

**ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2563-2564 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย**

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2561			ราคาที่ใช้ในปี 2562			ราคาที่ใช้ในปี 2563			ราคาที่ใช้ในปี 2564			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	10,100	11,700	13,200	10,000	11,600	13,000	10,100	11,700	13,100	10,700	12,300	13,800	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	9,200	11,700	13,400	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	13,400	13,900	15,700	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,500	10,200	11,600	8,400	10,100	11,500	8,500	10,200	11,600	8,900	10,800	12,200	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,300	12,900	14,800	11,200	12,700	14,700	11,300	12,800	14,800	11,900	13,500	15,600	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น (ระบบ precast)	-	-	-	-	10,500	-	-	10,600	-	-	11,200	-	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	10,900	12,700	15,600	50	2%	ข
8	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,500	11,300	12,900	9,400	11,200	12,700	9,500	11,300	12,800	10,100	11,900	13,500	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	9,000	10,600	11,900	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,800	9,200	10,100	7,700	9,100	10,000	7,800	9,200	10,100	8,200	9,700	10,700	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	8,200	9,500	11,400	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	9,600	11,400	13,100	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	8,500	9,800	11,900	50	2%	ข
14	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น กว้าง 5-6 ม. (ระบบ precast)	-	-	-	-	9,200	-	-	9,300	-	-	9,800	-	50	2%	ข
15	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,700	7,300	-	5,600	7,200	-	5,600	7,300	-	5,900	7,700	-	20	5%	ก
16	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,800	6,600	7,800	5,700	6,500	7,700	5,700	6,600	7,800	6,100	7,000	8,200	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	7,100	8,400	9,600	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	6,800	8,200	9,000	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	11,200	13,800	15,900	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	13,400	17,900	22,100	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	17,800	22,700	28,800	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	19,900	25,500	32,200	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร	-	17,300	21,200	-	17,100	21,000	-	17,100	21,200	-	18,100	22,400	50	2%	ข
24	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น	-	19,900	25,300	-	19,700	25,000	-	19,900	25,200	-	21,000	26,600	50	2%	ข
25	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	-	25,800	34,500	-	25,500	34,100	-	25,700	34,300	-	27,100	36,200	50	2%	ข
26	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	-	16,600	19,400	-	16,500	19,200	-	16,600	19,300	-	17,500	20,400	50	2%	ข
27	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	-	23,000	28,100	-	22,700	27,800	-	22,900	28,000	-	24,200	29,500	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,900	10,700	-	9,800	10,600	-	9,900	10,700	-	10,500	11,300	-	50	2%	ข
29	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	-	17,700	-	-	17,500	-	-	17,600	-	-	18,600	-	50	2%	ข
30	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	-	28,500	-	-	28,200	-	-	28,300	-	-	29,800	-	50	2%	ข
31	โกดัง-โรงงาน ทัวไป	6,100	7,800	-	6,000	7,700	-	6,000	7,800	-	6,400	8,200	-	30	3%	ข
32	ห้องเย็นอุตสาหกรรม (0 ถึง -18 องศาเซลเซียส) ไม่รวมอุปกรณ์ทำความเย็น	-	-	-	-	-	-	15,100	20,200	25,200	15,900	21,300	26,600	20	5%	ก
33	อาคารสโมสร (โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย)	-	-	-	-	-	-	13,100	15,100	20,200	13,800	15,900	21,300	50	2%	ข
34	ถังเก็บน้ำสูง (ถังแขมเปญ 15-20-30 ลบ.ม.)/ชุด ไม่รวมอุปกรณ์สูบน้ำ	-	-	-	-	-	-	201,600	251,900	352,700	212,300	265,600	372,300	20	5%	ก
35	บ้านน็อคดาวน์ บ้านสำเร็จรูป	-	-	-	-	-	-	10,600	12,100	14,100	11,200	12,700	14,900	50	2%	ข
36	โรงพยาบาลเอกชน (สูง 1-8 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	22,200	25,200	30,200	23,400	26,600	31,900	50	2%	ข
37	สถานีบริการน้ำมัน	-	-	-	-	-	-	4,500	5,500	6,600	4,700	5,800	7,000	50	3%	ข
38	โชว์รูมรถยนต์	-	-	-	-	-	-	7,600	9,600	12,100	8,000	10,200	12,700	50	3%	ข
39	โรงเรียนเอกชน (สูง 1-4 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	8,600	10,600	12,100	9,000	11,200	12,700	50	2%	ข
40	ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	-	-	-	-	-	-	7,600	9,600	11,100	8,000	10,200	11,700	50	2%	ข
41	อาคารไม้อเนกประสงค์ (ไม่ลึก หรือเทียบเท่า)	-	-	-	-	-	-	25,200	35,300	45,300	26,600	37,200	47,800	50	2%	ข
42	ตลาดสด	-	-	-	-	-	-	3,400	4,000	4,500	3,600	4,200	4,700	50	3%	ข
43	ตู้โชว์รถยนต์	-	-	-	-	-	-	4,200	5,500	6,600	4,400	5,800	7,000	50	3%	ข
44	ห้องนํารวม	-	-	-	-	-	-	12,100	15,100	17,000	12,700	15,900	17,900	50	3%	ข
45	โรงแรมหรู	-	-	-	-	-	-	8,600	9,900	12,100	9,000	10,500	12,700	50	3%	ข
46	สนามเทนนิส: 1 สนาม	-	1,751,000	-	-	1,730,000	-	-	1,743,000	-	-	1,839,000	-	30	3%	ข
47	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	-	1,452,000	-	-	1,435,000	-	-	1,446,000	-	-	1,526,000	-	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	-	-	2,700	-	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% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% ทหาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ก็ยอมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งทีเสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป