



สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
THE VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND

ประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
ที่ ๖ /๒๕๕๕

เรื่อง ให้ใช้บัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๕

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดทำบัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๕ เพื่อให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องนำไปใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อไป ทั้งนี้ในการจัดทำบัญชีมีข้อจำกัดบางประการ จึงได้จัดทำหมายเหตุประกอบการใช้บัญชีแนบท้ายประกาศนี้

จึงขอประกาศให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

นายกสมาคม

บัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2555

เลข ท	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2554			ราคาที่ใช้ในปี 2555			อายุ อาคาร (ปี)	ค่า เสื่อม /ปี	หมายเหตุ
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.					
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	9,600	11,200	12,500	10,100	11,700	13,100	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	8,300	10,500	12,100	8,700	11,000	12,700	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,100	12,700	14,000	12,700	13,300	14,700	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,000	9,700	11,000	8,400	10,200	11,500	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	10,700	12,200	13,900	11,200	12,800	14,600	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,800	11,400	13,900	10,300	12,000	14,600	50	2%	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,000	10,700	12,200	9,400	11,200	12,800	50	2%	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,200	9,500	10,700	8,600	10,000	11,200	50	2%	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,300	8,800	9,600	7,700	9,200	10,100	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,200	8,600	10,200	7,600	9,000	10,700	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,700	10,200	11,700	9,100	10,700	12,300	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,600	8,900	10,700	8,000	9,300	11,200	50	2%	ข
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,500	6,900		5,800	7,200	-	20	5%	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,600	6,200	7,200	5,900	6,500	7,600	50	2%	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,300	7,500	8,700	6,600	7,900	9,100	50	2%	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,100	7,200	8,200	6,400	7,600	8,600	50	2%	ข
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	10,000	12,500	14,200	10,500	13,100	14,900	50	2%	ข
18	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	12,100	16,300	19,400	12,700	17,100	20,400	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	16,200	20,100	26,000	17,000	21,100	27,300	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	17,900	22,700	29,200	18,800	23,800	30,600	50	2%	ข
21	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร		16,400	19,700	-	17,200	20,700	50	2%	ข
22	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น		18,800	23,700	-	19,700	24,900	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		24,300	32,500	-	25,500	34,100	50	2%	ข
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		15,700	18,200	-	16,500	19,100	50	2%	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		21,500	26,500	-	22,600	27,800	50	2%	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,300	10,100		9,800	10,600	-	50	2%	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		16,800		-	17,600	-	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		26,900		-	28,200	-	50	2%	ข
29	โกดัง- โรงงาน ทั่วไป	5,800	7,200		6,100	7,600	-	30	3%	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม		1,650,000			1,730,000				ไม่กำหนดไว้
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน		1,370,000			1,440,000				ไม่กำหนดไว้

หมายเหตุ:

ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน

ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% / 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ก็ย่อมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งที่เสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุด โครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป



น้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

ค: สำหรับอาคารตามรายการที่ 18, 21 และ 22 มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้:

1. กรณีอาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. และสูงเกิน 23 เมตร จะต้องมีลิฟท์ดับเพลิง 1 ชุด มูลค่าประมาณ 10 ล้านบาท
2. อาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. ขึ้นไปยังต้องมีระบบดับเพลิง เช่น ระบบพ่นน้ำอัตโนมัติ รวมเป็นเงินอีกตารางเมตรละประมาณ 1,000 บาท

ง: สำหรับอาคารในรายการที่ 24 อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น กำหนดให้มีลิฟท์และบันไดเลื่อนอย่างละไม่เกิน 4 ตัว กรณีที่เกินกว่านี้ ประมาณว่ามีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นเงิน ตัวละประมาณ 4-5 ล้านบาท และนำไปเฉลี่ยเป็นค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรต่อไป

ผู้ใช้งานโปรดดูรายละเอียดประกอบราคา (Specification) ของอาคารแต่ละประเภทที่ คณะทำงานกำหนดราคาค่าก่อสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้มาประกอบการพิจารณาเพื่อเลือกใช้ราคาที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:

- องค์กรประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุ ก่อสร้างต่าง ๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้างและกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสทบกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย
- ค่าก่อสร้างที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยควรมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การคำนึงถึงปัจจัยด้านการขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)
- ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมชองบันได ชองลิฟท์ พื้นที่ส่วนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือไม่ได้แยกตามราคาที่อาจแตกต่างกันตามประเภทใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลียง ระเบียง เป็นต้น
- ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ซีกล่างหรือที่จอดรถที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ซีกล่าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้าน ไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้าการขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป

- ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง-ต่ำผิดปกติ จำเป็นที่จะต้องคำนวณอย่างละเอียดโดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้อาจสูงหรือต่ำกว่าราคารับเหมาที่มีการรับเหมากันก็ได้ เพราะราคารับเหมาก่อสร้างขึ้นอยู่กับ การแข่งขัน ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรที่คำนวณนี้มาจาก พื้นฐานการถอดแบบก่อสร้างตามราคาวัสดุ-ค่าแรงปกติ
- สิ่งที่ควรเข้าใจเกี่ยวกับค่าก่อสร้างก็คือ แม้ราคาค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่หมายความว่าราคาขาย อสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับค่าที่ดินด้วย และ ยังขึ้นอยู่กับภาวะตลาด อุปทานในท้องตลาดอีกด้วย ในบางครั้งค่าก่อสร้างขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่ได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกัน

คณะทำงาน ไม่ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารในรายการต่อไปนี้ด้วยเหตุผลดังนี้:

- โรงแรม ขึ้นอยู่กับการตกแต่ง จึงกำหนดเป็นมาตรฐานได้ยาก อาจทำให้เกิดความสับสนได้ โรงแรม อาจมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์ที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว เพียงแต่มีการตกแต่งและจัดการเป็นพิเศษ
- สระว่ายน้ำ มีลักษณะที่หลากหลายมาก จึงไม่อาจกำหนดให้เป็นมาตรฐานได้ชัดเจน เช่น สนามเทนนิส
- สถานีบริการน้ำมัน รีสอร์ท และอื่น ๆ ก็มีลักษณะที่แตกต่างกันหลายประการ การกำหนดเป็น มาตรฐานเช่นรายการทรัพย์สินอื่นจึงทำได้ยาก
- สำหรับเหตุผลที่ยังไม่กำหนดราคาค่าก่อสร้างของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ ก็คือ
- รั้ว ขึ้นอยู่กับสภาพดิน การถมที่ การมีคานยึด (stay) หรือไม่ วัสดุ ฯลฯ
- สระว่ายน้ำ มีสระทั้งแบบมาตรฐาน สร้างได้ดินหรือเหนือพื้นดิน รวมทั้งมีสระว่ายน้ำที่หลากหลาย แบบ freeform สำหรับอาคารต่างๆ
- สถานีบริการน้ำมัน มีมาตรฐานที่แตกต่างกันตามจำนวนหัวจ่าย ประเภทน้ำมันและถังเก็บน้ำมัน
- โรงแรม ขึ้นอยู่กับระดับของ โรงแรม การตกแต่งตามข้อกำหนดของแต่ละเครือ โรงแรม
- ห้องใต้ดิน ไม่มีมาตรฐานของห้องประเภทนี้
- ห้องนินรภัย เป็นห้องที่มีความซับซ้อนสูง ขึ้นกับการออกแบบที่แตกต่างกันอย่างมากและมีการสร้าง จำนวนน้อย
- โรงเรือนเลี้ยงไก่-สุกร มีความหลากหลายเช่นกัน ตั้งแต่โรงเลี้ยงแบบเปิด-แบบปิด ยังไม่มีมาตรฐาน โรง เลี้ยงสัตว์ทั่วไป