

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง

www.yotathai.com

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้างของงานอาคาร

1 หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง

ใช้หลักเกณฑ์ในการคำนวณหาค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานก่อสร้างของงานอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ค่าอำนวยการ ค่าประกัน ค่าดอกเบี้ย และกำไร ดังนี้

1.1 ค่าอำนวยการก่อสร้างทั่วไป ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินงานเบื้องต้นก่อนก่อสร้าง และค่าใช้จ่าย ขณะทำการก่อสร้าง ซึ่งทั้งมีค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น ค่าซื้อแบบ,ค่าก่อสร้างบ้านพักคนงาน, โรงเก็บวัสดุ ฯลฯ เป็นต้น และค่าใช้จ่าย ไม่คงที่ขึ้นอยู่กับระยะเวลาก่อสร้าง เช่นค่าใช้จ่ายในการบริหาร โครงการและบุคลากรในการดำเนินงานก่อสร้าง ฯลฯ เป็นต้น ค่าอำนวยการก่อสร้างทั่วไปยังแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะตามขนาดของอาคาร คือ อาคารที่มีพื้นที่น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 3 ชั้น อาคารที่มีพื้นที่น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร สูงกว่า 3 ชั้นและไม่เกิน 23 เมตร อาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตรหรือสูงกว่า 23 เมตร เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่ต่างกันตามลักษณะของงานก่อสร้าง สำหรับค่างานสนับสนุน อื่นๆ ซึ่งหมายถึงกรรมวิธีเฉพาะ หรืออุปกรณ์พิเศษ เช่น Tower Crane และไม่ได้ใช้กับงานก่อสร้างทั่วไป ให้นำค่าใช้จ่าย ดังกล่าวไปรวมคำนวณอยู่ในค่างานสุทธิ (Not Cost) เป็นหมวดค่าใช้จ่ายพิเศษตามข้อกำหนด (ถ้ามี)

ค่าอำนวยการก่อสร้างทั่วไป จัดแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็น 4 หมวดค่าใช้จ่ายดังนี้

1. หมวดค่าใช้จ่าย ขั้นตอนการทำสัญญา

- 1.1) ค่าธรรมเนียมค่าประกันสัญญาจ้าง(PERFORMANCE BOND)
- 1.2) ค่าธรรมเนียมในการรับผิดชอบผลงานก่อสร้างระยะเวลา 2 ปี หลังส่งมอบงาน
- 1.3) ค่าอากรติดสัญญา
- 1.4) ค่าสมทบกองทุนเงินทดแทนและค่ากองทุนประกันสังคม

2. หมวดค่าใช้จ่าย สำนักงาน,ที่พักคนงานและ โรงงาน ฯลฯ

- 2.1) ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์แบบเพื่อใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติม, ทำ SHOP DRAWING และ AS-BUILT DRAWING
- 2.2) ค่าใช้จ่ายในการส่งตัวอย่างวัสดุทดสอบและหนังสือรับรอง
- 2.3) ค่าใช้จ่ายและจัดเตรียมเอกสารต่างๆ ระหว่างทำการก่อสร้าง
- 2.4) ค่าก่อสร้างที่พักคนงาน,สำนักงาน, โรงงาน, โรงเก็บวัสดุชั่วคราว
- 2.5) ค่าสาธารณูปโภค,น้ำ, ไฟฟ้า,สื่อสารชั่วคราว
- 2.6) ค่าอุปกรณ์ความปลอดภัยเช่น หมวก,รองเท้า,ถุงมือ,ถังดับเพลิง ฯลฯ เป็นต้น
- 2.7) ค่าทำป้ายชื่องาน,ป้ายสัญญาณเตือนภัยต่างๆ ฯลฯ

3. หมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร โครงการและบุคลากรในการดำเนินงานก่อสร้าง

- 3.1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร โครงการและบุคลากร ในการดำเนินงานก่อสร้างจนเสร็จงาน

4. หมวดค่าใช้จ่าย ประกันภัย

- 4.1) ค่าประกันภัยและค่าความเสียหายเบื้องต้น (อัตราเบี้ยประกันภัยบวกกับค่าความเสียหายเบื้องต้นที่ผู้เอา ประกันภัยจะต้องรับผิดชอบเอง)

ค่าดอกเบี้ย เนื่องจากในการคำนวณก่อสร้างต้องใช้วงเงินลงทุนสูงมากบางครั้งจำเป็นต้องกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อมาใช้หมุนเวียนในงานก่อสร้าง แม้ว่าทางราชการจะมีการจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้รับจ้าง เพื่อใช้หมุนเวียนในการเตรียมการก่อสร้างจำนวนร้อยละ 15 ของค่างานทั้งโครงการ เงินจำนวนนี้จะพอเพียงสำหรับการเตรียมการเบื้องต้นและจัดหาวัสดุมาใช้ก่อสร้างเพียงบางส่วน นอกจากนี้เงินจ่ายล่วงหน้าจะถูกหักคืนทุกงวดที่จ่ายค่างานและยังหักเงินประกันผลงานจากค่างานที่จ่ายให้อีกด้วย ดังนั้นจึงยังจะต้องมีการกู้ยืมเงินมาใช้หมุนเวียนอยู่ดี โดยทั่วไปดอกเบี้ยจะเพื่อไว้สำหรับระยะเวลาประมาณ 3 เดือนหรือ 1/4 ของอัตราดอกเบี้ยทั้งปี

ถ้าดอกเบี้ย พิจารณาจากข้อมูลพื้นฐาน 6 ประการคือ (แก้ไขปรับปรุงใหม่)

I = ดอกเบี้ยรวมทั้งโครงการ (%)

T = ระยะเวลาการก่อสร้าง (เดือน)

D = ช่วงระยะเวลาการรับเงิน (เดือน)

a = อัตราเงินล่วงหน้าจ่าย (%)

i = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อปี (%)

r = อัตราเงินประกันผลงาน (%)

สูตรการคำนวณหาดอกเบี้ยดังนี้

$$I = I/12 * [r/100 + (T + (D - 1) * a/100 - (a + r)/100 * (T + 1)/2 - (D - 1))]$$

จากสูตรดังกล่าว ให้พิจารณาถึงตัวแปรที่มีผลต่ออัตราดอกเบี้ย 3 ตัวแปรคือ

ค่าเงินล่วงหน้า (คิดเป็นร้อยละ.....ของค่างานก่อสร้าง)

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (คิดเป็นร้อยละ.....ต่อปี)

เงินประกันผลงาน (คิดเป็นร้อยละ.....ของค่างานก่อสร้าง)

ทั้งนี้ สำหรับอัตราดอกเบี้ยที่นำมาใช้คำนวณราคากลางดังกล่าว ให้ถือตามอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ณ วันเริ่มต้นของปีงบประมาณ (วันที่ 1 ตุลาคม ของปีงบประมาณที่มีการก่อสร้าง) ยกเว้นในระหว่างปีงบประมาณมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเกินร้อยละ 1 จึงให้เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ใช้ในขณะนั้นได้

ค่ากำไร อัตรากำไรในทางธุรกิจหรือกำไรเชิงธุรกิจ (Financial profit) มีอัตราสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ จะต้องมียกเว้นข้อที่ควรให้ผู้ลงทุนมาลงทุนในกิจการนั้น โดยทั่วไปแล้วกำไรเชิงธุรกิจจะมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 3 - 6 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกิจ ถ้าธุรกิจขนาดเล็กกำไรอาจจะมีค่าสูงกว่านี้หรือถ้าธุรกิจขนาดใหญ่กำไรอาจจะน้อยลงก็ได้