

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2561-2564 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สินที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2561			ราคาที่ใช้ในปี 2562			ราคาที่ใช้ในปี 2563			ราคาที่ใช้ในปี 2564			อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม /ปี	หมายเหตุ
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม่ชั้นเดียว	10,100	11,700	13,200	10,000	11,600	13,000	10,100	11,700	13,100	10,400	12,000	13,500	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม่ 2 ชั้น	8,700	11,100	12,800	8,600	11,000	12,600	8,700	11,100	12,700	9,000	11,400	13,100	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม่ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,800	13,300	14,900	12,600	13,100	14,800	12,700	13,200	14,900	13,100	13,600	15,300	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,500	10,200	11,600	8,400	10,100	11,500	8,500	10,200	11,600	8,700	10,500	11,900	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,300	12,900	14,800	11,200	12,700	14,700	11,300	12,800	14,800	11,600	13,200	15,200	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น (ระบบ precast)	-	-	-	-	10,500	-	-	10,600	-	-	10,900	-	50	2%	ข
7	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,300	12,100	14,800	10,200	12,000	14,700	10,300	12,100	14,800	10,600	12,400	15,200	50	2%	ข
8	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,500	11,300	12,900	9,400	11,200	12,700	9,500	11,300	12,800	9,800	11,600	13,200	50	2%	ข
9	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,600	10,000	11,300	8,500	9,900	11,200	8,600	10,000	11,300	8,800	10,300	11,600	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,800	9,200	10,100	7,700	9,100	10,000	7,800	9,200	10,100	8,000	9,500	10,400	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,800	9,000	10,800	7,700	8,900	10,700	7,800	9,000	10,800	8,000	9,300	11,100	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	9,100	10,800	12,400	9,000	10,700	12,300	9,100	10,800	12,400	9,400	11,100	12,800	50	2%	ข
13	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	8,100	9,300	11,300	8,000	9,200	11,200	8,100	9,300	11,300	8,300	9,600	11,600	50	2%	ข
14	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น กว้าง 5-6 ม. (ระบบ precast)	-	-	-	-	9,200	-	-	9,300	-	-	9,600	-	50	2%	ข
15	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,700	7,300	-	5,600	7,200	-	5,600	7,300	-	5,800	7,500	-	20	5%	ก
16	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,800	6,600	7,800	5,700	6,500	7,700	5,700	6,600	7,800	5,900	6,800	8,000	50	2%	ข
17	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,700	8,000	9,100	6,600	7,900	9,000	6,700	8,000	9,100	6,900	8,200	9,400	50	2%	ข
18	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,500	7,800	8,600	6,400	7,700	8,500	6,400	7,800	8,600	6,600	8,000	8,800	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น (ไม่มีลิฟท์)	10,600	13,200	15,100	10,500	13,000	15,000	10,600	13,100	15,100	10,900	13,500	15,500	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	12,800	17,200	20,900	12,600	17,000	20,700	12,700	17,000	20,900	13,100	17,500	21,500	50	2%	ข
21	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	17,100	21,600	27,400	16,900	21,300	27,100	16,900	21,500	27,300	17,400	22,100	28,100	50	2%	ข
22	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	19,000	24,300	30,800	18,800	24,000	30,400	18,900	24,200	30,500	19,400	24,900	31,400	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร	-	17,300	21,200	-	17,100	21,000	-	17,100	21,200	-	17,600	21,800	50	2%	ข
24	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น	-	19,900	25,300	-	19,700	25,000	-	19,900	25,200	-	20,500	25,900	50	2%	ข
25	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	-	25,800	34,500	-	25,500	34,100	-	25,700	34,300	-	26,400	35,300	50	2%	ข
26	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	-	16,600	19,400	-	16,500	19,200	-	16,600	19,300	-	17,100	19,900	50	2%	ข
27	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	-	23,000	28,100	-	22,700	27,800	-	22,900	28,000	-	23,600	28,800	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,900	10,700	-	9,800	10,600	-	9,900	10,700	-	10,200	11,000	-	50	2%	ข
29	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	-	17,700	-	-	17,500	-	-	17,600	-	-	18,100	-	50	2%	ข
30	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	-	28,500	-	-	28,200	-	-	28,300	-	-	29,100	-	50	2%	ข
31	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	6,100	7,800	-	6,000	7,700	-	6,000	7,800	-	6,200	8,000	-	30	3%	ข
32	ห้องเย็นอุตสาหกรรม (0 ถึง -18 องศาเซลเซียส) ไม่รวมอุปกรณ์ทำความเย็น	-	-	-	-	-	-	15,100	20,200	25,200	15,500	20,800	25,900	20	5%	ก
33	อาคารสโมสร (โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย)	-	-	-	-	-	-	13,100	15,100	20,200	13,500	15,500	20,800	50	2%	ข
34	ถังเก็บน้ำสูง (ถังแชมเปญ 15-20-30 ลบ.ม.) / ชุด ไม่รวมอุปกรณ์สูบน้ำ	-	-	-	-	-	-	201,600	251,900	352,700	207,000	259,000	363,000	20	5%	ก
35	บ้านน็อคดาวน์ บ้านสำเร็จรูป	-	-	-	-	-	-	10,600	12,100	14,100	10,900	12,400	14,500	50	2%	ข
36	โรงพยาบาลเอกชน (สูง 1-8 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	22,200	25,200	30,200	22,800	25,900	31,100	50	2%	ข
37	สถานีบริการน้ำมัน	-	-	-	-	-	-	4,500	5,500	6,600	4,600	5,700	6,800	50	3%	ข
38	โชว์รูมรถยนต์	-	-	-	-	-	-	7,600	9,600	12,100	7,800	9,900	12,400	50	3%	ข
39	โรงเรียนเอกชน (สูง 1-4 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	8,600	10,600	12,100	8,800	10,900	12,400	50	2%	ข
40	ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	-	-	-	-	-	-	7,600	9,600	11,100	7,800	9,900	11,400	50	2%	ข
41	อาคารไม้เรือนไทย (ไม้สัก หรือเทียบเท่า)	-	-	-	-	-	-	25,200	35,300	45,300	25,900	36,300	46,600	50	2%	ข
42	ตลาดสด	-	-	-	-	-	-	3,400	4,000	4,500	3,500	4,100	4,600	50	3%	ข
43	ตู้โชว์รถยนต์	-	-	-	-	-	-	4,200	5,500	6,600	4,300	5,700	6,800	50	3%	ข
44	ห้องน้ำรวม	-	-	-	-	-	-	12,100	15,100	17,000	12,400	15,500	17,500	50	3%	ข
45	โรงมหรสพ	-	-	-	-	-	-	8,600	9,900	12,100	8,800	10,200	12,400	50	3%	ข
46	สนามเทนนิส: 1 สนาม		1,751,000			1,730,000			1,743,000			1,793,000		30	3%	ข
47	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน		1,452,000			1,435,000			1,446,000			1,488,000		30	3%	ข
48	ถนนคอนกรีต (หมู่บ้าน โครงการจัดสรร)		800			800			800			800		30	3%	ข
49	ถนนลาดยาง		400			400			400			400		30	3%	ข
50	ลานคอนกรีต		500			500			500			500		30	3%	ข
51	รั้วอิฐบล็อก (แบบไม่มีกำแพงกันดิน)		1,200			1,200			1,200			1,200		30	3%	ข
52	โรงเลี้ยงสัตว์ (ไก่ สุกร ระบบปิด)		2,500			2,500			2,500			2,600		30	3%	ข
53	สวนโล่งหลังคาคลุม (ที่จอดรถ)		1,500			1,500			1,500			1,500		30	3%	ข

หมายเหตุ:

- ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน
- ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อถึงนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% หาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ก็ ยอมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานยอมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งที่เสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป