

**บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง**  
**ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2559**

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
<b>1) ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย</b>				
บ้านไม้				
101 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	10,100	11,700	13,100
102 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	ตร.ม.	12,700	13,300	14,700
103 บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	8,700	11,000	12,700
บ้านตึก				
104 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	11,200	12,800	14,600
105 บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น	ตร.ม.	10,300	12,000	13,600
106 บ้านพักอาศัยตึก 3 ชั้น	ตร.ม.	11,400	13,200	16,100
107 บ้านพักอาศัยตึกแฝดชั้นเดียว	ตร.ม.	9,400	11,200	12,800
108 บ้านพักอาศัยตึกแฝด 2 - 3 ชั้น	ตร.ม.	8,600	10,000	11,200
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้				
109 บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	8,400	10,200	11,500
บ้านทรงไทย				
110 บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	ตร.ม.	13,300	14,000	15,400
111 บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	12,100	12,600	14,000
<b>2) ประเภททาวน์เฮ้าส์</b>				
201 ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	ตร.ม.	7,900	9,500	10,400
202 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	ตร.ม.	7,800	9,300	11,000
203 ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	ตร.ม.	8,400	10,400	11,900
204 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	9,100	10,950	12,600
205 ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	9,600	11,500	13,200
<b>3) ประเภทห้องแถว</b>				
301 ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	6,000	7,200	7,900
302 ห้องแถวไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	5,800	7,000	7,600
303 ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	6,200	7,600	8,000
<b>4) ประเภทตึกแถว - อาคารพาณิชย์</b>				
401 ตึกแถวชั้นเดียว	ตร.ม.	6,500	7,500	8,400
402 ตึกแถว 2 ชั้น, 2 ชั้น (มีชั้นลอย), 2 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	7,200	8,600	9,900
403 ตึกแถว 3 ชั้น, 3 ชั้น (มีชั้นลอย), 3 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	7,600	9,100	10,900
404 ตึกแถว 4 ชั้น, 4 ชั้น (มีชั้นลอย), 4 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	8,300	9,600	11,500

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
5) โรงเรือน อื่นๆ				
501 โถงเก็บของ พื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม				
- กรณีตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	5,000	5,800	6,700
- กรณีไม่ตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	4,300	5,050	5,800
โถงเก็บของ พื้นที่ตั้งแต่ 301 ตร.ม ถึง 1,000 ตร.ม				
- กรณีตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	5,400	6,350	7,300
- กรณีไม่ตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	4,800	5,600	6,450
โถงเก็บของ พื้นที่ตั้งแต่ 1,001 ตร.ม ถึง 2,000 ตร.ม				
- กรณีตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	6,600	7,800	8,400
- กรณีไม่ตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	6,000	7,150	7,700
โถงเก็บของ พื้นที่ตั้งแต่ 2,001 ตร.ม ขึ้นไป				
- กรณีตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	6,400	7,700	8,300
- กรณีไม่ตอกเข็มรองรับพื้น	ตร.ม.	5,800	6,900	7,450
502 คลังสินค้า/ค้าปลีก				
- คลังสินค้า/ค้าปลีก (ขนาดเล็ก) 3,000-5,000 ตร.ม.	ตร.ม.	17,650	19,650	21,850
- คลังสินค้า/ค้าปลีก (ขนาดกลาง) 5,001-7,000 ตร.ม.	ตร.ม.	20,800	23,100	25,700
- คลังสินค้า/ค้าปลีก (ขนาดใหญ่) 7,001 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	21,850	24,050	26,450
503 เรือนคนใช้/ ห้องครัว	ตร.ม.	5,500	6,500	7,500
504 โรงจอดรถยนต์ (ไม่มีผนัง)	ตร.ม.	3,150	3,500	
505 อาคารเรียน/โรงเรียน				
- อาคารไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	6,000	7,200	7,900
- อาคารไม้ชั้นเดียว ใต้ถุนสูง	ตร.ม.	6,200	7,600	8,100
- อาคารไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	5,800	7,000	7,600
- อาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	6,100	7,600	8,000
- อาคารตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	7,700	9,400	10,900
- อาคารตึกสูง 2 ชั้น	ตร.ม.	7,600	8,700	10,000
- อาคารตึกสูง 3 - 4 ชั้น	ตร.ม.	9,300	10,700	12,300
- อาคารตึกสูง 5 - 7 ชั้น	ตร.ม.	10,700	12,250	14,200
- อาคารตึกสูง 8 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	11,950	13,700	15,900
506 อาคารสำนักงาน				
- อาคารตึก สูงไม่เกิน 4 ชั้น	ตร.ม.	11,300	12,450	15,000
- อาคารตึกสูง 5 - 7 ชั้น	ตร.ม.	14,800	17,850	22,300
- อาคารตึกสูง 8 - 15 ชั้น	ตร.ม.	16,100	19,400	23,750
- อาคารตึกสูง 16 - 25 ชั้น	ตร.ม.	17,700	21,300	25,800
- อาคารตึกสูง 26 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	19,600	23,500	27,700
507 ภัตตาคาร / ร้านอาหาร	ตร.ม.	11,850	13,650	15,850
508 ห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า				
- อาคารตึก สูงไม่เกิน 4 ชั้น	ตร.ม.	13,000	16,550	19,150
- อาคารตึกสูง 5 - 7 ชั้น	ตร.ม.	15,900	18,300	20,450
509 โรงงานอุตสาหกรรม				
- พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	ตร.ม.	7,000	8,400	9,400
- พื้นที่ตั้งแต่ 1,001 ถึง 2,000 ตร.ม.	ตร.ม.	8,400	9,660	11,100
- พื้นที่ตั้งแต่ 2,001 ถึง 3,000 ตร.ม.	ตร.ม.	10,100	12,150	14,550
- พื้นที่ตั้งแต่ 3,001 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	12,100	14,500	17,400

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
<b>510 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง / แก๊ส (ไม่รวมพื้นลาน ค.ส.ล.)</b>				
- ส่วนหัวจ่ายน้ำมัน แก๊ส LPG , NGV	ตร.ม.	4,200	5,400	6,200
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 30,000 ลิตร	ถัง	300,000	(พร้อมฐานรากและติดตั้ง)	
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 15,000 ลิตร	ถัง	360,000	(พร้อมฐานรากและติดตั้ง)	
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 15,000 ลิตร (น้ำมัน E85 1 ช่อง)	ถัง	373,000	(พร้อมฐานรากและติดตั้ง)	
- ส่วนบริการเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง	ตร.ม.	6,450	8,400	9,700
- ส่วนบริการสะดวกซื้อ	ตร.ม.	7,000	8,400	10,500
- ร้านกาแฟพร้อมป้ายร้านกาแฟและโลโก้สัญลักษณ์	ตร.ม.	8,000	10,000	12,000
- ร้าน/ศูนย์จำหน่ายอาหาร	ตร.ม.	6,000	6,900	7,900
- ป้าย High Way Sign สูง 8.00 เมตร	ป้าย	90,000	120,000	150,000
<b>511 ตลาดสด</b>				
- พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	ตร.ม.	5,800	6,800	8,200
- พื้นที่ตั้งแต่ 1,001 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	5,650	6,600	7,950
<b>512 โฮมออฟฟิศ</b>				
- อาคารตึก 3 ชั้น, 3 ชั้น (มีชั้นลอย)	ตร.ม.	8,100	10,700	12,400
- อาคาร ตึก 4 ชั้น, 4 ชั้น (มีชั้นลอย)	ตร.ม.	9,000	12,000	13,900
- อาคารตึก 5 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	10,100	13,400	15,600
<b>513 ฟาร์มเลี้ยงสัตว์</b>				
- โรงเรือนสุกร แบบปิด	ตร.ม.	3,200	4,200	5,000
- โรงเรือนไก่ไข่ แบบปิด	ตร.ม.	3,050	3,800	4,550
- สำนักงานและห้องอาบน้ำฆ่าเชื้อ พร้อมอุปกรณ์สเปรย์อัตโนมัติ	ตร.ม.	14,000	15,400	16,950
- โรงฆ่าเชื้อรถยนต์ พร้อมอุปกรณ์	ตร.ม.	9,150	10,000	11,000
- โรงเลี้ยงสัตว์ แบบเปิด	ตร.ม.	2,900	3,500	4,200
<b>514 อู่ซ่อมรถ</b>				
อู่ซ่อมรถ (มีผนัง/ประตูรอบอาคาร)	ตร.ม.	6,150	7,900	10,700
อู่ซ่อมรถ (ไม่มีผนัง)	ตร.ม.	4,600	6,200	7,450
<b>515 ป้อมยาม</b>				
ป้อมยาม เนื้อที่ไม่เกิน 9.00 ตร.ม.	ตร.ม.	5,500	6,850	8,200
ป้อมยาม ค.ส.ล. เนื้อที่ 9.01 ตร.ม. ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 16 ตร.ม.	ตร.ม.	12,400	14,600	17,500
<b>516 ศูนย์บริการรถยนต์ / โชว์รูมรถยนต์</b>				
ส่วนบริการตรวจ - เช็ก - ซ่อมรถยนต์	ตร.ม.	6,000	7,200	8,650
ส่วนโชว์รูมขายรถยนต์	ตร.ม.	12,000	14,400	17,300
<b>517 อาคารจอดรถยนต์ - ที่จอดรถยนต์ในอาคาร ค.ส.ล.</b>				
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนบนดิน ค.ส.ล. ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	10,100	10,900	12,550
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนบนดิน ค.ส.ล. 6-10 ชั้น	ตร.ม.	12,100	13,550	15,600
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนใต้ดิน ค.ส.ล. ( 1-2 ชั้น )	ตร.ม.	20,700	22,700	26,800
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนใต้ดิน ค.ส.ล. ( 3-4 ชั้น )	ตร.ม.	27,300	30,000	34,500
<b>518 อาคารธุรกิจ</b>				
- อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น	ตร.ม.	15,500	17,250	20,750
- อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น	ตร.ม.	17,850	21,350	24,500
- อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	ตร.ม.	23,500	25,550	34,150
- อาคารชั้นใต้ดิน (เฉพาะส่วนที่ต่ำกว่าระดับผิวดิน) 1-2	ตร.ม.	20,700	22,700	26,800
<b>519 อาคารโรงภาพยนตร์</b>	ตร.ม.	10,900	14,150	17,700

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	
<b>520</b>	<b>โรงพยาบาล</b>				
-	โรงพยาบาล ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	17,850	19,650	21,600
-	โรงพยาบาล 6-10 ชั้น	ตร.ม.	19,450	21,400	23,550
-	โรงพยาบาล 11-20 ชั้น	ตร.ม.	21,200	23,300	25,650
-	โรงพยาบาล 21 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	23,100	25,400	28,000
<b>521</b>	<b>โรงแรม</b>				
-	โรงแรม ไม่เกิน 4 ชั้น	ตร.ม.	12,550	14,450	16,600
-	โรงแรม 5-7 ชั้น	ตร.ม.	14,750	16,950	19,500
-	โรงแรม 8-15 ชั้น	ตร.ม.	17,100	20,200	24,250
-	โรงแรม 16 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	21,400	24,600	27,050
<b>522</b>	<b>อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัยรวม</b>				
-	อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	11,400	14,250	16,050
-	อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 6-7 ชั้น	ตร.ม.	12,650	15,350	17,850
-	อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 8-15 ชั้น	ตร.ม.	13,950	18,700	22,300
-	อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 16 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	19,950	23,950	27,650
<b>523</b>	<b>สโมสรร</b>	ตร.ม.	8,650	9,950	11,950
<b>524</b>	<b>โรงยิมอเนกประสงค์</b>				
-	โรงยิมอเนกประสงค์ ความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร	ตร.ม.	10,850	13,000	15,650
-	โรงยิมอเนกประสงค์ ความสูง 9.01 ถึง 12.00 เมตร	ตร.ม.	13,050	15,600	18,750
-	โรงยิมอเนกประสงค์ ความสูง 12.01 ถึง 16.00 เมตร	ตร.ม.	15,650	18,750	22,500
<b>525</b>	<b>อาคารตรวจสภาพน้ำ-บำบัดน้ำเสียและระบายน้ำทิ้ง</b>	ตร.ม.	5,850	7,000	
<b>526</b>	<b>อาคารห้องน้ำ-ห้องส้วม</b>				
-	ห้องน้ำ/ห้องส้วม (สถานีจำหน่ายน้ำมัน)	ตร.ม.	13,400	17,150	20,100
-	ห้องน้ำ/ห้องส้วม ในตลาด / สาธารณะ	ตร.ม.	11,800	14,750	17,700
-	ห้องน้ำ/ห้องส้วม ในสถานศึกษา	ตร.ม.	10,200	12,750	15,300
-	ห้องน้ำ/ห้องส้วม ชั้นล่างใต้บันไดตึกแถว/ทาว์นเฮ้าส์	ตร.ม.	4,850	5,600	6,350
-	ห้องน้ำ/ห้องส้วม ชั้นบนตึกแถว/อาคารพาณิชย์	ตร.ม.	5,050	5,800	6,950
<b>527</b>	<b>อาคารโทรศัพท์</b>				
-	อาคารชั้นเดียว	ตร.ม.	6,300	7,550	9,800
-	อาคาร 2 ชั้น	ตร.ม.	7,750	9,300	11,150
<b>528</b>	<b>อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม</b>				
-	อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	11,950	14,950	16,850
-	อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 6-7 ชั้น	ตร.ม.	14,350	18,000	20,300
-	อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 8-15 ชั้น	ตร.ม.	16,500	18,800	21,700
-	อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 16-25 ชั้น	ตร.ม.	17,650	19,750	23,250
-	อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 26-35 ชั้น	ตร.ม.	18,550	21,300	24,850
-	อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมตั้งแต่ 36 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	20,400	23,450	27,350

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
<b>6.) ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ</b>				
<b>601</b>	<b>รั้วต่างๆ</b>			
	รั้วคอนกรีต			
	- กำแพงอิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ	ตร.ม.	1,500	
	- กำแพงอิฐบล็อกเจาะร่องแต่งแนว	ตร.ม.	1,300	
	- กำแพงก่ออิฐโชว์แนว	ตร.ม.	1,650	
	- กำแพงผนังคอนกรีตสำเร็จรูป	ตร.ม.	1,750	
	รั้วลวดหนาม	ตร.ม.	350	380
	รั้วแผ่น Metal Sheet	ตร.ม.	700	
	รั้วลวดถัก	ตร.ม.	1,080	
	รั้วไม้	ตร.ม.	2,100	
	รั้วเหล็กคัต	ตร.ม.	2,800	
	รั้วอัลลอย	ตร.ม.	5,750	
	รั้วสแตนเลส	ตร.ม.	5,000	
<b>602</b>	<b>กำแพงกันดิน สูง 2.00 เมตร (ไม่รวมรั้วบนกำแพงและดินถม)</b>	ตร.ม.	6,550	7,850
<b>603</b>	<b>สระว่ายน้ำ</b>			
	- ขนาด 25x50 เมตร (มาตรฐานการกีฬา)	ตร.ม.	14,700	17,650 21,200
	- ขนาด 25x50 เมตร มีอัฒจันทร์ (มาตรฐานการกีฬา)	ตร.ม.	19,500	23,400 28,100
	- Free Shape ขนาดพื้นที่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	12,900	15,550 18,800
<b>604</b>	<b>สนามเทนนิส (สนามกลางแจ้ง)</b>			
	- สนามเทนนิส 1	สนามละ	1,780,000	
	- สนามเทนนิส 3 สนามติดกัน	สนามละ	1,480,000	
<b>605</b>	<b>สะพานคอนกรีต</b>			
	- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 7 เมตร			
	Slap Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)			
	- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	74,000	
	- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	76,600	
	- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	81,100	
	Prestressed (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป)			
	- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	129,700	
	- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	131,600	
	- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	146,600	
	- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 8 เมตร			
	Slap Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)			
	- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	78,900	
	- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	81,700	
	- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	85,500	
	Prestressed (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป)			
	- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	144,440	
	- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	146,350	
	- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	161,350	
<b>606</b>	<b>ลานคอนกรีต</b>			
	- หนา 0.10 เมตร	ตร.ม.	400	
	- หนา 0.15 เมตร	ตร.ม.	700	

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
607 ถนนคอนกรีต				
- หนา 0.12 เมตร	ตร.ม.	700		
- หนา 0.15 เมตร	ตร.ม.	800		
- หนา 0.20 เมตร	ตร.ม.	1,000		
- หนา 0.23 เมตร	ตร.ม.	1,200		
608 ถนนลาดยาง	ตร.ม.	450		
609 ท่อระบายน้ำ				
- ขนาด $\varnothing$ 0.40 เมตร	เมตร	850		
- ขนาด $\varnothing$ 0.60 เมตร	เมตร	1,400		
- ขนาด $\varnothing$ 0.80 เมตร	เมตร	2,000		
- ขนาด $\varnothing$ 1.00 เมตร	เมตร	3,050		
610 บ่อพัก ค.ส.ล.				
- ขนาด $\varnothing$ 0.40 เมตร	บ่อละ	4,400		
- ขนาด $\varnothing$ 0.60 เมตร	บ่อละ	5,850		
- ขนาด $\varnothing$ 0.80 เมตร	บ่อละ	7,300		
- ขนาด $\varnothing$ 1.00 เมตร	บ่อละ	8,800		
611 ท่ออุโมงค์ ค.ส.ล. (Box Culvert) (คิดเฉพาะผิวด้านบนที่รับการจราจรไม่รวมงานถมหลังท่อ)				
- ขนาดท่อ 1.20 x 1.20 เมตร	เมตร	8,350		
- ขนาดท่อ 1.50 x 1.50 เมตร	เมตร	8,850		
- ขนาดท่อ 1.80 x 1.80 เมตร	เมตร	9,150		
- ขนาดท่อ 2.10 x 2.10 เมตร	เมตร	10,000		
612 เชื่อมคอนกรีตป้องกันตลิ่ง เสาค้ำ King Pipe ยาว 16.0 ม.	เมตร	107,500		
613 ทำเทียบเรือ (แม่บ้าน)	ตร.ม.	15,000	18,500	23,000
614 บ่อตรวจสภาพน้ำ				
- ขนาด $\varnothing$ 0.60 เมตร	บ่อละ	9,500	11,400	
- ขนาด $\varnothing$ 0.80 เมตร	บ่อละ	14,250	17,100	
- ขนาด $\varnothing$ 1.00 เมตร	บ่อละ	20,500	24,600	

### บัญชีกำหนดมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ได้มีการกำหนดราคาไว้ 3 ระดับ คือ

ระดับราคาต่ำ ระดับราคาปานกลาง และระดับราคาสูง ตามคุณภาพและระดับราคาของวัสดุที่ใช้ และคุณภาพฝีมือแรงงาน

**ระดับราคาต่ำ** หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่สร้างด้วยวัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารในท้องตลาดทั่วไป ที่มีคุณภาพชนิดธรรมดาและราคาต่ำ รูปแบบของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง มิได้มุ่งเน้นความงามด้านสถาปัตยกรรม ฝีมือแรงงานตามมาตรฐานทั่วไป

**ระดับราคาปานกลาง** หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์ในท้องตลาดทั่วไป ที่มีคุณภาพและราคาปานกลาง ฝีมือแรงงานตามมาตรฐานวิชาชีพที่ดี เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รูปแบบโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเกณฑ์ดี

**ระดับราคาสูง** หมายถึง ราคาต่อหน่วยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์ที่มีคุณภาพดี หรือใช้วัสดุชนิดพิเศษ มีราคาสูงเท่ากับหรือสูงกว่ารายละเอียดที่กำหนดไว้ หรือใช้วัสดุนำเข้าจากต่างประเทศที่มีราคาสูง การก่อสร้างฝีมือประณีตหรือใช้เทคนิคในการก่อสร้างพิเศษ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สวยงาม มุ่งเน้นการตกแต่งให้สวยงาม

**กรณีที่มีการก่อสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง** โดยใช้วัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารและรูปแบบอาคาร มีคุณภาพดีต่ำกว่าระดับราคาในแต่ละประเภท ของสิ่งปลูกสร้างในบัญชีนั้น ให้คิดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นตามสภาพที่เป็นจริง

**ในการพิจารณา** ระดับราคาเพื่อคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมิน ให้ใช้องค์ประกอบโดยรวมของราคาวัสดุ คุณภาพ และฝีมือแรงงาน ที่มีผลการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างนั้น ทั้งนี้ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดการก่อสร้างตามรายการที่กำหนดไว้ทุกประการ ก็ได้

**กรณีประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่จะคำนวณมูลค่า** ไม่ตรงกับชื่อประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในตารางบัญชีให้นำราคาตามตารางกำหนดมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบและการใช้สอยคล้ายคลึงใกล้เคียงกันมากที่สุด มาใช้ในการคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้

## ข้อพึงพิจารณา

1. **ราคาตามบัญชี** หมายถึง ค่าวัสดุต่างๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงาน ค่าดำเนินการ ก่อสร้าง ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม และสมทบกองทุนต่างๆ โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าโฆษณา-ประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย เป็นราคาต่อหนึ่งหน่วยของพื้นที่อาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างโดยรวม (รวมชองบันไดช่องลิฟต์ พื้นที่ส่วนกลาง) โดยมาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้าง ตามราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานตามปกติ

2. **ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อตารางเมตร** ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (Sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างที่ต้องใช้เทคนิคพิเศษไปจากการก่อสร้างทั่วไป

3. **ราคาต่อตารางเมตร** คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่นพื้นที่ซีกล่างหรือที่จอดรถยนต์เฉพาะที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ซีกล่าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้านไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้

4. **ราคาต่อตารางเมตร** เป็นราคาที่ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในพื้นที่อื่นอาจปรับเปลี่ยนได้ตามราคาวัสดุ ค่าขนส่ง ค่าแรงงานและค่าครองชีพในท้องถิ่นที่เปลี่ยนแปลงไป อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหายไปหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น ตลอดจนสภาพการรับน้ำหนักของดินซึ่งบางแห่งอาจไม่ต้องตอกเสาเข็ม

5. **ราคาต่อตารางเมตร** อาจสูงหรือต่ำกว่าราคาที่มีกรับเหมากันได้เพราะราคารับเหมาขึ้นอยู่กับการแข่งขันอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้าง ตามราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานตามปกติ

## บัญชีราคาค่าเสื่อม

การคิดค่าเสื่อมราคา ให้คิดหักตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ (ดูตารางบัญชี)

### 1.โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก

หักค่าเสื่อม	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี
	ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี
	ตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งาน

### 2.โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้

หักค่าเสื่อม	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี
	ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี
	ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี
	ตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

### 3.โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทไม้

หักค่าเสื่อม	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 3 ต่อปี
	ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 5 ต่อปี
	ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18 ร้อยละ 7 ต่อปี
	ตั้งแต่ปีที่ 19 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้งาน

## การนับอายุโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

1.1 โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จเป็นปีหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปฏิทิน

1.2 โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือได้มาโดยวิธีการอื่น ให้นับตั้งแต่ปีตามหลักฐานที่ปรากฏ หรือพิสูจน์พบว่ามีกรก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.ใด ให้นับเป็นปีหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปฏิทิน

1.3 โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ให้นับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้างโดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาต (แบบ อ.1 ) หมดอายุลง เป็นปีเริ่มนับหนึ่งจนถึงปีที่คิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้นับตามปฏิทิน