



สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
THE VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND

ประกาศ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ที่ ๒ / 2550
เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2550

ตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งที่ 1/2550 ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 แต่งตั้งคณะทำงานขึ้นเพื่อพิจารณากำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2550 ให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องนำไปเป็นข้อมูลพื้นฐานในการใช้งานเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เป็นแนวทางเดียวกัน นั้น

บัดนี้ คณะทำงานดังกล่าวได้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2550 เสร็จเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามบัญชีและหมายเหตุประกอบการใช้บัญชีที่แนบท้ายประกาศนี้ จึงขอประกาศให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องทราบโดยทั่วกันเพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการปฏิบัติงานต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๐

(นายประทีป สิมะพิชัยเจริญ)

อุปนายกปฏิบัติหน้าที่นายกสมาคม

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2550 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2549			ราคาที่ใช้ในปี 2550			อายุ อาคาร (ปี)	ค่า เสื่อม ค่า	หมายเหตุ
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.					
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	7,100	8,300	9,300	7,400	8,600	9,600	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	6,200	7,800	9,000	6,400	8,100	9,300	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	9,000	9,500	10,300	9,300	9,800	10,700	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	7,100	8,600	9,700	7,400	8,900	10,100	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	9,500	10,900	12,300	9,900	11,300	12,800	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	8,600	10,100	12,300	9,000	10,500	12,800	50	2%	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,000	9,500	10,900	8,300	9,900	11,300	50	2%	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	7,300	8,400	9,500	7,600	8,700	9,900	50	2%	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	6,400	7,900	8,500	6,700	8,200	8,800	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	6,300	7,700	9,000	6,600	8,000	9,400	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	7,800	9,000	10,400	8,100	9,400	10,800	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	6,700	8,000	9,500	7,000	8,300	9,900	50	2%	ข
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	4,200	5,100		4,300	5,300		20	5%	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	4,900	5,500	6,300	5,100	5,700	6,600	50	2%	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	5,600	6,600	7,700	5,800	6,900	8,000	50	2%	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	5,400	6,300	7,200	5,600	6,600	7,500	50	2%	ข
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	8,900	11,200	12,600	9,200	11,600	13,100	50	2%	ข
18	อาคารพักอาศัย 6 -15 ชั้น	10,700	14,300	17,100	11,100	14,800	17,700	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	14,400	18,000	23,100	14,800	18,500	23,800	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	15,900	20,200	25,900	16,400	20,800	26,700	50	2%	ข
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น		14,400	17,200		14,900	17,900	50	2%	ข
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น		16,600	20,900		17,100	21,500	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		21,500	28,700		22,100	29,600	50	2%	ข
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		13,700	15,900		14,200	16,500	50	2%	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		18,800	23,100		19,500	24,000	50	2%	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	8,100	8,800		8,400	9,100		50	2%	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		14,700			15,300		50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		23,500			24,400		50	2%	ข
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	5,200	6,400		5,400	6,600		30	3%	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม		1,470,000			1,528,800				ไม่กำหนดไว้
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน		1,220,000			1,268,800				ไม่กำหนดไว้

หมายเหตุ

ก. หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยืนเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน

ข. หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% นหาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ก็ยังมียุคค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมมีเสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งที่เสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น แล้วก็น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป