



ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สิน
ส่วนพระมหากษัตริย์: กรณีศึกษา แปลงที่ดินหมายเลข 1
สี่แยกราชเทวี

โดย

นายพงศธร มนูญวัฒน์พงศ์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา นวัตกรรมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินทรัพยากร
ส่วนพระมหากษัตริย์: กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1
สี่แยกราชเทวี

โดย

นายพงศธร มนูญวัฒน์พงศ์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



FACTORS EFFECTING THE HIGHEST AND BEST USE ON LAND OF CROWN
PROPERTY: A CASE STUDY LAND PLOT NUMBER ONE RACHATHEWI
INTERSECTION

BY

MR. PONGSATORN MANOONWATTANAPONG

AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2015
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นายพงศธร มนูญวัฒน์พงศ์

เรื่อง

ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาค้นคว้าอิสระ



(อาจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสด์)

หัวข้อค้นคว้าอิสระ	ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดิน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี
ชื่อผู้เขียน	นายพงศธร มนูญวัฒน์พงศ์
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาค้นคว้าอิสระ	อาจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู
ปีการศึกษา	2558

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวีมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Highest and Best Use) บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กรณีศึกษาแปลงที่ดินหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี และเพื่อศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ดินแปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ เกณฑ์การคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลคือ ต้องเป็นผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนของการพัฒนาบนที่ดินทั่วไป และผู้เชี่ยวชาญในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มากกว่า 10 ปี จำนวน 6 คน ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินฯ มีทั้งหมด 14 ปัจจัย แบ่งเป็นปัจจัยเฉพาะของที่ดินทรัพย์สินฯ 6 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยด้านการขออนุญาตก่อสร้าง ปัจจัยด้านสิทธิการครอบครอง ปัจจัยด้านวัสดุก่อสร้าง ปัจจัยด้านสังคมและชุมชน ปัจจัยด้านพื้นที่สีเขียวและพื้นที่กิจกรรม และปัจจัยด้านค่าเช่าที่ดิน มีปัจจัยที่เหมือนกันกับที่ดินทั่วไป 8 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยรูปแบบเช่า รูปแบบอาคาร ราคาเช่า อัตราการเช่า ความเสี่ยง กฎหมาย จำนวนห้อง และกลุ่มลูกค้า จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าในกรณีของการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวีนี้ การพัฒนาที่ดินบนที่ดินทรัพย์สินฯซึ่งที่ไม่สามารถขายขาดได้ และมีการประมูลเพื่อคัดเลือกผู้เช่า ดังนั้นผู้พัฒนาที่สนใจร่วมประมูล จึงต้องคำนึงถึงการพัฒนาโครงการที่ไม่มุ่งผลประโยชน์เป็นสำคัญ มีการจัดพื้นที่เพื่อชุมชน สังคม หรือพื้นที่สีเขียว ธุรกิจที่จะเกิดขึ้นต้องมีภาพลักษณ์ที่ดี และมีความ

เป็นไปได้ทางการเงิน ผลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อนักพัฒนาโครงการ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่จะทราบแนวทางการพัฒนา และสร้างมูลค่าสูงสุดให้กับที่ดิน

คำสำคัญ: การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด, ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

Independent Study Title	FACTORS EFFECTING THE HIGHEST AND BEST USE ON LAND OF CROWN PROPERTY: A CASE STUDY LAND PLOT NUMBER ONE RACHATHEWI
Author	Mr. Pongsatorn Manoonwattanapong
Degree	Master Degree of Science
Department/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Faculty of Architecture and Planning Thammasat University
Independent Study Advisor	Dr. Damromgsak Rinchumphu
Academic Years	2015

ABSTRACT

Transportation has led to an improvement in the connectivity and wider coverage within the central business district of Bangkok, which ultimately renders the lands' worth yet lessens the number of the available land. Nevertheless, the land with high potential marked as the Crown Property is experiencing an ineffective development as. It is argued that there are various-distinctive conditions and restrictions with regards to the usage and development of such particular land. This study purports to explore the contributing factors of the highest and best use of land owned by the Crown Property specifically amongst the central business district of Bangkok. The concept of the highest and best use is the study's main conceptual framework so as, to arrive at the conclusions of the concerning variables, which will then be utilized to create the interview questionnaires. This research consists of series of interviews conducted upon four experts working in real estate development and experts in Crown Property's land and review as well as assesses their given comments with regards to the issue of the land owned by the Crown Property, which is plot number 1 at Ratchathewi intersection. The finding indicates that there are 14 factors for the highest and best use of the Crown Property's land. In essence, there are 6 relevant factors which are namely construction material, construction permits, possession rights, green area and activity space, social and communication and land lease. In addition, there are 8

general land factors concerning lease model, business risks, legal, room amount, customers, building style, rental rate and occupancy rate. Moreover, the finding presents that project developments under Crown Property cannot develop as freehold, and the tender selected by auction process. Crown Property also has the policy on social and community aspect which the goodwill image, while meet the constant of project financial for both of the Crown Property and developers side.

Keywords: Highest and Best Use, Crown Property

กิตติกรรมประกาศ

ผู้จัดทำขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู ผู้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และ อาจารย์อภิชาติ โมฬีชาติ ที่ปรึกษาร่วม รวมถึง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ ที่กรุณาเสียสละเวลาเป็นคณะกรรมการในการสอบการค้นคว้าอิสระ และให้คำแนะนำในการทำวิจัยครั้งนี้ รวมถึง คณาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้และสั่งสอนประสบการณ์ต่าง ๆ อันนำมาซึ่งความรู้และความเข้าใจในการวิจัยครั้งนี้ ตลอดจนผู้มีส่วนร่วมในความสำเร็จทุกท่านที่ได้ให้ความช่วยเหลือ และอำนวยความสะดวกในการทำการค้นคว้าอิสระนี้ให้เป็นไปได้ด้วยดีตลอดมา

ขอบพระคุณ ผู้บริหาร ผู้พัฒนาที่ดินเอกชน และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่การทำวิจัยในครั้งนี้ ผู้จัดทำรู้สึกซาบซึ้งถึงความกรุณา และความเมตตาที่มีให้แก่ผู้จัดทำ

ขอบคุณเพื่อน ๆ นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกท่านที่เป็นกำลังใจให้กันตลอดมา

นายพงศธร มนูญวัฒน์พงศ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(3)
สารบัญตาราง	(9)
สารบัญภาพ	(10)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์	2
1.3 ขอบเขตงานวิจัย	2
1.4 ระเบียบวิธีวิจัย	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
1.6 กรอบแนวคิดในการวิจัย	3
1.7 นิยามศัพท์	4
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	5
2.1 ลักษณะที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	5
2.1.1 ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่	5
2.1.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่	7
2.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่	9
2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use)	9

2.2.1 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกฎหมาย	9
2.2.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกายภาพ	10
2.2.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด	10
2.2.3.1 การวิเคราะห์อุปสงค์ และอุปทาน	10
2.2.3.2 การวิเคราะห์จุดเด่น จุดด้อย โอกาส และภัยคุกคาม	11
2.2.3.3 ทฤษฎีส่วนผสมทางการตลาด	12
2.2.3.4 ทฤษฎีแรงผลักดัน ๕ ประการ	13
(1) ผลกระทบจากคู่แข่งชั้นใหม่ในตลาด	13
(2) ผลกระทบจากสินค้าหรือบริการทดแทนในตลาดเดียวกัน	13
(3) อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ	13
(4) อำนาจการต่อรองของผู้จัดหาผลิตภัณฑ์	13
(5) การแข่งขันท่ามกลางคู่แข่งที่มีอยู่	13
2.2.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	13
2.2.4.1 การวิเคราะห์ทางการเงิน	13
(1) วิธีการวิเคราะห์โครงการที่ไม่ใช่มูลค่าปัจจุบัน	13
(2) วิธีการวิเคราะห์โครงการที่ใช้มูลค่าปัจจุบัน	13
2.2.4.2 ประเภทของการวิเคราะห์โครงการโดยใช้มูลค่าปัจจุบัน	14
(1) การใช้แบบจำลองกระแสเงินสดคิดลด	14
(2) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	15
2.2.5 การใช้ประโยชน์ที่ทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด	16
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	16
2.4 สรุป	17
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	18
3.1 ขั้นตอนในการวิจัย	19

3.1.1	ศึกษารวบรวมข้อมูล	19
3.1.1.1	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกฎหมาย	19
3.1.1.2	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกายภาพ	19
3.1.1.3	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด	19
3.1.1.4	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	19
3.1.2	การสัมภาษณ์เชิงลึก	19
3.2	กลุ่มผู้ให้ข้อมูล	20
3.3	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	20
3.3.1	แบบสัมภาษณ์	20
3.3.2	ตรวจสอบเครื่องมือ	20
บทที่ 4	ผลการวิจัยและอภิปรายผล	21
4.1	การวิเคราะห์ข้อมูล	21
4.2	ผลการวิจัย	22
4.2.1	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกฎหมาย จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน	22
4.2.2	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการตลาด จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน	23
4.2.3	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการเงิน จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน	24
4.2.4	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการเงิน จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน	25
4.2.5	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกฎหมาย จากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	26
4.2.6	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกายภาพ จากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	27
4.2.7	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการตลาด จากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	29
4.2.8	การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการเงิน	30

จากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

4.3	สรุปผลการศึกษา	30
4.3.1	รูปแบบโครงการแบบขายขาด (Freehold)	30
4.3.1.1	ปัจจัยด้านกฎหมาย	30
4.3.1.2	ปัจจัยด้านกายภาพ	31
4.3.1.3	ปัจจัยด้านการตลาด	31
4.3.1.4	ปัจจัยด้านการเงิน	31
4.3.2	รูปแบบโครงการแบบให้เช่า (Leasehold)	31
4.3.2.1	ปัจจัยด้านการตลาด	31
4.3.3	รูปแบบโครงการบนข้อกำหนดและระเบียบของทรัพย์สิน	32
4.3.3.1	ปัจจัยด้านกฎหมาย	32
4.3.3.2	ปัจจัยด้านกายภาพ	32
4.3.3.3	ปัจจัยด้านการตลาด	32
4.3.3.4	ปัจจัยด้านการเงิน	32
บทที่ 5	สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	33
5.1	สรุปผลการวิจัย	33
5.1.1	รูปแบบการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินแปลงหมายเลข 1 สี่แยกราชเทวี	33
5.1.1.1	การพัฒนาในกรอบที่ดินเอกชน	33
5.1.1.2	การพัฒนาในกรอบของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	34
5.1.2	ปัจจัยที่ส่งผลการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Highest and Best Use) บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กรณีศึกษา แปลงที่ดินหมายเลข 1 สี่แยกราชเทวี	34
5.1.2.1	ปัจจัยการพัฒนาในกรอบของที่ดินเอกชน	35
5.1.2.2	ปัจจัยการพัฒนาในกรอบระเบียบของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	35
5.2	ข้อเสนอแนะ	35

	(10)
รายการอ้างอิง	37
ภาคผนวก	38
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์	39
ภาคผนวก ข บทความตีพิมพ์วารสารวิชาการ	43
ประวัติผู้เขียน	55

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1	27
คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์	
4.2	28
กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชนแสดงความเห็นต่อระเบียบและข้อกำหนด ด้านกฎหมายในการพัฒนาโครงการ	
4.3	29
กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชนแสดงความเห็นต่อข้อมูลด้านการตลาด ที่ศึกษาถึงความเป็นไปได้ด้านรูปแบบของโครงการ	
4.4	30
กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชนแสดงความเห็นต่อความเหมาะสมด้านราคา และอัตราการขายของรูปแบบโครงการประเภทขายขาด (Freehold)	
4.5	31
กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชนแสดงความเห็นต่อความเหมาะสมด้านราคา และอัตราการขายของรูปแบบโครงการประเภทเช่า (Leasehold)	
4.6	32
กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แสดงความเห็นต่อ ข้อกำหนด กฎหมาย และข้อบังคับที่สำคัญที่ต้องคำนึงถึงเมื่อมีการพัฒนาโครงการ	
4.7	33
กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แสดงความเห็นต่อ รูปแบบอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการประกอบอาคาร	
4.8	34
กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แสดงความเห็นต่อ รูปแบบโครงการที่จะเกิดขึ้น มีการพิจารณา หรือมีข้อกำหนดในการพัฒนาอะไรบ้าง	
4.9	35
กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แสดงความเห็นต่อ ความเหมาะสมด้านการตั้งราคาขาย อัตราการขาย และแนวโน้มของราคา	

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 ภาพที่ตั้งและบริเวณโดยรอบที่ดินในรัศมี 3 กิโลเมตร	17
2.2 ภาพสาธารณูปการโดยรอบที่ดินในรัศมี 3 กิโลเมตร	17
2.3 ภาพพื้นที่ดินแปลงหมายเลข 1	18
2.4 แผนที่สังเขปและขนาดของที่ดินแปลงหมายเลข 1	19
2.5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	19
5.1 ปัจจัยที่เหมือนและแตกต่างกันของของการพัฒนาโครงการตามรูปแบบ ที่ได้จากการศึกษาการพัฒนาโครงการ	37

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

ภาวะราคาที่ดินในปัจจุบันของเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4.8 ต่อปี แต่ในเขตเมืองชั้นในมีการปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 10-20 ต่อปี (วสันต์ คงจันทร์, 2553) อันเนื่องมาจากการพัฒนาทางด้านกายภาพในเขตเมืองชั้นในซึ่งเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญของประเทศมีมากขึ้น การคมนาคมที่เชื่อมถึงกันอย่างสะดวกสบายมากขึ้น ได้แก่ รถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมพระเกียรติ (BTS) รถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล (MRT) และระบบรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) หรือ เห็นได้จากอัตราการเพิ่มขึ้นของห้างสรรพสินค้า คอนโดมิเนียม โรงแรมหรู เป็นต้น ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองชั้นในได้รับความนิยมเพิ่มสูงขึ้น ทั้งจากนักลงทุน และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสวนทางกับจำนวนแปลงที่ดินที่มีศักยภาพ กลับมีจำนวนลดลง ส่งผลให้ราคาที่ดินในเขตเมืองชั้นในปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น เป็นผลให้ที่ดินที่มีศักยภาพได้ถูกรอบครองโดยนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ที่ดินที่มีศักยภาพถูกพัฒนาจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วเป็นจำนวนมาก ในปัจจุบันที่ดินในเขตเมืองชั้นในที่ดินที่มีศักยภาพเหลือจำนวนน้อยลง หรือบางที่ถูกพัฒนาจนหมดแล้ว

ท่ามกลางปัญหาดังกล่าวจึงทำให้ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้มีนโยบายให้เช่าที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ โดยมีการเปิดประมูลให้เช่าระยะยาวแก่ผู้สนใจ ซึ่งที่ดินดังกล่าวมีจำนวนแปลงที่ดินจำกัด แต่เป็นที่ดินที่มีศักยภาพสูง อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ยกตัวอย่างเช่น ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2558 ที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ทำการเปิดประมูลที่ดินแปลงหมายเลข 1 บริเวณสี่แยกราชเทวี เนื้อที่ 2-3-98 ไร่ ปล่อยให้เช่าระยะเวลา 30 ปี ซึ่งผู้ที่เข้ารับการประมูลจะต้องเสนอแผนพัฒนาโครงการขั้นต้น เช่น แนวคิดเบื้องต้นในการออกแบบ รูปแบบโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ระยะเวลาในการก่อสร้าง รายละเอียดของพื้นที่ใช้สอย และผลตอบแทนของโครงการ โดยการประมูลนี้มีบริษัท เอกชนให้ความสนใจและเข้าร่วมการประมูลเป็นจำนวนมาก (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2558) เพราะที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินที่อยู่ในทำเลธุรกิจ มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ใกล้จุดขึ้นลงสถานีรถไฟฟ้าราชเทวี และในอนาคตทางรัฐบาลมีแผนการลงทุนรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ที่จะตัดผ่านบริเวณสี่แยกราชเทวี

ดังนั้น การศึกษานี้จึงเล็งเห็นความสำคัญของรูปแบบโครงการบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในโดยศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการโดยใช้หลักการการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use) เป็นแนวคิดหลักในการพัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงให้เห็นมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินนั้น เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่มีประสิทธิภาพ และคุ้มค่าแก่การลงทุนบนที่ดินที่มีศักยภาพสูง

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Highest and best use) บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กรณีศึกษา แปลงที่ดินหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี

1.2.2 เพื่อศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1.3.1 ด้านพื้นที่ ได้แก่ ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แปลงหมายเลข 1 บริเวณสีแครงราชเทวีเนื้อที่ 2-3-98 ไร่ เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

1.3.2 ด้านเครื่องมือ ได้แก่ การใช้ประโยชน์สูงสุดบนที่ดินโดยใช้ทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use)

1.4 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการวิจัย ดังนี้

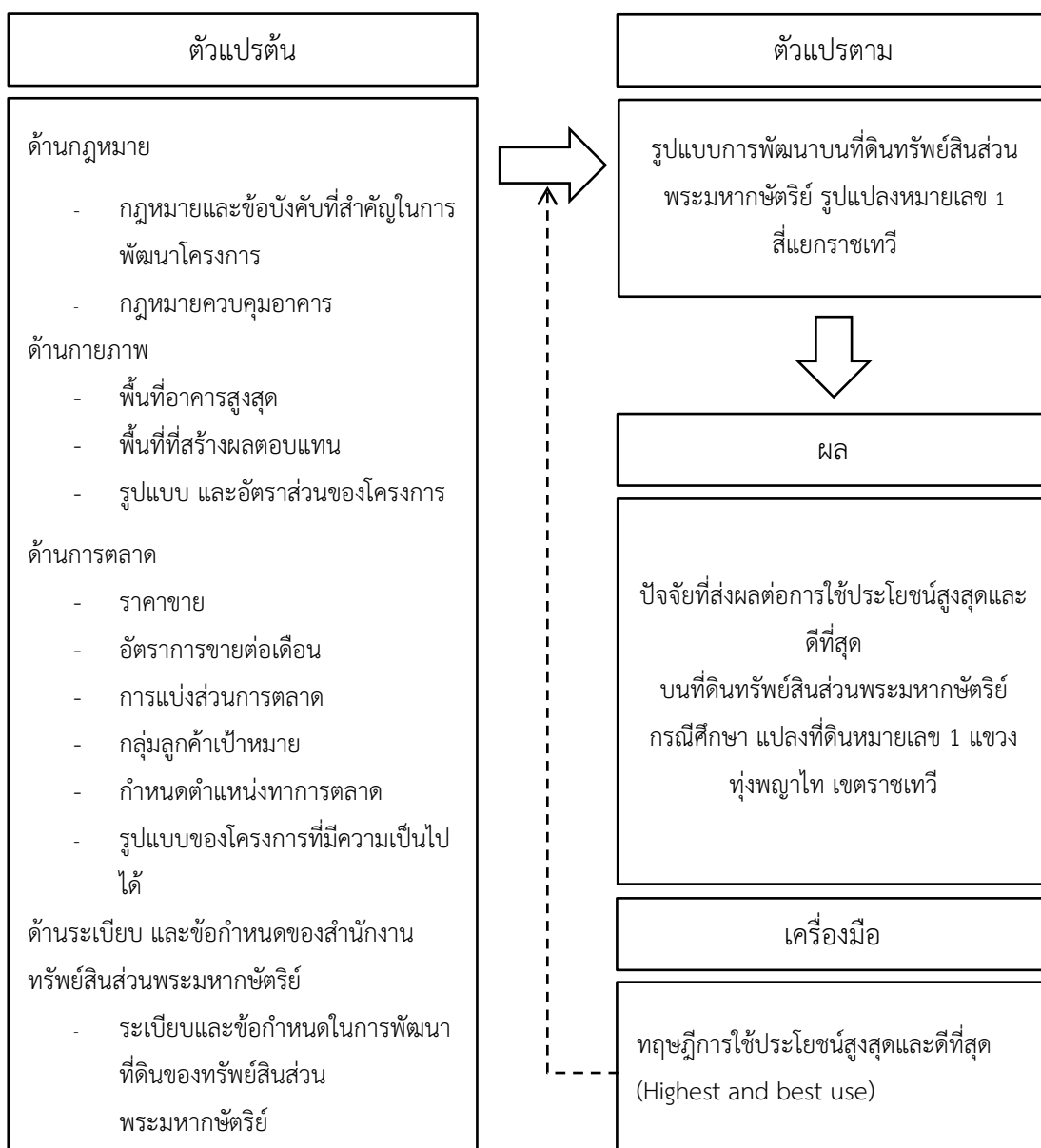
- (1) ขั้นตอนการทบทวนวรรณกรรม และแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขั้นตอนการจัดทำแบบสัมภาษณ์โดยใช้หลักการการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นแนวคิดหลักในการตั้งคำถาม
- (3) ขั้นตอนการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ
- (4) ขั้นตอนการวิเคราะห์ ถอดข้อมูลจากการสัมภาษณ์ในคำถามชุดเดียวกัน
- (5) ขั้นตอนการวิเคราะห์และการอภิปรายผล

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในการพัฒนาโครงการภายใต้กรอบและข้อกำหนดของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ผ่านการศึกษาดินทรัพย์ส่วนพระมหากษัตริย์แปลงหมายเลข 1 สีแยมราชเทวี

1.5.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในการพัฒนาโครงการบนที่ดินทั่วไป ผ่านการศึกษาแปลงที่ดินหมายเลข 1 สีแยมราชเทวี

1.6 กรอบแนวคิดในการวิจัย



1.7 นิยามศัพท์

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use) หมายถึง เป็นหลักการที่นำมาวัดศักยภาพของที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด โดยจะมีเงื่อนไขในการพิจารณา ดังนี้

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดภายใต้กรอบของกฎหมาย (Legally permissible) การศึกษาศักยภาพของที่ดินโดยพิจารณาจากกฎหมาย หรือข้อกำหนดของที่ดิน ซึ่งได้แก่ ผังเมือง ข้อกำหนด หรือบทบัญญัติต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นต้น

(2) การใช้ประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขทางกายภาพ (Physically possible) หมายถึงการศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ทำเล มุมมองของที่ดิน การเดินทาง เป็นต้น

(3) การใช้ประโยชน์ภายใต้ความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financially feasible) หมายถึง การศึกษาการใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยพิจารณาจากผลตอบแทนจากการลงทุน ที่ให้ผลตอบแทนที่มากที่สุด

(4) การใช้ประโยชน์ที่ทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด (Maximally productive) หมายถึง การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ส่งผลให้มูลค่าของที่ดินนั้น ๆ สูงที่สุด

โครงการอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทรัพย์สินทุกประเภทที่ติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น เช่น อาคาร บ้านเรือน ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ หอพัก ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น โดยเป็นการสร้างเพื่อจำหน่ายหรือให้เช่าภายใต้กฎหมายที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกัน และมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์หรือกำไรจากการกระทำกิจกรรมนั้น

ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หมายถึง ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของสถาบันพระมหากษัตริย์ เป็นทรัพย์สินที่สืบทอดเรื่อยมาตั้งแต่ต้นราชวงศ์จักรี ซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยในปัจจุบันมีทรัพย์สินในความดูแลเป็นที่ดินกว่า 54 ตารางกิโลเมตรในกรุงเทพมหานคร

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาและนำแนวคิดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี รวมถึงงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำวิจัย ดังนี้

- 2.1 ลักษณะพื้นที่ของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์บริเวณสีแครงราชเทวี
- 2.2 แนวคิดทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Highest and best use)
- 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

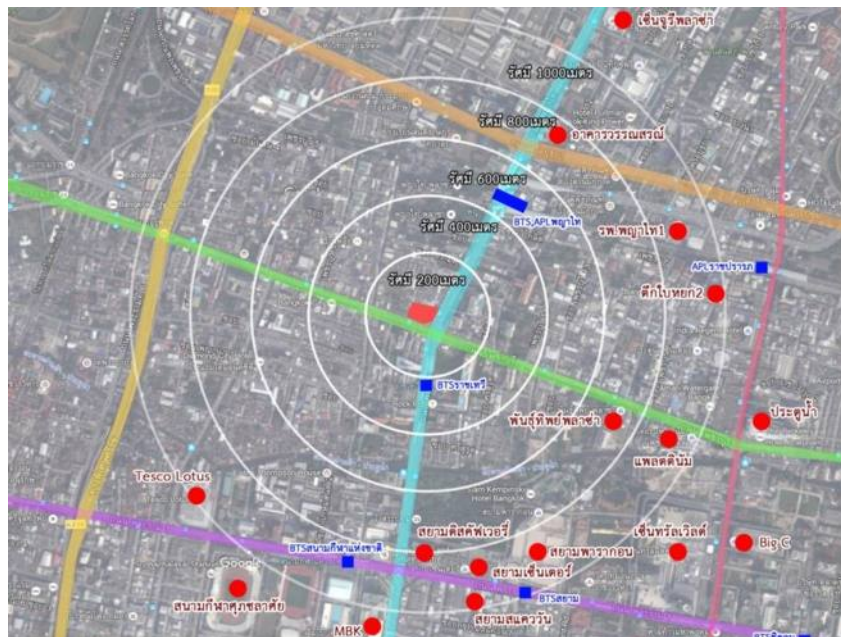
2.1 ลักษณะพื้นที่ของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์บริเวณสีแครงราชเทวี

2.1.1 ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่

พื้นที่ดินตั้งอยู่ในแขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร บริเวณสีแครงราชเทวี ติดถนนเพชรบุรีและถนนพญาไท โดยอยู่ห่างจากรถไฟฟ้าสถานีราชเทวีเป็นระยะทาง 210 เมตร และมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ คอนโดมิเนียมบ้านปทุมวัน คอนโดมิเนียมราชเทวีทาวเวอร์ คอนโดมิเนียมวิลล่า ราชเทวี คอนโดมิเนียมไพน์ บาย แสนสิริ คอนโดมิเนียมบ้านกลางกรุงสยาม-ปทุมวันธนาคารกรุงศรี อยูธยา สาขาราชเทวี โรงแรมเอเชีย โรงแรมวีไฮเทล และ โคโควอล์คพลาซ่า ดังภาพที่ 2.1 และ 2.2



ภาพที่ 2.1 ภาพที่ตั้งและบริเวณโดยรอบที่ดินในรัศมี 3 กิโลเมตร



ภาพที่ 2.2 ภาพสาธารณูปการโดยรอบที่ดินในรัศมี 3 กิโลเมตร

2.1.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่

ที่ดินนี้เป็นที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แปลงหมายเลข1 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โดยมีกำหนดอายุสัญญาเช่า 30ปี ซึ่งที่ดินดังกล่าวมีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่า (ดังภาพที่2.3) มีเนื้อที่ทั้งหมด 1,197.30 ตารางวา หรือเท่ากับ 2 ไร่ 3 งาน 97.30 ตารางวา ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู โดยมีถนนสายหลักผ่าน 2 สาย คือ ถนนเพชรบุรีและถนนพญาไทซึ่งที่ดินฝั่งที่ติดถนนเพชรบุรี มีหน้ากว้าง 59.53 เมตร และที่ดินฝั่งที่ติดถนนพญาไท มีหน้ากว้าง 44.35 เมตร (ดังภาพที่ 2.4) ทั้งนี้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในพื้นที่สีแดง หรือเขตที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ตามผังเมืองรวมจังหวัด กรุงเทพมหานคร (ดังภาพที่2.5)

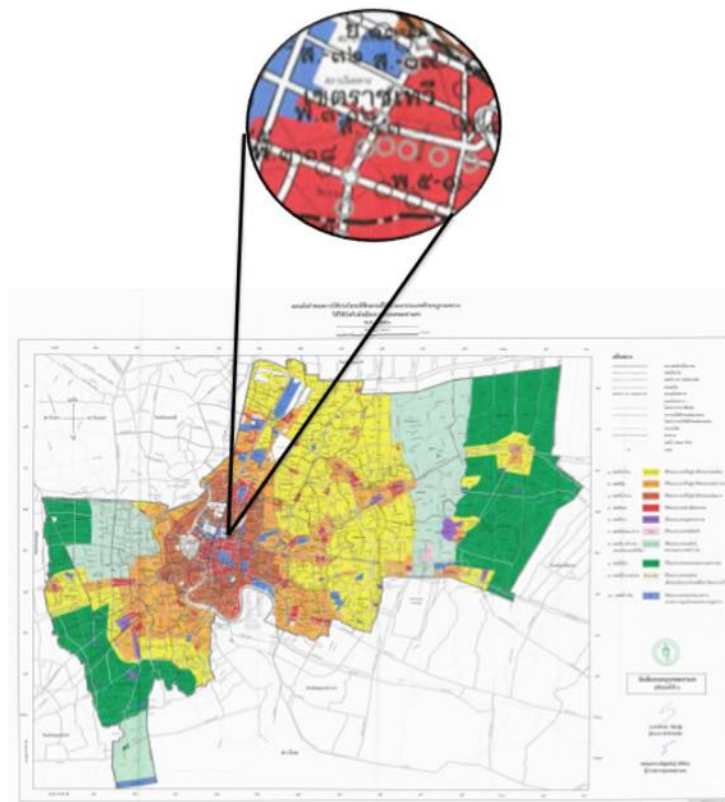
ทิศเหนือ	- ชุมชนเก่า
ทิศใต้	- ถนนเพชรบุรี
ทิศตะวันออก	- ถนนพญาไท
ทิศตะวันตก	- ชุมชนเก่า



ภาพที่ 2.3 ภาพพื้นที่ดินแปลงหมายเลข1. จาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2558.



ภาพที่ 2.4 แผนที่สังเขปและขนาดของที่ดินแปลงหมายเลข 1. จาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2558.



ภาพที่ 2.5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. ดัดแปลงจาก สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร. จาก ผู้วิจัย, 2558.

2.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

เขตราชเทวีเป็นที่ตั้งของที่ทำการรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจที่สำคัญหลายแห่ง อาทิเช่น กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงอุตสาหกรรม กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี เป็นต้น ทั้งยังเป็นย่านธุรกิจการค้าและการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างสูง เนื่องจากเป็นทำเลที่อยู่ใจกลางเมืองและเป็นศูนย์กลางคมนาคมที่เชื่อมต่อเข้าสู่ย่านธุรกิจและศูนย์การค้าชั้นนำหลากหลายแห่ง นอกจากนี้ยังได้รับผลกระทบทางบวกที่สำคัญจากแผนการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม เส้นทางตลิ่งชัน-มีนบุรี โดยจะเกิดสถานีเชื่อมต่อ (Interchange) ณ บริเวณสถานีรถไฟฟ้าราชเทวี ซึ่งส่งผลให้บริเวณราชเทวีกลายเป็นจุดเชื่อมต่อที่สำคัญระหว่างแหล่งธุรกิจใหม่ย่านบางซื่อ เข้าสู่แหล่งธุรกิจหลักในปัจจุบัน เช่น ย่านศาลาแดง สยาม และอโศก เป็นต้น

2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use)

ทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use) คือ แนวคิดในการประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงให้เห็นมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินนั้น โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

2.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดภายใต้กรอบของกฎหมาย (Legally Permissible)

เป็นการตรวจสอบความเป็นไปได้ภายใต้ข้อกำหนดทางกรอบของกฎหมายจากการศึกษาในเรื่องของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ครอบคลุมประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม และกฎหมายควบคุมอาคาร อันเป็นกฎหมายซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการออกแบบโครงการ ซึ่งสามารถแจกแจงข้อกฎหมาย และข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องได้ดังต่อไปนี้

(1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายแม่บท ที่เกี่ยวข้องกับอาคารในประเทศไทย ที่ได้ให้คำนิยาม และวิเคราะห์ศัพท์ คำว่า อาคาร เพิ่มเติมจาก ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ โดยให้รวมถึงสิ่งก่อสร้างรูปแบบต่าง ๆ ให้จัดรวมอยู่ในความหมายของอาคารด้วย

(2) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เป็นกฎหมายว่าด้วยการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจวิชาการของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของประเทศ มีเอกลักษณ์ด้านศิลปวัฒนธรรม

ของชาติ ตลอดจนเป็นเมืองต้นแบบในด้านการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ รวมไปถึงลดการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อบรรเทาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยมีแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษากรุงเทพมหานคร

(3) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยกฎกระทรวงฉบับนี้ ได้ให้ความหมายของอาคารให้รูปแบบต่าง ๆ ลักษณะของอาคาร ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร บันไดของอาคาร บันไดหนีไฟ ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

(4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภทเป็นกฎหมายที่จัดทำเพื่อกำหนดขอบเขตและบริเวณที่ห้ามมีการก่อสร้าง ดัดแปลงการใช้ หรือเปลี่ยนการใช้งานของอาคารบางประเภทในพื้นที่นั้น ๆ โดยพื้นที่ที่ห้ามสร้างมักจะเป็นบริเวณที่ติดกับพื้นที่ที่มีความสำคัญต่าง ๆ รวมถึงบริเวณที่ใกล้กับสถานบันที่รักษาความมั่นคงของชาติ ศาสนา และพระมหากษัตริย์

2.2.2 การใช้ประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขทางกายภาพ (Physically Possible)

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกายภาพ เป็นการศึกษาด้านกายภาพ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน หน้ากว้าง รูปร่าง และความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการ โดยจะศึกษาข้อมูล ดังต่อไปนี้

2.2.2.1 การศึกษาสภาพทางกายภาพของที่ดิน

2.2.2.2 การศึกษาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการบริเวณรอบ ๆ ที่ดิน

2.2.2.3 การศึกษาถึงการคมนาคม การเข้าถึง สภาพแวดล้อมของที่ดินและอื่น ๆ

2.2.2.4 การศึกษาทำเลที่ตั้ง ปัจจัยผลกระทบทางบวกและปัจจัยผลกระทบทางลบ

2.2.3 ความวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด (Market analysis)

การตรวจสอบความเป็นไปได้ในการพัฒนาทรัพย์สินให้อยู่ภายใต้สมมุติฐานและข้อมูลทางการตลาดของธุรกิจนั้น ๆ แนวโน้มของธุรกิจการขยายตัวจำนวนที่ควรผลิตตลอดจนระดับราคาที่เหมาะสมและการคาดการณ์ความต้องการในอนาคตเพื่อนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดวางรูปแบบการพัฒนาโครงการและการประมาณการรายรับของโครงการ โดยการตรวจสอบความเป็นไปได้ทางการตลาดนี้มีทฤษฎีด้านการตลาดเพื่อใช้พัฒนาโครงการ ประกอบด้วยเนื้อหาหลัก ดังต่อไปนี้

2.2.3.1 การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทาน (Demand and supply analysis)

อุปสงค์ (Demand) หมายถึง ความต้องการซื้อสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งของผู้บริโภค ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยมีอำนาจซื้อหรือมีความสามารถในการตอบสนองความต้องการนั้น ๆ โดยมีปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ดังต่อไปนี้ ราคาสินค้าราคาสินค้าประเภทอื่นรสนิยมรายได้จำนวนประชากรการ

โฆษณาประชาสัมพันธ์ และอื่นๆที่เกี่ยวข้อง กฎของอุปสงค์ (Law of demand) กล่าวด้วยความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้ากับความต้องการซื้อสินค้านั้น โดยราคาและปริมาณความต้องการซื้อจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม คือ เมื่อราคาสูงขึ้นปริมาณความต้องการซื้อจะลดลง และในทางตรงกันข้าม หากราคาต่ำลงปริมาณความต้องการซื้อจะสูงขึ้น โดยการวิเคราะห์อุปสงค์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในการศึกษานี้ เป็นการวิเคราะห์ศักยภาพผู้บริโภคในบริเวณรอบในด้านต่าง ๆ เช่น ความต้องการบริโภคโครงการอสังหาริมทรัพย์และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการ รวมถึงความสามารถในการจ่าย เช่า หรือผ่อนชำระโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาในที่ดินแปลงราชพัสดุนั้นด้วย ทั้งนี้การวิเคราะห์อุปสงค์จะช่วยประกอบการตัดสินใจในการทำการตลาด ตลอดจนช่วยประกอบการตัดสินใจในการวิเคราะห์คู่แข่งชั้นต่างๆ ทั้งตรงและทางอ้อม โดยประยุกต์ร่วมกับทฤษฎี Five force theory และทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด (Marketing mixes 4Ps) (Kotler อ้างใน Londre 2012)

อุปทาน (Supply) หมายถึง ปริมาณความต้องการขายสินค้า ณ ระดับราคาใดราคาหนึ่ง ในเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่น ๆ คงที่ โดยมีปัจจัยที่กำหนดอุปทาน ดังนี้ ราคาสินค้า ราคาปัจจัยการผลิต ต้นทุนการผลิตเทคโนโลยี และปัจจัยอื่น ๆ โดยมีกฎของอุปทาน (Law of Supply) ว่าด้วยปริมาณความต้องการขายสินค้าและราคาสินค้ามีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน โดยหากราคาขายสูงขึ้นปริมาณความต้องการขายก็จะเพิ่มสูงขึ้น หากราคาขายลดลง ปริมาณความต้องการขายก็จะลดลงไปด้วยโดยจะมีการวิเคราะห์อุปทานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้โดยการวิเคราะห์ปริมาณหรือจำนวน ราคาขายหรือราคาให้เช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ในบริเวณรอบ ๆ ทรัพย์สินเพื่อให้ทราบถึงคุณลักษณะต่าง ๆ ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการพัฒนาอยู่ และที่กำลังจะพัฒนาในอนาคต

2.2.3.2 การวิเคราะห์จุดเด่น จุดด้อย โอกาส และภัยคุกคาม (SWOT analysis) ประกอบด้วย
การวิเคราะห์ด้านต่าง ๆ ดังนี้

S ย่อมาจาก Strength (จุดเด่น) เป็นปัจจัยภายใน เพื่อให้ทำการวิเคราะห์จุดแข็งหรือศักยภาพที่ผู้ประกอบการโครงการ และ/หรือ ลักษณะทางกายภาพที่โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุนั้นมีอยู่ในตัวโครงการ

W ย่อมาจาก Weakness (จุดด้อย) เป็นปัจจัยภายใน เพื่อให้ทำการวิเคราะห์จุดอ่อนหรือข้อด้อยที่ผู้ประกอบการโครงการ และ/หรือ ลักษณะทางกายภาพที่โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุนั้นมีอยู่ในตัวโครงการ

O ย่อมาจาก Opportunity (โอกาส) เป็นปัจจัยภายนอก เพื่อให้ทำการวิเคราะห์โอกาสที่ส่งเสริมสนับสนุนให้การประกอบกิจการโครงการนี้สำเร็จ

T ย่อมมาจาก Threat (ภัยคุกคาม) เป็นปัจจัยภายนอก เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อจำกัดที่จะทำให้โครงการล้มเหลว

2.2.3.3 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด (Marketing mixes 4Ps)

ประกอบด้วย การวิเคราะห์ด้านต่าง ๆ ดังนี้

(1) การกำหนดคุณลักษณะของโครงการ (Product) ลักษณะบางประการของผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่อาจกระทบต่อพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค คือ ความใหม่ ความสลับซับซ้อนและคุณภาพที่คนรับรู้ได้ของผลิตภัณฑ์ผลิตภัณฑ์ที่ใหม่และสลับซับซ้อนอาจต้องมีการตัดสินใจอย่างกว้างขวาง นักการตลาดส่วนใหญ่จะเสนอทางเลือกที่ง่ายกว่าผู้บริโภคมีความคุ้นเคย เพื่อให้ผู้บริโภคที่ไม่ต้องการแสงแสวงหาทางเลือกอย่างกว้างขวางในการพิจารณา ส่วนในเรื่องของรูปร่างของผลิตภัณฑ์ตลอดจนหีบห่อและป้ายฉลาก สามารถก่ออิทธิพลต่อกระบวนการซื้อของผู้บริโภคหีบ ห่อที่สะดุดตาอาจทำให้ผู้บริโภคเลือกไว้เพื่อพิจารณา ประเมินเพื่อการตัดสินใจซื้อป้ายฉลากที่แสดงให้ผู้บริโภคเห็นคุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์ ก็จะทำให้ผู้บริโภคประเมินสินค้าเช่นกันสินค้าคุณภาพสูงหรือสินค้าที่ปรับเข้ากับความต้องการบางอย่างของผู้ซื้อจะมีอิทธิพลต่อการซื้อด้วย

(2) การวิเคราะห์ราคาที่ผู้บริโภคต้องการและสามารถจ่ายได้ (Price) ราคาที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อที่ต่อเมื่อผู้บริโภคทำการประเมินทางเลือกและทำการตัดสินใจ โดยปกติผู้บริโภคชอบผลิตภัณฑ์ราคาต่ำ นักการตลาดจึงควรคิดราคาน้อย ลดต้นทุนการซื้อหรือทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจด้วยลักษณะอื่นๆ สำหรับการตัดสินใจอย่างกว้างขวางผู้บริโภคมักพิจารณาราคาอย่างละเอียด โดยถือเป็นอย่างหนึ่งในลักษณะทั้งหลายที่เกี่ยวข้องสำหรับสินค้าฟุ่มเฟือย ราคาสูงไม่ทำให้การซื้อลดน้อยลง นอกจากนี้ราคายังเป็นเครื่องประเมินคุณค่าของผู้บริโภคซึ่งก็ติดตามด้วยการซื้อ

(3) การวิเคราะห์ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) กลยุทธ์ของนักการตลาดในการทำให้มีผลิตภัณฑ์ไว้พร้อมจำหน่าย สามารถก่ออิทธิพลต่อการพบผลิตภัณฑ์แน่นอนว่าสินค้าที่มีจำหน่ายอย่างแพร่หลายและง่ายที่จะซื้อจะทำให้ผู้บริโภคนำไปประเมินประเภทของช่องทางที่นำ เสนอก็อาจก่ออิทธิพลต่อการรับรู้ภาพพจน์ของผลิตภัณฑ์ เช่น สินค้าที่มีของแถมในร้านเสริมสวยชั้นดีในห้างสรรพสินค้าทำให้สินค้ามีชื่อเสียงมากกว่านำไปไว้บนชั้นวางของซูเปอร์มาร์เก็ต

(4) การประชาสัมพันธ์โครงการ (Promotion) การส่งเสริมการตลาดสามารถก่ออิทธิพลต่อผู้บริโภคได้ทุกขั้นตอนของกระบวนการตัดสินใจ ข้อความที่นักการตลาดส่งไปอาจเตือนใจให้ผู้บริโภครู้ว่า เขามีปัญหา สินค้าของนักการตลาดสามารถแก้ไขปัญหาได้นั้นสามารถส่งมอบให้ได้มากกว่าสินค้าของคู่แข่ง เมื่อได้ข่าวสารหลังการซื้อเป็นการยืนยันว่า การตัดสินใจซื้อของลูกค้าถูกต้อง

2.2.3.4 ทฤษฎีแรงผลักดัน 5 ประการ (Five force theory) ประกอบด้วยการวิเคราะห์
ด้านต่าง ๆ ดังนี้ได้แก่

(1) ผลกระทบจากคู่แข่งชั้นใหม่ในตลาด (Threat of new entrant) วิเคราะห์ถึงความยากง่ายในการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่มีมากน้อยเพียงใด ถ้าการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่สามารถทำได้ง่ายและสะดวกอาจจะทำให้ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจได้ง่าย

(2) ผลกระทบจากสินค้าหรือบริการทดแทนในตลาดเดียวกัน (Threat of substitute products of services) เป็นการวิเคราะห์ว่าสินค้าและบริการที่มีอยู่นั้น มีโอกาส หรือไม่มีโอกาสที่จะมีสินค้าและบริการอื่นที่เข้ามาทดแทนสินค้าและบริการเดิม ซึ่งอาจทำให้รายได้จากการขายสินค้าและบริการลดลง รวมถึงส่วนแบ่งการตลาดที่ลดลงในอนาคต

(3) อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ (Bargaining power of buyers) วิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึงอำนาจการต่อรองของผู้บริโภคว่ามีมากน้อยเพียงใด ถ้ามีการแข่งขันในทางธุรกิจสูงและผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะในแง่ของรายได้และส่วนแบ่งการตลาดที่ลดลง

(4) อำนาจการต่อรองของผู้จัดหาผลิตภัณฑ์ (Bargaining power of suppliers) วิเคราะห์เกี่ยวกับผู้ผลิตที่ขายวัตถุดิบต่าง ๆ โดยการวิเคราะห์การพึ่งพาจากผู้ผลิต ถ้าธุรกิจเราต้องมีการพึ่งพาผู้ผลิตรายหนึ่งสูงก็มีความเสี่ยงของการประกอบธุรกิจมากขึ้น เพราะถ้าผู้ผลิตรายนั้นไม่สามารถส่งวัตถุดิบได้ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใด ก็ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ

(5) การแข่งขันท่ามกลางคู่แข่งที่มีอยู่ (Rivalry among existing competitors) วิเคราะห์เกี่ยวกับคู่แข่งทั้งหมดที่มีอยู่ในธุรกิจเดียวเพราะกลไกการค้าเสรีในยุคโลกาภิวัตน์ที่มีการเคลื่อนไหวทุนได้อย่างรวดเร็ว อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจที่เป็นอยู่การวิเคราะห์ขนาดของคู่แข่งกัน กำลังการผลิต เงินทุน ส่วนแบ่งการตลาด กลยุทธ์ของคู่แข่งกัน รวมถึงสภาพเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อ การแข่งขัน

2.2.4 การใช้ประโยชน์ภายใต้ความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financially Feasible)

2.2.4.1 ขั้นตอนการวิเคราะห์ทางการเงินการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ อสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ

(1) วิธีการวิเคราะห์โครงการที่ไม่ใช่มูลค่าปัจจุบัน ตัวแปรที่จะพิจารณา คือ ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on investment: ROI) และจุดคุ้มทุน (Breakeven point)

(2) วิธีการวิเคราะห์โครงการที่ใช้มูลค่าปัจจุบัน ตัวแปรที่จะพิจารณา คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net present value: NPV) อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) อัตราผลประโยชน์ตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit cost ratio: B/C ratio)

2.2.4.2 เนื่องจากโครงการที่กำลังศึกษาวิเคราะห์นี้ เป็นโครงการขนาดใหญ่ มูลค่าสูง และต้องใช้ระยะเวลามากในการพัฒนา วิธีการวิเคราะห์โครงการที่ใช้มูลค่าปัจจุบัน จึงมีความเหมาะสมกว่า ในการแสดงให้เห็นถึงมูลค่าและผลตอบแทนที่ได้รับจากการพัฒนา ซึ่งการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังต่อไปนี้

(1) การใช้แบบจำลองกระแสเงินสดคิดลด (Discount cash flow model) การประมาณการกระแสเงินสดรับและเงินสดจ่ายของโครงการจะเริ่มประมาณการตั้งแต่การเริ่มพัฒนาโครงการ จนกระทั่งสิ้นสุดโครงการสิ่งที่ผู้ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจะต้องกำหนดหรือตั้งสมมติฐานประกอบไปด้วยดังนี้

1. สมมติฐานการประมาณการเงินสดรับ (Cash inflows)
2. สมมติฐานการประมาณการเงินสดจ่าย (Cash outflows)
3. การคำนวณกระแสเงินสดสุทธิ (Net cash flow)
4. การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิคือการรวมกระแสเงินสดสุทธิทุก ๆ ช่วงเวลา และนำมาคิดลดด้วยอัตราส่วนคิดลด (Discount rate) หรือต้นทุนรวมค่าเสียโอกาสตามสมมติฐานประกอบการคำนวณอัตราส่วนคิดลด

5. การคำนวณอัตราผลตอบแทนโครงการคือผลตอบแทนเป็นร้อยละต่อโครงการ หรือหมายถึงอัตราดอกเบี้ยในกระบวนการคิดลดทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ หรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่าเป็นวิธีที่ใช้อัตราส่วนคิดลดแล้วทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเข้าของโครงการ (CIF) เท่ากับกระแสเงินสดออกของโครงการ (COF)

6. อัตราส่วนคิดลดคือผลรวมของอัตราส่วนค่าเสียโอกาสทั้งหมดในกรณีที่เลือกลงทุนในโครงการนี้โดยตั้งสมมติฐานว่าหากผู้ลงทุนมีเงินลงทุนที่ใช้ในโครงการนี้จะต้องเสียโอกาสในการนำไปลงทุนในกิจการอื่น ๆ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยต่าง ๆ ที่ผู้ลงทุนผู้นั้นจะต้องชำระหากกู้เงินจากแหล่งเงินทุนใด ๆ

การกำหนดอัตราส่วนคิดลดมีความสำคัญมากในการคำนวณความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการเนื่องจากความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนคิดลดนั้นจะแปรผันกับอัตราผลตอบแทนของโครงการ กล่าวคือหากกำหนดอัตราส่วนคิดลดสูงเกินความเป็นจริงจะพบว่าอัตราผลตอบแทนของโครงการจะลดลง ขณะเดียวกันหากกำหนดอัตราส่วนคิดลดต่ำกว่าความจริงจะพบว่าอัตราผลตอบแทนของโครงการจะสูงขึ้น อย่างไรก็ตามการกำหนดอัตราส่วนคิดลดควรจะต้องคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจในช่วงที่ทำการศึกษาความเป็นไปได้ความเสี่ยงต่าง ๆ ของกิจการความสามารถในการประกอบกิจการของผู้ประกอบการหรือความเสี่ยงในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ความสามารถในการกู้ยืมและผ่อนชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินกู้ยืมจริง

ในขณะนั้นด้วยเพื่อเป็นการสะท้อนความสามารถที่แท้จริงในการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการ ทั้งนี้วิธีการกำหนดอัตราส่วนคิดลด (Discount rate) สำหรับรายงานการวิจัยในครั้งนี้ใช้วิธีถ่วงน้ำหนักสัดส่วนต้นทุน (Weighted average cost of capital: WACC) ซึ่งสามารถแสดงได้โดยสมการดังต่อไปนี้

$$\text{WACC: } K = WdKd (1-T) + WpKp + WsKs$$

โดยที่

W = weighted for (สัมประสิทธิ์ค่าน้ำหนักของแหล่งเงินทุน)

Kd = cost of debt (ต้นทุน (อัตราชำระ) ของเงินกู้)

Kp = cost of preferred stock (ต้นทุนของหุ้น (ถ้ามี))

Ks = cost of common stock (ต้นทุนของเงินทุนของผู้ประกอบการ (อัตราดอกเบี้ย) ในการพยากรณ์ความเป็นไปได้ทางการเงินโดยใช้วิธีกระแสเงินสดจะพิจารณาที่มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนการลงทุนโดยมีหลักการพิจารณา ดังนี้

7. ควรจะพิจารณาลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิต่ำกว่าหรือเป็นบวก เพราะการพิจารณาการลงทุนด้วยวิธีนี้ได้คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของรายรับอันเกิดจากเวลาที่เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งหมายถึงกระแสเงินสดที่ได้รับในแต่ละปีเมื่อหักอัตราส่วนคิดลดแล้วยังได้กำไรตั้งนั้นหากมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวกมากย่อมหมายถึงกำไรของโครงการก็สูงตามไปด้วย

8. ควรพิจารณาลงทุนในโครงการที่ผลอัตราผลตอบแทนการลงทุนมีค่ามากกว่าอัตราส่วนคิดลดทั้งนี้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสมกับการลงทุนควรมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสอื่น ๆ นอกจากนี้ควรพิจารณาเรื่องอัตราเงินเฟ้อ (Inflation) ด้วย

(2) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis) การประมาณการแบบจำลองกระแสเงินสดคิดลดนี้ได้รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการลงทุนจากการวิเคราะห์สถานการณ์จำลอง (Scenario analysis) โดยกำหนดเงื่อนไขการศึกษาวิเคราะห์ออกเป็น 3 กรณี ได้แก่

1. กรณี Worst scenario (Negative case) คือ กรณีการพัฒนาโครงการที่ได้รับผลตอบแทนทางการเงินแย่มากที่สุดเช่นยอดขายต่ำหรือต้นทุนด้านต่าง ๆ สูงขึ้นมากหรือมีการแข่งขันสูงหรือขาดการสถานการณ์ต่าง ๆ ผิดจากความเป็นจริง

2. กรณี Normal scenario (Base case) คือ กรณีที่รายรับหรือต้นทุนค่าใช้จ่ายตรงตามการพยากรณ์ตั้งแต่เริ่มการพัฒนาโครงการและสถานการณ์ต่าง ๆ อยู่ในสภาวะปกติหรือมีความเป็นไปได้มากที่สุด

3. กรณี Best scenario (Positive case) คือ กรณีที่โครงการได้รับรายรับมากกว่าที่คาดการณ์ไว้หรือสามารถควบคุมบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.2.5 การใช้ประโยชน์ที่ทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด (Maximally productive)

เป็นการวิเคราะห์ในตอนสุดท้ายว่าการใช้งานประเภทไหนจะทำให้เกิดกำไรและผลตอบแทนที่สูงที่สุดกับนักพัฒนา ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์ หรือเพื่ออุตสาหกรรมก็ล้วนแต่ต้องมีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดเพียงอันเดียวเท่านั้น โดยจะสร้างการใช้งานอย่างน้อย 3 ประเภทเพื่อทดสอบว่าการใช้งานประเภทไหนจะทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด (Maximally Productive)

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ฉัตรเฉลิม นิพนธ์เจริญศรี, อีรพัฒน์ จิตรามัยกุลและณพัชรिता ประเสริฐวุฒิวัดนา. (2548) ศึกษาเรื่องการหา highest and best use แบบ Site looking for use ของที่ดินในซอยสุขุมวิท 1: โครงการ Service apartment เป็นการจำลองการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามหลักการการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด เมื่อพิจารณาถึงทางเลือกพบว่า มีความเป็นไปได้ในการพัฒนาใน 6 กรณี โดยจะพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของแต่ละกรณีโดยใช้การศึกษาสภาพรวมสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ วิเคราะห์การตลาด วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกายภาพของที่ดิน การวิเคราะห์คู่แข่ง การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินมีปัจจัยที่ต้องคำนึงถึง ดังนี้

- (1) ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประกอบด้วย กำหนดระยะเวลาในขั้นตอนการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง และกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนการก่อสร้าง
- (2) ประมาณการรายรับ-รายจ่ายของโครงการประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าห้องพัก และอัตราว่าง รายได้จากค่าบริการ รายได้อื่น ๆ ค่าใช้จ่ายประจำ ค่าเสื่อมราคาอาคาร ค่าใช้จ่ายผันแปร ค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงอาคาร ค่าใช้จ่ายด้านภาษี และภาษีเงินได้นิติบุคคล
- (3) การประมาณต้นทุนโครงการ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและต้นทุนทางการเงิน
- (4) การวิเคราะห์สมมติภาพ ประกอบด้วย การบริหารโครงการโดยทำสัญญาจ้าง Chain จากต่างประเทศ และการบริหารโครงการโดยให้โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์เข้าช่วงทั้งโครงการ
- (5) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว เพื่อศึกษาผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ว่ามีผลกระทบอย่างไรต่อโครงการ ประกอบด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น และอัตราค่าเช่าพักลดลง

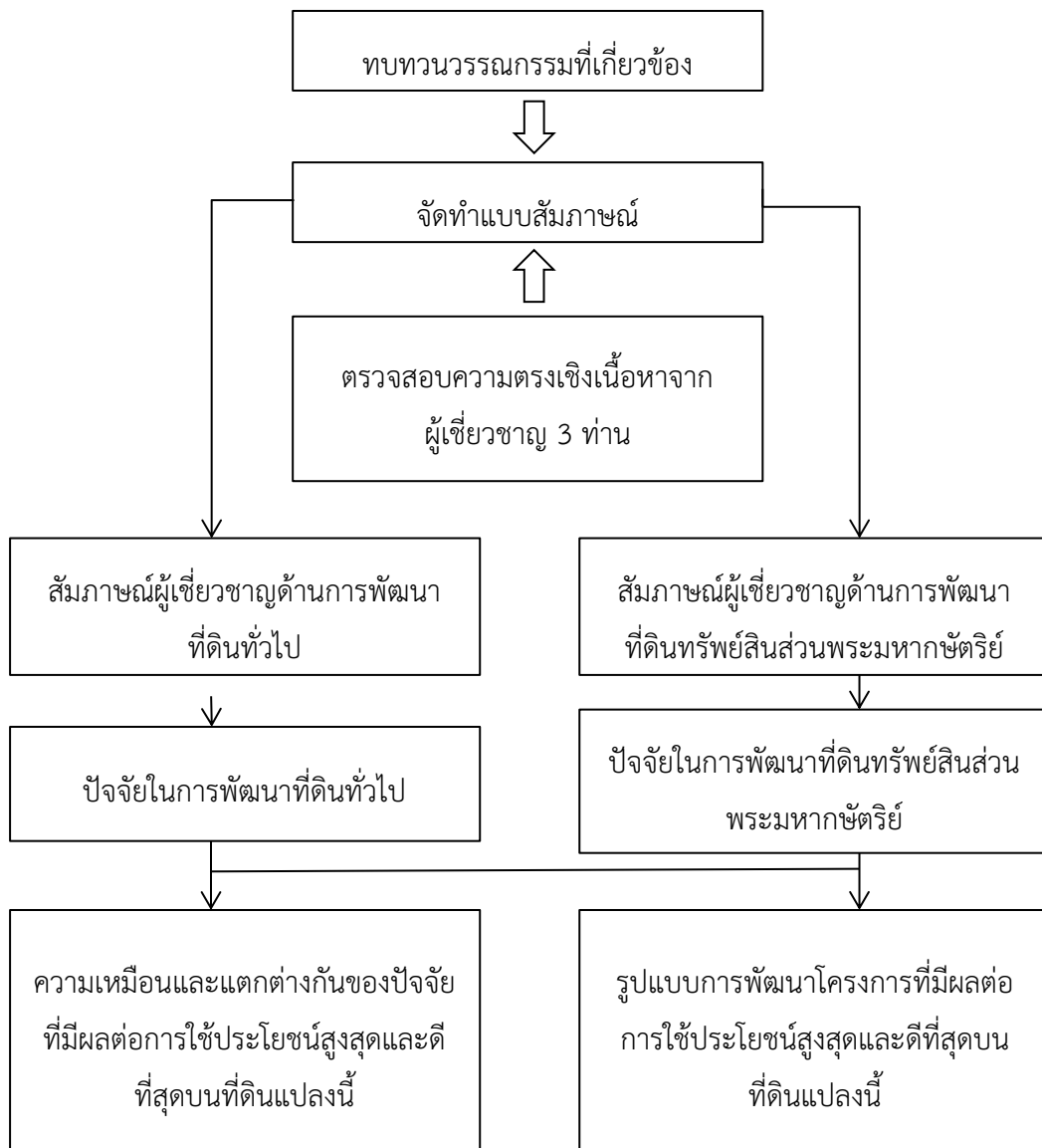
พรเทพ เลิศปัญญาอาวุธ. (2554) ศึกษาเรื่องปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในการเลือกเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่ดินราชพัสดุ และศึกษาระดับความคิดเห็นของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีต่อการเลือกเช่าที่ดินราชพัสดุ รวมถึงการเปรียบเทียบการให้ความสำคัญของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่แตกต่างกัน และพฤติกรรมผู้บริโภคที่แตกต่างกัน เพื่อนำผลที่ได้มาใช้เป็นข้อมูลในการบริหารจัดการที่ดินราชพัสดุ โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้เช่าที่ดินราชพัสดุจำนวน 400 คน พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่มีผลต่อการเลือกเช่ามากที่สุด คือ เพศหญิง อายุระหว่าง 31-50 ปี ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ประกอบอาชีพลูกจ้าง มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ผลการศึกษาด้านพฤติกรรม พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยเดิมอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนคนพักอาศัยร่วม 3-4 คน เช่าที่ดินน้อยกว่า 20 ตารางวา เหตุผลในการเช่าคือ ราคาถูก และสามารถตัดสินใจเองได้ ผลการศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด พบว่า ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ผู้เช่าให้ความสนใจมากที่สุด คือ ราคา และช่องทางการจัดจำหน่าย รองลงมาคือ เจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการ ผลิตภัณฑ์ กระบวนการให้บริการ การส่งเสริมการตลาด และกายภาพตามลำดับ

2.4 สรุป

จากการศึกษาบทความและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย ในการนำมาศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงที่ดินหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี โดยผู้วิจัยได้นำหลักการของการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best use) มาเป็นแนวคิดหลักในกระบวนการศึกษาปัจจัยในการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินแปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี

บทที่ 3 วิธีการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา ที่ดินแปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี ผู้วิจัยได้กำหนดรูปแบบวิธีการวิจัยเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ได้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญโดยใช้หลักแนวคิดทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินเป็นแนวคิดหลักในการตั้งคำถาม เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์หาปัจจัยที่มีความเหมือนและแตกต่างกันในการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินที่มีลักษณะเฉพาะตัวแปลงนี้ จากนั้นจึงสรุปรูปแบบของโครงการที่สามารถเกิดขึ้นในการพัฒนาที่ดินแปลงนี้ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้



3.1 ขั้นตอนในการวิจัย

3.1.1 ศึกษาและรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการใช้ประโยชน์สูงสุดบนที่ดิน นำมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดรูปแบบและตัวแปรที่ใช้ในการสร้างแบบสัมภาษณ์ โดยการวิจัยครั้งนี้ได้เลือกทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use) เป็นแนวคิดหลักที่ใช้ในการดำเนินการตั้งตัวแปรและเก็บข้อมูลด้วยวิธีสัมภาษณ์ โดยการตั้งคำถามในการสัมภาษณ์จะใช้การพิจารณาตามกรอบความเป็นไปได้ในด้านต่าง ๆ โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลตามกรอบความเป็นไปได้ในด้านต่าง ๆ เบื้องต้นเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการสัมภาษณ์ ดังนี้

3.2.1.1 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกฎหมาย (Legally possibility analysis) การตรวจสอบความเป็นไปได้ของที่ดินภายใต้ข้อกำหนดทางกรอบของกฎหมาย โดยการพัฒนาที่ดินปกติจะต้องศึกษากฎหมายดังต่อไปนี้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

3.2.1.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกายภาพ (Physical possibility analysis) เป็นการศึกษา ทำเล ที่ตั้ง เอกสารสิทธิ์ ลักษณะที่ดิน หน้ากว้าง รูปร่าง ความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการ ความสูงของที่ดิน การถมดิน ทางเข้า-ออก สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

3.2.1.3 ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด (Market Analysis) เป็นการศึกษาสภาพแวดล้อมด้านตลาดของพื้นที่บริเวณรอบ ๆ ที่ดิน เพื่อเก็บข้อมูลที่ได้มาใช้ในการทำวิจัย โดยจะศึกษาเกี่ยวกับ รายได้ประชากร กำลังซื้อ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน ความต้องการพื้นฐานในการใช้ชีวิตประจำวันของพื้นที่บริเวณนั้น ๆ หรือความต้องการในอนาคตที่อาจจะเกิดขึ้น เป็นต้น

3.2.1.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial feasibility analysis) เป็นการศึกษาถึงความเหมาะสมทางการลงทุน ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และการคาดการณ์รายได้ในอนาคต

3.1.2 การสัมภาษณ์เชิงลึก

คำถามมาจากการทบทวนวรรณกรรม ขอบเขตงานวิจัย และการวิเคราะห์เครื่องมือตามความครอบคลุมของเนื้อหาโดยผู้วิจัยคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ 6 ท่าน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการพัฒนานที่ดินทั่วไป และการพัฒนานที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยจะนำข้อมูลมาวิเคราะห์และนำเสนอปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี

3.2 กลุ่มผู้ให้ข้อมูล

การวิจัยนี้สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนของ การพัฒนาที่ดินทั่วไป และนักพัฒนาบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยผู้ให้ข้อมูลที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ มากกว่า 10 ปีดังตาราง

ตารางที่ 3.1

ตารางรายละเอียดกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้ข้อมูล	จำนวน (คน)	สิ่งที่คาดหวัง
1. ผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการบนที่ดินทั่วไป	3	1. ข้อคิดเห็นและแนวทางการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แปลง
2. ผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	3	หมายเลข 1 สีแยกราชเทวี 2. ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่มีความแตกต่างกันระหว่างการพัฒนาโครงการบนที่ดินทั่วไป และที่ดินทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.3.1 แบบสัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี โดยใช้แนวคิดทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด วิเคราะห์การพัฒนาทั้งในส่วนของ การลงทุนแบบขายขาด (Freehold) การลงทุนแบบเช่าระยะยาว (Leasehold) และการลงทุนตามกรอบและระเบียบของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยคำถามแบ่งเป็น 2 ชุด คือ ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่ดินทั่วไปจำนวน 3 ท่าน และผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 3 ท่าน

3.3.2 ตรวจสอบเครื่องมือ

ตรวจสอบเครื่องมือโดยใช้การหาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) ได้แก่ การตรวจสอบข้อมูลโดยใช้ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้มีประสบการณ์อย่างน้อย 3 คน ประเมินเป็นรายบุคคลว่าข้อคำถามแต่ละข้อสามารถวัดได้ตรงกับจุดประสงค์ที่กำหนดหรือไม่ โดยให้คะแนนตามเกณฑ์

บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ผลการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี เป็นข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้เชี่ยวชาญการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นใน และผู้เชี่ยวชาญการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยใช้หลักการการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use) เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดกรอบตัวแปร และตั้งประเด็นคำถาม โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อให้ได้ผลการศึกษา ซึ่งสามารถจำแนกเป็นประเด็นได้ดังต่อไปนี้

- 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 4.2 ผลการวิจัย
- 4.3 สรุปผลการศึกษา
 - 4.3.1 ปัจจัยด้านกฎหมาย
 - 4.3.2 ปัจจัยด้านกายภาพ
 - 4.3.3 ปัจจัยด้านการตลาด
 - 4.3.4 ปัจจัยด้านการเงิน

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจึงนำข้อมูลมารวบรวม และถอดข้อมูลจากการสัมภาษณ์ในประเด็นคำถามเดียวกัน โดยคำถามแบ่งเป็น 2 ชุด คือ ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่ดินทั่วไปจำนวน 3 ท่าน และผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 3 ท่าน เพื่อนำมาเปรียบเทียบโดยมีแนวทางการวิเคราะห์ดังนี้ ความเห็นของข้อมูลที่เหมือนกัน 2 ใน 3 จะนำมาพิจารณา ในกรณีที่ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญบอกเป็นลำดับ จะนำมาวิเคราะห์ร่วมกับลำดับที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญทุกท่าน กรณีที่ความเห็นเป็นตัวเลข จะนำมาพิจารณาเพื่อหาช่วงข้อมูลที่เหมาะสม และในกรณีของความเห็นเพิ่มเติมซึ่งอาจจะมาจากความเชี่ยวชาญเฉพาะของผู้เชี่ยวชาญ ผู้วิจัยจะนำมาสรุปเพิ่มเติมในประเด็นนั้น ๆ ด้วย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้น จึงได้ทำการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ โดยข้อมูลคุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์ สามารถสรุปได้ในตารางที่ 1

ตารางที่ 4.1

คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์

คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์	ตำแหน่ง	หน้าที่รับผิดชอบ	ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	ประสบการณ์
ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	รองประธานกรรมการ	วางแผนกลยุทธ์	ที่ดินทั่วไป	มากกว่า 10 ปี
ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	กรรมการผู้จัดการ	พัฒนาโครงการและที่ปรึกษาด้านการศึกษา ความเป็นไปได้	ที่ดินทั่วไป	15 ปี
ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	กรรมการบริหาร	ที่ปรึกษาด้านการตลาด และบริหารงานขาย	ที่ดินทั่วไป	มากกว่า 10 ปี
ผู้ให้สัมภาษณ์ 4	กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	ที่ดินทั่วไป และที่ดินทรัพย์สิน	มากกว่า 10 ปี
ผู้ให้สัมภาษณ์ 5	หัวหน้ากองอสังหาริมทรัพย์ 3	บริหารทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	ที่ดินทรัพย์สิน	มากกว่า 10 ปี
ผู้ให้สัมภาษณ์ 6	หัวหน้าตรวจฝ่ายก่อสร้าง	ควบคุมการคัดเลือกผู้เช่า	ที่ดินทรัพย์สิน	มากกว่า 10 ปี

หมายเหตุ. จัดทำโดยผู้วิจัย.

4.2 ผลการวิจัย

หลักจากสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ 6 ท่าน ผู้วิจัยได้ทำการสรุปความเห็นของผู้เชี่ยวชาญในคำถามแบบเดียวกันโดยสรุปข้อมูลเปรียบเทียบในประเด็นต่าง ๆ ตามทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

4.2.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกฎหมาย จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน

ศึกษาด้านกฎหมายข้อบังคับที่สำคัญต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้ โดยให้ผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ให้ความเห็นถึงกฎหมายที่สำคัญที่ต้องคำนึงถึง ดังตาราง

ตารางที่ 4.2

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน

แสดงความเห็นต่อระเบียบและข้อกำหนดด้านกฎหมายในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน เอกชน	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
กฎหมายข้อบังคับที่สำคัญข้อใดที่ควรคำนึงถึงเมื่อมีการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้	กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) กฎหมายควบคุมอาคารทั่วไป	กฎพื้นที่ห้ามสร้าง กฎหมายผังเมือง ข้อกำหนด FAR OSR FAR Bonus กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA)	FAR Bonus กฎหมายความสูง และเส้นทางวิทยุ การบินกฎหมาย โรงแรม	กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายการเช่า กฎหมายโรงแรม

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.2.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการตลาด จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน

เอกชน

ด้านรูปแบบของโครงการที่มีความเป็นไปได้บนที่ดินแปลงนี้พิจารณาทั้งรูปแบบโครงการประเภทขายขาดและโครงการแบบให้เช่า โดยให้ผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ให้ความเห็นถึงรูปแบบโครงการโดยให้เรียงลำดับจากโครงการที่มีความเป็นไปได้มากที่สุดถึงโครงการที่มีความเป็นไปได้น้อยที่สุด 5 อันดับ และทำการให้คะแนนตามลำดับเพื่อนำมาวิเคราะห์หาลำดับจากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญทั้งหมด โดยลำดับที่ 1=5 คะแนน และลำดับที่ 5=1 คะแนน ตามลำดับ ดังตาราง

ตารางที่ 4.3

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน

แสดงความเห็นต่อข้อมูลด้านการตลาดที่ศึกษาถึงความเป็นไปได้ด้านรูปแบบของโครงการ

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน เอกชน	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
รูปแบบของโครงการ ที่จะเกิดขึ้นจากการ พัฒนาที่ดินแปลงนี้ โดยพิจารณาทั้ง โครงการประเภท ขายขาดและประเภท ให้เช่า	1.คอนโดมิเนียม (ขาย) 2.คอนโดมิเนียม (เช่า 30ปี) 3.สำนักงาน (ขาย) 4.เซอร์วิส อพาร์ท เมนต์ 5.โรงแรม	1.คอนโดมิเนียม (ขาย) 2.โรงแรม (เช่า) 3.คอนโดมิเนียม (เช่า30ปี) 4.เซอร์วิส อพาร์ท เมนต์ (เช่า) 5.สำนักงาน (เช่า)	1.คอนโดมิเนียม (ขาย) 2.คอนโดมิเนียม (เช่า30ปี) 3.โรงแรม (เช่า) 4.สำนักงาน (เช่า) 5.เซอร์วิส อพาร์ท เมนต์ (เช่า)	1.คอนโดมิเนียม (ขาย) 2.คอมมูนิตี้ออลล์ 3.โรงแรม 4.สำนักงาน 5.เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.2.3 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการเงิน จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน

เอกชน

ด้านความเหมาะสมของราคาและอัตราการขายเมื่อมีการพัฒนาบนที่ดินแปลงนี้
กรณีรูปแบบโครงการประเภทขายขาด (Freehold) ดังตาราง

ตารางที่ 4.4

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน

แสดงความเห็นต่อความเหมาะสมด้านราคาและอัตราการขายของรูปแบบโครงการประเภทขายขาด (Free hold)

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
ความเหมาะสมด้านราคา	คอนโดมิเนียมที่มีช่วงราคา 150,000-240,000 บาท/ตรม. หรือราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 180,000 บาท/ตรม.	คอนโดมิเนียม เกรด A- ช่วงราคา 150,000-200,000 บาท	ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านราคาที่ดิน	คอนโดมิเนียมที่มีช่วงราคา 150,000-240,000 บาท/ตรม.
ความเป็นไปได้ด้านอัตราการขายต่อเดือน	Presale ต้องขายได้มากกว่า 40% ใน 6 เดือน	คอนโดมิเนียมสามารถขายได้ 20-30 ห้องต่อเดือน	ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านราคาที่ดิน	ขาย 150,000 บ./ตรม. หยอดใน 20 เดือน ขาย 180,000 บ./ตรม. หยอดใน 24 เดือน ขาย 200,000 บ./ตรม. หยอดใน 36 เดือน

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.2.4 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการเงิน จากกลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน

เอกชน

ด้านความเหมาะสมของราคาและอัตราการเช่าเมื่อมีการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้ กรณีรูปแบบโครงการประเภทเช่า (Lease hold) ดังตาราง

ตารางที่ 4.5

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดินเอกชน

แสดงความเห็นต่อความเหมาะสมด้านราคาและอัตราการขายของรูปแบบโครงการประเภทเช่า
(Lease Hold)

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน เอกชน	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
ความเหมาะสมของ ค่าเช่าและแนวโน้ม ของราคา	ราคาขาย คอนโดมิเนียมแบบ ให้เช่าระยะยาว Discount 30% จากราคาขาย คอนโดมิเนียม	ค่าเช่าโรงแรม 1,000-1,500 บาท/ ห้อง/เดือน สำนักงานให้เช่า 600-700 บ./ตรม./ เดือน	ราคาขาย คอนโดมิเนียมแบบ ให้เช่าระยะยาว จะ มีราคา 80% จาก ราคาขาย คอนโดมิเนียม	ขึ้นอยู่กับปัจจัย ด้านราคาที่ดิน และระยะเวลาใน การเช่า
ความเป็นไปได้ด้าน อัตราเช่า		โรงแรมมีอัตราเช่า เช่าต่อเดือน 72%		ขึ้นอยู่กับปัจจัย ด้านราคาที่ดิน

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.2.5 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกฎหมาย จากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญใน ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ด้านกฎระเบียบและข้อบังคับของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในการ
พัฒนานที่ดินแปลงหมายเลข 1 มีการวางระเบียบไว้อย่างไรบ้าง

ตารางที่ 4.6

กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

แสดงความเห็นต่อข้อกำหนด กฎหมาย และข้อบังคับที่สำคัญที่ต้องคำนึงถึงเมื่อมีการพัฒนาโครงการ

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4	ผู้ให้สัมภาษณ์ 5	ผู้ให้สัมภาษณ์ 6
กฎระเบียบและ ข้อบังคับที่สำคัญใน การพัฒนาบนที่ดิน แปลงนี้	ระเบียบการเช่า การ ได้มาในสิทธิการ ครอบครอง	รูปแบบที่เสนอเข้ามา ต้องอยู่ ในกรอบของสำนักงาน ทรัพย์สิน เป็นไปตามเทศ บัญญัติ ไม่ขัดกับกฎหมาย คิดถึงผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อมและสังคม พิจารณาเมื่อลด FAR ของ อาคาร จาก 10:1 เหลือ 8:1 เพื่อให้พื้นที่สีเขียว มีลาน กิจกรรมให้ชุมชนสามารถเข้า มามีส่วนร่วม ต้องมีการคำนึงถึงการ ออกแบบที่สอดคล้องและรับ กับการพัฒนารถไฟฟ้าใน อนาคตด้วย สจส- เป็นขั้นตอนก่อนส่งไป EIA ต้องทำ pocket lane เท่าไร	ครอบด้วยพระราชบัญญัติ ทรัพย์สิน การย้ายสิทธิ กาน โอนสิทธิ ไม่สามารถทำได้เลย การเวนคืนต้องได้รับพระราช อนุญาตจากนายหลวงเท่านั้น

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.2.6 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกายภาพจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญใน ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ด้านรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ประกอบอาคารที่จะเกิดขึ้น มีเกณฑ์ในการ
พิจารณาหรือข้อกำหนดที่เป็นความเฉพาะตัวของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แปลงหมายเลข 1
เป็นอย่างไรบ้าง

ตารางที่ 4.7

กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
แสดงความคิดเห็นต่อรูปแบบอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการประกอบอาคาร

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4	ผู้ให้สัมภาษณ์ 5	ผู้ให้สัมภาษณ์ 6
รูปแบบอาคาร และวัสดุ ที่ใช้ในการประกอบ อาคาร		ไม่ได้มีรูปแบบโครงการที่ กำหนดไว้ เพราะต้องการ ให้ผู้พัฒนาเอกชนเป็นฝ่าย เสนอรูปแบบของโครงการ เอง ต้องยื่นแบบแปลนขอ อนุญาตให้ทรัพย์สิน พิจารณาก่อน ผ่านจาก สำนักงานทรัพย์สินแล้วถึง จะไปส่งแบบอนุญาตให้กับ สำนักงานอื่นๆ เพื่อ ดำเนินงานต่อไป	ถ้าเป็นการสร้างอาคารใน ที่ดินเรา ต้องส่งแบบให้ สำนักงานทรัพย์สิน พิจารณาก่อน มี 2 แบบ 1.เช่าสร้าง = สำนักงาน ทรัพย์สินต้องรับผิดชอบ อาคารหมด โดยที่ถ้าเป็น แบบนี้ สำนักงานทรัพย์สิน ต้องตรวจแบบละเอียด มากขึ้น ความปลอดภัย ของอาคาร ส่วนติดตั้ง ตรา เช่น ประตูหน้าต่าง ผู้ เช่าไม่สามารถเอาออกได้ ถ้าเป็นแอร์ เฟอร์นิเจอร์ผู้ เช่าสามารถเอาออกได้ 2.ไม่ยกกรรมสิทธิ์ให้ = ผู้ เช่าเป็นผู้ดูแล และ รับผิดชอบ รับผิดชอบแค่ ที่ดิน วัสดุที่ใช้ถ้าใช้วัสดุที่ สำนักงานทรัพย์สินเป็นคน ดูแลและจัดการ

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.2.7 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการตลาดจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ด้านประเภทของโครงการที่จะเกิดขึ้น มีการพิจารณา หรือมีข้อกำหนดในการพัฒนาอย่างไรบ้างเกี่ยวกับรูปแบบโครงการที่จะเกิดขึ้นในการพัฒนาบนที่ดินแปลงนี้

ตารางที่ 4.8

กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

แสดงความเห็นต่อรูปแบบโครงการที่จะเกิดขึ้น มีการพิจารณา หรือมีข้อกำหนดในการพัฒนาอะไรบ้าง

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4	ผู้ให้สัมภาษณ์ 5	ผู้ให้สัมภาษณ์ 6
สำนักงานทรัพย์สินมีการกำหนดไว้ก่อนหรือเปล่าว่าการพัฒนาบนที่ดินนี้จะเกิดเป็นโครงการประเภทอะไร		เนื่องจาก เป็นการปล่อยเช่าที่ดินเปล่า เกณฑ์การพิจารณาของที่ดินแปลงนี้จึงกว้างๆ ให้ผู้เช่าไปทำการวิเคราะห์ มา และทำให้ถูกกฎหมายนิติ ผังเมือง ที่บังคับอยู่แล้ว การจัดการพื้นที่ (พื้นที่ให้ชุมชน พื้นที่จุดขาย พื้นที่สีเขียว อาคารเขียว) ดูว่าสิ่งที่เสนอมีจุดดีจุดเด่นอะไรที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ รูปแบบที่เหมาะสมที่ไม่ได้มุ่งประโยชน์ทั้ง 100% ให้ผู้พัฒนาเป็นฝ่ายเสนอมา โดยเราไม่ได้กำหนดอะไรไว้ก่อน	สิ่งที่เสนอมานี้ เหมาะกับที่ดินมัยส่งผลต่อภาพลักษณ์เราหรือเปล่า อย่างเช่น ที่ทำเลดีมากก็จะต้องทำให้เกิดประโยชน์สูงสุด และต้องได้ศักยภาพเหมาะสมกับที่ดินด้วย

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.2.8 การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางการเงินจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ด้านความเหมาะสมของราคา และอัตราการขายเมื่อมีการพัฒนาบนที่ดินแปลงนี้ดังตาราง

ตารางที่ 4.9

กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

แสดงความเห็นต่อความเหมาะสมด้านการตั้งราคาขาย อัตราการขาย และแนวโน้มของราคา

กลุ่มผู้พัฒนาที่ดิน ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4	ผู้ให้สัมภาษณ์ 5	ผู้ให้สัมภาษณ์ 6
ความเหมาะสมด้านการตั้ง ราคาขาย อัตราการขาย และแนวโน้มของราคา	ตามราคาตลาดของเขต ราชเทวี	เป็นเรื่องของผู้พัฒนาที่จะ เสนอเข้ามา	เป็นเรื่องของผู้พัฒนาที่จะ เสนอเข้ามา

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ความเห็นโดยผู้วิจัย.

4.3 สรุปผลการศึกษา

จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาถึงปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อรูปแบบของโครงการบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้วิจัยสามารถสรุปปัจจัยจากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญโดยใช้แนวคิดทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด และสามารถจำแนกปัจจัยตามรูปแบบของโครงการที่สามารถพัฒนาบนที่ดินแปลงนี้ได้ดังต่อไปนี้

- 4.3.1 รูปแบบโครงการแบบขายขาด (Free hold)
- 4.3.2 รูปแบบโครงการแบบเช่า (Lease hold)
- 4.3.3 รูปแบบโครงการตามระเบียบและข้อกำหนดของทรัพย์สิน

4.3.1 รูปแบบโครงการแบบขายขาด (Freehold)

- 4.3.1.1 ปัจจัยด้านกฎหมาย

ปัจจัยด้านกฎหมาย พบว่า ต้องเริ่มพิจารณาจาก พื้นที่ห้ามสร้าง กฎหมายควบคุมอาคาร ระยะร่น ความสูงของอาคาร กฎหมายผังเมือง สัดส่วนพื้นที่โครงการต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) สัดส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (O.S.R.) รวมไปถึงกฎหมายรูปแบบโครงการที่มีความเฉพาะตัวเช่น กฎหมายโรงแรมเป็นต้นแต่สิ่งที่จะต้องคำนึงถึงจากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน ได้แก่ ข้อกำหนดสิ่งแวดล้อม (EIA) และการได้เพิ่มสัดส่วนพื้นที่โครงการต่อที่ดิน (F.A.R. bonus) จากการที่โครงการอยู่บริเวณแนวรถไฟฟ้า

4.3.1.2 ปัจจัยด้านกายภาพ

(1) ปัจจัยด้านความเสี่ยง พบว่า คอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงต่ำ อัตราการคุ้มทุนเร็ว จึงเหมาะกับที่ดินในเขตเมืองชั้นในแบบนี้

(2) ปัจจัยด้านจำนวนห้องพักอาศัย พบว่า จำนวนห้องคอนโดมิเนียมจากการพัฒนาโครงการบนที่ดินนี้คือ 400 ห้อง คิดจากพื้นที่ขาย 60% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

4.3.1.3 ปัจจัยด้านการตลาด

(1) ในกรณีที่ดินทั่วไปรูปแบบโครงการที่เหมาะสมคือ โครงการแบบขาย โดยความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ 4 คน เลือกพัฒนารูปแบบโครงการคอนโดมิเนียม

(2) ปัจจัยด้านกลุ่มลูกค้า พบว่า โครงการที่จะพัฒนาบนที่ดินบริเวณแยกราชเทวีนี้ จะได้กลุ่มลูกค้าระดับกลางบน และถ้าเป็นลูกค้าต่างชาติจะเป็นกลุ่มลูกค้าชาวเอเชีย

(3) ปัจจัยด้านราคาขาย พบว่า ระดับราคาขายของคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมอยู่ในช่วง 150,000–200,000 บาทต่อตารางเมตร

4.3.1.4 ปัจจัยด้านการเงิน

ปัจจัยด้านอัตราการขายต่อเดือน พบว่า การพัฒนาคอนโดมิเนียมบริเวณนี้สามารถมีอัตราการขายต่อเดือนเป็น 20-26 ห้องต่อเดือน

4.3.2 รูปแบบโครงการแบบให้เช่า (Leasehold)

ในการศึกษาปัจจัยในการพัฒนาโครงการแบบให้เช่า พบว่ามีปัจจัยที่มีความเหมือนกันกับรูปแบบโครงการแบบขายขาดในการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้ ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมาย ปัจจัยด้านความเสี่ยง ปัจจัยด้านจำนวนห้องพัก และปัจจัยด้านกลุ่มลูกค้า ดังที่กล่าวไว้ในข้อก่อนหน้านี้ โดยรูปแบบโครงการแบบให้เช่ามีปัจจัยที่แตกต่างจากรูปแบบโครงการแบบขาย ดังต่อไปนี้

4.3.2.1 ปัจจัยด้านการตลาด

(1) ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการแบบเช่า รูปแบบโครงการที่เหมาะสมคือ โครงการแบบเช่าระยะยาว โดยความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ เลือกรูปแบบของโครงการ โดยผู้วิจัยได้จัดลำดับตามคะแนนได้

ดังนั้น รูปแบบของโครงการที่เหมาะสมมากที่สุดคือ คอนโดมิเนียมให้เช่าระยะยาว 30 ปี รูปแบบรองลงมา คือ โรงแรม และรูปแบบต่อมาคือ สำนักงาน

(2) ปัจจัยด้านราคาเช่า พบว่า ระดับราคาขายของคอนโดมิเนียมแบบเช่าระยะยาว 30 ปีที่เหมาะสมคือ ร้อยละ 70-80 ของราคาขายคอนโดมิเนียมในลักษณะเดียวกัน

4.3.3 รูปแบบโครงการบนข้อกำหนดและระเบียบของทรัพย์สิน

ในการศึกษาปัจจัยในการพัฒนาโครงการบนข้อกำหนดและระเบียบของที่ดินทรัพย์สิน ส่วนพรมหากษัตริย์ พบว่ามีปัจจัย ข้อกำหนดและระเบียบของทรัพย์สิน แตกต่างจากรูปแบบโครงการบนที่ดินเอกชน ดังต่อไปนี้

4.3.3.1 ปัจจัยด้านกฎหมาย

(1) การขออนุญาตก่อสร้างพบว่า ต้องยื่นแบบแปลนขออนุญาตให้ทรัพย์สินเป็นผู้พิจารณา ก่อน ผ่านจากสำนักงานทรัพย์สินแล้วจึงจะไปส่งแบบอนุญาตให้กับสำนักงานอื่น ๆ เพื่อดำเนินงานต่อไป

(2) ส่วนเรื่องสิทธิการครอบครอง เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การย้ายสิทธิ หรือโอนสิทธิไม่สามารถทำได้เลย เว้นแต่ได้รับพระราชอนุญาตจากมณฑลแห่งนั้น แม้กระทั่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน

(3) ฎระเบียบเรื่องการจราจรจาก สจส. ให้คำนึงถึงด้วย เพราะเป็นส่วนหนึ่งในขั้นตอนก่อนการส่งประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

4.3.3.2 ปัจจัยด้านกายภาพ

(1) ปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร พบว่า เป็นเรื่องของผู้พัฒนาที่จะเสนอเข้ามาให้พิจารณา สำนักงานทรัพย์สินไม่ได้กำหนดรูปแบบไว้แต่แรก

(2) ปัจจัยด้านวัสดุภายในโครงการ พบว่า ถ้าใช้วัสดุก่อสร้างที่สำนักงานทรัพย์สินเป็นคนดูแลและจัดการ จะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ

4.3.3.3 ปัจจัยด้านการตลาด

ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ พบว่า เนื่องจากการปล่อยให้เช่าที่ดินแปลงหมายเลข 1 เป็นการปล่อยเช่าที่ดินเปล่า เกณฑ์การพิจารณาของที่ดินแปลงนี้จึงกว้าง ๆ ให้ผู้เช่าไปทำการวิเคราะห์มา การจัดการพื้นที่ (พื้นที่ให้ชุมชน พื้นที่จุดขาย พื้นที่สีเขียว อาคารเขียว) ดูว่าสิ่งที่เสนอมีจุดดีจุดเด่นอะไรที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ รูปแบบที่เหมาะสมที่ไม่ได้มุ่งประโยชน์ทั้ง 100%

4.3.3.4 ปัจจัยด้านการเงิน

(1) ด้านราคาขาย พบว่า ผู้พัฒนาเป็นผู้กำหนดและเสนอมายังทรัพย์สิน

(2) ด้านอัตรากำไร พบว่า ผู้พัฒนาเป็นผู้กำหนดและเสนอมายังทรัพย์สิน

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวีพบว่า การพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้มีปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงหลายปัจจัย เพราะที่ดินแปลงนี้อยู่ในทำเลที่ดี อยู่ตรงหัวมุมแยกราชเทวี และในอนาคตจะมีการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีส้ม ทำให้การพัฒนาบนที่ดินแปลงนี้จึงต้องมีการวิเคราะห์รูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดิน และจากการศึกษาข้อมูลตามหลักการการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และรูปแบบโครงการที่จะสามารถเกิดขึ้นได้ มีดังนี้

5.1 สรุปผลการวิจัย

รูปแบบของโครงการที่สามารถเกิดขึ้นโดยเป็นการศึกษาผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี ทำให้เกิดปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ในแต่ละรูปแบบต่างกันตามลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละรูปแบบตามการพัฒนา โดยรูปแบบและปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ มีดังต่อไปนี้

5.1.1 รูปแบบการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ดินแปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี

รูปแบบของโครงการที่สามารถเกิดขึ้นบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยศึกษาผ่านที่ดินแปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี มีโอกาสที่สามารถเกิดขึ้นได้ทั้งหมด 3 รูปแบบ จากการสมมุติให้ที่ดินอยู่ในกรอบของการพัฒนาที่แตกต่างกัน ดังนี้

5.1.1.1 การพัฒนาในกรอบของที่ดินเอกชนสามารถพัฒนาได้ 2 รูปแบบ ได้แก่

(1) รูปแบบโครงการแบบขายขาด (Freehold) เนื่องจากที่ดินสามารถซื้อขายได้ โครงการที่เหมาะสมมากที่สุดในเขตพื้นที่ราชเทวีคือ คอนโดมิเนียมแบบขายขาด เนื่องจากการพัฒนาคอนโดมิเนียมสามารถให้ผลตอบแทนสูง เป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงต่ำ มีความต้องการสูง เพราะอยู่ในแนวรถไฟฟ้าจึงทำให้เป็นโครงการที่นักพัฒนาส่วนใหญ่เลือกทำการพัฒนาเป็นอันดับแรก

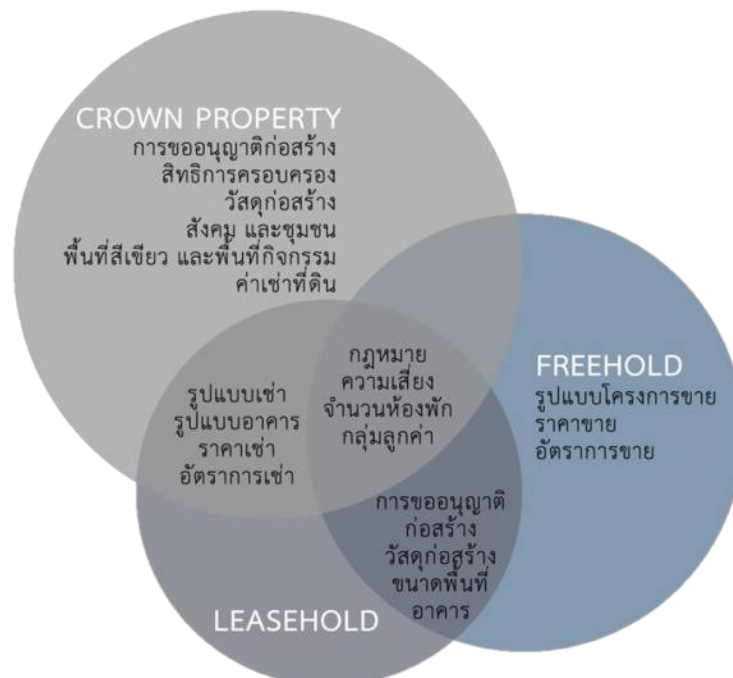
(2) รูปแบบโครงการให้เช่า (Leasehold) การพัฒนาโครงการให้เช่า เนื่องจากพื้นที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก และตั้งอยู่ในแนวรถไฟฟ้า การพัฒนาโครงการที่เหมาะสมตามกรอบของการเช่ามากที่สุด โดยเป็นธุรกิจที่มีผลตอบแทนสูงรองจากคอนโดมิเนียมแบบขาย คือคอนโดมิเนียมแบบเช่าระยะยาว ซึ่งมีราคาขายร้อยละ 70-80 ของราคาขายคอนโดมิเนียมในลักษณะเดียวกัน

5.1.1.2 การพัฒนาในกรอบของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (Crown Property)

รูปแบบการพัฒนาบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต้องเป็นโครงการที่มีภาพลักษณ์ที่ดี ไม่มุ่งประโยชน์ในการพัฒนาเต็มพื้นที่มากเกินไป เนื่องจากต้องมีพื้นที่เพื่อสาธารณะประโยชน์ เพื่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนสามารถได้รับประโยชน์ด้วย และผลตอบแทนทางธุรกิจที่เกิดขึ้นต้องอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถดำเนินธุรกิจได้

5.1.2 ปัจจัยที่ส่งผลการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Highest and Best Use) บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กรณีศึกษา แปลงที่ดินหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี

การพัฒนาโครงการผ่านแปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี มีปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามกรอบของการพัฒนาตามรูปแบบต่าง ๆ ดังรูปที่ 5.1



ภาพที่ 5.1 แสดงปัจจัยที่เหมือนและแตกต่างกันของของการพัฒนาโครงการตามรูปแบบที่ได้จากการศึกษาการพัฒนาโครงการ

5.1.2.1 ปัจจัยการพัฒนาในกรอบของที่ดินเอกชน มีปัจจัยพื้นฐานในการพัฒนาโครงการผ่านที่ดินแปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวีทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมาย ปัจจัยด้านความเสี่ยง ปัจจัยด้านจำนวนห้องพัก และปัจจัยด้านกลุ่มลูกค้า เนื่องจากเป็นที่ดินที่มีขนาด และลักษณะเฉพาะตัวตามที่ดิน และขอบเขตของพื้นที่ มีปัจจัยเฉพาะจากการพัฒนาหากที่ดินเป็นของเอกชนจำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านการขออนุญาตก่อสร้าง ปัจจัยด้านวัสดุก่อสร้าง และปัจจัยด้านขนาดพื้นที่อาคาร เนื่องจากเป็นข้อกำหนดด้านกฎหมายทั่วไป โดยการพัฒนาโครงการในกรอบของที่ดินเอกชนได้ 2 รูปแบบ โดยแต่ละแบบมีปัจจัยเฉพาะดังนี้

(1) ปัจจัยเฉพาะตัวของโครงการประเภทขายขาดจำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านรูปแบบการขาย ปัจจัยด้านราคาขาย และปัจจัยด้านอัตราการขาย

(2) ปัจจัยเฉพาะตัวของโครงการแบบเช่าจำนวน 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการให้เช่า ปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร ปัจจัยด้านค่าเช่า และปัจจัยด้านอัตราการเช่า

5.1.2.2 ปัจจัยการพัฒนาในกรอบระเบียบของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เนื่องจากกรอบของการพัฒนาที่ดินมีปัจจัยในการพิจารณาบางส่วนที่ใกล้เคียงกับการพัฒนาบนที่ดินเอกชนทั่วไป แต่ด้วยระเบียบของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ทำให้มีปัจจัยเฉพาะตัวจำนวน 6 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านขออนุญาตก่อสร้าง ปัจจัยด้านสิทธิการครอบครอง ปัจจัยด้านวัสดุก่อสร้าง ปัจจัยด้านสังคมและชุมชน พื้นที่สีเขียวและพื้นที่กิจกรรม และค่าเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยตามกรอบของพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เชิงพาณิชย์

โดยปัจจัยที่ผู้พัฒนาที่สนใจเข้าร่วมประมูลที่ดินต้องคำนึงถึงให้เกิดสอดคล้องกันในการพัฒนารูปแบบของโครงการ เพื่อให้ได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ ได้แก่ ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ ปัจจัยด้านธุรกิจ และปัจจัยด้านผลตอบแทนค่าเช่าที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพราะเป็นปัจจัยหลักที่สำนักงานทรัพย์สินใช้ในการคัดเลือกผู้เข้ามาพัฒนาที่ดิน

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตามกรอบของทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ปัจจัยที่ได้มีประโยชน์กับนักพัฒนาโครงการที่จะทราบถึงระเบียบและข้อกำหนดที่สำคัญในการคัดเลือกผู้พัฒนา ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งปัจจัยส่งผลต่อการพัฒนาโครงการตามเงื่อนไขของที่ดินทรัพย์สินผ่านกรณีศึกษาแปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี มีทั้งหมด 6 ปัจจัย ตามรูปแบบการพัฒนา แต่ปัจจัยที่สำคัญในการคัดเลือกผู้พัฒนา

โครงการได้แก่ ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ ปัจจัยด้านธุรกิจ และปัจจัยด้านผลตอบแทนค่าเช่าที่ดิน ที่ผู้พัฒนาจะต้องพัฒนาให้เกิดความสอดคล้องต่อกัน

รายการอ้างอิง

วิทยานิพนธ์

- พรเทพ เลิศปัญญาอาวุธ. (2554). *ปัจจัยส่วนผสมทางการตลาดในการเลือกเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ฉัตรเฉลิม นิพนธ์เจริญศรี, อธิพัฒน์ จิตราภัยกุลและณพัชร์ทา ประเสริฐวุฒินิพนธ์. (2550). *การหา highest and best use แบบ site looking for use ของที่ดินในซอยสุขุมวิท 1 : โครงการ serviced apartment*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- Anthony J. Luce, (2012), Highest and best use analysis for a site in Arlington, *A practicum thesis submitted to Johns Hopkins University*

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- ประชาชาติธุรกิจ. (2558). เอกชนรุมประมูลที่ดินทรัพย์สิน 3 ไร่ราชเทวี.(Online). May 26, 2015. Prachachat. สืบค้นจาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1432613459
- วสันต์ คงจันทร์. (2556). อดีต-ปัจจุบัน-อนาคต ราคาที่ดินกรุงเทพฯและปริมณฑล. (Online). [www.m-property.co.th /PDF/articles/บทความ-อดีต%20ปัจจุบัน%20อนาคต%20ราคาที่ดิน%20กทม.และปริมณฑล.pdf](http://www.m-property.co.th/PDF/articles/บทความ-อดีต%20ปัจจุบัน%20อนาคต%20ราคาที่ดิน%20กทม.และปริมณฑล.pdf)
- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. (2558). เปิดสรรหาและคัดเลือกผู้ได้สิทธิ์เช่าเพื่อพัฒนาโครงการในที่ดินแปลงหมายเลข 1 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี. (Online). Crownproperty. สืบค้นจาก <http://www.crownproperty.or.th/post/สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เปิดประมูลเช่าและพัฒนาโครงการในที่ดินแปลงหมายเลข 1>

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์

การค้นคว้าอิสระเรื่อง

“ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สี่แยกราชเทวี”



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์

เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

คำชี้แจง:

การสัมภาษณ์นี้มีจุดมุ่งหมายหลักเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งด้าน กฎหมาย กายภาพ การตลาด และการเงิน โดยใช้กรอบแนวคิดและทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Highest and best use) บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษาแปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี

แบบสัมภาษณ์ชุดนี้ประกอบด้วย

ตอนที่ 1 บทนำ วัตถุประสงค์

ตอนที่ 2 ลักษณะกายภาพของพื้นที่

ตอนที่ 3 แบบสัมภาษณ์

นายพงศธร มนูญวัฒน์พงศ์

นักศึกษาระดับปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แบบสัมภาษณ์ เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านการตลาด

1. จากความคิดเห็นของท่าน ถ้าสมมุติว่าที่ดินแปลงนี้ไม่ได้เป็นที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รูปแบบของโครงการที่จะเกิดขึ้นบนการพัฒนาที่ดินแปลงนี้เป็นรูปแบบใดได้บ้าง พร้อมเหตุผล (โปรดเรียงลำดับความเหมาะสมจากมากไปหาน้อย 1-5 โดย 1=10 คะแนน และ 5=2 คะแนน)

Freehold (ขายขาด)		Lease Hold (เช่า)	
คอนโดมิเนียม		โรงแรม	
บ้านเดี่ยวสุดหรู		เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	
ออฟฟิศขายทั้งตึก		สำนักงาน	
อื่น ๆ โปรดระบุ		คอมมูนิตีมอลล์	
		อื่น ๆ โปรดระบุ	

2. ด้านราคาขาย และค่าเช่า

2.1 จากข้อที่ 1 โครงการแบบขายขาด (Freehold) ที่ท่านคาดว่าจะเหมาะสมกับการพัฒนาบนที่ดินแปลงนี้มากที่สุดควรมีความเหมาะสมของราคาขายเป็นเท่าไรและแนวโน้มของราคาขายจะเป็นอย่างไร

2.2 จากข้อที่ 1 โครงการแบบเช่า (Leasehold) ที่ท่านคาดว่าจะเหมาะสมกับการพัฒนาบนที่ดินแปลงนี้มากที่สุด ควรมีความเหมาะสมของราคาเช่าเป็นเท่าไร และแนวโน้มการเติบโตของราคาเช่าจะเป็นอย่างไร

3. จากข้อมูลทางการตลาด หรือจากความคิดเห็นของท่าน คาดว่าอัตราการขาย/เช่าต่อเดือน มีความเป็นไปได้มากเท่าไร

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านกฎหมาย และกายภาพ

1. จากกฎหมายที่นำเสนอข้างต้น มีระเบียบข้อบังคับที่สำคัญข้อใดที่ควรคำนึงถึงกับการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้อีกหรือไม่
2. ระเบียบ และข้อกำหนดของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีปัจจัยที่แตกต่างจากที่ดินของเอกชนอย่างไรได้บ้าง

ภาคผนวก ข

บทความตีพิมพ์วารสารวิชาการ

การประชุมวิชาการระดับบัณฑิตศึกษาระดับชาติและนานาชาติครั้งที่ 8 คณะ

สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในทรัพยากรที่ดินส่วน

พระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา แปลงหมายเลข 1 สีแครงราชเทวี

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
ภาควิชารัฐศาสตร์และรัฐประศาสนศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ร่วมกับ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร และศูนย์ศึกษาวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมไทย
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

**ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด
บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน
Factors Effecting the Highest and Best Use of the Lands
within the Crown Property
in Central Business District of Bangkok**

พงศธร มนูญวัฒน์พงศ์*, ดำรงศักดิ์ รินชุมภู** และอภิชาติ โมฬีชาติ***
Pongsatorn Manoonwattanapong, Damrongsak Rinchumphu and Apichart Moleechart

บทคัดย่อ

เนื่องจากการคมนาคมมีการพัฒนา เชื่อมต่อ และครอบคลุมมากขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน จึงทำให้ที่ดินที่มีศักยภาพมีมูลค่าสูงและเหลือน้อยลง แต่ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่มีศักยภาพสูงยังไม่ถูกพัฒนา ทั้งนี้เป็นที่ทราบกันว่าเงื่อนไขปัจจัยของการพัฒนาที่ดินบนพื้นที่ดังกล่าวมีข้อแตกต่างจากการพัฒนาบนที่ดินประเภททั่วไป การศึกษานี้จึงศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โดยใช้หลักแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นแนวทฤษฎีหลักในการสรุปตัวแปรที่ใช้ในการสร้างแบบสัมภาษณ์และเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4 ท่าน โดยศึกษาข้อมูลผ่านความเห็นต่อที่ดินทรัพย์สินฯเขตเมืองชั้นใน แปลงหมายเลข 1 สีแยกราชเทวี ติดถนนสองด้านระหว่างถนนเพชรบุรีและถนนพญาไท โดยผลการวิจัยสรุปได้ว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดินทรัพย์สินฯมีทั้งหมด 9 ปัจจัย แบ่งเป็นปัจจัยเฉพาะของที่ดินทรัพย์สินฯ 4 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยวัสดุก่อสร้าง การขออนุญาตก่อสร้าง การคำนวณการเงิน และสิทธิการครอบครอง และมีปัจจัยที่เหมือนกันกับที่ดินทั่วไป 5 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยรูปแบบเช่า ความเสี่ยง กฎหมาย จำนวนห้อง และกลุ่มลูกค้า และผลการวิจัยพบว่าในกรณีของการพัฒนาบนที่ดินทั่วไปซึ่งที่ดินขายขาดได้ จึงควรพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อขาย แต่สำหรับการพัฒนาที่ดินบนที่ดินทรัพย์สินฯซึ่งที่ไม่สามารถขายขาดได้ จึงทำให้ควรพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อ

* นักศึกษา หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์; E-mail: pongsatorn_mdin@hotmail.com

** อาจารย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์; E-mail: damrongsak@ap.tu.ac.th

*** กรรมการผู้จัดและผู้อำนวยความสะดวกฝ่ายการลงทุน กลุ่มบริษัท ณ รัชส์ จำกัด ; E-mail: moleechart_a@yahoo.com

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เช่าระยะยาว 30 ปี ผลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อนักพัฒนาโครงการ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่จะทราบแนวทางการพัฒนา และสร้างมูลค่าสูงสุดให้กับที่ดิน

คำสำคัญ: การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด, ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

Abstract

Transportation has led to an improvement in the connectivity and wider coverage within the central business district of Bangkok, which ultimately renders the lands' worth yet lessen the number of the available land. Nevertheless, the land with high potential marked as the Crown Property is experiencing an ineffective development as. It is argued that there are various-distinctive conditions and restrictions with regards to the usage and development of such particular land. This study purports to explore the contributing factors of the highest and best use of land owned by the Crown Property specifically amongst the central business district of Bangkok. The concept of the highest and best use is the study's main conceptual framework so as, to arrive at the conclusions of the concerning variables, which will then be utilized to create the interview questionnaires. This research consists of series of interviews conducted upon four experts working in real estate development and review as well as assess their given comments with regards to the issue of the land owned by the Crown Property, which is plot number 1 at Ratchathewi intersection. The finding indicate that there are 9 factors for the highest and best use of the Crown Property's land. In essence, there are 4 relevant factors which are namely construction material, construction permits, financial calculations, and possession rights. In addition, there are 5 general land factors concerning lease model, business risks, legal, amount of room, and customers. Also, the results presented in the case of development on general land (Free hold) indicate that, it should be developed as condominium for sale. None the less, in the case of development on the Crown Property's land (Lease hold), it should be developed as condominium for rent with the specified period of 30 years. Accordingly, the result will be beneficial to the project developers and the Crown Property Bureau upon to developing suitable guidelines and generating maximum value for the land.

Key Word: Highest and Best Use, Crown Property, Central Business District of Bangkok

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

บทนำ

ภาวะราคาที่ดินในปัจจุบันของเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4.8 ต่อปี แต่ในเขตเมืองขึ้นใหม่มีการปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 10-20 ต่อปี (วลันต์ คงจันทร์, 2553) อันเนื่องมาจากการพัฒนาทางด้านกายภาพในเขตเมืองขึ้นใหม่ซึ่งเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญของประเทศมีมากขึ้น การคมนาคมที่เชื่อมถึงกันอย่างสะดวกสบายมากขึ้น ได้แก่ รถไฟฟ้าฟานทานครสายเฉลิมพระเกียรติ (BTS) รถไฟฟ้าฟานทานครสายเฉลิมรัชมงคล (MRT) และระบบรถไฟฟ้ายูเอชแทอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) หรือ เห็นได้จากอัตราการเพิ่มขึ้นของห้างสรรพสินค้า คอนโดมิเนียม โรงแรมหรู เป็นต้น ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองขึ้นใหม่ได้รับความนิยมเพิ่มสูงขึ้น ทั้งจากนักลงทุน และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสวนทางกับจำนวนแปลงที่ดินที่มีศักยภาพ กลับมีจำนวนลดลง ส่งผลให้ราคาที่ดินในเขตเมืองขึ้นใหม่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น เป็นผลให้ที่ดินที่มีศักยภาพได้ถูกรอบครองโดยนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ที่ดินที่มีศักยภาพถูกพัฒนาจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วเป็นจำนวนมาก ในปัจจุบันที่ดินในเขตเมืองขึ้นใหม่ที่ดินที่มีศักยภาพเหลือจำนวนน้อยลง หรือบางที่ถูกพัฒนาจนหมดแล้ว

ท่ามกลางปัญหาดังกล่าวจึงทำให้ที่ดินหรือที่ดินส่วนพระมหากษัตริย์จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้มีนโยบายให้เช่าที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ โดยมีการเปิดประมูลให้เช่าระยะยาวแก่ผู้ที่มีใจ ซึ่งที่ดินดังกล่าวมีจำนวนแปลงที่ดินจำกัด แต่เป็นที่ดินที่มีศักยภาพสูง อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ยกตัวอย่างเช่น ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2558 ที่ผ่านมสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ทำการเปิดประมูลที่ดินแปลงหมายเลข 1 บริเวณสี่แยกราชเทวี เนื้อที่ 2-3-98 ไร่ ปล่อยให้เช่าระยะเวลา 30 ปี ซึ่งผู้ที่เข้ารับการประมูลจะต้องเสนอแผนพัฒนาโครงการขึ้นต้น เช่น แนวคิดเบื้องต้นในการออกแบบ รูปแบบโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ระยะเวลาในการก่อสร้าง รายละเอียดของพื้นที่ใช้สอย และผลตอบแทนของโครงการ โดยการประมูลนี้มีบริษัท เอกชนให้ความสนใจและเข้าร่วมการประมูลเป็นจำนวนมาก (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2558) เพราะที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินที่อยู่ในทำเลธุรกิจ มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ใกล้จุดขึ้นลงสถานีรถไฟฟาราชเทวี และในอนาคตทางรัฐบาลมีแผนการลงทุนรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ที่จะตัดผ่านบริเวณสี่แยกราชเทวี

ดังนั้น การศึกษาจึงสังเกตเห็นความสำคัญของรูปแบบโครงการบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่อยู่ในเขตเมืองขึ้นใหม่ของกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาถึงปัจจัยการหามูลค่าสูงสุดโดยใช้หลักการการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use) เป็นแนวคิดในการประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงให้เห็นมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินนั้น โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านต่าง ๆ อันได้แก่ การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกฎหมาย (Legally permissible) การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้เงื่อนไขทางกายภาพ (Physically possible) การใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้กรอบทางการตลาด (Market possible) การใช้ประโยชน์ภายใต้กรอบทางการเงิน (Financially feasible) และการใช้ประโยชน์ที่ทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด (Maximally productive) (Anthony J. Luce, 2012) เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่มีประสิทธิภาพ และคุ้มค่าแก่การลงทุนบนที่ดินที่มีศักยภาพสูง ประโยชน์ที่ได้รับจะส่งผลต่อนักพัฒนาโครงการที่ต้องการลงทุน และนักออกแบบรูปแบบของโครงการ จะทราบถึงแนวทางในการพัฒนาโครงการ และปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงเมื่อได้รับคัดเลือกให้พัฒนาที่ดิน รวมถึงสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เองก็จะทราบถึงผลตอบแทน และมูลค่าสูงสุดของที่ดิน

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุด และที่ดินบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาการเปรียบเทียบปัจจัยที่เหมือนและแตกต่างกันระหว่างที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และที่ดินเอกชน

วิธีการวิจัย

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ฉัตรเฉลิม นิพนธ์เจริญศรี, วีรพัฒน์ จิตราภัยกุล และณพัชรพา ประเสริฐภูมิวัฒนา. (2548) ศึกษาเรื่องการหา highest and best use แบบ Site looking for use ของที่ดินในซอยสุขุมวิท 1: โครงการ Service apartment เป็นการจำลองการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามหลักการการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด เมื่อพิจารณาถึงทางเลือกพบว่า ความเป็นไปได้ในการพัฒนาใน 6 กรณี โดยจะพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของแต่ละกรณีโดยใช้การศึกษาภาพรวมสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ วิเคราะห์การตลาด วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกายภาพของที่ดิน การวิเคราะห์คู่แข่ง การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

พื้นที่ในการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาถึงที่ดินที่อยู่ในการดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกคือ ต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน มีขนาดพื้นที่ 2-5 ไร่ และมีศักยภาพในการลงทุนเชิงพาณิชย์

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกทำการศึกษาที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผ่านที่ดินแปลงหมายเลข 1 สีแฉกราชเทวีเพราะมีคุณสมบัติตามเกณฑ์ในการคัดเลือก และประกอบด้วยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เปิดประมูลให้เอกชนเข้ามาเช่าที่ดินแปลงนี้เพื่อการพาณิชย์

รายละเอียดของที่ดินแปลงนี้ได้แก่ ที่ดินตั้งอยู่บริเวณสีแฉกราชเทวี ติดถนนเพชรบุรีและถนนพญาไท โดยอยู่ห่างจากรถไฟฟ้าสถานีราชเทวีเป็นระยะทาง 210 เมตร ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีพื้นที่ 2-3-97 ไร่ โดยกำหนดสัญญาเช่าเป็นเวลา 30 ปี ดังรูปที่ 1

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

รูปที่ 1 แผนที่สิ่งเคลบและขนาดของที่ดินแปลงหมายเลข 1 โดย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2558



เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยนี้เก็บข้อมูลผ่านความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 4 ท่าน โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ ดังนี้

1. เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการวางรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 10 ปี
2. เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนบนที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในอย่างน้อย 10 ปี
3. เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการหามูลค่าสูงสุดของที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในอย่างน้อย 10 ปี

แบบสัมภาษณ์ประกอบด้วยคำถามเพื่อครอบคลุมตัวแปรอันได้แก่ รูปแบบของโครงการ ความเหมาะสมของราคาขาย/เช่า แนวโน้มราคาขาย/เช่า อัตราการขาย/เช่า กฎหมายและข้อบังคับในการพัฒนาโครงการ และระเบียบข้อกำหนดของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญครบทั้งหมด จากนั้นจึงนำข้อมูลมารวบรวม และถอดข้อมูลจากสัมภาษณ์ในประเด็นคำถามเดียวกัน เพื่อนำมาเปรียบเทียบโดยมีแนวทางการวิเคราะห์ดังนี้ ความเห็นของข้อมูลที่เหมือนกัน 2 ใน 4 จะนำมาพิจารณา ในกรณีที่มีความเห็นของผู้เชี่ยวชาญบอกเป็นลำดับ จะนำมาวิเคราะห์ร่วมกับลำดับที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญทั้ง 4 ท่าน กรณีที่ความเห็นเป็นตัวเลข จะนำมาพิจารณาเพื่อหาช่วงข้อมูลที่เหมาะสม และในกรณีของความเห็นเพิ่มเติมซึ่งอาจมาจากความเชี่ยวชาญเฉพาะของผู้เชี่ยวชาญ ผู้วิจัยจะนำมาสรุปเพิ่มเติมในประเด็นนั้นๆ ด้วย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้น จึงได้ทำการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ โดยข้อมูลคุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์ สามารถสรุปได้ในตารางที่ 1

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ตารางที่ 1 คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์

คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ	กรรมการผู้จัดการ	กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน	กรรมการบริหาร
ประสบการณ์ด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์/ปี	มากกว่า 10 ปี	15 ปี	มากกว่า 10 ปี	มากกว่า 10 ปี
หน้าที่รับผิดชอบ	วางแผนกลยุทธ์	พัฒนาโครงการและที่ปรึกษาด้านการศึกษาความเป็นไปได้	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	ที่ปรึกษาด้านการตลาดและบริหารงานขาย

ผลการวิจัย

หลังจากสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ 4 ท่าน ผู้วิจัยได้ทำการสรุปความเห็นของผู้เชี่ยวชาญในคำถามแบบเดียวกัน โดยสรุปข้อมูลเปรียบเทียบในประเด็นต่างๆ และสามารถวิเคราะห์ข้อมูลตามทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดีที่สุด ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ระเบียบและข้อกำหนดด้านกฎหมาย

ระเบียบและข้อกำหนดด้านกฎหมาย	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
กฎหมายข้อบังคับที่สำคัญ ข้อใดที่ควรคำนึงถึงเมื่อมีการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้	กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) กฎหมายควบคุมอาคารทั่วไป	กฎพื้นที่ห้ามสร้าง กฎหมายผังเมือง ข้อกำหนด FAR OSR FAR Bonus กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA)	FAR Bonus กฎหมายความสูงและเส้นทางวิทยุการบิน กฎหมายโรงแรม	กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายการเช่า กฎหมายโรงแรม
ข้อมูลด้านการตลาดที่ศึกษาถึงความเป็นไปได้ด้านรูปแบบของโครงการ	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
รูปแบบของโครงการที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาที่ดินแปลงนี้ โดยพิจารณาทั้งโครงการประเภทขายขาดและประเภทให้เช่า	1. คอนโดมิเนียม (ขาย) 2. คอนโดมิเนียม (เช่า 30 ปี) 3. สำนักงาน (ขาย) 4. เซอร์วิล อพาร์ท	1. คอนโดมิเนียม (ขาย) 2. โรงแรม (เช่า) 3. คอนโดมิเนียม (เช่า 30 ปี) 4. เซอร์วิล อพาร์ทเน้นท์	1. คอนโดมิเนียม (ขาย) 2. คอนโดมิเนียม (เช่า 30 ปี) 3. โรงแรม (เช่า)	1. คอนโดมิเนียม (ขาย) 2. คอนมูลิตีมีออลส์ 3. โรงแรม 4. สำนักงาน 5. เซอร์วิลอพาร์ท

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

	เน้นที่ 5.โรงแรม	(เช่า) 5.สำนักงาน (เช่า)	4.สำนักงาน (เช่า) 5.เซอร์วิส อพาร์ท เน้นที่ (เช่า)	เน้นที่
ความเหมาะสมด้านราคา และอัตราการขายของ รูปแบบโครงการประเภท ขายขาด (Free hold)	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
คอนโดมิเนียมที่มีช่วง ราคา 150,000-240,000 บาท/ตรม. หรือราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 180,000 บาท/ตรม.	คอนโดมิเนียม เกรต A- ช่วงราคา 150,000- 200,000 บาท	คอนโดมิเนียมที่มีช่วง ราคา 150,000- 240,000 บาท/ตรม.	ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้าน ราคาที่ดิน	
ความเป็นไปได้ด้านอัตรา การขายต่อเดือน	Presale ต้องขายได้ มากกว่า 40% ใน 6 เดือน	คอนโดมิเนียมสามารถ ขายได้ 20-30 ห้องต่อ เดือน	ขายเดือนละ 4%-5% ต่อเดือน = 20-24 เดือน ขาย 150,000 บ./ ตรม. หมดใน 20 เดือน ขาย 180,000 บ./ ตรม. หมดใน 24 เดือน ขาย 200,000 บ./ ตรม. หมดใน 36 เดือน	ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้าน ราคาที่ดิน
ความเหมาะสมด้านราคา และอัตราการขายของ รูปแบบโครงการประเภท เช่า (Lease Hold)	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
ความเหมาะสมของค่าเช่า และแนวโน้มของราคา	ราคาขายคอนโดมิเนียม แบบให้เช่าระยะยาว Discount 30% จาก ราคาขายคอนโดมิเนียม	ค่าเช่าโรงแรม 1,000- 1,500 บาท/ห้อง/เดือน สำนักงานให้เช่า 600- 700 บ./ตรม./เดือน	ราคาขาย คอนโดมิเนียมแบบให้ เช่าระยะยาว จะมี ราคา 80% จากราคา ขายคอนโดมิเนียม	ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้าน ราคาที่ดิน และ ระยะเวลาในการเช่า
ความเป็นไปได้ด้านอัตรา การเช่า		โรงแรมมีอัตราเช่า ต่อเดือน 72%		ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้าน ราคาที่ดิน
ระเบียบและข้อกำหนด ของที่ดินทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ผู้ให้สัมภาษณ์ 3	ผู้ให้สัมภาษณ์ 4
ความแตกต่างระหว่าง ที่ดินทั่วไป และที่ดิน ทรัพย์สินส่วน	ที่ดินทั่วไปต้องศึกษา การเงิน ปีที่1-ปีที่16 (มูลค่าที่ดิน) แต่ที่ดิน	ไม่ต้องยื่นขออนุญาตกับ กรุงเทพมหานคร แต่ สามารถส่งแบบให้กับ	ระเบียบการเช่า การ ได้มาในสิทธิการ ครอบครอง	สัญญาเช่า 30 ปีแล้ว ต่อได้ใหม่ ที่ดินส่วนใหญ่แปลง

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

พระมหากษัตริย์	ทรัพย์สินฯต้องศึกษา การเงินตั้งแต่ ปีแรก-ปี ที่หมดสัญญา (30ปี)	สำนักงานทรัพย์สินได้ เลย แต่ต้องถูกกฎหมาย และการเลือกใช้วัสดุ ต้องสามารถให้เข้าต่อได้		ใหญ่จึงทำให้ใช้เงิน ค่อนข้างเยอะ
----------------	--	--	--	-------------------------------------

จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาถึงปัจจัยด้านต่างๆที่ส่งผลต่อรูปแบบของโครงการบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้วิจัยสามารถสรุปปัจจัยจากคำตอบโดยใช้แนวคิดทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ดังต่อไปนี้

1.ปัจจัยด้านกฎหมาย

1.1 ปัจจัยด้านกฎหมาย พบว่า ต้องเริ่มพิจารณาจาก พื้นที่ห้ามสร้าง กฎหมายควบคุมอาคาร ระยะร่น ความสูงของอาคาร กฎหมายผังเมือง สัดส่วนพื้นที่โครงการต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) สัดส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (O.S.R.) รวมไปถึงกฎหมายรูปแบบโครงการที่มีความเฉพาะตัวเช่น กฎหมายโรงแรมเป็นต้น แต่สิ่งที่จะต้องคำนึงถึง จากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน ได้แก่ ข้อกำหนดสิ่งแวดล้อม (EIA) และการได้เพิ่มสัดส่วนพื้นที่โครงการต่อที่ดิน (F.A.R. bonus) จากการที่โครงการอยู่บริเวณแนวรถไฟฟ้า

1.2 ปัจจัยด้านการขออนุญาตก่อสร้าง พบว่า การขออนุญาตก่อสร้างบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์สามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างกับสำนักงานทรัพย์สินได้เลย โดยไม่ต้องไปขออนุญาตก่อสร้างที่สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร

1.3 ปัจจัยด้านสิทธิการครอบครอง พบว่า การก่อสร้างอาคารบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แล้วเสร็จ ถือว่าอาคารนั้นเป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้ถือครอง

2.ปัจจัยด้านกายภาพ

2.1 ปัจจัยด้านความเสี่ยง พบว่า คอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงต่ำ อัตราการหมุนเวียนเร็ว จึงเหมาะกับที่ดินในเขตเมืองชั้นในแบบนี้

2.2 ปัจจัยด้านจำนวนห้องพักอาศัย พบว่า จำนวนห้องคอนโดมิเนียมจากการพัฒนาโครงการบนที่ดินนี้คือ 400 ห้อง คิดจากพื้นที่ขาย 60% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

2.3 ปัจจัยด้านวัสดุภายในโครงการ พบว่า วัสดุที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการบนที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีหลักเกณฑ์ให้ใช้วัสดุที่มีความแข็งแรงทนทาน เพื่อสามารถนำไปปล่อยเช่าต่อได้เมื่อหมดสัญญา

3. ปัจจัยด้านการตลาด

3.1 ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ จากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญในการศึกษาดตลาด ความเป็นไปได้ อุปสงค์ และอุปทาน สามารถพัฒนาโครงการได้ดังนี้

3.1.1 ในกรณีที่ดินทั่วไปรูปแบบโครงการที่เหมาะสมคือ โครงการแบบขาย โดยความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ 4 คน เลือกพัฒนารูปแบบโครงการคอนโดมิเนียม

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

3.1.2 ในกรณีที่ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์รูปแบบโครงการที่เหมาะสมคือ โครงการแบบเช่าระยะยาว โดยความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ เลือกรูปแบบของโครงการ โดยผู้วิจัยได้จัดลำดับตามคะแนนได้ดังนี้ รูปแบบของโครงการที่เหมาะสมมากที่สุดคือ คอนโดมิเนียมให้เช่าระยะยาว 30 ปี รูปแบบรองลงมาคือ โรงแรม และรูปแบบต่อมาคือ สำนักงาน

3.2 ปัจจัยด้านกลุ่มลูกค้า พบว่า โครงการที่จะพัฒนานบนที่ดินบริเวณแยกราชเทวีนี้ จะได้กลุ่มลูกค้าระดับกลางบน และถ้าเป็นลูกค้าต่างชาติจะเป็นกลุ่มลูกค้าชาวเอเชีย

3.3 ปัจจัยด้านราคาขาย พบว่า ระดับราคาขายของคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมอยู่ในช่วง 150,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร

3.4 ปัจจัยด้านราคาเช่า พบว่า ระดับราคาขายของคอนโดมิเนียมแบบเช่าระยะยาว 30 ปีที่เหมาะสมคือ ร้อยละ 70-80 ของราคาขายคอนโดมิเนียมในลักษณะเดียวกัน

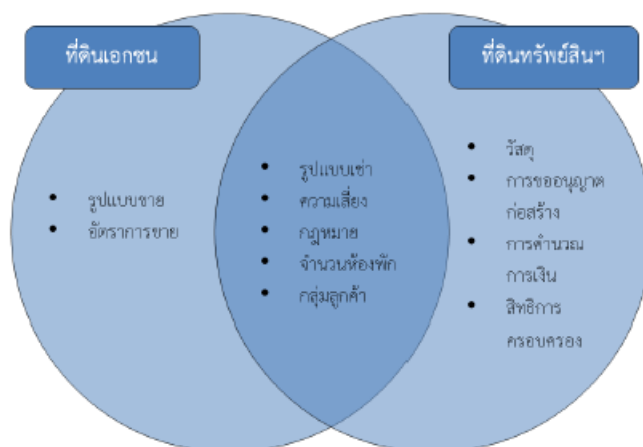
4. ปัจจัยด้านการเงิน

4.1 ปัจจัยด้านอัตราการขายต่อเดือน พบว่า การพัฒนาคอนโดมิเนียมบริเวณนี้สามารถมีอัตราการขายต่อเดือนเป็น 20-26 ห้องต่อเดือน

4.2 ปัจจัยด้านการคำนวณการเงิน พบว่า การพัฒนาในรูปแบบให้เช่าบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่า การคำนวณเพื่อหารายรับรายจ่าย หรือการความเป็นไปได้ทางการเงิน คำนวณตั้งแต่ปีที่เริ่มสัญญาจนถึงปีที่หมดสัญญา 30 ปี ในขณะที่การคำนวณการพัฒนาในรูปแบบให้เช่าบนที่ดินเอกชนจะเป็นการคำนวณตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 16 เท่านั้น

จากนั้นผู้วิจัยได้นำปัจจัยที่ศึกษาข้างต้นมาวิเคราะห์หาความเหมือนและแตกต่างกันของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และที่ดินเอกชน ดังรูปที่ 2

รูปที่ 2 แสดงปัจจัยที่เหมือนและแตกต่างกันของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และที่ดินเอกชน โดยผู้วิจัย



การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

อภิปรายผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มาจากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญสามารถสรุปได้ว่า มีปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในพื้นที่ทั่วไป มีทั้งหมด 7 ปัจจัย แต่ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในพื้นที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีทั้งหมด 9 ปัจจัยด้วยกันในการพัฒนาโครงการบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

โดยทั้ง 9 ปัจจัย แบ่งเป็นปัจจัยที่เป็นปัจจัยเฉพาะของที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 4 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยวัสดุ การขออนุญาตก่อสร้าง การคำนวณการเงิน และสิทธิการครอบครอง และมีปัจจัยที่เหมือนกันกับที่ดินทั่วไป 5 ปัจจัยอันได้แก่ ปัจจัยรูปแบบเช่า ความเสี่ยง กฎหมาย จำนวนห้อง และกลุ่มลูกค้า

จากข้อมูลข้างต้นสามารถสรุปแนวทางการพัฒนาที่ดินตามการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ดังนี้ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมให้เช่าระยะยาว 30 ปี เพราะความเสี่ยงของธุรกิจคอนโดต่ำ มีการคืนทุนเร็ว มีจำนวนห้องทั้งหมดในโครงการ 400 ยูนิต กลุ่มลูกค้าชาวไทยเป็นลูกค้าระดับกลางบน ลูกค้าชาวต่างชาติจะเป็นกลุ่มลูกค้าชาวเอเชีย ด้านกฎหมายควรคำนึงถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม และการเพิ่มของสัดส่วนพื้นที่โครงการ (F.A.R bonus) ด้านการขออนุญาตก่อสร้างสามารถยื่นขออนุญาตกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แต่แบบก่อสร้างต้องมีความถูกต้องตามกฎหมาย ด้านวัสดุก่อสร้างต้องเป็นวัสดุที่มีความแข็งแรงทนทานมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน โดยเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จอาคารนั้นจะตกเป็นทรัพย์สินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ทันที ด้านการคำนวณการเงินของโครงการต้องคำนวณรายรับรายจ่ายของโครงการตั้งแต่ ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 30 ปีที่หมดสัญญา แต่สำหรับการพัฒนาที่ดินตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในพื้นที่ทั่วไป สามารถพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมขายขาด โดยช่วงราคาขายคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 150,000-200,000 บาท ต่อตารางเมตร และมีอัตราการขายห้องพักที่ 20-30 ห้องต่อเดือน

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัย

1. บทสรุปของงานวิจัยนี้เป็นมุมมองของนักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ดังนั้นจึงเป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนบนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ผ่านปัจจัยของผู้ลงทุนเป็นหลัก
2. งานวิจัยนี้ได้ใช้กรณีตัวอย่างจากที่ดินเพียงแปลงเดียว ซึ่งเป็นที่ดินที่มีสภาพแวดล้อม และบริบทที่ชัดเจน ดังนั้นข้อมูลที่ได้จึงมีความเห็นที่เป็นเฉพาะบนที่ดินแปลงนี้เป็นสำคัญ

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. เนื่องจากที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังมีหลายบริเวณ ที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ การวิจัยครั้งต่อไปอาจเพิ่มการเปรียบเทียบระหว่างที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ไม่ได้อยู่ในเขตเมืองชั้นใน เพื่อวิเคราะห์การพัฒนาที่เหมาะสมกับทำเลอื่นๆ

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 8
วันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน พ.ศ.2559 ณ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เอกสารอ้างอิง

Anthony J. Luce. 2012. Highest and best use analysis for a site in Arlington. A practicum thesis submitted to

Johns Hopkins University.

ฉัตรเฉลิม นิพนธ์เจริญศรี, อีร์พัฒนา จิตรามย์กุล และณพัชรทา ประเสริฐวุฒิวัดนา. 2550. การหา highest and best use แบบ site looking for use ของที่ดินในซอยสุขุมวิท 1 : โครงการ serviced apartment.

วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ประชาชาติธุรกิจ. 2558. เอกชนรวมประมูลที่ดินทรัพย์สิน 3 ไร่ราชเทวี. สืบค้นวันที่ 15 ตุลาคม 2558 จาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1432613459.

วสันต์ คงจันทร์. 2553. อดีต-ปัจจุบัน-อนาคต ราคาที่ดินกรุงเทพฯและปริมณฑล. สืบค้นวันที่ 15 ตุลาคม 2558 จาก <http://www.m-property.co.th/PDF/articles/บทความ-อดีต%20ปัจจุบัน%20อนาคต%20ราคาที่ดิน%20กทม.และปริมณฑล>.

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. (2558). เปิดสรรหาและคัดเลือกผู้ได้สิทธิ์เช่าเพื่อพัฒนาโครงการในที่ดินแปลง หมายเลข 1 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี. สืบค้นวันที่ 15 ตุลาคม 2558 จาก <http://www.crownproperty.or.th/post/สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เปิดประมูลเช่าและพัฒนาโครงการในที่ดินแปลงหมายเลข 1>

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายพงศธร มนูญวัฒน์พงศ์
วันเดือนปีเกิด	14 กันยายน 2534
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2556 วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมคอมพิวเตอร์บริหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ตำแหน่ง	สถาปนิก บริษัท รูฟอาร์คิเทค จำกัด

ผลงานทางวิชาการ

บทความเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ตีพิมพ์ในการประชุมวิชาการระดับบัณฑิตศึกษาระดับชาติและ
นานาชาติครั้งที่ 8 คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (24 มิถุนายน 2559)

ประสบการณ์ทำงาน	2558-ปัจจุบัน สถาปนิก บริษัท รูฟอาร์คิเทค จำกัด
-----------------	---