

ปริญญานิพนธ์เรื่อง การวิเคราะห์รูปแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของบ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง
ในจังหวัดเชียงใหม่
ชื่อนักศึกษา นายจักรพัทธ์ คุณา
นางสาวนันท์รัตน์ พุทธะ
นายปราชญา นวมงาม
หลักสูตร ปริญญาวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์พรพจน์ นุเสน
ปีการศึกษา 2560

บทคัดย่อ

การเจริญเติบโตของธุรกิจที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ ธุรกิจที่ได้รับความนิยมคือ ธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้วิจัยจึงได้จัดทำปริญญานิพนธ์เรื่อง การวิเคราะห์รูปแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของหมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ในการวิเคราะห์รูปแบบจะใช้กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดินมาใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาการออกแบบภายในโครงการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากนั้นวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการโดย 5 ตัวแปรสำหรับการวิเคราะห์ประกอบด้วย ด้านการตลาด ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพสิ่งแวดล้อม ด้านการจัดการองค์กรและด้านการเงิน

ในด้านรูปแบบของโครงการ โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดและไม่จำเป็นต้องรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวจะต้องจัดให้มีรูปแบบตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินและออกแบบบ้านภายในโครงการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลโครงการกับข้อกำหนดและกฎหมายพบว่า มีบางส่วนของโครงการที่ไม่ผ่านข้อกำหนดและกฎหมาย ในโครงการนี้ได้เสนอวิธีการแก้ไขปัญหาเพื่อให้ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมาย ในการศึกษาความเป็นไปได้ทราบว่าปัจจัยด้านการตลาด ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและด้านการจัดการองค์กรช่วยส่งเสริมให้โครงการมีความน่าลงทุน ในด้านการเงิน ค่าเงินปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีมูลค่า 18,375,630 บาท, อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร้อยละ 10.57, อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) อยู่ที่ 1.07, ระยะเวลาคืนทุน (PB) 4 ปี 5 เดือน จุดคุ้มทุน (BPE) ร้อยละ 87.25 ของรายได้โครงการและและมีเงินสดปลายงวดเมื่อสิ้นสุดโครงการ 114,312,246 บาท และผลการศึกษาความเป็นไปได้พบว่าโครงการบ้านจัดสรรนี้น่าลงทุน

คำสำคัญ : รูปแบบ ความเป็นไปได้ บ้านจัดสรร

Project Title	Physical aspect analysis and feasibility study for housing estate project in Chiang Mai.
Students	Mr. Jatturapuk Kuna Ms. Nantharat Puttha Mr. Prachaya Noumngam
Project Advisor	Mr. Pornpote Nusen
Curriculum	Engineering
Major Field	Civil Engineering
Academic Year	2017

Abstract

Due to the growth of the housing business in Chiang Mai province, popular business is housing estate. Therefore the researcher was to study in the project title : physical aspect analysis and feasibility study for housing estate project in Chiang Mai. In physical aspect analysis, the regulation of the land allocation are used to analyze physical aspect and proposed the the right solution and the replacement with the regulations and law in this project. After that, the feasibility analysis of the project was performance and 5 factors of analysis consistence of market factors, location factors, environmental factors, organizational management factors and financial factors.

In physical aspect analysis, the housing project is in a residential area of single detached and semi-detached houses. Therefore, the environmental impact was not required to report. However, the physical aspect of the project must be in accordance with the regulation of the land allocation and design house within the project under the Building Control Act. When comparing project data with regulations and laws, it was found that some construction parts of the project was not qualified according to regulations. So, the right solution and the replacement with the regulations and law was proposed in this project. In feasibility study, found that marketing factors, location factors, environmental factors and organizational management factors reinforced the worth investment of the project. In the part of finance, NPV is 18,375,630 Bath, IRR is 17.32%, BCR is 1.07, payback period is 4years 5months, breakeven point is 87.25 % of project revenue and Cash at the end of the project is 114,312,246 Bath. The result of feasibility analysis show that the housing estate project is suitable for investment.

Keywords : Physical aspect, Feasibility, Housing estate