

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2563 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2560			ราคาที่ใช้ในปี 2561			ราคาที่ใช้ในปี 2562			ราคาที่ใช้ในปี 2563			อายุ อาคาร (ปี)	ค่า เสื่อม /ปี	หมายเหตุ
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.					
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม่ขึ้นเดี่ยว	10,200	11,800	13,300	10,100	11,700	13,200	10,000	11,600	13,000	10,000	11,600	13,000	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม่ 2 ชั้น	8,800	11,200	12,900	8,700	11,100	12,800	8,600	11,000	12,600	8,600	11,000	12,600	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม่ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,900	13,500	15,100	12,800	13,300	14,900	12,600	13,100	14,800	12,600	13,100	14,800	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,600	10,300	11,700	8,500	10,200	11,600	8,400	10,100	11,500	8,400	10,100	11,500	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,400	13,000	15,000	11,300	12,900	14,800	11,200	12,700	14,700	11,200	12,700	14,700	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น (ระบบ precast)	-	-	-	-	-	-	-	10,500	-	-	10,500	-	50	2%	ข
7	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,400	12,200	15,000	10,300	12,100	14,800	10,200	12,000	14,700	10,200	12,000	14,700	50	2%	ข
8	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,600	11,400	13,000	9,500	11,300	12,900	9,400	11,200	12,700	9,400	11,200	12,700	50	2%	ข
9	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,700	10,100	11,400	8,600	10,000	11,300	8,500	9,900	11,200	8,500	9,900	11,200	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,900	9,300	10,200	7,800	9,200	10,100	7,700	9,100	10,000	7,700	9,100	10,000	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,900	9,100	10,900	7,800	9,000	10,800	7,700	8,900	10,700	7,700	8,900	10,700	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น กว้าง 5-6 ม. (ระบบ precast)	-	-	-	-	-	-	-	9,200	-	-	9,200	-	50	2%	ข
13	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	9,200	10,900	12,500	9,100	10,800	12,400	9,000	10,700	12,300	9,000	10,700	12,300	50	2%	ข
14	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	8,200	9,400	11,400	8,100	9,300	11,300	8,000	9,200	11,200	8,000	9,200	11,200	50	2%	ข
15	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,900	7,400	-	5,700	7,300	-	5,600	7,200	-	5,600	7,200	-	20	5%	ก
16	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	6,000	6,700	7,900	5,800	6,600	7,800	5,700	6,500	7,700	5,700	6,500	7,700	50	2%	ข
17	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,800	8,100	9,200	6,700	8,000	9,100	6,600	7,900	9,000	6,600	7,900	9,000	50	2%	ข
18	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,600	7,900	8,700	6,500	7,800	8,600	6,400	7,700	8,500	6,400	7,700	8,500	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	10,700	13,300	15,300	10,600	13,200	15,100	10,500	13,000	15,000	10,500	13,000	15,000	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	12,900	17,500	21,100	12,800	17,200	20,900	12,600	17,000	20,700	12,600	16,900	20,600	50	2%	ข
21	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	17,400	21,800	27,800	17,100	21,600	27,400	16,900	21,300	27,100	16,800	21,200	27,000	50	2%	ข
22	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	19,200	24,600	31,200	19,000	24,300	30,800	18,800	24,000	30,400	18,700	23,900	30,200	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร	-	17,600	21,400	-	17,300	21,200	-	17,100	21,000	-	17,000	20,900	50	2%	ข
24	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น	-	20,100	25,600	-	19,900	25,300	-	19,700	25,000	-	19,600	24,900	50	2%	ข
25	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	-	26,100	34,900	-	25,800	34,500	-	25,500	34,100	-	25,400	33,900	50	2%	ข
26	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	-	16,900	19,600	-	16,600	19,400	-	16,500	19,200	-	16,500	19,100	50	2%	ข
27	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	-	23,300	28,500	-	23,000	28,100	-	22,700	27,800	-	22,600	27,700	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	10,000	10,800	-	9,900	10,700	-	9,800	10,600	-	9,800	10,600	-	50	2%	ข
29	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	-	18,000	-	-	17,700	-	-	17,500	-	-	17,400	-	50	2%	ข
30	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	-	28,900	-	-	28,500	-	-	28,200	-	-	28,000	-	50	2%	ข
31	โกดัง-โรงงานทั่วไป	6,200	7,900	-	6,100	7,800	-	6,000	7,700	-	6,000	7,700	-	30	3%	ข
32	ห้องเย็นอุตสาหกรรม (0 ถึง -18 องศาเซลเซียส) ไม่รวมอุปกรณ์ทำความเย็น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000	19,900	24,900	20	5%	ก
33	อาคารสโมสร (โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,000	15,000	19,900	50	2%	ข
34	ถังเก็บน้ำสูง (ถังแขมเปญ 15-20-30 ลบ.ม.)/ชุด ไม่รวมอุปกรณ์สูบน้ำ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199,400	249,300	349,000	20	5%	ก
35	บ้านน็อคดาวน์ บ้านสำเร็จรูป	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,500	12,000	14,000	50	2%	ข
36	โรงพยาบาลเอกชน (สูง 1-8 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,900	24,900	29,900	50	2%	ข
37	สถานีบริการน้ำมัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	5,500	6,500	50	3%	ข
38	โชว์รูมรถยนต์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500	9,500	12,000	50	3%	ข
39	โรงเรียนเอกชน (สูง 1-4 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,500	10,500	12,000	50	2%	ข
40	ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500	9,500	11,000	50	2%	ข
41	อาคารไม่เรือนไทย (ไม้สัก หรือเทียบเท่า)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,900	34,900	44,900	50	2%	ข
42	ตลาดสด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,400	4,000	4,500	50	3%	ข
43	คู่มือรถยนต์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,200	5,500	6,500	50	3%	ข
44	ห้องน้ำรวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000	15,000	16,900	50	3%	ข
45	โรงแรมหรู	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,500	9,800	12,000	50	3%	ข
46	สนามเทนนิส: 1 สนาม		1,771,100			1,751,000			1,730,000			1,720,000		30	3%	ข
47	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน		1,469,100			1,452,000			1,435,000			1,427,000		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			2,500		30	3%	ข
53	สวนโลงหลังคาคลุม (ที่จอดรถ)		1,500			1,500			1,500			1,500		30	3%	ข

หมายเหตุ:

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