

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

แนวคิด ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องที่ใช้เป็นแนวทางในการทำวิจัย ประกอบไปด้วยแนวคิด ทฤษฎีและวรรณกรรมดังต่อไปนี้

1. ทฤษฎีเกี่ยวกับอัตราส่วน
2. ทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุน
3. ทฤษฎีเกี่ยวกับที่ดิน
4. ทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุนอาคาร
5. ทฤษฎีและกฎของการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่
6. ความหมายของอาคารชุด
7. ความหมายของอาคาร
8. การจำแนกพื้นที่กรุงเทพมหานคร
9. การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

#### 1. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับอัตราส่วน

เฉลิมขวัญ คุรุบุญยงค์ (2551) กล่าวว่า “การเรียนรู้ด้านการวิเคราะห์ทางการเงิน มีเทคนิควิธีต่าง ๆ มากมาย สร้างความน่ากลัวให้กับหลายคนที่ต้องการหาความรู้เพิ่มเติม ทั้ง ๆ ที่ข้อมูลบางอย่างอาจจะไม่มีการนำไปใช้ประโยชน์ในชีวิตประจำวันเลยก็ได้ ผู้ที่มีความพยายามเท่านั้น จึงจะประสบความสำเร็จและสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ด้วยการนำเทคนิคการวิเคราะห์อัตราส่วน เพื่อวัดและแปรผลลัพธ์ที่สะท้อนให้เห็นถึงการทำงานของธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ความสำเร็จมิใช่แต่เพียงการสร้างตัวชี้วัดทางการเงินได้เท่านั้น ยังต้องสามารถประเมินค่าตัวชี้วัดได้ พร้อมทั้งอธิบายผลลัพธ์ต่าง ๆ เหล่านั้นอย่างถูกต้อง”

## 2. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุน

แนวคิดเรื่องต้นทุนและการจำแนกประเภทต้นทุน (จิรพัฒน์ เงาประเสริฐวงศ์, 2552, น. 27-28)

เมื่อกล่าวถึงบัญชีต้นทุน เรามักนึกว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณต้นทุนที่เกิดขึ้นในการผลิตเท่านั้น แต่ในความเป็นจริงการบัญชีต้นทุนเกี่ยวข้องกับทุก ๆ องค์การ เช่น สถาบันการเงิน บริษัทขนส่ง บริษัทบริการเฉพาะทาง โรงพยาบาล โรงเรียน หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานด้านการตลาดและบริหารในโรงงาน เป็นต้น

การจัดการประกอบด้วยการวางแผน การจัดองค์กรและการควบคุมผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ สามารถบริหารกิจกรรมทั้งสามนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพจำต้องมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจโดยข้อมูลที่ใช้ส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับต้นทุนที่เกิดขึ้นในองค์กร เช่น ในการวางแผนเส้นทางการบิน ผู้กำหนดเส้นทางต้องคำนึงถึงต้นทุนค่าเชื้อเพลิง เงินเดือนพนักงานบนเครื่อง ค่าธรรมเนียมการใช้สนามบินและอื่น ๆ เป็นต้น การควบคุมต้นทุนการผลิตของบริษัทจำเป็นต้องเก็บรวบรวมและติดตามข้อมูลต้นทุนต่าง ๆ การตัดสินใจกำหนดราคหน่วยกิจลงทะเลเบียน ฝ่ายบริหารของมหาวิทยาลัยต้องทราบถึงข้อมูลต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดก่อนตัดสินใจ และเป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่าหน้าที่สำคัญหนึ่งของฝ่ายจัดการเกี่ยวข้องและรับผิดชอบโดยตรงต่อเรื่องบัญชีต้นทุน รวมถึงสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ทั้งภายนอกและภายในที่มีผลกระทบต่อระบบบัญชีต้นทุน จุดมุ่งหมายหลักสำหรับบทนี้กล่าวถึงแนวความคิดพื้นฐานของบัญชีต้นทุนและระบบข้อมูลบัญชีต้นทุน

### 2.1 ความหมายของต้นทุนและค่าใช้จ่าย

แนวคิดเรื่องต้นทุนได้พัฒนาเปลี่ยนแปลงไปตามความต้องการใช้ของทั้งนักบัญชีนักเศรษฐศาสตร์ และวิศวกร สำหรับนักบัญชีได้ให้นิยามของต้นทุนไว้ใน A Tentative Set of Board Accounting Principles for Business Enterprises ดังนี้

“Cost is defined as an exchange price, a sacrifice made to secure benefit”

ซึ่งหมายถึง มูลค่าแลกเปลี่ยนที่ต้องชำระด้วยจำนวนเงินหรือด้วยความเสียสละที่บริษัทลงทุนไปเพื่อได้มาซึ่งผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งความเสียสละในที่นี้หมายถึงเงินสดหรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ต้องเสียไปทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคต

บ่อยครั้งที่มักใช้คำว่า ค่าใช้จ่าย (expense) แทนคำว่าต้นทุนอย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายมักหมายถึงปริมาณการไหลออกของสินค้าหรือบริการ ที่สอดคล้องกับการเกิดรายรับในการคำนวณผลกำไร

ค่าใช้จ่ายคือ การลดลงของทรัพย์สินสุทธิ (net asset) อันเนื่องจากการใช้ทรัพยากรทางเศรษฐกิจในการก่อให้เกิดรายรับ หรือหมายถึง ภาษีที่หน่วยงานของรัฐจัดเก็บค่าใช้จ่ายเท่ากับปริมาณทรัพย์สินที่ลดลง หรือปริมาณหนี้สินที่เพิ่มขึ้นในการผลิตและส่งมอบสินค้าหรือค่าใช้จ่าย อาจหมายถึง ต้นทุนสิ้นสุด (expired cost) ทั้งหมดที่นำไปหักจากรายรับที่เกิด

เพื่อเป็นการเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่าย รองพิจารณาตัวอย่างต่อไปนี้

การซื้อวัตถุดิบโดยชำระด้วยเงินสดและนำไปใช้ในการผลิตทันทีจะไม่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินสุทธิ (รายการสินค้าคงคลังเพิ่มขึ้น แต่รายการเงินสดลดลงด้วยจำนวนที่เท่ากัน ซึ่งทั้งสองรายการนี้เป็นทรัพย์สินของบริษัท) หรืออาจกล่าวได้ว่า ทรัพยากรของบริษัทเพียงแค่เปลี่ยนรูปแบบจากเงินสดเป็นวัตถุดิบคงคลัง ทำให้การซื้อและใช้วัตถุดิบครั้งนี้เป็นต้นทุน แต่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเมื่อใดก็ตามที่บริษัทขายสินค้าที่ประกอบด้วยวัตถุดิบที่สั่งซื้อในตัวอย่างนี้ ต้นทุนวัตถุดิบนี้จะปรากฏเป็นส่วนหนึ่งในงบกำไร-ขาดทุนในรูปของค่าใช้จ่าย

สามารถแบ่งต้นทุนออกได้เป็น ต้นทุนทางตรง (direct cost) ต้นทุนขั้นต้น (prime cost) ต้นทุนทางอ้อม (indirect cost) ต้นทุนคงที่ (fixed cost) ต้นทุนที่ควบคุมได้ (controllable cost) ต้นทุนประมาณการ (estimated cost) ต้นทุนมาตรฐาน (standard cost) ต้นทุนจม (sunk cost) ฯลฯ

โดยต้นทุนแต่ละอย่างมีความหมายแตกต่างกันตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการเช่น วัตถุประสงค์ใช้วางแผนควบคุมต้นทุน ใช้แสดงในงบการเงิน ใช้วางแผนกลยุทธ์ ใช้กระตุ้นบุคลากร ใช้ประเมินผลต่าง ๆ เป็นต้น

## 2.2 ความหมายของต้นทุนต่าง ๆ มีดังนี้

ต้นทุนทางตรง เป็นต้นทุนที่สามารถตรวจสอบว่าเป็นของส่วนงานใดได้ เช่น ค่าแรงงานของพนักงานกลึงเป็นต้นทุนทางตรงสำหรับส่วนงานกลึง

ต้นทุนทางอ้อม เป็นต้นทุนที่ไม่สามารถตรวจสอบว่าเป็นของส่วนงานใดได้ เช่น ค่าโฆษณา ซึ่งไม่สามารถจำแนกว่าเป็นของส่วนงานใด ในบริษัทได้ เงินเดือนผู้จัดการโรงงาน ก็ไม่สามารถตรวจสอบว่าเป็นของส่วนงานใดในบริษัทผลิตสินค้าได้

ต้นทุนที่ควบคุมได้ เป็นต้นทุนที่ฝ่ายจัดการสามารถควบคุมหรือมีอิทธิพลต่อระดับต้นทุนได้

ต้นทุนที่ควบคุมไม่ได้ เป็นต้นทุนที่ฝ่ายจัดการไม่สามารถควบคุมหรือมีอิทธิพลต่อระดับต้นทุนได้

ต้นทุนผลิตภัณฑ์ เป็นต้นทุนที่กำหนดให้แก่สินค้าที่ซื้อหรือผลิตเพื่อขายและใช้กำหนดมูลค่าสินค้าคงคลังจนกระทั่งการขายเกิดขึ้นโดยเรียกต้นทุนผลิตภัณฑ์เฉพาะที่ขายได้นี้ว่า ต้นทุนสินค้าขาย (cost of goods sold)

ต้นทุนประจำงวด คือ ต้นทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ต้นทุนผลิตภัณฑ์และไม่สามารถกำหนดให้แก่หน่วยสินค้าที่ซื้อหรือผลิตมาเพื่อขายได้ แต่มักกำหนดสำหรับงวดที่เกิดแทน เช่น ต้นทุนค่าวิจัยและพัฒนา เงินเดือนพนักงานฝ่ายขาย ค่าใช้จ่ายการโฆษณา ฯลฯ

ต้นทุนจม เป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต กิจกรรมใด ๆ ในปัจจุบันและอนาคตไม่สามารถเปลี่ยนแปลงต้นทุนนี้ได้และไม่ส่งผลใด ๆ ต่อต้นทุนที่จะเกิดในอนาคต

**ความสามารถในการตรวจสอบต้นทุนได้ในงานผลิต (จิรพัฒน์ เภาประเสริฐวงศ์, 2552, น. 31)**

เมื่อตัดสินใจจำแนกต้นทุนออกเป็นประเภทต่าง ๆ แล้ว การคำนวณต้นทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการตรวจสอบต้นทุนได้ เช่น ถ้าจำแนกต้นทุนตามหน่วยการผลิตโดยจำแนกต้นทุนใดเป็นต้นทุนทางตรงและต้นทุนทางอ้อม โดยใช้เกณฑ์ที่ว่าต้นทุนใดที่สามารถคำนวณต่อหน่วยผลิตภัณฑ์ได้ง่ายจัดเป็นต้นทุนทางตรง ซึ่งต้องสามารถตรวจสอบต้นทุนต่อหน่วยได้

นอกจากสามารถตรวจสอบต้นทุนต่อหน่วยผลิตได้แล้วยังสามารถตรวจสอบต้นทุนได้ตามกระบวนการผลิต ตามอาคาร สถานที่ตั้งของหน่วยผลิต หรืออื่น ๆ ได้

**การจำแนกประเภทต้นทุน (จิรพัฒน์ เภาประเสริฐวงศ์, 2552, น. 32)**

การจำแนกต้นทุนเป็นขั้นตอนสำคัญหนึ่งในการเข้าใจถึงพฤติกรรมต้นทุนและสำคัญมากในการรวบรวม ประมวลผลข้อมูลต่าง ๆ อาจจำแนกต้นทุนได้ตามเหตุการณ์หรือกิจกรรมที่ก่อให้เกิดต้นทุนนั้น

การจำแนกประเภทต้นทุนมักพิจารณาความสัมพันธ์ของต้นทุนกับสิ่งต่อไปนี้

- 1) ผลิตภัณฑ์ เช่น สำหรับแต่ละล็อต แต่ละรุ่น แต่ละหน่วยของสินค้าและบริการ
- 2) ปริมาณผลิตภัณฑ์
- 3) แผนกผลิต กระบวนการผลิต ศูนย์ต้นทุนหรือ หน่วยย่อยอื่นๆ
- 4) งวดบัญชี
- 5) การตัดสินใจ การปฏิบัติหรือการประเมินผล

### ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ (จิรพัฒน์ เภาประเสริฐวงศ์, 2552, น. 33-35)

วิธีนี้จำแนกต้นทุนตามช่วงปฏิบัติการสำหรับธุรกิจ กล่าวคือ แบ่งเป็นช่วงการผลิต และช่วงการขายหรือกล่าวได้ว่า ต้นทุนรวมประกอบด้วย ต้นทุนการผลิต (manufacturing cost) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (marketing and administrative expense)

ต้นทุนการผลิต หรือต้นทุนผลิตการ (production cost) หรือ ต้นทุนโรงงาน (factory cost) คือ ต้นทุนทั้งหมดที่เกิดในการผลิตสินค้าสำหรับงวดหนึ่ง ต้นทุนการผลิตเป็นผลรวมขององค์ประกอบทั้งสาม อันได้แก่วัตถุดิบทางตรง แรงงานทางตรงและค่าใช้จ่ายการผลิต สำหรับผลรวมของวัตถุดิบทางตรงและแรงงานทางตรง เรียกว่า ต้นทุนขั้นต้น (prime cost) และผลรวมของแรงงานทางตรง และค่าใช้จ่ายการผลิตเรียกว่าต้นทุนแปรสภาพ (conversion cost)

วัตถุดิบทางตรง (direct material) คือ วัตถุดิบที่เป็นส่วนสำคัญในการผลิตโดยตรงของโรงงานเช่น ในการทำเฟอร์นิเจอร์ไม้ วัตถุดิบที่เป็นส่วนสำคัญในการผลิตคือ ไม้ หรือในการผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป ผ้าถือว่าเป็นวัตถุดิบทางตรงที่ใช้ในการผลิต ส่วนพวกด้าย กระดุม และอื่น ๆ ถือว่าเป็นวัสดุสิ้นเปลืองซึ่งอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายการผลิต

แรงงานทางตรง (direct labor) หมายถึง ค่าแรงที่ใช้ในการเปลี่ยนสภาพวัตถุดิบทางตรงให้เป็นสินค้าสำเร็จรูปหรือกึ่งสำเร็จรูป ได้แก่ ค่าจ้างหรือเงินเดือนที่จ่ายให้แก่คนงานคุมและใช้เครื่องจักร สามารถคำนวณเป็นต้นทุนของแต่ละผลิตภัณฑ์ได้โดยตรง แต่ถ้าเป็นค่าแรงของส่วนรวมภายในโรงงานก็ถือว่าเป็นค่าแรงทางอ้อม เช่น เงินเดือนหรือค่าจ้างพนักงานเฝ้าโกดัง เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัยในโรงงาน เป็นต้น

ค่าค่าใช้จ่ายการผลิต (factory overhead) ประกอบด้วย ต้นทุนการผลิตอื่น ๆ ที่ไม่สามารถคำนวณต่อหน่วยการผลิตได้โดยตรง หรือค่าค่าใช้จ่ายการผลิตคือ ต้นทุนการผลิตอื่น ๆ ที่ไม่ใช่วัตถุดิบทางตรง

ความเข้าใจในเรื่องความสามารถในการตรวจสอบต้นทุนจะช่วยให้เข้าใจธรรมชาติต้นทุนการผลิตได้เป็นอย่างดี ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ในหัวข้อแนวคิด เรื่องต้นทุนข้างต้น เช่น ต้นทุนการออกแบบผลิตภัณฑ์ (product design cost) เกี่ยวข้องกับผลรวมของทุกหน่วยของผลิตภัณฑ์นั้น แต่ไม่มีความสัมพันธ์โดยตรงกับแต่ละหน่วยผลิตภัณฑ์เป็นต้น ดังนั้น การจำแนกประเภทต้นทุนต่าง ๆ ก็เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่แตกต่างกัน

จากหลักเกณฑ์พิจารณาแรงงานทางตรงหรือวัตถุดิบทางตรงที่ว่าสามารถคำนวณต้นทุนเหล่านี้ต่อหน่วยผลิตภัณฑ์ได้ง่าย ทำให้ต้นทุนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับแต่ละรุ่น แต่ละ

การสั่งซื้อ แต่ละส่วนการผลิต หรือ แต่ละวัตถุประสงค์เหล่านี้เป็นต้น จะอยู่ในหมวดโสฬหการผลิตทั้งหมดเพราะต้นทุนเหล่านี้ไม่มีความสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยตรงกับหน่วยผลิตภัณฑ์

ต้นทุนมาตรฐานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะประกอบไปด้วยต้นทุนโดยสรุป 4 ส่วนดังนี้ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2539, น. 192-195)

## 2.3 ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ

ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ คือ ต้นทุนที่เกิดจากการซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ นอกจากการพิจารณาต้นทุนที่ดินแล้ว ยังต้องพิจารณาต้นทุนค่าธรรมเนียมต่าง ที่เกี่ยวข้องด้วย อาทิเช่นต้นทุนค่าจดจำนองที่ดินกับสถาบันการเงิน ต้นทุนค่าอาวัลตัวสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินในอนาคต เป็นต้น ดังนั้นหากจะสรุปต้นทุนที่ดินโครงการสามารถสรุปต้นทุนได้ดังนี้

### 1) ค่าซื้อที่ดิน

ที่ดินแปลงที่จะนำมาใช้พัฒนาโครงการก่อนการตกลงซื้อที่ดิน ผู้ประกอบการจะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อสรุปผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการว่าให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ ต้นทุนค่าที่ดินเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้โครงการมีผลกำไรมากหรือน้อย ดังนั้นการให้ความสำคัญกับค่าที่ดินจึงนับว่าเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมาก ปัจจุบันผู้ประกอบการหลายรายที่ไม่มีความสามารถในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการก็อาจจะตอบคำถามว่าควรซื้อที่ดินราคาเท่าไร และเงื่อนไขการชำระเงินค่าที่ดินควรจะเป็นเช่นไรไม่ได้ ราคาที่ดินและเงื่อนไขการชำระเงินค่าที่ดินนับได้ว่าเป็นเรื่อง que ผู้ประกอบการจะต้องสรุป ซึ่งการที่ผู้ประกอบการจะสรุปราคาซื้อและเงื่อนไขการชำระเงินได้ ผู้ประกอบการจะต้องมีความสามารถในการวิเคราะห์งบประมาณกระแสเงินสดของโครงการว่าจะต้องมีช่วงของการชำระเงินอย่างไร เพื่อให้โครงการสามารถประหยัดต้นทุนการกู้เงินได้มากที่สุด

### 2) ต้นทุนงานถมดิน

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการ จะต้องทำการปรับระดับพื้นผิวของโครงการ ให้อยู่ในระดับที่สามารถสร้างอาคารในตำแหน่งที่เหมาะสมได้ ต้นทุนงานถมดินจะแตกต่างกันออกไปตามสภาพภูมิประเทศที่แวดล้อมโครงการ โดยเฉพาะการไถแหล่งดินที่จะนำมาถมและระดับความลึกของหน้าดินโครงการ

### 3) ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

#### 3.1) ค่าธรรมเนียมการอาวัลตัวสัญญาใช้เงินค่าที่ดิน

ค่าธรรมเนียมการอาวัลตัวสัญญาใช้เงินค่าที่ดินโดยสถาบันการเงินจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้ซื้อติดต่อขอให้สถาบันการเงินทำการอาวัลหรือค้ำประกันการชำระเงินให้แก่ผู้ขายโดยการชำระค่าที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

### 3.2) ค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดิน

ในการขอรับการสนับสนุนทางการเงิน สถาบันการเงินจะให้สินเชื่อโดยรับหลักประกันเป็นการจำนองที่ดินโครงการ ซึ่งสถาบันการเงินจะทำการจดจำนองหลักประกัน ณ วันจดจำนอง และจะทำการให้เงินกู้กับผู้ประกอบการโดย ณ วันจดจำนองทางผู้ประกอบการจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในการจดจำนองที่ดิน

### 3.3) ค่าธรรมเนียมในการโอนซื้อที่ดิน

การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการจากผู้ขายมาเป็นผู้ซื้อ ทางผู้ซื้อจะต้องชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขาย ทางผู้ซื้อและผู้ขายสามารถเจรจาต่อรองเพื่อแบ่งส่วนความรับผิดชอบหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเป็นการรับผิดชอบไปทั้งหมดก็ได้

## 2.4 ต้นทุนค่าก่อสร้าง

งานพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องเกี่ยวพันกับงานก่อสร้างต่าง ๆ อาทิ เช่น งานสร้างถนน ระบบท่อระบายน้ำ งานก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ งานก่อสร้างเหล่านี้ทางผู้ประกอบการจะต้องทำการติดต่อสถาปนิกและวิศวกร ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงเพื่อทำการออกแบบผังโครงการ ออกแบบสิ่งปลูกสร้างและรายละเอียดต่างๆ ภายในโครงการ ต่อจากนั้นก็ทำการประเมินต้นทุนในการก่อสร้างทั้งหมด เพื่อนำต้นทุนที่ประมาณได้มาทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินต่อไป

ต้นทุนการก่อสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่จะแบ่งต้นทุนการก่อสร้างดังนี้

#### 1) ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร

ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารจะแตกต่างกันตามรูปแบบของอาคารที่โครงการจัดสร้างขึ้นซึ่งโดยหลักปฏิบัติแล้วทางวิศวกรจะเป็นผู้ทำการคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร

#### 2) ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

##### 2.1) ต้นทุนค่าก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการจะต้องสร้างสาธารณูปโภคในเรื่องของถนนเพื่อการจราจรที่คล่องตัวภายในโครงการ ดังนั้นต้นทุนค่าก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำจึงนับเป็นต้นทุนหลักของโครงการ

## 2.2) ต้นทุนระบบไฟฟ้า

ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดสาธารณูปโภคเป็นการปักเสาไฟฟ้าและพาดสายไฟฟ้าภายในโครงการ โดยต้นทุนระบบไฟฟ้าจะเป็นต้นทุนที่โครงการชำระให้กับการไฟฟ้า

## 2.3) ต้นทุนระบบประปา

ภายในโครงการจะต้องจัดเตรียมระบบประปาให้กับลูกค้าโครงการ ซึ่งต้นทุนในการจัดเตรียม ทางผู้ประกอบการจะต้องชำระค่าบริการจัดระบบประปา ให้กับการประปา

## 2.4) ต้นทุนระบบบำบัดน้ำเสีย

## 2.5) ต้นทุนรั้วรอบโครงการ

## 2.5 ต้นทุนค่าพัฒนาอื่น ๆ

ต้นทุนค่าพัฒนาอื่น ๆ เป็นต้นทุนที่แยกออกจากรายการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างโดยต้นทุนค่าพัฒนาอื่น ๆ สามารถกำหนดได้ดังนี้

### 1) ค่าที่ปรึกษาทางสถาปนิกและวิศวกร

โครงการทุกโครงการจะต้องมีสถาปนิกและวิศวกรในการรับรองแบบ และโครงสร้างของอาคารที่จะทำการก่อสร้าง

### 2) ค่าขออนุญาตค่าที่ดินและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

โครงการทุกโครงการจะต้องทำการขออนุญาตค่าที่ดินทุกโครงการ สำหรับการขออนุญาตจัดสรรจะเกิดขึ้นต่อเมื่อโครงการนั้นทำการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปและมีเอกสารสิทธิเป็นโฉนด

### 3) ค่าสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด

โดยทั่วไปโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีรายจ่ายพิเศษอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อให้เกิดความใกล้เคียงในการวิเคราะห์ต้นทุนโครงการ จึงกำหนดให้ทำการคำนวณค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดเข้าไปในรายการวิเคราะห์ด้วย

## 2.6 ต้นทุนเงินกู้

### 1) ดอกเบี้ยจ่าย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการต้องใช้แหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยทั่วไปแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินจะกำหนดวงเงินกู้ตามแหล่งเงินที่นำไปใช้ ซึ่งได้แก่

#### 1.1) วงเงินกู้ค่าที่ดิน

#### 1.2) วงเงินกู้ค่าก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค

จำนวนดอกเบี้ยจ่ายจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับจำนวนเงินกู้ของโครงการซึ่งหากโครงการกู้เงินเป็นจำนวนมาก ก็จะส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อเดือนสูง ตามไปด้วย

## 2) ค่าธรรมเนียมเงินกู้

การขอกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินมักจะคิดค่าธรรมเนียมการกู้เงิน (front – end – fee) ในอัตราร้อยละ 0.5–2 ของวงเงินกู้

## 2.7 ต้นทุนทางภาษี

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มี 2 ส่วน ดังนี้

1) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งภาษีชนิดนี้จะมีเกณฑ์การชำระค่าภาษีในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายรับในแต่ละเดือน

2) ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งจะต้องชำระในอัตราร้อยละ 30 ของผลกำไร

## การศึกษาความเป็นไปได้โครงการด้านกายภาพ (กิริติ ศตะสุข. 2552, น. 45)

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ ประกอบด้วยปัจจัยที่ต้องศึกษาดังนี้

- 1) กฎหมาย ข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและก่อสร้างโครงการ
- 2) ขั้นตอนการขออนุญาต และธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์
- 3) การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมที่ดิน
- 4) การออกแบบวางผังโครงการและอาคาร ในลักษณะของสินค้าอสังหาริมทรัพย์
- 5) การประเมินราคาต้นทุนการพัฒนา
- 6) ประเมินการระยะเวลาโครงการ

โดยผู้ที่ศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ ยังต้องรักษาแนวทางการศึกษาด้วยความรวดเร็ว โดยต้องเข้าใจว่าปัจจัยใดสร้างความเสียหายได้มากหากไม่ได้ข้อมูลที่แม่นยำก็ต้องศึกษาละเอียด ข้อมูลใดหากเกิดความผิดพลาดก็ยังสามารถแก้ไขได้หรือส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการหรือคุณค่าโครงการไม่มากนัก ก็จะต้องหาวิธีในการศึกษาอย่างมีกลยุทธ์เพื่อให้การศึกษาความเป็นไปได้ทางกายภาพเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

1) กฎหมายข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและก่อสร้างโครงการ

การศึกษาข้อกำหนด กฎหมายของผู้ศึกษาความเป็นไปได้โครงการนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อหาสมมติฐานที่แม่นยำของขนาดอาคาร พื้นที่ขาย / เช่า ราคาค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ และที่สำคัญไปกว่านั้นคือเพื่อป้องกันการซื้อที่ดินที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ หรือหากได้ก็ไม่คุ้มกับการลงทุน

ผู้ศึกษาความเป็นไปได้ส่วนใหญ่ในประเทศไทยกังวลกับการศึกษาข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคาร เนื่องจากมีหมวดหมู่ที่บังคับใช้หลายกลุ่ม

กระจัดกระจายกันไป รวมถึงการตีความที่ค่อนข้างยากและแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ หรือแต่ละหน่วยงาน เช่น บัญญัติศัพท์เรื่องความสูงอาคาร พื้นที่ก่อสร้าง ลักษณะอาคาร ฯลฯ

กฎหมายหรือข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ถูกแบ่งออกเป็น 4 หมวดคือ

1.1) หมวดทำเล ได้แก่ กฎหมายผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่พิเศษ

1.2) หมวดที่ดิน ได้แก่ กฎหมายที่ดิน จัดสรร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ทางสาธารณะ

1.3) หมวดอาคาร ได้แก่ กฎหมายอาคาร ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4) หมวดเสริม ได้แก่ กฎหมายประกอบวิชาชีพ ธุรกิจ ธุรกิจต่าง ๆ ด้าน

อสังหาริมทรัพย์

2) ขั้นตอนการขออนุญาต และธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ (กิริติ ศตะสุข, 2552, น. 49)

หลังจากศึกษาข้อกำหนด กฎหมาย ผู้ศึกษาความเป็นไปได้โครงการต้องเข้าใจในกระบวนการที่จะทำให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิคุ้มครองตามกฎหมายหรือการได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ นั้นเอง

ขั้นตอนการขออนุญาตต่าง ๆ ภายใต้กฎหมายไทย ส่วนมากเป็นระบบอนุกรม คือต้องใช้ใบอนุญาตเรื่องหนึ่งเพื่อไปประกอบการขออนุญาตอีกเรื่องหนึ่ง มีขั้นตอนขนาดเล็กน้อย ทำให้กระบวนการรวมในการขออนุญาตโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เวลาค่อนข้างมาก

3) การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมที่ดิน (กิริติ ศตะสุข, 2552, น. 51)

ผู้ศึกษาความเป็นไปได้ควรมีความรู้ความเข้าใจเบื้องต้นในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมที่ดินเบื้องต้นอันจะกระทบกับสมมติฐานรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายโครงการ ได้แก่

3.1) การวิเคราะห์องค์ประกอบทางธรรมชาติ เช่น ดิน น้ำ แดด ลม ทิวทัศน์

3.2) การวิเคราะห์ทางเข้าออกและสภาพการสัญจร

3.3) การวิเคราะห์กิจกรรมชุมชนและพื้นที่ศูนย์กลาง

4) การออกแบบวางผังโครงการและอาคารในลักษณะ ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์

จากขั้นตอนที่ 1 จนถึง 2 ผู้ศึกษาความเป็นไปได้จะต้องพยายามสรุปรวบรวมประเด็นสำคัญที่กระทบต่อโอกาสในการออกแบบอาคาร แล้วนำมาออกแบบวางผังเพื่อให้ได้ พื้นที่อาคาร พื้นที่ขายหรือเช่า ซึ่งผ่านข้อกำหนดสำคัญ ๆ และจะนำไปสู่การคำนวณรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายโครงการ

โดยแผนผังนั้น ไม่จำเป็นจะต้องมีความละเอียดด้านการจัดซื้อพื้นที่ใช้สอย โครงสร้างและระบบวิศวกรรม แต่ควรจะใช้เวลากับความเป็นไปได้ในสัดส่วน พื้นที่ขายต่อพื้นที่รวม ซึ่งจะมีความแตกต่างกันไปในแต่ละประเภทอาคาร ขนาดอาคาร และระดับของอาคาร

### **การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (ไพโรจน์ ชิงศิลป์, 2538, น. 123-126)**

หนึ่งในสามวิธีของการหามูลค่าทรัพย์สินก็คือ วิธีต้นทุน ซึ่งมีขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

- 1) คำนวณหาต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคาร
- 2) หักออกด้วยค่าเสื่อมราคา
- 3) รวมมูลค่าที่ดิน และสิ่งควบที่ดินอื่น ๆ

ผลลัพธ์ที่ได้ออกมา ก็จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน

### **การประมาณต้นทุนอาคาร**

การประมาณต้นทุนผลิตใหม่และต้นทุนทดแทนใหม่ ในทางทฤษฎีการประมาณการโดยวิธีต้นทุน เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินก็คือการหาต้นทุนของสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกันกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ณ วันที่ทำการประเมินราคา ซึ่งก็คือ ต้นทุนผลิตใหม่ แต่ในบางกรณีวัสดุอุปกรณ์วิธีการก่อสร้าง การออกแบบหรือส่วนประกอบการก่อสร้างก็ได้หมดยุคหมดสมัยไปแล้ว ไม่สามารถจะทำการผลิตขึ้นมาใหม่ได้ ในสถานการณ์เช่นนี้ ผู้ประเมินราคาก็ต้องประมาณการต้นทุนของสิ่งปลูกสร้างใหม่ โดยคำนึงถึงการเปรียบเทียบการใช้สรรพประโยชน์ ซึ่งเรียกว่า ต้นทุนทดแทนใหม่ อย่างไรก็ตามการประมาณหาต้นทุนจะใช้วิธีต้นทุนผลิตใหม่ หรือต้นทุนทดแทนใหม่ก็ควรจะอธิบายให้ชัดเจนในรายงานการประเมินราคา

ต้นทุนผลิตใหม่ก็คือ การประมาณหาต้นทุนเพื่อก่อสร้างใช้ราคา ณ วันที่ประเมินราคาโดยก่อสร้างให้เหมือนกับอาคารเดิมทุกประการ ใช้วัสดุก่อสร้าง มาตรฐานการก่อสร้างการออกแบบก่อไร โฉนดยุ และภาษี ตลอดจนทุกสิ่งทุกอย่างให้เหมือนกับสภาพเดิมทุกประการ

ต้นทุนทดแทนใหม่ก็คือการประมาณหาต้นทุนเพื่อก่อสร้าง ใช้ราคา ณ วันที่ทำการประเมินราคา โดยคำนึงถึงสรรพประโยชน์ในการใช้สอยให้เท่าเทียมกับอาคารเดิม ใช้วัสดุก่อสร้างที่ทันสมัย รวมทั้งมาตรฐานการก่อสร้าง และการออกแบบที่ทันสมัยกว่าอาคารเดิม

### **ต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จก็มีต้นทุนโดยตรง และต้นทุนทางอ้อม ต้นทุนโดยตรง**

ต้นทุนโดยตรงก็คือค่าใช้จ่ายสำหรับค่าแรงงาน และวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารตลอดจนค่าโชห่วย และกำไรของผู้รับเหมาก่อสร้าง ต้นทุนโดยตรงโดยทั่วไปก็จะรวมต้นทุนต่างๆเหล่านี้ด้วย

- 1) ใบอนุญาตก่อสร้าง

- 2) วัสดุก่อสร้าง
- 3) เครื่องมือการก่อสร้าง
- 4) แรงงานที่ใช้ก่อสร้าง
- 5) การรักษาความปลอดภัยระหว่างก่อสร้าง
- 6) ที่พักชั่วคราวระหว่างก่อสร้าง
- 7) สถานที่เก็บรักษาวัสดุต่าง ๆ
- 8) ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ระหว่างก่อสร้าง
- 9) โสฬัยและกำไรของผู้รับเหมา ตลอดจนค่าประกันภัยและค่าชดเชยแรงงานต่าง ๆ

ต้นทุนค่าก่อสร้างจะมีความมากขึ้น เมื่อก่อสร้างจำนวนชั้นยิ่งสูงยิ่งขึ้นหรือการก่อสร้างโดยใช้ผนังหรือพื้นที่หน้าที่ย่อมมีต้นทุนที่สูง จะเห็นได้ว่าจำนวนวัสดุและค่าแรงงานที่ใช้มีอิทธิพลอย่างมาก ต่อต้นทุนการก่อสร้าง ผู้ประเมินราคาจะต้องมีความเข้าใจเกี่ยวกับค่าแรงงานและต้นทุนของวัสดุก่อสร้างต่างๆ ตลาดวงการก่อสร้างที่มีการแข่งขัน ก็มีผลกระทบต่อราคาที่มีการประมูลงานก่อสร้างเช่นกัน ผู้รับเหมาที่มั่งคั่งทำอยู่ล้นมือก็ไม่อยากได้งานใหม่ที่ยังทำไม่ไหว ก็อาจจะยื่นประมูลงานที่ค่อนข้างสูง ส่วนผู้รับเหมาก่อสร้างที่ต้องการจะทำงานก็อาจจะประมูลงานในราคาที่ค่อนข้างต่ำ ทั้ง ๆ ที่ข้อกำหนดต่าง ๆ ตลอดจนวัสดุที่ใช้ก็อย่างเดียวกัน แต่ราคาที่ยื่นประมูลก็อาจแตกต่างกันมากได้

### **ต้นทุนทางอ้อม**

ต้นทุนทางอ้อมก็คือ ค่าใช้จ่ายที่มีความจำเป็นในการก่อสร้าง แต่ไม่ได้เป็นส่วนของการทำสัญญาในการก่อสร้าง ดังเช่น

- 1) ค่าออกแบบสถาปัตยกรรม และวิศวกรรม ค่าสำรวจ เพื่อวางแผนก่อสร้างอาคาร ตลอดจนค่าศึกษาสภาพแวดล้อมต่าง ๆ
- 2) ค่าที่ปรึกษาทางบัญชี กฎหมาย และอื่น ๆ
- 3) ค่าใช้จ่ายในการถือครองการลงทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ค่าบริการ การกู้เงิน ตลอดจนดอกเบี้ยต่าง ๆ
- 4) ค่าเบี้ยประกันภัยและภาษี ระหว่างการก่อสร้าง
- 5) ค่าใช้จ่ายถือครองเมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จระหว่างหาผู้มาเช่าซึ่งยังไม่เต็ม จะมีค่าใช้จ่ายต่างๆ
- 6) ค่าการตลาด การโอนสิทธิ ตลอดจนค่านายหน้า
- 7) ค่าใช้จ่ายการบริหารงานและผู้พัฒนา

รายการต่าง ๆ ที่กล่าวข้างบนนี้มีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนทางอ้อม มีสภาพตลาดเป็นปกติ ต้นทุนก็เป็นไปตามสภาพของตลาดปกติ แต่ถ้าตลาดไม่มีการสมดุลกัน เช่น การก่อสร้างต้องยืดเวลาออกไป อาจจะทำให้ขาดแคลนวัสดุ แรงงาน หรืออื่น ๆ ต้นทุนต่าง ๆ เหล่านี้ก็ต้องเพิ่มขึ้นทันที ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนการถือครองที่เพิ่มขึ้น หรือค่าบริหารงานเพิ่มขึ้น การประมาณการต้นทุนทางอ้อม บางครั้งอาจจะคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของต้นทุนโดยตรงจะเป็นการง่ายกว่า และสะดวกในการประมาณราคาต้นทุนค่าก่อสร้าง

### 3. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับที่ดิน

ที่ดิน หมายความว่าพื้นที่ดินทั่วไปและให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเลด้วย (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1)

คำว่าที่ดินมิได้หมายถึงเนื้อดินอันเป็นกรวดทรายโคลน เลนแต่หมายถึงอาณาเขตอันจะพึงวัดได้เป็นส่วนกว้างส่วนยาวอันประจำอยู่แน่นอนบนพื้นผิวโลก เป็นส่วนหนึ่งของผิวพื้นโลก อันมนุษย์จะพึงอาศัย กรวดทราย หิน ดิน โคลน แร่ธาตุที่อาจจะขุดขึ้นมาใช้ตัวที่ดินหากเป็นทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นจึงเป็นสิ่งไม่อาจทำลายทำให้สูญหาย หรือเคลื่อนย้ายอย่างใด ๆ ได้เว้นแต่จะเปลี่ยนสภาพไปเช่นเปลี่ยนสภาพเป็นทางน้ำสาธารณะ

#### 3.1 ประเภทที่ดิน

3.1.1 ที่ดินของเอกชน รวมที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ แต่อาจมีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 น.ส.3 ก.) ผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้นและรวมถึงที่ดินมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

3.1.2 ที่ดินของรัฐ ได้แก่ที่ดินที่รัฐหรือหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งมิได้มีผู้ใดครอบครองเป็นเจ้าของ และสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน คือทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่นที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เช่น ทางหลวง ทางน้ำ ทะเลสาบ ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะเช่น ศาลากลางจังหวัด โรงทหาร

### 3.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

3.2.1 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเช่น ได้มาโดยได้โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ได้มาซึ่งที่บ้านที่สวนตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 ที่ดินประเภทนี้เป็นที่มีกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์และไม่ถือว่าเป็นที่ดินมือเปล่า ฎีกาที่ 1570/2500 ที่พิพาทซึ่งเจ้าของได้ครอบครองทำที่ดินให้เป็นที่บ้านที่สวนมาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 และพระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) 2479 แล้วแม้ที่ดินพิพาทจะเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ก็ต้องนำกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 มาใช้บังคับคดี โดยถืออายุความสละที่ดิน 9 ปี 10 ปี หาใช่อายุความ 1 ปี ไม่

3.2.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มาโดยขอออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลและได้มาโดยขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 58 และ 59)

3.2.3 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยนิติกรรม เช่น โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้จำนอง ขายฝาก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

3.2.4. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผลของกฎหมาย เช่น

1) ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากทิ้งอกริมตลิ่ง ที่ดินแปลงใดเกิดทิ้งอกริมตลิ่งที่งอกนั้นเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น โดยหลักของทิ้งอกริมตลิ่งจะต้องเกิดขึ้นโดยธรรมชาติและติดต่อเป็นผืนเดียวกันแต่เจ้าของที่ดินจะมีกรรมสิทธิ์ในทิ้งอกได้ต้องเป็นที่ที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่น โฉนดที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงใดเป็นที่มือเปล่าเกิดทิ้งอกออกมาเจ้าของที่แปลงนั้นก็มีแต่สิทธิครอบครองทิ้งอกเท่านั้น ดังนั้นหากเป็นทิ้งอกออกมาจากที่ดินมีโฉนดเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวมีกรรมสิทธิ์ในทิ้งอก ผู้อื่นจะแย่งการครอบครองที่ดินส่วนนี้ต้องครอบครองปรปักษ์เกินกว่า 10 ปีจึงได้กรรมสิทธิ์ หากเป็นทิ้งอกออกมาจากที่ดินมือเปล่า (สค. 1 นส. 3) เจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง หากผู้อื่นแย่งการครอบครองและเจ้าของไม่ฟ้องร้องเรียกคืนภายใน 1 ปี เจ้าของสิ้นสิทธิในทิ้งอกนั้น

2) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” ที่ดินที่จะถูกครอบครองปรปักษ์ได้จะต้องเป็นที่ดินของผู้อื่นที่มีหนังสือ

สำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ที่บ้านที่สวนตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42) ที่ดินมือเปล่า (ส.ค.1 น.ส.3) จะถูกครอบครอง ประทับไม่ได้ เช่น ก.ครอบครองที่ดินมือเปล่าอย่างเป็นเจ้าของมา 10 ปี นาย ก.ก็จะมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

การได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองประทับจะต้องให้ศาลสั่งว่าได้มาโดยครอบครองประทับ แล้วนำคำสั่งศาลไปขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินประเภทได้มาโดยการครอบครอง หากเจ้าของได้โดยการครอบครองบางส่วนก็ไปขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหรือได้รับแบ่งมาโดยการครอบครอง

3) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางมรดก การจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมรดกนั้นต้องเป็นที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่น โฉนดที่ดิน ถ้าที่ดินมรดกเป็นที่มือเปล่าเช่น ที่ นส.3 สค.1 ก็มีเพียงสิทธิครอบครอง

ผู้ได้ทรัพย์มาโดยทางมรดกนี้จะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินเสียก่อนจึงจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เช่น นาย ก. ทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดให้นาย ข. เมื่อนาย ก. ตาย นาย ข. ก็ได้รับมรดกทันทีโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องจดทะเบียนเนื่องจากพินัยกรรมมีผลเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย หรือหากไม่มีพินัยกรรมเมื่อเจ้าของมรดกถึงแก่ความตายมรดกก็ตกไปยังทายาทโดยธรรมทันที แต่ต่อมาหากนาย ข. ต้องการขายที่ดินมรดกให้นาย ค. นาย ข. จะทำไม่ได้เพราะชื่อในโฉนดยังเป็นชื่อนาย ก. เจ้าของเดิมอยู่ นาย ข. จะต้องจดทะเบียนการได้มาประเภทมรดก ลงชื่อนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เสียก่อนจึงจะเอาที่ดินไปจดทะเบียนขายให้นาย ค. ต่อไปได้เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิ์ของผู้ได้มานั้นถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ทำนองว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้” การได้มาทางมรดกก็เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเช่นกัน

#### 4. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุนอาคาร

วิสูตร จิระดำรง, 2549 กล่าวว่า โครงการก่อสร้างที่ถือว่าประสบความสำเร็จ จะต้องสามารถบรรลุเป้าหมายการดำเนินงานทั้ง 3 ด้านคือ ประการแรกโครงการต้องสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ที่ออกแบบไว้ ทั้งในเชิงคุณภาพและปริมาณ ประการที่สอง การใช้งานดังกล่าว

ต้องทำได้ตามกำหนดเวลาที่วางไว้ และประการสุดท้ายซึ่งเป็นเป้าหมายสำคัญไม่น้อยกว่าสองประการแรกคือ จะต้องใช้จ่ายเงินอยู่ภายใต้งบประมาณที่เตรียมไว้

**โครงสร้างองค์การในโครงการก่อสร้าง (organization structure in construction project) (วิสูตร จิระดำเกิง, 2549, น. 2-11)**

ในการเริ่มการก่อสร้าง จะมีผู้ที่เข้ามาเกี่ยวข้องอยู่หลายกลุ่มที่มีบทบาทสำคัญจะได้แก่

- 1) เจ้าของโครงการ (owner)
- 2) ผู้บริหารงานก่อสร้าง (professional construction manager)
- 3) ผู้ออกแบบ (designer)
- 4) ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (construction supervision)
- 5) ผู้รับจ้างก่อสร้างหลัก (contractor) และผู้รับจ้างช่วง (subcontractor)

## 5. ทฤษฎีและกฎของการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่

**กฎการลงทุนข้อที่ 1: ทุนด้านที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (land & building capital)**

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักใหญ่จะต้องเป็นที่ดินหรือมีที่ดินพร้อมอาคารหรือมีอาคารอย่างเดียวก็นับในกรณีที่เป็นการเช่าเฉพาะตัวอาคารเท่านั้น

ผู้ทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้ทราบถึงวัตถุประสงค์ว่าจะทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดแล้วก็ต้องมองหาที่ดินและบ้านหรืออาคารมาเพื่อการลงทุนไม่ว่าจะทำเพื่อขายหรือทำเพื่อให้เช่าก็แล้วแต่

การได้สิทธิ์ในที่ดินและหรือบ้านอาคารมาเพื่อทำโครงการนั้นถือเป็นเรื่องสำคัญมาก เพราะอสังหาริมทรัพย์เวลานี้ดูเหมือนจะมีต้นทุนที่สูงแต่ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดของการลงทุนทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยแนวทางหรือวิธีการได้มามีดังนี้

- 1) ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาเพื่อทำโครงการ
- 2) เช่า-สัมปทานอสังหาริมทรัพย์จากเอกชนหรือรัฐบาล
- 3) แลกเปลี่ยนร่วมทุนเจ้าของที่ดินหรืออาคาร
- 4) ทรัพย์เราเอง (ที่ดินหรืออาคาร)
- 5) ทรัพย์พ่อแม่ ญาติมิตร
- 6) ได้สิทธิการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์บางประเภท

ทั้ง 6 รูปแบบของการได้สิทธิมาเพื่อการลงทุนรูปแบบต่างๆ วิธีซื้อเป็นวิธีใช้เงินทุนมากที่สุด รองลงมาก็คือ การให้ทรัพย์สินของตัวเองหรือของญาติพี่น้องมาลงทุนและสุดท้ายที่ยากกว่าคือการร่วมลงทุนและการขอสิทธิในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

### **กฎการลงทุนข้อที่ 2: ทูทางด้านนการออกแบบก่อสร้างและบริหารโครงการ (design construction and management capital)**

1) ทูด้านการออกแบบ การก่อสร้างตกแต่งและบริหารโครงการเป็นเรื่องสำคัญมากเพราะหากมีเพียงที่ดินหรืออาคารไม่ได้ช่วยให้เกิดเป็นสินค้าที่สามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้าผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยหรือทำธุรกิจการค้าอย่างแน่นอน

การมีทุนด้านการออกแบบอาคารที่ดีสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคจะทำให้เกิดความพึงพอใจ ยิ่งพอใจมากยิ่งขึ้นสร้างความมั่นใจให้แก่นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สรุปก็คือรูปแบบอาคารต้องสวยงาม คงทน มีการใช้ประโยชน์สูงสุดในราคาที่ไม่สูงเกินไป

2) ต้นทุนด้านการก่อสร้างและตกแต่ง ต้องได้มาตรฐานตรงตาม BOQ ที่กำหนดไว้หากมีเทคโนโลยีสมัยใหม่ มาช่วยในการก่อสร้างจะทำให้ประหยัดต้นทุนได้

3) ต้นทุนการบริหารโครงการก่อสร้าง เรื่องนี้ถือว่า ช่วยให้งานเป็นไปอย่างมีคุณภาพ ตรงเวลา ต้นทุนต่ำ และปลอดภัยสูง

นี่คือมาตรฐานทั่วไปที่เรา ๆ ท่าน ๆ อยากให้มีแต่ทฤษฎีข้อนี้มุ่งเน้นการดึงเอาผู้ที่มีคุณสมบัติดังกล่าวมาเป็นผู้ร่วมลงทุนในโครงการที่คุณคิดค้นขึ้นมา นี่ก็ถือว่ายากอีกเช่นกันแต่ทำได้ไม่ยากเลยถ้าคุณมีข้อตกลงชัดเจนและคนนั้นมีสถานภาพที่ดีพอในการลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ ซึ่งอยู่ที่ข้อเสนอและเงื่อนไขที่จะร่วมกันทำโครงการมากกว่าว่าจะนำเสนอในรูปแบบใด

### **กฎการลงทุนข้อที่ 3: ทุนด้านการเงินหรือสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการ (financing capital)**

- 1) เงินทุนเราเอง
- 2) เงินทุนของพ่อแม่ ญาติมิตร
- 3) เงินทุนจากสถาบันการเงิน
- 4) เงินทุนนอกระบบ
- 5) เงินทุนจากผู้ร่วมลงทุน
- 6) เงินทุนจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เอง
- 7) เงินทุนจากการออกตราสารหนี้ประเภทต่าง ๆ

### **กฎการลงทุนข้อที่ 4: ทุนด้านการตลาดและการบริหารงานขาย (marketing and sealing capital)**

เหตุที่ต้องมีทุนด้านการบริหารการตลาดและการขายเป็นหัวใจสำคัญของการลงทุน เพราะผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจการตลาดและการขายที่ดีจะได้เปรียบมากและอาจจะเรียกว่าเป็น ความเป็นความตายของโครงการเลยทีเดียว

นักการตลาด เป็นผู้คิดค้นและเป็นผู้วางแผนกลยุทธ์ในตำแหน่งที่เหมาะสมและดีที่สุดให้แก่โครงการ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการจะเกิดขึ้นไม่ได้เลยหากไม่ได้ผ่านการวิเคราะห์ถึง ลูกค้าที่จะบริโภคโครงการเพราะลูกค้าคือหัวใจของการตลาด ฉะนั้นเขาจะรู้พฤติกรรมการบริโภค วิถีชีวิต และศักยภาพของลูกค้า ในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการ รู้จักคู่แข่งชั้นเป็นอย่างดี ผลลัพธ์ หรือสินค้าที่ออกแบบมาจึงต้องตอบสนองกับความต้องการการบริโภคของลูกค้าในทีนั้น ณ ช่วงเวลานั้น ๆ ภารกิจอันสำคัญของนักการตลาดเหล่านี้ต้องถือว่าเป็นเรื่องแรก ที่ต้องทำก่อนกฎ กติกาข้ออื่น ๆ ดังที่กล่าวมาทั้งหมดใน 5 investing model

#### กฎการลงทุนข้อที่ 5: ทุนด้านการบริหารจัดการ (organization management capital)

บทบาทของการเป็นนักบริหารองค์กรธุรกิจอย่างมืออาชีพนี้ บุคลิกลักษณะผู้ที่เข้ามา เป็นนักบริหารได้จะต้องรอบรู้แตกฉานในวิสัยทัศน์ของธุรกิจขององค์กรได้อย่างละเอียดรอบ ด้าน สามารถวางโครงสร้างธุรกิจได้ครบทุกด้าน กำหนดภารกิจและแผนการดำเนินงานอย่างมีขั้น มีตอนและสำคัญที่สุดเป็นผู้สามารถคัดเลือกพันธมิตรอีกทั้ง 4 ทุนหลักให้เข้ามาเป็นผู้ร่วมทุนใน โครงการที่นักบริหารเป็นผู้วาง กรอบความคิด แผนยุทธศาสตร์และแนวทางการปฏิบัติงานไว้

### 6. ความหมายของอาคารชุด

อาคารชุด คืออาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันจะมีเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกออกต่างหาก จากกันไม่ได้ ผู้มีกรรมสิทธิ์จะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทั้งสองส่วนเสมอ (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4)

### 7. ความหมายของอาคาร (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่ง ที่ สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

- (๑) อัมจันทร์หรือสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ยืนของประชาชน
- (๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สูงขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
- (๓) ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
- (ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
- (ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (๔) พื้นหรือสิ่งที่สูงขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยืนรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙)
- (๕) สิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ ให้ความหมายรวมถึง ส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารสูง หมายความว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

## 8. การจำแนกพื้นที่กรุงเทพมหานคร

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จำแนกพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็น 5 บริเวณหลักตามเขตปกครอง ได้แก่

- 1) เขตเมืองชั้นใน ประกอบด้วยเขต พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน ราชเทวี บางรัก ดุสิต พญาไท บางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ สาทร ยานนาวา บางคอแหลม บางซื่อ คลองสาน ธนบุรี จตุจักร ห้วยขวาง ดินแดง คลองเตย วัฒนา
- 2) เขตต่อเมืองตะวันออก ประกอบด้วยเขตดอนเมือง หลักสี่ บางเขน สายไหม ลาดพร้าว บางกะปิ พระโขนง บางนา ประเวศ สวนหลวง บึงกลุ่ม วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง
- 3) เขตต่อเมืองตะวันตก ประกอบด้วยเขตตลิ่งชัน ทวีวัฒนา ภาษีเจริญ บางแค หนองแขม ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ จอมทอง
- 4) เขตชานเมืองตะวันออก ประกอบด้วยเขตมีนบุรี คลองสามวา ลาดกระบัง หนองจอก
- 5) เขตชานเมืองตะวันตก ประกอบด้วยเขตบางขุนเทียนบางบอน

## 9. การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จุลดิฐ ธรรมสุวรรณ ปฐุม ศรีพันธุ์ฐานุสรณ์ ประเวศ คุ่มคตวิงศ์ กล่าวว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด เพื่อตัดสินใจเลือกวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาด และตลาดเป้าหมาย ซึ่งจากการศึกษาพบว่ามียาละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 1) การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม ระยะห่างจากที่ทำงาน
- 2) รูปแบบของที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานะภาพสมรส
- 3) ราคาที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายใช้สอย
- 4) การเลือกที่อยู่อาศัยมีหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ ลักษณะของบ้าน ลักษณะของชุมชน ความสัมพันธ์ที่ตั่งนั้น ๆ กลับพื้นที่โดยรอบ ลักษณะที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงคุณภาพของสิ่งแวดล้อม
- 5) ปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจมีผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยที่สำคัญมีดังนี้

- 5.1) ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตที่มีความสำคัญและมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่นักลงทุนจะได้มากที่สุด ทั้งในแง่ต้นทุนการลงทุนและขนาดของที่ดิน
- 5.2) โครงการที่มีต้นทุนสูง ย่อมเป็นอุปสรรค ต่อการทำให้โครงการ
- 5.3) ขนาดที่ดินใหญ่ในการนำมาพัฒนา จะให้ผลตอบแทนในการลงทุนที่ต่ำกว่าโครงการที่มีขนาดที่ดินเล็กกว่า เนื่องจากใช้เวลาทำโครงการยาวนานกว่า

5.4) ราคาขาย เป็นตัวแปรที่มักใช้เป็นเครื่องมือในการแสวงหากำไรสูงสุด

5.5) การลงทุนอาคารชุดแบบราคาประหยัด ตัวแปรพื้นที่ขายมาก ๆ จะถูกนำมาใช้เป็นเครื่องมือมากกว่าการใช้ราคาขาย เนื่องจากข้อจำกัดด้านกำลังซื้อของตลาด

5.6) ตัวแปรอัตราดอกเบี้ย การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนลดลง

5.7) ลักษณะการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูง คือโครงการที่มีพื้นที่ขายมาก กู้ยืมมาก ขายได้เร็ว โดยขนาดที่ดินต้องไม่ใหญ่จนเกินไป และมีต้นทุนต่ำ

### **แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ฐิติมา กู้กุลประสงค์ กล่าวว่ากระบวนการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

#### **1) การเริ่มต้นแนวคิด**

การรวบรวมข้อมูลในอดีตเพื่อระดมความคิด เพื่อให้ได้มาซึ่งความคิดใหม่ๆ มากที่สุดเท่าที่ทำได้ ไม่ว่าจะเป็นการระดมความคิดแบบกลุ่มหรือแบบบุคคล ซึ่งควรมีเกณฑ์ให้มีช่องทางมากที่สุด และรวบรวมความคิดเข้าด้วยกัน

#### **2) กลั่นกรองความคิด**

การปรับหรือทดสอบแนวความคิดจากขั้นตอนที่ 1 ถ้าเห็นว่าไม่สามารถต่อไปได้ นักพัฒนาอาจตัดสินใจล้มเลิกแนวความคิดที่ริเริ่มไว้ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อเงินลงทุน ในการปรับแนวความคิดสามารถสรุปได้ 3 ประการคือ

2.1) การค้นหาแหล่งทำเลที่ตั้งเฉพาะ ที่เป็นแหล่งที่ตั้งที่ดินที่นำไปสู่การใช้ประโยชน์สูงสุด ซึ่งเป็นการศึกษาตลาดในมุมมองของผู้ลงทุนในที่ดินว่างเปล่า ภายใต้ความถูกต้องของกฎหมาย ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ตลอดจนผลกระทบของการใช้ที่ดินโดยรอบ

2.2) การได้มาซึ่งที่ดิน เป็นการศึกษาตลาดในมุมมองของนักพัฒนาที่ต้องการหาหนทางที่จะได้มาซึ่งที่ดินให้สอดคล้องกับแนวคิดในการพัฒนา โดยถูกต้องตามจุดประสงค์แล้วตกลงซื้อ

2.3) การสำรวจเบื้องต้นเพื่อให้ทราบว่า ควรทำการพัฒนาต่อไปหรือไม่ โดยมีการเตรียมแผนงานทางด้านการทดสอบดินเพื่อดูความสามารถในการแบกรับน้ำหนักของพื้นดิน ตรวจสอบระดับสูงต่ำของดิน การตรวจสอบผังเมืองว่าอยู่ในข้อของกฎหมายใด

#### **3) การศึกษาความเป็นไปได้**

การศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินงาน ว่าสามารถดำเนินกิจการไปได้หรือไม่ มีผลตอบแทนการลงทุนเท่าไร และระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร โดยมีหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์คือ

3.1) ความเป็นไปได้ทางการตลาด

3.2) ความเป็นไปได้ด้านวิศวกรรมและการก่อสร้าง

3.3) ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

3.4) ความเป็นไปได้ด้านการบริหาร

3.5) ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์

#### 4) การเจรจาต่อรอง

การเจรจาติดต่อ และทำการต่อรองกับผู้เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมและสัญญาต่าง ๆ ทั้งในเรื่องการซื้อขายที่ดิน การกู้ยืมเงิน การก่อสร้าง และการดำเนินงานต่าง ๆ ให้ได้ราคาที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อโครงการมากที่สุด

#### 5) การตกลงทำสัญญา

เป็นการตกลงทำสัญญาต่าง ๆ กับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งในเรื่องการซื้อขายที่ดิน การกู้ยืมเงิน การก่อสร้าง และการดำเนินงานต่าง ๆ ตามที่ตกลงกันได้ และเป็นประโยชน์ต่อโครงการมากที่สุด

#### 6) การทำการก่อสร้าง

การเริ่มทำการก่อสร้างตามกำหนดขั้นตอนการก่อสร้างที่ได้ทำการศึกษาไว้

#### 7) การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และการเปิดตัวโครงการ

การตรวจรับงานให้ได้รูปแบบและคุณภาพตามมาตรฐานที่ได้ตกลงกันและทำการเปิดตัวโครงการให้สาธารณะได้รับรู้ และเป็นที่รู้จักโครงการ โดยการทำการเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการ

#### 8) การบริหารโครงการ

การวางแผนการดำเนินงาน เมื่อโครงการสำเร็จแล้ว เพื่อให้ได้บรรลุเป้าหมายในการทำให้ทรัพย์สินก่อนประโยชน์สูงสุด ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้

### ราคาที่ดินที่เหมาะสมและอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง

อภิชาติ จูตระกูล กล่าวถึงอัตราผลตอบแทนและมุมมองในการเลือกซื้อที่ดินว่า ในการซื้อที่ดินนั้น ราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับว่า จะสามารถนำที่ดินนั้นไปทำอะไร ได้กำไรเท่าไร ถ้าที่ดินมีศักยภาพ ซื้อแล้วเอาไปพัฒนาขายแล้วได้กำไรก็ซื้อ ถ้าซื้อแล้วไม่มีกำไร ที่ดินถูกอย่างไร ก็ไม่ซื้อ เพราะซื้อแล้วต้องเอาไปทำอะไร ไม่ใช่เอาไปเก็บ

ส่วนผลตอบแทนที่คาดหวังนั้น ผู้ประกอบการในตลาดต่างก็ต้องการอัตรากำไรขั้นต่ำร้อยละ 30-35 และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10 ซึ่งโดยปกติแล้วอัตรากำไรของผู้ประกอบการจะมีค่าใกล้เคียงกันมากแต่ความแตกต่างของ อัตรากำไรขั้นต่ำจะขึ้นอยู่กับช่วงเวลาและภาวะตลาด รวมถึงศักยภาพในเชิงกลยุทธ์ของที่ดิน กล่าวคืออาจยอมลดอัตรากำไรขั้นต่ำเหลือประมาณ ร้อยละ 28 หากที่ดินแปลงนั้นศักยภาพดีจริง มีความเสี่ยงต่ำ