

## บทที่ 5

### ผลการศึกษาปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การศึกษารื่องปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยทำการสอบถามผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาเสนอผลการศึกษาในรูปของตารางแสดงจำนวนร้อยละ และค่าเฉลี่ย ประกอบการบรรยายในแต่ละประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบที่สำคัญของต้นทุนขาย ประกอบด้วย

- ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน
- ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค
- ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม
- ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง

และศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับสาเหตุต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน

ในส่วนของปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และลำดับปัญหาของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาด้านที่ดิน ดังตารางที่ 34 - 36

ตารางที่ 34 แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์  
จำแนกตามปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน

ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน		ระดับปัญหา					รวม
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ต้นทุนที่ซื้อไม่ตรงกับต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน	จำนวน	16	17	6	1	0	40
	ร้อยละ	40.0	42.5	15.0	2.5	0.0	100.0
2. การเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย	จำนวน	4	23	11	2	0	40
	ร้อยละ	10.0	57.5	27.5	5.0	0.0	100.0
3. การบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดิน	จำนวน	2	9	21	8	0	40
	ร้อยละ	5.0	22.5	52.5	20.0	0.0	100.0
4. หลักฐานการจ่ายเงินสำหรับการพัฒนาที่ดินไม่ครบถ้วน	จำนวน	1	20	13	5	1	40
	ร้อยละ	2.5	50.0	32.5	12.5	2.5	100.0

จากตารางที่ 34 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการบันทึกต้นทุนที่ดินของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาดังต่อไปนี้ ต้นทุนที่ซื้อไม่ตรงกับต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน ส่วนใหญ่ ร้อยละ 42.5 ให้ความเห็นว่าปัญหาอยู่ในระดับที่มาก รองลงมาให้ความเห็นว่าพบปัญหาในระดับที่มากที่สุด ร้อยละ 40.0 และพบปัญหานี้ในระดับปานกลาง ร้อยละ 15.0

ปัญหาการเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย ส่วนใหญ่ ร้อยละ 57.5 ให้ความเห็นว่าพบปัญหานี้ในระดับที่มาก รองลงมา ร้อยละ 27.5 พบปัญหานี้ในระดับปานกลาง พบปัญหาในระดับที่มากที่สุด และพบปัญหาในระดับที่น้อย คิดเป็นร้อยละ 10.0 และ 5.0 ตามลำดับ

ปัญหาการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดิน ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าพบปัญหาในระดับปานกลาง ร้อยละ 52.5 รองลงมาพบปัญหาในระดับที่มาก ร้อยละ 22.5 พบปัญหาในระดับที่น้อย และพบปัญหาในระดับที่มากที่สุด ร้อยละ 20.0 และ 5.0 ตามลำดับ

ปัญหาหลักฐานการจ่ายเงินสำหรับการพัฒนาที่ดินไม่ครบถ้วน ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าพบปัญหาในระดับที่มาก ร้อยละ 50.0 รองลงมาพบปัญหาในระดับปานกลาง ร้อยละ 32.5 และพบปัญหาในระดับที่น้อย ร้อยละ 12.5

ตารางที่ 35 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์  
เกี่ยวกับปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน

ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ปัญหา	อันดับ
1. ต้นทุนที่ดินที่ซื้อมาไม่ตรงกับ ต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน	4.20	มาก	1
2. การเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย	3.73	มาก	2
3. การบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การได้มาซึ่งที่ดิน เป็นต้นทุนของที่ดิน	3.13	ปานกลาง	4
4. หลักฐานการจ่ายเงินสำหรับการพัฒนาที่ดินไม่ครบถ้วน	3.38	ปานกลาง	3

จากตารางที่ 35 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ความเห็นว่าพบมากเป็นอันดับแรก คือต้นทุนที่ดินที่ซื้อมาไม่ตรงกับ ต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน อันดับ 2 คือการเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย อันดับ 3 และ 4 คือหลักฐานการจ่ายเงินสำหรับการพัฒนาที่ดินไม่ครบถ้วน และการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดิน ตามลำดับ

และจากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบปัญหาด้านต้นทุนที่ดินที่ซื้อมาไม่ตรงกับต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินและปัญหาการเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขายในระดับที่มาก ส่วนปัญหาการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดิน และปัญหาหลักฐานการจ่ายเงินสำหรับการพัฒนาที่ดินไม่ครบถ้วน พบว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ตารางที่ 36 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน จำแนกตาม  
ผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี

ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน	เกณฑ์ภาษี			เกณฑ์บัญชี		
	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา	ลำดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา	ลำดับ
1. ต้นทุนที่ซื้อไม่ตรงกับ ต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน	4.33	มาก	1	4.12	มาก	1
2. การเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย	3.87	มาก	2	3.64	มาก	2
3. การบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดิน	3.20	ปานกลาง	4	3.08	ปานกลาง	4
4. หลักฐานการจ่ายเงินสำหรับการพัฒนาที่ดินไม่ครบถ้วน	3.47	ปานกลาง	3	3.32	ปานกลาง	3

จากตารางที่ 36 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการบันทึกต้นทุนที่ดิน ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ให้ความเห็นว่า มีมากเป็นอันดับแรกคือ ต้นทุนที่ซื้อไม่ตรงกับต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน อันดับ 2 คือการเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย อันดับ 3 คือการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดินและ อันดับ 4 คือหลักฐานการจ่ายเงินสำหรับการพัฒนาที่ดินไม่ครบถ้วน

และจากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ให้ความเห็นว่าปัญหาที่พบเป็นอันดับ 1 และ 2 มีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก ปัญหาในอันดับ 3 และ 4 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดินเช่นเดียวกับผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี และพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับปัญหาเกี่ยวกับการบันทึกต้นทุนที่ดินที่ผู้คำนวณต้นทุนทั้งสองกลุ่มให้ความเห็นอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน

## ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค

ในส่วนของปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และ ลำดับปัญหาของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภคในประเด็นการพิจารณารายจ่ายค่าจัดทำสาธารณูปโภคว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลาง ดังตารางที่ 37 - 40

ตารางที่ 37 แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามระดับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค

ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำ สาธารณูปโภค		ระดับปัญหา					
		มากที่สุด	มาก	ปาน กลาง	น้อย	น้อย ที่สุด	รวม
1. ค่าใช้จ่ายงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	จำนวน	2	18	12	6	2	40
	ร้อยละ	5.0	45.0	30.0	15.0	5.0	100.0
2. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบ โครงการ	จำนวน	2	8	10	17	3	40
	ร้อยละ	5.0	20.0	25.0	42.5	7.5	100.0
3. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วประตูเข้า- ออกโครงการ	จำนวน	2	4	12	18	4	40
	ร้อยละ	5.0	10.0	30.0	45.0	10.0	100.0
4. ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัด สวนหย่อม ปลูกนามหญ้าในโครงการ ทั้งหมด	จำนวน	4	11	11	12	2	40
	ร้อยละ	10.0	27.5	27.5	30.0	5.0	100.0
5. ค่าใช้จ่ายในการสร้างสวนสุขภาพ	จำนวน	3	1	11	21	4	40
	ร้อยละ	7.5	2.5	27.5	52.5	10.0	100.0
6. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อน ในโครงการ และป้อมยาม	จำนวน	3	1	12	20	4	40
	ร้อยละ	7.5	2.5	30.0	50.0	10.0	100.0
7. เนื้อที่ดินสำหรับอาคารสโมสรและ สโปรตคลับ	จำนวน	1	2	12	14	11	40
	ร้อยละ	2.5	5.0	30.0	35.0	27.5	100.0
8. เนื้อที่ดินสำหรับสาธารณูปโภค ส่วนกลาง	จำนวน	2	3	15	13	7	40
	ร้อยละ	5.0	7.5	37.5	32.5	17.5	100.0
9. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทางเท้า	จำนวน	2	6	15	11	6	40
	ร้อยละ	5.0	15.0	37.5	27.5	15.0	100.0
10. ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	จำนวน	3	1	10	16	10	40
	ร้อยละ	7.5	2.5	25.0	40.0	25.0	100.0

ปัญหาการบันทึกค่าใช้จ่าย สาธารณูปโภค		ระดับปัญหา					
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	รวม
11.ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย	จำนวน	2	2	11	17	8	40
	ร้อยละ	5.0	5.0	27.5	42.5	20.0	100.0
12.ค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส	จำนวน	1	0	5	15	19	40
	ร้อยละ	2.5	0.0	12.5	37.5	47.5	100.0
13.ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ	จำนวน	1	1	5	16	17	40
	ร้อยละ	2.5	2.5	12.5	40.0	42.5	100.0
14.ค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ	จำนวน	3	1	4	16	16	40
	ร้อยละ	7.5	2.5	10.0	40.0	40.0	100.0

จากตารางที่ 37 พบว่า ระดับปัญหาเกี่ยวกับการบันทึกค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจก่อสร้างหิมาทรพย์พบโดยพิจารณาจากการแบ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลาง โดยส่วนใหญ่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจก่อสร้างหิมาทรพย์ให้ความเห็นสำหรับค่าใช้จ่ายงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก ร้อยละ 45.0 รองลงมา ร้อยละ 30.0 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และร้อยละ 15.0 มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อยในการพิจารณา รองลงมา ร้อยละ 25.0 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และร้อยละ 20.0 มีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างซุ้มประตูเข้า - ออกโครงการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 45.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย รองลงมา ร้อยละ 30.0 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และมีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อยที่สุดและมากที่สุด ร้อยละ 10.0

ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการทั้งหมด ให้ความเห็นส่วนใหญ่มีปัญหามีอยู่ในระดับที่น้อย ร้อยละ 30.0 รองลงมาให้ความเห็นได้เท่ากันว่า มีปัญหาอยู่ในระดับที่มากกับอยู่ในระดับปานกลาง ร้อยละ 27.5 และมีปัญหาอยู่ในระดับมากที่สุด ร้อยละ 10.0

ค่าใช้จ่ายในการสร้างสวนสุขภาพ ส่วนใหญ่ร้อยละ 52.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย รองลงมา ร้อยละ 27.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง ร้อยละ 10.0 มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อยที่สุด

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อนในโครงการ และป้อมยาม ส่วนใหญ่ร้อยละ 50.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย รองลงมาร้อยละ 30.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง มีปัญหาอยู่ในระดับน้อยที่สุด และอยู่ในระดับมากที่สุด ร้อยละ 10.0 และ 7.5 ตามลำดับ

เนื้อที่ดินสำหรับอาคารสโมสรและสปอร์ตคลับ ส่วนใหญ่ร้อยละ 35.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับน้อย ร้อยละ 30.0 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง ร้อยละ 27.5 และ 5.0 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อยที่สุด และอยู่ในระดับที่มาก ตามลำดับ

เนื้อที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง ส่วนใหญ่ร้อยละ 37.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 32.5 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย ร้อยละ 17.5 และ 7.5 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อยที่สุดและมาก ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทางเท้า ส่วนใหญ่ร้อยละ 37.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 27.5 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย และมีปัญหาอยู่ในระดับน้อยที่สุดและมากเท่ากัน คือร้อยละ 15.0

ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล ส่วนใหญ่ร้อยละ 40.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับน้อย รองลงมามีปัญหาอยู่ในระดับ ปานกลางและน้อยที่สุดเท่ากัน คือร้อยละ 25.0 และ ร้อยละ 7.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหามากที่สุด

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย รองลงมาร้อยละ 27.5 เห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และน้อยที่สุด ร้อยละ 20.0

ค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส ส่วนใหญ่ร้อยละ 47.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาน้อย ที่สุด รองลงมาร้อยละ 37.5 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย และร้อยละ 12.5 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาน้อยที่สุดในการพิจารณา รองลงมาร้อยละ 40.0 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย และร้อยละ 12.5 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่ามีปัญหาน้อยที่สุด ในการพิจารณาเท่ากับให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 40.0 เท่ากัน และมีความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง ร้อยละ 10.0

ตารางที่ 38 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค

ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา	ลำดับ
1. ค่าใช้จ่ายงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	3.30	ปานกลาง	1
2. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	2.73	ปานกลาง	3
3. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างขุมประตูเข้า-ออกโครงการ	2.55	ปานกลาง	5
4. ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการทั้งหมด	3.08	ปานกลาง	2
5. ค่าใช้จ่ายในการสร้างสวนสุขภาพ	2.45	น้อย	8
6. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อนในโครงการ และป้อมยาม	2.48	น้อย	7
7. เนื้อที่ดินสำหรับอาคารสโมสรและสปอร์ตคลับ	2.20	น้อย	11
8. เนื้อที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง	2.50	ปานกลาง	6
9. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทางเท้า	2.68	ปานกลาง	4
10. ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	2.28	น้อย	10
11. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย	2.33	น้อย	9
12. ค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส	1.73	น้อย	14
13. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ	1.83	น้อย	13
14. ค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ	1.98	น้อย	12



จากตารางที่ 38 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนของสิ่งหาริมทรัพย์เกี่ยวกับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่ามีความถี่มากในการแบ่งค่าใช้จ่ายว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลางเป็นอันดับแรก คือ ค่าใช้จ่ายในงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อันดับ 2 คือค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปลูกนามหญ้าในโครงการทั้งหมด อันดับ 3 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ อันดับ 4 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทางเท้า อันดับ 5 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วประตูทางเข้า - ออกโครงการ อันดับ 6 เนื้อที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันดับ 7 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อนในโครงการและป้อมยาม อันดับ 8 คือค่าใช้จ่ายในการสร้างสวนสุขภาพ อันดับ 9 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และอันดับ 10 - 14 คือ ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล เนื้อที่ดินสำหรับอาคารสโมสรและ สปอร์ตคลับ ค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ และค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส ตามลำดับ

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ระดับปัญหาในการแบ่งค่าใช้จ่ายที่กำหนดว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลาง ผู้รับผิดชอบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ความเห็นว่าปัญหาเกี่ยวกับการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค อันดับที่ 1 - 6 มีปัญหาในระดับปานกลาง และ อันดับที่ 7 - 14 มีปัญหาในระดับน้อย

ตารางที่ 39 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค  
จำแนกตาม ผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี

ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำ สาธารณูปโภค	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ปัญหา	ลำดับ
1. ค่าใช้จ่ายงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	3.20	ปานกลาง	1
2. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	2.80	ปานกลาง	3
3. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างขุมประตูเข้า-ออกโครงการ	2.53	ปานกลาง	5
4. ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการทั้งหมด	3.00	ปานกลาง	2
5. ค่าใช้จ่ายในการสร้างสวนสุขภาพ	2.40	น้อย	7
6. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อนในโครงการ และป้อมยาม	2.47	น้อย	6
7. เนื้อที่ดินสำหรับอาคารสโมสรและสปอร์ตคลับ	2.13	น้อย	9
8. เนื้อที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง	2.40	น้อย	7
9. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทางเท้า	2.67	ปานกลาง	4
10. ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	2.33	น้อย	8
11. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย	2.33	น้อย	8
12. ค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส	1.93	น้อย	11
13. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ	1.93	น้อย	11
14. ค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ	2.07	น้อย	10

จากตารางที่ 39 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์  
เกี่ยวกับการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี  
ให้ความเห็นว่ามียากเป็นอันดับแรกคือ การแบ่งค่าใช้จ่ายงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อันดับ  
2 คือค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการทั้งหมด อันดับ  
3 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ อันดับ 4 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทาง  
เท้า อันดับ 5 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างขุมประตูทางเข้า - ออกโครงการ อันดับ 6 คือค่าใช้จ่าย  
ในการก่อสร้างศาลาพักผ่อนในโครงการและป้อมยาม อันดับ 7 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวน  
สุขภาพ และค่าเนื้อที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันดับ 8 คือค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำ  
บาดาล และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย อันดับ 9 คือเนื้อที่ดิน

สำหรับอาคารสโมสรและสปอร์ตคลับ อันดับ 10 คือค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ อันดับ 11 คือค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ระดับปัญหาในการแบ่งค่าใช้จ่ายที่กำหนดว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลาง ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ให้ความเห็นว่าปัญหาเกี่ยวกับการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค อันดับที่ 1 – 5 มีปัญหาในระดับปานกลาง และอันดับที่ 6 – 12 มีระดับปัญหาในระดับน้อย

ตารางที่ 40 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค จำแนกตาม ผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี

ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำ สาธารณูปโภค	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ปัญหา	ลำดับ
1. ค่าใช้จ่ายงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	3.36	ปานกลาง	1
2. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	2.68	ปานกลาง	3
3. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างซุ้มประตูเข้า-ออกโครงการ	2.56	ปานกลาง	4
4. ค่าใช้จ่ายในภาพปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการทั้งหมด	3.12	ปานกลาง	2
5. ค่าใช้จ่ายในการสร้างสวนสุขภาพ	2.48	น้อย	5
6. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อนในโครงการและบ่อน้ำพุ	2.48	น้อย	5
7. เนื้อที่ดินสำหรับอาคารสโมสรและสปอร์ตคลับ	2.24	น้อย	7
8. เนื้อที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง	2.56	ปานกลาง	4
9. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทางเท้า	2.68	ปานกลาง	3
10. ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	2.24	น้อย	7
11. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย	2.32	น้อย	6
12. ค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส	1.60	น้อย	10
13. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ	1.76	น้อย	8
14. ค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ	1.72	น้อย	9

จากตารางที่ 40 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี ให้ความเห็นว่าพบมากเป็นอันดับแรกคือ การแบ่งค่าใช้จ่ายงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อันดับ 2 คือค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปลูกนามหญ้าในโครงการทั้งหมด อันดับ 3 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ทางเท้า อันดับ 4 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างซุ้มประตูทางเข้า - ออกโครงการ และค่าเนื้อที่ดิน สำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันดับ 5 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อนในโครงการ และบ่อมขาม และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ อันดับ 6 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย อันดับ 7 คือค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล และ เนื้อที่ดิน สำหรับอาคารสโมสรและสปอร์ตคลับ อันดับ 8 คือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ อันดับ 9 คือค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ อันดับ 10 คือค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ระดับปัญหาในการแบ่งค่าใช้จ่ายที่กำหนดว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลาง ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี พบว่าปัญหาที่พบในการแบ่งว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลางในอันดับที่ 1 - 4 มีปัญหาในระดับปานกลาง และอันดับที่ 5 - 10 มีปัญหาในระดับน้อย

### ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ในส่วนของปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และลำดับปัญหาของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ดังตารางที่ 41 - 43

ตารางที่ 41 แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนก่อสร้างอิฐมวลเบา  
จำแนกตามปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ปัญหาการคำนวณ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	ระดับปัญหา						รวม
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างอิฐมวลเบา	จำนวน	7	24	6	3	0	40
	ร้อยละ	17.5	60.0	15.0	7.5	0.0	100.0
2. การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับอิฐมวลเบาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน	จำนวน	2	13	22	2	1	40
	ร้อยละ	5.0	32.5	55.0	5.0	2.5	100.0
3. การบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงักลง	จำนวน	2	5	22	9	2	40
	ร้อยละ	5.0	12.5	55.0	22.5	5.0	100.0

จากตารางที่ 41 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนก่อสร้างอิฐมวลเบาเกี่ยวกับปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจก่อสร้างอิฐมวลเบา จำแนกตามปัญหาในการแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างอิฐมวลเบา ส่วนใหญ่ร้อยละ 60.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก รองลงมาร้อยละ 17.5 มีปัญหาอยู่ในระดับมากที่สุด ร้อยละ 15.0 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และร้อยละ 7.5 มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับอิฐมวลเบาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน ส่วนใหญ่ร้อยละ 55.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 32.5 มีปัญหาในระดับที่มาก ร้อยละ 5.0 มีปัญหาในระดับมากที่สุดและน้อยเท่ากัน

การบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงักลง ส่วนใหญ่ร้อยละ 55.0 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 22.5 มีปัญหาในระดับน้อย ร้อยละ 12.5 มีปัญหาอยู่ในระดับมาก

ตารางที่ 42 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์  
เกี่ยวกับปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ปัญหา	ลำดับ
1. การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการสร้าง สินทรัพย์	3.88	มาก	1
2. การแบ่งสัดส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องาน ก่อสร้างหยุดชะงัก	3.33	ปานกลาง	2
3. การบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้าง หยุดชะงัก	2.90	ปานกลาง	3

จากตารางที่ 42 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์  
เกี่ยวกับปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็น  
ว่ามีมากเป็นอันดับแรก คือ การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการสร้างสินทรัพย์ อันดับ  
2 คือการแบ่งสัดส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงัก อันดับ 3 คือ การ  
บันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงัก

และจากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบปัญหาเกี่ยวกับ  
การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการสร้างสินทรัพย์ในระดับที่มาก ส่วนการแบ่งสัดส่วน  
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงักและการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็น  
ต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงัก มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ตารางที่ 43 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำแนกตาม  
ผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี

ปัญหาการคำนวณ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	เกณฑ์ภาษี			เกณฑ์บัญชี		
	ค่า เฉลี่ย	ระดับ ปัญหา	ลำดับ	ค่า เฉลี่ย	ระดับ ปัญหา	ลำดับ
1. การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ ใช้ในการสร้างสินทรัพย์	3.87	มาก	1	3.88	มาก	1
2. การแบ่งสัดส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็น ต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงัก	3.40	ปาน กลาง	2	3.28	ปาน กลาง	2
3. การบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุน เมื่องานก่อสร้างหยุดชะงัก	3.07	ปาน กลาง	3	2.80	ปาน กลาง	3

จากตารางที่ 43 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์  
เกี่ยวกับการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี  
จำนวน 15 ราย ให้ความเห็นว่ามีปัญหามากเป็นอันดับแรกคือ การแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงิน  
กู้ยืมที่ใช้ในการสร้างสินทรัพย์ อันดับ 2 คือการแบ่งสัดส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องาน  
ก่อสร้างหยุดชะงัก อันดับ 3 คือการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุด  
ชะงัก

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบปัญหาเกี่ยวกับการแบ่ง  
สัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการสร้างสินทรัพย์ในระดับที่มาก ส่วนการแบ่งสัดส่วนดอกเบี้ย  
เงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงัก และการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่อ  
งานก่อสร้างหยุดชะงัก มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับ  
ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในแต่ละปัญหาเช่นเดียวกันกับผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี และค่าเฉลี่ยในแต่ละปัญหาของทั้งสองเกณฑ์ใกล้เคียงกัน

## ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง

ในส่วนของปัญหาการคำนวณงานก่อสร้างของผู้การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และลำดับปัญหาของผู้การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง ดังตารางที่ 44 - 46

ตารางที่ 44 แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง

ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง		ระดับปัญหา					รวม
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1.ความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประเมินต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด	จำนวน	7	17	14	2	0	40
	ร้อยละ	17.5	42.5	35.0	5.0	0.0	100.0
2.ความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ	จำนวน	8	17	11	4	0	40
	ร้อยละ	20.0	42.5	27.5	10.0	0.0	100.0
3.ความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง	จำนวน	2	4	13	11	10	40
	ร้อยละ	5.0	10.0	32.5	27.5	25.0	100.0
4.ราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระสำคัญ	จำนวน	1	4	17	17	1	40
	ร้อยละ	2.5	10.0	42.5	42.5	2.5	100.0
5.ต้องมีการปรับปรุงต้นทุนประมาณการบ่อย ๆ	จำนวน	2	12	16	10	0	40
	ร้อยละ	5.0	30.0	40.0	25.0	0.0	100.0

จากตารางที่ 44 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้างของผู้การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาเรื่องความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประเมินต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก รองลงมาร้อยละ 35.0 มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง ร้อยละ 17.5 มีปัญหาอยู่ในระดับมากที่สุด และร้อยละ 5.0 มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

ความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก รองลงมาร้อยละ 27.5



มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง ร้อยละ 20.0 มีปัญหาอยู่ในระดับมากที่สุด และร้อยละ 10.0 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย

ความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง ส่วนใหญ่ร้อยละ 32.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 27.5 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย ร้อยละ 25.0 มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อยที่สุด และร้อยละ 10.0 มีปัญหาในระดับที่มาก

ราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.5 ให้ความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เท่ากับมีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย รองลงมาร้อยละ 10.0 มีปัญหาอยู่ในระดับมาก

ปัญหาที่ต้องมีการปรับปรุงประมาณการบ่อ ๗ ส่วนใหญ่ร้อยละ 40.0 ให้ความเห็นว่าปัญหาอยู่ระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 30.0 มีปัญหาอยู่ในระดับมาก และร้อยละ 25.0 มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย

ตารางที่ 45 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง

ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา	ลำดับ
1. ความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด	3.73	มาก	1
2. ความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ	3.73	มาก	1
3. ความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง	2.43	น้อย	4
4. ราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระสำคัญ	2.68	ปานกลาง	3
5. ต้องมีการปรับปรุงต้นทุนประมาณการบ่อ ๗	3.15	ปานกลาง	2

จากตารางที่ 45 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งหมดให้ความเห็นว่า มีมากเป็นอันดับแรก คือ ความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด และความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ อันดับ 2 คือ ต้องมีการปรับปรุงต้นทุนประมาณการบ่อย ๆ อันดับ 3 คือราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระสำคัญ อันดับ 4 คือความเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบปัญหาเกี่ยวกับระดับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้างว่า ปัญหาเกี่ยวกับความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด และความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ มีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก ส่วนปัญหาเกี่ยวกับราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระสำคัญ กับต้องมีการปรับปรุงต้นทุนประมาณการบ่อย ๆ มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลางและปัญหาเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย

ตารางที่ 46 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง จำแนกตามผู้คำนวณ  
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี

ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง	เกณฑ์ภาษี			เกณฑ์บัญชี		
	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา	ลำดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา	ลำดับ
1. ความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด	4.47	มาก	1	3.76	มาก	1
2. ความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ	3.87	มาก	2	3.64	มาก	2
3. ความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง	2.67	ปานกลาง	5	2.28	ปานกลาง	5
4. ราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระสำคัญ	2.93	ปานกลาง	4	2.52	ปานกลาง	4
5. ต้องมีการปรับปรุงต้นทุนประมาณการบ่อย ๆ	3.20	ปานกลาง	3	3.12	ปานกลาง	3

จากตารางที่ 46 พบว่า ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการคำนวณงานก่อสร้าง ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ให้ความเห็นว่าพบปัญหาเป็นอันดับแรก คือความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด อันดับ 2 คือความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ อันดับ 3 คือต้องมีการปรับปรุงต้นทุนประมาณการบ่อย ๆ อันดับ 4 คือราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระสำคัญ อันดับ 5 คือความเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับปัญหาการบันทึกรายงานก่อสร้างพบว่า ปัญหาเกี่ยวกับความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด และความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ มีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก ส่วนปัญหาเกี่ยวกับราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วส่งผลต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าต้นทุนประมาณอย่างมีสาระ

สาระสำคัญ ต้องมีการปรับปรุงต้นทุนประมาณการบ่อย ๆ และปัญหาเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้างในแต่ละปัญหาเช่นเดียวกันกับ ผู้รับผิดชอบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี

ส่วนค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี ให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณงานก่อสร้าง ที่แตกต่างจากผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษี คือ ปัญหาเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย

#### ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลค่าเฉลี่ย และลำดับปัญหาที่พบของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังตารางที่ 47

ตารางที่ 47 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่พบ

ปัญหาการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา	ลำดับ
1. ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน	3.61	มาก	1
2. ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค	2.43	น้อย	4
3. ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	3.37	ปานกลาง	2
4. ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง	3.14	ปานกลาง	3

จากตารางที่ 47 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ว่า ปัญหาที่มีมากเป็นอันดับแรก คือปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน อันดับ 2 คือปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อันดับ 3 คือปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง อันดับสุดท้าย คือปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ว่าปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน มีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

### สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และลำดับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุน และข้อมูลเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหา ดังตารางที่ 48 - 50

ตารางที่ 48 แสดงจำนวนและร้อยละของความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์

สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์		ระดับความเห็น				รวม
		เห็นด้วยอย่างยิ่ง	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	
1.ข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร	จำนวน	14	25	1	0	40
	ร้อยละ	35.0	62.5	2.5	0.0	100.0
2.ความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี	จำนวน	10	27	3	0	40
	ร้อยละ	25.0	67.5	7.5	0.0	100.0
3.ความหลากหลายของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เลือกปฏิบัติ	จำนวน	4	16	20	0	40
	ร้อยละ	10.0	40.0	50.0	0.0	100.0
4.การป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร	จำนวน	6	21	13	0	40
	ร้อยละ	15.0	52.5	32.5	0.0	100.0
5.ความต้องการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในจำนวนที่น้อยกว่าความเป็นจริง	จำนวน	3	13	24	0	40
	ร้อยละ	7.5	32.5	60.0	0.0	100.0
6.ความเห็นของผู้บริหารที่แตกต่างกันเกี่ยวกับเรื่องวิธีการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	จำนวน	5	11	24	0	40
	ร้อยละ	12.5	27.5	60.0	0.0	100.0

จากตารางที่ 48 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ไว้ดังนี้

สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาเกิดจากข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร ส่วนใหญ่ร้อยละ 62.5 เห็นด้วย รองลงมาร้อยละ 35.0 เห็นด้วยอย่างยิ่ง และร้อยละ 2.5 ไม่เห็นด้วย

สาเหตุจากความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี ส่วนใหญ่ร้อยละ 67.5 เห็นด้วย รองลงมาร้อยละ 25.0 เห็นด้วยอย่างยิ่ง และร้อยละ 7.5 ไม่เห็นด้วย

สาเหตุจากความหลากหลายของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เลือกปฏิบัติ ส่วนใหญ่ร้อยละ 50.0 ไม่เห็นด้วย รองลงมาร้อยละ 40.0 เห็นด้วย ร้อยละ 10.0 เห็นด้วยอย่างยิ่ง

สาเหตุจากการป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร ส่วนใหญ่ร้อยละ 52.5 เห็นด้วย รองลงมาร้อยละ 32.5 ไม่เห็นด้วย และร้อยละ 15.0 เห็นด้วยอย่างยิ่ง

สาเหตุจากความต้องการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในจำนวนที่น้อยกว่าความเป็นจริง ส่วนใหญ่ร้อยละ 60.0 ไม่เห็นด้วย รองลงมาร้อยละ 32.5 เห็นด้วย และร้อยละ 7.5 เห็นด้วยอย่างยิ่ง

สาเหตุจากความเห็นของผู้บริหารที่แตกต่างกันเกี่ยวกับเรื่องวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ร้อยละ 60.0 ไม่เห็นด้วย รองลงมาร้อยละ 27.5 เห็นด้วย และร้อยละ 12.5 เห็นด้วยอย่างยิ่ง

ตารางที่ 49 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการ  
คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์

สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุน อสังหาริมทรัพย์	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความเห็น	ลำดับ
1. ข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชี กับกรมสรรพากร	3.33	เห็นด้วย	1
2. ความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุน อสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี	3.18	เห็นด้วย	2
3. ความหลากหลายของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับต้นทุน อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เลือกปฏิบัติ	2.60	เห็นด้วย	4
4. การป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร	2.83	เห็นด้วย	3
5. ความต้องการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในจำนวนที่ น้อยกว่าความเป็นจริง	2.48	ไม่เห็นด้วย	6
6. ความเห็นของผู้บริหารที่แตกต่างกันเกี่ยวกับเรื่องวิธี การคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	2.53	ไม่เห็นด้วย	5

จากตารางที่ 49 พบว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์  
ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นไว้เป็นอันดับแรกคือ สาเหตุจากข้อกำหนดที่  
แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร อันดับ 2 คือ ความไม่ชัดเจนของข้อ  
กำหนดเรื่องต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี อันดับ 3 คือการป้องกันการถูกตรวจ  
สอบจากสรรพากร อันดับ 4 คือความหลากหลายของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่  
ให้เลือกปฏิบัติ อันดับ 5 คือความเห็นของผู้บริหารที่แตกต่างกันเกี่ยวกับเรื่องวิธีการคำนวณต้นทุน  
อสังหาริมทรัพย์ และอันดับ 6 คือความต้องการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในจำนวนที่น้อยกว่า  
ความเป็นจริง

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เห็นด้วยกับสาเหตุในอันดับ  
ที่ 1 - 5 ว่าทำให้เกิดปัญหาในปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ และไม่เห็นด้วยกับ  
สาเหตุในอันดับที่ 6 ว่าทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 50 แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการ  
คำนวณต้นทุน จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี

สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณ ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	เกณฑ์ภาษี			เกณฑ์บัญชี		
	ค่า เฉลี่ย	ระดับ ความ เห็น	ลำดับ	ค่า เฉลี่ย	ระดับ ความ เห็น	ลำดับ
1. ข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างมาตรฐาน การบัญชีกับกรมสรรพากร	3.13	เห็นด้วย	1	3.44	เห็นด้วย	1
2. ความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุน อสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี	3.07	เห็นด้วย	2	3.24	เห็นด้วย	2
3. ความหลากหลายของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับต้น ทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เลือกปฏิบัติ	2.73	เห็นด้วย	4	2.52	เห็นด้วย	4
4. การป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร	2.87	เห็นด้วย	3	2.80	เห็นด้วย	3
5. ความต้องการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลใน จำนวนที่น้อยกว่าความเป็นจริง	2.60	เห็นด้วย	6	2.40	ไม่เห็น ด้วย	6
6. ความเห็นของผู้บริหารที่แตกต่างกันเกี่ยวกับ เรื่องวิธีการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	2.67	เห็นด้วย	5	2.44	ไม่เห็น ด้วย	5

จากตารางที่ 50 พบว่า สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุน  
อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ให้ความเห็นไว้เป็นอันดับ  
แรก คือ สาเหตุจากข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร อันดับ  
2 คือ ความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี อันดับ 3  
คือ การป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร อันดับ 4 คือความหลากหลายของวิธีปฏิบัติ  
เกี่ยวกับต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เลือกปฏิบัติ อันดับ 5 คือความเห็นของผู้บริหารที่แตกต่างกัน  
เกี่ยวกับเรื่องวิธีการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ และอันดับ 6 คือความต้องการเสียภาษี  
เงินได้นิติบุคคลในจำนวนที่น้อยกว่าความเป็นจริง

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีเห็นด้วยกับ  
สาเหตุทั้ง 6 ข้อ ว่าเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์



ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี ให้ความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละลำดับเช่นเดียวกันกับผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษี

จากค่าเฉลี่ยพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี เห็นด้วยกับสาเหตุอันดับ 1-4 ว่าเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ และไม่เห็นด้วย กับสาเหตุอันดับ 5-6 ว่าเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยภาพรวมพบว่าระดับปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบมากเป็นอันดับแรก คือ ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดินและปัญหานี้พบอยู่ในระดับที่มากที่สุด อันดับ 2 คือปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อันดับ 3 คือปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง โดยปัญหาทั้ง 2 อันดับนี้ มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และอันดับ 4 คือปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

เมื่อพิจารณาในแต่ละปัญหาพบว่า ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน ผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า มีปัญหาด้านต้นทุนที่ดินที่เข้ามาไม่ตรงกับต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินเป็นอันดับแรก มีปัญหาอยู่ในระดับที่มากที่สุด ส่วนอันดับ 2 คือปัญหาการเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค ผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า มีปัญหาในการแบ่งค่าใช้จ่ายในงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ว่าเป็นต้นทุนขายหรือเป็นสินทรัพย์ส่วนกลางมากเป็นอันดับแรก มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง อันดับ 2 คือการพิจารณาค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการทั้งหมด อันดับต่อมาคือ การพิจารณาค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างซุ้มประตูทางเข้า - ออกโครงการ โดยทั้ง 2 อันดับ มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า การพิจารณาแบ่งค่าใช้จ่ายในการขุดสระน้ำ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ และค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า พบปัญหาการแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการสร้างสินทรัพย์มากเป็นอันดับ

แรก มีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก อันดับ 2 คือปัญหาการแบ่งสัดส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุน  
เมื่องานก่อสร้างหยุดชะงักลง มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่าพบปัญหาเกี่ยวกับความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณ ต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด  
มากเป็นอันดับแรก และมีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก รองลงมาคือ ความแม่นยำในการประมาณ  
การต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ ปัญหานี้มีอยู่ในระดับที่มาก ส่วน  
ความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้างให้ความเห็นว่า มีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

ส่วนสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้คำนวณ  
ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า สาเหตุอันดับแรกที่ทำให้เกิดปัญหาคือ ข้อกำหนดที่  
แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร โดยเห็นด้วยกับสาเหตุดังกล่าว อันดับ  
2 คือความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี สาเหตุ  
อันดับ 3 คือการป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร โดยเห็นด้วยกับสาเหตุในอันดับ 2 และ 3  
ว่าทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์และผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
ไม่เห็นด้วยกับสาเหตุที่ว่า ความต้องการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในจำนวนที่น้อยกว่าความเป็น  
จริงทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์