

การวิเคราะห์การลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร  
ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา



ชัยวัฒน์ กลิ่นหอม

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2556

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษาและคณบดีวิทยาลัยการศึกษาคือ ต่อเนื่อง ได้พิจารณาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง เรื่อง “การวิเคราะห์การลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร ที่ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยพะเยา

(ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ ดร. สมบัติ นพรัตน์)

คณบดีวิทยาลัยการศึกษาคือ ต่อเนื่อง

พฤษภาคม 2556



## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาให้การช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ ที่ปรึกษาและคณะกรรมการทุกท่าน ที่ได้ให้แนวคิด คำปรึกษา แนะนำตลอดจนตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ทุกขั้นตอนของการดำเนินการวิจัย

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา สมาชิกทุกคนในครอบครัว เพื่อน ๆ ตลอดจนบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่ได้เอื้อนามไว้ ณ ที่นี้ ที่ได้ให้ความช่วยเหลือคอยเป็นกำลังใจ และคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้วิจัยทำการศึกษจนทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีมา ณ โอกาสนี้ คุณค่าและประโยชน์อันเกิดจากการศึกษาค้นคว้าฉบับนี้ ผู้ศึกษา ขอมอบอุทิศแด่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

ชัยวัฒน์ กลิ่นหอม



<b>ชื่อเรื่อง</b>	การวิเคราะห์การลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา
<b>ผู้ศึกษาค้นคว้า</b>	ชัยวัฒน์ กลิ่นหอม
<b>ที่ปรึกษา</b>	ดร. อีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ
<b>ประเภทสารนิพนธ์</b>	การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง วศ.ม. สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง, มหาวิทยาลัยพะเยา, 2555
<b>คำสำคัญ</b>	โครงการจัดสรรที่ดิน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนส่วนผลประโยชน์ต่อทุน อัตราผลตอบแทนภายใน ส่วนล้ามูลค่าหุ้น

### บทคัดย่อ

การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการจัดสรรที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวรวม 103 แปลง ตั้งอยู่บนที่ดิน เนื้อที่ 27 ไร่ 3 งาน 88 ตร.วา เป็นกรณีศึกษาที่เน้นถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนโครงการได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ผลการศึกษาทางด้านเทคนิคพบว่า พังโครงการนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 และข้อกฎหมายควบคุมอาคารทุกประการ เมื่อพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยพิจารณาผลการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น การวางแผนการขาย และการชำระคืนเงินกู้ของโครงการ รวมทั้งการปรับลดค่าใช้จ่าย ต้นทุน โดยอิงเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อที่พิจารณาจากมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ อัตราหนี้สินต่อส่วนทุน (DE) ในแต่ละเดือนไม่เกินสองเท่า นั้น พบว่ามีความเป็นไปได้ ส่วนเงื่อนไขที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุด คือ การใช้ระยะเวลาโครงการให้น้อยที่สุด และการขายบ้านหลังที่มีราคาแพงก่อน จากผลการศึกษาเงื่อนไขพบว่าโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 8,131,750 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 43.83% (มากกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง 20%) และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 1.087 โดยมีส่วนล้ามูลค่าหุ้นเท่ากับ 4.85 บาท/หุ้น จึงสรุปได้ว่าควรที่จะลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร ตามกรณีศึกษา

**Title** AN ANALYSIS OF INVESTMENT IN HOUSING PROJECT IN TUMBON  
MAEKA, AMPHUR MUANG, PHAYAO PROVINCE, THAILAND

**Author** Chaiwat Klinhom

**Advisor** Dr. Teerapot Supaviriyakit

**Academic Paper** Independent Study M. Eng in Construction Administration,  
University of Phayao, 2012

**Keywords** Real Estate Allocation, Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal  
rate of return, the premium stock

### ABSTRACT

The feasibility study of real estate project type composing of house 1 floor 103 plots in located on a land area of 27 rai 3 ngan 88 square wah. It is a case study involving land-use law and financial feasibility. The criterion used to make a decision to invest such as Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), and Internal Rate of Return (IRR). The result study shows that the layout and all of these projects are under the specification of allocation in Phayao on 2545 (or year 2002) and the building control law. According to the financial feasibility, if the sales & construction planning, the mortgage payment or the loan payment is adjusted, the value of Debt Equity ratio (DE) can possibly be less two times in each month. The condition in the highest return is to use the minimal amount of time and to sell high price houses first. The result of this condition shows that the net present value (NPV) is equal to 8,131,750 baht. Internal Rate of Return (IRR) in this project is more than minimum attractive rate of return (20%) which is equal to 43.83%. Benefit Cost Ratio (BCR) is equal to 1.087 and the premium stock value is 4.85 baht/stock. According to the results, the compensation in this real estate project should be worth to invest.

# สารบัญ

บทที่	หน้า
<b>1 บทนำ</b> .....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	2
ขอบเขตของการวิจัย .....	2
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย .....	3
<b>2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b> .....	4
ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	4
สภาพเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดพะเยา.....	7
สภาพแวดล้อมของโครงการโดยทั่วไป.....	9
ทำเลที่ตั้งของโครงการ.....	9
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ.....	11
กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....	11
ประเภทของโครงการกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง.....	14
ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ.....	16
การวิเคราะห์ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ.2545 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ .....	16
รายละเอียดโครงการ.....	18
การแบ่งวงงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านรูปแบบที่ 1(แปลน A).....	24
การแบ่งวงงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านรูปแบบที่ 2 (แปลน B).....	26
การแบ่งวงงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านรูปแบบที่ 3 (แปลน C).....	28
<b>3 วิธีดำเนินการวิจัย</b> .....	33
การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	33
การวิเคราะห์ข้อมูล .....	33

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการวิจัย .....	34
การวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรที่ดิน .....	34
การวิเคราะห์ด้านการเงิน .....	37
5 บทสรุป .....	51
สรุปผลการวิจัย .....	51
บรรณานุกรม .....	53
ภาคผนวก .....	55
ภาคผนวก ก .....	55
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า .....	64

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง เขตเทศบาล จังหวัดพะเยา ปี 2551–2554....	8
2 แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภท การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	12
3 แสดงขนาดของที่ดินที่ทำการจัดสรรและขนาดของแปลงอาคารในโครงการ จัดสรร .....	17
4 แสดงขนาดของถนนภายในโครงการ.....	18
5 แสดงอัตราส่วนของที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ .....	22
6 แสดงโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง.....	31
7 แสดงการตรวจสอบรายละเอียดและข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน .....	36
8 แสดงประมาณการ รายรับ .....	38
9 แสดงแหล่งที่มาของรายรับ .....	39
10 แสดงราคาต่อหน่วยและราคารวมของงานสาธารณูปโภค .....	41
11 แสดงราคาประเมินต้นทุนก่อสร้างตามแบบแปลนบ้าน .....	42
12 แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี .....	47
13 แสดงแผนการพัฒนาสาธารณูปโภค .....	61
14 แสดงประมาณการกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ .....	62

## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 แสดงแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ.....	10
2 แสดงผังโครงการ รูปแบบที่ 1 .....	19
3 แสดงผังโครงการ รูปแบบที่ 2.....	20
4 แสดงผังโครงการ รูปแบบที่ 3.....	21
5 แสดงแบบแปลนอาคารเพื่อแสดงขนาดและพื้นที่ใช้สอยอาคาร รูปแบบที่ 1 .....	23
6 แสดงแบบแปลนอาคารเพื่อแสดงขนาดและพื้นที่ใช้สอยอาคาร รูปแบบที่ 2.....	25
7 แสดงแบบแปลนอาคารเพื่อแสดงขนาดและพื้นที่ใช้สอยอาคาร รูปแบบที่ 3.....	27
8 แสดงรูปแบบโครงการ.....	30
9 แสดงแผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน .....	35
10 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ .....	44
11 แสดงอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย.....	44
12 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน .....	45
13 แสดงส่วนล้ามูลค่าหุ้น .....	45
14 แสดงราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์.....	56
15 แสดงผังโดยสังเขป พื้นที่ที่จะทำการจัดสรร .....	57
16 แสดงโครงการจัดสรร ขนาดกลาง ที่ดินแปลงย่อยที่ 1 (บ้านพักอาศัยชั้นเดียว)....	58
17 แสดงโครงการจัดสรร ขนาดกลาง ที่ดินแปลงย่อยที่ 2 (บ้านพักอาศัยชั้นเดียว)....	59

## อักษรย่อ

NPV	=	Net Present Value
BCR	=	Benefit– Cost Ratio
IRR	=	Internal rate Return
CF	=	Cash Flow
D/E	=	Debt/Equity Ratio
WACC	=	Weighted Average cots of Capital



## บทที่ 1

### บทนำ

#### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในอดีตผู้ประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดพะเยา ประสบกับปัญหา การขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากผู้ประกอบการยังขาดความรู้ ในการดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เมื่อเกิดปัญหาทางการเงิน ไม่ได้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม รวมทั้ง ประชากรในเมืองพะเยา มีความสามารถในการหารายได้น้อยกว่าขนาดมาตรฐานบ้านโครงการ เป็นเหตุให้โครงการ ต้องหยุดชะงักลง ความเสียหายในกรณีเช่นนี้ส่งผลโดยตรงต่อผู้ประกอบการ ลูกค้า ของโครงการ และเศรษฐกิจของเมือง

ปัจจุบันภาวะทางเศรษฐกิจของจังหวัดพะเยาได้เติบโตอย่างต่อเนื่องทำให้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเติบโตตามไปด้วย โดยเฉพาะพื้นที่ในอำเภอเมืองพะเยา ซึ่งถือว่าเป็นทำเลสำคัญที่ผู้ประกอบการในธุรกิจบ้านจัดสรร จะตัดสินใจลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ เนื่องจากพื้นที่อำเภอเมืองพะเยาเป็นศูนย์กลางของสถานที่ราชการ และสถาบันทางการศึกษา หลายแห่ง นอกจากนี้อำเภอเมืองพะเยายังมีพื้นที่ที่สามารถลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร ได้อีกพอสมควร การที่ส่วนราชการได้มีการขยายตัวออกไปบริเวณชานเมืองมากขึ้น ทำให้ทำเล ของโครงการได้รับความสนใจมากยิ่งขึ้น

ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย โดยจะสร้างโครงการเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา โดยทำเลที่ตั้งการคมนาคมไป-มาสะดวก อยู่ใกล้แหล่งชุมชน บริเวณใกล้เคียง เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน เช่น ศูนย์พัฒนาและฝีมือแรงงานจังหวัดพะเยา สถานีวิจัยทดสอบพันธุ์สัตว์พะเยา ศูนย์อุตสาหกรรมอัญมณีจังหวัดพะเยา มหาวิทยาลัยพะเยา มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย วิทยาเขตพะเยา และสถานีวัฒนธรรมแม่กา กรมป่าไม้ และในบริเวณนั้นมีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นหลายแห่งซึ่งแสดงว่ามีการเจริญเติบโตของธุรกิจ บ้านพักอาศัยอย่างต่อเนื่องโครงการของผู้ศึกษาจะทำการสร้างในทำเลดังกล่าวเพื่อรองรับ การขยายตัวของธุรกิจต่าง ๆ ในตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา

ดังนั้น การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อให้โครงการประสบความสำเร็จและป้องกันมิให้เกิดความเสียหายดังเช่นเป็นมาในอดีต จึงนับได้ว่าเป็นสิ่งจำเป็นและเกิดประโยชน์ต่อผู้บริหาร ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน ตลอดจนระบบเศรษฐกิจของประเทศด้วย

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อกำหนดแนวทางการศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการบ้านจัดสรร ต.แม่กา อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา
2. เพื่อกำหนดแนวทางและรูปแบบการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรร ต.แม่กา อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา

### ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตการศึกษาด้านการศึกษาความเป็นไปได้ทางการออกแบบผังโครงการที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์
  - 1.1 ศึกษาเฉพาะการวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรว่าอยู่ภายใต้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หรือไม่ การศึกษาในประเด็นข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์นี้ เพื่อให้เกิดการตรวจสอบผังโครงการที่ถูกต้องตามกฎหมาย ในอันที่จะนำผังโครงการจัดสรรไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดต้นทุนโครงการจัดสรร อาทิเช่น ต้นทุนถนน รั้วรอบโครงการ ถังบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ เพื่อประโยชน์ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ
2. ขอบเขตการศึกษาด้านการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ
  - 2.1 ศึกษาต้นทุนมาตรฐานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการ อาทิเช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค ฯลฯ อีกทั้งต้นทุนค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ในการดำเนินการโครงการ
  - 2.2 การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน จะทำการประมาณกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value, NPV) ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost Capital, WACC) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio, BCR) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return, IRR) และการหาราคาหุ้นมาเป็นเครื่องมือในการสนับสนุนการลงทุนโครงการ

3. รายละเอียดโครงการบ้านจัดสรร ต.แม่กา อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา ประเภท บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ซึ่งจัดสรรจำนวน 103 แปลง ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธินพะเยา-ลำปาง บนพื้นที่โครงการ 27 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา

#### **ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย**

1. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนพัฒนาลักษณะและรูปแบบของโครงการ บ้านจัดสรร ให้สอดคล้องกับลักษณะของพื้นที่ และข้อกำหนดของกฎหมาย
2. ทำให้ทราบถึงผลตอบแทน และต้นทุนทางการเงินของโครงการ สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการตัดสินใจทางการเงินหลายประการ เช่น ตัดสินใจลงทุนโครงการ จัดโครงสร้างสินเชื่อ และบริหารควบคุมงบประมาณโครงการ



## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

##### ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ

ทฤษฎีที่นำมาวิเคราะห์ คือ ทฤษฎีเกณฑ์ตัดสินใจลงทุน ซึ่ง Brigham and Gapenski (1994, pp. 184–223) ได้นำเสนอรายละเอียดไว้ดังนี้

ปัจจุบันการวิเคราะห์โครงการโดยใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุนผลตอบแทน (cost-benefit analysis) เพื่อช่วยในการตัดสินใจลงทุนเป็นที่แพร่หลายมากทั้งในธุรกิจเอกชน และกิจการของรัฐบาล ดังนั้นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก็จะใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุนผลตอบแทน ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับความเป็นจริง กล่าวคือเป็นการพิจารณาแนวคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนของโครงการ การพิจารณาระหว่างนักบัญชีและนักเศรษฐศาสตร์มีความแตกต่างกัน กล่าวคือนักบัญชีจะพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนโดยตรงที่เกิดจากการมีโครงการ (internal costs and benefits) เท่านั้น ส่วนนักเศรษฐศาสตร์จะพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่เกิดจากการมีโครงการและเกิดภายนอกโครงการ (internal and external costs and benefits) ในการวิเคราะห์ทางการเงิน (financial analysis) เครื่องมือหรือเกณฑ์ที่เหมาะสมเพื่อที่จะนำไปสู่การเลือกลงทุนในโครงการที่ให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดในการวิเคราะห์การเงินที่นิยมมีหลายวิธีดังนี้ คือ

#### 1. การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow)

งบประมาณการกระแสเงินสดของโครงการจะเกี่ยวข้องกับการศึกษาผลตอบแทนของโครงการโดยตรง โดยทำการพิจารณาเฉพาะเงินสดเข้าและออกจากโครงการ ซึ่งเงินสดเข้า ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ซึ่งพบว่าโครงการจะได้รับเข้ามาทุกเดือนตลอดระยะเวลาของการผ่อนชำระเงินดาวน์ ซึ่งอาจจะกำหนดเป็นจำนวน 12 งวด หรือ 24 งวด เป็นต้น แล้วแต่กลยุทธ์การขายของโครงการ ส่วนเงินสดออกจากโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนค่าก่อสร้างประเภทต่าง ๆ ซึ่งจะต้องมีการชำระราคาในแต่ละเดือน ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะบ่งบอกถึงการเกินดุล หรือขาดดุลของโครงการ ซึ่งกรณีของการเกินดุลจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของโครงการ แต่ในกรณีขาดดุล จะส่งผลให้โครงการต้องหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนส่วนที่ขาดดุลนั้น

โดยแหล่งเงินทุนที่สามารถใช้ได้จะมีที่มาจาก 2 แหล่ง คือ จากส่วนทุนของโครงการ และ จากเงินกู้สถาบันการเงิน

การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะทำให้โครงการทราบจำนวนของเงินกู้ที่โครงการสามารถกู้ได้ ภายใต้ความเป็นไปได้ทางทฤษฎีสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งในส่วนของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ เงื่อนไขเงินกู้ และอัตราส่วนความเสี่ยงแห่งหนี้ หรือที่นิยมเรียกกันในศัพท์ของคำว่า หนี้สินต่อส่วนทุน (Debt/Equity Ratio) การพิจารณาจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสมจะทราบได้ต่อเมื่อประมาณการกระแสเงินสดได้ถูกจัดทำขึ้น และการทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์ของสินเชื่อได้เกิดขึ้นเช่นกัน

ประโยชน์ที่สำคัญนอกเหนือจากการใช้ประมาณการกระแสเงินสดกำหนดวงเงินสินเชื่อโครงการแล้ว ประมาณการกระแสเงินสดยังบอกให้ทราบถึงจำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องชำระในแต่ละเดือน โดยใช้จำนวนเงินกู้สะสมในแต่ละเดือน คำนวณหาจำนวนดอกเบี้ยจ่ายในเดือนต่อมา นอกจากนี้ยังใช้ยอดรวมของปริมาณเงินสดรับและเงินสดจ่าย คำนวณหาดัชนีชี้วัดความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ ซึ่งได้แก่ NPV, IRR และ BCR ได้อีกด้วย

## 2. ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost Capital, WACC)

อัตราร้อยละของค่าเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายที่ธุรกิจต้องจ่ายไป เพื่อให้ได้เงินทุนจำนวนนั้น ๆ เข้ามาใช้ลงทุนในกิจการ โดยแหล่งเงินทุนที่สำคัญคือ แหล่งเงินทุนจากผู้ประกอบการและแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม สามารถคำนวณหาได้ตามสูตรดังนี้

$$WACC = (W_e \times K_e + (W_d \times K_d \times (1 - Tax)))$$

เมื่อ  $W_e$  คือ สัดส่วนเงินลงทุนจากผู้ประกอบการ

$K_e$  คือ ต้นทุนเงินทุนของผู้ประกอบการ

$W_d$  คือ สัดส่วนเงินลงทุนจากการกู้ยืม

$K_d$  คือ ต้นทุนเงินทุนจากการกู้ยืมเงิน

Tax คือ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

## 3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value, NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ ( $B_t$ ) กับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไปในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ ( $C_t$ ) เพื่อพิจารณาผลตอบแทนจากโครงการคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ โดยมีสูตรในการวิเคราะห์ ดังนี้ผลตอบแทนจากโครงการคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ โดยมีสูตรในการวิเคราะห์ ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t}$$

โดย NPV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิที่เพิ่มขึ้นตลอดอายุโครงการ

$B_t$  = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่  $t$

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่  $t$

$r$  = อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลดที่เหมาะสม

$t$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ...,  $n$

$n$  = อายุของโครงการ

#### 4. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit–Cost Ratio, BCR)

วิธีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน คือ คืออัตราส่วนระหว่างผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่ได้รับกับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนตลอดอายุโครงการ โดยมีสูตรการวิเคราะห์ ดังนี้

$$BCR = \frac{\left( \sum_{t=1}^n \frac{(B_t)}{(1+r)^t} \right)}{\left( \sum_{t=1}^n \frac{(C_t)}{(1+r)^t} \right)}$$

โดย  $B_t$  = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการในปีที่  $t$

$C_t$  = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการในปีที่  $t$

$r$  = อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลดที่เหมาะสม

$N$  = อายุโครงการ (project life)

$t$  = ปีของโครงการมีค่าตั้งแต่ 1 ถึง  $n$

#### 5. ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return, IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ คืออัตราผลตอบแทนที่ทำให้ มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนตลอดอายุโครงการ หรือเป็นอัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับศูนย์ โดยมีสูตรในการวิเคราะห์ ดังนี้

$$IRR \text{ คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

- โดย  $B_t$  = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่  $t$   
 $C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่  $t$   
 $r$  = อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลดที่เหมาะสม  
 $IRR$  = อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน  
 $t$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ...,  $n$   
 $n$  = อายุของโครงการ

## 6. ราคาหุ้น

เป็นการวิเคราะห์ว่าโครงการที่จัดขึ้นมีลักษณะคุ้มทุนหรือไม่ คือ ถ้าลงทุนไปหนึ่งหน่วยผลตอบแทนที่ได้มากกว่าหนึ่งหน่วยหรือไม่ ถ้ามากกว่าแสดงว่าควรลงทุนได้ ถ้าเท่ากับหนึ่งแสดงว่าเสมอตัว ถ้าน้อยกว่าหนึ่งแสดงว่าต่ำกว่าทุน การหารราคาหุ้นของผู้ขายสามารถทำได้ดังนี้

มูลค่าโครงการ = ทุนจดทะเบียน (เงินที่ลงทุน) + มูลค่าโครงการสุทธิ (NPV)

จำนวนหุ้น = ทุนจดทะเบียน (เงินที่ลงทุน) / ราคาหุ้น (PAR)

$$\text{ราคาหุ้น} = \frac{\text{มูลค่าโครงการ}}{\text{จำนวนหุ้น}}$$

## สภาพเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดพะเยา

จังหวัดพะเยา เป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในภาคเหนือของประเทศไทยมีพื้นที่ประมาณ 6,335.06 ตารางกิโลเมตร มีพื้นที่ขนาดใหญ่ เป็นลำดับที่ 15 ของภาคเหนือ (สำนักงานจังหวัดพะเยา: ออนไลน์) ในปี พ.ศ. 2553 จังหวัดพะเยามีมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัด (GPP) 30,654 ล้านบาท และรายได้เฉลี่ยต่อหัว (GPP) 57,372 บาท ซึ่งสามารถจัดอันดับได้เป็นอันดับที่ 57 ของประเทศ และจัดอยู่ในอันดับ 14 ของภาคเหนือ (สำนักงานสถิติจังหวัดพะเยา, 2553: ออนไลน์)

ตำบลแม่กาเป็นตำบลหนึ่งของอำเภอเมืองพะเยา เป็นตำบลหน้าด่านของจังหวัด เนื่องจากมีพื้นที่ติดต่อกับเขตพื้นที่ของตำบลบ้านร่อง อำเภอจาง จังหวัดลำปาง มีเนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 82,310 ไร่ หรือประมาณ 131.696 ตารางกิโลเมตร เป็นพื้นที่การเกษตรประมาณ 24,637 ไร่ เป็นที่ตั้งของสถานประกอบการต่าง ๆ อาทิ ปั้มน้ำมัน จำนวน 2 แห่ง โรงโม่หิน จำนวน 2 แห่ง แหล่งรวบรวมพืชผลทางการเกษตรจำนวน 34 แห่ง ร้านอาหารจำนวน 34 แห่ง และหอพักจำนวน 150 แห่ง และยังเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการจำนวน 36 หน่วยงาน เช่น ศูนย์พัฒนาและฝีมือแรงงานจังหวัดพะเยา สถานีวิทยุทศสอพพันธุ์สัตร์พะเยา

ศูนย์อุตสาหกรรมอัญมณีจังหวัดพะเยา มหาวิทยาลัยพะเยา มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย วิทยาเขตพะเยา และสถานีวนวัฒนวิจัยแม่กา กรมป่าไม้ (ข้อมูลทั่วไปสำนักงานเทศบาลตำบลแม่กา: ออนไลน์)

1. แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจจิวเวลรี่หรือธุรกิจการก่อสร้างในจังหวัดพะเยา

ภาพรวมในการก่อสร้างในจังหวัดพะเยาในช่วงปี 2553-2555 เมื่อพิจารณาจากสถิติผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างและพื้นที่ก่อสร้าง จะพบว่า ประเภทการก่อสร้างส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างใหม่และอยู่นอกเขตเทศบาลเป็นหลัก ทั้งประเภทการก่อสร้างอาคาร โรงเรือน และมีใช้อาคารโรงเรือนโดยเฉพาะเป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัย รองลงมา ได้แก่ การพาณิชย์ และบริการ สามารถแยกประเภทการขออนุญาตก่อสร้างได้ดังนี้

ตาราง 1 แสดงจำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง เขตเทศบาล จังหวัดพะเยา ปี 2551-2554

	2551	2552	2553	2554
ชนิดของอาคาร	จำนวนผู้ได้รับ อนุมัติ (ราย)	จำนวนผู้ได้รับ อนุมัติ (ราย)	จำนวนผู้ได้รับ อนุมัติ (ราย)	จำนวนผู้ได้รับ อนุมัติ (ราย)
เพื่ออยู่อาศัย	496	582	814	764
บ้านเดี่ยว		560	765	641
บ้านแฝด		-		8
บ้านแถว		1	4	2
ตึกแถวพักอาศัย		11	31	40
อาคารชุด		-		1
อาคารอยู่อาศัย		10	14	10
รวม				
อาคารพาณิชย์		33	31	43

## 2. โครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง

จากการศึกษาพบว่าที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงโครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้า มีโครงการที่อยู่อาศัยอาศัยจำนวน 15 โครงการส่วนมากเป็นอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยประเภทห้องพัก คอนโดมิเนียม โดยมากจะก่อสร้างบริเวณถนนพหลโยธิน พะเยา-ลำปาง บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา ซึ่งจะเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะเป็นที่โครงการคนละประเภทกับโครงการเนื่องจากโครงการที่ได้ทำการศึกษาเป็นโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

### สภาพแวดล้อมของโครงการโดยทั่วไป

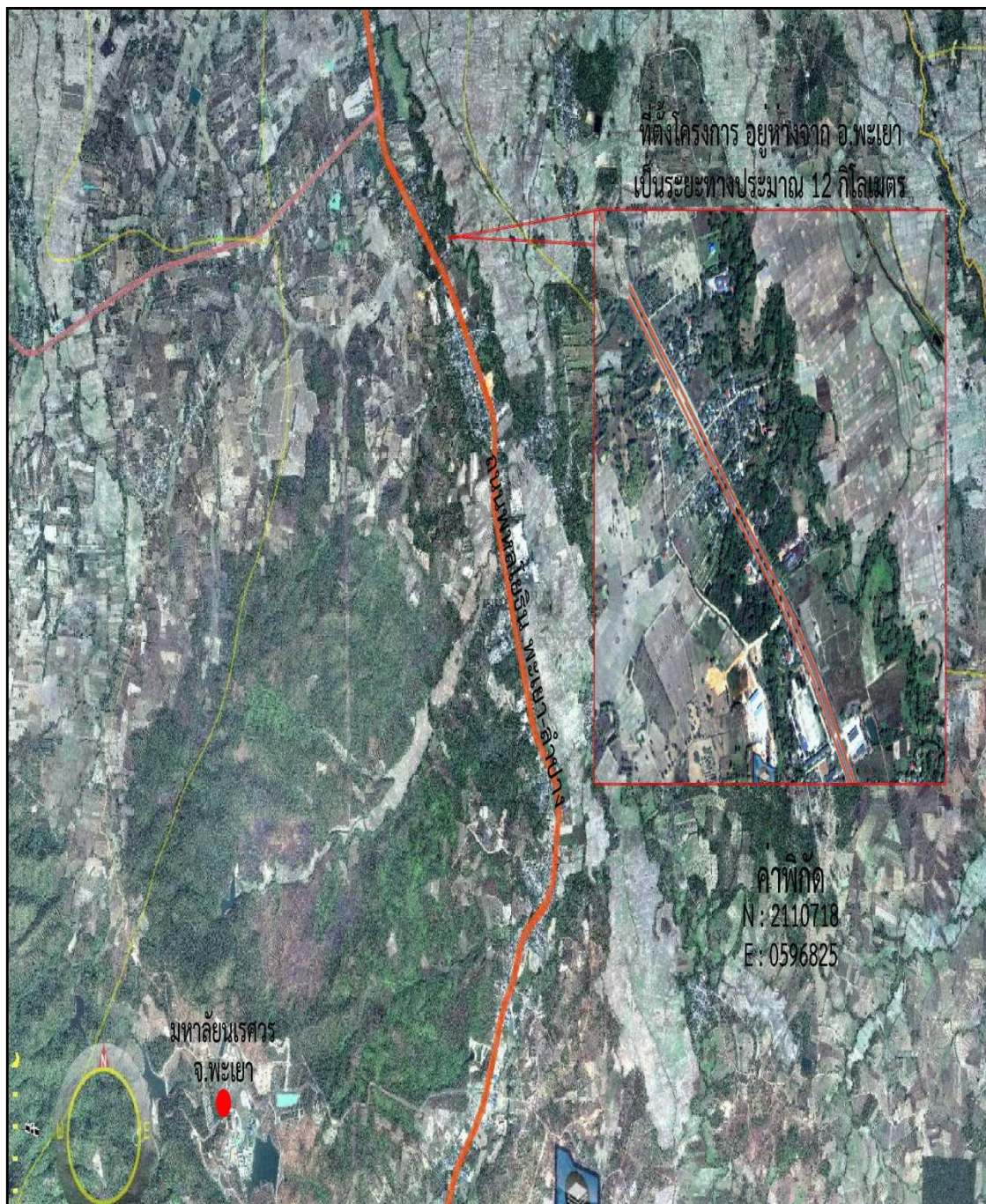
ที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน พะเยา-เชียงใหม่ ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา ลักษณะรูปแบบแปลง ด้านลึกสุดประมาณ 360 เมตร ด้านหน้ากว้างประมาณ 152 เมตร สภาพที่ดินของโครงการมีการถมดินปรับระดับที่ดินเพื่อให้พื้นที่ภายในโครงการสูงเท่ากับถนนหน้าโครงการ ซึ่งขนาดและรูปร่างของโครงการได้พัฒนาโครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

### ทำเลที่ตั้งของโครงการ

การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของโครงการมีส่วนสำคัญในการศึกษาค้นคว้าของที่ดินที่ใช้ทำโครงการทั้งในด้านการตลาด การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน และกำหนดแผนการก่อสร้าง โดยผู้ศึกษาได้ทำการสำรวจ มีข้อมูลรายละเอียดดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองพะเยาประมาณ 12 กิโลเมตร
2. มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ระบบไฟฟ้า ประปา การสื่อสาร และเส้นทางคมนาคม มีรถประจำทางผ่าน และมีรถโดยสารขนาดเล็กให้บริการเดินทางในบริเวณดังกล่าว และยังมีศักยภาพในการเจริญเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็ว

3. เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน อาทิ ศูนย์พัฒนาและฝีมือแรงงานจังหวัดพะเยา สถานีวิทยุทดสอบพันธุ์สัตว์พะเยา ศูนย์อุตสาหกรรมอัญมณีจังหวัดพะเยา มหาวิทยาลัยพะเยา มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย วิทยาเขตพะเยา และสถานีวิทยุแม่กา กรมป่าไม้แสดงแผนที่ที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรร ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา



ภาพ 1 แสดงแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

### กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ

ในบทนี้จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โครงการจะต้องถูกจัดวางผังโครงการตามรูปร่างของแปลงที่ดิน ซึ่งการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการกำหนดรูปแบบโครงการให้อยู่ในกฎเกณฑ์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นการศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องนับได้ว่าสร้างปัญหาให้กับโครงการอย่างมากพอสมควร ทั้งนี้เพราะโครงการ หากสร้างขึ้นมาผิดรูปแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ จะส่งผลให้โครงการไม่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งหมายถึง โครงการจะไม่สามารถโอนลูกค้าโครงการได้ และทำให้สถาบันการเงินขาดแหล่งรายได้ในการชำระหนี้ นอกจากนี้ สำหรับตัวโครงการเองก็อาจเสียหายจากการก่อสร้างที่ผิดรูปแบบ ซึ่งทำให้เงินลงทุนที่ลงทุนสูญหายไป

ดังนั้นการศึกษาในบทนี้ จึงนับเป็นการศึกษาที่ต่อเนื่องจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและนับว่าเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดส่วนหนึ่ง ก่อนที่จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ซึ่งจะต้องใช้แนวทางการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการจากรูปแบบผังโครงการที่ถูกต้องตามกฎหมาย

ความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะแบ่งออกเป็นส่วนที่ทำการศึกษา ดังนี้

1. กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. ประเภทของโครงการกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
3. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ
4. การวิเคราะห์ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ
5. การวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรที่ดิน อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา ว่ามีผังโครงการที่ถูกต้องตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินหรือไม่

### กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการ ไม่ว่าจะกำหนดรูปแบบของโครงการให้มีรูปแบบโครงการเช่นไร อาทิเช่น โครงการทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, อาคารพาณิชย์, คอนโดมิเนียม หรืออาคารสูง ฯลฯ จำเป็นต้องกำหนดรูปแบบของโครงการและงานการก่อสร้างให้เป็นไปตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในหัวข้อนี้ จะทำการสรุปกฎหมายทุกฉบับที่เกี่ยวข้อง

กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยกฎหมายที่กล่าวถึงนี้ล้วนแต่มีส่วนสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ซึ่งสาระสำคัญโดยสรุปของกฎหมายในแต่ละฉบับจะกล่าวถึงในหัวข้อประเภทของโครงการกับกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การจัดหมวดหมู่ของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ หากจัดตามการขออนุญาตการจัดสรรที่ดินสามารถสรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

## ตาราง 2 แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ไม่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร	ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร
1. การจัดสรรที่ดินไม่เกิน 10 แปลงในรูปแบบของที่ดินเปล่า, บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์, คอนโดมิเนียม 2. การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรโดยเนื้อที่แต่ละแปลงต้องไม่น้อยกว่า 2 ไร่	1. การจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปในรูปแบบของที่ดินเปล่า, บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์คอนโดมิเนียม
กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่ดินเปล่า	กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่ดินเปล่า
1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่	1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่ 3. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 4. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
โครงการทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์	โครงการ ทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์
1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่ 3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522	1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่ 3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## ตาราง 2 (ต่อ)

ไม่ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร	ต้องทำการขออนุญาตจัดสรร
4. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในส่วนที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	4. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในส่วนที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
5. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522	5. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม การก่อสร้างอาคารพ.ศ. 2522
6. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคาร จอctrถ พ.ศ. 2521	6. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคาร จอctrถ พ.ศ. 2521
7. ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่โครงการนั้น ตั้งอยู่	7. ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่โครงการนั้นตั้งอยู่
8. ประมวลรัษฎากร	8. ประมวลรัษฎากร
	9. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
โครงการคอนโดมิเนียม	โครงการคอนโดมิเนียม
1. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่	1. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติ พ.ศ. 2535 ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง	2. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
3. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	3. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ข้อกำหนดผังเมืองรวมของ แต่ละพื้นที่
4. พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535	4. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติ ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง
5. ประมวลรัษฎากร	5. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
6. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	6. พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535

## ตาราง 2 (ต่อ)

โครงการคอนโดมิเนียม	โครงการคอนโดมิเนียม
7. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	7. ประมวลรัษฎากร 8. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ พ.ศ. 2535 9. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การจัดหมวดหมู่ของกฎหมายตามการขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดินจะพบว่า เกณฑ์ที่ใช้สำหรับแบ่งประเภทของโครงการว่าโครงการใดต้องขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดิน คือ

1. ต้องเป็นโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลง ขึ้นไปไม่ว่าจะจัดสรรที่ดินในรูปแบบใดก็ตาม

สำหรับในส่วนขอขอกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะพบว่า กฎหมายจะมีเพิ่มขึ้นอีก 2 ฉบับในกรณีโครงการที่ต้องทำการขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดิน คือ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 สำหรับในส่วนขอขอกฎหมาย ฉบับอื่น ๆ นั้น ก็จะมีรูปแบบการใช้ที่เหมือนกัน ซึ่งการศึกษาในหัวข้อและบทต่อไปจะขยายความเพื่อนำไปใช้จริงได้ดีขึ้น

### ประเภทของโครงการกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหัวข้อที่ผ่านมาจะเป็นการกล่าวถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่นการกล่าวถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งการกล่าวถึงขอกฎหมายดังกล่าวไม่ได้สร้างความเข้าใจให้กับผู้ศึกษาว่าโดยข้อเท็จจริงแล้วประเด็นของรายละเอียดในส่วนที่เกี่ยวข้องแต่ละเรื่อง โดยเฉพาะเรื่องให้ผู้ศึกษาให้ความสนใจและอยู่ในกฎกระทรวงฉบับใดเป็นต้น ดังนั้นในหัวข้อนี้จะขยายความลงไปรายละเอียดของกฎหมายที่ใช้สำหรับโครงการแต่ละประเภท

#### การจัดสรรที่ดินเปล่าไม่เกิน 10 แปลง

การจัดสรรในกรณีนี้เป็นการจัดสรรที่ดินที่ไม่ต้องขอรับอนุญาตจัดสรร ตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้แล้วตอนต้น

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2597

กฎหมายฉบับที่กล่าวถึงการแบ่งแยกโฉนด การออกโฉนด การถือครองกรรมสิทธิ์ และการค้าที่ดิน โดยมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ กรมที่ดิน

2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่

กฎหมายฉบับนี้ออกมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินตามประเภทของโครงการที่เหมาะสม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี นอกจากนี้ยังกำหนดกิจกรรมภายในพื้นที่ที่สามารถดำเนินการได้ กิจกรรมที่ผ่อนผัน และกิจกรรมที่ห้ามดำเนินการ โดยมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ สำนักงานผังเมืองเป็นผู้จัดทำผังและหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ควบคุม

3. ประมวลรัษฎากร

เป็นการกำหนดโครงสร้าง และอัตราภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกรมสรรพากรเป็นผู้รับผิดชอบ และกรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บ

**การจัดสรรที่ดินเปล่าตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป**

การจัดสรรที่ดินในกรณีนี้ ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จะทำให้โครงการต้องผูกพันกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นอีก 2 ฉบับ คือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ในขณะที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเปล่าไม่เกิน 10 แปลง ก็ยังคงมีผลใช้บังคับได้อยู่เช่นเคย

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

2. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่

3. ประมวลรัษฎากร

4. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

เนื้อหาของประกาศจะเกี่ยวข้องกับการกำหนดความหมายหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งกล่าวถึงการจัดองค์การขึ้นมาดูแล และให้การอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยมีกรมที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบ

5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545

เนื้อหาของข้อกำหนดจะกล่าวถึงคุณสมบัติของโครงการจัดสรรที่ดินในเรื่องแผนผังโครงการ และรายละเอียดเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน

### **ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ**

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 เป็นข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ โดยข้อกำหนดดังกล่าวจะกล่าวถึงการออกแบบผังโครงการในหมวดของข้อกำหนดที่สำคัญดังนี้

หมวดที่ 1: ลักษณะในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

หมวดที่ 2: ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร

หมวดที่ 4: ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

หมวดที่ 5: ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

สำหรับข้อกำหนดในหมวดอื่น ๆ จะไม่เกี่ยวข้องกับการจัดวางผังโครงการ ดังนั้นผู้ประกอบการที่จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ จึงต้องศึกษาการจัดวางผังโครงการที่ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 เพื่อผลการวิเคราะห์ทางการเงินที่ถูกต้อง

### **การวิเคราะห์ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังโครงการ**

#### **1. บทวิเคราะห์ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร**

จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 ในหมวดที่ 2 เรื่องขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร สามารถนำมาสรุปประเด็นที่เป็นสาระสำคัญดังนี้

ขนาดของที่ดินที่ทำการจัดสรรและขนาดของแปลงที่ดินในโครงการจัดสรร (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 หมวดที่ 2 ข้อ 7-9) พิจารณารายละเอียดในตาราง

ตาราง 3 แสดงขนาดของที่ดินที่ทำการจัดสรรและขนาดของแปลงอาคารในโครงการจัดสรร

รายการ	รายละเอียด
ขนาดของโครงการ	
1. ขนาดเล็ก	1. ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
2. ขนาดกลาง	2. ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือ เนื้อที่โครงการ 19-100 ไร่
3. ขนาดใหญ่	3. ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ โครงการเกินกว่า 100 ไร่
โครงการจัดสรรที่ดินจำหน่าย	
พร้อมอาคาร	
1. บ้านเดี่ยว	1. ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และ ความยาว ไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง และความยาวไม่ได้ขนาดตามที่ระบุ ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา 2. ตัวอาคารของบ้าน ต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้าน ไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

## 2. ขนาดของถนนภายในโครงการ

จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 ในหมวดที่ 5 ข้อ 14 ขนาดของถนน (ผิวจราจรและทางเท้า) ต้องเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

ตาราง 4 แสดงขนาดของถนนภายในโครงการ

จำนวนที่ดินแปลงย่อยขนาด ที่ดินโครงการ	ความกว้าง เขตทาง (เมตร)	ผิวจราจร (เมตร)	ทางเท้า (เมตร)	
			ด้านปีกเสา ไฟฟ้า	ด้านตรง ข้าม
1. ไม่เกิน 99 แปลง หรือ ไม่เกิน 19 ไร่	8.00	6.00	1.00	1.00
2. ตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือ เนื้อที่ 19-50 ไร่	12.00	6.00	1.00	1.00
3. ตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือ เนื้อที่ 50-100 ไร่	16.00	6.00	1.00	1.00
4. ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือ มากกว่า 100 ไร่ ขึ้นไป	18.00	12.00	1.00	1.00

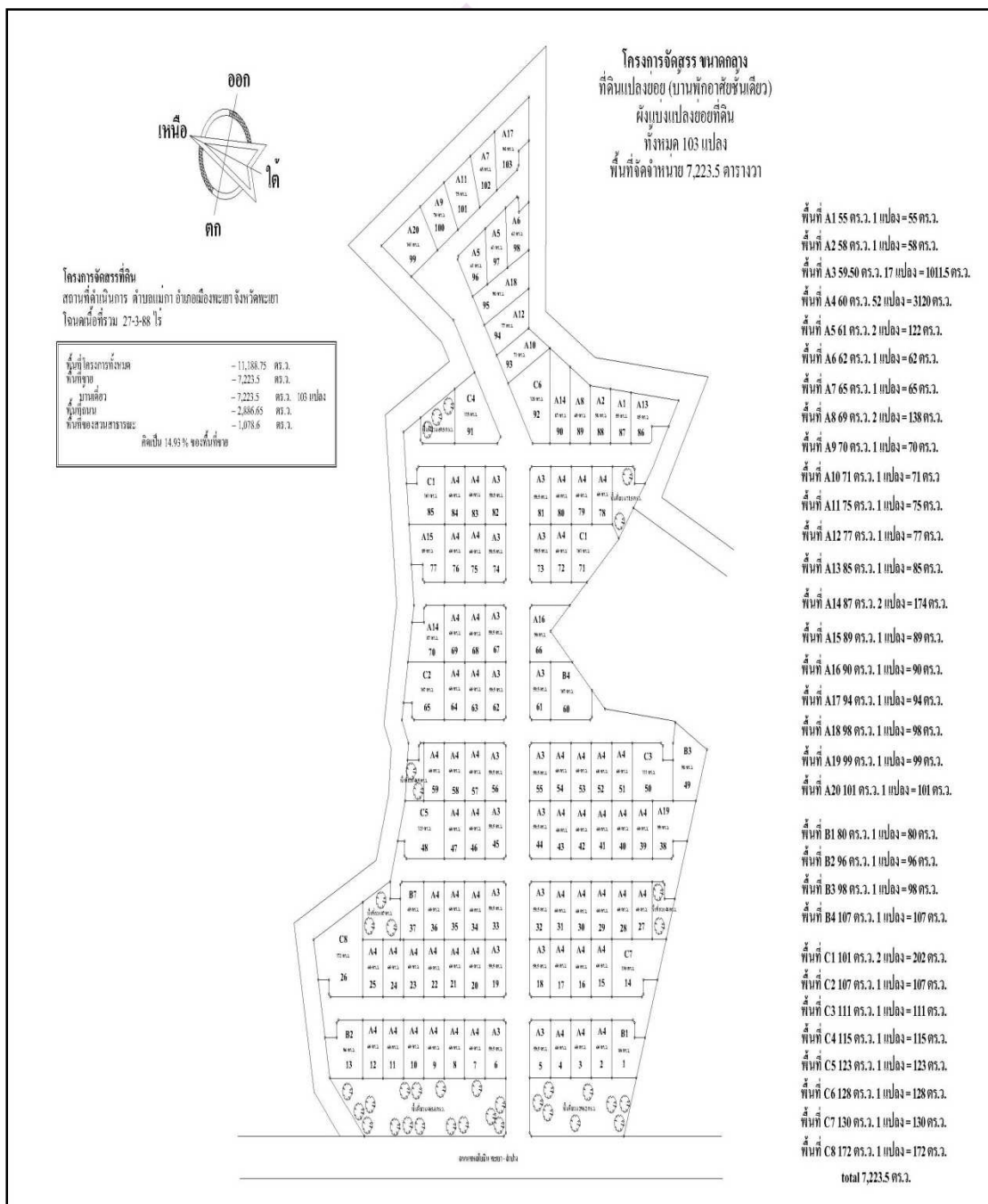
### รายละเอียดโครงการ

#### 1. ผังโครงการ

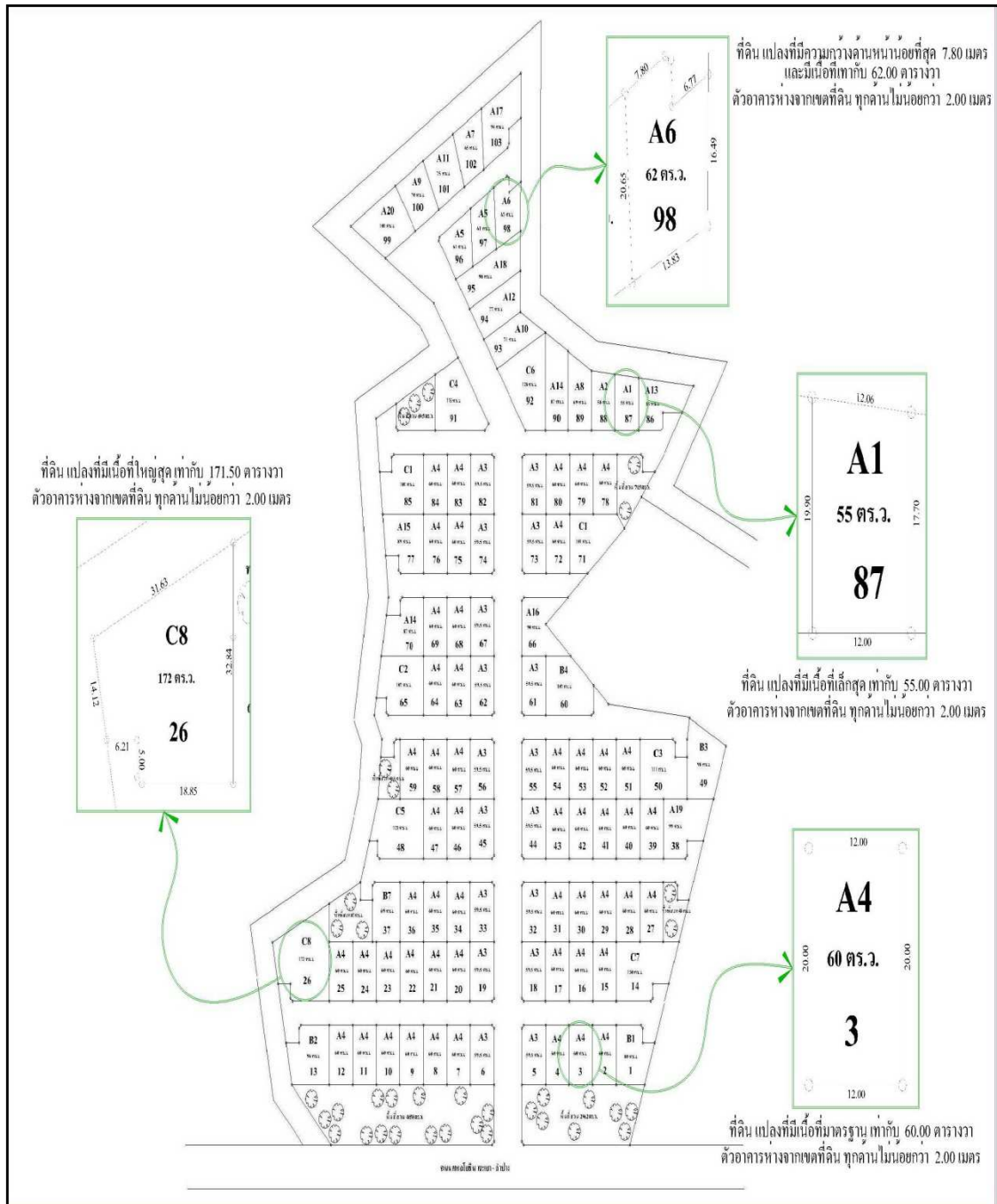
จากลักษณะและขนาดของที่ดินของโครงการ เนื้อที่รวม 27 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา พื้นที่มีลักษณะเป็นที่หน้าแคบแต่ลึก ด้านลึกสุดประมาณ 360 เมตร ด้านหน้ากว้างประมาณ 152 เมตร พบว่าขนาดและรูปร่างของที่ดินโครงการเป็นขนาดที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง โดยการแบ่งผังที่ดินนั้นจะเน้นหน้าโครงการให้ดูร่มรื่น โดยจะจัดให้เป็นสวนสาธารณะ ส่วนที่ดินที่เหลือนอกจากจะแบ่งผังไว้สำหรับก่อสร้างแล้ว จะมีสวนสาธารณะในโครงการเพื่อให้ความรู้สึกที่ไม่แออัด และมีจุดกัลปพฤกษ์ 10 จุด เพื่อความสะดวกในการเข้าออก โดยโครงการที่จะทำและพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 103 แปลง มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 7,223.5 ตารางวา โดยมีขนาดที่ดินแปลงย่อย ประมาณ 55-172.00 ตารางวา และแบ่งพื้นที่สาธารณูปโภค ได้แก่ สวนสาธารณะ จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ประมาณ 1,078.60 ตารางวา ถนน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 2,886.65 ตารางวา

ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ ถนนเข้าออกโครงการกว้าง 12.00 เมตรทางพร้อมทางเท้า เชื่อมกับถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนหลักเข้าอำเภอเมืองพะเยาต่อไป

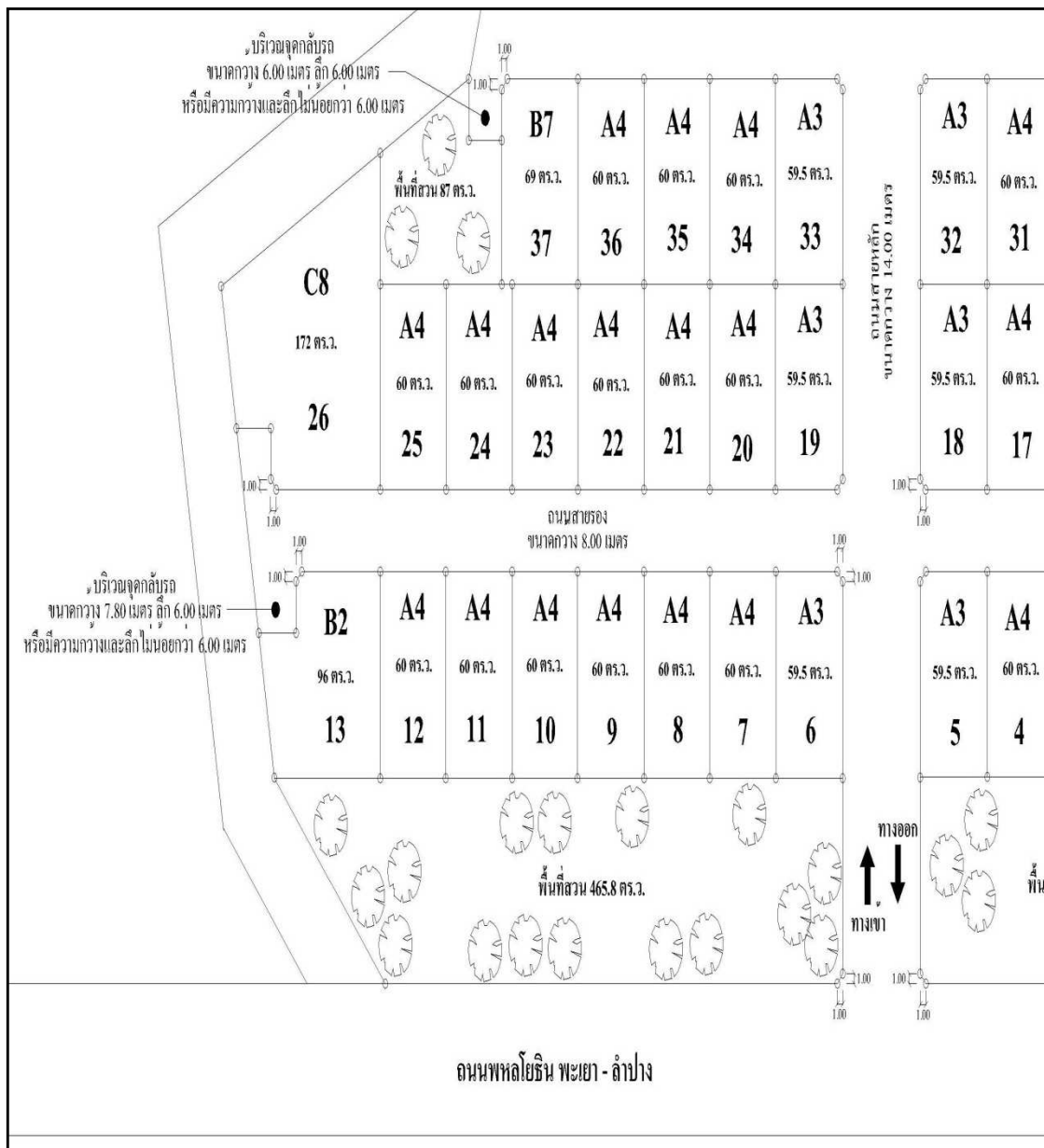
แผนผังโครงการ โครงการบ้านจัดสรร ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา (ดังแสดงในภาพ 2)



ภาพ 2 แสดงผังโครงการ รูปแบบที่ 1



ภาพ 3 แสดงผังโครงการ รูปแบบที่ 2



ภาพ 4 แสดงผังโครงการ รูปแบบที่ 3

**ตาราง 5 แสดงอัตราส่วนของที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ**

รายการ	เนื้อที่ตามผัง	อัตราส่วนของพื้นที่ทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ขาย	7,223.5	64.56
พื้นที่ถนน	2,886.65	25.8
พื้นที่สวนสาธารณะ	1,078.6	9.64
พื้นที่ดินทั้งโครงการ	11,188.75	100

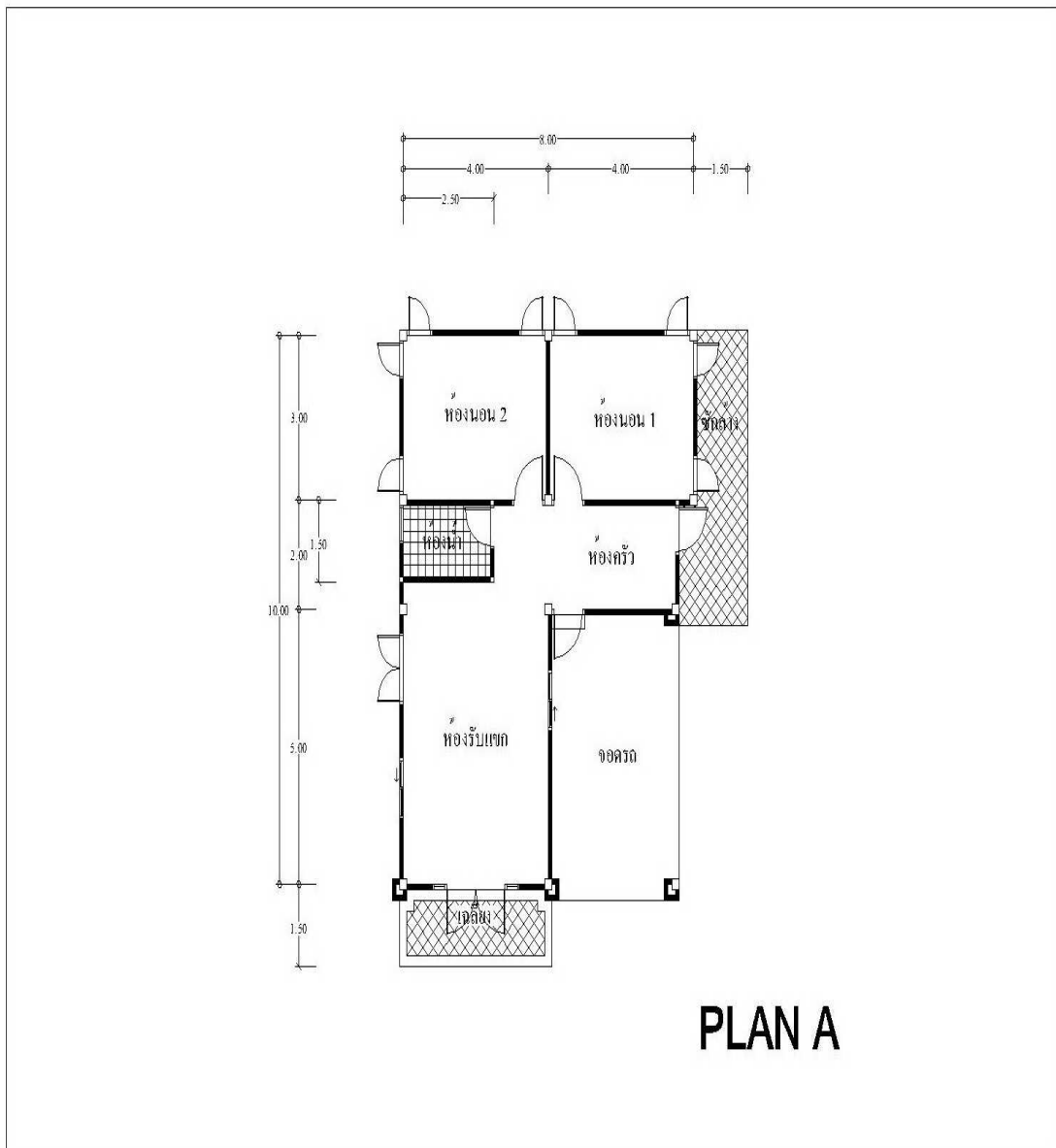
**ที่มา:** จากการคำนวณผังของโครงการ

**2. สิ่งปลูกสร้าง**

รูปแบบบ้านพักอาศัยของโครงการ

รูปแบบบ้านพักอาศัยของโครงการเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว โดยมีทั้งหมด 3 รูปแบบ  
สำหรับความต้องการของลูกค้าที่ต่างกัน มีแบบ ขนาดพื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของบ้านแต่  
ละรูปแบบดังนี้ (ดูรายละเอียดจากรูปภาพที่ 5)





ภาพ 5 แสดงแบบแปลนอาคารเพื่อแสดงขนาดและพื้นที่ใช้สอยอาคาร รูปแบบที่ 1

### การแบ่งงวดงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านรูปแบบที่ 1(แปลน A)

ราคาค่าก่อสร้าง 529,000 บาท

**งวดที่ 1** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 52,900 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการวางผัง ปักหมุด เตรียมบันทึกรื้อถอนงาน แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 15 วัน นับตั้งแต่ลงนามในสัญญา

**งวดที่ 2** 25%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 132,250 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการทำฐานราก ตอม่อ คานคอดิน งานโครงสร้าง พื้น เสา งานหล่อบันได แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 35 วัน

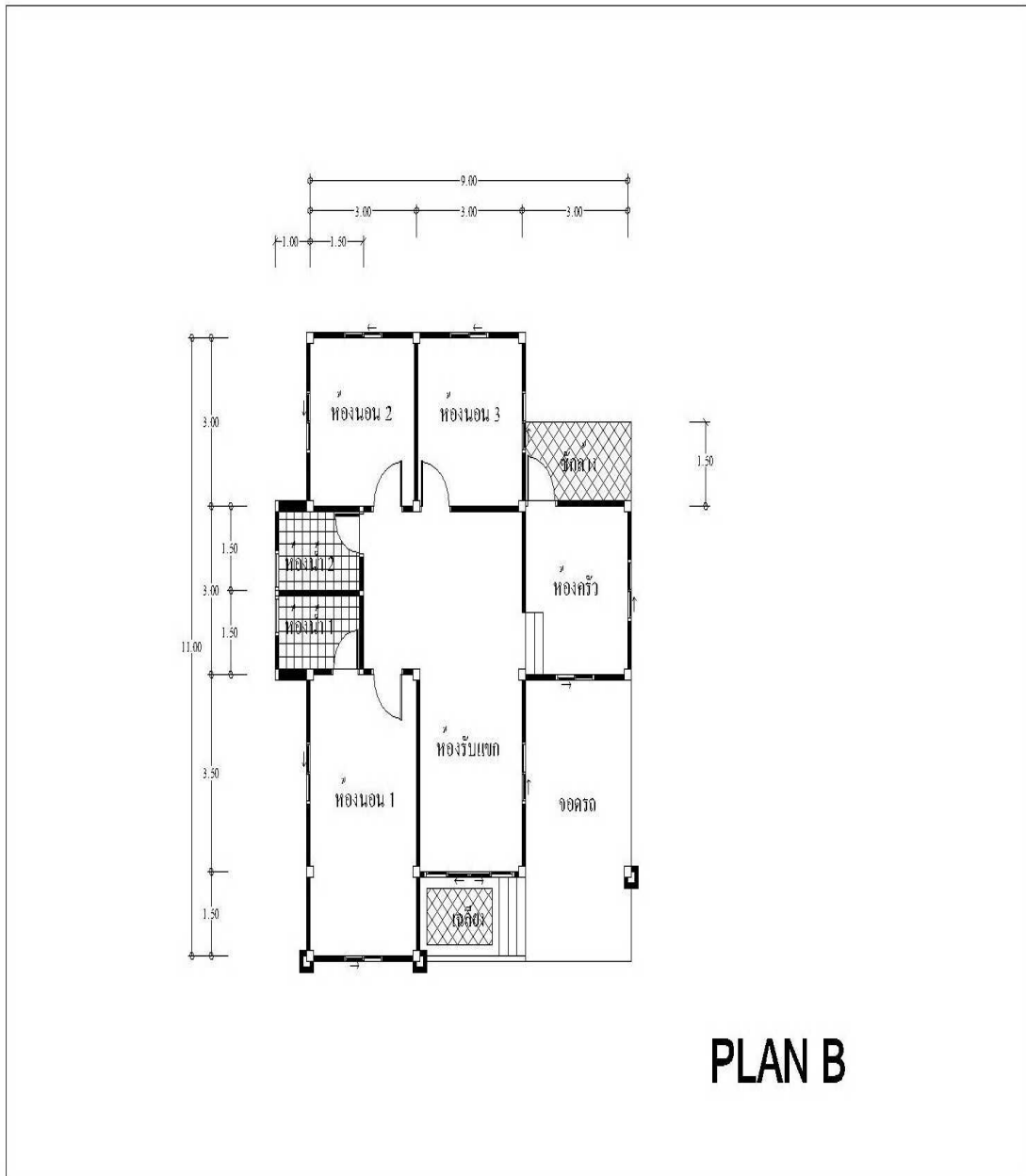
**งวดที่ 3** 25%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 132,250 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการติดตั้งงานโครงหลังคา มุงกระเบื้องหลังคา ก่ออิฐผนัง ติดตั้งวงกบประตู หน้าต่าง แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน

**งวดที่ 4** 20%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 105,800 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานฉาบปูนผนัง ภายนอก ภายใน ฝ้าเพดาน วางท่อระบบประปา วางท่อร้อยสายไฟ ติดตั้งบานหน้าต่าง ประตู แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 25 วัน

**งวดที่ 5** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 52,900 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานปูกระเบื้องพื้น ปูกระเบื้องห้องน้ำ งานทาสีรองพื้นภายในและภายนอก แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

**งวดที่ 6** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 52,900 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานติดตั้งสุขภัณฑ์ ติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า งานทาสีจริงทั้งหมด ทดสอบอุปกรณ์ต่าง ๆ ทำความสะอาดสถานที่ก่อสร้าง ส่งมอบงาน แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

**ระยะเวลาการก่อสร้างทั้งหมด 145 วัน**



ภาพ 6 แสดงแบบแปลนอาคารเพื่อแสดงขนาดและพื้นที่ใช้สอยอาคาร รูปแบบที่ 2

## การแบ่งงวดงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านรูปแบบที่ 2 (แปลน B)

ราคาค่าก่อสร้าง 625,000 บาท

**งวดที่ 1** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 62,500 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการวางผัง ปักหมุด เตรียมบันทึกรื้อถอนแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 15 วัน นับตั้งแต่มูลงนามในสัญญา

**งวดที่ 2** 25%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 156,250 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการทำฐานราก ตอม่อ คานคอดิน งานโครงสร้าง พื้น เสา งานหล่อบันได แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 40 วัน

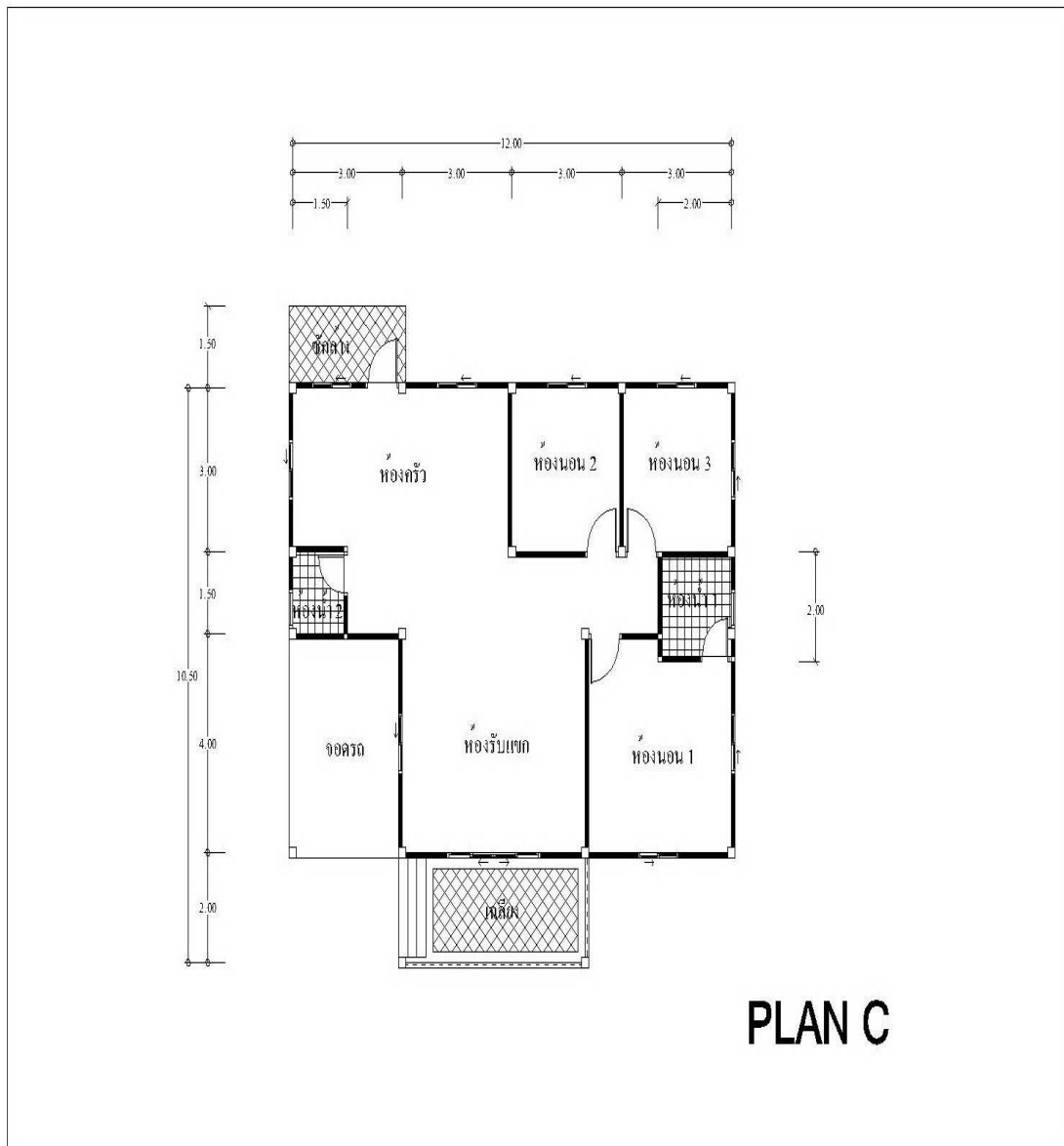
**งวดที่ 3** 25%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 156,250 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการติดตั้งงานโครงหลังคา มุงกระเบื้องหลังคา ก่ออิฐผนัง ติดตั้งวงกบประตู หน้าต่าง แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 35 วัน

**งวดที่ 4** 20%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 125,000 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานฉาบปูนผนัง ภายนอก ภายใน ผ่าเพดาน วางท่อระบบประปา วางท่อร้อยสายไฟ ติดตั้งบานหน้าต่าง ประตู แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน

**งวดที่ 5** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 62,500 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานปูกระเบื้องพื้น ปูกระเบื้องห้องน้ำ งานทาสีรองพื้นภายในและภายนอก แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

**งวดที่ 6** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 62,500 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานติดตั้งสุขภัณฑ์ ติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า งานทาสีจริงทั้งหมด ทดสอบอุปกรณ์ต่าง ๆ ทำความสะอาดสถานที่ก่อสร้าง ส่งมอบงาน แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 20 วัน

**ระยะเวลาการก่อสร้างทั้งหมด 160 วัน**



ภาพ 7 แสดงแบบแปลนอาคารเพื่อแสดงขนาดและพื้นที่ใช้สอยอาคาร รูปแบบที่ 3

### การแบ่งงวดงานและจำนวนเงินค่าก่อสร้างบ้านรูปแบบที่ 3 (แปลน C)

ราคาค่าก่อสร้าง 776,000 บาท

**งวดที่ 1** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 77,600 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการวางผัง ปักหมุด เตรียมบันทึกลงงาน แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 15 วัน นับตั้งแต่ลงนามในสัญญา

**งวดที่ 2** 25%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 194,000 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการทำฐานราก ตอม่อ คานคอดิน งานโครงสร้าง พื้น เสา งานหล่อบันได แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 40 วัน

**งวดที่ 3** 25%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 194,000 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการติดตั้งงานโครงหลังคา มุงกระเบื้องหลังคา ก่ออิฐผนัง ติดตั้งวงกบประตู หน้าต่าง แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 40 วัน

**งวดที่ 4** 20%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 155,200 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานฉาบปูนผนัง ภายนอก ภายใน ผ่าเพดาน วางท่อระบบประปา วางท่อร้อยสายไฟ ติดตั้งบานหน้าต่าง ประตู แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 35 วัน

**งวดที่ 5** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 77,600 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานปูกระเบื้องพื้น ปูกระเบื้องห้องน้ำ งานทาสีรองพื้นภายในและภายนอก แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 25 วัน

**งวดที่ 6** 10%ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 77,600 บาท เมื่อผู้รับเหมาดำเนินการงานติดตั้งสุขภัณฑ์ ติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า งานทาสีจริงทั้งหมด ทดสอบอุปกรณ์ต่าง ๆ ทำความสะอาดสถานที่ก่อสร้าง ส่งมอบงาน แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 25 วัน

**ระยะเวลาการก่อสร้างทั้งหมด 180 วัน**

### 3. ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสุขาภิบาลของโครงการใช้ท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 60 เซนติเมตร และท่อพักน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กสำหรับรับท่อระบายน้ำคอนกรีต ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 60 เซนติเมตร มีอัตราส่วนความลาดเอียง 1:1000 อีกทั้งโครงการยังได้ทำการถมดินเพื่อให้พื้นที่ภายในโครงการสูงเท่ากับถนนหน้าโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

ระบบสายไฟฟ้า ใช้ระบบเสาไฟฟ้าโดยจะเดินสายบนอากาศซึ่งมีข้อเสียจะทำให้บดบังทัศนียภาพแต่มีข้อดีคือราคาถูกและสะดวกในการติดตั้งและการบำรุงรักษา

รั้วโครงการจะเป็นรั้วทึบโดยใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กก่ออิฐบล็อกสูง 2 เมตร เพื่อความมั่นคงและปลอดภัย ภายในฉาบเซาะร่องและทาสีเพื่อความสวยงาม

ถนนเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กหนา 15 เซนติเมตรใช้คอนกรีตรับกำลังอัด 240 กิโลกรัม/ตารางเซนติเมตร เสริมด้วยตะแกรงเหล็ก Wire Mesh ขนาด 4 มิลลิเมตรพร้อมด้วยเหล็กเสริมต้านทานการยัด/หดเนื่องจากอุณหภูมิ ขนาด DB 12

ระบบบำบัดน้ำเสีย จะใช้ระบบถัง Bio Tone ขนาด 1,600 ลิตรบ้านแต่ละหลัง ระบบนี้เป็นระบบที่ใช้การบำบัดจากแบคทีเรียคือเมื่อมีใช้งานจะทำการใส่เชื้อแบคทีเรียไปในถังผสม ทำให้ถังบำบัดชนิดนี้จะไม่วันเต็มหากมีการใช้งานตลอดและน้ำที่ออกจากการบำบัดจะมีค่าที่ทางกฎหมายยอมรับได้

### 4. ระยะเวลาในการก่อสร้าง








ใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 3 ปี หรือ 36 เดือน

### 5. รูปแบบโครงการ



ภาพ 8 แสดงรูปแบบโครงการ

ตาราง 6 แสดงโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง

ลำดับ	ภาพถ่าย	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้งโครงการ			แบบบ้าน	ราคาขายโครงการ
			ถนน	ตำบล	อำเภอ		
1		-	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 2 ชั้น	3,000,000
2		-	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,200,000
3		-	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,000,000
4		-	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,000,000
5		-	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,000,000
6		-	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,000,000
7		-	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	-

## ตาราง 6 (ต่อ)

ลำดับ	ภาพถ่าย	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้งโครงการ			แบบบ้าน	ราคาขายโครงการ
			ถนน	ตำบล	อำเภอ		
8		โครงการ พะเยาล้านนา วิลเลจ	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	5,000,000
9		โครงการ พะเยาล้านนา วิลเลจ (ด้านหน้า)	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	5,900,000
10		โครงการ พะเยาสือชา วิลเลจ	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	คอนโดมิ เนียม	924,000 (33 ตรม.)
11		โครงการ sv space	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	1,200,000 (43 ตรม.มม)
12		โครงการ sv space	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,400,000
13		อินฟินิตี้คอน เซปต์	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,400,000
14		อินฟินิตี้คอน เซปต์	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,400,000 (ด้านหน้า) 3,300,000 (ด้านหน้า)
15		อินฟินิตี้คอน เซปต์	พหลโยธิน แม่กา	เมือง	พะเยา	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น	4,200,000



## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

#### การเก็บรวบรวมข้อมูล

โดยการค้นคว้าจากเอกสารและงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เชี่ยวชาญทั้งภาครัฐบาลและเอกชนข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตรวมถึงตำราวิชาการเพื่อใช้ในการอ้างอิงประกอบการศึกษาโครงการ

#### การวิเคราะห์ข้อมูล

##### การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

1. ใช้ข้อมูลจากข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 มากำหนดผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามข้อกำหนด
2. ใช้ข้อมูลจากข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 มากำหนดผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามข้อกำหนด
3. ใช้ข้อมูลจากข้อกำหนด ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกความตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร มากำหนดรูปแบบของอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย

##### การวิเคราะห์ด้านการเงิน โดยการวิเคราะห์ต่าง ๆ ดังนี้

1. ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost Capital, WACC)
2. ประมาณการงบกระแสเงินสด (Cash Flow)
3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value, NPV)
4. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return, IRR)
5. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit Cost Ratio, BCR)
6. การหาราคาหุ้น

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

#### การวิเคราะห์ผังโครงการจัดสรรที่ดิน

##### ตรวจสอบรายละเอียดส่วนประกอบของผังโครงการ

เนื้อที่ 27 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา ขนาดโครงการเป็น โครงการขนาดกลาง ดูจากเนื้อที่ดินที่มากกว่า 19 ไร่

##### ตรวจสอบขนาดสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดฯ

จำนวนแปลงดูจากสัดส่วนของที่ดินแต่ละประเภทอาคาร แล้วคำนวณเพิ่ม

##### สรุปรวม

จำนวนบ้านเดี่ยว 103 แปลง

บ้านเดี่ยว ส่วนที่เกิน 100 ตร.วา	=	(101.00-100) × 3	=	3.00	ตร.วา	
		=	(107.00 -100) × 1	=	7.00	ตร.วา
		=	(111.00 -100) × 1	=	11.00	ตร.วา
		=	(115.00 -100) × 1	=	15.00	ตร.วา
		=	(123.00 -100) × 1	=	23.00	ตร.วา
		=	(128.00 -100) × 1	=	28.00	ตร.วา
		=	(130.00 -100) × 1	=	30.00	ตร.วา
		=	(172.00 -100) × 1	=	72.00	ตร.วา

รวมที่ดินส่วนเกิน = 189.00 ตร.วา

จำนวนแปลงเพิ่ม = 1.89 = n2 แปลง

นำมานับรวมกับแปลงย่อยเดิม = 103 + 2 แปลง

จำนวนแปลงย่อยรวมสำหรับนำไปคำนวณสาธารณูปโภค = 105 แปลง

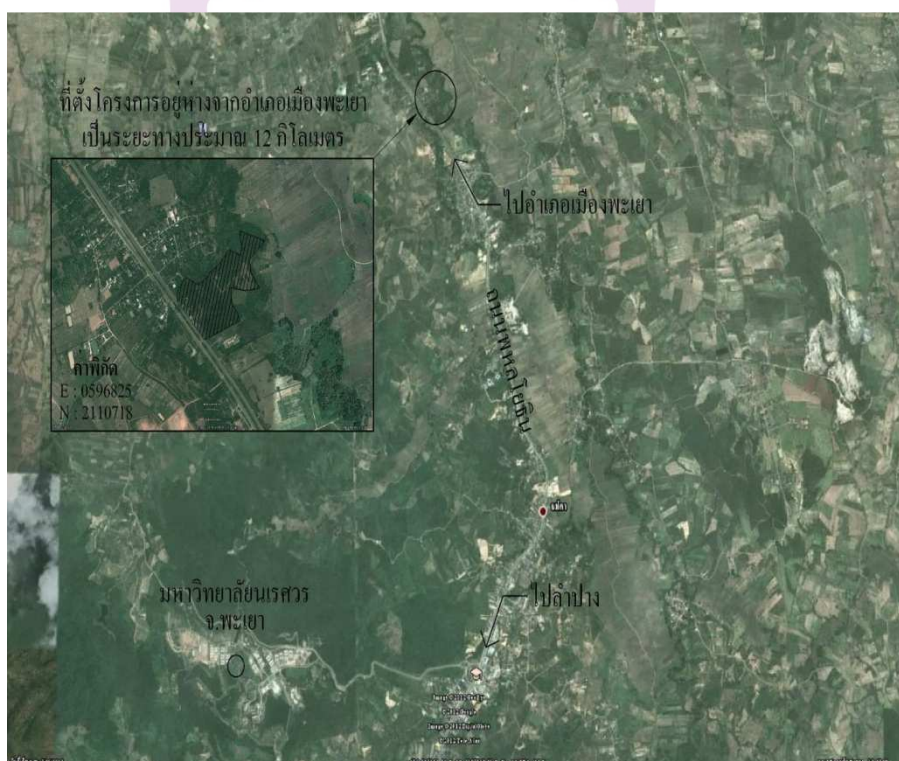
### จากการคิดจำนวน ขนาดสาธารณูปโภค สรุปได้ดังนี้

1. มีเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรรมากกว่า 19 ไร่
2. มีจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 105 แปลง ซึ่งมากกว่า 99 แปลง เพราะฉะนั้นเป็นโครงการจัดสรร “ขนาดกลาง”

ผังโครงการจัดสรรที่ดิน บนเนื้อที่ดิน 27 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา เมื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 สามารถวิเคราะห์ผังโครงการ ดังนี้

#### 2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

- 2.1.1 แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- 2.1.2 ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
- 2.1.3 เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก
- 2.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง



ภาพ 9 แสดงแผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

โครงการทำการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยจำนวน 105 แปลง ซึ่งเป็นการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ฉะนั้น โครงการนี้ต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และการจัดสรรดังกล่าวนี้ เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดกลาง ซึ่งจะต้องมีการจัดระบบสาธารณูปโภคดังนี้

**ตาราง 7 แสดงการตรวจสอบรายละเอียดและข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน**

การจัดสรรที่ดินขนาดกลาง				
รายการ	รายละเอียดข้อกำหนด		รายละเอียดการจัดสรร	
บ้านเดี่ยว	ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างและความยาวไม่ได้ขนาดตามที่ระบุต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา		ที่ดินแปลงที่มีความกว้างน้อยที่สุดเท่ากับ 7.80 เมตร และมีเนื้อที่ดินเท่ากับ 62.00 ตารางวา	
	ตัวอาคารของบ้าน ต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร		ตัวอาคารของบ้าน ห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร	
ขนาดของถนน (ผิวจราจรและทางเท้า)				
รายละเอียดข้อกำหนด	ความกว้างเขตทาง (เมตร)	ผิวจราจร(เมตร)	ทางเท้า (เมตร)	
			ด้านบักเสไฟฟ้า	ด้านตรงข้าม
	12.00	6.00	1.00	1.00
	ทางเข้าหลักกว้าง 14.00	ผิวจราจรทางเข้าหลักกว้าง 12.00	1.00	1.00
รายละเอียดการจัดสรร	ทางเข้าแปลงย่อย 8.00	ผิวจราจรทางเข้าแปลงย่อยกว้าง 6.00	1.00	1.00
ระยะห่างระหว่างแยกและที่กัลบรถ				
รายละเอียดข้อกำหนด		รายละเอียดการจัดสรร		
ถนนแต่ละสายให้มีความยาว จากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร		ทางเข้าหลักและทางเข้าแปลงย่อยระยะห่างแต่ละแยกไม่เกินข้อกำหนดระยะห่างระหว่างทางแยกยาวสุด 104 เมตร		
ที่กัลบรถกรณีที่เป็นรูปตัวแอล ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร		จัดทำตามรายละเอียดข้อกำหนด		

## ตาราง 7 (ต่อ)

ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อระบายน้ำ และบ่อพักท่อระบายน้ำ	
รายละเอียดข้อกำหนด	รายละเอียดการจัดสรร
ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อระบายน้ำ ขนาดเล็กสุดไม่ต่ำกว่า 40 ซม.	ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อระบายน้ำ ภายในโครงการขนาด 40 ซม.และ 60 ซม.
บ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีบ่อพักท่อระบายน้ำ ประจำทุกแปลงย่อย	จัดทำตามรายละเอียดข้อกำหนด
พื้นที่ส่วนกลาง	
รายละเอียดข้อกำหนด	รายละเอียดการจัดสรร
พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อใช้เป็น สาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะคำนวณจากเกณฑ์ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย	พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อใช้เป็น สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะคำนวณจากเกณฑ์ ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย 361.175 ตร.วา แต่การจัดสรรได้กันพื้นที่ไว้ 1,078.6 ตร.วา

สำหรับโครงการจัดสรรที่ดิน ต.แม่กา อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา พบว่าโครงการ  
ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ในเกณฑ์ที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545  
กำหนดทุกประการ

## การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ในหัวข้อนี้จะเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้าน การของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร  
ที่ตำบลแม่กา ซึ่งคำนวณได้จากรายได้ที่รับเข้ามาและต้นทุนรวมที่จ่ายออกไป โดยใช้เครื่องมือ  
ทางการเงินเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจว่ามีความคุ้มค่าและความเหมาะสมในการลงทุนหรือไม่  
โดยแบ่งการศึกษาได้ ดังนี้

## 1. การประมาณการรายรับและเงื่อนไขการจ่ายเงิน

## 1.1 รายรับ

โดยปริมาณบ้านทั้งหมด 103 หลัง แบ่งเป็นบ้านแต่ละรูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 จำนวน 90 หลัง

รูปแบบที่ 2 จำนวน 4 หลัง

รูปแบบที่ 3 จำนวน 9 หลัง

รายรับของโครงการมาจากการขายบ้านของโครงการจำนวน 103 หลัง ดังแสดงรายละเอียดในตาราง 7

**ตาราง 8 แสดงประมาณการ รายรับ**

แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาที่ดิน	ราคาบ้าน	ราคาที่ดิน+ ราคาบ้าน	จำนวน (หลัง)	ราคารวม
แบบ A1	55.00	484,000	846,400	1,330,400	1	1,330,400
แบบ A2	58.00	510,400	846,400	1,356,800	1	1,356,800
แบบ A3	59.50	523,600	846,400	1,370,000	17	23,290,000
แบบ A4	60.00	528,000	846,400	1,374,400	52	71,468,800
แบบ A5	61.00	536,800	846,400	1,383,200	2	2,766,400
แบบ A6	62.00	545,600	846,400	1,392,000	1	1,392,000
แบบ A7	65.00	572,000	846,400	1,418,400	1	1,418,400
แบบ A8	69.00	607,200	846,400	1,453,600	2	2,907,200
แบบ A9	70.00	616,000	846,400	1,462,400	1	1,462,400
แบบ A10	71.00	624,800	846,400	1,471,200	1	1,471,200
แบบ A11	75.00	660,000	846,400	1,506,400	1	1,506,400
แบบ A12	77.00	677,600	846,400	1,524,000	1	1,524,000
แบบ A13	85.00	748,000	846,400	1,594,400	1	1,594,400
แบบ A14	87.00	765,600	846,400	1,612,000	2	3,224,000
แบบ A15	89.00	783,200	846,400	1,629,600	1	1,629,600
แบบ A16	90.00	792,000	846,400	1,638,400	1	1,638,400
แบบ A17	94.00	827,200	846,400	1,673,600	1	1,673,600
แบบ A18	98.00	862,400	846,400	1,708,800	1	1,708,800
แบบ A19	99.00	871,200	846,400	1,717,600	1	1,717,600
แบบ A20	101.00	888,800	846,400	1,735,200	1	1,735,200
แบบ B1	80.00	704,000	1,000,000	1,704,000	1	1,704,000
แบบ B2	96.00	844,800	1,000,000	1,844,800	1	1,844,800
แบบ B3	98.00	862,400	1,000,000	1,862,400	1	1,862,400
แบบ B4	107.00	941,600	1,000,000	1,941,600	1	1,941,600

ตาราง 8 (ต่อ)

แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาที่ดิน	ราคาบ้าน	ราคาที่ดิน+ ราคาบ้าน	จำนวน (หลัง)	ราคารวม
แบบ C1	101.00	888,800	1,241,600	2,130,400	2	4,260,800
แบบ C2	107.00	941,600	1,241,600	2,183,200	1	2,183,200
แบบ C3	111.00	976,800	1,241,600	2,218,400	1	2,218,400
แบบ C4	115.00	1,012,000	1,241,600	2,253,600	1	2,253,600
แบบ C5	123.00	1,082,400	1,241,600	2,324,000	1	2,324,000
แบบ C6	128.00	1,126,400	1,241,600	2,368,000	1	2,368,000
แบบ C7	130.00	1,144,000	1,241,600	2,385,600	1	2,385,600
แบบ C8	172.00	1,513,600	1,241,600	2,755,200	1	2,755,200
				รวม	103	154,917,200

หมายเหตุ: ใหญ่สุด 172 หลัง 2,755,200, เล็กสุด 55 หลัง 1,330,400

ที่มา: การศึกษาของผู้วิจัย

ดังนั้นรายรับสุทธิของโครงการคือ 154,917,200 บาท ซึ่งจะแบ่ง  
เงื่อนไขการจ่าย

เงินออกแบ่งเป็น 2 ส่วน หลัก ๆ ดังนี้

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) มัดจำ                        | } คิดเป็น 15% ของราคาขาย |
| 2) ทำสัญญา                      |                          |
| 3) ที่เหลือผ่อน 10 งวด          |                          |
| 4) เงินโอน                      |                          |
| 5) พิจารณาแผนการขายตามเอกสารแนบ | 85% ของราคาขาย           |

ตาราง 9 แสดงแหล่งที่มาของรายรับ

เงินคาวนรี้อยละ 15		เงินโอนร้อยละ		รวม(บาท)
เงินจอง(บาท)	เงินทำสัญญา (บาท)	ผ่อนคาวนรี 10 งวด (บาท)	85	
5,809,395	5,809,395	11,618,790	131,679,620	154,917,200

โดยโครงการจะเริ่มเปิดขายตั้งแต่เดือนแรก และตั้งเป้าหมายการขายบ้านทั้งหมดให้ได้ภายในระยะเวลา 24 เดือน นับจากเริ่มเปิดการขาย ใช้ระยะเวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นและปิดโครงการภายในระยะเวลา 36 เดือน

### แผนการขาย

กรณีโครงการขายบ้านหมดภายใน 24 เดือน ใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน (ดูภาคผนวก)

## 2. การประมาณต้นทุนและแหล่งเงินทุน

ต้นทุนของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร ที่ตำบลแม่กา อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา ประกอบด้วย

### 2.1 ต้นทุนในการลงทุน (Investment Cost, IC)

#### 2.1.1 ค่าที่ดินโครงการ

ขนาดพื้นที่โครงการ	27 ไร่ 3 งาน 88 ตร.วา	
ราคาที่ดิน/ตารางวา	2,000	บาท
รวมเป็นเงินค่าที่ดิน	22,377,500	บาท

#### 2.1.2 ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค (รายละเอียดตามตาราง 8)

1) ค่าถมดิน (ถมเฉลี่ยสูง 0.50 เมตร)	2,000,000	บาท
2) ถนนโครงการ	5,773,300	บาท
3) งานระบบระบายน้ำ	1,600,700	บาท
4) งานระบบประปา	160,000	บาท
5) งานระบบไฟฟ้า	2,000,000	บาท
6) งานรั้วโครงการ	5,395,000	บาท
7) งานตกแต่งบริเวณและสวน	1,078,600	บาท
รวมเป็นเงิน ค่าสาธารณูปโภค	18,007,600	บาท

#### 2.1.3 ค่าก่อสร้างอาคาร (รายละเอียดตามตาราง 9)

1) บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (แปลน A)	90 หลัง	47,610,000	บาท
2) บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว (แปลน B)	4 หลัง	2,500,000	บาท
3) เดี่ยว ชั้นเดียว (แปลน C)	9 หลัง	6,984,000	บาท
รวมค่าก่อสร้างอาคาร		57,094,000	บาท

ตาราง 10 แสดงราคาต่อหน่วยและราคารวมของงานสาธารณูปโภค

รายการงาน	ปริมาณเต็ม	หน่วย	ราคา/ หน่วย	ราคารวม
งานถมดิน (จากระดับดินเดิม 0.5 ม.)	1	งาน	2,000,000	2,000,000
งานถนน	11,546.6	ตรม.	500	5,773,300
งานระบบระบายน้ำ	1	งาน	1,600,700	1,600,700
งานรั้ว	5,395	ม.	1,000	5,395,000
ค่าขยายเขตไฟฟ้า	1	งาน	2,000,000	2,000,000
งานประปา	1,600	ม.	100	160,000
งานตกแต่งบริเวณและสวน	4,314	ตรม.	250	1,078,600
รวม				18,007,600



ตาราง 11 แสดงราคาประเมินต้นทุนก่อสร้างตามแบบแปลนบ้าน

ลำดับ	รายการ	ราคาต่อ (ตาราง เมตร)	รูปแบบ 1		รูปแบบ 2		รูปแบบ 3	
			จำนวนเนื้อที่ (ตารางเมตร)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนเนื้อที่ (ตารางเมตร)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนเนื้อที่ (ตารางเมตร)	จำนวนเงิน (บาท)
1	เนื้อที่ภายในอาคาร	8,000	59	472,000	73.5	588,000	90	720,000
2	เนื้อที่เฉลียงและระเบียง	3,000	5.8	17,400	4.5	13,500	10	30,000
3	เนื้อที่โล่งหลังคาคลุม	2,000	17.5	35,000	10.5	21,000	12	24,000
4	เนื้อที่ซักล้าง	600	8.5	5,100	4.5	2,700	4.5	2,700
รวม				529,500		625,200		776,700
คิดเพียง				529,000		626,000		776,000

### ต้นทุนในการดำเนินการ (Operating Cost, OC)

1. ค่าสถาปนิก 3 % ของค่าก่อสร้าง	2,253,048	บาท
2. ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2 % ของค่าที่ดินโครงการ	447,500	บาท
3. ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์	300,000	บาท
4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 150,000 บาท/เดือน	5,400,000	บาท
5. COMMISSION การขาย 3 % ของรายได้	4,647,516	บาท
6. ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3 % ของรายได้	5,112,268	บาท
7. การโอน 2.5 % ของรายได้	3,872,930	บาท
8. ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7%	2,043,592	บาท
รวมค่าดำเนินการตลอดโครงการ	24,076,904	บาท

### แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการมาจาก 2 ส่วนหลักคือ

1. เงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับลงทุนในที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น การตลาดและการบริหาร ค่าโอนและภาษี คิดเป็นจำนวนเงิน

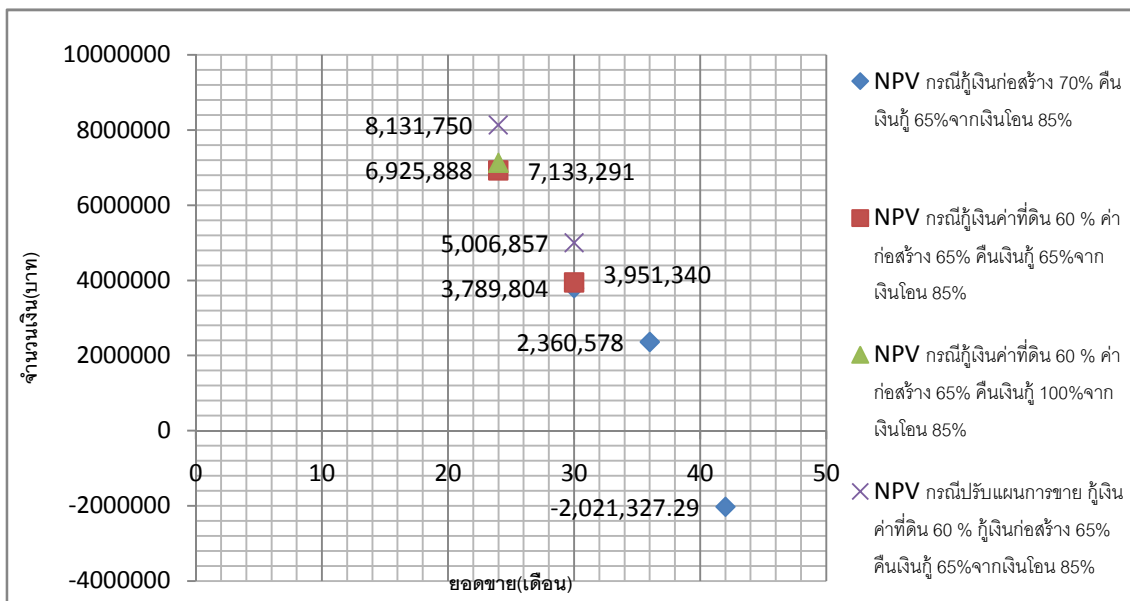
2. เงินทุนจากการขอเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจากการสอบถามผู้ประกอบการและสถาบันการเงิน โดยปกติแล้วสถาบันการเงินจะอนุมัติสินเชื่อสำหรับที่ดินร้อยละ 70 ของราคาประเมินของสถาบันการเงิน ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างอาคารร้อยละ 70 ของมูลค่าการก่อสร้าง

ในส่วนของการชำระคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินนั้นเมื่อโครงการได้รับเงินค่างวดจากลูกค้า จะนำรายได้จำนวนหนึ่งมาชำระดอกเบี้ยให้สถาบันการเงินนับตั้งแต่ได้เริ่มการเบิกเงินกู้และชำระคืนเงินต้นร้อยละ 65 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้า

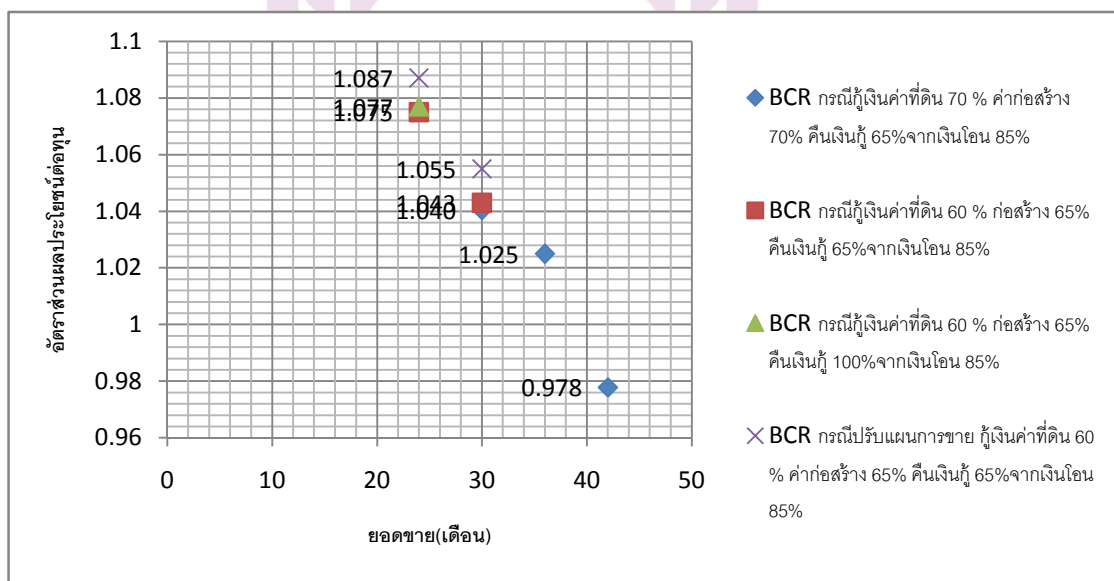
### 3. ผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน

วิเคราะห์ผลการศึกษาโดย พิจารณาจาก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value, NPV) ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost Capital, WACC) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio, BCR) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return, IRR)

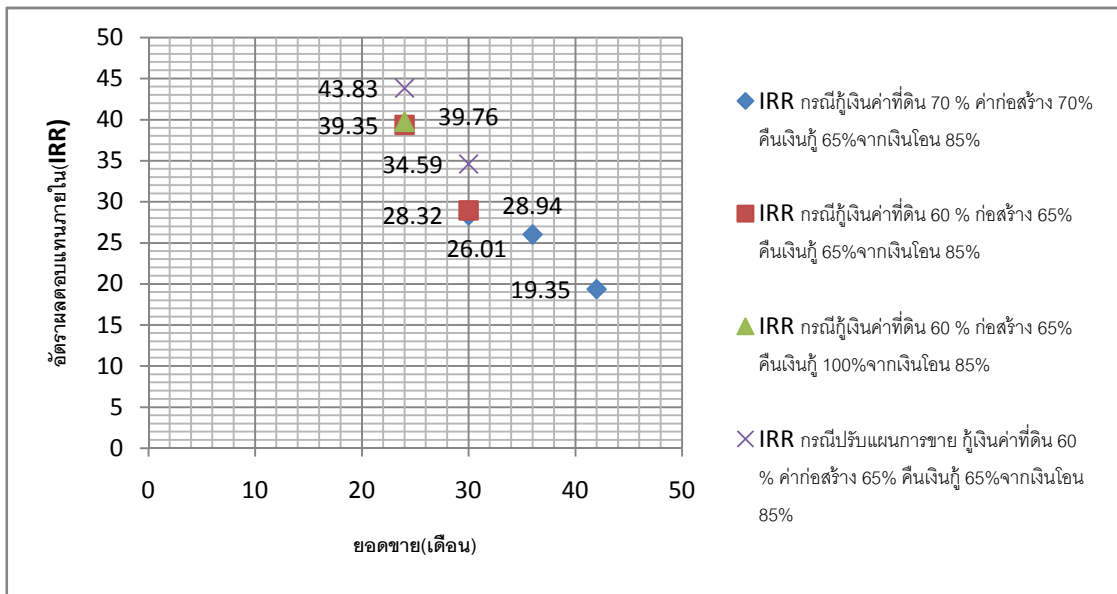
ผลจากการศึกษาประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการในรายละเอียดของภาคผนวกพบว่าโครงการให้ผลตอบแทนจากการลงทุนทางทฤษฎีดังนี้



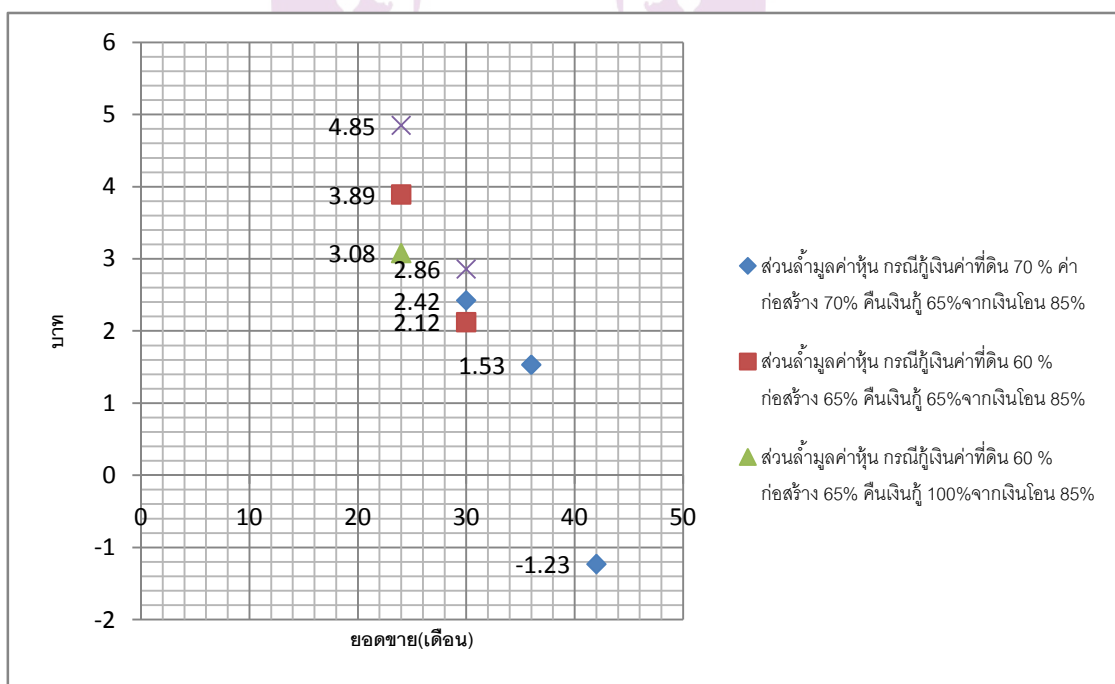
ภาพ 10 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ



ภาพ 11 แสดงอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย



ภาพ 12 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน



ภาพ 13 แสดงส่วนล้ามูลค่าหุ้น

### ผลของการวิเคราะห์ด้านการเงินสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ในกรณีขายบ้านได้หมด ภายใน 24 เดือน และใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาโครงการ 36 เดือน โดยขายบ้านที่มีราคาต่ำกว่าก่อน และชำระคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน 100% ของเงินโอนกรรมสิทธิ์ พบว่าโครงการมีค่า NPV เท่ากับ 7,133,291 บาท ค่า BCR เท่ากับ 1.077 ค่า IRR เท่ากับ 39.76% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น 3.08 บาท
2. กรณีโครงการสามารถขายได้หมดภายในระยะเวลา 24 เดือน และใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน โดยขายบ้านที่มีราคาต่ำกว่าก่อน และชำระคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน 65% ของเงินโอนกรรมสิทธิ์ พบว่าโครงการมีค่า NPV เท่ากับ 6,925,888 บาท ค่า BCR เท่ากับ 1.075 ค่า IRR เท่ากับ 39.35% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น 3.89 บาท
3. กรณีโครงการสามารถขายได้หมดภายในระยะเวลา 24 เดือน และใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน โดยปรับแผนการขายใหม่ให้ขายบ้านที่มีราคาสูงกว่าก่อน และชำระคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน 65 % ของเงินโอนกรรมสิทธิ์ พบว่าโครงการมีค่า NPV เท่ากับ 8,131,750 บาท ค่า BCR เท่ากับ 1.087 ค่า IRR เท่ากับ 43.83% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น 4.85 บาท
4. กรณีโครงการสามารถขายได้หมดภายในระยะเวลา 30 เดือน และใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน โดยขายบ้านที่มีราคาต่ำกว่าก่อน และชำระคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน 65% ของเงินโอนกรรมสิทธิ์ พบว่าโครงการมีค่าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) มีค่ามากกว่า 2 เท่า ในช่วงระยะเวลาของเดือนที่ 1 ถึงเดือนที่ 2 และเดือนที่ 11 ถึง 13 ค่า NPV เท่ากับ 3,789,804 บาท ค่า BCR เท่ากับ 1.040 ค่า IRR เท่ากับ 28.32% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น 2.42 บาท
5. ในกรณีขายบ้านได้หมด ภายใน 30 เดือนและใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน โดยขายบ้านที่มีราคาต่ำกว่าก่อน และปรับลดเงินกู้จากสถาบันการเงินลดลงโดยลดเงินกู้ค่าที่ดินลงร้อยละ 10 เงินกู้ค่าก่อสร้างลดลงร้อยละ 5 เพื่อควบคุมอัตราหนี้สินต่อส่วนทุน (DE) ไม่ให้เกินสองเท่า พบว่า NPV เท่ากับ 3,951,340 บาท ค่า BCR เท่ากับ 1.043 ค่า IRR เท่ากับ 28.94% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น 2.12 บาท
6. กรณีโครงการขายได้หมดภายในระยะเวลา 30 เดือน และใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน โดยปรับแผนการขายใหม่ให้ขายบ้านที่มีราคาสูงกว่าก่อน พบว่าโครงการมีค่า NPV เท่ากับ 5,006,857 บาท ค่า BCR เท่ากับ 1.055

ค่า IRR เท่ากับ 34.59% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น 2.86 บาท

7. กรณีโครงการขายบ้านได้หมด ภายใน 36 เดือน ใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 48 โดยขายบ้านที่มีราคาต่ำกว่าก่อน พบว่าโครงการมีค่า NPV เท่ากับ 2,360,578 บาท ค่า BCR เท่ากับ 1.025 ค่า IRR เท่ากับ 26.01% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น 1.53 บาท

8. กรณีโครงการขายบ้านได้หมด ภายใน 42 เดือน ใช้เวลาดำเนินการจนถึงโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 54 เดือน โดยขายบ้านที่มีราคาต่ำกว่าก่อน พบว่าโครงการมีค่า NPV เท่ากับ -2,021,327 บาท ค่า BCR เท่ากับ 0.978 ค่า IRR เท่ากับ 19.35% ส่วนล้ามูลค่าหุ้น -1.23 บาท

วิเคราะห์ผลการศึกษา โดยพิจารณากระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value, NPV) ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost Capital, WACC) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio, BCR) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return, IRR) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) และการหาราคาหุ้นมาเป็นเครื่องมือในการสนับสนุนการลงทุนโครงการ

วิเคราะห์ผลการศึกษา โดยพิจารณาค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) และผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR)

ผลจากการศึกษาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในรายละเอียดของภาคผนวกจะพบว่าโครงการให้ผลตอบแทนจากการลงทุนทางทฤษฎีดังนี้

ตาราง 12 แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	8,811,204.00	57,909,800.25	-49,098,596.25
2	78,417,794.00	34,811,278.43	43,606,515.57
3	67,688,202.00	28,834,925.26	38,853,276.74
รวม	154,917,200.00	121,556,003.93	33,361,196.07

ตาราง 13 แสดงเงินลงทุนสะสม

ปีที่	ทุนสะสม	%	เงินกู้สะสม	%	รวมเงินลงทุน	100%	WACC
1	16,770,321.00	34.09	32,428,275.00	65.91	49,198,596.00	100.00	0.100
2	16,770,321.00	100.00	-	-	16,770,321.00	100.00	0.200
3	16,770,321.00	100.00	-	-	16,770,321.00	100.00	0.200

### อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง: กรณีลงทุนด้วยเงินทุนส่วนตัวและเงินกู้

จากข้อมูลข้างต้นสามารถหาอัตราผลตอบแทน (ต้นทุนค่าเสียโอกาส) ที่คาดหวังได้โดยวิธีการเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average cost of Capital: WACC)

สูตรในการหาค่า WACC = ร้อยละของเงินลงทุนโครงการ × อัตราดอกเบี้ยที่ต้องการ + (ร้อยละของเงินกู้โครงการ × อัตราดอกเบี้ยเงินกู้) × (1 - อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล)

$$\text{อัตราดอกเบี้ย MLR} = 7\%$$

$$\text{สมมติให้อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง} = 20\%$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 1 ได้ดังนี้

$$\text{WACC}^1 = \left[ \frac{34.09}{100} \times 20\% \right] + \left[ \frac{65.91}{100} \times 7.0\% \right] \times \left[ 1 - 30\% \right]$$

$$\text{WACC}^1 = 0.068 + \left[ 0.046 \times 0.7 \right]$$

$$\text{WACC}^1 = 0.068 + 0.032$$

$$\text{WACC}^1 = 10\%$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 2 ได้ดังนี้

$$\text{WACC}^2 = \left[ \frac{100}{100} \times 20\% \right] + \left[ \frac{-}{100} \times 7.0\% \right] \times \left[ 1 - 30\% \right]$$

$$\text{WACC}^2 = 0.20 + \left[ - \times 0.7 \right]$$

$$\text{WACC}^2 = 0.20 + 0$$

$$\text{WACC}^2 = 20\%$$

แทนค่าจากสูตร WACC ในปีที่ 3 ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} WACC^3 &= \left( \frac{100}{100} \cdot 20\% \right) + \left( \frac{-}{100} \cdot 7.0\% \right) \times \left( 1 - 30\% \right) \\ WACC^3 &= 0.20 + \left( - \times 0.7 \right) \\ WACC^3 &= 0.20 + 0 \\ WACC^3 &= 20\% \end{aligned}$$

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value ; NPV) หาได้จาก

$$NPV = \frac{(B_1 - C_1)}{(1 + WACC)^1} + \frac{(B_2 - C_2)}{(1 + WACC)^2} + \frac{(B_3 - C_3)}{(1 + WACC)^3}$$

$$NPV = \frac{-49,098,596.25}{(1 + 0.10)^1} + \frac{43,606,515.57}{(1 + 0.20)^2} + \frac{38,853,276.24}{(1 + 0.20)^3}$$

$$NPV = -44,635,087.50 + 30,282,302.48 + 22,484,535.15$$

$$NPV = 8,131,750.13 \quad NPV \text{ มีค่าเป็นบวกควรตัดสินใจลงทุน}$$

2. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit– Cost Ratio ; BCR) หาได้จาก

$$BCR = \frac{\frac{B_1}{(1 + WACC)^1} + \frac{B_2}{(1 + WACC)^2} + \frac{B_3}{(1 + WACC)^3}}{\frac{C_1}{(1 + WACC)^1} + \frac{C_2}{(1 + WACC)^2} + \frac{C_3}{(1 + WACC)^3}}$$

$$BCR = \frac{\frac{8,811,204.00}{(1 + 0.10)^1} + \frac{78,417,794.43}{(1 + 0.20)^2} + \frac{28,782,480.14}{(1 + 0.20)^3}}{\frac{57,909,800.25}{(1 + 0.10)^1} + \frac{34,811,278.43}{(1 + 0.20)^2} + \frac{28,834,925.26}{(1 + 0.20)^3}}$$

$$BCR = \frac{8,010,185.45 + 54,456,801.39 + 39,171,413.19}{52,645,272.95 + 24,174,498.91 + 16,686,878.04}$$

$$BCR = \frac{101,638,400.00}{93,506,649.9} = 1.087$$

3. ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return, IRR) หาได้จาก

Try  $r=43.83197\%$

$$NPV = 0 ; = \frac{B_1 - C_1}{(1+r)^1} + \frac{B_2 - C_2}{(1+r)^2} + \frac{B_3 - C_3}{(1+r)^3}$$

$$NPV = 0 ; = \frac{-49,098,596.25}{(1+0.4383197)^1} + \frac{43,606,515.57}{(1+0.4383197)^2} + \frac{38,853,276.74}{(1+0.4383197)^3}$$

$$-0.09 = -34,136,079.93 + 21,078,504.07 + 13,057,540.00$$

$$IRR = 43.83\%$$

4. การหาราคาหุ้น

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าโครงการ} &= \text{ทุนจดทะเบียน} + \text{มูลค่าโครงการสุทธิ(NPV)} \\ &= 16,770,321 + 8,131,750 \\ &= 24,902,071 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{จำนวนหุ้น} &= \frac{\text{ทุนจดทะเบียน(เงินที่ลงทุน)}}{\text{ราคาหุ้น(PAR)}} \\ &= \frac{16,770,321}{10} = 1,677,032 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ราคาหุ้น} &= \frac{\text{มูลค่าโครงการ}}{\text{จำนวนหุ้น}} = \frac{24,902,071}{1,677,032} \\ &= 14.85 \text{ บาท/หุ้น} \end{aligned}$$

$$\text{ส่วนล้ามูลค่าหุ้น} = 4.85 \text{ บาท/หุ้น}$$

## บทที่ 5

### บทสรุป

โครงการบ้านจัดสรร ที่ทำการศึกษาตามประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ ซึ่งได้ทำการปรับเปลี่ยนเงื่อนไข วิธีการวางแผนการขาย รวมทั้งการปรับลดลงของต้นทุน ในรายการอื่น ๆ ในหลายรูปแบบ เพื่อที่จะทำให้ อัตราส่วนของเงินกู้โครงการสะสม (เพื่อคิดดอกเบี้ย) กับเงินลงทุนสะสม ในแต่ละเดือนไม่เกินสองเท่า นั้น ทำให้ผลที่ได้จากการทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ พบว่าเงื่อนไขที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุด คือ การขายบ้านหลังที่มีราคาแพงก่อน และใช้เวลาดำเนินงานโครงการให้เสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด และสามารถนำมาจัดทำงบประมาณแสดงแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุนโครงการ ได้ผลสรุปของจำนวนเงินกู้ที่โครงการเบิกใช้ 32,428,275 บาท และเงินลงทุนโครงการทั้งสิ้น 16,770,321 บาท กระแสเงินสดสุทธิโครงการ (คำนวณจากเงินสดปลายงวดเดือนสุดท้ายหักด้วยเงินลงทุน) 33,361,196 บาท และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value, NPV) 8,131,750 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก ส่วนลัทธิมูลค่าหุ้น 4.85 บาท จึงทำให้สามารถตัดสินใจได้ว่าควรที่จะตัดสินใจลงทุน

### สรุปผลการวิจัย

การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ และทางโครงสร้างสินเชื่อ โดยกรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรร ต.แม่กา อ.เมืองพะเยา จ.พะเยา เป็นการศึกษาเพื่อทราบถึงกระบวนการของการดำเนินการโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการ ซึ่งจะต้องมีการวิเคราะห์ ทางกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในรายงานฉบับนี้ได้ศึกษากฎหมายที่ส่งผลต่อรูปแบบของผังโครงการที่ต้องทำตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2545 ทั้งนี้เพราะในทางปฏิบัติของการวิเคราะห์ทางการเงินจะต้องวิเคราะห์โครงการจากผังโครงการที่ต้อง และใกล้เคียงกับความเป็นจริง ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการคำนวณรายรับและต้นทุนของโครงการที่ต้อง ซึ่งถือเป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ การศึกษาดังกล่าวให้ผลลัพธ์ดังนี้

### การวิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย

การศึกษาได้ทำการพิจารณาเฉพาะการออกแบบผังโครงการ ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545 ซึ่งผลการศึกษา พบว่าผังโครงการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามข้อกำหนด

### การวิเคราะห์ทางการเงิน

การศึกษาให้ผลลัพธ์ของดัชนีวัดความคุ้มค่าในการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ (BCR) และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) และส่วนล้ามูลค่าหุ้น ในความหมายที่ตอบรับกับการลงทุน





บรรณานุกรม

## บรรณานุกรม

- คณะเศรษฐศาสตร์. (2554). เอกสารประกอบการปฐมนิเทศ “การอบรมที่ยืนยันการทำ  
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็น” โครงการความร่วมมือพัฒนาวิชาการ.  
ศูนย์ประสานงานโครงการ FPM CENTIFICATE CO.,LTD.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2555). **ผลิตภัณฑ์มวลรวม  
ในประเทศ ภาค และจังหวัด ตามราคาประจำปี พ.ศ. 2553**. สืบค้นเมื่อ  
5 มีนาคม 2555, จาก [http:// www.rayong.isd.Olx.net/8-1.xls](http://www.rayong.isd.Olx.net/8-1.xls)
- สำนักงานจังหวัดพะเยา (2555). **ภูมิประเทศ**. สืบค้นเมื่อ 5 มีนาคม 2555, จาก <http://www.visitphayao.com/th/info/geography>
- สำนักงานเทศบาลตำบลแม่กา. (2553). **ข้อมูลทั่วไปของจังหวัดพะเยา**. สืบค้นเมื่อ  
30 เมษายน 2555, จาก  
<http://www.maekalocal.com/modules.php?name=index&file=MaekaDetail>
- สำนักงานสถิติจังหวัดพะเยา. (2553). **สภาพทั่วไปของจังหวัดพะเยา**. สืบค้นเมื่อ  
13 กุมภาพันธ์ 2555, จาก <http://phayao.nso.go.th/phayao/aboutpro.htm>
- Brigham, E.F. & Gapenski, L.C. (1994). **Financial management**. New York: Dryden.



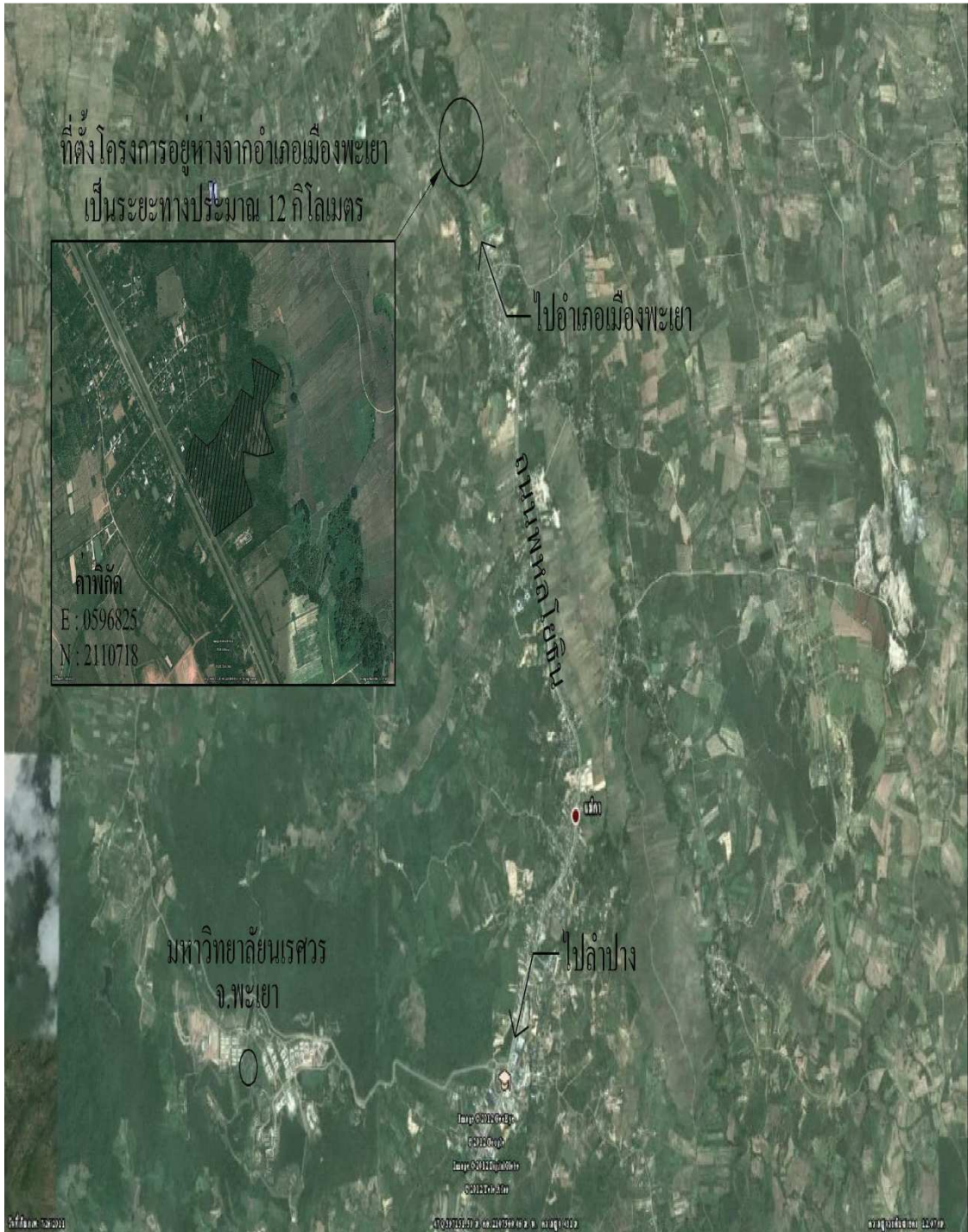
ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

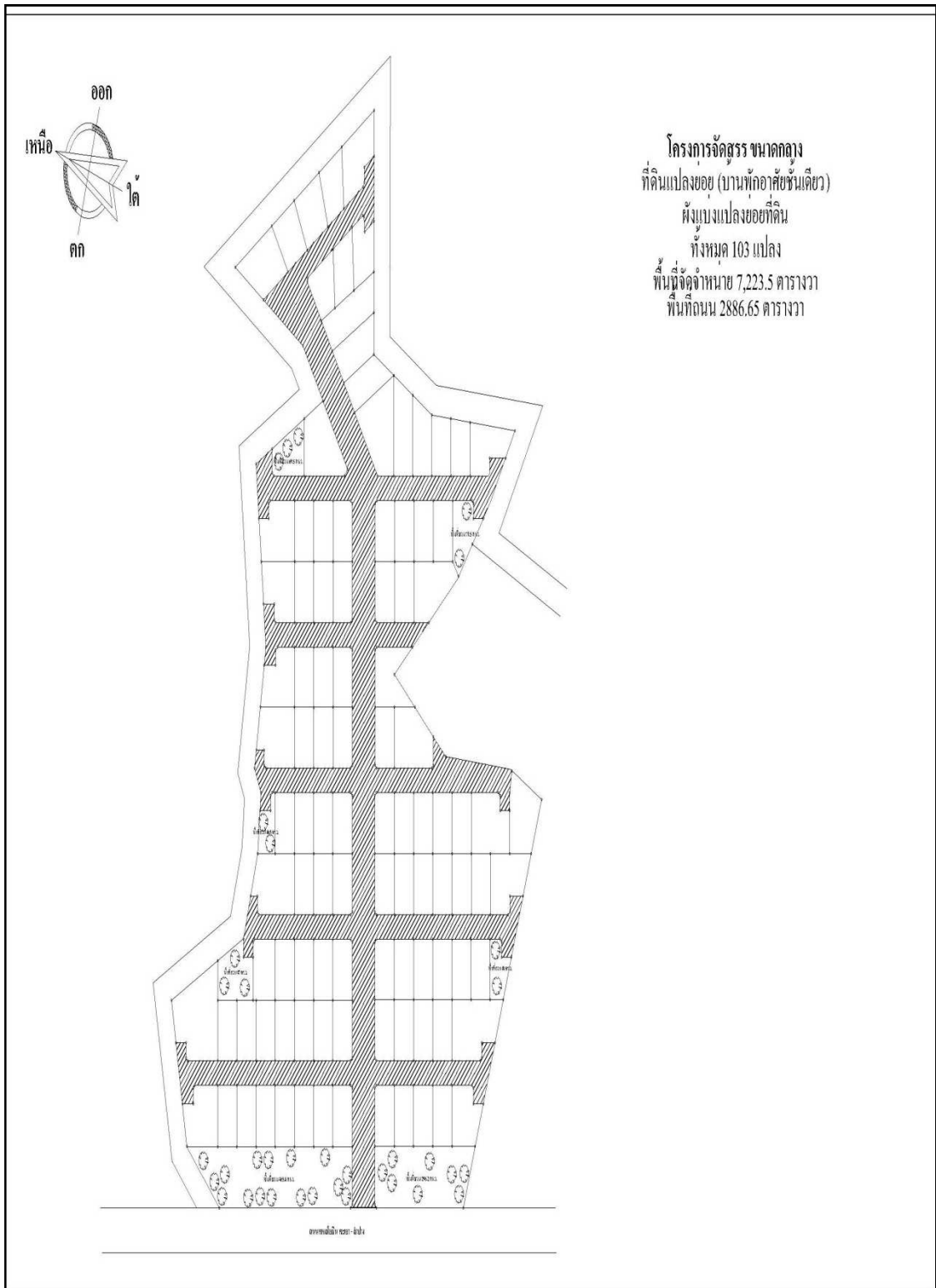
ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบปี พ.ศ. 2551-2554 เขตเทศบาลเมืองพะเยา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา		
ลำดับที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)
<b>9. ตำบลแม่ยาว</b>		
1	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1193 (สายแม่ต้า-แม่ยาว-แม่ใจ)	1,000
2	ทางหลวงชนบท สายบ้านซอ-บ้านบ่อแก้ว	625
3	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 120 (สายพะเยา-วังเหนือ)	500
4	ทางหลวงชนบท	375
<b>10. ตำบลแม่ใจ</b>		
1	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1193 (สายแม่ต้า-แม่ยาว-แม่ใจ)	1,125
2	ที่ดินติด กว๊านพะเยา (เขตพระราชพัสดุ)	750
3	ทางหลวงชนบท	750
<b>11. ตำบลแม่กา</b>		
1	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (สายกรุงเทพมหานคร-แม่สาย)	550-1,250
2	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 120 (สายพะเยา-วังเหนือ)	500
3	ทางหลวงชนบท สายบ้านโศกหวาก-บ้านจำป่าหวาย	500
4	ทางหลวงชนบท สายบ้านห้วยเคียน-บ้านทุ่งกาไชย	500
<b>12. ตำบลจำป่าหวาย</b>		
1	ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1021 (สายพะเยา-ดอกคำใต้)	1,500
2	ทางหลวงชนบท สายบ้านจำป่าหวาย	750-1,000
3	ทางหลวงชนบท สายบ้านโศกหวาย-บ้านจำป่าหวาย	500
4	ทางหลวงชนบท สายบ้านจำป่าหวาย-บ้านสันป่าหมาก	500
5	ทางหลวงชนบท สายบ้านห้วยเคียน-บ้านทุ่งกาไชย	500

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้ ดังนั้นผู้ต้องการขอทราบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเฉพาะแปลง จะต้องตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ หรือที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

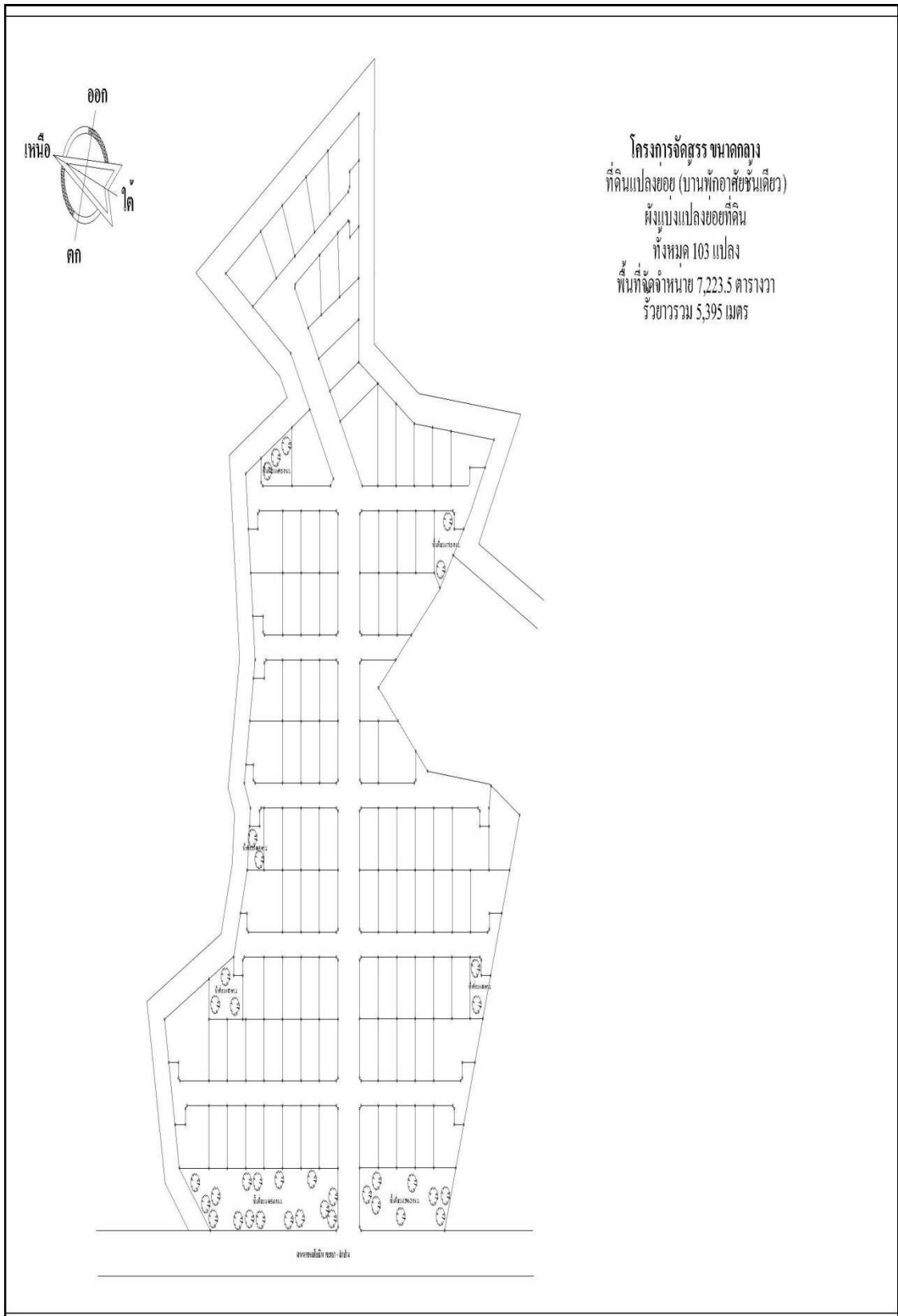
ภาพ 14 แสดงราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์



ภาพ 15 แสดงผังโดยสังเขป พื้นที่ที่จะทำการจัดสรร



ภาพ 16 แสดงโครงการจัดสรร ขนาดกลาง ที่ดินแปลงย่อยที่ 1 (บ้านพักอาศัยชั้นเดียว)



ภาพ 17 แสดงโครงการจัดสรร ขนาดกลาง ที่ดินแปลงย่อยที่ 2 (บ้านพักอาศัยชั้นเดียว)

### ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

ปริมาณงาน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ค่าก่อสร้าง
1. ถมดิน เฉลี่ยสูง 0.50 ม.	11,188.75 ตร.ม.	คิดเหมา	2,000,000 บาท
2. ถนนโครงการ	11,546.60 ตร.ม.	500	5,773,300 บาท
<b>3. ระบบระบายน้ำ</b>			
ท่อ คสล. ศก.	60 ซม. 715 ท่อน	1,000	715,000 บาท
บ่อพัก (1)	60 จุด	3,000	180,000 บาท
ท่อ คสล. ศก.	40 ซม. 727 ท่อน	700	508,900 บาท
บ่อพัก (2)	88 จุด	2,000	176,000 บาท
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ	2 บ่อ	10,400	20,800 บาท
<b>รวมระบบระบายน้ำ 1,600,700 บาท</b>			
<b>4. ระบบระบบประปา</b>			
งานวางท่อประปา ศก.	2 นิ้ว 1,600 ม.	100	160,000 บาท
<b>5. ระบบระบบไฟฟ้า</b>			
หม้อแปลงไฟฟ้า	1 ระบบ	1,653,500	1,653,500 บาท
เสาไฟฟ้า	63 ช่วงเสา	5,500	346,500 บาท
<b>รวมงานระบบไฟฟ้า 2,000,000 บาท</b>			
6. งานรั้ว	5,395 ม.	1,000	5,395,000 บาท
7. งานจัดสวน	4,314.40 ตร.ม.	250	1,078,600 บาท
<b>รวม 18,007,600 บาท</b>			

ตาราง 13 แสดงแผนการพัฒนาสาธารณูปโภค

แผนการ	ยอดรวม	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10	เดือน 11	เดือน 12
พัฒนาที่ดิน													
งานถมดิน	2,000,000		50%	50%									
ถนน													
คอนกรีต	5,773,300				25%	25%	25%	25%					
ท่อ + ป่อ													
พัก	1,600,700						25%	25%	25%	25%			
รั้ว	5,395,000								20%	20%	20%	20%	20%
ไฟฟ้า	2,000,000										50%	50%	
ประปา	160,000										50%	50%	
จัดสวน	1,078,600											50%	50%
เงินรวม	18,007,600		1,000,000	1,000,000	1,443,325	1,443,325	1,843,500	1,843,500	1,479,175	1,479,175	2,159,000	2,698,300	1,618,300

ตาราง 14 แสดงประมาณการกระแสเงินสดรายรับรายจ่ายโครงการ

รายการ	มูลค่ารวม	36
เงินสดรับ		
<b>เงินมัดจำ/ทำสัญญา/ค่าน้ำ/เงินโอน (B)</b>	154,917,200	5,822,500
เงินสดจ่าย		
1) ที่ดินโครงการ	22,377,500	
2) ค่าสาธารณูปโภค		
2.1) ถมดิน	2,000,000	
2.2) สาธารณูปโภค ท่อระบายน้ำ บ่อพัก	1,649,000	
2.3) สาธารณูปโภค งานประปา	164,000	
2.4) สาธารณูปโภค งานไฟฟ้า	2,120,000	
2.5) สาธารณูปโภค งานจัดสวน	1,155,500	
2.6) สาธารณูปโภค งานถนนคอนกรีต	5,456,000	
2.7) สาธารณูปโภค งานรั้ว	5,670,000	
<b>รวมค่าสาธารณูปโภค</b>	18,214,500	
3) ค่าก่อสร้าง		
3.1) ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง		
3.2) ค่าก่อสร้าง	57,094,000	
3.3) ค่าก่อสร้าง SPORT CLUB		
<b>รวมค่าก่อสร้าง</b>	57,094,000	
4) ค่าดำเนินการ		
4.1) ค่าสถาปนิก	2,253,048	
4.2) ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก	447,550	
4.3) ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์	200,000	
4.4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		150,000
4.5) COMMISSION การขาย 3%	4,647,516	174,675
4.6) ภาษีธุรกิจ 3.3%	5,112,268	398,851
4.7) ค่าธรรมเนียมการโอน 2.5%	3,872,930	302,160
4.8) ดอกเบี้ย MLR 7%		

ตาราง 14 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	36
รวมค่าดำเนินการ	24,076,904	1,025,686
รวมเงินสดจ่าย (C)	121,556,004	1,025,686
กระแสเงินสดสุทธิ (B-C)	33,361,196	4,796,814
เงินสดต้นงวด		45,334,703
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง		50,131,517
<b>เงินกู้โครงการ</b>		
- เงินกู้ค่าที่ดิน 60%	13,426,500	
- เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 65%	11,704,940	
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 65%	7,296,835	
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>32,428,275</b>	
คืนเงินกู้	32,428,275	
เงินกู้สะสม		
เงินลงทุน	16,770,321	
เงินสดปลายงวด		50,131,517
D/E RATIO		0.00



ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

## ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ชื่อ นามสกุล	ชัยวัฒน์ กลิ่นหอม
วัน เดือน ปี เกิด	2 มิถุนายน 2519
ที่อยู่ปัจจุบัน	32/52 หมู่ที่ 7 ตำบล ศาลา อำเภอ เกาะคา จังหวัด ลำปาง 52130
ที่ทำงานปัจจุบัน	องค์การบริหารส่วนตำบลสบปราบ ตำบล สบปราบ อำเภอ สบปราบ จังหวัด ลำปาง 52130
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน	หัวหน้าส่วนโยธา (นักบริหารงานช่าง ระดับ 6)
ประวัติการศึกษา	บธ.บ. (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
พ.ศ. 2553	

