



Mahidol University
Wisdom of the Land

แนวทางการใช้ ประกาศมหาวิทยาลัยมหิดล
เรื่องหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินและหรืออาคารของมหาวิทยาลัย
และที่อยู่ในความปกครองดูแลของมหาวิทยาลัย พ.ศ.2561



เพื่อให้คณะ/ส่วนงานต่างๆ ของมหาวิทยาลัย ที่มีหน้าที่บริหาร ดูแลพื้นที่ของ
มหาวิทยาลัย (ทั้งที่ดิน และหรืออาคาร) ทราบ เข้าใจ สามารถนำไปใช้เป็นเกณฑ์
ในการปฏิบัติได้



- พรบ.ให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556
- กิจการของรัฐ หมายถึง
 - (1) กิจการที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือองค์กร ปกครองท้องถิ่น หน่วยใดหน่วยหนึ่งหรือหลายหน่วยรวมกันมีอำนาจหน้าที่ ต้องทำตามกฎหมาย
 - (2) กิจการที่ต้องใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรือทรัพย์สินของรัฐ ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือองค์กรปกครองท้องถิ่นหน่วยใดหน่วย หนึ่งหรือหลายหน่วยรวมกัน

- ร่วมลงทุน หมายถึง “ร่วมลงทุนกับเอกชนไม่ว่าโดยวิธีใด หรือมอบหมายให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียว โดยวิธีการอนุญาต หรือให้สัมปทาน หรือให้สิทธิไม่ว่าใน ลักษณะใด”



ปัจจุบันมหาวิทยาลัยได้ให้เอกชนเข้ามาดำเนินงานในมหาวิทยาลัย ในรูปแบบต่างๆ

✍️ กิจกรรมที่เป็นการดำเนินงานตามอำนาจหน้าที่ หรือตามกฎหมายที่ให้อำนาจไว้ (ตาม วัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัย) เช่น การรักษาพยาบาลด้วยเครื่องมือพิเศษ การจัดสร้างหอพักนักศึกษา

✍️ กิจกรรมที่ต้องใช้ทรัพยากรหรือทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย เช่น การให้เอกชนเข้ามาเช่า พื้นที่ประกอบการค้าขายเครื่องอุปโภค บริโภค เป็นต้น

สรุป

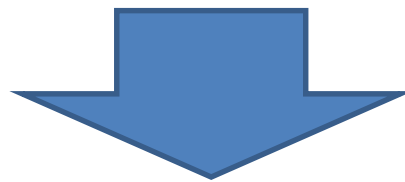
****การดำเนินการในทุกเรื่องที่มีเอกชนเข้ามาดำเนินการ ไม่ว่าจะโดยการอนุญาต การให้สิทธิ หรือการให้สัมปทาน จึงตกอยู่ในความหมายของ “ร่วมลงทุน” และ “กิจการของรัฐ” ตามพระราชบัญญัติฯ และประกาศฯ**



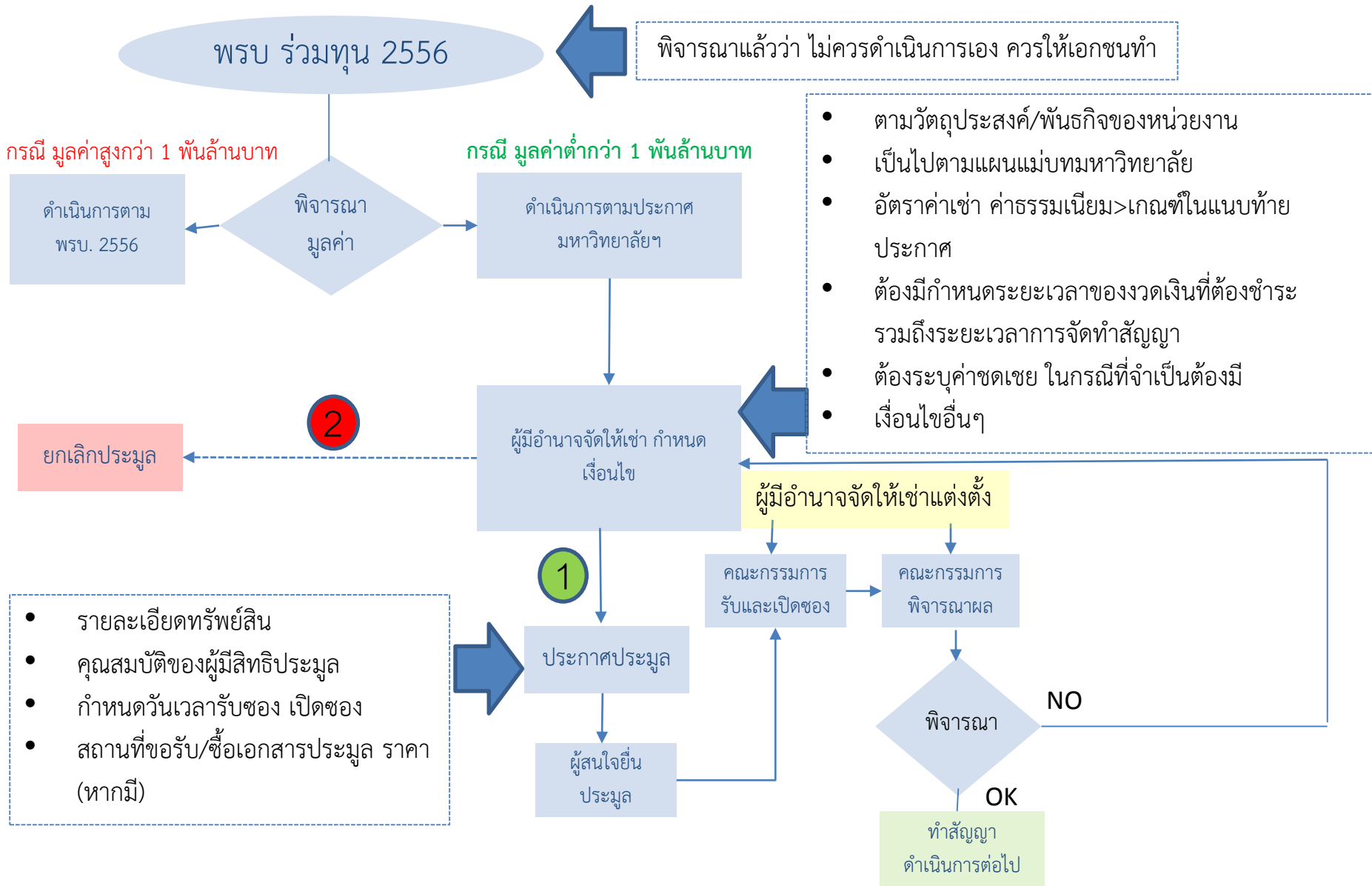
การดำเนินการตามพระราชบัญญัติฯ และประกาศฯ

ประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐฯ พ.ศ.2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนใน โครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา 23 (ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท) แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 พ.ศ.2559

“ข้อ 7 ใน กรณีโครงการขนาดเล็กที่มีกฎหมาย กฏ ระเบียบ ข้อบังคับกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกเอกชน เพื่อการอนุญาต การให้สัมปทาน การให้สิทธิ หรือการให้ประโยชน์ในกิจการของรัฐไว้เป็นการเฉพาะ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวโดย อนุโลม”



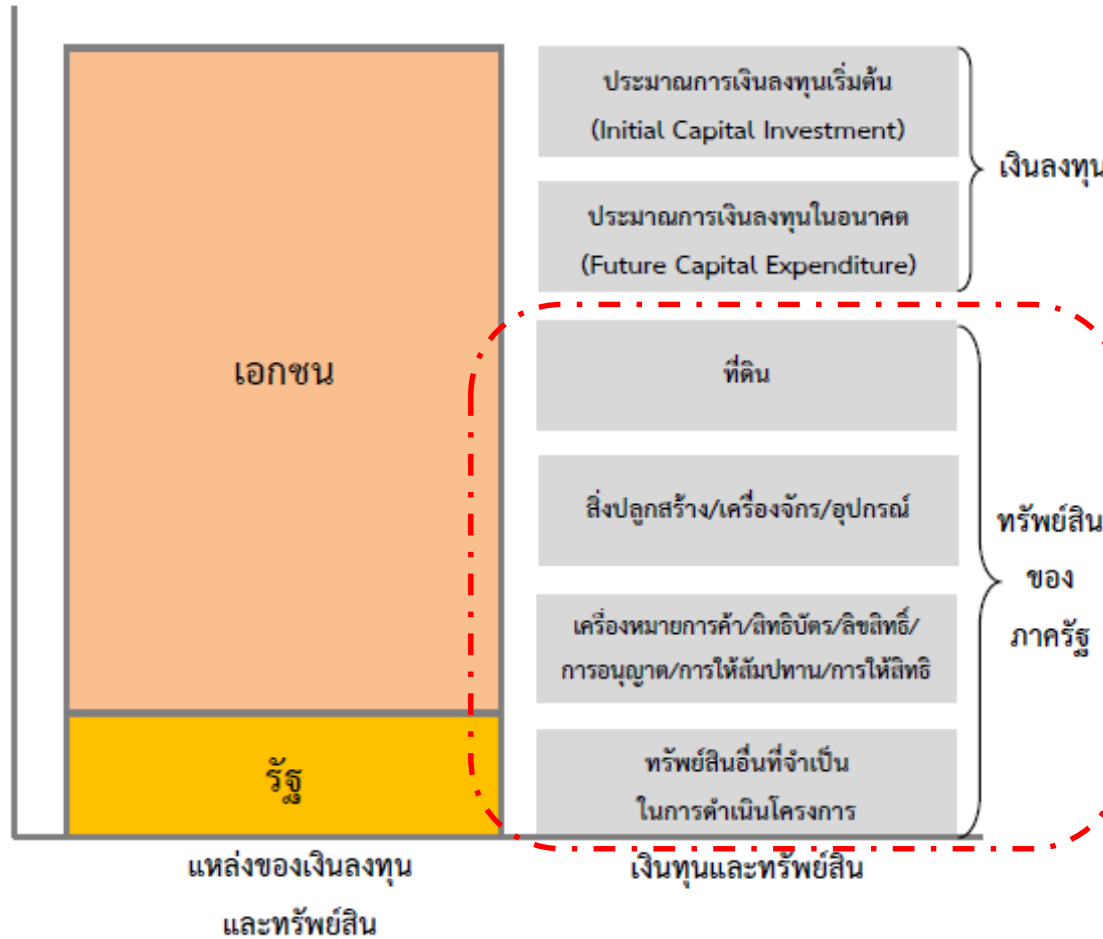
ประกาศมหาวิทยาลัยมหิดล เรื่องหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินและหรืออาคารของ
มหาวิทยาลัย และที่อยู่ในความปกครองดูแลของมหาวิทยาลัย พ.ศ.2561





แผนภาพแสดงเงินลงทุนและทรัพย์สินสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการ

มูลค่าของ
โครงการ =



คิดค่าที่ดินและหรืออาคาร
ให้ใช้ค่าเช่าตาม “ราคาตลาด/
ราคาประเมิน”
คำนวณเป็นค่า PV โดย

1. Growth 3% ต่อปี
2. DCR = Govt. Bond
3. อายุการให้เช่า*

*ส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าระยะยาว มูลค่าโครงการถึงจะสูงกว่า 1 พันล้านบาท (มาตรา 23 พรบ ร่วมทุน 2556)



หัวหน้าส่วนงานปกครองดูแลพื้นที่, อาคารต่างๆ ควรพิจารณา “หลักการ” ก่อนการดำเนินการ ดังนี้

- วัตถุประสงค์, พันธกิจ ของคณะ/ส่วนงาน
- ประสิทธิภาพและความคุ้มค่า ในการดำเนินกิจการและการใช้ทรัพยากรของรัฐ
- ประโยชน์ต่อสังคม และเศรษฐกิจจากการดำเนินโครงการ
- ความโปร่งใส ในกระบวนการตัดสินใจที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยง ที่เหมาะสมของโครงการระหว่างรัฐกับเอกชน
- สิทธิและประโยชน์ ของผู้รับบริการและผู้ให้บริการ
- การแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างเอกชนที่ประสงค์จะร่วมลงทุน

ข้อบังคับมหาวิทยาลัย ว่าด้วยการจัดหา
ประโยชน์จากทรัพย์สิน 2553

*กรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออาคาร

มากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ต้องอนุมัติโดย “อธิการบดีหรือรองอธิการบดีที่ได้รับมอบหมาย”

เกิน 10 ปี ต้องให้สภาพิจารณา

ส่วนมูลค่าที่หัวหน้าส่วนงานอนุมัติได้ < 20 ล้านบาทหรือตามที่อธิการบดีมอบหมาย

อธิการบดี < 100 ล้านบาท, หากเกิน 100 ล้านบาทต้องให้สภาพิจารณา



การกำหนดเงื่อนไขในเอกสารประมูล (หมวด 1, ข้อ 4)

1. **อัตราค่าเช่า*** **ค่าธรรมเนียม** (ถ้ามีการเปรียบเทียบว่าเหมาะสมแล้ว ให้ใส่ตามเหมาะสมได้เลย แต่ต้องไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ฯ)
2. กำหนด**เงื่อนไขระยะเวลาต้องชัดเจน** เช่น กำหนดการชำระเงิน กำหนดเวลาจัดทำสัญญา
3. **ค่าชดเชย** เช่น การชดเชยกรณีมหาวิทยาลัยลงทุนโครงสร้างไปแล้ว เป็นต้น
4. เงื่อนไขอื่นๆ ตามที่เห็นสมควร

*ถ้ายังไม่รู้ค่าเช่าที่เหมาะสม ให้แจ้งในเงื่อนไขเอกสารประมูลว่าอัตราต้องไม่ต่ำกว่ากี่บาท



หมวด 1, ข้อ 5

การประมูลเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร (ที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ตามข้อ 9) ต้องกำหนดเงื่อนไขเพิ่ม ดังนี้

1. กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 30 ปี
2. ต้องทำประกันวินาศภัยการก่อสร้าง วงเงิน > มูลค่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง
3. ผู้เช่าต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเนื่องมาจากการให้สิทธิการปลูกสร้าง
4. ให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยหรือกระทรวงการคลัง



หมวด 1, ข้อ 6

การประมูลเช่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ต้องกำหนดเงื่อนไขเพิ่ม ดังนี้

1. กำหนดระยะเวลาเช่าตามความเหมาะสม
2. ต้องทำประกันอัคคีภัย วงเงิน > มูลค่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้างตามอัตราส่วนที่เช่า
3. ผู้เช่าต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเนื่องมาจากการให้สิทธิการปลูกสร้าง

สรุป หมวด 1 ข้อ 4-6 ให้กำหนดเวลาที่เหมาะสม รวมถึงกำหนดความรับผิดชอบของผู้เช่าให้ชัดเจน



หมวด 1, ข้อ 7

การจัดให้เช่าโดยไม่ต้องประมูล

1. กรณีจัดประมูลแล้ว แต่ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ หรือข้อเสนอนั้นไม่ได้รับการคัดเลือก
2. มีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องได้ผู้เช่ารายนั้น อันเนื่องจากเหตุที่ไม่อาจคาดหมายได้
3. การจัดหาผู้เช่าสำหรับโครงการที่มีหน่วยจำนวนมาก โดยมหาวิทยาลัยดำเนินการเอง เช่น อาคารชุด หอพัก โรงอาหาร
4. การจัดหาผู้เช่าที่มีคุณสมบัติตรงเพียงรายเดียว
5. ผู้เช่าที่เป็นส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ
6. สภาพทรัพย์สินไม่เหมาะสม ไม่คุ้มที่จะประมูล โดยให้เสนอ คกก บริหารอสังหาฯ พิจารณา และนำเสนอต่ออธิการบดีเพื่ออนุมัติ



หมวด 2, ข้อ 12, 13

ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เข้า แต่งตั้งกรรมการ

1. คณะกรรมการรับ และเปิดซองประมูล
2. คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล

โดยแต่ละชุด ประกอบด้วย

ประธานกรรมการ 1 คน

กรรมการอย่างน้อย 2 คน (อาจแต่งตั้งผู้ชำนาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้อง
การประมูลนั้นๆ เข้าร่วมเป็นกรรมการก็ได้

*กรรมการใน คกก 1และ2 จะเป็นคนเดียวกันไม่ได้



หมวด 2, ข้อ 15

- ติดประกาศประมูลโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการ, สถานที่ที่จะให้เช่า, หรือที่อื่นตามเห็นสมควร
- ส่งประกาศไปยังผู้มีอาชีพเกี่ยวกับงานประมูล (ไม่บังคับ)
- โฆษณาโดยวิธีอื่น (ไม่บังคับ)

สาระสำคัญที่ต้องมีในรายละเอียดการประมูล

- รายละเอียดทรัพย์สินที่ต้องการให้เช่า เช่น สถานที่ ขนาด สิ่งที่เราต้องการจากธุรกิจของเอกชน
- คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล เช่น ต้องเป็นนิติบุคคล ประสบการณ์ในการประกอบกิจการ
- กำหนดวันเวลารับซอง ปิดการรับซองและเปิดซองประมูล
- สถานที่ขอรับ/ขอซื้อเอกสารการประมูล และราคาเอกสาร (กรณีซื้อเอกสาร)



หมวด 2, ข้อ 16

ก่อนวันเปิดซอง ถ้าต้องเพิ่มเติมรายละเอียด (ที่เป็นสาระสำคัญ) ให้ปิดประกาศเพิ่ม (ข้อ 15) **และทำหนังสือแจ้งไปยังผู้รับเอกสารประมูลไปแล้วทุกราย**

หากเป็นเหตุให้ผู้เสนอราคา ยื่นซองไม่ทันกำหนดเดิม ให้เลื่อนวันเวลารับ-ปิดการรับซอง เปิดซองได้

หมวด 2, ข้อ 17

นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดตามข้อ 16 **ห้ามเลื่อนกำหนดเวลารับ และเปิดซอง**



หมวด 2, ข้อ 18 หน้าที่กรรมการ

คณะกรรมการรับและเปิดซอง

รับ และลงทะเบียน
ซองไว้เป็นหลักฐาน

- ประธานกรรมการลงชื่อกำกับซองและบันทึกหน้าซองว่าเป็นของใคร
- รับเอกสารต่างๆ ตามบัญชีรายการเอกสารของผู้เสนอราคา ถ้าไม่ถูกต้องให้ประธานฯบันทึกรายงาน
- เมื่อพ้นกำหนดรับซอง ห้ามรับซอง/เอกสารต่างๆ อีก
- เปิดซองใบเสนอราคา ประธานอ่านแจ้งราคาของผู้เสนอทุกรายโดยเปิดเผย
- กรรมการลงชื่อกำกับใบเสนอราคาและเอกสารประกอบทุกแผ่น ทุกคน แล้วจตุราคาทุกใบเสนอราคาลงในบัญชีเปรียบเทียบราคา (ถ้าต้องดูเทคนิค ไม่ต้องทำหน้าที่นี่)

ส่งมอบเอกสาร ให้
คกก. พิจารณาผล

คณะกรรมการพิจารณาผล

ตรวจคุณสมบัติ เอกสาร
ต่างๆ

เลือกผู้เสนอผลประโยชน์
สูงสุด

สรุปผล จัดทำรายงานและ
เสนอความเห็น+เอกสาร ต่อผู้
มีอำนาจจัดให้เช่า

- กรณีรายละเอียดแตกต่างกัน ถ้าไม่ใช่สาระสำคัญ และไม่ทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อผู้เสนอราคารายอื่น หรือผิดพลาดเล็กน้อย ให้พิจารณาผ่อนปรนไม่ต้องตัดผู้ประมูลรายนั้นออก
- กรรมการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้เสนอราคารายใดก็ได้
- กรณีราคาเท่ากันให้เรียกมาเสนอราคาใหม่ โดยยื่นซองเสนอราคา
- กรรมการสามารถเจรจาต่อรองผลประโยชน์เพิ่มเติม



หมวด 2, ข้อ 19-22

19 กรณีมีผู้เสนอราคาที่เกณฑ์ ถูกต้องเพียงรายเดียว ถ้า คกก พิจารณาผล เห็นว่าสมควร
ดำเนินการต่อ โดยไม่ต้องยกเลิกประมูลก็ได้

20 กรณีไม่มีผู้เสนอราคา/เสนอแต่ไม่ตรงตามเงื่อนไขที่กำหนด ให้เสนอผู้มีอำนาจจัดให้เข้ายกเลิก
การประมูล

21 กรณีประมูลเสร็จ แต่ยังไม่ทำสัญญา ถ้ามหาวิทยาลัยมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ
ที่ทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้เข้าประมูล ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เข้ายกเลิกการประมูล

22 เมื่อดำเนินการครบถ้วน ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เข้าพิจารณาจัดให้เข้าต่อไป

สาระสำคัญ เช่น ระยะเวลาการ
เช่า ลดค่าตอบแทน เปลี่ยน
ประเภทการใช้ประโยชน์



หมวด 3,

23 ต้องทำสัญญาเช่าตามแบบสัญญาที่มหาวิทยาลัยกำหนดให้เสร็จ ภายใน 45 วัน นับแต่วันประกาศผลการประมูล

24 กรณีทำสัญญาต่างตอบแทน เช่น การขอเชื่อมทาง ปักเสาไฟฟ้า วางท่อประปาฯลฯ ให้
อธิการบดีหรือหัวหน้าส่วนงานพิจารณาสัญญาและเงื่อนไขตามความเหมาะสม

26 หลักประกันสัญญา ใช้ยใดอย่างหนึ่ง

ก เงินสด

ข หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ในประเทศ

27 หลักประกันสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ กำหนดมูลค่าหลักประกันไม่น้อยกว่า **10%** ของค่าก่อสร้างอาคาร



หมวด 3,

28 การเรียกเก็บหลักประกันสัญญา ให้เก็บเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน ต่อสัญญา

*ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ ไม่ต้อง

29 การเก็บรักษาหลักประกันสัญญา

1. เงินสดให้ส่งกองคลัง เป็นประเภท “เงินฝาก”

2. หนังสือค้ำประกัน

1. สำนักงานอธิการบดีเป็นคู่สัญญา เก็บที่กองคลัง

2. ส่วนงานเป็นคู่สัญญา เก็บที่ งานคลังของส่วนงาน

30 การคืนหลักประกัน

1. หลักประกันการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร ให้คืนจนครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่มหาวิทยาลัยได้รับมอบสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว

2. หลักประกันสัญญาเช่า ให้คืนภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญา และมหาวิทยาลัยได้รับคืนพื้นที่เรียบร้อยแล้ว

คืนโดยไม่คิดดอกเบี้ย



หมวด 3,

31 กรณีละเมิด เข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินของมหาวิทยาลัย

1. **ฟ้องขับไล่ และเรียกค่าเสียหาย**

2. หากสมควรให้เช่า ให้เรียกเก็บค่าเช่า หลักประกัน ค่าธรรมเนียม ตามหลักเกณฑ์ รวมทั้งหาก**อธิการบดีเห็นสมควร**เรียกค่าเสียหายเพิ่มด้วยก็ได้

32 กรณีผู้เช่าทำผิดสัญญา ให้แจ้งแก่ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา โดยมีกำหนดระยะเวลาพอสมควร หากยังผิดสัญญาให้ทำการบอกเลิกสัญญา

33 กรณีผู้เช่า**ค้างชำระ** ค่าเช่า ภาษีต่างๆ ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ฯลฯ ที่ต้องจ่ายให้มหาวิทยาลัย ตามกำหนด นอกจากเงินที่ค้างแล้ว ให้เรียกเก็บเพิ่มอีก 1.5% ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนนับเป็น 1 เดือน

34 ประกาศฯนี้**ไม่เกี่ยวกับเรื่องสวัสดิการ**



การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม/อุตสาหกรรม

1. การเช่าที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคาร

1. คิดค่าเช่ารายปี ไม่ต่ำกว่า 3% ของมูลค่าทรัพย์สิน
2. ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า (ต่อปี) 2 เท่าค่าเช่ารายเดือน

2. การเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร

1. ในเขตกรุงเทพฯ คิดค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 260 บาท/ตร.ม./เดือน
2. เขตจังหวัดอื่น คิดค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 160 บาท/ตร.ม./เดือน
3. ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า (ต่อปี) 2 เท่าค่าเช่ารายเดือน

3. การปรับปรุงค่าเช่า

1. **ปรับเพิ่มขึ้น 9% ทุก 3 ปี**
2. กรณีทำสัญญาเช่ารายปี ให้ปรับเพิ่ม 9% ของค่าเช่าเดิมทุก 3 ปี นับแต่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้น
3. กรณีทำสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ปรับค่าเช่าโดยใช้อัตราส่วนเฉลี่ย 9% ทุก 3 ปี

หากมีเหตุผลความจำเป็น หรือค่าเช่าเหมาะสมแล้ว ผู้มีอำนาจจัดให้เช่า จะพิจารณาไม่ปรับค่าเช่าก็ได้



๒ อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน แบบเหมาจ่าย



ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน (ไม่ต่ำกว่า)		หมายเหตุ
	กรุงเทพฯ	จังหวัดอื่น	
การจัดให้เช่าที่ เป็นการชั่วคราว ไม่เกิน ๓๐ วัน - ที่ดิน - อาคาร	๒.๕๐ บาท/ตร.วา/วัน ๒๕ บาท/ตร.ม/วัน	๑.๗๕ บาท/ตร.วา/วัน ๑๗.๕๐ บาท/ตร.ม/วัน	๑) ให้เก็บค่าเช่าล่วงหน้าทั้งหมดในวันจัดทำสัญญาเช่า ๒) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องทำการเก็บกวาด ทำความสะอาด รื้อถอนสิ่งต่างๆ ให้กลับสภาพเดิม ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง



ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทน (ไม่ต่ำกว่า)		หมายเหตุ
	กรุงเทพฯ	จังหวัดอื่น	
การจัดให้เช่าที่ดินขนาดเล็ก ไม่เกิน ๑๒ ไร่	๒๗๐ บาท/ ตร.วา/เดือน	๔๗๐ บาท/ ตร.วา/เดือน	
การจัดให้เช่าที่ เพื่อ ติดตั้งป้ายโฆษณา - ป้ายปกติ - ป้ายดิจิทัล	๑๐๐ บาท/ตร.ม./เดือน ๑,๐๐๐ บาท/ตร.ม./เดือน	๗๐ บาท/ตร.ม./เดือน ๗๐๐ บาท/ตร.ม./เดือน	<ul style="list-style-type: none"> - เลขของตารางเมตรให้นับเป็น ๓ ตารางเมตร - ป้ายลักษณะดังต่อไปนี้ไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน <ul style="list-style-type: none"> ๑) ป้ายโฆษณาของผู้เช่าเอง ที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๒ ตารางเมตร ๒) ป้ายที่แสดงไว้ ณ โรงแรมและบริเวณของโรงแรม เพื่อโฆษณาโรงแรม ๓) ป้ายที่แสดงไว้ในบริเวณงานที่จัดขึ้นเป็นครั้งคราว ๔) ป้ายที่แสดงไว้ในอาคาร สถานที่ประกอบการค้า เพื่อหารายได้ หรือภายในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สิน ๕) ป้ายของราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค ส่วนท้องถิ่น ป้ายขององค์การที่จัดขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล และหน่วยงานที่นำรายได้ส่งรัฐ ๖) ป้ายของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ศูนย์ศิลปะฯ ร้านจัดรถลาโครงการหลวง โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ ๗) ป้ายของสถานศึกษาเอกชนที่แสดงไว้ ณ อาคาร/บริเวณสถานศึกษานั้นๆ ๘) ป้ายอื่นๆตามที่ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าเห็นสมควรไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน - หากเป็นป้ายที่มองเห็นมากกว่าหนึ่งด้าน ให้คำนวณพื้นที่ตามจำนวนด้านที่ใช้สำหรับโฆษณา



ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน (ไม่ต่ำกว่า)		หมายเหตุ
	กรุงเทพฯ	จังหวัดอื่น	
การจัดให้บุคคลไทยเช่า ที่เพื่อดำเนินการถ่าย ภาพยนตร์ วีดีทัศน์ รายการโทรทัศน์ คอนเสิร์ต นิทรรศการ การจัดงานแถลงข่าว เปิดตัวสินค้า หรือการ ดำเนินการอื่นใดที่มี ลักษณะคล้ายกัน ยกเว้น ที่ที่ใช้ประโยชน์เป็น สวนสาธารณะ และ อุทยาน	๒,๐๐๐ บาท/วัน	๒,๐๐๐ บาท/วัน	<ul style="list-style-type: none"> -การจัดให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่บุคคลไทยเช่า คิดค่าเช่า ๒ เท่าของบุคคลไทย -หลักประกันความเสียหาย หากเป็นการใช้ประโยชน์ของเอกชนที่มีลักษณะเป็นการหารายได้หรือเชิงธุรกิจ ให้วางเงินหลักประกันความเสียหายเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่า โดยจะคืนเงินหลักประกันให้ภายใน ๗ วันนับจากวันที่เสร็จสิ้นการตรวจสอบสภาพพื้นที่ หากมีความเสียหายเกิดขึ้น ให้หักเงินประกันความเสียหายไว้เท่าที่เกิดความเสียหาย และคืนเงินส่วนที่เหลือให้เอกชน โดยให้ถือเป็นดุลพินิจของผู้มีอำนาจจัดให้เช่า - การลดหย่อนค่าเสียหาย ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของค่าเสียหาย โดยความเห็นชอบของผู้มีอำนาจจัดให้เช่า



<p>การจัดให้เช่าเพื่อเป็น ห้องประชุม อบรม สัมมนา และห้องพัก</p> <p>(๑) ห้องอบรม สัมมนา</p> <p>-ไม่เกิน ๕๐ ที่นั่ง</p> <p>-๕๑-๑๐๐ ที่ นั่ง</p> <p>-๑๐๑ ที่นั่ง ขึ้นไป</p> <p>(๒) ห้องพัก</p>	<p>๔๐๐ บาท/ชั่วโมง</p> <p>๕๐๐ บาท/ชั่วโมง</p> <p>๗๕๐ บาท/ชั่วโมง</p> <p>๕๐๐ บาท/ห้อง/วัน</p>	<p>๔๐๐ บาท/ชั่วโมง</p> <p>๕๐๐ บาท/ชั่วโมง</p> <p>๗๕๐ บาท/ชั่วโมง</p> <p>๕๐๐ บาท/ห้อง/วัน</p>	<p>-เศษของชั่วโมงให้นับเป็น ๑ ชั่วโมง</p>
<p>กรณีเช่าที่เพื่อติดตั้ง เครื่องฝาก-ถอนเงิน อัตโนมัติ (ATM)</p> <p>(๑)เช่าที่ดิน</p> <p>-ไม่เกิน ๖ ตารางวา</p> <p>-เกิน ๖ ตารางวา</p>	<p>เดือนละ ๔,๐๐๐ บาท</p> <p>คิดเพิ่มตารางวาละ ๖๗๐ บาท/เดือน</p>	<p>เดือนละ ๒,๕๐๐ บาท</p> <p>คิดเพิ่มตารางวาละ ๔๑๐ บาท/เดือน</p>	



ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน (ไม่ต่ำกว่า)		หมายเหตุ
	กรุงเทพฯ	จังหวัดอื่น	
การจัดให้เช่าเพื่อติดตั้ง เครื่องบริการอื่นๆ เช่น ตู้บริการหยอดเหรียญ, เครื่องเติมเงินโทรศัพท์, เครื่องถ่ายเอกสาร, ตู้ เครื่องต้มอัดโนมิตี หรือ เครื่องบริการอื่นๆ ที่มี ลักษณะคล้ายกัน	๑,๐๐๐ บาท/เครื่อง/ เดือน	๑,๐๐๐ บาท/เครื่อง/เดือน	

- กรณีการเช่าหรือการใช้ประโยชน์ที่มิได้ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมและ/หรืออุตสาหกรรม ให้นำคำสั่งกรมราชทัณฑ์ เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม
- อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม ซึ่งจะเป็นไปตามคำสั่งของมหาวิทยาลัย หากอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนด ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าพิจารณาอนุมัติได้ตามความจำเป็น
กรณีอธิการบดีมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนงานเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้เช่า เมื่อ หัวหน้าส่วนงาน สั่งการตามวรรคสองแล้ว ให้แจ้งอธิการบดีเพื่อทราบด้วย



Q&A



1. **วิธีคิดมูลค่าโครงการ** (อ้างอิงตาม แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าโครงการประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ – สคร. 6 มีนาคม 2558)

กรณีเช่าที่ดิน ใช้ค่าเช่า (ตามราคาตลาดหรือราคาประเมิน) คิดอัตราเติบโต 3% ต่อปี และ
คิด Discount Rate เท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรอายุเท่าระยะเวลาสัญญา นำมาคำนวณเป็นมูลค่า
ปัจจุบัน

กรณีเช่าอาคาร ใช้ค่าเช่าตามราคาตลาด คิดอัตราเติบโต 3% ต่อปี และคิด Discount Rate
เท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรอายุเท่าระยะเวลาสัญญา นำมาคำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบัน หรือถ้าหา
ไม่ได้ ให้ใช้ Replacement Cost New หักเวลาตามสัดส่วนการเช่า ถ้าไม่สามารถหาได้ให้ใช้ต้นทุนการ
ได้มา (Acquisition) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อม (Depreciation)



อัตราดอกเบี้ย (i)

ตัวอย่าง เช่น บริษัท A ต้องการเช่าที่ดินของมหาวิทยาลัย 1 ไร่ เพื่อสร้างอาคารเป็นสำนักงานวิจัย สมมติว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาประเมินตารางวา 10,000 บาท และมีราคาตลาดตารางวาละ 20,000 บาท และขอเช่า 10 ปี (อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี เท่ากับ 2.5%) คิดค่าเช่ารายปีเท่ากับ 3.5% ของมูลค่า ดังนั้นค่าเช่าในปีแรก เท่ากับ

ค่าเช่าตามราคาประเมิน $400 \times 10,000 \times 3\%$ เท่ากับ 120,000 บาทต่อปี

ค่าเช่า 3.5%

ค่าเช่าตามราคาตลาด $400 \times 20,000 \times 3\%$ เท่ากับ 240,000 บาทต่อปี

อัตราเติบโตของ
ค่าเช่า

n =
ระยะเวลา

อัตราการเติบโตค่าเช่า ปีที่		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ตามราคาประเมิน	1,400,000	1,442,000	1,485,260	1,529,818	1,575,712	1,622,984	1,671,673	1,721,823	1,773,478	1,826,682
ตามราคาตลาด	2,800,000	2,884,000	2,970,520	3,059,636	3,151,425	3,245,967	3,343,346	3,443,647	3,546,956	3,653,365
มูลค่าค่าเช่าปัจจุบัน (PV)										
ตามราคาประเมิน	14,311,349 บาท									
ตามราคาตลาด	28,622,698 บาท									

สูตรคำนวณค่า PV

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

FV = ค่าเงินในอนาคต

i = ดอกเบี้ย/ผลตอบแทน

n = ระยะเวลา



อัตราดอกเบี้ย (i)

ตัวอย่าง เช่น บริษัท B ต้องการเช่าที่ดินของมหาวิทยาลัย 10 ไร่ เพื่อสร้างอาคารศูนย์การค้าสร้างสรรสังคม สมมติว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาประเมินตารางวา 80,000 บาท และมีราคาตลาดตารางวาละ 120,000 บาท และขอเช่า 30 ปี (อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล อายุ 30 ปี เท่ากับ 3.33%) คิดค่าเช่ารายปีเท่ากับ 3% ของมูลค่า ดังนั้นค่าเช่าในปีแรก เท่ากับ

ค่าเช่าตามราคาประเมิน $4,000 \times 80,000 \times 3\%$ เท่ากับ 9,600,000 บาทในปีที่ 1

ค่าเช่าตามราคาตลาด $4,000 \times 120,000 \times 3\%$ เท่ากับ 14,400,000 บาทในปีที่ 1

ค่าเช่า 3%

อัตราเติบโตของ
ค่าเช่า

n =
ระยะเวลา

อัตราการเติบโตค่าเช่า ปีที่	1	2	3	28	29	30
ตามราคาประเมิน	9,600,000	9,888,000	10,184,640	21,324,374	21,964,106	22,623,029
ตามราคาตลาด	14,400,000	14,832,000	15,276,960	31,986,562	32,946,159	33,934,543
มูลค่าค่าเช่าปัจจุบัน (PV)						
ตามราคาประเมิน	275,052,415 บาท					
ตามราคาตลาด	463,994,262 บาท					

บริษัท B ลงทุนสร้างอาคารอีก 40,000 ตารางเมตร @ ละ 20,000 บาท เป็นเงิน 800 ล้านบาท

มูลค่าโครงการเกิน 1 พันล้านบาท ต้องเข้ากระบวนการตาม พรบ ร่วมทุน



อัตราดอกเบี้ย (i)

ตัวอย่าง เช่น บริษัท A ต้องการเช่าอาคารของมหาวิทยาลัย 100 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นร้านค้าขายของให้นักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัย สมมติว่าพื้นที่อาคารมีราคาเช่าตลาดตารางเมตรละ 160 บาทต่อเดือน และขอเช่า 3 ปี (อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล อายุ 3 ปี เท่ากับ 1.8%) ดังนั้นค่าเช่าในปีแรก เท่ากับ

ค่าเช่าตามราคาตลาด $100 \times 160 \times 12$ เท่ากับ 192,000 บาทต่อปี

ค่าเช่า 160 บาท/ตร.ม/
เดือน

อัตราเติบโตของ
ค่าเช่า

n =
ระยะเวลา

อัตราการเติบโตค่าเช่า		3%	3%
ปีที่		1	2
			3
ตามราคาตลาด		192,000	197,760
			203,693
มูลค่าค่าเช่าปัจจุบัน (PV)			
ตามราคาตลาด		582,816 บาท	

ถ้าไม่รู้ราคาเช่าตลาด?



กรณีไม่รู้ค่าเช่าตลาด? สำหรับการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ให้ใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) แล้วนำมาเฉลี่ยสัดส่วน เช่น ต้นทุนการก่อสร้างอาคารตารางเมตรละ 30,000 บาท (สมมติอายุอาคารใช้ได้ 30 ปี) โดยที่ผู้เช่าเช่าใช้พื้นที่ 100 ตารางเมตร เป็นเวลา 3 ปี ค่าเช่าอาคารเท่ากับ

$$(30,000/30) \times 100 \times 3 = 300,000 \text{ บาท}$$

ถ้าหา Replacement Cost ไม่ได้ ให้ใช้ต้นทุนการได้มาของทรัพย์สิน (Asset Acquisition) คำนวณแทน (โดยไม่ต้องคิดค่าเสื่อม และคิดตามสัดส่วนระยะเวลาใช้งานได้)



๔. คำจำกัดความของคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าของโครงการ

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติในการคำนวณมูลค่าของโครงการกำหนดให้ราคาตลาด ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาจัดหาใหม่ มีความหมายดังต่อไปนี้

๔.๑ ราคาตลาด (Market Price)

ราคาตลาดของที่ดิน หมายถึง ราคาซื้อขายกันในห้องตลาดหรือราคาจ้างหรือราคาขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินหรือที่ดินข้างเคียง โดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไรด้วย

ค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในห้องตลาดของที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการหรือของที่ดินข้างเคียงโดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไรด้วย

ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ ตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในห้องตลาดของทรัพย์สินนั้นหรือทรัพย์สินที่มีสภาพทรัพย์สินที่คล้ายกัน โดยคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่า ทั้งสภาพแวดล้อมคุณลักษณะทางกายภาพ ประโยชน์ใช้สอย การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตด้วย

๔.๒ ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์หมายถึง ราคาประเมินของที่ดินที่กำหนดโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

๔.๓ ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)*

ต้นทุนทดแทนใหม่ หมายถึง ประมาณการต้นทุนในปัจจุบันในการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สินใหม่ เพื่อนำมาทดแทนทรัพย์สินเดิม โดยอย่างน้อยต้องมีความใกล้เคียงหรือทัดเทียมในด้านเทคโนโลยี วัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ ประสิทธิภาพ และกำลังการผลิต



2 การพาณิชย์กรรมและหรืออุตสาหกรรม: การค้า การบริการ การใช้ประโยชน์สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมบริการ หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการบริการ

เอกชนมาใช้พื้นที่ของมหาวิทยาลัย เพื่อใช้เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้า/บริการ โดยได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ จัดว่าเป็นเชิงพาณิชย์กรรม เช่น

ก. เอกชนเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารเพื่อเปิดร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร หรือดำเนินธุรกิจต่างๆ

ข. เอกชนเช่าใช้ที่ดิน เพื่อปลูกสร้างอาคาร แล้วทำเป็นอาคารให้เช่า หรือใช้ผลิตสินค้า/บริการต่างๆ

ค. เอกชนเช่าใช้ที่ดิน เพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้บุคลากร นักศึกษาอยู่โดยเก็บค่าเช่า

ง. เอกชนเช่าที่ดินพร้อมอาคาร เพื่อปรับปรุงเป็นสำนักงาน เพื่อดำเนินธุรกิจของตัวเอง



3 แนวคิดการให้เช่าที่ดินหรืออาคาร

1 มหาวิทยาลัยมีที่ดินอยู่ ต้องการให้เอกชนเช่าเพื่อสร้างร้านค้า/อาหาร

ก สร้างอาคาร+ตกแต่ง สิ้นสุดสัญญา อาคารและทรัพย์สินตกเป็นของมหาวิทยาลัย

ข สร้างอาคาร+ตกแต่ง แต่เมื่อ สิ้นสุดสัญญาให้เอกชนรื้อถอน

2 มหาวิทยาลัยมีที่ดินอยู่ ต้องการให้เอกชนเช่าเพื่อสร้างโรงแรมและบริหารต่อ

ก ต้องกำหนดเงื่อนไขตามข้อ 5 (ยกกรรมสิทธิ์ให้มหาวิทยาลัย)

3 มหาวิทยาลัยให้เอกชนเช่าที่ดิน+อาคาร

ก เอกชนลงทุนซื้ออุปกรณ์ต่างๆ ส่งมอบให้มหาวิทยาลัยเมื่อหมดสัญญา

ข เอกชนคืนพื้นที่ให้มหาวิทยาลัยตามเดิม เมื่อหมดสัญญาเช่า

ขึ้นอยู่กับความต้องการของหัวหน้าส่วนงาน ว่าต้องการอะไรจากเอกชน



การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร (ข้อ 5)

“อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรมรีสอร์ท โรงมหรสพ โรงแรม ตามข้อ 9 นั้น”

- กำหนดสิทธิการเช่าไม่เกิน 30 ปี
- ค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 3% ของมูลค่าที่ดิน
- ต้องให้ผู้เช่าทำประกันภัยการก่อสร้าง “วงเงินไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง” ในนามมหาวิทยาลัยเป็นผู้รับประกัน
- เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยอาคาร “วงเงินไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคาร” ในนามมหาวิทยาลัยเป็นผู้รับประกันตลอดอายุสัญญาเช่า
- ผู้เช่าต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่มหาวิทยาลัยมีหน้าที่ต้องชำระอันเนื่องจากการให้สิทธิปลูกสร้างดังกล่าว
- กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยหรือกระทรวงการคลังแล้วแต่กรณี



4 เช่าช่วง: การที่ผู้เช่านำที่ดินหรือพื้นที่อาคารที่เช่าไปจัดให้บุคคลอื่นเช่าต่อไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน โดยผู้เช่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่จัดให้เช่านั้น

ตัวอย่างการจัดเป็นเรื่องเช่าช่วง

ก การขอเช่าที่ดิน ทำการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าขายชุมชน โดยแบ่งพื้นที่ให้เช่าต่อ
ออกเป็นล็อตๆ ไม่ถือว่าเป็นการเช่าช่วง

ข การขอเช่าอาคาร เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นสำนักงาน ปรากฏว่าเอกชนผู้เช่าไม่ได้ดำเนินธุรกิจตามที่ขอใช้
ประโยชน์ไว้ แต่นำพื้นที่ไปให้เอกชนรายอื่นเช่าต่อ ถือว่าเป็นการเช่าช่วง



5 กรณีการกำหนดราคาค่าเช่า ในพื้นที่ที่ไม่ต้องประมูล เช่น หอพัก โรงอาหาร

$$\text{กำไร} = \text{ราคาขาย} - \text{ต้นทุน}$$

สมมติว่า ถ้าจะคิดว่าไม่มีกำไร (กำไร = 0) ต้องมีกำหนดราคาขายอย่างน้อยเท่ากับต้นทุน

โครงสร้างต้นทุน ปกติประกอบด้วย เงินลงทุน เช่น ค่าที่ดิน, ค่าก่อสร้าง, ค่าปรับปรุงให้ได้อาคารนั้นมาใช้งาน, ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ: ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) และต้นทุนผันแปร (Variable Cost)

ตัวอย่างประเภทของต้นทุนแต่ละชนิด

ต้นทุนผันแปร	ต้นทุนคงที่	ต้นทุนผสม	
		ต้นทุนกึ่งผันแปร	ต้นทุนกึ่งคงที่
<ul style="list-style-type: none"> - วัสดุดิบทางตรง - วัสดุโรงงาน - ค่าแรงงานทางตรง (ที่จ่ายใน 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าบำรุงรักษาอาคาร - ค่าเสื่อมราคา - ค่าเช่าโรงงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าโทรศัพท์ - ค่าแรงงานที่จ่ายเป็นเดือนและมีค่าล่วงเวลา 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบคุณภาพ - เงินเดือนผู้ควบคุม
<ul style="list-style-type: none"> - ค่ากำลังไฟฟ้า - ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง - ค่าเสื่อมราคา(วิธีผลผลิต) - ค่านายหน้าพนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าเบี้ยประกันภัย - ค่าโฆษณา - ดอกเบี้ยจ่าย 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงเครื่องจักร 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

โครงการอบรมความรู้เบื้องต้นด้านการเงิน บัญชีบริหารฯ



6 ราคาที่เหมาะสม

บางที่มีผู้เช่าเดิม มีฐานข้อมูลราคาจำนวนมากเพียงพอที่จะใช้วิเคราะห์ได้ แต่บางที่ยังไม่เคยมีการเช่า หรือมีราคาเปรียบเทียบค่าเช่าที่เหมาะสมได้

“การจัดประมุขเป็นวิธีการได้มาซึ่งราคาที่เหมาะสมเป็นธรรม ทั้งนี้ ต้องให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจเช่าถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจ” แล้วข้อมูลที่เพียงพอคือ?

ส่วนใหญ่ข้อมูลที่ผู้ประกอบการต้องทราบ

- Traffic
- Target Segmentation
- Purchasing Power
- Competition



ขอบคุณครับ