

ผนวก ค.

ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ

การก่อสร้างโครงการจะต้องมีการกำหนดวงเงินลงทุน และการศึกษาการลงทุนซึ่งมีหลักการในการประเมินสิ่งปลูกสร้างแบ่งเป็นส่วนใหญ่ได้ดังต่อไปนี้ (อัศวิน พิษณุโยธิน, 2543)

1) การปรับปรุงที่ดิน เช่น การตัดถมที่ดิน การทำถนน กำแพงรั้ว ทางเดินภายใน บริเวณการจัดสวนบริเวณ การขุดสระ การระบายน้ำบริเวณ ระบบไฟฟ้าบริเวณหัวท่อดับเพลิง

2) ระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น สายเมนไฟฟ้าจากภายนอก การบรรจุบ่อเมนประปา การบรรจุบ่อระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์

3) ส่วนฐานราก ลักษณะเข็มเป็นเข็มดอกหรือเข็มเจาะหรือเข็มเหล็กลักษณะใด และส่วนฐานรากต้องขุดดินลึกมากน้อยเพียงใด ซึ่งจะต้องศึกษาจากการทดสอบสภาพการรับน้ำหนักของดินบริเวณที่จะก่อสร้าง

4) ส่วนโครงสร้างอาคารทั้งหมดและงานสถาปัตยกรรมทั่วไป เป็นโครงสร้าง ค.ส.ล. หรือโครงสร้างเหล็กรูปพรรณ หรือโครงสร้างสำเร็จรูปอื่น ๆ ตลอดจนผนัง พื้นเพดาน ประตูหน้าต่าง ภายนอกภายในต่าง ๆ ตลอดจนการทำสีว่ามีลักษณะเช่นใด

5) ระบบอำนวยความสะดวกในอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา การระบายน้ำ ระบบจำกัดน้ำเสีย ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบเครื่องปรับอากาศ ลิฟต์หรือ บันไดเลื่อน

6) การคิดค่าใช้จ่ายการดำเนินภาษีกำไรของผู้จะก่อสร้างโครงการ

7) การเผื่อค่าก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงระยะที่จะก่อสร้างโครงการ

8) ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการตั้งแต่เรื่องศึกษาโครงการค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมการก่อสร้าง

9) ค่าใช้จ่ายในการจัดหาแหล่งเงินทุน ระยะเวลาที่ใช้เงินกู้ลงทุน จะก่อให้เกิดดอกเบี้ยขณะก่อสร้างจนแล้วเสร็จ มีผลประโยชน์ตอบแทนจากโครงการ ซึ่งค่าดอกเบี้ยเงินลงทุนก่อสร้างนี้จะมากขึ้นตามระยะเวลาการก่อสร้างที่ยาวนานจนกว่าจะหาผลประโยชน์ตอบแทนจากโครงการก่อสร้างนั้นได้

10) การเผื่อเหลือเผื่อขาดในการดำเนินโครงการก่อสร้างที่อาจเผื่อไว้ 5-10 % เพื่อสิ่งที่ไม่คาดถึง หรือการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในการก่อสร้าง ซึ่งโครงการก่อสร้างทั่วไปไม่อาจกำหนดแน่นอนได้ว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในการก่อสร้าง

(ตัวอย่าง)

ประมาณการเงินลงทุนทั้งโครงการ (ซื้อที่ดิน)

- (1) ราคาที่ดิน
- (2) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร
 - งานโครงสร้าง
 - ค่าเสาเข็ม
 - ค่าก่อสร้าง
 - ค่าทำถนน
 - งานระบบ
 - ค่าลิฟต์
 - ค่างานระบบไฟฟ้า
 - ค่างานระบบสุขาภิบาล
 - ค่าระบบโทรศัพท์และระบบทีวี
 - ค่างานระบบป้องกันอัคคีภัย
 - งานตกแต่ง
 - ค่างานตกแต่งภายใน
 - ค่างานตกแต่งภายนอก
 - ค่างานตกแต่งสระว่ายน้ำและสวนหย่อม
 - เงินสำรองเผื่อขาด (5%)
- (3) ค่าออกแบบ
- (4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
 - ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์
 - ค่าควบคุม
 - ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย
 - ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
 - ค่าธรรมเนียมโอน
 - ค่านายหน้า
 - ภาษีธุรกิจเฉพาะ
- (5) ดอกเบี้ยจ่าย