



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright © by Chiang Mai University

All rights reserved

ตารางที่ 58 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและชำระคืนเงินกู้ปีที่ 1 - 5

ปีที่	เดือน	จ่ายทั้งสิ้น	เงินต้น	ดอกเบี้ย	คงเหลือเงินต้น
1					1,000,000
	ม.ค.	20,000	14,167	5,833	985,833
	ก.พ.	20,000	14,249	5,751	971,584
	มี.ค.	20,000	14,332	5,668	957,252
	เม.ย.	20,000	14,416	5,584	942,836
	พ.ค.	20,000	14,500	5,500	928,335
	มิ.ย.	20,000	14,585	5,415	913,751
	ก.ค.	20,000	14,670	5,330	899,081
	ส.ค.	20,000	14,755	5,245	884,326
	ก.ย.	20,000	14,841	5,159	869,484
	ต.ค.	20,000	14,928	5,072	854,556
	พ.ย.	20,000	15,015	4,985	839,541
	ธ.ค.	20,000	15,103	4,897	824,438
รวม		240,000	175,562	64,438	

ตารางที่ 58 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและชำระคืนเงินกู้ปีที่ 1 – 5 (ต่อ)

ปีที่	เดือน	จ่ายทั้งสิ้น	เงินต้น	ดอกเบี้ย	คงเหลือเงินต้น
2	ม.ค.	20,000	15,191	4,809	809,248
	ก.พ.	20,000	15,279	4,721	793,968
	มี.ค.	20,000	15,369	4,631	778,600
	เม.ย.	20,000	15,458	4,542	763,142
	พ.ค.	20,000	15,548	4,452	747,593
	มิ.ย.	20,000	15,639	4,361	731,954
	ก.ค.	20,000	15,730	4,270	716,224
	ส.ค.	20,000	15,822	4,178	700,402
	ก.ย.	20,000	15,914	4,086	684,488
	ต.ค.	20,000	16,007	3,993	668,480
	พ.ย.	20,000	16,101	3,899	652,380
	ธ.ค.	20,000	16,194	3,806	636,185
รวม		240,000	188,253	51,747	

ตารางที่ 58 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและชำระคืนเงินกู้ปีที่ 1 – 5 (ต่อ)

ปีที่	เดือน	จ่ายทั้งสิ้น	เงินต้น	ดอกเบี้ย	คงเหลือเงินต้น
3	ม.ค.	20,000	16,289	3,711	619,896
	ก.พ.	20,000	16,384	3,616	603,513
	มี.ค.	20,000	16,480	3,520	587,033
	เม.ย.	20,000	16,576	3,424	570,457
	พ.ค.	20,000	16,672	3,328	553,785
	มิ.ย.	20,000	16,770	3,230	537,015
	ก.ค.	20,000	16,867	3,133	520,148
	ส.ค.	20,000	16,966	3,034	503,182
	ก.ย.	20,000	17,065	2,935	486,117
	ต.ค.	20,000	17,164	2,836	468,953
	พ.ย.	20,000	17,264	2,736	451,689
	ธ.ค.	20,000	17,365	2,635	434,324
รวม		240,000	201,862	38,138	

ตารางที่ 58 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและชำระคืนเงินกู้ปีที่ 1 – 5 (ต่อ)

ปีที่	เดือน	จ่ายทั้งสิ้น	เงินต้น	ดอกเบี้ย	คงเหลือเงินต้น
4	ม.ค.	20,000	17,466	2,534	416,857
	ก.พ.	20,000	17,568	2,432	399,289
	มี.ค.	20,000	17,671	2,329	381,618
	เม.ย.	20,000	17,568	2,432	364,050
	พ.ค.	20,000	17,671	2,329	346,379
	มิ.ย.	20,000	17,774	2,226	328,605
	ก.ค.	20,000	17,876	2,124	310,729
	ส.ค.	20,000	17,979	2,021	292,749
	ก.ย.	20,000	18,083	1,917	274,666
	ต.ค.	20,000	18,187	1,813	256,479
	พ.ย.	20,000	18,292	1,708	238,186
	ธ.ค.	20,000	18,398	1,602	219,788
รวม		240,000	214,535	25,465	

ตารางที่ 58 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและชำระคืนเงินกู้ปีที่ 1 – 5 (ต่อ)

ปีที่	เดือน	จ่ายทั้งสิ้น	เงินต้น	ดอกเบี้ย	คงเหลือเงินต้น
5	ม.ค.	20,000	18,718	1,282	201,071
	ก.พ.	20,000	18,827	1,173	182,243
	มี.ค.	20,000	18,937	1,063	163,307
	เม.ย.	20,000	19,047	953	144,259
	พ.ค.	20,000	19,158	842	125,101
	มิ.ย.	20,000	19,270	730	105,830
	ก.ค.	20,000	19,383	617	86,448
	ส.ค.	20,000	19,496	504	66,952
	ก.ย.	20,000	19,609	391	47,343
	ต.ค.	20,000	19,724	276	27,619
	พ.ย.	20,000	19,839	161	7,780
	ธ.ค.	7,825	7,780	45	0
รวม		227,825	219,788	8,037	

ตารางที่ 59 แสดงวิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนขี้อวดของโครงการปีที่ 1 – 20

ปีที่	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	อัตราผลตอบแทนขี้อวด ณ. 7%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
0	(5,500,000)	0.9346	500,042
1	535,045	0.8734	467,329
2	535,045	0.8163	436,756
3	535,045	0.7629	408,183
4	535,045	0.7130	381,479
5	535,045	0.6663	318,641
6	478,194	0.6227	297,795
7	478,194	0.5820	278,313
8	478,194	0.5820	260,106
9	478,194	0.5439	260,106
10	478,194	0.5083	243,089
11	451,894	0.4751	214,691
12	451,894	0.4440	200,646
13	451,894	0.4150	187,520
14	451,894	0.3878	175,252
15	451,894	0.3624	163,787
16	451,894	0.3387	153,072
17	451,894	0.3166	143,058
18	451,894	0.2959	133,699
19	451,894	0.2765	124,952
20	2,090,849	0.2584	540,315
รวม	11,224,083		5,628,725

เงินลงทุนเริ่มแรก

5,500,000

NPV =

128,725

การคำนวณหา IRR :

$$5,500,000 = \frac{535,045}{(1+r)^1} + \frac{535,045}{(1+r)^2} + \frac{535,045}{(1+r)^3} + \frac{535,045}{(1+r)^4} + \frac{535,045}{(1+r)^5} + \frac{478,194}{(1+r)^6} + \frac{478,194}{(1+r)^7} + \frac{478,194}{(1+r)^8} + \frac{478,194}{(1+r)^9} + \frac{478,194}{(1+r)^{10}} + \frac{451,894}{(1+r)^{11}} + \frac{451,894}{(1+r)^{12}} + \frac{451,894}{(1+r)^{13}} + \frac{451,894}{(1+r)^{14}} + \frac{451,894}{(1+r)^{15}} + \frac{451,894}{(1+r)^{16}} + \frac{451,894}{(1+r)^{17}} + \frac{451,894}{(1+r)^{18}} + \frac{451,894}{(1+r)^{19}} + \frac{2,090,849}{(1+r)^{20}}$$

ดังนั้น **IRR = 7.28%**

ตารางที่ 60 แสดงวิธีการคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการปีที่ 1 – 20

ปีที่	เงินลงทุนเริ่มแรก	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดรับสะสม
0	5,500,000		
1		535,045	535,045
2		535,045	1,070,089
3		535,045	1,605,134
4		535,045	2,140,179
5		535,045	2,675,223
6		478,194	3,153,417
7		478,194	3,631,610
8		478,194	4,109,804
9		478,194	4,587,998
10		478,194	5,066,191
11			
ม.ค.		37,658	5,103,849
ก.พ.		37,658	5,141,507
มี.ค.		37,658	5,179,165
เม.ย.		37,658	5,216,822
พ.ค.		37,658	5,254,480
มิ.ย.		37,658	5,292,138
ก.ค.		37,658	5,329,796
ส.ค.		37,658	5,367,454
ก.ย.		37,658	5,405,111
ต.ค.		37,658	5,442,769
พ.ย.		37,658	5,480,427
ธ.ค.		37,659	5,518,086

ระยะเวลาการคืนทุน อยู่ที่ 10 ปี 11 เดือน 16 วัน

ตารางที่ 61 แสดงการคำนวณภาษีปีที่ 1 – 10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
1. เงินได้	743,925	743,925	743,925	743,925	743,925	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
2. หัก ค่าใช้จ่ายร้อยละ 30	223,178	223,178	223,178	223,178	223,178	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718
3. เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1 - 2)	520,748	520,748	520,748	520,748	520,748	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008
หักลดหย่อน										
4. ผู้มีเงินได้	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
5. คู่สมรส	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
6. บุตร	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
7. เบี้ยประกันชีวิต	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
8. รวมค่าลดหย่อน (4+5+6+7)	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000
9. คงเหลือ (3 - 8)	435,748	435,748	435,748	435,748	435,748	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
10. หักเงินบริจาค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. เงินได้สุทธิ	435,748	435,748	435,748	435,748	435,748	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
12. ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ	33,575	33,575	33,575	33,575	33,575	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
13. หัก ภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. คงเหลือภาษีที่ต้องชำระ	33,575	33,575	33,575	33,575	33,575	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501

หมายเหตุ เงินได้ที่เสียภาษีคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากการเช่าเท่านั้น

ตารางที่ 62 แสดงการคำนวณภาษีปีที่ 11 - 20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
1. เงินได้	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
2. หัก ค่าใช้จ่ายร้อยละ 30	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718
3. เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1 - 2)	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008
หักลดหย่อน										
4. ผู้มีเงินได้	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
5. คู่สมรส	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
6. บุตร	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
7. เบี้ยประกันชีวิต	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
8. รวมค่าลดหย่อน (4+5+6+7)	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000
9. คงเหลือ (3 - 8)	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
10. หักเงินบริจาค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. เงินได้สุทธิ	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
12. ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
13. หัก ภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. คงเหลือภาษีที่ต้องชำระ	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501

หมายเหตุ เงินได้ที่เสียภาษีคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากการทำงาน

ตารางที่ 63 แสดงการคำนวณภาษีปีที่ 1 - 10 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดโครงการ

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
1. เงินได้	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
2. หัก ค่าใช้จ่ายร้อยละ 30	202,118	202,118	202,118	202,118	202,118	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718
3. เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1 - 2)	471,608	471,608	471,608	471,608	471,608	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008
หักลดหย่อน										
4. ผู้มีเงินได้	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
5. คู่สมรส	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
6. บุตร	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
7. เบี้ยประกันชีวิต	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
8. รวมค่าลดหย่อน (4+5+6+7)	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000
9. คงเหลือ (3 - 8)	386,608	386,608	386,608	386,608	386,608	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
10. หักเงินบริจาค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. เงินได้สุทธิ	386,608	386,608	386,608	386,608	386,608	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
12. ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ	28,661	28,661	28,661	28,661	28,661	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
13. หัก ภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. คงเหลือภาษีที่ต้องชำระ	28,661	28,661	28,661	28,661	28,661	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501

หมายเหตุ เงินได้ที่เสียภาษีคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากการทำงาน

ตารางที่ 64 แสดงการคำนวณภาษีปีที่ 11 - 20 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดโครงการ

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
1. เงินได้	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
2. หัก ค่าใช้จ่ายร้อยละ 30	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718	205,718
3. เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1 - 2)	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008	480,008
หักลดหย่อน										
4. ผู้มีเงินได้	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
5. คู่สมรส	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
6. บุตร	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
7. เบี้ยประกันชีวิต	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
8. รวมค่าลดหย่อน (4+5+6+7)	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000
9. คงเหลือ (3 - 8)	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
10. หักเงินบริจาค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. เงินได้สุทธิ	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008	395,008
12. ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
13. หัก ภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. คงเหลือภาษีที่ต้องชำระ	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501

หมายเหตุ เงินได้ที่เสียภาษีคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากเช่าเท่านั้น

ตารางที่ 65 แสดงการคำนวณภาษีปีที่ 1 - 10 กรณีราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
1. เงินได้	805,800	805,800	805,800	805,800	805,800	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200
2. หัก ค่าใช้จ่ายร้อยละ 30	241,740	241,740	241,740	241,740	241,740	245,460	245,460	245,460	245,460	245,460
3. เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1 - 2)	564,060	564,060	564,060	564,060	564,060	572,740	572,740	572,740	572,740	572,740
หักลดหย่อน										
4. ผู้มีเงินได้	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
5. คู่สมรส	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
6. บุตร	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
7. เบี้ยประกันชีวิต	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
8. รวมค่าลดหย่อน (4+5+6+7)	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000
9. คงเหลือ (3 - 8)	479,060	479,060	479,060	479,060	479,060	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740
10. หักเงินบริจาค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. เงินได้สุทธิ	479,060	479,060	479,060	479,060	479,060	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740
12. ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ	37,906	37,906	37,906	37,906	37,906	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774
13. หัก ภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. คงเหลือภาษีที่ต้องชำระ	37,906	37,906	37,906	37,906	37,906	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774

หมายเหตุ เงินได้ที่เสียภาษีคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากเช่าเท่านั้น

ตารางที่ 66 แสดงการคำนวณภาษีปีที่ 11 - 20 กรณีราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
1. เงินได้	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200
2. หัก ค่าใช้จ่ายร้อยละ 30	245,460	245,460	245,460	245,460	245,460	245,460	245,460	245,460	245,460	245,460
3. เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1 - 2)	572,740	572,740	572,740	572,740	572,740	572,740	572,740	572,740	572,740	572,740
หักลดหย่อน										
4. ผู้มีเงินได้	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
5. คู่สมรส	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
6. บุตร	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
7. เบี้ยประกันชีวิต	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
8. รวมค่าลดหย่อน (4+5+6+7)	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000
9. คงเหลือ (3 - 8)	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740
10. หักเงินบริจาค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. เงินได้สุทธิ	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740	487,740
12. ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774
13. หัก ภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. คงเหลือภาษีที่ต้องชำระ	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774

หมายเหตุ เงินได้ที่เสียภาษีคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากเช่าเท่านั้น

ตารางที่ 67 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคา

รายการ	มูลค่า	อายุ(ปี)	ปีที่ 1	ปีที่ 2 – 5 ปีละ	ปีที่ 6 – 10 ปีละ	ปีที่ 11 – 15 ปีละ	ปีที่ 16 – 20 ปีละ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน							
1. สิ่งปลูกสร้าง							
- อาคาร	3,600,000	20	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
- โรงรถ	100,000	20	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
- ระบบน้ำพร้อมแท็งก์น้ำ ป้อนน้ำ และหม้อแปลง	227,000	10	22,700	22,700	22,700	-	-
รวมค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง			207,700	207,700	207,700	185,000	185,000
2. อุปกรณ์ภายในห้อง	585,000	5	117,000	117,000	-	-	-
3. เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ สำนักงาน	25,000	5	5,000	5,000	-	-	-
4. ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย :							
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	33,420	-	33,420				
ค่าเสื่อมราคาทั้งหมด			363,120	329,700	207,700	185,000	185,000

ตารางที่ 68 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อคืนของโครงการปีที่ 0 - 10 กรณีที่ราคาห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทตลอดโครงการ

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ											
รายได้		673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725
บวก มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ภายในห้อง เงินทุนหมุนเวียน											
รวมกระแสเงินสดรับ		673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725	673,725
กระแสเงินสดจ่าย											
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ	5,500,000										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		532,426	499,006	499,006	499,006	499,006	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731
หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย		(363,120)	(329,700)	(329,700)	(329,700)	(329,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		28,661	28,661	28,661	28,661	28,661	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
รวมกระแสเงินสดจ่าย	5,500,000	203,966	203,966	203,966	203,966	203,966	207,531	207,531	207,531	207,531	207,531
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	(5,500,000)	469,759	469,759	469,759	469,759	469,759	478,194	478,194	478,194	478,194	478,194

ตารางที่ 69 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อของโครงการปีที่ 11 - 20 กรณีที่ราคาห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทตลอดโครงการ

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ										
รายได้	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
บวก มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ภายในห้อง เงินทุนหมุนเวียน										1,500,000 138,955
รวมกระแสเงินสดรับ	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	2,324,680
กระแสเงินสดจ่าย										
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331
หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
รวมกระแสเงินสดจ่าย	233,831	233,831	233,831	233,831	233,831	233,831	233,831	233,831	233,831	233,831
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	2,090,849

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (138,960) ที่อัตรา 7%

อัตราผลตอบแทนซื้อ 6.70 %

ตารางที่ 70 การคำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีที่ราคาห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทตลอดโครงการ

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	(5,500,000)	469,759	469,759	469,759	469,759	469,759	478,194	478,194	478,194	478,194	478,194
กระแสเงินสดสะสม		469,759	939,517	1,409,276	1,879,035	2,348,793	2,826,987	3,305,180	3,783,374	4,261,568	4,739,761
		ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ		451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	2,090,849
กระแสเงินสดสะสม		5,191,655	5,643,549	6,095,442	6,547,336	6,999,229	7,451,123	7,903,017	8,354,910	8,806,804	10,897,653

งวดระยะเวลาการคืนทุน 11 ปี 9 เดือน

ตารางที่ 71 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อของโครงการปีที่ 0 - 10 กรณีราคาค่าเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ											
รายได้		805,800	805,800	805,800	805,800	805,800	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200
บวก มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ภายในห้อง เงินทุนหมุนเวียน											
รวมกระแสเงินสดรับ		805,800	805,800	805,800	805,800	805,800	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200
กระแสเงินสดจ่าย											
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ	5,500,000										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		532,426	499,006	499,006	499,006	499,006	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731
หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย		(363,120)	(329,700)	(329,700)	(329,700)	(329,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		37,906	37,906	37,906	37,906	37,906	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774
รวมกระแสเงินสดจ่าย	5,500,000	213,212	213,212	213,212	213,212	213,212	216,805	216,805	216,805	216,805	216,805
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	(5,500,000)	592,588	592,588	592,588	592,588	592,588	601,395	601,395	601,395	601,395	601,395

ตารางที่ 72 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อของโครงการปีที่ 11 - 20 กรณีราคาค่าเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ										
รายได้	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200
บวก มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ภายในห้อง										1,500,000
เงินทุนหมุนเวียน										138,955
รวมกระแสเงินสดรับ	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	818,200	2,457,155
กระแสเงินสดจ่าย										
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331
หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774	38,774
รวมกระแสเงินสดจ่าย	243,105	243,105	243,105	243,105	243,105	243,105	243,105	243,105	243,105	243,105
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	2,214,050

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 1,164,715 ที่อัตรา 7%

อัตราผลตอบแทนซื้อ 9.42 %

ตารางที่ 73 การคำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	(5,500,000)	592,588	592,588	592,588	592,588	592,588	601,395	601,395	601,395	601,395	601,395
กระแสเงินสดสะสม		592,588	1,185,177	1,777,765	2,370,354	2,962,942	3,564,337	4,165,733	4,767,128	5,368,523	5,969,919
		ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ		575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	575,095	2,214,050
กระแสเงินสดสะสม		6,545,014	7,120,110	7,695,205	8,270,300	8,845,396	9,420,491	9,995,586	10,570,682	11,145,777	13,359,828
งวดระยะเวลาการคืนทุน	9 ปี 3 เดือน										

บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง รายที่ 1

คำถาม : ไม่ทราบว่าคุณป้าสร้างหอพักให้เช่ามานานหรือยังคะ

คำตอบ : นานมากแล้วค่ะ ตั้งแต่ประมาณปี 2540

คำถาม : แล้วเมื่อก่อน ธุรกิจทำหอพักให้เช่าเป็นไงบ้างคะ แยกต่างหรือเหมือนกับสมัยนี้ยัง งบ้าง

คำตอบ : เมื่อก่อนหอพักยังมีน้อย และ ตอนนั้นนักศึกษาที่เริ่มมีจำนวนมากขึ้น หอป่าโชคคืออยู่ใกล้กว่าหออื่นๆ เลยมีคนพักเต็มตลอดปี สมัยนั้นหาห้องว่างยาก บางทีมีนักศึกษามาถามขอยู่กันห้องละ 3 – 4 คน บางครั้งป้าก็สงสารเลยให้เขาอยู่ แต่หลังจากปี 2545 คนเขาก็เริ่มสนใจสร้างหอพักให้เช่ากันเยอะมากขึ้น พวกนักศึกษาก็เริ่มมีทางเลือกในการเช่ามากขึ้น บางคนก็ย้ายออกไปอยู่หอใหม่ที่มีสภาพดีกว่าจากหอที่เคยมีคนพักอยู่เต็มตลอดปีก็เริ่มมีห้องว่าง

คำถาม : แสดงว่าคนที่มาเช่าอยู่ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ใช่ไหมคะ แล้วไม่มีสถาบันอื่นบ้างหรือคะ

คำตอบ : เกือบจะทั้งหมดเป็นนักศึกษาของที่นี่ เพราะว่าหอพักอยู่ใกล้จากสถาบันอื่นเยอะ เขาไม่มาพักกันหรือการเดินทางลำบาก สู้ไปอยู่ใกล้ๆดีกว่า

คำถาม : คุณป้ามีการปรับปรุงหอพักอย่างไรบ้างคะ เพราะว่าหอพักก็เปิดมานานมากแล้ว

คำตอบ : ก็มีปรับปรุงที่ जोดครดเพิ่มเติมให้ดูเป็นสัดส่วนมากกว่าเดิม แต่ก็ไม่ค่อยได้ปรับปรุงมากนัก เพราะว่าป้าก็ดูแลหอพักคนเดียว ไม่มีใครช่วย บางทีอยากปรับปรุงนั้นปรับปรุงนี้ สมัยนี้ก็ใช้เงินเยอะ ป้าเก็บค่าเช่าห้องก็ได้เดือนละไม่เท่าไร

คำถาม : แต่หนูว่าการปรับปรุงหอพักให้สภาพดูดี น่าอยู่อาศัยตลอดเวลา จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดให้นักศึกษาอยากพักอาศัยนะค่ะ

คำตอบ : ป้าก็คิดอย่างงั้นเหมือนกัน คิดว่าคงถึงเวลาที่จะปรับปรุงครั้งใหญ่เสียที ไม่งั้นนักศึกษานี้ไปพักที่อื่นหมด

คำถาม : งั้นวันนี้หนูรบกวนคุณป้าแค่นี้จะค่ะ ขอบคุณมากค่ะ

คำตอบ : ไม่เป็นไรจ๊ะ

บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกิจการหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง รายที่ 2

คำถาม : ไม่ทราบว่าคุณน้ำสร้างหอพักให้เช่ามานานหรือยังคะ

คำตอบ : ก็ไม่นานเท่าไรค่ะ ประมาณปี 2545

คำถาม : แสดงว่าเพิ่งเปิดได้แค่ 3 ปี แล้วอะไรที่ทำให้คุณน้ำสนใจที่จะทำหอพักให้เช่าคะ

คำตอบ : พอคืนามีที่อยู่ใกล้ มหาวิทยาลัย ก่อนที่จะมาสร้างหอพักก็ปล่อยไว้เฉยๆไม่ได้ทำประโยชน์อะไร แต่ตอนที่ตัดสินใจทำหอพักเห็นคนอื่นทำแล้วดี มีคนพักเต็มตลอด ก็เลยคิดว่าน่าสนใจ ในระยะยาวคงจะดีกว่าทำอย่างอื่น

คำถาม : แล้วพอมาท่าแล้วคืออย่างที่คาดไว้ไหมคะ

คำตอบ : ก็ถือว่าดีในระดับหนึ่ง ข้อได้เปรียบคือการทำหอพักอยู่ใกล้สถาบันใจ แล้วหอพักก็ยังเป็นหอใหม่ ส่วนใหญ่หอก็จะเต็มตลอด

คำถาม : แสดงว่าคนที่มาพักส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

คำตอบ : ใช่ คนทำงานก็ไม่มีนะ เพราะว่าแถวนี้ไม่มีบริษัทอะไรมาตั้ง สถานที่ราชการอื่นๆก็ไม่มี

คำถาม : แล้วคุณน้ำมีแผนที่จะปรับปรุงหอพักอีกไหมคะ

คำตอบ : ก็มีคะ คิดไว้ว่าถ้าเปิดได้ซัก 7 -8 ปีก็จะปรับปรุงให้สภาพดูดีเหมือนใหม่ ก็คิดว่าจะช่วยให้นักศึกษาจะได้ที่เช่าอยู่ไม่ย้ายไปอยู่ที่อื่น และก็เป็นการดึงดูดคนใหม่ให้มาเช่าด้วยจ๊ะ จะได้ลดปัญหาเรื่องห้องว่าง

คำถาม : หนูก็เห็นด้วยค่ะ งั้นหนูรบกวนท่านีละคะ ขอขอบคุณมากค่ะ

คำตอบ : ค่ะ

บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง รายที่ 4

คำถาม : ไม่ทราบว่าคุณป้าสร้างหอพักให้เช่ามานานหรือยังคะ

คำตอบ : นานมากแล้ว ตั้งแต่ประมาณปี 2542

คำถาม : โห นานมากเลยนะคะ แล้วเมื่อก่อน ธุรกิจทำหอพักให้เช่าเป็นไงบ้างคะ แตกต่างหรือเหมือนกับสมัยนี้ยังบ้าง

คำตอบ : ก่อนปี 2545หอพักยังมีน้อย หาห้องว่างยาก หอเต็มตลอดปี บางห้องอยู่กัน 3 – 4 คน จนบางครั้งป้ายังอยากจะทำเพิ่มเลย แต่หลังจากปี 2545 คนเขาก็เริ่มสนใจสร้างหอพักให้เช่ากันเยอะมากขึ้น จากหอที่เคยมีคนพักอยู่เต็มตลอดปีก็เริ่มมีห้องว่าง นี่คือนะที่ป้าไม่สร้างเพิ่มอีกที่หนึ่ง ไม่งั้นคงลำบากเหมือนกัน

คำถาม : หมายถึงว่าคนที่มาพักเขาย้ายออกไปอยู่หออื่นนั่นหรือคะ

คำตอบ : ใช่ บ้างก็ไปอยู่หอใหม่ที่มีสภาพดี แต่ก็มีหลายคนที่อยู่มานานก็ยังพักอยู่ เขาบอกว่าคงไม่ไปไหนแล้ว

คำถาม : แล้วคุณป้าเคยถามเขาไหมคะ ว่าทำไม

คำตอบ : เขาบอกว่าอยู่หอที่นี่ป่าดูแลเหมือนลูกหลาน และก็ใจดี กลัวไปอยู่ที่อื่นแล้วเจอเจ้าของหอโหดไปเลย ไม่อยากไปไหน

คำถาม : แสดงว่าคนที่มาพักหลายๆคนต้องคิดแบบนี้แน่ๆเลยใช่ไหมคะ

คำตอบ : ป้าว่ามันค่อนข้างสำคัญ ถ้าเราดูแลเขาเหมือนญาติ เขาก็จะอยากอยู่กับเรา เหมือนกับว่าเขาพักอยู่ที่บ้าน

คำถาม : แล้วคนที่มาพักส่วนใหญ่เป็นใครคะ

คำตอบ : ส่วนใหญ่ก็เป็นนักศึกษา มีบ้างที่เป็นคนทำงานจะ

คำถาม : ค่ะ งั้นวันนี้หนูรบกวนคุณป้าแค่นี้ละคะ ขอบคุณมากคะ

คำตอบ : ไม่เป็นไรจ๊ะ



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

แบบสอบถาม

หมายเลขแบบสอบถาม.....

เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถาม คือ นักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางที่อยู่หอพัก

กรุณาขีดเครื่องหมาย ✓ หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือก หรือเติมข้อความ หรือตัวเลขลงในช่องว่าง

1. คณะที่ท่านกำลังศึกษาอยู่

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี | <input type="checkbox"/> วิทยาการจัดการ |
| <input type="checkbox"/> ครุศาสตร์ | <input type="checkbox"/> เทคโนโลยีอุตสาหกรรม |
| <input type="checkbox"/> มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ | <input type="checkbox"/> เทคโนโลยีการเกษตร |

2. ชั้นปีที่ท่านกำลังศึกษาอยู่

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ชั้นปีที่ 1 | <input type="checkbox"/> ชั้นปีที่ 2 |
| <input type="checkbox"/> ชั้นปีที่ 3 | <input type="checkbox"/> ชั้นปีที่ 4 |

3. อายุ

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 18 ปี | <input type="checkbox"/> 18 ปี |
| <input type="checkbox"/> 19 ปี | <input type="checkbox"/> 20 ปี |
| <input type="checkbox"/> 21 ปี | <input type="checkbox"/> 22 ปี |
| <input type="checkbox"/> มากกว่า 22 ปี | |

4. ค่าใช้จ่ายต่อเดือน(รวมค่าหอพัก)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 2,500 บาท | <input type="checkbox"/> 2,500-3,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 3,001-3,500 บาท | <input type="checkbox"/> 3,500-4,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 4,001-4,500 บาท | <input type="checkbox"/> สูงกว่า 4,500 บาท |

5. ภูมิลำเนาเดิมของท่านคือ จังหวัด

6. หอพักที่ท่านอยู่ในปัจจุบันตั้งอยู่บริเวณใด

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> ตำบลชมพู | <input type="checkbox"/> ตำบลเวียงเหนือ |
| <input type="checkbox"/> ตำบลกล้วยแพะ | <input type="checkbox"/> ตำบลต้นธงชัย |
| <input type="checkbox"/> ตำบลสบตุ๋ย | <input type="checkbox"/> ตำบลนิคมพัฒนา |
| <input type="checkbox"/> ตำบลพิชัย | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ |

7. หอพักที่ท่านอยู่ในปัจจุบัน

- ราคาเช่าเดือนละบาท
- ราคาค่าไฟหน่วยละ.....บาท
- ราคาค่าน้ำหน่วยละ.....บาท หรือ จ่ายเป็นเดือน เดือนละ.....บาท

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ปัจจัยด้านราคา					
1. ราคาเช่าห้องพัก					
2. ราคาค่าไฟ					
3. ราคาค่าโทรศัพท์					
4. ราคาค่าน้ำ					
5. เงินค่าประกันห้องพัก					
อื่นๆ โปรดระบุ					
ปัจจัยด้านสถานที่					
1. หอพักอยู่ใกล้สถาบัน					
2. หอพักอยู่ใกล้ตลาด					
3. หอพักอยู่ใกล้ร้านค้า					
4. หอพักอยู่ใกล้ร้านอาหาร					
5. ท่ารถที่ตั่งหอพักไปมาสะดวก					
6. มีความปลอดภัยในการเดินทาง โดยเฉพาะเวลากลางคืน					
อื่นๆ โปรดระบุ					
ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด					
1. การลดค่าเช่าในช่วงปิดเทอม					
2. การลดค่าเช่าในช่วงภาคการศึกษาฤดูร้อน					
3. การโฆษณาประชาสัมพันธ์ตามสื่อต่าง เช่น แผ่นพับ ป้าย โฆษณา					
4. การบริการเคเบิลทีวี					
5. การจัดกิจกรรมพิเศษ เช่น มีการจัดในวันปีใหม่ เป็นต้น					
อื่นๆ โปรดระบุ					

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ปัจจัยด้านบุคคล					
1.การควบคุม และเอาใจใส่ดูแลผู้เข้าพักของ เจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพักอย่างใกล้ชิด และ เป็นกันเอง					
2.ห้องพักมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย หรือยาม					
3.ความสุภาพ และอัธยาศัยไมตรี ของ พนักงาน เช่น การพูดจา เป็นต้น					
4.ความเต็มใจ และกระตือรือร้นในการ ให้บริการของพนักงาน					
อื่นๆ โปรดระบุ					
ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะ ทางกายภาพ					
1. สภาพแวดล้อมรอบๆ หอพักสะอาด บรรยากาศน่าอยู่					
2. หอพักมีความสวยงาม น่าอยู่อาศัย					
3. การมีใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก					
4.การได้รับป้ายประกาศหอพักเอกชน มาตรฐานตามเกณฑ์ของมหาวิทยาลัยราช ภัฏลำปาง					
5. การได้รับเกียรติบัตรรางวัลหอพักดีเด่น จากกรมประชาสงเคราะห์					
อื่นๆ โปรดระบุ					
ปัจจัยด้านกระบวนการ					
1.การซ่อมแซมสิ่งของที่ชำรุด เมื่อผู้พักแจ้ง ให้ทราบ และการให้บริการอื่นๆ อย่าง รวดเร็ว					

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
2. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าห้องพัก ค่าไฟ และค่าน้ำ					
3. การให้ข้อมูลที่ชัดเจน ครบถ้วนเกี่ยวกับ ราคาเช่า กฎระเบียบห้องพัก การ ดำเนินการหากมีการกระทำผิดจะทำ อย่างไร เช่น การหักเงินมัดจำ เป็นต้น					
4. ความเข้มงวดในการรักษาความปลอดภัย					
5. ระบบการบริการรับฝากข่าวสารข้อความ ถึงผู้เข้าพัก					
6. การกำหนดวันเวลาในการทำ ความสะอาดที่ชัดเจน					
7. การเข้าออกห้องพัก หลังจากที่พักปิด แล้ว					
อื่นๆ โปรดระบุ					

2. ในห้องพักที่ท่านต้องการเข้าพัก ควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ที่นอน เครื่องนอน | <input type="checkbox"/> โทรศัพท์ |
| <input type="checkbox"/> ตู้เสื้อผ้า | <input type="checkbox"/> พัดลม |
| <input type="checkbox"/> โต๊ะเครื่องแป้ง | <input type="checkbox"/> เครื่องปรับอากาศ |
| <input type="checkbox"/> โต๊ะ เก้าอี้ | <input type="checkbox"/> โทรทัศน์ |
| <input type="checkbox"/> เครื่องทำน้ำอุ่น | <input type="checkbox"/> อ่างล้างหน้า |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ..... | |

3. ราคาเช่าห้องพักที่ท่านยินดีจะจ่าย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านเลือกไว้ใน ข้อ 2. คือบาท

4. ราคาค่าไฟฟ้าควรอยู่ที่หน่วยละ.....บาท

5. ราคาค่าน้ำควร () รวมอยู่กับค่าห้องพัก () หน่วยละ.....บาท

6. ท่านต้องการให้ห้องพักของท่านมีบริการอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ร้านอาหาร | <input type="checkbox"/> ร้านซักอบรีด |
| <input type="checkbox"/> ร้านขายของชำ | <input type="checkbox"/> เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ..... | |

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – สกุล	นางสาวกัญญา อินต๊ะ
วัน เดือน ปีเกิด	5 มิถุนายน 2518
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษาชั้นประถมศึกษา โรงเรียนชุมชนบ้านดอนตัน สำเร็จการศึกษามัธยมตอนต้น โรงเรียนท่าวังผาพิทยาคม สำเร็จการศึกษามัธยมตอนปลาย โรงเรียนปรินทร์รอยแยลส์วิทยาลัย สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยวิทยาลัยเชียงใหม่ ปีการศึกษา 2539
ประวัติการฝึกงาน	พ.ศ. 2538 นักศึกษาฝึกงานสำนักงานบัญชีบุญเรือง เจริญศรี
ประวัติการทำงาน	พ.ศ. 2539 – 2541 เจ้าหน้าที่จัดซื้อต่างประเทศ บจก. ผลิตภัณฑ์วิศวะไทย พ.ศ. 2542 - 2545 นักบัญชี บจก. ผลิตภัณฑ์และวัตถุก่อสร้าง พ.ศ. 2546 – ปัจจุบัน นักบัญชี บจก.ซิเมนต์ไทยการบัญชี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved