

ฉันทพวงศ์ เทพวงศ์ : การวางแผนธุรกิจ รัตโนภาส อพาร์ทเมนต์ (BUSINESS PLAN FOR RATTANOPAS APARTMENT) อาจารย์ที่ปรึกษา : ศาสตราจารย์ ดร.สุขสันต์ หอพิบูลสุข

งานวิจัยนี้วิเคราะห์ความเป็นไปได้และจัดทำแผนธุรกิจ รัตโนภาส อพาร์ทเมนต์ เพื่อการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งได้แก่ปัจจัยทางการตลาด และพฤติกรรมผู้บริโภค เป็นต้น ผลการศึกษานี้จะนำไปยื่นขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งทุติยภูมิและปฐมภูมิ และลงพื้นที่เพื่อสำรวจรูปแบบของการทำธุรกิจรายอื่นๆ เพื่อการวางแผนได้อย่างถูกต้อง แนวคิดของการดำเนินกิจการคือ มุ่งเน้นความสะดวกสบายในการเดินทางให้กับผู้พักอาศัย พร้อมด้วยสาธารณูปโภคครบครัน ผู้วิจัยได้ออกแบบอพาร์ทเมนต์เป็นรูปแบบอาคารทรงสี่เหลี่ยมสูง 4 ชั้น โดยมี 21 ห้องต่อชั้น รวมเป็นจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 63 ห้อง ห้องพักขนาด 21 ตารางเมตร พร้อมเครื่องปรับอากาศและเฟอร์นิเจอร์ พื้นที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและร้านค้า กลยุทธ์การค้ำคือ การตั้งราคาค่าเช่าใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เมื่อจะดำเนินธุรกิจควรอาจมีการปรับเปลี่ยนและแก้ไขแผนงานที่วางไว้ให้มีความเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมที่เกิดขึ้นจริง โครงการก่อสร้าง รัตโนภาส อพาร์ทเมนต์ ใช้การลงทุนทั้งสิ้นโดยประมาณ 17,946,800 บาท โดยเป็นทุนของเจ้าของกิจการ 12,250,000 บาท และกู้ยืมเงินจากธนาคารทั้งสิ้น 5,696,800 บาท เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และค่าชดเชยความเสี่ยงร้อยละ 3.5 ต่อปี โครงการนี้สามารถคืนทุนได้ภายในเวลา 10 ปี โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 486,895 บาท

สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา

ปีการศึกษา 2554

ลายมือชื่อนักศึกษา \_\_\_\_\_

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา \_\_\_\_\_

NATTAPONG TEPVONG: BUSINESS PLAN FOR RATTANOPAS  
APARTMENT. ADVISOR: PROF. SUKSUN HORPIBULSUK, Ph.D., P.E.

This research conducted a feasibility study and proposed business plan for Rattanopas Apartment to investigate the factors that affect business operations, which are marketing and consumer's behavior, etc. The research output will be applied to credit from financial institutions for the apartment investment. Both secondary and primary data were collated and the marketing survey was done to determine the proper business plan. The operation concept focuses on the trip convenience to residents and ready apartment facilities. The 4 storey building was designed for the apartment. The total rental rooms are 63 rooms (21 rooms per floor). The room size is 21 square meters. An air conditioner and furniture were provided for each room. The 1<sup>st</sup> floor is prepared for parking and shopping. The price strategy is that the rental fee is competitive. However, prior to the business, the strategy might be revised to suit the actual conditions. The total cost investment of the Rattanopas Apartment is approximately 17,946,800 baht. The capital of the owner is 12,250,000 and the rest of 5,696,800 baht will be loaned from a commercial bank. With an interest rate of 6.5% and compensation risk rate of 3.5% per year, the payback period is 10 years with the net present value of 486,895 Baht.

School of Civil Engineering  
Academic Year 2011

Student's Signature \_\_\_\_\_  
Advisor's Signature \_\_\_\_\_