

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2561

กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์)

| เลขที่ | รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร) | ราคาที่ใช้ในปี 2559 | | | ราคาที่ใช้ในปี 2560 | | | ราคาที่ใช้ในปี 2561 | | | อายุอาคาร (ปี) | ค่าเสื่อม /ปี | หมายเหตุ |
|--------|--|-------------------------------|---------|--------|-------------------------------|---------|--------|-------------------------------|---------|--------|-------------------|------------------|----------|
| | | ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค. | | | ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค. | | | ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค. | | | | | |
| | | ต่ำ | ปานกลาง | สูง | ต่ำ | ปานกลาง | สูง | ต่ำ | ปานกลาง | สูง | | | |
| 1 | บ้านเดี่ยวไม่ขึ้นเดี่ยว | 9,900 | 11,400 | 12,800 | 10,200 | 11,800 | 13,300 | 10,100 | 11,700 | 13,200 | 20 | 5% | ก |
| 2 | บ้านเดี่ยวไม่ 2 ชั้น | 8,500 | 10,800 | 12,400 | 8,800 | 11,200 | 12,900 | 8,700 | 11,100 | 12,800 | 20 | 5% | ก |
| 3 | บ้านเดี่ยวไม่ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน) | 12,400 | 13,000 | 14,500 | 12,900 | 13,500 | 15,100 | 12,800 | 13,300 | 14,900 | 20 | 5% | ก |
| 4 | บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ | 8,200 | 10,000 | 11,300 | 8,600 | 10,300 | 11,700 | 8,500 | 10,200 | 11,600 | 25 | 4% | ก |
| 5 | บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว | 11,000 | 12,500 | 14,400 | 11,400 | 13,000 | 15,000 | 11,300 | 12,900 | 14,800 | 50 | 2% | ข |
| 6 | บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น | 10,100 | 11,700 | 14,400 | 10,400 | 12,200 | 15,000 | 10,300 | 12,100 | 14,800 | 50 | 2% | ข |
| 7 | บ้านแฝดชั้นเดียว | 9,300 | 11,000 | 12,500 | 9,600 | 11,400 | 13,000 | 9,500 | 11,300 | 12,900 | 50 | 2% | ข |
| 8 | บ้านแฝด 2-3 ชั้น | 8,400 | 9,800 | 11,000 | 8,700 | 10,100 | 11,400 | 8,600 | 10,000 | 11,300 | 50 | 2% | ข |
| 9 | ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว | 7,500 | 9,000 | 9,900 | 7,900 | 9,300 | 10,200 | 7,800 | 9,200 | 10,100 | 50 | 2% | ข |
| 10 | ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร | 7,500 | 8,800 | 10,500 | 7,900 | 9,100 | 10,900 | 7,800 | 9,000 | 10,800 | 50 | 2% | ข |
| 11 | ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง | 8,900 | 10,500 | 12,000 | 9,200 | 10,900 | 12,500 | 9,100 | 10,800 | 12,400 | 50 | 2% | ข |
| 12 | ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง | 7,800 | 9,100 | 11,000 | 8,200 | 9,400 | 11,400 | 8,100 | 9,300 | 11,300 | 50 | 2% | ข |
| 13 | ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น | 5,700 | 7,100 | - | 5,900 | 7,400 | - | 5,700 | 7,300 | - | 20 | 5% | ก |
| 14 | อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว | 5,800 | 6,400 | 7,500 | 6,000 | 6,700 | 7,900 | 5,800 | 6,600 | 7,800 | 50 | 2% | ข |
| 15 | อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น | 6,500 | 7,700 | 8,900 | 6,800 | 8,100 | 9,200 | 6,700 | 8,000 | 9,100 | 50 | 2% | ข |
| 16 | อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น | 6,300 | 7,500 | 8,400 | 6,600 | 7,900 | 8,700 | 6,500 | 7,800 | 8,600 | 50 | 2% | ข |
| 17 | อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น | 10,300 | 12,800 | 14,700 | 10,700 | 13,300 | 15,300 | 10,600 | 13,200 | 15,100 | 50 | 2% | ข |
| 18 | อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น* | 12,400 | 16,900 | 20,300 | 12,900 | 17,500 | 21,100 | 12,800 | 17,200 | 20,900 | 50 | 2% | ข |
| 19 | อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น | 16,800 | 21,000 | 26,800 | 17,400 | 21,800 | 27,800 | 17,100 | 21,600 | 27,400 | 50 | 2% | ข |
| 20 | อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น | 18,500 | 23,600 | 30,100 | 19,200 | 24,600 | 31,200 | 19,000 | 24,300 | 30,800 | 50 | 2% | ข |
| 21 | อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร | - | 17,000 | 20,600 | - | 17,600 | 21,400 | - | 17,300 | 21,200 | 50 | 2% | ข |
| 22 | อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น | - | 19,400 | 24,600 | - | 20,100 | 25,600 | - | 19,900 | 25,300 | 50 | 2% | ข |
| 23 | อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น | - | 25,200 | 33,700 | - | 26,100 | 34,900 | - | 25,800 | 34,500 | 50 | 2% | ข |
| 24 | อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น | - | 16,300 | 18,900 | - | 16,900 | 19,600 | - | 16,600 | 19,400 | 50 | 2% | ข |
| 25 | ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป | - | 22,400 | 27,400 | - | 23,300 | 28,500 | - | 23,000 | 28,100 | 50 | 2% | ข |
| 26 | อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน | 9,700 | 10,400 | - | 10,000 | 10,800 | - | 9,900 | 10,700 | - | 50 | 2% | ข |
| 27 | อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น) | - | 17,400 | - | - | 18,000 | - | - | 17,700 | - | 50 | 2% | ข |
| 28 | อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น) | - | 27,800 | - | - | 28,900 | - | - | 28,500 | - | 50 | 2% | ข |
| 29 | โกดัง-โรงงาน ทั่วไป | 6,000 | 7,500 | - | 6,200 | 7,900 | - | 6,100 | 7,800 | - | 30 | 3% | ข |
| 30 | สนามเทนนิส: 1 สนาม | 1,706,000 | | | 1,771,100 | | | 1,751,000 | | | ไม่กำหนดไว้ | | |
| 31 | สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน | 1,415,000 | | | 1,469,100 | | | 1,452,000 | | | ไม่กำหนดไว้ | | |
| 32 | ถนนคอนกรีต (หมู่บ้าน โครงการจัดสรร) | 800 | | | 800 | | | 810 | | | ไม่กำหนดไว้ | | |
| 33 | ถนนลาดยาง | 400 | | | 400 | | | 410 | | | ไม่กำหนดไว้ | | |
| 34 | ลานคอนกรีต | 500 | | | 500 | | | 510 | | | ไม่กำหนดไว้ | | |
| 35 | รั้วอิฐบล็อก (แบบไม่มีกำแพงกันดิน) | 1,200 | | | 1,200 | | | 1,220 | | | 30 3% ข | | |
| 36 | โรงเลี้ยงสัตว์ (ไก่ สุกร ระบบปิด) | 2,500 | | | 2,500 | | | 2,540 | | | 30 3% ข | | |
| 37 | สวนโล่งหลังคาคลุม (ที่จอดรถ) | 1,500 | | | 1,500 | | | 1,520 | | | 30 3% ข | | |

หมายเหตุ:

ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน

ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% หาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมียุอายุ 30 ปี ก็ ย่อมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มียุอายุ 40 ปี ก็ คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปี นั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งทีเสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุด โครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

ค: สำหรับอาคารตามรายการที่ 18, 21 และ 22 มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้:

- กรณีอาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. และสูงเกิน 23 เมตร จะต้องมีลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุดมูลค่าประมาณ 10 ล้านบาท
- อาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. ขึ้นไปยังคงต้องมีระบบดับเพลิง เช่น ระบบพ่นน้ำอัตโนมัติ รวมเป็นเงินอีกตารางเมตรละประมาณ 1,000 บาท

ง: สำหรับอาคารในรายการที่ 24 อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น กำหนดให้มีลิฟต์และบันไดเลื่อนอย่างละไม่เกิน 4 ตัว กรณีที่เกินกว่านี้ ประมาณว่ามีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นเงินตัวละประมาณ 4-5 ล้านบาท และนำไปเฉลี่ยเป็นค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรต่อไปนอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:

- องค์ประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้างและกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสบทบกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริการการขาย
- ค่าก่อสร้างที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยควรมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การคำนึงถึงปัจจัยด้านการขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาได้ง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)
- ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมช่องบันได ช่องลิฟท์ พื้นที่สวนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือไม่ได้แยกตามราคาที่จะแตกต่างกันตามประเภทใช้สอยเช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลียง ระเบียง เป็นต้น
- ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ชักร้างหรือที่จอดรถที่มีหลังคาคลุมรวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ชักร้าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้าน ไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้าการขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป
- ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง-ต่ำผิดปกติจำเป็นต้องคำนวณอย่างละเอียดโดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ อาจสูงหรือต่ำกว่าราคาปรับเหมาที่มีการปรับเหมากันได้ เพราะราคาปรับเหมาขึ้นอยู่กับการแข่งขัน ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรที่คำนวณนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้างตามราคาวัสดุ-ค่าแรงปกติ
- สิ่งที่ควรเข้าใจเกี่ยวกับค่าก่อสร้างก็คือ แม้ราคาค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่หมายความว่าราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับค่าที่ดินด้วย และยังขึ้นอยู่กับภาวะตลาด อุปทานในท้องตลาดอีกด้วย ในบางครั้งค่าก่อสร้างขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกันคณะทำงานไม่ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารในรายการต่อไปนี้ด้วยเหตุผลดังนี้:
- โรงแรม ขึ้นอยู่กับการตกแต่ง จึงกำหนดเป็นมาตรฐานได้ยาก อาจทำให้เกิดความสับสนได้ โรงแรมอาจมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์ที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว เพียงแต่มีการตกแต่งและจัดการเป็นพิเศษ • สระว่ายน้ำ มีลักษณะที่หลากหลายมาก จึงไม่อาจกำหนดให้เป็นมาตรฐานได้ชัดเจน เช่น สนามเทนนิส
- สถานีบริการน้ำมัน รีสอร์ท และอื่น ๆ ก็มีลักษณะที่แตกต่างกันหลายประการ การกำหนดเป็นมาตรฐานเช่นรายการทรัพย์สินอื่นจึงทำได้ยาก
- สำหรับเหตุผลที่ยังไม่กำหนดราคาค่าก่อสร้างของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ ก็คือ • รั้ว ขึ้นอยู่กับสภาพดิน การถมที่ การมีคานยึด (stay) หรือไม่ วัสดุ ฯลฯ
- สระว่ายน้ำ มีสระทั้งแบบมาตรฐาน สระใต้ดินหรือเหนือพื้นดิน รวมทั้งมีสระว่ายน้ำที่หลากหลายแบบ freeform สำหรับอาคารต่าง ๆ
- สถานีบริการน้ำมัน มีมาตรฐานที่แตกต่างกันตามจำนวนหัวจ่าย ประเภทน้ำมันและถังเก็บน้ำมัน • โรงแรม ขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม การตกแต่งตามข้อกำหนดของแต่ละเครือโรงแรม
- ห้องใต้ดิน ไม่มีมาตรฐานของห้องประเภทนี้ • ห้องนิกาย เป็นห้องที่มีความซับซ้อนสูง ขึ้นกับการออกแบบที่แตกต่างกันอย่างมากและมีการสร้างจำนวนน้อย
- โรงเรือนเลี้ยงไก่-สุกร มีความหลากหลายเช่นกัน ตั้งแต่โรงเลี้ยงแบบเปิด-แบบปิด ยังไม่มีมาตรฐานโรงเลี้ยงสัตว์ทั่วไป