



VAT

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
The Valuers Association of Thailand

คู่มือการใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๙ – ๒๕๗๐

สารบัญ

หน้า

- **ส่วนที่ ๑ หลักการและเหตุผล**
 - ประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ ๐๑ / ๒๕๖๙ ๑
 - หลักการและเหตุผลการทบทวนดัชนีราคา (ปรับปรุงจากฉบับปี พ.ศ. ๒๕๖๗) ๒
- **ส่วนที่ ๒ คู่มือมาตรฐานและแนวทางปฏิบัติการประเมินราคาค่าก่อสร้าง**
 - หมวดที่ ๑ คำนิยามระดับคุณภาพราคา ๓
 - หมวดที่ ๒ ขั้นตอนการใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ๓
 - หมวดที่ ๓ เงื่อนไขทางเทคนิคและการปรับเพิ่ม - ลดมูลค่าอาคาร ๔
 - หมวดที่ ๔ ตารางบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ปรับปรุงปี ๒๕๗๐)
 - กลุ่มที่ ๑ กลุ่มบ้านเดี่ยวพักอาศัย, บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ (รหัส ๑๐๑ - ๔๐๔) ๕ - ๖
 - กลุ่มที่ ๒ กลุ่มอาคารเฉพาะทาง, โกดัง และอาคารสาธารณะ (รหัส ๕๐๑ - ๕๒๘) ๖ - ๑๐
 - กลุ่มที่ ๓ กลุ่มงานระบบวิศวกรรม โครงสร้างพื้นฐาน และงานภายนอก (รหัส ๕๒๙ - ๖๑๔) ๑๐ - ๑๕
 - ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ๑๖
 - หมวดที่ ๕ เกณฑ์มาตรฐานคุณลักษณะวัสดุเพื่อจำแนกเกรดอาคาร (Material Grading) ๑๗
 - หมวดที่ ๖ กรณีศึกษาและตัวอย่างวิธีการคำนวณราคาอาคารจริง (Case Study) ๑๘
- **ส่วนที่ ๓: ภาคผนวกแบบฟอร์มบันทึกข้อมูล**
 - ภาคผนวก: แบบฟอร์มบันทึกข้อมูลสิ่งปลูกสร้างภาคสนาม (Inspection Checklist Form) ๑๙



ประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ ๑ /๒๕๖๙

เรื่อง การใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๙ - ๒๕๗๐

ด้วยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าสถานการณ์ด้านราคาวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนพลังงาน และค่าขนส่งในปัจจุบันที่ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากผลกระทบทางเศรษฐกิจ และความขัดแย้งในภูมิภาคต่างๆ ประกอบกับได้รับฟังข้อเสนอแนะตลอดจนปัญหาอุปสรรคในทางปฏิบัติจากมวลสมาชิก จึงมีความจำเป็นต้องทบทวนและปรับปรุงบัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างให้ทันสมัย สร้างความเชื่อมั่น ยังประโยชน์ต่อวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนำไปใช้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

อาศัยอำนาจตามข้อบังคับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จึงให้ยกเลิกประกาศสมาคมฯ ที่ ๖/๒๕๖๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๘ และให้ใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๙ - ๒๕๗๐ แทนทำนองประกาศนี้แทน ทั้งนี้ ขอให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือ ผู้ใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานฯ ดังกล่าว ศึกษาคู่มือการใช้ และวิเคราะห์คำชี้แจงในหมายเหตุท้ายตารางอย่างละเอียดรอบคอบและพิจารณาใช้อย่างเหมาะสม

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๖๙

(นางสมนวล เลหาประสิทธิ์)

อุปนายกสมาคม

ปฏิบัติหน้าที่แทนนายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

รายละเอียดคู่มือการใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๙ - ๒๕๗๐

ส่วนที่ ๑ หลักการและเหตุผล

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ในฐานะสมาคมวิชาชีพที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดมาตรฐานและแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้จัดทำและเผยแพร่ "บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โครงสร้างสิ่งปลูกสร้าง" มาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้ประเมินและบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการ และผู้เกี่ยวข้องในภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ใช้เป็นดัชนีอ้างอิงในการคำนวณมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่สะท้อนต้นทุนที่แท้จริง

เนื่องจากบัญชีราคามาตรฐานฉบับเดิมซึ่งประกาศใช้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๖๘ ได้ผ่านการใช้งานมาระยะหนึ่งแล้ว แต่ในช่วงเวลาที่ผ่านมาสภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยในอุตสาหกรรมการก่อสร้างของประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ทางสมาคมฯ จึงได้ทำการศึกษาวิจัยและปรับปรุงบัญชีราคามาตรฐานฉบับใหม่ พ.ศ. ๒๕๖๙ - ๒๕๗๐ ขึ้น โดยมีเหตุผลความจำเป็นหลัก ๓ ประการ ดังนี้

๑. การผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน (Market Price Fluctuation)

ต้นทุนวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น เหล็ก โครงสร้างสำเร็จรูป คอนกรีตผสมเสร็จ รวมถึงค่าแรงงานฝีมือช่างในตลาด มีการปรับตัวสูงขึ้นตามกลไกตลาดและอัตราเงินเฟ้อสะสม ทำให้ตัวเลขฐานราคาเดิมในปี พ.ศ. ๒๕๖๘ ไม่สามารถสะท้อนต้นทุนการก่อสร้างในปัจจุบันได้อย่างแม่นยำ

๒. การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีและมาตรฐานวัสดุ (Technological & Material Evolution)

แนวโน้มการก่อสร้างยุคใหม่มีการนำเทคโนโลยีประหยัดพลังงาน (Green Building) เช่น กระจก Low-E, โครงสร้างเหล็กถักน้ำหนักเบา, หรือระบบวิศวกรรมอาคารอัตโนมัติเข้ามาใช้งานมากขึ้น การปรับปรุงข้อกำหนด (Specifications) ในเกณฑ์การจำแนกคุณภาพวัสดุจึงต้องปรับให้ทันต่อยุคสมัย

๓. การปรับปรุงตัวคูณฐานราคาตามปีงบประมาณ ๒๕๗๐ (Year ๒๕๗๐ Structural Adjustment)

เพื่อให้สอดคล้องกับปีงบประมาณและดัชนีราคาผู้บริโภค ทางสมาคมฯ ได้ทำการปรับเพิ่มฐานราคาต่อหน่วยในลักษณะเปอร์เซ็นต์ (เช่น กลุ่มบ้านและอาคารทั่วไปปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ ๔, กลุ่มบ้านทรงไทยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ ๕, และกลุ่มโครงสร้างงานดินปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓ - ๑๕) จากฐานราคา พ.ศ. ๒๕๖๘ เดิม ทำให้เกิดเป็นอัตราฐานราคาสุทธิของปี พ.ศ. ๒๕๗๐ ที่มีความชัดเจนและเป็นสากล

ด้วยเหตุผลดังกล่าว สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จึงได้ข้อสรุปในการจัดทำคู่มือและบัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๙ - ๒๕๗๐ นี้ขึ้น เพื่อให้ผู้ใช้บัญชีราคาสามารถยกระดับข้อจำกัดของข้อมูลเดิมในปี ๒๕๖๘-๒๕๖๙ และมีเกณฑ์การตัดสินใจจำแนกเกรดวัสดุที่ชัดเจน เป็นธรรม และลดความเสี่ยงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการกำหนดมูลค่าที่คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงในปัจจุบัน

ส่วนที่ ๒ คู่มือมาตรฐานและแนวทางปฏิบัติการใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง

หมวดที่ ๑ คำนิยามระดับคุณภาพราคา

บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างนี้ กำหนดราคาไว้เป็น ๓ ระดับตามคุณภาพและเกรดของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ รวมถึงคุณภาพของฝีมือแรงงานช่างชำนาญการ ดังนี้

- **ระดับราคาต่ำ (Low-End Specifications)**

หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างอาคารที่สร้างด้วยวัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารระดับพื้นฐานทั่วไปในท้องตลาด ใช้วัสดุเกรดธรรมดาและราคาต่ำ รูปแบบทางสถาปัตยกรรมเรียบง่าย ไม่เน้นความสวยงาม ประตุน้ำต่างน้อย และฝีมือแรงงานเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างทั่วไป

- **ระดับราคาปานกลาง (Medium-End Specifications)**

หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างอาคารที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์เกรดมาตรฐานที่เป็นที่นิยมในท้องตลาดทั่วไป ฝีมือแรงงานประณีตตามมาตรฐานวิชาชีพวิชาชีพช่างที่ดี เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รูปแบบโรงเรือนอยู่ในเกณฑ์ดี

- **ระดับราคาสูง (High-End Specifications)**

หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างอาคารที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์เกรดพรีเมียม คุณภาพดีเยี่ยม หรือใช้วัสดุนำเข้าจากต่างประเทศ การก่อสร้างมีฝีมือประณีตหรือใช้เทคนิคพิเศษ มุ่งเน้นสถาปัตยกรรมและการตกแต่งที่หรูหรา สวยงามเป็นพิเศษ

หมวดที่ ๒ ขั้นตอนการใช้บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ใช้งานบัญชีราคา ควรพึงปฏิบัติตาม ๕ ขั้นตอนหลัก ดังนี้

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบประเภทและรหัสอาคาร โดยควรทำการตรวจสอบลักษณะทางกายภาพ จำนวนชั้น และรูปแบบโครงสร้างของอาคารเป้าหมาย แล้วพิจารณาคุ้มกับรหัสสิ่งปลูกสร้างใน **หมวดที่ ๕** ให้สอดคล้องกับประเภทมากที่สุด

ขั้นตอนที่ ๒ วิเคราะห์เกรดวัสดุ (Grading) เพื่อเลือกตัวคุณราคา โดยตรวจสอบคุณภาพวัสดุหลักของสิ่งปลูกสร้าง/อาคารจริง แล้วนำมาเทียบเกณฑ์การจำแนกคุณภาพวัสดุตาม **หมวดที่ ๖** ซึ่งหลักการพิจารณาใช้ตารางให้ใช้ "องค์ประกอบโดยรวม" ของราคาวัสดุและฝีมือแรงงานที่ปรากฏเด่นชัดเป็นหลักในการพิจารณา ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดทางเทคนิคตรงตามตารางครบถ้วนทุกข้อ ก็สามารถเลือกใช้ราคาในเกรดนั้นได้

ขั้นตอนที่ ๓ คำนวณพื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Measurable Area) ผู้ใช้บัญชี ควรทำการวัดขนาดอาคารและคำนวณพื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร) โดยมีข้อกำหนดเฉพาะตามประเภทอาคารดังนี้

๑. อาคารทั่วไป คิดพื้นที่ภายในเส้นรอบรูปอาคารทุกชั้นรวมกัน

๒. **หมวดบ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง (รหัส ๑๑๐)** พื้นที่เทคอนกรีตผิวขัดหยาบด้านล่าง (บริเวณใต้ถุน) ไม่ให้นับรวม เป็นพื้นที่อาคารในการคุณราคา

๓. **หมวดโรงงานอุตสาหกรรม (รหัส ๕๐๒) และห้างค้าปลีก (รหัส ๕๐๓)** ราคาต่อตารางเมตรที่กำหนด **ไม่รวมพื้นที่สำนักงาน** และไม่รวมพื้นที่ลานขึ้น-ลงสินค้า (Loading Dock) หากมีพื้นที่ดังกล่าว ต้องแยกคำนวณตามรหัสอาคารประเภทนั้น ๆ

๔. **หมวดสถานบริการน้ำมัน (รหัส ๕๑๐)** ในส่วนของหลังคาคลุมเกาะจ่ายน้ำมัน ให้คำนวณพื้นที่ใช้สอยตามขอบเขตแนวหลังคาที่คลุมจริง

ขั้นตอนที่ ๔ คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างพื้นฐาน นำพื้นที่ใช้สอยรวม คูณกับอัตราราคาต่อหน่วยตามปีปรับปรุงล่าสุด (ราคาปรับปี ๗๐ ในตารางฝั่งขวา)

ขั้นตอนที่ ๕ ปรับปรุงราคาตามเงื่อนไขพิเศษ (Adjustments) ตรวจสอบเงื่อนไขทางกายภาพรอบด้านของโครงการ เพื่อบวกเพิ่มหรือลดราคาหักค่าเสื่อมตามสภาพความจริงตาม หมวดที่ ๔

หมวดที่ ๓ เงื่อนไขทางเทคนิคและการปรับเพิ่ม-ลดมูลค่าอาคาร

เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนต้นทุนที่แท้จริง ให้ผู้ใช้บัญชีควรประยุกต์ใช้เกณฑ์การปรับราคา (Adjustments) ดังต่อไปนี้

๑. เกณฑ์การปรับลดกรณีวัสดุต่ำกว่ามาตรฐานเกรดต่ำ (Sub-Standard Adjustment)

หากสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารจริงมีรูปแบบโครงสร้างและรายละเอียดวัสดุที่ต่ำกว่าคุณสมบัติในระดับ "ราคาต่ำ" อย่างเห็นได้ชัด เช่น พื้นอาคารวางบนดินโดยไม่มีคานรองรับ (On Ground) ผนังอิฐบล็อกก่อเปลือยไม่ฉาบปูนปิดผิว หรืออาคารมีความทึบมากมีประตูหน้าต่างน้อยผิดปกติ ผู้ใช้บัญชีควรปรับลดราคาประเมินลงต่ำกว่าระดับราคาต่ำลงไปอีกประมาณ ๓๐% - ๔๐% ตามสัดส่วนโครงสร้างและราคาความต่างของวัสดุจริง

๒. เกณฑ์การปรับเพิ่มราคาอาคารสร้างเดี่ยว (Stand-Alone Construction Adjustment)

อัตราราคาต่อหน่วยในหมวด บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว (รหัส ๑๐๔) บ้านพักอาศัยตึก ๒ ชั้น (รหัส ๑๐๕) โฮมออฟฟิศ (รหัส ๕๑๒) และ อพาร์ทเมนต์ (รหัส ๕๒๒) เป็นราคาที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานของการก่อสร้างในลักษณะ "การพัฒนาโครงการหมู่บ้านหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์" (สร้างคราวละหลายอาคารพร้อมกันทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด)

หมายเหตุ ข้อพึงระวัง หากทรัพย์สินที่ประเมินเป็น การก่อสร้างอาคารหลังเดี่ยว (Stand-alone) โดยมีรูปแบบและวัสดุตามเกณฑ์ตาราง ให้ผู้ใช้บัญชีปรับเพิ่มราคาต่อหน่วยขึ้นอีกประมาณ ๑๕% - ๒๐% เพื่อสะท้อนต้นทุนการจัดการขนส่งและค่าแรงงานที่สูงกว่าปกติ

๓. เกณฑ์การเทียบเคียงอาคารที่ไม่มีในบัญชี (Analogy Principle)

กรณีที่ประเภทสิ่งปลูกสร้างเป้าหมายไม่มีชื่อระบุไว้ในบัญชีราคามาตรฐานโดยตรงไปตรงมา ให้ผู้ใช้บัญชีเลือกลักษณะอาคารที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรม โครงสร้างหลัก และวัตถุประสงค์การใช้สอยที่คล้ายคลึงใกล้เคียงมากที่สุด ในบัญชี เพื่อนำมาใช้เป็นฐานในการคำนวณมูลค่าอาคารที่เปลี่ยนไปได้

๔. ข้อจำกัดและรายการยกเว้นในบัญชีราคา (Exclusions)

๑. หมวดโรงพยาบาล (รหัส ๕๒๐) และ โรงแรม (รหัส ๕๒๑) อัตราราคาต่อตารางเมตรในตาราง ไม่รวมค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายใน ทั้งแบบลอยตัวและติดตรึง (Loose & Built-in Furniture) ไม่รวมเครื่องใช้ในห้องพัก และไม่รวมเครื่องมืออุปกรณ์ทางการแพทย์ทุกชนิด

๒. หมวดฟาร์ม/โรงเรือนเลี้ยงสัตว์ (รหัส ๕๑๓) อัตราราคามาตรฐานในตาราง ไม่รวมผนังฉนวนสำเร็จรูป (Isowall) และระบบบริหารจัดการความร้อน/ความเย็นอาคาร Evaporator (ระบบ EVAP) หากตัวอาคารจริงมีการติดตั้งระบบดังกล่าว ให้ประเมินมูลค่าระบบแยกต่างหากโดยอ้างอิงจากแบบแปลนหรือใบประเมินราคาก่อสร้าง (BOQ)

หมวดที่ ๔ บัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๙ - ๒๕๗๐

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	
1) ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย					
บ้านไม้					
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	12,000	13,900	15,500
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	ตร.ม.	13,800	15,000	16,500
103	บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	11,000	13,000	15,000
บ้านตึก					
*104	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	12,900	14,800	16,700
*105	บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	12,000	13,900	16,000
105.1	บ้านพักอาศัยตึก 2-4 ชั้น (พิเศษ)	ตร.ม.	24,900	28,100	33,700
*106	บ้านพักอาศัยตึก 3-4 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	13,100	15,300	18,600
*107	บ้านพักอาศัยตึกแฝด 1-2 ชั้น	ตร.ม.	10,900	12,900	14,900
*108	บ้านพักอาศัยตึกแฝด 3 - 4 ชั้น	ตร.ม.	12,500	14,400	16,200
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้					
109	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	10,000	12,100	14,800
บ้านทรงไทย					
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง (ทั่วไป)	ตร.ม.	15,400	16,700	18,400
110.1	บ้านทรงไทย (พิเศษ)	ตร.ม.	23,900	27,400	40,000
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	14,100	14,700	16,400
2) ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม)					
201	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	ตร.ม.	9,200	11,000	13,000
202	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	ตร.ม.	9,000	10,800	12,800
203	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	ตร.ม.	9,800	12,100	13,800
204	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	10,600	12,700	14,700
205	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	11,100	13,400	15,300
3) ประเภทห้องแถว					
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	7,100	8,500	9,400
302	ห้องแถวไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	6,900	8,300	9,000
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	7,300	9,000	9,500

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ		หน่วย	ราคา/หน่วย		
			ต่ำ	ปานกลาง	สูง
4) ประเภทตึกแถว -(อาคารพาณิชย์)					
401	ตึกแถวชั้นเดียว	ตร.ม.	7,800	8,900	9,900
402	ตึกแถว 2 ชั้น, 2 ชั้น (มีชั้นลอย), 2 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	8,700	10,200	11,600
403	ตึกแถว 3 ชั้น, 3 ชั้น (มีชั้นลอย), 3 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	9,200	10,700	12,800
404	ตึกแถว 4 ชั้น, 4 ชั้น (มีชั้นลอย), 4 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	10,000	11,300	13,600
5) อาคาร อื่นๆ (เป็นราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร ไม่รวมลิฟท์และบันไดเลื่อน)					
501 โกดังเก็บของ กรณีตอกเข็มรองรับ					
	- พื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม	ตร.ม.	8,700	10,100	11,400
	- พื้นที่ตั้งแต่ 501 ตร.ม ถึง 2,000 ตร.ม	ตร.ม.	8,200	9,700	10,900
	- พื้นที่ตั้งแต่ 2,001 ตร.ม แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม	ตร.ม.	8,000	9,200	10,400
	- พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 - ตร.ม ขึ้นไป	ตร.ม.	8,900	10,000	11,200
501.1 โกดังเก็บของ กรณีไม่ตอกเข็มรองรับ					
	- พื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม	ตร.ม.	7,300	8,400	10,100
	- พื้นที่ตั้งแต่ 501 ตร.ม ถึง 2,000 ตร.ม	ตร.ม.	7,100	8,000	9,400
	- พื้นที่ตั้งแต่ 2,001 ตร.ม แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม	ตร.ม.	6,900	7,700	9,000
	- พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 - ตร.ม ขึ้นไป	ตร.ม.	7,700	8,700	9,800
501.2 โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีตอกเข็มรองรับ					
		ตร.ม.	14,500	16,700	20,000
501.3 โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีไม่ตอกเข็มรองรับ (ฐานแม่)					
		ตร.ม.	12,800	14,500	16,700
502 โรงงานอุตสาหกรรม					
	- พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.	ตร.ม.	9,800	11,200	13,300
	- พื้นที่ตั้งแต่ 2,001 แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	ตร.ม.	11,500	13,900	16,700
	- พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	14,000	16,600	20,000
503 ห้างค้าปลีก					
	- ห้างค้าปลีกพื้นที่น้อยกว่า 3,000 ตร.ม.	ตร.ม.	15,800	17,300	18,400
	- ห้างค้าปลีก พื้นที่ 3,000-5,000 ตร.ม.	ตร.ม.	19,700	21,800	24,400
	- ห้างค้าปลีก พื้นที่ 5,001 แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	ตร.ม.	23,200	25,800	28,500
	- ห้างค้าปลีก พื้นที่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	24,400	26,800	29,500
504 เรือนเอนกประสงค์		ตร.ม.			
505 โรงจอดรถยนต์		ตร.ม.	3,500	3,900	

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ		หน่วย	ราคา/หน่วย		
			ต่ำ	ปานกลาง	สูง
506 อาคารเรียน					
- อาคารตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	8,900	10,800	12,500	
- อาคารตึกสูง 2 ชั้น	ตร.ม.	8,800	10,000	11,400	
- อาคารตึกสูง 3 - 5 ชั้น	ตร.ม.	10,700	12,300	14,200	
- อาคารตึกสูง 6 - 8 ชั้น	ตร.ม.	12,300	14,100	17,800	
507 อาคารสำนักงาน (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)					
- อาคารส่วนสำนักงานในโรงงาน/โกดัง สูงไม่เกิน 3 ชั้น	ตร.ม.	13,100	13,800	14,900	
- อาคารตึก สูงไม่เกิน 7 ชั้น	ตร.ม.	22,500	24,800	29,700	
- อาคารตึกสูง 8 - 15 ชั้น	ตร.ม.	24,900	27,200	32,700	
- อาคารตึกสูง 16 - 25 ชั้น	ตร.ม.	27,200	30,000	36,000	
- อาคารตึกสูง 26 - 40 ชั้น	ตร.ม.	33,100	36,500	43,700	
- อาคารตึกสูง 41 - 60 ชั้น	ตร.ม.		47,700	55,000	
508 ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	ตร.ม.				
509 ห้างสรรพสินค้า (Department Store)/ศูนย์การค้า (Shopping Mall)/ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)					
- อาคารตึก สูงไม่เกิน 4 ชั้น	ตร.ม.	18,000	21,300	23,700	
- อาคารตึกสูง 5 - 8 ชั้น	ตร.ม.	20,200	22,500	24,700	
509.1 ศูนย์การค้า (Shopping Mall)		0	0	0	
- อาคารตึก สูงไม่เกิน 4 ชั้น	ตร.ม.	19,000	26,700	31,200	
- อาคารตึกสูง 5 - 8 ชั้น	ตร.ม.	21,200	27,800	33,400	
510 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง					
- หลังคาคลุมเกาะจ่ายน้ำมัน	ตร.ม.	5,400	6,500	7,500	
คิดพื้นที่ใช้สอยตามขอบเขตหลังคาคลุม					
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 15,000 ลิตร	ถัง	306,000			
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 20,000 ลิตร	ถัง	408,000			
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 30,000 ลิตร (น้ำมัน 1 ช่อง)	ถัง	561,000			
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 30,000 ลิตร (น้ำมัน 2 ช่อง แบ่งครึ่ง)	ถัง	700,000			
- ส่วนบริการเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง (หลุมเปลี่ยนถ่าย)	ตร.ม.	10,800	11,300	11,900	
- ส่วนบริการสะดวกซื้อ	ตร.ม.	15,300	16,800	17,900	
- ร้านกาแฟพร้อมป้ายร้านกาแฟและโลโก้สัญลักษณ์	ตร.ม.	16,200	19,400	25,000	
- ร้าน/ศูนย์จำหน่ายอาหาร (เปิดโล่ง)	ตร.ม.	7,500	8,700	9,700	

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
ป้าย Highway Sign				
- ป้าย Highway Sign สูง 12 เมตร	ชุด		541,000	
- ป้าย Highway Sign สูง 15 เมตร	ชุด		623,000	
- ป้าย Highway Sign สูง 21 เมตร	ชุด		695,000	
- ป้าย Highway Sign สูง 25 เมตร	ชุด		810,000	
ลานคอนกรีตหนา 0.20 เมตร	ตร.ม.	1,350		
ห้องน้ำ (สถานีจำหน่ายน้ำมัน)	ตร.ม.	15,200	19,500	22,800
511 ตลาดสด				
- พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	ตร.ม.	6,600	8,000	
- พื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	6,400	9,000	15,000
512 โฮมออฟฟิศ				
- อาคารตึก 3 ชั้น, 3 ชั้น มีชั้นลอย	ตร.ม.	14,000	14,700	15,700
- อาคารตึก 4 ชั้น, 4 ชั้น มีชั้นลอย	ตร.ม.	15,700	16,400	17,400
- อาคารตึก 5 ชั้น	ตร.ม.	17,600	18,400	19,300
513 ฟาร์ม/โรงเรือนเลี้ยงสัตว์				
- โรงเรือนสุกร แบบปิด	ตร.ม.	3,600	4,600	5,600
- โรงเรือนไก่ไข่ แบบปิด	ตร.ม.	3,500	4,200	5,200
- สำนักงานและห้องอาบน้ำฆ่าเชื้อ พร้อมอุปกรณ์สเปรย์อัติ	ตร.ม.	16,100	17,700	19,500
- โรงฆ่าเชื้อรถยนต์ พร้อมอุปกรณ์	ตร.ม.	10,500	11,400	12,600
- โรงเลี้ยงสัตว์ แบบเปิด	ตร.ม.	2,200	2,800	3,400
514 อู่ซ่อมรถ				
อู่ซ่อมรถ (มีผนัง/ประตูรอบอาคาร)	ตร.ม.	7,000	9,100	12,300
อู่ซ่อมรถ (ไม่มีผนัง)	ตร.ม.	5,300	7,100	8,500
515 ป้อมยาม	ตร.ม.	6,700	14,500	19,000
516 ศูนย์บริการรถยนต์ / โชว์รูมรถยนต์				
ส่วนบริการตรวจ - เช็ก - ซ่อมรถยนต์	ตร.ม.	7,800	9,500	11,300
ส่วนโชว์รูมขายรถยนต์	ตร.ม.	14,400	17,000	25,000
517 อาคารจอดรถยนต์ - ที่จอดรถยนต์ในอาคาร ค.ส.ล.				
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนบนดิน ค.ส.ล. ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	11,600	12,500	15,100
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนบนดิน ค.ส.ล. 6-10 ชั้น	ตร.ม.	14,000	15,600	18,200
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนใต้ดิน ค.ส.ล. (1-2 ชั้น)	ตร.ม.	25,900	26,300	

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
518 อาคารธุรกิจ (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)	ตร.ม.			
519 อาคารโรงภาพยนตร์ เป็นอาคาร Stand alone ไม่อยู่ในห้าง/ศูนย์การค้า				
520 โรงพยาบาล (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)				
- โรงพยาบาล ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	24,600	27,000	32,200
- โรงพยาบาล 6-8 ชั้น	ตร.ม.	27,000	29,700	35,700
- โรงพยาบาล 9-15 ชั้น	ตร.ม.	29,700	32,800	39,200
- โรงพยาบาล 16-25 ชั้น	ตร.ม.	32,800	35,900	43,200
- โรงพยาบาล 26 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	36,100	39,700	47,700
**521 โรงแรม (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)				
- โรงแรม ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	15,800	19,100	25,000
- โรงแรม 6 - 8 ชั้น	ตร.ม.	20,300	22,300	28,000
- โรงแรม 9 - 20 ชั้น	ตร.ม.	24,800	27,200	35,000
- โรงแรม 21 - 40 ชั้น	ตร.ม.	28,100	31,000	38,000
- โรงแรม 41 - 60 ชั้น	ตร.ม.		40,400	50,000
522 อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัยรวม (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)				
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	14,000	16,100	18,500
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 6-8 ชั้น	ตร.ม.	16,400	19,000	21,700
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 9-20 ชั้น	ตร.ม.	19,000	22,500	27,000
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 21-30 ชั้น	ตร.ม.	22,500	25,900	28,400
523 สโมสร (ในโครงการที่อยู่อาศัย)	ตร.ม.	13,400	16,700	20,100
524 โรงยิมอเนกประสงค์				
- โรงยิมอเนกประสงค์ ความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร	ตร.ม.	12,400	14,900	17,800
- โรงยิมอเนกประสงค์ ความสูง 9.01 ถึง 12.00 เมตร	ตร.ม.	15,000	17,800	21,500
- โรงยิมอเนกประสงค์ ความสูง 12.01 ถึง 16.00 เมตร	ตร.ม.	17,900	21,500	25,900
525 อาคารตรวจสภาพน้ำ-บำบัดน้ำเสียและระบายน้ำทิ้ง	ตร.ม.	7,700	11,100	
526 อาคารห้องน้ำ				
- ห้องน้ำ ในตลาด / สาธารณะ	ตร.ม.	13,800	17,200	20,700
- ห้องน้ำ ในสถานศึกษา	ตร.ม.	11,800	14,900	18,000
527 อาคารไคร์ฟกอล์ฟ				
- อาคารชั้นเดียว	ตร.ม.	7,600	9,000	11,400
- อาคาร 2 ชั้น	ตร.ม.	9,200	10,900	13,000

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ		หน่วย	ราคา/หน่วย		
			ต่ำ	ปานกลาง	สูง
528 อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)					
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น		ตร.ม.	15,200	18,000	20,300
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 9 - 20 ชั้น		ตร.ม.	16,800	20,300	23,600
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 21 - 40 ชั้น		ตร.ม.	22,500	27,000	31,500
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 41 - 60 ชั้น		ตร.ม.		40,400	47,700
529 ลิฟท์					
ผู้โดยสาร		ราคา/หน่วย (บาท)			
- < 5 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาทีก)		1,900,000			
- 6 - 8 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาทีก)		2,200,000			
- 9 - 15 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 150 (เมตร/นาทีก)		2,200,000			
- 16 - 25 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 210 (เมตร/นาทีก)		5,500,000			
- 26 - 35 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 210 (เมตร/นาทีก)		6,600,000			
- > 36 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 210 (เมตร/นาทีก)		8,500,000			
ขนของ/ พนักงานดับเพลิง		ราคา/หน่วย (บาท)			
- < 5 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาทีก)		2,300,000			
- 6 - 8 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาทีก)		2,450,000			
- 9 - 15 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาทีก)		4,000,000			
- 16 - 25 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 90 (เมตร/นาทีก)		4,500,000			
- 26 - 35 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 120 (เมตร/นาทีก)		6,000,000			
- > 36 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 150 (เมตร/นาทีก)		8,500,000			
530 ป้ายโฆษณา		ตร.ม.	9,000	12,000	16,000
6) ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ					
601 รั้วต่างๆ					
รั้วคอนกรีต (ความสูงไม่เกิน 2 เมตร มี stayed ผูกยึด)					
- กำแพงอิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ		ตร.ม.	2,000		
- กำแพงอิฐบล็อกเจาะร่องแต่งแนว		ตร.ม.	1,800		
- กำแพงก่ออิฐโชว์แนว (อิฐมอญ)		ตร.ม.	2,200		
- กำแพงผนังคอนกรีตสำเร็จรูป		ตร.ม.	2,200		
รั้วลวดหนาม (ระยะห่างระหว่างลวดไม่เกิน 30 ซม. ช่วงเสาไม่เกิน 2.50 เมตร)		ตร.ม.	500		
รั้วแผ่น Metal Sheet		ตร.ม.	900		
รั้วลวดถัก		ตร.ม.	1,300		
รั้วไม้		ตร.ม.	2,400		
รั้วเหล็กดัด		ตร.ม.	3,400		
รั้วอัลลอย		ตร.ม.	6,700		
รั้วสแตนเลส		ตร.ม.	8,500		

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
602 กำแพงกันดิน สูง 2.00 เมตร (ไม่รวมรั้วบนกำแพงและดินถม)	เมตร	12,300		
603 สระว่ายน้ำ (แยกจากตัวอาคาร)				
- ขนาด 25x50 เมตร (ความลึก 1.5 - 2 เมตร)	ตร.ม.	17,400	20,900	25,100
- ขนาด 25x12.5 เมตร (ความลึก 1.5 - 2 เมตร)	ตร.ม.	16,500	19,900	23,900
- Free Shape ขนาดพื้นที่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป (ความลึก 1.5 - 2 เมตร)	ตร.ม.	16,800	19,100	21,900
604 สนามเทนนิส (สนามกลางแจ้ง)				
- สนามเทนนิส 1 สนาม	สนามละ	1,994,300		
- สนามเทนนิส 3 สนามติดกัน	สนามละ	1,654,800	1,750,300	
605 สะพานคอนกรีต (มาตรฐานกรมทางหลวง/ทางหลวงชนบท)				
- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 7 เมตร				
Slab Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)				
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	153,800		
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	155,900		
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	168,700		
Plank Girder Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)				
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	137,900		
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	138,900		
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	148,500		
- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 8 เมตร				
Slab Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)				
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	163,400		
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	165,500		
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	180,300		
Plank Girder Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)				
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	146,400		
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	148,500		
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	155,900		
- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 9 เมตร				
Slab Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)				
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	179,300		
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	181,400		

๑๒
บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ		หน่วย	ราคา/หน่วย		
			ต่ำ	ปานกลาง	สูง
Plank Girder Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)					
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร		เมตร	159,100		
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร		เมตร	160,200		
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร		เมตร	169,700		
606 ลานคอนกรีต					
- หนา 0.10 เมตร		ตร.ม.	600		
- หนา 0.15 เมตร		ตร.ม.	900		
607 ถนนคอนกรีต					
- หนา 0.15 เมตร		ตร.ม.	1,000		
- หนา 0.20 เมตร		ตร.ม.	1,300		
- หนา 0.25 เมตร		ตร.ม.	1,500		
608 ถนนลาดยาง					
- Single Surface		ตร.ม.	600		
- Double Surface		ตร.ม.	900		
- Asphaltic Concrete		ตร.ม.	1,000		
609 ท่อระบายน้ำ (รวมค่าแรงและวัสดุอื่นๆ)					
- ขนาด ๑ 0.40 เมตร		เมตร	1,200		
- ขนาด ๑ 0.60 เมตร		เมตร	2,000		
- ขนาด ๑ 0.80 เมตร		เมตร	3,400		
- ขนาด ๑ 1.00 เมตร		เมตร	4,500		
610 บ่อพัก ค.ส.ล. (รวมฝาปิด คสล.)					
- ขนาด ๑ 0.40 เมตร		บ่อ	5,600		
- ขนาด ๑ 0.60 เมตร		บ่อ	8,700		
- ขนาด ๑ 0.80 เมตร		บ่อ	11,200		
- ขนาด ๑ 1.00 เมตร		บ่อ	13,500		
611 ท่อลอดเหลี่ยม ค.ส.ล. (Box Culvert) (คิดเฉพาะผิวด้านบนที่รับการจราจรไม่รวมงานถมหลังท่อ)					
- ขนาดท่อ 1.20 x 1.20 เมตร		เมตร	15,000		
- ขนาดท่อ 1.50 x 1.50 เมตร		เมตร	15,300		
- ขนาดท่อ 1.80 x 1.80 เมตร		เมตร	15,500		
- ขนาดท่อ 2.10 x 2.10 เมตร		เมตร	16,300		
612 เชื้อนคอนกรีตป้องกันตลิ่ง					
ประเภทตอกเสาเข็มเสียบแผ่นคอนกรีต		เมตร	23,600	40,600 - 47,200	58,400 - 82,100
ประเภท SHEET PILE คอนกรีต		เมตร	127,100	176,500	212,500

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2569 - 2570

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
613 ทำเทียบเรือ (คสล.ไม่รวมอุปกรณ์กันกระแทก)				
- ริมแม่น้ำ	ตร.ม.	13,500	16,800	22,500
- ริมทะเล	ตร.ม.	22,500	33,700	38,200
614 บ่อตรวจสภาพน้ำ (สำหรับโครงการบ้านพักอาศัย)				
- ขนาด Ø 0.60 เมตร	บ่อละ	10,700	12,800	
- ขนาด Ø 0.80 เมตร	บ่อละ	16,000	19,200	
- ขนาด Ø 1.00 เมตร	บ่อละ	23,100	27,700	

บัญชีกำหนดมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง การกำหนดราคาไว้ 3 ระดับ คือ

ระดับราคาต่ำ ระดับราคาปานกลาง และระดับราคาสูง ตามคุณภาพและราคาของวัสดุที่ใช้ และคุณภาพฝีมือแรงงาน

ระดับราคาต่ำ หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่สร้างด้วยวัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารในท้องตลาดทั่วไป ที่มีคุณภาพธรรมดาและราคาต่ำ รูปแบบของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง มิได้มุ่งเน้นความงามด้านสถาปัตยกรรม ฝีมือแรงงานตามมาตรฐานทั่วไป

ระดับราคาปานกลาง หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์ในท้องตลาดทั่วไป ที่มีคุณภาพและราคาปานกลาง ฝีมือแรงงานตามมาตรฐานวิชาชีพที่ดี เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รูปแบบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเกณฑ์ดี

ระดับราคาสูง หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์ที่มีคุณภาพดี หรือใช้วัสดุชนิดพิเศษ ที่มีคุณภาพและราคาสูง หรือใช้วัสดุนำเข้าจากต่างประเทศ การก่อสร้างฝีมือประณีตหรือใช้เทคนิคในการก่อสร้างพิเศษ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สวยงาม มุ่งเน้นการตกแต่งให้สวยงาม

กรณีที่มีการก่อสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารและรูปแบบอาคาร มีคุณภาพด้อยกว่าหรือ ต่ำกว่าระดับราคาในแต่ละประเภท ของสิ่งปลูกสร้างในบัญชีนั้น ให้คิดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นตามสภาพที่เป็นจริง หรือปรับเปลี่ยนโดยเพิ่มหรือ ลดจากราคาตามบัญชี โดยใช้ราคาความต่างของวัสดุประกอบอาคารและรูปแบบอาคารที่เปลี่ยนไป

ตัวอย่าง บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว มีรูปแบบและรายละเอียดด้อยกว่าระดับราคาต่ำ เช่น พื้นที่อาคารวางบนดิน (On Ground) ผังงก่ออิฐไม่ฉาบปูน บ้านค่อนข้างทึบมีประตูหน้าต่างน้อย อาจปรับราคาลดต่ำกว่าระดับราคาต่ำทั้งในส่วนโครงสร้างและสถาปัตยกรรม ประมาณ 30% - 40%

ในการพิจารณา ระดับราคาเพื่อคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมิน ให้ใช้องค์ประกอบโดยรวมของราคาวัสดุ คุณภาพ และ ฝีมือแรงงาน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างนั้น ทั้งนี้ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดการก่อสร้างตามรายการที่กำหนดไว้ทุกประการก็ได้

กรณีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่จะคำนวณมูลค่า ไม่ตรงกับชื่อประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในตารางบัญชีให้นำราคาตาม ตารางกำหนดมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบและการใช้สอยคล้ายคลึงใกล้เคียงกันมากที่สุด มาใช้ในการคำนวณมูลค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างนั้นได้

ข้อพึงพิจารณา

1. **ราคาตามบัญชีนี้** หมายถึง ค่าวัสดุต่างๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงาน ค่าดำเนินการ ก่อสร้าง ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม และสมทบกองทุน ต่างๆ โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าโฆษณา-ประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย เป็นราคาต่อหนึ่งหน่วยของพื้นที่อาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างโดยรวม (รวมช่องบันไดช่องลิฟต์ พื้นที่ส่วนกลาง) โดยมาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้าง ตามราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานตามปกติ

2. **ราคาก่อสร้างเฉลี่ยต่อตารางเมตรนี้** ไม่รวมกรรมวิธีในการก่อสร้างที่ต้องใช้เทคนิคพิเศษไปจากการก่อสร้างทั่วไปหรือค่ากำแพงกันดิน (Sheet pile) ในระหว่างการก่อสร้างยกเว้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน หมวด 517 และต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดนี้

2.1 คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่นพื้นที่ชักร้างหรือที่จอดรถยนต์เฉพาะที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ชักร้าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้านไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้

2.2 เป็นราคาที่ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในพื้นที่อื่นอาจปรับเปลี่ยนได้ตาม ราคาวัสดุ ค่าขนส่ง ค่าแรงงานและค่าครองชีพในท้องถิ่นที่เปลี่ยนแปลงไป อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น ตลอดจนสภาพ การรับน้ำหนักของดินซึ่งบางแห่งอาจไม่ต้องตอกเสาเข็ม

2.3 อาจสูงหรือต่ำกว่าที่มีการรับเหมือนกันได้ เพราะราคาปรับขึ้นอยู่กับการแข่งขันอาจไม่สอดคล้องกับ ความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้าง ตามราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานตามภาวะปกติ

3. ความหมายของสัญลักษณ์เพิ่มเติม

(*) ราคาในหมวดนี้เป็นราคาก่อสร้างในลักษณะการพัฒนาโครงการหมู่บ้าน หากเป็นกรณีก่อสร้างที่ไม่ใช่การพัฒนาโครงการหมู่บ้าน ให้พิจารณาตามความเหมาะสม

(**) ราคาในหมวดนี้ไม่รวมถึงโรงแรมที่เป็นวิลล่าแยกที่พักเป็นหลัง เพอร์ริเจอร์ที่ติดตึตรง ลอยตัว และอุปกรณ์ในห้องพัก

บัญชีราคาค่าเสื่อม

การคิดค่าเสื่อมราคา ให้คิดหักตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ (ดูตารางบัญชี)

1. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก)

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 19 ร้อยละ 5 ต่อปี
ตั้งแต่ปีที่ 20 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 90 ตลอดอายุการใช้งาน

4. โรงงานและโกดังรูปแบบเก่า

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 2 ต่อปี
ปีที่ 11 ถึงปีที่ 33 ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ตั้งแต่ปีที่ 34 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 80 ตลอดอายุการใช้งาน

5. คลังสินค้า

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

6. ส่วนโคงหลังคาคลุม ส่วนควบ

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี

ปีที่ 6 ถึงปีที่ 29 ร้อยละ 3 ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ 30 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

การนับอายุโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

1. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างมีการปรับปรุงใหม่ให้นับอายุอาคารตามอายุประสิทธิภาพ (Effective Age) โดยพิจารณาจากการประมาณการต้นทุนที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารซึ่งทำให้อาคารตามสภาพมีอายุลดลง
2. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้นับตั้งแต่ปีตามหลักฐานที่ปรากฏหรือพิสูจน์พบว่ามี การก่อสร้างแล้วเสร็จมาตั้งแต่ปี พ.ศ.ใด จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน
3. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ให้นับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้างโดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกให้และใช้ปีที่ใบอนุญาต อ.1 หมดอายุลงจนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน
4. การหักค่าเสื่อมราคาสะสมจากราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical deterioration) ความล้าสมัยทางเทคนิคหรือจากการใช้งาน (Functional or Technical obsolescence) และปัจจัยแวดล้อมภายนอก (Economic or External obsolescence) ตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนี้ พิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพเป็นหลักสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีการบำรุงรักษาอย่างปกติ
5. คลังสินค้ามีอัตราค่าเสื่อมเหมือนกับอาคาร คสล. ใช้กับอาคาร Logistic รุ่นใหม่ โครงสร้างเป็นอาคาร คสล. ใช้เก็บสินค้ารับน้ำหนักได้มาก ไม่มีส่วนการผลิตในอาคาร และมีพื้นที่บางส่วนเป็นสำนักงานในการประเมินให้เทียบเคียงกับหมวด 501.2 และ 501.3
6. การคิดค่าเสื่อมของอาคารประเภทไม้ตามตาราง ใช้กับอาคารไม้ทั่วไป ทั้งนี้ กรณีอาคารไม้ประเภทที่ใช้ไม้ราคาสูง เช่น ไม้สัก, ไม้มะค่า เป็นต้น อาจจะต้องพิจารณามูลค่าเหลือเป็นพิเศษ ตามสภาพความเป็นจริงของราคาตลาด

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

อายุอาคาร ประเภท	อายุของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและอัตราร้อยละของค่าเสื่อม																																																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50			
ประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก, โครงสร้างเหล็ก) หัก ค่าเสื่อมร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76%ตลอดอายุการใช้งาน										
ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้หัก ค่าเสื่อมร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																															
ประเภทไม้ หัก ค่าเสื่อมร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90% ตลอดอายุการใช้งาน																																	
โรงงานและโกดังรูปแบบ เก่าหักค่าเสื่อมร้อยละ	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	42.5	45	47.5	50	52.5	55	57.5	60	62.5	65	67.5	70	72.5	75	77.5	80% ตลอดอายุการใช้งาน																			
คลังสินค้า หักค่าเสื่อมร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76%ตลอดอายุการใช้งาน										
ส่วนโถงหลังคาคลุม ส่วนควบ หัก ค่าเสื่อมร้อยละ	2	4	6	8	10	13	16	19	22	25	28	31	34	37	40	43	46	49	52	55	58	61	64	67	70	73	76	79	82	85% ตลอดอายุการใช้งาน																							

หมายเหตุ :
การนับอายุโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

1. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างมีการปรับปรุงใหม่ให้นับอายุอาคารตามอายุประสิทธิภาพ (Effective Age) โดยพิจารณา จากการประมาณการต้นทุนที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารซึ่งทำให้อาคารตามสภาพมีอายุลดลง

2. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้นับตั้งแต่ปีตามหลักฐานที่ปรากฏหรือพิสูจน์พบว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จมาตั้งแต่ปี พ.ศ.ใด จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน

3. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ให้นับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้างโดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาต อ.1 หมดอายุลงจนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน

4. การหักค่าเสื่อมราคาสะสมจากราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical deterioration) ความล้าสมัยทางเทคนิคหรือจากการใช้งาน (Functional or Technical obsolescence) และปัจจัยแวดล้อมภายนอก (Economic or External obsolescence) ตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนี้ พิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพเป็นหลักสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีการบำรุงรักษาอย่างปกติ

5. คลังสินค้ามีอัตราค่าเสื่อมเหมือนกับอาคาร คสล. ใช้กับอาคาร Logistic รุ่นใหม่ โครงสร้างเป็นอาคาร คสล. ใช้เก็บสินค้ารับน้ำหนักได้มาก ไม่มีส่วนการผลิตในอาคาร และมีพื้นที่บางส่วนเป็นสำนักงานในการประเมินให้เทียบเคียงกับหมวด 501.2 และ 501.3



หมวดที่ ๕ เกณฑ์มาตรฐานวิเคราะห์วัสดุแยกตามระดับคุณภาพ (Material Grading Sheet)
(สำหรับผู้บัญชี ตรวจสอบหน่วยงานจริงเพื่อตรวจวัดและสรุปเกรดอาคารในการหาตัวคูณราคา)

ตัวอย่างที่ ๑ รหัส ๑๐๔ บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว

• **งานฐานราก โครงสร้าง และหลังคา:**

- **ราคาต่ำ :** เสาเข็มคอนกรีตทกเหลี่ยมกลวง ฐานราก/คาน ค.ส.ล. เสา/คานคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาไม้เนื้อแข็ง มุงกระเบื้องลอนต่างๆ
- **ราคาปานกลาง :** เสาเข็มคอนกรีตอัดแรงรูปตัวไอ โครงสร้าง ค.ส.ล. โครงหลังคาเหล็กรูปพรรณ มุงกระเบื้องโมเนีย หรือ Metal Sheet มาตรฐาน
- **ราคาสูง :** เสาเข็มอัดแรง/สี่เหลี่ยมตันชนิดดี โครงสร้าง ค.ส.ล. โครงหลังคาเหล็กรูปพรรณ มุงกระเบื้องโมเนียสีพิเศษเกรดพรีเมียม

• **งานผิวพื้นและฝ้าเพดาน:**

- **ราคาต่ำ :** ฝ้าทีบาร์อลูมิเนียมวางแผ่นยิปซัมบอร์ดทาสี ผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องเซรามิก พร้อมติดบัวเชิงผนังทั่วไป
- **ราคาปานกลาง :** ฝ้ายิปซัมฉาบเรียบโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสีทาสี ผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องแกรนิตโต้เรียบร้อย
- **ราคาสูง :** ฝ้ายิปซัมฉาบเรียบเล่นระดับซ่อนไฟ ผิวพื้นปูกระเบื้องแกรนิตโต้แผ่นใหญ่/พื้น Laminate/พื้น SPC ชนิดหนาพรีเมียม

• **งานประตู-หน้าต่าง และสุขภัณฑ์ห้องน้ำ:**

- **ราคาต่ำ :** วงกบไม้เนื้อแข็ง ประตูไม้อัด ผนังฉาบปูนเรียบทาสีน้ำธรรมดา โถชักโครกเกรดประหยัด ผนังห้องน้ำกรุกระเบื้องขนาดเล็กบางส่วน
- **ราคาปานกลาง :** วงกบไม้เนื้อแข็ง ประตู HDF หน้าต่างกระจกกรอบอลูมิเนียม สุขภัณฑ์ชักโครกเกรดอย่างดี ผนังห้องน้ำกรุกระเบื้องเคลือบสูง ๒.๐ เมตร
- **ราคาสูง :** วงกบไม้เนื้อแดง ประตูบานไม้สักแท้ หน้าต่างกระจกกรอบอลูมิเนียมอบสี/UPVC อย่างดี สุขภัณฑ์ครบชุด ผนังห้องน้ำกรุกระเบื้องเซรามิกจรดฝ้าเพดาน

ตัวอย่างที่ ๒: รหัส ๕๐๑ / ๕๐๑.๑ อาคารโกดังเก็บของ

• **งานโครงสร้างและคานรับน้ำหนัก:**

- **ราคาต่ำ :** เสาเข็มตอรูปตัวไอ/สี่เหลี่ยมตัน ฐานราก ค.ส.ล. โครงสร้างเสาและคาน ค.ส.ล. ช่วงเสากว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ความสูงเสาไม่เกิน ๖ เมตร โครงหลังคาเหล็กรูปพรรณ มุง Metal Sheet เปลือย
- **ราคาปานกลาง :** โครงสร้างเสา ค.ส.ล. หรือเสาเหล็กถัก ช่วงเสากว้าง ๑๐ - ๑๕ เมตร ความสูงเสา ๗ - ๑๐ เมตร หลังคามุง Metal Sheet พร้อมติดแผ่นฉนวนกันความร้อน
- **ราคาสูง :** โครงสร้างเสาขนาดใหญ่รับแรงได้มาก ช่วงเสากว้างยาวถึง ๑๕ - ๒๐ เมตร ความสูงเสา ๑๐ - ๑๒ เมตร มุง Metal Sheet พร้อมติดแผ่นฉนวนกันความร้อนชนิดหนาพิเศษ

• งานผิวพื้นและงานระบบควบคุมอาคาร:

- ราคาต่ำ : พื้นผิวคอนกรีตขัดหยาบหรือขัดมันธรรมดา (พื้นวางบนดินหรือวางบนคานหนาตามเกณฑ์) รับน้ำหนักได้ไม่เกิน ๑,๐๐๐ กก./ตร.ม. ประตูบานม้วนระบบรอกโซ่สาง ไม่มีระบบระบายอากาศ
- ราคาปานกลาง : พื้นระบบเพิ่มความแข็งแรง (Floor Hardener) รับน้ำหนักได้ ๑,๐๐๐ - ๒,๐๐๐ กก./ตร.ม. ประตูบานม้วนระบบมอเตอร์ไฟฟ้า มีหน้าต่างเกล็ดระบายอากาศ (Louver) รอบอาคาร
- ราคาสูง : พื้นระบบ Floor Hardener เคลือบสาร Epoxy หรือ PU รับน้ำหนักได้สูงถึง ๒,๐๐๐ - ๓,๐๐๐ กก./ตร.ม. ประตูบานม้วนหนาพิเศษระบบมอเตอร์ มีช่อง Louver รอบอาคารและติดตั้งระบบ Monitor ควบคุม

หมวดที่ ๖ กรณีศึกษาและตัวอย่างการคำนวณราคาอาคารจริง (Case Study)

โจทย์ตัวอย่าง :

กรณีการประเมินราคาสร้างทดแทนใหม่ของ "บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว สร้างเดี่ยวบนที่ดินส่วนบุคคล" มีขนาดกว้าง ๑๐ เมตร ยาว ๑๕ เมตร จากการตรวจสอบสภาพหน้างานพบว่า ฝ้าเพดานฉาบเรียบทาสี ผิวพื้นปูกระเบื้องแกรนิตโต้ และใช้สุขภัณฑ์ชักโครกเกรดมาตรฐานอย่างดี

ขั้นตอนการคำนวณทางเทคนิค :

๑. วิเคราะห์ประเภทและรหัสอาคาร: อาคารเป็นบ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว ตรงกับ รหัสอาคาร
๒. ประเมินระดับคุณภาพเกรดวัสดุ: จากฝ้าฉาบเรียบ พื้นแกรนิตโต้ และสุขภัณฑ์เกรดดี ภาพรวมองค์ประกอบหลักจัดอยู่ในระดับ "คุณภาพปานกลาง"
๓. หาอัตราค่าก่อสร้างฐาน: เปิดตารางรหัส ๑๐๔ ที่ระดับคุณภาพปานกลาง ปี ๒๕๗๐ อัตราฐานคือ ๑๔,๘๐๐ บาท ต่อตารางเมตร
๔. คำนวณพื้นที่ใช้สอย

$$๑๕ \times ๑๐ = ๑๕๐ \text{ ตารางเมตร}$$
๕. คำนวณราคาสีงปลูกสร้างพื้นฐาน

$$๑๕๐ \text{ ตารางเมตร} \times ๑๔,๘๐๐ \text{ บาท/ตารางเมตร} = ๒,๒๒๐,๐๐๐ \text{ บาท}$$
๖. กรณีหากปรับปรุงราคาตามเงื่อนไขพิเศษ (สร้างเดี่ยว หลังโดด)
 เนื่องจากเข้าเงื่อนไขอาคารตึกชั้นเดียวสร้างเดี่ยว (Stand-alone) ไม่ได้อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จึงต้องมีการปรับเพิ่มราคาเพื่อสะท้อนต้นทุนที่แท้จริงขึ้นอีก ๑๕% สรุปมูลค่าประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่สุทธิของบ้านหลังนี้ คือ ๒,๕๕๓,๐๐๐ บาท

ภาคผนวก: แบบฟอร์มบันทึกข้อมูลสิ่งปลูกสร้างภาคสนาม

(สำหรับผู้ประเมินราคาใช้บันทึกข้อมูลและวิเคราะห์ระดับคุณภาพวัสดุ ณ วันสำรวจสภาพทรัพย์สิน)

วันที่เข้าสำรวจ: ____/____/____ ผู้สำรวจ: _____

รหัสทรัพย์สิน/ชื่อโครงการ: _____

ที่ตั้งทรัพย์สิน: _____

ส่วนที่ ๑ ข้อมูลกายภาพอาคารเบื้องต้น

- รหัสอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ตามคู่มือ): รหัส _____ ประเภท: _____
- ลักษณะการก่อสร้าง:
 - โครงการจัดสรร / หมู่บ้าน / อาคารชุด
 - หลังเดี่ยวสร้างเอง (Stand-alone) (เข้าเงื่อนไขปรับเพิ่มราคา ๑๕% - ๒๐% สำหรับรหัส ๑๐๔, ๑๐๕, ๕๑๒, ๕๒๒)
- จำนวนชั้น: _____ ชั้น | พื้นที่กว้าง: _____ เมตร | พื้นที่ยาว: _____ เมตร
- คำนวณพื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร): _____ ตร.ม.
(ข้อควรระวัง: ห้ามนับรวมพื้นที่ใต้ถุนของรหัส ๑๑๐, ห้ามรวมพื้นที่สำนักงาน/ลาน Loading ของรหัส ๕๐๒-๕๐๓)

ส่วนที่ ๒ ตารางตรวจสอบและจำแนกเกรดวัสดุ (Material Inspection Checklist)

ให้ผู้ใช้บัญชีทำเครื่องหมาย [X] ในช่องระดับคุณภาพที่ตรงกับสภาพความเป็นจริงมากที่สุด

หมวดงาน/องค์ประกอบหลัก	รายละเอียดวัสดุที่ตรวจพบหน้างานจริง	ราคาต่ำ (Low)	ราคาปานกลาง (Med)	ราคาสูง (High)
๑. งานฐานรากและเสาเข็ม	เข็มเหล็กเหล็กลมกลวง / เข็มไอ / เข็มสี่เหลี่ยมตัน / เข็มเจาะ / Spun Pile	[]	[]	[]
๒. โครงสร้างหลัก	เสา-คาน-พื้น ไม้ท้าวไป / ค.ส.ล. / เหล็กรูปพรรณ / โครงถัก / ช่างเสากว้าง	[]	[]	[]
๓. โครงหลังคาและวัสดุผนัง	ไม้เนื้อแข็ง / เหล็กท้าวไป / มุงสังกะสี / ลอนคู่ / โฉมเนียบ / Metal Sheet+ฉนวน	[]	[]	[]
๔. งานฝ้าเพดาน	ฝ้าทีบาร์อลูมิเนียม / ยิปซัมฉาบเรียบทาสี / ฝ้าเล่นระดับ / ฝ้าอูคูตติก / ไม่มีฝ้า	[]	[]	[]
๕. งานผิวพื้น (Finishing)	ข ชัดมัน / เซรามิคเล็ก / แกรนิโต้ / SPC / ลามิเนต ๑๒มม. / หินแกรนิต / พรอม	[]	[]	[]
๖. งานผนังและผิวผนัง	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี / อิฐบล็อกเปลือย / เซาะร่อง / กรูกระเบื้องสูง..ม. / วอลเปเปอร์	[]	[]	[]

๗. วงกบ-ประตู-หน้าต่าง	ประตูไม้อัด / บาน PVC / ประตู HDF / ไม้สัก แกะสลัก / กรอบอลูมิเนียมอบสี / UPVC	[]	[]	[]
๘. งานสุขภัณฑ์และห้องน้ำ	ส้วมนั่งยอง / ชักโครกเกรตทั่วไป / ชักโครกเกรตดี / เคาน์เตอร์หิน / อ่างอาบน้ำ	[]	[]	[]
๙. งานระบบประปา- สุขาภิบาล	ท่อ PVC เดินลอย / ท่อฝังผนัง / ท่อ PPR / บ่อ เกราะสำเร็จรูป / ถังบำบัดระบบตะกอนเร่ง	[]	[]	[]
๑๐. งานระบบไฟฟ้าและ ดวงโคม	โคมครอบพลาสติก / เดินสายลอย / ร้อยท่อ PVC / ดาวน์ไลท์ / มีระบบ UPS / ลิฟต์	[]	[]	[]
๑๑. งานทาสีและงานระบบ	เกรดมาตรฐานทั่วไป / เกรดมาตรฐานสูง / เกรดพ รีเมียมพิเศษ / มีระบบปรับอากาศ	[]	[]	[]

ส่วนที่ ๓ สรุปและประเมินเกรดรวม (Final Grading)

• สรุปเกรดรวมของอาคารหลังนี้ (ใช้องค์ประกอบส่วนใหญ่ตัดสิน)

- ระดับราคาต่ำ (Low-End)
- ระดับราคาปานกลาง (Medium-End)
- ระดับราคาสูง (High-End)
- ต่ำกว่าเกรดต่ำ (Sub-Standard) (เช่น ผนังบล็อกเปลือย ไม่ฉาบปูน พื้น On-ground ให้เตรียมหักลดราคา ๓๐% - ๔๐%)

ส่วนที่ ๔ แผ่นบันทึกสรุปผลการคำนวณราคาสุทธิ (Calculation Sheet)

๑. อัตราฐานราคาต่อหน่วย (เปิดตารางตามรหัสอาคารและเกรดรวม) บาท/ตร.ม.
 ๒. พื้นที่ใช้สอยรวมสุทธิ (จากส่วนที่ ๑) ตร.ม.
 ๓. มูลค่าสิ่งปลูกสร้างพื้นฐาน (ข้อ ๑ x ข้อ ๒) = ... บาท
 ๔. การปรับราคาตามเงื่อนไขพิเศษ (ถ้ามี)
 ๑. ปรับเพิ่มราคา (กรณีสร้างหลังเดี่ยว Stand-alone): บวกเพิ่ม ๑๕% - ๒๐% เป็นเงิน บาท
 ๒. ปรับลดราคา (กรณีวัสดุต่ำกว่าเกรดต่ำ Sub-Standard): หักออก ๓๐% - ๔๐% เป็นเงิน บาท
 ๓. ข้อยกเว้นเพิ่มเติม (เช่น มีการบวกมูลค่าระบบ EVAP หรือ Isowall เพิ่มเติมตาม BOQ): บาท
 ๕. มูลค่าก่อสร้างทดแทนใหม่สุทธิรวมทั้งสิ้น (Final Net Value) (ข้อ ๓ + ข้อ ๔) = _____ บาท
- ลงชื่อผู้ประเมินราคา _____
- ลงชื่อผู้ตรวจสอบอนุมัติ _____