

## บทคัดย่อ

ชื่อหัวข้อ	การประเมินความคุ้มค่าโครงการพัฒนาพื้นที่ ทำเรือคลองเตย
ชื่อผู้เขียน	นางสาวนฤมล จันทร์ขุ่น
ชื่อปริญญา	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)
ปีการศึกษา	2564

การศึกษา ประเมินความคุ้มค่าโครงการพัฒนาพื้นที่ ทำเรือคลองเตย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ลักษณะทางกายภาพ และผลประโยชน์ต่าง ๆ เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่มีความเหมาะสมกับศักยภาพที่ดินมากที่สุด และศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนพัฒนาพื้นที่ทำเรือคลองเตย ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นแผนการจัดการเพื่อพัฒนาพื้นที่ทำเรือคลองเตยให้เต็มศักยภาพ อีกทั้งยังเป็นการแก้ปัญหาชุมชนแออัดและการจัดการที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยให้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง โดยรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ในครั้งนี้ การทำเรือเป็นผู้ลงทุนด้วยงบประมาณในส่วนของเจ้าของทั้งหมด ในการจัดหาพื้นที่ใหม่ให้แก่ชุมชน ซึ่งเป็นพื้นที่ของการทำเรืออยู่แล้วที่ไม่ได้ถูกใช้งาน โดยทำการก่อสร้างให้ทั้งที่พักอาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรมเพื่อการประกอบอาชีพ อีกทั้งยังมีทางเลือกอื่นสำหรับผู้ที่ไม่ต้องการอยู่ในพื้นที่ที่จัดสรรให้ สามารถรับเป็นเงินสดอุดหนุนไปอยู่ที่อื่น หรือจะรับเป็นโฉนดที่ดินขนาด 19.5 ตารางวา ในพื้นที่ชั่วคราวหรือหนองจอก โดยภายหลังการเลือกรับกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งแล้ว จะไม่สามารถขายต่อได้

วิธีการศึกษา คือ ศึกษาลักษณะทางกายภาพ และและผลประโยชน์ต่าง ๆ เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่มีความเหมาะสม กับศักยภาพที่ดินมากที่สุด อย่างข้อจำกัดทางด้านผังเมือง กฎหมายอาคาร ภายหลังจากได้ข้อมูลดังกล่าวจะนำไปศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนพัฒนาพื้นที่ทำเรือคลองเตย โดยเครื่องมือที่ใช้ได้แก่ การคาดการณ์กระแสเงินสด ประกอบด้วยต้นทุน ค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินงาน ค่าออกแบบ ค่าสำรวจ รวมถึงเงินอุดหนุนส่วนต่างการเลือกพื้นที่อื่น ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ส่วนรายรับประมาณการจากรายได้จากการใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของการทำเรือที่เพิ่มขึ้น แล้วนำกระแสเงินสดมาคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และ

(2)

ผลตอบแทนภายในของโครงการ โดยมีการศึกษาความเสี่ยงของโครงการหากมีการเปลี่ยนแปลงด้าน  
ต้นทุน หรือกระแสเงินสดรับ

ผลการศึกษา ที่ตั้งโครงการที่การทำเรือได้จัดสรรให้ นั้น อยู่ใกล้สถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น  
สถานีราชการ สถานพยาบาล สถานศึกษา ศูนย์การค้า การเข้าถึงโครงการ ได้ทั้งรถยนต์ รถโดยสาร  
ประจำทางสาธารณะ และรถไฟฟ้า ผลการศึกษาทางด้านกฎหมาย สามารถสร้างอาคารพักอาศัยรวม  
ได้ โดยจะได้อาคารสูง 25 ชั้น 12 อาคาร ชั้นละ 21 ห้อง ขนาดห้อง 33 ตารางเมตร จำนวน รวม  
6,500 ยูนิต และพื้นที่ว่างย่านวัชรพล อีก 1,003 แปลง พื้นที่ย่าน หนองจอก 2,140 แปลง โดยความ  
เป็นไปได้ทางการเงินพบว่า กรณีปกติ ที่มีรายได้ภายหลังการมีโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี โดยมี  
ต้นทุนและผลตอบแทนเป็นไปได้ตามการประเมิน จะมีระยะเวลาคืนทุนได้ภายใน 10 ปี โดยมีมูลค่า  
สุทธิ (NPV) เป็นบวกที่ประมาณ 21,448,971,401.61 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนโครงการร้อยละ  
11 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าอัตราคิดลด ร้อยละ 1.9 ต่อปี ในกรณีแย่มากที่สุด 1. ต้นทุนค่าก่อสร้าง  
เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จะมีระยะเวลาคืนทุนได้ภายใน 10 ปี โดยมีมูลค่าสุทธิ (NPV) เป็น  
บวกที่ประมาณ 20,799,105,547.49 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนโครงการร้อยละ 10 ซึ่งมีมูลค่า  
มากกว่าอัตราคิดลด ร้อยละ 1.9 ต่อปี ในกรณีแย่มากที่สุด 2. มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านกระแสเงินสด  
(อัตราคิดลดเพิ่มขึ้น) ร้อยละ 4.4 จะมีระยะเวลาคืนทุนได้ภายใน 10 ปี โดยมีมูลค่าสุทธิ (NPV) เป็น  
บวกที่ประมาณ 11,790,498,299.43 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนโครงการร้อยละ 11 ซึ่งมีมูลค่า  
มากกว่าอัตราคิดลด ร้อยละ 4.4 ต่อปี

## ABSTRACT

<b>Title</b>	A Feasibility Study of Investment on Bangkok Port Development Project
<b>Author</b>	Miss Naruemon Chankhun
<b>Degree</b>	Master of Economics (Business Economics)
<b>Year</b>	2021

---

The purpose of this study is to study the physical properties and benefits. In order to obtain the most suitable land project. The purpose of this study is to study the financial feasibility of developing investment in Klong Toei port. This is the development plan of Klong Toei port. In addition, the project also addressed the income of slum and housing management issues. Improve the quality of life and the surrounding environment through the development model of the region. The port is budgeted by the owner to provide new space for the community. This is a port area that is no longer used for the construction of residential and commercial areas. In addition, there is an alternative for those who do not want to be distributed in areas that can be used as cash subsidies. Or 19.5 square watts of land in the Watcharapol area, or the land of King Rama v. Not for sale.

The purpose of this study is to study the physical characteristics and benefits to obtain the most appropriate land project model. Strictly restricted urban construction law the tool used in this study was a questionnaire. The cash flow forecast includes construction costs, operating costs, measurement and design, and financial subsidies from other regions. Maintenance costs are part of the revenue from the increase in port operating efficiency. Cash flow is used to calculate the net present value and internal income of the project. The purpose of this study is to study the changes in cost and cash flow.

The result of this study is that the location of a project is assigned to many nearby important places, such as government agencies, hospitals, and schools. The shopping center projects include public transport and trains. The results show that the law can establish a unified residential building. The building will have 25 floors, 12 floors, a 21, a room size of 33 square meters, 6,500 units, and Wacharapol district. The financial feasibility of plot 1,003, Nongjok district and plot 2,140 shows that under normal circumstances, the percentage of income after the project increases 5%, it is estimated that the net assets will be recovered within ten years, i.e. NPV 21,448,971,401.61 million, the return rate of project is 11% and more than which is greater than the discount rate of 1.9% per annum. In the worst case 1. Cost increase net (NPV) is approximately positive. 20,799,105,547.49 million baht, project yield of 10%, which is greater than the discount rate of 1.9% per annum in the worst case. 2. There is a change in cash flow. (Increased discount rate) 4.4% will have a payback period of 10 years with a positive net value (NPV) of approximately 11,790,498,299.43 million baht, project yield 11%, which is higher than the discount rate of 4.4% per annum.