

## การตรวจสอบอาคารเพื่อการประเมินมูลค่าของอาคารสำนักงาน ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

### Building Inspection for Valuating on Office Buildings in Bangkok

พูลสิน ศรีรัตนอารี<sup>1</sup> วราณนท์ คงสง<sup>2</sup> เสรีย์ ตู้ประกาย<sup>3</sup>  
และบุญธรรม หาญพาณิชย์<sup>4</sup>



#### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตรวจสอบอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร นำรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารมากำหนดราคาต่อตารางเมตรของอาคารสำนักงาน เพื่อเป็นข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ โดยทำการตรวจสอบอาคารสำนักงานตัวอย่างแห่งหนึ่ง ย่านรัชดาภิเษก ด้วยการตรวจพินิจทางสายตาเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงและระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน พร้อมทั้งสัมภาษณ์ผู้ประกอบการวิชาชีพด้านวิศวกรรม และผู้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัดระดับความสำคัญของความคิดเห็นเกี่ยวกับส่วนที่มีผลกระทบต่อสภาพอาคารสำนักงานก่อนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากการศึกษาความคิดเห็นเรื่องการตรวจสอบอาคารเพื่อการประเมินมูลค่าของอาคารสำนักงาน ปรากฏว่าความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพทางด้านวิศวกรรมทั้งหมด เห็นด้วยว่าควรให้มีการตรวจสอบอาคารก่อนการประเมินมูลค่าอาคาร ส่วนความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพทางด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีเพียงร้อยละ 50 เท่านั้นที่เห็นด้วยว่าควรให้มีการตรวจสอบอาคารก่อนการประเมินมูลค่า อีกร้อยละ 50 มีความคิดเห็นที่ไม่จำเป็น เนื่องจากไม่ทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ สำหรับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณามูลค่าอาคารสำนักงานที่ผ่านการใช้งานมาแล้ว ปรากฏว่าความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพทางด้านวิศวกรรมให้ความสำคัญกับงานระบบอาคารมากที่สุด ส่วนความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพทางด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ความสำคัญกับการตกแต่ง และการดูแลมากที่สุด เช่นเดียวกับความคิดเห็นในส่วนใดของอาคารที่ควรให้ความสำคัญเกี่ยวกับค่าเสื่อมราคา หรืออายุการใช้งาน ผลการศึกษาพบว่าความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพทางด้านวิศวกรรมยังคงให้ความสำคัญกับงานระบบอาคารมากที่สุด ส่วนความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพทางด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ก็ยังคงให้ความสำคัญกับการตกแต่งอาคารมากที่สุดเช่นเดิม จากนั้นเมื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าอาคารสำนักงาน ซึ่งพิจารณาอาคารสำนักงานตามสภาพอาคาร พบว่าสภาพอาคารที่สำรวจอยู่ในระดับต่ำ ( B ) จึงคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้ ทำให้ทราบว่า อาคารสำนักงานตัวอย่างดังกล่าว หากประเมินมูลค่าโดยที่ไม่มีการตรวจสอบอาคารก่อนจะทำให้มีมูลค่าสูงกว่าอาคารที่ผ่านการตรวจสอบสภาพอาคาร ดังนั้น หากมองถึงสภาพอาคาร ณ ปัจจุบันแล้ว ทำให้ผู้ที่ไ้รายงานประเมินทรัพย์สินได้ทราบถึงมูลค่าอาคารตามที่ควรจะเป็น

<sup>1</sup> นักศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาวิชาการตรวจสอบและกฎหมายวิศวกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

<sup>2</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สาขาวิชาการตรวจสอบและกฎหมายวิศวกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

<sup>3</sup> รองศาสตราจารย์ ดร. สาขาวิชาการตรวจสอบและกฎหมายวิศวกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

<sup>4</sup> ดร. สาขาวิชาการตรวจสอบและกฎหมายวิศวกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

**คำสำคัญ:** การตรวจสอบสภาพอาคาร ค่าเสื่อมราคา การประเมินมูลค่าอาคาร

### ABSTRACT

In this research investigation, the researchers examine factors affecting office building inspection in Bangkok Metropolis. The reports of office building inspection were analyzed to determine the cost per square meter of office buildings to be used as asset valuation data in accordance with the Asset Valuation Standards of Thailand. In this qualitative research, the researchers inspected an office building in Ratchadaphisek area. Only visual inspection was carried out without any tests using special tools or tests for stability, security and various systems involved with the safety of life and property. The interviews were conducted with engineering professionals and appraisal professionals in order to congregate the level of importance of their opinions concerning affected parameters on the conditions of office buildings prior to the asset valuation. The study of the opinions regarding the office building inspection for asset valuation showed that all engineering professionals interviewed agreed that there should be building inspection prior to asset valuation. Only fifty percent of appraisal professionals agreed that building inspection should be conducted prior valuation. The other fifty percent expressed that it was not necessary because the inspection did not cause any significant changes in property values. In regard to factors related to the consideration of value of used office buildings, it was found that engineering professionals focused on the building systems at the highest level. Appraisal professionals focused on decorations and maintenance at the highest level. In regard to the opinions concerning the building parts to be paid attention to: depreciation, or period of use, it was found that engineering professionals still paid attention to the building systems at the highest level. Appraisal professionals paid attention to building decorations at the highest level. The analysis of office building value which considered office buildings based on their conditions found that the conditions of the building inspected were at a low level ( $\beta$ ). The linear depreciation was then calculated. Findings showed that the valuation of buildings without building inspection was higher than those having been inspected. The asset valuation reports could assist the users to be informed of the building value as it should have been.

**Keywords:** building inspection, depreciation, the valuation of building

### บทนำ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (valuation) มีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดเงิน ตลาดทุน และระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อกำหนดมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน เพื่อเป็นหลักประกันการออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน เพื่อกรณีการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์

ตามมาตรฐานการบัญชี ฯลฯ การประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นวิชาชีพที่จะต้องใช้ความเชี่ยวชาญ ความชำนาญและการเป็นการเสนอความคิดเห็นจากผู้ประเมินที่มีต่อมูลค่า คุณภาพ หรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของทรัพย์สิน ซึ่งการประเมินนั้นถือว่ามีความสำคัญและมีความจำเป็นต่อทรัพย์สินในทุก ๆ ประเภท แต่ในปัจจุบันการประเมินมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเป็นการประเมินมูลค่าตามอายุการใช้งานของอาคาร โดยไม่ได้มีการตรวจสอบอาคารตามที่กฎหมายกำหนดก่อนการกำหนดราคาต่อตารางเมตรของอาคาร

การตรวจสอบอาคาร เปรียบเสมือนการตรวจสุขภาพของร่างกาย ซึ่งควรได้รับการตรวจประจำอย่างสม่ำเสมอ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง แม้ไม่เคยเจ็บป่วยก็ตาม หากมีอาการแสดงออกก็สามารถรักษาเยียวยาได้ทันท่วงที อาคารก็เช่นเดียวกัน เมื่อมีการใช้อาคารก็ควรมีการตรวจสอบสภาพอย่างสม่ำเสมอ ว่ามีสิ่งบ่งชี้บอกเหตุว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารผิดปกติบ้างหรือไม่

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมุ่งเน้นในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตรวจสอบสภาพอาคารสำนักงาน เพื่อนำข้อมูลการตรวจสอบสภาพอาคารมากำหนดราคาต่อตารางเมตรของอาคารสำนักงาน แต่ในการวิจัยครั้งนี้จะกล่าวถึงเพียงมูลค่าของอาคารหลังจากที่มีการตรวจสอบอาคารเรียบร้อยแล้ว จึงนำเสนอในส่วนของวิธีประเมินราคาโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) เพียงวิธีเดียวเท่านั้น ซึ่งการตรวจสอบสภาพอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครในครั้งนี้ ทำการตรวจสอบโดยการสังเกตด้วยสายตาเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ พร้อมทั้งตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงและระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน จากนั้นนำมาวิเคราะห์ราคาต่อตารางเมตรของอาคารสำนักงาน ตามรายงาน

การตรวจสอบสภาพอาคารปัจจุบันข้างต้น โดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน เพื่อให้มูลค่าปัจจุบันเหมาะสมกับสภาพอาคาร โดยพิจารณาพร้อมกับอายุอาคาร และค่าเสื่อมราคา

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบถึงมูลค่าของอาคารตามสภาพอาคารปัจจุบัน โดยศึกษา รวบรวมข้อมูล การตรวจสอบสภาพอาคารสำนักงาน จากเอกสาร ตำรา รายงาน แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สัมภาษณ์ผู้ประกอบการวิชาชีพด้านวิศวกรรม และผู้ประกอบการวิชาชีพด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารสำนักงานตัวอย่าง ซึ่งนำผลจากการตรวจสอบมาวัดระดับสภาพอาคารและนำไปสู่การกำหนดราคาต่อตารางเมตรของอาคาร เพื่อนำไปประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน ซึ่งสรุปราคาประเมินสุดท้ายที่เหมาะสมในการนำไปใช้

ส่วนรายละเอียดในการตรวจสอบ ในงานวิจัยนี้ได้ตรวจสอบและทำรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร โดยได้กำหนดเกณฑ์การให้ระดับคะแนนไว้ตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 เกณฑ์ระดับคะแนนความปลอดภัยสำหรับการประเมินผลในการตรวจสอบ

รายการที่ต้องตรวจสอบตามกฎหมาย	คะแนนระดับความปลอดภัย	คะแนนรวม
ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร	15	15
ระบบบริการและอำนวยความสะดวก	8	
ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม	8	30
ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	14	
สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	12	
สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออก	5	25
สมรรถนะระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	8	
แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย	8	
		30
แผนการซ่อมอพยพผู้ใช้อาคาร	10	
แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัย	8	
แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร	4	



สมการที่ 1 ; กรณีอาคารสภาพระดับสูง ( A )

$$DRC = RC \times [ 1 - D ] \quad ; \quad \text{กรณีค่าเสื่อมตามตารางสมาคม (1)}$$

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

โดยที่

$$DRC = \text{มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ ( Depreciated Replacement Cost )}$$

$$RC = \text{มูลค่าต้นทุนทดแทน ( Replacement Cost )}$$

$$D = \text{ค่าเสื่อมราคา ( \% ) ; ( ภาพที่ 2 )}$$

$$n = \text{อายุการใช้งานจริง ( ปี )}$$

สมการที่ 2 ; กรณีอาคารสภาพระดับต่ำ ( B )

$$DRC = RC \times [ 1 - ( n \times D ) ] \quad ; \quad \text{กรณีค่าเสื่อมแบบเส้นตรง (2)}$$

$$D = \frac{100\%}{N} \quad ; \quad (3)$$

โดยที่

$$D = \text{อัตราค่าเสื่อมราคาต่อปี ( \% )}$$

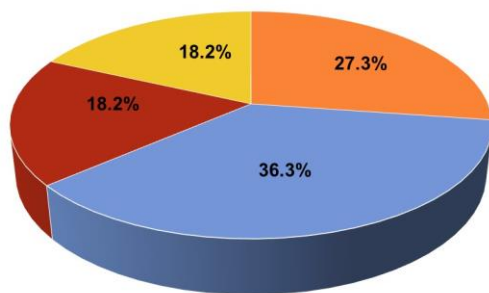
$$N = \text{อายุการใช้งาน ( ปี ) ; อ้างอิงตามมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย}$$

กำหนดให้อาคารธุรกิจสูง < 23 เมตร มีอายุการใช้งาน 50 ปี

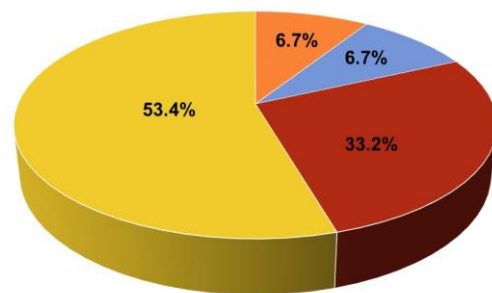
### ผลการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นศึกษาการตรวจสอบ เพื่อการประเมินมูลค่าของอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ทำการตรวจสอบอาคารสำนักงานตัวอย่างแห่งหนึ่งย่านรัชดาภิเษก รวมถึง

การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการวิชาชีพด้านวิศวกรรม และผู้ประกอบการวิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตรวจสอบสภาพอาคารสำนักงาน โดยได้จัดเรียงลำดับความสำคัญหลักๆ ของข้อมูล ดังนี้



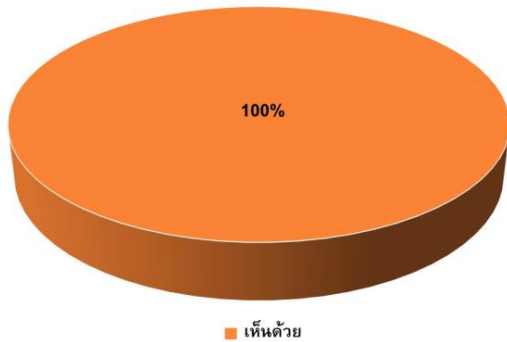
ภาพที่ 3 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพด้านวิศวกรรม



ภาพที่ 4 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากภาพที่ 3 และ ภาพที่ 4 เป็นการแสดง ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพด้าน วิศวกรรม และผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน ว่าปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณามูลค่า อาคารสำนักงานที่ผ่านการใช้งานมาแล้ว โดยวิธีต้นทุน จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบวิชาชีพด้านวิศวกรรม มีความ คิดเห็นว่างานระบบอาคาร เป็นปัจจัยสูงสุดถึงร้อยละ 36.3 โครงสร้างอาคาร รองลงมาที่ร้อยละ 27.3 และ

อายุอาคาร สภาพอาคาร การตกแต่ง การดูแล อยู่ที่ ร้อยละ 18.2 ซึ่งทางด้านผู้ประกอบวิชาชีพด้าน ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความคิดเห็นว่าการตกแต่ง/ การดูแลรักษา เป็นปัจจัยสูงสุด ถึงร้อยละ 53.4 อายุ อาคาร / สภาพอาคาร รองลงมาที่ร้อยละ 33.2 และ โครงสร้างอาคาร กับ งานระบบอาคาร เป็นลำดับ สุดท้ายที่ร้อยละ 6.7 เท่ากัน



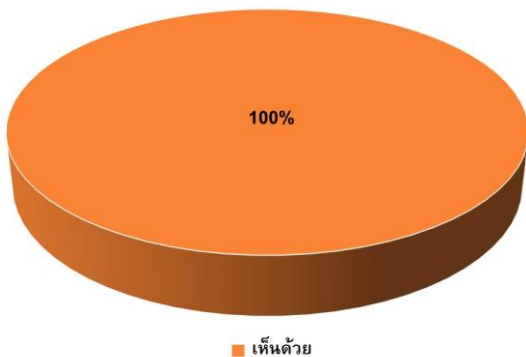
ภาพที่ 5 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านวิศวกรรม

จากภาพที่ 5 และ ภาพที่ 6 เป็นการแสดง ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพด้าน วิศวกรรม และผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน คิดว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของ อาคารสำนักงาน ควรจัดให้มีการตรวจสอบสภาพ อาคารก่อนการประเมินมูลค่าหรือไม่ จะเห็นได้ว่าผู้ ประกอบ วิชาชีพ ด้าน วิศวกรรม ร้อย ละ 100

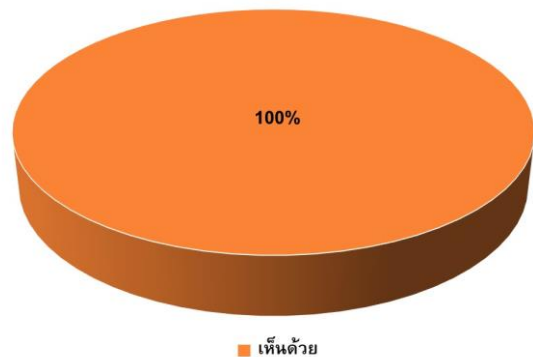


ภาพที่ 6 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มีความคิดเห็นว่าการให้มีการตรวจสอบอาคารก่อน การประเมินมูลค่า ซึ่งต่างจากความคิดเห็นของผู้ ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีเพียง ร้อยละ 50 เท่านั้น ที่มีความคิดเห็นว่าการ มีการ ตรวจสอบอาคารก่อนการประเมินมูลค่า ส่วนอีกร้อยละ 50 เห็นว่าไม่จำเป็นที่จะต้องให้มีการตรวจสอบอาคาร ก่อนการประเมินมูลค่า

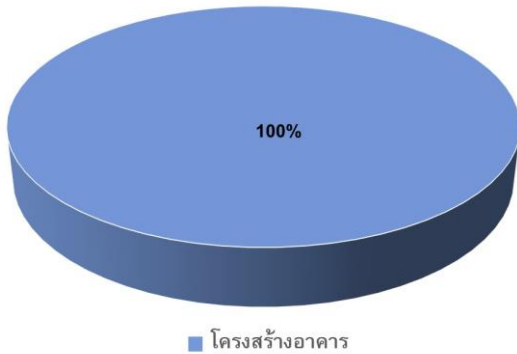


ภาพที่ 7 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านวิศวกรรม



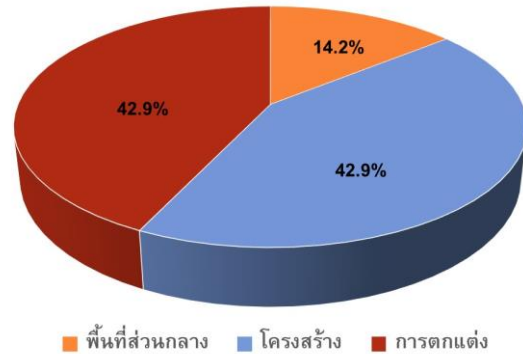
ภาพที่ 8 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากภาพที่ 7 และ ภาพที่ 8 เป็นการแสดง ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพด้าน วิศวกรรม และผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน คิดว่าควรให้พนักงานประเมินมูลค่า ทรัพย์สินมีความรู้เบื้องต้นในการใช้รายงานจากผู้ด้าน



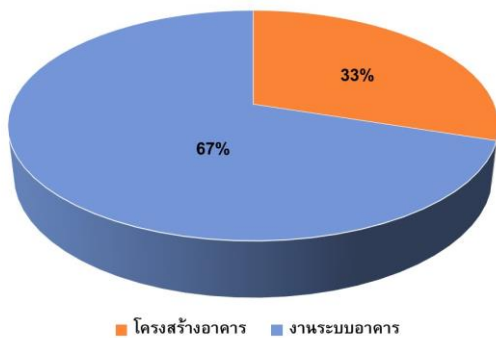
ภาพที่ 9 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านวิศวกรรม

ตรวจสอบอาคารหรือไม่ จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบวิชาชีพ วิศวกรรม และ ผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน ร้อยละ 100 มีความคิดเห็นว่าการให้ พนักงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความรู้เบื้องต้นใน การใช้รายงานจากผู้ตรวจสอบอาคาร



ภาพที่ 10 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากภาพที่ 9 และ ภาพที่ 10 เป็นการแสดง ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพด้าน วิศวกรรม และผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน ว่าส่วนใดของอาคารสำนักงานที่ควรให้ ความสำคัญมากที่สุด ในการประเมินทรัพย์สิน โดยวิธี ต้นทุน จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบวิชาชีพด้านวิศวกรรม



ภาพที่ 11 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านวิศวกรรม

ร้อยละ 100 มีความคิดเห็นว่าการโครงสร้างอาคาร ควรให้ความสำคัญมากที่สุด ซึ่งความคิดเห็นของผู้ ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เห็นว่า พื้นที่ส่วนกลาง และ โครงสร้างอาคาร ที่ควรให้ ความสำคัญมากที่สุด ด้วยร้อยละ 42.9 เท่ากัน ส่วนที่ เหลือร้อยละ 14.2 คือการตกแต่ง



ภาพที่ 12 ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบ วิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากภาพ 11 และ ภาพ 12 เป็นการแสดง ร้อยละจากความคิดเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้านวิศวกรรม และผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน ส่วนใดของอาคารที่ควรให้ความสำคัญ

เกี่ยวกับค่าเสื่อมราคา หรืออายุการใช้งาน จะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบวิชาชีพด้านวิศวกรรม ความคิดเห็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 67 มีความคิดเห็นว่าการงานระบบอาคาร เป็นส่วนสำคัญที่สุด รองลงมา ร้อยละ 33 คือ โครงสร้าง



อาคาร โดยผู้ประกอบวิชาชีพด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ความคิดเห็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 36.3 มีความคิดเห็นว่า การตกแต่งอาคารเป็นส่วนสำคัญเกี่ยวกับค่าเสื่อมราคา หรืออายุการใช้งาน รองลงมา ร้อยละ 27.3 คือ โครงสร้างอาคาร และ พื้นที่ส่วนกลาง กังงานระบบอาคาร เป็นลำดับสุดท้ายที่ร้อยละ 18.2 เท่ากัน ซึ่งการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการตรวจสอบอาคารสำนักงานตัวอย่างแห่งหนึ่งย่านรัชดาภิเษก โดยมีรายละเอียด คือ เป็นอาคารสำนักงาน 6 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 756.00 ตารางเมตร ไม่มีชั้นใต้ดิน อายุอาคาร 27 ปี ( ขอสงวนสิทธิ์ในการบอกชื่ออาคาร ที่อยู่อาคาร และชื่อเจ้าของอาคาร ) อาคารไม่มีแบบแปลนเดิม โดยลักษณะโครงสร้างอาคารหลัก เสา, พื้น, คาน และโครงหลังคา เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก อาคารไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 ( พ.ศ.2535 )

ออกตามความ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เพราะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 มีผลบังคับใช้ และไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้จากการตรวจสอบอาคารสำนักงานตัวอย่าง ย่านรัชดาภิเษก หลังจากการตรวจสอบอาคารเมื่อนำมาวิเคราะห์ตามแล้ว เป็นอาคารสภาพ “ระดับต่ำ B” และในการพิจารณาองค์ประกอบโดยรวมของราคาวัสดุ คุณภาพและฝีมือแรงงาน เห็นได้ว่ารายละเอียดการก่อสร้าง เป็นตามระดับคุณภาพราคา “ปานกลาง” ตามที่ได้อ้างอิงจาก ภาพที่ 13 โดยมีการระบุราคาค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานไว้แล้ว โดยอาคารสำนักงานตัวอย่าง เป็นอาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น คุณภาพราคา “ปานกลาง” ระบุว่า ราคาต่อหน่วยอยู่ที่ตารางเมตรละ 17,850.00 บาท

- 5 รายละเอียดรายการก่อสร้าง  
507 อาคารสำนักงาน  
- อาคารศึกษาไม่เกิน 5 ชั้น  
- อาคารศึกษา 6-8 ชั้น  
- อาคารศึกษา 9-15 ชั้น  
- อาคารศึกษา 16-25 ชั้น  
- อาคารศึกษา 26 ชั้น ขึ้นไป

ราคาต่ำ	ราคากลาง	ราคาสูง	ในการพิจารณา
11,300	12,450	15,000	ให้ใช้องค์ประกอบโดยรวมของราคาวัสดุ คุณภาพและฝีมือแรงงานที่ได้ชัดเจนว่ามีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอาคาร ทั้งนี้ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในรายการทุกประการก็ได้
14,800	17,850	22,300	
16,100	19,400	23,750	
17,700	21,300	25,800	
19,600	23,500	27,700	

ลำดับ	รายการ	รายละเอียดการก่อสร้าง ตามระดับคุณภาพราคา		
		ราคาต่ำ	ราคากลาง	ราคาสูง
1	เสาเข็ม-ฐานราก-ค่อม่	เสาเข็ม เสาคอนกรีต ฐานราก ค.ส.ล.	เสาเข็ม เสาคอนกรีต ฐานราก ค.ส.ล.	เสาเข็มเสาคอนกรีต ฐานราก ค.ส.ล.
2	โครงสร้าง	โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หรือเหล็ก	โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หรือเหล็ก	โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หรือเหล็ก
3	โครงสร้างคาน-คานคด	โครงสร้างคานคดรูปพรรณ มุงกระเบื้องลอนต่างๆ	โครงสร้างคานคดรูปพรรณ มุงด้วย Metal Sheet มีฉนวนกันความร้อน	โครงสร้างคานคดรูปพรรณ มุงด้วย Metal Sheet มีฉนวนกันความร้อน
4	ฝ้าเพดาน	-คร่าไม้เนื้อแข็ง, ฉนวนฉนวนกระเบื้องฉนวนเรียบ	-คร่าไม้เนื้อแข็ง กุ๊ฟท์ด้วยวัสดุฉนวนเรียบฉนวนเรียบ พลาสติก,	-คร่าไม้เนื้อแข็ง กุ๊ฟท์ด้วยวัสดุฉนวนเรียบฉนวนเรียบ มีการฉนวน
5	ฉนวนกันความร้อน	ฉนวนกันความร้อน หรือฉนวนเรียบ	ฉนวนกันความร้อน หรือฉนวนเรียบ	ฉนวนกันความร้อน หรือฉนวนเรียบ
6	ผนังและฝ้าผนัง	ฉนวนกันความร้อนฉนวนกันความร้อน ฉนวนกันความร้อน	ฉนวนกันความร้อนฉนวนกันความร้อน พลาสติก หรือฉนวน Metal Sheet	ฉนวนกันความร้อนฉนวนกันความร้อน พลาสติก หรือฉนวน Metal Sheet
7	วงกบ-ประตูหน้าต่าง	วงกบไม้เนื้อแข็ง บานประตูไม้เนื้อแข็ง/บานที่ไม้เนื้อแข็ง/บานที่ไม้เนื้อแข็ง	วงกบไม้เนื้อแข็ง บานประตูไม้เนื้อแข็ง/บานที่ไม้เนื้อแข็ง/บานที่ไม้เนื้อแข็ง	วงกบไม้เนื้อแข็ง, กระจก บานประตูไม้เนื้อแข็ง/บานที่ไม้เนื้อแข็ง/บานที่ไม้เนื้อแข็ง
8	สุขภัณฑ์/ห้องน้ำ/ห้องส้วม	หน้าล้างไม้เนื้อแข็งบานพับ หรือกรอบบานไม้เนื้อแข็ง/ลูกบิดกระจก	หน้าล้างไม้เนื้อแข็งบานพับ หรือกรอบบานไม้เนื้อแข็ง/ลูกบิดกระจก	หน้าล้างไม้เนื้อแข็งบานพับ หรือกรอบบานไม้เนื้อแข็ง/ลูกบิดกระจก
9	บันได-ลูกกรงบันไดและราวบันได	บันไดไม้เนื้อแข็ง, ลูกกรงบันได/ราวบันได ไม้เนื้อแข็ง	บันไดไม้เนื้อแข็ง, ลูกกรงบันได/ราวบันได/บันไดไม้เนื้อแข็ง	บันได-ราวบันได ไม้เนื้อแข็ง, กระจก บานประตูไม้เนื้อแข็ง/บานที่ไม้เนื้อแข็ง
10	ประปา, สุขภัณฑ์, ห้องน้ำ	หม้อต้มประปา พีวีซี ฝักบัว, ท่อระบายน้ำ/ท่อไอโครก พีวีซี	หม้อต้มประปา พีวีซี ฝักบัว, ท่อระบายน้ำ/ท่อไอโครก พีวีซี	หม้อต้มประปา พีวีซี ฝักบัว, ท่อระบายน้ำ/ท่อไอโครก พีวีซี
11	ระบบดับเพลิง	ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	ถังน้ำดับเพลิง, มีถังดับเพลิง/ถังน้ำ, อุปกรณ์คุมกานปานกลาง	ถังน้ำดับเพลิง, มีถังดับเพลิง/ถังน้ำ, อุปกรณ์ดับเพลิง
12	ระบบไฟฟ้า-อุปกรณ์ควบคุม	โคมไฟที่ตู้เชื่อมระบบควบคุม/หรือระบบดับเพลิง	โคมไฟที่ตู้เชื่อมระบบควบคุม/หรือระบบดับเพลิง	โคมไฟที่ตู้เชื่อมระบบควบคุม/หรือระบบดับเพลิง
13	ระบบขนส่งทาง (ลิฟต์)	สวิทช์ไฟฟ้า/ตัวรับไฟฟ้า แบบกล่องติดตั้ง, ไม่มีสายกราวด์	สวิทช์ไฟฟ้า/ตัวรับไฟฟ้า แบบกล่องติดตั้ง, มีสายกราวด์	สวิทช์ไฟฟ้า/ตัวรับไฟฟ้า แบบกล่องติดตั้ง, มีสายกราวด์

ภาพที่ 13 รายละเอียดการก่อสร้างตามระดับราคาปี2560 ฉบับผ่านการพิจารณา

จากการตรวจสอบอาคารสำนักงานตัวอย่าง ย่านรัชดาภิเษก หลังจากการตรวจสอบอาคาร เมื่อนำมาวิเคราะห์แล้ว เป็นอาคารสภาพ “ระดับต่ำ B” สามารถนำมาหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ หรือราคาต่อ

ตารางเมตรของอาคารสำนักงาน โดยแสดงการหามูลค่า ต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารสำนักงานสภาพอาคารระดับ B ได้จากสมการที่ 2



$$\begin{aligned} \text{DRC} &= \text{RC} \times [1 - (n \times D)] && ; \text{กรณีค่าเสื่อมแบบเส้นตรง} \quad (4) \\ &= 17,850 \times [1 - (27 \times 0.02)] && ; n = \text{อายุอาคารจริง 27 ปี} \\ &= 8,211.00 \text{ บาท ต่อ ตารางเมตร} \end{aligned}$$

เมื่อ

$$D = \frac{100\%}{N} = \frac{100\%}{50} = 2\%$$

มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ เท่ากับ 8,211.00 บาท ต่อ ตารางเมตร จะทำให้ทราบมูลค่าอาคารสำนักงาน 6 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 756.00 ตารางเมตร มีมูลค่าเท่ากับ 6,207,516.00 บาท ซึ่งหากว่าการตรวจสอบอาคารสำนักงานตัวอย่าง

เมื่อนำมาวิเคราะห์แล้ว เป็นอาคารสภาพ “ระดับสูง A” สามารถนำมาหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ หรือราคาต่อตารางเมตรของอาคารสำนักงาน โดยแสดงการหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารสำนักงานสภาพอาคารระดับ A ได้จากสมการที่ 1

$$\begin{aligned} \text{DRC} &= \text{RC} \times [1 - D] && (5) \quad ; D = 44\% \text{ (จากภาพที่ 2)} \\ &= 17,850 \times [1 - 0.44] \\ &= 9,996.00 \text{ บาท ต่อ ตารางเมตร} \end{aligned}$$

มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ เท่ากับ 9,996.00 บาท ต่อ ตารางเมตร จะทำให้ทราบมูลค่า

อาคารสำนักงาน 6 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 756.00 ตารางเมตร มีมูลค่าเท่ากับ 7,556,976.00 บาท

### สรุปและวิจารณ์ผล

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้สามารถสรุปผลออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ คือ ส่วนที่ 1 ทราบถึงสภาพระดับอาคารสำนักงานตัวอย่าง หลังจากที่ได้มีการออกภาคสนามตรวจสอบอาคารแล้ว โดยอาคารสำนักงานตัวอย่างในวิจัยครั้งนี้ สภาพอาคารอยู่ในเกณฑ์ระดับต่ำ (B) และ ส่วนที่ 2 ทราบถึงมูลค่าประเมินสุดท้ายของอาคารสำนักงาน จากการวิเคราะห์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ หรือราคาต่อตารางเมตรของอาคารสำนักงานเท่ากับ 8,211.00 บาท ดังนั้นมูลค่าประเมินอาคารสำนักงาน 6 ชั้น เท่ากับ 6,207,516.00 บาท ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้ ทำให้ทราบว่า อาคารสำนักงานตัวอย่างดังกล่าว หากประเมินมูลค่าโดยที่ไม่มีการตรวจสอบอาคารก่อน จะทำให้มีมูลค่าอาคารเท่ากับ

7,556,976.00 บาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าอาคารที่ได้ผ่านการตรวจสอบสภาพอาคารแล้ว ประมาณร้อยละ 20 ดังนั้น หากมองถึงสภาพอาคาร ณ ปัจจุบันแล้ว ทำให้ผู้ใช้รายงานประเมินทรัพย์สินได้ทราบถึงมูลค่าอาคารตามสมควรจะเป็น

### กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบคุณกรรมการผู้จัดการ บริษัท สันต์กรู๊ป จำกัด ที่อนุเคราะห์ข้อมูลตัวอย่างอาคารสำนักงาน รวมถึงเพื่อนๆ พี่ๆ น้อง ๆ วิศวกรทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือจนทำให้งานวิจัยฉบับนี้มีความสมบูรณ์และบรรลุตามวัตถุประสงค์ได้ สุดท้ายขอขอบคุณมหาวิทยาลัยรามคำแหง ที่เป็นแหล่งให้เรียนรู้ชีวิต และสังคมของผู้คนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาระดับปริญญาโท รวมถึงคณาจารย์และเจ้าหน้าที่ทุกท่าน ที่ได้ให้ความช่วยเหลือชี้แนะถึงข้อบกพร่องทุกอย่างได้ลุล่วงไปได้ด้วยดี

## เอกสารอ้างอิง

เกชา วีระโกเมน,กาญจน์ รักศิริพงษ์,จักรพันธ์ ภาวังคะ  
รัตน์,จุลดิษฐ์ ฉายนีย์โยธิน,โชคชัย ยิ้มพงษ์  
,นพภาพร พานิช, และคนอื่นๆ.2559. คู่มือ  
เทคนิคการตรวจสอบอาคารเพื่อความ  
ปลอดภัย (สำหรับการตรวจสอบอาคารตาม  
กฎหมาย).(พิมพ์ครั้งที่ 3).กรุงเทพมหานคร.  
วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรม  
ราชูปถัมภ์

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กร  
สาธารณประโยชน์). 2562. ราคาประเมินค่า  
ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2562. ที่มา :  
[https://thaiappblog.files.wordpress.com/2019/05/1019\\_cost-web-thai.pdf](https://thaiappblog.files.wordpress.com/2019/05/1019_cost-web-thai.pdf)

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรม  
ราชูปถัมภ์. 2558. การตรวจสอบอาคาร. ที่มา:  
[http://www.thaiengineering.com/2015/index.  
php/technology/item/579-building-inspection](http://www.thaiengineering.com/2015/index.php/technology/item/579-building-inspection)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2561.  
บัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง 2560 ฉบับ  
ผ่านการพิจารณา. ที่มา: [http://www.vat.or.th  
/about?cat=6](http://www.vat.or.th/about?cat=6)

สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย. มาตรฐานและ  
จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่า  
ทรัพย์สินในประเทศไทย. ที่มา :  
[http://www.tva.or.th/Files/Name2/CONTEN  
T5a28a3f57dbb8f1400a3e3512599114487  
77979.pdf](http://www.tva.or.th/Files/Name2/CONTENT5a28a3f57dbb8f1400a3e351259911448777979.pdf)

สุวิทย์ ตันตระกูล. 2561. การประเมินมูลค่า  
สังหาริมทรัพย์ REAL ESTATE VALUATION  
. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร. บริษัท  
นีโอ ดิจิตอล จำกัด

เอกราช เพชรล่อเหลียน. 2556. ปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่า  
ตลาดของอาคารสำนักงาน โดยวิธีพิจารณา  
จากรายได้ กรณีศึกษา พื้นที่  
กรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าอิสระหลักสูตร  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการ  
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์). กรุงเทพฯ. คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์