชมในจังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2545-2548

อายุ (ปี)	2545			2546			2547			2548		
	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม
1- 15 - 24	158,412	11,789	170,201	159,685	10,994	170,679	173,532	13,093	186,625	238,992	23,770	262,762
2- 25 - 34	366,876	21,326	388,202	362,877	21,835	384,712	393,199	26,475	419,674	374,151	30,557	404,708
3- 35 - 44	266,133	16,777	282,910	259,952	15,647	275,599	279,905	19,025	298,930	239,379	25,442	264,821
4- 45 - 54	156,556	9,073	165,629	149,098	8,390	157,488	162,928	9,499	172,427	143,012	15,381	158,393
5- 55 - 64	50,315	2,701	53,016	43,608	2,832	46,440	48,108	3,027	51,135	39,717	6,731	46,448
6- มากกว่า 64	15,654	6,444	22,098	13,769	3,904	17,673	15,200	5,110	20,310	9,409	1,632	11,041
รวม	1,013,946	68,110	1,082,056	988,989	63,602	1,052,591	1,072,872	76,229	1,149,101	1,044,660	103,513	1,148,173

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

ตารางที่ 10 จำนวนผู้เยี่ยมชมในจังหวัดเชียงราย จำนวนครั้งของการเดินทาง ปี พ.ศ. 2545-2548

จำนวนครั้ง	2545			2546			2547			2548		
	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักทัศนาจร	ผู้เยี่ยมชม
1 ครั้ง	558,986	24,884	583,870	502,560	21,267	523,827	536,637	25,568	562,205	220,946	20,622	241,568
2 ครั้ง	153,741	16,112	169,853	160,639	14,054	174,693	176,786	17,284	194,070	167,627	12,700	180,327
3 ครั้ง	87,955	6,128	94,083	92,213	6,837	99,050	100,686	8,351	109,037	124,648	14,547	139,195
4 ครั้ง	46,660	4,224	50,884	49,674	4,995	54,669	54,703	6,202	60,905	85,823	6,778	92,601
5 ครั้ง	33,175	4,966	38,141	38,097	4,780	42,877	42,284	5,519	47,803	103,924	8,790	112,714
มากกว่า 5 ครั้ง	133,429	11,796	145,225	145,806	11,669	157,475	161,776	13,305	175,081	341,692	40,076	381,768
รวม	1,013,946	68,110	1,082,056	988,989	63,602	1,052,591	1,072,872	76,229	1,149,101	1,044,660	103,513	1,148,173
จำนวนครั้งเฉลี่ย	2.25	2.76	2.28	2.39	2.89	2.42	2.42	2.85	2.45	3.68	3.88	3.70

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

ตารางที่ 11 จำนวนผู้เยี่ยมชมในจังหวัดเชียงใหม่ จำแนกตามวัตถุประสงค์ในการเดินทาง ปี พ.ศ. 2545-2548

วัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง	2545			2546			2547			2548		
	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม	นักท่องเที่ยว	นักเดินทาง	ผู้เยี่ยมชม
1.ท่องเที่ยว/พักผ่อน	626,960	34,712	661,672	585,093	32,363	617,456	623,440	39,754	663,194	892,564	91,844	984,408
2.ธุรกิจ	167,420	20,211	187,631	175,938	18,727	194,665	194,222	21,103	215,325	61,001	3,877	64,878
3.ปฏิบัติราชการ	52,970	4,738	57,708	56,110	4,706	60,816	61,830	5,410	67,240	27,272	2,360	29,632
4.ประชุม/สัมมนา	84,531	1,914	86,445	87,200	1,783	88,983	100,503	2,547	103,050	46,490	4,030	50,520
5.ทัศนศึกษา	23,714	1,278	24,992	23,178	1,139	24,317	25,909	1,580	27,489	3,740	798	4,538
6.อื่น ๆ	58,351	5,257	63,608	61,470	4,884	66,354	66,988	5,835	72,803	13,593	604	14,197
รวม	1,013,946	68,110	1,082,056	988,989	63,602	1,052,591	1,072,872	76,229	1,149,101	1,044,660	103,513	1,148,173

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

สภาพทั่วไปของภูชี้ฟ้า

วนอุทยานภูชี้ฟ้า

ข้อมูลทั่วไป

วนอุทยานภูชี้ฟ้าอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่อิงฝั่งขวาและป่าแม่งาว ท้องที่บ้าน
ร่มฟ้าทอง หมู่ที่ 9 และบ้านร่มฟ้าไทย หมู่ที่ 10 ตำบลปอ อำเภอเวียงแก่น จังหวัดเชียงราย อยู่ใน
เขตพื้นที่ป่าอนุรักษ์ เนื้อที่ที่สำรวจและเห็นควรจัดตั้งเป็นวนอุทยาน ประมาณ 2,500 ไร่ โดยกรม
ป่าไม้ได้มีคำสั่งจัดตั้งเป็นวนอุทยานเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2541 มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ จรดทางหลวงจังหวัดสาย 1093

ทิศใต้ จรดสันเขา

ทิศตะวันออก จรดสันเขาและชายแดนไทย-สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

ทิศตะวันตก จรดทางหลวงจังหวัดสาย 1093

ลักษณะภูมิอากาศ

อากาศบนภูเขาจะค่อนข้างเย็นแต่ฤดูกลางจะเป็นแบบมรสุมเมืองร้อน โดยได้รับอิทธิพล
จากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ในช่วงฤดูฝน และลมตะวันออกเฉียงเหนือในช่วงฤดูหนาว แบ่งเป็น
3 ฤดู คือ ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม ถึง พฤษภาคม ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน ถึงตุลาคม
และฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ถึง กุมภาพันธ์

พืชพรรณและสัตว์ป่า

วนอุทยานภูชี้ฟ้ามีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าดิบเขา ยกเว้นบนยอดภูชี้ฟ้าเป็นทุ่งหญ้า
ประมาณ 300 ไร่ ชนิดพันธุ์ไม้ที่สำคัญได้แก่ เสี้ยวดอกขาว ก่อเดือย ก่อกำด้าง ก่อแดง ก่อน้ำ ก่อ
แป้น ก่อสีเสียด อบเชย ก่ายาน หว่า เหมือนอด สารภี จำปาป่า และจำปีป่า พันธุ์ไม้พื้นล่าง ได้แก่
เอื้องดิน หญ้าคา หญ้าแฝก หญ้าหางหนู หญ้าสามคน หญ้าไม้กวาด หญ้าเลา มอส และเฟิร์น
ชนิดต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สัตว์เลี้ยงลูกด้วยนม ที่พบเห็นได้แก่ เก้ง กระซัง หมูป่า อีเห็น ชะมด เสือไฟ เสือปลา แมวป่า หมูหริ่ง บ่าง เม่น พังพอน ค้างคาว กระต่ายป่า เพียงพอน กระรอกบิน กระรอก และกระแต

นกที่พบเห็นได้แก่ นกเขา เหยี่ยว นกกระสา นกอินทรี นกฮูก นกปรอด นกแซง นกเค้าแมว นกแสก นกกระปูด นกเอี้ยง นกกางเขน นกขมิ้น นกกระทาดง นกกิ้งก่า นกกิ่งไคร้ นกขุนทอง นกแซว นกนางแอ่น นกยูง นกตะขาบ นกหัวขวาน นกคู้เหว่า ไก่ป่า และไก่ฟ้า

สัตว์ครึ่งบกครึ่งน้ำ ที่พบเห็นได้แก่ เต่า กบ เขียด คางคก ปาด และอึ่งอ่าง

สัตว์เลื้อยคลาน ที่พบเห็นได้แก่ งูชนิดต่าง ๆ ตะกวด ลิ่น ตุ๊กแกป่า กิ้งก่าบิน กิ้งก่าจิ้งเหลน แอ้ว ตะขาบ แมลงป่อง และกิ้งกือ

ปลาที่พบเห็นได้แก่ ปลาแก้ม ปลาข้างลาย ปลาก้าง ปลาขาว และปลาชิว

ภูชี้ฟ้า

ภูชี้ฟ้าเป็นจุดชมวิว พระอาทิตย์ขึ้นสลายหมอกอีกแห่งหนึ่ง ช่วงที่สวยงามที่สุดคือเดือนพฤศจิกายน-มกราคม เวลา 6.30 ถึง 7.30 นาฬิกา อยู่ห่างจากดอยผาตั้ง 25 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากอำเภอเทิง 35 กิโลเมตร นักท่องเที่ยวต่างให้ชื่อของภูชี้ฟ้า ตามก้อนหินขนาดมหึมา ทรงเหลี่ยมแหลมปลายยอดชี้ขึ้นไปบนฟ้าว่า“หลังคาแห่งสยาม” อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 1,628 เมตร โดยมีหน้าผายื่นเป็นแนวยาวยื่นไปทางฝั่งประเทศลาว บนยอดภูชี้ฟ้าเป็นทุ่งหญ้ากว้าง แซมด้วยทุ่งดอกโคลงเคลงมีดอกสีชมพูอมม่วง ซึ่งจะบานระหว่างเดือน กรกฎาคม-มกราคม เส้นทางที่สามารถขึ้นไปยังจุดชมวิวมียี่ 3 ทาง คือ

1. ทางบ้านร่มฟ้าไทย หมู่ที่ 24 ตำบลตับเต่า อำเภอเทิง ทางเดินรถถนนลาดยางผ่านวนอุทยานภูชี้ฟ้า ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ถึงลานจอดรถเดินเท้าต่อไปอีกประมาณ 700 เมตร
2. ทางบ้านร่มฟ้าไทย ทางเดินเท้าจากหมู่บ้านขึ้นไประยะทาง 1,800 เมตร ซึ่งเป็นเส้นทางป่า เหมาะสำหรับนักเดินทาง ที่ชอบธรรมชาติ
3. ทางบ้านร่มฟ้าทอง ตำบลปอ อำเภอเวียงแก่น ถนนคอนกรีต ถึงหน่วยจัดการต้นน้ำหางาว – งาว 2042 แล้วเดินต่อด้วยเท้าประมาณ 800 เมตร

แหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจของภูชี้ฟ้า นอกเหนือจากการชมวิวดู จุดชมวิวดูแล้ว ก็ยังมีหมู่บ้านชาวจีนฮ้อ ม้ง และเย้า ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบ และการซื้อผลไม้จากในสวนของชาวเขา เช่น ลูกไหนด สาลี่ ท้อ ลูกพลับ เป็นต้น

การเดินทางไปภูชี้ฟ้า

จากจังหวัดเชียงราย สามารถเดินทางไปยังภูชี้ฟ้า ซึ่งอยู่ห่างจากจังหวัดประมาณ 113 กิโลเมตร โดยใช้เวลาเดินทางประมาณ 2 ชั่วโมง 30 นาที ตามเส้นทางหมายเลข 1021 (เชียงราย – อําเภอเทิง) ถึงอําเภอเทิง ระยะทาง 64 กิโลเมตร เป็นทางลาดยางจากอําเภอเทิงสามารถเดินทางขึ้นไปยังภูชี้ฟ้าได้ 3 เส้นทาง คือ

1. เส้นทางอําเภอเทิง–บ้านปางค่า โดยใช้เส้นทางหมายเลข 1021 และ 1155 ผ่านทางบ้านราษฎร์ภักดี ถนนสาย 1093 แยกทางขวาระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ถึงบ้านร่มฟ้าไทย แยกทางซ้ายระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตร ถึงบ้านร่มฟ้าทอง ระยะทางประมาณ 49 กิโลเมตร

2. เส้นทางอําเภอเทิง–บ้านปางค่า โดยใช้เส้นทางหมายเลข 1021 และ 1155 ระยะทางประมาณ 22 กิโลเมตร เป็นทางลาดยาง จากบ้านปางค่าเลี้ยวขวาเข้าเส้นทางหมายเลข 1093 บ้านปางค่า–บ้านร่มฟ้าไทย (เล่าอู่)–บ้านร่มฟ้าไทย ระยะทางประมาณ 21 กิโลเมตร สภาพเป็นถนนดินลูกรังขึ้นเขาและมีสภาพชันเป็นบางช่วงของถนนเหมาะสำหรับขับเค็ลชั่น 4 ล้อ

3. เส้นทางอําเภอเทิง–บ้านสบง (อําเภอเชียงคํา จังหวัดพะเยา) บ้านฮวก โดยเส้นทางหมายเลข 1021 และทาง รพช. หมายเลข 11022 ระยะทางประมาณ 49 กิโลเมตร และจากบ้านฮวก ถึงบ้านร่มฟ้าไทย (ภูชี้ฟ้า) ใช้เส้นทางหมายเลข 1093 ระยะทางประมาณ 36 กิโลเมตร เป็นทางลาดยางขึ้นเขาและเลียบริมเขาตลอดจนถึงบ้านร่มฟ้าไทย (ภูชี้ฟ้า) รวมระยะทางประมาณ 85 กิโลเมตร

การเดินทางโดยการเดินขึ้นจุดชมวิว ก่อนถึงภูชี้ฟ้า 50 เมตร จะมองเห็นธรรมชาติที่สวยงามดังนี้

- ดอยหลังเต่าทางด้านขวามือ
- เขตแดนแนวสันเขาของภูชี้ฟ้าเป็นเส้นแนวแบ่งเขตไทยลาว
- มีแม่คะนึ่ง ตลอดทางเดิน
- มีดอกไม้ป่าขึ้นตามธรรมชาติ เช่น ดอกโครงเครา ดอกหญ้า ต้นแอบเปิ้ลป่า ผักกูดป่า (กินไม่ได้) ต้นไม้ที่ใช้ทำไม้กวาด (ต้นกก หรือต้นก้ง) สตอร์ป้าออกตอนฤดูร้อน และองุ่นป่า เป็นต้น

ตารางที่ 13 สถานที่พักแรมในบริเวณ ภูชี้ฟ้า

ชื่อสถานที่พักแรม	ที่อยู่	จำนวนที่พัก (ห้องหรือหลัง)	ราคาห้องพัก (บาทต่อคน บาทต่อหลัง)
ภูชี้ฟ้าเรือนไทย	-	-	3400
ระเบียบฟ้า	26 บ้านร่มฟ้าทอง ต.ปอ	-	-
บ้านยอดภูฟ้า	36 หมู่ 8 บ้านร่มฟ้าทอง ต.ปอ	9	350-400
ไร่ภูฟ้า (ภูชี้ฟ้า)	30 หมู่ 18 บ้านร่มฟ้าทอง ต.ปอ	12	600
ภูชี้ฟ้าฮิลล์	37 หมู่ 18 บ้านร่มฟ้าทอง ต.ปอ	9	-
ไร่ร่มโพธิ์ทอง	หมู่ 19 บ้านร่มโพธิ์ทอง ต.ดับเต่า	-	-
ภูตะวันวิลเลจ	2 หมู่ 19 บ้านร่มโพธิ์ทอง ต.ดับเต่า	-	-
ภูชี้ฟ้าลิล็อค	3 หมู่ 19 บ้านร่มโพธิ์ทอง ต.ดับเต่า	-	450-600, 2500
อุทยานฟาร์มฮิลล์	30 หมู่ 19 บ้านร่มโพธิ์ทอง ต.ดับเต่า	23	2800-4000
ภูหมอก แคมป์ปิ้ง	38 หมู่ 19 บ้านร่มโพธิ์ทอง ต.ดับเต่า	11	1,200
ภูสวรรค์	44 หมู่ 19 บ้านร่มโพธิ์ทอง ต.ดับเต่า	-	-
ภูระหงษ์ รีสอร์ท	เชิงภูชี้ฟ้า บ้านร่มฟ้าไทย	16	450-1000
เขื่อนดอกเสี้ยว	ภูชี้ฟ้า ต.ดับเต่า	-	200-400
ภูชี้ฟ้า รีสอร์ท	บ้านร่มฟ้าไทย	15	350
ภูชี้ฟ้าพานิชย์	1 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต.ดับเต่า	13	300-1000
บ้านร่วมสวรรค์	2 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต.ดับเต่า	8	200-450
สร้าง			
อุมอิม บริการ	3 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต.ดับเต่า	-	-
บ้านภูน้ำค้าง	4 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต.ดับเต่า	-	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 13 (ต่อ)

ชื่อสถานที่พักแรม	ที่อยู่	จำนวนที่พัก (ห้องหรือหลัง)	ราคาห้องพัก (บาทต่อคน บาทต่อ หลังหรือต่อห้อง)
ลักษณะบริการ	5 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต. ดັบเต่า	6	400-600
ป. บ้านพัก	7 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต. ดັบเต่า	-	-
ดุสิตฮิลล์	8 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต. ดັบเต่า	-	-
ภูชี้ฟ้าวิวส์	9 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต. ดັบเต่า	-	-
ภูชี้ฟ้าดอกเสี้ยว	13 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต. ดັบเต่า	-	-
คุ้มดอกเสี้ยว	19 หมู่ 24 บ้านร่มฟ้าไทย ต. ดັบเต่า	-	-

หมายเหตุ (-) ไม่ทราบข้อมูลเนื่องจากทางสถานที่พักไม่แจ้ง
ที่มา: (ศูนย์บริหารจัดการการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย, 2548)

สถานที่ท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียง

วัดพระธาตุดอยจอมจ้อ จากตัวเมืองเชียงราย 65 กิโลเมตร ตั้งอยู่ตำบลเวียง อำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย พระธาตุดอยจอมจ้อเป็นพระธาตุศักดิ์สิทธิ์ที่อยู่คู่เมืองเทิงมาตั้งแต่สมัยโบราณกาล เป็นพระธาตุที่บรรจุพระเกศาธาตุของพระพุทธเจ้า ทุกปีจะมีพิธีสงฆ์น้ำพระธาตุดอยจอมจ้อ ในวันขึ้น 15 ค่ำ เดือน 8

ศูนย์ส่งเสริมการเกษตรที่สูงดอยผาหม่น เป็นศูนย์ส่งเสริมการเพาะปลูกดอกไม้เมืองหนาว เช่น ดอกทิวลิป ดอกลิลลี่ ดอกชัลเวียสีแดง และต้นคริสต์มาสสีแดง เป็นต้น โดยเฉพาะ

ในช่วงฤดูหนาวดอกไม้จะออกดอกสวยงาม มีบ้านพักบริการนักท่องเที่ยว 3 หลัง จากตัวเมือง
เอกสารนี้เป็นเอกสารของศูนย์ส่งเสริมการเกษตรที่สูงดอยผาหม่น เพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เชียงราย ไปตามทางหลวงหมายเลข 1020 สู่อำเภอเทิง แล้วไปตามทางหลวงหมายเลข 1155 จนถึงบริเวณด่านผ่อนปรนไทย-ลาวที่บ้านฮวก จากนั้นเดินทางผ่านขึ้นสู่ออยผาหม่น ด้วยระยะทางอีก 24 กิโลเมตร ศูนย์ตั้งอยู่ริมทางก่อนถึงภูชี้ฟ้าประมาณ 10 กิโลเมตร

ดอยผาตั้ง อยู่ในความดูแลของกองทัพภาคที่ 3 เป็นจุดชมวิวไทย-ลาว และเที่ยวชมทะเลหมอกได้ตลอดปี ในเดือนธันวาคมถึงมกราคม มีดอกซากุระและดอกเสี้ยวบานสะพรั่งงดงามเป็นที่ตั้งของหมู่บ้านชาวจีนฮ่อ ม้ง และเย้า โดยเฉพาะจีนฮ่อนั้น อดีตเคยเป็นส่วนหนึ่งของกองพล 93 ซึ่งอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานอยู่ที่ดอยผาตั้งนี้ ปัจจุบันประกอบอาชีพทางการเกษตร ปลูกพืชเมืองหนาว เช่น บ๊วย ท้อ สาลี่ แอปเปิ้ล และชา เป็นต้น การเดินทางจากจังหวัดเชียงราย ใช้เส้นทางเชียงราย-เวียงชัย-พญาเม็งราย-บ้านด้า ทางหลวงหมายเลข 1233 1173 และ 1152 ระยะทาง 50 กิโลเมตร บ้านด้า-บ้านท่าเจริญ ทางหลวงหมายเลข 1020 ระยะทาง 45 กิโลเมตร บ้านท่าเจริญ-เวียงแก่น-ปางหัด ทางหลวงหมายเลข 1155 ระยะทาง 17 กิโลเมตร และปางหัด-ดอยผาตั้ง อีก 15 กิโลเมตร แล้วเดินเท้าต่อไปอีกประมาณ 1 กิโลเมตร จึงจะถึงจุดชมวิว 103 สภาพเส้นทางบางช่วงสูงชัน บนดอยผาตั้งมีที่พัก สถานที่กางเต็นท์และร้านอาหาร

หาดผาไค อยู่ห่างจากเทศบาลเวียงแก่น 12 กิโลเมตร เป็นจุดชมวิวเหมาะสำหรับฤดูหนาว เกาะแก่งและแนวหาดทรายในลำน้ำโขงปรากฏเป็นบริเวณกว้างดูสวยงามมาก เป็นเส้นแบ่งพรมแดนไทย-ลาว จุดนี้แม่น้ำโขงไหลเข้าสู่ประเทศลาว กลับเข้าสู่ประเทศไทยอีกครั้งที่ อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย

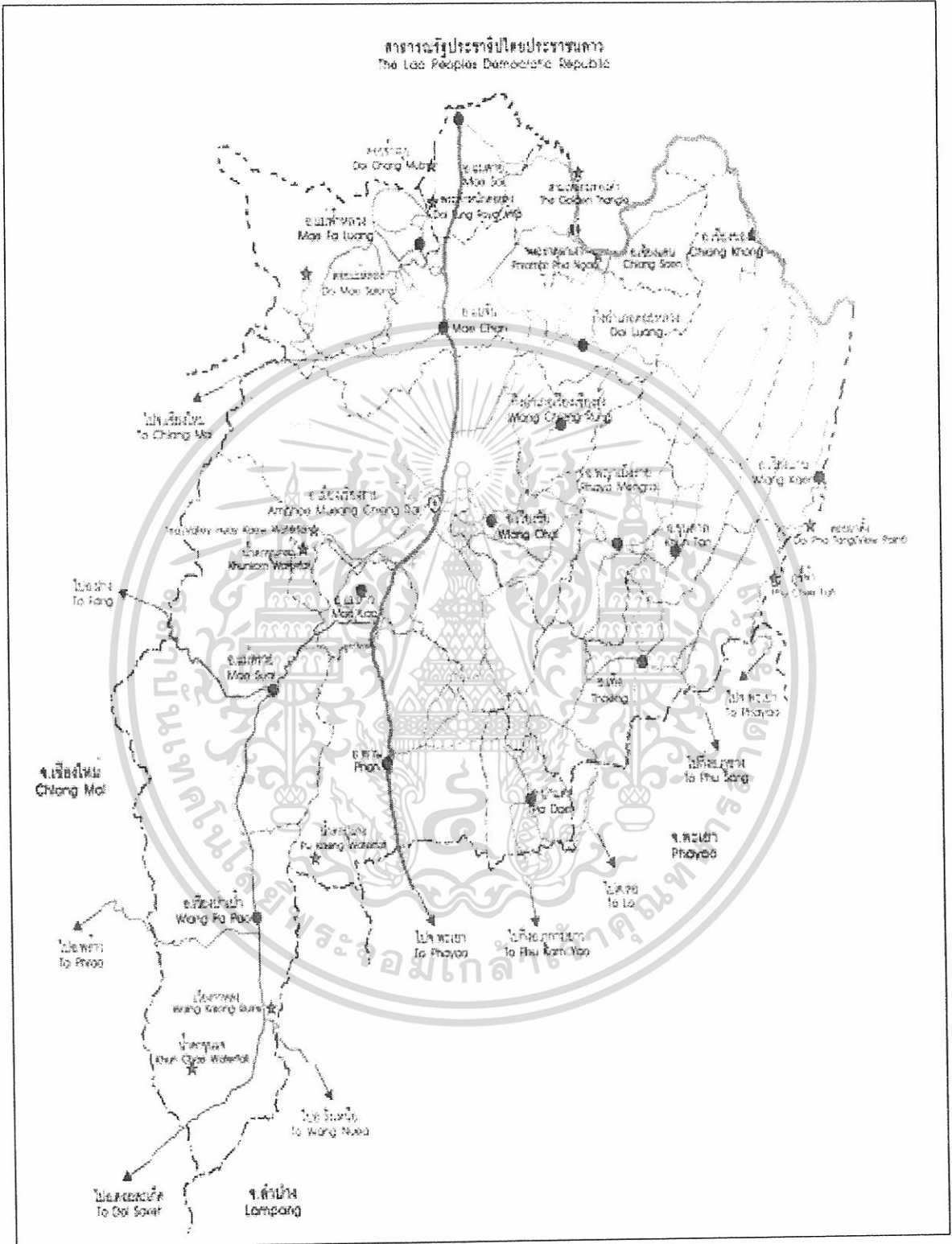
อุทยานแห่งชาติภูซาง เป็นส่วนหนึ่งของเทือกเขาดอยผาหม่น อยู่ในเขตกิ่งอำเภอภูซาง อำเภอเชียงคำ จังหวัดพะเยา และอำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย มีพื้นที่ทั้งหมด 178,049 ไร่ เป็นป่าดิบเขา ป่าดิบแล้ง และป่าเบญจพรรณ พันธุ์ไม้ที่มีค่า ได้แก่ ไม้ยาง ไม้ตะเคียน จำปีป่า ยมหอม ประดู่ ลัก และรัง พื้นที่มีลักษณะเป็นเทือกเขาสูงสลับซับซ้อน มียอดเขาดอยผาหม่นเป็นแหล่งต้นน้ำของแม่น้ำลาว น้ำเปือย น้ำบง และน้ำห้วยน อุทยานมีสถานที่น่าสนใจ ได้แก่ น้ำตกภูซาง เป็นน้ำตกขนาดเล็ก มีน้ำตลอดปี สูง 25 เมตร เป็นน้ำตกที่เป็นน้ำอุ่น 33 องศาเซลเซียส น้ำใส ไม่มีกลิ่นของกำมะถัน น้ำตกนี้ตั้งอยู่ริมถนนอยู่ห่างจากที่ทำการอุทยาน 300 เมตร บ่อน้ำซับอุ่น เป็นบ่อน้ำร้อนตามธรรมชาติอุณหภูมิประมาณ 35 องศาเซลเซียส กำเนิดของน้ำตกภูซาง ด้านบนของน้ำตกภูซางสภาพป่าโดยรอบเป็นป่าดิบชื้นและป่าพุ่มที่สมบูรณ์ เดินทางจากจังหวัดเชียงราย-เทิง-เชียงคำ ระยะทาง 100 กิโลเมตร ตามทางหลวงหมายเลข 1021รถประจำทาง สายพะเยา-อำเภอเชียงคำ หรือจากเชียงราย-อำเภอเชียงคำ แล้วต่อรถโดยสารประจำทางขนาดเล็กสายเชียงคำ-บ้านฮวก รถจะผ่านที่ทำการอุทยานตามทางหลวงหมายเลข 1093 ประมาณ 20 กิโลเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อุทยานแห่งชาติแม่ปืม (ดอยงาม) ได้ดำเนินการสำรวจและจัดตั้งมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 มีพื้นที่อยู่ในจังหวัดเชียงรายและจังหวัดพะเยา มีเนื้อที่ประมาณ 356 ตารางกิโลเมตร หรือ 222,500 ไร่ โดยมีพื้นที่ 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติป่าดอยปุย อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ 67,500 ไร่ เป็นภูเขาสูงชัน และมีพื้นที่บนเขาน้อยมาก และยังเป็นต้นกำเนิดของลำน้ำแม่แก้วซึ่งตามลำน้ำจะมีลักษณะเป็นโขดหินที่สวยงามและมีน้ำไหลตลอดปี ทิศด้านลาดจะอยู่ทางด้านทิศตะวันออก และตะวันตกจุดที่สูงที่สุดจะอยู่ทางด้านทิศเหนือ

ส่วนที่ 2 อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติป่าแม่ปืมและป่าแม่พุง อำเภอพาน และอำเภอป่าแดง จังหวัดเชียงราย อำเภอแม่ใจ และอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ป่าสงวนแห่งชาติป่าแม่ปืมและป่าดงประดู่ อำเภอแม่ใจ และอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา และป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ฮ่องป้อ ป่าห้วยแก้ว และป่าแม่อิงฝั่งซ้าย กิ่งอำเภอภูกามยาว จังหวัดพะเยา เนื้อที่ 248 ตารางกิโลเมตร หรือ 155,000 ไร่ พื้นที่ของอุทยานแห่งชาติแม่ปืมอยู่ในพื้นที่จังหวัดเชียงราย ประมาณ 220 ตารางกิโลเมตร หรือ 137,431 ไร่ และอยู่ในพื้นที่จังหวัดพะเยา ประมาณ 136 ตารางกิโลเมตร หรือ 85,069 ไร่ เป็นภูเขาสูงชันทอดตัวยาวจากทิศเหนือ-ใต้ อุณหภูมิเฉลี่ยประมาณ 25 องศาเซลเซียส มีอุณหภูมิต่ำสุดในเดือนธันวาคม 9 ถึง 12 องศาเซลเซียส ปกติฝนตกหนักในช่วงเดือนพฤษภาคม ถึง ตุลาคม ในพื้นที่อุทยานแห่งชาติป่าแม่ปืมประกอบด้วยป่าที่แตกต่างกันถึง 4 ประเภท คือ ป่าดิบแล้ง ป่าเบญจพรรณ ป่าเต็งรัง และป่าสนเขา มีพรรณไม้ที่สำคัญ ได้แก่ สัก แดง ประดู่



ภาพที่ 4 แผนที่จังหวัดเชียงราย

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในบทนี้เป็นการนำเสนอผลการศึกษาคือความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย โดยการศึกษาแบ่งเป็น 3 ด้าน คือ การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ซึ่งจะพิจารณาเกี่ยวกับสภาพการณ์แข่งขัน ขนาดของตลาด ส่วนแบ่งตลาด แนวโน้มตลาด การพยากรณ์ความต้องการของตลาด ซึ่งจะใช้เป็นแนวทางในการพยากรณ์ยอดขายของโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคจะพิจารณาเกี่ยวกับระบบการผลิต ทำเลที่ตั้ง การบริหารจัดการ วัสดุอุปกรณ์ที่ต้องใช้ในการจัดตั้งโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน จะพิจารณาประเมินค่าของการลงทุน ซึ่งใช้วิธีการศึกษา 4 วิธี คือ การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

สภาวะของตลาด

สภาพแวดล้อมมหภาค

ในช่วงปี พ.ศ. 2545 จนถึงปัจจุบันรัฐบาลให้ความสนใจและพยายามปรับโครงสร้างอุตสาหกรรมและการบริหารการท่องเที่ยวอย่างเป็นระบบ ซึ่งอาจถือได้ว่า ปี พ.ศ. 2545 เป็นปีแห่งการปฏิรูปโครงสร้างและการบริหารการท่องเที่ยว โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปฏิรูประบบราชการที่ได้มีการจัดตั้งกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รวมทั้งแบ่งแยกประเภทภารกิจระหว่างกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬากับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ไม่ให้มีอำนาจและหน้าที่ทับซ้อนกัน แต่ต้องทำงานควบคู่กันและประสานกันอย่างเป็นเอกภาพ

การปฏิรูปหรือการปรับโครงสร้างอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการบริหารการท่องเที่ยว แสดงออกให้เห็นในเบื้องต้นเมื่อนายกรัฐมนตรีได้แถลงนโยบายต่อรัฐสภาเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ศ. 2544 ในเรื่องการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดโลก ซึ่งกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการท่องเที่ยว ไว้ดังนี้ ด้านการบริการและการท่องเที่ยว การท่องเที่ยว คือ หนทางสำคัญของการนำรายได้กระแสเงินสดเข้าสู่ประเทศ ดังนั้น รัฐบาลจึงมีนโยบายในการส่งเสริมคุณภาพและมาตรฐานของการบริการ เพิ่มความหลากหลายของรูปแบบการให้บริการและการท่องเที่ยว และการยกระดับความสามารถในการแข่งขันของภาคบริการและการท่องเที่ยว ดังนี้ (คำแถลงนโยบายของคณะรัฐมนตรีต่อรัฐสภา, 2546) ด้านการพัฒนาภาคบริการ

1. ปรับปรุงและพัฒนาปัจจัยพื้นฐานอันจำเป็นต่อการเพิ่มประสิทธิภาพและส่งเสริมความสามารถในการแข่งขันของภาคบริการไทย ทั้งด้านการผลิต และพัฒนาบุคลากรภาคบริการ การพัฒนารูปแบบการให้บริการ และการยกระดับความสามารถในการแข่งขันของภาคบริการและการท่องเที่ยว
2. จัดให้หน่วยงานและองค์กรที่เกี่ยวข้องร่วมกันพัฒนายุทธศาสตร์เพื่อให้มีการใช้ศักยภาพภาคบริการอย่างเต็มที่ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นแหล่งสร้างรายได้เงินตราต่างประเทศ และรายได้ท้องถิ่น อาทิ การท่องเที่ยว การศึกษา การรักษาพยาบาล การส่งเสริมสุขภาพ การกีฬา และนันทนาการ
3. เร่งรัดพัฒนาผู้ประกอบการด้านบริการให้มีความรู้และทักษะ ทั้งด้านภาษามาตรฐานการบริการ และการจัดการ เพื่อสร้างความเข้มแข็งและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของความตกลงระหว่างประเทศ ด้านการค้าบริการ
4. เพิ่มความหลากหลายของการท่องเที่ยวรูปแบบต่างๆ ทั้งการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ การท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพ รวมทั้งการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม โดยส่งเสริมการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ และให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดการท่องเที่ยวมากขึ้น ทั้งในรูปแบบการจัดสหกรณ์การท่องเที่ยว และการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเป็นแหล่งท่องเที่ยว
5. เพิ่มมาตรการอำนวยความสะดวก สร้างความปลอดภัย และป้องกันการเอาเปรียบนักท่องเที่ยว รวมทั้งเร่งรัดการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของนักท่องเที่ยวอย่างจริงจัง

ยุทธศาสตร์ชาติเกี่ยวกับการท่องเที่ยว ในช่วงปี พ.ศ. 2545 คณะรัฐมนตรี ได้อนุมัติ "ยุทธศาสตร์การพัฒนากการท่องเที่ยวไทย ช่วง 3 ปี (พ.ศ.2547-2549) เพื่อให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา และส่งเสริมการท่องเที่ยว ใช้เป็นกรอบแนวทางในการจัดทำแผนงานโครงการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้ (สำนักงานพัฒนากการท่องเที่ยว, 2547)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. เพื่อเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทย
2. เพื่อปฏิรูปอุตสาหกรรมท่องเที่ยวสู่ความเป็นแหล่งท่องเที่ยวคุณภาพ
3. เพื่อมุ่งเพิ่มรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ
4. เพื่อกระตุ้นให้เกิดการหมุนเวียนเงินตราภายในประเทศ จากนักท่องเที่ยว

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจัดทำโครงการด้านการท่องเที่ยวตามกรอบยุทธศาสตร์ดังกล่าว เพื่อบูรณาการเป็นแผนปฏิบัติการด้านการท่องเที่ยวเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาและอนุมัติอีกครั้งหนึ่งเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม

จากนโยบายดังกล่าวทำให้เรามองภาพรวมได้ว่ารัฐบาลต้องการยกระดับการบริหารการท่องเที่ยว และเพิ่มประสิทธิภาพในภาคบริการ และเพิ่มความหลากหลายของรูปแบบการท่องเที่ยว โดยใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุก เพื่อเพิ่มรายได้ของภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้อยู่ในอัตราการขยายตัวที่ดี ซึ่งแสดงถึงว่าสภาพแวดล้อมทางมหภาคนั้นเอื้ออำนวยต่อการจัดตั้งโครงการ

สภาวะการแข่งขัน

ในส่วนด้านการแข่งขัน หากทำการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย จะพบว่าสถานที่พักผ่อนที่ให้บริการอยู่ในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่จะเป็นการให้บริการสถานที่พักผ่อนโดยใช้บรรยากาศธรรมชาติของเป็นจุดขาย 'ไม่มีการจัดสถานที่ให้มีกิจกรรมและบริการนักท่องเที่ยวที่มาเข้าใช้บริการในรูปแบบที่ต่างออกไปจากเดิม อาจมีแค่บางสถานที่ เช่น ภูหมอกแคมป์ปิ้ง ซึ่งเป็นที่ที่ให้บริการสถานที่พักผ่อนและให้บริการกิจกรรมในการแคมป์ปิ้งอยู่ภายในโครงการ ส่วนโครงการสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพนั้น จะให้บริการทั้งด้านที่พัก ทางด้านสุขภาพ สวนเกษตรเมืองหนาวแบบผสมผสาน และกิจกรรมต่าง ๆ ภายในบริเวณโครงการ เพื่อเป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้แก่นักท่องเที่ยวที่จะเยี่ยมชมบนภูชี้ฟ้า ทั้งนี้รูปแบบการดำเนินการดังกล่าวมีความแตกต่างจากสถานที่พักผ่อนโดยทั่วไปบริเวณภูชี้ฟ้า จึงน่าจะเป็นทางเลือกอีกรูปแบบหนึ่งเพื่อตอบสนองนักท่องเที่ยวที่มีความต้องการในการบริการและกิจกรรมดังกล่าว อีกทั้งเนื่องจากขณะนี้ที่มีให้บริการสถานที่พักผ่อนในบริเวณภูชี้ฟ้าประมาณ 40 แห่ง แต่ต้องรองรับนักท่องเที่ยวในปริมาณถึง 200,000 คนต่อปี โดยเฉพาะในฤดูหนาวที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมากถึง 3,000-15,000 คนต่อวัน (หนังสือพิมพ์ฟ้าล้านนา, 2549) จึงส่งผลให้สภาวะการแข่งขันมีไม่รุนแรงนัก หากที่จะจัดทำสถานที่พักผ่อนในรูปแบบนี้ขึ้นในบริเวณภูชี้ฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14 เปรียบเทียบระหว่างสถานที่พักผ่อนทั่วไปสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ

รายการ	สถานที่ให้บริการพักผ่อน ทั่วไป	สถานที่พักผ่อนเชิง เกษตรและสุขภาพ
มีส่วนเกษตรแบบผสมผสานภายใน โครงการ	ไม่มี	มี
การจัดสถานที่พักแบบใกล้ชิดธรรมชาติ	มี	มี
การให้บริการอาหารเพื่อสุขภาพ	ไม่มี	มี
การให้บริการบริการนวดและสปา (จากผู้ที่ได้รับการอบรม)	มี(แต่ผู้ให้บริการอาจจะ ไม่ได้รับการอบรม)	มี
การให้บริการห้องฟิตเนสภายใต้รับ คำแนะนำจากผู้ผ่านการอบรม	ไม่มี	มี
การให้บริการสระว่ายน้ำ	ไม่มี	มี

ขนาดของตลาด

ในส่วนของขนาดตลาดเป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบว่าตลาดที่จะนำบริการ ออกไปจำหน่ายนั้นมีขนาดที่ใหญ่พอเพียงหรือน่าสนใจสำหรับการลงทุนหรือไม่ ขนาดของตลาดจะช่วยชี้ถึงโอกาสและปริมาณในการขายบริการ โดยปัจจัยที่กำหนดขนาดตลาด คือ อำนาจการซื้อ ซึ่งหมายถึงรายได้ของผู้คนในตลาด และอัตราการบริโภคหมายถึงอัตราค่าใช้จ่ายในการบริโภคในแต่ละครั้ง ในการศึกษาได้นำข้อมูลมาจากสถิติของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงรายมาเป็นขนาดของตลาด เนื่องจากนักท่องเที่ยวในกลุ่มนี้เป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะมีโอกาสเดินทางมาท่องเที่ยวภายในบริเวณภูชี้ฟ้า เมื่อศึกษาจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงรายแล้วมีการเข้าพักผ่อน พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มโดยเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2539 ถึง พ.ศ. 2548 มีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.39 และโดยเฉลี่ยมีนักท่องเที่ยวประมาณ 907,823 คนต่อปี (ตารางที่ 15)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 15 จำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงรายระหว่างปี พ.ศ. 2539 ถึง พ.ศ. 2548

ปี พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2539	924,543	17.45
2540	942,725	1.97
2541	964,660	2.33
2542	965,062	0.04
2543	1,050,838	8.89
2544	1,017,752	-3.14
2545	1,013,946	-0.37
2546	988,989	-2.46
2547	1,072,872	8.48
2548	1,044,660	-2.63
เฉลี่ย	907,823	6.39

หมายเหตุ ตัวเลขที่อยู่ในวงเล็บเป็นตัวเลขที่มีค่าติดลบ
ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักและค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวสำหรับการพักผ่อน และนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย ร้อยละ 19.04 มีรายได้ ระหว่าง 10,000 ถึง 17,499 บาท ร้อยละ 18.62 เป็นนักท่องเที่ยวรายได้น้อยกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 16.26 เป็นนักท่องเที่ยวรายได้ตั้งแต่ 80,000 บาทขึ้นไป (ตารางที่ 16) ซึ่งแสดงถึงนักท่องเที่ยวมีอำนาจในการซื้อสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 16 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักแรมในจังหวัดเชียงราย จำแนกตามรายได้ (คน)

รายได้ ต่อ เดือน	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า 10,000 บาท	166,087	25.11	19,067	5.41	185,154	18.26
ระหว่าง 10,000-17,499 บาท	175,752	26.57	17,253	4.89	193,005	19.04
ระหว่าง 17,500-19,999 บาท	54,525	8.24	12,780	3.62	67,305	6.64
ระหว่าง 20,000-34,999 บาท	117,363	17.75	27,447	7.78	144,810	14.28
ระหว่าง 35,000-49,999 บาท	57,138	8.64	54,488	15.45	111,626	11.01
ระหว่าง 50,000-64,999 บาท	37,186	5.62	54,791	15.54	91,977	9.07
ระหว่าง 65,000 - 79,999 บาท	13,357	2.02	41,850	11.87	55,207	5.44
ตั้งแต่ 80,000 บาท ขึ้นไป	39,962	6.05	124,900	35.44	164,862	16.26
รวมทั้งหมด	661,370	100.00	352,576	100	1,013,946	100.00

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวภายในบริเวณภูชี้ฟ้าทั้งที่มีการพักแรม ซึ่งเป็นกลุ่มตลาดเป้าหมายหลักของโครงการ ก็มีแนวโน้มนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น (ตารางที่ 17) ขนาดของตลาดจึงเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่มีความน่าสนใจที่จะลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้ .

ตารางที่ 17 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าไปวนอุทยานภูชี้ฟ้า จำแนกตามประเภทการเดินทาง (คน)

ปี พ.ศ.	ไป-กลับ	พักแรม	รวมทั้งสิ้น
2543	75,398	68,554	143,952
2544	81,259	74,693	155,952
2545	83,451	77,614	161,065
2546	89,525	84,202	173,727
2547	160,587	124,441	285,028
2548	252,523	196,254	448,777

ที่มา: (ส่วนศึกษาและวิจัยอุทยานแห่งชาติ, 2548)

ส่วนแบ่งทางการตลาด

ในด้านส่วนแบ่งตลาดนั้น ปัจจัยที่มีผลต่อความสามารถในการครองตลาดมี 2 ประการ (ฐาปนา, 2542) ซึ่งประกอบด้วย ความเข้มข้นของการแข่งขัน (Competition) ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค (Customer satisfaction) จากการศึกษาโดยการพิจารณาจากสำรวจตลาดสถานที่ให้บริการสถานที่พักแรมในบริเวณโดยรอบนั้น ในด้านของความเข้มข้นของการแข่งขัน พบว่าขณะนี้มีสถานที่ให้บริการสถานที่พักแรมในบริเวณโดยรอบภูชี้ฟ้ามีประมาณ 40 แห่ง ต้องรองรับนักท่องเที่ยวในปริมาณประมาณ 200,000 คนต่อปี โดยเฉพาะในฤดูหนาวที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมากถึง 3,000-15,000 คนต่อวัน และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้ความเข้มข้นในการแข่งขันมีไม่มากนัก โครงการที่กำลังจัดตั้งขึ้นมีโอกาสสอดแทรกเข้าไปในธุรกิจนี้ได้ และเมื่อศึกษาความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค จะพบว่าสถานที่พักแรมในลักษณะที่เป็นสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพนั้นยังไม่มี คงมีแต่สถานที่พักแรมที่ให้บริการกับลูกค้าเฉพาะเป็นที่พักแรมค้างคืนแบบพื้นฐานคือเน้นไปในทางพักผ่อนและค้างคืนเพื่อที่จะเดินทางท่องเที่ยวภูชี้ฟ้าหรือสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ เท่านั้น ไม่มีสถานที่ให้บริการสถานที่พักแรมใดสร้างแรงดึงดูดที่แสดงถึงความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวเช่น ไร่ภูชี้ฟ้า ภูชี้ฟ้ารีสอร์ท ภูระหงษ์รีสอร์ท และที่อื่น ๆ นั้นจะเป็นการให้บริการสถานที่พักแรมเท่านั้น ใช้เพียง

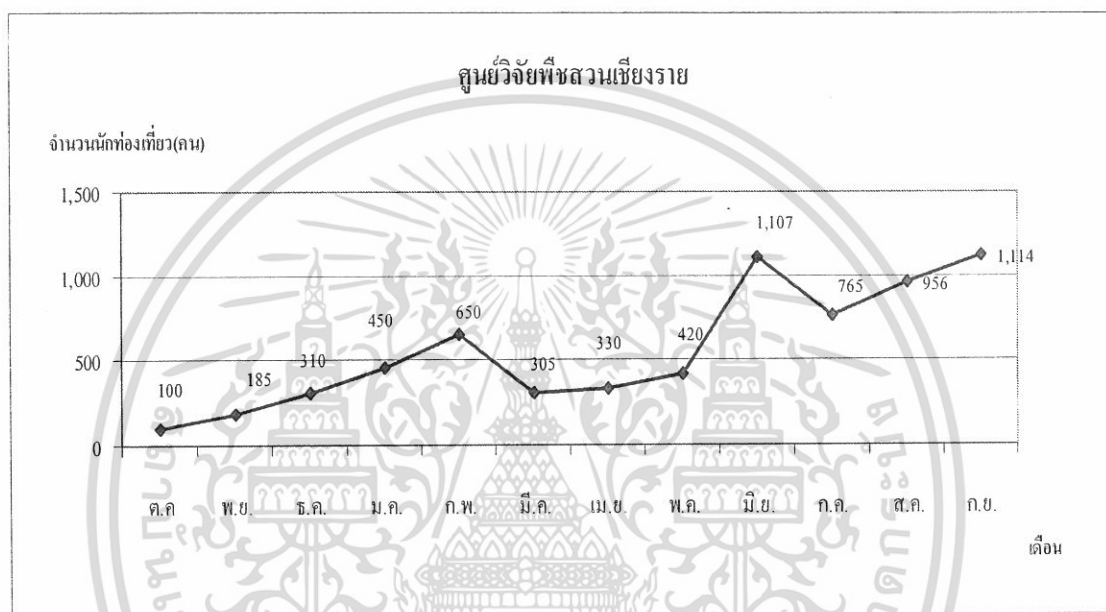
บรรยากาศธรรมชาติโดยรอบเป็นจุดขาย จะมีก็แต่สถานที่พักแรม ภูหมอกแคมป์ปิ้ง เท่านั้นที่เป็นเอกลักษณ์ที่ส่งเสริมไว้สำหรับการแข่งขันเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาดเห็นไปเซปประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานที่พักผ่อนที่เป็นสถานที่พักผ่อนและมีกิจกรรมในการแคมป์ปิ้งรวมอยู่ด้วย ยังไม่มีสถานที่พักผ่อนใดมีบรรยากาศและรูปแบบเหมือนกับผู้ที่ศึกษาจะทำโครงการจัดตั้งคือสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ โดยมีการให้บริการในรูปแบบสถานที่พักผ่อนโดยมีบรรยากาศของสวนเกษตรเมืองหนาวโดยรอบของบริเวณโครงการ เช่น สวนผลไม้เมืองหนาว สวนผักเมืองหนาว สวนดอกไม้เมืองหนาว ให้ผู้ที่มาพักได้เยี่ยมชมรวมทั้งทำกิจกรรมต่างๆที่ทางสถานที่พักผ่อนจัดให้ ผสมผสานกับกิจกรรมเพื่อสุขภาพ เช่น มีการให้ยืมจักรยานขับขี่เพื่อเที่ยวชมบริเวณโดยรอบโครงการหรือเพื่อเดินทางไปยังจุดชมวิว มีบริการนวดแผนไทย สปา ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ ความผ่อนคลายทั้งทางด้านกายและทางด้านจิตใจให้แก่ผู้เข้าพัก ทั้งนี้เพราะว่าไม่มีผู้ให้บริการสถานที่พักผ่อนแห่งใด สร้างความมีเอกลักษณ์ และให้บริการที่ตรงกับกระแสนิยมในปัจจุบันแก่นักท่องเที่ยวได้เหมือนโครงการที่กำลังจะจัดตั้งขึ้น ดังนั้นในด้านของส่วนแบ่งตลาดนี้โดยภาพรวมแล้วยังเปิดและโครงการมีความสามารถในการที่ได้ตลาดในบางส่วน เนื่องจากเพราะว่าโครงการที่จะจัดตั้งนั้นเสนอบริการที่มีความสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้เหนือกว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ โอกาสที่โครงการจะแย่งส่วนแบ่งตลาดมาครองก็จึงมีสูง โดยทางคณะผู้จัดทำได้คาดหวังส่วนแบ่งทางการโดยการคำนวณ ใช้ข้อมูลปริมาณนักท่องเที่ยวที่เดินทางแล้วมีการพักผ่อนในบริเวณภูชี้ฟ้ามาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการคำนวณส่วนแบ่งทางการตลาด จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักผ่อนในบริเวณภูชี้ฟ้าในปี 2548 เท่ากับ 196,254 คน (ตารางที่ 17) หากด้วยจำนวน สถานที่ให้บริการสถานที่พักผ่อนในบริเวณภูชี้ฟ้าในปี 2548 เท่ากับ 45 แห่ง (ศูนย์บริหารการจัดการนักท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย) ถ้ารวมโครงการที่กำลังจะมีขึ้น รวมเป็น 46 แห่ง จะได้จำนวนนักท่องเที่ยวในแต่ละสถานที่เท่ากับ 4266 คน หรือมีส่วนแบ่งทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 2.43 ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักผ่อนในบริเวณภูชี้ฟ้า

แนวโน้มของตลาด

การศึกษาแนวโน้มของตลาด เป็นการศึกษาถึงทิศทางความต้องการของตลาดต่อสินค้าว่าจะมากขึ้นหรือน้อยลงเมื่อเวลาเปลี่ยนไป สำหรับแนวโน้มของตลาดสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย นั้นมีโอกาสสูงที่จะมีความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มมีที่โอกาสที่จะเข้ามาท่องเที่ยวในบริเวณภูชี้ฟ้า การเข้ามาท่องเที่ยวและเข้าพักของนักท่องเที่ยวในบริเวณภูชี้ฟ้านั้นมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น (ตารางที่ 17) ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ที่จะมาเข้ามาใช้บริการสถานที่พักผ่อนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การอัตราผู้ที่เข้ามาเพื่อท่องเที่ยวเชิงเกษตรที่มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น (ภาพที่ 4) แม้ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และกระแสดความนิยมในการใช้บริการเชิงสุขภาพที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อสังเกตจากการเพิ่มขึ้นของสถานที่ให้บริการนวดและสปา และสถานที่ให้บริการสถานที่ออกกำลังกาย เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นของตลาด จึงเห็นได้ว่ายังมีความต้องการที่จะใช้บริการในสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรและสุขภาพในบริเวณภูชี้ฟ้า



ภาพที่ 5 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในศูนย์วิจัยพืชสวน เป็นรายเดือน กรมวิชาการเกษตร ระหว่างเดือน ตุลาคม 2548 ถึง กันยายน 2549
ที่มา: (กรมวิชาการเกษตรจังหวัดเชียงราย, 2549)

การพยากรณ์ความต้องการของตลาด

ในการพยากรณ์ความต้องการของตลาดนี้ หมายถึงการพยากรณ์ความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวซึ่งจะนำข้อมูลการเข้าพักของนักท่องเที่ยวในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา (ตารางที่ 18) มาใช้ในการพยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในอีก 20 ปีข้างหน้า เพื่อดูแนวโน้มของตลาด ในอนาคต (ตารางที่ 19) โดยนำมาพยากรณ์ จำนวนนักท่องเที่ยว และจำนวนผู้เข้าพัก โดยใช้คอมพิวเตอร์ในการพยากรณ์ ด้วยโปรแกรม Win QSB โดยใช้ ฟอว์แคสต์ติง แอนด์ ลินีเยร์ รีเกรสชัน (Forecasting

and Linear Regression) โดยใช้ข้อมูลพยากรณ์แบบ ล่วงดับเวลา (Time Series Forecasting) เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 18 จำนวนนักท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงรายและจำนวนผู้เข้าพักแรม

ปี พ.ศ.	จำนวน นักท่องเที่ยว (คน)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	จำนวนผู้เข้าพัก (คน)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2539	924,543	17.45	632,700	29.65
2540	942,725	1.97	617,374	(2.42)
2541	964,660	2.33	625,630	(1.34)
2542	965,062	0.04	632,148	1.04
2543	1,050,838	8.89	713,439	12.86
2544	1,017,752	(3.14)	677,513	(5.04)
2545	1,013,946	(0.37)	712,038	5.1
2546	988,989	(2.46)	717,799	0.81
2547	1,072,872	8.48	832,611	16
2548	1,044,660	(2.63)	816,068	(1.99)
เฉลี่ย	998,604.70	3.06	697,732.00	5.74

หมายเหตุ ตัวเลขที่อยู่ในวงเล็บเป็นตัวเลขที่มีค่าติดลบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 19 พยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงรายและจำนวนผู้เข้าพักแรม (คน)

ปี พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว	จำนวนผู้เข้าพัก
2550	983,871	690,522
2551	985,239	691,909
2552	986,607	693,296
2553	987,975	694,683
2554	989,343	696,070
2555	990,711	697,457
2556	992,079	698,844
2557	993,447	700,231
2558	994,815	701,619
2559	996,183	703,006
2560	997,551	704,393
2561	998,919	705,780
2562	1,000,287	707,167
2563	1,001,655	708,554
2564	1,003,023	709,941
2565	1,004,391	711,329
2566	1,005,759	712,716
2567	1,007,127	714,103
2568	1,008,495	715,490
2569	1,009,863	716,877
เฉลี่ย	990,027	696,764

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การประมาณการยอดขายของสินค้าและบริการ

ในการประมาณการยอดขายของสินค้าและบริการจากข้อมูลนักท่องเที่ยว จะได้ว่า อัตราการใช้ห้องพักต่อห้องภายใน 1 ปี เท่ากับ ร้อยละ 41 ของจำนวนห้องพักที่มีทั้งหมด (ตารางที่ 20) จะนำค่าเฉลี่ยที่ได้นี้มาคำนวณการประมาณการยอดขาย โดยสมการคือ

$$\text{รายได้} = \text{อัตราราคาห้องพัก} \times \text{จำนวนห้องพัก} \times \text{อัตราการใช้ห้องพักต่อห้องภายใน 1 ปี} \times 365 \text{ วัน}$$

การคำนวณรายได้ในส่วนของโรงแรมห้องพัก ราคาห้องละ 800บาท/คืน มีทั้งหมด 30 ห้อง

$$\text{แทนค่าในสมการ รายได้} = 800 \times 30 \times 0.41 \times 365$$

จะได้ รายได้ในส่วนของอาคารห้องพัก ใน 1 ปี เท่ากับ 3,591,600บาท

การคำนวณรายได้ในส่วนของบ้านพัก ราคาหลังละ 2,000 ต่อคืน มีทั้งหมด 10 หลัง

$$\text{แทนค่าในสมการ รายได้} = 2,000 \times 10 \times 0.41 \times 365$$

จะได้ รายได้ในส่วนของบ้านพัก ใน 1 ปี เท่ากับ 2,993,000 บาท

$$\text{รวมรายได้ของสถานที่พักแรม ใน 1 ปี ประมาณ 6,600,000 บาท}$$

การคำนวณรายได้ในส่วนของร้านอาหาร และสปา คิดเป็นร้อยละ 60 ของรายรับรวมของที่พัก เนื่องจากราคาอาหารและบริการสปา เฉลี่ยแล้วมีค่าประมาณร้อยละ 60 ของราคาที่พัก

$$\text{จะได้ } 6,600,000 \times 0.6 = 3,960,000 \text{ บาท}$$

$$\text{รวมรายรับทั้งหมดของโครงการ ปีละ 10,560,000 บาท}$$

ตารางที่ 20 จำนวนสถานที่พักแรมและการเข้าพักของนักท่องเที่ยว

ปี พ.ศ.	จำนวนสถานที่พัก	จำนวนห้อง	อัตราการใช้ห้องพักต่อห้อง (ร้อยละ)	ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย (วัน)
2539	61	3,596	42.63	2.18
2540	59	3,486	40.68	2.59
2541	58	3,465	40.95	2.59
2542	58	3,465	40.82	2.56
2543	58	3,465	41.78	2.46
2544	40	2,974	43.31	2.37

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 20 (ต่อ)

ปี พ.ศ.	จำนวน สถานที่พัก	จำนวนห้อง	อัตราการใช้ห้องพัก ต่อห้อง (ร้อยละ)	ระยะเวลาพัก เฉลี่ย (วัน)
2545	40	2,935	45.9	2.37
2546	40	2,958	44.25	2.35
2547	101	5,491	32.49	2.57
2548	101	5,062	36.48	2.57
เฉลี่ย	61.6	3,690	40.93	2.46

ที่มา: (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549)

สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

จากการศึกษาสภาวะตลาด สถานที่ให้บริการสถานที่พักแรมบริเวณภูชี้ฟ้า จังหวัด เชียงราย พบว่าเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ เมื่อพิจารณาจากจำนวนประชากร คือ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงรายซึ่งเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มในการเดินทางมาพักแรมในบริเวณภูชี้ฟ้า และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางขึ้นมาพักแรมในบริเวณภูชี้ฟ้าซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จะเห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางขึ้นมาพักแรมในบริเวณภูชี้ฟ้า นั้นมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น ทำให้สถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ มีโอกาสที่จะเข้ามาสอดแทรกในธุรกิจกลุ่มการให้บริการสถานที่พักแรมในบริเวณภูชี้ฟ้า เนื่องจากผู้ให้บริการธุรกิจสถานที่พักแรมที่มีอยู่ปัจจุบันไม่สามารถตอบสนองความต้องการของแนวโน้มตลาดที่มีความต้องการในสถานที่พักแรมเพิ่มมากขึ้นได้อย่างพอเพียงเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว อีกทั้งกระแสของการท่องเที่ยวเชิงเกษตรที่มีความนิยมจากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น และการได้รับความนิยมที่เพิ่มขึ้นของสถานที่ให้บริการด้านสุขภาพสุขภาพโดยสังเกตจากการเพิ่มขึ้นของสถานบริการในประเภทนี้ ทำให้โครงการที่จะจัดตั้งขึ้นนั้น น่าจะตรงกับกระแสนิยมของผู้บริโภค จึงขอสรุปผลการศึกษาด้านตลาดว่ามีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรแบบผสมผสานในบริเวณภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

ข้อมูลโครงการ

ชื่อโครงการ

สถานที่พักผ่อน เริงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย

ทำเลที่ตั้ง

ในส่วนของทำเลที่ตั้งนั้นปัจจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องนั้นได้แก่

1. ที่ดิน มีขนาด 20 ไร่ เป็นที่ลักษณะเป็นเนินเขา มีวิวทิวทัศน์ที่สวยงาม ตั้งอยู่บริเวณ หมู่บ้านร่มฟ้าไทย ตำบลตับเต่า อำเภอเทิง จังหวัดเชียงราย อยู่ห่างจากจุดชมวิวกู๊ชีฟ้า ประมาณ 1 กิโลเมตร โดยที่ดินบริเวณที่จะจัดตั้งนั้น เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ทางที่ดินสามารถทำการซื้อขายและปลูกสร้างอาคารได้
2. แรงงาน แรงงานในส่วนภาคบริการนี้สามารถใช้บุคลากรในพื้นที่ได้ เพราะภายใน จังหวัดเชียงรายมีสถานศึกษาหลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง มหาวิทยาลัยราชภัฏ เชียงราย วิทยาลัยพานิชการเชียงราย ซึ่งบุคลากรเหล่านี้ล้วนมีคุณภาพและสามารถเป็นส่วนหนึ่งของแรงงานของโครงการนี้ได้ ส่วนแรงงานภาคเกษตรในการทำสวนเกษตรสามารถใช้แรงงานในท้องถิ่นได้เพราะประชากรที่อาศัยอยู่บริเวณโดยรอบนั้นประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลักอยู่แล้วซึ่งทำให้เป็นแรงงานที่คุณภาพและมีความเชี่ยวชาญ
3. ตลาด ในที่นี้หมายถึงแหล่งท่องเที่ยว ในส่วนของตลาดนั้นบริเวณที่โครงการตั้งอยู่ ห่างจากจุดชมวิวกู๊ชีฟ้าเพียง 1 กิโลเมตรเท่านั้น ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางไปยังจุดชมวิวกู๊ชีฟ้าได้สะดวก ซึ่งทำให้มีความเหมาะสมในการจัดตั้งโครงการ
4. การขนส่ง มีถนนลาดยางตลอดสายสามารถเดินทางโดยรถส่วนตัวได้ ส่วนการเดินทางโดยรถประจำทาง มีรถจากสถานีขนส่งเชียงราย ถึง ภูชี้ฟ้า เวลาในการเดินทาง 4 ชั่วโมง และรถสองแถวที่ตลาด อ.เทิง ใช้เวลาเดินทาง 1 ชั่วโมง 30 นาที ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางมายังสถานที่ตั้งโครงการได้สะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. กฎหมายและภาษี ในการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนนี้ เป็นธุรกิจแบบห้างหุ้นส่วนสามัญ โดยไปจดทะเบียนกับนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ และเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจแล้ว จะต้องยื่นขอจดทะเบียนผู้เสียภาษีกับกรมสรรพากร รวมทั้งขอหมายเลขประจำตัวผู้เสียภาษี กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมสถานบริการที่พักผ่อน คือ พระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2478 ซึ่งได้ให้ความหมายของคำว่า “โรงแรม” ไว้ว่าหมายถึง “สถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่พักชั่วคราว” จาก พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2478 จะเห็นได้ว่าสถานที่พักผ่อนที่จะจัดตั้งนี้ อยู่ในข่ายที่ถูกควบคุมตาม พ.ร.บ. ฉบับนี้ด้วย

6. การเสียภาษี ภาษีที่ผู้ประกอบการจะต้องเสีย ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีบำรุงท้องถิ่น ภาษีโรงเรือน ภาษีป้ายโฆษณา และภาษีใบอนุญาตจำหน่ายอาหาร(ธวัช เฉียมเจริญ, 2536)

7. ภูมิอากาศ บริเวณที่ตั้งของโครงการ ที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่บนภูเขา สูงกว่าระดับน้ำทะเล 1,628 เมตร อากาศบนภูเขาจะค่อนข้างเย็นแต่ฤดูกาลจะเป็นแบบมรสุมเมืองร้อน โดยได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ในช่วงฤดูฝน และลมตะวันออกเฉียงเหนือในช่วงฤดูหนาว แบ่งเป็น 3 ฤดู คือ ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม ถึง พฤษภาคม ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน ถึง ตุลาคม และฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ถึง กุมภาพันธ์ ซึ่งในช่วงฤดูหนาวนี้ จะเป็นช่วงฤดูการท่องเที่ยวของภูชี้ฟ้า ทำให้มีนักท่องเที่ยวมากที่สุด

8. ทัศนคติของชุมชน ธุรกิจการให้บริการสถานที่พักผ่อนเป็นกิจกรรมที่ดีต่อชุมชน เนื่องจากเป็นการสร้างรายได้ให้แก่ชุมชนก่อให้เกิดการจ้างงาน นำรายได้เข้าสู่ชุมชน รวมทั้งก่อให้เกิดการสร้างสาธารณูปโภคต่างๆซึ่งนำความเจริญเข้าไปสู่ชุมชน

อายุโครงการ

20 ปี เริ่มจากปี พ.ศ. 2550 จนถึง พ.ศ. 2569 โครงการใช้เวลาก่อสร้าง 1 ปี

ลักษณะโครงการ

เป็นสถานที่พักผ่อน ให้บริการด้านที่พัก อาหารและเครื่องดื่ม อาหารเพื่อสุขภาพ สปา และแหล่งท่องเที่ยวเชิงเกษตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดพื้นที่โครงการ

โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 20 ไร่ หรือ 8,000 ตารางวา

ขนาดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

1. อาคารลอบบี้และห้องอาหารพร้อมห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวม 2,000 ตารางเมตร
2. อาคารห้องพักแบบเกสต์เฮาส์ ขนาดห้องละ 24 ตารางเมตร รวมห้องน้ำ สูง 2 ชั้น หลังละ 10 ห้อง จำนวน 2 หลัง รวม 30 ห้อง
3. บ้านพัก แบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ขนาดพื้นที่ 56 ตารางเมตร/หลัง จำนวน 10 หลัง
4. สระว่ายน้ำ ขนาด กว้าง 8 เมตร ยาว 13 เมตร ลึก 2 เมตร และเฉลียง จำนวน 1 สระ
5. อาคาร ฟิตเนสและสปา พื้นที่ใช้สอยรวม 96 ตารางเมตร
6. ลานจอดรถ ขนาด 400 ตารางเมตร

กำลังการผลิต

ความหมาย คือ อัตราสูงสุดของบริการที่ระบบการผลิตสามารถผลิตได้ในช่วงเวลาหนึ่งของการดำเนินงาน ซึ่งโครงการจัดตั้งนี้ มี 2 ส่วนด้วยกัน คือ 1. อาคารห้องพัก มีทั้งหมด 30 ห้อง สามารถรับนักท่องเที่ยวได้ สูงสุดห้องละ 2 คน รวมส่วนของอาคารห้องพัก รองรับได้ 60 คนต่อวัน 2. บ้านพัก มีทั้งหมด 10 หลัง มี 2 ห้องนอน สามารถรับนักท่องเที่ยวได้ สูงสุด 4 คน รวมส่วนของบ้านพัก รองรับได้ 40 คนต่อวัน ดังนั้นกำลังการผลิตของโครงการ คือ รับนักท่องเที่ยวได้ 100 คนต่อวัน หรือ 36,500 คนต่อปี

ระบบการผลิต

1. ปัจจัยนำเข้าในการผลิต ในที่นี้ธุรกิจเป็นธุรกิจบริการที่พักแรม ซึ่งปัจจัยนำเข้าคือกำลังคน ในที่นี้ คือ บุคลากรภายในโครงการ มีทั้งหมด 21คน ประกอบด้วย

(1) ผู้จัดการโครงการ 1 คน มีหน้าที่ควบคุม การทำงานทุกส่วนของโครงการ โดยมีบุคลากรทุกคนภายในโครงการเป็นผู้ใต้บังคับบัญชา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2) พนักงานบริการ 6 คน ประกอบด้วย พนักงานเสิร์ฟประจำร้านอาหารและ รุมเซอร์วิส 3 คน พนักงานต้อนรับ 1 คน พนักงานยกกระเป๋าและอำนวยความสะดวก 2 คน

(3) พ่อครัว 2 คน มีหน้าที่ ทำอาหารซึ่งจะประจำอยู่ที่ร้านอาหาร

(4) คนสวน 3 คน มีหน้าที่ดูแลสวนทั้งหมดของโครงการซึ่งรวมถึง สวนพืช เมืองหนาว จำนวน 10 ไร่ ด้วย

(5) แม่บ้าน 2 คน มีหน้าที่ดูแลความสะอาดส่วนของอาคารที่พัก บ้านพัก ลอบบี้ และบริเวณสระว่ายน้ำ

(6) พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน มีหน้าที่ รักษาความปลอดภัยดูแล ความเรียบร้อยทั่วทั้งโครงการ

(7) พนักงาน ฟิตเนส 1 คนและ สปา 2 คน มีหน้าที่ให้บริการแก่ผู้ที่เข้าใช้ บริการ

2. กระบวนการผลิต ธุรกิจนี้เป็นธุรกิจให้บริการสถานที่พักผ่อน ดังนั้นกระบวนการผลิต คือ

2.1 สถานที่ตั้ง ซึ่งสถานที่ตั้งของโครงการนี้มีความเหมาะสมแก่การจัดตั้ง โครงการเพราะที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว คือ ภูชี้ฟ้า ซึ่งในแต่ละปีมี นักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก และเนื่องจากภูชี้ฟ้ามีลักษณะเป็นภูเขาสูง การที่ นักท่องเที่ยวจะเดินทางกลับไปกลับจากภูชี้ฟ้าเพื่อที่จะเข้าในตัวเมืองจังหวัดเชียงรายนั้น มีระยะ ทางไกล และเส้นทางในการเดินทางก็เป็นภูเขาสูง จึงใช้เวลาในการเดินทางนานถึง ประมาณ 4 ชั่วโมง การที่สถานที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับจุดชมวิวภูชี้ฟ้าจึงเป็นทางเลือกที่ดีให้แก่ นักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวบนภูชี้ฟ้า

2.2 การให้บริการภายในโครงการ การให้บริการภายในโครงการนั้นจะ ประกอบด้วย

2.2.1 การให้บริการสถานที่พักผ่อน หมายถึง การให้บริการสถานที่ ที่นักเดินทางใช้พักระหว่างการเดินทาง แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือเข้าพักในห้องพักแบบอาคาร ห้องพัก และเข้าพักในรูปแบบบ้านพัก ตามความต้องการของลูกค้า

2.2.2 การให้บริการในด้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นไปตามความ ต้องการของลูกค้า ในส่วนนี้ลูกค้าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม ซึ่งราคาจะแตกต่างกันไปตามรายการ อาหาร โดยจะมีบริการ 3 ประเภท ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) อาหารทั่วไป จะเป็นรายการอาหารธรรมดาที่มีบริการตามร้านอาหารทั่วไป

(2) อาหารพื้นเมือง จะเป็นอาหารพื้นเมืองของชาวภาคเหนือ เช่น น้ำพริกหนุ่ม แกงโฮ๊ะ แกงฮังเล ใส่อั่ว แกงผักกาดจ้อ ห่อหนึ่ง ตำขมุน น้ำพริกอ่อน ขนมน้ำเงินน้ำเงี้ยว เป็นต้น

(3) ชุดอาหารเพื่อสุขภาพ จะเป็นอาหารที่นักโภชนาการออกแบบมาเพื่อสุขภาพ โดยให้ลูกค้ากรอกข้อมูลส่วนตัวแล้วจะจัดตามความเหมาะสมกับสุขภาพ ร่างกาย และวัยของลูกค้า ราคาชุดอาหารเพื่อสุขภาพชุดละ 150 บาท ต่อ 1 มื้อ ซึ่งจะเป็นชุดอาหารสำหรับ 1 ท่าน

2.2.3 การให้บริการนวดสปา เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า ในส่วนนี้ลูกค้าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม โดยจะมีการให้บริการเป็น 3 รูปแบบ คือ

(1) การนวดน้ำมันหอมระเหย (Aromatic Massage) เป็นการนวดผ่อนคลายกล้ามเนื้อด้วยท่วงท่าแบบแผนไทยที่ให้ความสบายกระตุ้นการไหลเวียนของโลหิต บำบัดด้วยกลิ่นจากน้ำมันหอมระเหยที่สกัดจากธรรมชาติที่ช่วยให้ผ่อนคลาย ราคาครั้งละ 400 บาท ระยะเวลาการให้บริการ ครั้งละ 2 ชั่วโมง

(2) นวดไทยประคบ (Thai Massage with Warm herbal press) การใช้ความร้อนและกลิ่นสมุนไพรไทยในการกด นวด คลึงไปพร้อมๆ กับการนวดแผนไทยที่จะช่วยบำบัดอาการปวดเมื่อย ผสมกับสมุนไพรไทยภายในลูกประคบจะทำให้รู้สึกสบาย สดชื่นและความร้อนจะช่วยให้การไหลเวียนโลหิตดีขึ้น ส่งผลให้กล้ามเนื้อได้รับการผ่อนคลาย หายปวดเมื่อย ราคาครั้งละ 500 บาท ระยะเวลาการให้บริการ ครั้งละ 2 ชั่วโมง

(3) สปาเท้า (Foot Spa) เพราะเท้าเป็นจุดศูนย์รวมของประสาทที่ส่งผลต่ออวัยวะอื่นๆ ในร่างกาย การสปาเท้าจึงเป็นเหมือนกับการดูแลสุขภาพทั้งร่างกาย และสร้างความผ่อนคลายให้แก่ผู้เข้ารับบริการ ราคาครั้งละ 400 บาท ระยะเวลาการให้บริการ ครั้งละ 1 ชั่วโมง 30 นาที

2.2.4 การให้บริการจักรยาน เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า ในส่วนนี้ลูกค้าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม โดยลูกค้าสามารถเช่าจักรยานเพื่อขี่ในการออกกำลังกาย ผ่อนคลายอารมณ์ เทียวชมวิวดิวทัศน์ภายในโครงการ หรือจะใช้เป็นพาหนะสำหรับการไปจุดชมวิวดอยภูชี้ฟ้า ที่อยู่ห่างจากโครงการเพียง 1 กิโลเมตร ก็เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ขอใช้บริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.5 การให้บริการห้องฟิตเนส เป็นส่วนที่ให้บริการลูกค้าโดยที่ลูกค้าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม ภายในห้องฟิตเนสจะให้บริการอุปกรณ์ในการออกกำลังกาย อย่างครบครัน พร้อมทั้งมี เจ้าหน้าที่ผู้มีความรู้เฉพาะทางคอยให้คำแนะนำในการใช้อุปกรณ์ เพื่อสร้างเสริมสุขภาพที่ดีของผู้ที่เข้ามาใช้บริการ

2.2.6 การให้บริการสระว่ายน้ำ เป็นส่วนที่ให้บริการลูกค้าโดยที่ลูกค้าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม ด้วยการให้บริการสระว่ายน้ำขนาด กว้าง 8 เมตร ยาว 13 เมตร เพื่อให้บริการแก่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการ ที่มีความประสงค์ที่จะใช้การว่ายน้ำเพื่อการออกกำลังกาย หรือเพื่อความผ่อนคลาย

2.2.7 สวนเกษตรเมืองหนาวแบบผสมผสาน เป็นส่วนที่ให้บริการลูกค้าโดยที่ลูกค้าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม เป็นการให้บริการที่รวมสวนเกษตรเมืองหนาวแบบผสมผสานภายในพื้นที่ 10 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย ไร่ชา พร้อมทั้งมีการสาธิตการเก็บใบชาในตอนเช้า(เฉพาะฤดูกาลท่องเที่ยว) สวนผลไม้เมืองหนาว เช่น สตรอเบอร์รี่ องุ่น แอปเปิ้ล สาลี่ ลิ้ม เป็นต้น สวนผักเมืองหนาว เช่น กระเทียมต้น กะหล่ำปลีแดง ชุกินี ผักกาดฮ่องเต้ บีทรูท เป็นต้น สวนไม้ดอกเมืองหนาว เช่น ลิลลี่ เฮลิโคเนีย ไฮเดรนเยีย เบญจมาศ เป็นต้น และต้นไม้พื้นเมือง เช่น บัวตอง กาสะลองคำ เสี้ยว ซึ่งจัดไว้อย่างลงตัว สวยงาม และมีเอกลักษณ์ ให้ผู้ที่เข้ามาใช้บริการใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจ

2.3 การวางแผนขั้นตอนการให้บริการขั้นตอนการให้บริการ เนื่องจากการให้บริการสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรแบบผสมผสานนั้นมีการให้บริการในหลายรูปแบบ ดังนั้นจะต้องมีขั้นตอนการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ

ขั้นตอนการให้บริการ

(1) เมื่อลูกค้าเข้ามาถึงที่พักแล้ว พนักงานต้อนรับให้ลูกค้ากรอกแบบฟอร์มการเข้าพัก สอบถามจำนวนผู้ที่จะเข้าพัก จำนวนวันที่จะเข้าพัก แจ้งอัตราค่าบริการ การให้บริการในรูปแบบต่างๆที่มีภายในโครงการ สอบถามเรื่องต้องการรับบริการอาหารชุดสุขภาพ ถ้าลูกค้าต้องการ ให้ลูกค้าทำการกรอกแบบฟอร์มอาหารชุดเพื่อสุขภาพ

(2) พนักงานยกกระเป๋า นำกระเป๋าของลูกค้าและลูกค้าไปส่งที่ห้องพัก

(3) การให้บริการยืมจักรยาน ลูกค้าแจ้งความประสงค์ที่เคาท์เตอร์ พนักงานต้อนรับ ให้ลูกค้ากรอกแบบฟอร์มการยืมจักรยาน พนักงานยกกระเป๋า นำไปที่จุดจอดจักรยาน ส่งมอบให้ลูกค้า

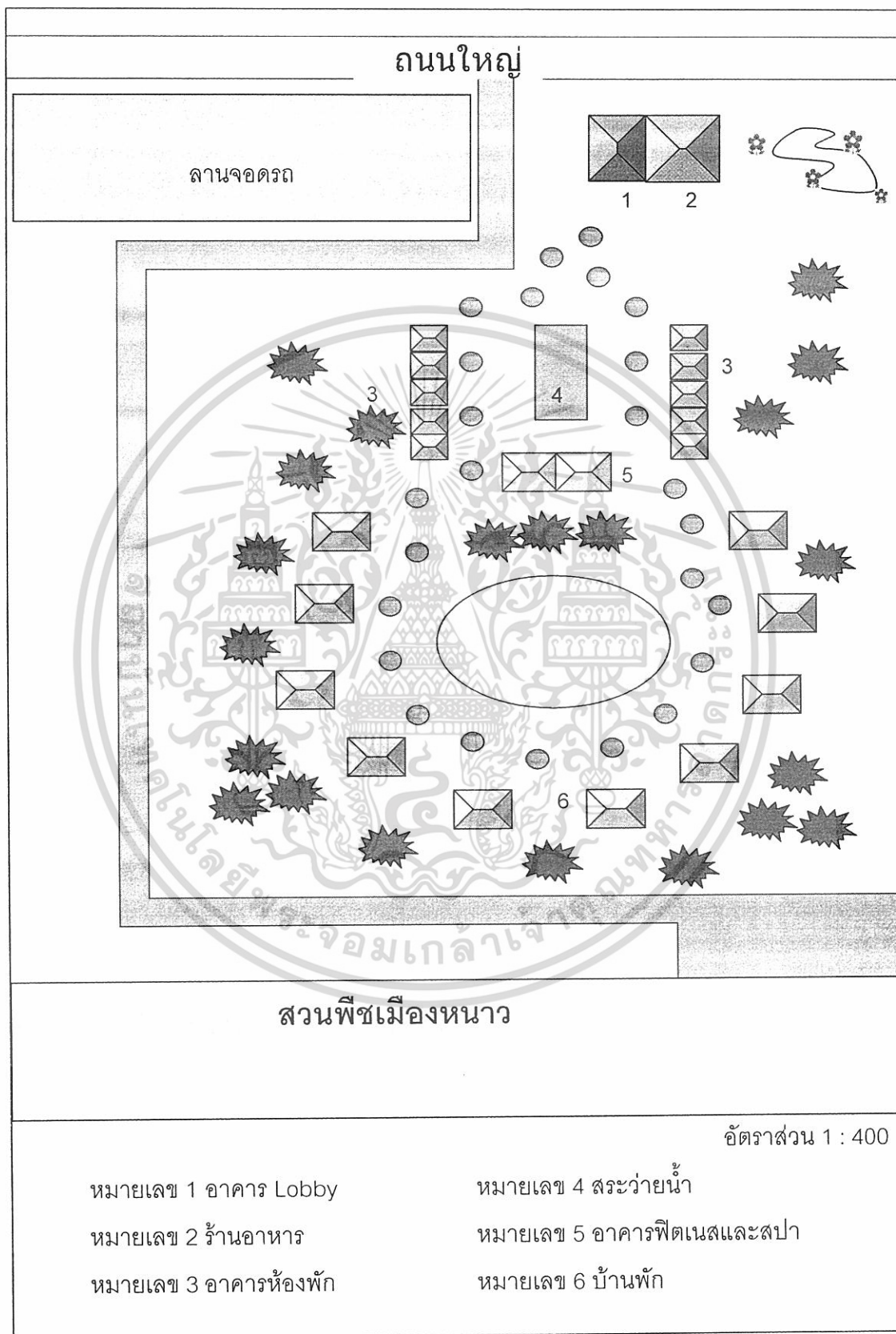
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(4) การให้บริการนวดและสปา ลูกค้าเดินไปที่ห้องบริการนวดและสปา พนักงานนวดและสปา แจ้างรูปแบบการให้บริการ พาลูกค้าไปทำความสะอาดและเปลี่ยนชุด พนักงานนวดและสปาให้บริการตามความประสงค์ของลูกค้า พาลูกค้าไปเปลี่ยนชุด ลูกค้าชำระค่าบริการ

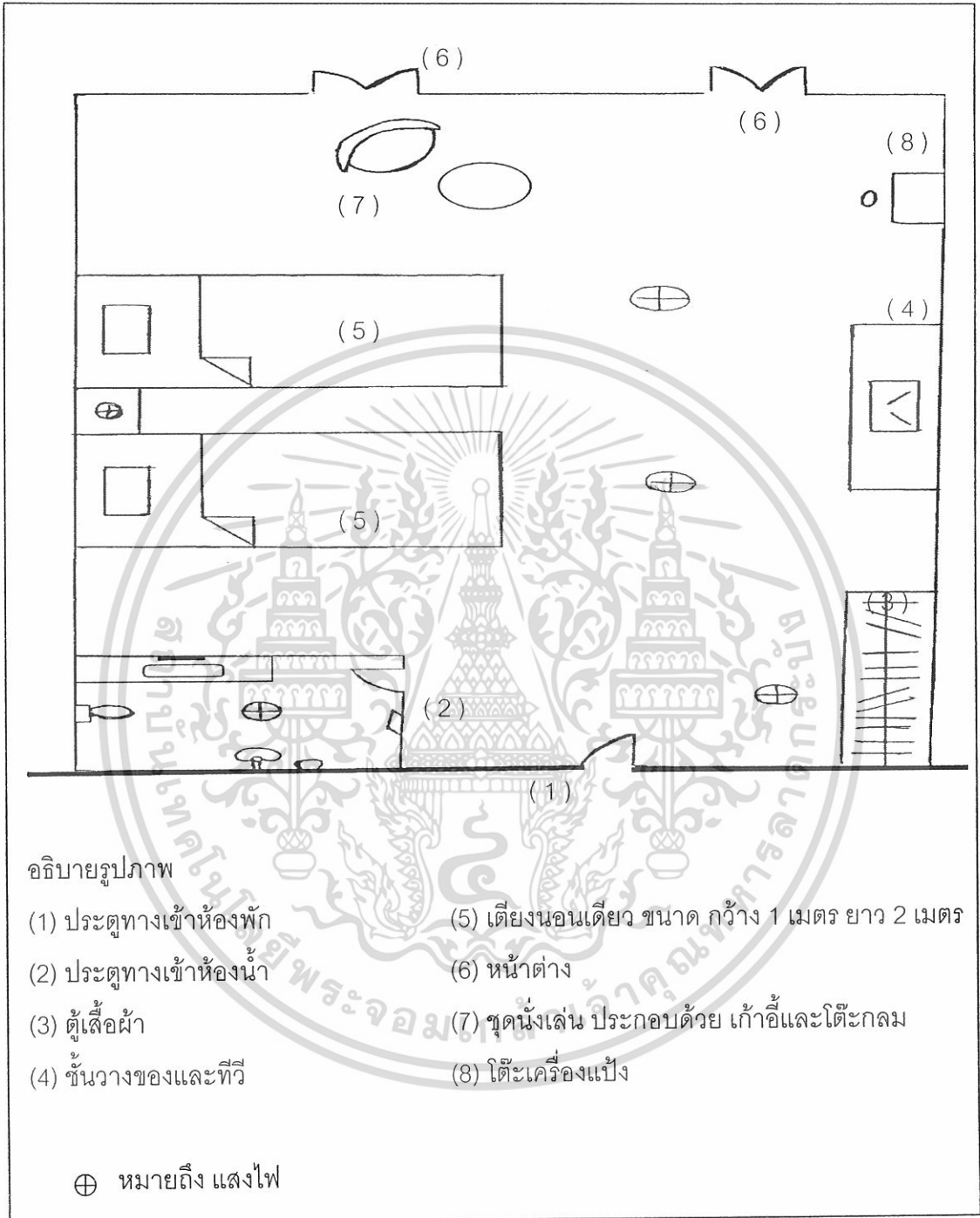
3. ปัจจัยนำออก คือ การบริการสถานที่พักผ่อน เชียงเกษตรแบบผสมผสาน และบริการต่างๆภายในโครงการ ที่ตรงต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว คือใกล้กับจุดชมวิวกุ๊ฟ้า มีความสะดวกสบายในการเข้ารับบริการ ได้สัมผัสกับธรรมชาติอย่างใกล้ชิด และส่งเสริมการดูแลสุขภาพของผู้มาใช้บริการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

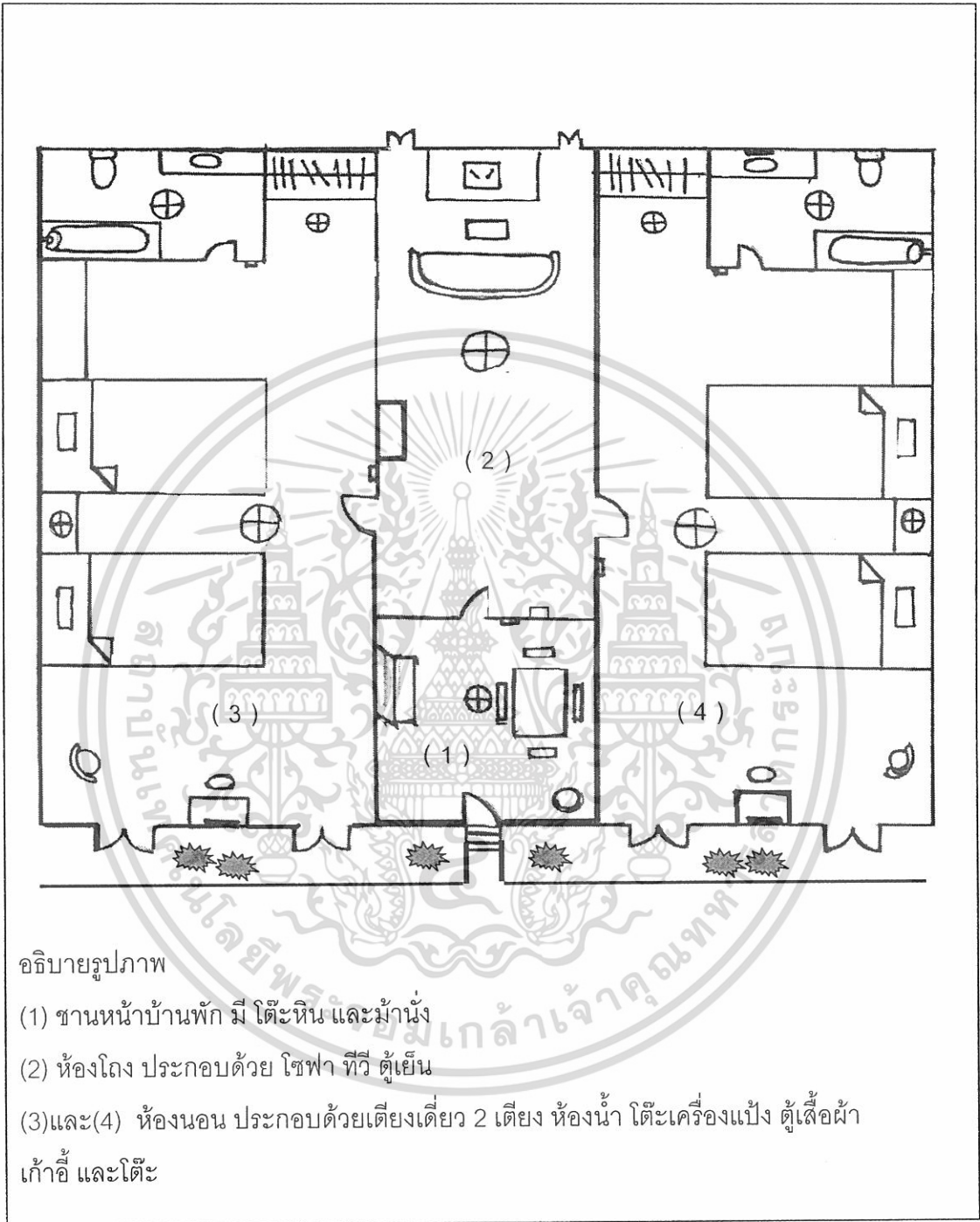


เอกสารนี้ **ภาพที่ 6** แผนผังโครงการ เป็นการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7 แผนผังห้องพักแบบเกสต์เฮ้าส์ ขนาด กว้าง 4 เมตร ยาว 6 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8 แผนผังห้องพักแบบบรีสอร์ต ขนาดห้อง กว้าง 6 เมตร ยาว 8 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดของเงินลงทุน

ขนาดของเงินลงทุนจากการประมาณการในปีที่ 1 พ.ศ. 2550 ตลอดทั้งโครงการ รวม 21,413,000 บาท

ตารางที่ 21 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ ปีที่ 1 พ.ศ. 2550 (บาท)

รายการ	มูลค่า
ที่ดิน	2,800,000
ค่าพัฒนาที่ดิน	3,500,000
ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
อาคารลอบบี้และห้องอาหาร	1,250,000
อาคารห้องพักแบบเกสเฮ้าส์	1,900,000
บ้านพัก 2 ห้องนอน	3,000,000
สระว่ายน้ำ	1,500,000
อาคาร ฟิตเนส และ สปา	700,000
รั้ว กำแพง และลานจอดรถ	300,000
ค่าระบบวางสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ และ อุปกรณ์	550,000
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ฟิตเนสและสปา	2,700,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	500,000
รวมค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12,400,000
ค่ายานพาหนะ	
รถตู้ ยี่ห้อ โตโยต้า 1 คัน	1,063,000
รถกระบะ ยี่ห้อ โตโยต้า 1 คัน	650,000
รวมค่ายานพาหนะ	1,713,000
เงินทุนหมุนเวียน	1,000,000
รวมเงินลงทุนสุทธิ	21,413,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มา: (กรมธนารักษ์, 2548)

(บริษัท พูลศิริ จำกัด, 2549)

(บริษัท ไทโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด, 2548)

ตารางที่ 22 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ ปีที่ 2 พ.ศ. 2551 (บาท)

รายการ	2551
ค่าจ้างพนักงาน ประกอบด้วย	
ผู้จัดการโครงการ 1 คน	120,000
พนักงานบริการ 6 คน	432,000
พ่อครัว 2 คน	168,000
คนสวน 3 คน	252,000
แม่บ้าน 2 คน	144,000
พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน	144,000
พนักงานฟิตเนส 1 คน	84,000
พนักงานสปา 2 คน	168,000
รวมค่าจ้างพนักงาน	1,500,000
ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	730,000
ค่าเครื่องใช้และอุปกรณ์	280,000
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	1,130,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	280,000
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	3,920,000

สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคของโครงการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ มีความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค คือ ในด้านทำเลที่ตั้งนั้นมีความเหมาะสมในการจัดตั้งโครงการ เนื่องจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งมีความเอื้ออำนวยในการจัดตั้งโครงการ เช่น การคมนาคมขนส่งสะดวก ที่ตั้งใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว เป็นต้น ในส่วนของระบบการผลิตมีเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเป็นไปได้ เพราะปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการผลิตนั้นสามารถจัดหาได้ และขนาดของเงินลงทุนก็มีความเหมาะสม กับการลงทุนและขนาดของโครงการ ดังนั้นสรุปว่ามีความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

แหล่งเงินทุน

1. แหล่งเงินทุนภายนอก สามารถที่จะขอกู้จากธนาคารพาณิชย์เพื่อนำมาลงทุนเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท
 2. ส่วนของเจ้าของ จำนวน 4 ล้านบาท
- รวมเงินทุนทั้งหมด 24 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยเงินกู้ ใช้อัตรา ร้อยละ 7.5 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีแบบมีระยะเวลา (MLR) จากประกาศอัตราดอกเบี้ยธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 17 เมษายน 2549

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

1. ต้นทุนสินทรัพย์ถาวร เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่เป็นสินทรัพย์ถาวร ประกอบด้วย
 - 1.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน
 - (1) ที่ดินเนื้อที่ 20 ไร่ หรือ 8,000 ตารางวา มูลค่าตารางวาละ 350 บาท รวม 2,800,000 บาท (กรมธนารักษ์, 2549)
 - (2) ค่าพัฒนาที่ดิน เนื้อที่ 20 ไร่ (ถมและปรับหน้าดิน) มูลค่าการพัฒนาพื้นที่ไร่ละ 75,000 บาท รวม 1,500,000 บาท และค่าจัดพื้นที่ภายในโครงการ และค่าจัดสวนเกษตรเมืองหนาวแบบผสมผสาน เป็นเงิน 2,000,000 บาท

รวมมูลค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน เป็นเงินจำนวน 6,300,000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยการประมาณการจากสอบถาม บริษัทรับเหมาก่อสร้าง ประกอบด้วย

(1) อาคารลอบบี้และห้องอาหารพร้อมห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวม 2,000 ตารางเมตร มูลค่า 1,250,000 บาท

(2) อาคารห้องพักแบบเกสต์เฮาส์ ขนาดห้องละ 24 ตารางเมตร รวมห้องน้ำ สูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง มูลค่าหลังละ 950,000 บาท รวมมูลค่า 1,900,000 บาท

(3) บ้านพัก แบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ขนาดพื้นที่หลังละ 56 ตารางเมตร จำนวน 10 หลัง มูลค่าหลังละ 300,000 บาท รวมมูลค่า 3,000,000 บาท

(4) สระว่ายน้ำ ขนาด กว้าง 8 เมตร ยาว 13 เมตร ลึก 2 เมตร และ เฉลียง จำนวน 1 สระ มูลค่า 1,500,000 บาท

(5) อาคาร ฟิตเนสและสปา พื้นที่ใช้สอยรวม 96 ตารางเมตร มูลค่า 700,000 บาท

(6) ค่ารั้ว กำแพง และลานจอดรถ มูลค่า 300,000 บาท

(7) ค่าระบบวางเสาฐานรูปโกละ ระบบโทรศัพท์ และอุปกรณ์ มูลค่า 550,000 บาท

(8) ค่าเฟอร์นิเจอร์ ค่าอุปกรณ์ฟิตเนสและสปา มูลค่า 2,700,000 บาท

(9) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าออกแบบ ค่าขอใบอนุญาตก่อสร้าง ค่าจดทะเบียนบริษัท เป็นต้น รวมมูลค่า 500,000 บาท

รวมค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 12,400,000 บาท

1.3 ค่ายานพาหนะ

(1) รถตู้ยี่ห้อ โตโยต้า รุ่น คอมมิวเตอร (Toyota Commutor) จำนวน 1 คัน มูลค่า 1,063,000 บาท

(2) รถกระบะยี่ห้อ โตโยต้า รุ่น ไฮลักซ์ วีโก้ จำนวน 1 คัน มูลค่า 650,000 บาท

รวมค่ายานพาหนะ 1,713,000 บาท

1.4 เงินทุนหมุนเวียน 1,000,000 บาท

รวมต้นทุนสินทรัพย์ถาวร เป็นจำนวนเงิน 21,413,000 บาท (ตารางที่ 23)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ต้นทุนในการดำเนินงาน เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มเปิดดำเนินการจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.1 ค่าจ้างพนักงาน ทั้งหมด 21 คน ประกอบด้วย

(1) ผู้จัดการโครงการ 1 คน อัตราเดือนละ 10,000 บาท

(2) พนักงานบริการ 6 คน ประกอบด้วย พนักงานเสิร์ฟประจำร้านอาหารและรูมเซอร์วิส 3 คน พนักงานต้อนรับ 1 คน พนักงานยกกระเป๋าและอำนวยความสะดวก 2 คน อัตราเงินเดือนคนละ 6,000 บาท

(3) พอคครัว 2 คน อัตราเงินเดือนคนละ 7,000 บาท

(4) คนสวน 3 คน อัตราเงินเดือนคนละ 7,000 บาท

(5) แม่บ้าน 2 คน อัตราเงินเดือนคนละ 6,000 บาท

(6) พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน อัตราเงินเดือนคนละ 6,000 บาท

(7) พนักงานฟิตเนส 1 คนและ สปา 2 คน อัตราเงินเดือนคนละ 7,000 บาท

รวมค่าจ้างพนักงาน เดือนละ 126,000 บาท ประมาณปีละ 1,500,000 บาท

2.2 ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นในการใช้อำนวยความสะดวกในกิจการ ค่าใช้จ่าย ร้อยละ 8 ของรายรับรวมทั้งหมด เท่ากับ 885,000 บาท

2.3 ค่าเครื่องใช้และอุปกรณ์ ในการดำเนินงานทุกส่วนบริการของโครงการ ร้อยละ 3 ของรายรับรวมทั้งหมด 317,000 บาท

2.4 ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 30 ของรายรับรวมค่าอาหารและเครื่องดื่ม 1,190,000 บาท

2.5 ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ปีละ 150,000 บาท

2.6 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ปีละ 150,000 บาท

2.7 ค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีเส้นตรงเฉลี่ยตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

(1) ค่าเสื่อมราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์ เป็นเวลา 20 ปี

(2) ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ฟิตเนสและสปา ร้อยละ 20 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์ เป็นเวลา 5 ปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(3) ค่าเสื่อมราคายานพาหนะ ร้อยละ 10 ต่อปี ของมูลค่างานทรัพย์ เป็นเวลา 10 ปี

3. ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น ได้แก่

3.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 30 ของกำไรที่โครงการได้รับ

3.2 ดอกเบี้ยเงินกู้ ใช้อัตรา ร้อยละ 7.5 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีแบบมีระยะเวลา (MLR) จากประกาศอัตราดอกเบี้ยธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 17 เมษายน 2549

ตารางที่ 23 เงินลงทุนทั้งสิ้นของโครงการ ปี 2550 (บาท)

รายการ	มูลค่า
ที่ดิน	2,800,000
ค่าพัฒนาที่ดิน	3,500,000
ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
อาคารลอบบี้และห้องอาหาร	1,250,000
อาคารห้องพักแบบเกสเฮ้าส์	1,900,000
บ้านพัก 2 ห้องนอน	3,000,000
สระว่ายน้ำ	1,500,000
อาคารฟิตเนส และ สปา	700,000
รั้ว กำแพง และลานจอดรถ	300,000
ค่าระบบวางสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ และ อุปกรณ์	550,000
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ฟิตเนสและสปา	2,700,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	500,000
รวมค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12,400,000
ค่ายานพาหนะ	
รถตู้ ยี่ห้อ โตโยต้า 1 คัน	1,063,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 23 (ต่อ)

รายการ	มูลค่า
รถกระบะ ยี่ห้อ โตโยต้า 1 คัน	650,000
รวมค่ายานพาหนะ	1,713,000
เงินทุนหมุนเวียน	1,000,000
รวมเงินลงทุนสุทธิ	21,413,000

ที่มา: (กรมธนารักษ์, 2548)

(บริษัท พูลศิริ จำกัด, 2549)

(บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด, 2548)

ผลตอบแทนของโครงการ

1. รวมผลตอบแทนส่วนของสถานที่พักผ่อน ใน 1 ปี เท่ากับ 6,600,000 บาท
2. ผลตอบแทนส่วนร้านอาหาร และสปา คิดเป็นร้อยละ 60 ของรายรับรวมทั้งหมด เท่ากับ 3,960,000 บาท เนื่องจากราคาอาหารและบริการสปา เฉลี่ยแล้วมีค่าประมาณร้อยละ 60 ของราคาที่พัก

รวมรายรับทั้งหมดของโครงการ ปีละ 10,560,000 บาท (ตารางที่ 24)

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดมีความสำคัญในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ เพราะใช้เป็นตัวปรับค่าต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดในอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน ในที่นี้จึงใช้อัตราร้อยละ 12 ซึ่งสำนักงานสถิติแห่งชาติ กำหนดให้ประเทศไทยมีค่าเสียโอกาสของทุนอยู่ระหว่าง ร้อยละ 12 ถึง ร้อยละ 15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การชำระเงินกู้

ในการกู้เงินจากสถาบันการเงินมาลงทุน จำนวน 20 ล้านบาท โดยมีการแบ่งชำระเงินต้น ปีละ 2 ล้านบาท สำหรับเงินต้นในปีที่ก่อสร้างโครงการนั้นยังไม่ต้องชำระ เพราะเป็นระยะเวลาปลอดชำระเงินต้นเป็นเวลา 1 ปี แต่ต้องชำระดอกเบี้ย แล้วหลังจากนั้นในปีที่ 2 จึงเริ่มชำระเงินต้นและดอกเบี้ย ที่อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7.5 ต่อปี จนครบเต็มจำนวนตามที่กู้มา (ตารางที่ 26)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 24 การประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน (ล้านบาท)

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569			
อาคารห้องพัก 30 ห้อง	0.00	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60		
บ้านพัก 10 หลัง	0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
ร้านอาหารและสปา	0.00	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
รวมรายได้ทั้งหมด	0.00	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56

ตารางที่ 25 การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ล้านบาท)

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569				
ค่าจ้างพนักงาน	0.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	0.00	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
ค่าเครื่องใช้และอุปกรณ์	0.00	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	0.00	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
ค่าน้ำรถอาคาร	0.00	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	0.00	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19

ตารางที่ 26 รายละเอียดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ (ล้านบาท)

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
เบิกจ่ายเงินกู้	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินต้นคงเหลือต้นปี	20.00	20.00	18.00	16.00	14.00	12.00	10.00	8.00	6.00	4.00	2.00
เงินต้นคงเหลือปลายปี	20.00	18.00	16.00	14.00	12.00	10.00	8.00	6.00	4.00	2.00	0.00
ชำระดอกเบี้ย 7.5 ต่อปี	1.50	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90	0.75	0.60	0.45	0.30	0.15
ชำระคืนเงินต้น	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
รวมชำระ	0.00	3.50	3.35	3.20	3.05	2.90	2.75	2.60	2.45	2.30	2.15

ตารางที่ 27 การลงทุนสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	รวม
ที่ดิน	2.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.80
ค่าพัฒนาที่ดิน	3.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.50
ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	20.50
ค่ายานพาหนะ	1.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.43
เงินทุนหมุนเวียน	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
รวมเงินลงทุนสุทธิ	21.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	1.71	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	31.23

ตารางที่ 28 การประมาณการกำไรขาดทุน (ล้านบาท)

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
รายรับทั้งหมด	0.00	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56
- อัตราร้อยหัก	0.00	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
- บำนาญ	0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
- ฐานอาหารและสถา	0.00	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
รายจ่ายทั้งหมด	0.00	5.39	5.39	5.39	5.39	4.85	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.22	4.85	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	4.85	5.39
- ค่าจ้างพนักงาน	0.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
- ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	0.00	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
- ค่าเครื่องใช้และอุปกรณ์	0.00	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
- ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	0.00	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
- ค่าบำรุงอาคาร	0.00	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
- ค่าเสื่อม	0.00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	0.66	1.20	1.20	1.20	1.20	1.03	0.66	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	0.66	1.20
EBIT	0.00	5.17	5.17	5.17	5.17	5.71	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.35	5.71	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.71	5.17
ชำระดอกเบี้ยเงินกู้	1.50	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90	0.75	0.60	0.45	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	-1.50	3.67	3.82	3.97	4.12	4.27	4.96	4.57	4.72	4.87	5.02	5.35	5.71	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.71	5.17
หักภาษีเงินได้	0.00	1.10	1.15	1.19	1.24	1.28	1.49	1.37	1.42	1.46	1.51	1.60	1.71	1.65	1.55	1.55	1.55	1.55	1.71	1.55
กำไรสุทธิ	-1.50	2.57	2.68	2.78	2.89	2.99	3.47	3.20	3.31	3.41	3.52	3.74	4.00	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	4.00	3.62
กำไรสะสม	-1.50	1.07	3.75	6.53	9.42	12.41	15.88	19.09	22.39	25.80	29.32	33.06	37.06	40.68	44.31	47.93	51.55	55.17	59.17	62.79

ตารางที่ 29 การประมาณการกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ (ล้านบาท)

ปี	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	
กระแสเงินสดรับ																					
รายได้จากการขาย	0.00	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56
ส่วนของเจ้าของ	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินกู้	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมกระแสเงินสดรับ	24.00	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56
กระแสเงินสดจ่าย																					
เงินลงทุนทั้งสิ้น	21.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	1.71	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00
ต้นทุนดำเนินงาน	0.00	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19
ภาษีเงินได้	0.00	1.10	1.15	1.19	1.24	1.28	1.49	1.37	1.42	1.46	1.51	1.60	1.71	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.71	1.55
ดอกเบี้ยเงินกู้	1.50	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90	0.75	0.60	0.45	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมกระแสเงินสดจ่าย	22.91	6.79	6.69	6.58	6.48	6.37	9.13	6.16	6.06	5.95	5.85	7.51	8.60	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	8.60	5.74	8.60
กระแสเงินสดสุทธิก่อนจ่ายคืน																					
ต้นเงินกู้	1.09	3.77	3.87	3.98	4.08	4.19	1.43	4.40	4.50	4.61	4.71	3.05	1.96	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	1.96	4.82	4.82
ชำระคืนเงินกู้	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดสุทธิคงเหลือ	1.09	1.77	1.87	1.98	2.08	2.19	-0.57	2.40	2.50	2.61	2.71	3.05	1.96	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	1.96	4.82	4.82
กระแสเงินสดสะสม	1.09	2.85	4.73	6.71	8.79	10.98	10.41	12.80	15.31	17.92	20.63	23.68	25.64	30.46	35.27	40.09	44.91	49.73	51.68	56.50	56.50

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับใช้ภายในสำนักงานเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจากทางสำนักงานฯ
 ไม่ว่าการแก้ไขใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ทางการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการเงินจะมุ่งเน้นถึงผลตอบแทนทางการเงิน หรือความสามารถในการทำกำไร เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจเกิดความมั่นใจว่าถ้ามีการดำเนินโครงการแล้วจะไม่มีปัญหาทางการเงิน การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการใช้การประเมินค่าการลงทุนเพื่อพิจารณาว่าโครงการให้ผลตอบแทนคุ้มค่างบเงินลงทุนหรือไม่ โดยใช้วิธีการประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงค่าของเงินกับเวลา คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 7.5 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และวิธีที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา คือ ระยะเวลาคืนทุน ซึ่งอธิบายผลของการประเมินค่าการลงทุน จากการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 5.10 ล้านบาท (ตารางที่ 30)
2. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.08 (ตารางที่ 30)
3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 15.75 (ตารางที่ 31)
4. ระยะเวลาคืนทุน คือ 8 ปี 1 เดือน 21 วัน (ตารางที่ 32)

จากผลการคำนวณค่าดัชนีชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการข้างต้น สามารถนำมาสรุปและนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน (ตารางที่ 33) พบว่า

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ตลอดอายุโครงการมีค่ามากกว่าศูนย์ แสดงว่าโครงการ มีผลตอบแทนคุ้มค่านำลงทุน

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่าร้อยละ 15.75 ซึ่งมากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสของทุนที่นำมาใช้โครงการนี้ คือร้อยละ 7.5 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ แสดงว่าโครงการนี้มีผลตอบแทนคุ้มค่านำลงทุน

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.08 เท่า ซึ่งผลการคำนวณแสดงให้เห็นว่าผลได้สุทธิของโครงการที่วัดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายรวมสุทธิของโครงการ แสดงว่าโครงการนี้นำลงทุน

ระยะเวลาคืนทุนนั้นเหมาะสม เนื่องจากโครงการเริ่มมีรายได้ในปีที่ 2 และสามารถคืนทุนได้ใน 8 ปี 1 เดือน 21 วัน

ตารางที่ 30 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	ผลตอบแทน ¹	ค่าใช้จ่าย	ปัจจัยดอกเบี้ยมูลค่า ปัจจุบันร้อยละ 12	มูลค่าปัจจุบัน ผลตอบแทน	มูลค่าปัจจุบัน ค่าใช้จ่าย
2550	0	22.91	0.89	0	20.45
2551	10.56	6.79	0.8	8.42	5.41
2552	10.56	6.69	0.71	7.52	4.76
2553	10.56	6.58	0.64	6.71	4.18
2554	10.56	6.48	0.57	5.99	3.68
2555	10.56	6.37	0.51	5.35	3.23
2556	10.56	9.13	0.45	4.78	4.13
2557	10.56	6.16	0.4	4.26	2.49
2558	10.56	6.06	0.36	3.81	2.19
2559	10.56	5.95	0.32	3.4	1.92
2560	10.56	5.85	0.29	3.03	1.68
2561	10.56	7.51	0.26	2.71	1.93
2562	10.56	8.6	0.23	2.42	1.97
2563	10.56	5.74	0.2	2.16	1.17
2564	10.56	5.74	0.18	1.93	1.05
2565	10.56	5.74	0.16	1.72	0.94
2566	10.56	5.74	0.15	1.54	0.84
2567	10.56	5.74	0.13	1.37	0.75
2568	10.56	8.6	0.12	1.23	1
2569	10.56	5.74	0.1	1.09	0.59
รวม				69.44	64.34
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ			69.44 - 64.34	=	5.1
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน			69.44 / 64.34	=	1.08

หมายเหตุ ¹ ผลตอบแทนที่ใช้ในการคำนวณเป็นเงินสดรับจากการขายในงบกระแสเงินสด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 31 การคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	ผลตอบแทน สุทธิ	ปัจจัยดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน	ปัจจัยดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน
		มูลค่าปัจจุบัน ร้อยละ 15	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 15	มูลค่าปัจจุบัน ร้อยละ 16	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 16
2550	-22.91	0.87	-19.92	0.86	-19.75
2551	3.77	0.76	2.85	0.74	2.80
2552	3.87	0.66	2.54	0.64	2.48
2553	3.98	0.57	2.28	0.55	2.20
2554	4.08	0.50	2.03	0.48	1.94
2555	4.19	0.43	1.81	0.41	1.72
2556	1.43	0.38	0.54	0.35	0.51
2557	4.4	0.33	1.44	0.31	1.34
2558	4.5	0.28	1.28	0.26	1.18
2559	4.61	0.25	1.14	0.23	1.04
2560	4.71	0.21	1.01	0.20	0.92
2561	3.05	0.19	0.57	0.17	0.51
2562	1.96	0.16	0.32	0.15	0.28
2563	4.82	0.14	0.68	0.13	0.60
2564	4.82	0.12	0.59	0.11	0.52
2565	4.82	0.11	0.51	0.09	0.45
2566	4.82	0.09	0.45	0.08	0.39
2567	4.82	0.08	0.39	0.07	0.33
2568	1.96	0.07	0.14	0.06	0.12
2569	4.82	0.06	0.29	0.05	0.25
รวม			0.94		-0.16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 32 การคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	ผลตอบแทน	ค่าใช้จ่าย	ผลตอบแทนสุทธิ
2550	0.00	22.91	-22.91
2551	10.56	6.79	3.77
2552	10.56	6.69	3.87
2553	10.56	6.58	3.98
2554	10.56	6.48	4.08
2555	10.56	6.37	4.19
2556	10.56	9.13	1.43
2557	10.56	6.16	4.40
2558	10.56	6.06	4.50
2559	10.56	5.95	4.61
2560	10.56	5.85	4.71
2561	10.56	7.51	3.05
2562	10.56	8.60	1.96
2563	10.56	5.74	4.82
2564	10.56	5.74	4.82
2565	10.56	5.74	4.82
2566	10.56	5.74	4.82
2567	10.56	5.74	4.82
2568	10.56	8.60	1.96
2569	10.56	5.74	4.82
เฉลี่ย			2.63

ระยะเวลาคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน¹ / ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี

$$8.14 = 21.41 / 2.63 \text{ หรือ } = 8 \text{ ปี } 1 \text{ เดือน } 21 \text{ วัน}$$

หมายเหตุ¹ มาจากเงินลงทุนทั้งสิ้นในงบกระแสเงินสด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากผลการวิเคราะห์ตามเกณฑ์การตัดสินใจโดยใช้ผลการคำนวณหาค่าดัชนีชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ (ตารางที่ 32) แสดงให้เห็นว่าในกรณีปกติ หรืออัตราการเข้าพักเท่ากับ ร้อยละ 41 นั้น โครงการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ มีความคุ้มค่าการลงทุน

ตารางที่ 33 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

เกณฑ์การประเมิน	ค่าที่ได้	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(ล้านบาท)	5.10	มีค่ามากกว่าศูนย์	คุ้มค่าการลงทุน
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ(ร้อยละ)	15.75	มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสลงทุน	คุ้มค่าการลงทุน
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน	1.08	มีค่ามากกว่า 1	คุ้มค่าการลงทุน
ระยะเวลาคืนทุน(ปี)	8.14	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	คุ้มค่าการลงทุน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

สำหรับการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเป็นเทคนิคสำหรับใช้วิเคราะห์ความไม่แน่นอนซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต กล่าวคือเป็นการสร้างทางเลือกของการตัดสินใจ ด้วยผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ภายใต้สถานการณ์ที่แตกต่างกัน โดยเน้นให้ความสำคัญกับตัวแปรหลัก และมูลค่าที่เป็นไปได้ของตัวแปรนั้นๆ โดยผลการวิเคราะห์จะบ่งชี้ถึงที่จะต้องวิจัยค้นคว้าต่อเพื่อให้ได้รับข้อมูลข่าวสารที่ดีกว่าก่อนที่โครงการจะถูกนำไปดำเนินการ (ชูชีพ, 2544)

สำหรับโครงการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการแบ่งได้เป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 เมื่ออัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงลดลง ร้อยละ 8 จากกรณีปกติ คืออัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 41 เป็นอัตราการเข้าพักร้อยละ 33 โดยที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่

กรณีที่ 2 ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จากกรณีปกติ คือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จาก 4.19 ล้านบาทต่อปี เป็น 4.61 ล้านบาทต่อปี โดยที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่

จากผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการพบว่า

กรณีที่ 1 จากผลการวิเคราะห์ที่ตัวชี้วัดเมื่ออัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวลดลง ร้อยละ 8 จากเดิมที่กำหนดอัตราการเข้าพักไว้ที่ ร้อยละ 41 เป็น ร้อยละ 33 พบว่ามูลค่าปัจจุบัน มีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่ามากกว่า ค่าเสียโอกาสของทุน อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนมีค่ามากกว่า 1 แสดงว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิมีค่ามากกว่ามูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายสุทธิ ถึงแม้ระยะเวลาคืนทุนจะมากกว่ากรณีปกติ แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วโครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนนั้นไม่มากพอที่จะดึงดูดให้มีการลงทุน

กรณีที่ 2 จากผลการวิเคราะห์ที่ตัวชี้วัดเมื่อต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จาก กรณีปกติ พบว่ามูลค่าปัจจุบัน มีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่ามากกว่า ค่าเสียโอกาสของทุน อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนมีค่ามากกว่า 1 แสดงว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิมีค่ามากกว่ามูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายสุทธิ ถึงแม้ระยะเวลาคืนทุนจะมากกว่ากรณีปกติ แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วโครงการยังมีความคุ้มค่าการลงทุน

ตารางที่ 34 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน กรณี อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงลดลง ร้อยละ 8

เกณฑ์การประเมิน	ค่าที่ได้	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(ล้านบาท)	-8.65	มีค่ามากกว่าศูนย์	ไม่คุ้มค่า
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ(ร้อยละ)	5.25	มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน	ไม่คุ้มค่า
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน	0.87	มีค่ามากกว่า 1	ไม่คุ้มค่า
ระยะเวลาคืนทุน(ปี)	33.45	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	ไม่คุ้มค่า

ตารางที่ 35 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน กรณี ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

เกณฑ์การประเมิน	ค่าที่ได้	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(ล้านบาท)	2.34	มีค่ามากกว่าศูนย์	คุ้มค่าการลงทุน
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ(ร้อยละ)	12.96	มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน	คุ้มค่าการลงทุน
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน	1.03	มีค่ามากกว่า 1	คุ้มค่าการลงทุน
ระยะเวลาคืนทุน(ปี)	9.6	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	คุ้มค่าการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

จากผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในโครงการจัดตั้งสถานที่พักแรมเชิงเกษตรและสุขภาพ ณ ภูชี้ฟ้าจังหวัดเชียงราย พบว่าในกรณีปกติคือ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 41 โครงการมีความคุ้มค่าการลงทุน สำหรับในกรณีอัตราการเข้าพักรวมของนักท่องเที่ยวลดลง ร้อยละ 8 คือมีอัตราการเข้าพักเท่ากับ ร้อยละ 33 นั้น โครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุนอยู่ เพียงแต่อัตราผลตอบแทนนั้นไม่มากพอที่จะดึงดูดให้มีการลงทุน และในกรณีที่ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จาก กรณีปกติ คือ 4.19 ล้านบาท เป็น 4.61 ล้านบาท โครงการยังมีความคุ้มค่าการลงทุนอยู่



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย เป็นอุตสาหกรรมหนึ่งที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้กับประเทศในปีพ.ศ. 2548 มูลค่าสูงถึง 367,380 ล้านบาท และธุรกิจที่สำคัญที่อยู่ในภาคการท่องเที่ยวนี้ คือ ธุรกิจบริการสถานที่พักผ่อน ซึ่งธุรกิจนี้มีการเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ มีมูลค่า 334,168 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2547 ปริมาณนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้น ระหว่างปีพ.ศ. 2539 ถึง ปีพ.ศ. 2548 ประมาณร้อยละ 6.39 ภูเก็ตเป็นจุดชมทิวทัศน์ที่สวยงามอีกแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ และในแต่ละปีนักท่องเที่ยวที่ไปท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ก็จะไปท่องเที่ยวที่ภูเก็ต ในปี 2547 มีนักท่องเที่ยวพักผ่อนที่ภูเก็ตจำนวน 124,441 คน ด้วยมูลค่าที่สูงนี้ทำให้เป็นที่น่าสนใจในการลงทุนทำธุรกิจบริการสถานที่พักผ่อน ณ ภูเก็ต จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว ณ ภูเก็ตจังหวัดเชียงใหม่

วัตถุประสงค์ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิคและด้านการเงินของโครงการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรแบบผสมผสาน ณ ภูเก็ต จังหวัดเชียงใหม่ และเพื่อเสนอแนะเป็นแนวทางสำหรับประกอบการตัดสินใจให้แก่ผู้ที่สนใจการลงทุนจัดตั้งสถานที่พักผ่อน โดยในส่วนของการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดนั้นใช้ข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อศึกษาเกี่ยวกับขนาดตลาด แนวโน้มตลาดและส่วนแบ่งทางการตลาด ส่วนการศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคจะใช้ข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากแหล่งต่าง ๆ และในการศึกษาทางด้านการเงินจะพิจารณาได้จากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ผลการศึกษาพบว่า มีความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดของโครงการจัดตั้งสถานที่พักผ่อนเชิงเกษตรแบบผสมผสาน ณ ภูเก็ต จังหวัดเชียงใหม่ ขนาดของตลาดนั้นเป็นตลาดที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวขึ้นเรื่อย ๆ

ผลการศึกษาทางด้านเทคนิคนั้น ผลการศึกษาพบว่า มีความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค ทั้งทางปัจจัยต่าง ๆ ทางด้านทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสม และมีระบบการผลิตที่มีความเป็นไปได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการศึกษาทางการเงิน ของโครงการจัดตั้งสถานที่พักแรม เชิงเกษตรแบบผสมผสาน ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย จากการศึกษาพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ เท่ากับ 12.06 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับ ร้อยละ 14.13 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1.17 ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 8 ปี 9 เดือน 4 วัน ซึ่งให้เห็นว่า โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักแรม เชิงเกษตรแบบผสมผสาน ณ ภูชี้ฟ้า จังหวัดเชียงราย สรุปได้ว่ามีความเป็นไปได้ทางการตลาด ทางด้านเทคนิค และทางการเงิน ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐาน ที่ได้ตั้งเอาไว้ทุกข้อ

ข้อเสนอแนะ

1. ในกรณีที่อัตราเข้าพักซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อโครงการโดยตรง ลดต่ำลงมากจนโครงการไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่ทันสมัยแปลกใหม่กว่าคู่แข่ง รวมทั้งการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อจูงใจนักท่องเที่ยว และเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับโครงการเพื่อรักษาอัตราการเข้าพักไว้ในอัตราที่เหมาะสม เพื่อให้โครงการยังคงมีกำไรและเพื่อให้โครงการยังสามารถดำเนินต่อไปได้
2. ผู้ที่จะดำเนินจัดตั้งโครงการในประเภทนี้ควรจะมีการเก็บข้อมูลปฐมภูมิเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อที่จะได้ทราบถึงการตอบสนองของผู้บริโภคสำหรับการดำเนินงานในธุรกิจในรูปแบบนี้ และทราบถึงความต้องการในด้านอื่น ๆ ของผู้บริโภคสำหรับด้านสถานที่และกรให้บริการ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาให้เหมาะสมสำหรับโครงการ
3. หากโครงการนี้มีการดำเนินงานขึ้นจริง ควรที่จะให้ความสำคัญในด้านบริการเป็นอย่างมาก พนักงานทุกคนควรบริการลูกค้าด้วยความเต็มใจ ยอมรับฟังปัญหาและคำแนะนำจากลูกค้าในทุก ๆ กรณี และควรมีการอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อพัฒนาคุณภาพในการให้บริการสำหรับลูกค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกสารอ้างอิง

กรมการประกันภัย. 2548. "ข้อมูล-สถิติประกันภัย". กระทรวงพาณิชย์. <http://www.doi.go.th>, 3 มกราคม 2550.

กรมธนารักษ์. 2547. "ราคาประเมินที่ดิน". กระทรวงการคลัง. <http://www.treasury.go.th>, 18 ธันวาคม 2549.

กรมวิชาการเกษตร. 2547. "กราฟแสดงสถิตินักท่องเที่ยว". กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. <http://www.doae.go.th/indexhome.asp>, 19 ธันวาคม 2549.

กรมสรรพากร. 2550. "ประมวลรัษฎากร". กระทรวงพาณิชย์. <http://www.rd.go.th/publish>, 16 มกราคม 2550.

กฤต จันย่อง. 2549. ที่ปรึกษาบริษัท พูลศิริก่อสร้าง จำกัด. สัมภาษณ์, 30 ตุลาคม 2549.

กาจ วัฒนศรีสง. 2545. การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการสถานที่พักแรมเพื่อตอบสนองต่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ. กรุงเทพมหานคร: การค้นคว้าอิสระปริญญา, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2546. "การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ". กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. <http://www.tat.or.th>, 30 พฤศจิกายน 2549.

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2548. "สถิติอัตราการนักท่องเที่ยว". กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. <http://www.tat.or.th>, 30 พฤศจิกายน 2549.

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงราย. 2546. "สถิติการใช้ไฟฟ้าในจังหวัดเชียงราย". <http://www.pea.co.th>, 23 ธันวาคม 2549.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การประปาส่วนภูมิภาค. 2546. “สถิติการให้บริการน้ำประปา”.

<http://203.146.212.30/index.html>, 23 ธันวาคม 2549.

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. 2549. “วารสารกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา”.

2(สิงหาคม-กันยายน 2549): น. 3-5.

ฉลองศรี พิมลสมพงศ์. 2542. การวางแผนพัฒนาตลาดการท่องเที่ยว. กรุงเทพมหานคร:

มหาวิทยาลัยเกษตร

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2540. เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร:

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ฐาปนา จีนไพศาล. 2542. การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้.

กรุงเทพมหานคร: บริษัทธีระฟิล์ม และไซเท็กซ์ จำกัด.

ที่ทำการปกครองจังหวัดเชียงราย. 2548. “ข้อมูลเกี่ยวกับจังหวัดเชียงราย”.

<http://web.chiangrai.net>, 15 พฤศจิกายน 2549.

ธวัช เอี่ยมเจริญ. 2536. บทบาทที่พึงแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีต่อชุมชนเมือง :

กรณีศึกษาบริเวณถนนข้าวสาร. กรุงเทพมหานคร: วิทยานิพนธ์ปริญญาโท,

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นิรนาม. 2549. “จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางขึ้นไปบนภูชี้ฟ้า”. ฟ้าล้านนา. (28 ตุลาคม 2549)

บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด. 2548. “ข้อมูลรถยนต์ และราคา”.

<http://www.toyota.co.th>, 23 พฤศจิกายน 2549.

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. 2542. การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร:

ซีเอ็ดยูเคชั่น.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปิยนันท์ ปั่นทวังกู. 2547. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างโรงแรม
กลุ่ม1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ต. กรุงเทพมหานคร: การค้นคว้าอิสระปริญญาโท,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

พลวัฒน์ อินทรประดิษฐ์. 2545. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนตั้งโรงงานผลิต
เครื่องประดับเทียมในจังหวัดเชียงใหม่. เชียงใหม่: การค้นคว้าอิสระปริญญาโท,
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

รำไพพรรณ แก้วสุริยะ. 2544. “เอกสารประกอบการบรรยายการท่องเที่ยวเชิงเกษตร”.
<http://www.osotho.com/th/content/librarydetail.php?ContentID=146>,
10 กุมภาพันธ์ 2550.

วราลักษณ์ เมี้ยนรทา และอรรรคดิทธิ ชัยสิทธิพัฒนา. 2549. การศึกษาความเป็นไปได้ในการ
เปิดร้านดอกไม้สด บริเวณชุมชนหัวตะเข้ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร.
กรุงเทพมหานคร: ปัญหาพิเศษ, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

วลัยพร ไพบูลย์. 2548. การศึกษาความเป็นไปได้การดำเนินธุรกิจสปาสุขภาพ ในเขต
กรุงเทพมหานครฯ และปริมณฑล. กรุงเทพมหานคร: การค้นคว้าอิสระ, มหาวิทยาลัย
เกษตรศาสตร์.

วัฒนา ประสิทธิ์เวช. 2542. การบริหารโครงการ. กรุงเทพมหานคร: ไม่ระบุสำนักพิมพ์

วิโรจน์ เฉลิมรัตนา. 2548. “วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา”. <http://www.bkkonline.com/accounting/6-june-48.shtml>, 20 กุมภาพันธ์ 2550.

วีระพันธุ์ ชินวัตร. 2546. โครงการรักษาเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมท้องถิ่นและ
สิ่งแวดล้อมเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย. กรุงเทพมหานคร: โครงการวิจัย,
มหาวิทยาลัยศิลปากร.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานีอุตุนิยมวิทยาเชียงใหม่. 2549. “สภาพภูมิอากาศในจังหวัดเชียงใหม่”.

<http://www.chiangrai.net/Cpoc/weather.htm>, 5 พฤศจิกายน 2549.

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว. 2547. “ยุทธศาสตร์พัฒนาการท่องเที่ยวไทยช่วง 3 ปี (พ.ศ.

2547-2549)”. <http://www.tourism.go.th/main.php>, 4 พฤศจิกายน 2549.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2546. การสร้างที่พักแบบประหยัด:

กรุงเทพมหานคร: ไม่ระบุสำนักพิมพ์

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2548. “สถิตินักท่องเที่ยว”. <http://chiangrai.nso.go.th>, 1 พฤศจิกายน

2549

สุดาตวง เรืองรุจิระ. 2541. ระเบียบวิธีการวิจัยเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร: ประกายพริก

โสภณ ฟองเพชร. 2545. การเงินธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร: เพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า.

ศูนย์บริหารจัดการการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่. 2545. “รายชื่อสถานที่พักแรมบริเวณภู

ชี้ฟ้า”. <http://www.tourismchiangrai.com>, 14 ธันวาคม 2549



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

กรณีจัดการเข้าพักดลง ร้อยละ 8

ตารางภาคผนวกที่ 1 รายได้ในกรณีเข้าพักดลง ร้อยละ 8 (ล้านบาท)

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
อาคารห้องพัก 30 ห้อง	0.00	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
บ้านพัก 10 หลัง	0.00	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
ร้านอาหารและสปา	0.00	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
รวมรายได้ทั้งหมด	0.00	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรณีสืบสวนคดีอาชญากรรมเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางภาคผนวกที่ 2 งบกำไรขาดทุนกรณีที่เกิดราคาเข้าที่ลดลง ร้อยละ 8 (ล้านบาท)

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
รายรับทั้งหมด	0	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47
- ค่าเช่าห้องพัก	0	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
- บ้านพัก	0	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
- ฐานอาหารและยา	0	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
รายจ่ายทั้งหมด	0	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.22	4.85	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	4.85
- ค่าจ้างพนักงาน	0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
- ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	0	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
- ค่าเครื่องใช้และอุปกรณ์	0	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
- ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	0	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
- ค่าบำรุงอาคาร	0	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
- ค่าเสื่อม	0	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	0.66	1.2	1.2	1.2	1.2	1.03	0.66	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	0.66
EBIT	0	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.62	3.08	3.08	3.08	3.08	3.25	3.62	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.62
กำไรดอกเบี้ยเงินกู้	1.5	1.5	1.35	1.2	1.05	0.9	0.75	0.6	0.45	0.3	0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	-1.5	1.58	1.73	1.88	2.03	2.18	2.87	2.48	2.63	2.78	2.93	3.25	3.62	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.62
หักภาษีเงินได้	0	0.47	0.52	0.56	0.61	0.65	0.86	0.74	0.79	0.83	0.88	0.98	1.09	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	1.09
กำไรสุทธิ	-1.5	1.11	1.21	1.32	1.42	1.53	2.01	1.74	1.84	1.95	2.05	2.28	2.53	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.53
กำไรสะสม	1.5	2.61	3.82	5.13	6.55	8.08	10.09	11.83	13.67	15.61	17.66	19.94	22.47	24.83	26.78	28.94	31.1	33.25	35.79	37.94

ตารางภาคผนวกที่ 3 งบกระแสเงินสดกรณีซื้อตราเข้าพักลดลง ร้อยละ 8 (ล้านบาท)

ปี	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569		
กระแสเงินสดรับ																						
รายได้จากการขาย	0.00	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	
ส่วนต่อของเจ้าของ	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
เงินกู้	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
รวมกระแสเงินสดรับ	24.00	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	
กระแสเงินสดจ่าย																						
เงินลงทุนทั้งสิ้น	21.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	1.71	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	
ต้นทุนดำเนินงาน	0.00	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	
ภาษีเงินได้	0.00	1.10	1.15	1.19	1.24	1.28	1.49	1.37	1.42	1.46	1.51	1.60	1.71	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.71	1.55	
ดอกเบี้ยเงินกู้	1.50	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90	0.75	0.60	0.45	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
รวมกระแสเงินสดจ่าย	22.91	6.79	6.69	6.58	6.48	6.37	9.13	6.16	6.06	5.95	5.85	7.51	8.60	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	8.60	5.74	
กระแสเงินสดสุทธิก่อนจ่ายคืนต้น																						
เงินกู้	1.09	1.68	1.78	1.89	1.99	2.10	-0.66	2.31	2.41	2.52	2.62	0.96	-0.13	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	-0.13	2.73	
ชำระคืนเงินกู้	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
กระแสเงินสดสุทธิคงเหลือ	1.09	-0.32	-0.22	-0.11	-0.01	0.10	-2.66	0.31	0.41	0.52	0.62	0.96	-0.13	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	-0.13	2.73	
กระแสเงินสดสะสม	1.09	0.77	0.55	0.44	0.43	0.53	-2.13	-1.82	-1.41	-0.89	-0.27	0.69	0.56	3.29	6.02	8.75	11.48	14.21	14.08	16.81	16.81	

กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

ตารางภาพรวมที่ 4 งบประมาณเงินสดกรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

ปี	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	
งบการเงินสดรับ																					
รายได้จากการขาย	0.00	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56
ส่วนของเจ้าของ	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินกู้	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมกระแสเงินสดรับ	24.00	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56
กระแสเงินสดจ่าย																					
เงินลงทุนทั้งสิ้น	21.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	1.71	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	0.00
ต้นทุนดำเนินงาน	0.00	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61
ภาษีเงินได้	0.00	1.10	1.15	1.19	1.24	1.28	1.49	1.37	1.42	1.46	1.51	1.60	1.71	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.71	1.55
ดอกเบี้ยเงินกู้	1.50	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90	0.75	0.60	0.45	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมกระแสเงินสดจ่าย	22.91	7.21	7.11	7.00	6.90	6.79	9.55	6.58	6.48	6.37	6.27	7.92	9.02	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	9.02	6.16
กระแสเงินสดสุทธิก่อนจ่ายคืนเงินกู้	1.09	3.35	3.45	3.56	3.66	3.77	1.01	3.98	4.08	4.19	4.29	2.64	1.54	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	1.54	4.40
ชำระคืนเงินกู้	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดสุทธิคงเหลือ	1.09	1.35	1.45	1.56	1.66	1.77	-0.99	1.98	2.08	2.19	2.29	2.64	1.54	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	1.54	4.40
กระแสเงินสดสะสม	1.09	2.44	3.89	5.45	7.11	8.88	7.89	9.87	11.95	14.14	16.43	19.07	20.61	25.01	29.41	33.81	38.21	42.61	44.15	48.55	48.55

ตารางภาคผนวกที่ 5 งบกำไรขาดทุนกรณีที่ใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

รายการ	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
รายรับทั้งหมด	0.00	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47
- ค่าเช่าห้องพัก	0.00	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
- บ้านพัก	0.00	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
- ร้านอาหารและสปา	0.00	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
รายจ่ายทั้งหมด	0.00	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81
- ค่าจ้างพนักงาน	0.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
- ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	0.00	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
- ค่าเครื่องใช้และอุปกรณ์	0.00	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
- ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	0.00	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
- ค่าบำรุงอาคาร	0.00	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
- ค่าเสื่อม	0.00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.03	0.66	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
EBIT	0.00	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	3.20	2.66	2.66	2.66	2.66	2.83	3.20	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
ชำระดอกเบี้ยเงินกู้	1.50	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90	0.75	0.60	0.45	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	-1.50	1.16	1.31	1.46	1.61	1.76	2.45	2.06	2.21	2.36	2.51	2.83	3.20	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
หักภาษีเงินได้	0.00	0.35	0.39	0.44	0.48	0.53	0.74	0.62	0.66	0.71	0.75	0.85	0.96	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
กำไรสุทธิ	-1.50	0.81	0.92	1.02	1.13	1.23	1.72	1.44	1.55	1.65	1.76	1.98	2.24	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
กำไรสะสม	-1.50	-0.69	0.23	1.25	2.38	3.61	5.33	6.77	8.31	9.97	11.72	13.70	15.94	17.81	19.67	21.53	23.39	25.25	27.49	29.36

ภาคผนวก ข

การขออนุญาตจัดตั้งโรงแรม

ความหมายของโรงแรม

โรงแรม คือ สถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักเป็นการชั่วคราว ถ้าพักประจำนานอย่างน้อย 1 เดือน และไม่ได้ขายอาหาร เครื่องดื่มแก่ผู้พักหรือแก่ประชาชนไม่ถือว่าเป็นโรงแรม ถ้าจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล การศึกษา ขอยกเว้นหรือผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายโรงแรมได้

หลักเกณฑ์การจัดตั้งโรงแรม

1. ลักษณะของอาคารที่พัก ต้องเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรืออาคารอื่นที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง
2. วัตถุประสงค์ของโรงแรม ต้องใช้เป็นที่พักของผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยวโดยแท้ และไม่มีลักษณะหรือพฤติกรรมอันส่อไปในทางเป็นแหล่งมั่วสุมหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี
3. สถานที่ตั้ง ต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา สถานรักษาพยาบาลผู้ป่วยหรือโรงพยาบาล ในรัศมี 100 เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่ที่เหมาะสมสะดวกแก่การตรวจตรา เส้นทางเข้าออกต้องไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจราจร
4. สถานที่จอดรถ ต้องมีเพียงพอสมดุลงับจำนวนห้องพัก โดยสถานที่จอดรถต้องแยกออกต่างหากจากบริเวณห้องพักไม่ให้ปะปนกัน และไม่ให้มีทางสำหรับให้รถแล่นผ่านบริเวณห้องพักแต่ละชั้น

ผู้มีอำนาจอนุญาตให้จัดตั้งโรงแรม (นายทะเบียนโรงแรม)

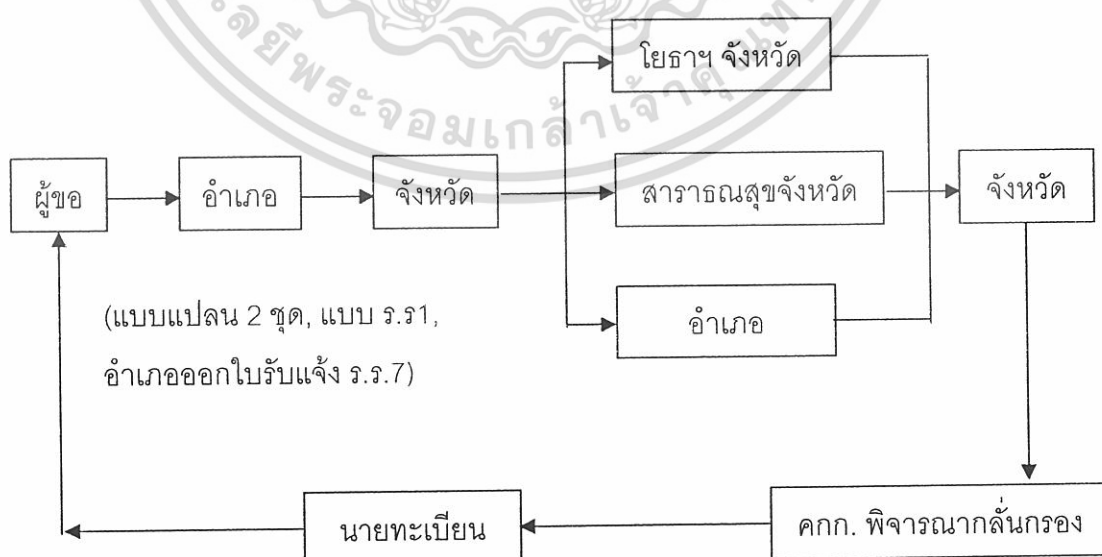
จังหวัดต่างๆ คือ ผู้ว่าราชการจังหวัด กทม. คือ ผู้บัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อำนาจหน้าที่ของนายทะเบียน

1. อนุมัติให้ก่อสร้างโรงแรม เปิดดำเนินกิจการโรงแรม
2. เปลี่ยนชื่อโรงแรม, ย้ายโรงแรม
3. ลดหรือเพิ่มห้อง
4. เปลี่ยนตัวเจ้าของหรือเจ้าสำนัก
5. รับแจ้งการเลิกดำเนินกิจการโรงแรม
6. ประทับตราและลายมือชื่อในสมุดจดนามผู้พัก (ร.ร.4)
7. ตรวจ, ยึดใบอนุญาตไม่เกิน 15 วัน กรณีฝ่าฝืน ม.22 (ละเลยไม่รักษาความสะอาด, ยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อน/มั่วสุมในลักษณะที่เชื่อว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง
8. ปฏิเสธใบอนุญาต กรณีเจ้าสำนัก/บุคคลใดๆ ในโรงแรมป่วยเป็นโรคที่อาจติดต่อผู้อื่นได้ หรือ เจ้าสำนักถูกรับกรณีทำผิดซ้ำ เป็น 2 ครั้ง (กรณีความผิดเรื่องสมุดจดนามผู้พัก, เปิดโรงแรม โดยไม่ได้รับอนุญาต) หรือ เจ้าสำนักถูกรับกรณีทำผิดซ้ำเป็น 3 ครั้ง (กรณีความผิดยอมให้ผู้ป่วยโรคเรื้อน/โรคติดต่อเข้าพัก) หรือ เจ้าสำนักถูกยึดใบอนุญาตแล้ว 2 ครั้ง และ เจ้าสำนักถูกพิพากษาจำคุกตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป

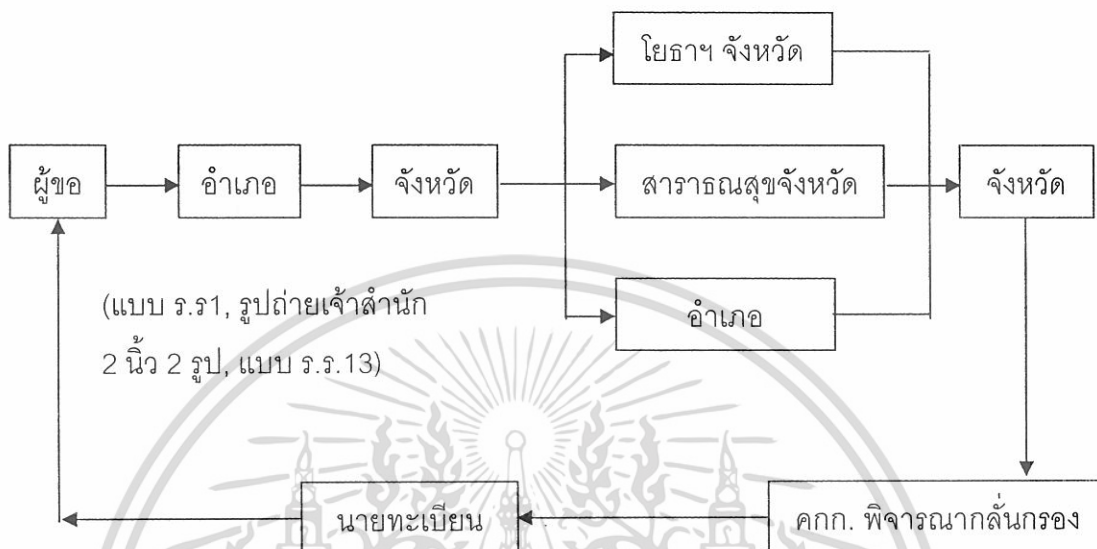
ขั้นตอนการขออนุญาตจัดตั้งโรงแรม



หมายเหตุ กรณีในกรุงเทพมหานคร ให้ติดต่อที่ กองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

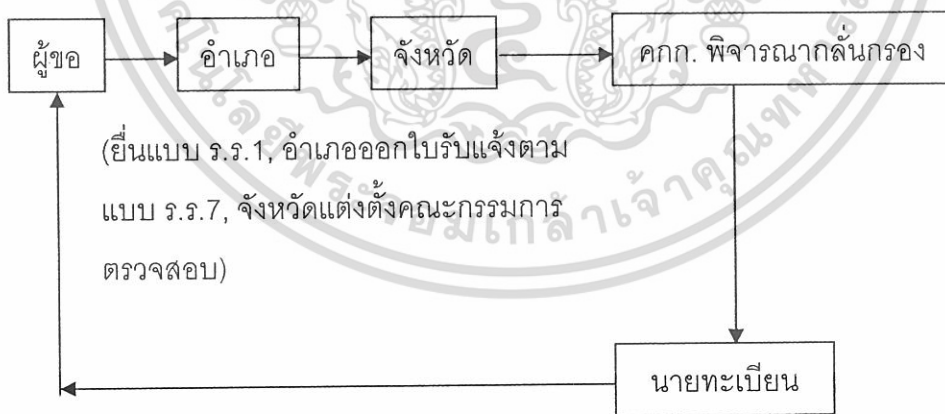
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขั้นตอนการขออนุญาตเปิดโรงแรม



หมายเหตุ กรณีในกรุงเทพมหานคร ให้ติดต่อที่ กองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

ขั้นตอนการขอต่ออายุใบอนุญาตโรงแรม



หมายเหตุ กรณีในกรุงเทพมหานคร ให้ติดต่อที่ กองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตเกี่ยวกับโรงแรม

ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตเปิดโรงแรม เก็บตามอัตราค่าเช่าห้องพักในโรงแรมเป็นรายห้องต่อปี ดังนี้

1. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละไม่เกิน 40 บาท/วัน เก็บห้องละ 10 บาท
2. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละเกิน 40 บาท แต่ไม่เกิน 80 บาท/วัน เก็บห้องละ 20 บาท
3. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละเกิน 80 บาท แต่ไม่เกิน 120 บาท/วัน เก็บห้องละ 30 บาท
4. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละเกิน 120 บาท แต่ไม่เกิน 160 บาท/วัน เก็บห้องละ 40 บาท
5. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละเกิน 160 บาท แต่ไม่เกิน 200 บาท/วัน เก็บห้องละ 50 บาท
6. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละเกิน 200 บาท แต่ไม่เกิน 240 บาท/วัน เก็บห้องละ 60 บาท
7. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละเกิน 240 บาท แต่ไม่เกิน 280 บาท/วัน เก็บห้องละ 70 บาท
8. ห้องพักที่มีอัตราค่าเช่าห้องละเกิน 280 บาท ขึ้นไป/วัน เก็บห้องละ 80 บาท

ผู้มีหน้าที่ตรวจตราควบคุมดูแลการดำเนินกิจการโรงแรม เพื่อให้โรงแรมดำเนินการไปโดยไม่มีขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี คือ นายอำเภอ และ ตำรวจตั้งแต่ระดับสารวัตรขึ้นไป

สถานที่ติดต่อเพื่อขออนุญาตจัดตั้งโรงแรม

ติดต่อยื่นเรื่องขออนุญาตจัดตั้งโรงแรมได้ที่อำเภอท้องที่ที่โรงแรมนั้นตั้งอยู่ (ที่ทำการปกครองอำเภอ) หรือขอทราบรายละเอียดได้ที่

1. สำนักงานจังหวัด ซึ่งตั้งอยู่ ณ ศาลากลางจังหวัดทุกจังหวัด
2. กองตรวจราชการและเรื่องราวจังหวัดทุกขุ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย โทร. 2211133, 2212893 E-mail moi0208@moi.go.th สำหรับในเขต กทม. ติดต่อที่ กองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ โทร. 5139050, 5133219

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบการขออนุญาตต่าง ๆ เกี่ยวกับโรงแรม

ใบแจ้งความประสงค์ขออนุญาตเปิด หรือขอจดทะเบียน หรือสร้างโรงแรม [แบบ ร.ร.1]

ใบแจ้งความประสงค์ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการดำเนินการ หรือแจ้งเหตุต่าง ๆ [แบบ ร.ร.2]

ใบแจ้งความประสงค์เปลี่ยนเจ้าของ หรือเจ้าสำนักโรงแรม [แบบ ร.ร.3]

ใบอนุญาตเปิดโรงแรม [แบบ ร.ร.5]

ใบแจ้งความประสงค์ต่าง ๆ โรงแรม [แบบ ร.ร.7]

ใบแจ้งความประสงค์ขอยกเว้น หรือผ่อนผันหน้าที่ปฏิบัติการ ตามพระราชบัญญัติโรงแรมฯ
[แบบ ร.ร.12]



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค

แบบฟอร์มการเข้าพัก

(ส่วนของผู้เข้าพัก)

ชื่อ - นามสกุล ผู้เข้าพัก 1..... 2.....

3..... 4.....

เข้าพักที่ห้องหมายเลข จำนวน คน

วันที่เข้าพัก วันที่ออกจากห้องพัก

ระยะเวลาพักรวม วัน

ลายเซ็น

ส่วนของเจ้าหน้าที่

หมายเลขห้อง.....

()ชำระเงินแล้ว เป็นจำนวนเงิน.....บาท

ผู้รับเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบฟอร์ม อาหารชุดเพื่อสุขภาพ

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ - นามสกุล.....

เพศ () ชาย () หญิง อายุ.....ปี

น้ำหนัก.....กิโลกรัม ส่วนสูง.....เซนติเมตร

ศาสนา () พุทธ () คริสต์ () อิสลาม () อื่น ๆ ระบุ.....

ข้อมูลด้านสุขภาพ

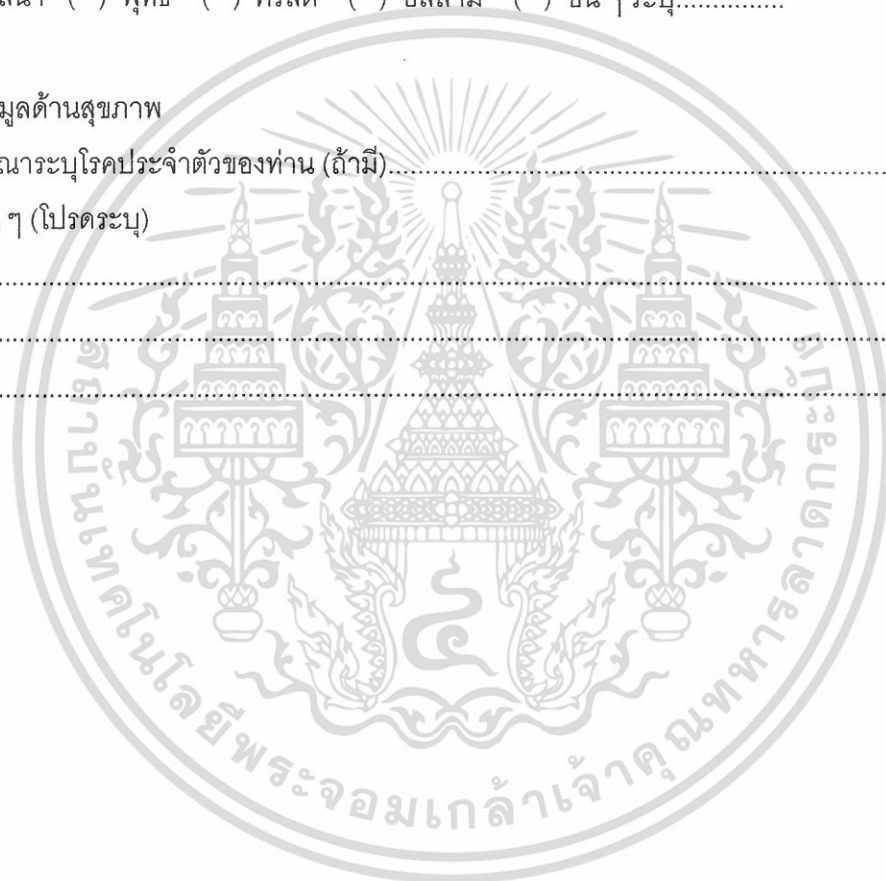
กรณาระบุโรคประจำตัวของท่าน (ถ้ามี).....

อื่นๆ (โปรดระบุ)

.....

.....

.....



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้