

**ความหมาย
และการประมาณราคาก่อสร้างโดยทั่วไป**

ความหมายและการประมาณราคาค่าก่อสร้างโดยทั่วไป

ความหมายของการประมาณราคาค่าก่อสร้าง

การประมาณราคามีความหมายในตัวเองอยู่แล้ว คือ เป็นราคาที่ได้จากการประมาณการ ซึ่งไม่ใช่ราคาที่แท้จริงหรือถูกต้องตรงกับราคาค่าก่อสร้างจริง แต่เป็นเพียงราคาโดยประมาณหรือใกล้เคียงกับความเป็นจริงเท่านั้น เพราะเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ก็ไม่เคยปรากฏว่าค่าก่อสร้างจริงตรงกับราคาที่ได้ประมาณการได้เลย ทั้งนี้ เนื่องจากมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องของหลายประการ ที่สำคัญ ได้แก่

- ปริมาณวัสดุที่ได้ประมาณการโดยเผื่อการเสียหายไว้แล้วนั้น ไม่ตรงกับที่ใช้ในการก่อสร้างจริง
- ราคาค่าวัสดุก่อสร้างตามที่ได้ประมาณการไว้ ไม่ตรงกับที่ซื้อมาใช้ในการก่อสร้างจริง
- ค่าแรงงานก่อสร้างตามที่ได้ประมาณการไว้ ไม่ตรงกับที่จ้างก่อสร้างจริง
- ค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ได้ประมาณการไว้แล้วนั้น ไม่ตรงกับที่ใช้จ่ายในการก่อสร้างจริง เป็นต้น

การประมาณราคาหรือการคิดราคานั้น เป็นการคำนวณหาปริมาณวัสดุหรือเนื้องาน ราคาค่าวัสดุ ราคา ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วย ค่าดำเนินการ กำไร ภาษี และอื่นๆ ดังนั้น ราคาค่าก่อสร้างที่ได้จากการประมาณราคาดังกล่าว จึงหมายถึง วงเงินรวมยอดของค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ทั้งนี้ การประมาณราคาดังกล่าว หากได้กระทำโดยนักประมาณราคาที่มีความชำนาญแล้ว ราคาค่าก่อสร้างที่ได้จากการประมาณราคากับราคาค่าก่อสร้างจริงเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่ควรผิดหรือแตกต่างกันมากนัก โดยควรอยู่ในเกณฑ์สูง-ต่ำ ไม่เกิน 10 %

การประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไป

ในการประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไปนั้น มีวิธีประมาณการ 2 วิธี ดังนี้

1. การประมาณราคาโดยละเอียด

ใช้สำหรับประมาณราคางานที่ก่อสร้างจริง เพื่อเป็นราคาปานกลางหรือราคากลางในการจัดหาผู้ทำการก่อสร้าง กระทำโดยการคำนวณหาปริมาณงานและวัสดุก่อสร้าง แล้วนำไปประมาณการหาค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับกิจกรรมก่อสร้าง แล้วรวมยอดเป็นค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ผลที่ได้จากการประมาณราคาโดยละเอียดนี้จะใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด ทำได้ 2 วิธี ดังนี้

1.1 วิธีการประมาณราคาจากปริมาณงาน วัสดุก่อสร้าง และแรงงานต่อหน่วย เป็นวิธีประมาณราคาโดยการถอดแบบคำนวณหาปริมาณงานวัสดุและแรงงานก่อสร้างออกมาเป็นหน่วยๆ ของแต่ละประเภทงาน แล้วคูณด้วยราคาค่าวัสดุมวลรวมและค่าแรงงานต่อหน่วย เป็นยอดรวมค่าวัสดุและค่าแรงทั้งหมด แล้วนำไปประมาณการหาค่าอำนวยการและดำเนินงาน ค่ากำไร และค่าภาษีอากร

ค่าก่อสร้างที่ประมาณการโดยวิธีนี้ จึงมีค่าเท่ากับ วงเงินรวมยอดของค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการและดำเนินงาน ค่ากำไร และค่าภาษีอากร

1.2 วิธีประมาณราคาจากปริมาณวัสดุก่อสร้างทั้งหมด เป็นวิธีประมาณราคา โดยการถอดแบบคำนวณหาปริมาณวัสดุก่อสร้าง ออกมาตามชนิดของวัสดุ แล้วคูณด้วยราคาต่อหน่วยของวัสดุแต่ละชนิด แล้วรวมยอดเป็นราคาค่าวัสดุทั้งหมด แต่วิธีนี้ไม่สามารถกำหนดค่าแรงต่อหน่วยได้ ต้องกำหนดค่าแรงงานเป็นร้อยละ(%) ของค่าวัสดุทั้งหมด แล้วรวมเป็นค่าวัสดุและค่าแรงงานทั้งหมดนำไปประมาณการหาค่าอำนวยการและดำเนินงาน ค่ากำไร และค่าภาษีอากร

ค่าก่อสร้างที่ประมาณการโดยวิธีนี้ จึงมีค่าเท่ากับ วงเงินรวมยอดของค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการและดำเนินงาน ค่ากำไร และค่าภาษีอากร

ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติจริงนั้น ผู้เสนอราคานิยมใช้วิธีประมาณราคาจากปริมาณงาน วัสดุ ก่อสร้าง และแรงงานต่อหน่วย เพื่อให้ทราบวงเงินค่าก่อสร้าง นำไปใช้ยื่นซองประกวดราคาหรือเสนอราคาในการ จัดหาผู้ทำการก่อสร้าง เมื่อได้รับให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างแล้ว จึงนำไปประมาณการหาปริมาณวัสดุก่อสร้างแต่ละชนิดที่จะต้องซื้อทั้งหมด เพื่อจะได้สั่งซื้อวัสดุมาใช้ในการก่อสร้างต่อไป ส่วนวิธีการประมาณราคาจากปริมาณ วัสดุก่อสร้างทั้งหมดนั้น นิยมใช้กับงานก่อสร้างที่เป็นงานขนาดเล็กซึ่งไม่มีความละเอียดประณีตนักหรือเพื่อต้องการ หาจำนวนวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง

2. การประมาณราคาโดยสังเขป

ใช้สำหรับผู้ออกแบบ (สถาปนิก วิศวกร หรือนายช่างโยธา) เพื่อให้รู้ว่าแบบที่ออกมา นั้น จะก่อสร้างได้ตามวงเงินงบประมาณที่มีอยู่หรือไม่ หรือใช้สำหรับตรวจสอบการประมาณราคาโดยละเอียด ที่ได้ ประมาณราคาไปแล้ว ว่ามีข้อผิดพลาดหรือไม่ ทำได้ 2 วิธี ดังนี้.

2.1 วิธีประมาณราคาจากปริมาตร เป็นวิธีประมาณราคาโดยหาปริมาตรของอาคาร ทั้งหมด แล้วคูณด้วยราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของปริมาตร ซึ่งได้มาจากการประมาณราคาโดยละเอียดของงาน ก่อสร้างประเภทเดียวกันที่ได้เคยประมาณการไว้แล้ว

วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารโล่งๆ ที่มีรายละเอียดของส่วนประกอบไม่มากนัก เช่น อาคารโรงงาน ถังเก็บน้ำ เป็นต้น

2.2 วิธีประมาณราคาจากพื้นที่หรือเนื้อที่ เป็นวิธีประมาณราคาโดยหาปริมาณ พื้นที่หรือเนื้อที่ที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร แล้วคูณด้วยราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยพื้นที่หรือเนื้อที่ ซึ่งได้มาจากการ ประมาณราคาโดยละเอียดของงานก่อสร้างประเภทเดียวกันที่ได้เคยทำการประมาณราคาไว้แล้ว

การประมาณราคาวิธีนี้นิยมใช้กับงานก่อสร้างอาคารโดยทั่วไป แต่ต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการคำนวณหาพื้นที่หรือเนื้อที่ที่ใช้สอยของอาคารที่ถูกต้องด้วย