



สหกรณ์ออมทรัพย์ครูจันทบุรี จำกัด



สหกรณ์ออมทรัพย์ครูจันทบุรี จำกัด ของเรา มีสินทรัพย์ถาวรในรูปของที่ดิน สิ่งก่อสร้าง อยู่ในขณะนี้จำนวน 3 แห่งด้วยกัน ได้แก่

1. อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 2 คูหา ตั้งอยู่เนินเอสโซ่เลขที่ 4/3 - 4 ถนนชวนอุทิศ ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ซื้อไว้เมื่อปี 2534 ในราคา 3,450,000.- บาท ปัจจุบันให้สำนักงาน สกสค. เข้าปีละ 50,000.- บาท ราคาในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 6,000,000.- บาท

2. อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานในปัจจุบันตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 10 ถนนพระยาตรัง ตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี มีเนื้อที่ 2 ไร่ เศษ ราคาที่ดิน 5,500,000.- บาท ค่าก่อสร้างอาคาร 9,550,000.- บาท เฉพาะที่ดินราคาปัจจุบันอยู่ประมาณ 10,000,000.- บาท ส่วนราคาของตัวอาคารคงไม่ต่ำกว่าราคาค่าก่อสร้างเดิมแน่นอน

3. ที่ดินจำนวน 52 ไร่ 2 งาน 68.2 ตารางวา อยู่ที่ ถนนตากสิน - อบจ. จันทบุรี ซื้อไว้เมื่อปี 2555 ด้วยราคา 50,036,975.- บาท คณะกรรมการดำเนินการมีมติให้แยกโฉนดที่ดินออกเป็น 2 แปลง คือ ที่ดินสำหรับสร้างสำนักงานจำนวน 14 ไร่ และที่ดินที่จะจัดสรรให้กับสมาชิก จำนวน 38 ไร่ เศษ ขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำรายละเอียดของเนื้องาน และค่าใช้จ่ายในการถมดิน ค่าสาธารณูปโภคทุกอย่าง และค่าดำเนินการจัดสรร ซึ่งอาจต้อง

ใช้งบประมาณสูงกว่า 60,000,000.-บาท คณะกรรมการดำเนินการจึงมีมติที่จะนัดประชุมวิสามัญผู้แทนสมาชิก ในวันที่ 18 สิงหาคม 2556 เพื่อขอความเห็นชอบในการดำเนินการต่อไป

มุมมองของสมาชิกในการสร้างสำนักงานแห่งใหม่ย่อมมีความเห็นที่ต่างกันออกไป มุมมองของผู้ที่ต้องการสร้างใหม่ เห็นว่าสำนักงานปัจจุบันมีบริเวณที่คับแคบ เมื่อสมาชิกมาใช้บริการก็จะมีปัญหาในเรื่องของที่จอดรถ จึงอยากย้ายไปสร้างในที่ดินแห่งใหม่ที่ได้ซื้อไว้ พร้อมกับสร้างห้องประชุมขนาดใหญ่บรรจุได้ประมาณ 1,000 คน เพื่อรองรับการประชุมหรือการจัดงานต่างๆ ของสมาชิก แต่อีกมุมมองหนึ่งเห็นว่าสำนักงานปัจจุบัน ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมและมีความพร้อมสมบูรณ์อยู่แล้วจึงยังไม่มีมีความจำเป็นที่จะสร้างใหม่แต่อย่างใด

ในความเห็นของผมคิดว่าทั้งสองมุมมองต่างไม่มีใครผิด แต่หากจะมองกันในด้านเศรษฐศาสตร์ การซื้อที่ดิน การสร้างอาคาร หรือการลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นการลงทุนที่จะสร้างผลกำไร เพราะสินทรัพย์เหล่านี้จะมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต ลองนึกถึงอาคารพาณิชย์และอาคารสำนักงานของสหกรณ์ในปัจจุบันที่มีมูลค่าสูงขึ้นจากตอนที่ซื้อมา ลองนึกถึงมูลค่าของที่ดินแปลงนี้เมื่อสิบปีก่อน และมูลค่าในอนาคตของที่ดินแห่งนี้ ที่ซึ่งอยู่ติดถนนสี่เลนส์สู่องค์การบริหารส่วนจังหวัดที่ใกล้ใช้งานได้แล้ว หลายคนยังเข้าใจว่าการลงทุนจะมีผลกระทบต่อผลกำไรของสหกรณ์ ซึ่งความจริงตามหลักการทางบัญชีแล้ว การมีสินทรัพย์เพิ่มจะมีผลทำให้หนี้สินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะไม่ผลกระทบต่อบัญชีกำไรขาดทุนเพราะไม่ได้นำไปคิดเป็นค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

ถึงอย่างไรก็ตาม เมื่อถึงเวลาที่จะต้องตัดสินใจว่าจะสร้างสำนักงานใหม่หรือไม่ คณะกรรมการดำเนินการก็จะต้องรับฟังความเห็นและมติจากสมาชิกหรือผู้แทนสมาชิกก่อน แต่สิ่งที่ต้องทำแน่นอนก็คือการดำเนินการจัดสรรที่ดินให้กับสมาชิก ที่หลาย ๆ คนรออยู่ ต้องขออธิบายแทนคณะกรรมการทุกท่านให้เพื่อนสมาชิกได้รับทราบว่าการดำเนินการในการจัดสรรที่ดินนั้น ไม่ใช่เรื่องง่าย มีขั้นตอนการดำเนินงานที่ยุ่งยาก ซับซ้อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องของการดำเนินการจัดสรรที่ดิน ซึ่งในวันประชุมใหญ่วิสามัญคงได้มีการอภิปรายกันนะครับ