



มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

การศึกษาอิสระสำหรับนักศึกษา
โครงการปริญญาโทสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการรีสอร์ท
จังหวัดจันทบุรี: ด้านการเงิน

โดย

นายกิตติภูมิ นพดารา

เลขทะเบียน 5102034864

โครงการปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ของ

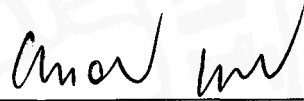
นายกิตติภูมิ นพดารา

เลขทะเบียน 5102034864

เรื่อง

การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการรีสอร์ทจังหวัดจันทบุรี: ด้านการเงิน

ผู้อำนวยการโครงการ



(รองศาสตราจารย์เยาวมาลย์ เมธาภิรักษ์)

อาจารย์ที่ปรึกษา (หลัก)



(รองศาสตราจารย์วิฑูรย์ รุ่งเรืองผล)

อาจารย์ที่ปรึกษา (ร่วม)



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จิตตภรณ์ ศรีบุญจิตต์)

กรรมการ



(อาจารย์ชูชาติ เตชะไพฑูริคุณ)

ประเมินผล Proposal Paper

S ในระดับ A A+
 B+ B
 B- C+
 C

ประเมินผล Final Paper

S ในระดับ A A-
 B+ B
 B- C+
 C

บทสรุปผู้บริหาร

ข้อมูลโดยสรุปของโครงการ

ชื่อโครงการ	: การศึกษาความเป็นไปได้ของการรีสอร์ทจังหวัดจันทบุรี
ทำเลที่ตั้ง	: ตำบลทับไทร อำเภอโป่งน้ำร้อน จังหวัดจันทบุรี
ขนาดที่ดิน	: 70 ไร่
ลักษณะอาคาร	: อาคาร คสล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น

1. พื้นที่โครงการ : ส่วนสถาปัตยกรรม 6,539 ตารางเมตร
ส่วนภูมิสถาปัตยกรรม 16,035 ตารางเมตร
2. พื้นที่จอดรถ : จอดได้ 34 คัน
3. พื้นที่จุดเสถิลิคอปเตอร์ : ขนาด 400 ตารางเมตร
4. สาธารณูปโภค : ทางเข้า – ออกโครงการติดถนนทางหลวง
หมายเลข 317, ไฟฟ้า, น้ำประปา และ ท่อระบาย
น้ำ
5. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย : แบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าชาวไทย 70% ซึ่งมีรายได้
มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน และกลุ่มลูกค้า
ชาวรัสเซีย และยุโรปตะวันออก 30% ซึ่งมีรายได้
มากกว่า 100,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี
6. เงินลงทุน : 255,710,472 บาท
7. ราคาขายเฉลี่ย : 10,800 บาทต่อห้องต่อคืน
8. ผลตอบแทนของโครงการ (กรณี Base Case)
NPV (Net Present Value) : 62,638,175 บาท
IRR (Internal Rate of Return): 16.90%
Payback Period : 7.1 ปี

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ประวัติความเป็นมาของกรณีศึกษา	1
1.2 ที่มาของแนวคิด	2
1.3 โครงการที่ทำการศึกษา.....	3
1.4 รายละเอียดของโครงการ	9
1.5 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	11
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	11
การบริหารและจัดการโรงแรม	.. 16
บทที่ 3 วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ..	25
กรอบแนวคิดในการศึกษา	25
3.1 วิเคราะห์ที่ดินโครงการ (Site Analysis)	25
3.1.1 กายภาพ (Physical Attribute)	26
3.1.2 กฎหมาย (Legal Attribute)	26
3.1.3 ทำเลที่ตั้ง (Location Attribute)]	27
3.1.4 สิ่งแวดล้อม (Environmental Attribute)	27
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	28
สมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์	28
งบประมาณเงินลงทุนโครงการ	29
อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง	30
การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการแบบละเอียด	30
โครงสร้างเงินทุนและงบประมาณ	30

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
ต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital)	31
การคำนวณ Discount Rate	32
สมมติฐานในการจัดทำประมาณการวงการเงินของโครงการ	32
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	35
บรรณานุกรม.....	38
ภาคผนวก	

สำนักหอสมุด

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงที่ตั้งของโครงการ	4
1.2 ขอบเขตของที่ดินและระดับเส้น Contour	5
1.3 มุมมองจากทางเข้าของที่ดิน .	5
1.4 สภาพปัจจุบันของที่ดิน .	6
1.5 สภาพปัจจุบันของที่ดิน .	6
1.6 สภาพปัจจุบันของที่ดิน .	7
1.7 สภาพปัจจุบันของที่ดิน .	7
1.8 สภาพปัจจุบันของที่ดิน .	8

ชำนาญ หอสมุด

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพของที่ดินโครงการ	25
3.2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ตั้งของโครงการ	27
4.1 สรุปโครงสร้างเงินทุนของโครงการ	31
4.2 การประมาณการ Occupancy Rate	33
4.3 สมมติฐานของแต่ละ Sensitivity Analysis	35
4.4 วิเคราะห์ Sensitivity Analysis	36
4.5 สมมติฐานของแต่ละ Scenario Analysis	36
4.6 แสดงค่า IRR และ NPV ของแต่ละ Scenario	37

สำนักหอสมุด