

การลงทุนในโครงการอาคารชุด

การลงทุนในโครงการอาคารชุด ปัจจุบันจำเป็นต้องอาศัยเงินลงทุนเป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก อาทิ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ฯลฯ ดังนั้น การที่จะลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม แต่ละโครงการ ผู้ลงทุนจำเป็นต้องมีการวางแผนที่ดี มีทรัพยากรต่าง ๆ อย่างครบถ้วนและเพียงพอ รวมทั้งจะต้องมีความรอบรู้ในการบริหารงานด้านต่าง ๆ เช่น การบริหารงานก่อสร้าง การเงิน การตลาด การจัดการ ฯลฯ เป็นส่วนประกอบบ้างไม่มากก็น้อย จึงจะทำให้การลงทุนในโครงการสามารถประสบความสำเร็จได้

เงินลงทุนในโครงการ

เงินลงทุนในโครงการ (Investment Cost) หมายถึงค่าของการใช้สิ่งๆ ที่เข้าไปใช้เพื่อการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกหรือเป็นฐานของการสร้างเคหการ เช่น ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรเครื่องมือ และสิ่งสาธารณูปโภคที่ต้องจัดให้มีตามโครงการ ตลอดจนค่าใช้จ่าย เริ่มต้นของโครงการ (Pre-operating cost) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Expenses) ฯลฯ

นอกจากการแบ่งค่าใช้จ่ายของโครงการออกเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าใช้จ่ายเริ่มต้นของโครงการแล้ว ยังอาจแบ่งออกเป็นอย่างอื่นได้อีก ทั้งนี้โดยพิจารณาว่าการมีโครงการนั้นอาจนำไปสู่การมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายนอกโครงการ (outside the project) หรือตัวโครงการเคหการนั้นมีผลกระทบภายนอกในทางลบต่อสังคม (External effects) ตามความเห็นนี้ค่าใช้จ่ายของโครงการเคหการอาจแบ่งได้เป็น ค่าใช้จ่ายขั้นต้น (PRIMARY COST) และ ค่าใช้จ่ายขั้นรอง (Secondary cost) ความหมายของค่าใช้จ่ายขั้นต้นคือค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการนั่นเอง ส่วนค่าใช้จ่ายขั้นรองหมายถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการมีโครงการซึ่งเป็นผลในทางกระทบต่อสังคมภายนอกโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ในทางปฏิบัติเป็นสิ่งที่สามารถคำนวณได้โดยใช้ข้อมูลทางเทคนิคจากวิศวกรหรือสถาปนิก ในการแสดงค่าใช้จ่ายจะต้องระบุให้ครบถ้วนทุกประเภทที่เป็นค่าใช้จ่ายที่แท้จริงจากการดำเนินโครงการ

โดยทั่วไป โครงสร้างของการลงทุนในโครงการอาคารชุดจะประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นของโครงการ
2. ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน
3. ค่าก่อสร้างและติดตั้งสาธารณูปโภค
4. ค่าออกแบบและควบคุมงาน
5. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและการตลาด
6. เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

1. ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นของโครงการ

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ ของโครงการ (feasibility study) เพื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง ตลอดจนผลกระทบต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น จากการดำเนินโครงการ และขอความสนับสนุนทางการเงินในรูปของเงินกู้โครงการ (Project Loan) ค่าใช้จ่ายประเภทนี้จะไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับ ชื่อเสียง และความชำนาญของบริษัทที่ปรึกษา ซึ่งโดยทั่วไปจะอยู่ในระดับประมาณ 100,000 - 500,000 บาท ต่อโครงการ หรือหากให้สถาบันการเงินที่ชอกก็เป็นผู้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ฝ่ายสินเชื่อโครงการจะเป็นผู้ทำการศึกษาแล้ว ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ อาจคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของวงเงินที่ต้องการชอกจาก สถาบันการเงินนั้น

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นของโครงการ จะรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนบริษัท, ค่าออกแบบเบื้องต้น, ค่าพิมพ์เอกสารสัญญา, ค่าจดจำนวน ฯลฯ ที่ผู้ลงทุนจะต้องลงทุน ก่อนที่จะเริ่มดำเนินโครงการ

2. ค่าที่ดิน และ ค่าพัฒนาที่ดิน

ในทางเศรษฐศาสตร์ ได้จำแนกที่ดินเป็นสินค้า ชนิดหนึ่งที่สามารถซื้อขายได้อย่างเสรี ราคาของที่ดินขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานซึ่งจะเป็นตัวกำหนดสินค้าชนิดนี้แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

1. สินค้าเพื่อการลงทุน (Investment Goods) หมายถึง เป็นสินค้าที่ผู้ซื้อไม่เจตนาจะเก็บไว้ในระยะยาว จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้นในระยะยาวทั้งนี้เนื่องจาก ที่ดินเป็นสิ่งที่มีความจำกัด อุปสงค์จะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อปริมาณประชากร

เพิ่มขึ้น แต่อุปทานมีน้อยลงเป็นลำดับ การถือที่ดินไว้ในระยะยาวก็จะทำให้ราคาที่ดิน มีแต่จะสูงขึ้นอยู่ตลอดเวลา

2. สินค้าอุปโภค (Consumer Goods) หมายถึง เป็นสินค้าซึ่งผู้ซื้อเจตนาจะนำมาก่อสร้างอาคาร ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ประกอบการค้า หรือกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งในการลงทุนในโครงการจะถือว่าที่ดินเป็นสินค้าประเภทที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตของโครงการเคหการ การคำนวณค่าใช้จ่ายในการจัดหาที่ดินมีความแตกต่างกันออกไปแล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตามปัญหาเงินลงทุนในที่ดินขึ้นกับความเหมาะสมของขนาดที่ดินที่จะใช้และระยะเวลาที่จะได้มาในกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยเหตุที่การจัดหาที่ดินขนาดเล็กอาจเป็นการยากนักสำหรับโครงการขนาดใหญ่ที่มีความต้องการขนาดพื้นที่ที่ใหญ่กว่าจะต้องใช้เวลาโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากต้องการรวบรวมแปลงพื้นที่หลาย ๆ แปลงเข้าด้วยกัน ทำให้มีผลโดยตรงต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งบางครั้งปัญหาเหล่านี้เป็นตัวกำหนดความเร็วหรือล่าช้าซึ่งอาจทำให้ลักษณะของโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากแผนการเดิม

ที่ดินส่วนมากที่ใช้ในโครงการคอนโดมิเนียมมักตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และอยู่ย่านกลางเมืองจึงเป็นที่ดินที่มีราคาสูง การลงทุนในเรื่องที่ดิน หากเจ้าของโครงการไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินมาก่อน การจัดซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินมักทำสัญญาการจัดซื้อ โดยแบ่งระยะเวลาชำระเป็นระยะ ๆ ตามช่วงของการก่อสร้างและการขาย อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วราคาของที่ดินมักจะอยู่ระหว่าง 10-15% ของเงินลงทุนโครงการทั้งหมด และราคาที่ดินจะแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ หากอยู่ภายในย่านชุมชนใจกลางเมืองหรือย่านธุรกิจ ก็จะมีราคาสูงมาก ในขณะที่ที่ดินบริเวณชานเมืองที่มีผู้อยู่อาศัยเบาบางจะราคาถูก สำหรับโครงการพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านที่มีผู้อยู่อาศัยหรือธุรกิจหนาแน่น เพราะจะเอื้ออำนวยต่อเวลาที่ใช้ในการเดินทางและความสะดวกในการเดินทางเป็นสิ่งสำคัญ

ในการคำนวณค่าพัฒนาและปรับปรุงที่ดิน โดยอาศัยแผนการใช้พื้นที่ของโครงการ ระดับความสูงของพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงและถมดิน โดยพิจารณาจากข้อมูลทางด้านวิศวกรรมและสถาปนิกและความเหมาะสมของสถานที่ตั้งค่าปรับปรุงที่ดินจะประกอบด้วย

1. ค่าถมดิน
2. ค่าใช้จ่ายป้องกันน้ำท่วม (เช่น ดิน คุน้ำ ปิมน้ำ อื่น ๆ)

โดยทั่วไปแล้วขนาดของที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการอาคารชุด จะมีขนาด 1-4 ไร่ต่อโครงการ ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินจะมีค่าประมาณร้อยละ 10 ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

3. ค่าก่อสร้างและติดตั้งสาธารณูปโภค

ในการคำนวณค่าก่อสร้างและติดตั้งสาธารณูปโภค ได้จากการคำนวณของวิศวกรและสถาปนิกยึดถือตามแผนการใช้พื้นที่ของโครงการโดยให้ความสำคัญของราคาและความครบถ้วนของประเภทการก่อสร้าง ซึ่งได้จัดให้มีในโครงการ ลักษณะของการก่อสร้างและสาธารณูปโภคจะแบ่งออกเป็นส่วนสำคัญ 2 ประการ ได้แก่

ก. สาธารณูปโภคภายในโครงการ

ข. สาธารณูปโภคเชื่อมโยงภายนอกโครงการ

(1) สาธารณูปโภคภายในโครงการ ประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ซึ่งโครงการคาดว่าจะจัดให้มีขึ้น ดังต่อไปนี้

- 1) ถนน
 - สายหลัก
 - สายรอง
 - สายย่อย
 - ทางเท้า
- 2) สะพาน
- 3) ระบบน้ำใช้
 - โรงสูบน้ำ
 - โรงกรอง
 - ระบบโครงข่าย
 - ถังน้ำ/มิเตอร์
- 4) ระบบน้ำทิ้ง
 - ท่อระบายน้ำ
 - โรงกำจัดน้ำเสีย
- 5) ระบบไฟฟ้า
 - ปีกเสาพาดสาย
 - สถานีไฟฟ้า (หม้อแปลงไฟฟ้า)
- 6) ระบบโทรศัพท์
 - ชุมสายโทรศัพท์
 - โทรศัพท์
- 7) ระบบความปลอดภัย
 - ระบบดับเพลิง
 - บัอมยาม

- 8) ระบบขนส่ง - สถานีพักรถประจำทาง
- ท่าจอดรถ
- 9) ภูมิสถาปัตยกรรม - สนามหญ้า
- ต้นไม้
- ที่ว่าง
- ส่วนสาธารณะ
- ที่พักผ่อน
- สนามเด็กเล่น
- รั้ว
- 10) ระบบบริการประชาชนอื่นๆ - สำนักงาน
- ศูนย์อนามัย
- ไปรษณีย์
- ตลาด
- โรงเรียน
- อื่น ๆ
- ชยะ



(2) สาธารณูปโภคเชื่อมโยงภายนอกโครงการ ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคประเภทต่าง ๆ ที่เชื่อมโยงกับภายนอก เช่น จำเป็นต้องจัดทำถนนเข้าสู่บริเวณโครงการ การปักเสาพาดสายไฟฟ้าจนถึงบริเวณโครงการ ตลอดจนการลงทุนอื่น ๆ จะทำให้โครงการเคหการนั้นมีความสมบูรณ์ของชุมชนที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค ถือเป็นต้นทุนหลักของโครงการอาคารชุด โดยจะมีค่าอยู่ในช่วงร้อยละ 60-70 ของต้นทุนโครงการทั้งหมด ขึ้นอยู่กับความหรูหราของตัวอาคารตลอดจนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และตกแต่งภายในตัวอาคารเป็นสำคัญ

4. ค่าออกแบบ และควบคุมงาน

ผู้ประกอบการจะว่าจ้างสถาปนิกให้ทำการออกแบบอาคารพักอาศัย ตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการ โดยการว่าจ้างจากภายนอกเป็นงาน ๆ ไป หรือใช้สถาปนิกของบริษัทในการออกแบบ ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ โดยปกติจะประมาณ 3-10% สำหรับในส่วนของการควบคุมงาน อาจให้สถาปนิกหรือวิศวกร

ของบริษัทเป็นผู้ควบคุมงาน หรืออาจจ้างบริษัทภายนอกมาเป็น C.M. (Construction Manager) ซึ่งแบบหลังจะเสียค่าใช้จ่ายสูงกว่า

5. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย

หมายถึงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่โครงการใช้ในการบริหารงานทั่วไปและในการขายโครงการนับตั้งแต่ เริ่มก่อตั้งกิจการหรือเริ่มดำเนินโครงการจนถึงวันที่แล้วเสร็จโครงการค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ประกอบด้วย

5.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทั่วไป

5.2 ดอกเบี้ยจ่าย

5.3 ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย

5.4 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

5.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทั่วไป เป็นค่าใช้จ่ายการบริหารงานทั่วไปของสำนักงานตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางกฎหมายต่าง ๆ ฯลฯ ซึ่งจะต้องเผื่อไว้อย่างเหมาะสม เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเช่าสำนักงาน ค่าอนุญาตจัดสรร ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ค่าบริหารสำนักงานขาย ฯลฯ

5.2 ดอกเบี้ยจ่าย ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ เกิดขึ้นจากการกู้เงินมาลงทุนโครงการซึ่งมีจำนวนมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการก่อสร้าง และการบริหารงานทางด้านการเงินรวมทั้งปริมาณการขายด้วย โดยเฉพาะหากปริมาณการขายมีต่ำกว่าเป้าหมาย โครงการก็จะประสบกับปัญหาทางการเงินอันเนื่องมาจากดอกเบี้ยสูงมาก

5.3 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย เป็นค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพื่อการขายล่วงหน้า (Pre-sale) โดยจะต้องดำเนินการก่อนเพื่อให้ได้ลูกค้าจำนวนหนึ่ง (ประมาณ 30-50%) ทั้งนี้เพื่อลดเงินทุนหมุนเวียน ที่จะต้องจัดหามาจำนวนหนึ่งและสร้างความมั่นใจให้กับโครงการตลอดจนเป็นเงื่อนไขหนึ่งของสถาบันการเงินที่จะสนับสนุนโครงการอีกด้วย นอกจากนี้ รวมถึงค่านายหน้าพนักงานขาย ซึ่งจะคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของจำนวนที่ขายได้

5.4 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วยค่าฝึกอบรมพนักงาน ค่าเดินทาง ค่ารับรองและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำสัญญาต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามโครงการ เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอน 2.5%

ของรายรับ รวมทั้ง ค่าภาษีการค้า 3.85% ของรายรับและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 1% ของรายรับ ฯลฯ

6. เงินทุนหมุนเวียน หมายถึงจำนวนเงินที่จะต้องมีการสำรองไว้จนกว่าจะสามารถขายพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นได้ ดังนั้นปริมาณเงินทุนหมุนเวียนที่จะต้องใช้นั้นขึ้นอยู่กับนโยบายการกำหนดแผนการลงทุน วิธีการขาย วิธีการให้หรือจัดหาสินเชื่อให้กับผู้เข้าอยู่อาศัย บางครั้งขึ้นอยู่กับสภาพการแข่งขันของตลาด

แหล่งที่มาของเงินทุน

ในการจัดเตรียมโครงสร้างการลงทุนของโครงการผู้ลงทุนหรือผู้บริหารโครงการจะต้องพยายามเลือกแหล่งเงินทุนให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความต้องการใช้เงินทุน การกำหนดอัตราส่วนการใช้เงินลงทุนระหว่างเงินทุนออกเอง เงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น มีผลต่อสภาพคล่องทางการเงินสำหรับโครงการเองและมีผลต่อการพิจารณาจากเจ้าของแหล่งเงินเป็นอย่างมาก ในทัศนะของผู้ให้กู้ สัดส่วนของเงินทุน (Debt-equity ratio) จากเจ้าของโครงการ (เงินทุนจดทะเบียน) และแหล่งเงินกู้ระยะยาวสำหรับโครงการอุตสาหกรรมทั่วไปกำหนดไว้ไม่ควรเกิน 1: 2 สำหรับโครงการเคหการสภาพคล่องของกระแสเงินสด (PROJECT CASH FLOW) และหลักประกันเงินกู้มีความสำคัญมากกว่า แหล่งที่มาของเงินทุนแบ่งออกเป็นประเภทหลักได้ 4 ประเภท ได้แก่

ก. เงินลงทุนจากเจ้าของโครงการ สำหรับธุรกิจเอกชน คือเงินทุนจดทะเบียนในสำนักงานของรัฐวิสาหกิจ คือเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ข. เงินลงทุนจากแหล่งอื่น เช่น เงินอุดหนุนจากหน่วยงานของรัฐหรือเงินช่วยเหลือโดยไม่มีผลตอบแทน เช่น เงินยืมจากกรมการเป็นต้น

ค. เงินกู้ยืมจาก ธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่น ๆ

ง. เงินค่าขายล่วงหน้า (Pre-construction sales) จากเงินจองงวดแรกและเงินชำระล่วงหน้า (Down Payment) ซึ่งโดยส่วนใหญ่เจ้าของโครงการมักจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อในอัตราประมาณร้อยละ 20-40 ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละโครงการเป็นสำคัญ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานอาคารชุด และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหลังจากการก่อสร้างเรียบร้อยและมีผู้อยู่อาศัยเข้ามาอยู่ในโครงการแล้ว ดังนั้นค่าใช้จ่ายประเภทนี้ไม่รวมอยู่ในประเภทค่าใช้จ่ายลงทุนของโครงการอาคารชุดตัวอย่างของค่าใช้จ่ายประเภทนี้ ได้แก่ ค่าจ้างยามดูแลรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานรักษาความสะอาดของอาคารชุด ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และพนักงานประจำ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ฯลฯ ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้มักเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกเดือน ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยทุกคนจึงจะต้องมีส่วนร่วมในการออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้ร่วมกัน โดยจ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลอาคารชุด แห่งนั้น

ในโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ภายหลังจากที่เปิดดำเนินการ จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่บริหารงานอาคารชุด โดยจะมีหน้าที่ในการดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้ง ความเรียบร้อยต่าง ๆ ภายในอาคารชุด

โดยคณะกรรมการของอาคารชุด จะประกอบด้วย ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด ส่วนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะเป็นที่ได้รับเลือกมาจากภายนอก ซึ่งโดยส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้ที่มาจากบริษัทที่ทำหน้าที่บริหารงานอาคารชุดแห่งดังกล่าว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสงบเรียบร้อย สะอาดและปลอดภัย ของอาคารชุด รวมทั้ง ดูแลเรื่องค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวมักจะถูกประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายในการจัดการ ประกอบด้วย
 - 1.1 เงินเดือน (รวมโบนัส และค่าล่วงเวลา)
 - 1.2 ค่าบริหารจัดการอาคารชุด
 - 1.3 ค่าบริการรักษาความสะอาด
 - 1.4 ค่าบริการรักษาความปลอดภัย
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - 2.1 ค่าไฟฟ้า
 - 2.2 ค่าน้ำประปา

- 2.3 ค่าโทรศัพท์
- 2.4 ค่าใช้จ่ายบริหารสำนักงาน
- 2.5 ค่าตรวจสอบบัญชี
- 2.6 อื่น ๆ
3. ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา
 - 3.1 งานไฟฟ้า
 - 3.2 งานประปา
 - 3.3 งานสระน้ำ
 - 3.4 งานทำความสะอาด
 - 3.5 งานซ่อมแซม
 - 3.6 งานสวน
 - 3.7 อื่น ๆ
4. ค่าใช้จ่ายพิเศษ
 - 4.1 ค่าสำรองพัฒนาอาคาร
 - 4.2 เบี้ยประกันภัย
 - 4.3 ค่าบำรุงรักษาลิฟท์
 - 4.4 ค่าบริการกำจัดปลวก
 - 4.5 ค่าเบี้ยประกันสุขภาพ
 - 4.6 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน/เครื่องมือเครื่องใช้
 - 4.7 ค่าสวัสดิการ
 - 4.8 ค่าใช้จ่ายจัดงานปีใหม่
 - 4.9 อื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 ถึงข้อ 4 รวมเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน
อาคารชุด

จะเห็นได้ว่าหลังจากเสร็จสิ้นการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดแต่ละแห่งซึ่ง
จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นจำนวนมากแล้ว ค่าใช้จ่ายที่เกิ
ขึ้นหลังจากนี้ จะเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
เพื่อดูแลรักษาให้อาคารชุดแต่ละแห่งเกิดความเรียบร้อยเหมาะแก่การพักอาศัย
ตลอดไป ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้จะเป็นค่าใช้จ่ายระยะยาว ที่เกิดขึ้นเป็นประจำ

ตลอดระยะเวลาของอาคารชุด ดังนั้นผู้บริหารงานอาคารชุดทุกแห่งจึงต้องคำนึงถึงเงินที่จะต้องมาใช้จ่าย สำหรับค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เป็นอย่างมาก

แหล่งที่มาของเงินทุน สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง โดยส่วนใหญ่จะประกอบด้วย 3 ลักษณะ คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือน โดยอาคารชุดจะเรียกเก็บจาก ผู้อยู่อาศัยทุกรายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อาศัยแต่ละราย ซึ่งค่าใช้จ่ายประเภทนี้อาคารชุดทุกแห่งได้มีการเรียกเก็บเป็นประจำทุกเดือน หรือเริ่มเก็บตั้งแต่เข้ามาอยู่อาศัยหรือวันที่ทำสัญญา

2. ค่าใช้จ่ายประเภทเงินกองทุน (SINKING FUND หรือ SUNK COST) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่อาคารชุดจะเรียกเก็บจากผู้อาศัยตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่อาศัยหรือวันที่ทำสัญญาเพื่อเป็นเงินทุนสำรองในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่มีอายุใช้งานจำกัด มีการเสื่อมสภาพตามอายุใช้งาน ตลอดจนจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทนทรัพย์สินเดิมในระยะยาวต่อไป ค่าใช้จ่ายประเภทดังกล่าว อาคารชุดบางแห่งที่ดำเนินการมาเป็นระยะเวลาเวลานานแล้วมิได้คำนึงถึง และมีได้เรียกเก็บจากผู้อาศัย ทำให้อาคารชุดดังกล่าว อาจประสบปัญหาในด้านเงินทุน ที่จะนำมาใช้จัดหาหรือซื้อทรัพย์สินใหม่มาทดแทนทรัพย์สินเดิมซึ่งกำลังหมดสภาพการใช้งานไปตามปกติอาคารชุดจะเรียกเก็บในอัตราประมาณ 3-5 เท่าของค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือนของผู้อาศัย

3. สำหรับอาคารชุดบางแห่งที่มีส่วนพาณิชย์กรรม ส่วนกีฬาและกิจกรรมที่จอดรถตลอดจนพื้นที่ว่างก็สามารถหารายได้มากส่วนดังกล่าวในรูปของ ค่าบริการ ค่าเช่า ค่าขายสินค้า ฯลฯ ซึ่งอาคารชุดสามารถนำรายรับในส่วนนี้ มาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดได้ รวมทั้งอาจสามารถจัดสรรเป็นเงินปันผลคืนให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้ในระยะต่อไป

นอกจากแหล่งที่มาของเงินทุนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางทั้ง 3 ลักษณะนี้แล้วมีค่าใช้จ่ายอีกบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่อาคารชุดจะเรียกเก็บจากผู้อาศัยในช่วงก่อนที่จะเข้าอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าประกันความเสียหายอันเกิดจากการตกแต่ง ซึ่งหมายถึง เงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าก่อนเข้าอยู่อาศัย เพื่อประกันความเสียหายในส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุดที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้ามาทำการตกแต่งห้องชุดของลูกค้า โดยปกติแต่ละอาคารชุด จะเรียกเก็บจำนวนไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับสภาพลักษณะของอาคารชุด ตั้งแต่ 5,000-100,000

บาท และเงินจำนวนนี้จะคืนให้กับลูกค้าหลังจากที่ได้มีการตกแต่งเรียบร้อย และ
เจ้าหน้าที่ของอาคารชุดได้ทำการตรวจสอบแล้ว ว่าไม่เกิดความเสียหายใด หาก
กรณีที่เกิดความเสียหาย ก็จะถูกหักไปตามความเสียหายที่เกิดขึ้น

การประมาณการลงทุนในโครงการอาคารชุด

ในการศึกษาเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง โครงการที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วเป็นเวลาอย่างน้อย 2 ปีขึ้นไป จนถึงประมาณ 10 ปี ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้วิจัยต้องการทราบถึง ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ จึงเลือกเฉพาะโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยมาแล้วเป็นเวลานานพอสมควร ซึ่งจะสามารถให้ข้อมูลในส่วนดังกล่าวได้

การหาข้อมูลด้านการลงทุนด้านต่าง ๆ ของโครงการเหล่านี้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ค่าออกแบบ สาธารณูปโภค ฯลฯ จึงทำได้ค่อนข้างยาก เนื่องจาก ข้อมูลด้านเงินลงทุนอยู่กับ บริษัทผู้รับเหมาโครงการ ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะใช้ผู้รับเหมาหลายรายในงานแต่ละส่วน ทำให้ยากแก่การติดตามเก็บรวบรวมข้อมูล นอกจากนี้ จากการสอบถามไปยัง บริษัทผู้รับเหมาบางแห่งก็ไม่สามารถค้นหาข้อมูลดังกล่าวให้ได้ สำหรับข้อมูลด้านการเงินที่แต่ละโครงการจัดทำเสนอ สถาบันการเงิน เพื่อขวงเงินกู้ สถาบันการเงินจะเก็บรักษาเป็นความลับ ไม่เปิดเผยต่อบุคคลภายนอก ยากแก่การค้นคว้ารวบรวมเช่นเดียวกัน เสนอสถาบันการเงิน เพื่อขวงเงินกู้ สถาบันการเงินจะเก็บรักษาเป็นความลับไม่เปิดเผยต่อบุคคลภายนอก ยากแก่การค้นคว้ารวบรวมเช่นเดียวกัน

ดังนั้น ในการคำนวณเงินลงทุนในโครงการที่ทำการศึกษาวิจัยในครั้งนี้อย่างนี้ ผู้วิจัย จึงได้ใช้วิธีประเมินค่าและประมาณราคา (Appraisal & Evaluation) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุดโดยแต่ละวิธีมีรายละเอียดดังนี้

1. การประเมินราคา (Appraisal) หมายถึง การกะประมาณ หรือตีราคาของทรัพย์สิน ให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุดโดยการใช้วิธีสำรวจตัวทรัพย์สินนั้น ว่ามีลักษณะทางกายภาพเป็นอย่างไร ทำเลที่ตั้งและสภาพการคมนาคมมีความเหมาะสมหรือไม่ ตลอดจนการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น จากนั้นจึงทำการตีราคาออกมาเป็นราคาประเมิน โดยพิจารณาจากราคาตลาด (Market Price) ของทรัพย์สินในขณะนั้น หรือราคาซื้อขายทรัพย์สินที่มีลักษณะประเภทและอายุใช้งานใกล้เคียงกันมาทดแทน ทรัพย์สินนั้น (Replacement Cost) ประมวลการตีราคา ในทางปฏิบัติโดยทั่วไป ราคาประเมิน มักจะจัดทำโดย เจ้าหน้าที่กรมที่ดินพนักงานประเมินราคาของธนาคารหรือของบริษัทประเมินราคา ซึ่งราคาประเมินที่ได้มักจะค่อนข้างต่ำกว่าราคาที่แท้จริงพอสมควร ทรัพย์สินที่นิยมใช้วิธี

ประเมินราคา คือ ที่ดิน ร่องลงมา คือ อาคารสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรในโรงงานอุตสาหกรรมบางประเภท

2. การประมาณราคา (Evaluation) หมายถึงการกะประมาณ ติราคาคาดคะเน หรือ คำนวณราคาของทรัพย์สินที่ต้องการทราบราคาโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ประกอบ เช่น การใช้ข้อมูลสถิติย้อนหลังการใช้อัตราส่วนร้อยละ การใช้สูตรทางด้านการเงินและวิธีการทางสถิติต่าง ๆ ตลอดจนการใช้ค่าดัชนีที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการประมาณราคาที่เหมาะสมของทรัพย์สินนั้น ๆ ให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการประมาณการมักจะเป็น ทรัพย์สินหลายประเภทต่าง ๆ หรือ ทรัพย์สินที่ประกอบด้วยต้นทุนหลายประเภทรวมกัน หรือ ทรัพย์สินที่ได้ทำการจัดทำหรือสร้างมาเป็นเวลานานพอสมควรมาแล้ว ไม่สามารถหาราคาในขณะนั้นออกมาได้ จึงต้องอาศัยวิธีการประมาณราคามาช่วยในการคำนวณอย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าผู้ประมาณราคาจะได้พยายามคิดราคาอย่างละเอียด โดยใช้เทคนิคและวิธีการต่าง ๆ ผสมผสานกันแล้วก็ตาม แต่ยังมีปัจจัยหลายประการที่มีความผันแปรไปในช่วงเวลาก่อนและ/หรือระหว่างกำลังก่อสร้าง (ทำให้ราคาต่ำกว่าก่อสร้าง) ทำให้ราคาต่ำกว่าก่อสร้างคลาดเคลื่อนไปหรือระยะเวลาการก่อสร้างอาจยาวนานขึ้นกว่าเดิม ทั้งนี้ส่วนหนึ่งอาจเกิดมาจากการเขียนแบบไว้ไม่ชัดเจนหรือตัวผู้ประมาณการเองที่พิจารณาแบบและรายการก่อสร้างแตกต่างกันหรือการเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพแตกต่างกัน หรือราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานในท้องตลาดมีระดับสูงกว่าปกติ ซึ่งผู้ประมาณราคากลางของฝ่ายสถาปนิกวิศวกร หรือฝ่ายผู้ประกอบการจะต้องมีความละเอียดรอบคอบและต้องพิจารณาเหตุการณ์อื่น ๆ ประกอบด้วย นอกจากนี้ก็ต้องคำนึงถึงขอบเขต เงื่อนไขและวัตถุประสงค์ของงาน ซึ่งจะทำให้ราคาต้นทุนแตกต่างกันด้วย

ตารางที่ 4.1 สรุป การประมาณค่าก่อสร้างขึ้นต่ำคอนกรีตมีเหลี่ยมราคาสูง

รายการ	ปี 2532/33	ปี 2534
1. ราคาขายต่อห้อง (บาท) (ขนาดห้อง 75 ตร.ม.)	1,500,000	2,400,000
2. ราคาขายต่อตารางเมตร (บาท)	27,000	32,000
3. ต้นทุนโครงการต่อพื้นที่ขาย (บาท/ตร.ม.)	20,000	26,000
4. ต้นทุนโครงการต่อพื้นที่รวม	12,000	18,000
5. ค่างานวิศวกรรมต่อพื้นที่รวม (บาท/ตร.ม.)	5,000	6,500

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและวางแผนสินเชื่อ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

ตารางที่ 4.2 เปรียบเทียบสัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างในปี 2528-2532

	อาคารชุด ที่อยู่อาศัย	อาคารชุด ตากอากาศ	อาคารชุดแบบ สำนักงาน
1. % เปลี่ยนแปลงระหว่าง 3-6 ชั้น	25%	25%	26%
2. % เปลี่ยนแปลงระหว่าง 6-9 ชั้น	22%	17%	26%
3. % เปลี่ยนแปลงระหว่าง 9-12 ชั้น	18%	17%	21%
4. % เปลี่ยนแปลงระหว่าง 12-15 ชั้น	15%	15%	17%
5. % เปลี่ยนแปลงระหว่าง 15-18 ชั้น	13%	13%	20%
6. % เปลี่ยนแปลงระหว่าง 18-19 ชั้น	17%	20%	19%

ที่มา : กรมโยธาธิการ

การคำนวณเงินลงทุนในโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง

การลงทุนในโครงการอาคารชุดโดยทั่วไปจะมีค่าใช้จ่ายต่าง ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ตกที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น สำหรับในส่วนของการคำนวณเงินลงทุนในโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงนี้ จะคำนวณจาก ค่าใช้จ่ายที่เป็นส่วนต้นทุนในการก่อสร้างจริงเท่านั้น ได้แก่ ค่าที่ดิน และต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งจะรวมถึงค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าวัสดุ แรงงาน และค่าโสหุ้ยต่าง ๆ ไว้เรียบร้อยแล้ว ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารงาน ตลอดจนเงินลงทุนหมุนเวียนต่าง ๆ จะไม่นำมารวมในการคำนวณครั้งนี้

การคำนวณเงินลงทุนในโครงการอาคารชุด

1. ค่าที่ดิน

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ ใช้ราคาประเมินที่ดินของทางราชการซึ่งจัดทำโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ตามสถานที่ตั้งของโครงการในปีที่เริ่มดำเนินโครงการของแต่ละอาคารชุด โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 4.3

2. ต้นทุนค่าก่อสร้าง

คำนวณจากข้อมูลจำนวนพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดของโครงการตามแต่ละโครงการได้ยื่นขออนุญาตจากเขต ทั้งนี้โดยในการคำนวณจะแบ่งพื้นที่ก่อสร้างออกเป็น 2 ส่วนดังต่อไปนี้

1. ส่วนพื้นที่ขาย (Salable Area) ได้แก่ พื้นที่ของห้องชุดพักอาศัย ซึ่งขายให้แก่ลูกค้าผู้อยู่อาศัย โดยกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนดังกล่าวเป็นของผู้อยู่อาศัย

2. ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ได้แก่บริเวณพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุด ซึ่งไม่ใช่ห้องชุดพักอาศัย อาทิ ระเบียงทางเดิน ภายในอาคารชุด บันได บันไดหนีไฟ ห้องโถง ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด ห้องเขavnน้ำ ห้องอาหาร ลิฟท์ ฯลฯ ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถใช้สอยประโยชน์ร่วมกันได้ โดยในการคำนวณ จะแยกที่จอดรถออกมาคำนวณแยกต่างหากในส่วนของบริษัทส่วนกลางอื่น ๆ เนื่องจาก ที่จอดรถใช้พื้นที่มากและมีต้นทุนการก่อสร้างแตกต่างจาก พื้นที่ทั่วไปของอาคารชุดมาก

ค่าใช้จ่ายของงานระบบต่าง ๆ จะรวมอยู่ในต้นทุนของส่วนพื้นที่ขายและต้นทุนของส่วนพื้นที่ส่วนกลางแล้ว โดยสามารถสรุปร้อยละของการลงทุนในระบบต่าง ๆ ได้ดังต่อไปนี้

- งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม	
คิดเป็นร้อยละของต้นทุนค่าก่อสร้าง	60
- งานไฟฟ้า	
คิดเป็นร้อยละของต้นทุนค่าก่อสร้าง	12
- งานประปา	
คิดเป็นร้อยละของต้นทุนค่าก่อสร้าง	6

ตารางที่ 4.3 : เงินลงทุนค่าที่ดินของโครงการอาคารชุด

โครงการ	ปีที่เริ่มโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารประเมิน (บาท/ตรม.)	เงินลงทุนค่าที่ดิน (บาท)
1. สี่ลม สุรางค์ กอนโดมิเนียม	2521	2-0-72	50,000	13,600,000
2. บ้านสาธร	2532	1-2-0	30,000	18,000,000
3. ศุภาดาร	2526	1-1-26	15,000	7,890,000
4. แกรนด์วิลด์ เอ็นส์ 2	2523	1-2-0	50,000	9,000,000
5. พาร์ค พาวิลเลียน	2532	1-2-12	18,000	30,060,000
6. ประสาณมิตร กอนโดมิเนียม	2526	0-3-29	18,000	5,922,000
7. ริเวอร์เอ็นส์	2521	4-1-80	13,500	24,030,000
8. เดอะพิตช์	2533	1-2-59	30,000	52,720,000

- งานสื่อสารและป้องกันอัคคีภัย	
คิดเป็นร้อยละของต้นทุนค่าก่อสร้าง	4
- ลิฟท์	
คิดเป็นร้อยละของต้นทุนค่าก่อสร้าง	3
- แอร์	
คิดเป็นร้อยละของต้นทุนค่าก่อสร้าง	15
รวม	100

หมายเหตุ ค่าภาษีอื่นประกอบด้วย

- ภาษีการค้า ร้อยละ 3.3
- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ 3

คิดรวมอยู่ในค่าก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว

สำหรับต้นทุนในการก่อสร้างโดยประมาณอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงผู้วิจัยได้ใช้ ต้นทุนการก่อสร้างโดยประมาณ ของฝ่ายสินเชื่อธนาคารกรุงศรีอยุธยา ซึ่งได้จากการเก็บรวบรวม ข้อมูลด้านการก่อสร้างของโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยในระดับราคาต่าง ๆ เป็นจำนวนหลายโครงการ และนำมาวิเคราะห์หาต้นทุนในการก่อสร้างต่อตารางเมตร โดยประมาณต่อพื้นที่ก่อสร้างรวมของโครงการ และต่อพื้นที่ขายของโครงการ เพื่อคำนวณหางบการลงทุนโดยประมาณของแต่ละโครงการให้ใกล้เคียงกับการลงทุนที่แท้จริงมากที่สุดในการประมาณต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงในการวิจัยนี้ได้แบ่งพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางออกเป็น 3 ส่วน เพื่อให้ได้ต้นทุนที่มีความถูกต้องและใกล้เคียงกับเงินลงทุนที่แท้จริง ตลอดจนเป็นไปตามลักษณะการใช้สอยของทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ละประเภทดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ส่วนกลางของตัวอาคารชุด หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคารชุดซึ่งจัดให้ผู้อยู่อาศัยทุกคนสามารถใช้สอยประโยชน์ร่วมกันได้ และ เป็นส่วนบริการขั้นพื้นฐานที่ทุกอาคารชุดจะต้องจัดเตรียมไว้ ได้แก่ ระเบียง บันได ทางเดิน ห้องรับแขก ห้องประชุม ห้องเก็บของ ห้องขาม ห้องเครื่อง ที่ทำการนิติบุคคลอาคารชุด ฯลฯ

2. พื้นที่จอดรถ

3. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณอาคารชุด หมายถึง พื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ภายในบริเวณพื้นที่ของอาคารชุดรวมถึง ส่วนกิจกรรมและส่วนพาณิชยกรรมต่าง ๆ ได้แก่ ถนน ทางเดิน สนามหญ้า สนามเด็กเล่น สวนหย่อมสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน้ำ สนามแบดมินตัน สควอช สโมสร ห้องสันทนาการ ฯลฯ

ตารางที่ 1.4 : พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างรวม

หน่วย : ตารางเมตร

โครงการ	พื้นที่ก่อสร้างรวม	พื้นที่ขาย (Salable Area)	พื้นที่ส่วนกลาง ของตัวอาคารชุด	พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วน กลางบริเวณ อาคารชุด	% ของพื้นที่ส่วน กลางต่อพื้นที่ ก่อสร้างรวม
1. ลีอิม สุรางค์ คอนโดมิเนียม	26,936.50	16,717	4,272	5,947.50	37.91%
2. บ้านสาทร	19,225.40	11,962	3,449.40	3,814	37.78%
3. ศุภาคาร	37,539.20	16,762	6,667.20	14,110	55.35%
4. แมกนดวิลล์ เอ็นด์ 2	31,545.60	20,628.50	2,637.10	8,280	34.61%
5. พาร์ค พาวริล เอ็นด์	15,697.30	9,913.60	2,515.70	3,558	36.80%
6. ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม	5,110.10	3,149.42	449.68	1,501	38.37%
7. ริเวอร์ เอ็นด์	24,953.82	11,528.50	5,095.32	8,330	53.80%
8. เดอะพิกซ์ พิกซ์	35,080	20,515	6,301.50	8,263.50	11.52%
เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างรวมโดยเฉลี่ย					42.02%

ตารางที่ 4.5 สรุปอัตราส่วนร้อยละพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อพื้นที่ก่อสร้างรวม

หน่วย : ร้อยละ

โครงการ	อัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อพื้นที่ก่อสร้างรวม					
	พื้นที่ส่วนกลาง ของตัวอาคารชุด	ที่จอดรถ	พื้นที่ส่วนกลาง บริเวณอาคารชุด และส่วนกิจกรรม	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลาง รวม
	(1)	(2)	(3)	(1)+(3)	(2)+(3)	
สีลม-สุรวงศ์- คอนโดมิเนียม	15.86	19.01	3.07	18.93	22.08	37.94
บ้านสาทร	17.94	15.60	4.23	22.17	19.83	37.78
ศุภาคาร	17.76	28.77	8.82	19.38	37.59	55.35
แกรนด์วิลล์ เอ็นส์ 2	8.36	21.35	4.90	13.26	26.25	34.61
พาร์ค พาวเวอร์เลน	15.73	17.98	4.62	20.74	22.60	36.80
ประสานมิตร						
คอนโดมิเนียม	8.80	27.40	1.98	10.78	29.38	38.37
ริเวอร์ เอ็นส์	20.42	20.84	12.54	32.96	33.38	53.80
เดอะนิวยอร์ก	17.96	21.55	2.00	19.97	23.55	41.52
อัตราร้อยละเฉลี่ย	15.35	21.50	5.27	19.77	26.83	42.02

- แหล่งที่มา :
1. พื้นที่ก่อสร้างรวม ได้จากจำนวนพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างของอาคารชุดตามใบขออนุญาตก่อสร้าง (จ.2) และจากการสอบถามจากผู้จัดการอาคารชุด
 2. พื้นที่ขาย ได้จากการคำนวณจากจำนวนห้องชุดพักอาศัยของอาคารชุด คูณกับพื้นที่ของห้องชุด และจากการสอบถามจากผู้จัดการอาคารชุด
 3. พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วนกลางบริเวณรอบอาคารชุด ได้จากการสำรวจวัดพื้นที่จริงและจากการสอบถามจากผู้จัดการอาคารชุด
 4. พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุด ได้จากการนำพื้นที่ก่อสร้างรวมหักด้วยพื้นที่ขาย และพื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลางบริเวณรอบอาคารชุด

2. การคำนวณต้นทุนการก่อสร้าง

2.1 การคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างส่วนพื้นที่ขาย

ตารางที่ 4.6 ต้นทุนในการก่อสร้างส่วนพื้นที่ขาย

โครงการ	จำนวนพื้นที่ขาย ของโครงการ (ตารางเมตร)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ พื้นที่ก่อสร้าง (บาท/ตารางเมตร)	รวม
1. สีส้ม สรวงค์ คอนโดมิเนียม	16,717	18,000	300,906,000
2. บ้านสาธร	11,962	18,000	215,316,000
3. ศุภาคาร	16,762	18,000	301,716,000
4. แกรนด์วิลล์ เอ๊าส์ 2	20,628.50	18,000	380,880,000
5. พาร์ค พาวเวอร์เลียน	9,913.60	18,000	178,444,800
6. ประสานมิตร คอนโดมิเนียม	3,149.42	18,000	56,689.560
7. รีเวอร์ เอ๊าส์	11,528.50	18,000	201,600,000
8. เดอะฟิฟตีฟท์	20,515	18,000	369,270,000

2.2 การคำนวณต้นทุนการก่อสร้างส่วนพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด

ตารางที่ 4.7 : ต้นทุนในการก่อสร้างส่วนพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด

โครงการ	จำนวนพื้นที่ ส่วนกลาง	ต้นทุนการ ก่อสร้าง/ พื้นที่ก่อสร้าง	รวม
1. สีส้ม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม	4,272	18,000	76,896,000
2. บ้านสาทร	3,449.40	18,000	62,089,200
3. ศุภาคาร	6,667.20	18,000	120,009,600
4. แกรนด์วิลล์ เฮาส์ 2	2,673.10	18,000	47,467,800
5. พาร์ค พาววิลเลียน	2,515.70	18,000	45,282,600
6. ประสานมิตร คอนโดมิเนียม	449.68	18,000	8,094,240
7. ริเวอร์ เฮาส์	5,095.32	18,000	91,715,760
8. เดอะฟิฟตี ฟิฟท์	6,301.50	18,000	113,427,000

2.3 ส่วนของทรัพย์สินส่วนกลาง ภายในบริเวณอาคารชุด

ทรัพย์สินส่วนกลางในที่นี้หมายถึง ส่วนอื่น ๆ ที่มีได้อยู่ภายในตัวอาคารชุดรวมถึงบริการอื่น ๆ ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถใช้สอยประโยชน์ร่วมกันได้ ในการวิจัยครั้งนี้ ทรัพย์สินส่วนกลางที่จะนำมาใช้ในการประมาณราคา เพื่อคำนวณหาเงินลงทุนของโครงการอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งส่วนใหญ่มีอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยและมีต้นทุนการก่อสร้างที่แตกต่างกัน จากต้นทุนการก่อสร้างตัวอาคารชุดมาก สมควรที่จะนำมาแยกคำนวณโดยเฉพาะ ดังต่อไปนี้

1. ที่จอดรถ
2. สระว่ายน้ำ
3. สนามเทนนิส

4. ส่วนพื้นที่สีเขียว และสวนหย่อม
5. ถนน ทางเดิน ลานบริเวณรอบตัวอาคาร
6. ส่วนกีฬาและกิจกรรมภายในอาคารชุด ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า, สนามแบดมินตัน, ห้องสควอช
7. ส่วนพาณิชยกรรม ภายในอาคารชุด ได้แก่ ร้านอาหาร, ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด, ร้านขายทอง ฯลฯ

ในการประมาณราคา ผู้วิจัยได้นำพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละประเภท ดังกล่าวข้างต้นที่ได้จากการสอบถามหรือวัดจากสถานที่จริง ในรูปของตารางเมตร มาคูณกับ ต้นทุนของพื้นที่ต่อตารางเมตรของทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละประเภท ซึ่งได้จากการสอบถามจาก บริษัทประเมินราคาที่มีชื่อเสียง รวมทั้งวิศวกรและสถาปนิก ที่ประกอบอาชีพในด้านดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4.8 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางโดยประมาณ

ทรัพย์สินส่วนกลาง	ต้นทุนการก่อสร้างโดยประมาณ
1. ที่จอดรถ	
- ใต้ดิน	6,500 บาท/ตรม.
- บนดิน	4,000 บาท/ตรม.
2. สระว่ายน้ำ	
- งานก่อสร้างทั่วไป	9,000 บาท/ตรม.
- ค่าอุปกรณ์และพื้นผิว	3,000 บาท/ตรม.
3. สนามเทนนิส	5,000 บาท/ตรม. และ ค่าทำพื้นผิวคอร์ท ๓ ๓ ละ 200,000 บาท
4. ส่วนพื้นที่สีเขียวและสวนหย่อม	200 บาท/ตรม.
5. ถนน ทางเดิน ลานบริเวณรอบอาคาร	500 บาท/ตรม.
6. ส่วนกีฬาและกิจกรรมภายในอาคารชุด	18,000 บาท/ตรม.
7. ส่วนพาณิชยกรรมภายในอาคารชุด	18,000 บาท/ตรม.

การคำนวณ ต้นทุน ทรัพย์สินส่วนกลาง

1. สี่ลม สุรวงศ์
คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.9 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม. (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)
1. ที่จอดรถ 4 ชั้น	5,120	4,000	20,480,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ	60	12,000	720,000
- ระเบียงรอบสระ	117.50	9,000	1,057,500
3. สวนหย่อม	30	200	6,000
4. ถนน/ทางเดิน/ลาน บริเวณอาคารชุด	75	500	37,500
5. ส่วนพาณิชยกรรม	545	18,000	9,810,000
	5,947.50		32,111,000

2. บ้านสาธร

ตารางที่ 4.10 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม. (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)
1. ที่จอดรถ ใต้ดิน 4 ชั้น	3,000	6,500	19,500,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ	105	12,000	1,260,000
- ระเบียงรอบสระ	110	9,000	990,000
3. สวนหย่อมและสระบัว	65	200	13,000
4. ถนน/ทางเดิน/ถนน บริเวณรอบอาคาร	450	500	225,000
5. ส่วนกีฬาและกิจกรรม	84	18,000	1,512,000
	3,814		23,500,000

3. ศุภาคาร

ตารางที่ 4.11 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม. (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)
1. กิจอรรถ 3 ชั้น	10,800	4,000	43,200,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ	50	12,000	600,000
- ระเบียงรอบสระ	300	9,000	2,700,000
3. สนามเทนนิส 2 สนาม	550	5,000	2,750,000
- ค่าพื้นผิว		400,000	400,000
4. สวนหย่อมและสนาม เด็กเล่น	90	200	18,000
5. ถนน/ทางเดิน/ลาน บริเวณรอบอาคารชุด	2,100	500	1,050,000
6. ส่วนกีฬาและกิจกรรม	220	18,000	3,960,000
	14,110		54,678,000

4. แกรนด์วิชั่น ฝั่ง 2

ตารางที่ 4.12 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม. (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)
1. ที่จอดรถ-ใต้ดิน 1 ชั้น	2,245	6,500	14,592,500
- บนดิน 2 ชั้น	4,490	4,000	17,960,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ	120	12,000	1,440,000
- ระเบียงรอบสระ	230	9,000	2,070,000
3. ส่วนหย่อม (ชั้น 3 และ ชั้นดาดฟ้า)	160	200	32,000
4. ถนน/ทางเดิน/ลาน บริเวณรอบอาคารชุด	480	500	240,000
5. สวนกีฬาและกิจกรรม	555	18,000	9,990,000
	8,280		46,324,500

5. พาร์ค พาวิลเลียน

ตารางที่ 4.13 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม. (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)
1. ที่จอดรถ-ใต้ดิน (1 ชั้น)	1,595	6,500	10,367,500
- บนดิน (1 ชั้น)	1,225	4,000	4,900,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ	100	12,000	1,200,000
- ระเบียงรอบสระ	170	9,000	1,530,000
3. สวนหย่อม	180	200	36,000
4. ถนน/ทางเดิน/ลาน บริเวณหน้าอาคารชุด	90	500	45,000
5. ส่วนกีฬาและกิจกรรม	78	18,000	1,404,000
6. ส่วนพาณิชยกรรม	120	18,000	2,160,000
	3,558		21,642,500

6. ประสานมิตร คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.14 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม. (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)
1. ท่อจอดรถ : 2 ชั้น	1,400	4,000	5,600,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ	40	12,000	480,000
- ระเบียงรอบสระ	36	9,000	324,000
3. สวนหย่อม	-		
4. ถนน/ทางเดิน/ลาน บริเวณรอบอาคารชุด	25	500	12,500
			6,416,500



7. รีแวกซ์เข้าสี่

ตารางที่ 4.15 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม.	ตรม.
1. ที่จอดรถ	5,200	4,000	20,800,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ (2 สระ)	240	12,000	2,880,000
- ระเบียงรอบสระ	800	9,000	7,200,000
3. สนามเทนนิส 2 สนาม	550	5,000	2,750,000
- ค่าพื้นผิว		400,000	400,000
4. สนามหญ้า, สวนหย่อม	1,200	200	240,000
5. ถนน/ทางเดิน/ลาน บริเวณรอบอาคารชุด	220	500	110,000
6. ส่วนกีฬาและกิจกรรม	120	18,000	2,160,000
	8,330		36,540,000

8. เดอะฟิฟตีฟิฟท์

ตารางที่ 4.16 : ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนการก่อสร้าง/ ตรม. (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)
1. ที่จอดรถ 7 ชั้น	7,560	4,000	30,240,000
2. สระว่ายน้ำ			
- ตัวสระ	48.50	12,000	582,000
- ระเบียงรอบสระ	75	9,000	675,000
3. สวนหย่อม	95	200	19,000
4. ถนน/ทางเดิน/ลาน บริเวณรอบอาคารชุด	75	500	37,500
5. ส่วนกีฬาและกิจกรรม	410	18,000	7,380,000
			38,933,500

อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมของโครงการ

การคำนวณหาอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมของโครงการ จะได้จากการนำต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางหารด้วยต้นทุนการก่อสร้างรวมของโครงการ โดยจะไม่นำค่าที่ดินเข้ามาเกี่ยวข้องในการคำนวณ เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินมีค่าคงที่เท่ากันทั้งแปลง ดังนั้น การกระจายต้นทุนค่าที่ดิน ตามพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อคำนวณอัตราส่วนการลงทุนค่าที่ดินในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนค่าที่ดินรวม ก็จะมีค่าเท่ากับ สัดส่วนจำนวนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางต่อจำนวนพื้นที่รวม นอกจากนั้นการกระจายต้นทุนค่าที่ดินในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด ยังสามารถทำได้ยาก เนื่องจากพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลาง จะคิด

เป็นตารางเมตร ตามพื้นที่การก่อสร้าง ซึ่งจะรวมพื้นที่ของแต่ละชั้นตามความสูงของอาคารและทำให้ยากต่อการเปรียบเทียบเป็นอัตราส่วนกับพื้นที่ดินทั้งหมดของโครงการซึ่งคิดเฉพาะพื้นที่แนวราบเท่านั้น

ตารางที่ 4.17 : ต้นทุนในการก่อสร้างของโครงการ

โครงการ	ต้นทุนการก่อสร้าง			ต้นทุนการก่อสร้างรวม
	พื้นที่ชาย	พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	พื้นที่ส่วนกลางภายในบริเวณอาคารชุด	
1. สี่ลม สุรางค์ คอนโดมีเนียม	300,906,000	76,896,000	32,111,000	409,913,000
2. บ้านสาธร	215,316,000	62,089,200	23,500,000	300,905,200
3. สุภาคาร	301,716,000	120,009,600	54,678,000	476,403,600
4. แกรนด์วิลล์ เซ็นส์ 2	371,313,000	47,467,800	40,324,500	465,105,300
5. ชาร์ต พาวเวอร์	178,444,800	45,282,600	21,642,500	245,369,900
6. ประสาณมิตร คอนโดมีเนียม	56,689,560	8,091,240	6,110,500	71,200,300
7. รีเวอร์ไซด์	201,600,000	91,715,760	30,540,000	329,855,760
8. เดอะปาร์ค	309,270,000	113,427,000	38,933,500	521,630,500

ตารางที่ 4.18 : การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมของโครงการ

โครงการ	ต้นทุนการก่อสร้าง (บาท)		อัตราส่วนการลงทุน (%)
	พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง	พื้นที่รวม	
1. สีส้ม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม	109,007,000	409,913,000	26.59
2. บ้านสาทร	85,589,200	300,905,200	28.44
3. สุขุมาศรา	174,687,600	476,403,600	36.67
4. แกรนด์วิลล์ เอ้าส์ 2	93,792,300	465,105,300	20.17
5. พาร์ค พาว์วิลเลียน	66,925,100	245,369,900	27.27
6. ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม	14,510,740	71,200,300	20.38
7. ริเวอร์ เอ้าส์	128,255,760	329,855,760	38.88
8. เดอะพีคพีพีท์	152,360,500	521,630,500	29.21
สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมโดยเฉลี่ย			28.45

ตารางที่ 4.19 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อการลงทุนรวม

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	อัตราส่วนทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวม					
	พื้นที่ส่วนกลาง ของตัวอาคารชุด	ทวอดรถ	พื้นที่ส่วนกลาง บริเวณอาคารชุด และส่วนกิจกรรม	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลาง รวม
	(1)	(2)	(3)	(1)+(3)	(2)+(3)	
ลิตร-สร้างดี						
คอนโดมีเนียม	18.76	5.00	2.83	21.59	7.83	26.59
บ้านสาทร	20.63	6.48	1.34	21.97	7.82	28.44
ศุภาคาร	25.19	9.07	2.41	27.60	11.48	36.07
แกรนด์วิลล์ เอ็นส์ 2	10.20	7.00	2.96	13.16	9.96	20.17
พาร์ค พาวเวอร์เลน	18.45	6.22	2.60	21.05	8.82	27.27
ประสานมิตร						
คอนโดมีเนียม	11.37	7.86	1.15	12.52	9.01	20.38
ริเวอร์เอ็นส์	27.80	6.30	4.78	32.58	11.08	38.88
เดอะลิงคิงตัน	21.74	5.80	1.67	23.41	7.47	29.21
อัตราร้อยละเฉลี่ย	19.27	6.72	2.47	21.73	9.18	28.45

หมายเหตุ การลงทุนรวม หมายถึง การลงทุนในการก่อสร้างอาคารชุด (ไม่รวมค่าที่ดิน)

เงินลงทุนรวมของโครงการ

เพื่อให้ต้นทุนการก่อสร้างรวมของแต่ละโครงการที่ได้จากประมาณการ ใกล้เคียงกับ การลงทุนที่แท้จริงของแต่ละโครงการในช่วงเวลาที่ดำเนินการจริง จึงจำเป็นต้องนำต้นทุนการก่อสร้างโดยประมาณ มาปรับค่าโดยอาศัย ดัชนีราคาผู้บริโภค ระหว่างปีที่ดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึง ค่าของเงินลงทุนที่แท้จริงในการก่อสร้างอาคารชุด

ตารางที่ 4.20 : ดัชนีราคาผู้บริโภค และค่าจ้างขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร-
มหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2519 จนถึงปัจจุบัน

ปี	ดัชนีราคาผู้บริโภค	ค่าจ้างขั้นต่ำ	วันใช้บังคับ
2519 (ปีฐาน)	100	25.00	16 มค. 18
2520	108.40	28.00	1 ตค. 20
2521	117.90	35.00	1 ตค. 21
2522	130.00	45.00	1 ตค. 22
2523	155.90	54.00	1 ตค. 23
2524	176.80	61.00	1 ตค. 24
2525	186.30	64.00	1 ตค. 25
2526	192.60	66.00	1 ตค. 26
2527	194.00	คงเดิม	คงเดิม
2528	200.20	70.00	1 มค. 28
2529	203.70	คงเดิม	คงเดิม
2530	209.00	73.00	1 เมย. 28
2531	216.80	คงเดิม	คงเดิม
2532	230.90	76.00	1 มค. 32
		78.00	1 เมย. 32
2533	245.10	90.00	1 เมย. 33
2534 (ปีฐานการคำนวณ)	259.12	100.00	1 เมย. 34
2535	260.48	115.00	1 เมย. 35

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 4.21 : แสดงจำนวนเงินลงทุนรวมของโครงการอาคารชุด

โครงการ	ค่าที่ดิน	ต้นทุนการก่อสร้าง			รวม
		ต้นทุนโดยประมาณ	ดัชนีราคา ผู้บริโภค	ต้นทุนที่แท้จริง	
1. สี่ลม สุรางค์ คอนโดมิเนียม	43,600,000	409,913,000	187.42	296,467,700	346,087,700
2. บ้านสาทร	18,000,000	300,905,200	248.90	289,037,140	307,037,140
3. ศุภาคาร	7,890,000	476,403,600	199.90	367,525,000	375,415,000
4. แกรนด์วิลล์ เอ็ม 2	9,000,000	465,105,300	173.00	310,521,910	319,521,910
5. พาร์ค ทาวเวอร์	30,060,000	215,369,900	245.04	232,037,040	262,097,040
6. ประสาธมิตร คอนโดมิเนียม	5,922,000	71,200,300	185.23	50,897,000	56,819,000
7. จีเวลรี่ ฮิลล์	24,030,000	329,855,760	187.42	238,582,760	262,612,760
8. เดอะไฮด์เพ็ท	52,720,000	521,630,500	254.90	513,135,260	565,855,260

ระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้าง

1. สีส้ม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ดำเนินการก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2524-2527		
2. บ้านสาทร	"	" 2534-2535
3. ศุภาดาร	"	" 2526-2530
4. แกรนด์วิลล์ เอ้าส์ 2	"	" 2523-2525
5. พาร์ค พาววิลเลียน	"	" 2532-2534
6. ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม	"	" 2524-2526
7. รีเวอร์ เอ้าส์	"	" 2524-2527
8. เดอะฟิฟตีฟิฟท์	"	" 2533-2535

หมายเหตุ : ค่าดัชนีราคาผู้บริโภค ที่ใช้ในการปรับค่าต้นทุนที่แท้จริง คำนวณจากค่าเฉลี่ยดัชนีราคาผู้บริโภค ของปีที่เริ่มดำเนินการก่อสร้างจนถึงปีที่แล้วเสร็จ ทั้งนี้โดยใช้ดัชนีราคาผู้บริโภค ของปี 2534 เป็นฐานในการคำนวณ

เงินลงทุนรวมของโครงการดังกล่าวเป็น เงินลงทุนที่ได้จากการคำนวณโดยใช้วิธีประมาณการอย่างมีหลักเกณฑ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการคำนวณของสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมของโครงการเท่านั้น จึงมิอาจใช้อ้างอิงเป็นเงินลงทุนที่แท้จริงของโครงการได้

จากการสอบถามโดยการสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทุกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง สามารถสรุปค่าใช้จ่ายในการบริหารงานอาคารชุด เฉลี่ยต่อเดือน ของแต่ละโครงการได้ ดังต่อไปนี้

1. ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการ	ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารชุด/เดือน
1. สีส้ม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม	270,000 บาท
2. บ้านสาทร	250,000 บาท
3. ศุภาดาร	300,000 บาท
4. แกรนด์วิลล์ เอ้าส์ 2	280,000 บาท

5. พาร์ค พาววิลเลียน	200,000 บาท
6. ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม	130,000 บาท
7. วิเวอร้เข้าส์	180,000 บาท
8. เดอะฟิฟตีฟิฟท์	ข้อมูลยังไม่สมบูรณ์

ค่าใช้จ่ายรายเดือนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางต่อตารางเมตร

1. สีส้ม สรวงค์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	16.5 บาท/ตรม.
2. บ้านสาทร	ประมาณ	22-25 บาท/ตรม.
3. ศุภาคาร	ประมาณ	18-21 บาท/ตรม.
4. แกรนด์วิลล์เข้าส์ II	ประมาณ	15 บาท/ตรม.
5. พาร์คพาววิลเลียน	ประมาณ	23 บาท/ตรม.
6. ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม	ประมาณ	20 บาท/ตรม.
7. วิเวอร้เข้าส์	ประมาณ	16 บาท/ตรม.
8. เดอะฟิฟตีฟิฟท์	ประมาณ	26 บาท/ตรม.

2. ค่าใช้จ่ายประเภทเงินกองทุน

- 2.1 โครงการที่ 1, 3, 4, 6, เรียกเก็บในอัตรา 3-4 เท่าของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือน
- 2.2 โครงการที่ 5, 7 เรียกเก็บในอัตรา 5 เท่าของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 2.3 โครงการที่ 2 เรียกเก็บในอัตรา 6 เท่าของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 2.4 โครงการ 8 เรียกเก็บในอัตรา 600 คูณด้วยจำนวนพื้นที่ตารางเมตรของห้องชุดพักอาศัย