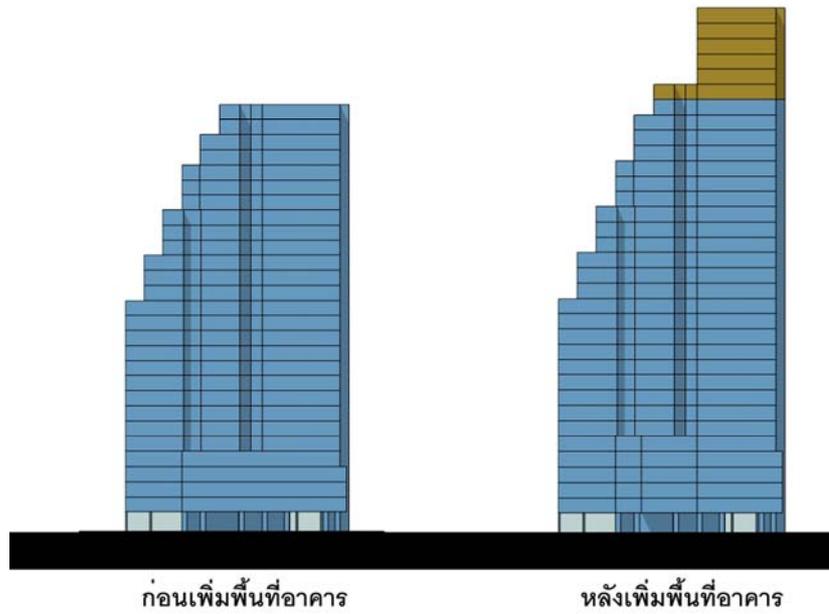


ภาพที่ 4.9
เปรียบเทียบรูปด้านอาคาร C ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร



ภาพที่ 4.10
เปรียบเทียบแบบจำลอง 3 มิติอาคาร C ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร



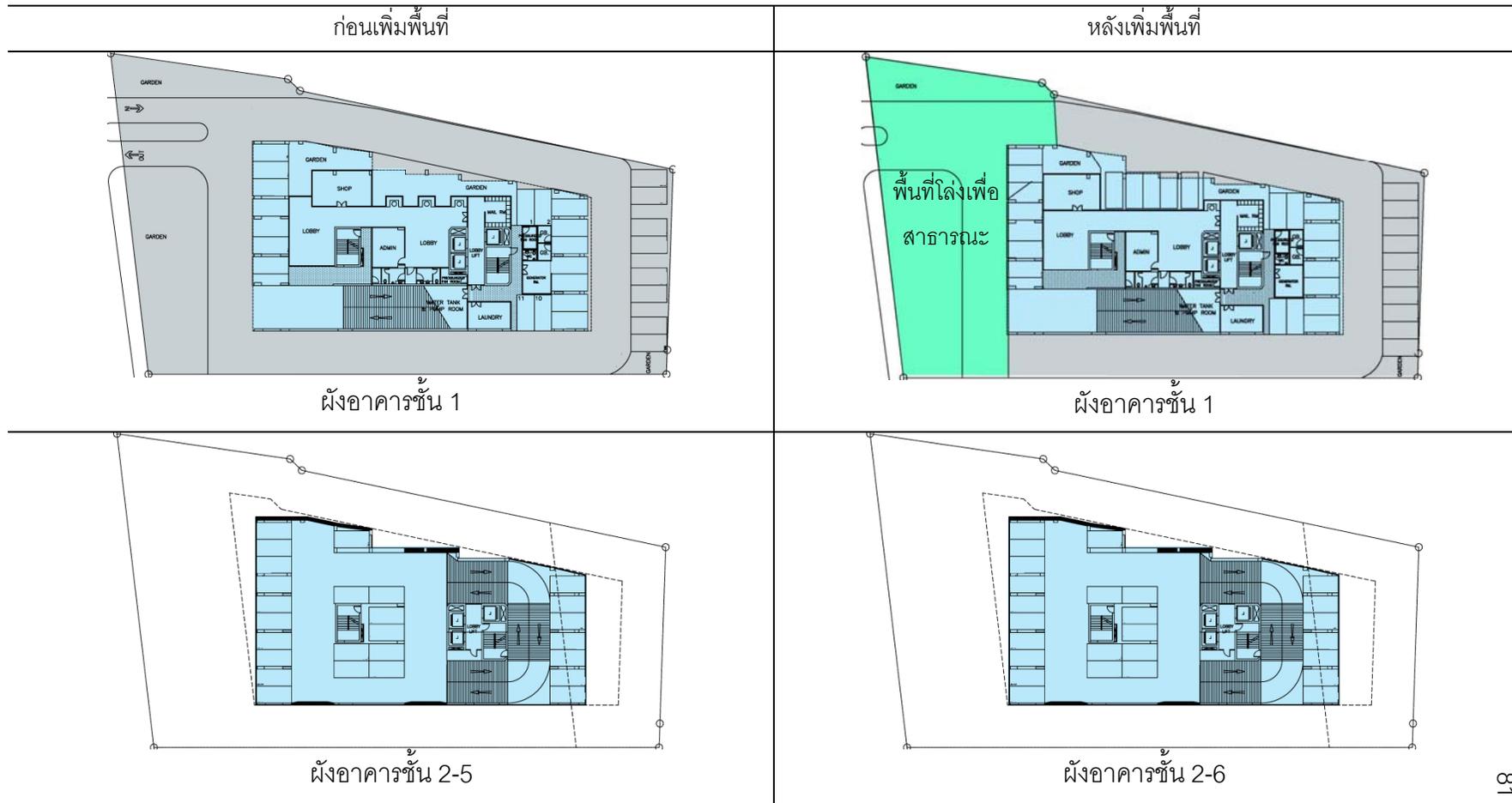
จากตารางที่ 4.6 แสดงการวางผังอาคารชุด C จากการพิจารณาความแตกต่างของกฎหมายและข้อกำหนดที่เอื้อต่อการเพิ่มพื้นที่อาคาร เมื่อเปรียบเทียบกับกรอบแบบจำลองการวางผังโครงการตามกฎหมายฉบับใหม่ พบว่า พื้นที่ดินของโครงการที่สามารถจัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเท่ากับ 1,210 ตารางเมตร หรือเท่ากับ 30.2% ของขนาดพื้นที่ดิน พื้นที่อาคารเดิมเท่ากับ 34,121 ตารางเมตร พื้นที่อาคารใหม่เท่ากับ 39,327 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 5,206 ตารางเมตร สามารถเพิ่มพื้นที่ได้ไม่เกิน 6,406 ตารางเมตร ตามข้อกำหนดว่าให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 หรือไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นพื้นที่สาธารณะ จากตาราง 4.5 จะเห็นได้ว่าการเพิ่มพื้นที่ทำให้จำนวนชั้นเท่ากับ 32 ชั้น โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ชั้น ในที่นี้คือพื้นที่ส่วนห้องชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 5 ชั้น และที่จอดรถยนต์เพิ่มขึ้น 1 ชั้น ตามกฎของอาคารขนาดใหญ่ (สูงเกิน 15 เมตรและมีพื้นที่รวม 10,000 ตารางเมตร) เมื่อมีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร ส่งผลต่อพื้นที่ขายของโครงการ ทำให้มีจำนวนห้องชุด 418 ห้อง เพิ่มขึ้นจากเดิม 48 ห้อง

4. โครงการอาคารชุด D รายละเอียดดังตาราง 4.7

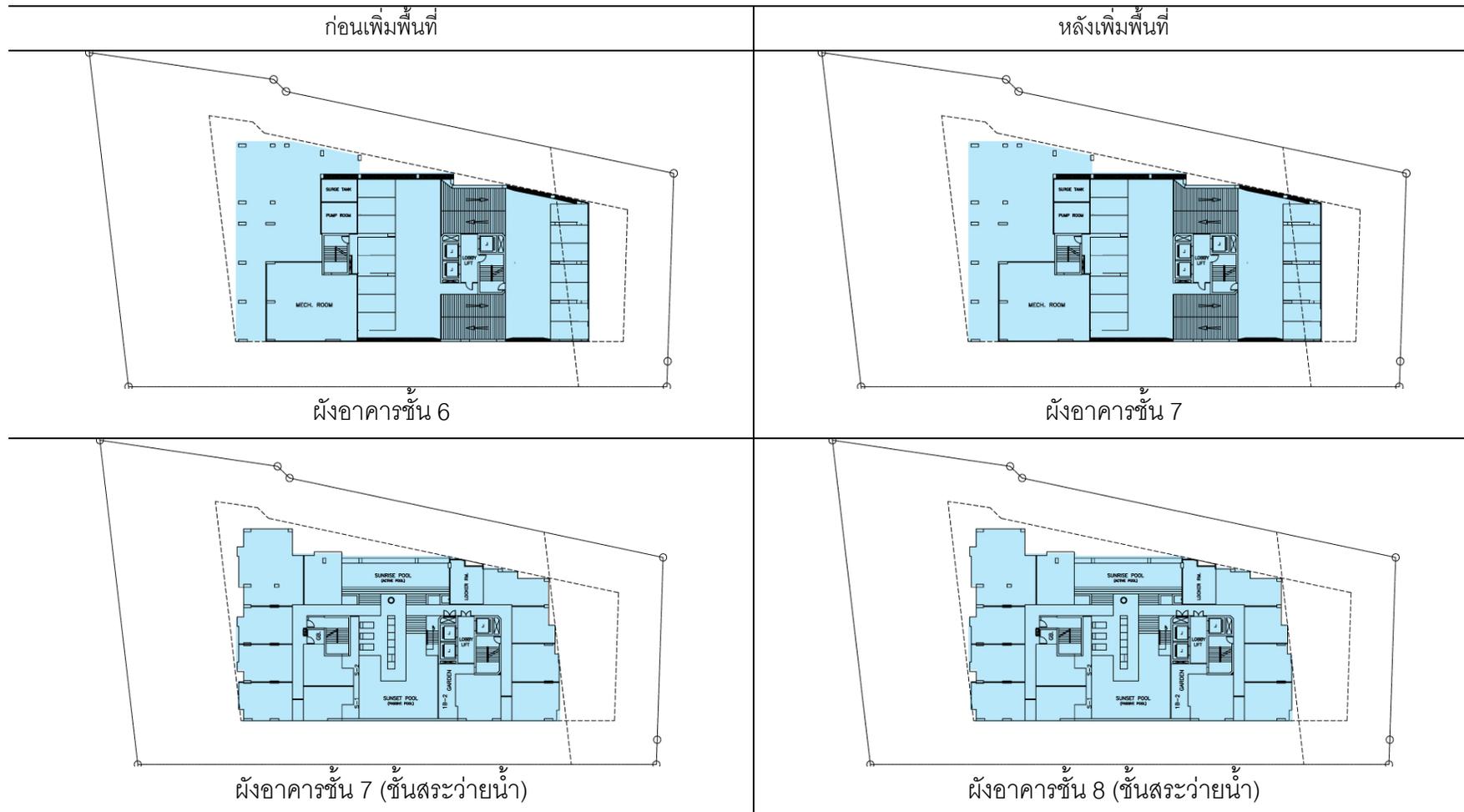
ตารางที่ 4.7
รายละเอียดโครงการอาคารชุด D

	ก่อนเพิ่มพื้นที่อาคาร	หลังเพิ่มพื้นที่อาคาร
ขนาดที่ดิน	2,732 ตารางเมตร	2,732 ตารางเมตร
ความสูงอาคาร	79 เมตร	93.60 เมตร
ที่จอดรถ	144 คัน	177 คัน
จำนวนห้องชุด	349 ห้อง	421 ห้อง
พื้นที่อาคาร	23,785 ตารางเมตร	28,100 ตารางเมตร
พื้นที่ขาย	12,170 ตารางเมตร	14,673 ตารางเมตร
รายละเอียดผังโครงการ	ชั้น 1 ชั้น 2-6 ที่จอดรถ ชั้น 7 ห้องพักและสระว่ายน้ำ ชั้น 8-27 ส่วนของห้องพัก	ชั้น 1 ชั้น 2-7 ที่จอดรถ ชั้น 8 ห้องพักและสระว่ายน้ำ ชั้น 9-32 ส่วนของห้องพัก

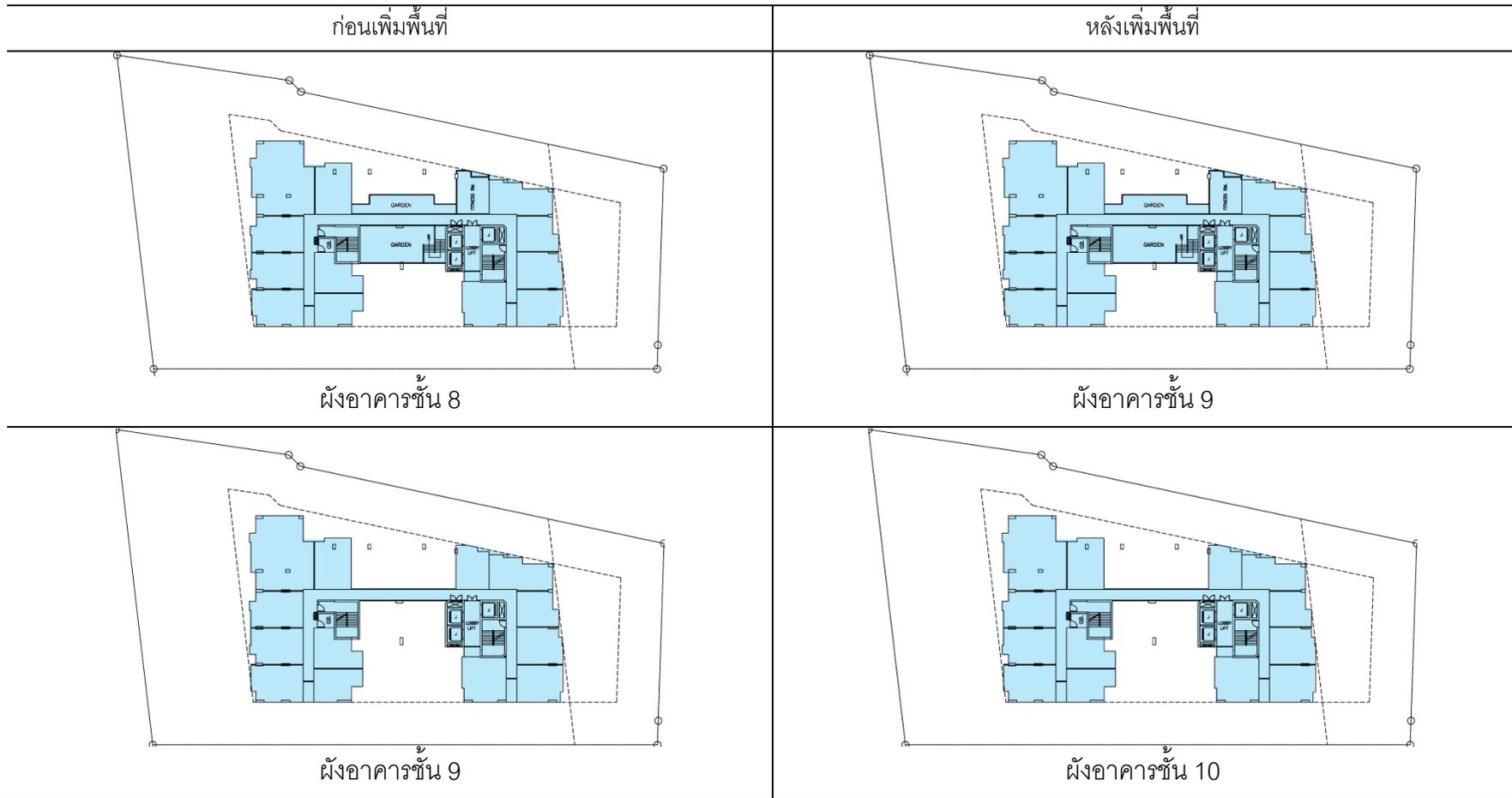
ตารางที่ 4.8
 เปรียบเทียบผังอาคารก่อน และหลังเพิ่มพื้นที่อาคารชุด D



ตารางที่ 4.8 (ต่อ)



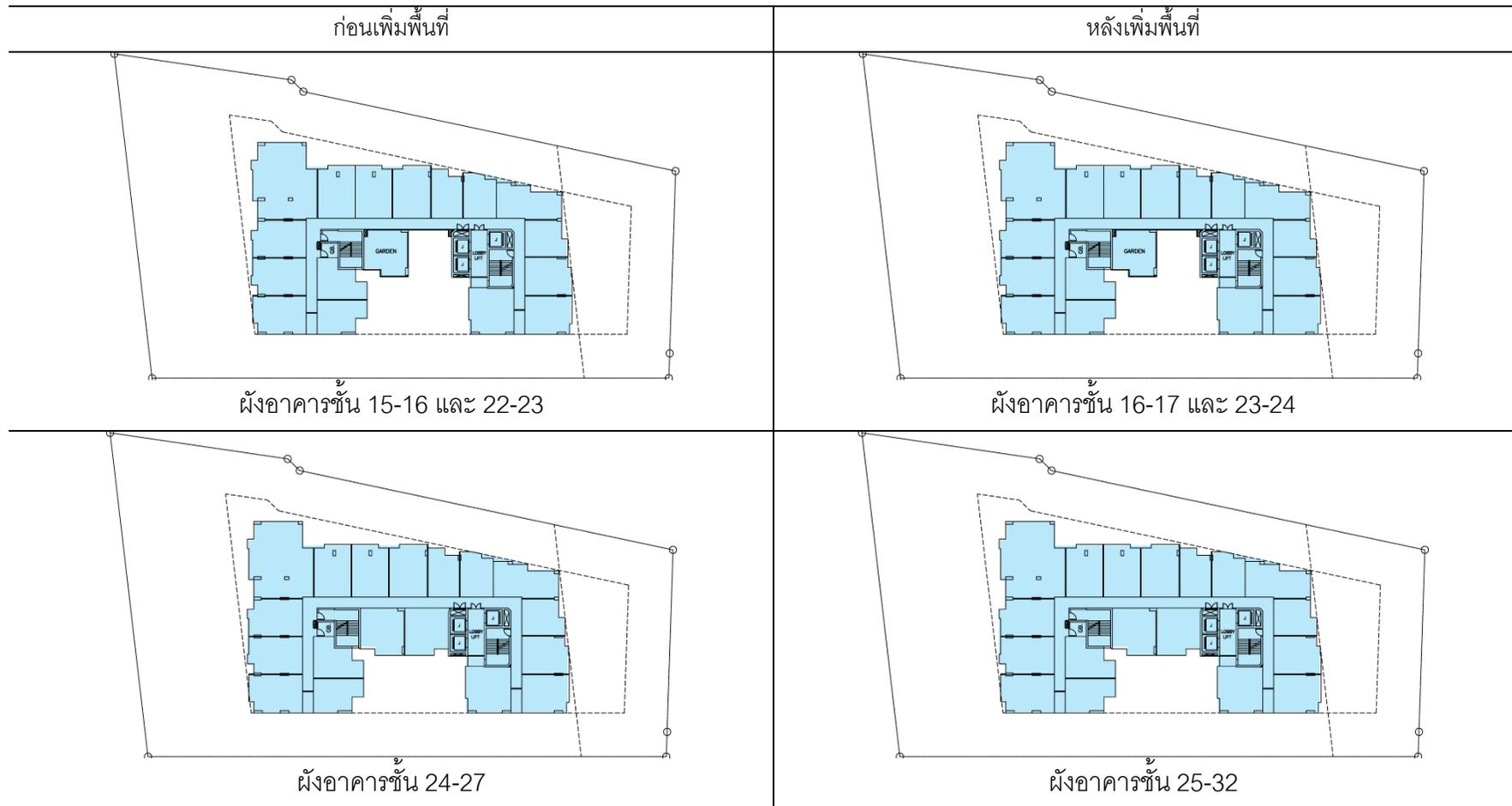
ตารางที่ 4.8 (ต่อ)



ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

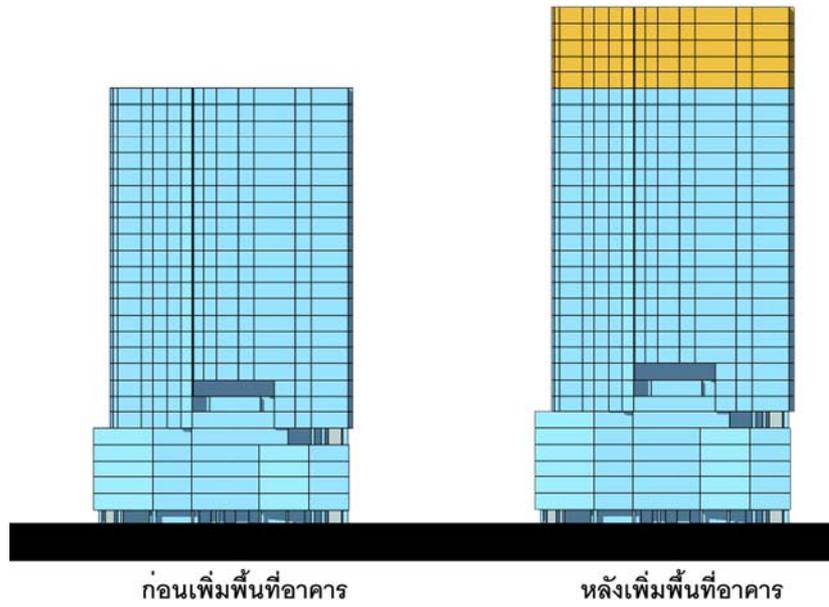


ตารางที่ 4.8 (ต่อ)



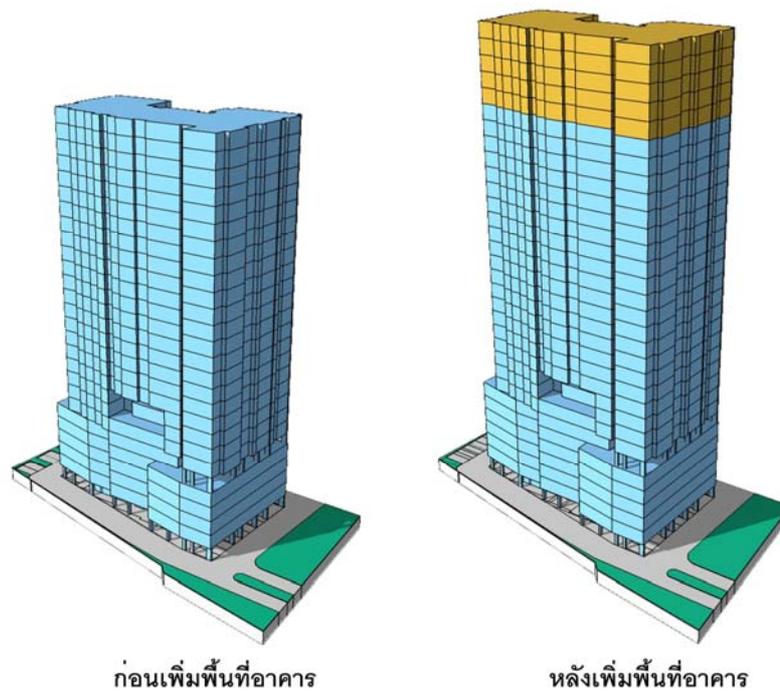
ภาพที่ 4.11

เปรียบเทียบรูปด้านอาคาร D ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร



ภาพที่ 4.12

เปรียบเทียบแบบจำลอง 3 มิติอาคาร D ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร



จากตารางที่ 4.8 แสดงการวางผังอาคารชุด D จากการพิจารณาความแตกต่างของกฎหมายและข้อกำหนดที่เอื้อต่อการเพิ่มพื้นที่อาคาร เมื่อเปรียบเทียบกับกรอบแบบจำลองการวางผังโครงการตามกฎหมายฉบับใหม่ พบว่า พื้นที่ดินของโครงการที่สามารถจัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเท่ากับ 797 ตารางเมตร หรือเท่ากับ 29.2% ของขนาดพื้นที่ดิน พื้นที่อาคารที่เดิมเท่ากับ 23,785 ตารางเมตร พื้นที่อาคารใหม่เท่ากับ 28,100 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,315 ตารางเมตร สามารถเพิ่มพื้นที่ได้ไม่เกิน 4,371 ตารางเมตร ตามข้อกำหนดว่าให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 หรือไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นพื้นที่สาธารณะ จากตาราง 4.7 จะเห็นได้ว่าหลังการเพิ่มพื้นที่ทำให้จำนวนชั้นเท่ากับ 32 ชั้น โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 5 ชั้น ในที่นี้คือพื้นที่ส่วนห้องชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 4 ชั้น และที่จอดรถยนต์เพิ่มขึ้น 1 ชั้น ตามกฎของอาคารขนาดใหญ่ (สูงเกิน 15 เมตรและมีพื้นที่รวม 10,000 ตารางเมตร) เมื่อมีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร ส่งผลต่อพื้นที่ขายของโครงการ ทำให้มีจำนวนห้องชุด 421 ห้อง เพิ่มขึ้นจากเดิม 72 ห้อง

จากการทำแบบจำลองโครงการโดยการออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร ผู้ออกแบบจะต้องคำนึงถึงพื้นที่มากที่สุดที่สามารถเพิ่มได้ และนำไปใช้ในการคำนวณพื้นที่ที่จัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นนั้น ศักยภาพของพื้นที่ทำให้เกิดความแตกต่างกันออกไป เช่น บางพื้นที่สร้างได้อย่างเต็มพื้นที่ที่สามารถสร้างได้ และในบางพื้นที่จะเห็นได้ว่ายังเหลือพื้นที่ที่สามารถเพิ่มได้ แต่เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย ในเรื่องข้อกำหนดด้านระยะร่นของอาคารทำให้ไม่สามารถสร้างเพิ่มขึ้นได้ เป็นต้น โดยการออกแบบนั้นพื้นที่ขายของโครงการมีส่วนสำคัญต่อการออกแบบ เนื่องจากจะต้องมีการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการว่ามีผลต่างกันอย่างไรจากการจำลองโครงการเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารชุดโดยใช้ข้อกำหนดในกฎหมายฉบับใหม่ และผลกระทบทางสังคมสอดคล้องต่อวัตถุประสงค์การพัฒนาเมือง

4.3 แนวทางการออกแบบเพิ่มพื้นที่อาคารชุด โครงสร้างต้นทุนในการพัฒนา และความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ

การพิจารณาการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยนั้น ส่วนที่มีความสำคัญมากอีกส่วน คือ ผู้ประกอบการหรือกลุ่มผู้พัฒนาโครงการที่มีเป้าหมายหลัก คือ ผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจและคุ้มค่าต่อการลงทุน จึงต้องมีการพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน ที่ใช้การประมาณการงบกระแสเงินสดในโครงการและพิจารณาผลตอบแทนที่ได้ของโครงการ

การจำลองประมาณการงบกระแสเงินสด โดยมีการกำหนดควบคุมตัวแปรดังนี้

1. ค่ารั้งถอนสิ่งปลูกสร้างและค่าก่อสร้าง กำหนดให้อยู่ในอัตราเดียวกันทั้งหมด คือ 18,000 บาทต่อตารางเมตร
2. ต้นทุนราคาที่ดินที่กำหนดขึ้นอยู่กับแต่ละพื้นที่ที่ทำการศึกษา
3. ราคาพื้นที่ขายต่อตารางวา กำหนดให้อยู่ในอัตราตามความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ศึกษา
4. ราคาขายขึ้นอยู่กับรายละเอียดของห้อง โดยกำหนดให้ห้องบริเวณมุมอาคารเพิ่มราคา 1,000 บาท และราคาตามระดับชั้นเพิ่ม 500 บาทต่อ 5 ชั้น
5. ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญา กำหนดให้ค่าจองเท่ากับ 2% อยู่ในค่าทำสัญญารวมเป็น 5% เงินดาวน์ 10% และค่าโอนจำนวน 85% ของราคาขาย
6. ค่าบริหารโครงการและค่าการตลาดต่อเดือน กำหนดให้อยู่ในอัตราเดียวกัน ได้แก่ ค่าบริหารพนักงานโครงการ ค่าสาธารณูปโภคและค่าสำนักงาน
7. กำหนดให้ค่าสื่อโฆษณา และค่าประชาสัมพันธ์ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่โครงการมีค่าเท่ากัน
8. กำหนดให้อัตราคิดลด (discount rate) มีอัตราเท่ากัน คือ 8%

4.3.1 แบบจำลองประมาณการงบกระแสเงินสด อาคารชุด A

ในการจำลองประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการอาคารชุด A มีพื้นที่ก่อสร้างโครงการอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง ประเภท พ.5 หรือเป็นที่ประเภทพาณิชยกรรม ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่มีการกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 10: 1 ตั้งอยู่ในเขตคลองเตย มีพื้นที่เท่ากับ 937 ตารางวา ในการจำลองงบกระแสเงินสดของโครงการทั้งก่อนและหลังการเพิ่มพื้นที่อาคารเพื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนด้านการเงินของโครงการ กำหนดให้มีราคาที่ดินเท่ากับ 165,000 ต่อตารางวา ค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าอากรในอัตราเดียวกัน ระยะเวลาในการเริ่มทำการก่อสร้างพร้อมกัน

โดยการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 1 คือ ก่อนการเพิ่มพื้นที่อาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมเท่ากับ 31,809 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8.48: 1 และในการจำลองงบกระแสเงินสดครั้งที่ 2 คือ หลังเพิ่มพื้นที่อาคาร ทำให้มีพื้นที่ก่อสร้าง