



สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
THE VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND

ประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ / 2552

เรื่อง ให้ใช้บัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2552

ตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้จัดทำบัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารขึ้นเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องนำไปใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง นั้น

ในปี 2552 นี้ สมาคมได้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วตามรายละเอียดและหมายเหตุประกอบการใช้บัญชีแนบท้ายประกาศนี้ โดยมีราคาต่างไปจากบัญชีเดิมพอสมควรเพราะค่าวัสดุที่เปลี่ยนแปลงไปมาก จึงขอประกาศให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องทราบเพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลในการทำงานต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ 4 กันยายน 2552

(นายชัยฤกษ์ คิชูอำนาง)

นายกสมาคม

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2552 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน	ราคาที่ใช้ในปี 2551			ราคาที่ใช้ในปี 2552			อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	หมายเหตุ
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
	ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)									
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	8,700	10,100	11,300	9,200	10,700	12,000	20	5.0%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	7,500	9,500	10,900	8,000	10,100	11,600	20	5.0%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	10,900	11,500	12,600	11,600	12,200	13,400	20	5.0%	ก
4	บ้านครึ่งคอกครึ่งไม้	7,700	9,300	10,600	7,700	9,300	10,600	25	4.0%	ก
5	บ้านเดี่ยวคอกชั้นเดียว	10,300	11,800	13,400	10,200	11,600	13,200	50	2.0%	ข
6	บ้านเดี่ยวคอก 2-3 ชั้น	9,400	11,000	13,400	9,300	10,800	13,200	50	2.0%	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,700	10,400	11,800	8,600	10,200	11,600	50	2.0%	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,000	9,200	10,400	7,800	9,000	10,200	50	2.0%	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,100	8,600	9,300	6,900	8,400	9,100	50	2.0%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,000	8,400	9,900	6,800	8,200	9,700	50	2.0%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,500	9,900	11,300	8,300	9,700	11,100	50	2.0%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,400	8,700	10,400	7,200	8,500	10,200	50	2.0%	ข
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,000	6,200		5,300	6,600		20	5.0%	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,500	6,100	7,100	5,300	5,900	6,800	50	2.0%	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,200	7,300	8,500	6,000	7,100	8,300	50	2.0%	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,000	7,000	8,000	5,800	6,800	7,800	50	2.0%	ข
17	อาคารพักอาศัย ไม่เกิน 5 ชั้น	9,600	12,100	13,700	9,500	11,900	13,500	50	2.0%	ข
18	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	11,600	15,500	18,500	11,400	15,300	18,300	50	2.0%	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	15,500	19,300	24,900	15,300	19,000	24,500	50	2.0%	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	17,100	21,700	27,800	16,900	21,400	27,500	50	2.0%	ข
21	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร		15,600	18,700		15,400	18,500	50	2.0%	ข
22	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตร แต่ไม่เกิน 20 ชั้น		17,800	22,400		17,600	22,200	50	2.0%	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		22,900	30,700		22,800	30,500	50	2.0%	ข
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		14,900	17,300		14,700	17,000	50	2.0%	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		20,300	25,000		20,100	24,800	50	2.0%	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,400	10,200		8,600	9,300		50	2.0%	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		16,400			15,500		50	2.0%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		25,600			24,800		50	2.0%	ข
29	โกดัง-โรงงาน ท้าไป	5,900	7,300		5,500	6,800		30	3.3%	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม			1,660,000			1,520,000			ไม่กำหนดไว้
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน			1,380,000			1,260,000			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 ก็ ย่อมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้านบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็ คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งเสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุด โครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

สำหรับอาคารตามรายการที่ 18, 21 และ 22 มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้:

1. กรณีอาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. และสูงเกิน 23 เมตร จะต้องมีการติดตั้งหลังคาเหล็ก มูลค่าประมาณ 10 ล้านบาท
2. อาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. ขึ้นไปจะต้องมีระบบดับเพลิง เช่น ระบบพ่นน้ำอัตโนมัติ รวมเป็นเงินอีกตารางเมตรละประมาณ 1,000 บาท

ง. สำหรับอาคาร ในรายการที่ 24 อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น กำหนดให้มีลิฟท์และบันไดเลื่อนอย่างละไม่เกิน 4 ตัว กรณีที่เกินกว่านี้ประมาณว่ามีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นเงิน ตัวละประมาณ 4-5 ล้านบาท และนำไปเฉลี่ยเป็นค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรต่อไป

นอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:

- องค์ประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ (ในงาน โครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้างและค่าวัสดุของผู้นับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสทบทยกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริการการขาย
- ค่าก่อสร้างที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยควรมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การคำนึงถึงปัจจัยด้านการขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)
- ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาระบุต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมช่องบันได ช่องลิฟท์ พื้นในส่วนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือไม่ได้แยกตามราคาที่อาจแตกต่างกันตามประเภทใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลียง ระเบียง เป็นต้น
- ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ซักรีดหรือที่จอดรถที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ซักรีด ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ขึ้นออกจากตัวบ้าน ไม่ับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้าการขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป
- ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง ค่าคิดปกติจำเป็นต้องคำนวณอย่างละเอียด โดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ อาจสูงหรือต่ำกว่าราคารับเหมาที่มีมารับเหมากันได้ เพราะราคารับเหมาก่อสร้างขึ้นอยู่กับการแข่งขัน ซึ่งอาจไม่