ค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่พักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดที่พักอาศัย พิพัฒน์ เพลส

นายตฤณวิทย์ เล็กสมฤทธิ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย
The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

EXPENSE COST CONDOMINIUM : CASE STUDY PIPAT PLACE CONDOMINIUM

Mr. Trinnawit Leksomrit

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Science Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่พักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดที่พักอาศัย พิพัฒน์ เพลส
โดย	นายตฤณวิทย์ เล็กสมฤทธิ์
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนัษฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

.....กรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิรยศิริ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร. ยศพร ลีลารัศมี)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ตฤณวิทย์ เล็กสมฤทธิ์ : ค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่พักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดที่พักอาศัย พิพัฒน์ เพลส (EXPENSE COST CONDOMINIUM : CASE STUDY PIPAT PLACE CONDOMINIUM) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ศ. ดร. บัณฑิต จุลาสัย, 93 หน้า.

วัตถุประสงค์ จะศึกษาค่าใช้จ่ายของอาคาร โดยเลือก อาคารพิพัฒน์ เพลส เป็นอาคารที่พักอาศัย 1 หลัง สูง 8 ชั้น พื้นที่รวม 5,210 ตารางเมตร เป็นกรณีศึกษาเนื่องจากเป็นอาคารที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและมีการบันทึกค่าใช้จ่ายของอาคารชุด จึงมีการบันทึกค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น

ในงบการเงินปี 2556 แสดงค่าใช้จ่ายรวม 3,541,968 บาท แบ่งเป็น หมวดงานบริหาร 140,000 บาท หมวดงานจัดการและดำเนินการ 1,777,551 บาท หมวดงานบำรุงดูแลรักษา 1,030,798 บาท หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน 315,315 บาท หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน 154,435 บาท

เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายอาคารจะเท่ากับ 3,216,019 บาท แบ่งเป็นค่าบำรุงรักษา 2,648,259 บาท ค่าซ่อมแซม 567,760 บาท

และทั้งนี้ยังพบค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับอาคาร ที่ไม่ได้แสดงในงบการเงิน เป็นค่าใช้จ่ายโครงการจำนวน 1,600,000 บาท ดังนั้นค่าใช้จ่ายที่แท้จริงจึงเท่ากับ 4,816,019 บาท โดยมีสัดส่วนค่าบำรุงรักษาร้อยละ 54.9 สัดส่วนค่าซ่อมแซมร้อยละ 11.7 สัดส่วนค่าเปลี่ยนทดแทนร้อยละ 33.2

จากการศึกษาค่าใช้จ่ายอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 มีค่าใช้จ่ายเพียง 1,424,556 บาท ซึ่งพบว่าค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเพิ่มขึ้นทุกปี ค่าซ่อมแซมมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นทุกปี แต่ค่าใช้จ่ายไม่สูง ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนทดแทน ขึ้นอยู่กับอายุการใช้งานและความเสื่อมสภาพของอาคารและระบบประกอบอาคาร

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์ ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2559

5873568325 : MAJOR ARCHITECTURE
KEYWORDS: ค่าใช้จ่าย อาคารชุด บำรุงรักษา ซ่อมแซม เปลี่ยนทดแทน

TRINNAWIT LEKSOMRIT: EXPENSE COST CONDOMINIUM : CASE STUDY PIPAT PLACE CONDOMINIUM. ADVISOR: PROF. PH.D. BUNDIT CHULASAI, 93 pp.

The research has the objective to study the building operation cost. Case study of the “Pipat Place Building”, the 8 storey residence building of total 5210 sq.m. area. Since the building has been registered as the juristic condominium, so there is the actual record of the building expenses.

Financial statement in 2013 declare the total expenses of 3,541,968 baht which can be divided into following cost; Management cost of 140,00 baht, Operation cost of 1,777,551 baht, Maintenance cost of 1,030,798 baht, Renovation cost of 315,315 baht, Depreciation cost of 154,435 baht. The total building operation cost is 3,216,019 baht can be divided into the maintenance cost of 2,648,259 baht and the repair cost of 567,760 baht.

Also found out some other cost which is not stated in the financial statement which is the project cost of 1,600,000 baht. The actual cost are 4,816,019 baht, categorized into the maintenance cost of 54.9 percent, the repair cost of 11.7 percent, the replacement cost of 33.2 percent.

Based on the building operation cost study since 1997 till 2016, the expense is only 1,424,556 baht. Research found out that the maintenance cost is increasing every year, the repair cost is not so high while the replacement cost depends on the deterioration of the building.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

Department:	Architecture	Student's Signature	.....
Field of Study:	Architecture	Advisor's Signature	.....
Academic Year:	2016		

กิตติกรรมประกาศ

ขอบพระคุณศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย ที่สละเวลา ให้คำแนะนำ และคำปรึกษาวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอบพระคุณทีมงาน บริษัท กรุงเทพพิพัฒน์ จำกัด และ ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอบพระคุณ อาจารย์ทุกท่านที่ให้ความรู้ ในการศึกษาตลอดหลักสูตร จนกระทั่งจบการศึกษา

ขอบคุณ เพื่อนๆ ร่วมรุ่นทุกคน ที่เคียงข้าง มอบความสุข ความช่วยเหลือ ตลอดช่วงระยะเวลาในการศึกษา

และสุดท้ายนี้ ขอบพระคุณ ครอบครัว ที่สนับสนุน เป็นกำลังใจ และไม่เคยปิดกั้นความฝันให้ได้ก้าวไปตามใจหวังตลอดมา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ
กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ
สารบัญ ..... ช
สารบัญรูป 1
สารบัญตาราง 1
บทที่ 1 2
บทนำ 2
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา 2
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา 3
1.3 ขอบเขตการศึกษา 3
1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา 3
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในกระบวนการศึกษา 3
1.6 ระเบียบวิธีการศึกษา 4
1.7 ผลคาดว่าจะได้รับ 4
บทที่ 2 5
แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 5
2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522 5
2.2 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ 7
2.3 ทฤษฎีอาคาร 10
2.4 ต้นทุนค่าใช้จ่าย งบประมาณและการลงทุนในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ 16
2.5 แนวคิดเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 19

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

หน้า

บทที่ 3 20
กรณีศึกษา อาคารพิพัฒน์ เพลส 20
3.1 ข้อมูลอาคาร 20
3.2 ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลาง 20
3.3 แบบผังพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส 21
3.4 ส่วนประกอบสถาปัตยกรรมอาคาร พิพัฒน์ เพลส 26
3.5 ส่วนประกอบงานระบบประกอบอาคาร พิพัฒน์ เพลส 33
3.6 ข้อมูลการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร 40
3.7 เอกสารค่าใช้จ่าย เอกสารงบการเงินประจำปี 43
บทที่ 4 46
ผลการศึกษา 46
4.1 รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช้อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร 46
4.2 รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปี พ.ศ. 2558 49
4.3 รายการค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกประเภทค่าใช้จ่ายปี พ.ศ. 2558 53
4.4 ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปี 2540 - 2558 56
4.5 รายการค่าใช้จ่าย อาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปี พ.ศ. 2540- 2558 60
บทที่ 5 63
สรุปผลและข้อเสนอแนะ 63
5.1 รายการค่าใช้จ่าย เอกสารงบการเงินของอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส ปี 2558 63
5.2 ค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงินของอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส ปี 2558 64
5.3 รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารอาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร 65
5.4 สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร 66

หน้า

5.5 การจำแนกค่าใช้จ่ายอาคาร โดยแยกประเภทค่าใช้จ่ายออกเป็นอีก 3 ประเภทได้แก่ งานบำรุงรักษา งานซ่อมแซมและงานเปลี่ยนทดแทน 67

5.6 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารปี พ.ศ. 2540 -2558 บำรุงรักษา ซ่อมแซม และเปลี่ยนทดแทน 68

5.7 การจำแนกรายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร แสดงแผนผังในการวิเคราะห์ 69

รายการอ้างอิง 71

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 93

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญรูป

รูปที่ 1 องค์ประกอบของระบบกายภาพ 8
รูปที่ 2 วงรอบอายุอาคาร 12
รูปที่ 3 กิจกรรมระหว่างช่วงการใช้อาคาร 13
รูปที่ 4 Building Life Cycle Cost 17
รูปที่ 5 แสดงลักษณะอาคาร 20
รูปที่ 6 ผังพื้นลานจอดรถชั้น 1 21
รูปที่ 7 ผังพื้นลานจอดรถชั้นใต้ดิน 21
รูปที่ 8 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 2 22
รูปที่ 9 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 3 22
รูปที่ 10 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 4 23
รูปที่ 11 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 5 23
รูปที่ 12 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 6 24
รูปที่ 13 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 7 24
รูปที่ 14 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 8 25
รูปที่ 15 ผนังภายนอกอาคาร 26
รูปที่ 16 ผนังภายในอาคาร 26
รูปที่ 17 ป้อมทางเข้าอาคาร 27
รูปที่ 18 พื้นที่โถงต้อนรับ 27
รูปที่ 19 ลานจอดรถยนต์ชั้น 1 28
รูปที่ 20 ลานจอดรถชั้นใต้ดิน 28
รูปที่ 21 พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ 29
รูปที่ 22 พื้นที่สวนรอบโครงการ 29

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

รูปที่ 23 ห้องซักผ้าหยอดเหรียญ เครื่องกดน้ำหยอดเหรียญ 29
รูปที่ 24 ตู้จดหมายห้องชุด 30
รูปที่ 25 ห้องออกกำลังกาย 30
รูปที่ 26 สระน้ำพุ 31
รูปที่ 27 โถงทางเดินพื้นที่ส่วนกลาง 8 ชั้น 31
รูปที่ 28 พื้นที่ดาดฟ้าอาคารชุด 32
รูปที่ 29 งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์) 33
รูปที่ 30 งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์วงจรปิด) 33
รูปที่ 31 งานระบบไฟฟ้ากำลัง 34
รูปที่ 32 งานระบบไฟฟ้าแสงสว่าง 34
รูปที่ 33 งานระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน 35
รูปที่ 34 งานระบบปรับอากาศ (Pressurize Fan) 35
รูปที่ 35 งานระบบปรับอากาศ (Exhaust Fan) 36
รูปที่ 36 งานระบบสุขาภิบาล (ปั๊มน้ำ) 36
รูปที่ 37 งานระบบสุขาภิบาล (Booster pump) 37
รูปที่ 38 งานระบบสุขาภิบาล (Roof Tank) 37
รูปที่ 39 งานระบบสุขาภิบาล (Fire pump) 38
รูปที่ 40 งานระบบลิฟต์โดยสาร 38
รูปที่ 41 งานระบบลิฟต์รถยนต์ 39
รูปที่ 42 งานระบบน้ำพุ 39
รูปที่ 43 งานบริหารอาคาร 40
รูปที่ 44 แสดงแผนผังการจัดโครงสร้างฝ่ายบริหารอาคารชุด 40
รูปที่ 45 งานรักษาความสะอาด 41
รูปที่ 46 แสดงแผนผังการจัดโครงสร้างฝ่ายรักษาความสะอาด 41

Chulalongkorn University

รูปที่ 47 งานรักษาความปลอดภัย 42
รูปที่ 48 แสดงแผนผังการจัดโครงสร้างฝ่ายรักษาความปลอดภัย 42
รูปที่ 49 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารและสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร 52
รูปที่ 50 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคาร งานบำรุงรักษา ซ่อมแซมและงานเปลี่ยนทดแทน 55
รูปที่ 51 สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปีพ.ศ. 2540 - 2558 59
รูปที่ 52 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ซ่อมแซมและเปลี่ยนทดแทน ปี 2540 -2558 62
รูปที่ 53 สัดส่วนค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงินปี 2558 64
รูปที่ 54 สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร 66
รูปที่ 55 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารปีพ.ศ. 2540 -2558 งานบำรุงรักษา ซ่อมแซมและเปลี่ยนทดแทน 68
รูปที่ 56 โครงสร้างค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร 69

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 หมวดรายการค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงิน 43

ตารางที่ 2 รายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร 46

ตารางที่ 3 รายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร พ.ศ. 2558 49

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารปี พ.ศ. 2558 50

ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายอาคารปี พ.ศ. 2558 51

ตารางที่ 6 รายการค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2558 53

ตารางที่ 7 ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายงานบำรุงรักษา ปีพ.ศ. 2558 54

ตารางที่ 8 ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายงานซ่อมแซม ปีพ.ศ. 2558 55

ตารางที่ 9 ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปี 2540 -2558 56

ตารางที่ 10 รายการค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2540- 2558 60

ตารางที่ 11 ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2540 - 2558 61

ตารางที่ 12 ตารางรายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร 65

ตารางที่ 13 ตารางประเภทค่าใช้จ่ายอาคาร 67

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การใช้ประโยชน์พื้นที่ของอาคาร ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในระหว่างการใช้งานอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างปฏิบัติงาน ค่าบริหารจัดการ ภาษีและค่าวัสดุใช้สอยต่างๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่สูงและเกิดขึ้นตลอดเวลา เมื่ออาคารผ่านการใช้งานมาเป็นเวลายาวนาน ทำให้อาคารเกิดการเสื่อมสภาพ ประกอบกับความไม่เพียงพอของงบประมาณ สามารถส่งผลกระทบต่อสภาพประสิทธิภาพอาคาร

อาคารชุด เป็นอาคารที่มีการบันทึกค่าใช้จ่าย ตามพระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุด และแสดงรายละเอียดข้อมูลในเอกสารรายงานงบการเงินประจำปี ได้แก่ ผลการดำเนินงาน ตัวเลขรายรับ-รายจ่าย ตามหมวดค่าใช้จ่ายที่แสดงในเอกสารงานรายงานงบการเงินประจำปี ซึ่งแบ่งเป็นหมวดต่างๆ ได้แก่ หมวดงานบริหาร หมวดการจัดการและดำเนินการ หมวดงานบำรุงดูแลรักษา หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน และหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน

ซึ่งการแบ่งหมวดหมู่ค่าใช้จ่ายข้างต้น เป็นการแบ่งหมวดหมู่ตามหลักการทางบัญชี ที่มักจะไม่ได้มีการแยกแสดงรายจ่ายเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายอาคารโดยละเอียด

ดังนั้นการศึกษานี้ จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาค่าใช้จ่ายอาคารชุดเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอาคาร โดยศึกษาข้อมูลจากกรณีศึกษาอาคารชุดที่พักอาศัย พิพัฒน์ เพลส ที่มีอายุการใช้งานรวม 18 ปี ตั้งอยู่เลขที่ 37 ถ.สีลม ซ.พิพัฒน์ แขวงสีลม เขตบางรักกรุงเทพมหานคร เป็นอาคารที่พักอาศัย 1 หลัง สูง 8 ชั้น และมีการเก็บบันทึกข้อมูลค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง โดยวิธีการสำรวจ สังเกต และสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1) เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่พักอาศัย กรณีศึกษาอาคารพิพัฒน์ เพลส

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1) ข้อมูลค่าใช้จ่ายของเอกสารงบการเงินประจำปีของอาคารชุดที่พักอาศัย กรณีศึกษาอาคารพิพัฒน์ เพลส ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 – พ.ศ.2558

1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา

การศึกษานี้ใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายอาคารกรณีศึกษาเพียงอาคารเดียว เนื่องจาก เป็นอาคารชุดที่พักอาศัยที่มีการเก็บเอกสารงบการเงินประจำปีตั้งแต่เปิดใช้อาคารจนถึงปีที่ทำการศึกษาและมีอายุอาคาร 18 ปี

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในกระบวนการศึกษา

1) ค่าใช้จ่ายอาคาร หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ให้อาคารพร้อมใช้งาน เป็นค่าใช้จ่ายส่วนของค่าสาธารณูปโภค/ค่าบริการอาคาร/งานสถาปัตยกรรมและงานระบบประกอบอาคาร เป็นต้น
2) ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร หมายถึง ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน
3) การบำรุงรักษา หมายถึง การดำเนินการเพื่อรักษาให้อาคารและระบบประกอบอาคารอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตามวัตถุประสงค์การใช้งาน
4) การซ่อมแซม หมายถึง การซ่อมแซมฉุกเฉินหรือเร่งด่วนการซ่อมแซมปกติ
5) การเปลี่ยนทดแทน หมายถึง การซ่อมแซมโดยการเปลี่ยนอะไหล่และอุปกรณ์เมื่อถึงกำหนด

1.6 ระเบียบวิธีการศึกษา

ศึกษาสำรวจข้อมูล

ข้อมูลปฐมภูมิ

สำรวจลักษณะทางกายภาพของอาคาร ได้แก่ รูปร่าง รูปทรง ขนาด และระบบประกอบอาคาร เป็นต้น โดยวิธีการจดบันทึก ถ่ายภาพสำรวจสภาพอาคารทั้งภายนอกและภายใน เฉพาะพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น โดยการถ่ายภาพ

การสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เช่น ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้จัดการอาคาร หัวหน้าช่างประจำอาคาร เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายอาคารที่เกิดขึ้น

ข้อมูลทุติยภูมิ

ศึกษาทฤษฎี เอกสาร การบริหารทรัพยากรกายภาพ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องค่าใช้จ่ายอาคารชุด ศึกษาทฤษฎีและเอกสาร ที่เกี่ยวข้องค่าใช้จ่ายอาคารชุด ศึกษาเอกสารพระราชบัญญัติอาคารชุดปีพ.ศ. 2522 ศึกษาเอกสารงบการเงินประจำปีอาคารชุดที่พักอาศัย กรณีศึกษา พิพัฒน์ เพลส ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2540 ถึงปีพ.ศ. 2558

รวบรวมข้อมูลและจำแนกข้อมูลจากการศึกษา สังเกต สำรวจและสัมภาษณ์

วิเคราะห์ข้อมูล วิเคราะห์หมวดรายการค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงินประจำปีและวิเคราะห์รายละเอียดข้อมูลค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร

สรุปผลการศึกษา

1.7 ผลคาดว่าจะได้รับ

1) ทราบถึงค่าใช้จ่ายของอาคารชุดที่พักอาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่ 2
แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุดและความหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

ทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

เจ้าของร่วม หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อบังคับ หมายความว่า ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

การประชุมใหญ่ หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

คณะกรรมการ หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

กรรมการ หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการ หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตราทรัพย์สินต่อไปนี้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไดแก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วน

ร่วมแก่อาคารชุด ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้ตามมาตรา สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ทรัพย์สินที่ใช้เงินในการดูแลรักษา

นิติบุคคลอาคารชุด

การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนในการโอนกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจัดต้องชำระล่วงหน้า เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

การจัดประชุมใหญ่

กำหนดให้ผู้จัดการจัดมีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้องบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ไดแก่ พิจารณาอนุมัติงบดุล พิจารณารายงานประจำปี

แต่งตั้งผู้สอบบัญชีพิจารณาเรื่องอื่นๆ

มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับตามมาตรา การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหญ่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

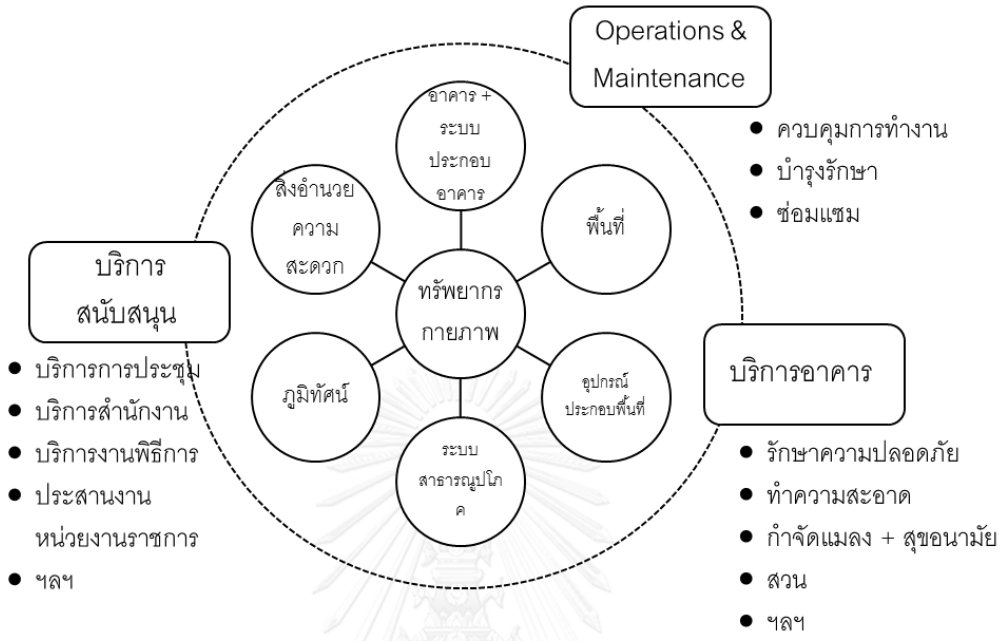
ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลให้ตกภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายวรรคหนึ่งหรือวรรคสองใช้บังคับโดยอนุโลม

2.2 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

ทรัพยากรกายภาพ หมายถึง สิ่งก่อสร้างและวัตถุทีประกอบรวมกันขึ้นเป็นสถานที่ จัดไว้เพื่อรองรับกิจกรรมและวัตถุประสงค์ในการณ์ใดการณ์หนึ่ง

ทรัพยากรกายภาพ ประกอบด้วย อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบอัดอากาศ ระบบไฟฟ้า ลิฟต์ ระบบสุขาภิบาล ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิง พื้นที่และบริเวณโดยรอบ ภูมิทัศน์และสวน ส่วนแบ่งและตกแต่งภายในพื้นที่รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในอาคาร

สิ่งที่เป็นกายภาพเหล่านี้ มีส่วนสำคัญต่อการทำงานและสร้างผลผลิตของพนักงาน ขณะเดียวกัน ก็เป็นสินทรัพย์ทางกลยุทธ์ที่สามารถใช้งานการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มาสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันได้ด้วย



รูปที่ 1 องค์ประกอบของระบบกายภาพ

ที่มา: เสริชย์ โชติพานิช,2553

การบริหารทรัพยากรกายภาพ หมายถึง กระบวนการทำงาน บริหารจัดการกำกับการใช้งานและดูแลซ่อมบำรุงอาคารและทรัพยากรกายภาพ ได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์อาคาร อุปกรณ์สำนักงานสถานที่และสภาพแวดล้อม ให้มีความพร้อมและตอบสนองการใช้งาน เพื่อให้เกิดระโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้และเจ้าของอาคาร โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง อาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กรในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งนี้การบริหารทรัพยากรกายภาพ มุ่งเน้นผลการปฏิบัติงานที่สร้างและรักษาประสิทธิภาพการทำงานและความสามารถในการรองรับการใช้งานของอาคาร และระบบประกอบอาคาร ระดับค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ที่เหมาะสมคุ้มค่า อัตราการใช้ประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรกายภาพนั้น

ปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้การบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถทำงานบรรลุเป้าหมายในการตอบสนองความต้องการและกิจกรรมภายในของอาคารนั้นมีอยู่หลายอย่าง ได้แก่ การกำหนดนโยบาย และยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม การมีขอบเขตความรับผิดชอบและการทำงานที่เหมาะสมครบถ้วน การมีระบบความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริหารองค์กร การมีโครงสร้างหน่วยงานที่สอดคล้องกับ

การทำงาน การเลือกวิธีการหาผู้มาปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม และการมีระบบตรวจสอบและประเมินผลการทำงานที่ดี การบริหารทรัพยากรกายภาพ เป็นองค์ความรู้ใหม่ โดยเป็นการผสมผสานความรู้ ความเข้าใจในเรื่องการออกแบบการก่อสร้าง การดูแลซ่อมบำรุงและการใช้งานอาคารสถานที่เข้าไว้ด้วยกันให้ครบวงจรของอาคาร Life Cycle นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ด้วยปัญหาการใช้และระบบการดูแลรักษาอาคารที่เกิดขึ้น หรือการพัฒนาของเทคโนโลยีและเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นในขณะที่งบประมาณขององค์กรมีจำกัด รวมไปถึงปัญหาด้านการดูแลรักษาที่ส่งผลกระทบต่อความงามและสภาพแวดล้อมโดยรวม

ผู้ใช้อาคารที่เป็นบุคคลให้ความสนใจต้องการและคาดหวังจากระบบกายภาพ มักได้แก่ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของตน ที่ทำงานหรืออาคารมีสภาพแวดล้อมที่ดี ขณะที่ความสนใจและความคาดหวังของผู้ลงทุน มักมุ่งเน้นไปที่ ผลตอบแทนสูงสุด มูลค่าอาคาร ค่าใช้จ่ายต่ำ และภาพลักษณ์อาคารที่ดี

การบริหารทรัพยากรกายภาพต้องมุ่งเน้นการบริหาร จัดการ ดูแลรักษาและบริการเพื่อให้ทรัพยากรกายภาพทำงานสอดรับ ส่งเสริม และตอบสนองตามความต้องการของผู้ใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลา การบริหารทรัพยากรกายภาพให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด คือการทให้ระบบกายภาพ ทรัพยากรกายภาพทำงานสอดคล้องและสมดุลตามเป้าหมาย พันธกิจ ลักษณะกิจกรรมขององค์กรนั้น การบริหารทรัพยากรกายภาพ จำเป็นต้องเข้าใจลักษณะขององค์กรและผู้ใช้อาคาร เพื่อนำมากำหนดนโยบาย และเป้าหมายของการบริหาร จัดการ และปฏิบัติงานด้านอาคารสถานที่ให้สามารถเป็นไปในทิศทางที่สอดคล้อง และสนับสนุนกิจกรรมองค์กรได้เป็นอย่างดีทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ลดการสูญเสียและสิ้นเปลืองน้อยลง เกิดการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ ในการบริหารทรัพยากรกายภาพให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ทำหน้าที่และหน่วยงานด้านนี้จำเป็นต้องศึกษาและวิเคราะห์ให้เข้าใจลักษณะ เฉพาะตลอดจน ความสัมพันธ์ขององค์กร กิจกรรม ลักษณะผู้ใช้อาคารและทรัพยากรกายภาพ เพื่อมากำหนดนโยบายและเป้าหมายของการบริหารจัดการและปฏิบัติงานด้านอาคารสถานที่ ให้เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องและสนับสนุนกิจกรรวมขององค์กรได้เป็นอย่างดีทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ลดการสูญเสียและสิ้นเปลือง ก่อให้เกิดการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพสามารถช่วยบรรเทาอุปสรรค และป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น

ภาระงานการบริหารทรัพยากรกายภาพ

การครอบครองและการใช้อาคาร นำมาซึ่งภาระงานจำนวนมากที่ต้องการบริหารจัดการ ได้แก่ การดูแลการทำงานและบำรุงรักษาของอาคารและระบบประกอบอาคาร การบริการและการ

ดูแลผู้ใช้อาคาร การใช้อาคาร การจัดพื้นที่อาคาร ค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ การรักษาสภาพทรัพยากรกายภาพ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สภาพแวดล้อมในอาคารและสุขอนามัย การดูแลให้อาคารและการใช้เป็นไปตามกฎหมาย การใช้และจัดการพลังงาน การจัดหา จัดสรร และจำหน่ายทรัพยากรกายภาพ การวางแผน กำหนดนโยบาย ด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพ บทบาทและหน้าที่ของการบริหารทรัพยากรกายภาพ ไดแก่ การจัดสรรและจัดหาทรัพยากรกายภาพให้เพียงพอต่อการทำงานขององค์กร การจัดหาการบริหารและการดูแลรักษาอาคารที่จำเป็นให้แก่ผู้ใช้อาคารและอาคารอย่างพอเพียงและเหมาะสม การบริหารและจัดการให้ทรัพยากรกายภาพและบริการ ให้มีประสิทธิภาพ ทำงาน ตอบสนองและสนับสนุน กิจกรรมการทำงานขององค์กร ผู้ปฏิบัติงาน ทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว การกำกับ ติดตาม ประเมินผล แผนและการปฏิบัติงาน การวางแผน กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และออกแบบการทำงานเพื่อให้อาคารและทรัพยากรกายภาพเป็นประโยชน์และมีประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด การค้นคว้าและพัฒนาวิธีการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นอยู่ตลอด การแก้ปัญหาด้านกายภาพ และเพิ่มศักยภาพของทรัพยากรกายภาพ

2.3 ทฤษฎีอาคาร

อาคารสถานที่ เป็นสิ่งที่มีลักษณะเป็นกายภาพและเป็นส่วนหลักของทฤษฎีอาคารมีลักษณะและคุณสมบัติเฉพาะแตกต่างจากทรัพยากรชนิดอื่น ผู้ปฏิบัติงานบริหารทรัพยากรกายภาพจำเป็นต้องเข้าใจลักษณะและคุณสมบัติเฉพาะของทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการได้อย่างถูกต้องอย่างเหมาะสม โดยมีแนวคิดในการพิจารณาคุณลักษณะเฉพาะของอาคาร เพื่อเป็นพื้นฐานความคิดของการบริหารทรัพยากรกายภาพประกอบด้วยหัวข้อต่อไปนี้ ลักษณะสำคัญของอาคาร ประเภทของอาคาร อายุอาคาร ความเสื่อมสภาพของอาคาร การดำเนินการเพื่อป้องกัน/ลด/เลี่ยงความเสื่อมสภาพ

ลักษณะพื้นฐานของอาคาร

อาคาร หมายถึง สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นสถานที่รองรับกิจกรรม ทำหน้าที่ป้องกันแดด ฝน ลม ฝุ่น ให้เกิดความสะดวกสบาย ปลอดภัย และประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคาร อาคารมีลักษณะและคุณสมบัติดังนี้ เป็นการลงทุนขนาดใหญ่ มีอายุยาวนาน เคลื่อนย้ายไม่ได้ ต้องการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง การครอบครองและการใช้งานก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย ทรุดโทรมไปตามอายุการใช้งานและเกิดความเสื่อม เปลี่ยนแปลงยาก เปลี่ยนแปลงได้ช้า

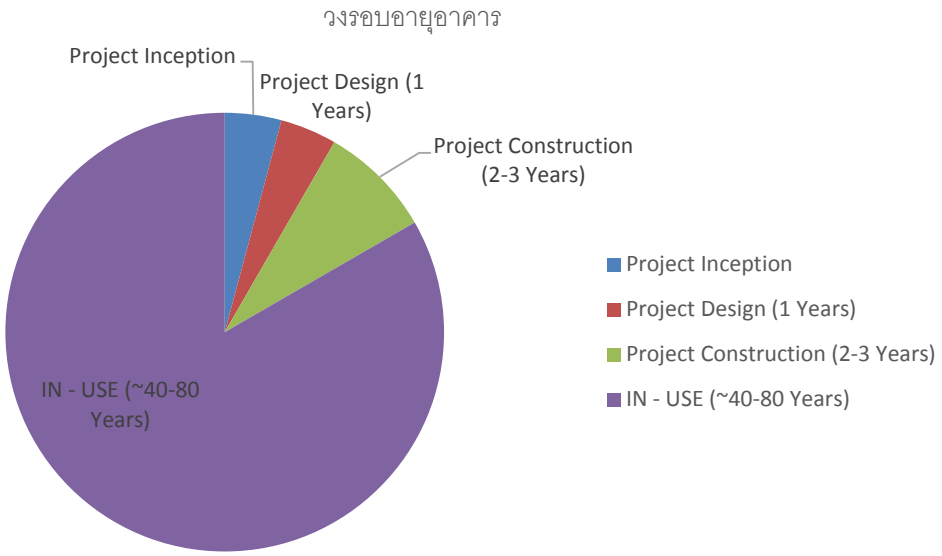
คุณสมบัติเหล่านี้ เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความต้องการ การบริหารทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้การครอบครองอาคาร เกิดความคุ้มค่าจากการใช้ประโยชน์สูงที่สุดและป้องกันการเกิดสภาวะที่เป็นอุปสรรค์ต่อการใช้งานอาคาร

การจำแนกประเภทอาคาร เป็นเรื่องสำคัญที่ต้องคำนึงถึงและพิจารณาเป็นเบื้องต้นของการบริหารทรัพยากรกายภาพ เพราะลักษณะเฉพาะของอาคารแต่ละประเภทจะส่งผล และเป็นปัจจัยต่อการกำหนดระบบ/รูปแบบ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย นโยบาย และขอบเขตของการบริหารทรัพยากรกายภาพต่อไป

การบริหารทรัพยากรกายภาพ จำแนกอาคารออกเป็น 4 ส่วนตามลักษณะและคุณสมบัติเพื่อให้สะดวกต่อการบริหารจัดการ (DEGW,1995) ประกอบด้วย

1) ส่วนสถาปัตยกรรมและโครงสร้าง หมายถึง เปลือกหรือผิวเปลือกอาคาร ได้แก่ ผิวหนังอาคาร ช่องเปิด หลังคา และโครงสร้างอาคาร ได้แก่ เสา คาน และฐานรากของอาคาร
2) ส่วนระบบประกอบอาคาร ประกอบด้วยงานระบบต่างๆ อาทิ ไฟฟ้ากำลัง ปรับอากาศ สุขาภิบาล ปั๊มน้ำ บำบัดน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย ลิฟต์ ฯลฯ
3) ส่วนผนังและตกแต่งภายใน ประกอบด้วย ผนังระหว่างห้อง แผงกั้นระหว่างโต๊ะทำงาน ประตู ฝ้าเพดาน วัสดุตกแต่ง เป็นต้น
4) ส่วนอุปกรณ์ประกอบพื้นที่ ได้แก่ ครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงาน

อาคารเป็นสิ่งที่มีวงรอบอายุยาวนาน วงรอบอายุของอาคาร เริ่มนับตั้งแต่เมื่อมีแผนหรือโครงการลงทุนเพื่อสร้างให้มีอาคารไปจนถึง เมื่ออาคารเลิกใช้งาน

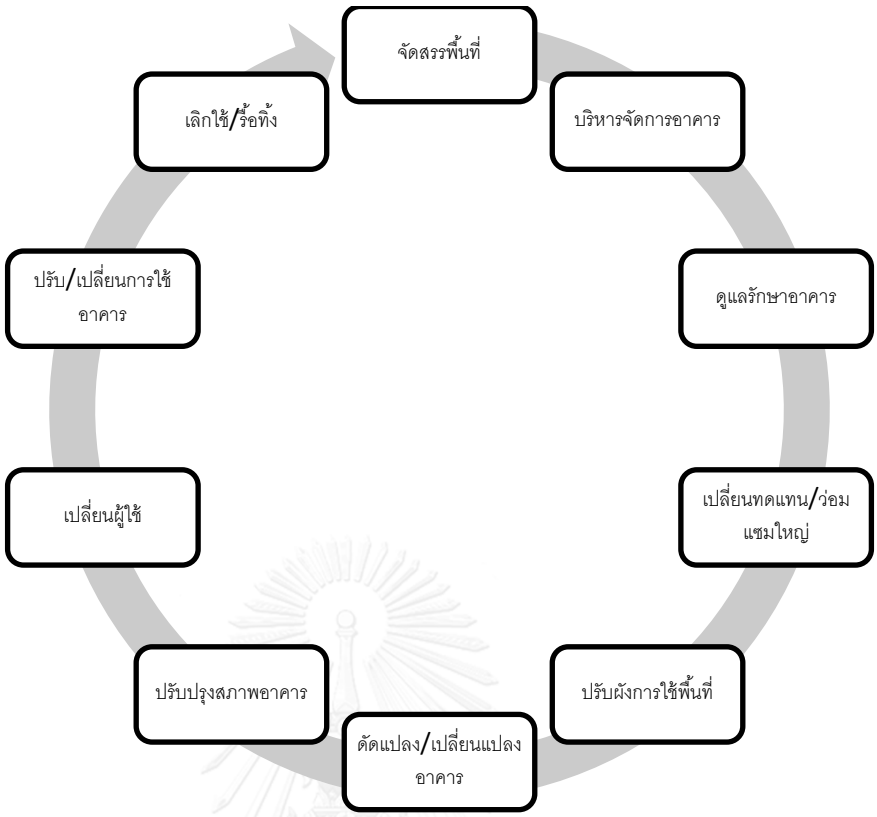


รูปที่ 2 วงรอบอายุอาคาร

ที่มา: เสริชย์ โชติพานิช,2553

ช่วงการใช้อาคาร

อาคารยังมีกิจกรรมและการดำเนินการเกิดขึ้นอีกหลายอย่าง ตั้งแต่เมื่ออาคารแล้วเสร็จ มีการส่งมอบจากผู้ก่อสร้างให้กับเจ้าของอาคาร อาคารต้องเริ่มกระบวนการตั้งแต่ จัดการเข้าใช้ จัดให้มีการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานดูแล บำรุงรักษา บริการอาคาร ต่อมา เมื่ออาคารผ่านการใช้งานมาเป็นเวลายาวนาน อาคารจะต้องมีการดำเนินการซ่อมแซมใหญ่ในเรื่องระบบประกอบอาคารต่างๆ เพิ่มเติม เนื่องจากระบบประกอบอาคารมีการพัฒนาเทคโนโลยีทีทันสมัยมากขึ้น และการเปลี่ยนทดแทนส่วนประกอบอาคารเดิมที่หมดอายุ เพื่อให้อาคารยังคงความปลอดภัยและสามารถใช้งานได้ต่อไป เมื่อถึงช่วงเวลาหนึ่งที่ใช้งานอาคาร ควรมีการพิจารณาดัดแปลงรูปแบบและลักษณะของอาคารเพื่อดึงดูดผู้ใช้อาคาร มิฉะนั้น อาคารจะหมดคุณค่าลงในทันที และกลับกลายเป็นภาระได้



รูปที่ 3 กิจกรรมระหว่างช่วงการใช้อาคาร

ที่มา: เสริชย์ โชติพานิช,2553

อายุอาคาร

อาคารเป็นสิ่งที่มีอายุ (การใช้งาน) เช่นเดียวกันกับเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ อายุอาคาร หมายถึง ระยะเวลาที่อาคารสามารถรองรับการใช้งานและการใช้ประโยชน์ โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่ออาคารมีการเข้าใช้งาน ไปจนถึงเมื่ออาคารถูกเลิกใช้งาน ทั้งนี้ อายุอาคาร เป็นสิ่งทีสะท้อนถึงศักยภาพในการตอบสนองตอบหรือรองรับการใช้งานและความคุ้มค่าทางการลงทุนของอาคาร

เกณฑ์การพิจารณาอายุทรัพยากรกายภาพ/อาคาร

1) อายุทางกายภาพ เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถใช้งานได้และมีความปลอดภัยต่อการใช้งานเป็นเกณฑ์ อายุทางกายภาพของอาคารมีตั้งแต่ 50 – 100 ปี ขึ้นอยู่กับคุณภาพของการก่อสร้างเป็นหลัก พิจารณาได้จากความแข็งแรงคงทนถาวรของโครงสร้างอาคาร
2) อายุทางเศรษฐกิจ เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถให้ผลประโยชน์หรือผลตอบแทน ซึ่งสามารถวัดได้จากผลทางการเงิน ตามวัตถุประสงค์ทางธุรกิจหรือการลงทุน
3) อายุทางประโยชน์ใช้สอยการใช้งาน เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถตอบสนองความการใช้งานขององค์กรได้โดยพิจารณาจากความสามารถและประสิทธิภาพของอาคารและเทคโนโลยีอาคารที่จะตอบสนองต่อการใช้งานขององค์กร หรือผู้ใช้อาคาร อายุอาคารทาง

ประโยชน์ใช้สอย มีความสัมพันธ์กันโดยตรงกับการวางแผน บำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคาร และระบบประกอบอาคาร

4) อายุทางเทคโนโลยี เป็นระยะเวลาที่ระบบประกอบอาคาร มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้อาคาร
5) สิ่งที่ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพต้องตระหนักไว้เป็นสำคัญ คือ อาคารสามารถหมดอายุได้ก่อนถึงการหมดอายุในทางกายภาพ ซึ่งเป็นเรื่องร้ายแรงเพราะจะส่งผลเสียต่อองค์กรหลายทาง เช่น การสะดุดติดขัดข้องกับการทำงานและการทำธุรกิจ การต้องนำงบประมาณส่วนอื่นมาใช้ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารอย่างฉุกเฉิน ทำให้ลดทอนความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ เพราะมีทรัพยากรที่จำเป็นน้อยลง และยังอาจส่งผลต่อระบบการเงินอีกด้วย

ความเสื่อมสภาพของอาคาร

อาคารที่ต้องเลิกใช้งานหรือไม่จำเป็นที่ต้องการ เนื่องจากหมวดศักยภาพและไร้ความสามารถในการตอบสนองความต้องการในปัจจุบันและอนาคต ความเสื่อมสภาพเป็นปัจจัยสำคัญ ทีทำให้อาคารต้องเลิกใช้งานก่อนอายุทางกายภาพและมีมูลค่าลดลง ความเสื่อมสภาพของอาคาร ส่งผลด้านลบทั้งที่เป็นรูปธรรมต่อผู้ใช้อาคาร องค์กร และหน่วยงานเจ้าของอาคารและการทำงานขององค์กร ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพ จึงมีหน้าที่ป้องกันหรือแก้ไขความเสื่อมสภาพของอาคารก่อนการหมดอายุทางกายภาพ ความเสื่อมสภาพของอาคาร เกิดจากสาเหตุหลายประการ ทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ความเสื่อมสภาพของอาคารมีหลายลักษณะ ดังนี้

ความเสื่อมทางกายภาพ เกิดจากความชำรุดและทรุดโทรมของผิวเปลือกและโครงสร้างของอาคารเอง เนื่องจากการหมดอายุหรือชำรุดขององค์ประกอบ วัสดุ ระบบประกอบอาคารและโครงสร้าง ทำให้คุณสมบัติทางด้านความแข็งแรง คงทนถาวรและความสวยงามของอาคารลดลงหรือหมดไป ความเสื่อมสภาพทางกายภาพ จำแนกออกเป็น 2 ลักษณะคือ ความทรุดโทรมและความชำรุด ความเสื่อมสภาพทางกายภาพสามารถแก้ไขหรือบรรเทา โดยการซ่อมแซมและปรับปรุง แต่หากโครงสร้างหลักของอาคารเกิดชำรุดเกินกว่าจะซ่อมแซมได้ อาคารก็จำเป็นต้องเลิกใช้งาน เนื่องจากไม่ปลอดภัยและเป็นอันตราย

ความเสื่อมด้านการใช้งาน เป็นความเสื่อมสภาพที่เกิดจากการที่อาคาร พื้นที่อาคาร และระบบประกอบอาคารไม่สามารถตอบสนองใช้งานปัจจุบันได้อีกต่อไป เช่น มีรูปทรง ขนาดและสมรรถนะในการรองรับการใช้งานไม่เพียงพอหรือไม่เหมาะสมสอดคล้องซึ่งเกิดจากหลายสาเหตุ เช่น พฤติกรรมและความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารเปลี่ยนไป อาคาร ขาดเทคโนโลยีที่การทำงานใน

อาคารต้องการอาคารไม่สามารถรองรับเทคโนโลยีสมัยใหม่ได้ ปัญหาเหล่านี้อาจจะสามารถแก้ไข หรือป้องกัน โดยการดัดแปลงปรับเปลี่ยนอาคาร

ความเสื่อมสภาพด้านเศรษฐศาสตร์ เป็นความเสื่อมสภาพที่เกิดจาก การลดลงของความสามารถของอาคารในด้านผลตอบแทนทางการเงินและการลงทุน เกิดความไม่คุ้มค่าใช้จ่ายงานอาคารอีกต่อไป เนื่องจากเกิดภาวะขาดทุน ต้นทุนการใช้สูงเกินไป ให้ผลตอบแทนการลงทุนต่ำ แก้ไขได้ด้วยการปรับปรุงศักยภาพของอาคารเพื่อให้มีผลตอบแทนทางการเงินดีขึ้น

ความเสื่อมจากปัจจัยภายนอก เป็นความเสื่อมของอาคารอันเกิดจากปัจจัยภายนอก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ กฎหมาย

ความเสื่อมทางเทคโนโลยีอาคาร การเสื่อมอายุปัจจัยทางเทคโนโลยี เนื่องจากอาคารขาดเทคโนโลยีที่การทำงานในอาคารต้องการ หรือไม่สามารถรองรับเทคโนโลยีสมัยใหม่ได้สิ่งนี้

การดำเนินการเพื่อป้องกัน/หลีกเลี่ยง สภาวะเสื่อมสภาพ

ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพสามารถป้องกันหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงจากสภาวะอาคารเสื่อมสภาพด้วยการดำเนินการ 2 แนวทาง ต่อไปนี้

การบำรุงรักษาอาคาร การบำรุงรักษา เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อรักษาให้อาคารและระบบประกอบอาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามวัตถุประสงค์ในการใช้งาน และเพื่อให้อาคารและระบบประกอบอาคารมีอายุการใช้งานตามที่ควรจะเป็น

การปรับปรุงสภาพอาคาร การปรับปรุงทรัพยากรกายภาพให้กลับมามีสภาพที่ดีอีกครั้ง สามารถดำเนินการได้หลายลำดับขั้น ได้แก่ การปรับปรุง/ปรับเปลี่ยน พื้นผิว อาคาร การฟื้นฟูบูรณะอาคาร การปรับเปลี่ยน/การเปลี่ยนแปลงตำแหน่งการใช้สอยของอาคาร การปรับเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์อาคารและการบำรุงรักษากับการปรับปรุงสภาพ

การบำรุงรักษาเป็นการดำเนินการที่ช่วยให้อาคารเสื่อมสภาพช้าที่สุดและเป็นการรักษาระดับประสิทธิภาพไว้ให้ได้ในระดับที่สูงที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ด้วยการดำเนินการอย่าง ต่อเนื่องตามแผนอย่างเป็นระบบทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกระจายออกตามช่วงเวลา และมักไม่ค่อยต้องการงบประมาณขนาดใหญ่ แต่การบำรุงรักษาไม่สามารถป้องกันความเสื่อมสภาพของความล้าสมัยของพื้นที่ และความสามารถของระบบประกอบอาคาร เมื่อลักษณะการทำงานและการใช้อาคารเปลี่ยนไป การปรับปรุงสภาพกลายเป็นความจำเป็น เมื่อสภาพและความสามารถของอาคาร ไม่อาจตอบสนองและรองรับความต้องการต่อไปได้

การปรับปรุงสภาพ มีจุดเด่นที่สามารถยกระดับประสิทธิภาพของอาคารให้กลับมาอยู่ในระดับที่สูงสุด หรือดีกว่าเดิม แต่ก็เป็นการดำเนินการที่ต้องการงบประมาณการลงทุนสูง และอาจส่งผลกระทบต่อการใช้งานอาคารตามปกติ นักบริหารทรัพยากรกายภาพเป็นผู้มีหน้าที่โดยตรงในการ

วิเคราะห์แนวทางการดำเนินการที่มีความเหมาะสมและให้ผลดีที่สุดในการใช้อาคารแก่องค์กร เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้บริหารองค์กรต่อไป

2.4 ต้นทุนค่าใช้จ่าย งบประมาณและการลงทุนในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ

อาคารมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตลอดเวลา เริ่มตั้งแต่การก่อสร้างอาคารไปจนถึงการเลิกใช้อาคาร ค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่เป็นต้นทุนสำคัญขององค์กร เนื่องจากมีจำนวนค่าใช้จ่ายที่สูง ทั้งยังเกิดขึ้นต่อเนื่องตลอดเวลา จึงเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเงิน งบดุล และความน่าเชื่อถือด้านสถานภาพการเงินขององค์กร

การใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคารหรือทรัพยากรกายภาพนั้นก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ค่าใช้จ่ายทางตรง ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ ค่าซ่อมบำรุงและดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายในรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ค่ารักษาความสะอาด ค่าดูแลรักษาสวน ค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านทรัพยากรกายภาพ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายทางอ้อม ได้แก่ การสูญเปล่าจากการใช้พื้นที่อย่างไม่มีคุณภาพ การสิ้นเปลืองพลังงานไฟฟ้าโดยเปล่าประโยชน์จากการขาดการดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร การสูญเสียจากการขาดงานของผู้ใช้งานอาคารเนื่องจากเจ็บป่วย รวมทั้งการลดลงของมูลค่าทรัพย์สินของอาคาร เป็นต้น

ต้นทุนตลอดวงรอบอายุอาคาร

ต้นทุนตลอดวงรอบอายุอาคาร จะประกอบด้วยต้นทุน 3 หมวดสำคัญ ได้แก่

Development/ Acquisition Cost หมายถึง รายการค่าใช้จ่ายอยู่กับได้มาหรือครอบครองอาคาร ค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะได้แก่ ค่าที่ดิน/ค่าก่อสร้าง/ค่าออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม และค่าดำเนินโครงการ เป็นต้น

Operating cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างการใช้อาคาร ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างปฏิบัติงานอาคาร ค่าบริหารจัดการ ภาษีและค่าวัสดุใช้สอยต่างๆ

Renovation cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำให้อาคารและระบบประกอบอาคารกลับมาสู่สภาพเหมือนใหม่อีกครั้ง

Development / Acquisition Cost	Building Operating Cost	Alteration & Renovation Cost
Land Cost	Utility	Replacement
Construction Cost	Operating + Maintenance	Renovation
Free : Arch + Eng.	Services	Modification
Miscellaneous	Management fee + Administration	Alteration
	Rent	Demolition
	Taxes	
	Other	

รูปที่ 4 Building Life Cycle Cost

ที่มา: เสริชย์ โชติพานิช,2553

ค่าใช้จ่ายของอาคาร ไม่ได้มีเพียงการลงทุนเพื่อให้มีการครอบครองอาคารเท่านั้นแต่ยังต้องรวมถึงค่าใช้จ่ายในการใช้งานอาคาร หรือค่าใช้จ่ายประจำอาคารและค่าดำเนินการปรับปรุงอาคาร ทั้งนี้ สามารถกล่าวในอีกทางหนึ่งได้ว่า ต้นทุนของอาคารที่แท้จริง ต้องประเมินจากผลรวมของค่าใช้จ่ายตลอดวงรอบอายุอาคารทั้งหมด

ต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ สามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท ตามลักษณะการใช้จ่ายได้แก่

ค่าใช้จ่ายอาคาร หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการทำให้อาคารใช้การได้ตามปกติ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำ โดยประกอบไปด้วยดังนี้

ค่าสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าพลังงานไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์

ค่าจ้าง/ค่าดำเนินการ ได้แก่ ค่าจ้างช่างประจำอาคารและค่าจ้างบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารตามรอบระยะเวลา

ค่าบริการอาคาร ได้แก่ ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย กำจัดแมลง ฯลฯ : waste disposal, removal / porterage, etc.

ค่าวัสดุใช้สอย/สิ้นเปลือง

ค่าเช่าพื้นที่

ภาษีและค่าประกันภัย

ค่าบริหารจัดการ

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน หมายถึง ค่าใช้จ่ายเพื่อทำให้อาคารคืนสู่สภาพที่ดี มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะครั้ง หรือเป็นค่าดำเนินการโครงการ ค่าใช้จ่ายในหมดนี้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ต่อไปนี้ การรักษาระดับสมรรถนะของอาคาร การปรับสภาพทรัพยากรกายภาพให้สอดคล้องกับความต้องการใหม่ การรักษามูลค่าสินทรัพย์และอื่นๆ

โครงการหรือการดำเนินการที่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายประเภทลงทุน ได้แก่

การคืนสภาพ เช่น การเปลี่ยนทดแทนระบบประกอบอาคาร ที่หมดอายุการใช้งาน บูรณะอาคาร

การเพิ่มปรับปรุงศักยภาพ เช่น การปรับปรุงระบบประกอบอาคาร การเปลี่ยนทดแทนด้วยระบบที่มีประสิทธิภาพสูง

ปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนค่าใช้จ่ายอาคาร

จำนวนหมวดค่าใช้จ่าย สัดส่วน และต้นทุนค่าใช้จ่ายประจำอาคารและค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนจะแตกต่างกันไปในแต่ละอาคาร ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยได้แก่ ลักษณะอาคาร สภาพ อายุ วิธีการใช้งาน คุณภาพของการก่อสร้าง/วัสดุก่อสร้าง/อุปกรณ์ระบบ เกรดของอาคาร : ระดับคุณภาพและสภาพอาคารและระดับคุณภาพงานบริการที่ต้องการ

การจัดงบประมาณและการส่งแผนการเงินในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

อาคารมีความจำเป็นที่ต้องจัดเตรียมให้มีงบประมาณ/ทรัพยากรการเงินที่เหมาะสมเพียงพอเพื่อให้อาคาร/ทรัพยากรกายภาพอยู่ในสภาพที่ดี ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย การจัดทำงบประมาณเป็นส่วนหนึ่งของงานวางแผนในการบริหารทรัพยากรกายภาพ จัดเป็นเรื่องที่มีความสำคัญอย่างยิ่งผลการปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพทั้งนี้ เพื่อให้งบประมาณที่จัดทำขึ้นให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายอาคารที่เกิดขึ้น

การกำหนดงบประมาณประจำปี

งบประมาณส่วนค่าใช้จ่ายประจำอาคาร ประกอบไปด้วย งบค่าใช้จ่ายประจำเดือน งบประมาณสำหรับการซ่อมแซมเบื้องต้นและงบฉุกเฉิน

งบประมาณส่วนปรับปรุงอาคาร เป็นค่าใช้จ่ายที่มีแผนหรือโครงการจะดำเนินการ เช่น การปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงอาคารเปลี่ยนทดแทนและซ่อมแซมใหญ่

อาคารที่พบโดยทั่วไป มีงบประมาณไม่เพียงพอและขาดงบประมาณเพื่อดำเนินการฉุกเฉิน ปัญหาเหล่านี้ มีสาเหตุมาจาก การขาดข้อมูล การคาดการณ์ที่ไม่แม่นยำ เพื่อลดปัญหาในเรื่องนี้ทางผู้บริหารทรัพยากรกายภาพจึงต้องอาศัยข้อมูลหลายด้านเพื่อประกอบการจัดทำงบประมาณ ได้แก่ รายการค่าใช้จ่าย พฤติกรรมค่าใช้จ่าย ข้อมูลทางสถิติ วงรอบอายุ ชิ้นส่วนและองค์กรประกอบอาคาร

และระบบประกอบอาคาร ประวัติชิ้นส่วนและองค์กรประกอบอาคารและระบบประกอบอาคาร อัตราการเงินและค่าใช้จ่าย

บัญชี[3]หมายถึง เป็นศิลปะของการรวบรวม บันทึก จำแนก และทำสรุป ข้อมูล อันเกี่ยวกับกับแหตุการณ์ทางเศรษฐกิจในรูปตัวเงิน ผลงานขั้นสุดท้ายของบัญชี คือ การให้ข้อมูลทางการเงิน ซึ่งเป็นประโยชน์แก่บุคคลหลายฝ่ายและผู้ที่สนใจในแต่ละกิจกรรม

การบัญชีการเงิน หมายถึง การจัดทำบัญชีและรายงานทางการเงินของกิจการที่จัดทำภายใต้กฎเกณฑ์หลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือมาตรฐานบัญชี ให้แก่ผู้ใช้งบการเงินภายนอกกิจการ เพื่อใช้ประกอบการวางแผน ควบคุม ตัดสินใจ

2.5 แนวคิดเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 งานวิจัยของ นฤมล อาภรณ์ธนกุล ทำการศึกษาเรื่อง ต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลสงอาคารชุดพักอาศัย 14 อาคาร ในพื้นที่ส่วนกลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร กล่าวว่า “ต้นทุนค่าใช้จ่ายของอาคารชุดที่พักอาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้นตามอายุอาคาร และปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่พักอาศัย ประกอบด้วย บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบประกอบอาคาร”

2.5.2 งานวิจัยของ วราลี ไกรระวี ทำการศึกษาเรื่อง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำ ในกรุงเทพมหานคร กล่าวว่า “ หมวดสารณูปโภคมีความสัมพันธ์กับบางลักษณะกายภาพ”

2.5.3 งานวิจัยของ พงศ์ชัย ประภาสุทธิ์ ทำการศึกษาเรื่อง กล่าวว่า “ การแยกบัญชีควรมีการแบ่งแยกประเภทบัญชีอย่างชัดเจน คือบัญชีเงินที่ได้จากการเก็บค่าส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายประจำ ค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมที่ใช้เงินจำนวนมาก หากไม่ได้แบบบัญชีไว้อย่างชัดเจนจะทำให้ไม่สามารถวางแผนการซ่อมแซมได้

Chulalongkorn University

บทที่ 3
กรณีศึกษา อาคารพิพัฒน์ เพลส

บทนี้เป็นการศึกษาข้อมูลกรณีศึกษา อาคารพิพัฒน์ เพลส ในการศึกษาค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่พักอาศัย อาคารชุดที่พักอาศัย พิพัฒน์ เพลส

3.1 ข้อมูลอาคาร

ตั้งอยู่เลขที่ 37 ถ.สีลม ซ.พิพัฒน์ แขวงสีลม เขตบางรักกรุงเทพมหานคร เป็นอาคารที่พักอาศัย 1 อาคาร สูง 8 ชั้น เปิดใช้งานอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 พื้นที่ส่วนกลาง 5,210 ตารางเมตร เดินทางจากช่องนนทรีเพียง 590 เมตร ทางด่วนที่ใกล้ที่สุดอยู่ที่ 1.8 กิโลเมตร

รูปที่ 5 แสดงลักษณะอาคาร

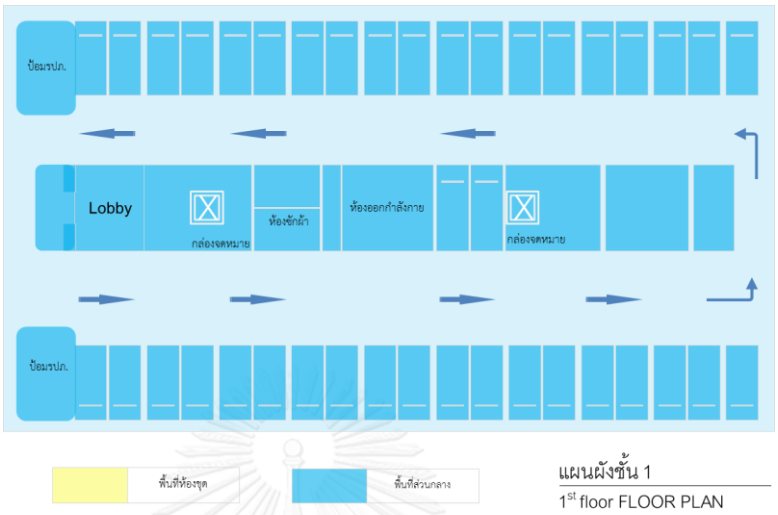
3.2 ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลาง 5,210 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ลานจอดรถชั้น 1 และชั้นใต้ดิน ห้องออกกำลังกาย ห้องซักผ้าหยอดเหรียญ สระน้ำพุ โถงทางเดิน 8 ชั้น

3.3 แบบผังพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส

แบบผังพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส ประกอบด้วยดังนี้

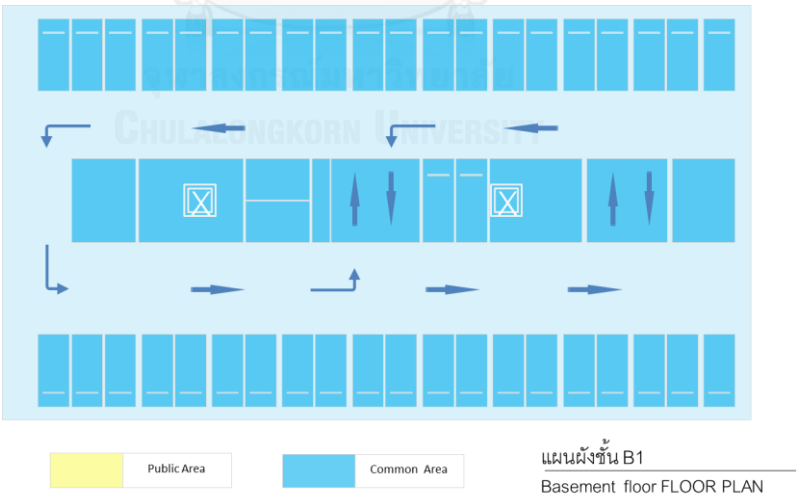
ผังพื้นลานจอดรถชั้น 1



รูปที่ 6 ผังพื้นลานจอดรถชั้น 1

พื้นที่ลานจอดรถชั้น 1 ประกอบด้วย ป้อมหน่วยรักษาความปลอดภัย พื้นที่ลานจอดรถจำนวน 38 คัน ตู้จดหมาย ห้องออกกำลังกาย ห้องซักผ้าหยอดเหรียญ เป็นต้น

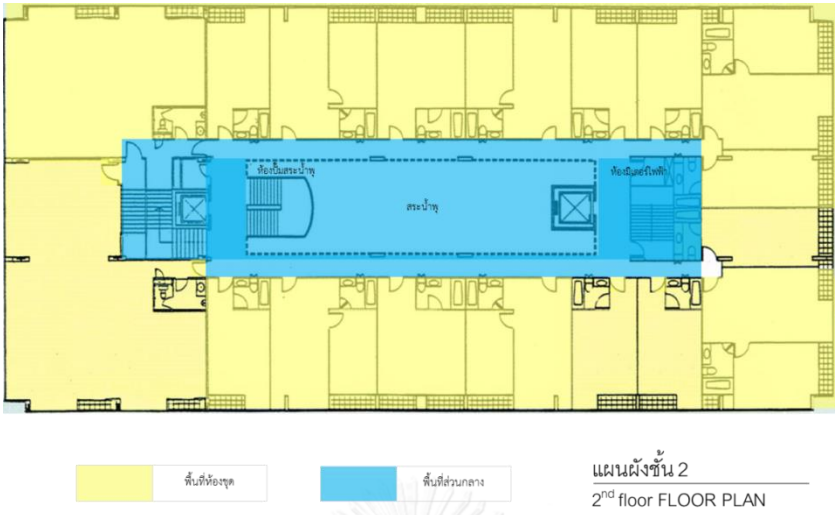
ผังพื้นลานจอดรถใต้ดิน



รูปที่ 7 ผังพื้นลานจอดรถชั้นใต้ดิน

พื้นที่ลานจอดรถชั้นใต้ดิน ประกอบด้วย พื้นที่ลานจอดรถจำนวน 40 คัน และพื้นที่จอดจักรยาน 2 ช่องจอด เป็นต้น

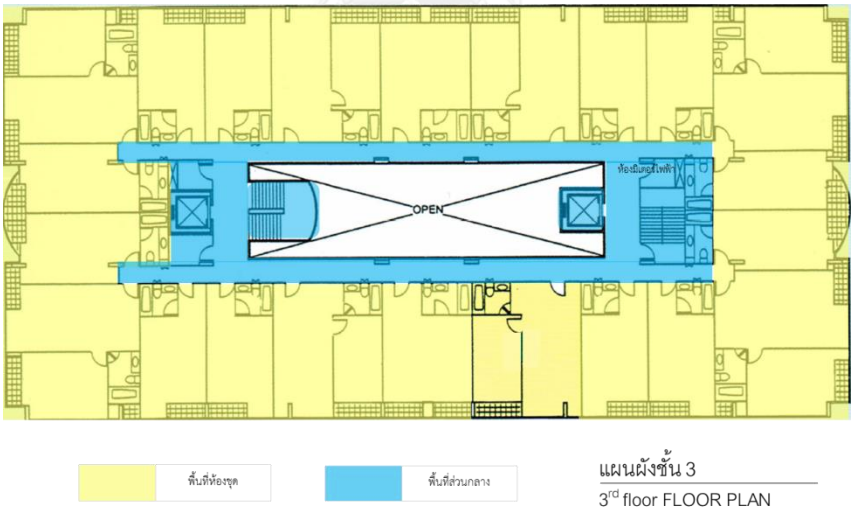
ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 2



รูปที่ 8 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 2

พื้นที่ส่วนกลางชั้น 2 ประกอบด้วย โถงทางเดินส่วนกลาง ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

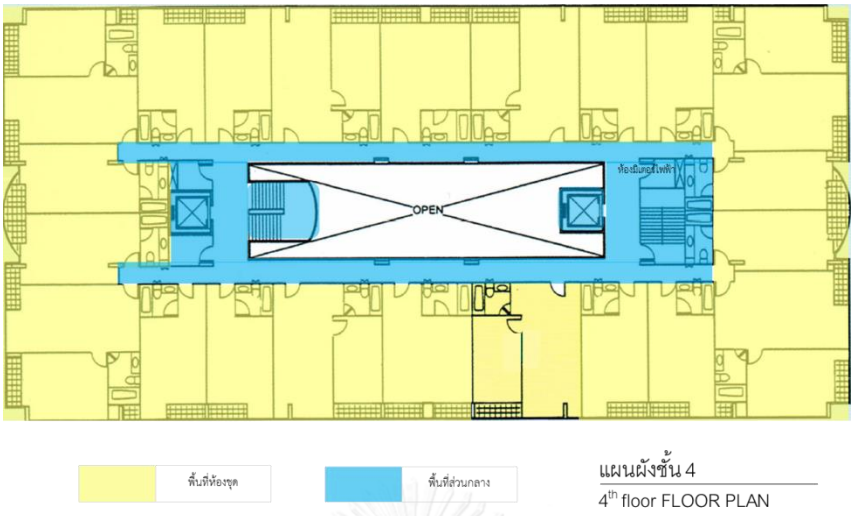
ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 3



รูปที่ 9 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 3

พื้นที่ส่วนกลางชั้น 3 ประกอบด้วย โถงทางเดินส่วนกลาง ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

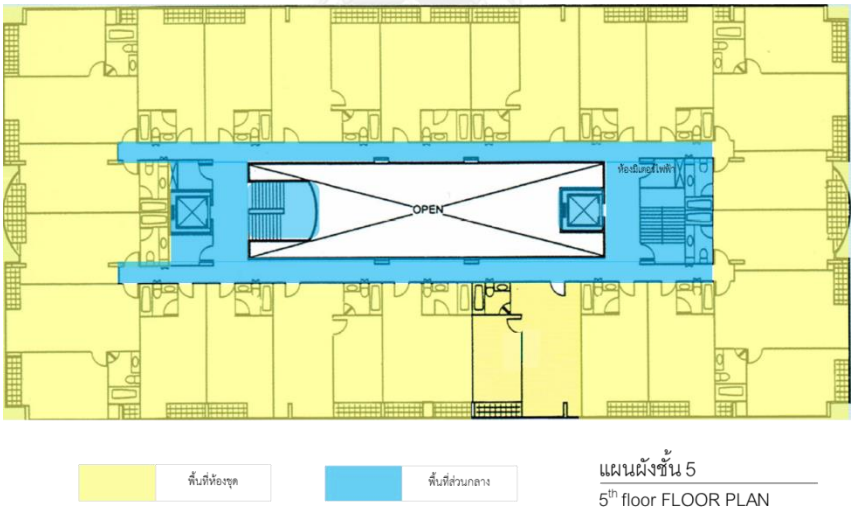
ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 4



รูปที่ 10 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 4

พื้นที่ส่วนกลางชั้น 4 ประกอบด้วย โถงทางเดินส่วนกลาง ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

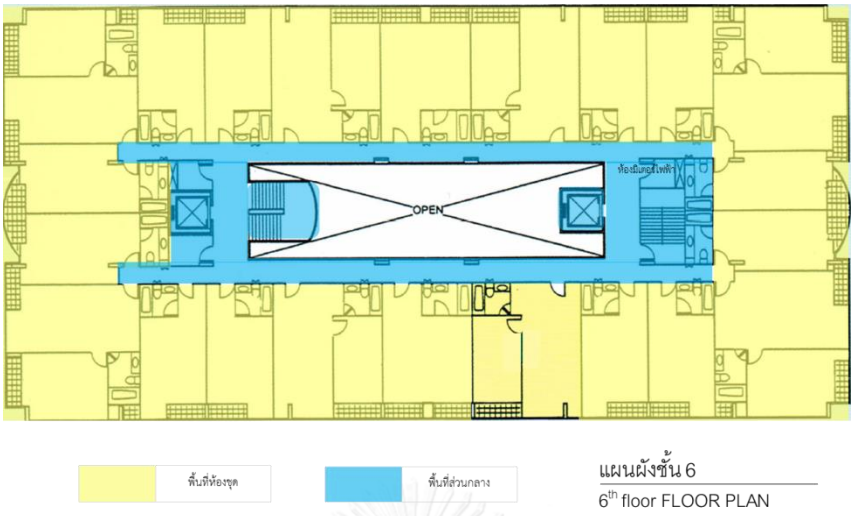
ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 5



รูปที่ 11 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 5

พื้นที่ส่วนกลางชั้น 5 ประกอบด้วย โถงทางเดินส่วนกลาง ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

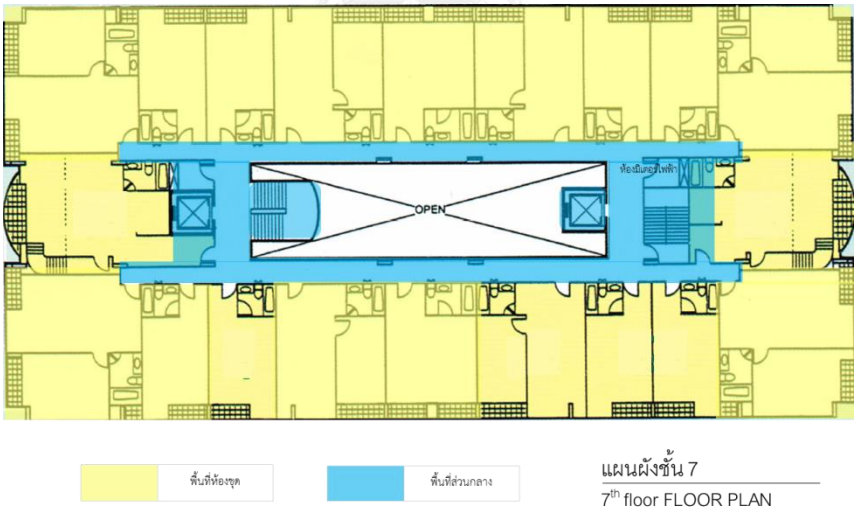
ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 6



รูปที่ 12 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 6

พื้นที่ส่วนกลางชั้น 6 ประกอบด้วย โถงทางเดินส่วนกลาง ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

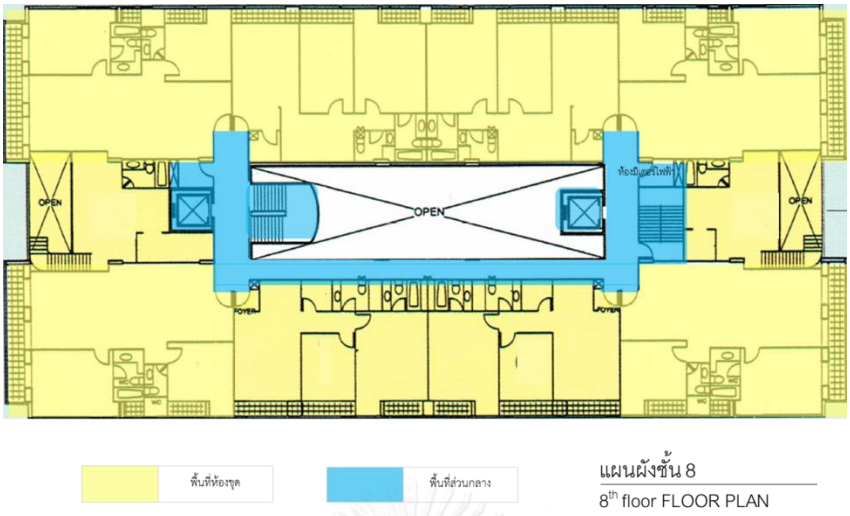
ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 7



รูปที่ 13 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 7

พื้นที่ส่วนกลางชั้น 7 ประกอบด้วย โถงทางเดินส่วนกลาง ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 8



รูปที่ 14 ผังพื้นที่ส่วนกลางชั้น 8

พื้นที่ส่วนกลางชั้น 8 ประกอบด้วย โถงทางเดินส่วนกลาง ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

3.4 ส่วนประกอบสถาปัตยกรรมอาคาร พิพัฒน์ เพลส

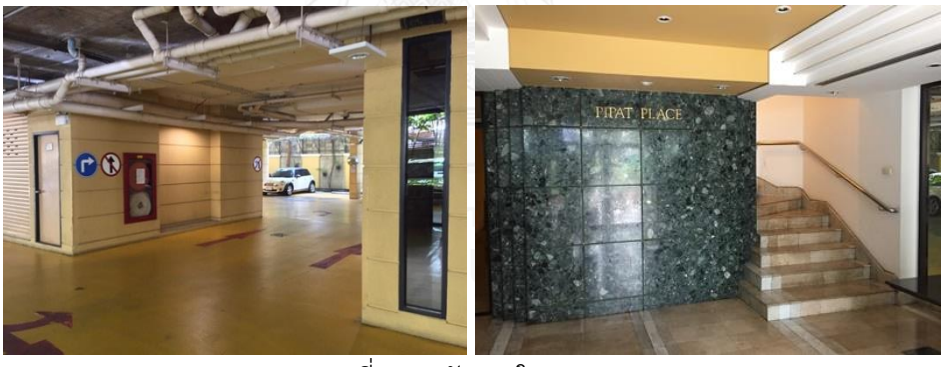
ส่วนประกอบสถาปัตยกรรมอาคาร พิพัฒน์ เพลส ประกอบด้วยดังนี้

ผนังภายนอกอาคาร

รูปที่ 15 ผนังภายนอกอาคาร

ผนังภายนอกวัสดุเป็นคอนกรีตทาสีให้สีคอนกรีตให้ดูเป็นวัสดุหินอ่อน และประกอบด้วยขอบอลูมิเนียมบานกระจกห้องชุด ทางเข้าอาคารเป็นเสาลายหินอ่อน

ผนังภายในอาคาร



รูปที่ 16 ผนังภายในอาคาร

ผนังภายในอาคารแบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

1) บริเวณลานจอดรถ พื้นเป็น Epoxy ผนังเป็นคอนกรีตทาสี ให้สีคอนกรีตดูเป็นวัสดุหินอ่อน
2) บริเวณภายในอาคาร พื้นเป็นหินอ่อน ฝ้าเพดานคอนกรีตทาสี ผนังเป็นคอนกรีตทาสี

ป้อมทางเข้าอาคาร

รูปที่ 17 ป้อมทางเข้าอาคาร

ป้อมทางเข้าอาคารพิพัฒน์ เพลส มีทางเข้า 2 ทางและมีป้อมหน่วยรักษาความปลอดภัย ตรวจสอบรถเข้าและออกโครงการ

พื้นที่โถงต้อนรับ

รูปที่ 18 พื้นที่โถงต้อนรับ

พื้นที่โถงต้อนรับ อยู่บริเวณทางเข้าออกอาคาร ใช้ในการประกอบจัดประชุมกรรมการ และการประชุมใหญ่

ลานจอดรถยนต์ชั้น 1

รูปที่ 19 ลานจอดรถยนต์ชั้น 1

ลานจอดรถยนต์ชั้น 1 พื้นเป็น Epoxy ทาสี และสามารถจอดรถยนต์ได้จำนวน 38 คัน

ลานจอดรถชั้นใต้ดิน

รูปที่ 20 ลานจอดรถชั้นใต้ดิน

ลานจอดรถชั้นใต้ดินสามารถจอดรถได้จำนวน 40 คัน และพื้นที่จอดจักรยาน 2 ช่องจอด เป็นต้น โดยรถที่เข้าจอดตั้งใช้ลิฟต์รถยนต์เท่านั้น

พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์

รูปที่ 21 พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์

พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ สามารถจอดรถจำนวน 10 คัน อยู่บริเวณทางเข้าอาคาร

พื้นที่สวนรอบโครงการ

รูปที่ 22 พื้นที่สวนรอบโครงการ

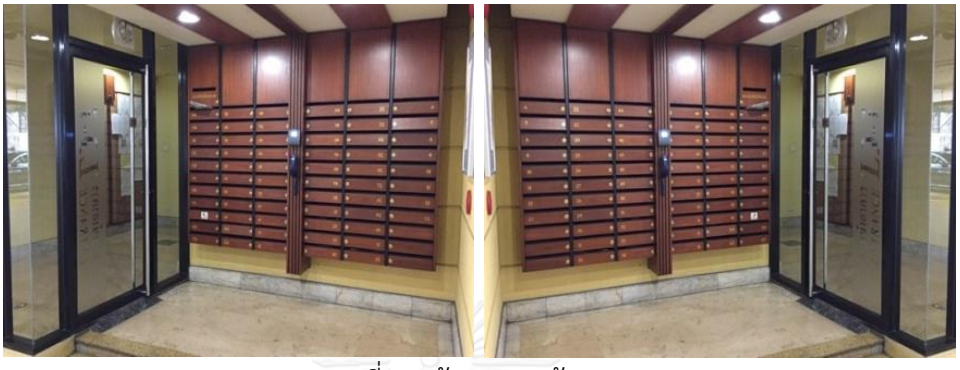
พื้นที่สวนรอบโครงการอยู่บริเวณชั้นลานจอดรถชั้น 1

ห้องซักผ้าหยอดเหรียญเครื่องกดน้ำหยอดเหรียญ

รูปที่ 23 ห้องซักผ้าหยอดเหรียญ เครื่องกดน้ำหยอดเหรียญ

ห้องซักผ้าหยอดเหรียญ เครื่องกดน้ำหยอดเหรียญ บริการเครื่องซักผ้าแบบฝาบนจำนวน 3 เครื่องและเครื่องซักผ้าแบบฝาบนฝาหน้าจำนวน 2 เครื่อง มีเครื่องกดน้ำหยอดเหรียญจำนวน 1 เครื่อง

ตู้จดหมายห้องชุด



รูปที่ 24 ตู้จดหมายห้องชุด

ตู้จดหมายห้องชุด แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ก่อนทางเข้าลิฟต์โดยสารและห้องนิติบุคคลอาคารชุด
2) ก่อนทางเข้าลิฟต์โดยสารฝั่งติดกับลิฟต์รถยนต์

ห้องออกกำลังกาย

รูปที่ 25 ห้องออกกำลังกาย

ห้องออกกำลังกายภายในโครงการ ลานจอดรถยนต์ชั้น 1

สระน้ำพุ

รูปที่ 26 สระน้ำพุ

สระน้ำพุ เริ่มเปิดตั้งแต่ 8.00 น. ถึง 20.00 น. อยู่บริเวณชั้น 2

โถงทางเดินพื้นที่ส่วนกลาง 8 ชั้น

รูปที่ 27 โถงทางเดินพื้นที่ส่วนกลาง 8 ชั้น

ทางเดินพื้นที่ส่วนกลาง จำนวน 8 ชั้น

พื้นที่ดาดฟ้าอาคารชุด

รูปที่ 28 พื้นที่ดาดฟ้าอาคารชุด

พื้นที่ดาดฟ้าอาคารชุด เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่มีงานระบบประกอบอาคาร ได้แก่ สายล่อฟ้า เสาสัญญาณโทรศัพท์ ช่องท่อน้ำดี ห้องเครื่องลิฟต์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

3.5 ส่วนประกอบงานระบบประกอบอาคาร พิพัฒน์ เพลส

ส่วนประกอบงานระบบประกอบอาคาร พิพัฒน์ เพลส ประกอบด้วยดังนี้

งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์)

รูปที่ 29 งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์)

งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์) ทำหน้ากระจายสัญญาณโทรทัศน์ไปยังห้องชุดทำ ห้องอยู่พื้นที่ดาดฟ้า อุปกรณ์พื้นที่ดาดฟ้าจะมีดาวเทียม ส่วนภายในห้องประกอบด้วย กล่องรับสัญญาณช่องโทรทัศน์ เป็นต้น

งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์วงจรปิด)

รูปที่ 30 งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์วงจรปิด)

งานระบบสื่อสาร (ระบบโทรทัศน์วงจรปิด) ทำหน้าเก็บข้อมูลในการบันทึกกล้อง อยู่พื้นที่ชั้น 1 บริเวณ Lobby ส่วนภายในห้องประกอบด้วย เครื่องบันทึก เครื่องสำรองไฟ เป็นต้น

งานระบบไฟฟ้ากำลัง

รูปที่ 31 งานระบบไฟฟ้ากำลัง

งานระบบไฟฟ้ากำลัง อยู่ในห้อง Main Distribution Board ห้องอยู่พื้นที่ลานจอดรถยนต์ใต้ดิน เป็นห้องระบบไฟฟ้าที่รับกระแสไฟฟ้าแรงสูงเข้ามาแปลงให้เป็นกระแสไฟฟ้าแรงต่ำ เพื่อให้สามารถใช้งานในห้องชุดและส่วนกลางได้ และเป็นตัวจ่ายไฟฟ้าให้สามารถใช้งานได้

งานระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

รูปที่ 32 งานระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

งานระบบไฟฟ้าแสงสว่าง อยู่ในห้อง Main Distribution Board เป็นอุปกรณ์ในการควบคุมระบบการเปิด-ปิดไฟแสงสว่างในพื้นที่ส่วนกลาง

งานระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

รูปที่ 33 งานระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

งานระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน อยู่บริเวณพื้นที่ลานจอดรถยนต์ชั้น 1 ภายในห้องประกอบด้วยเครื่อง Generators ถังน้ำมันเพื่อให้ใช้งานกับเครื่อง Generators พร้อมแผงควบคุมระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

งานระบบปรับอากาศ (Pressurize Fan)

รูปที่ 34 งานระบบปรับอากาศ (Pressurize Fan)

งานระบบปรับอากาศ (Pressurize Fan) ทำหน้าที่อัดอากาศเข้าพื้นที่ ห้องอยู่พื้นที่ลานจอดรถยนต์ใต้ดินและห้องเครื่องลิฟต์ ภายในห้องประกอบด้วย พัดลมอัดอากาศ แผงควบคุม เป็นต้น

งานระบบปรับอากาศ (Exhaust Fan)

รูปที่ 35 งานระบบปรับอากาศ (Exhaust Fan)

งานระบบปรับอากาศ (Exhaust Fan) ทำหน้าที่ดูดอากาศเข้าพื้นที่ ห้องอยู่พื้นที่ลานจอดรถยนต์ใต้ดิน ภายในห้องประกอบด้วย พัดลมดูดอากาศ แผงควบคุม เป็นต้น

งานระบบสุขาภิบาล (ปั๊มน้ำ)

รูปที่ 36 งานระบบสุขาภิบาล (ปั๊มน้ำ)

งานระบบสุขาภิบาล (ปั๊มน้ำ) ทำหน้าที่ปั๊มน้ำจ่ายไปยังพื้นที่ส่วนกลางและห้องชุด ห้องอยู่พื้นที่ลานจอดรถยนต์ใต้ดิน ภายในห้องประกอบด้วย ปั๊มน้ำ แผงควบคุม เป็นต้น

งานระบบสุขาภิบาล (Booster pump)

รูปที่ 37 งานระบบสุขาภิบาล (Booster pump)

งานระบบสุขาภิบาล (Booster pump) ทำหน้าที่เพิ่มแรงดันน้ำ เพื่อให้สามารถจ่ายน้ำไปยังพื้นที่ต่างๆ ได้ ห้องระบบสุขาภิบาล อยู่พื้นที่ดาดฟ้า ส่วนภายในห้องประกอบด้วย แผงควบคุม ถังอัดลม เป็นต้น

งานระบบสุขาภิบาล (Roof Tank)

รูปที่ 38 งานระบบสุขาภิบาล (Roof Tank)

งานระบบสุขาภิบาล (Roof Tank) ทำหน้าที่เก็บกักน้ำ เพื่อให้สามารถจ่ายน้ำไปยังพื้นที่ต่างๆ ได้ อยู่พื้นที่ดาดฟ้าอาคาร ส่วนภายในห้องประกอบด้วย ถังน้ำ ระบบควบคุมระดับน้ำ เป็นต้น

งานระบบสุขาภิบาล (Fire pump)

รูปที่ 39 งานระบบสุขาภิบาล (Fire pump)

งานระบบสุขาภิบาล (Fire pump) ทำหน้าที่ปั๊มน้ำจ่ายไปยังพื้นที่ส่วนกลางและห้องชุดทำหน้าที่ควบคู่กับระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย ห้องอยู่พื้นที่ลานจอดรถยนต์ใต้ดิน ภายในห้องประกอบด้วย ปั๊มน้ำ แผงควบคุม เป็นต้น

งานระบบลิฟต์โดยสาร

รูปที่ 40 งานระบบลิฟต์โดยสาร

งานระบบลิฟต์โดยสาร ทำหน้าควบคุมลิฟต์โดยสาร ห้องระบบลิฟต์อยู่พื้นที่ดาดฟ้า ส่วนภายในห้องประกอบด้วย ชุดขับเคลื่อนลิฟต์ แผงควบคุมและสวิตช์เปิด-ปิดระบบ เป็นต้น

งานระบบลิฟต์รถยนต์

รูปที่ 41 งานระบบลิฟต์รถยนต์

งานระบบลิฟต์รถยนต์ ห้องอยู่พื้นที่ลานจอดรถยนต์ใต้ดิน ภายในห้องประกอบด้วย ปั๊มไฮโดรลิด ตัวขับลิฟต์ เป็นต้น

งานระบบน้ำพุ

รูปที่ 42 งานระบบน้ำพุ

งานระบบน้ำพุ ทำหน้าที่ควบคุมระบบน้ำพุ อยู่พื้นที่ชั้น 1 ส่วนภายในห้องประกอบด้วย ปั๊มน้ำ แผงระบบควบคุม เป็นต้น

3.6 ข้อมูลการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร

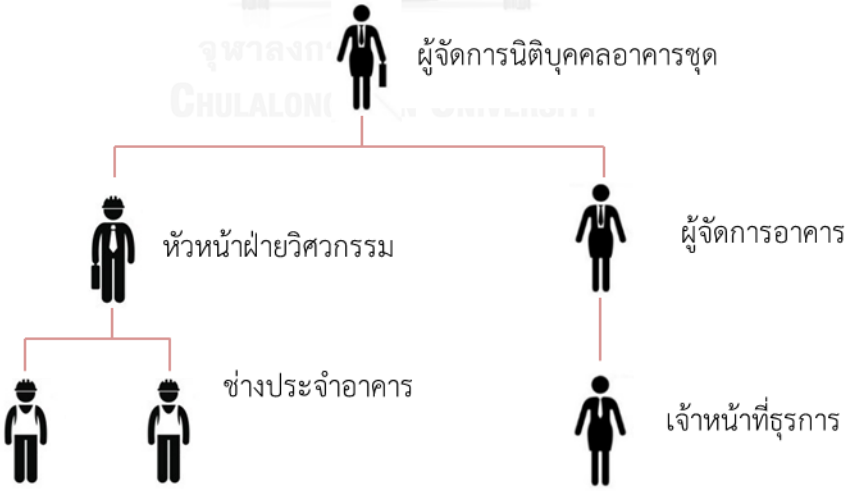
ข้อมูลการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร ประกอบดังนี้

งานบริหารอาคาร

รูปที่ 43 งานบริหารอาคาร

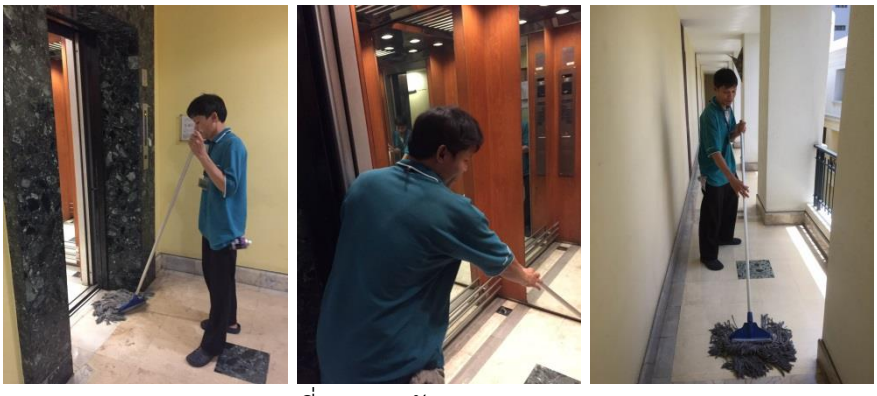
งานบริหารอาคาร (สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด) เวลาเปิด-ปิด 08.00 น. -17.00 น. บริหารจัดการโดยบริษัท กรุงเทพพิพัฒน์ มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 6 คน ประกอบด้วย

1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 อัตรา
2) ผู้จัดการอาคาร จำนวน 1 อัตรา
3) วิศวกรอาคาร จำนวน 1 อัตรา
4) ช่างประจำอาคาร จำนวน 2 อัตรา
5) ธุรการ จำนวน 1 อัตรา



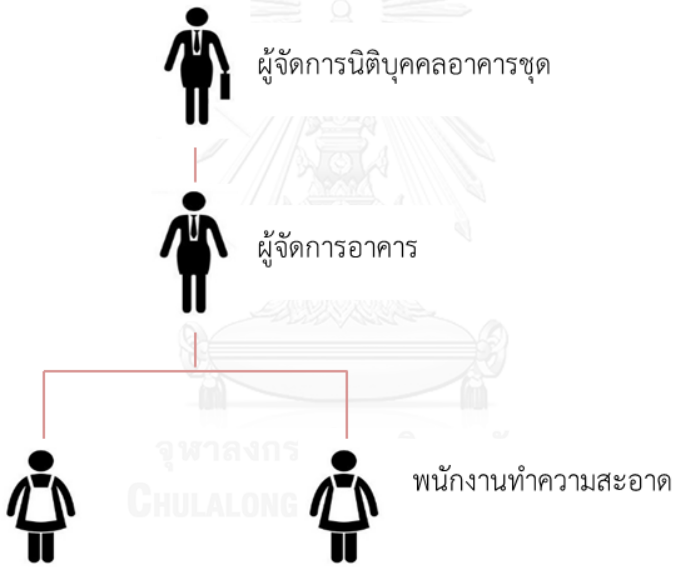
รูปที่ 44 แสดงแผนผังการจัดโครงสร้างฝ่ายบริหารอาคารชุด

งานรักษาความสะอาด



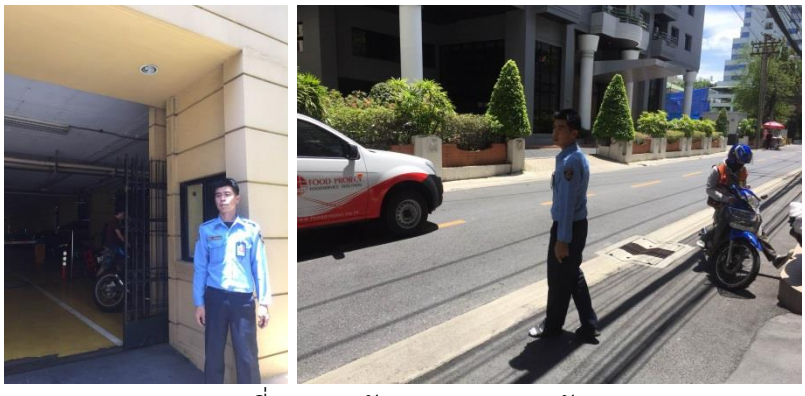
รูปที่ 45 งานรักษาความสะอาด

งานรักษาความสะอาด (พื้นที่ส่วนกลาง) เวลาปฏิบัติงาน 08.00 น. -17.00 น. มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 2 คน ประกอบด้วย ดังนี้



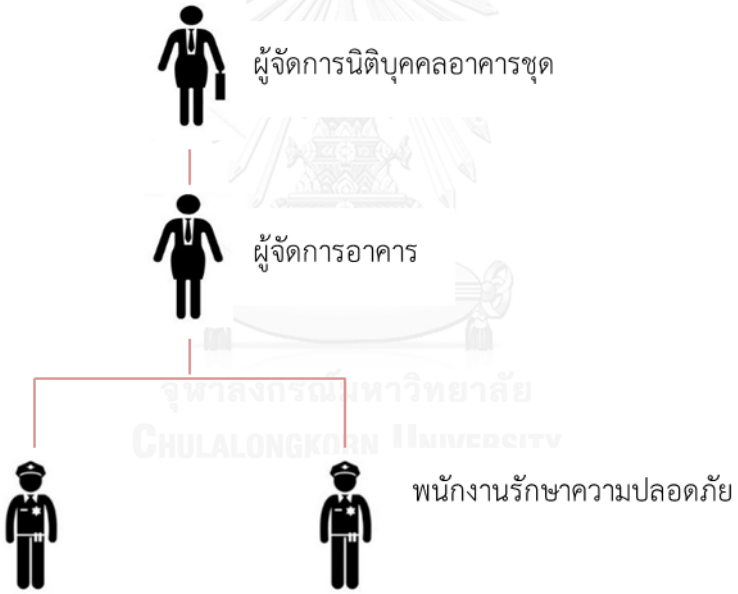
รูปที่ 46 แสดงแผนผังการจัดโครงสร้างฝ่ายรักษาความสะอาด

งานรักษาความปลอดภัย



รูปที่ 47 งานรักษาความปลอดภัย

งานรักษาความปลอดภัย (พื้นที่ส่วนกลาง) ปฏิบัติงาน 2 ช่วงเวลา เช่น เวลาปฏิบัติงาน 08.00 น. -19.00 น. มีจำนวนพนักงาน 1 คน เวลาปฏิบัติงาน 19.00 น. -08.00 น. มีจำนวนพนักงาน 1 คน



รูปที่ 48 แสดงแผนผังการจัดโครงสร้างฝ่ายรักษาความปลอดภัย

3.7 เอกสารค่าใช้จ่าย เอกสารงบการเงินประจำปี

รายการค่าใช้จ่าย จากเอกสารงบการเงินประจำปี มีหมวดและรายการค่าใช้จ่าย ดังนี้

ตารางที่ 1 หมวดรายการค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงิน

รายการ	ค่าใช้จ่ายอาคารพิพัฒน์พลส ปี 2540 - 2558																		
	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558
หมวดบริหาร																			
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	0	45,000	60,000	64,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	70,000	78,000	78,000	78,000	95,500	120,000	120,000	120,000	120,000	100,000
ค่าสอบบัญชี	12,000	12,000	12,000	12,000	14,000	15,000	15,000	15,000	17,000	17,000	17,000	17,000	18,000	18,000	18,000	18,000	20,000	20,000	20,000
รวม	12,000	57,000	72,000	76,000	80,000	81,000	81,000	81,000	83,000	87,000	95,000	95,000	96,000	113,500	138,000	138,000	140,000	140,000	120,000
หมวดการจัดการและดำเนินการ																			
ค่างานบริหารจัดการ	1,196,008	867,685	745,588	926,516	996,212	1,029,851	1,042,896	1,113,166	1,113,168	1,113,168	1,113,168	1,180,528	1,194,000	1,194,000	1,156,769	1,146,240	1,146,240	1,146,240	1,146,240
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	316,799	253,589	200,168	277,381	267,677	240,254	274,336	370,110	375,509	381,886	381,584	397,473	393,538	430,276	385,590	345,654	382,429	401,957	366,545
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	72,668	64,134	86,410	109,152	111,265	132,602	147,556	161,286	166,774	156,151	141,151	160,512	133,779	134,299	138,872	160,555	158,036	163,721	168,040
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	42,952	38,139	30,612	46,107	46,988	28,468	29,583	33,396	39,504	35,120	25,315	26,257	27,028	33,444	22,698	29,570	21,832	20,058	19,390
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน	49,972	28,452	39,481	33,042	35,814	35,635	61,655	58,762	23,348	16,151	25,339	24,493	32,984	31,623	26,581	34,732	32,598	27,415	23,504
ค่าอุปกรณ์เครื่องมือช่าง					2,000														
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	-	-				5,442	7,885	3,241	4,677	5,946	8,111	6,008	6,509	11,346	10,794	7,036	8,131	9,775	12,742
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,745	3,010	1,620	1,320	1,375	1,485	1,920	1,430	1,280	2,160	2,040	4,137	2,395	3,085	3,105	2,460	2,700	2,185	4,240
ค่าไปรษณีย์	1,832	1,922	1,210	3,019	2,877	4,714	2,668	2,973	2,980	2,604	2,421	3,422	3,333	3,296	4,143	3,458	4,554	2,991	4,259
ค่าพาหนะ	685	2,410	3,184	4,295	3,550	3,266	2,820	5,085	2,980	1,280	1,500	4,920	4,880	5,150	5,210	1,410	480	900	80
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	10,342	3,276	19,802	23,242	52,055	1,139	274	18,607	4,055	5,252	7,073	8,330	9,729	5,543	3,591	57,014	3,464	9,135	7,028
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	28,345	27,591	14,485	22,276	12,759	16,543	11,316	19,446	14,316	20,437	14,926	14,156	15,816	15,266	43,215	14,777	12,966	17,608	35,350
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารทุด						7,229	9,299	9,133	8,124	10,162	8,289	9,506	10,394	10,446	9,471	10,000	4,121	8,193	11,739
ค่าบริการทำบัญชี			3,000																
ค่าดำเนินคดี								2,000								20,000			
รวม	1,724,346	1,290,208	1,145,560	1,446,350	1,532,572	1,506,628	1,592,208	1,798,635	1,756,715	1,750,317	1,730,917	1,839,742	1,834,385	1,877,774	1,810,039	1,832,906	1,777,551	1,810,178	1,799,157
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา																			
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	211,944	293,150	192,183	192,079	206,305	214,476	219,422	238,712	250,106	255,944	291,647	324,792	328,569	328,403	336,948	378,746	432,660	445,270	447,781
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	294,743	257,911	232,740	231,120	231,120	231,120	235,828	242,921	249,952	274,352	291,823	300,524	302,489	36,590	366,385	419,715	459,030	470,004	487,920
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	16,050	13,750	13,750	15,875	15,806	11,679	12,840	11,985	10,108	6,777	8,651	10,718	41,384	12,840	12,840	11,717	13,285	13,944	51,360
งานบริการจัดเก็บขยะ	12,820	14,820	15,180	14,880	14,880	14,880	14,730	14,080	11,520	11,520	11,520	8,640	14,400	11,520	11,520	11,520	11,520	11,520	11,520
งานระบบสื่อสาร	27,360	37,328	34,234	36,884	25,278	1,435	3,105	590	940	1,755		4,708		3,148	-	5,000	1,100	2,750	2,675
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	4,727	7,719	4,283	52,872	12,427	50,943	24,609	3,508	11,103	17,376	24,552	15,948	21,138	24,285	33,531	16,496	14,395	29,080	12,865
งานระบบสุขาภิบาล		15,588	2,067	2,091	1,613	22,690	9,996	7,298	38,027	8,345	1,470	36,743	16,624	17,302	14,808	23,554	31,961	27,709	45,106
งานระบบปรับอากาศ						1,000				3,500	2,000	1,728	3,500	600	1,715	585	1,800	4,387	535
งานระบบสัตว์เลี้ยงสาร		101,352	42,108	108,188	70,836	71,521	44,103	40,999	44,482	31,961		33,261	43,228	46,074	76,060	48,107	44,000	43,228	43,228
งานระบบสัตว์ตรยนต์			15,515			10,385	2,751	4,753	3,804	7,481	40,971	3,162		3,456	1,950	3,766	19,895		2,564
งานสวนและสระน้ำพุ	91,913	4,715	7,750	24,770	11,588	290	7,940	3,216	31,684	3,657	6,188	4,639	8,736	4,872	5,161	6,058	1,152	3,411	6,169
รวม	659,557	746,333	559,810	678,759	589,853	630,419	575,324	568,062	651,726	622,668	678,822	744,863	780,068	489,090	860,918	925,264	1,030,798	1,051,303	1,111,723
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน																			
งานปรับปรุงระบบสื่อสาร						35,640	-	-	-	-	-	-	-	58,422	-	13,960	2,500	28,260	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า						48,000	19,500	3,626	-	65,468	57,848	109,434	42,062	-	12,250	57,818	105,566	92,742	20,240
งานระบบสุขาภิบาล						108,177	144,778	83,784	6,751	101,849	3,403	96,632	46,545	20,164	138,294	125,955	2,140	44,217	24,686
งานระบบปรับอากาศ								8,400	1,700	-	-	-					12,600	-	
งานสวนและสระน้ำพุ							3,810	-	-		93,919	19,250	-	5,416	-	4,860	-	-	18,000
งานระบบสัตว์ตรยนต์							6,527	-	-	240,375	-	-	178,048	-	120,000	56,822	-	-	
งานระบบสัตว์ตรยนต์							45,561	98,749	80,413	44,453	-	-	-	33,425	-	178,800	44,000	57,887	
งานซ่อมแซมอื่นๆ	60,042	30,903	38,302	216,691	79,936	50,901	89,706	19,643	46,499	16,384	59,178	59,134	31,941	13,673	54,681	73,017	17,447	30,224	20,819
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ	161,295	135,883	134,333	139,215	151,294	119,930	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062
ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ			3,931	4,962															
ค่าเบี้ยปรับภาษี		1,000	349																
รวม	221,337	167,786	176,915	360,868	231,230	362,648	440,944	345,264	266,425	599,591	345,410	415,512	429,658	262,162	456,287	642,294	315,315	384,392	214,807
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน																			
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	44,029				66,985	44,553	33,707	23,951	9,200	6,163	3,846	7,526	12,385	21,134	22,028	23,091	22,124	17,655	10,788
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	10,007				13,181	14,873	13,055	13,674	9,337	5,328	1,919	3,442	3,089	3,360	4,633	4,633	3,103	1,691	1,576
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง					88,229	92,902	69,469	160,722	203,405	294,191	308,485	311,856	209,708	187,916	116,788	93,410	98,158	131,770	91,436
ค่าเสื่อมราคา-ค่าปรับปรุงอาคาร						37,324				332,479	332,479								
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์งานโครงการพิเศษ						-	136,172	329,466	341,448	341,448	347,759	306,965	268,112	256,127	256,127	212,491	154,435	-	
รวม	54,036	97,111	124,046	151,485	168,395	189,652	252,383	527,813	563,390	979,609	994,488	629,789	493,294	468,537	399,576	333,625	277,820	151,116	103,800
รวมรายจ่าย	2,671,276	2,358,438	2,078,331	2,713,462	2,802,050	2,770,347	2,941,859	3,320,774	3,321,256	4,039,185	3,844,637	3,724,906	3,633,405	3,211,063	3,664,820	3,872,089	3,541,484	3,536,989	3,349,487

หมวดรายการค่าใช้จ่าย สามารถแสดงได้ดังนี้

หมวดงานบริหาร ประกอบด้วยดังนี้

- เงินเดือนผู้จัดการอาคารนิติบุคคล
- ค่าสอบบัญชี

หมวดงานจัดการและดำเนินการ ประกอบด้วยดังนี้

- ค่างานบริหารจัดการ
- ค่าเงินเดือนพนักงาน
- ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง
- ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง
- ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง
- ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน
- ค่าอุปกรณ์เครื่องช่าง
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ
- ค่าธรรมเนียมธนาคาร
- ค่าไปรษณีย์
- ค่าพาหนะ
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ
- ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด ค่าบริการบัญชี ค่าดำเนินคดี

หมวดงานบำรุงดูแลรักษา ประกอบด้วยดังนี้

- งานบริการดูแลรักษาความสะอาด
- งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย
- งานบริการกำจัดปลวกและแมลง
- งานบริการจัดเก็บขยะ
- งานระบบสื่อสาร
- งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- งานระบบสุขาภิบาล
- งานระบบปรับอากาศ
- งานระบบลิฟต์โดยสาร
- งานระบบลิฟต์รถยนต์
- งานสวนและสระน้ำพุ

หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ประกอบด้วยดังนี้

- งานปรับปรุงระบบสื่อสาร
- งานระบบไฟฟ้า และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- งานระบบสุขาภิบาล
- งานระบบปรับอากาศ
- งานสวนและระบบน้ำพุ
- งานระบบลิฟต์โดยสาร
- งานระบบลิฟต์รถยนต์
- งานซ่อมแซมอื่นๆ
- ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ
- ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ
- ค่าปรับภาษี

หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ได้แก่

- ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน
- ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง
- ค่าเสื่อมราคา–สินทรัพย์ส่วนกลาง
- ค่าเสื่อมราคา–ค่าปรับปรุงอาคาร
- ค่าเสื่อมราคา–สินทรัพย์งานโครงการพิเศษ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่ 4
ผลการศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าใช้จ่ายอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัย พิพัฒน์ เพลส โดยมีการนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารดังนี้

4.1 รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช้อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร

ตารางที่ 2 รายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร

ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร	ค่าใช้จ่ายอาคาร
ค่าเงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	ค่าไฟฟ้า
ค่าสอบบัญชี	ค่าน้ำ
ค่าบริหารอาคาร	ค่ารักษาความปลอดภัย
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	ค่ารักษาความสะอาด
ค่าไปรษณีย์	ค่ากำจัดปลวกและแมลง
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	ค่าจัดเก็บขยะ
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	ค่างานสถาปัตยกรรม
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ค่าระบบสื่อสาร
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน	ค่าระบบไฟฟ้า
ค่าโทรศัพท์	ค่าระบบสุขาภิบาล
	ค่าระบบปรับอากาศ
	ค่าระบบลิฟต์โดยสาร
	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์
	ค่าสวนและระบบน้ำพุ

ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 11 รายการประกอบด้วยดังนี้

1) ค่าเงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล เป็นค่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลในระดับการบริหารจัดการ
2) ค่าสอบบัญชี เป็นค่าดำเนินการในการตรวจสอบบัญชี
3) ค่าบริหารอาคาร เป็นค่าดำเนินการและค่าจ้างพนักงานในฝ่ายบริหารอาคารชุด

4) ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ เป็นค่าในการจัดกิจกรรมประชุมกรรมการ เช่น ค่าอาหารว่าง ค่าอุปกรณ์ในการจัดกิจกรรม เป็นต้น
5) ค่าไปรษณีย์ เป็นค่าใช้จ่ายในการส่งเอกสารในการประชุมใหญ่และการจัดส่งเอกสารไปยังหน่วยงานต่างๆ
6) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าน้ำมัน ค่าเดินทาง เป็นต้น
7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมสามัญประจำปี เป็นค่าอุปกรณ์ประกอบการประชุมใหญ่
8) ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด เป็นค่าการจัดซื้ออุปกรณ์
9) ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการธนาคาร
10) ค่าวัสดุสำนักงานอุปกรณ์เครื่องเขียน เป็นค่าใช้จ่ายในสำนักงานฝ่ายบริหารอาคารชุด
11) ค่าโทรศัพท์ เป็นค่าใช้จ่ายในสำนักงานฝ่ายบริหารอาคารชุดที่ใช้ประสานงานติดต่อ

ค่าใช้จ่ายอาคาร มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 15 รายการประกอบด้วยดังนี้

1) ค่าไฟฟ้า เป็นค่าใช้ไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายเกิดการใช้งานอาคาร
2) ค่าน้ำ เป็นค่าใช้น้ำประปาในพื้นที่ส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายเกิดการใช้งานอาคาร
3) ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ดูแลความปลอดภัยให้กับอาคาร ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง
4) ค่ารักษาความสะอาด เป็นค่าจ้างพนักงานรักษาความสะอาด ดูแลความสะอาดให้กับอาคาร ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง
5) ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง เป็นค่าจ้างพนักงานและค่าอุปกรณ์ ดูแลพื้นที่ส่วนกลางในการกำจัดแมลง ดูแลพื้นที่อาคาร
6) ค่าบริการจัดเก็บขยะ เป็นค่าจ้างในการจัดเก็บขยะพื้นที่อาคาร
7) ค่างานสถาปัตยกรรม เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนงานสถาปัตยกรรมภายในอาคารและภายนอกอาคาร
8) ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร เป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคาร กรณีอาคารเกิดความเสียหาย
9) ค่างานระบบสื่อสาร เป็นค่าใช้จ่ายระบบสื่อสาร ได้แก่ งานโทรศัพท์ งานโทรทัศน์และงานกล้องวงจรปิด งานระบบสื่อสารภายในอาคาร
10) ค่างานระบบไฟฟ้า เป็นค่าใช้จ่ายระบบไฟฟ้า ได้แก่ งานไฟฟ้าแสงสว่าง งานไฟฟ้ากำลัง งานไฟฟ้าฉุกเฉิน และงานป้องกันอัคคีภัย เป็นงานระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

11) ค่างานระบบสุขาภิบาล เป็นค่าใช้จ่ายงานระบบสุขาภิบาล ได้แก่ งานน้ำดี งานน้ำเสีย งานบำบัดน้ำเสีย เป็นงานระบบสุขาภิบาลภายในอาคาร
12) ค่างานระบบปรับอากาศ เป็นค่าใช้จ่ายงานระบบปรับอากาศ ได้แก่ งานระบบปรับอากาศพื้นที่ส่วนกลาง พัดลมระบายอากาศ พัดลมดูดอากาศ เป็นงานระบบปรับอากาศภายในอาคาร
13) ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร เป็นค่าใช้จ่ายงานระบบลิฟต์โดยสาร ได้แก่ มอเตอร์ลิฟต์ อุปกรณ์ขับลิฟต์ เป็นงานระบบลิฟต์โดยสารของอาคาร
14) ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ เป็นค่าใช้จ่ายงานระบบลิฟต์รถยนต์ ได้แก่ ไฮโดรลิดลิฟต์ อุปกรณ์ขับลิฟต์ เป็นงานระบบลิฟต์รถยนต์ของอาคาร
15) ค่างานสวนและระบบน้ำพุ เป็นค่าใช้จ่ายงานระบบค่างานสวนและระบบน้ำพุ ได้แก่ ต้นไม้ และปั๊มน้ำพุ เป็นงานสวนและระบบน้ำพุของอาคาร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

4.2 รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปี พ.ศ. 2558

ตารางที่ 3 รายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร พ.ศ. 2558

ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร	ค่าใช้จ่ายอาคาร
ค่าเงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	ค่าไฟฟ้า
ค่าสอบบัญชี	ค่าน้ำ
ค่าบริหารอาคาร	ค่ารักษาความปลอดภัย
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	ค่ารักษาความสะอาด
ค่าไปรษณีย์	ค่ากำจัดปลวกและแมลง
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	ค่าจัดเก็บขยะ
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	ค่างานสถาปัตยกรรม
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ค่าระบบสื่อสาร
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน	ค่าระบบไฟฟ้า
ค่าโทรศัพท์	ค่าระบบสุขาภิบาล
	ค่าระบบปรับอากาศ
	ค่าระบบลิฟต์โดยสาร
	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์
	ค่าสวนและระบบน้ำพุ

รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารปี 2558 มีทั้งหมด 10 รายการ เช่น ค่าเงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล ค่าสอบบัญชี ค่าบริหารอาคาร ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ ค่าไปรษณีย์ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ ค่าใช้จ่ายในการประชุมสามัญประจำปี ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าวัสดุสำนักงานอุปกรณ์เครื่องเขียน เป็นต้น

รายการค่าใช้จ่ายอาคารปี 2558 มีทั้งหมด 15 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง ค่าบริการจัดเก็บขยะ ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์และค่างานสวนและระบบน้ำพุ

ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร ปี พ.ศ. 2558 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารปี พ.ศ. 2558

ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร	**จำนวน (บาท)**
ค่าเงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	100,000
ค่าสอบบัญชี	20,000
ค่างานบริหารอาคาร	1,146,240
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	12,742
ค่าไปรษณีย์	4,259
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	7,028
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	35,350
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	11,739
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,240
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน	23,504
ค่าโทรศัพท์	19,390
รวมค่าใช้จ่าย	1,384,492

รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารปี 2558 มีทั้งหมด 11 รายการ ได้แก่ ค่าเงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล100,000 บาท ค่าสอบบัญชี 20,000 บาท ค่าบริหารอาคาร 1,146,240 บาท ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ 12,472 บาท ค่าไปรษณีย์ 4,259 บาท ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ 7,028 บาท ค่าใช้จ่ายในการประชุมสามัญประจำปี 35,350 บาท ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด 11,739 บาทค่าธรรมเนียมธนาคาร 4,240 บาท ค่าวัสดุสำนักงานอุปกรณ์เครื่องเขียน 23,504 บาท ค่าโทรศัพท์ 19,390 บาท รวมค่าใช้จ่าย 1,384,492 บาท

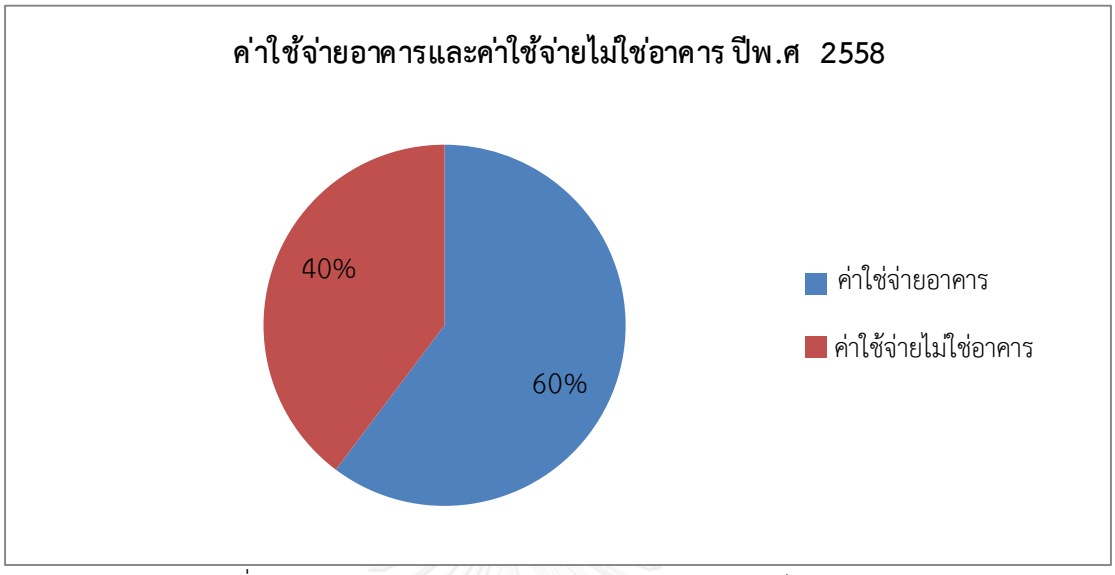
ค่าใช้จ่ายอาคาร ปีพ.ศ. 2558 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายอาคารปี พ.ศ. 2558

ค่าใช้จ่ายอาคาร	จำนวน (บาท)
ค่าไฟฟ้า	366,545
ค่าน้ำ	168,040
ค่ารักษาความปลอดภัย	447,781
ค่ารักษาความสะอาด	487,920
ค่ากำจัดปลวกและแมลง	51,360
ค่าจัดเก็บขยะ	11,520
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	131,062
ค่าระบบสื่อสาร	33,105
ค่าระบบไฟฟ้า	2,675
ค่าระบบสุขาภิบาล	69,792
ค่าระบบปรับอากาศ	535
ค่าระบบลิฟต์โดยสาร	43,228
ค่าระบบลิฟต์รถยนต์	23,323
ค่าระบบสวนและสระน้ำพุ	24,169
รวมค่าใช้จ่าย	2,395,640

รายการค่าใช้จ่ายอาคารปี 2558 มีทั้งหมด 14 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า 366,545 บาท ค่าน้ำ 168,040 บาท ค่ารักษาความสะอาด 447,781 บาท ค่ารักษาความปลอดภัย 487,920 บาท ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง 51,360 บาท ค่าบริการจัดเก็บขยะ 11,520 บาท ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร 131,062 บาท ค่าระบบสื่อสาร 33,105 บาท ค่าระบบไฟฟ้า 2,675 บาท ค่าระบบสุขาภิบาล 69,792 บาท งานระบบปรับอากาศ 535 บาท ค่าระบบลิฟต์โดยสาร 43,228 บาท ค่าระบบลิฟต์รถยนต์ 23,323 บาท ค่างานระบบสวนและสระน้ำพุ 24,169 บาท รวมค่าใช้จ่าย 2,395,640 บาท

สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคารปี 2558



รูปที่ 49 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารและสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร

จากสัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารปี พ.ศ. 2558 พบว่า ค่าใช้จ่ายอาคารมีสัดส่วน 60% เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสูงเนื่องจากมีรายการค่าใช้จ่ายถึง 14 รายการ และมีค่าใช้จ่ายสูงงานลิฟต์โดยสารและลิฟต์รถยนต์ ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง ส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารพบว่ามีสัดส่วน 40% มีค่าใช้จ่ายน้อยเนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายสำนักงานและมีรายการค่าใช้จ่ายน้อยกว่าค่าใช้จ่ายอาคาร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

4.3 รายการค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกประเภทค่าใช้จ่ายปี พ.ศ. 2558

ตารางที่ 6 รายการค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2558

บำรุงรักษา	ซ่อมแซม
ค่าไฟฟ้า	ค่าระบบสื่อสาร
ค่าน้ำ	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์
ค่ารักษาความปลอดภัย	ค่าระบบสุขาภิบาล
ค่ารักษาความสะอาด	ค่าระบบสวนและน้ำพุ
ค่ากำจัดปลวกและแมลง	
ค่าจัดเก็บขยะ	
ค่าสถาปัตยกรรม	
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	
ค่าระบบสื่อสาร	
ค่าระบบไฟฟ้า	
ค่าระบบปรับอากาศ	
ค่าระบบลิฟต์โดยสาร	
ค่าระบบลิฟต์รถยนต์	
ค่าระบบสุขาภิบาล	
ค่าระบบสวนและน้ำพุ	

การจำแนกรายการค่าใช้จ่ายอาคารปีพ.ศ. 2558 จำแนกค่าใช้จ่ายได้ดังนี้

บำรุงรักษา มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 14 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง ค่าบริการจัดเก็บขยะ ค่างานสถาปัตยกรรม ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ เป็นต้น

ซ่อมแซม มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 4 รายการ ได้แก่ ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายอาคารปีพ.ศ. 2558 จำแนกค่าใช้จ่ายงานบำรุงรักษา

ตารางที่ 7 ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายงานบำรุงรักษา ปีพ.ศ. 2558

บำรุงรักษา	จำนวน (บาท)
ค่าไฟฟ้า	366,545
ค่าน้ำ	168,040
ค่าดูแลรักษาความปลอดภัย	447,781
ค่าดูแลรักษาความสะอาด	487,920
ค่ากำจัดปลวกและแมลง	51,360
ค่าจัดเก็บขยะ	11,520
ค่าสถาปัตยกรรม	131,062
ค่าระบบสื่อสาร	12,865
ค่าระบบไฟฟ้า	2,675
ค่าระบบสุขาภิบาล	45,106
ค่าระบบปรับอากาศ	535
ค่าระบบลิฟต์โดยสาร	43,228
ค่าระบบลิฟต์รถยนต์	2,504
ค่าระบบสวนและสระน้ำพุ	6,169
รวม	1,777,310

งานบำรุงรักษา มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 14 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า 366,545 บาท ค่าน้ำ 168,040 บาท ค่ารักษาความสะอาด 447,781 บาท ค่ารักษาความปลอดภัย 487,920 บาท ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง 51,360 บาท ค่าบริการจัดเก็บขยะ 11,520 บาท ค่างานสถาปัตยกรรม 131,062 บาท ค่าระบบสื่อสาร 12,865 บาท ค่าระบบไฟฟ้า 2,675 บาท,ค่าระบบสุขาภิบาล 45,106 บาท ค่าระบบปรับอากาศ 535 บาท ค่าระบบลิฟต์โดยสาร 43,228 บาท ค่าระบบลิฟต์รถยนต์ 2,504 บาท ค่าระบบสวนและสระน้ำพุ 6,169 บาท รวมค่าใช้จ่าย 1,779,310 บาท

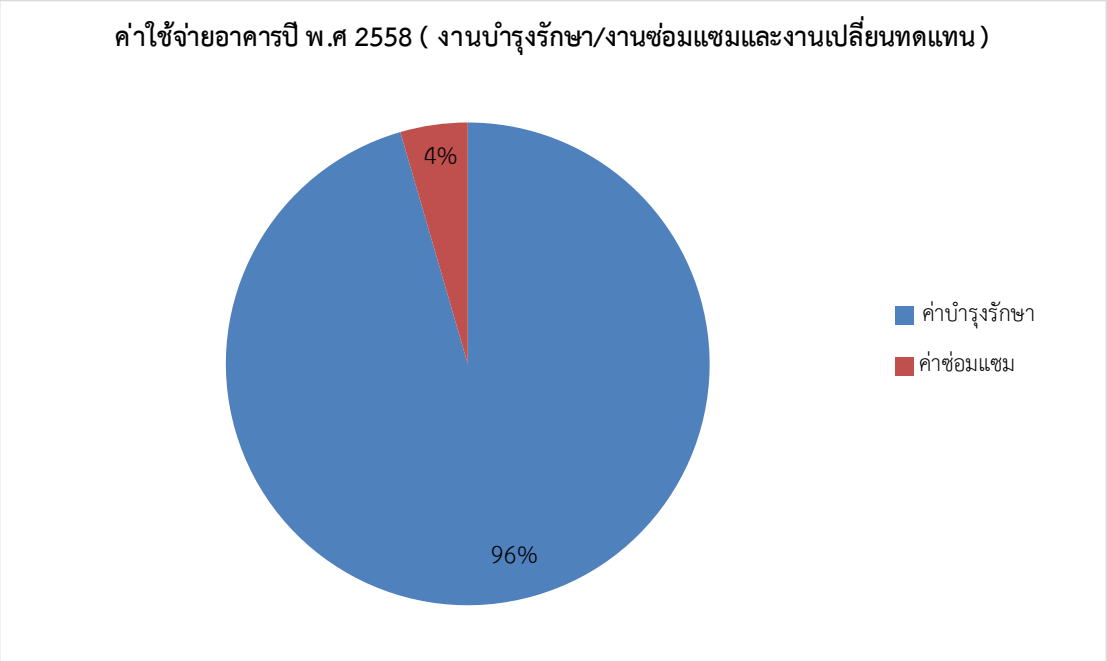
ค่าใช้จ่ายอาคารปี พ.ศ. 2558 จำแนกค่าใช้จ่ายงานซ่อมแซม

ตารางที่ 8 ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายงานซ่อมแซม ปี พ.ศ. 2558

ซ่อมแซม	จำนวน (บาท)
ค่าระบบสื่อสาร	20,240
ค่าระบบลิฟต์รถยนต์	20,819
ค่าระบบสุขาภิบาล	24,686
ค่าระบบสวนและสระน้ำพุ	18,000
รวม	83,745

งานซ่อมแซม มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 4 รายการ มีรายการดังนี้ ค่าระบบสื่อสาร 20,240 บาท ค่าระบบสุขาภิบาล 24,686 บาท ค่าระบบลิฟต์รถยนต์ 20,819 บาท ค่างานสวนและระบบน้ำพุ 18,000 บาท รวมค่าใช้จ่าย 83,745 บาท

สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคาร บำรุงรักษา ซ่อมแซมและเปลี่ยนทดแทน ปี 2558



รูปที่ 50 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคาร งานบำรุงรักษา ซ่อมแซมและงานเปลี่ยนทดแทน

จากสัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคาร งานบำรุงรักษา ซ่อมแซมและเปลี่ยนทดแทน ปี พ.ศ. 2558 พบว่า ค่าใช้จ่ายงานบำรุงรักษามีสัดส่วน 96% เนื่องจากมีรายการค่าใช้จ่าย 14 รายการ และมีค่าใช้จ่ายสูงงานลิฟต์โดยสารและงานสุขาภิบาล ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง ส่วนค่าใช้จ่ายซ่อมแซม พบว่ามีสัดส่วน 4% เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายน้อยเนื่องจากมีรายการค่าใช้จ่ายแค่ 4 รายการเท่านั้น

4.4 ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปี 2540 - 2558

ตารางที่ 9 ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปี 2540 -2558

ค่าใช่จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร																			
ค่าใช้จ่ายอาคาร																			
	ปีพุทธศักราช																		
รายการค่าใช้จ่าย	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558
ค่าไฟฟ้า	316,799	253,589	200,168	277,381	267,677	240,254	274,336	370,110	375,509	381,886	381,584	397,473	393,538	430,276	385,590	345,654	382,429	401,957	366,545
ค่าน้ำ	72,668	64,134	86,410	109,152	111,265	132,602	147,556	161,286	166,774	156,151	141,151	160,512	133,779	134,299	138,872	160,555	158,036	163,721	168,040
ค่ารักษาความสะอาด	211,944	293,150	192,183	192,079	206,305	214,476	219,422	238,712	250,106	255,944	291,647	324,792	328,569	328,403	336,948	378,746	432,660	445,270	447,781
ค่ารักษาความปลอดภัย	294,743	257,911	232,740	231,120	231,120	231,120	235,828	242,921	249,952	274,352	291,823	300,524	302,489	360,590	366,385	419,715	459,030	470,004	487,920
ค่ากำจัดปลวกและแมลง	16,050	13,750	13,750	15,875	15,806	11,679	12,840	11,985	10,108	6,777	8,651	10,718	41,384	12,840	12,840	11,717	13,285	13,944	51,360
ค่าจัดเก็บขยะ	12,820	14,820	15,180	14,880	14,880	14,880	14,730	14,080	11,520	11,520	11,520	8,640	14,400	11,520	11,520	11,520	11,520	11,520	11,520
ค่างานสถาปัตยกรรม	3,850	0	6,817	98,040	40,525	582,203	76,792	93,073	25,899	11,400	421,350	895,722	0	0	0	34,017	0	12,124	0
ค่างานระบบสื่อสาร	21,227	19,819	10,093	73,172	16,177	98,943	44,109	26,777	11,103	82,844	82,400	125,382	63,200	24,285	45,781	74,314	119,961	121,822	33,105
ค่างานระบบไฟฟ้า	27,360	37,328	34,234	74,884	25,278	58,976	3,105	590	26,940	1,755	0	4,708	0	75,243	0	18,960	3,600	61,234	2,675
ค่างานระบบสุขาภิบาล	38,042	31,408	22,742	33,954	21,286	130,867	386,399	91,082	44,778	126,578	4,873	133,375	63,169	37,466	188,273	149,509	1,651,545	71,926	69,792
ค่างานระบบปรับอากาศ	5,500	0	0	11,111	13,910	1,000	27,000	8,400	1,700	3,500	34,000	16,428	3,500	600	21,215	22,085	14,400	4,387	535
ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร	0	101,352	42,108	108,188	112,472	71,521	50,630	40,999	44,482	272,336	0	33,261	221,276	46,070	196,070	154,946	44,000	43,228	43,228
ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์	0	0	15,515	82,579	0	10,385	93,613	103,502	100,917	51,934	40,970	62,296	31,941	36,881	1,950	322,566	63,895	57,887	23,323
ค่างานระบบสวนและสระน้ำพุ	91,913	7,698	12,750	52,519	12,555	29,290	11,750	8,239	44,583	8,641	127,285	23,889	8,736	10,288	5,161	33,918	1,152	3,411	24,169
รวมค่าใช้จ่าย	796,117	740,018	626,899	906,786	709,107	1,506,036	1,179,531	897,145	843,463	939,462	1,414,700	2,004,690	959,226	995,534	1,126,995	1,315,056	2,865,189	1,379,363	1,296,897
ค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับอาคาร																			
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	0	45,000	60,000	64,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	70,000	78,000	78,000	78,000	95,500	120,000	120,000	120,000	120,000	100,000
ค่าโทรศัพท์	42,952	38,139	30,612	46,107	46,988	28,468	29,583	33,396	39,504	35,120	25,315	26,257	27,028	33,444	22,698	29,570	21,832	20,058	19,390
งานบริหารอาคาร	1,196,008	867,685	745,588	926,516	996,212	1,029,851	1,042,896	1,113,166	1,113,168	1,113,168	1,113,168	1,180,528	1,194,000	1,194,000	1,156,769	1,146,240	1,146,240	1,146,240	1,146,240
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	0	0	0	0	0	5,442	7,885	3,241	4,677	5,946	8,111	6,008	6,509	11,346	10,794	7,036	8,131	9,775	12,742
ค่าไปรษณีย์	1,832	1,922	1,210	3,019	2,877	4,714	2,668	2,973	2,980	2,604	2,421	3,422	3,333	3,296	4,143	3,458	4,554	2,991	4,259
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินกา	10,342	3,276	19,802	23,242	52,055	1,139	274	18,607	4,055	5,252	7,073	8,330	9,729	5,543	3,591	57,014	3,464	9,135	7,028
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	28,345	27,591	14,485	22,276	12,759	16,543	11,316	19,446	14,316	20,437	14,926	14,156	15,816	15,266	43,215	14,777	12,966	17,608	35,350
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	0	0	0	0	0	7,229	9,299	9,133	8,124	10,162	8,289	9,506	10,394	10,446	9,471	10,000	4,121	8,193	11,739
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,745	3,010	1,620	1,320	1,375	1,485	1,920	1,430	1,280	2,160	2,040	4,137	2,395	3,085	3,105	2,460	2,700	2,185	4,240
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน	49,972	28,452	39,481	33,042	35,814	35,635	61,655	58,762	23,348	16,151	25,339	24,493	32,984	31,623	26,581	34,732	32,598	27,415	23,504
ค่าสอบบัญชี	12,000	12,000	12,000	12,000	14,000	15,000	15,000	15,000	17,000	17,000	17,000	17,000	18,000	18,000	18,000	18,000	20,000	20,000	20,000
ค่าบริการทำบัญชี	0	0	3,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าดำเนินคดี	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	20,000	0	0	0
ค่าอุปกรณ์เครื่องมือช่าง	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ	0	0	3,931	4,962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเบี้ยปรับภาษี	0	1,000	349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวม	1,346,196	1,028,075	932,078	1,136,484	1,230,080	1,211,506	1,248,496	1,343,154	1,294,452	1,298,000	1,301,682	1,371,837	1,398,188	1,421,549	1,418,367	1,463,287	1,376,606	1,383,600	1,384,492
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	1,346,196	1,028,075	932,078	1,136,484	1,230,080	1,211,506	1,248,496	1,343,154	1,294,452	1,298,000	1,301,682	1,371,837	1,398,188	1,421,549	1,418,367	1,463,287	1,376,606	1,383,600	1,384,492

ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร ปีพ.ศ. 2540 - 2558 มีรายละเอียดดังนี้

เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2554 – 2557 เนื่องจากมีการปรับค่าจ้างพนักงานเกิดขึ้น

ค่าโทรศัพท์ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2544 เนื่องจากมีการใช้งานการติดต่อสื่อสารประสานงาน

งานบริหารอาคาร มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2555 – 2558 เนื่องจากมีปรับค่าจ้างพนักงานเกิดขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากมีการจัดประชุมบ่อยกว่าทุกปี

ค่าไปรษณีย์ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2545 เนื่องจากมีการจัดส่งเอกสารการประชุมในวาระการเรียกเก็บเงินพิเศษ สำหรับค่าใช้จ่ายงานโครงการพิเศษ

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2555 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในส่วนงานประสานงานติดต่อ ค่าน้ำมัน ค่าเดินทาง เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากมีการประชุมบ่อยกว่าทุกปี

ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากมีการจัดการทำบุญบ่อยกว่าทุกปี

ค่าธรรมเนียมธนาคาร มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2540 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนงานการเงินอาคาร

ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2546 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการจัดซื้ออุปกรณ์ และส่วนสำนักงาน ในการซ่อมแซมและเปลี่ยนอุปกรณ์ในบางส่วน

ค่าสอบบัญชี มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2556 – 2558 เนื่องจากมีการเพิ่มค่าจ้างเกิดขึ้น

ค่าบริการทำบัญชี มีค่าใช้จ่ายเกิดในปี พ.ศ. 2542 เพียงปีเดียวเนื่องจาก เป็นค่าดำเนินการในการจัดทำบัญชี

ค่าดำเนินคดี มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี 2555 เนื่องจากมีการฟ้องร้องกับทางอาคารเกิดขึ้นทำให้มีค่าใช้จ่าย

ค่าอุปกรณ์เครื่องมือช่าง มีค่าใช้จ่ายเกิดในปี พ.ศ. 2544 เพียงปีเดียว เนื่องจากมีการซื้อวัสดุอุปกรณ์เข้ามาเพิ่มเติม

ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ มีค่าใช้จ่ายเกิดในปี พ.ศ. 2543 เนื่องจากมีการเครมประกันในส่วนของพนักงานเกิดขึ้น

ค่าเบี้ยปรับภาษี มีค่าใช้จ่ายเกิดในปี พ.ศ. 2541 เนื่องจากปีที่ผ่านมีภาษีค้างจึงทำให้มีค่าเบี้ยภาษีเกิดขึ้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ค่าใช้จ่ายอาคาร ปีพ.ศ. 2540 - 2558 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าไฟฟ้ามีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2553 เนื่องจากมีการซ่อมแซมระบบงานไฟฟ้า

ค่าน้ำประปามีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากมีการซ่อมแซมงานระบบสุขาภิบาล

ค่ารักษาความสะอาดมีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากมีการปรับค่าจ้างเพิ่มขึ้นตามการให้บริการ

ค่ารักษาความปลอดภัยมีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากมีปรับค่าจ้างเพิ่มขึ้นตามการให้บริการ

ค่ากำจัดปลวกและแมลง มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากมีการฉีดยากำจัดแมลงในพื้นที่ส่วนกลางบ่อยครั้ง และมีการฉีดยาพ่นรอบโครงการ

ค่าจัดเก็บขยะ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2542 เนื่องจากมีปริมาณขยะและมีความถี่ในการจัดเก็บขยะอยู่บ่อยครั้ง

ค่างานสถาปัตยกรรม มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2551 เนื่องจากมีการปรับปรุงอาคารในการทาสีอาคาร ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่สูง

ค่างานระบบสื่อสาร มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2551 เนื่องจากมีการซ่อมแซมระบบโทรทัศน์เกิดขึ้น

ค่างานระบบไฟฟ้า มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2553 เนื่องจากมีการซ่อมแซมระบบไฟฟ้ากำลังและมีการเปลี่ยนทดแทนเกิดขึ้นในงานเปลี่ยนงานไฟฟ้าฉุกเฉิน

ค่างานระบบสุขาภิบาล มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2556 เนื่องจากมีการซ่อมแซมระบบท่อน้ำเสีย และเกิดการเปลี่ยนท่อน้ำดี

ค่างานระบบปรับอากาศ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2550 เนื่องจากมีการเปลี่ยนทดแทนระบบปรับอากาศและงานพัดลมระบายอากาศ

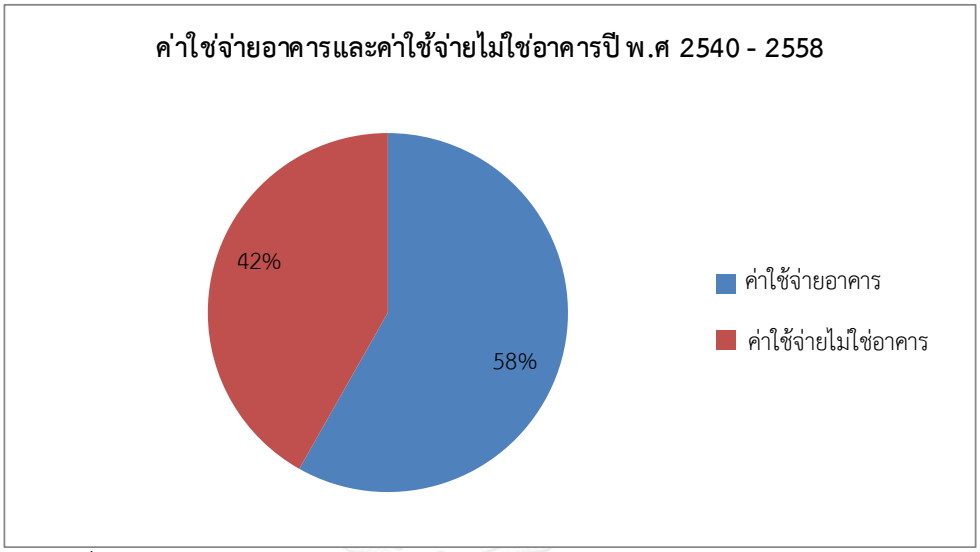
ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2549 เนื่องจากมีการซ่อมแซมอุปกรณ์ขับลิฟต์ และมอเตอร์ลิฟต์

ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2555 เนื่องจากมีการซ่อมแซมระบบไฮโดรลิดและการเปลี่ยนสายพายขับลิฟต์

ค่าสวนและระบบน้ำพุ มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2550 เนื่องจากมีการซ่อมแซมปั๊มน้ำพุและมีการเปลี่ยนต้นไม้เกิดขึ้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคารปี พ.ศ. 2540 - 2558



รูปที่ 51 สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร ปี พ.ศ. 2540 - 2558

จากสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคารตั้งแต่ปีพ.ศ. 2540 - 2558 พบว่าค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารมีสัดส่วน 42% มีรายการค่าใช้จ่าย 16 รายการแต่มีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าส่วนค่าใช้จ่ายอาคารสัดส่วน 58% เนื่องจาก มีค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย งานระบบสื่อสาร งานระบบสุขาภิบาล งานลิฟต์โดยสารและงานลิฟต์รถยนต์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

4.5 รายการค่าใช้จ่าย อาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปี พ.ศ. 2540- 2558

ตารางที่ 10 รายการค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2540- 2558

บำรุงรักษา	ซ่อมแซม	เปลี่ยนทดแทน
ค่าไฟฟ้า	ค่าสถาปัตยกรรม	ค่าสถาปัตยกรรม
ค่าน้ำ	ค่าระบบสื่อสาร	ค่าระบบสื่อสาร
ค่ารักษาความปลอดภัย	ค่าระบบไฟฟ้า	ค่าระบบไฟฟ้า
ค่ารักษาความสะอาด	ค่าระบบปรับอากาศ	ค่าระบบปรับอากาศ
ค่ากำจัดปลวกและแมลง	ค่าระบบลิฟต์โดยสาร	ค่าระบบลิฟต์โดยสาร
ค่าจัดเก็บขยะ	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์
ค่าสถาปัตยกรรม	ค่าระบบสุขาภิบาล	ค่าระบบสุขาภิบาล
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	ค่าระบบสวนและน้ำพุ	ค่าระบบสวนและน้ำพุ
ค่าระบบสื่อสาร		
ค่าระบบไฟฟ้า		
ค่าระบบปรับอากาศ		
ค่าระบบลิฟต์โดยสาร		
ค่าระบบลิฟต์รถยนต์		
ค่าระบบสุขาภิบาล		
ค่าระบบสวนและน้ำพุ		

รายการค่าใช้จ่าย อาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2540 – 2558 รายการค่าใช้จ่ายอาคารปีพ.ศ. 2540 - 2558 จำแนกค่าใช้จ่ายได้ดังนี้

บำรุงรักษา มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 14 รายการ มีรายการดังนี้ เช่น ค่าไฟฟ้าค่าน้ำ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง ค่าบริการจัดเก็บขยะ ค่างานสถาปัตยกรรม ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสารค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ซ่อมแซม มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 8 รายการ มีรายการดังนี้ ค่างานสถาปัตยกรรม ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ

เปลี่ยนทดแทน มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 8 รายการ มีรายการดังนี้ ค่างานสถาปัตยกรรม ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ

ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2540 - 2558

ตารางที่ 11 ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2540 - 2558

รายการค่าใช้จ่าย	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558
งานบำรุงรักษา																			
ค่าไฟฟ้า	316,799	253,589	200,168	277,381	267,677	240,254	274,336	370,110	375,509	381,886	381,584	397,473	393,538	430,276	385,590	345,654	382,429	401,957	366,545
ค่าน้ำ	72,668	64,134	86,410	109,152	111,265	132,602	147,556	161,286	166,774	156,151	141,151	160,512	133,779	134,299	138,872	160,555	158,036	163,721	168,040
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	211,944	293,150	192,183	192,079	206,305	214,476	219,422	238,712	250,106	255,944	291,647	324,792	328,569	328,403	336,948	378,746	432,660	445,270	447,781
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	294,743	257,911	232,740	231,120	231,120	231,120	235,828	242,921	249,952	274,352	291,823	300,524	302,489	360,590	366,385	419,715	459,030	470,004	487,920
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	16,050	13,750	13,750	15,875	15,806	11,679	12,840	11,985	10,108	6,777	8,651	10,718	41,384	12,840	12,840	11,717	13,285	13,944	51,360
งานบริการจัดเก็บขยะ	12,820	14,820	15,180	14,880	14,880	14,880	14,730	14,080	11,520	11,520	11,520	8,640	14,400	11,520	11,520	11,520	11,520	11,520	11,520
งานสถาปัตยกรรม	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	161,295	135,883	134,333	139,215	151,294	119,930	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062	131,062
ระบบสื่อสาร	4,727	7,719	4,283	52,872	12,427	50,943	24,609	3,508	11,103	17,376	24,552	15,948	21,138	24,285	33,531	16,496	14,395	29,080	12,865
ระบบไฟฟ้า	27,360	37,328	34,234	32,934	25,278	1,435	3,105	590	940	1,755	0	4,708	0	3,148	0	5,000	1,100	2,750	2,675
ระบบสุขาภิบาล	0	15,588	2,067	2,091	1,613	22,690	9,996	7,298	38,027	8,345	1,470	36,743	16,624	17,302	14,808	23,554	31,961	27,709	45,106
ระบบปรับอากาศ	0	0	0	4,552	0	1,000	0	0	0	3,500	2,000	1,728	3,500	600	1,715	585	1,800	4,387	535
ระบบลิฟต์โดยสาร	0	101,352	42,108	108,188	70,836	71,521	44,103	40,999	44,482	31,961	0	33,261	43,228	46,070	76,070	48,107	44,000	43,228	43,228
ระบบลิฟต์รถยนต์	0	0	15,515	0	0	10,385	2,751	4,753	3,804	7,481	40,970	3,162	0	3,456	1,950	3,766	19,895	0	2,504
ระบบสวนสระน้ำพุ	91,913	4,715	7,750	24,770	11,588	290	7,940	3,216	31,684	3,657	6,188	4,639	8,736	4,872	5,161	6,058	1,152	3,411	6,169
งานซ่อมแซม																			
งานสถาปัตยกรรม	3,850	0	6,817	98,040	40,525	0	76,792	0	25,899	11,400	0	36,434	0	0	0	34,017	0	12,124	0
ระบบสื่อสาร	16,500	12,100	5,810	20,300	3,750	48,000	19,500	3,626	0	65,468	57,848	109,434	42,062	0	12,250	57,818	105,566	92,742	20,240
ระบบไฟฟ้า	0	0	0	3,950	0	35,640	0	0	0	0	0	0	0	58,422	0	13,960	2,500	28,260	0
ระบบสุขาภิบาล	38,042	15,820	20,675	31,863	2,111	108,177	144,778	83,784	6,751	16,384	3,403	96,632	46,545	20,164	138,294	125,955	19,584	44,217	24,686
ระบบปรับอากาศ	5,500	0	0	6,559	0	0	0	8,400	1,700	0	0	14,700	0	0	0	21,500	12,600	0	0
ระบบลิฟต์โดยสาร	0	0	0	0	41,636	0	6,527	0	0	240,375	0	0	178,048	0	120,000	56,822	0	0	0
ระบบลิฟต์รถยนต์	0	0	0	42,579	0	0	45,501	98,749	80,413	44,453	0	0	31,941	33,425	0	178,800	44,000	57,887	20,819
ระบบสวนสระน้ำพุ	0	2,983	5,000	17,350	967	14,000	3,810	5,023	9,100	4,984	93,919	19,250	0	5,416	0	4,860	0	0	18,000
งานเปลี่ยนทดแทน																			
งานสถาปัตยกรรม	0	0	0	0	0	582,203	0	93,073	0	0	421,350	859,288	0	0	0	0	0	0	0
ระบบสื่อสาร	0	0	0	0	0	0	0	19,643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ระบบไฟฟ้า	0	0	0	38,000	0	21,901	0	0	26,000	0	0	0	0	13,673	0	0	0	30,224	0
ระบบสุขาภิบาล	0	0	0	0	17,562	0	231,625	0	0	101,849	0	0	0	0	35,171	0	1,600,000	0	0
ระบบปรับอากาศ	0	0	0	0	13,910	0	27,000	0	0	0	32,000	0	0	0	19,500	0	0	0	0
ระบบลิฟต์โดยสาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,017	0	0	0
ระบบลิฟต์รถยนต์	0	0	0	40,000	0	0	45,361	0	16,700	0	0	59,134	0	0	0	140,000	0	0	0
ระบบสวนสระน้ำพุ	0	0	0	10,399	0	15,000	0	0	3,799	0	27,178	0	0	0	0	23,000	0	0	0
รวมค่าใช้จ่าย	2,199,235	2,128,196	1,759,454	2,354,636	2,087,603	2,793,137	2,633,884	2,581,912	2,559,402	2,863,310	3,094,692	3,831,441	2,951,202	2,917,751	3,093,822	3,597,191	4,943,535	3,519,913	3,394,221

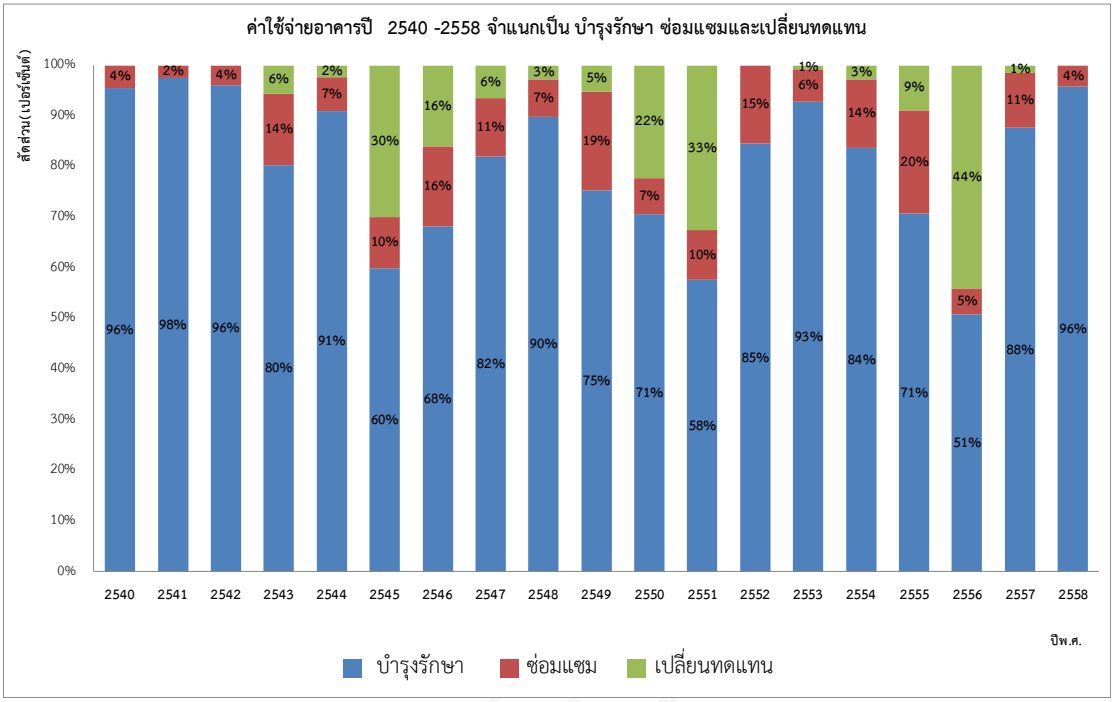
ค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายออกเป็น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมและค่าเปลี่ยนทดแทน ปีพ.ศ. 2540 – 2558 สามารถจำแนกได้ดังนี้

ค่าบำรุงรักษามีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากพบค่าใช้จ่ายที่สูงในรายการค่าใช้จ่าย ได้แก่ งานรักษาความสะอาด รักษาความปลอดภัย งานบริการกำจัดแมลง งานสุขาภิบาล เป็นต้น

ค่าซ่อมแซมมีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2555 เนื่องจากพบค่าใช้จ่ายในงานระบบปรับอากาศ ได้แก่ งานซ่อมแซมระบบอัดอากาศและระบายอากาศ พบค่าใช้จ่ายในงานลิฟต์รถยนต์ ได้แก่ งานซ่อมแซมไฮโดรลิดลิฟต์

ค่าเปลี่ยนทดแทนมีค่าใช้จ่ายสูงสุดในปี พ.ศ. 2556 เนื่องจากพบค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนท่อน้ำดี

สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารปี 2540 -2558 งานบำรุงรักษา ซ่อมแซมและเปลี่ยนทดแทน



รูปที่ 52 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารจำแนกค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ซ่อมแซมและเปลี่ยนทดแทน ปี 2540 - 2558

ค่าใช้จ่ายอาคารปีพ.ศ. 2540 - 2558 แสดงค่าใช้จ่ายออกเป็นดังนี้

บำรุงรักษา มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่สูงไม่ต่ำกว่า 50% มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตลอดทุกปี

ซ่อมแซม มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่เกิน 30% ของประเภทค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประเภท เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทุกปี โดยในปี 2555 พบสัดส่วนค่าใช้จ่ายถึง 20% โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมลิฟต์รถยนต์

เปลี่ยนทดแทน มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่เกิน 40% ของประเภทค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประเภท เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกิดขึ้นทุกปี โดยปี 2545 - 2551 เป็นรายการปรับปรุงทาสี และปี 2556 เป็นรายการเปลี่ยนท่อน้ำดี

บทที่ 5
สรุปผลและข้อเสนอแนะ

อาคารมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น เป็นค่าใช้จ่ายในการทำให้อาคารใช้งานได้ตามปกติ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำและเกิดขึ้นตลอดเวลา ยิ่งอาคารมีช่วงอายุการใช้งานที่ยาวนาน ยิ่งเกิดการเสื่อมสภาพและทรุดโทรมไปตามอายุการใช้งาน ซึ่งไม่ได้แสดงค่าใช้จ่ายอาคาร

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่พักอาศัย อาคารชุดเป็นอาคารที่มีการบันทึกค่าใช้จ่ายและจัดทำเอกสารรายงานงบประจำปี แสดงผลการดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยรายรับและรายจ่าย ซึ่งรายจ่ายจะต้องมีบัญชีแสดงค่าใช้จ่ายที่ถูกต้อง โดยเอกสารงบการเงินประจำปีมีหมวดค่าใช้จ่ายเป็น 5 หมวด ได้แก่ดังนี้

5.1 รายการค่าใช้จ่าย เอกสารงบการเงินของอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส ปี 2558

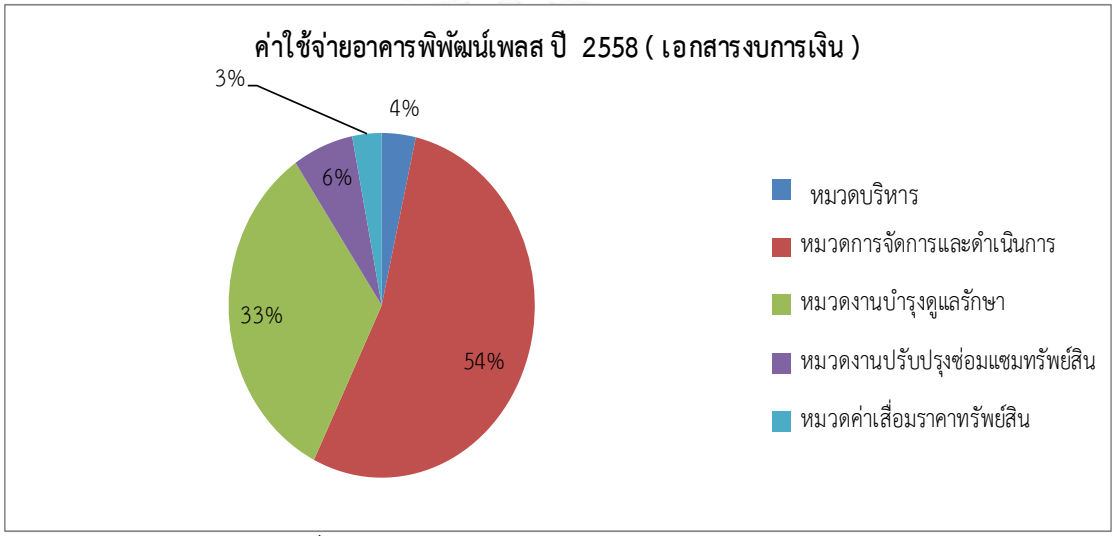
1) หมวดงานบริหาร ได้แก่ เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล ค่าสอบบัญชี เป็นต้น
2) หมวดงานจัดการและดำเนินการ ได้แก่ ค่างานบริหารจัดการ ค่าเงินเดือนพนักงาน ค่าสวัสดิการพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าวัสดุสำนักงาน-อุปกรณ์เครื่องเขียน ค่าอุปกรณ์เครื่องมือช่าง ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณีย์ ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด ค่าบริการทำบัญชี ค่าดำเนินคดี เป็นต้น
3) หมวดงานบำรุงดูแลรักษา ได้แก่ งานบริการดูแลรักษาความสะอาด งานดูแลรักษาความปลอดภัย งานบริการกำจัดปลวกและแมลง งานบริการจัดเก็บขยะ งานระบบสื่อสาร งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาล งานระบบปรับอากาศ งานระบบลิฟต์โดยสาร งานลิฟต์รถยนต์ งานสวนและระบบน้ำพุ
4) หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ได้แก่ งานปรับปรุงระบบสื่อสาร งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาล งานระบบปรับอากาศ งานสวนและสระน้ำพุ งานระบบลิฟต์โดยสาร งานระบบลิฟต์รถยนต์ งานซ่อมแซมอื่นๆ ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ และค่าเบี้ยปรับภาษี

5) หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ได้แก่ ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง ค่าเสื่อมราคา-โครงการพิเศษ ค่าเสื่อมราคา-ทรัพย์สินส่วนกลาง

5.2 ค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงินของอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส ปี 2558

ค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงินของอาคารชุดพิพัฒน์ เพลส ปี 2558 แสดงค่าใช้จ่ายได้ดังนี้

1) หมวดงานบริหาร 120,000 บาท
2) หมวดงานจัดการและดำเนินการ 1,799,150 บาท
3) หมวดงานบำรุงดูแลรักษา 1,111,723 บาท
4) หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน 214,807 บาท
5) หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน 103,800 บาท



รูปที่ 53 สัดส่วนค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงินปี 2558

จากรูปสัดส่วนค่าใช้จ่ายเอกสารงบการเงินปี 2558 แสดงให้เห็นถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแต่ละหมวดโดยพบว่า หมวดบริหารมีสัดส่วน 4 เปอร์เซ็นต์ หมวดงานจัดการและดำเนินการมีสัดส่วน 54 เปอร์เซ็นต์ หมวดงานบำรุงดูแลรักษามีสัดส่วน 33 เปอร์เซ็นต์ หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินมีสัดส่วน 6 เปอร์เซ็นต์และหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินมีสัดส่วน 3 เปอร์เซ็นต์

โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยไม่ได้บอกถึงค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร จำแนกรายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร

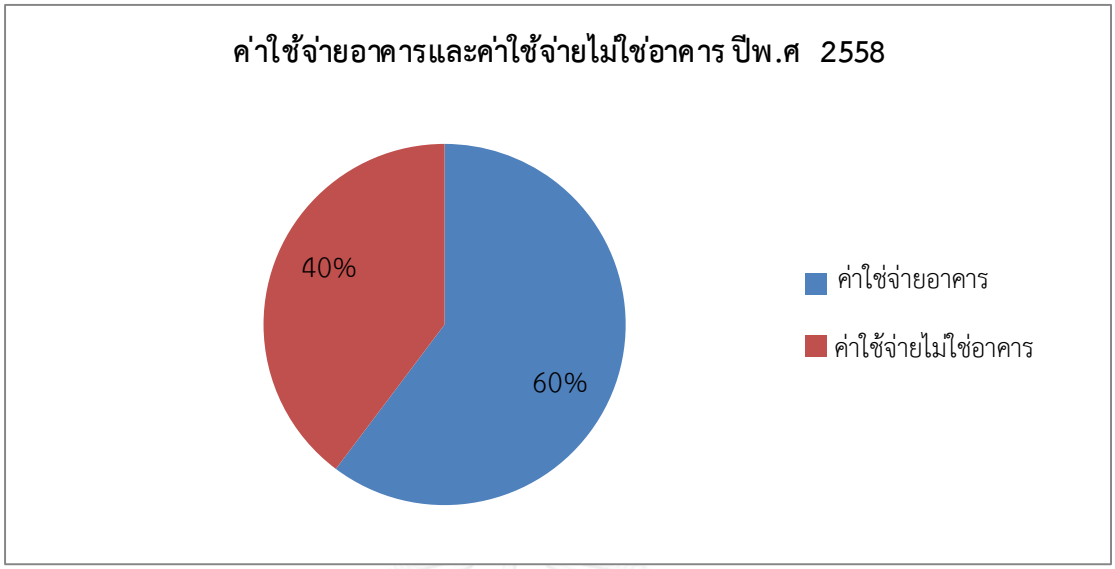
5.3 รายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารอาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร

ตารางที่ 12 ตารางรายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร

ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร	ค่าใช้จ่ายอาคาร
ค่าเงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	ค่าไฟฟ้า
ค่าสอบบัญชี	ค่าน้ำ
ค่าบริหารอาคาร	ค่ารักษาความปลอดภัย
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	ค่ารักษาความสะอาด
ค่าไปรษณีย์	ค่ากำจัดปลวกและแมลง
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	ค่าจัดเก็บขยะ
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	ค่างานสถาปัตยกรรม
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ค่าระบบสื่อสาร
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์เครื่องเขียน	ค่าระบบไฟฟ้า
ค่าโทรศัพท์	ค่าระบบสุขาภิบาล
	ค่าระบบปรับอากาศ
	ค่าระบบลิฟต์โดยสาร
	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์
	ค่าสวนและระบบน้ำพุ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

5.4 สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร



รูปที่ 54 สัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร

จากสัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารปี พ.ศ. 2558 พบว่า ค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารพบว่ามีสัดส่วน 40% มีค่าใช้จ่ายน้อยเนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายสำนักงานและมีรายการค่าใช้จ่ายน้อยกว่าค่าใช้จ่ายอาคาร ส่วนค่าใช้จ่ายอาคารมีสัดส่วน 60% เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสูงเนื่องจากมีรายการค่าใช้จ่ายถึง 14 รายการ และมีค่าใช้จ่ายสูงงานลิฟต์โดยสารและลิฟต์รถยนต์ ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

5.5 การจำแนกค่าใช้จ่ายอาคาร โดยแยกประเภทค่าใช้จ่ายออกเป็นอีก 3 ประเภทได้แก่ งานบำรุงรักษา งานซ่อมแซมและงานเปลี่ยนทดแทน

การจำแนกค่าใช้จ่ายอาคาร โดยแยกประเภทค่าใช้จ่ายออกเป็นอีก 3 ประเภทได้แก่ งานบำรุงรักษา งานซ่อมแซมและงานเปลี่ยนทดแทน มีรายการค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 13 ตารางประเภทค่าใช้จ่ายอาคาร

บำรุงรักษา	ซ่อมแซม	เปลี่ยนทดแทน
ค่าไฟฟ้า	ค่าสถาปัตยกรรม	ค่าสถาปัตยกรรม
ค่าน้ำ	ค่าระบบสื่อสาร	ค่าระบบสื่อสาร
ค่ารักษาความปลอดภัย	ค่าระบบไฟฟ้า	ค่าระบบไฟฟ้า
ค่ารักษาความสะอาด	ค่าระบบปรับอากาศ	ค่าระบบปรับอากาศ
ค่ากำจัดปลวกและแมลง	ค่าระบบลิฟต์โดยสาร	ค่าระบบลิฟต์โดยสาร
ค่าจัดเก็บขยะ	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์	ค่าระบบลิฟต์รถยนต์
ค่าสถาปัตยกรรม	ค่าระบบสุขาภิบาล	ค่าระบบสุขาภิบาล
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	ค่าระบบสวนและน้ำพุ	ค่าระบบสวนและน้ำพุ
ค่าระบบสื่อสาร		
ค่าระบบไฟฟ้า		
ค่าระบบปรับอากาศ		
ค่าระบบลิฟต์โดยสาร		
ค่าระบบลิฟต์รถยนต์		
ค่าระบบสุขาภิบาล		
ค่าระบบสวนและน้ำพุ		

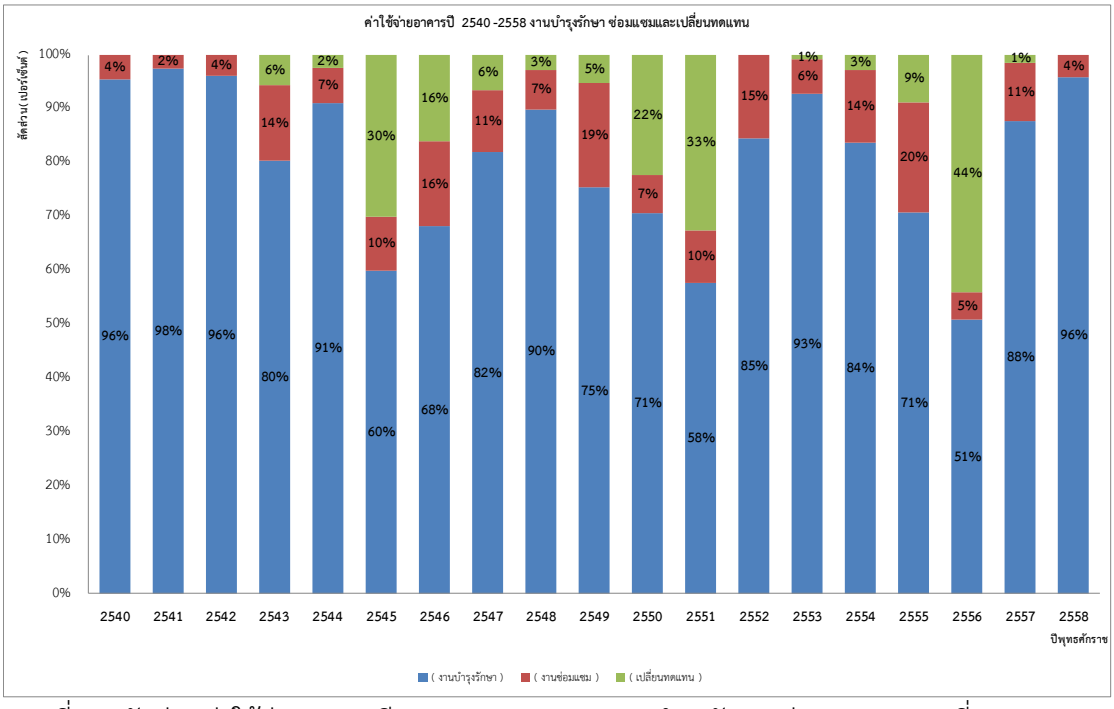
บำรุงรักษา มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 14 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง ค่าบริการจัดเก็บขยะ ค่างานสถาปัตยกรรม ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ซ่อมแซม มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 8 รายการ ได้แก่ ค่างานสถาปัตยกรรม ค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ

เปลี่ยนทดแทน มีรายการค่าใช้จ่ายจำนวน 8 รายการ ได้แก่ ค่างานสถาปัตยกรรมค่างานระบบสื่อสาร ค่างานระบบไฟฟ้า ค่างานระบบสุขาภิบาล ค่างานระบบปรับอากาศ ค่างานระบบลิฟต์โดยสาร ค่างานระบบลิฟต์รถยนต์ ค่างานสวนและระบบน้ำพุ

5.6 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารปี พ.ศ. 2540 -2558 บำรุงรักษา ซ่อมแซม และเปลี่ยนทดแทน



รูปที่ 55 สัดส่วนค่าใช้จ่ายอาคารปีพ.ศ. 2540 -2558 งานบำรุงรักษา ซ่อมแซมและเปลี่ยนทดแทน

ค่าใช้จ่ายอาคารปีพ.ศ. 2540 - 2558 แสดงค่าใช้จ่ายออกเป็นดังนี้

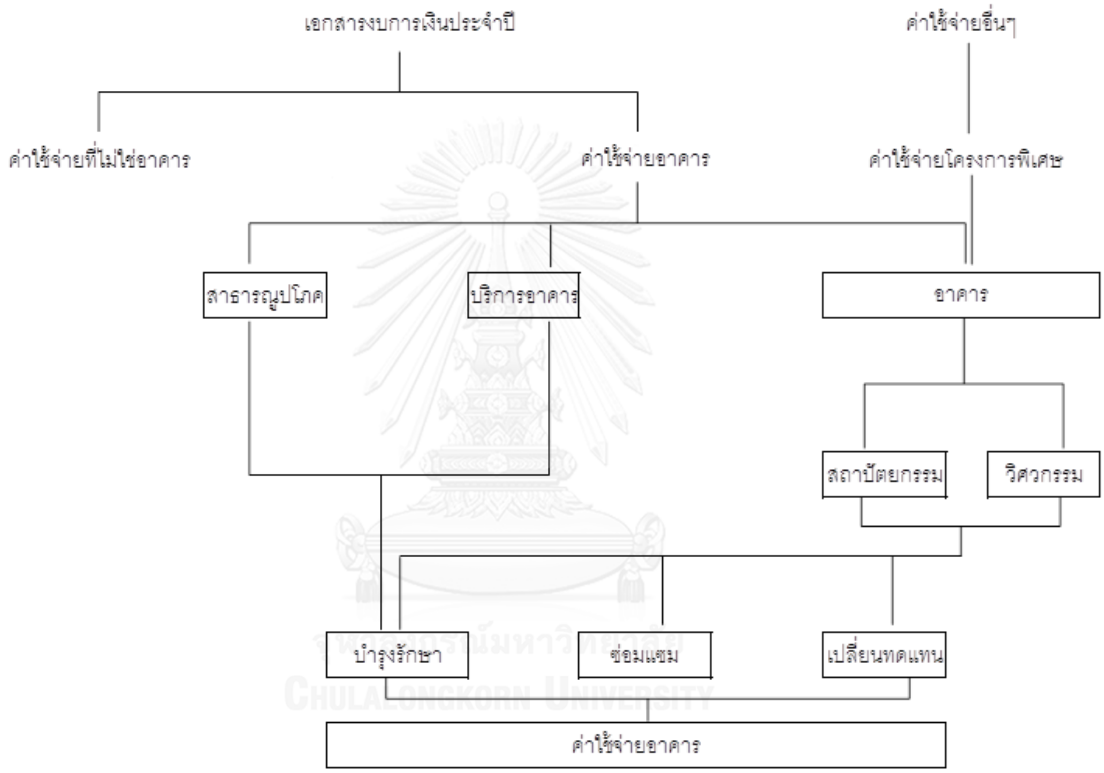
บำรุงรักษา บำรุงรักษาในแต่ละมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่สูงไม่ต่ำกว่า 50% มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตลอดทุกปี

งานซ่อมแซม มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่เกิน 30% ของประเภทค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประเภท เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทุกปี โดยในปี 2555 พบสัดส่วนค่าใช้จ่ายถึง 20% โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมลิฟต์รถยนต์

เปลี่ยนทดแทน มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่เกิน 40% ของประเภทค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประเภท เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกิดขึ้นทุกปี โดยปี 2545 - 2551 เป็นรายการปรับปรุงทาสี และปี 2556 เป็นรายการเปลี่ยนท่อน้ำดี

5.7 การจำแนกรายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร แสดงแผนผังในการวิเคราะห์

การจำแนกรายการค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร แสดงแผนผังในการวิเคราะห์ได้ดังนี้



รูปที่ 56 โครงสร้างค่าใช้จ่ายอาคารและค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคาร

การบันทึกค่าใช้จ่ายในอาคารชุดพักอาศัยเป็นไปตามพระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุด บันทึกค่าใช้จ่ายในเอกสารงบการเงินประจำปี ซึ่งเป็นบันทึกทางบัญชี พบว่า มีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่อาคารและค่าใช้จ่ายอาคาร

ค่าใช้จ่ายอาคาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสาธารณูปโภค บริการอาคาร งานสถาปัตยกรรม และงานวิศวกรรม

จากการศึกษา พบว่า ในเอกสารงบการเงินประจำปี มีการบันทึกค่าใช้จ่ายโครงการพิเศษแยกออกจากรายการค่าใช้จ่ายประจำอาคาร ใน ได้แก่ งานสถาปัตยกรรมและงานวิศวกรรม

ดังนั้นค่าใช้จ่ายที่แท้จริง เกิดจากการแยกรายการค่าใช้จ่ายประจำอาคารและรายการค่าใช้จ่ายไม่ใช่อาคารในโครงการพิเศษ เป็นค่าใช้จ่ายรวมกัน

เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายอาคาร จำแนกโดย ค่าใช้จ่ายงานวิศวกรรม ได้แก่ บำรุงรักษา ซ่อมแซม เปลี่ยนทดแทน โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา คือ การดำเนินการเพื่อรักษาให้อาคารและระบบประกอบอาคารอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตามวัตถุประสงค์การใช้งาน การซ่อมแซม หมายถึง การซ่อมแซมฉุกเฉินหรือเร่งด่วนการซ่อมแซมปกติ การเปลี่ยนทดแทน หมายถึง การซ่อมแซมโดยการเปลี่ยนอะไหล่และอุปกรณ์เมื่อถึงกำหนด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

รายการอ้างอิง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒. 2522, สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.

เสริชย์ โชติพานิช, การบริหารทรัพยากรกายภาพ :หลักการและทฤษฎี=*Facility Management : Principles and Theories*. 2553, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ดวงสมร อรพินท์, การบัญชีการเงิน. 2557, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นฤมล อาภรณ์ธนกุล, ต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัย14 อาคาร ในพื้นที่ส่วนกลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร, in ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม. 2551, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วราลี ไกรระวี, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำ ในกรุงเทพมหานคร, in คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม. 2556, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พงศ์ชัย ประภาสุทธิ์, ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษา โครงการเดอะพาร์คแลนด์, in คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม. 2546, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.
รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

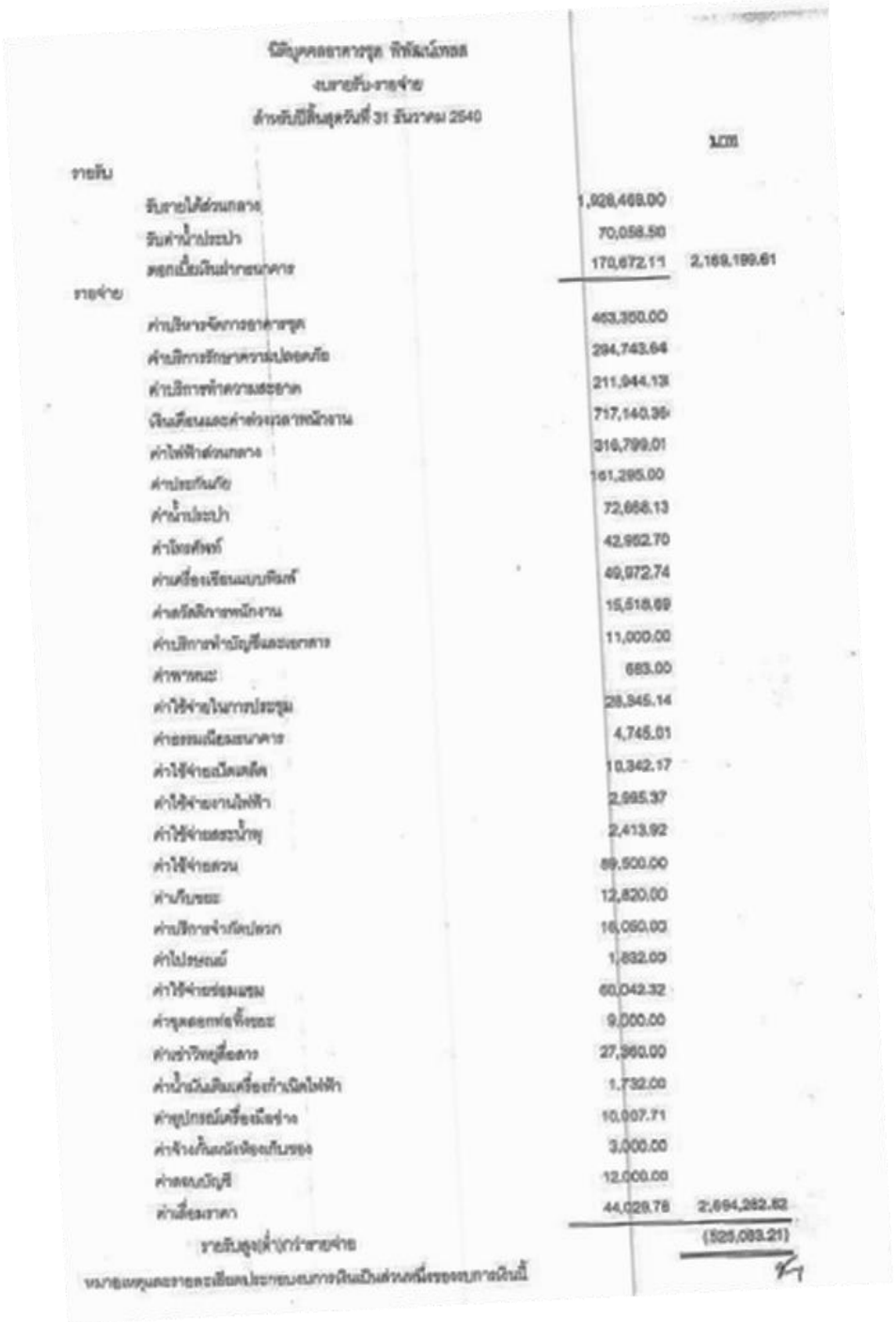
ลำดับ	บริษัท/ผู้ให้สัมภาษณ์	ตำแหน่ง	วันที่
1	บริษัท กรุงเทพพิพัฒน์ จำกัด		
1.1	คุณศรีจันทร์ ช่างวัฒนชัย	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	11 มกราคม 2560
1.2	คุณวิโรจน์ สัจจะบุตร	กรรมการบริษัท กรุงเทพพิพัฒน์ จำกัด	11 มกราคม 2560
1.3	คุณ ศศิธร เนติพัฒน์	ผู้จัดการอาคาร	16 มกราคม 2560
1.4	คุณจร วันทา	ช่างประจำอาคาร	23 มกราคม 2560
2	ส่วนฝ่ายที่ปรึกษาโครงสร้าง		
2.1	อ.พิมพ์ยิหวา ภู่วิภาดาวรรธน์	อาจารย์จากสถาบันปัญญาภิวัฒน์	1 กุมภาพันธ์ 2560

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ภาคผนวก ข.

เอกสารงบการเงินประจำปี

เอกสารงบการเงินปี 2540



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์เทอส

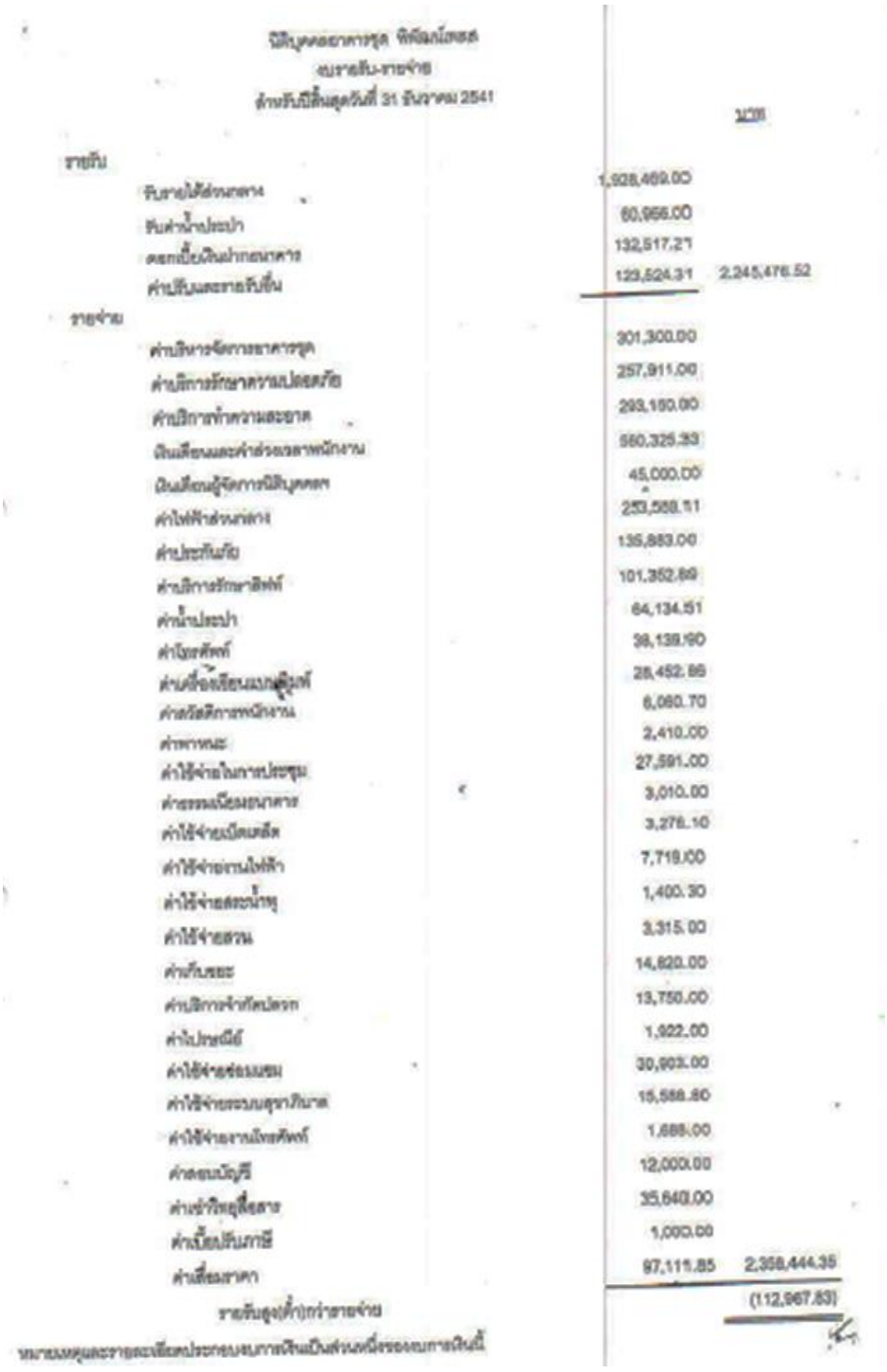
งบรายรับ-รายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2540

			บาท
รายรับ			
	รับรายได้ส่วนกลาง	1,928,469.00	
	รับค่าน้ำประปา	70,058.50	
	ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	170,672.11	2,169,199.61
รายจ่าย			
	ค่าบริหารจัดการอาคารชุด	463,350.00	
	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	294,743.64	
	ค่าบริการทำความสะอาด	211,944.13	
	เงินเดือนและค่าล่วงเวลาพนักงาน	717,140.36	
	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	316,799.01	
	ค่าประกันภัย	161,295.00	
	ค่าน้ำประปา	72,668.13	
	ค่าโทรศัพท์	42,952.70	
	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	49,972.74	
	ค่าสวัสดิการพนักงาน	15,518.69	
	ค่าบริการทำบัญชีและเอกสาร	11,000.00	
	ค่าพาหนะ	683.00	
	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	28,345.14	
	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,745.01	
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	10,342.17	
	ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า	2,995.37	
	ค่าใช้จ่ายสระน้ำพุ	2,413.92	
	ค่าใช้จ่ายสวน	89,500.00	
	ค่าเก็บขยะ	12,820.00	
	ค่าบริการจำกัดปลวก	16,050.00	
	ค่าไปรษณีย์	1,832.00	
	ค่าใช้จ่ายซ่อมแซม	60,042.32	
	ค่าขุดลอกท่อทิ้งขยะ	9,000.00	
	ค่าเช่าวิทยุสื่อสาร	27,360.00	
	ค่าน้ำมันเติมเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1,732.00	
	ค่าอุปกรณ์เครื่องมือช่าง	10,007.71	
	ค่าจ้างกั้นหนังห้องเก็บของ	3,000.00	
	ค่าลงบัญชี	12,000.00	
	ค่าเสื่อมราคา	44,029.78	2,694,282.82
	รายรับสูง(ต่ำ)กว่ารายจ่าย		(525,083.21)

หมายเหตุและรายละเอียดประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

เอกสารงบการเงินปี 2541



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์เทอส

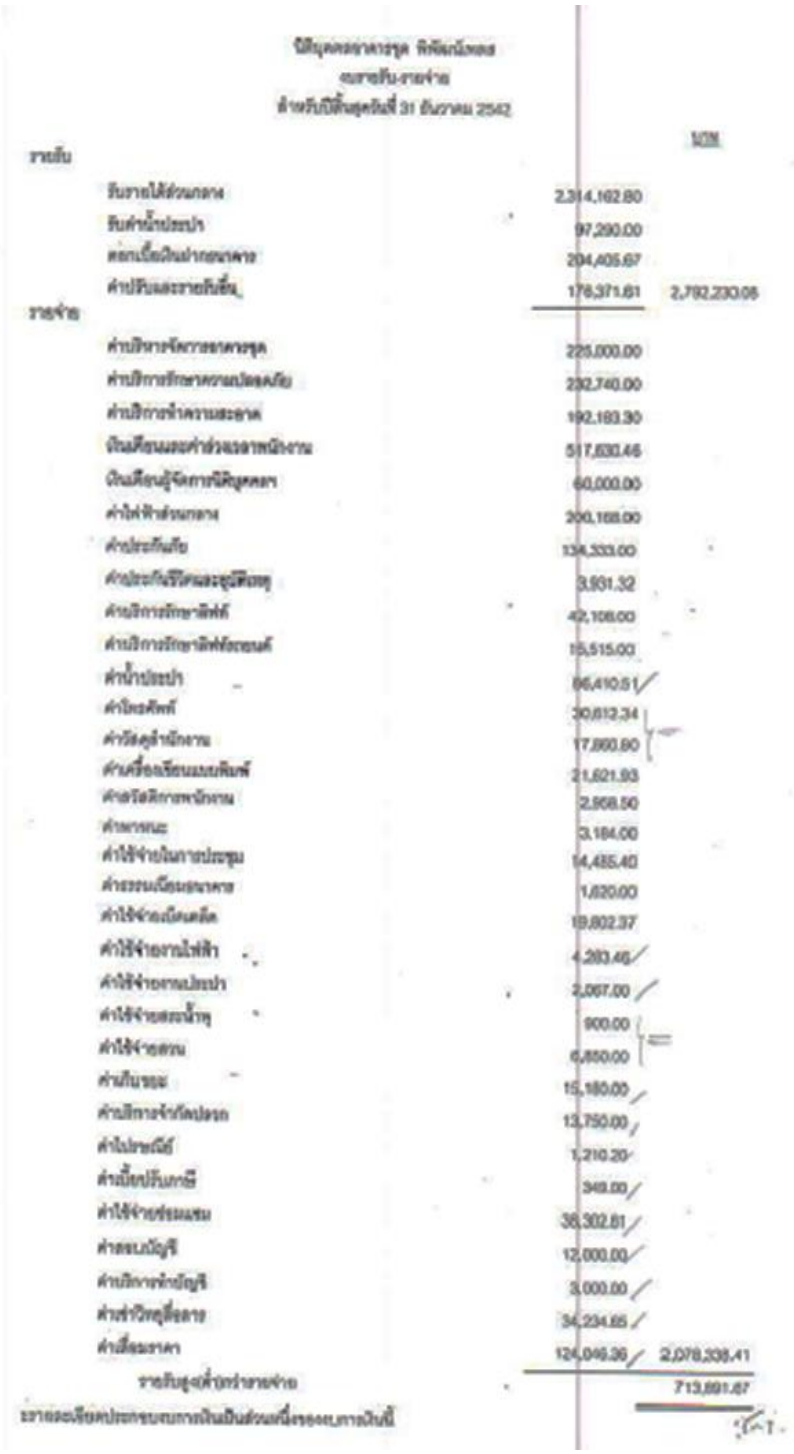
งบรายรับ-รายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2541

			บาท
รายรับ			
	รับรายได้ส่วนกลาง	1,928,469.00	
	รับค่าน้ำประปา	60,956.00	
	ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	132,517.21	
	ค่าปรับและรายรับอื่น	123,524.31	2,245,476.52
รายจ่าย			
	ค่าบริหารจัดการอาคารชุด	301,300.00	
	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	257,911.00	
	ค่าบริการทำความสะอาด	293,160.00	
	เงินเดือนและค่าล่วงเวลาพนักงาน	560,325.33	
	เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	45,000.00	
	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	253,569.11	
	ค่าประกันภัย	135,883.00	
	ค่าบริการรักษาลิฟท์	101,352.69	
	ค่าน้ำประปา	64,134.51	
	ค่าโทรศัพท์	39,139.90	
	ค่าเครื่องเรียนแบบสำนักงาน	28,452.89	
	ค่าสวัสดิการพนักงาน	6,080.70	
	ค่าพาหนะ	2,410.00	
	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	27,591.00	
	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	3,010.00	
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	3,276.10	
	ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า	7,719.00	
	ค่าใช้จ่ายสระน้ำ	1,400.30	
	ค่าใช้จ่ายสวน	3,315.00	
	ค่าเก็บขยะ	14,820.00	
	ค่าบริการจำกัดปลวก	13,750.00	
	ค่าไปรษณีย์	1,922.00	
	ค่าใช้จ่ายซ่อมแซม	30,903.00	
	ค่าใช้จ่ายระบบสุขาภิบาล	15,588.80	
	ค่าใช้จ่ายงานโทรศัพท์	1,688.00	
	ค่าสอบบัญชี	12,000.00	
	ค่าเช่าที่หยุดสื่อสาร	35,640.00	
	ค่าเบี้ยปรับภาษี	1,000.00	
	ค่าเสื่อมราคา	97,111.85	2,358,444.35
	รายรับสูง(ต่ำ)กว่ารายจ่าย		(112,967.83)

หมายเหตุและรายละเอียดประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

เอกสารงบการเงินปี 2542



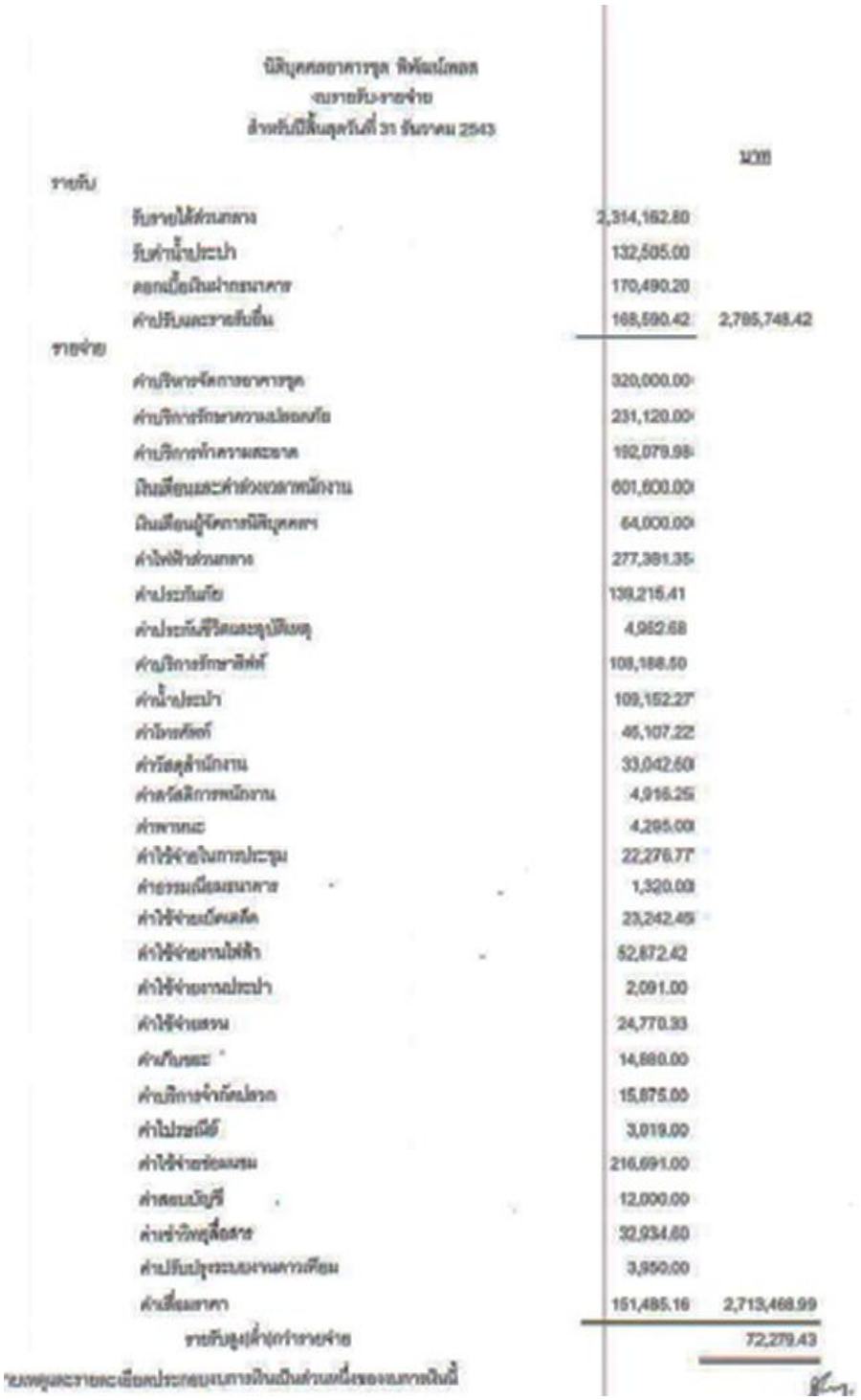
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2542

หน่วย: บาท

รายรับ			
	รับรายได้ส่วนกลาง	2,314,162.80	
	รับค่าน้ำประปา	97,290.00	
	ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	204,405.67	
	ค่าปรับและรายรับอื่น ๆ	176,371.61	2,792,230.08
รายจ่าย			
	ค่าบริหารจัดการอาคารชุด	225,000.00	
	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	232,740.00	
	ค่าบริการทำความสะอาด	192,183.30	
	เงินเดือนและค่าล่วงเวลาพนักงาน	517,630.46	
	เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคลฯ	60,000.00	
	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	200,168.00	
	ค่าประกันภัย	134,333.00	
	ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ	3,951.32	
	ค่าบริการรักษาลิฟท์	42,108.00	
	ค่าบริการรักษาลิฟท์ขนของ	15,515.00	
	ค่าน้ำประปา	86,410.51	
	ค่าโทรศัพท์	30,812.34	
	ค่าวัสดุสำนักงาน	17,860.80	
	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	21,621.93	
	ค่าสวัสดิการพนักงาน	2,958.50	
	ค่าพาหนะ	3,184.00	
	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	14,485.40	
	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1,620.00	
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	19,802.37	
	ค่าใช้จ่ายการไฟฟ้า	4,283.46	
	ค่าใช้จ่ายการประปา	2,067.00	
	ค่าใช้จ่ายสระน้ำ ๆ	900.00	
	ค่าใช้จ่ายสวน	6,850.00	
	ค่าเก็บขยะ	15,180.00	
	ค่าบริการจำกัดปลวก	13,750.00	
	ค่าไปรษณีย์	1,210.20	
	ค่าบี้ยปรับภาษี	348.00	
	ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่	36,302.81	
	ค่าสอบบัญชี	12,000.00	
	ค่าบริการทำบัญชี	3,000.00	
	ค่าซ่อมวิทยุสื่อสาร	34,234.65	
	ค่าสื่อมราคา	124,046.26	2,078,338.41
	รายรับสูงกว่ารายจ่าย		713,891.67

รายละเอียดประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

เอกสารงบการเงินปี 2543

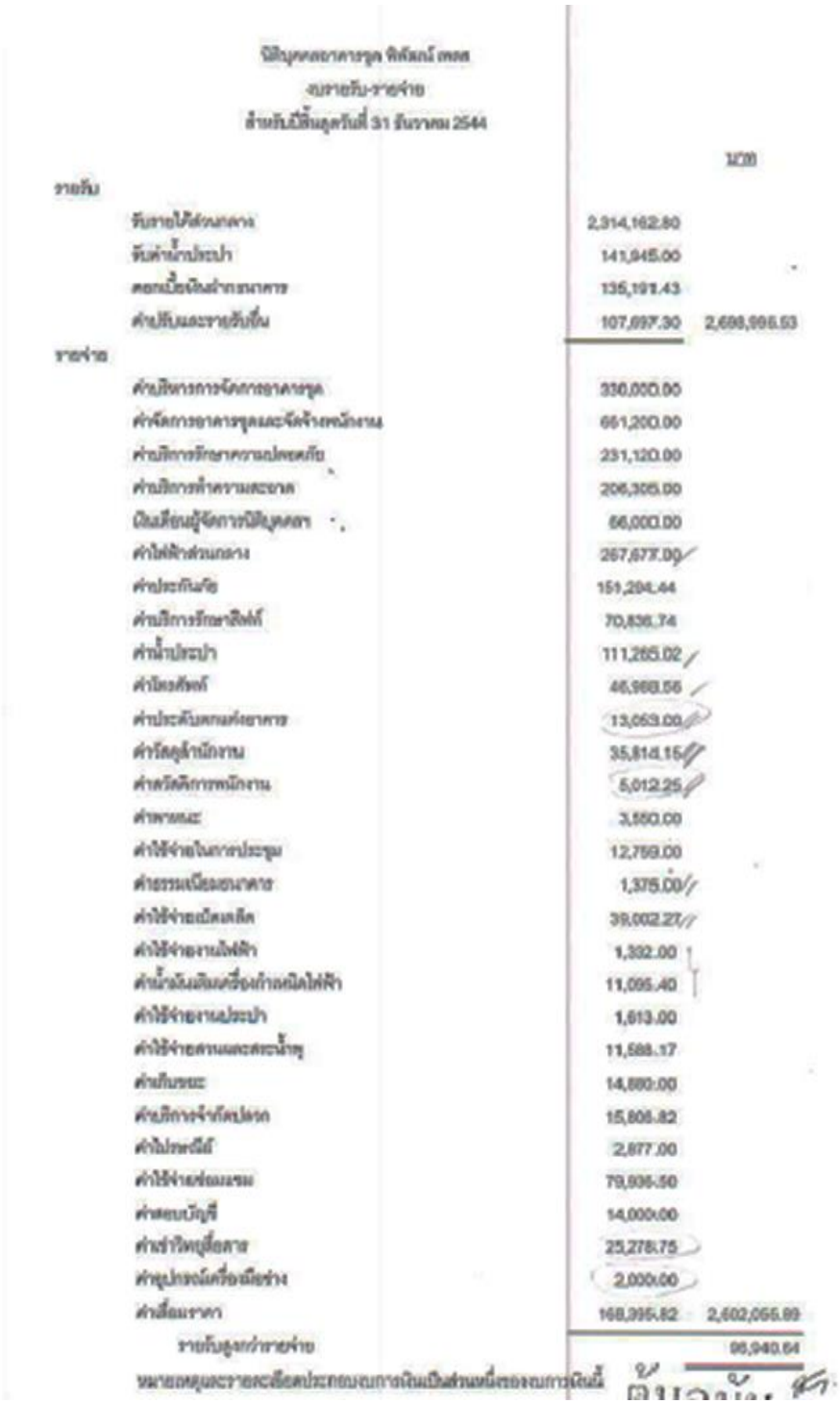


นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์พลล
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2543

			บาท
รายรับ			
	รับรายได้ส่วนกลาง	2,314,162.80	
	รับค่าน้ำประปา	132,505.00	
	ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	170,490.20	
	ค่าปรับและรายรับอื่น	168,590.42	2,785,748.42
รายจ่าย			
	ค่าบริหารจัดการอาคารชุด	320,000.00	
	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	231,120.00	
	ค่าบริการทำความสะอาด	192,079.98	
	เงินเดือนและค่าล่วงเวลาพนักงาน	601,600.00	
	เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคลฯ	64,000.00	
	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	277,381.35	
	ค่าประกันภัย	139,216.41	
	ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ	4,952.68	
	ค่าบริการรักษาลิฟท์	108,188.50	
	ค่าน้ำประปา	109,152.27	
	ค่าโทรศัพท์	46,107.22	
	ค่าวัสดุสำนักงาน	33,042.60	
	ค่าสวัสดิการพนักงาน	4,916.25	
	ค่าพาหนะ	4,295.00	
	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	22,276.77	
	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1,320.00	
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	23,242.45	
	ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า	52,872.42	
	ค่าใช้จ่ายงานประปา	2,091.00	
	ค่าใช้จ่ายสวน	24,770.33	
	ค่าเก็บขยะ	14,880.00	
	ค่าบริการจำกัดปลวก	15,875.00	
	ค่าไปรษณีย์	3,019.00	
	ค่าใช้จ่ายห้องสมุด	216,691.00	
	ค่าสอบบัญชี	12,000.00	
	ค่าซ่อมวิทยุสื่อสาร	32,934.60	
	ค่าปรับปรุงระบบงานคราวเดือน	3,950.00	
	ค่าเสื่อมราคา	151,485.16	2,713,468.99
	รายรับสูง(ต่ำ)กว่ารายจ่าย		72,279.43

ายงบดุลและรายละเอียดประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

เอกสารงบการเงินปี 2544

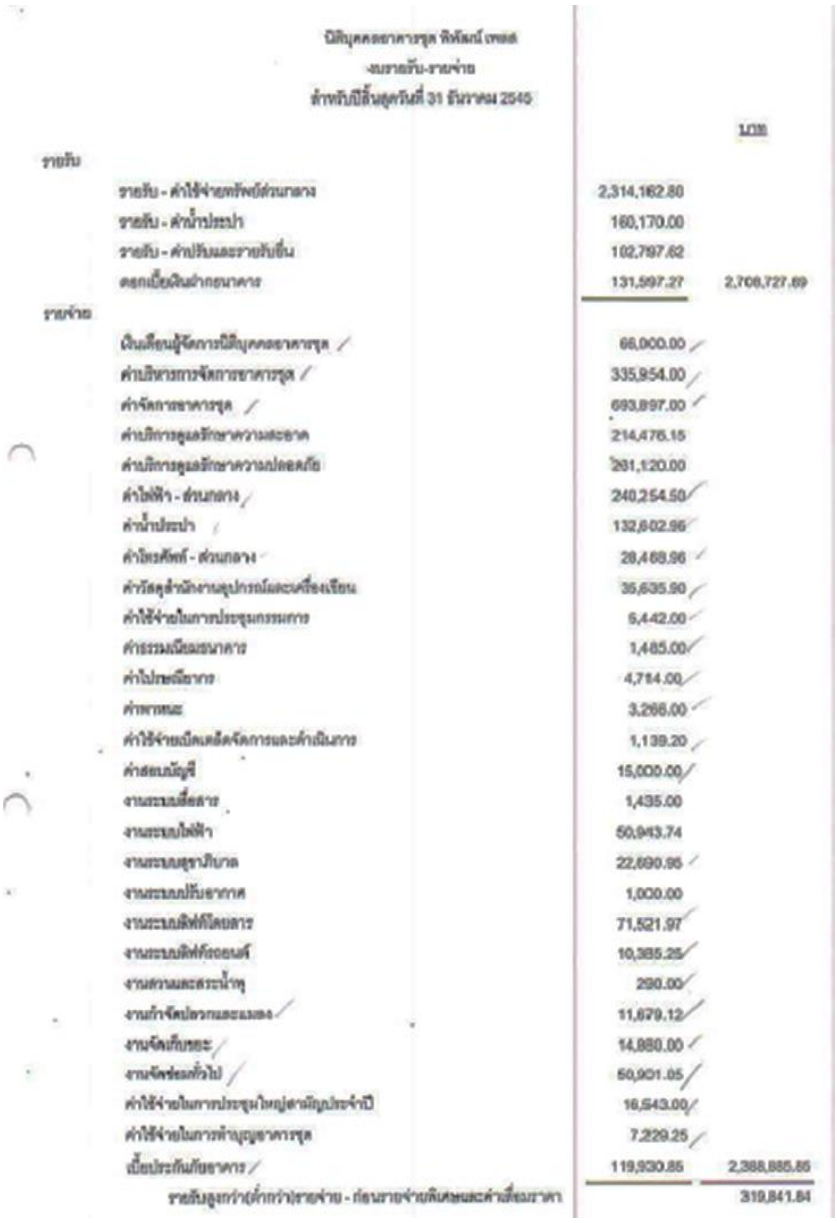


นิติบุคคลอาคารชุด พิศิลป์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544

		บาท
รายรับ		
รับรายได้ส่วนกลาง	2,314,162.80	
รับค่าน้ำประปา	141,945.00	
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	135,191.43	
ค่าปรับและรายรับอื่น	107,697.30	2,698,996.53
รายจ่าย		
ค่าบริหารการจัดการอาคารชุด	336,000.00	
ค่าจัดการอาคารชุดและจัดจ้างพนักงาน	661,200.00	
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	231,120.00	
ค่าบริการทำความสะอาด	206,305.00	
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	66,000.00	
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	267,677.00	
ค่าประกันภัย	151,204.44	
ค่าบริการรักษาลิฟท์	70,836.74	
ค่าน้ำประปา	111,265.02	
ค่าโทรศัพท์	46,968.56	
ค่าประดับตกแต่งอาคาร	13,053.00	
ค่าวัสดุสำนักงาน	35,814.15	
ค่าสวัสดิการพนักงาน	5,012.25	
ค่าพาหนะ	3,550.00	
ค่าใช้จ่ายในการประชุม	12,759.00	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1,375.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	39,002.27	
ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า	1,332.00	
ค่าน้ำมันดีเซลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	11,095.40	
ค่าใช้จ่ายงานประปา	1,613.00	
ค่าใช้จ่ายสวนและสระน้ำ	11,588.17	
ค่าภาษี	14,880.00	
ค่าบริการจำกัดปลวก	15,806.82	
ค่าไปรษณีย์	2,877.00	
ค่าใช้จ่ายซ่อมแซม	79,936.50	
ค่าสอบบัญชี	14,000.00	
ค่าซ่าวิทยุสื่อสาร	25,278.75	
ค่าอุปกรณ์เครื่องมือช่าง	2,000.00	
ค่าสื่อมราคา	168,395.82	2,602,065.89
รายรับสูงกว่ารายจ่าย		96,940.64

หมายเหตุและรายละเอียดประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

เอกสารงบการเงินปี 2545



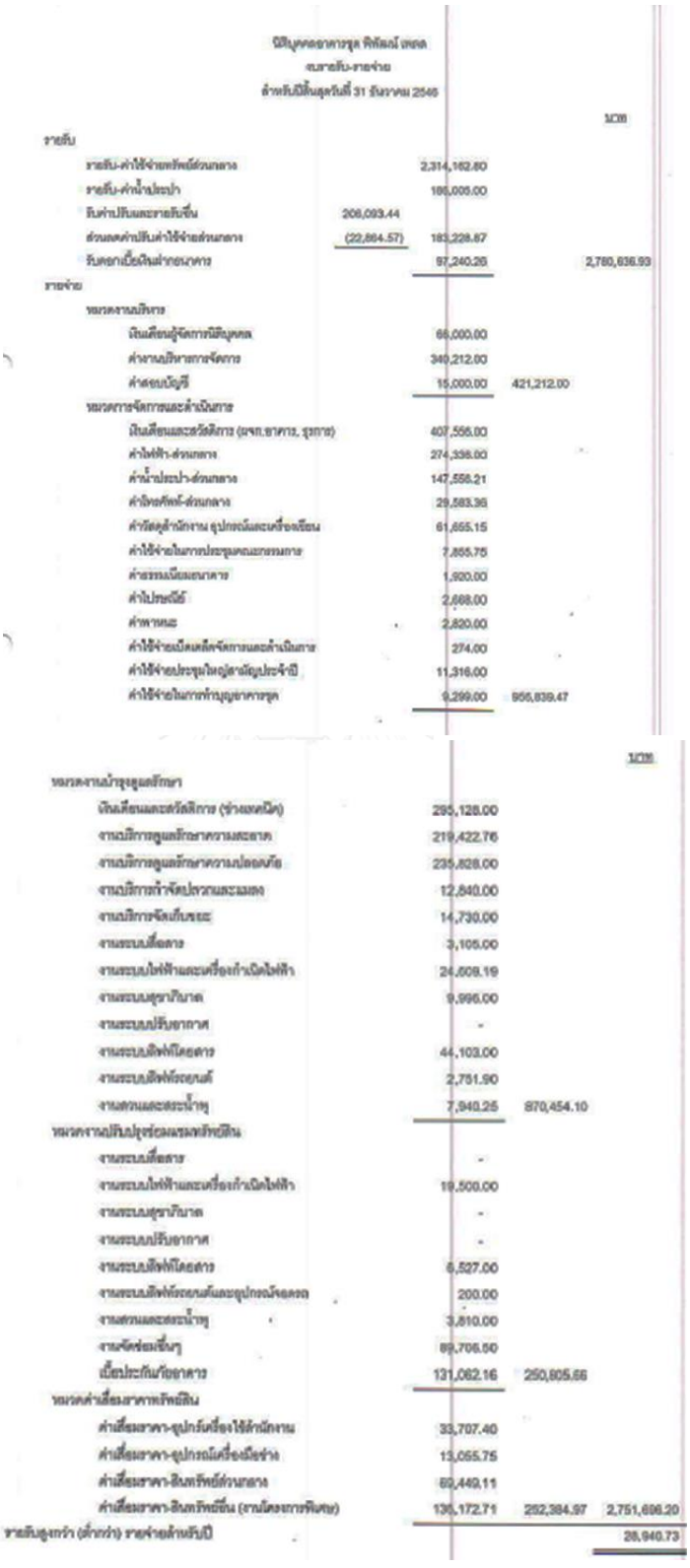
นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545

		บาท
รายรับ		
รายรับ - ค่าใช้จ่ายพรีพบีส่วนกลาง	2,314,162.80	
รายรับ - ค่าน้ำประปา	160,170.00	
รายรับ - ค่าปรับและรายรับอื่น	102,797.62	
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	131,597.27	2,708,727.69
รายจ่าย		
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	66,000.00	
ค่าบริหารการจัดการอาคารชุด	335,954.00	
ค่าจัดการอาคารชุด	693,897.00	
ค่าบริการดูแลรักษาความสะอาด	214,476.15	
ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	281,120.00	
ค่าไฟฟ้า - ส่วนกลาง	240,254.50	
ค่าน้ำประปา	132,602.96	
ค่าโทรศัพท์ - ส่วนกลาง	28,468.96	
ค่าวัสดุสำนักงานอุปกรณ์และเครื่องเขียน	35,635.90	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมกรรมการ	5,442.00	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1,485.00	
ค่าไปรษณีย์อากร	4,764.00	
ค่าพาหนะ	3,266.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและค่าเสื่อมการ	1,139.20	
ค่าสอบบัญชี	15,000.00	
งานระบบสื่อสาร	1,435.00	
งานระบบไฟฟ้า	50,943.74	
งานระบบสุขาภิบาล	22,690.95	
งานระบบปรับอากาศ	1,000.00	
งานระบบดิฟท์โดยสาร	71,521.97	
งานระบบดิฟท์รถยนต์	10,385.25	
งานสวนและสระน้ำ	290.00	
งานกำจัดปลวกและแมลง	11,679.12	
งานจัดเก็บขยะ	14,880.00	
งานจัดซ่อมทั่วไป	50,901.05	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี	16,543.00	
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	7,229.25	
เบี้ยประกันภัยอาคาร	119,930.85	2,388,885.86
รายรับสูงกว่า(ต่ำกว่า)รายจ่าย - ก่อนรายจ่ายพิเศษและค่าเสื่อมราคา		319,841.84

นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545

		บาท
รายจ่ายพิเศษ - จัดทำสีอีกการ์ดและสติกเกอร์	35,640.00	
รายจ่ายพิเศษ - งานปรับปรุงบัญชี	108,177.30	
รายจ่ายพิเศษ - งานแผงคู่ไฟหลัก (MDB)	48,000.20	191,817.50
รายรับสูงกว่า(ต่ำกว่า)รายจ่าย - ก่อนค่าเสื่อมราคา		128,024.34
ค่าเสื่อมราคา - อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	44,553.11	
ค่าเสื่อมราคา - อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	14,873.33	
ค่าเสื่อมราคา - ทรัพย์สินส่วนกลาง	92,902.63	
ค่าเสื่อมราคา - ค่าปรับปรุงอาคาร	37,324.81	189,654.08
รายรับสูงกว่า(ต่ำกว่า)รายจ่าย สำหรับปี		(61,629.74)

เอกสารงบการเงินปี 2546



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546

					บาท
รายรับ					
รายรับ-ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลาง			2,314,162.80		
รายรับ-ค่าน้ำประปา			186,005.00		
รับค่าปรับและรายรับอื่น		206,093.44			
ส่วนลดค่าปรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง		(22,864.57)	183,228.87		
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร			97,240.26		2,780,636.93
รายจ่าย					
หมวดงานบริหาร					
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล			66,000.00		
ค่างานบริหารการจัดการ			340,212.00		
ค่าสอบบัญชี			15,000.00	421,212.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ					
เงินเดือนและสวัสดิการ (ยาม, แม่บ้าน, รปภ.)			407,556.00		
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง			274,338.00		
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง			147,556.21		
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง			29,583.36		
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน			61,665.15		
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ			7,855.75		
ค่าธรรมเนียมธนาคาร			1,920.00		
ค่าไปรษณีย์			2,668.00		
ค่าพาหนะ			2,820.00		
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ			274.00		
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี			11,316.00		
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด			9,299.00	956,639.47	

				บาท
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา				
เงินเดือนและสวัสดิการ (ช่างเทคนิค)		295,128.00		
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด		219,422.76		
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย		235,828.00		
งานบริการกำจัดปราบและสะเมลง		12,840.00		
งานบริการจัดเก็บขยะ		14,730.00		
งานระบบสื่อสาร		3,105.00		
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า		24,609.19		
งานระบบสุขาภิบาล		9,996.00		
งานระบบปรับอากาศ		-		
งานระบบลิฟท์โดยสาร		44,103.00		
งานระบบลิฟท์ขยะล์		2,751.90		
งานสวนและสระน้ำ		7,940.25	870,454.10	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน				
งานระบบสื่อสาร		-		
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า		19,500.00		
งานระบบสุขาภิบาล		-		
งานระบบปรับอากาศ		-		
งานระบบลิฟท์โดยสาร		6,527.00		
งานระบบลิฟท์ขยะล์และอุปกรณ์ต่อลอย		200.00		
งานสวนและสระน้ำ		3,810.00		
งานซ่อมแซมเล็กๆ		89,706.50		
เบี้ยประกันภัยอาคาร		131,062.16	250,805.66	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน		33,707.40		
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง		13,055.75		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง		60,449.11		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์อื่น (งานโครงการพิเศษ)		135,172.71	252,384.97	2,751,696.20
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี				28,940.73

เอกสารงบการเงินปี 2547

นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส

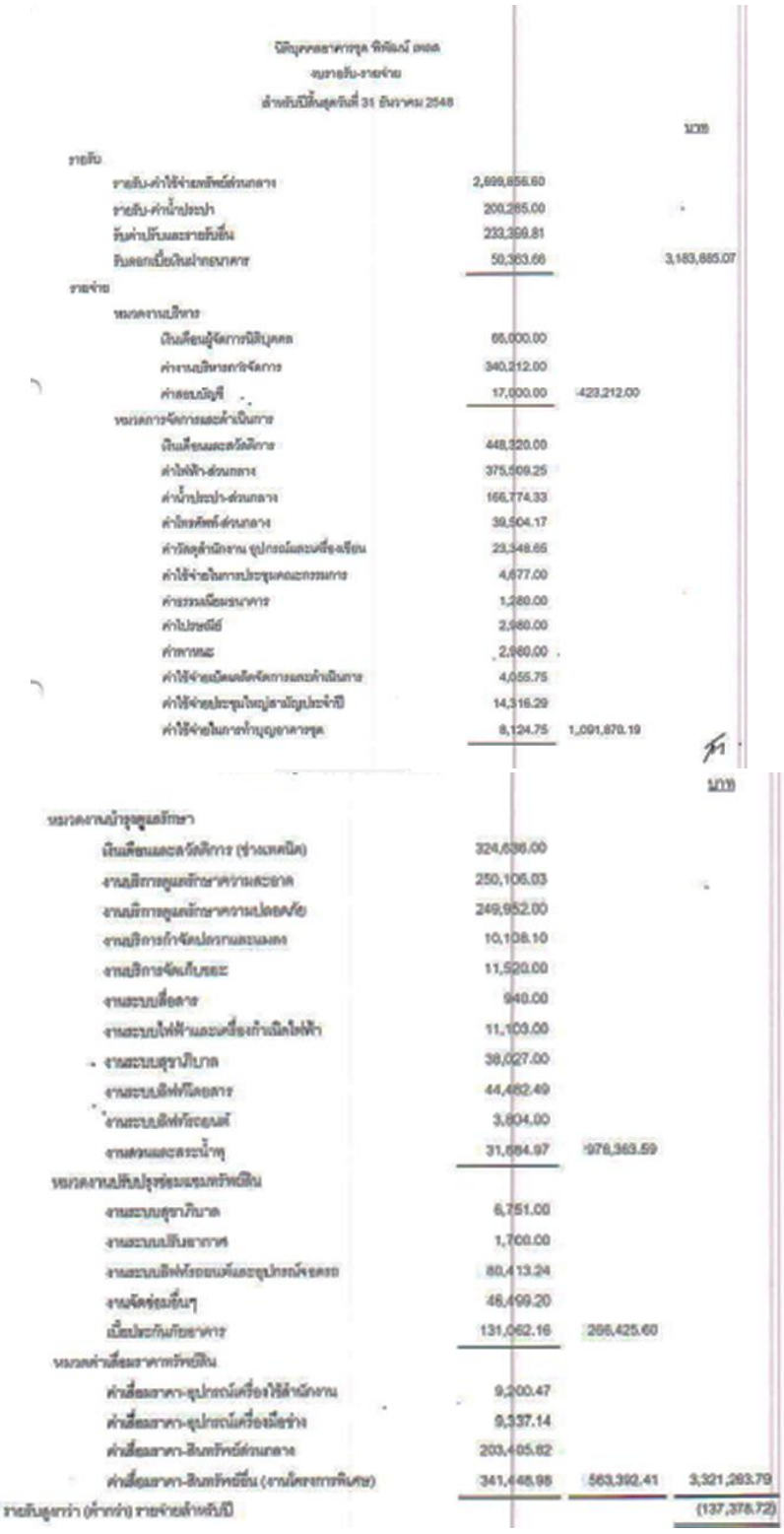
งบรายรับ-รายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547

				บาท
รายรับ				
รายรับ-ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลาง		2,314,162.80		
รายรับ-ค่าน้ำประปา		196,805.00		
รับค่าปรับและรายรับอื่น	220,584.44			
ส่วนลดค่าปรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	(63,550.19)	157,034.25		
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร		55,904.29		2,723,906.34
รายจ่าย				
หมวดงานบริหาร				
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล		66,000.00		
ค่างานบริหารการจัดการ		340,212.00		
ค่าตอบบัญชี		15,000.00	421,212.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ				
เงินเดือนและสวัสดิการ (แจก.อาคาร, ธุรการ)		448,315.00		
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง		370,110.75		
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง		161,286.80		
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง		33,396.84		
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน		58,762.54		
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ		3,241.00		
ค่าธรรมเนียมธนาคาร		1,430.00		
ค่าไปรษณีย์		2,973.00		
ค่าพาหนะ		5,085.00		
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ		18,607.75		
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี		19,446.00		
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด		9,133.50		
ความรับผิดชอบส่วนแรกของผู้เอาประกัน		2,000.00	1,133,788.18	

				บาท
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา				
เงินเดือนและสวัสดิการ (ช่างเทคนิค)		324,639.00		
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด		238,712.37		
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย		242,921.91		
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง		11,985.88		
งานบริการจัดเก็บขยะ		14,080.00		
งานระบบสื่อสาร		590.00		
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า		3,508.00		
งานระบบสุขาภิบาล		7,298.00		
งานระบบลิฟท์โดยสาร		40,999.70		
งานระบบลิฟท์รถยนต์		4,753.00		
งานสวนและสระน้ำพุ		3,216.00	692,703.86	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน				
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า		3,626.00		
งานระบบสุขาภิบาล		83,784.00		
งานระบบปรับอากาศ		8,400.00		
งานระบบลิฟท์รถยนต์และอุปกรณ์จอดรถ		98,749.00		
งานจัดซ่อมอื่นๆ		19,643.80		
เบี้ยประกันภัยอาคาร		131,062.16	345,264.96	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน		23,951.03		
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง		13,674.89		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง		160,722.77		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์อื่น (งานโครงการพิเศษ)		329,466.72	527,815.41	3,320,784.41
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี				(596,878.07)

เอกสารงบการเงินปี 2548



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส

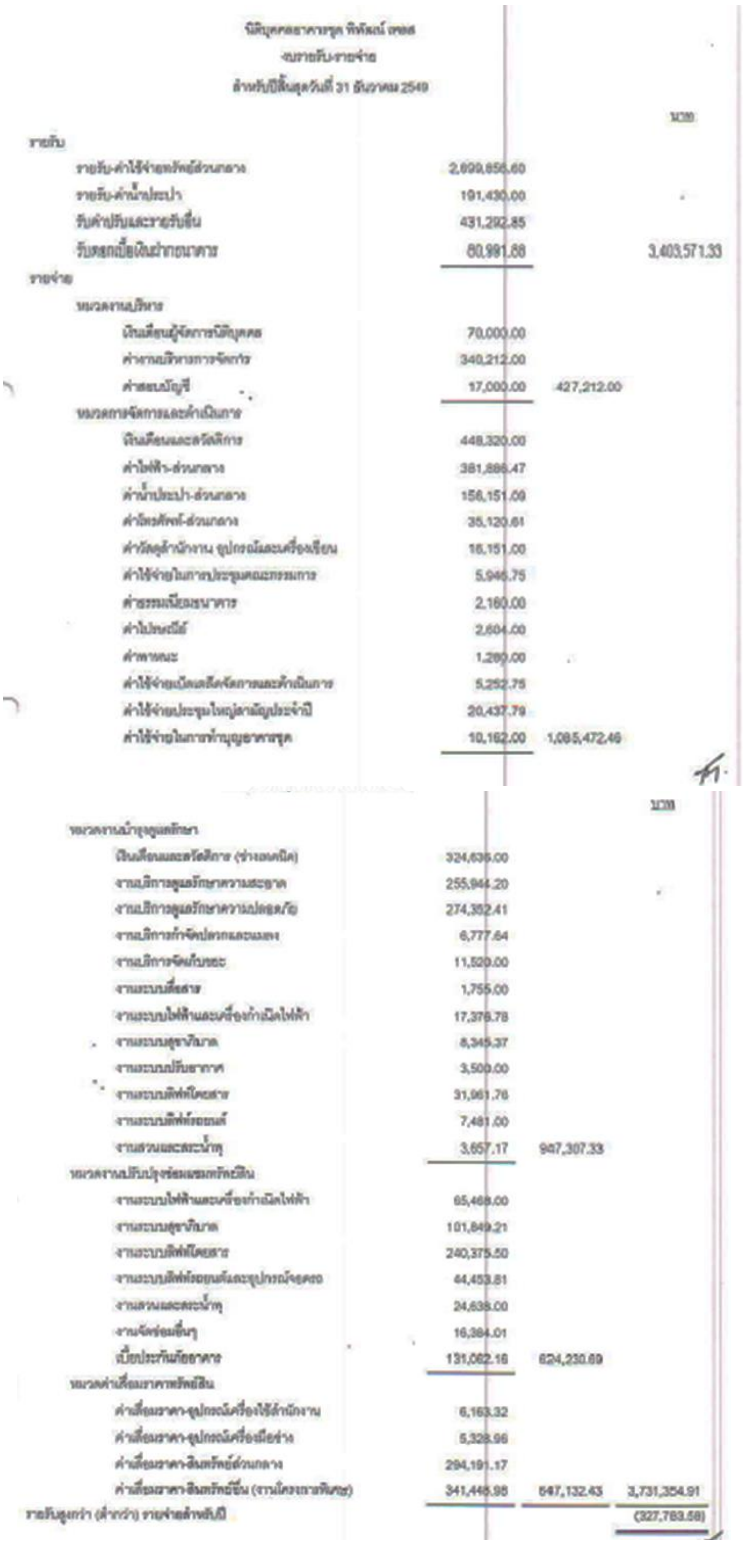
งบรายรับ-รายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

			บาท
รายรับ			
รายรับ-ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลาง	2,699,856.60		
รายรับ-ค่าน้ำประปา	200,285.00		
รับค่าปรับและรายรับอื่น	233,399.81		
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	50,363.66		3,183,885.07
รายจ่าย			
หมวดงานบริหาร			
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	66,000.00		
ค่างานบริหารการจัดการ	340,212.00		
ค่าสอบบัญชี	17,000.00	423,212.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ			
เงินเดือนและสวัสดิการ	448,320.00		
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	375,509.25		
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	166,774.33		
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	39,504.17		
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน	23,348.65		
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	4,677.00		
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1,280.00		
ค่าไปรษณีย์	2,980.00		
ค่าพาหนะ	2,980.00		
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	4,055.75		
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	14,316.29		
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	8,124.75	1,091,870.19	

			บาท
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา			
เงินเดือนและสวัสดิการ (ช่างเทคนิค)	324,636.00		
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	250,106.03		
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	249,952.00		
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	10,108.10		
งานบริการจัดเก็บขยะ	11,520.00		
งานระบบสื่อสาร	940.00		
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	11,103.00		
งานระบบสุขาภิบาล	38,027.00		
งานระบบลิฟท์โดยสาร	44,482.49		
งานระบบลิฟท์ขนส่ง	3,804.00		
งานสวนและสระน้ำทุ	31,884.97	976,363.59	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน			
งานระบบสุขาภิบาล	6,751.00		
งานระบบปรับอากาศ	1,700.00		
งานระบบลิฟท์ขนส่งและอุปกรณ์จอดรถ	80,413.24		
งานจัดซ่อมอื่นๆ	48,499.20		
เบี้ยประกันภัยอาคาร	131,062.16	266,425.60	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน			
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	9,200.47		
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	9,337.14		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	203,405.82		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์อื่น (งานโครงการพิเศษ)	341,448.98	563,392.41	3,321,263.79
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี			(137,378.72)

เอกสารงบการเงินปี 2549

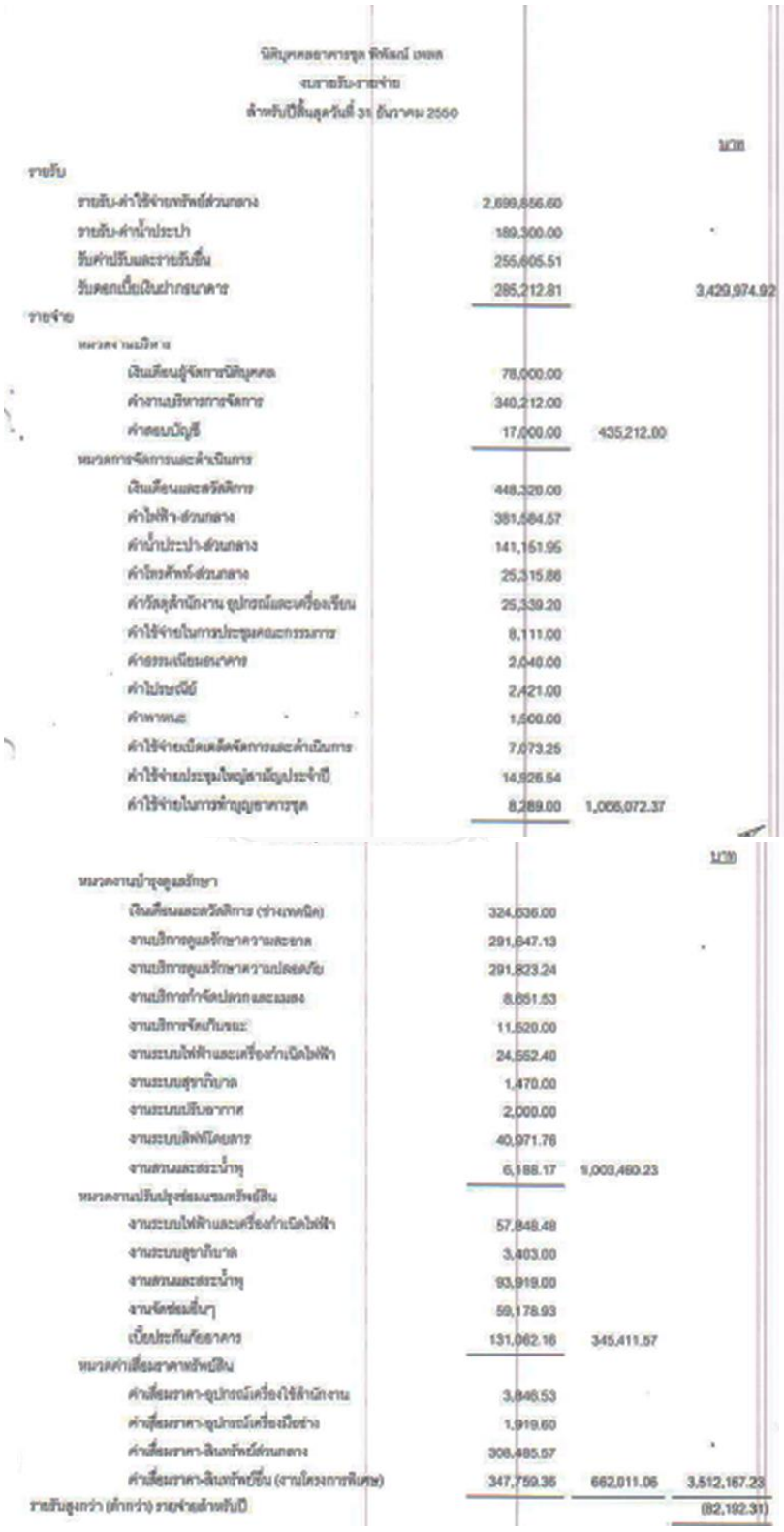


นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549

			บาท
รายรับ			
รายรับ-ค่าใช้จ่ายพักอาศัยส่วนกลาง	2,699,856.60		
รายรับ-ค่าน้ำประปา	191,430.00		
รับค่าปรับและรายรับอื่น	431,292.85		
รับเหมาเบี้ยเงินฝากธนาคาร	80,991.88		3,403,571.33
รายจ่าย			
หมวดงานบริหาร			
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	70,000.00		
ค่างานบริหารการจัดการ	340,212.00		
ค่าสอบบัญชี	17,000.00	427,212.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ			
เงินเดือนและสวัสดิการ	448,320.00		
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	381,886.47		
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	156,151.09		
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	35,120.61		
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน	16,151.00		
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	5,946.75		
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,160.00		
ค่าไปรษณีย์	2,604.00		
ค่าพาหนะ	1,260.00		
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	5,252.75		
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	20,437.79		
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	10,162.00	1,085,472.46	

			บาท
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา			
เงินเดือนและสวัสดิการ (ช่างเทคนิค)	324,636.00		
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	255,944.20		
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	274,352.41		
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	6,777.64		
งานบริการจัดเก็บขยะ	11,520.00		
งานระบบสื่อสาร	1,755.00		
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	17,376.78		
งานระบบสุขาภิบาล	8,345.37		
งานระบบปรับอากาศ	3,500.00		
งานระบบลิฟท์โดยสาร	31,961.76		
งานระบบลิฟท์ขยะ	7,481.00		
งานสวนและสระน้ำ	3,657.17	947,307.33	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน			
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	65,469.00		
งานระบบสุขาภิบาล	101,849.21		
งานระบบลิฟท์โดยสาร	240,375.50		
งานระบบลิฟท์ขยะและอุปกรณ์จ่ายคอ	44,453.81		
งานสวนและสระน้ำ	24,638.00		
งานจัดซ่อมอื่นๆ	16,384.01		
เบี้ยประกันภัยอาคาร	131,062.16	624,230.69	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน			
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	6,163.32		
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	5,328.96		
ค่าเสื่อมราคา-สิ่งปลูกสร้างส่วนกลาง	294,191.17		
ค่าเสื่อมราคา-สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (งานโครงการพิเศษ)	341,446.98	647,132.43	3,731,354.91
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี			(327,783.58)

เอกสารงบการเงินปี 2550



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550

			บาท
รายรับ			
รายรับ-ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลาง	2,899,856.60		
รายรับ-ค่าน้ำประปา	189,300.00		
รับค่าปรับและรายรับอื่น	255,605.51		
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	285,212.81		3,429,974.92
รายจ่าย			
หมวดงานบริหาร			
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	78,000.00		
ค่างานบริหารการจัดการ	340,212.00		
ค่าสอบบัญชี	17,000.00	435,212.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ			
เงินเดือนและสวัสดิการ	448,320.00		
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	381,584.57		
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	141,161.95		
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	25,315.88		
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเรียน	25,339.20		
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	8,111.00		
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,040.00		
ค่าไปรษณีย์	2,421.00		
ค่าพาหนะ	1,500.00		
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	7,073.25		
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	14,926.54		
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	8,269.00	1,066,072.37	

			บาท
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา			
เงินเดือนและสวัสดิการ (ช่างเทคนิค)	324,536.00		
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	291,847.13		
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	291,823.24		
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	8,851.53		
งานบริการจัดเก็บขยะ	11,520.00		
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	24,562.40		
งานระบบสุขาภิบาล	1,470.00		
งานระบบปรับอากาศ	2,000.00		
งานระบบลิฟท์โดยสาร	40,971.76		
งานสวนและสระน้ำ	6,188.17	1,003,480.23	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน			
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	57,848.48		
งานระบบสุขาภิบาล	3,403.00		
งานสวนและสระน้ำ	93,918.00		
งานจัดซ่อมอื่นๆ	59,178.93		
เบี้ยประกันอัคคีภัย	131,062.16	345,411.57	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน			
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	3,846.53		
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	1,919.60		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	308,485.57		
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์อื่น (งานโครงการพิเศษ)	347,759.36	662,011.06	3,512,167.23
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี			(82,192.31)

เอกสารงบการเงินปี 2550 - 2551

นิติบุคคลอาคารชุด พิพัลณ์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

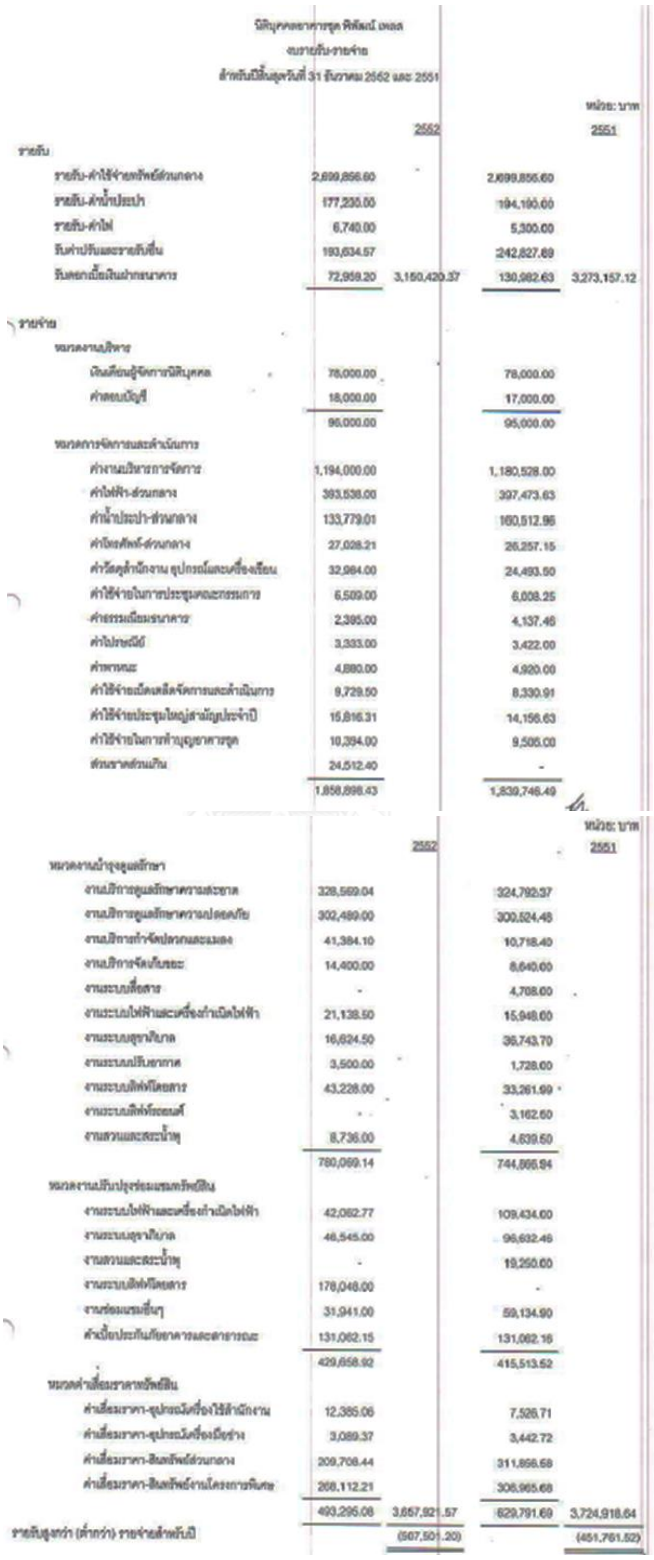
หน่วย: บาท

	2551		2550	
รายรับ				
รายรับ-ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับส่วนกลาง	2,699,856.60		2,699,856.60	
รายรับ-ค่าน้ำประปา	194,190.00		189,300.00	
รายรับ-ค่าไฟ	5,300.00		-	
รับค่าปรับและรายรับอื่น	242,827.89		255,695.51	
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	130,982.63	3,273,157.12	285,212.81	3,429,974.92
รายจ่าย				
หมวดงานบริหาร				
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	78,000.00		78,000.00	
ค่างานบริหารการจัดการ	356,702.00		340,212.00	
ค่าสอบบัญชี	17,000.00		17,000.00	
	451,702.00		435,212.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ				
เงินเดือนและสวัสดิการ	463,920.00		448,320.00	
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	397,473.63		381,584.57	
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	160,512.96		141,151.95	
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	26,257.15		25,315.86	
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน	24,493.50		25,339.20	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	6,008.25		8,111.00	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,137.46		2,040.00	
ค่าไปรษณีย์	3,422.00		2,421.00	
ค่าพาหนะ	4,920.00		1,500.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	8,330.91		7,073.25	
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	14,156.63		14,926.54	
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	9,506.00		8,269.00	
	1,123,138.49		1,066,072.37	

หน่วย: บาท

	2551		2550	
หมวดงานบำรุงอุดมลักษา				
เงินเดือนและสวัสดิการ (ช่างเทคนิค)	359,906.00		324,636.00	
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	324,792.37		291,847.13	
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	300,524.48		291,823.24	
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	10,718.40		8,651.53	
งานบริการจัดเก็บขยะ	8,640.00		11,520.00	
งานระบบสื่อสาร	4,708.00		-	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	15,948.00		24,552.40	
งานระบบสุขาภิบาล	36,743.70		1,470.00	
งานระบบปรับอากาศ	1,728.00		2,000.00	
งานระบบลิฟท์โดยสาร	33,261.99		-	
งานระบบลิฟท์ขนของ	3,162.50		40,971.76	
งานสวนและสระน้ำ	4,638.50		6,188.17	
	1,104,772.94		1,003,460.23	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมบำรุงทรัพย์สิน				
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	109,434.00		57,848.48	
งานระบบสุขาภิบาล	96,632.46		3,403.00	
งานสวนและสระน้ำ	19,250.00		93,919.00	
งานซ่อมแซมอื่นๆ	59,134.90		59,178.93	
ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยอาคารและสาธารณะ	131,062.16		131,062.16	
	415,513.52		345,411.57	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	7,526.71		3,846.53	
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	3,442.72		1,919.60	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	311,856.58		308,485.57	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์งานโครงการพิเศษ	306,965.68		347,759.36	
	629,791.69	3,724,918.64	662,011.06	3,512,167.23
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี		(451,761.52)		(82,192.31)

เอกสารงบการเงินปี 2551 -2552



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส

งบรายรับ-รายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

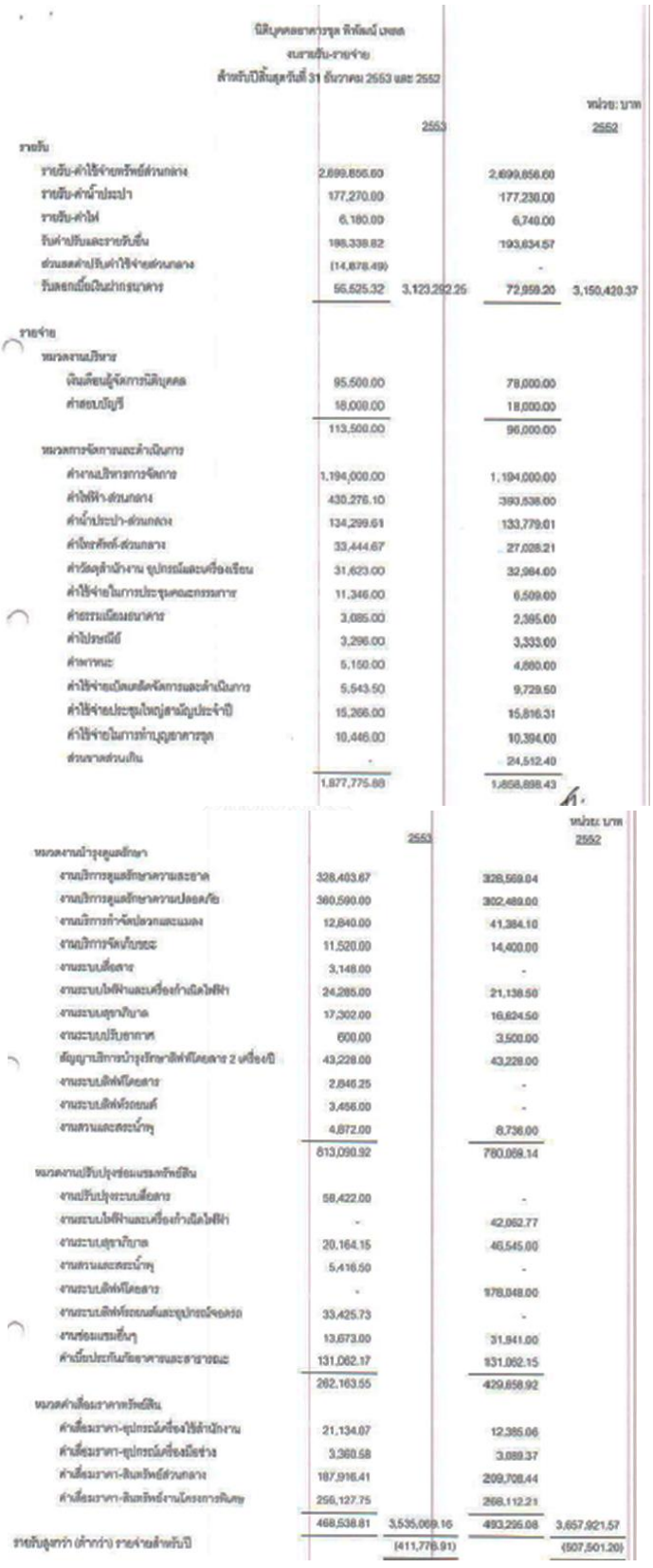
หน่วย: บาท

	2552		2551	
รายรับ				
รายรับ-ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลาง	2,699,856.60		2,699,856.60	
รายรับ-ค่าน้ำประปา	177,230.00		194,190.00	
รายรับ-ค่าไฟ	6,740.00		5,300.00	
รับค่าปรับและรายรับอื่น	193,634.57		242,827.69	
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	72,959.20	3,150,420.37	130,982.63	3,273,157.12
รายจ่าย				
หมวดงานบริหาร				
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	78,000.00		78,000.00	
ค่าตอบบัญชี	18,000.00		17,000.00	
	96,000.00		95,000.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ				
ค่างานบริหารการจัดการ	1,194,000.00		1,180,528.00	
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	393,538.00		397,473.63	
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	133,779.01		160,512.96	
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	27,028.21		26,257.15	
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน	32,984.00		24,493.50	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	6,509.00		6,008.25	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,395.00		4,137.46	
ค่าไปรษณีย์	3,333.00		3,422.00	
ค่าพาหนะ	4,880.00		4,920.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	9,729.50		8,330.91	
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	15,816.31		14,156.63	
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	10,394.00		9,506.00	
ส่วนขาดส่วนเกิน	24,512.40		-	
	1,858,898.43		1,839,746.49	

หน่วย: บาท

	2552		2551	
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา				
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	328,569.04		324,792.37	
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	302,489.00		300,524.48	
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	41,384.10		10,718.40	
งานบริการจัดเก็บขยะ	14,400.00		8,640.00	
งานระบบสื่อสาร	-		4,708.00	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	21,138.50		15,948.00	
งานระบบสุขาภิบาล	16,624.50		36,743.70	
งานระบบปรับอากาศ	3,500.00		1,728.00	
งานระบบลิฟท์โดยสาร	43,228.00		33,261.99	
งานระบบลิฟท์ขอนเศ์	-		3,162.60	
งานสวนและสระน้ำพุ	8,736.00		4,639.50	
	780,069.14		744,866.94	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน				
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	42,062.77		109,434.00	
งานระบบสุขาภิบาล	46,545.00		96,632.46	
งานสวนและสระน้ำพุ	-		19,250.00	
งานระบบลิฟท์โดยสาร	178,048.00		-	
งานซ่อมแซมอื่นๆ	31,941.00		59,134.90	
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ	131,062.15		131,062.16	
	429,658.92		415,513.52	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	12,385.06		7,526.71	
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	3,089.37		3,442.72	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	209,708.44		311,856.58	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์งานโครงการพิเศษ	268,112.21		306,965.68	
	493,295.08	3,657,921.57	629,791.69	3,724,918.64
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี		(507,501.20)		(451,761.52)

เอกสารงบการเงินปี 2552 - 2553



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย: บาท

	2553		2552	
รายรับ				
รายรับ-ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลาง	2,699,856.60		2,699,856.60	
รายรับ-ค่าน้ำประปา	177,270.00		177,230.00	
รายรับ-ค่าไฟ	6,180.00		6,740.00	
รับค่าปรับและรายรับอื่น	186,338.82		193,634.57	
ส่วนลดค่าปรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	(14,878.49)		-	
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	56,525.32	3,123,292.25	72,959.20	3,150,420.37
รายจ่าย				
หมวดงานบริหาร				
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	95,500.00		78,000.00	
ค่าสอบบัญชี	18,000.00		18,000.00	
	113,500.00		96,000.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ				
ค่างานบริหารการจัดการ	1,194,000.00		1,194,000.00	
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	430,276.10		393,638.00	
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	134,299.61		133,779.01	
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	33,444.67		27,028.21	
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเรียน	31,623.00		32,984.60	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	11,346.00		6,509.00	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	3,085.00		2,395.00	
ค่าไปรษณีย์	3,296.00		3,333.00	
ค่าพาหนะ	5,150.00		4,880.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	5,543.50		9,729.50	
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	15,266.00		15,816.31	
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	10,446.00		10,394.00	
ส่วนขาดส่วนเกิน	-		24,512.40	
	1,877,775.88		1,858,898.43	

หน่วย: บาท

	2553		2552	
หมวดงานบำรุงดูแลลักษา				
งานบริการดูแลลักษาความสะอาด	328,403.67		328,569.04	
งานบริการดูแลลักษาความปลอดภัย	360,590.00		302,489.00	
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	12,840.00		41,384.10	
งานบริการจัดเก็บขยะ	11,520.00		14,400.00	
งานระบบเสียงสาย	3,148.00		-	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	24,285.00		21,138.50	
งานระบบสุขาภิบาล	17,302.00		16,624.50	
งานระบบปรับอากาศ	600.00		3,500.00	
สัญญาบริการบำรุงรักษาลิฟท์โดยสาร 2 เครื่อง/ปี	43,228.00		43,228.00	
งานระบบลิฟท์โดยสาร	2,846.25		-	
งานระบบลิฟท์บริการ	3,456.00		-	
งานสวนและสระน้ำ	4,872.00		8,736.00	
	813,090.92		780,069.14	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน				
งานปรับปรุงระบบเสียงสาย	58,422.00		-	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	-		42,062.77	
งานระบบสุขาภิบาล	20,164.15		46,545.00	
งานสวนและสระน้ำ	5,416.50		-	
งานระบบลิฟท์โดยสาร	-		178,048.00	
งานระบบลิฟท์บริการและอุปกรณ์จอดรถ	33,425.73		-	
งานซ่อมแซมอื่นๆ	13,673.00		31,941.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ	131,062.17		131,062.15	
	262,163.55		429,658.92	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	21,134.07		12,385.06	
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	3,360.58		3,089.37	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	187,916.41		209,708.44	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์งานโครงการหินคฑ	256,127.75		268,112.21	
	468,538.81	3,535,069.16	493,295.08	3,657,921.57
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี		(411,776.91)		(507,501.20)

เอกสารงบการเงินปี 2554 – 2555

นิติบุคคลอาคารชุด ลิพัฒน์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

หน่วย: บาท

	2555		2554	
รายรับ				
รายรับ-ค่าใช้จ่ายหรัพย์ส่วนกลาง	3,085,550.40		2,724,980.60	
รายรับ-ค่าน้ำประปา	198,615.00		186,705.00	
รายรับ-ค่าไฟ	8,770.00		8,255.00	
รับค่าปรับและรายรับอื่น	234,185.40		258,833.93	
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	121,086.78	3,648,207.58	69,240.85	3,248,015.38
รายจ่าย				
หมวดงานบริหาร				
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	120,000.00		120,000.00	
ค่าสอบบัญชี	18,000.00		18,000.00	
	138,000.00		138,000.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ				
ค่างานบริหารการจัดการ	1,146,240.00		1,156,769.53	
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	345,654.40		386,590.32	
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	160,555.17		138,872.52	
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	29,570.55		22,698.32	
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน	34,732.00		26,581.00	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	7,036.00		10,794.00	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,460.00		3,105.00	
ค่าไปรษณีย์	3,458.00		4,143.00	
ค่าเดินทาง	1,410.00		5,210.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	5,701.50		3,591.00	
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	14,777.50		43,215.90	
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	10,000.00		9,471.00	
รายได้จากการขายซองหน่วยสินทรัพย์อาคาร	-		51.00	
ส่วนขาดส่วนเกิน	(2.97)		(7.71)	
ค่าดำเนินคดี	20,000.00		-	
ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม	9.22		-	
	1,781,601.37		1,810,084.88	

หน่วย: บาท

	2555		2554	
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา				
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	378,746.20		336,948.89	
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	419,715.88		366,385.12	
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	11,717.23		12,840.00	
งานบริการจัดเก็บขยะ	11,520.00		11,520.00	
งานระบบสื่อสาร	5,000.00		-	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	16,496.00		33,531.00	
งานระบบสุขาภิบาล	23,554.50		14,808.00	
งานระบบปรับอากาศ	585.00		1,715.00	
สัญญาบริการบำรุงรักษาลิฟต์โดยสาร 2 เครื่องปี	43,228.00		43,228.00	
งานระบบลิฟต์โดยสาร	4,879.20		32,832.95	
งานระบบลิฟต์ขนของ	3,766.00		1,950.00	
งานสวนและสระน้ำ ๆ	6,958.00		5,161.00	
	925,366.01		860,919.76	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน				
งานปรับปรุงระบบสื่อสาร	13,960.00		-	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	57,818.52		12,250.00	
งานระบบสุขาภิบาล	125,955.00		138,294.83	
งานสวนและสระน้ำ ๆ	4,860.00		-	
งานระบบลิฟต์โดยสาร	56,822.35		120,000.00	
งานระบบลิฟต์ขนของและอุปกรณ์ชิลเลอร	178,800.00		-	
งานซ่อมแซมอื่นๆ	73,017.75		54,681.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ	131,062.16		131,062.16	
	642,295.78		456,287.99	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	23,091.46		22,028.47	
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	4,633.42		4,633.42	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	93,410.70		116,788.57	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์งานโครงการพิเศษ	212,491.15		256,127.75	
	333,626.73	3,820,789.89	399,578.21	3,684,870.84
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี		(172,582.31)		(416,855.46)

เอกสารงบการเงินปี 2556-2557

นิติบุคคลอาคารชุด พิพิธแลนด์ เพลส
งบรายรับ-รายจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

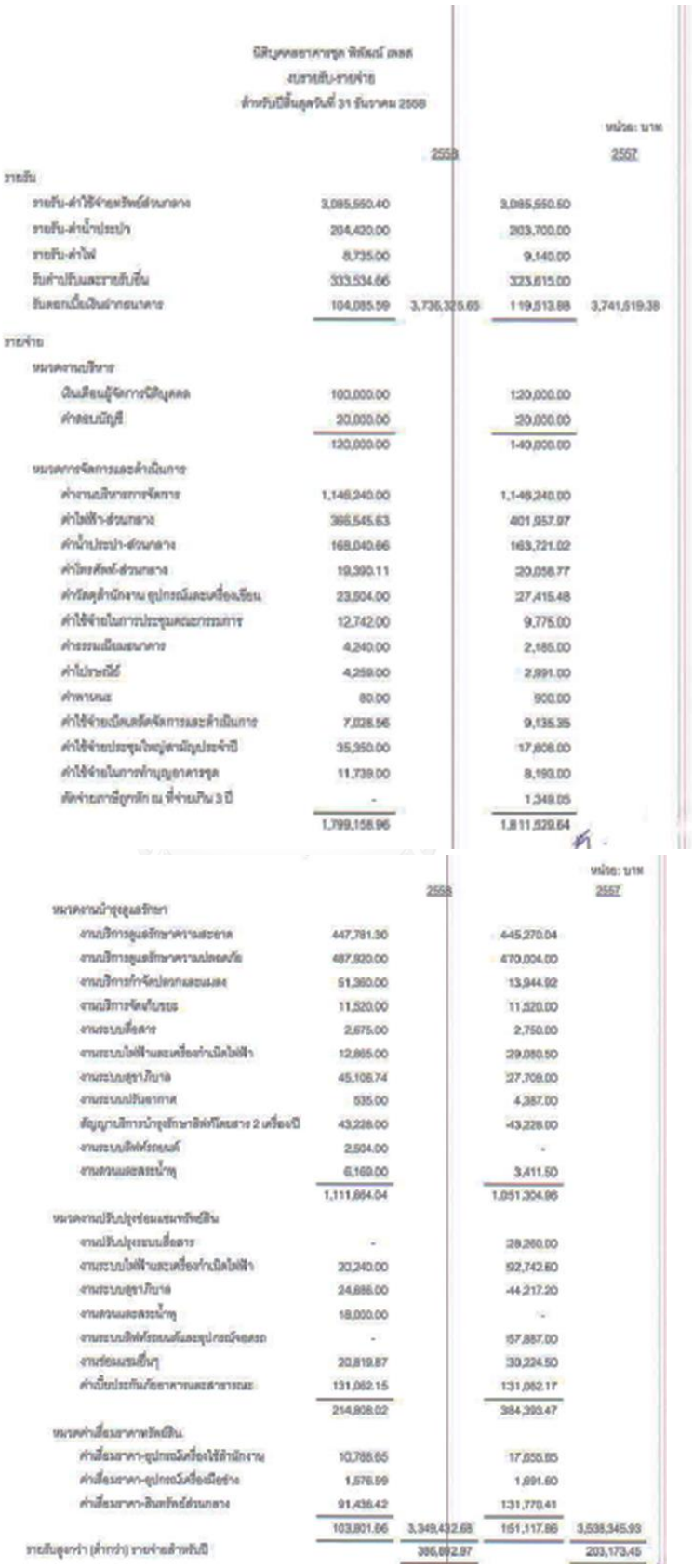
หน่วย: บาท

	2557		2556	
รายรับ				
รายรับ-ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง	3,065,550.50		3,065,550.40	
รายรับ-ค่าน้ำประปา	203,700.00		194,100.00	
รายรับ-ค่าไฟ	9,140.00		8,085.00	
รับค่าปรับและรายรับอื่น	323,615.00		330,690.41	
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	119,513.88	3,741,519.38	126,162.71	3,744,588.52
รายจ่าย				
หมวดงานบริหาร				
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	120,000.00		120,000.00	
ค่าสอบบัญชี	20,000.00		20,000.00	
	140,000.00		140,000.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ				
ค่างานบริหารการจัดการ	1,146,240.00		1,146,240.00	
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	401,997.97		382,429.30	
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	163,721.02		158,036.54	
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	20,058.77		21,832.09	
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน	27,415.48		32,598.00	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	9,775.00		8,131.00	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,185.00		2,700.00	
ค่าไปรษณีย์	2,991.00		4,564.00	
ค่าพาหนะ	905.00		485.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	9,135.35		3,464.93	
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	17,698.00		12,966.00	
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	8,193.00		4,121.00	
ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม	-		477.94	
ตัดจ่ายสาธิตูกหัก ณ ที่จ่ายเกิน 3 ปี	1,349.06		-	
	1,811,529.64		1,778,030.80	

หน่วย: บาท

	2557		2556	
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา				
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	465,270.04		432,660.71	
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	470,004.00		459,000.00	
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	13,944.92		13,285.85	
งานบริการจัดเก็บขยะ	11,580.00		11,580.00	
งานระบบสื่อสาร	2,750.00		1,100.00	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	29,080.50		14,395.00	
งานระบบสุขาภิบาล	27,709.00		31,861.62	
งานระบบปรับอากาศ	4,387.00		1,800.00	
สัญญาบริการบำรุงรักษาลิฟท์โดยสาร 2 เครื่องปี	43,226.00		43,226.00	
งานระบบลิฟท์โดยสาร	-		772.54	
งานระบบลิฟท์ขนของ	-		19,895.00	
งานสวนและสระน้ำ	3,411.50		1,152.00	
	1,051,364.96		1,030,800.72	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน				
งานปรับปรุงระบบสื่อสาร	28,260.00		2,500.00	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	92,742.60		105,566.20	
งานระบบสุขาภิบาล	44,217.20		2,140.00	
งานระบบปรับอากาศ	-		12,600.00	
งานระบบลิฟท์ขนของและอุปกรณ์จอดรถ	57,887.00		44,000.00	
งานซ่อมแซมอื่นๆ	30,224.50		17,447.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ	131,062.17		131,062.16	
	384,393.47		315,315.30	
หมวดค่าสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	17,655.85		22,124.54	
ค่าสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	1,891.60		3,103.03	
ค่าสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	131,770.41		99,158.58	
ค่าสื่อมราคา-สินทรัพย์งานโครงการพิเศษ	-		154,435.56	
	151,117.86	3,538,345.93	277,821.71	3,541,968.53
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี		203,173.45		202,599.99

เอกสารงบการเงินปี 2558



นิติบุคคลอาคารชุด พิพัฒน์ เลอส

งบรายรับ-รายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย: บาท

	2558		2557	
รายรับ				
รายรับ-ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลาง	3,085,550.40		3,085,550.50	
รายรับ-ค่าน้ำประปา	204,420.00		203,700.00	
รายรับ-ค่าไฟ	8,735.00		9,140.00	
รับค่าปรับและรายรับอื่น	333,534.66		323,615.00	
รับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร	104,085.59	3,736,325.65	119,513.88	3,741,519.38
รายจ่าย				
หมวดงานบริหาร				
เงินเดือนผู้จัดการนิติบุคคล	100,000.00		120,000.00	
ค่าตอบบัญชี	20,000.00		20,000.00	
	120,000.00		140,000.00	
หมวดการจัดการและดำเนินการ				
ค่างานบริหารการจัดการ	1,146,240.00		1,146,240.00	
ค่าไฟฟ้า-ส่วนกลาง	366,545.63		401,957.97	
ค่าน้ำประปา-ส่วนกลาง	168,040.66		163,721.02	
ค่าโทรศัพท์-ส่วนกลาง	19,390.11		20,058.77	
ค่าวัสดุสำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องเขียน	23,504.00		27,415.48	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมคณะกรรมการ	12,742.00		9,775.00	
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,240.00		2,185.00	
ค่าไปรษณีย์	4,259.00		2,991.00	
ค่าพาหนะ	80.00		900.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจัดการและดำเนินการ	7,028.56		9,135.35	
ค่าใช้จ่ายประชุมใหญ่สามัญประจำปี	35,350.00		17,808.00	
ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด	11,739.00		8,193.00	
ตัดจ่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายเกิน 3 ปี	-		1,349.05	
	1,799,158.96		1,811,529.64	

หน่วย: บาท

	2558		2557	
หมวดงานบำรุงดูแลรักษา				
งานบริการดูแลรักษาความสะอาด	447,781.30		445,270.04	
งานบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	487,920.00		470,004.00	
งานบริการกำจัดปลวกและแมลง	51,360.00		13,944.92	
งานบริการจัดเก็บขยะ	11,520.00		11,520.00	
งานระบบสื่อสาร	2,675.00		2,750.00	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	12,865.00		29,080.50	
งานระบบสุขาภิบาล	45,106.74		27,709.00	
งานระบบปรับอากาศ	535.00		4,387.00	
สัญญาบริการบำรุงรักษาลิฟท์โดยสาร 2 เครื่องปี	43,228.00		43,228.00	
งานระบบลิฟท์รถยนต์	2,504.00		-	
งานสวนและสระน้ำพุ	6,169.00		3,411.50	
	1,111,664.04		1,051,304.96	
หมวดงานปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน				
งานปรับปรุงระบบสื่อสาร	-		28,260.00	
งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	20,240.00		92,742.60	
งานระบบสุขาภิบาล	24,686.00		44,217.20	
งานสวนและสระน้ำพุ	18,000.00		-	
งานระบบลิฟท์รถยนต์และอุปกรณ์จอดรถ	-		67,887.00	
งานซ่อมแซมอื่นๆ	20,819.87		30,224.50	
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารและสาธารณะ	131,062.15		131,062.17	
	214,808.02		384,393.47	
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน				
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	10,788.65		17,655.85	
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	1,576.59		1,691.60	
ค่าเสื่อมราคา-สินทรัพย์ส่วนกลาง	91,436.42		131,770.41	
	103,801.66	3,349,432.68	151,117.86	3,538,345.93
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสำหรับปี		386,892.97		203,173.45

กิจกรรมค่าใช้จ่าย		
ปี	รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
2549	ซื้อน้ำมันไฮโดรลิกเพื่อเติมลิฟท์รถยนต์	3,071.00
	ซื้อหลอดไฟขาตะเกียบ7W,นีออน18W	2,820.00
	เปลี่ยนเมกเนติกเครื่องbooster pump	4,700.00
	งานซ่อมoverhaul boosterNo2	20,388.75
	ซื้อน้ำยาโซแน็ก,หลอดสปอร์ตไลท์,เปลี่ยนแบตเตอรี่	4,385.00
	ซื้อลวดเชื่อม/เปลี่ยนประตูม้วนเครื่องลิฟท์รถยนตัY	4,410.00
	ซื้อสายทดสอบโทรศัพท์,ค่าซ่อมกล้องวงจรปิดตัวที่ 7	10,272.00
	ซื้อชุดโคมไฟใต้น้ำสระน้ำพุ	2,383.90
	ซื้อชุดเปิด-ปิดอัตโนมัติFloat Vavle แท็งเก็บน้ำชั้นใต้ดิน	1,798.00
	งานจัดซ่อมลิฟท์รถยนต์ Y +ค่าตรวจซ่อมระบบไฮดรอลิก	31,479.81
	ซื้อหลอดไฟปิงปอง5wขาตะเกียบ7w18w	4,660.92
	งานจัดซ่อมลิฟท์โดยสารL1,L2 (50%เมื่ออนุมัติ)	110,786.00
	ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟท์โดยสาร (ต่อสัญญา49)	39,850.47
	งานจัดซ่อมลิฟท์โดยสารL1,L2 (50%เมื่อแล้วเสร็จ)	110,786.00
	จัดซื้อระบบสัญญาณโทรทัศน์เพิ่มช่องสัญญาณ 40%	30,000.00
	งานดูดส้วม/ซ่อม-ยกระดับท่ออากาศ/เสริมข้องอในบ่อเกรอะ คุณอาวุธ กลั่นปรีชา	20,500.00
	งานซ่อมท่อน้ำดี water supply pump	3,395.00
	งานปรับปรุงปิดช่องโล่งลิฟท์รถยนต์ชั้นB	12,416.00
	งานปรับปรุงต้นไม้รอบอาคาร+ดาดฟ้าหลังองค์พระ	24,170.00
	งานปรับปรุงห้องน้ำส่วนกลางชั้น 1 เพื่อปิดล็อค	12,849.23
	งานปรับปรุงไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถชั้น1-B	55,196.00
	ซื้อบลาสเพื่อใช้เปลี่ยนโคมไฟเพดานLobby	3,560.00
	งานซ่อมท่อน้ำดี water supply pump	3,395.00

ปี	รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
2550	งานทาสีarylicผนังเพดานและเครื่องหมายจราจรบนพื้นชั้น B	40,495.00
	งานทาสีน้ำมันท่อระบบสุขาภิบาลเพดานชั้น1และชั้น B	39,060.00
	ซื้อกล้องCCTV ขาวดำ MAXIMA	3,103.00
	ติดตั้งพัดลมดูดอากาศประตูทางเข้า-ออกL1-1,L2-1	5,483.00
	ซื้อกระเบื้องคอนกรีตsolar slabปูพื้นดาดฟ้า1000 แผ่น	16,050.00
ปี	รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
2551	เปลี่ยนมอเตอร์แฟนคอยส์ปรับอากาศในสนง.จัดการชั้นใต้ดิน	1,300.00
	งานซ่อมSubmersible Pump No1+เปลี่ยนเหล็กฉากสแตนเลสยึดลูกลอยและตัวปั้ม	41,272.36
	งานเปลี่ยนตัวเช็ควาล์วAir Blower Pump No2	6,248.20
	งานปรับปรุงเพิ่มไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถชั้น1	35,084.00
ปี	รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
2552	ซื้อเมกเนติก 2ชุดใช้เปลี่ยนbooster pump no.1no2	955.50
	ซื้อหลอดไฟหน้าตู้คอนโทรล+ซื้อลูกปืนเปลียนแผงรถยนต์เข้า-ออกอาคาร	3,639.00
	งานเปลี่ยนอุปกรณ์เครื่องBooster pump	15,087.00
	งานซ่อมบำรุงขายึดโคมไฟฮาโลเจนส่องสว่างสระน้ำพุ	3,000.00
	งานเปลียนสลิงขับลิฟต์และสลิงGovernorเครื่องลิฟต์L1,L2ชำระงวดแรก	71,904.00
	งานเปลี่ยนอุปกรณ์Overhaul เครื่องลิฟต์โดยสารL2	34,240.00
	งานเปลียนสลิงขับลิฟต์และสลิงGovernorเครื่องลิฟต์L1,L2ชำระงวดสุดท้าย	71,904.00
	งานซ่อมเครื่องAir Biower no1และno2	16,906.00
	งานตรวจเช็ค/บำรุงรักษาตู้ควบคุมระบบไฟฟ้า	42,062.77

ปี	รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
2553	งานจัดซ่อมBooster Pump No.2 (ระบบจ่ายน้ำดี)	14,332.65
	จัดซ่อมท่อsoi water(ท่อส้วม)ส่วนกลางบริเวณ37/116 รั่วแตก	1,495.00
	ซื้อรีโมท,ซื้อสีทาผนังสำนักงาน	1,070.00
	ซื้อเครื่อง Receiver ช่อง Chanal V+ค่ารถคลองถม	1,650.00
	ซื้อน้ำมันดีเซล เพื่อเติมเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง	584.00
	ซื้อเมกเนติก SN-12จำนวน 2ตัว เพื่อเปลี่ยนเครื่องBoosterpump ดาดฟ้า	1,320.00
	ค่าดำเนินการเปลี่ยนdorot Diap Float Valve	5,696.50
	จัดซื้อแบตเตอรี่เครื่องปั่นไฟสำรอง (GEN)	5,600.00
	งานปรับปรุงอุปกรณ์รับ-ส่งสัญญาดาวเทียมช่อง 9	6,420.00
	งานปรับปรุงเปลี่ยนระบบอุปกรณ์เพิ่มสัญญาณดาวเทียม 6ช่อง	52,002.00
	ซื้อชุดโคมไฟฟ้าแลมป์ตัน เพื่อปปลี่ยนทดแทนของเดิมในห้องยิม	1,130.00
	ซื้อเมกเนติก 2 ตัว เพื่อเปลี่ยนทดแทนของเดิมที่เครื่อง booster pump ดาดฟ้า	1,120.00
	ซื้อพัดลมดูดอากาศ เพื่อเปลี่ยนทดแทนขอเดิมประตูทางเข้าคีย์การ์ดL1-1	600.00
	ซื้อ sensor สวิทช์ลำแสงเพื่อเปลี่ยนทดแทนเครื่องลิฟท์xทดแทนของเดิมเสีย	3,156.00
	งานซ่อมเครื่องลิฟท์รถยนต์ x	33,425.73
	น้ำมันดีเซล เพื่อเติมเครื่อง gernerator,ค่ารถ	1,890.00
	ซื้อตัวรัดท่อ.เทปพันสายไฟ.งอ 45 y 2",เมกเนติก booter pump 2 ตัว	1,499.00
	เปลี่ยน battery 6 v 800 MA ภายในห้องโดยสารลิฟท์ L1,L2 จำนวน 2 ชุด	1,728.00
ปี	รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
2554	งานจัดซ่อมBooster Pump No.2 (ระบบจ่ายน้ำดี)	14,332.65
	เปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่องและไส้กรองเครื่องปั่นไฟสำรอง	11,021.00

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายตฤณวิทย์ เล็กสมฤทธิ์ เกิดขึ้นวันที่ 28 พฤศจิกายน 2533

การศึกษา

- ระดับปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล อีสาน

- เข้าศึกษาเข้าศึกษาหลักสูตร วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภาคปลาย ปีการศึกษา 2558

การทำงาน

- บริษัท โปรเจ็ค แอลไลแอ๊นซ์ จำกัด

- บริษัท เอซีอาร์ เมแนจเม้นท์ จำกัด

- บริษัท เซนเซ็ส พร๊อพเพอรตี้ เมแนจเม้นท์ จำกัด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University