



สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย THE VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND

ประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ ๕ /2551

เรื่อง ให้ใช้บัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2551

ตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้จัดทำบัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารขึ้นเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องนำไปใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง นั้น

ในปี 2551 นี้ คณะทำงานของสมาคมได้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง เสร็จเรียบร้อยแล้วตามบัญชีและหมายเหตุประกอบการใช้บัญชีแนบท้ายประกาศนี้ จึงขอประกาศให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องทราบเพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลในการทำงานต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2551

(นายชัยฤกษ์ คิชฌอ์านา)

นายกสมาคม

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2551 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย										
เลข	รายการประเภททรัพย์สิน	ราคาที่ใช้ในปี 2550			ราคาที่ใช้ในปี 2551			อายุ	ค่า	หมายเหตุ
ที่	ที่กำหนดราคามาตรฐาน	ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิ.ย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิ.ย.			อาคาร	เสื่อม	
	(ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	(ปี)	%	
1	บ้านเดี่ยวไม่ขึ้นเดียว	7,400	8,600	9,600	8,700	10,100	11,300	20	5.0%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	6,400	8,100	9,300	7,500	9,500	10,900	20	5.0%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ได้ทุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	9,300	9,800	10,700	10,900	11,500	12,600	20	5.0%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	7,400	8,900	10,100	7,700	9,300	10,600	25	4.0%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	9,900	11,300	12,800	10,300	11,800	13,400	50	2.0%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,000	10,500	12,800	9,400	11,000	13,400	50	2.0%	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,300	9,900	11,300	8,700	10,400	11,800	50	2.0%	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	7,600	8,700	9,900	8,000	9,200	10,400	50	2.0%	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	6,700	8,200	8,800	7,100	8,600	9,300	50	2.0%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	6,600	8,000	9,400	7,000	8,400	9,900	50	2.0%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,100	9,400	10,800	8,500	9,900	11,300	50	2.0%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,000	8,300	9,900	7,400	8,700	10,400	50	2.0%	ข
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	4,300	5,300		5,000	6,200		20	5.0%	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,100	5,700	6,600	5,500	6,100	7,100	50	2.0%	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	5,800	6,900	8,000	6,200	7,300	8,500	50	2.0%	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	5,800	6,600	7,500	6,000	7,000	8,000	50	2.0%	ข
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	9,200	11,600	13,100	9,600	12,100	13,700	50	2.0%	ข
18	อาคารพักอาศัย 6 - 15 ชั้น <ค>	11,100	14,800	17,700	11,600	15,500	18,500	50	2.0%	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	14,800	18,500	23,800	15,500	19,300	24,900	50	2.0%	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	16,400	20,800	26,700	17,100	21,700	27,800	50	2.0%	ข
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น <ค>		14,900	17,900		15,600	18,700	50	2.0%	ข
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น <ค>		17,100	21,500		17,800	22,400	50	2.0%	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		22,100	29,600		22,900	30,700	50	2.0%	ข
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น <ง>		14,200	16,500		14,900	17,300	50	2.0%	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		19,500	24,000		20,300	25,000	50	2.0%	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	8,400	9,100		9,400	10,200		50	2.0%	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		15,300			16,400		50	2.0%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		24,400			25,600		50	2.0%	ข
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	5,400	6,600		5,900	7,300		30	3.3%	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	สนามละ 1,470,000 บ.			สนามละ 1,660,000 บ.			ไม่กำหนดไว้		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	สนามละ 1,220,000 บ.			สนามละ 1,380,000 บ.			ไม่กำหนดไว้		

หมายเหตุ:

- ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 วันแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน
- ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% ทหาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ก็ ย่อมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็ คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งที่เสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป
- ค: สำหรับอาคารตามรายการที่ 18, 21 และ 22 มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้:
1. กรณีอาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. และสูงเกิน 23 เมตร จะต้องมีลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด มูลค่าประมาณ 10 ล้านบาท
 2. อาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. ขึ้นไปยังต้องมีระบบดับเพลิง เช่น ระบบพ่นน้ำอัตโนมัติ รวมเป็นเงินอีกตารางเมตรละประมาณ 1,000 บาท
- ง: สำหรับอาคารในรายการที่ 24 อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น กำหนดให้มีลิฟต์และบันไดเลื่อนอย่างละไม่เกิน 4 ตัว กรณีที่เกินกว่านี้ ประมาณว่ามีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นเงิน ตัวละประมาณ 4-5 ล้านบาท และนำไปเฉลี่ยเป็นค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรต่อไป

นอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:

- องค์ประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้างและกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสบทบกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย
- ค่าก่อสร้างที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยควรมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การคำนึงถึงปัจจัยด้านการขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือทาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)
- ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมช่องบันได ช่องลิฟท์ พื้นที่ส่วนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือไม่ได้แยกตามราคาที่อาจแตกต่างกันตามประเภทใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลี่ย ระเบียง เป็นต้น

- ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ชักร้างหรือที่จอดรถที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ชักร้าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้าน ไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้าการขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป
- ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง-ต่ำผิดปกติจำเป็นต้องคำนวณอย่างละเอียดโดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ อาจสูงหรือต่ำกว่าราคารับเหมาที่มีการรับเหมากันก็ได้ เพราะราคารับเหมาก่อสร้างขึ้นอยู่กับ การแข่งขัน ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรที่คำนวณนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้างตามราคาวัสดุ-ค่าแรงปกติ
- สิ่งที่เราควรเข้าใจเกี่ยวกับค่าก่อสร้างก็คือ แม้ราคารับเหมาจะเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่หมายความว่าราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับค่าที่ดินด้วย และยังขึ้นอยู่กับภาวะตลาด อุปทานในท้องตลาดอีกด้วย ในบางครั้งค่าก่อสร้างขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกัน

คณะทำงานไม่ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารในรายการต่อไปนี้ด้วยเหตุผลดังนี้:

- โรงแรม ขึ้นอยู่กับการตกแต่ง จึงกำหนดเป็นมาตรฐานได้ยาก อาจทำให้เกิดความสับสนได้ โรงแรมอาจมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนต์ที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว เพียงแต่มีการตกแต่งและจัดการเป็นพิเศษ
- สระว่ายน้ำ มีลักษณะที่หลากหลายมาก จึงไม่อาจกำหนดให้เป็นมาตรฐานได้ชัดเจน เช่น สนามเทนนิส
- สถานีบริการน้ำมัน รีสอร์ท และอื่น ๆ ก็มีลักษณะที่แตกต่างกันหลายประการ การกำหนดเป็นมาตรฐาน เช่นรายการทรัพย์สินอื่นจึงทำได้ยาก
- สำหรับเหตุผลที่ยังไม่กำหนดราคาค่าก่อสร้างของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ ก็คือ
- รั้ว ขึ้นอยู่กับสภาพดิน การถมที่ การมีคานยัด (stay) หรือไม่ วัสดุ ฯลฯ
- สระว่ายน้ำ มีสระทั้งแบบมาตรฐาน สร้างได้ดินหรือเหนือพื้นดิน รวมทั้งมีสระว่ายน้ำที่หลากหลายแบบ freeform สำหรับอาคารต่าง ๆ
- สถานีบริการน้ำมัน มีมาตรฐานที่แตกต่างกันตามจำนวนหัวจ่าย ประเภทน้ำมันและถังเก็บน้ำมัน
- โรงแรม ขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม การตกแต่งตามข้อกำหนดของแต่ละเครือโรงแรม
- ห้องใต้ดิน ไม่มีมาตรฐานของห้องประเภทนี้
- ห้องนรภัย เป็นห้องที่มีความซับซ้อนสูง ขึ้นกับการออกแบบที่แตกต่างกันอย่างมากและมีการสร้างจำนวนน้อย
- โรงเรือนเลี้ยงไก่-สุกร มีความหลากหลายเช่นกัน ตั้งแต่โรงเลี้ยงแบบเปิด-แบบปิด ยังไม่มีมาตรฐานโรงเลี้ยงสัตว์ทั่วไป