ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๗๘๖

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง แนวทางการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๑๔/๑๐๘๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๓

ด้วยกรมธนารักษ์ได้แจ้งแนวทางการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เกี่ยวกับการกำหนดประเภทและการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

๑. สิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ให้กำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างตามคู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง และแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้ เพื่อใช้ในการเทียบเคียงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน และคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. การวัดขนาดสิ่งปลูกสร้าง ควรเป็นไปตามหลักการเขียนแบบทางสถาปัตยกรรม เพื่อคำนวณพื้นที่ใช้สอยสำหรับใช้ในการคำนวณฐานภาษีจากบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจึงส่งแนวทางการดำเนินงานดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย)
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕
โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 29369
วันที่ 4 มิ.ย. 2563
เวลา.....

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๑๔/๑๐๕๗

กรมธนารักษ์
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๖๓

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 3413
วันที่ ๐๔ มิ.ย. ๒๕๖๓
เวลา.....

เรื่อง การกำหนดแนวทางการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

อ้างถึง หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๕๘๗ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผ่น CD คู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน กรมธนารักษ์ จำนวน ๑ แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้ส่งตัวอย่างประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ ทำให้เกิดการเทียบเคียงที่แตกต่างกัน จึงขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาแนะนำแนวทางกำหนดประเภทและวิธีการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้างเพื่อจะได้แจ้งซักซ้อมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือเป็นแนวปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมธนารักษ์ ขอเรียนดังนี้

๑. สิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ให้กำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างตามคู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้ เพื่อใช้ในการเทียบเคียงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน และคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

๒. การวัดขนาดสิ่งปลูกสร้าง ควรเป็นไปตามหลักการเขียนแบบทางสถาปัตยกรรมเพื่อคำนวณพื้นที่ใช้สอยสำหรับใช้ในการคำนวณฐานภาษีจากบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ในการนี้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ในการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้คำนวณฐานภาษีโดยอาศัยหน้าที่และอำนาจตามกฎหมายในการออกประกาศ ระเบียบ หรือคำสั่งต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิลาวัลย์ วีระกุล)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมธนารักษ์

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
โทร. ๐ ๒๑๔๒ ๒๔๔๘
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๗๕๖



คู่มือ
การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง
และแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคา
ประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์
พฤษภาคม 2563

คำนำ

คณะทำงานจัดทำคู่มือมาตรฐานและหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อรองรับพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ตามคำสั่งสำนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ 11/2562 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2562 เนื่องจากราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 15) พ.ศ. 2562 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้ใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เพื่อให้การดำเนินการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการเดียวกันทั่วประเทศ จึงจำเป็นต้องจัดทำคู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างขึ้น สำหรับให้เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินในกองประเมินราคาทรัพย์สิน กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

คณะทำงานจัดทำคู่มือมาตรฐานฯ
กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

สารบัญ

เรื่อง		หน้า
บทที่ 1	**บททั่วไป**	**1-1**
	1.1 คำนิยาม	1-1
	1.2 หลักวิชาการในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง	1-5
	1.2.1 หลักการประเมินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)	1-5
	1.2.2 หลักการคำนวณหาค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง (Depreciation)	1-6
บทที่ 2	**การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง**	**2-1**
	2.1 การจัดเตรียมข้อมูลเบื้องต้น	2-2
	2.1.1 การจัดเตรียมแบบมาตรฐานประเภทสิ่งปลูกสร้าง	2-2
	2.1.2 การจัดเตรียมเอกสารและข้อมูลเพื่อใช้สนับสนุนการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง	2-4
	2.2 การสำรวจข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน	2-4
	2.3 การจัดทำแบบแสดงรายการ ปริมาณ และราคา (แบบ ปร.4)	2-4
	2.4 การประมาณการค่าอำนวยการและดำเนินงาน กำไรและภาษี (Factor F) และแบบสรุปประมาณราคาสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ปร.5)	2-5
	2.5 การตรวจสอบราคาก่อนจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	2-7
	2.5.1 การตรวจสอบราคาประเมินแต่ละประเภทสิ่งปลูกสร้างให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริง	2-7
	2.5.2 การเปรียบเทียบราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชีปัจจุบันและราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างใหม่	2-7
บทที่ 3	**การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ**	**3-1**
	3.1 แนวทางปฏิบัติการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ	3-1
	3.2 ขั้นตอนการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ	3-3
	3.3 วิธีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ	3-5
	3.3.1 วิธีการประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาต่อตารางเมตรตามสัดส่วนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	3-5
	3.3.2 วิธีการประเมินราคาตามบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาค่าก่อสร้าง (Bill of Quantities : B.O.Q.) ตามปริมาณงานก่อสร้างที่ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว	3-9
บทที่ 4	**บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง**	**4-1**
	4.1 การจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	4-1
	4.2 อัตราค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง	4-3
	4.3 รูปแบบประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด	4-5
	4.4 การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจากบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	4-7

เรื่อง **หน้า**

บทที่ 5 การเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง **5-1**

5.1 แนวทางปฏิบัติในการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง 5-2

5.2 การเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง 5-3

5.3 ตัวอย่างการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง 5-9

5.4 ตัวอย่างการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้างในหน่วยงานต่าง ๆ 5-13

ภาคผนวก

1. แบบรายการราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง
2. ตัวอย่างการประมาณราคาค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (วิธีประมาณราคาจากปริมาณงานและวัสดุก่อสร้างต่อหน่วย
3. ตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

บทที่ 1
บททั่วไป

การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง เป็นการกำหนดราคาประเมินโดยวิธีต้นทุนการก่อสร้างอาคารตามแบบมาตรฐานที่กำหนดขึ้นเป็นตัวแทนอาคารแต่ละประเภทตามหลักวิชาการสถาปัตยกรรม

1.1 คำนิยาม

แบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง แบบแปลนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตัวแทนของประเภทสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะและรูปแบบของอาคาร เพื่อใช้ในการจัดทำบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

ประเภทบ้านเดี่ยว หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยว ไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หรือโครงสร้างอื่น ๆ ที่ยึดติดกับที่ดิน ประกอบด้วยพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง โดยให้หมายรวมถึงบ้านไม้ชั้นเดียว บ้านไม้สองชั้น บ้านไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านทรงไทยตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านตึกชั้นเดียว บ้านตึกสองชั้น บ้านตึกสามชั้น บ้านแฝดตึกชั้นเดียว บ้านแฝดตึกสองชั้น และบ้านแฝดตึกสามชั้น

ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างยึดติดกับที่ดิน มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

ประเภทห้องแถว หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างยึดติดกับที่ดิน มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และให้หมายรวมถึงห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น

ประเภทตึกแถว หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างยึดติดกับที่ดิน มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และแบ่งอาคารเป็นคูหา

ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ให้หมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้

- **คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร และคลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่ง เพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ
- **โรงจอดรถ** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา พื้นคอนกรีต และมีส่วนเปิดโล่ง
- **สถานศึกษา** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง เพื่อเป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย หรือสถานที่ศึกษาของโรงเรียน ศูนย์การเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา

- **โรงแรมความสูงไม่เกิน 5 ชั้น และโรงแรมความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม เคาน์เตอร์ให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ บริการทำความสะอาดห้องพัก ระบบรักษาความปลอดภัย ทางหนีไฟทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์โดยแบ่งออกเป็นห้องพักอาศัยตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป ใช้เพื่อเป็นสถานที่พักจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ ให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนเป็นรายวัน
- **โรงมหรสพ** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง และมีพื้นที่สำหรับผู้ใช้บริการ เช่น พื้นที่ชมการแสดง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม เป็นต้น เพื่อเป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่น ๆ ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าและโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- **สถานพยาบาล** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง และมีพื้นที่สำหรับผู้ใช้บริการ ประกอบด้วย ห้องตรวจผู้ป่วย ห้องฉุกเฉิน ห้องเอ็กซเรย์ ห้องจ่ายยา ห้องแล็บ ห้องสำนักงานสำหรับแพทย์และพยาบาลหอผู้ป่วยใน ฯลฯ สำหรับการรักษาหรือเพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมาย รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการสถานพยาบาล
- **สำนักงานความสูงไม่เกิน 5 ชั้น และสำนักงานความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม
- **ภัตตาคาร** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคาร เพื่อเป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย
- **ห้างสรรพสินค้า** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ระบบความปลอดภัยของอาคารทางหนีไฟและมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคารห้างสรรพสินค้า

- **อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคาฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำหรือห้องส้วม ทางเข้าออก ทางเดิน ระบบความปลอดภัยทางหนีไฟ เพื่อใช้ในการพาณิชยกรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังที่มีพื้นที่อาคารร่วมกันเพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งรวมถึงการเก็บสินค้าอุปโภคและบริโภคที่มีไว้เพื่อขายสำหรับกิจการนั้นด้วย
- **สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง** หมายถึง สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิงเพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะ เฉพาะบริเวณแนวหลังคาคลุม รวมถึงสำนักงานของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง พื้นที่บริเวณแท่นเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง
- **โรงงาน** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย
- **ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และตลาดพื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนังบางส่วน และมีลักษณะตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบกิจการตลาด ประกอบด้วย แผงขายสินค้า ทางเดิน ห้องน้ำ ที่รวมขยะมูลฝอย
- **อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีพื้นที่สำนักงาน ห้องพัก และมีที่จอดรถสำหรับเจ้าของและผู้มาติดต่อ
- **โรงงานซ่อมรถยนต์** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม
- **อาคารจอดรถ** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา มีทางวิ่งหรือทางขึ้นลงระหว่างชั้น และมีผนังกันตก
- **อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้นและอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกันโดยแบ่งออกเป็นห้องพักอาศัยตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป
- **อาคารพาณิชย์ประเภทโชว์รูมรถยนต์** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังส่วนใหญ่เป็นกระจก มีพื้นที่โล่งสำหรับแสดงรถยนต์ อาจมีพื้นที่ศูนย์ซ่อมและบำรุงรักษา พื้นที่รับรองลูกค้าและห้องสำนักงาน
- **ห้องน้ำรวม** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง มีจำนวนตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป และปลูกสร้างแยกออกจากอาคารหลัก

- **สระว่ายน้ำ** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก แยกเป็นพื้นที่สำหรับว่ายน้ำ พื้นที่สำหรับชำระล้าง ห้องน้ำหรือห้องส้วม และห้องเครื่องปั๊มน้ำ
- **ลานกีฬาอเนกประสงค์** หมายถึง พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหรือแอสฟัลต์ ลักษณะเป็นลานโล่ง และมีวัสดุปิดผิวพื้น
- **ลานคอนกรีต** หมายถึง พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ลักษณะเป็นลานโล่งและไม่มีวัสดุปิดผิวพื้น
- **ท่าเทียบเรือ** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ก่อสร้างเป็นสะพานจากพื้นดินเชื่อมต่อไปในน้ำ และมีหลักเพื่อการโยงเรือ
- **โรงเลี้ยงสัตว์** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หลังคา ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์
- **รั้วคอนกรีต** หมายถึง สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้วัสดุประเภทอิฐหรือคอนกรีตสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่
- **รั้วลวดถัก** หมายถึง สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้ลวดตาข่ายเป็นส่วนใหญ่
- **ป้ายโฆษณา** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก และมีพื้นที่สำหรับติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์

อายุของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง อายุการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากปีที่ก่อสร้างเสร็จจนถึงปีปัจจุบัน ให้หมายความรวมถึงอายุของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยเริ่มจากปีที่หยุดการก่อสร้างจนถึงปีปัจจุบัน

การนับอายุของสิ่งปลูกสร้างให้พิจารณา ดังนี้

1) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคารโดยให้พิจารณาจากวันที่ออกใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง
2) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) สำหรับอาคารทั่วไป โดยให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง
3) สำเนาทะเบียนบ้าน สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีหลักฐานตาม 1) และ 2) โดยให้พิจารณาจาก วัน เดือน ปี ที่กำหนดบ้านเลขที่เป็นปีที่หนึ่ง
4) กรณีไม่มีหลักฐานตาม 1) ถึง 3) ให้หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตกำหนด

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

การนับอายุสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พิจารณา ดังนี้

1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) โดยให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง
2) คำสั่งศาลขายทอดตลาด โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึงปีปัจจุบัน และให้บวกเพิ่มอีกสองปี
3) กรณีไม่มีหลักฐานตาม 1) ถึง 2) ให้หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตตามข้อ 1) กำหนด ทั้งนี้ การนับจำนวนปีให้นับตามปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า การเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุของสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

1.2 หลักวิชาการในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

1.2.1 หลักการประเมินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นหลักในมาตรฐานสากลที่เป็นที่ยอมรับในวงการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก ซึ่งเป็นแนวคิดที่ใช้กับการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ประเมินต้องตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อมูลต้นทุนก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ โดยการวิเคราะห์มีแนวคิดอยู่ 2 แบบ คือ การก่อสร้างทดแทนขึ้นใหม่ที่ใช้เทคโนโลยี วัสดุ รูปแบบ ที่เป็นปัจจุบัน (Replacement Cost New) และการก่อสร้างที่ทำซ้ำหรือทำให้เหมือนของเดิม ทั้งรูปแบบ เทคโนโลยี และวัสดุที่ใช้ (Reproduction Cost New) เมื่อคำนวณหาราคาค่าก่อสร้างใหม่ได้แล้วผู้ประเมินต้องทำการค่าเสื่อมราคาเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้างนั้นโดยหลักการประเมินราคาต้นทุนเพื่อให้ได้ราคาค่าก่อสร้างต้องนำหลักการประมาณค่าก่อสร้างมาใช้ ประกอบด้วย

1) การประมาณราคาจากปริมาณวัสดุ และแรงงานต่อหน่วย (Quantity Survey Method)

เป็นวิธีประมาณราคาค่าก่อสร้างโดยการถอดแบบก่อสร้าง เพื่อกำหนดรายการก่อสร้าง และคำนวณปริมาณงาน วัสดุ และค่าแรงงานออกมาเป็นหน่วย ๆ สำหรับแต่ละกลุ่มงาน คูณด้วยราคาวัสดุต่อหน่วย ค่าวัสดุมวลรวมต่อหน่วย และหรือค่าแรงงานต่อหน่วย จะได้ยอดรวมค่าวัสดุและค่าแรงงานทั้งหมดแล้วนำไปคำนวณรวมกับค่าอำนวยการ ค่าดอกเบี้ย ค่ากำไร และค่าภาษี (Indirect Cost) ซึ่งปัจจุบันได้ปรับมาใช้ค่า Factor F แทนจะได้เป็นประมาณการค่าก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งโดยปกติส่วนราชการจะใช้วิธีนี้ในการประมาณราคาสิ่งปลูกสร้างเพื่อกำหนดราคากลางในการจัดจ้าง รวมทั้งตามระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินฯ ได้วางหลักเกณฑ์ให้ใช้วิธีนี้ในการประมาณราคาสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมาจัดทำบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

2) การประมาณราคาโดยวิธีทดแทนต่อหน่วย (Unit-in-place Method)

เป็นการประมาณราคาคล้ายกับ Quantity Survey Method แต่มีความละเอียดน้อยกว่า โดยจะแบ่งส่วนประกอบของอาคารเป็นหมวดต่าง ๆ เช่น หมวดฐานราก หมวดโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตย์ หมวดงานระบบ แล้วหาราคาต่อหน่วยในแต่ละส่วน นำมาคูณด้วยพื้นที่จริง จากนั้นจึงนำราคาค่าก่อสร้างในแต่ละส่วนมารวมกัน จะได้ราคาค่าก่อสร้างรวมของอาคารนั้น จึงเป็นวิธีการประเมินราคาที่รวดเร็ว แต่ความถูกต้องจะน้อยกว่า Quantity Survey Method

3) การประมาณราคาโดยวิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Comparative Unit Method)

เป็นวิธีการประมาณราคาที่มีความละเอียดน้อยกว่า 2 วิธีแรก ผู้ประมาณราคาไม่จำเป็นต้องมีความรู้ ทักษะ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับงานก่อสร้างมากนัก โดยจะกำหนดราคาสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทไว้เป็นราคามาตรฐานต่อตารางเมตร แล้วนำมาคูณกับพื้นที่ก่อสร้างของอาคารที่จะประเมิน จึงเป็นวิธีการประเมินที่รวดเร็ว แต่ความถูกต้องจะน้อยกว่า 2 วิธีข้างต้น การประเมินโดยวิธีนี้ได้แก่การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างสำหรับใช้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดิน เป็นต้น

<u>ตัวอย่าง</u> การประมาณราคาบ้านพักอาศัยคอนกรีตชั้นเดียว พื้นที่อาคาร 100 ตร.ม. โดยวิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร

- บ้านพักอาศัยคอนกรีตชั้นเดียว ค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 5,000 บาท
- ดังนั้นค่าก่อสร้างบ้านพักคอนกรีตชั้นเดียว พื้นที่อาคาร 100 ตร.ม.

= 5,000x100 ตร.ม.

= 500,000 บาท

4) การประมาณราคาโดยวิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตรแบบแยกส่วน (Segregated Cost Method)

การประเมินวิธีนี้จะแบ่งส่วนประกอบของอาคารเป็นส่วนต่าง ๆ ได้แก่ ส่วนงานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ และงานระบบ โดยในแต่ละส่วนจะแบ่งย่อยออกเป็นหมวดหมู่ที่สามารถเห็นได้จากการสำรวจ ซึ่งแต่ละอาคารจะมีสัดส่วนของแต่ละส่วนที่แตกต่างกันตามลักษณะการใช้ประโยชน์และคุณภาพของอาคารนั้น ๆ ดังนั้นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างด้วยวิธีนี้ จะหาได้จากการรวมราคาค่าก่อสร้างส่วนต่าง ๆ เข้าด้วยกัน โดยค่าก่อสร้างทุกส่วนจะถูกเฉลี่ยมาเป็นราคาต่อพื้นที่หนึ่งตารางเมตรของอาคาร ทั้งนี้พื้นที่รวมของอาคารจะใช้พื้นที่ก่อสร้างเป็นเกณฑ์

5) การประมาณราคาโดยใช้ดัชนี (Index Adjustment)

เป็นการประเมินโดยใช้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างหรือดัชนีอสังหาริมทรัพย์มาใช้ปรับราคาค่าก่อสร้างจากราคาในอดีตให้เป็นปัจจุบัน

1.2.2 หลักการคำนวณหาค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง (Depreciation)

1) The Age-life Method เป็นวิธีที่ค่อนข้างง่ายและเป็นที่นิยมในการหาค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินต้องทราบถึงอายุการใช้งานที่เป็นไปได้มากที่สุดของสิ่งปลูกสร้าง และอายุที่มีการใช้งานจริงและให้สามารถปรับลดได้หากมีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างให้มีประสิทธิภาพที่ดีขึ้น

$$\text{Accumulated Depreciation} = \frac{\text{Effective Age}}{\text{Life Span}} \times \text{New Cost of Replacement}$$

2) The Breakdown Method เป็นวิธีที่มีความถูกต้องสูงและมีความสมเหตุสมผล แต่มีความยุ่งยากในการวิเคราะห์ โดยต้องนำส่วนประกอบของค่าเสื่อม ที่ต้องประกอบด้วย ค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical obsolescence) ค่าเสื่อมของการใช้งาน (Functional obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic obsolescence) จากนั้นค่าเสื่อมราคาจากแต่ละปัจจัยจะถูกคำนวณปริมาณและบวกเข้าด้วยกันเพื่อคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสมของสิ่งปลูกสร้าง

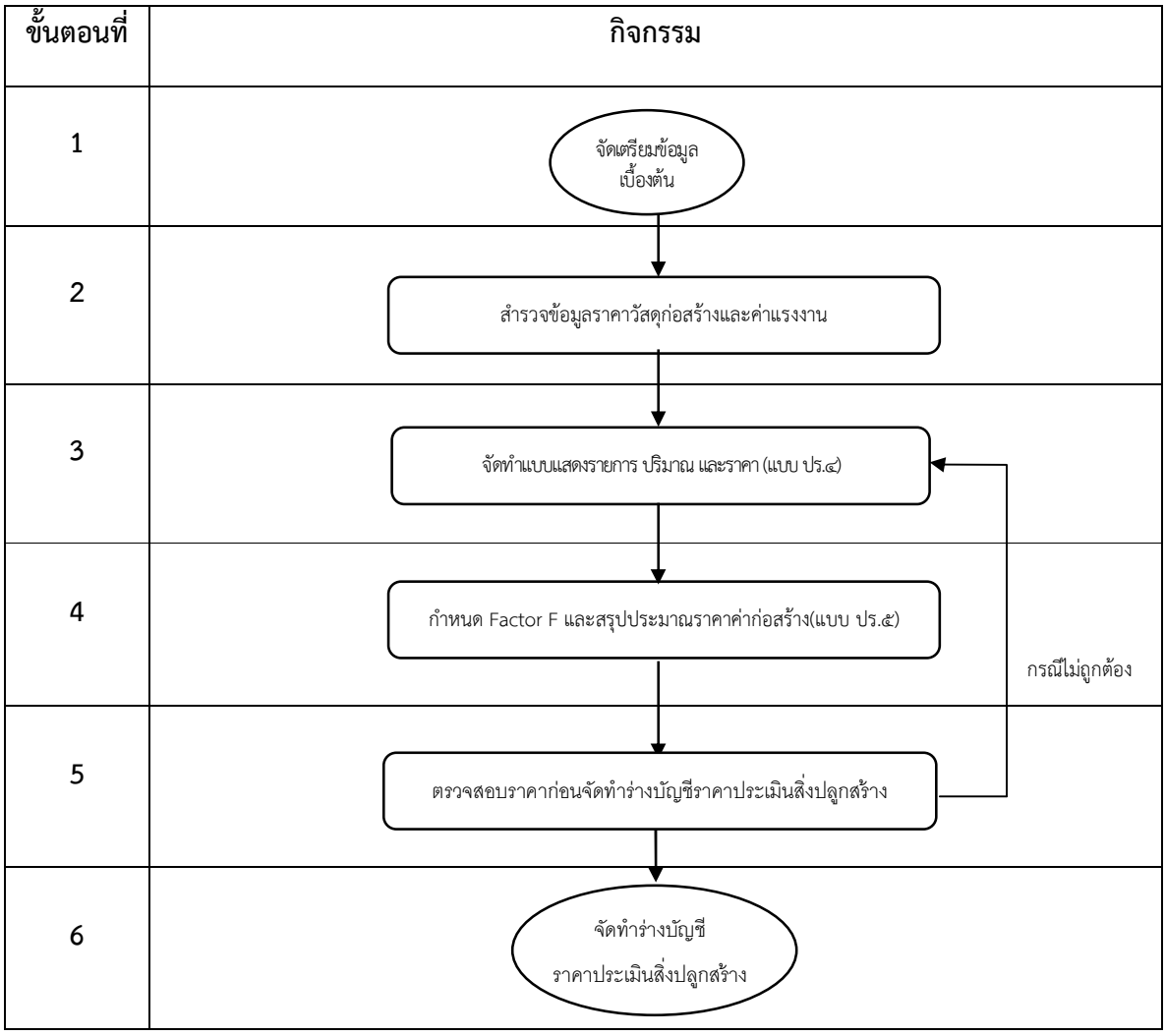
3) The Market Extraction Method เป็นวิธีสำรวจข้อมูลตลาดของราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกับสิ่งปลูกสร้างที่จะประเมินซึ่งมีการหักราคาที่ดินแล้ว แล้วคำนวณหาราคาค่าก่อสร้างใหม่ หักลบราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง และหารด้วยจำนวนปีที่ใช้งาน ก็จะทราบร้อยละของค่าเสื่อมในแต่ละปี

บทที่ 2

การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

ในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างอาคารแต่ละประเภทจะประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนการก่อสร้างอาคารตามแบบมาตรฐาน โดยมีรายละเอียดและขั้นตอนดังนี้

แผนภูมิแสดงขั้นตอนการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุน



<u>หมายเหตุ</u> ขั้นตอนการจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดอยู่ในบทที่ 3

หมายถึง จุดเริ่มต้น/จุดสิ้นสุดกระบวนการ

หมายถึง กิจกรรม/ขั้นตอน

2.1 การจัดเตรียมข้อมูลเบื้องต้น

2.1.1 การจัดเตรียมแบบมาตรฐานประเภทสิ่งปลูกสร้าง

แบบมาตรฐานประเภทสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ตามที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประกาศกำหนด ซึ่งแบบมาตรฐานประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ได้กำหนดแบบมาตรฐานไว้รวมทั้งสิ้น 5 ประเภท 36 แบบ ดังนี้

- ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 1 แบบ
- ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) จำนวน 1 แบบ
- ประเภทห้องแถว จำนวน 1 แบบ
- ประเภทตึกแถว จำนวน 1 แบบ
- ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 32 แบบ

ลำดับรหัสที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง
100	**ประเภทบ้านเดี่ยว**
200	**ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)**
300	**ประเภทห้องแถว**
400	**ประเภทตึกแถว**
500	**ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ**
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป
504	โรงจอดรถ
505	สถานศึกษา
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป
507	โรงมหรสพ
508	สถานพยาบาล
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป
510	ภัตตาคาร
511/1	ห้างสรรพสินค้า
511/2	อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
513	โรงงาน
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร

ลำดับรหัสที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ
518	โรงงานซ่อมรถยนต์
519	อาคารจอดรถ
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์
523	ห้องน้ำรวม
524	สระว่ายน้ำ
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์
526	ลานคอนกรีต
527	ท่าเทียบเรือ
528	โรงเลี้ยงสัตว์
529	รั้วคอนกรีต
530	รั้วลวดถัก
531	ป้ายโฆษณา

ทั้งนี้การกำหนดแบบมาตรฐานประเภทสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงให้แจ้งกองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินดำเนินการจัดทำแบบมาตรฐานประเภทสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐต่อไป

วิธีการสำรวจเพื่อกำหนดประเภทแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม มีแนวทางและขั้นตอน ดังนี้

1) ตรวจสอบคำร้องขอให้มีการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ไม่มีราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่จังหวัดได้ประกาศใช้ไว้เดิม โดยคำร้องจะมาจากสำนักงานที่ดิน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น

2) ดำเนินการสำรวจข้อมูลรูปแบบสิ่งปลูกสร้างและจัดหารูปแบบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาใช้เป็นแบบสิ่งปลูกสร้างเพื่อกำหนดเป็นประเภทสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม

3) จัดหาหรือขอความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่ด้านการออกแบบสิ่งปลูกสร้าง เพื่อจัดทำร่างแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างเบื้องต้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐเพื่อกำหนดเป็นแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง

4) จัดส่งข้อมูลให้กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อจัดทำเป็นแบบมาตรฐานประเภทสิ่งปลูกสร้าง เสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐเพื่อประกาศใช้ต่อไป

2.1.2 การจัดเตรียมเอกสารและข้อมูลเพื่อใช้สนับสนุนการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

1) จัดทำประกาศของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ เพื่อกำหนดพื้นที่ที่จะดำเนินการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

2) จัดเตรียมรายชื่อร้านค้า ตำแหน่งที่ตั้ง เพื่อวางแผนการสำรวจข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้าง

3) จัดทำหนังสือแจ้งร้านค้าเพื่อขอความร่วมมือเข้าสำรวจข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้าง

4) จัดเตรียมบัญชีอัตราค่าจ้างแรงงาน ได้แก่ บัญชีอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ บัญชีประเภทค่าแรงงาน

5) หาข้อมูลราคากลางงานจ้างก่อสร้างของทางราชการในจังหวัด เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างให้เป็นในแนวทางเดียวกัน

2.2 การสำรวจข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน

การคำนวณปริมาณงานและวัสดุก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ด้วยการถอดแบบก่อสร้าง เพื่อกำหนดรายการก่อสร้าง และคำนวณปริมาณงาน วัสดุ และค่าแรงงานออกมาเป็นหน่วย ๆ สำหรับแต่ละหมวดงาน เพื่อใช้สำหรับสืบค้น เก็บรวบรวมข้อมูลราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้างเพื่อประกอบการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราค่าแรงงาน (แหล่งข้อมูลการจัดเก็บราคาค่าวัสดุก่อสร้างจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัด หรือร้านค้าในพื้นที่ และอัตราค่าแรงงานจากบัญชีค่าแรงงาน หรือค่าดำเนินการของกรมบัญชีกลาง หรือค่าแรงงานในพื้นที่)

รายการราคาวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้างเพื่อใช้ในการประมาณราคาค่าก่อสร้างตามแบบมาตรฐาน 36 ประเภท ตามตารางที่ปรากฏในภาคผนวก 1

2.3 การจัดทำแบบแสดงรายการ ปริมาณ และราคา (แบบ ปร.4)

หลังจากมีการสำรวจราคาวัสดุ ค่าแรงงาน ตามข้อ 2.2 เรียบร้อยแล้วบันทึกรายการราคาวัสดุ ค่าแรงงานผ่านระบบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์มีอยู่ในปัจจุบัน ระบบบัญชีราคาประเมินฯ จะทำการออกแบบแสดงรายการปริมาณ และราคา (แบบ ปร. 4) โดยรายงานจะแสดงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน และจำนวนหน่วยที่ใช้ในแต่ละรายการ พร้อมกับคำนวณผลรวมของราคาค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานแต่ละรายการ ตามตารางตัวอย่างบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวที่ปรากฏตามภาคผนวก 2

2.4 การประมาณการค่าอำนวยการและดำเนินงาน กำไรและภาษี (Factor F) และแบบสรุปประมาณราคาสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ปร.5)

การประมาณการค่าอำนวยการและดำเนินงาน กำไร และภาษี (Factor F) เป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ตาราง Factor F ของกรมบัญชีกลาง แล้วนำมาคูณกับผลรวมของราคาค่าก่อสร้างตามแบบแสดงรายการ ปริมาณและราคา (แบบ ปร. 4) พร้อมบันทึกลงในแบบสรุปประมาณราคาสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ปร. 5) แล้วหารด้วยพื้นที่อาคารของสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานของประเภทนั้น จะได้ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร

ทั้งนี้ ค่า Factor F คือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือค่าใช้จ่ายทางอ้อม (Indirect Cost) ประกอบด้วยค่าอำนวยการ ค่าดอกเบี้ย ค่ากำไร ค่าภาษี โดยกรมบัญชีกลางได้กำหนดตารางไว้ให้ใช้งาน โดยตารางแปรผันไปตามค่าเงินล่วงหน้าจ่าย เงินประกันผลงานหักดอกเบี้ยเงินกู้ และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)

เนื่องจากตาราง Factor F เป็นค่าที่กำหนดไว้เป็นค่าที่แน่นอน แต่ในแบบแสดงรายการ ปริมาณ และราคา (แบบ ปร. 4) จะได้ราคาจะอยู่ระหว่างค่าตามตาราง Factor F ทำให้ต้องมีการคำนวณหาค่า Factor F ที่มีราคาค่าก่อสร้างอยู่ระหว่างค่าที่กำหนดตามตารางด้วย

ตาราง Factor F งานก่อสร้างอาคาร

เงินล่วงหน้าจ่าย	0 %	ดอกเบี้ยเงินกู้	6%
เงินประกันผลงานหัก	0 %	ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	7%

ค่างาน (ทุน) ล้านบาท	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง (%)				รวมในรูป Factor	ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	Factor F
	ค่าอำนวยการ	ค่าดอกเบี้ย	ค่ากำไร	รวมค่าใช้จ่าย			
≤ 0.5	15.6878	1.0000	5.5000	22.1878	1.2219	1.0700	1.3074
1	15.4672	1.0000	5.5000	21.9672	1.2197	1.0700	1.3050
2	15.3236	1.0000	5.5000	21.8236	1.2182	1.0700	1.3035
5	15.0257	1.0000	5.5000	21.5257	1.2153	1.0700	1.3003
10	14.9669	1.0000	5.0000	20.9669	1.2097	1.0700	1.2943
15	11.7015	1.0000	5.0000	17.7015	1.1770	1.0700	1.2594
20	10.9900	1.0000	5.0000	16.9900	1.1699	1.0700	1.2518
25	8.9691	1.0000	4.5000	14.4691	1.1447	1.0700	1.2248
30	8.1867	1.0000	4.5000	13.6867	1.1369	1.0700	1.2164
40	8.1502	1.0000	4.5000	13.6502	1.1365	1.0700	1.2161
50	8.1389	1.0000	4.5000	13.6389	1.1364	1.0700	1.2159
60	7.7222	1.0000	4.0000	12.7222	1.1272	1.0700	1.2061
70	7.6191	1.0000	4.0000	12.6191	1.1262	1.0700	1.2050
80	7.6191	1.0000	4.0000	12.6191	1.1262	1.0700	1.2050
90	7.6108	1.0000	4.0000	12.6108	1.1261	1.0700	1.2049
100	7.6108	1.0000	4.0000	12.6108	1.1261	1.0700	1.2049
150	7.3615	1.0000	4.0000	12.3615	1.1236	1.0700	1.2023
200	7.3632	1.0000	4.0000	12.3632	1.1236	1.0700	1.2023
250	7.2751	1.0000	4.0000	12.2751	1.1228	1.0700	1.2013
300	7.1959	1.0000	3.5000	11.6959	1.1170	1.0700	1.1951
350	6.3974	1.0000	3.5000	10.8974	1.1090	1.0700	1.1866
400	6.3220	1.0000	3.5000	10.8220	1.1082	1.0700	1.1858
500	6.2743	1.0000	3.5000	10.7743	1.1077	1.0700	1.1853
> 500	5.6692	1.0000	3.5000	10.1692	1.1017	1.0700	1.1788

หมายเหตุ 1. กรณีค่างานอยู่ระหว่างช่วงของค่างานต้นทุนที่กำหนด ให้เทียบอัตราส่วนเพื่อหาค่า Factor F หรือใช้สูตรคำนวณ

2. ถ้าเป็นงานเงินกู้หรือจากแหล่งอื่นซึ่งไม่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม ให้ใช้ Factor F ในช่อง **"รวมในรูป Factor"**

<u>ตัวอย่าง</u> การคำนวณ ค่า Factor F ที่มีค่าระหว่างค่าที่กำหนดไว้ในตาราง โดยกำหนดให้

เงินล่วงหน้าจ่าย (ร้อยละ)	เท่ากับ	0.00 %
ค่าประกันผลงาน หัก (ร้อยละ)	เท่ากับ	0.00 %
ดอกเบี้ยเงินกู้ (ร้อยละ)	เท่ากับ	6.00 %
ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) (ร้อยละ)	เท่ากับ	7.00 %

ขั้นตอนการคำนวณหาค่า Factor F

1. เลือกชุดตาราง Factor F ตามประเภทงานก่อสร้าง
2. ใช้ตาราง จากการกำหนดเงินล่วงหน้า เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยและภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. ค่า Factor F คำนวณจาก สูตร

สูตรการหาค่า Factor F = $D - \frac{[(D - E) \times (A - B)]}{(C - B)}$

เมื่อ

A = ค่าวัสดุและแรงงานต้นทุน = 605,391.96 (แบบ ปร. 4)

B = ค่างานตัวต่ำกว่าต้นทุน = 500,000

C = ค่างานตัวสูงกว่าต้นทุน = 1,000,000

D = Factor F ของค่างานตัวต่ำกว่าต้นทุน = 1.3074

E = Factor F ของค่างานตัวสูงกว่าต้นทุน = 1.3050

Factor = 1.3074 $-\left\{\frac{(1.3074 - 1.3050) \times (605{,}391.96 - 500{,}000)}{(1{,}000{,}000 - 500{,}000)}\right\}$

สรุปค่างานต้นทุน = 605,391.96 บาท

Factor = 1.3069

<u>ตัวอย่าง</u> แบบ ปร.5

สรุปประมาณราคาสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชี พ.ศ. ....

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ประเภทงาน บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว

รหัสสิ่งปลูกสร้าง 101

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แบบ ปร. 5

ลำดับที่	รายการ	รวมค่างานต้นทุน	Factor F	รวมค่างานก่อสร้าง	หมายเหตุ
1.	ค่างานต้นทุนงานก่อสร้างอาคาร	605,391.96	1.3069	791,186.75	Factor F
					- เงินล่วงหน้าจ่าย 0%
					- ดอกเบี้ยเงินกู้ 6%
					- เงินประกันผลงานหัก 0%
สรุป	**รวมเป็นค่าก่อสร้าง**			**791,186.75**	
	คิดเป็นเงินค่าก่อสร้างประมาณ			**791,186.75**	
	(เจ็ดแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบหกบาทเจ็ดสิบห้าสตางค์)				

พื้นที่อาคาร 92.00 ตร.ม.

เฉลี่ยราคา ตร.ม.ละ 8,599.86 บาท

คิดเป็นค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อตารางเมตร 8,600 บาท (แปดพันหกร้อยบาทถ้วน)

2.5 การตรวจสอบราคาก่อนจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

ก่อนจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างทุกครั้งจะต้องดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างให้ตรงกับข้อเท็จจริงและให้สอดคล้องกับประเภทสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

2.5.1 การตรวจสอบราคาประเมินแต่ละประเภทสิ่งปลูกสร้างให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริง

เป็นการเทียบเคียงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ตามรายการประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้น ว่าสอดคล้องกับข้อเท็จจริงของงานก่อสร้างหรือไม่ และราคามีความเหมาะสมตามประเภทและลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้านเดี่ยวควรมีราคาสูงกว่าโรงจอดรถ โรงงานควรมีราคาสูงกว่าโรงงานซ่อมรถยนต์ เป็นต้น

2.5.2 การเปรียบเทียบราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชีปัจจุบันและราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างใหม่

เป็นการคำนวณเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงราคาประเมิน เพื่อตรวจสอบความราคาประเมินว่าลดลงหรือสูงขึ้นอย่างผิดปกติหรือไม่โดยมีรูปแบบตัวอย่างตารางการตรวจสอบ ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบอัตราการ เพิ่ม/ลดของบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

กรุงเทพมหานคร

หน่วย : บาท/ตารางเมตร

ลำดับที่	ประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	รอบบัญชี พ.ศ.				หมายเหตุ
		2559-2562	2564-2567	ผลต่าง	ร้อยละ	
100	**ประเภทบ้านเดี่ยว**	**7,500.00**	**7,800.00**	**300.00**	**4.00**	
200	**ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)**	**7,450.00**	**7,700.00**	**250.00**	**3.36**	
300	**ประเภทห้องแถว**	**7,200.00**	**7,600.00**	**400.00**	**5.56**	
400	**ประเภทตึกแถว**	**7,600.00**	**7,650.00**	**50.00**	**0.66**	
500	**ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ**					
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,500.00	5,600.00	100.00	1.82	
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	3,400.00	3,450.00	50.00	1.47	
504	โรงจอดรถ	2,550.00	2,600.00	50.00	1.96	
505	สถานศึกษา	7,500.00	7,550.00	50.00	0.67	
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	9,500.00	9,850.00	350.00	3.68	
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,800.00	9,950.00	150.00	1.53	
507	โรงมหรสพ	7,850.00	7,900.00	50.00	0.64	
508	สถานพยาบาล	9,200.00	9,450.00	250.00	2.72	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,400.00	7,800.00	400.00	5.41	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,600.00	8,900.00	300.00	3.49	
510	ภัตตาคาร	6,750.00	7,200.00	450.00	6.67	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,350.00	9,650.00	300.00	3.21	
511/2	อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	7,750.00	7,900.00	150.00	1.94	
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	5,400.00	5,500.00	100.00	1.85	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
513	โรงงาน	6,000.00	6,250.00	250.00	4.17	
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,550.00	3,700.00	150.00	4.23	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	3,800.00	3,950.00	150.00	3.95	พื้นที่ของแต่ละอาคาร

ตารางเปรียบเทียบอัตราการ เพิ่ม/ลดของบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

กรุงเทพมหานคร

หน่วย : บาท/ตารางเมตร

ลำดับที่	ประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	รอบบัญชี พ.ศ.				หมายเหตุ
		2559-2562	2564-2567	ผลต่าง	ร้อยละ	
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	9,150.00	9,600.00	450.00	4.92	
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	5,650.00	5,800.00	150.00	2.65	
519	อาคารจอดรถ	5,650.00	5,750.00	100.00	1.77	
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,800.00	8,100.00	300.00	3.85	
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,000.00	9,400.00	400.00	4.44	
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	5,500.00	5,650.00	150.00	2.73	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
523	ห้องน้ำรวม	6,150.00	6,300.00	150.00	2.44	
524	สระว่ายน้ำ	8,000.00	8,100.00	100.00	1.25	
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	750.00	750.00	-	-	
526	ลานคอนกรีต	500.00	500.00	-	-	
527	ท่าเทียบเรือ	12,000.00	12,000.00	-	-	
528	โรงเลี้ยงสัตว์	2,100.00	2,150.00	50.00	2.38	
529	รั้วคอนกรีต	1,950.00	2,050.00	100.00	5.13	รวมประตู
530	รั้วลวดถัก	950.00	950.00	-	-	รวมประตู
531	ป้ายโฆษณา	7,650.00	7,950.00	300.00	3.92	พื้นที่โครงสร้างส่วนที่ติดตั้งป้าย
ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร เปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ		**2.73**				

บทที่ 3

การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

3.1 แนวทางปฏิบัติการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หมายถึง อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จหรืออยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งไม่สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ได้ประกาศใช้ไว้แล้วได้

ทั้งนี้ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่มีการออกบ้านเลขที่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากแต่มีการรื้อถอนวัสดุ อุปกรณ์ไม่ถือว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (มติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งที่ 2/2554 วันที่ 4 มีนาคม 2554)

แนวทางปฏิบัติในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติในการประชุมไว้ ดังนี้

1) การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ดำเนินการประเมินราคาเป็นการเฉพาะรายตามสภาพความเป็นจริง โดยคิดราคาเต็มตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแล้วมาหักทอนส่วนที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จออกตามสัดส่วน และหักด้วยค่าเสื่อมสภาพอาคาร (มติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งที่ 9/2545 วันที่ 21 พฤศจิกายน 2545)

2) การคิดเปอร์เซ็นต์งานสะสมสำหรับการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จำนวน 28 ประเภท (มติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งที่ 5/2557 วันที่ 28 พฤษภาคม 2547)

3) การแต่งตั้งคณะทำงานประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและพิจารณาประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จกรณีมีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารให้ใช้ประเภทอาคารตามที่ขออนุญาตนั้น ในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ใช้หลักฐานหนังสือรับรองประเภทอาคารของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากหน่วยงานท้องถิ่นมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หากไม่สามารถขอหนังสือรับรองประเภทอาคารของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากหน่วยงานท้องถิ่นมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้ ให้คณะทำงานประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเป็นผู้พิจารณาประเภทของอาคาร ปริมาณงาน และเปอร์เซ็นต์ที่แล้วเสร็จ (มติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งที่ 5/2557 วันที่ 28 พฤษภาคม 2547 ,ครั้งที่ 8/2559 วันที่ 20 เมษายน 2559 และครั้งที่ 10/2559 วันที่ 25 พฤษภาคม 2559)

4) การนับจำนวนปีของสิ่งปลูกสร้างโดยอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจากเอกสารหลักฐานของทางราชการเป็นหลักโดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายการทะเบียนราษฎร์ หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (มติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งที่ 4/2547 วันที่ 29 เมษายน 2547)

5) การนับจำนวนปีเพื่อการคิดอัตราค่าเสื่อม

5.1) กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ให้พิจารณา

(1) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยให้พิจารณาจากวันที่ออกใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง

(2) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) สำหรับอาคารทั่วไป โดยให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง

(3) สำเนาทะเบียนบ้าน สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีหลักฐานตาม (1) และ (2) โดยให้พิจารณาจากวัน เดือน ปี ที่กำหนดบ้านเลขที่เป็นปีที่หนึ่ง

(4) กรณีไม่มีหลักฐานตาม (1) ถึง (3) ให้หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตกำหนด

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

5.2) กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พิจารณา

(1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) สำหรับอาคารทั่วไป โดยให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง

(2) คำสั่งศาลขายทอดตลาด โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึงปีปัจจุบันและให้บวกเพิ่มอีกสองปี

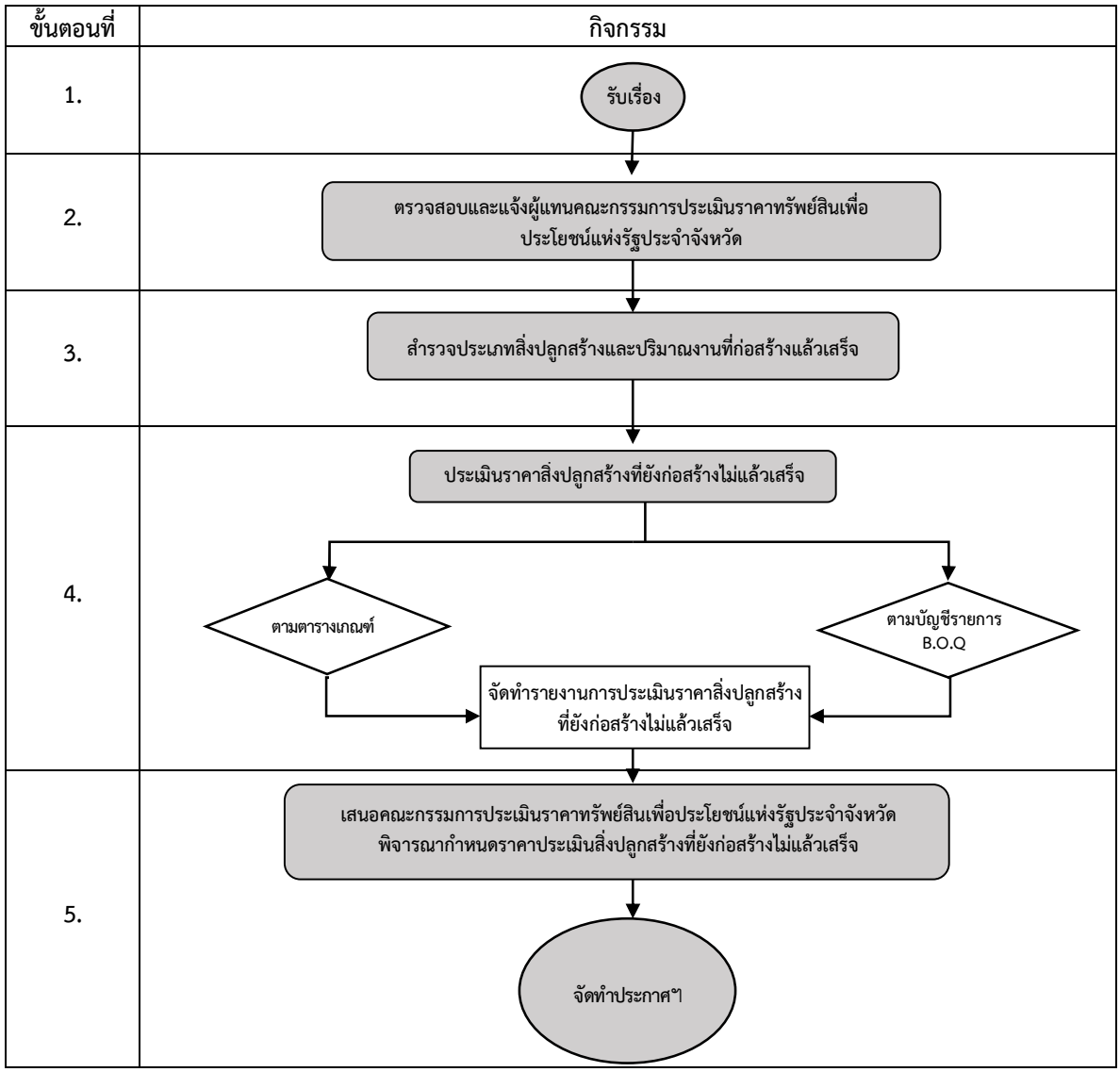
(3) กรณีไม่มีหลักฐานตาม (1) ถึง (2) ให้หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตตามข้อ (1) กำหนด

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

โดยในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จไม่ต้องหักค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะสอบสวนสิทธิผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

3.2 ขั้นตอนการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

แผนภูมิแสดงขั้นตอนการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ



หมายเหตุ

- หมายถึง จุดเริ่มต้น/จุดสิ้นสุดกระบวนการ
- หมายถึง เอกสาร
- หมายถึง กิจกรรม/ขั้นตอน
- หมายถึง การตัดสินใจ

1) รับเรื่องขอให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะรับเรื่องการขอให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยก เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น โดยมีเอกสารที่ใช้ในการพิจารณากำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประกอบด้วย

(1) หนังสือขอให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จากกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยก

(2) สำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด.1) และเอกสารประกอบ สำหรับตรวจสอบรายละเอียดการยื่นขอจดทะเบียนฯ ตามหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขายโฉนดที่ดินประเภทและตำแหน่งที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินตามผังแสดงที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างที่ขอให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อความถูกต้อง

(3) สำเนาหนังสือแจ้งผลการขายทอดตลาดของสำนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี (ถ้ามี) สำหรับตรวจสอบว่าผู้ซื้อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมมอบเอกสารสิทธิ์และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ซื้อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการติดต่อขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

(4) สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) หรือเอกสารอื่น ๆ ที่รับรองประเภท ขนาดพื้นที่อาคาร อายุของสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ (ถ้ามี) เพื่อตรวจสอบประเภทอาคาร พื้นที่อาคาร

(5) แบบแปลนแสดงพื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อตรวจสอบขนาดพื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)

2) ตรวจสอบและแจ้งผู้แทนคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารตามข้อ 1) หากเอกสารไม่ครบถ้วนให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อจัดส่งเอกสารเพิ่มเติมให้ครบถ้วน และแจ้งผู้แทนคณะกรรมการฯ ประกอบด้วย ธนารักษ์พื้นที่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือผู้แทน ท้องถิ่นจังหวัดหรือผู้แทน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือผู้แทน ให้แจ้งรายชื่อเจ้าหน้าที่เข้าร่วมสำรวจ เพื่อทำหนังสือแจ้งกำหนดนัดหมาย วัน เวลา และสถานที่เข้าสำรวจ ตรวจสอบสภาพและกำหนดปริมาณงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมทำหนังสือขออนุมัติผู้บังคับบัญชาเข้าสำรวจ ตรวจสอบสิ่งปลูกสร้าง ตามวัน เวลาและสถานที่ที่นัดหมาย และทำหนังสือแจ้งเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าสำรวจสภาพพื้นที่ล่วงหน้าก่อนเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

3) สำรวจประเภทสิ่งปลูกสร้างและปริมาณงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

เป็นการสำรวจ ตรวจสอบประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเพื่อกำหนดปริมาณงานก่อสร้าง รายละเอียดดังนี้

(1) ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน และตำแหน่งสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่

(2) ตรวจสอบใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารฯ (แบบ อ.1) และแบบแปลน (ถ้ามี) เพื่อกำหนดพื้นที่อาคารสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

(3) กำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้าง เพื่อกำหนดปริมาณงานก่อสร้างตามตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

(4) กำหนดปริมาณงานก่อสร้าง ตามตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ สำหรับใช้ประกอบการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างฯ

(5) จัดทำบันทึกการตรวจสภาพอาคารสิ่งปลูกสร้าง

3.3 วิธีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ แบ่งเป็น 2 วิธี ดังนี้

3.3.1 วิธีการประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาต่อตารางเมตรตามสัดส่วนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

เป็นการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยใช้ร้อยละของปริมาณงานจากการถอดแบบก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น และแสดงรายการปริมาณงานและราคาวัสดุก่อสร้างที่ถอดมาจากแบบก่อสร้างทั้งหมด จะแยกเป็นหมวดหมู่งานอย่างละเอียด เช่น งานโครงสร้าง (ฐานราก คาน เสา พื้น) งานโครงหลังคา งานมุงหลังคา งานฝ้าเพดาน งานผนัง งานพื้น งานทาสี งานระบบไฟฟ้า งานประปาและสุขาภิบาล เป็นต้น นำรายละเอียดตามตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จำนวน 28 ประเภท มากำหนดร้อยละของปริมาณงานก่อสร้าง โดยใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างมาใช้เป็นฐานในการคำนวณ

(1) ตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

รายละเอียดงานก่อสร้างตามรายการปริมาณงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดเปอร์เซ็นต์งานสะสมเป็นไปตามตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จที่ปรากฏในภาคผนวก 3 สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จำนวน 28 ประเภท มีดังนี้

1 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว
2 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง
3 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว
4 บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น
5 บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น
6 บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น
7 บ้านพักอาศัยตึก 3 ชั้น
8 บ้านพักอาศัยตึกแฝด 2 ชั้น
9 บ้านพักอาศัยตึกแฝด 3 ชั้น
10 บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ชั้นเดียว
11 บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 2 ชั้น
12 บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 3 ชั้น
13 บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 4 ชั้น
14 ตึกแถวชั้นเดียว
15 ตึกแถว 2 ชั้น
16 ตึกแถว 2 ชั้นครึ่ง
17 ตึกแถว 3 ชั้น
18 ตึกแถว 3 ชั้นครึ่ง
19 ตึกแถว 4 ชั้น
20 ตึกแถว 4 ชั้นครึ่ง
21 ตึกแถว 5 ชั้น
22 ตึกแถว 6 ชั้น
23 โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
24 สำนักงาน
25 อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ

26 อาคารอยู่อาศัยรวม

27 โรงงาน

28 คลังสินค้า

(2) วิธีการคำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

<u>วิธีการคำนวณ</u>

มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเท่ากับพื้นที่อาคารคูณด้วยอัตราส่วนร้อยละของปริมาณงานสะสม แล้วคูณด้วยราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อมราคา เขียนเป็นสูตรได้ดังนี้

มูลค่าอาคาร = พื้นที่อาคาร x ร้อยละของปริมาณงานสะสม x ราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น

มูลค่าอาคาร หมายความว่า มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่ทำการประเมินราคา

พื้นที่อาคาร หมายความว่า พื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคารและหมายความรวมถึงเฉลียง หรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นดาดฟ้าและบันไดนอกหลังคา

อัตราส่วนร้อยละของปริมาณงานสะสม หมายความว่า เปอร์เซ็นต์งานสะสมของปริมาณงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น ๆ

(3) การใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

ลำดับที่	สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ	สิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
1	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	ประเภทบ้านเดี่ยว
2	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	
3	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	
4	บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น	
5	บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น	
6	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	
7	บ้านพักอาศัยตึก 3 ชั้น	
8	บ้านพักอาศัยตึกแฝด 2 ชั้น	
9	บ้านพักอาศัยตึกแฝด 3 ชั้น	
10	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ชั้นเดียว	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)
11	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 2 ชั้น	
12	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 3 ชั้น	
13	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 4 ชั้น	
14	ตึกแถวชั้นเดียว	ประเภทตึกแถว
15	ตึกแถว 2 ชั้น	
16	ตึกแถว 2 ชั้นครึ่ง	
17	ตึกแถว 3 ชั้น	
18	ตึกแถว 3 ชั้นครึ่ง	ประเภทตึกแถว
19	ตึกแถว 4 ชั้น	
20	ตึกแถว 4 ชั้นครึ่ง	
21	ตึกแถว 5 ชั้น	
22	ตึกแถว 6 ชั้น	
23	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
24	สำนักงาน	สำนักงาน
25	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ
26	อาคารอยู่อาศัยรวม	อาคารอยู่อาศัยรวม
27	โรงงาน	โรงงาน
28	คลังสินค้า	- คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร - คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร

ตัวอย่าง จากการสำรวจ ตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ของผู้แทนคณะกรรมการฯ ตรวจสอบสภาพและพิจารณาเกี่ยวกับการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พบว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว มีพื้นที่อาคารประมาณ 80 ตารางเมตร ราคาประเมินตามรอบบัญชีราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านเดี่ยว เท่ากับ 7,500 บาทต่อตารางเมตร และร้อยละของปริมาณงานสะสม ตามตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จประเภทบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว ดังนี้

ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว				
รายการ	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานที่แล้วเสร็จ**	**หมายเหตุ**
1	งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	6	6	ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด
2	ติดตั้ง เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	25	25	ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด
3	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	18	15	ดำเนินการแล้วเสร็จบางส่วน
4	ติดตั้งฝาผนัง ทั้งหมด	22	18	ดำเนินการแล้วเสร็จบางส่วน
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	5	ดำเนินการแล้วเสร็จบางส่วน
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	5	2	ดำเนินการแล้วเสร็จบางส่วน
7	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	4	2	ดำเนินการแล้วเสร็จบางส่วน
8	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	0	ยังไม่ได้ดำเนินการ
	รวมร้อยละปริมาณงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	**100**	**73**	

มูลค่าอาคาร = พื้นที่อาคาร x ร้อยละของปริมาณงานสะสม x ราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น

มูลค่าอาคาร = 80 x 0.73 x 7,500

= 438,000 บาท

ดังนั้น มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง กรณี ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว เท่ากับ 438,000 บาท (สี่แสนสามหมื่นแปดพันบาทถ้วน) ซึ่งราคาประเมินนี้ยังไม่ได้หักด้วยอัตราค่าเสื่อมราคา และใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะครั้งนี้เท่านั้น

3.3.2 วิธีการประเมินราคาตามบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาค่าก่อสร้าง (Bill of Quantities : B.O.Q.) ตามปริมาณงานก่อสร้างที่ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว

สำหรับการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ วิธีนี้จะใช้ในกรณีที่ไม่สามารถกำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างตามตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรือในกรณีตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จไม่เหมาะสม เช่น กรณีที่จะประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ สิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมความสูง 20 ชั้น ไม่สามารถใช้ตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท โรงแรมความสูงไม่เกิน 5 ชั้น เนื่องจากไม่สามารถเทียบเคียงกันได้ให้ใช้วิธีประเมินราคาโดยการถอดแบบก่อสร้างโดยแสดงรายการปริมาณงานและราคาวัสดุก่อสร้าง (Bill of Quantities : B.O.Q.) ที่ถอดมาจากแบบก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งวิธีประเมินราคาโดยการถอดแบบก่อสร้างเพื่อแสดงรายการปริมาณงานและราคาวัสดุก่อสร้างที่ถอดมาจากแบบก่อสร้างทั้งหมดจะแยกหมวดหมู่งานก่อสร้างอย่างละเอียด เช่น งานโครงสร้าง (ฐานราก คาน เสา พื้น) งานโครงหลังคา งานมุงหลังคา งานฝ้าเพดาน งานผนัง งานพื้น งานทาสี งานระบบไฟฟ้า งานประปาและสุขาภิบาล เป็นต้น โดยจะแจกแจงเป็นรายการต่าง ๆ ในแต่ละหมวดพร้อมทั้งมีการระบุประเภท ขนาด ราคาของวัสดุ ปริมาณหรือพื้นที่ที่ใช้ รวมถึงค่าแรงงานในแต่ละรายการเอาไว้ด้วย แล้วคูณด้วยราคาวัสดุต่อหน่วยและค่าแรงงานต่อหน่วย ได้ราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดแล้วไปรวมกับค่าอำนวยการ ค่าดอกเบี้ย ค่ากำไร และค่าภาษี (Factor F) รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้เป็นประมาณการราคาค่าก่อสร้างทั้งหมด สามารถแจกแจงเป็นขั้นตอนได้ดังนี้

(1) กำหนดหรือขอแบบแปลนสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากผู้ขอยื่นจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(2) ตรวจสอบความถูกต้องของแบบแปลนสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและกำหนดปริมาณงานก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

(3) จัดทำแบบประมาณราคาค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการประเมินราคาตามบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาค่าก่อสร้าง (BillofQuantities : B.O.Q.) เพื่อใช้บันทึกข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าแรงงาน สำหรับใช้ในแบบแสดงรายการ ปริมาณ และราคา (แบบ ปร. 4) ที่ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว โดยประมาณการหาค่าวัสดุ ด้วยการนำราคาวัสดุต่อหน่วย จากบัญชีราคาวัสดุ กรอกลงในช่องราคาวัสดุต่อหน่วย แล้วคูณด้วยจำนวนปริมาณวัสดุ และนำผลที่ได้กรอกลงในช่องจำนวนเงินค่าวัสดุ และประมาณการหาค่าแรงด้วยการนำราคาค่าแรงงานต่อหน่วยจากบัญชีค่าแรงงาน กรอกลงในช่องค่าแรงงานต่อหน่วยแล้วคูณด้วยจำนวนปริมาณวัสดุ และนำผลที่ได้กรอกลงในช่องจำนวนเงินค่าแรงงาน จากนั้นรวมจำนวนเงินค่าวัสดุและค่าแรงงานของแต่ละรายการ แล้วนำผลที่ได้กรอกลงในช่องยอดรวมค่าวัสดุและแรงงาน

(4) จัดทำแบบสรุปประมาณราคาสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ปร. 5) เพื่อสรุปราคางานก่อสร้างทั้งหมดโดยใช้เป็นใบปะหน้า แบบแสดงรายการ ปริมาณ และราคา (แบบ ปร. 4) ซึ่งเป็นการสรุปต้นทุนงานก่อสร้างมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ที่ได้รวมค่าอำนวยการและดำเนินงาน กำไร และภาษี (Factor F) หมายถึง สัดส่วนของค่างานต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้างอันประกอบไปด้วย ค่าอำนวยการ ค่าดอกเบี้ย กำไร และภาษี ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ของผู้รับจ้างตามหลักเกณฑ์ราคางานก่อสร้างของราชการ

บทที่ 4

บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อจัดทำแบบสรุปประมาณราคาสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ปร. 5) เสร็จทุกประเภทของสิ่งปลูกสร้างแล้ว ให้ดำเนินการจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเสนอต่อคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด พิจารณากำหนดราคา

4.1 การจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

การประกาศใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดและบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บัญชีแนบท้ายประกาศ) ซึ่งในบัญชีฯ ประกอบด้วยรหัส ประเภทสิ่งปลูกสร้าง และราคาต่อตารางเมตร แยกแต่ละประเภท 5 ประเภท 36 แบบ มีรายละเอียดดังนี้

คำอธิบายส่วนประกอบต่างๆ ของบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายประกาศ

บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชีพ.ศ. .... - ....
จังหวัด.....
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด ได้กำหนดไว้
เมื่อวันที่ ... เดือน ... พ.ศ. ...

1

2 รหัส	3 ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	4 ราคาบาทต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	X,XXX	
200	ประเภทบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์)	X,XXX	
300	ประเภทห้องแถว	X,XXX	
400	ประเภทตึกแถว	X,XXX	
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
	501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	X,XXX	
	502 คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	X,XXX	
	504 โรงจอดรถ	X,XXX	
	505 สถานศึกษา	X,XXX	
	506/1 โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	X,XXX	
	506/2 โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	X,XXX	
	507 โรงมหรสพ	X,XXX	
	508 สถานพยาบาล	X,XXX	
	509/1 สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	X,XXX	
	509/2 สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	X,XXX	
	510 ภัตตาคาร	X,XXX	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคาบาทต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
	511/1 ห้างสรรพสินค้า	X,XXX	
	511/2 อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	X,XXX	
	512 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	X,XXX	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
	513 โรงงาน	X,XXX	
	514 ตลาด พื้นที่ไม่เกิน1,000 ตารางเมตร	X,XXX	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
	515 ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	X,XXX	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
	516 อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	X,XXX	
	518 โรงงานซ่อมรถยนต์	X,XXX	
	519 อาคารจอดรถ	X,XXX	
	520/1 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	X,XXX	
	520/2 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	X,XXX	
	522 อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	X,XXX	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
	523 ห้องน้ำรวม	X,XXX	
	524 สระว่ายน้ำ	X,XXX	
	525 ลานกีฬาอเนกประสงค์	XXX	
	526 ลานคอนกรีต	XXX	
	527 ท่าเทียบเรือ	XX,XXX	
	528 โรงเลี้ยงสัตว์	X,XXX	
	529 รั้วคอนกรีต	X,XXX	รวมประตู
	530 รั้วลวดถัก	XXX	รวมประตู
	531 ป้ายโฆษณา	X,XXX	พื้นที่โครงสร้างส่วนที่ติดตั้งป้าย

* การคำนวณค่าเสื่อม ป้ายโฆษณา ให้ใช้อัตราประเภทตึก

หมายเหตุ 1. ราคาบาทต่อตารางเมตร หมายถึง ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทของจังหวัดนั้น ๆ

2. ราคาบาทต่อตารางเมตร อาจเปลี่ยนแปลงตามรอบบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

อนึ่ง ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างมีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชีฯ และการนับจำนวนปีในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาตามตารางแนบท้ายให้ใช้หลักเกณฑ์ ดังนี้

1) ในกรณีที่มีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างให้นำราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึง ใกล้เคียงกันมากที่สุดมาใช้ในการกำหนดราคาประเมิน

2) การนับอายุของสิ่งปลูกสร้างให้พิจารณา ดังนี้

2.1 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยให้พิจารณาจากวันที่ออกใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง

2.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) สำหรับอาคารทั่วไป โดยให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง

2.3 สำเนาทะเบียนบ้าน สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีหลักฐานตาม 2.1 และ 2.2 โดยให้พิจารณาจากวัน เดือน ปี ที่กำหนดบ้านเลขที่เป็นปีที่หนึ่ง

2.4 กรณีไม่มีหลักฐานตาม 2.1 ถึง 2.3 ให้หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตกำหนด

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

3) การคำนวณค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างหลักเป็นเหล็ก ให้ใช้อัตราค่าเสื่อมประเภทตึกตามระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

รายละเอียดของบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

1 หมายถึง บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

2 หมายถึง แสดงลำดับรหัสที่จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง เช่น รหัส 100 หมายถึง สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว รหัส 200 หมายถึง สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์) รหัส 300 หมายถึง ห้องแถว รหัส 400 หมายถึง ตึกแถว รหัส 500 หมายถึง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

3 หมายถึง แสดงประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง

4 หมายถึง แสดงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง

4.2 อัตราค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง

อัตราการเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากอายุการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปีตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ซึ่งจำแนกออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก สิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกครึ่งไม้ และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ กำหนดอัตราค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ดังนี้

(1) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก และเหล็ก ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี และตั้งแต่ ปีที่ 43 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างนั้น

(2) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกครึ่งไม้ ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างนั้น

(3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18 ร้อยละ 7 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 19 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างนั้น

รูปแบบตารางกำหนดอัตราร้อยละค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง

5 **ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง**

ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์

เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

พ.ศ. 2535

| | | |

รายละเอียดการใช้ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

5 หมายถึง ตารางกำหนดอัตราร้อยละค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง

6 หมายถึง อายุของสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดไว้ตั้งแต่ปีที่1 ถึงปีที่ 54

7 หมายถึง อัตราค่าเสื่อมประเภทตึก

8 หมายถึง อัตราค่าเสื่อมประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้

9 หมายถึง อัตราค่าเสื่อมประเภทไม้

การคำนวณค่าเสื่อมราคา ให้พิจารณาจากตารางกำหนดอัตราร้อยละค่าเสื่อมของปลูกสร้างที่แนบท้ายบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- วัสดุส่วนใหญ่เป็นคอนกรีตหรือเหล็ก ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างนั้น
- วัสดุส่วนใหญ่เป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างนั้น
- วัสดุส่วนใหญ่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18 ร้อยละ 7 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 19 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างนั้น

ทั้งนี้ ในการนับจำนวนปีของสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคา ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่สิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ นับเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และให้นับจำนวนปีตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

4.3 รูปแบบประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เป็นประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด แสดงมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ตามความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ให้คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยมีประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด ลงนามประกาศใช้รายละเอียดดังนี้

- ร่าง -



ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัด.....
เรื่อง กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด.....ได้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่.../... เมื่อวันที่...เดือน ..... พ.ศ. .... ราย.....
สิ่งปลูกสร้างประเภท.....จำนวน.....หลัง ตั้งอยู่โฉนดที่ดินเลขที่ .....
ตำบล.....อำเภอ..... หน้าสำรวจ ..... ระวาง.....
เลขที่ดิน ..... จังหวัด..... คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ณ วันที่ประกาศ เท่ากับ ..... บาท
(.....บาทถ้วน) โดยราคาประเมินดังกล่าวยังมิได้หักอัตราค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง และใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะครั้งนี้เท่านั้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่...เดือน ..... พ.ศ. .... เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่...เดือน ..... พ.ศ. ....

(.....)

ผู้ว่าราชการประจำจังหวัด.....
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัด.....

4.4 การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจากบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

(1) กำหนดประเภทของสิ่งปลูกสร้างเพื่อกำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ว่าเป็นอาคารประเภทใดหรือจากแบบสำรวจที่พนักงานสำรวจเก็บข้อมูลจากการสำรวจ

กรณีประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ตรงตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างให้ไปพิจารณาเทียบเคียงตามบัญชีเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น

กรณีประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นให้ดำเนินการตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562

(2) กำหนดราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยพิจารณาจาก ข้อ (1)

(3) กำหนดพื้นที่อาคารโดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ว่าเป็นอาคารประเภทใดหรือจากแบบสำรวจที่พนักงานสำรวจเก็บข้อมูลจากการสำรวจ

(4) กำหนดอายุอาคารโดยพิจารณาจาก

- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยให้พิจารณาจากวันที่ออกใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) โดยให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีที่หนึ่ง

- สำเนาทะเบียนบ้าน สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีหลักฐานตาม (1) และ (2) โดยให้พิจารณาจากวัน เดือน ปี ที่กำหนดบ้านเลขที่เป็นปีที่หนึ่งหรือจากแบบสำรวจที่พนักงานสำรวจเก็บข้อมูลจากการสำรวจ

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

(5) กำหนดอัตราค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างที่แนบท้ายบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาจาก ประเภทของวัสดุก่อสร้างและอายุอาคารของสิ่งปลูกสร้าง

สูตรการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร)- ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง= (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) X อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่หักค่าเสื่อมแล้ว
พื้นที่อาคารทั้งหมด หมายถึง พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของสิ่งปลูกสร้าง หน่วยเป็นตารางเมตร
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร หมายถึง ราคาตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง ค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากอายุการใช้งานการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

ตัวอย่าง การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กรณี สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ตัวอย่างที่ 1 สิ่งปลูกสร้างเป็นประเภทบ้านเดี่ยว ปลูกสร้างในกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่อาคาร 376.0 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี



วิธีการประเมิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยว (รหัส 100)
ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ 7,500 บาท
พื้นที่อาคารทั้งหมด 376.0 ตารางเมตร
ประเภทค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก
อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างอายุ 20 ปี เท่ากับร้อยละ 30
คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร)
- อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

= (376 X 7,500)–[(376 X 7,500) X 30%]

= 2,820,000 – 846,000

= 1,974,000 บาท

สรุป การกำหนดราคาเพื่อใช้เป็นฐานภาษีสำหรับบ้านเดี่ยวหลังนี้ ได้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ 1,974,000 บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ซึ่งใช้ได้เฉพาะปีที่เรียกเก็บภาษีในปีนั้นๆ

ตัวอย่างที่ 2 สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว ปลูกสร้างในกรุงเทพมหานคร พื้นที่อาคาร 186.0 ตารางเมตร อายุอาคาร 10 ปี



วิธีการประเมิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยว (รหัส 100)
ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ 7,500 บาท
พื้นที่อาคารทั้งหมด 186.0 ตารางเมตร
ประเภทค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตึกครึ่งไม้
อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างอายุ 10 ปี เท่ากับร้อยละ 30
คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) –อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

= (186 X 7,500) – [(186 X 7,500) X 30%]

= 1,395,000 – 418,500

= 976,500 บาท

สรุป การกำหนดราคาเพื่อใช้เป็นฐานภาษีสำหรับบ้านเดี่ยวหลังนี้ ได้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ 976,500 บาท (เก้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันห้าร้อยบาทถ้วน) ซึ่งใช้ได้เฉพาะปีที่เรียกเก็บภาษีในปีนั้นๆ

ตัวอย่างที่ 3 สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวปลูกสร้างในกรุงเทพมหานคร พื้นที่อาคาร 92.0 ตารางเมตร อายุอาคาร 3 ปี



วิธีการประเมิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยว (รหัส 100)
ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ 7,500 บาท
พื้นที่อาคารทั้งหมด 92.0 ตารางเมตร
ประเภทค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างประเภทไม้
อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างอายุ 3ปี เท่ากับร้อยละ 9
คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) – อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

= (92 X 7,500) – [(92 X 7,500) X 9%]

= 690,000 – 62,100

= 627,900 บาท

สรุป การกำหนดราคาเพื่อใช้เป็นฐานภาษีสำหรับบ้านเดี่ยวหลังนี้ ได้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ 627,900 บาท (หกแสนสองหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยบาทถ้วน) ซึ่งใช้ได้เฉพาะปีที่เรียกเก็บภาษีในปีนั้นๆ

ตัวอย่างที่ 4 สิ่งปลูกสร้างประเภทสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ปลูกสร้างในกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่อาคาร 120.0 ตารางเมตร อายุสิ่งปลูกสร้าง 6 ปี



วิธีการประเมิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประเภทสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง (รหัส 512)
ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ 5,400 บาท
พื้นที่อาคารทั้งหมด 120.0 ตารางเมตร
ประเภทค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก
อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างอายุ 6ปี เท่ากับร้อยละ 6
คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) – อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

= (120 X 5,400) – [(120 X 5,400) X 6%]

= 648,000 – 38,880

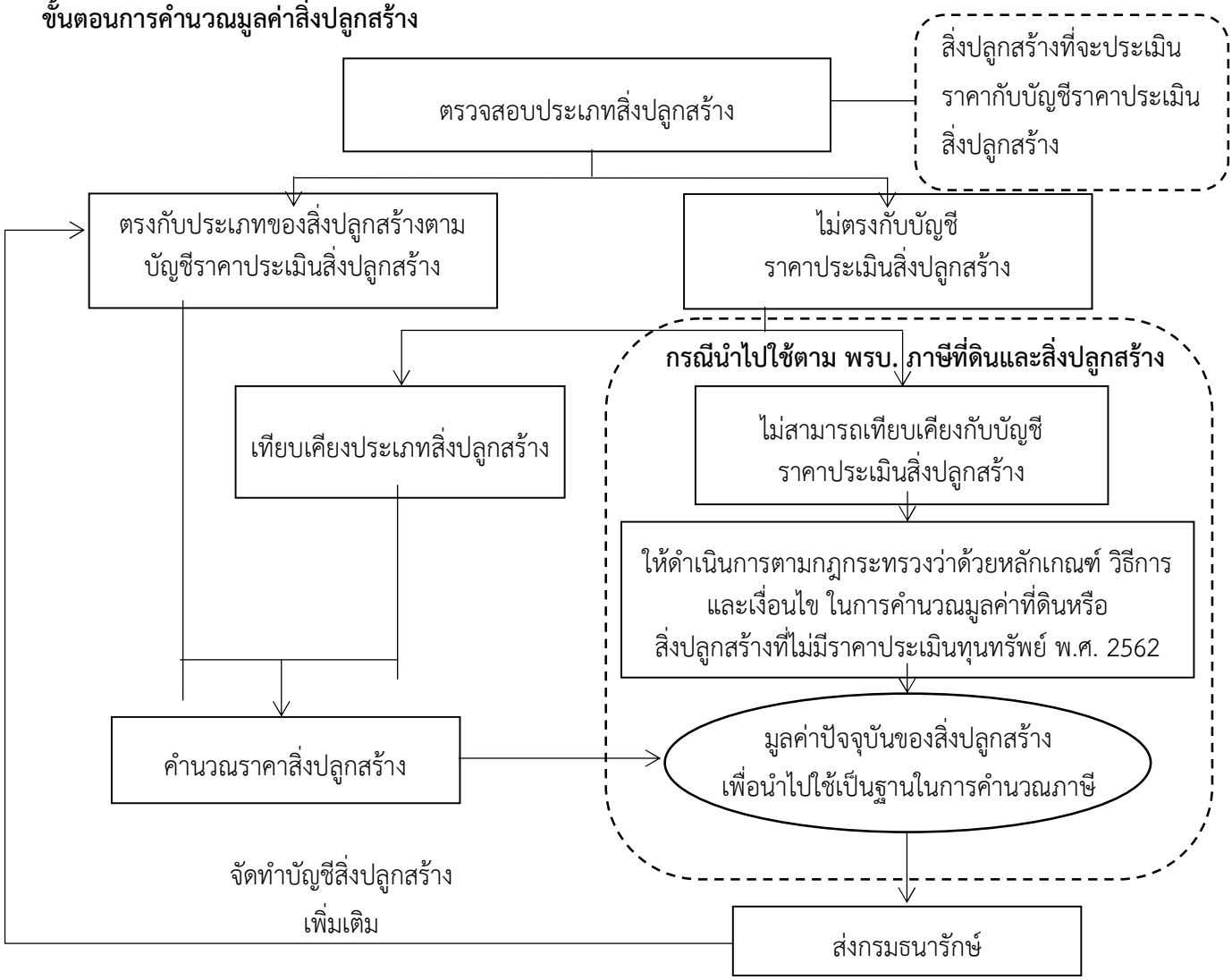
= 609,120 บาท

สรุป การกำหนดราคาเพื่อใช้เป็นฐานภาษีสำหรับสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงนี้ ได้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ 609,120 บาท (หกแสนเก้าพันหนึ่งร้อยยี่สิบบาทถ้วน) ซึ่งใช้ได้เฉพาะปีที่เรียกเก็บภาษีในปีนั้นๆ

บทที่ 5
การเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง

บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง จัดทำเพื่อให้มีราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิง หรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ ซึ่งประกอบด้วยประเภทของสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ จำนวน 5 ประเภท 36 แบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแถว(ทาวน์เฮาส์) ห้องแถว ตึกแถว และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและเพื่อเป็นการลดปัญหาข้อโต้แย้งระหว่างผู้ปฏิบัติงานกับเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจึงได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามแนวทางปฏิบัติในการเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง และนำราคาประเมินตามบัญชีฯ ที่กำหนดไว้ไปคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยมีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



5.1 แนวทางปฏิบัติในการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง

5.1.1 ตรวจสอบประเภทของสิ่งปลูกสร้าง ที่จะทำการประเมินราคา

5.1.2 กรณีที่สิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้ เป็นเกณฑ์อ้างอิง หรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ

5.1.3 กรณีที่สิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้ตรวจสอบประเภทของสิ่งปลูกสร้างกับรายการเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามคำนิยาม

5.1.4 เมื่อทราบประเภทสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 5.1.2

5.2 การเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตรึงกับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หรือโครงสร้างอื่น ๆ ที่ประกอบด้วยพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง	บ้านไม้ชั้นเดียว บ้านไม้สองชั้น บ้านไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูงบ้านตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านทรงไทยตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านตึกชั้นเดียว บ้านตึกสองชั้น บ้านตึกสามชั้นบ้านแฝดตึกชั้นเดียว บ้านแฝดตึกสองชั้น บ้านแฝดตึกสามชั้นบ้านประกอบสำเร็จรูป บ้านดิน รีสอร์ทมีลักษณะเป็นบ้านหลังเดียว ตู้คอนเทนเนอร์หรือเรือหรือแพหรือเครื่องบินหรือโบกี้รถไฟที่ดัดแปลงเป็นบ้านพักอาศัยป้อมยามรักษาความปลอดภัย
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา	ทาวน์โฮมรีสอร์ทมีลักษณะเป็นบ้านแถว
300	ประเภทห้องแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และให้หมายรวมถึงห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	ห้องแถวไม้ ห้องแถวตึกครึ่งไม้ รีสอร์ทมีลักษณะเป็นห้องแถวหรือเรือนแถว
400	ประเภทตึกแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และแบ่งอาคารเป็นคูหา	รีสอร์ทมีลักษณะเป็นตึกแถว
501 502	คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า300 ตารางเมตรขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่ง เพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	อาคารเก็บพัสดุ อาคารศูนย์กระจายสินค้าอาคารโกดังเก็บของ อาคารห้องเย็นที่เก็บสินค้า อาคารโรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร ยุ้งฉาง อาคารโรงยิม

รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
504	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา พื้นคอนกรีต และมีส่วนเปิดโล่ง	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะตามคำนิยามของโรงจอดรถ แต่อาจใช้ประโยชน์แตกต่างกันออกไป เช่นสถานที่ล้างอัดฉีดสิ่งปลูกสร้าง คลุมสนามกีฬาสนามฟุตซอล ร้านจำหน่ายอาหารไม่มีผนังหรือมีผนังบางส่วนโรงคัดแยกจำหน่ายพืชผลทางการเกษตร(ล้ง)
505	สถานศึกษา	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง เพื่อเป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย หรือสถานที่ศึกษาของโรงเรียน ศูนย์การเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา	อาคารห้องสมุด
506/1 506/2	โรงแรมความสูงไม่เกิน 5 ชั้น โรงแรมความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม เคาน์เตอร์ให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ บริการทำความสะอาดห้องพัก ระบบรักษาความปลอดภัย ทางหนีไฟทางเดิน ทางเข้าออกและทางขึ้นลงหรือลิฟต์โดยแบ่งออกเป็นห้องพักอาศัยตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไปใช้เพื่อเป็นสถานที่พักจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ ให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนเป็นรายวัน	สถานบริการอาบอบนวด
507	โรงมหรสพ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง และมีพื้นที่สำหรับผู้ใช้บริการ เช่น พื้นที่ชมการแสดง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม เป็นต้น เพื่อเป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่น ๆ ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าและโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	อาคารโรงภาพยนตร์ อาคารโรงจัดแสดงละคร ดนตรี อาคารอเนกประสงค์ อาคารสนามมวยอาคารพิพิธภัณฑ์เอกชน หอชมวิว หอดูดาว

รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
508	สถานพยาบาล	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง และมีพื้นที่สำหรับผู้ใช้บริการ ประกอบด้วย ห้องตรวจผู้ป่วย ห้องฉุกเฉิน ห้องเอ็กซเรย์ ห้องจ่ายยา ห้องแล็บ ห้องสำนักงานสำหรับแพทย์และพยาบาลหอผู้ป่วยใน ฯลฯ สำหรับการรักษาหรือเพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมาย รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการสถานพยาบาล	โรงพยาบาลสัตว์ อาคารศูนย์ทันตกรรม อาคารศูนย์เอ็กซเรย์ อาคารศูนย์ไตเทียม อาคารศูนย์พักฟื้นผู้ป่วย/ผู้สูงอายุ
509/1 509/2	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	สำนักงานประจำด่านเก็บเงินค่าธรรมเนียม อาคารสำนักงานสถานีรถไฟ อาคารสถานีรับส่งสัญญาณดาวเทียม อาคารศูนย์ขนส่งสาธารณะ
510	ภัตตาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคาร เพื่อเป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย	อาคารสวนอาหารหรือร้านอาหารหรือร้านเครื่องดื่ม ที่มีเรือนหลักและรวมถึงพื้นที่ส่วนควบภายนอก อาคารสถานบันเทิง เช่น โรงเบียร์ โรงเหล้า
511/1	ห้างสรรพสินค้า	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ และมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคารห้างสรรพสินค้า	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก (community mall)

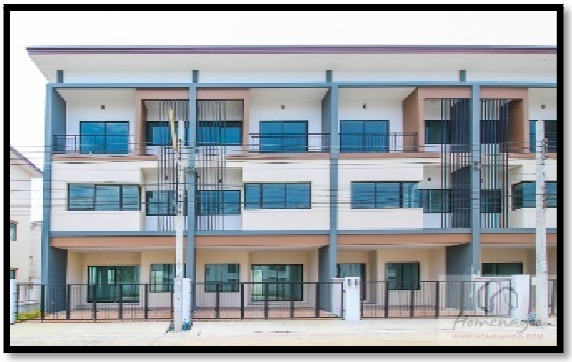
รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
511/2	อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำหรือห้องส้วม ทางเข้าออกทางเดิน ระบบความปลอดภัยทางหนีไฟเพื่อใช้ในการพาณิชยกรรม ในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังที่มีพื้นที่อาคารร่วมกันเพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งรวมถึงการเก็บสินค้าอุปโภคและบริโภคที่มีไว้เพื่อขายสำหรับกิจการนั้นด้วย	
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิงเพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะ เฉพาะบริเวณแนวหลังคาคลุม รวมถึงสำนักงานของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง พื้นที่บริเวณแท่นเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง	สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG , NGV ด่านเก็บค่าผ่านทาง สถานีบริการชาร์จรถไฟฟ้า
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุงทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษาหรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	โรงสีข้าวยกเว้นโรงสีข้าวชุมชน โรงเผาถ่านโรงเผาขยะ โรงน้ำแข็ง โรงฆ่าสัตว์แบบปิดอาคารจ่ายไฟฟ้าสำรอง อาคารควบคุมระบบไฟฟ้า อาคารคัดแยกขยะอาคารสถานีสูบน้ำ อาคารกรองน้ำประปาโรงกลั่นน้ำมัน(ปาล์ม ,มะพร้าว)
514 515	ตลาด พื้นที่ ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ตลาด พื้นที่ เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนังบางส่วน และมีลักษณะตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบกิจการตลาด ประกอบด้วยแผงขายสินค้าทางเดิน ห้องน้ำ ที่รวมขยะมูลฝอย	อาคารศูนย์อาหารที่แบ่งพื้นที่โดยมีแผงขายอาหารแยกออกเป็นส่วนๆ
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีพื้นที่สำนักงาน ห้องพัก และมีที่จอดรถสำหรับเจ้าของและผู้มาติดต่อ	

รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	สถานตรวจสภาพรถยนต์ ศูนย์ซ่อมรถยนต์ อาคารสถานีดับเพลิงอู่ซ่อมเรือ อู่ต่อเรือ
519	อาคารจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา มีทางวิ่ง/ทางขึ้นลงระหว่างชั้น และมีผนังกันตก	
520/1 520/2	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น ขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกันโดยแบ่งออกเป็นห้องพักอาศัยตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป	อพาร์ทเม้นท์แมนชั่น
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังส่วนใหญ่เป็นกระจก มีพื้นที่โล่งสำหรับแสดงรถยนต์ อาจมีพื้นที่ศูนย์ซ่อมและบำรุงรักษา พื้นที่รับรองลูกค้า และห้องสำนักงาน	โชว์รูมแสดงสินค้า
523	ห้องน้ำรวม	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง มีจำนวนตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป และปลูกสร้างแยกออกจากอาคารหลัก	ห้องอาบน้ำรวม ห้องอบซาวน่าแยกจากตัวอาคาร
524	สระว่ายน้ำ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก แยกเป็นพื้นที่สำหรับว่ายน้ำ พื้นที่สำหรับชำระล้าง ห้องน้ำ/ห้องส้วม และห้องเครื่องปั๊มน้ำ	สวนน้ำ สระน้ำโชว์การแสดง
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหรือแอสฟัลต์ ลักษณะเป็นลานโล่งและมีวัสดุปิดผิวพื้น	
526	ลานคอนกรีต	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กและมีวัสดุปิดผิวพื้น ลักษณะเป็นลานโล่ง	
527	ท่าเทียบเรือ	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ก่อสร้างเป็นสะพานจากพื้นดินเชื่อมต่อไปในน้ำ และมีหลักเพื่อการโยงเรือ	สะพานปลา

รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
528	โรงเลี้ยงสัตว์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์	
529	รั้วคอนกรีต	สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้วัสดุประเภทอิฐ หรือคอนกรีตสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่	
530	รั้วลวดถัก	สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้ลวดตาข่ายเป็นส่วนใหญ่	
531	ป้ายโฆษณา	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก และมีพื้นที่สำหรับติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์	

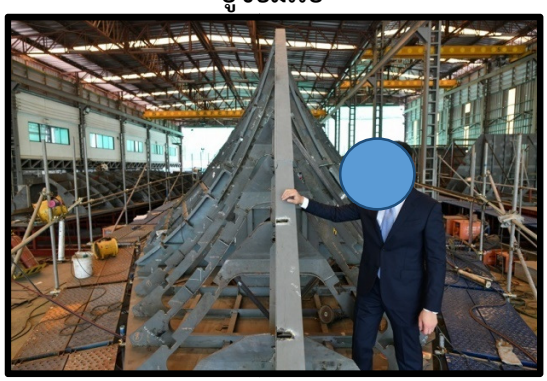
<u>หมายเหตุ</u> ในกรณีสิ่งปลูกสร้างมีชื่อเรียกประเภทของสิ่งปลูกสร้างแตกต่างกันออกไป ไม่ตรงกับประเภทที่กำหนดไว้ ให้พิจารณากำหนดประเภทของสิ่งปลูกสร้างจากคำนิยามตามแบบมาตรฐานของบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง เพื่อกำหนดประเภทของสิ่งปลูกสร้างก่อนนำราคาประเมินมาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ. 2562

5.3 ตัวอย่างการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 100 ประเภทบ้านเดี่ยว	
บ้านเรือนแพ 	**บ้านเดี่ยว** 
รหัส 200 ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	
รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว 	**บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)** 

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 300 ประเภทห้องแถว	
ห้องแถวตึกครึ่งไม้ 	**ห้องแถว** 
รหัส 400 ประเภทตึกแถว	
ร้านค้าสวัสดิการ 	**ตึกแถว** 
รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
ยุ้งฉาง 	**คลังสินค้า** 

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
ร้านจำหน่ายอาหารที่ไม่มีผนังหรือมีผนังส่วน 	โรงจอดรถ 
หอชมวิว 	โรงมหรสพ 
อาคารสถานีรับส่งสัญญาณดาวเทียม 	สำนักงานความสูงไม่เกิน 5 ชั้น 

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	
ด่านเก็บค่าผ่านทางเอกชน 	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง 
อู่ซ่อมเรือ 	โรงงานซ่อมรถยนต์ 

5.4 ตัวอย่างการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้างในหน่วยงานต่าง ๆ

5.4.1 กรณี การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของท่าอากาศยานที่อยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) กับประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างฯ ของกรมธนารักษ์

(1) ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
501 502	คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า300 ตารางเมตรขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่งเพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	อาคารซ่อมบำรุง 6 (โกดัง) อาคารคลังสินค้า อาคารTransfer Baggage Terminal อาคารตรวจสินค้าขาออก
509/1 509/2	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	อาคารสำนักงานAOB (สำนักงาน 6 ชั้น) อาคารเทคโนโลยีสารสนเทศท่าอากาศยาน (AIMS) อาคารควบคุมจราจรภาคพื้น (ฝั่งตะวันออก) หอการบิน สูง 23 เมตร อาคารศูนย์ขนส่งสาธารณะ สถานีดับเพลิงหลัก-อาคาร สถานีดับเพลิงย่อย(ฝั่งตะวันออก)สนามบิน อาคารซ่อมบำรุง(สำนักงาน) อาคารซ่อมบำรุง1(Administration) สำนักงานสูง 3 ชั้น อาคารซ่อมบำรุง5 (Landscape Building) อาคาร 1&2 อาคาร 3,4,5 อาคารอเนกประสงค์ (สำนักงาน) สถานีดับเพลิงย่อย (ฝั่งตะวันตก) อาคารตรวจสินค้าขาเข้า อาคารสำนักงานตัวแทนขนส่งทางอากาศ 1,2,3,4 อาคารสำนักบริหารจัดการเขตปลอดอากร อาคารสำนักงานศุลกากรตรวจสินค้า อาคารศูนย์บริการเขตปลอดอากร อาคารcontrol building(บริเวณเครื่องบินซ้อมดับเพลิง)
510	ภัตตาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคาร	อาคาร AOB-Canteen (อาคาร 1 ชั้น) อาคารโรงอาหาร

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
		เพื่อเป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย	
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิงเพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะเฉพาะบริเวณแนวหลังคาคลุม รวมถึงสำนักงานของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง พื้นที่บริเวณแท่นเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง	อาคารควบคุมทางเข้าออกเขตปฏิบัติการบิน 1,2,3,4สถานีตรวจสินค้า
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	อาคารสถานีน้ำประปา อาคารซ่อมบำรุง2(Workshop Building) สำนักงานสูง 2 ชั้น อาคารโรงบำบัดน้ำเสีย สถานีย่อยไฟฟ้า สถานีควบคุมไฟหัวทางวิ่ง01R สถานีควบคุมไฟหัวทางวิ่ง19L อาคารซ่อมบำรุง3(Main Utilities Building)(โรงแยกไฟฟ้า)
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	อาคารซ่อมบำรุง 3 (Main Store Building) อาคารซ่อมบำรุง 3 (Material Shed) อาคารซ่อมบำรุง 4 (Vehicle Maintenance Building)

(2) สำนักงานใหญ่และท่าอากาศยานดอนเมือง

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตรึงกับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หรือโครงสร้างอื่น ๆ ที่ประกอบด้วยพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง	ป้อมช่องทางลานจอด 4 ป้อมจุดตรวจในเขตการบิน 1-4 ป้อมรักษาการถนนจันทรุเบกษาต.ต,ต.อ CUSTOM CHECK PAOT 1-3 ป้อมช่องทางลานจอด 1-3,5,6
400	ประเภทตึกแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และแบ่งอาคารเป็นคูหา	ร้านค้าสวัสดิการ ทอท.
501 502	คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า300 ตารางเมตรขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่งเพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	อาคารตัวแทนรับ-ส่งสินค้าทางอากาศ โรงไฟฟ้าทอ.6(สนญ.) โรงเก็บพัสดุ(สนญ.) โรงM JET HANGAR อาคารถังเติมอากาศ อาคารถังน้ำใส คลังเก็บสี WORK SHOP(งานบำบัดน้ำเสีย)
504	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา พื้นคอนกรีต และมีส่วนเปิดโล่ง	อาคารคลังพัสดุชำรุด(คลังโปร่ง)
507	โรงมหรสพ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง และมีพื้นที่สำหรับผู้ใช้บริการ เช่น พื้นที่ชมการแสดง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม เป็นต้น เพื่อเป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่น ๆ ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าและโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	อาคารเสริมสร้างพลานามัย(อาคารจ่าแซม)
509/1 509/2	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สำนักงาน ความสูง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบ	อาคารฝ่ายวิศวกรรม(สนญ.) แผนกช่างสื่อสาร(บวท.ผู้ใช้งาน) ที่พักเวรงานบำบัดน้ำเสีย

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
	เกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	ไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	ที่ทำการงานบำบัดน้ำเสีย อาคารกองระบบสุขาภิบาล อาคารคลังพัสดุ อาคารกองอาคาร คลังเก็บพัสดุ อาคารพักเวร จนท.ประปา อาคารรับรองบุคคลสำคัญ อาคารรับรอง VIP อาคารกองสนามบิน อาคารศูนย์ไปรษณีย์ทางอากาศ อาคารCENTRAL BLOCK อาคารซ่อมบำรุงงานบำบัดน้ำเสีย
511/1	ห้างสรรพสินค้า	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ ระบบความปลอดภัยของอาคารทางหนีไฟ และมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคารห้างสรรพสินค้า	อาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ อาคารผู้โดยสารภายในประเทศ อาคารเทียบเครื่องบิน2,3,4,5,6
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	โรงเครื่องยนต์ไฟฟ้าสำรอง(บวท.ผู้ใช้งาน) อาคารห้องเครื่องสูบส่งน้ำแรงสูงWORK SHOP(โรงซ่อมสร้างแผนกประปาใหม่) อาคารซ่อมเครื่องมือและอุปกรณ์ประปา อาคารโรงไฟฟ้าย่อย ทอท.โรงไฟฟ้าสนามบิน โรงผลิตน้ำดื่ม
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	HANGAR(การบินกรุงเทพ โรงซ่อมอากาศยาน)

(3) ท่าอากาศยานภูเก็ต

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตรึงกับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หรือโครงสร้างอื่น ๆ ที่ประกอบด้วยพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง	อาคารControl Post อาคารChecking Post
501 502	คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า300 ตารางเมตรขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้น คอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่งเพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	อาคารพักขยะโรงปรับปรุงคุณภาพน้ำ อาคารฝึกซ้อมห้องควัน อาคารพักขยะ 2 อาคารบำรุงรักษาและคลัง ทภก.(MO) อาคารควบคุมระบบประปา
509/1 509/2	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	ส่วนต่อเติมห้องปฏิบัติการ BIR & OSR อาคารควบคุมโรงปรับปรุงคุณภาพน้ำ อาคาร X-Terminal
510	ภัตตาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคารเพื่อเป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย	โรงอาหารชั่วคราว
511/1	ห้างสรรพสินค้า	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ ระบบความปลอดภัยของอาคารทางหนีไฟ และมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคาร	อาคารผู้โดยสารภายในประเทศ

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
		ห้างสรรพสินค้า	
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	สถานีไฟฟ้าย่อย115KV อาคารควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าสนามบิน อาคารรีดตะกอนโรงปรับปรุงคุณภาพน้ำ อาคารไฟฟ้าโรงปรับปรุงคุณภาพน้ำ อาคารระบบกรองน้ำ อาคารจ่ายสารเคมีระบบผลิตน้ำ อาคารปั๊มสูบน้ำถังตกตะกอน อาคารระบบปั๊มสูบน้ำ อาคารระบบสเปรย์ อาคาร Fire Pump
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	อาคารสถานีดับเพลิงและกู้ภัย อาคารซ่อมบำรุงอุปกรณ์ภาคพื้น อาคารเก็บอุปกรณ์ภาคพื้น อาคารจอดรถภาคพื้น,ล้างรถ,พ่นสี อาคารเก็บเรือยางกู้ภัย

(4) ท่าอากาศยานเชียงใหม่

รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตรึงกับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หรือโครงสร้างอื่น ๆ ที่ประกอบด้วยพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง	ป้อมรักษาการณ์(ช่องทาง 1)
501 502	คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า300 ตารางเมตรขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่งเพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	อาคารเก็บพัสดุ(หลังเก่า)อาคารซ้อมดับเพลิง
504	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา พื้นคอนกรีต และมีส่วนเปิดโล่ง	โรงพักขยะ
509/1 509/2	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	อาคารส่วนมาตรฐานท่าอากาศยานและอาชีวอนามัยอาคารมาตรฐานความปลอดภัยท่าอากาศยานอาคารปาร์คกิ้งพลาซ่า อาคารเสริมสร้างสมรรถภาพร่างกาย
510	ภัตตาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคารเพื่อเป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย	อาคารร้านอาหาร อาคารร้านค้าสวัสดิการพนักงาน ทชม.
511/1	ห้างสรรพสินค้า	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ ระบบความปลอดภัยของอาคารทางหนีไฟ	อาคารผู้โดยสาร

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
		และมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคารห้างสรรพสินค้า	
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	อาคารควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย อาคารชุดทำลายโอโซน อาคารชุดผลิตโอโซน อาคารเก็บพัสดุ
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	อาคารสถานีดับเพลิงและกู้ภัย อาคารซ่อมบำรุงอุปกรณ์ภาคพื้นการบินไทย อาคารซ่อมบำรุง2 โรงจอดรถยนต์อาคารสถานีดับเพลิง

(5) ท่าอากาศยานหาดใหญ่

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตรึงกับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หรือโครงสร้างอื่น ๆ ที่ประกอบด้วยพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง	ป้อมช่องทางเข้า-ออกลานจอดอากาศยาน (ช่องทาง 1) ป้อมช่องทาง D2(ช่องทางอุตุ) ป้อมช่องทางบำบัดน้ำเสีย ป้อมช่องทางคลังสินค้า อาคารตรวจยานพาหนะเข้า-ออก บริเวณช่องทาง 3ป้อมช่องทางรักษาการณ์ ทหญ.
400	ประเภทตึกแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และแบ่งอาคารเป็นคูหา	อาคารเก็บสีและอุปกรณ์เครื่องจักรกล
501 502	คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า300 ตารางเมตรขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่งเพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	อาคารคลังพัสดุ ทหญ.อาคารทำควันดับเพลิง
510	ภัตตาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคารเพื่อเป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย	อาคารโรงอาหาร
511/1	ห้างสรรพสินค้า	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ ระบบความปลอดภัยของอาคารทางหนีไฟ และมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคารห้างสรรพสินค้า	อาคารรับรองพิเศษ (VIP) อาคารผู้โดยสาร ทหญ.

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	อาคารบำบัดน้ำเสียอาคารอุปกรณ์ไฟฟ้าสนามบิน
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	อาคารเก็บอุปกรณ์ภาคพื้นการบินไทย อาคารงานบำรุงรักษา อาคารเก็บวัสดุงานบำรุงรักษา อาคารยานพาหนะ อาคารโรงเครื่องยนต์ (เก่า)

(6) ท่าอากาศยานแม่ฟ้าหลวง

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตรึงกับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หรือโครงสร้างอื่น ๆ ที่ประกอบด้วยพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง	ด่านตรวจสินค้าขาออกศุลกากร Customs Check Post(เดิม)
509/1 509/2	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	อาคารสถานีวิทยุรับ-ส่งอาคารโรงตรวจรถยนต์อาคารดับเพลิงและกู้ภัย
510	ภัตตาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคารเพื่อเป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมี	อาคารจุดนัดพบ (ครัวหลังคาแดงเดิม)

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
		พื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ ระบบความปลอดภัยของอาคารทางหนีไฟ และมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคารห้างสรรพสินค้า	พื้นที่พักผู้โดยสาร (อาคารผู้โดยสาร)
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	อาคารโรงเครื่องยนต์จ่ายไฟฟ้าอาคารผู้โดยสาร(ระบบปรับอากาศและไฟฟ้าแสงสว่าง) โรงปั๊มเติมอากาศ บ่อบำบัดน้ำเสีย อาคารไฟฟ้าสนามบิน
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่องมือ มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	อาคารศูนย์ซ่อมบำรุงและเก็บเครื่องมือกล

ตัวอย่าง การเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง กรณี การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของท่าอากาศยานที่อยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 100 ประเภทบ้านเดี่ยว	
ป้อมจุดตรวจในเขตการบิน 1-4 	**บ้านเดี่ยว** 
รหัส 400 ประเภทตึกแถว	
ร้านค้าสวัสดิการ ทอท. 	**ตึกแถว** 

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	
อาคารTransfer Baggage Terminal 	คลังสินค้า 
อาคารคลังพัสดุชำรุด (คลังโปร่ง) 	โรงจอดรถ 
อาคารเทคโนโลยีสารสนเทศท่าอากาศยาน (AIMS) 	สำนักงานสูงเกินกว่า 5 ชั้น ขึ้นไป 

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	
อาคาร AOB-Canteen 	ภัตตาคาร 
อาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ 	ห้างสรรพสินค้า 
HANGAR(การบินกรุงเทพ โรงซ่อมอากาศยาน) 	โรงงานซ่อมรถยนต์ 

5.4.2 กรณี การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้าจะนะ อำเภอจะนะ จังหวัดสงขลา กับประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างฯ ของกรมธนารักษ์

รหัส	ประเภท สิ่งปลูกสร้างตาม บัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยาม ตามแบบมาตรฐาน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
501 502	คลังสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า300 ตารางเมตรขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่งเพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	N2 Storage Building Block 1(อาคารเก็บไนโตรเจน)
504	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา พื้นคอนกรีต และมีส่วนเปิดโล่ง	อาคารคลุมเครื่องรับไอน้ำควบแน่น (CONDENSATE STORAGE TANK) อาคารคลุมปั๊มสูบน้ำสำหรับน้ำประปาและน้ำดับเพลิง(SERVICE/FIRE WATER PUMP BUILDING) อาคารคลุมOIL COLLECTING PIT
509/1 509/2	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ระบบไฟส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	อาคารควบคุมลานไก Control and Staff Building Block 1,2 (อาคารควบคุมการผลิตไฟฟ้า)
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	Fuel Pump Emergency (ใช้สำหรับผลิตไฟฟ้าฉุกเฉิน สำหรับจ่ายอุปกรณ์หลักในการผลิตไฟฟ้า) Chlorination Building Block 1 (อาคารเก็บคลอรีน) Water Treatment Plant Block 1 (อาคารผลิตน้ำ) GT & ST building Block 1 (GT) (อาคารผลิตไฟฟ้า) GT & ST building Block 1 (ST) (อาคารผลิตไฟฟ้า) Cooling Tower(หอหล่อเย็น) Water Treatment Plant Block 2 (อาคารผลิตน้ำ)

ตัวอย่าง การเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง กรณี การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้าจะนะ อำเภอจะนะ จังหวัดสงขลา

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	
N2 Storage Building Block 1 (อาคารเก็บไนโตรเจน) 	**คลังสินค้า** 
อาคารคลุมเครื่องรับไอน้ำควบแน่น (CONDENSATE STORAGE TANK) 	**โรงจอดรถ** 

สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการประเมิน	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	
อาคารควบคลุมลานไก 	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น 
Water Treatment Plant Block 1 (อาคารผลิตน้ำ) 	โรงงาน 

ภาคผนวก

ภาคผนวก 1 แบบรายการราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง

แบบแสดงรายการราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
1	งานดินขุดฐานรากและดินถมคืน มากกว่า 100 ลบ.ม.	ลูกบาศก์เมตร	0		
2	งานดินขุดฐานรากและดินถมคืน ตั้งแต่ 25-100 ลบ.ม.	ลูกบาศก์เมตร	0		
3	งานดินขุดฐานรากและดินถมคืน น้อยกว่า 25 ลบ.ม.	ลูกบาศก์เมตร	0		
4	งานทรายหยาบอัดแน่นรองก้นฐานราก	ลูกบาศก์เมตร			
5	งานคอนกรีตหยาบ 1:3:5 รองก้นฐานราก (คอนกรีตผสมเสร็จ 180 กก./ตร.ซม.)	ลูกบาศก์เมตร			
6	เสาเข็มคอนกรีตหกเหลี่ยมกลวง dia 0.15 x 2.00 ม. (ไม่เกิน 100 ต้น)	ต้น			
7	เสาเข็มคอนกรีตหกเหลี่ยมกลวง dia 0.15 x 3.00 ม. (ไม่เกิน 100 ต้น)	ต้น			
8	เสาเข็มคอนกรีตหกเหลี่ยมกลวง dia 0.15 x 4.00 ม. (ไม่เกิน 100 ต้น)	ต้น			
9	เสาเข็มคอนกรีตหกเหลี่ยมกลวง dia 0.15 x 5.00 ม. (ไม่เกิน 100 ต้น)	ต้น			
10	เสาเข็มคอนกรีตหกเหลี่ยมกลวง dia 0.15 x 6.00 ม. (ไม่เกิน 100 ต้น)	ต้น			
11	เสาเข็มคอนกรีตสี่เหลี่ยมตัน ขนาด 0.18 x 0.18 x 8.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 50-100 ต้น)	ต้น			
12	เสาเข็มคอนกรีตสี่เหลี่ยมตัน ขนาด 0.18 x 0.18 x 8.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 25-50 ต้น)	ต้น			
13	เสาเข็มคอนกรีตสี่เหลี่ยมตัน ขนาด 0.20 x 0.20 x 12.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 25-50 ต้น)	ต้น			
14	เสาเข็มคอนกรีตสี่เหลี่ยมตัน ขนาด 0.22 x 0.22 x 15.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 50-100 ต้น)	ต้น			
15	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.22 x 0.22 x 14.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 50-100 ต้น)	ต้น			
16	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.22 x 0.22 x 14.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 25-50 ต้น)	ต้น			
17	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.22 x 0.22 x 18.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 50-100 ต้น)	ต้น			
18	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.22 x 0.22 x 18.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 25-50 ต้น)	ต้น			
19	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.22 x 0.22 x 21.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 50-100 ต้น)	ต้น			
20	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.22 x 0.22 x 21.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 25-50 ต้น)	ต้น			
21	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.26 x 0.26 x 21.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 50-100 ต้น)	ต้น			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
22	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.26 x 0.26 x 21.00 เมตร (ค่าตอกเสาเข็ม 25-50 ต้น)	ต้น			
23	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.30 x 0.30 ม. ยาว 21.00 ม. (ค่าตอกเสาเข็ม 25-50 ต้น)	ต้น			
24	เสาเข็มคอนกรีต รูปตัวไอ ขนาด 0.40 x 0.40 ม. ยาว 21.00 ม. (ค่าตอกเสาเข็ม 50-100 ต้น)	ต้น			
25	เสาเข็มเจาะ ขนาด dia 0.35 x 21.00 ม.	ต้น		0	
26	เสาเข็มเจาะ ขนาด dia 0.42 x 21.00 ม.	ต้น		0	
27	เสาเข็มเจาะ ขนาด dia 0.50 x 21.00 ม.	ต้น		0	
28	งานคอนกรีต 1:2:4 (คอนกรีตผสมเสร็จรูปลูกบาศก์ 240 กก./ตร.ซม.)	ลูกบาศก์เมตร		0	
29	งานคอนกรีต 1:2:4 (คอนกรีตผสมเสร็จรูปลูกบาศก์ 320 กก./ตร.ซม.)	ลูกบาศก์เมตร		0	
30	ค่าแรงงานคอนกรีตงานถนน	ลูกบาศก์เมตร	0		
31	ค่าแรงงานคอนกรีตอาคารชั้นเดียว	ลูกบาศก์เมตร	0		
32	ค่าแรงงานคอนกรีตอาคาร 2 ชั้นขึ้นไป	ลูกบาศก์เมตร	0		
33	ไม้แบบ	ตารางเมตร		0	
34	ไม้เคร่ายึดไม้แบบ	ตารางเมตร		0	
35	ตะปูยึดไม้แบบ	กิโลกรัม		0	
36	ค่าแรงติดตั้งไม้แบบ	ตารางเมตร	0		
37	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) dia 6 มม.	ตัน			
38	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) dia 9 มม.	ตัน			
39	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) dia 12 มม.	ตัน			
40	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) dia 15 มม.	ตัน			
41	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) dia 19 มม.	ตัน			
42	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) dia 25 มม.	ตัน			
43	เหล็กข้ออ้อย (SD. 30) dia 12 มม.	ตัน			
44	เหล็กข้ออ้อย (SD. 30) dia 16 มม.	ตัน			
45	เหล็กข้ออ้อย (SD. 30) dia 20 มม.	ตัน			
46	เหล็กข้ออ้อย (SD. 30) dia 25 มม.	ตัน			
47	เหล็กข้ออ้อย (SD. 30) dia 28 มม.	ตัน			
48	ลวดผูกเหล็ก	กิโลกรัม		0	
49	เหล็ก Wide Flange WF - 100 x 50 x 9.30 กก./ม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
50	เหล็ก Wide Flange WF - 150 x 75 x 14.00 กก./ม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
51	เหล็ก Wide Flange WF - 150 x 150 x 31.50 กก./ม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
52	เหล็ก Wide Flange WF - 200 x 100 x 18.20 กก./ม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
53	เหล็ก Wide Flange WF - 200 x 200 x 49.90 กก./ม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
54	เหล็ก Wide Flange WF - 300 x 150 x 36.70 กก./ม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
55	เหล็ก Wide Flange WF - 300 x 200 x 56.80 กก./ม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
56	เหล็กรางน้ำ ขนาด 75 x 40 x 40 x 5 มม. ยาว 6 เมตร น้ำหนัก 41.50 กก./ท่อน	ท่อน			
57	เหล็กรางน้ำ ขนาด 100 x 50 x 50 x 5 มม. ยาว 6 เมตร น้ำหนัก 56.20 กก./ท่อน	ท่อน			
58	เหล็กรางน้ำ ขนาด 125 x 65 x 65 x 6 มม. ยาว 6 เมตร น้ำหนัก 80.40 กก./ท่อน	ท่อน			
59	เหล็กรางน้ำ ขนาด 150 x 75 x 75 x 6.5 มม. ยาว 6 เมตร น้ำหนัก 111.60 กก./ท่อน	ท่อน			
60	เหล็กรางน้ำ ขนาด 200 x 80 x 80 x 7.5 มม. ยาว 6 เมตร น้ำหนัก 147.60 กก./ท่อน	ท่อน			
61	เหล็กตัวซี (Light Channel Steel) ขนาด 150 x 50 x 3.2 มม. ยาว 6 เมตร นน. 42 กก./ท่อน	ท่อน			
62	เหล็กตัวซี (Light Lip Channel Steel) ขนาด 75 x 45 x 15 x 2.3 มม. ยาว 6 เมตร นน. 21 กก./ท่อน	ท่อน			
63	เหล็กตัวซี (Light Lip Channel Steel) ขนาด 100 x 50 x 20 x 2.3 มม. ยาว 6 เมตร นน. 23.5 กก./ท่อน	ท่อน			
64	เหล็กตัวซี (Light Lip Channel Steel) ขนาด 100 x 50 x 20 x 3.2 มม. ยาว 6 เมตร นน. 34 กก./ท่อน	ท่อน			
65	เหล็กตัวซี (Light Lip Channel Steel) ขนาด 125 x 50 x 20 x 2.3 มม. ยาว 6 เมตร นน. 25.5 กก./ท่อน	ท่อน			
66	เหล็กตัวซี (Light Lip Channel Steel) ขนาด 150 x 50 x 20 x 2.3 มม. ยาว 6 เมตร นน. 29.5 กก./ท่อน	ท่อน			
67	เหล็กฉาก 40 x 40 x 4 มม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
68	เหล็กฉาก 50 x 50 x 4 มม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
69	เหล็กฉาก 50 x 50 x 6 มม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
70	เหล็กฉาก 65 x 65 x 6 มม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
71	เหล็กฉาก 75 x 75 x 6 มม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
72	เหล็กฉาก 90 x 90 x 10 มม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
73	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 1นิ้ว x 1นิ้ว หนา 1.2 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 5.22 กก./ท่อน	ท่อน			
74	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 1 1/2นิ้ว x 1 1/2นิ้ว หนา 2 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 13.08 กก./ท่อน	ท่อน			
75	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 2นิ้ว x 2นิ้ว หนา 2 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 17.58 กก./ท่อน	ท่อน			
76	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 27.00 กก./ท่อน	ท่อน			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
77	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 2นิ้ว x 6นิ้ว หนา 2.0 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 36.42 กก./ท่อน	ท่อน			
78	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 3นิ้ว x 3นิ้ว หนา 2 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 27.00 กก./ท่อน	ท่อน			
79	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 3นิ้ว x 5นิ้ว หนา 3.2 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 57.12 กก./ท่อน	ท่อน			
80	เหล็กกลวงสี่เหลี่ยม เหล็กกล่อง 6นิ้ว x 6นิ้ว หนา 4.5 มม. ยาว 6.00 ม. นน. 120.90 กก./ท่อน	ท่อน			
81	ท่อเหล็กกลมผิวดำ ประเภท BS-M ขนาด ศก. 1นิ้ว หนา 2.7 มม. ยาว 6 เมตร (นน. 12.40 กก./ท่อน)	ท่อน			
82	ท่อเหล็กกลมผิวดำ ประเภท BS-M ขนาด ศก. 1 1/2นิ้ว หนา 3.0 มม. ยาว 6 เมตร (นน. 20.50 กก./ท่อน)	ท่อน			
83	ท่อเหล็กกลมผิวดำ ประเภท BS-M ขนาด ศก. 2นิ้ว หนา 3.0 มม. ยาว 6 เมตร (นน. 26.00 กก./ท่อน)	ท่อน			
84	ท่อเหล็กกลมผิวดำ ประเภท BS-M ขนาด ศก. 2 1/2นิ้ว หนา 3.0 มม. ยาว 6 เมตร (นน. 33.00 กก./ท่อน)	ท่อน			
85	ท่อเหล็กกลมผิวดำ ประเภท BS-M ขนาด ศก. 3นิ้ว หนา 3.5 มม. ยาว 6 เมตร (นน. 45.00 กก./ท่อน)	ท่อน			
86	ท่อเหล็กกลมผิวดำ ประเภท BS-M ขนาด ศก. 4นิ้ว หนา 3.8 มม. ยาว 6 เมตร (นน. 63.00 กก./ท่อน)	ท่อน			
87	ท่อเหล็กกลมผิวดำ ประเภท BS-M เสาท่อเหล็กกลมกลวง ศก. 1.50 ม. หนา 12 มม. ยาวท่อนละ 1.20 ม.	ท่อน			
88	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี ประเภท BS-M ขนาด ศก. 1 นิ้ว ยาว 6 เมตร (นน. 14.60 กก./ท่อน)	ท่อน			
89	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี ประเภท BS-M ขนาด ศก. 1 1/2 นิ้ว ยาว 6 เมตร (นน. 21.70 กก./ท่อน)	ท่อน			
90	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี ประเภท BS-M ขนาด ศก. 2 นิ้ว ยาว 6 เมตร (นน. 30.60 กก./ท่อน)	ท่อน			
91	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี ประเภท BS-M ขนาด ศก. 2 1/2 นิ้ว ยาว 6 เมตร (นน. 39.00 กก./ท่อน)	ท่อน			
92	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี ประเภท BS-M ขนาด ศก. 4 นิ้ว ยาว 6 เมตร (นน. 72.00 กก./ท่อน)	ท่อน			
93	เหล็กแผ่นเรียบดำขนาด 4 x 8 ฟุต หนา 3 มม. (นน. 70.00 กก./แผ่น)	แผ่น			
94	เหล็กแผ่นเรียบดำขนาด 4 x 8 ฟุต หนา 4 มม. (นน. 94.00 กก./แผ่น)	แผ่น			
95	เหล็กแผ่นเรียบดำขนาด 4 x 8 ฟุต หนา 6 มม. (นน. 140.00 กก./แผ่น)	แผ่น			
96	เหล็กแผ่นเรียบดำขนาด 4 x 8 ฟุต หนา 9 มม. (นน. 210.00 กก./แผ่น)	แผ่น			
97	BOLT นิ้ว 16 มม. ยาว 0.50 ม.	ตัว		0	

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
98	โครงหลังคาไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 1 1/2นิ้ว x 3นิ้ว , 1นิ้ว x 6นิ้ว , 1นิ้ว x 8นิ้ว)	ลูกบาศก์ฟุต		0	
99	ไม้เชิงชายเนื้อแข็ง 1นิ้ว x 8นิ้ว, ปิดเชิงชาย 1นิ้ว x 6นิ้ว	ลูกบาศก์ฟุต		0	
100	น๊อตหัวกลม ขนาด 12 มม. ยาว 6 นิ้ว	ตัว		0	
101	ตะปูโครงหลังคาไม้	กิโลกรัม		0	
102	ค่าแรงงานประกอบและติดตั้งโครงหลังคาไม้	ตารางเมตร	0		
103	กระเบื้องลอนคู่ 0.50 x 1.20 ม. สีซีเมนต์	แผ่น		0	
104	กระเบื้องลอนคู่ 0.50 x 1.20 ม. โปร่งแสง	แผ่น		0	
105	กระเบื้องลูกฟูกลอนเล็กสีซีเมนต์	แผ่น		0	
106	ครอบสันโค้งกระเบื้องลอนคู่สีซีเมนต์	แผ่น		0	
107	ครอบสันโค้งกระเบื้องลูกฟูกลอนเล็กสีซีเมนต์	แผ่น		0	
108	ขอยึดกระเบื้อง	ตัว		0	
109	ตะปูเกลียวปล่อย	ตัว		0	
110	ตะปูเกลียวยึดกระเบื้องลูกฟูกลอนเล็ก	ตัว		0	
111	ค่าแรงมุงกระเบื้องลอนคู่	ตารางเมตร	0		
112	กระเบื้องซีแพคโมเนีย	แผ่น		0	
113	ครอบสันโค้ง	แผ่น		0	
114	ครอบโค้ง 3 ทาง	แผ่น		0	
115	ครอบโค้งหางมน	แผ่น		0	
116	ครอบโค้งปิดจั่ว	แผ่น		0	
117	ครอบข้าง	แผ่น		0	
118	ครอบข้างปิดชาย	แผ่น		0	
119	ขอยึดกระเบื้องซีแพคโมเนีย	ตัว		0	
120	ค่าแรงมุงกระเบื้องซีแพคโมเนีย	ตารางเมตร	0		
121	หลังคามุงแผ่นเหล็กรีดลอน (Metal Sheet) ชนิดเคลือบสี หนา 0.4 มม.	ตารางเมตร			
122	หลังคามุงแผ่นเหล็กรีดลอน (Metal Sheet) ชนิดเคลือบสี หนา 0.5 มม.	ตารางเมตร			
123	หลังคาแผ่นใส (Sky-Light) หนา 1.5 มม.	ตารางเมตร			
124	ครอบมุม (Metal Sheet) กว้าง 60 ซม. (เคลือบสี)	เมตร			
125	เหล็ก dia 9 มม. ยึดแป	ตัน			
126	เหล็ก dia 12 มม. ยึดโครงหลังคา	ตัน			
127	ฝ้าเพดานระแนงไม้เนื้อแข็ง 1/2นิ้ว x 2นิ้ว โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง 1 1/2นิ้ว x3นิ้ว ตีเว้นร่อง	ตารางเมตร			
128	ฝ้าเพดานกระเบื้องแผ่นเรียบหนา 6 มม. โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง 1 1/2นิ้ว x 3นิ้ว @ 0.60#	ตารางเมตร			
129	ฝ้าเพดานกระเบื้องแผ่นเรียบหนา 6 มม. โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี	ตารางเมตร			
130	ฝ้าเพดานยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. โครงเคร่าอลูมิเนียม T-BAR (ธรรมดา)	ตารางเมตร			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
131	ฝ้าเพดานยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. โครงเคร่าอลูมิเนียม T-BAR(ชนิดทนชื้น)	ตารางเมตร			
132	ฝ้าเพดานฉาบปูนเรียบใต้ท้องพื้น ค.ส.ล.	ตารางเมตร			
133	ฉนวนกันความร้อน อลูมิเนียมฟอยล์ (สองหน้า)	ตารางเมตร			
134	งานถมดินและปรับระดับ	ลูกบาศก์เมตร			
135	งานทรายหยาบบดอัดแน่นรองพื้น	ลูกบาศก์เมตร			
136	แผ่นพื้นสำเร็จรูปชนิดท้องเรียบ กว้าง 35 ซม. หนา 5-6 ซม. (รับน้ำหนักบรรทุกไม่น้อยกว่า 200 กก./ตร.ม.)	ตารางเมตร			
137	แผ่นพื้นสำเร็จรูปชนิดท้องเรียบ กว้าง 35 ซม. หนา 5-6 ซม. (รับน้ำหนักบรรทุกไม่น้อยกว่า 300 กก./ตร.ม.)	ตารางเมตร			
138	แผ่นพื้นสำเร็จรูปชนิดกลวง (HOLLOWCORE) กว้าง 1.20 ม. หนา 15 ซม. ลวด 5 เส้น (รับน้ำหนักบรรทุกไม่น้อยกว่า 500 กก./ตร.ม.)	ตารางเมตร			
139	แผ่นพื้นสำเร็จรูปชนิดกลวง (HOLLOWCORE) กว้าง 1.20 ม. หนา 20 ซม. ลวด 5 เส้น (รับน้ำหนักบรรทุกไม่น้อยกว่า 500 กก./ตร.ม.)	ตารางเมตร			
140	คอนกรีตทับหน้าพื้นสำเร็จหนา 0.05 ม. (6 มม.@ 0.20)	ตารางเมตร			
141	คอนกรีตทับหน้าพื้นสำเร็จหนา 0.05 ม. (9 มม.@ 0.20)	ตารางเมตร			
142	พื้นปูกระเบื้องเคลือบเซรามิค 8นิ้ว x 8นิ้ว (สีธรรมดา)	ตารางเมตร			
143	พื้นปูกระเบื้องเคลือบเซรามิค 8นิ้ว x 8นิ้ว (สีมีลวดลาย)	ตารางเมตร			
144	พื้นปูกระเบื้องเคลือบเซรามิค 12นิ้ว x 12นิ้ว (สีธรรมดา)	ตารางเมตร			
145	พื้นปูกระเบื้องเคลือบเซรามิค 12นิ้ว x 12นิ้ว (สีมีลวดลาย)	ตารางเมตร			
146	พื้นปูกระเบื้องแผ่นหินขัด 0.30 x 0.30 ม. (12นิ้ว x 12นิ้ว) มีเส้น P.V.C. หรือโลหะแบ่งแนว	ตารางเมตร			
147	พื้นปูกระเบื้องแกรนิตโต้สี 0.60 x 0.60 ม. (24นิ้ว x 24นิ้ว)	ตารางเมตร			
148	พื้นปูปาร์เก้ ไม้แดง หนา 19 มม. ขนาด 1 3/4นิ้ว x 8 1/2นิ้ว (50-80 ตร.ม.)	ตารางเมตร			
149	พื้นซีเมนต์ทำผิวหินขัด มีเส้น P.V.C. หรือโลหะแบ่งแนว	ตารางเมตร			
150	พื้นซีเมนต์ทำผิวหินขัด มีเส้น P.V.C. หรือโลหะแบ่งแนว เล่นลายประดับ	ตารางเมตร			
151	พื้นซีเมนต์ทำผิวกรวดล้าง-ทรายล้าง	ตารางเมตร			
152	พื้นซีเมนต์ผิวขัดมันเรียบ ผสมน้ำยากันซึม	ตารางเมตร			
153	พื้นซีเมนต์ผิวขัดมันเรียบ	ตารางเมตร			
154	พื้นซีเมนต์ผิวขัดหยาบ	ตารางเมตร			
155	ขอบคันหินคอนกรีต ทรงมน ขนาด 0.15 x 0.30 ม. (ยาวท่อนละ 1.00 ม.)	เมตร			
156	เสา ไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 4นิ้ว x 4นิ้ว, 6นิ้ว x 6นิ้ว)	ลูกบาศก์ฟุต		0	
157	คาน,ตง,พื้น ไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 2นิ้ว x 4นิ้ว, 2นิ้ว x 6นิ้ว , 2นิ้ว x 8นิ้ว)	ลูกบาศก์ฟุต		0	
158	ตะปูคาน,ตง,พื้น	กิโลกรัม		0	
159	ค่าแรงติดตั้ง คาน+ตง+ปูพื้นไม้ (ตีชนไม่เข้าลิ้น)	ตารางเมตร	0		

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
160	ค่าแรงขัดพื้นไม้ (ขัดด้วยเครื่อง)	ตารางเมตร	0		
161	ผนังก่ออิฐบล็อกขนาด 0.07 x 0.19 x 0.39 ม.	ตารางเมตร			
162	ผนังก่ออิฐมอญครึ่งแผ่น	ตารางเมตร			
163	ฉาบ ผนัง	ตารางเมตร			
164	ฉาบ เสา , คาน	ตารางเมตร			
165	บุกระเบื้องเคลือบ 8นิ้ว x 8นิ้ว (สีธรรมดา)	ตารางเมตร			
166	บุกระเบื้องเคลือบ 8นิ้ว x 8นิ้ว (สีมีลวดลาย)	ตารางเมตร			
167	บุกระเบื้องเซรามิค 12นิ้วx12นิ้ว (สีมีลวดลาย)	ตารางเมตร			
168	ผนังบุกระเบื้องแผ่นเรียบขนาด 1.20 x 2.40 ม. หนา 6 มม. โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสีบุด้านเดียว	ตารางเมตร			
169	ฝาผนังไม้ยาง-โครงเคร่าไม้ยาง,ไม้เนื้อแข็ง 1 1/2นิ้ว x 3นิ้ว ตีทับเกร็ดหรือตีซ้อนเกร็ด	ตารางเมตร			
170	ผนังบุไม้อัดสักหนา 4 มม. โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง 1 1/2นิ้ว x 3นิ้ว บุสองด้านชนิดใช้ภายใน	ตารางเมตร			
171	ผนังกระจกใสติดตาย หนา 6 มม. โครงเคร่าอลูมิเนียม 2นิ้ว x 4นิ้ว @ 0.80 x 0.80 , 1.00 x 1.00 ม.#	ตารางเมตร			
172	ผนังกระจกสีชาติดตาย หนา 6 มม. โครงเคร่าอลูมิเนียมสีชา 2นิ้ว x 4นิ้ว @ 0.80 x 0.80 , 1.00 x 1.00 ม.#	ตารางเมตร			
173	ผนังแผงลวดตาข่ายถัก ขนาด 1 1/2นิ้ว โครงเคร่าท่อเหล็กดำ	ตารางเมตร			
174	กระเบื้องบานเกร็ดสีซิเมนต์ ขนาด 0.40 x 1.20 ม.	แผ่น		0	
175	ผนังพร้อมประตูห้องน้ำสำเร็จรูปชนิดปาร์ติเคิลบอร์ด หนา 28 มม. (ห้องขนาด 1.00 x 1.20)	ห้อง		0	
176	ผนังแผ่นเหล็กรีดลอน (Metal Sheet) ชนิดเคลือบสี หนา 5 มม. พร้อมโครงเคร่าเหล็ก	ตารางเมตร			
177	แผงบังแดดอลูมิเนียมเคลือบสี พร้อมโครงเคร่าเหล็ก	ตารางเมตร		0	
178	เหล็กกล่องขนาด 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. ยาว 6.00 เมตร	ท่อน			
179	ตะปูเกลียวยึดกระเบื้อง	อัน		0	
180	ค่าแรงประกอบติดตั้งผนังกระเบื้องบานเกร็ดพร้อมโครงเคร่าเหล็ก	ตารางเมตร	0		
181	เสาเอ็น,คานเอ็น,คานทับหลัง ค.ส.ล.ขนาด 0.20x0.20 ม.	เมตร			
182	คานเอ็น-คานทับหลัง ค.ส.ล. ขนาด 0.10 x 0.20 ม.	เมตร			
183	เหล็กฉาก 40 x 40 x 4 มม. ยาว 6 เมตร	ท่อน			
184	เหล็กตัวซี (Light Lip Channel Steel) ขนาด 100 x 50 x 20 x 2.3 มม. ยาว 6 เมตร นน. 23.5 กก./ท่อน	ท่อน			
185	เหล็กตัวซี (Light Lip Channel Steel) ขนาด 150 x 50 x 20 x 2.3 มม. ยาว 6 เมตร นน. 29.5 กก./ท่อน	ท่อน			
186	ป1(ย) ประตูเหล็กบานยืด พร้อมแผงบังตา ขนาด 3.50 x 2.70 ม. พร้อมอุปกรณ์	ชุด		0	
187	ป1(ม) ประตูเหล็กม้วนเคลือบสี แบบทึบ ลอนเดี่ยว ระบบมือดึง เหล็กหนา 0.07 มม. ขนาดกว้าง 3.50 x 2.70 ม. พร้อมอุปกรณ์และกล่องหุ้ม	ชุด		0	

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
188	ป1(ม) ประตูเหล็กม้วนเคลือบสี แบบทึบ ลอนเดี่ยว ระบบมือดึง เหล็กหนา 0.07 มม. ขนาดกว้าง 4.00 x 3.50 ม. พร้อมอุปกรณ์และกล่องหุ้ม	ชุด		0	
189	ป1 (สวิงเดี่ยว) ประตูบานสวิงเดี่ยว วงกบและกรอบบานอลูมิเนียมบานกระจกใสหนา 6 มม.ขนาด 1.00x2.40 ม.	ชุด			
190	ป1 (สวิงคู่) ประตูบานสวิงคู่ วงกบและกรอบบานอลูมิเนียมบานกระจกใสหนา 6 มม. ขนาด 2.00 x 2.40 ม. (1.00 x 2.40 ม./บาน)	ชุด			
191	ป1 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็งบานลูกฝักไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.90 x 2.00 ม. (พร้อมช่องแสงสูง 0.40 ม.)	ชุด			
192	ป1 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็งบานลูกฝักไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.90 x 2.00 ม. (ไม่มีช่องแสง)	ชุด			
193	ป2 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็งบานไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 2.00 ม.	ชุด			
194	ป3 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและบาน PVC. บานเกร็ด ขนาด 0.70 x 1.80 ม. พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
195	ป4 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็งบานไม้อัดชนิดใช้ภายนอก ขนาด 0.70 x 2.00 ม.	ชุด			
196	ป5 ประตูบานเลื่อนเดี่ยว 2 ช่อง บานกระจกใสหนา 5 มม.ขนาด 2.00 x 2.00 ม. (1.00 x 2.00 ม./ช่อง) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. พร้อมช่องแสงกระจกใสหนา 5 มม.ขนาด 2.00 x 0.50 ม.	ชุด			
197	ป5 ประตูบานเลื่อนคู่ 4 ช่อง บานกระจกใสหนา 5 มม. ขนาด 4.00 x 2.00 ม. (1.00 x 2.00 ม./ช่อง) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. พร้อมช่องแสงกระจกใสหนา 5 มม.ขนาด 4.00 x 0.50 ม.	ชุด			
198	ป6 (บานคู่) ประตูบานเปิดเดี่ยว บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็งบานลูกฝัก ขนาด 2.00 x 2.00 ม. (1.00 x 2.00 ม./บาน)	ชุด			
199	ป7 (บานเดี่ยว) ประตูบานเปิดเดี่ยว บานเหล็กแผ่นเรียบหนา 2 มม.ทาสีบุ 2 ด้าน โครงเคร่าเหล็กกล่อง 2นิ้ว x 2นิ้ว หนา 2 มม. วงกบเหล็กกล่อง 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. ขนาด 1.00 x 2.00 ม.	ชุด			
200	ป7 (บานคู่) ประตูบานเปิดคู่ บานเหล็กแผ่นเรียบ หนา 2 มม. ทาสีบุ 2 ด้าน โครงเคร่าเหล็กกล่อง 2นิ้ว x 2นิ้ว หนา 2 มม. วงกบเหล็กกล่อง 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. ขนาด 1.80 x 2.00 ม.	ชุด			
201	ป8 (บานเดี่ยว) ประตูบานเปิดเดี่ยว บานกระจกใสหนา 5 มม. วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. ขนาด 1.00 x 2.00 ม.	ชุด			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
202	ป8 (บานคู่) ประตูบานเปิดคู่ บานกระจกใสหนา 5 มม. วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. ขนาด 2.00 x 2.00 ม. (1.00 x 2.00 ม./บาน)	ชุด			
203	ป9 (บานเลื่อนคู่) ประตูบานเลื่อนคู่อัตโนมัติ 4 ช่อง บานกระจกใสหนา 6 มม. ขนาด 4.80 x 2.50 ม. (1.20 x 2.50 ม./ช่อง) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม. พร้อมช่องแสงกระจกใสหนา 5 มม.ขนาด 4.80 x 1.00 ม.	ชุด			
204	ป10 ประตูเหล็กกล่องบานเลื่อน ขนาด 4.00 x 2.00 ม. กรอบและโครงเคร่าเหล็ก กล่อง 1 1/2นิ้ว x 1 1/2นิ้ว หนา 2.0 มม. เหล็กลูกกรงแนวตั้ง เหล็กกล่อง 1นิ้ว x 1นิ้ว หนา 1.2 มม. @ 0.10 ม.	ชุด			
205	ป11 ประตูลวดตาข่ายถักบานเปิด ช่องตาข่าย 2นิ้ว กรอบและโครงเคร่าเหล็กกล่อง 2นิ้ว x 2นิ้ว หนา 2 มม. ขนาด 1.00 x 1.80 ม.	ชุด			
206	ป12 ประตูเหล็กดัดบานเปิดคู่ ขนาด 4.00 x 2.00 ม. (2.00 x 2.00 ม./บาน) กรอบและโครงเคร่าเหล็กกล่อง 1 1/2นิ้ว x 1 1/2นิ้ว หนา 2.0 มม. เหล็กแนวตั้ง เหล็กสี่เหลี่ยมตัน 1/2นิ้ว x 1/2นิ้ว @ 0.10 ม.	ชุด			
207	ป13 ประตูอัลลอยด์บานเปิดคู่ ขนาด 4.00 x 2.00 ม. (2.00 x 2.00 ม./บาน) ลายทั่วไป	ชุด		0	
208	น1 หน้าต่างบานเปิดเดี่ยว บานกระจกใสหนา 5 มม. วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 1.20 ม.	ชุด			
209	น2 หน้าต่างบานเกร็ด กระจกใสหนา 5 มม. วงกบไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 1.20 ม.	ชุด			
210	น3 หน้าต่างบานช้อนเกร็ดกระจกฝ้าหนา 5 มม. วงกบไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.50 x 0.40 ม.	ชุด			
211	น3 หน้าต่างบานช้อนเกร็ดกระจกฝ้าหนา 5 มม. วงกบอลูมิเนียม 2นิ้ว x 4นิ้ว หนา 2 มม.ขนาด 0.50 x0.40 ม.	ชุด			
212	น4 หน้าต่างบานเลื่อนคู่ 4 ช่อง บานกระจกใสหนา 5 มม. (พร้อมช่องแสงสูง 0.40 ม.) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม ขนาด 3.20 x 1.20 ม. (0.80 x 1.20 ม./ช่อง)	ชุด			
213	น4 หน้าต่างบานเลื่อนคู่ 4 ช่อง บานกระจกใสหนา 5 มม. (ไม่มีช่องแสง) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม ขนาด 3.20 x 1.20 ม. (0.80 x 1.20 ม./ช่อง)	ชุด			
214	น5 หน้าต่างบานเลื่อนเดี่ยว 2 ช่อง บานกระจกใสหนา 5 มม. (พร้อมช่องแสงสูง 0.40 ม.) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม ขนาด 1.60 x 1.20 ม. (0.80 x 1.20 ม./ช่อง)	ชุด			
215	น5 หน้าต่างบานเลื่อนเดี่ยว 2 ช่อง บานกระจกใสหนา 5 มม. (ไม่มีช่องแสง) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม ขนาด 1.60 x 1.20 ม. (0.80 x 1.20 ม./ช่อง)	ชุด			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
216	น6 หน้าต่างบานเลื่อนเดี่ยว 2 ช่อง บานกระจกใสหนา 5 มม. (ไม่มีช่องแสง) วงกบและกรอบบานอลูมิเนียม ขนาด 1.60 x 0.80 ม. (0.80 x 0.80 ม./ช่อง)	ชุด			
217	น7 ช่องแสงวงกบไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 0.40 ม.บานกระจกใสติดตายหนา 5 มม.	ชุด			
218	เสากลึงกลมสำเร็จรูป 4 นิ้ว x 4 นิ้ว ยาว 1 เมตร	ต้น		0	
219	คาน,ตง,พื้น,ราวบันได ไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 2 นิ้ว x 4 นิ้ว, 2 นิ้ว x 6 นิ้ว, 2 นิ้ว x 8 นิ้ว)	ลูกบาศก์ฟุต			
220	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี dia 1 1/2 นิ้ว ยาว 6.00 ม. (ประเภท BS-M)	ท่อน			
221	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี dia 2 นิ้ว ยาว 6.00 ม. (ประเภท BS-M)	ท่อน			
222	ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี dia 2 1/2 นิ้ว ยาว 6.00 ม. (ประเภท BS-M)	ท่อน			
223	ท่อสแตนเลสdia 2 1/2 นิ้ว หนา 1.20 มม. ยาว 6.00 ม.	ท่อน			
224	ราวแผ่นเหล็กกว้าง 2นิ้ว หนา 5 มม. หุ้มพลาสติก	เมตร		0	
225	ลูกกรงกลึงไม้สำเร็จรูป 1 1/2นิ้ว x 1 1/2 นิ้ว ยาว 1.00 ม.	ท่อน		0	
226	ลูกกรงเซรามิคสำเร็จรูป ยาว 1.00 ม.	ท่อน		0	
227	ลูกกรงเหล็กสี่เหลี่ยมกลวง ขนาด 1นิ้ว x 1นิ้ว หนา 1.2 มม. ยาว 6.00 ม.	ท่อน			
228	ลูกกรงเหล็กสี่เหลี่ยมกลวง ขนาด 1 1/2นิ้ว x 1 1/2นิ้ว หนา 2.0 มม. ยาว 6.00 ม.	ท่อน			
229	เหล็กแผ่นเรียบดำขนาด 4 x 8 ฟุต หนา 6 มม. (นน. 140.00 กก./แผ่น)	แผ่น			
230	จมูกบันไดอลูมิเนียม มีแถบยางกันลื่น	เมตร			
231	คานเอ็น,คานทับหลัง ค.ส.ล. ขนาด 0.20 x 0.20 ม.	เมตร			
232	น๊อตหัวกลม ขนาด 12 มม. ยาว 6 นิ้ว	ตัว		0	
233	ลิฟต์โดยสารขนาดไม่เกิน 10 คน (ความสูง 5 ชั้น)	ชุด		0	
234	ลิฟต์โดยสารขนาดไม่เกิน 10 คน (ความสูง 6 ชั้น)	ชุด		0	
235	ลิฟต์โดยสารขนาดไม่เกิน 10 คน (ความสูง 7 ชั้น)	ชุด		0	
236	ลิฟต์โดยสารขนาดไม่เกิน 13 คน (ความสูง 7 ชั้น)	ชุด		0	
237	บันไดเลื่อน ขึ้น-ลง อาคาร 2 ชั้น	ชุด		0	
238	ค่าแรงติดตั้งราวและลูกกรงบันไดไม้ (30 % ของค่าวัสดุในแบบ 110)		0		
239	ค่าแรงติดตั้งราวและลูกกรงบันไดไม้ (30 % ของค่าวัสดุในแบบ 111)		0		
240	ค่าแรงติดตั้งราวและลูกกรงบันไดไม้ (30 % ของค่าวัสดุในแบบ 204)	งาน	0		
241	อ่างอาบน้ำเคลือบขาว แบบโค้งเข้ามุมพร้อมอุปกรณ์	ชุด			
242	โถส้วมชักโครกนั่งราบชนิดมีถังพักน้ำเคลือบขาว(คอตโต้)	ชุด			
243	โถส้วมชักโครกนั่งราบชนิดมีถังพักน้ำเคลือบขาว (กะรัต)	ชุด			
244	โถส้วมนั่งยอง มีฐาน เคลือบขาว แบบราดน้ำ (คอตโต้)	ชุด			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
245	บ่อน้ำหินขัดสำเร็จรูป (สำหรับส้วม)	ชุด		0	
246	ที่ปัสสาวะชายชนิดแขวนผนัง พร้อมก๊อกน้ำแบบกดหยุดอัตโนมัติ	ชุด			
247	อ่างล้างหน้าเคลือบขาวแขวนผนังพร้อมก๊อกน้ำสแตนเลส	ชุด			
248	กระจกเงาปรับมุม (เจาะยึดสกรู)	ชุด			
249	ราวพาดผ้าพลาสติก (เจาะยึดสกรู)	ชุด			
250	ที่ใส่สบู่ (ฝังผนัง)	ชุด			
251	ที่ใส่กระดาษชำระ (ฝังผนัง)	ชุด			
252	ฝักบัวสายอ่อนพร้อมวาล์ว เปิด-ปิด	ชุด			
253	สายฉีดชำระพร้อมสต๊อปวาล์ว	ชุด			
254	ชั้นวางของพลาสติก (เจาะยึดสกรู)	ชุด			
255	ก๊อกน้ำทองเหลือง dia 1/2นิ้ว	ชุด			
256	ตะแกรงกรองผง dia 2 นิ้ว	ชุด			
257	ถังเก็บน้ำสแตนเลส ขนาดจุ 2,000 ลิตร พร้อมขาตั้ง ตราเพชร	ชุด		0	
258	ถังเก็บน้ำสแตนเลส ขนาดจุ 2,500 ลิตร พร้อมขาตั้ง ตราเพชร	ชุด		0	
259	ถังเก็บน้ำไฟเบอร์กลาส แบบลายเส้น ขนาด 2,000 ลิตร (วางใต้ดิน)	ชุด			
260	เครื่องสูบน้ำ (ปั๊มน้ำ) แบบอัตโนมัติ 150 วัตต์ ระยะส่ง 12.00 ม.	ชุด			
261	เครื่องสูบน้ำ (ปั๊มน้ำ) แบบอัตโนมัติ 200 วัตต์ ระยะส่ง 16.00 ม.	ชุด			
262	เครื่องสูบน้ำ (ปั๊มน้ำ) แบบอัตโนมัติ 300 วัตต์ ระยะส่ง 19.00 ม.	ชุด			
263	เครื่องสูบน้ำ (ปั๊มน้ำ) แบบอัตโนมัติ 400 วัตต์ ระยะส่ง 22.00 ม.	ชุด			
264	เดินท่อน้ำดี	จุด		0	
265	เดินท่อน้ำทิ้ง	จุด		0	
266	เดินท่อโสโครก	จุด		0	
267	ถังดับเพลิงชนิดน้ำยาเหลวระเหยขนาด 10 ปอนด์	จุด		0	
268	ติดตั้งหัว SPRINKLER พร้อมเดินท่อเหล็กกลมผิวดำ dia 1/2 นิ้ว (เดินท่อลอย)	จุด			
269	ติดตั้งหัว SPRINKLER พร้อมเดินท่อเหล็กกลมผิวดำ dia 1/2 นิ้ว (เดินท่อในฝ้าเพดาน)	จุด			
270	สต๊อปวาล์ว ขนาด 1/2นิ้ว	ชุด			
271	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 1,000 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
272	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 1,300 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
273	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 1,600 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
274	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 2,200 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
275	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 3,100 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
276	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 3,900 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	ชุด			

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
277	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 5,000 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
278	ตู้ควบคุมไฟฟ้า ขนาด 200 Amp. (Safety Switch)	ชุด			
279	ตู้ควบคุมไฟฟ้า ขนาด 400 Amp. (Safety Switch)	ชุด			
280	แผงควบคุมไฟฟ้าพร้อมสวิทช์ตัดตอนอัตโนมัติ 30 A.	ชุด			
281	เซฟตี้เบรกเกอร์ ขนาด 20 A.	ชุด			
282	โคมไฟฟ้าสปอร์ตไลต์ฮาโลเจน Philip หลอดฮาโลเจน 500 วัตต์	ชุด			
283	โคมไฟฟ้าดาวน์ไลต์ชนิดฝังเพดาน 20 วัตต์	ชุด			
284	โคมไฟฟ้าดาวน์ไลต์ชนิดฝังเพดาน 40 วัตต์	ชุด			
285	โคมไฟฟ้าดาวน์ไลต์ชนิดหลอดปรับมุมได้ 40 วัตต์	ชุด			
286	ดวงโคมแบบครอบแก้วกลม 1 x 60 วัตต์ สำหรับหลอดคอมแพคฟลูออเรสเซนต์	ชุด			
287	หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ แบบผอม 18 วัตต์ พร้อมขาและอุปกรณ์	ชุด			
288	หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ แบบผอม 36 วัตต์ พร้อมขาและอุปกรณ์	ชุด			
289	โคมไฟฟ้าครอบพลาสติกหลอดกลม 1 x 32 วัตต์	ชุด			
290	โคมไฟฟ้าไม่มีครอบ 1 x 18 วัตต์ พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
291	โคมไฟฟ้าไม่มีครอบ 1 x 36 วัตต์ พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
292	โคมไฟฟ้าไม่มีครอบ 2 x 36 วัตต์ พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
293	โคมไฟฟ้าครอบแกรงก้างปลา 2 x 18 วัตต์ พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
294	โคมไฟฟ้าครอบแกรงก้างปลา 2 x 36 วัตต์ พร้อมอุปกรณ์	ชุด			
295	สวิตช์สวิทช์รีโมทไร้สาย 4 ช่อง	ชุด			
296	สวิตช์ไฟฟ้าแบบฝังผนัง	ชุด			
297	เต้ารับคู่ ขากลมแบน มีกราวด์ ตราพานาโซนิค	ชุด			
298	ค่าแรงเดินสายไฟฟ้า	จุด	0		
299	พัดลมดูดอากาศลูกหมุนบนหลังคา No.24 ชนิดลูกโดม	ชุด			
300	สีน้ำพลาสติก	ตารางเมตร			
301	สีน้ำมัน	ตารางเมตร			
302	สีกันสนิม	ตารางเมตร			
303	เสาคอนกรีตสำเร็จรูปแบบตีนช้าง ขนาด 4นิ้ว x 4นิ้ว ยาว 2.50 ม.	ต้น			
304	ลวดหนามเคลือบสังกะสี เบอร์ 15 (1 ม้วน ยาว 72.00 ม. น้ำหนัก 6 กก.)	ม้วน		0	
305	ค่าแรงประกอบติดตั้งรั้วลวดหนาม	ตารางเมตร	0		
306	ไม้ยาง ไม่ไส ขนาด 1นิ้ว x 6นิ้ว ยาว 6-8 เมตร	ลูกบาศก์ฟุต		0	
307	ไม้ยาง ไม่ไส ขนาด 1 1/2นิ้ว x 3นิ้ว ยาว 6-8 เมตร	ลูกบาศก์ฟุต		0	
308	สังกะสีลูกฟูกลอนเล็ก-ใหญ่ หนา 0.20 มม. เบอร์ 35 ขนาด 2.5 ฟุต x 5-10 ฟุต	ฟุต		0	
309	น๊อตหัวกลม ขนาด 9 มม. ยาว 6 นิ้ว	ตัว		0	
310	ตะปูตอกสังกะสี (50-70 ตัว/กล่อง)	กล่อง		0	

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการวัสดุ/งานก่อสร้าง	หน่วยนับ	ค่าวัสดุก่อสร้าง	ค่าแรงงานก่อสร้าง	ชื่อหน่วยงานราชการ/ร้านค้า
311	ค่าแรงประกอบติดตั้งรั้วสังกะสีพร้อมโครงเคร่าไม้ 1 1/2นิ้ว x 3นิ้ว	ตารางเมตร	0		
312	ลวดตาข่ายถักขึ้นรูปสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน ช่องตาข่ายขนาด 2นิ้ว ลวด 3 มม.เบอร์ 11	ตารางเมตร		0	
313	ค่าแรงประกอบติดตั้งรั้วลวดตาข่ายถักขึ้นรูปพร้อมโครงเคร่าเหล็กรูปพรรณ	ตารางเมตร	0		
314	รั้วเหล็กดัด เหล็กแนวนอนสี่เหลี่ยมตัน 3/4นิ้ว x 3/4นิ้ว @ 1.00 ม. ,เหล็กแนวตั้งสี่เหลี่ยมตัน 1/2นิ้ว x 1/2นิ้ว (สูง 1.20 ม.) @ 0.10 ม.	ตารางเมตร			
315	รั้วอัลลอยด์ลายทั่วไป	ตารางเมตร		0	
316	งานถางป่า-ขุดตอ	ลูกบาศก์เมตร	0		
317	งานดิน ขุด-ขน	ลูกบาศก์เมตร	0		
318	งานถมดินรองพื้นทางและบดอัด	ลูกบาศก์เมตร	0		
319	งานถมดินลูกรังรองพื้นทางและบดอัด	ลูกบาศก์เมตร			
320	งานพื้นทางหินคลุก	ลูกบาศก์เมตร			
321	ค่าแรงงานบดอัดแน่น ดิน-ลูกรัง-หินคลุก (ใช้เครื่องจักร บดอัด 85 %)	ลูกบาศก์เมตร	0		
322	ค่าแรงงานบดอัดแน่น ดิน-ลูกรัง-หินคลุก (ใช้เครื่องจักร บดอัดแน่นธรรมดา)	ลูกบาศก์เมตร	0		
323	ลาดยางไพรม์โค้ตปูพื้นทาง (Prime Coat)	ตารางเมตร			
324	ลาดยางมะตอย (Asphaltic Concrete) หนา 0.05 ม.	ตารางเมตร			

หมายเหตุ 1. ช่องที่มีเลข0 หมายถึง ให้บันทึกราคาเป็น 0

2. แหล่งสืบค้นข้อมูลราคาวัสดุ ค่าแรงงาน สามารถสืบค้นได้จาก website ดังนี้

2.1 สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
http://www.price.moc.go.th/price/struct/index_new.asp

2.2 สำนักงบประมาณhttp://www.bb.go.th

2.3 กรมบัญชีกลางhttp://www.cgd.go.th/wps/portal/cgd

2.4 เว็บไซต์โยธาไทยhttp://www.yotathai.com/

ภาคผนวก 2 ตัวอย่างการประมาณราคาค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (วิธีประมาณราคาจากปริมาณงานและวัสดุก่อสร้างต่อหน่วย)

ประมาณราคาค่าก่อสร้าง : บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว **จังหวัด : กรุงเทพมหานคร**

รหัสสิ่งปลูกสร้าง: 101 **ประมาณราคาโดย : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง**

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุสิ่งของ		ค่าแรงงาน		ค่าวัสดุ+ค่าแรงงาน รวมเป็นเงิน (บาท)
				ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	
1	**หมวดงานฐานราก**							
	งานดินขุดฐานรากและดินถมคืน น้อยกว่า 25 ลบ.ม.	21.00	ลูกบาศก์เมตร	0.00	0.00	148.00	3,108.00	3,108.00
	เสาเข็มคอนกรีตหกเหลี่ยมกลวง Ø 0.15 x 3.00 ม. (ไม่เกิน 100 ต้น)	56.00	ต้น	38.50	13,356.00	94.00	5,264.00	18,620.00
	งานทรายหยาบอัดแน่นรองก้นฐานราก	0.62	ลูกบาศก์เมตร	325.00	201.50	91.00	56.42	257.92
	งานคอนกรีตหยาบ 1:3:5 รองก้นฐานราก (คอนกรีตผสมเสร็จ 180 กก./ตร.ซม.)	0.62	ลูกบาศก์เมตร	1,400.00	868.00	398.00	246.76	1,114.76
2	**หมวดงานคอนกรีตเสริมเหล็ก**							
	งานคอนกรีต 1:2:4 (คอนกรีตผสมเสร็จรูปลูกบาศก์ 240 กก./ตร.ซม.)	3.00	ลูกบาศก์เมตร	2,209.00	6,627.00	0.00	0.00	6,627.00
	ไม้แบบ	30.50	ตารางเมตร	550.00	16,775.00	0.00	0.00	16,775.00
	ไม้เคร่ายึดไม้แบบ	9.15	ตารางเมตร	400.00	3,660.00	0.00	0.00	3,660.00
	ตะปูยึดไม้แบบ	6.10	กิโลกรัม	36.00	219.60	0.00	0.00	219.60
	ค่าแรงติดตั้งไม้แบบ	61.00	ตารางเมตร	0.00	0.00	135.00	8,235.00	8,235.00
	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) Ø 6 มม.	0.05	ตัน	19,666.67	1,042.33	4,100.00	217.30	1,259.63
	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) Ø 9 มม.	0.05	ตัน	18,933.33	852.00	4,100.00	184.50	1,036.50
	เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ (SR. 24) Ø 12 มม.	0.22	ตัน	18,633.33	4,099.33	3,300.00	726.00	4,825.33
	ลวดผูกเหล็ก	9.54	กิโลกรัม	26.32	251.09	0.00	0.00	251.09
	ค่าแรงงานคอนกรีตอาคารชั้นเดียว	3.00	ลูกบาศก์เมตร	0.00	0.00	400.00	1,200.00	1,200.00

ประมาณราคาค่าก่อสร้าง : บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสสิ่งปลูกสร้าง: 101 ประมาณราคาโดย : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุสิ่งของ		ค่าแรงงาน		ค่าวัสดุ+ค่าแรงงาน รวมเป็นเงิน (บาท)
				ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	
3	**หมวดงานโครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา**							
	โครงหลังคาไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 1 1/2" x 3" , 1" x 6" , 1" x 8")	70.00	ลูกบาศก์ฟุต	725.00	50,750.00	0.00	0.00	50,750.00
	กระเบื้องลอนคู่ 0.50 x 1.20 ม. สีซีเมนต์	286.00	แผ่น	58.00	16,588.00	0.00	0.00	16,588.00
	ครอบสันโค้งกระเบื้องลอนคู่สีซีเมนต์	45.00	แผ่น	55.00	2,475.00	0.00	0.00	2,475.00
	น๊อตหัวกลม ขนาด 12 มม. ยาว 6 นิ้ว	98.00	ตัว	13.20	1,293.60	0.00	0.00	1,293.60
	ขอยึดกระเบื้อง	46.00	ตัว	6.00	276.00	0.00	0.00	276.00
	ตะปูเกลียวปล่อย	286.00	ตัว	6.00	1,716.00	0.00	0.00	1,716.00
	ตะปูโครงหลังคาไม้	20.00	กิโลกรัม	23.86	477.20	0.00	0.00	477.20
	ค่าแรงงานประกอบและติดตั้งโครงหลังคาไม้	120.00	ตารางเมตร	0.00	0.00	130.00	15,600.00	15,600.00
	ค่าแรงมุงกระเบื้องลอนคู่	120.00	ตารางเมตร	0.00	0.00	30.00	3,600.00	3,600.00
4	**หมวดงานฝ้าเพดาน**							
	ฝ้าเพดานยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. โครงเคร่าอลูมิเนียม T-BAR (ธรรมดา)	6.00	ตารางเมตร	251.00	1,506.00	52.00	312.00	1,818.00
	ฝ้าเพดานกระเบื้องแผ่นเรียบหนา 6 มม. โครงเคร่าไม้เนื้อแข็ง 1 1/2" x 3" @ 0.60#	114.00	ตารางเมตร	497.00	56,658.00	92.00	10,488.00	67,146.00
5	**หมวดงานพื้นและผิวพื้น**							
	เสา ไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 4" x 4", 6" x 6")	20.40	ลูกบาศก์ฟุต	800.00	16,320.00	0.00	0.00	16,320.00
	คาน,ตง,พื้น ไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 2" x 4", 2" x 6", 2" x 8")	72.58	ลูกบาศก์ฟุต	750.00	54,435.00	0.00	0.00	54,435.00
	ตะปู	25.00	กิโลกรัม	23.50	587.50	0.00	0.00	587.50
	ค่าแรงติดตั้ง คาน+ตง+ปูพื้นไม้ (ตีชนไม่เข้าลิ้น)	82.00	ตารางเมตร	0.00	0.00	175.00	14,350.00	14,350.00

ประมาณราคาค่าก่อสร้าง : บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสสิ่งปลูกสร้าง: 101 ประมาณราคาโดย : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุสิ่งของ		ค่าแรงงาน		ค่าวัสดุ+ค่าแรงงาน รวมเป็นเงิน (บาท)
				ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	
	พื้นปูกระเบื้องเคลือบเซรามิค 8 "x 8 " (สีธรรมดา)	6.00	ตารางเมตร	284.61	1,707.66	158.00	948.00	2,655.66
6	**หมวดงานผนังและผิวผนัง**							
	ผนังก่ออิฐมอญครึ่งแผ่น	27.00	ตารางเมตร	281.00	7,587.00	89.00	2,403.00	9,990.00
	ฝาผนังไม้ยาง-โครงเคร่าไม้ยาง,ไม้เนื้อแข็ง 1 1/2 " x 3 " ตีทับเกร็ดหรือตีซ้อนเกร็ด	125.00	ตารางเมตร	665.00	83,125.00	76.00	9,500.00	92,625.00
	ฉาบ ผนัง	45.00	ตารางเมตร	65.00	2,925.00	115.00	5,175.00	8,100.00
	บุกระเบื้องเคลือบ 8"x8" (สีธรรมดา)	16.20	ตารางเมตร	257.00	4,163.40	138.00	2,235.60	6,399.00
7	**หมวดงานประตู-หน้าต่าง(ตามแบบขยาย)**							
	ป1 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็งบานลูกฝักไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.90 x 2.00 ม. (ไม่มีช่องแสง)	1.00	ชุด	4,273.82	4,273.82	428.00	428.00	4,701.82
	ป2 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็งบานไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 2.00 ม.	3.00	ชุด	3,088.05	9,264.15	245.00	735.00	9,999.15
	ป3 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและบาน PVC. บานเกร็ด ขนาด 0.70 x 1.80 ม. พร้อมอุปกรณ์	0.00	ชุด	2,250.00	0.00	245.00	0.00	0.00
	ป4 ประตูบานเปิดเดี่ยว วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็งบานไม้อัดชนิดใช้ภายนอก ขนาด 0.70 x 2.00 ม.	1.00	ชุด	7,875.00	7,875.00	245.00	245.00	8,120.00
	น1 หน้าต่างบานเปิดเดี่ยว บานกระจกใสหนา 5 มม. วงกบและกรอบบานไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 1.20 ม.	14.00	ชุด	3,530.00	49,420.00	190.00	2,660.00	52,080.00
	น2 หน้าต่างบานเกร็ด กระจกใสหนา 5 มม. วงกบไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 1.20 ม.	2.00	ชุด	1,296.00	2,592.00	195.00	390.00	2,982.00

ประมาณราคาค่าก่อสร้าง : บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสสิ่งปลูกสร้าง: 101 ประมาณราคาโดย : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุสิ่งของ		ค่าแรงงาน		ค่าวัสดุ+ค่าแรงงาน รวมเป็นเงิน (บาท)
				ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	
	น3 หน้าต่างบานซ้อนเกร็ดกระจกฝ้าหนา 5 มม. วงกบไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.50 x 0.40 ม.	1.00	ชุด	552.00	552.00	205.00	205.00	757.00
	น7 ช่องแสงวงกบไม้เนื้อแข็ง ขนาด 0.80 x 0.40 ม. บานกระจกใสติดตายหนา 5 มม.	14.00	ชุด	486.32	6,808.48	200.00	2,800.00	9,608.48
8	**หมวดงานบันได,ราวและลูกกรงบันได,ระเบียง ,ลิฟท์โดยสาร**							
	เสากลึงกลมสำเร็จรูป 4" x 4" ยาว 1 เมตร	7.00	ต้น	650.00	4,550.00	0.00	0.00	4,550.00
	คาน,ตง,พื้น,ราวบันได ไม้เนื้อแข็งคละกัน (ไม้ยาง 2" x 4", 2" x 6", 2" x 8")	12.10	ลูกบาศก์ฟุต	941.60	11,393.36	242.50	2,934.25	14,327.61
	ลูกกรงกลึงไม้สำเร็จรูป 1 1/2" x 1 1/2" ยาว 1.00 ม.	26.00	ท่อน	135.00	3,510.00	0.00	0.00	3,510.00
	น๊อตหัวกลม ขนาด 12 มม. ยาว 6 "	23.00	ตัว	13.20	303.60	0.00	0.00	303.60
9	**หมวดงานสุขภัณฑ์,ห้องน้ำ-ส้วม**							
	โถส้วมนั่งยอง มีฐาน เคลือบขาว แบบราดน้ำ (คอตโต้)	1.00	ชุด	760.00	760.00	300.00	300.00	1,060.00
	อ่างล้างหน้าเคลือบขาวแขวนผนังพร้อมก๊อกน้ำสแตนเลส	1.00	ชุด	2,300.00	2,300.00	450.00	450.00	2,750.00
	บ่อน้ำหินขัดสำเร็จรูป (สำหรับส้วม)	1.00	ชุด	350.00	350.00	0.00	0.00	350.00
	กระจกเงาปรับมุม (เจาะยึดสกรู)	1.00	ชุด	480.00	480.00	70.00	70.00	550.00
	ราวพาดผ้าพลาสติก (เจาะยึดสกรู)	1.00	ชุด	149.00	149.00	70.00	70.00	219.00
	ที่ใส่สบู่ (ฝังผนัง)	1.00	ชุด	258.00	258.00	120.00	120.00	378.00
	ฝักบัวสายอ่อนพร้อมวาล์ว เปิด-ปิด	1.00	ชุด	450.00	450.00	70.00	70.00	520.00

ประมาณราคาค่าก่อสร้าง : บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว **จังหวัด : กรุงเทพมหานคร**

รหัสสิ่งปลูกสร้าง: 101 **ประมาณราคาโดย : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง**

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุสิ่งของ		ค่าแรงงาน		ค่าวัสดุ+ค่าแรงงาน รวมเป็นเงิน (บาท)
				ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	
	ชั้นวางของพลาสติก (เจาะยึดสกรู)	1.00	ชุด	396.00	396.00	70.00	70.00	466.00
	ก๊อกน้ำทองเหลือง dia 2 "	2.00	ชุด	95.00	190.00	28.00	56.00	246.00
	ตะแกรงกรองผง dia 2 "	1.00	อัน	135.00	135.00	25.00	25.00	160.00
10	**หมวดงานระบบประปา,สุขาภิบาลและระบบดับเพลิง**							
	เดินท่อน้ำดี	4.00	จุด	600.00	2,400.00	0.00	0.00	2,400.00
	เดินท่อน้ำทิ้ง	2.00	จุด	900.00	1,800.00	0.00	0.00	1,800.00
	เดินท่อโสโครก	1.00	จุด	1,500.00	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00
11	**หมวดงานบ่อเกรอะ,บ่อซึม**							
	ถังบำบัดน้ำเสียรวม ระบบไม่อัดอากาศ ความจุ 1,000 ลิตร พร้อมอุปกรณ์	1.00	ชุด	8,640.00	8,640.00	1,418.00	1,418.00	10,058.00
12	**หมวดงานระบบไฟฟ้า**							
	แผงควบคุมไฟฟ้าพร้อมสวิทซ์ตัดตอนอัตโนมัติ 30 A.	1.00	ชุด	2,480.00	2,480.00	450.00	450.00	2,930.00
	หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ แบบผอม 18 วัตต์ พร้อมขาและอุปกรณ์	4.00	ชุด	325.00	1,300.00	120.00	480.00	1,780.00
	หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ แบบผอม 36 วัตต์ พร้อมขาและอุปกรณ์	5.00	ชุด	375.00	1,875.00	115.00	575.00	2,450.00
	สวิตซ์ไฟฟ้าแบบฝังผนัง	9.00	ชุด	107.00	963.00	90.00	810.00	1,773.00
	เต้ารับคู่ ขากลมแบน มีกราวด์ ตราพานาโซนิค	8.00	ชุด	130.00	1,040.00	190.00	1,520.00	2,560.00
	ค่าแรงเดินสายไฟฟ้า	18.00	จุด	0.00	0.00	116.00	2,088.00	2,088.00
13	**หมวดงานสี**							
	สีน้ำพลาสติก	45.00	ตารางเมตร	18.00	810.00	32.50	1,462.50	2,272.50
	สีน้ำมัน	250.00	ตารางเมตร	45.00	11,250.00	42.00	10,500.00	21,750.00

ประมาณราคาค่าก่อสร้าง : บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสสิ่งปลูกสร้าง: 101 ประมาณราคาโดย : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุสิ่งของ		ค่าแรงงาน		ค่าวัสดุ+ค่าแรงงาน รวมเป็นเงิน (บาท)
				ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	ราคาหน่วยละ	จำนวนเงิน	
	รวมค่าวัสดุ + ค่าแรง			490,610.62		114,781.33		605,391.95

ภาคผนวก 3 ตารางเกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

(1) ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	6	6
2	ติดตั้ง เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	25	31
3	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	18	49
4	ติดตั้งฝาผนัง ทั้งหมด	22	71
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	81
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	5	86
7	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	4	90
8	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(2) ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	6	6
2	ติดตั้ง เสา คาน พื้น ทั้งหมด	28	34
3	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	16	50
4	ติดตั้งฝาผนัง ทั้งหมด	17	67
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	77
6	ติดตั้งบันได ฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	8	85
7	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	5	90
8	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(3) ประเภท บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	8	8
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	28	36
3	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	21	57
4	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	16	73

5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	8	81
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	4	85
7	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	5	90
8	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(4) ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	6	6
2	ติดตั้งงาน เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	15	21
3	ติดตั้งงาน เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	13	34
4	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	15	49
5	ติดตั้งฝาผนังชั้นบน-ชั้นล่าง	14	63
6	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	14	77
7	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	8	85
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	5	90
9	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(5) ประเภท บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น , บ้านแฝด 2 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น , บ้านแฝด 2 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	7	7
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	12	19
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	10	29
4	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	16	45
5	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	12	57
6	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	67
7	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	7	74
8	ปูวัสดุผิวพื้นชั้นบน-ล่าง	10	84
9	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	6	90
10	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(6) ประเภท บ้านพักอาศัยตึก 3 ชั้น , บ้านแฝด 3 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยตึก 3 ชั้น , บ้านแฝด 3 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	7	7
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	10	17
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	8	25
4	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 3	7	32
5	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	13	45
6	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	15	60
7	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	70
8	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	6	76
9	ปูวัสดุผิวพื้นชั้นบน-ล่าง	8	84
10	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	6	90
11	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(7) ประเภท บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	6	6
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	20	26
3	งาน เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	20	46
4	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	13	59
5	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	12	71
6	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	11	82
7	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	4	86
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	4	90
9	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(8) ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ชั้นเดียว

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ชั้นเดียว			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	6	6
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	25	31
3	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	14	45
4	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	18	63
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	8	71
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	6	77
7	ตกแต่งวัสดุผิวพื้นทั้งหมด	7	84
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	6	90
9	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(9) ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 2 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 2 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	7	7
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	14	21
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	12	33
4	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	8	41
5	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	18	59
6	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	9	68
7	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	6	74
8	ตกแต่งวัสดุผิวพื้น ชั้นบน-ชั้นล่าง	10	84
9	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	6	90
10	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(10) ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 3 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 3 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	8	8
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	12	20
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	10	30
4	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 3	8	38
5	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	5	43
6	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	18	61
7	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	8	69
8	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	5	74
9	ตกแต่งวัสดุผิวพื้น ชั้นบน-ชั้นล่าง	10	84
10	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	6	90
11	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(11) ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 4 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 4 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	8	8
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	9	17
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	8	25
4	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 3	8	33
5	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 4	7	40
6	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	4	44
7	ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ทั้งหมด	18	62
8	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	9	71
9	ติดตั้งฝ้าเพดาน ภายใน-ภายนอก ทั้งหมด	4	75
10	ตกแต่งวัสดุผิวพื้น ชั้นบน-ชั้นล่าง	10	85
11	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	5	90
12	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(12) ประเภท ตึกแถว 1 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท ตึกแถว 1 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	10	10
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	30	40
3	เทคอนกรีตดาดฟ้า คสล.หรือมุงหลังคา	10	50
4	ก่ออิฐผนัง ทั้งหมด	8	58
5	ฉาบปูนผนัง ฝ้าเพดานภายใน ทั้งหมด	12	70
6	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	80
7	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	5	85
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	5	90
9	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(13) ประเภท ตึกแถว 2 ชั้น , 2 ชั้นครึ่ง

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท ตึกแถว 2 ชั้น , 2 ชั้นครึ่ง			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	8	8
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	20	28
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	17	45
4	เทคอนกรีตดาดฟ้า คสล.หรือมุงหลังคา	8	53
5	ก่ออิฐผนัง ทั้งหมด	8	61
6	ฉาบปูนผนัง ฝ้าเพดานภายใน ทั้งหมด	13	74
7	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	8	82
8	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	4	86
9	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	4	90
10	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(14) ประเภท ตึกแถว 3 ชั้น , 3 ชั้นครึ่ง

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท ตึกแถว 3 ชั้น , 3 ชั้นครึ่ง			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	10	10
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	14	24
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	12	36
4	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 3	10	46
5	เทคอนกรีตดาดฟ้า คสล.หรือมุงหลังคา	8	54
6	ก่ออิฐผนัง ทั้งหมด	7	61
7	ฉาบปูนผนัง ฝ้าเพดานภายใน ทั้งหมด	13	74
8	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	7	81
9	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	5	86
10	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	4	90
11	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(15) ประเภท ตึกแถว 4 ชั้น , 4 ชั้นครึ่ง

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภทตึกแถว 4 ชั้น , 4 ชั้นครึ่ง			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	12	12
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	12	24
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	10	34
4	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 3	8	42
5	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 4	8	50
6	เทคอนกรีตดาดฟ้า คสล.หรือมุงหลังคา	6	56
7	ก่ออิฐผนัง ทั้งหมด	7	63
8	ฉาบปูนผนัง ฝ้าเพดานภายใน ทั้งหมด	12	75
9	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	7	82
10	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	4	86
11	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	4	90
12	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(16) ประเภท ตึกแถว 5 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท ตึกแถว 5 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	12	12
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	10	22
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	8	30
4	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 3	8	38
5	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 4	8	46
6	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 5	7	53
7	เทคอนกรีตดาดฟ้า คสล.หรือมุงหลังคา	6	59
8	ก่ออิฐผนัง ทั้งหมด	6	65
9	ฉาบปูนผนัง ฝ้าเพดานภายใน ทั้งหมด	12	77
10	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	5	82
11	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	4	86
12	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	4	90
13	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(17) ประเภท ตึกแถว 6 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท ตึกแถว 6 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	12	12
2	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 1	10	22
3	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 2	8	30
4	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 3	8	38
5	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 4	7	45
6	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 5	7	52
7	เทคอนกรีต เสา คาน พื้น ชั้นที่ 6	6	58
8	เทคอนกรีตดาดฟ้า คสล.หรือมุงหลังคา	5	63
9	ก่ออิฐผนัง ทั้งหมด	6	69
10	ฉาบปูนผนัง ฝ้าเพดานภายใน ทั้งหมด	10	79
11	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	5	84
12	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	3	87
13	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	3	90
14	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(18) ประเภท โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	8	8
2	งานโครงสร้าง คสล.(เสา คาน พื้น หลังคา) ทั้งหมด	26	34
3	ก่ออิฐผนัง กั้นห้องภายใน ทั้งหมด	5	39
4	ฉาบปูนผนัง ตกแต่งผิวผนัง ภายใน ทั้งหมด	8	47
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	57
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ทั้งหมด	5	62
7	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	10	72
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	6	78
9	ติดตั้งระบบ ลิฟต์-ระบบดับเพลิง	12	90
10	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(19) ประเภท สำนักงาน

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท สำนักงาน			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	7	7
2	งานโครงสร้าง คสล.(เสา คาน พื้น หลังคา) ทั้งหมด	40	47
3	ก่ออิฐผนัง กั้นห้องภายใน ทั้งหมด	6	53
4	ฉาบปูนผนัง ตกแต่งผิวผนัง ภายใน ทั้งหมด	8	61
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	71
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ทั้งหมด	4	75
7	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	10	85
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	5	90
9	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(20) อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	7	7
2	งานโครงสร้าง คสล.(เสา คาน พื้น หลังคา) ทั้งหมด	38	45
3	ก่ออิฐผนัง กั้นห้องภายใน ทั้งหมด	7	52
4	ฉาบปูนผนัง ตกแต่งผิวผนัง ภายใน ทั้งหมด	8	60
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	10	70
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ทั้งหมด	5	75
7	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	10	85
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	5	90
9	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสีและงานอื่นๆทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(21) ประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	7	7
2	งานโครงสร้าง คสล.(เสา คาน พื้น หลังคา) ทั้งหมด	43	50
3	ก่ออิฐผนัง ภายใน ทั้งหมด	7	57
4	ฉาบปูนผนัง ตกแต่งผิวผนัง ภายใน ทั้งหมด	7	64
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง ทั้งหมด	7	71
6	ติดตั้งฝ้าเพดาน ทั้งหมด	4	75
7	ตกแต่งผิวพื้น ทั้งหมด	9	84
8	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	6	90
9	ติดตั้งสุขภัณฑ์ ทาสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(22) ประเภท โรงงาน

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท โรงงาน			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	12	12
2	งานโครงสร้าง คสล.(เสา คาน พื้น) ทั้งหมด	22	34
3	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	23	57
4	งานก่ออิฐผนัง ฉาบปูน แล้วเสร็จ	8	65

5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง	10	75
6	ติดตั้งระบบ ไฟฟ้า-ประปา	15	90
7	งานสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100

(23) ประเภท คลังสินค้า

เกณฑ์ประเมินปริมาณงานสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประเภท คลังสินค้า			
รายการที่	**ปริมาณงาน**	**เปอร์เซ็นต์งาน**	**เปอร์เซ็นต์งานสะสม**
1	ตอกเสาเข็ม งานฐานราก-ตอม่อ แล้วเสร็จ	12	12
2	งานโครงสร้าง คสล.(เสา คาน พื้น) ทั้งหมด	22	34
3	ติดตั้งโครงหลังคา มุงหลังคา	23	57
4	งานก่ออิฐผนัง ฉาบปูน แล้วเสร็จ	10	67
5	ติดตั้งประตู-หน้าต่าง	12	79
6	ติดตั้งงานระบบ	11	90
7	งานสี และงานอื่น ๆ ทั้งหมดแล้วเสร็จ	10	100