

ความหมายและการประมาณราคาก่อสร้างโดยทั่วไป

ความหมายของการประมาณราคา

การประมาณราคามีความหมายในตัวเองอยู่แล้วคือ ไม่ใช่ราคาที่เป็นจริงหรือถูกต้องตรงกับราคาของค่าก่อสร้างจริง เป็นเพียงราคาโดยประมาณ หรือใกล้เคียงกับความเป็นจริง เพราะเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ก็จะไม่ปรากฏว่าราคาค่าก่อสร้างนั้น ตรงกับราคาที่ได้ประมาณการไว้เลย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเหตุผลหลายประการคือ

- ปริมาณวัสดุตามที่ได้ประมาณการไว้โดยที่ได้เพื่อการเสียหายแล้วนั้น ไม่ตรงกับที่ใช้ในการก่อสร้างจริง
- ราคาวัสดุตามที่ได้ประมาณการไว้ไม่ตรงกับที่ซื้อมาใช้ในการก่อสร้างจริง
- ค่าแรงงานก่อสร้างตามที่ได้ประมาณการไว้ไม่ตรงกับที่จ้างก่อสร้างจริง
- ค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ได้ประมาณการไว้ไม่ตรงกับที่ใช้จ่ายในการก่อสร้างจริง

ฯลฯ

การประมาณราคา หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า การคิดราคานั้น เป็นการคำนวณหา

1. ปริมาณวัสดุหรือแรงงาน
2. ราคาวัสดุ
3. ราคาค่าแรงงาน
4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าดำเนินการ ค่าไร ภาษี และอื่นๆ)

ราคาค่าก่อสร้าง คือ วงเงินรวมยอดของ ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง

การประมาณราคา หากได้กระทำโดยนักประมาณราคาที่มีความชำนาญแล้ว ราคาค่าก่อสร้างที่ได้จากการประมาณ ราคากับราคาค่าก่อสร้างจริง เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่ควรผิดหรือแตกต่างกันนัก ควรอยู่ในเกณฑ์สูง - ต่ำ ไม่เกิน 10 %

การประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไป

การประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไป จัดทำได้ 2 วิธี คือ .

1. วิธีประมาณราคาโดยละเอียด
2. วิธีประมาณราคาโดยสังเขป

1. วิธีประมาณราคาโดยละเอียด

ใช้ประมาณราคางานที่ก่อสร้างจริง เพื่อเป็นราคาปานกลางหรือราคากลางในการจัดหาผู้ทำการก่อสร้าง กระทำโดยการคำนวณหาปริมาณงานและวัสดุก่อสร้าง แล้วนำไปประมาณการหาว่าวัสดุค่าแรงงาน ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับ กิจการก่อสร้าง รวมยอดเป็นค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ผลที่ได้จากการประมาณราคาโดยละเอียดนี้ จะใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด ทำได้ 2 วิธี คือ.

1.1 วิธีการประมาณราคาจากปริมาณงานวัสดุก่อสร้างและแรงงานต่อหน่วย

เป็นวิธีประมาณราคา โดยการถอดแบบคำนวณหาปริมาณงานวัสดุและแรงงานก่อสร้างออกมาเป็นหน่วยๆ ของงาน แต่ละประเภทงาน แล้วคูณด้วยราคาค่าวัสดุมวลรวมและค่าแรงงานต่อหน่วย รวมยอดเป็นค่าวัสดุและค่าแรงทั้งหมด แล้วนำไปประมาณการหาว่าค่าอำนวยการและค่าเนิ่นงาน ค่ากำไรและค่าภาษีอากร

ค่าก่อสร้าง คือ วงเงินรวมยอดของ ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการดำเนินงาน ค่ากำไรและภาษีอากร

หน้า 2

1.2 วิธีประมาณราคาจากปริมาณวัสดุก่อสร้างทั้งหมด

เป็นวิธีประมาณราคา โดยการถอดแบบคำนวณหาปริมาณวัสดุก่อสร้าง ออกมาตามชนิดของวัสดุ แล้วคูณด้วยราคาต่อหน่วยของวัสดุแต่ละชนิด แล้วรวมยอดเป็นราคาค่าวัสดุทั้งหมด แต่วิธีนี้ไม่สามารถกำหนดค่าแรงต่อหน่วยได้ ต้องกำหนดค่าแรงงานเป็นร้อยละ(%)ของค่าวัสดุทั้งหมด แล้วรวมค่าวัสดุและค่าแรงงานทั้งหมดนำไปประมาณการหาจำนวนการและค่าเนื้องาน ค่ากำไรและค่าภาษีอากร

ค่าก่อสร้าง คือ วงเงินรวมยอดของ ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าจำนวนการค่าเนื้องาน ค่ากำไรและภาษีอากร

หมายเหตุ

ในทางปฏิบัติจริงนั้น นิยมใช้วิธีประมาณราคา จากปริมาณงานวัสดุก่อสร้าง และแรงงานต่อหน่วย เพื่อให้ทราบวงเงินค่าก่อสร้าง นำไปใช้ยื่นซองประกวดราคาหรือเสนอราคาในการจัดหาผู้ทำการก่อสร้าง เมื่อได้รับให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างแล้ว จึงนำไปประมาณการหาปริมาณวัสดุก่อสร้างแต่ละชนิด ที่จะต้องใช้ทั้งหมด เพื่อจะได้สั่งซื้อวัสดุมาใช้ในการก่อสร้างต่อไป

วิธีการประมาณราคาจากปริมาณวัสดุก่อสร้างทั้งหมด นิยมใช้กับงานก่อสร้างที่เป็นงานขนาดเล็ก ไม่มีความละเอียดปราณีตนักหรือเพื่อต้องการหาจำนวนวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง

2. วิธีประมาณราคาโดยสังเขป

ใช้สำหรับผู้ออกแบบ (สถาปนิก,วิศวกรหรือนายช่างโยธา) เพื่อให้รู้ว่าแบบที่ออกมานั้น จะก่อสร้างได้ ตามวงเงินงบประมาณที่มีอยู่หรือไม่ หรือใช้สำหรับตรวจสอบการประมาณราคาโดยละเอียด ที่ได้ประมาณราคาไปแล้วว่าจะผิดพลาดหรือไม่ ทำได้ 2 วิธี คือ.

2.1 วิธีประมาณราคาจากปริมาตร

ประมาณการ โดยหาปริมาตรของอาคารทั้งหมดแล้ว คูณด้วยราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของปริมาตร ซึ่งได้มาจากผลการประมาณราคาโดยละเอียดของงานประเภทเดียวกันที่ได้เคยประมาณการไว้แล้ว

วิธีนี้นิยมใช้อาคารโล่งๆ ที่มีรายละเอียดของส่วนประกอบอาคารไม่มากนัก เช่น อาคารโรงงาน, ถังเก็บน้ำ ฯลฯ เป็นต้น

2.2 วิธีประมาณราคาจากพื้นที่หรือเนื้อที่

ประมาณการ โดยหาปริมาณพื้นที่หรือเนื้อที่ใช้สอยของอาคารทั้งหมด แล้วคูณด้วยราคาค่าก่อสร้าง ต่อหน่วยพื้นที่หรือเนื้อที่ ซึ่งได้มาจากผลการประมาณราคาโดยละเอียดของงานประเภทเดียวกันที่ได้เคยทำการประมาณราคาไว้แล้ว

วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารโดยทั่วไป แต่ต้องทำความเข้าใจวิธีการคำนวณหาพื้นที่หรือเนื้อที่ใช้สอยอาคาร ให้ถูกต้องตรงกันจึงจะได้ผลที่ใกล้เคียงกัน