



กระทรวงการคลัง



กรมธนารักษ์

เรื่อน่ารู้

บัญชี

กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์



กรมธนารักษ์



๑

งานด้านบริหารที่ราชพัสดุ



๒

งานด้านผลิตเหรียญกษาปณ์ และของสังฆ้าง

๓

งานด้านบริหารเงินตรา

๔

งานด้านทรัพย์สินอันมีค่าของแผ่นดิน

๕

งานด้านประเมินราคาทรัพย์สิน



กรมธนารักษ์



ประเภทบัญชี
กำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์



จัดส่งบัญชี
๓๐ วัน
หลังประกาศ



บัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดิน



บัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง



บัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ห้องชุด

กรรมธนาารักษ์



1

บททั่วไป

2

บัญญัติกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

3

การใช้บัญญัติกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

4

การคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน



การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน



หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข.)

น.ส. ๓ ก.

(น.ส. ๓ ก.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน ทะเบียน

ตำบล..... เลขที่.....
อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
จังหวัด..... เลขที่ดิน.....
ร่างารูปถ่ายทางอากาศ..... หมายเลข.....แผนที่.....

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ผู้..... สัญชาติ..... บ้านเลขที่.....
หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

ภาคทางด้านขวารูปถ่าย ๑ : ภาคด้าน ๑ :

ออก ณ วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

.....พนักงานที่ดินอำเภอ

น.ส. ๓

(น.ส. ๓)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่

ตำบล..... หมู่ที่..... เล่ม.....
อำเภอ..... หน้า.....
จังหวัด..... ตำบลบเล็ม..... หน้า.....

ทะเบียน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาง..... เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....
บุตร..... อยู่บ้าน..... เลขที่.....
หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ที่	เนื้อที่	ประมาณ	เส้น	จด
ที่.....				
ที่.....				
ที่.....				
ที่.....				

จำนวนเนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงนาม..... นายอำเภอ

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รูปที่ดินโดยประมาณ

น.ส. ๓ ข.

(น.ส. ๓ ข.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่

โฉนด..... เลขที่.....
โฉนด..... เล่ม..... หน้า.....
โฉนด..... เลขที่.....
โฉนด..... เลขที่.....

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ผู้..... สัญชาติ..... บ้านเลขที่.....
นาง..... สัญชาติ..... เลขที่..... หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวข้างต้นแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ที่	เนื้อที่	ประมาณ	เส้น	จด
ที่.....				
ที่.....				
ที่.....				
ที่.....				

จำนวนเนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

รูปที่ดินโดยประมาณ

ออก ณ วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงนาม..... นายอำเภอ

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รูปที่ดินโดยประมาณ

ใบจอง (น.ส. ๒)



(น.ส. ๒)

ใบจอง

ที่ดินตั้งอยู่

ทะเบียน

ตำบล.....

เล่ม.....

อำเภอ.....

หน้า.....

จังหวัด.....

สารบบเล่ม.....หน้า.....

ใบจองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่ารัฐได้ยอมให้

ชื่อ..... สัญชาติ..... เป็นบุตร.....

อายุ..... ปี ตั้งบ้านเรือนอยู่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

เข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นชั่วคราว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ ประมาณ..... เส้น วก.....

ทิศใต้ ประมาณ..... เส้น วก.....

ทิศตะวันออก ประมาณ..... เส้น วก.....

ทิศตะวันตก ประมาณ..... เส้น วก.....

รวมเนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน..... วา

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

นายอำเภอ

ใบไตสวน (น.ส. ๕)

ไปพักผ่อนเล่น.....หน้า.....ตำบล.....
 ระบุว่า.....เลขที่คืน.....อำเภอ.....
 โอนคนที่.....เล่น.....หน้า.....จังหวัด.....

จำนวน.....ไร่.....งาน.....วา หรือ.....ตารางวา
เจ้าพนักงานได้ทำการสำรวจปักหลักหมายเขต และสอบสวนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ของ	๑.	}	เข้า	}	ลักษณะ	}
	๒.					
	๓.					
	๔.					
	๕.					

อยู่ที่บ้าน.....บ้านหมายเลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ตามที่.....ได้นำเจ้าพนักงานทำการสำรวจพิสูจน์จำนวน
ที่ดิน และหลักเขตที่ปักไว้ในดินทุกด้าน ถูกต้องตรงกับดินและรูปแบบที่แลับปรากฏหลักฐาน
ดังต่อไปนี้

ทิศ	{	ตะวันออก	จุดที่ดินเลขที่	-----
		ตะวันตก	จุดที่ดินเลขที่	-----
		เหนือ	จุดที่ดินเลขที่	-----
		ใต้	จุดที่ดินเลขที่	-----

หนังสือแสดงสิทธิของหน่วยงานอื่นของรัฐ

1

หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในเขตนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น. ๕)

2

หนังสือแสดงการเข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง (น.ค. ๓)

3

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

4

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.)

5

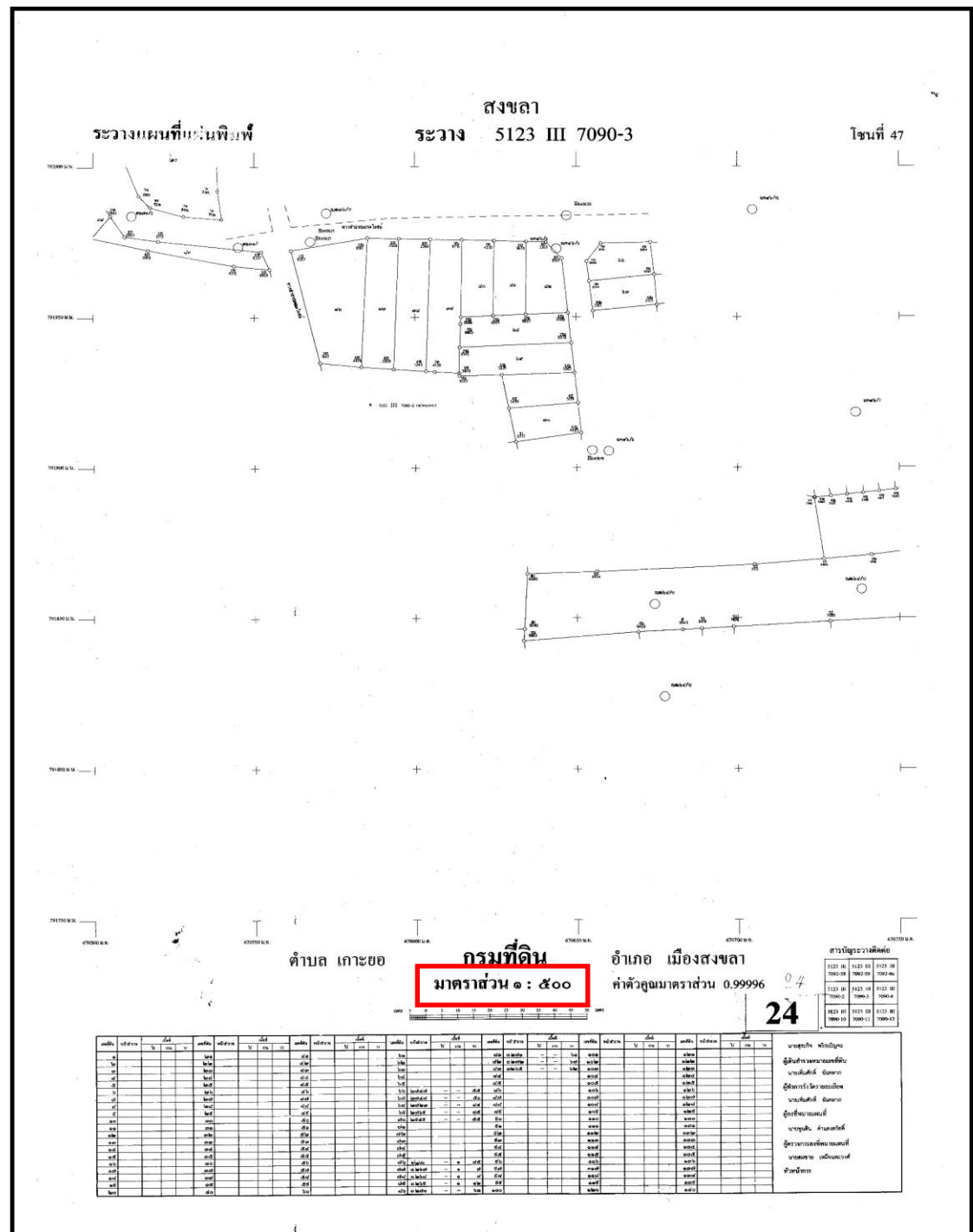
หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑)

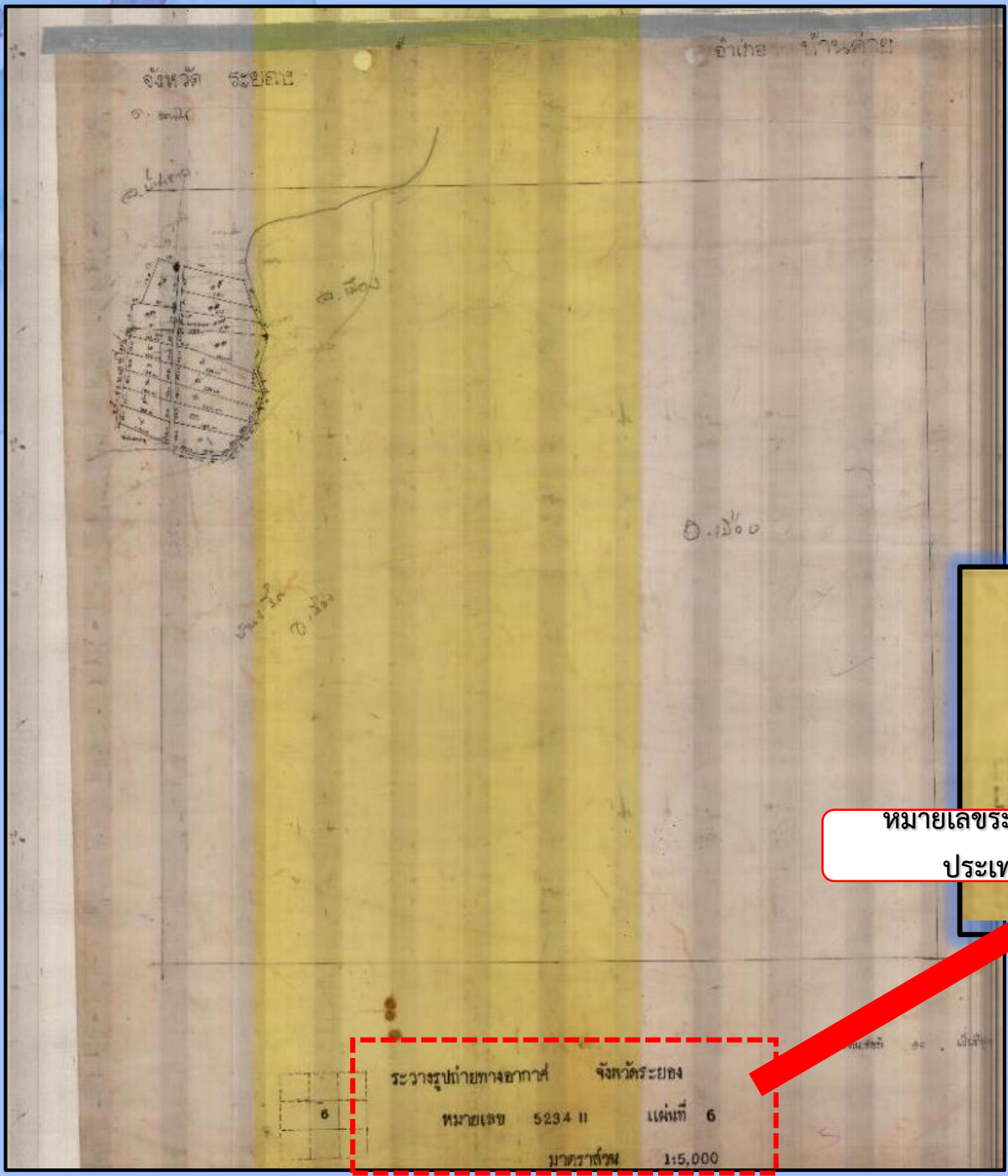
๖

แบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๕)

1. แผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ข้อมูลจากกรมที่ดิน)

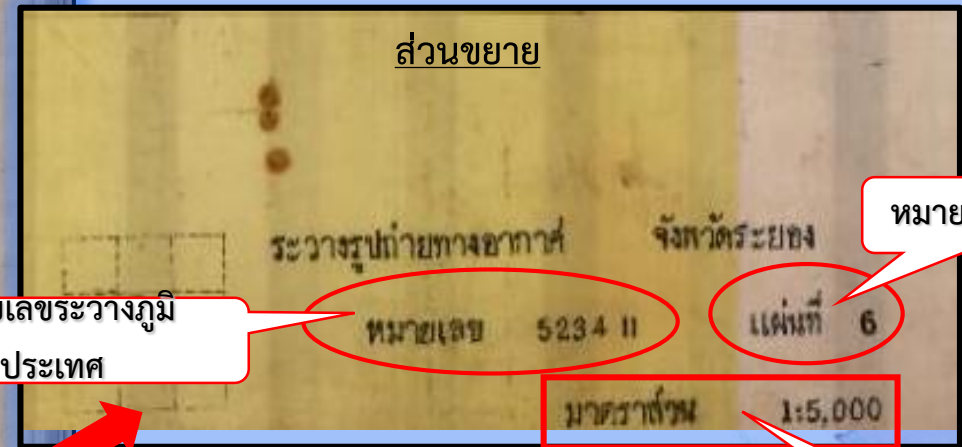
ตัวอย่าง แผนที่มาตราส่วน 1:500





แผนที่ที่ใช้สำหรับกำหนดราคาประเมินที่ดิน มี 2 ประเภท

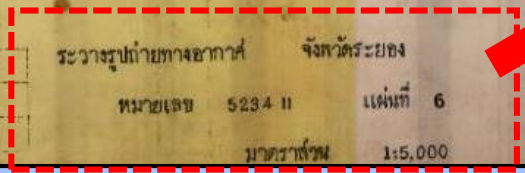
2. แผนที่ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.๓ ก.)
(ข้อมูลจากกรมที่ดิน)



หมายเลขระวางภูมิประเทศ

หมายเลขแผ่น

มาตราส่วน



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน และ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสาร สิทธิประเภทโฉนดที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ประเภท

บัญชีแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

โฉนดที่ดินเลขที่	1	2	3	4	5	6	7	8
	โฉนด	ตำบล	หน้าสำรวจ	เลขที่โฉนดประเภท	รวม	โฉนด	โฉนด	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)
4156	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1247	48360	4296	00	1:4000	210
4564	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1575	48360	4096	00	1:4000	10
4941	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1613	48360	4096	00	1:4000	100
4946	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1604	48360	4096	00	1:4000	91
4957	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1583	48360	3896	00	1:4000	149
4958	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1584	48360	3896	00	1:4000	150
4960	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1585	48360	3896	00	1:4000	151
4961	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1586	48360	3896	00	1:4000	152
4974	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1612	48360	4096	00	1:4000	99
4983	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1616	48360	4096	00	1:4000	104
7851	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	4924	48360	4296	00	1:4000	459
7896	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	4936	48360	4296	00	1:4000	461

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ครอบบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562

บัญชีแบบเรียงเลขที่ดิน



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

โฉนดที่ดินเลขที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	โฉนด	ตำบล	หน้าสำรวจ	เลขที่โฉนดประเภท	รวม	โฉนด	โฉนด	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)
				48360	4296	00	1:4000	154	250
				48360	4296	00	1:4000	158	250
				48360	4296	00	1:4000	215	250
				48360	4296	00	1:4000	434	250
				48360	4494	00	1:4000	46	440
				48360	4494	00	1:4000	49	380
				48360	4494	00	1:4000	120	260
				48360	4494	00	1:4000	218	380
				48360	4496	00	1:4000	320	380
				48360	4496	00	1:4000	326	440
				48360	4694	00	1:4000	27	1,050
				48360	4694	00	1:4000	28	250
				48360	4694	00	1:4000	89	2,000
				48360	4694	00	1:4000	116	300
				48360	4694	00	1:4000	152	2,000
				48360	4694	00	1:4000	167	200
				48360	4694	00	1:4000	202	1,000
				48360	4694	00	1:4000	322	440
				48360	4694	00	1:4000	410	250
				48360	4694	00	1:1000	30	4,000

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ครอบบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562

ตัวอย่าง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒	๑	๓	๔	๕	๖	๗	๘
๒							

9 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่

1 110310M W. N. 2561

10

รอบบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562

ตัวอย่าง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบไม่มีเลขที่โฉนดเรียงเลขที่ดิน

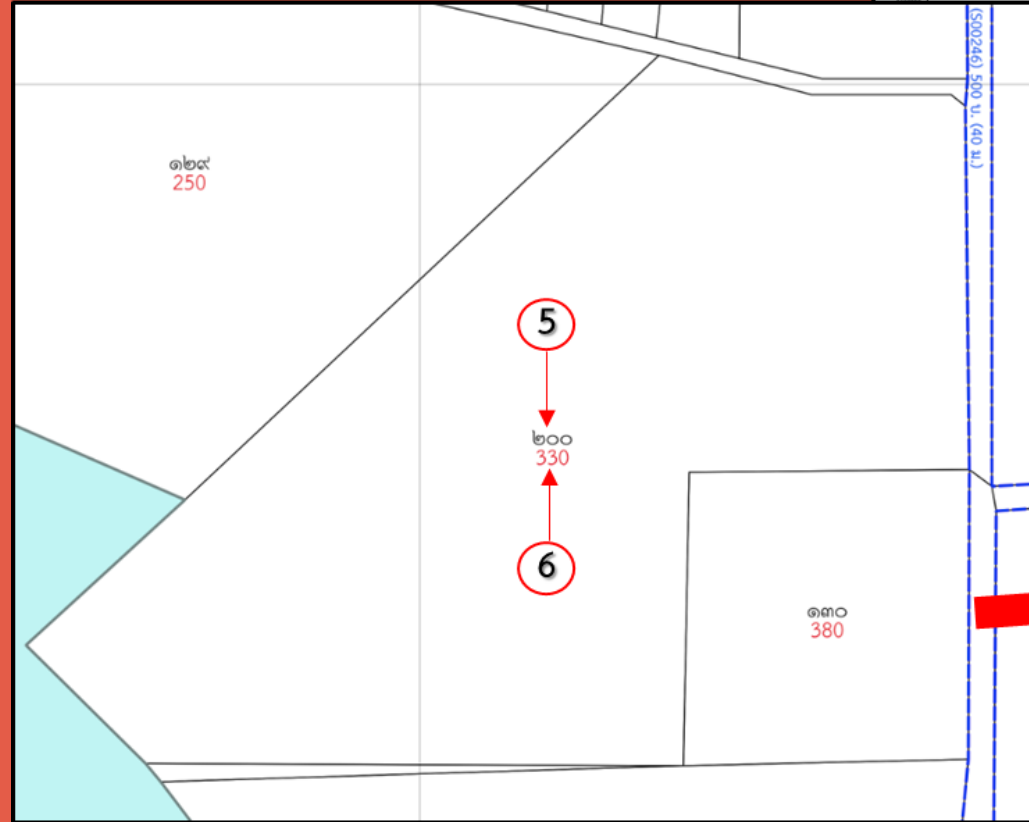
บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน										
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์										
1 องค์การบริหารส่วนตำบล ห้วย				อำเภอ	สวนผึ้ง	จังหวัด	ราชบุรี	หน้า	134 3	
โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้าสำรวจ	2 เครื่องหมายที่ดินระบบที่มีขนาด ๒๕ ไร่ / ๒๕๐๐ ตารางวา					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา)
				เลขที่โฉนดประเภท	รวม	โฉนด	มาตราส่วน	เลขที่ดิน		
				483621	4296	00	1:4000	154		250
				483621	4296	00	1:4000	158		250
				483621	4298	00	1:4000	215		250
				483621	4298	00	1:4000	434		250
				483621	4494	00	1:4000	46		440
				483621	4494	00	1:4000	49		380
				483621	4494	00	1:4000	120		260
				483621	4494	00	1:4000	218		380
				483621	4496	00	1:4000	320		380
				483621	4496	00	1:4000	326		440
				483621	4694	00	1:4000	27		1,050
				483621	4694	00	1:4000	28		250
				483621	4694	00	1:4000	89		2,000
				483621	4694	00	1:4000	116		300
				483621	4694	00	1:4000	152		2,000
				483621	4694	00	1:4000	167		200
				483621	4694	00	1:4000	202		1,000
				483621	4694	00	1:4000	322		440
				483621	4694	00	1:4000	410		250
				483621	4694	08	1:1000	30		4,000

4 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 5 10ฉบับบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562

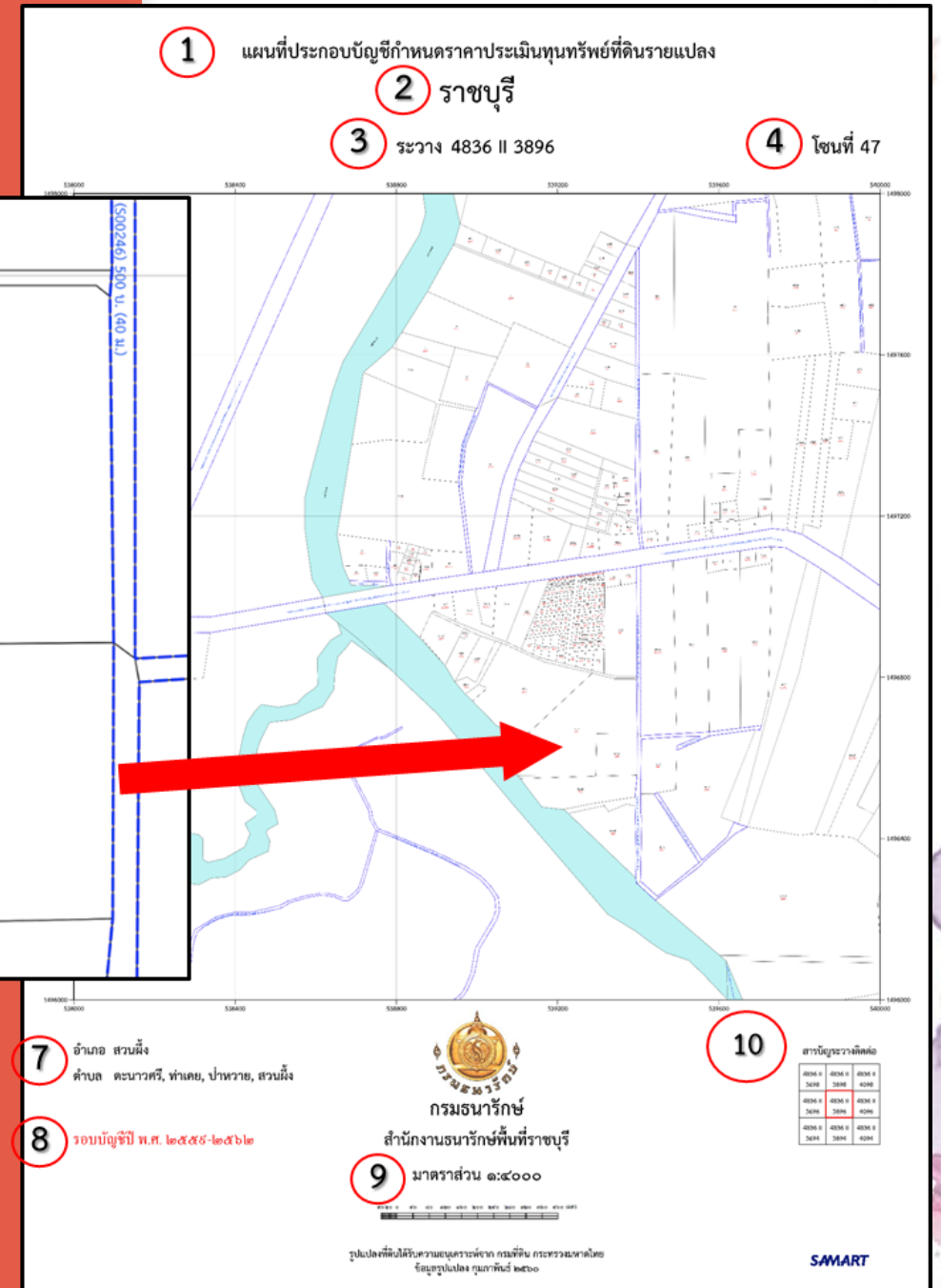


แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน และ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)

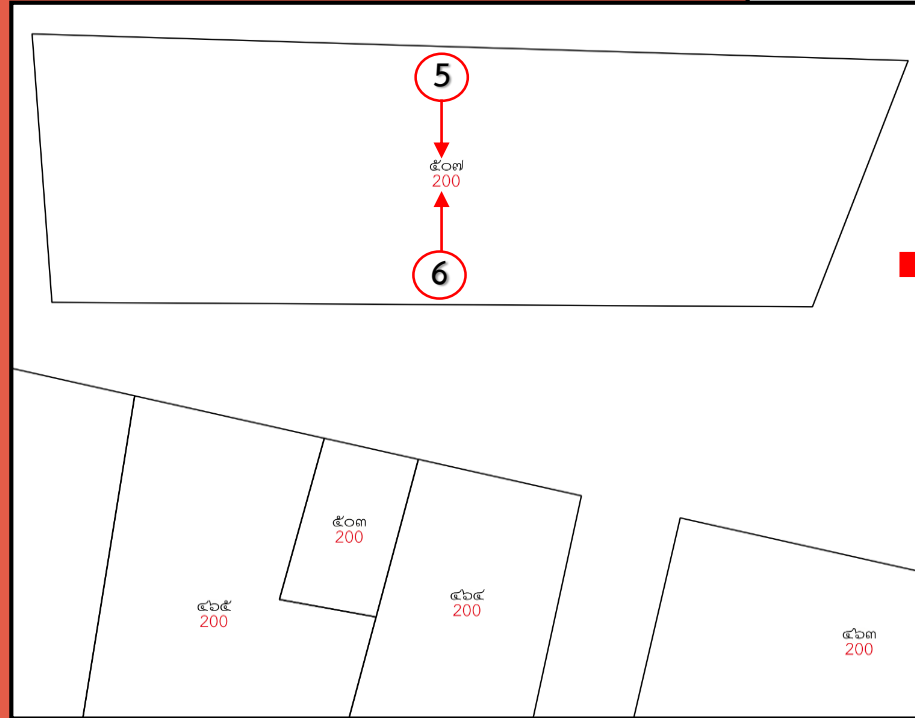
แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง



ในระหว่างแผนที่ ยู ที เอ็ม (โฉนดที่ดิน)



แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

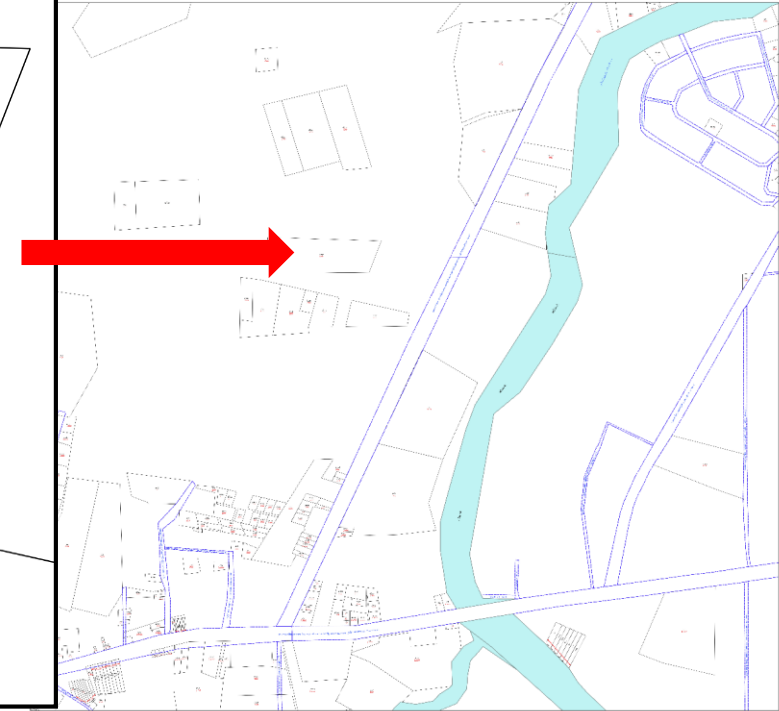


1 แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

2 ราชบุรี

3 ระหว่าง 4836 II 149

4 โฉนดที่ 47



ในระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.)

7 อำเภอ สวนผึ้ง
ตำบล ตะนาวศรี, ท่าเคย, ป่าห้วย, สวนผึ้ง

8 รอบบัญชีปี พ.ศ. ๒๕๕๕-๒๕๖๒



กรมธนารักษ์

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ราชบุรี

9 มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



รูปแปลงที่ดินได้รับความอนุเคราะห์จาก กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
ข้อมูลปรับปรุง กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

10 ตารางวัดคิดต่อ

4836 II	4836 II	4836 II
135	136	137
4836 II	4836 II	4836 II
145	149	150
4836 II	4836 II	4836 II
161	162	163

SMART



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจาก
โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)
หรือ บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ประกอบด้วย 2 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด....เรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดได้มีมติกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดลงนาม โดยระบุวัน เดือน ปี ที่ประกาศใช้ โดยมีรูปแบบดังนี้

1. ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด....

2. เรื่อง

3. สาระสำคัญของประกาศ

4. วันที่มีผลบังคับใช้บัญชีฯ

5. วันที่ลงนาม

6. ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดลงนาม

รูปแบบประกาศบัญญัติกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งมี เอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจาก โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก.



ตัวอย่าง ประกาศเพิ่มเติมกฎเงินบาท

1

ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด

2

เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)

3

ตามประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด.....เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้ประกาศใช้รอบบัญชี พ.ศ. ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัด.....ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ เมื่อวันที่..... นั้น

ปรากฏว่า ในพื้นที่ที่ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ไม่ครอบคลุมเอกสารสิทธิประเภทอื่น ดังนั้นเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว อาศัยอำนาจตามความ ในมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัด ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ในการประชุมครั้งที่ เมื่อวันที่ จึงให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตจังหวัด.....ตามบัญชีแนบท้ายนี้

4

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

5

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

6

(.....)
ผู้ว่าราชการจังหวัด.....
ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัด.....

1.ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด

2.เรื่อง

3.สาระสำคัญของประกาศ

4.วันที่มีผลบังคับใช้บัญชี

5. วันที่ลงนาม

6. ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัด ลงนามประกาศ

บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ส่วนที่ 2 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจาก โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้ความเห็นชอบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดแล้ว ให้จัดทำประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. โดยมีรูปแบบดังนี้

1. ชื่อบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
2. ตำบล... อำเภอ... จังหวัด...
3. หน่วยที่ดิน
4. วันที่มีผลบังคับใช้บัญชีฯ
5. วันที่ลงนาม
6. ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดลงนาม

รูปแบบบัญชีกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งมี เอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือ จาก โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก.

1

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัด..... ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

2

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

3

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวา บาท	ไร่ละ บาท	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน.....ระยะ.....เมตร			
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท.....ระยะ.....เมตร			
๓	ที่ดินติดทะเล.....ระยะ.....เมตร			
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ.....ระยะ.....เมตร			
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง.....ระยะ.....เมตร			
๖	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๕			

4

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

5

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

6

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัด.....

1. ชื่อบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

2. ตำบล... อำเภอ... จังหวัด...

3. หน่วยที่ดิน

4. วันที่มีผลบังคับใช้บัญชีฯ

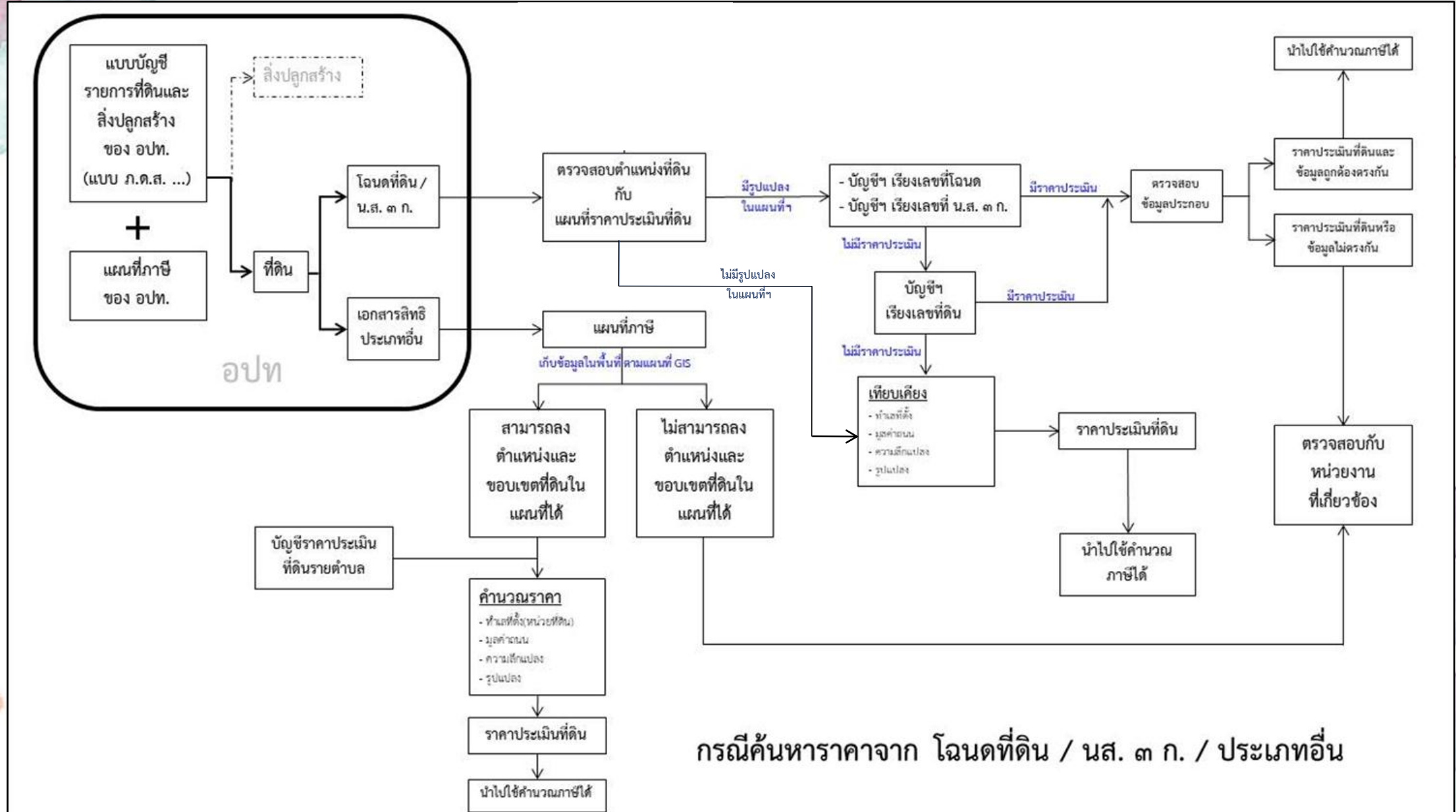
5. วันที่ลงนาม

6. ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดลงนาม

The background image is a composite of three parts. The top part shows a range of blue mountains under a sky with white clouds. The middle part is a semi-transparent green overlay containing the title text. The bottom part shows a vibrant green rice field next to a calm pond, with a dirt path separating them.

การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

แผนผังขั้นตอนการดำเนินงาน



ตัวอย่างการค้นหาคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

โฉนดที่ดินเลขที่ 4960 อำเภอสวนผึ้ง ตำบลป่าหวาย หน้าสำรวจ 1585
แผนที่ภูมิประเทศ 4836II ระบาย 3896 แผ่น 00 มาตราส่วน 1:4000
เลขที่ดิน 151 เนื้อที่ 14-2-19 ไร่

- ตรวจสอบข้อมูลโฉนดที่ดิน จากแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของท้องถิ่น (แบบ ภ.ด.ส. ...) กับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และแผนที่ประกอบ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ข้อมูลถูกต้องตรงกัน

ตัวอย่างการคั่นหาราคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

องค์การบริหารส่วนตำบล ท่าเคย อำเภอ สวนผึ้ง จังหวัด ราชบุรี

หน้า 10

โฉนดที่ดิน เลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้า สำรวจ	เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดจาก ยู ที เอ็ม/ศูนย์กำเนิด					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)
				แผนที่ภูมิ ประเทศ	ระหว่าง	แผ่น	มาตรา ส่วน	เลขที่ดิน		
4960	สวนผึ้ง	ป่าหวาย	1585	4836II	3896	00	1:4000	151	14-2-19	1,050

- คั่นหาราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน พบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 4960 อำเภอสวนผึ้ง ตำบลป่าหวาย หน้าสำรวจ 1585 แผนที่ภูมิประเทศ 4836II ระหว่าง 3896 แผ่น 00 มาตราส่วน 1:4000 เลขที่ดิน 151 เนื้อที่ 14-2-19 ไร่

ราคาประเมินตารางวาละ 1,050 บาท

ตัวอย่างการค้นหาราคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

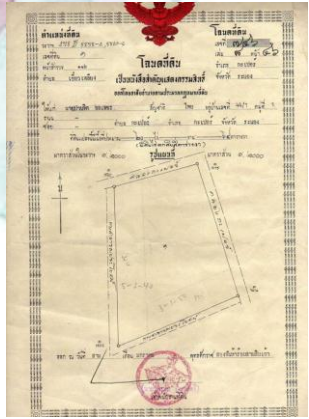
- นำราคาประเมินที่ดินที่ค้นหาได้ (บาทต่อตารางวา) ไปคูณกับเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธินั้นๆ

ที่ดินโฉนดเลขที่ 4960 เนื้อที่ 14-2-19 ไร่	=	5,819	ตารางวา
ราคาประเมินตารางวาละ	=	<u>1,050</u>	บาท
มูลค่าที่ดินทั้งแปลง	=	<u>6,109,950</u>	บาท

วิธีคำนวณ

1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 4960 ราคาประเมินตารางวาละ 1,050 บาท
2. ราคาที่ดินที่ได้จากข้อ 1 เท่ากับ 1,050 บาทต่อตารางวา
3. เนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 14 ไร่ 2 งาน 19 ตารางวา เท่ากับ 5819 ตารางวา
4. มูลค่าของที่ดินทั้งแปลง ($5819 \text{ ตารางวา} \times 1,050 \text{ บาทต่อตารางวา}$) เท่ากับ 6,109,950 บาท

การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน



2. **บัญชีแบบเรียงเลขที่ดิน** กรณีตรวจราคาประเมินที่ดินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (แบบเรียงเลขที่ดิน) ให้ตรวจสอบหาตำแหน่งและรูปแปลงจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินก่อนที่จะไปตรวจสอบจากบัญชีแบบเรียงเลขที่ดิน

กรณีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน



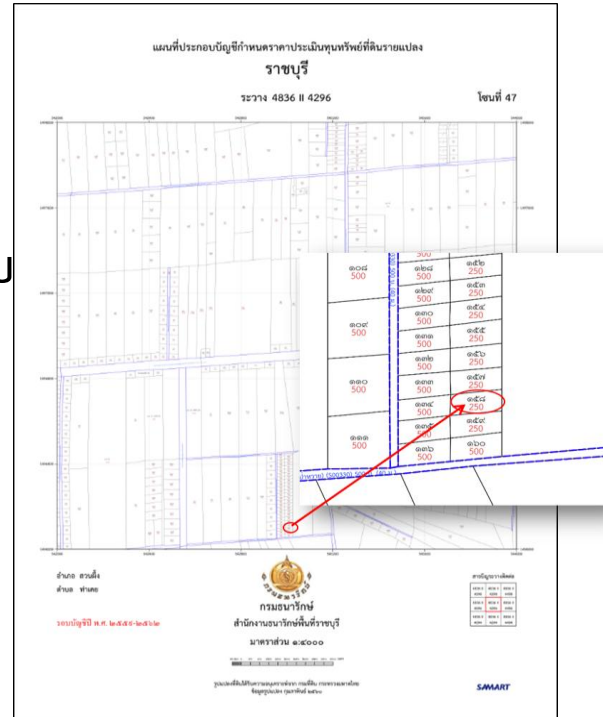
ตรวจสอบ

แบบ ภ.ด.ส.

+

แผนที่ภาษี

ตรวจสอบ



ตรวจสอบ



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน									
ในการประเมินและขึ้นทะเบียนที่ดินร่วมกับสำนักงานที่ดิน									
กรุงเทพมหานคร									
709									
เลขที่ดิน	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด
เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด	เลขที่โฉนด
5138FV	7042	16	1:1000	922					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	936					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	937					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	940					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	941					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	942					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	943					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	944					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	945					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	946					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	947					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	948					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	949					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	950					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	971					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	1052					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	1075					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	1077					14,000
5138FV	7042	16	1:1000	1096					14,000

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่

1 มกราคม พ.ศ. 2559

รวมบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562

นายสมชาย ใจดี

ตัวอย่างการค้นหาคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

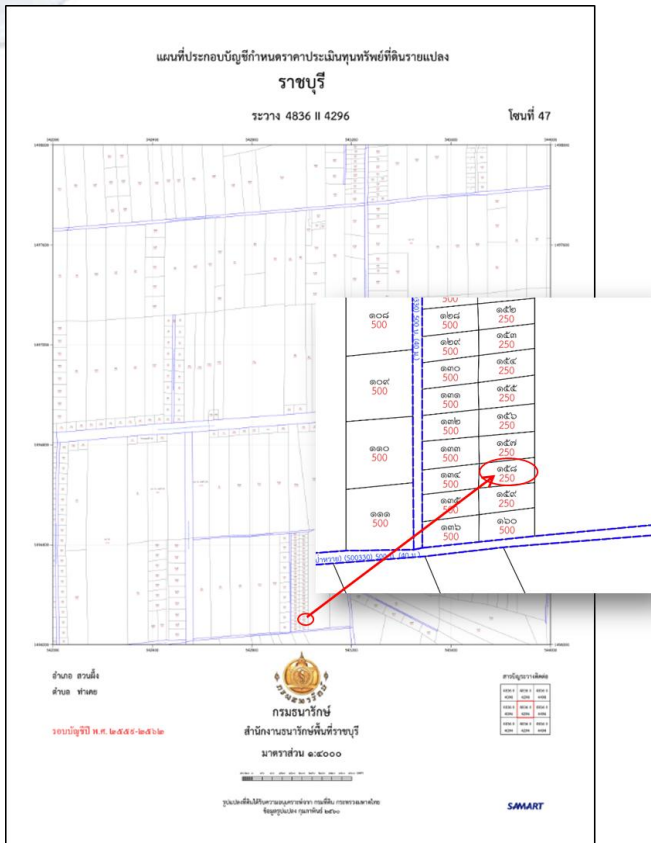
โฉนดที่ดินเลขที่ 5285 อำเภอสวนผึ้ง ตำบลป่าหวาย หน้าสำรวจ 2422
แผนที่ภูมิประเทศ 4836II ระวาง 4296 แผ่น 00 มาตราส่วน 1:4000
เลขที่ดิน 158 เนื้อที่ 0-0-10 ไร่

- ตรวจสอบข้อมูลโฉนดที่ดิน จากแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของท้องถิ่น (แบบ ภ.ด.ส. ...) กับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ไม่พบข้อมูลจากบัญชีแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

ตัวอย่างการค้นหาคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

- ตรวจสอบหาตำแหน่งและรูปแปลงจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- คำนวณราคาประเมินที่ดินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบเรียงเลขที่ดิน



ได้ข้อมูลแผนที่ภูมิประเทศ
ระวาง ยู ที เอ็ม แผ่น
มาตราส่วน และเลขที่ดิน

แผนที่ภูมิประเทศ 4836II
ระวาง ยู ที เอ็ม 4296
แผ่น 00
มาตราส่วน 1:4000
เลขที่ดิน 158

ตัวอย่างการคั่นหาราคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

องค์การบริหารส่วนตำบล ท่าเคย อำเภอ สวนผึ้ง จังหวัด ราชบุรี

หน้า 80

โฉนดที่ดิน เลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้า สำรวจ	เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม/ศูนย์กำเนิด					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)
				แผนที่ภูมิ ประเทศ	ระหว่าง	แผ่น	มาตรา ส่วน	เลขที่ดิน		
				4836II	4296	00	1:4000	158		250

- คั่นหาราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน พบว่าข้อมูลที่ตรวจสอบได้จากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ได้แก่ แผนที่ภูมิประเทศ 4836II ระหว่าง 4296 แผ่น 00 มาตราส่วน 1:4000 เลขที่ดิน 158

ราคาประเมินตารางวาละ 250 บาท

ตัวอย่างการค้นหาราคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

- นำราคาประเมินที่ดินที่ค้นหาได้ (บาทต่อตารางวา) ไปคูณกับเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์นั้นๆ

ที่ดินโฉนดเลขที่ 5283 เนื้อที่ 0-0-10 ไร่ = 10 ตารางวา

ราคาประเมินตารางวาละ = 250 บาท

มูลค่าที่ดินทั้งแปลง = 2,500 บาท

วิธีคำนวณ

1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 5283 ราคาประเมินตารางวาละ 250 บาท
2. ราคาที่ดินที่ได้จากข้อ 1 เท่ากับ 250 บาทต่อตารางวา
3. เนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 0 ไร่ 0 งาน 10 ตารางวา เท่ากับ 10 ตารางวา
4. มูลค่าของที่ดินทั้งแปลง $(10 \text{ ตารางวา} \times 250 \text{ บาทต่อตารางวา})$ เท่ากับ 2,500 บาท

การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล

1. นำเอกสารสิทธิอื่นตรวจสอบกับแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ภ.ด.ส. ...) และแผนที่ ภาษี เพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินตั้งอยู่ในหน่วยที่ดินใดของบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล
2. วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินเพื่อกำหนดเปอร์เซ็นต์การคำนวณ
3. นำราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) ของหน่วยที่ดินที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดินคูณเปอร์เซ็นต์การคำนวณตามข้อ 2
4. นำมูลค่าที่ได้ตามข้อ 3 มาปรับเปอร์เซ็นต์ตามรูปแปลง
5. นำราคาที่คำนวณได้ตามข้อ 4 (บาทต่อตารางวา) คูณเนื้อที่ของเอกสารสิทธิ
6. จากการคำนวณตามข้อ 5 ก็จะทราบมูลค่าของที่ดินทั้งแปลง

(น.ร. ๓)


หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่.....ทะเบียน.....
ตำบล.....หมู่ที่.....เลข.....
อำเภอ.....หน้า.....
จังหวัด.....สารบบเล่ม.....หน้า.....

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาม.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
บุตร.....อยู่บ้าน.....เลขที่.....
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ได้นำคําสั่งให้ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ความหลักฐานดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ประมาณ.....เส้น	จด.....
ทิศใต้	ประมาณ.....เส้น	จด.....
ทิศตะวันออก	ประมาณ.....เส้น	จด.....
ทิศตะวันตก	ประมาณ.....เส้น	จด.....

จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....วา

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงนาม.....นายอำเภอ.....
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
รูปที่ดินโดยประมาณ

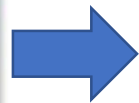
การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

3. บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล (บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

กรณีเอกสารสิทธิอื่น ๆ และเอกสารในการครอบครอง

บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ตรวจสอบ



แบบ ภ.ด.ส.
+
แผนที่ภาษี

ตรวจสอบ



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตำบลสถาน อำเภอเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่				
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวา ละบาท	ไร่ละ บาท	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ 40 เมตร	1,000	400,000	
2	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ 40 เมตร	825	330,000	
3	ที่ดินติดทะเล ระยะ - เมตร	-	-	
4	ที่ดินติดแม่น้ำ ระยะ - เมตร	-	-	
5	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง ระยะ 40 เมตร	350	140,000	
6	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5	225	90,000	

ตัวอย่างการค้นหาราคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

น.ส. ๓ ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ 2-0-74 ไร่

- ตรวจสอบข้อมูลจากแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของท้องถิ่น (แบบ ภ.ด.ส. ...) กับบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ตำแหน่งที่ตั้งเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก

กรมการที่ดิน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (พ.ศ. ๓)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดิน บ.ร.ช.

ที่ดิน บ.ร.ช.

ทะเบียน

1 ตำบล หนองไผ่ล้อม หมู่ที่ ๕ เล่ม ๗

อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี หน้า ๑๐๖

จังหวัด สุพรรณบุรี สารบบเดิม ๓ หน้าเดิม ๑๖

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาม นาย สุรวิทย์ คุ้มคำ เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย

บุตร นาม นางสาวสุพรรณิการ์ อยุ่บ้าน หนองไผ่ล้อม เลขที่ ๒

หมู่ที่ ๕ ตำบล ทุ่งตั้ง อำเภอ หนองไผ่ล้อม จังหวัด สุพรรณบุรี

ได้มาพิสูจนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้.

ทิศเหนือ ประมาณ ๑๒๖๖ ว. เส้น ๑๒๖๖ ว. ทิศตะวันออก

ทิศใต้ ประมาณ ๑๒๖๖ ว. เส้น ๑๒๖๖ ว. ทิศตะวันตก

ทิศตะวันออก ประมาณ ๑๒๖๖ ว. เส้น ๑๒๖๖ ว. ทิศตะวันตก

ทิศตะวันตก ประมาณ ๑๒๖๖ ว. เส้น ๑๒๖๖ ว. ทิศตะวันออก

จำนวนเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ งาน ๑๖ วา

วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๐๐

ลงนาม [Signature] นายอำเภอ

ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

รูปที่ดินโดยประมาณ

จังหวัดเชียงราย

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ บาท	ไร่ละ บาท	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ 40 เมตร	1,000	400,000	
2	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ 40 เมตร	800	320,000	
3	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ 40 เมตร	350	140,000	
4	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-3	200	80,000	

วิธีคำนวณ

1. ที่ดินตั้งอยู่เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก ราคาประเมินตารางวาละ 200 บาท
2. ระยะเวลาสิทธิของแปลงที่ดินไม่ต้องวัดความลึกแปลง
3. ราคาที่ดินที่ได้จากข้อ 2 เท่ากับ 200 บาทต่อตารางวา
4. แปลงที่ดินมีรูปแปลงสี่เหลี่ยมปกติไม่ต้องทำการปรับลดรูปแปลง ดังนั้นมีราคาประเมินเท่ากับ 200 บาทต่อตารางวา
5. เนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 2 ไร่ 0 งาน 74 ตารางวา เท่ากับ 874 ตารางวา
6. มูลค่าของที่ดินทั้งแปลง (874 ตารางวา x 200 บาทต่อตารางวา) เท่ากับ 174,800 บาท

วิธีคำนวณ

- นำราคาประเมินที่ดินที่ค้นหาได้ (บาทต่อตารางวา) ไปคูณกับเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธินั้นๆ

ที่ดิน น.ส. ๓ เนื้อที่ 2-0-74 ไร่	=	874	ตารางวา
ราคาประเมินตารางวาละ		<u>200</u>	บาท
มูลค่าที่ดินทั้งแปลง	=	<u>174,800</u>	บาท

ตัวอย่างการค้นหาราคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

ส.ค. ๑ ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ 5-2-50 ไร่

- ตรวจสอบข้อมูลจากแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของท้องถิ่น (แบบ ภ.ด.ส. ...) กับบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ตำแหน่งที่ตั้งติดทางหลวงชนบทสาย ก.

ตัวอย่างการคั่นหาราคาประเมินที่ดินและคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง

กรมที่ดิน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่

ทะเบียน

1

ตำบล เมืองในเขต อำเภอ เมืองในเขต จังหวัด เชียงใหม่

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาย นายสมชาย ใจดี

บุตร นายสมชาย ใจดี

ภรรยา นางใจดี

ได้มีสิทธิครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไว้ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ที่ดินเนื้อ

ที่ดิน

ที่ดิน

ที่ดิน

จำนวนเนื้อที่ประมาณ

วันที่

ลงนาม

ประทับตรากรมที่ดิน

รูปที่ดินโดยประมาณ

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงราย ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ตำบลสถาน

อำเภอเชียงของ

จังหวัดเชียงราย

1

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ บาท	ไร่ละ บาท	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ 40 เมตร	1,000	400,000	
2	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ 40 เมตร	800	320,000	
3	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ 40 เมตร	350	140,000	
4	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5	200	80,000	

วิธีคำนวณ

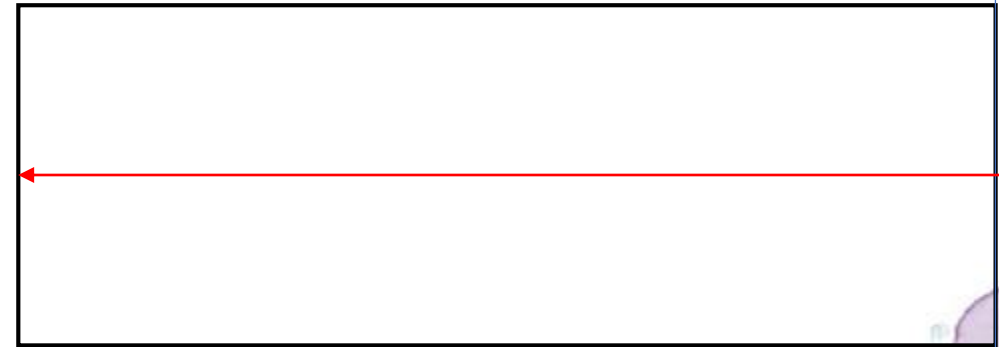
1. ที่ดินตั้งอยู่ติดทางหลวงชนบทสาย ก. ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร
ราคาประเมินตารางวาละ 800 บาท
2. ระยะความลึกของแปลงที่ดินเท่ากับ 60 เมตร เปอร์เซ็นต์การคำนวณ 87.50 เปอร์เซ็นต์
3. ราคาที่ดินที่ได้จากข้อ 2 เท่ากับ 800 บาทต่อตารางวา $\times$ 87.50% ได้เท่ากับ 700 บาทต่อตารางวา
4. แปลงที่ดินมีรูปแปลงสี่เหลี่ยมปกติไม่ต้องทำการปรับลด ดังนั้นมีราคาประเมินเท่ากับ 700 บาทต่อตารางวา
5. เนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 5 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา เท่ากับ 2250 ตารางวา
6. มูลค่าของที่ดินทั้งแปลง (2250 ตารางวา $\times$ 700 บาทต่อตารางวา) เท่ากับ 1,575,000 บาท

วิธีคำนวณ

- นำราคาประเมินที่ดินที่ค้นหาได้ (บาท/ตารางวา) ไปคูณกับเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์นั้นๆ

ที่ดิน ส.ค. ๑ เนื้อที่ 5-2-50 ไร่	=	2,250	ตารางวา
ราคาประเมินตารางวาละ		<u>700</u>	บาท
มูลค่าที่ดินทั้งแปลง	=	<u>1,575,000</u>	บาท

การวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



45 เมตร

แนว

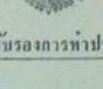
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน



รูปปกติ

แนว

ตัวอย่างการวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



กรมการที่ดิน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินเลขที่ ๑

๑ ตำบล ชนบทโคกเคียน อำเภอ เมืองสุโขทัย จังหวัด สุโขทัย

ทะเบียน

หมู่ที่ ๕ เล่ม ๑ หน้า ๑๑๖ ธารบบเดิม ๓ หนว.เลขที่ ๑๑

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาม นายสุริย วัฒนศิริ เจ้าของที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒ บุตร นายบัว นางเอื้อใจ อยู่บ้าน ชนบทโคกเคียน อำเภอ เมืองสุโขทัย จังหวัด สุโขทัย

มีพื้นที่ ๒ ไร่ ๒ งาน ๖๐ ตารางวา

ได้มาพิสูจนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ประมาณ ๑๕ เมตร	จด บ้านนายโคกเคียน
ทิศใต้	ประมาณ ๑๕ เมตร	จด บ้านนายทอง
ทิศตะวันออก	ประมาณ ๑๕ เมตร	จด บ้านนายโคกเคียน
ทิศตะวันตก	ประมาณ ๑๕ เมตร	จด บ้านนายโคกเคียน

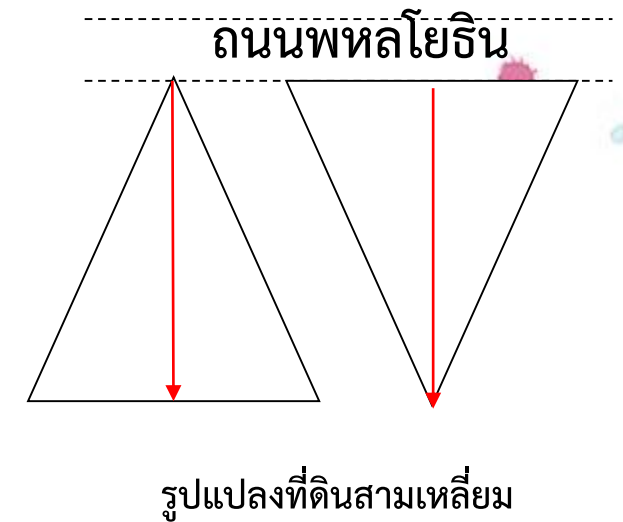
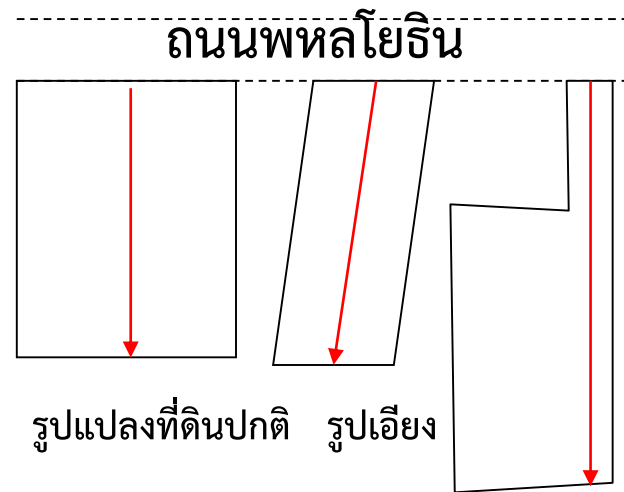
จำนวนเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ๒ งาน ๖๐ ตารางวา

วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๐๐

ลงนาม นายอำเภอ
ประจักษ์ศิลปาคม (นายสุริย วัฒนศิริ)

รูปที่ดินโดยประมาณ





รูปแปลงที่ดินชายธง

วัดระยะความลึกแปลงที่ดิน

การปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึก

ถนน (ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร)

100 %

40 เมตร

ตัวอย่าง ช่วงที่ 1

ถนน (ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร)

87.5 %

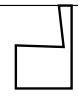
40 เมตร

40 เมตร

ตัวอย่าง ช่วงที่ 2

ระยะ	ความลึกแปลง (เมตร)	$\frac{1}{4}$ ของระยะ ความลึกมาตรฐาน	ความลึกที่ยอมรับได้ ในแต่ละระยะ	เปอร์เซ็นต์ การคำนวณ (%)
1	40	10	50	100
2	80	10	90	87.5
3	120	10	130	75
4	160	10	170	62.5
5	200	10	210	53.75
6	240	10	250	46.88
7	มากกว่า 240	10	มากกว่า 250	41.07

เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน

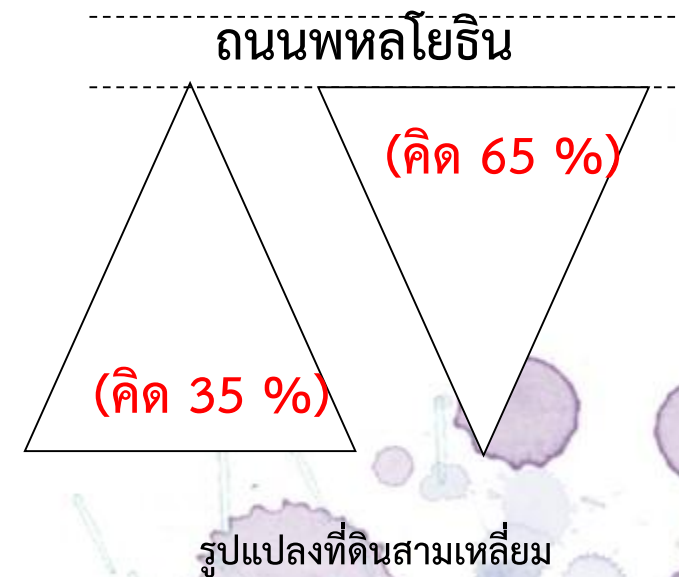
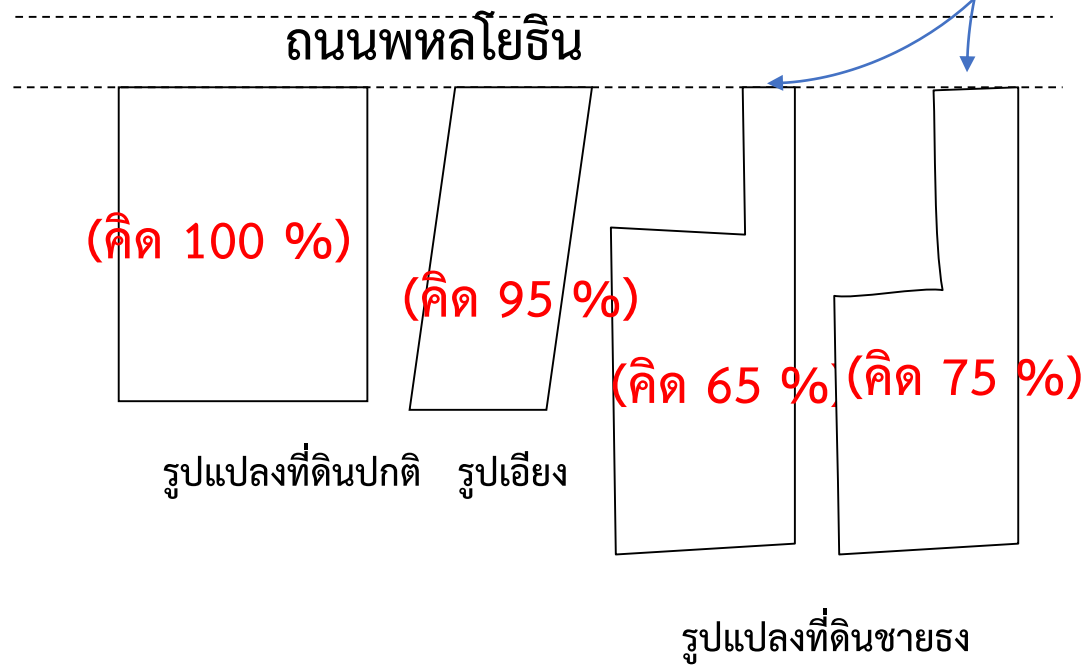
ลักษณะ รูปแปลง	เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน	รหัสรูป แปลงที่ดิน	เปอร์เซ็นต์การคำนวณ ราคาประเมิน ของแปลงปกติ (%)
	แปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์	1	100
	แปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก	2	100
	แปลงที่ดินรูปขนมเปียกปูน (แปลงเอียง) คือ แปลงที่ดินที่มี รูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดิน ทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา	3	95
 	แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลง สามเหลี่ยมฐานติดถนน และมีมุมภายในของรูปแปลง รวมกันได้ 180 องศา ในกรณีที่ฐานติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 1 ในกรณีที่ฐานติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 2	4	65 35
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	5	75
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	6	65
	แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจร หรือสำหรับเดินไปมา เพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้น สามารถเข้าออกได้ มีลักษณะเป็นแนวหรือพื้นที่	7	50

เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของแปลงปกติ

หน้ากว้างติดถนนน้อยกว่า 2 เมตร

หน้ากว้างติดถนนมากกว่า 2 เมตร

ซอยพหลโยธิน 1 (คิด 50 %)



แปลงที่ดินที่มีเงื่อนไขพิเศษ



บ่อน้ำ

บ่อ ชุมเมือง ที่มีความลึกจากระดับพื้นดินเฉลี่ยเกิน 3 เมตร
ให้คำนวณมูลค่าร้อยละ 25 ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้

แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง

ให้คำนวณมูลค่าร้อยละ 30 ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้



การคำนวณพื้นที่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง เพื่อให้สอดคล้องกับการประกาศของ

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย จึงกำหนดให้คำนวณเนื้อที่แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ดังนี้

- (1) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 69 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 9.00 เมตร
- (2) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 115 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 12.00 เมตร
- (3) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 132 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 12.00 เมตร
- (4) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 230 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 20.00 เมตร
- (5) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 300 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 20.00 เมตร
- (6) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 500 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 40.00 เมตร

วิธีการคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลงกรณี บ่อ



ตัวอย่าง แปลงที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด 13 ไร่ 3 งาน แบ่งเป็น บ่อน้ำ เนื้อที่ 5 ไร่ และเป็นแปลงเกษตรกรรม เนื้อที่ 8 ไร่ 3 งาน
ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาทต่อตารางวา

วิธีคำนวณ

แปลงที่ดินเกษตรกรรม เนื้อที่ 8 ไร่ 3 งาน จำนวนเนื้อที่ 3500 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาทต่อตารางวา

$$= 3,500 \times 1,000$$

$$= 3,500,000$$

ดังนั้น มูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นเกษตรกรรม 3,500,000 บาท

วิธีคำนวณ

แปลงที่ดินบ่อน้ำ เนื้อที่ 5 ไร่ จำนวนเนื้อที่ 2000 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาทต่อตารางวา

เนื่องจากเป็นแปลง บ่อ ให้คิดร้อยละ 25 ของราคาประเมินที่ประกาศใช้

$$= 1,000 \times 25\%$$

ดังนั้น ราคาประเมินในส่วนที่เป็นบ่อ = 250 บาทต่อตารางวา

$$= 2000 \times 250$$

$$= 500,000$$

ดังนั้น มูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ 500,000 บาท

วิธีคำนวณ

มูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นเกษตรกรรม 3,500,000 บาท

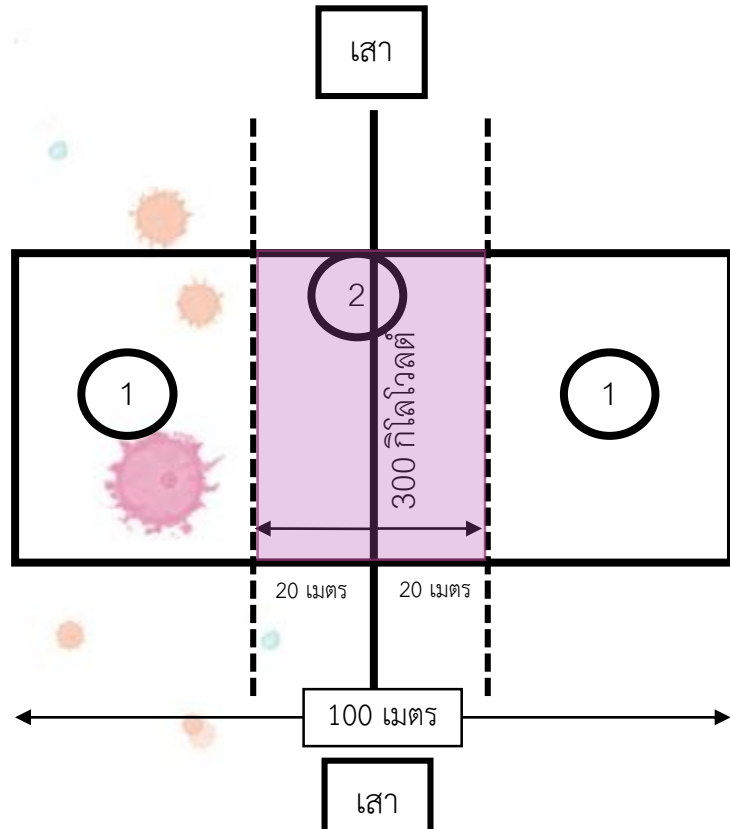
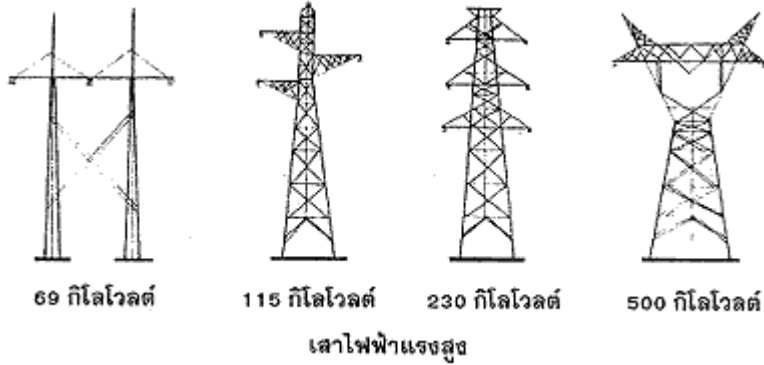
มูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ 500,000 บาท

รวมมูลค่าที่ดินทั้งแปลง **4,000,000** บาท

บ่อน้ำ เนื้อที่ 5 ไร่

ที่เกษตรกรรม
เนื้อที่ 8 ไร่ 3 งาน

วิธีการคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลงกรณี ใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง



ตัวอย่าง แปลงที่ดินเกษตรกรรม มีเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน แบ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม 1 ไร่ 2 งาน พื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง 1 ไร่ ราคาประเมิน 1,000 บาทต่อตารางวา

วิธีคำนวณ

ส่วนที่ 1 แปลงที่ดินเกษตรกรรม เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน จำนวนเนื้อที่ 600 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาทต่อตารางวา

$$= 600 \times 1,000$$
$$= 600,000$$

ดังนั้น มูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นเกษตรกรรม 600,000 บาท

วิธีคำนวณ

ส่วนที่ 2 แปลงที่ดินใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ 1 ไร่ จำนวนเนื้อที่ 400 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาทต่อตารางวา

เนื่องจากเป็นแปลงใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง 300 กิโลโวลต์ ในระยะรัศมีจากกึ่งกลางเสา ด้านละ 20 เมตร ให้คิดร้อยละ 30 ของราคาประเมินที่ประกาศใช้

$$= 1,000 \times 30\%$$

ดังนั้น ราคาประเมินในส่วนแปลงใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง 300 บาทต่อตารางวา

$$= 400 \times 300$$

$$= 120,000$$

ดังนั้น มูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ 120,000 บาท

วิธีคำนวณ

มูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นเกษตรกรรม 600,000 บาท

มูลค่าที่ดินส่วนส่วนแปลงใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง 120,000 บาท

รวมมูลค่าที่ดินทั้งแปลง **720,000** บาท



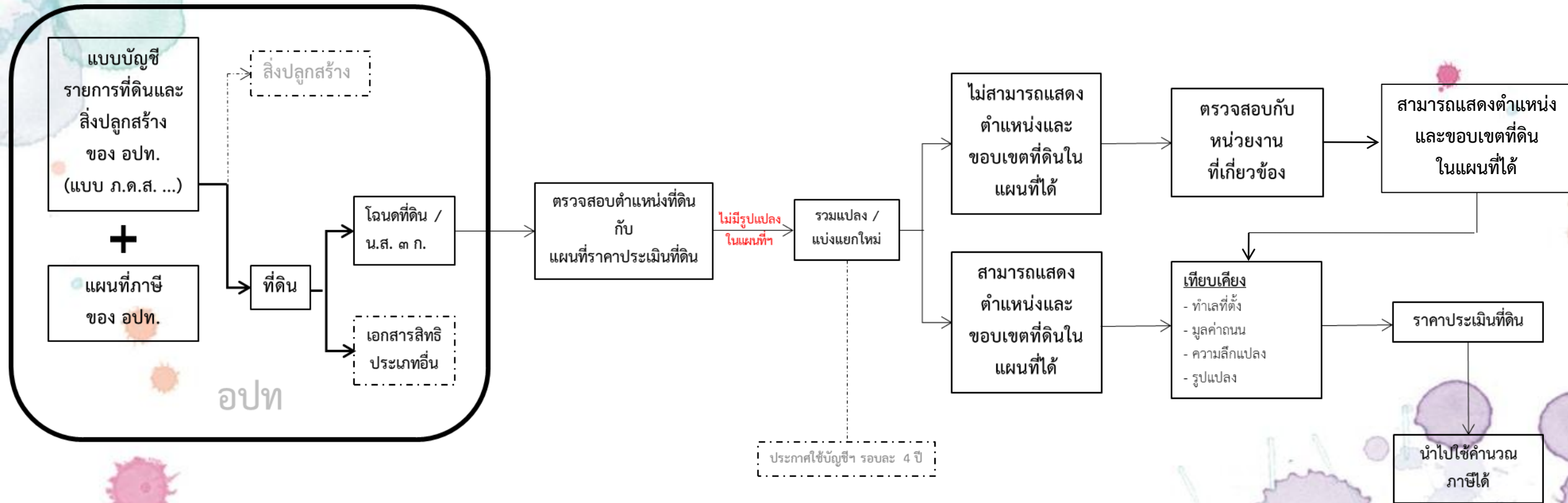
การคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มี
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
(เฉพาะเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน และ น.ส.๓ ก.)

การคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) แปลงใดที่ไม่ได้กำหนดราคาประเมินที่ดินไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน ให้เทียบเคียงกับแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ดังนี้

1. ตรวจสอบตำแหน่งแปลงที่ดินที่ไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในแผนที่ภาษี
2. เทียบเคียงที่ตั้งของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคาจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินโดยพิจารณาที่ตั้งที่อยู่บนถนนหรือซอยในบริเวณเดียวกันที่มีมูลค่าถนนเท่ากันหรือไม่มีทางเข้าออกเหมือนกัน
3. เทียบเคียงความลึกและรูปแปลงของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคากับความลึกและรูปแปลงของแปลงที่ดินที่นำมาเทียบเคียง ควรมีความลึกและรูปแปลงใกล้เคียงกัน

ขั้นตอนการคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน



การคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

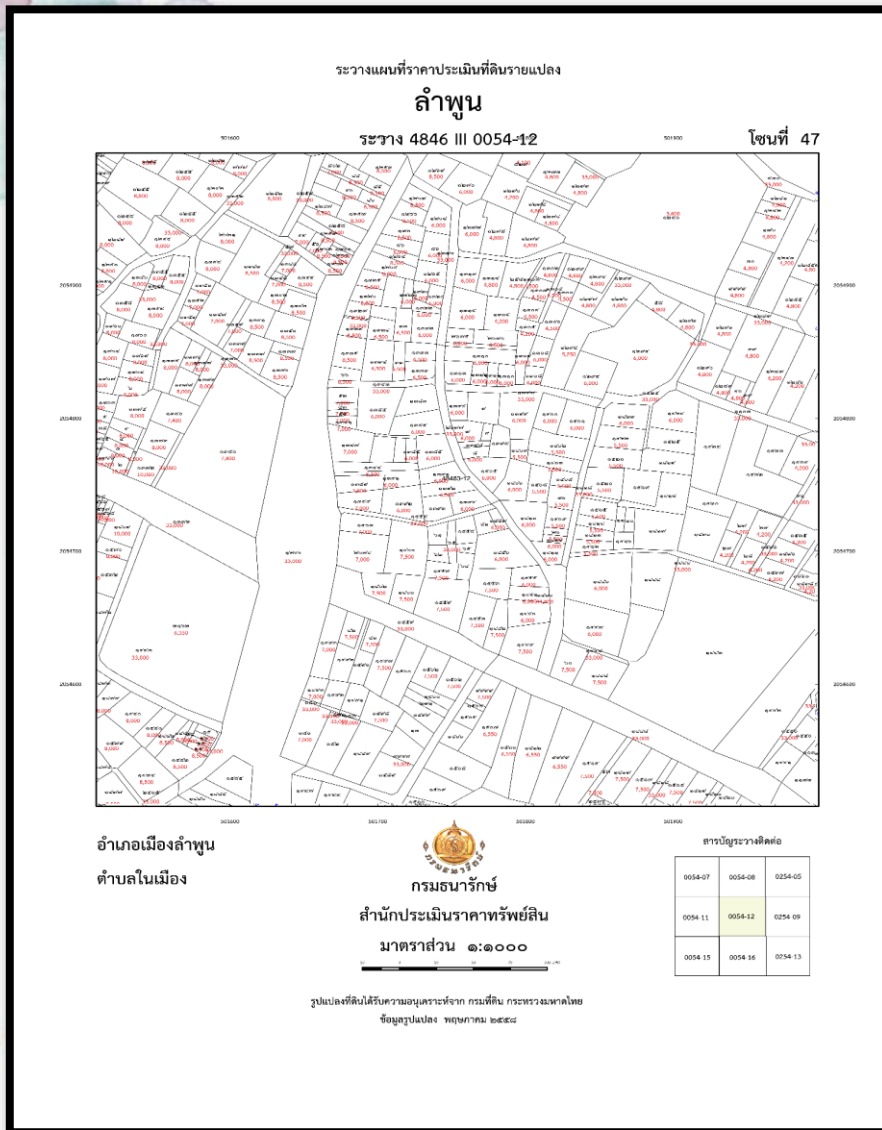
แปลงที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้พิจารณา **เทียบเคียง** จากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ตามประกาศจังหวัด เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ)

แบบ ภ.ด.ส.

+

แผนที่ภาษี

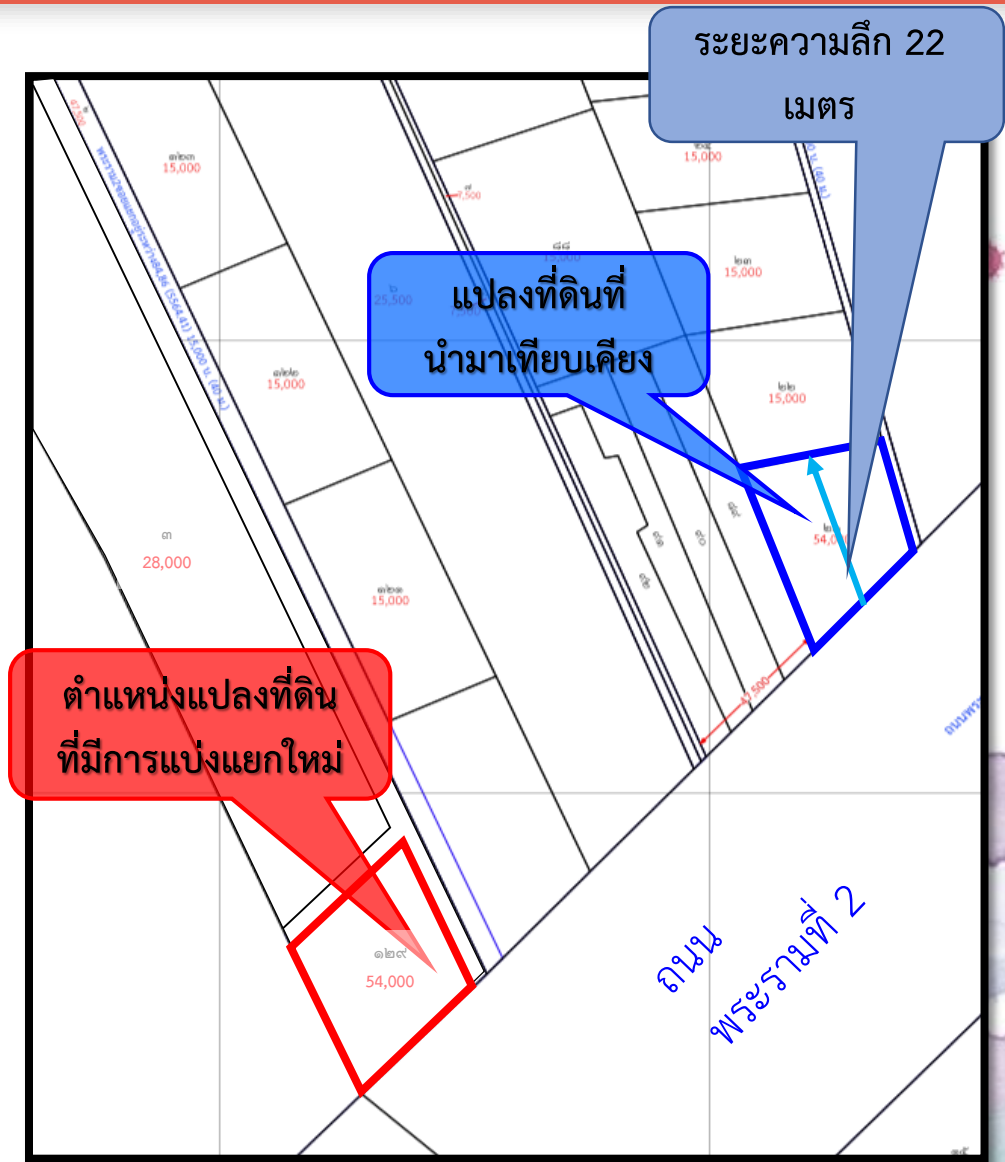
เทียบเคียง



1. การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีการแบ่งแยกใหม่ติดถนน



แผนที่ภาษี

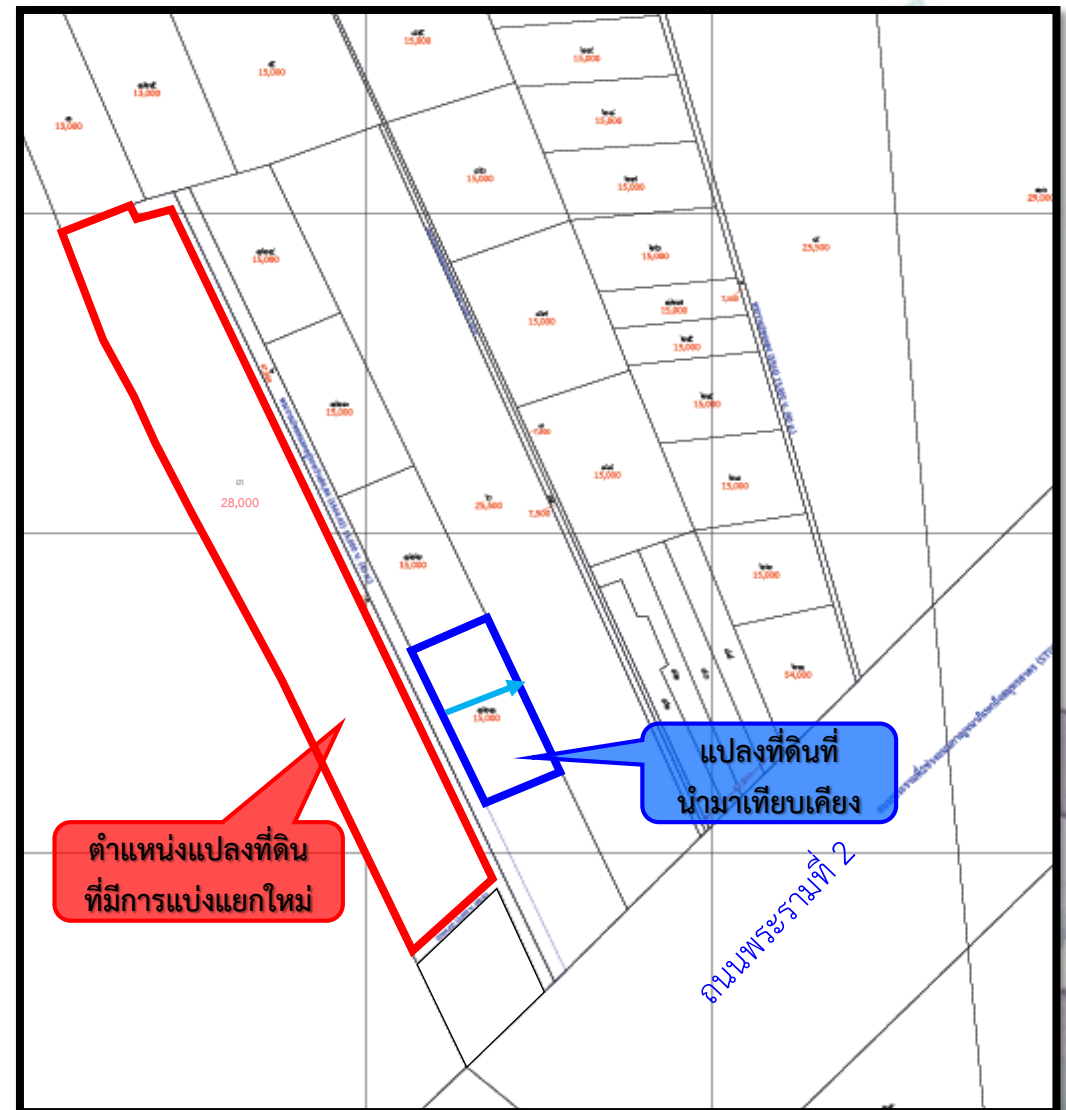


แผนที่ประกอบบัญชีฯ

2. การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีการแบ่งแยกใหม่ติดซอย

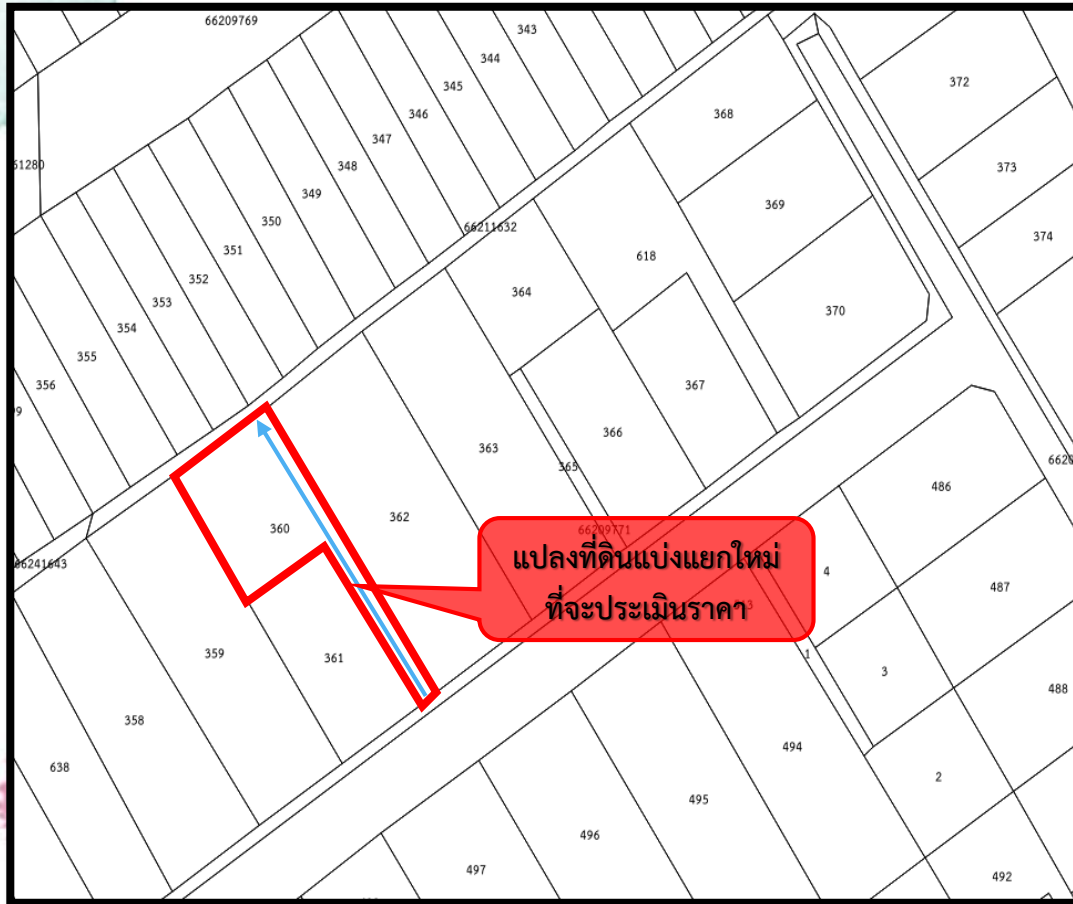


แผนที่ภาษี

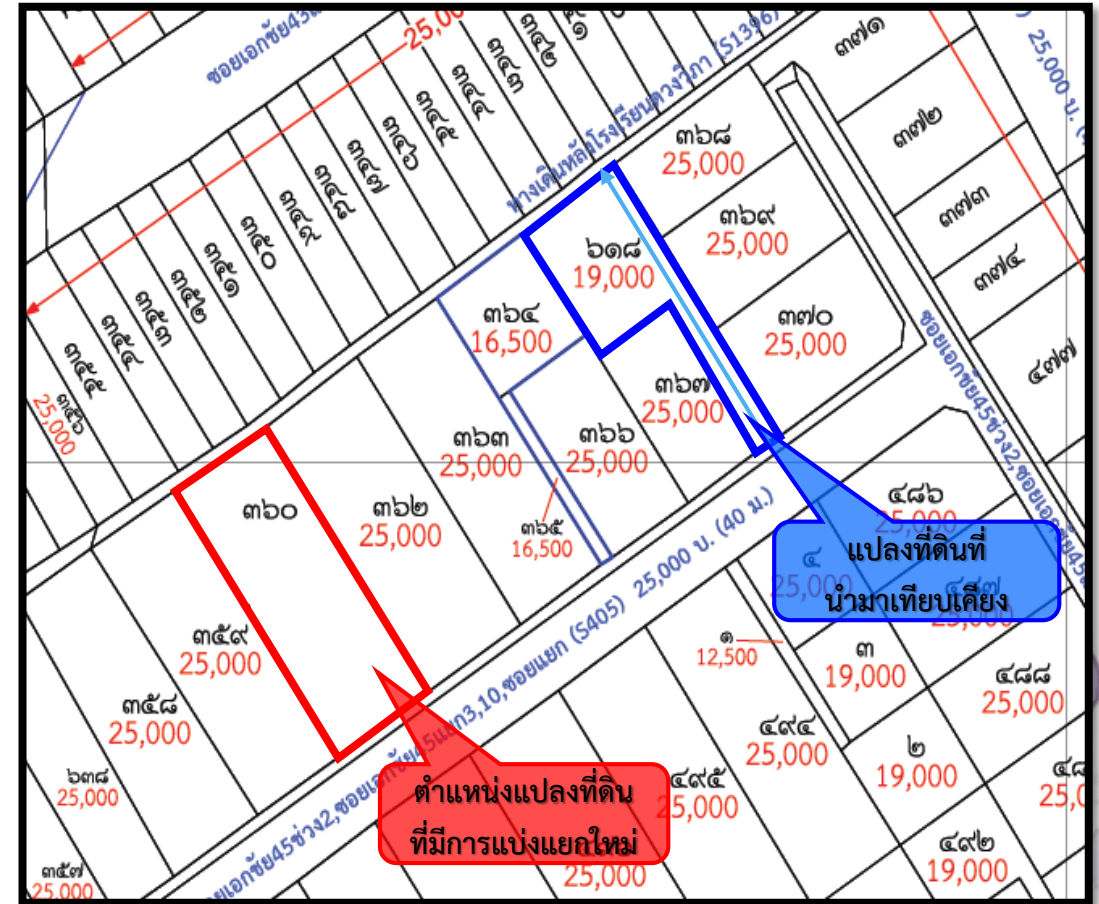


แผนที่ประกอบบัญชี

4. การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีลักษณะเป็นแปลงธง (คอขวด)

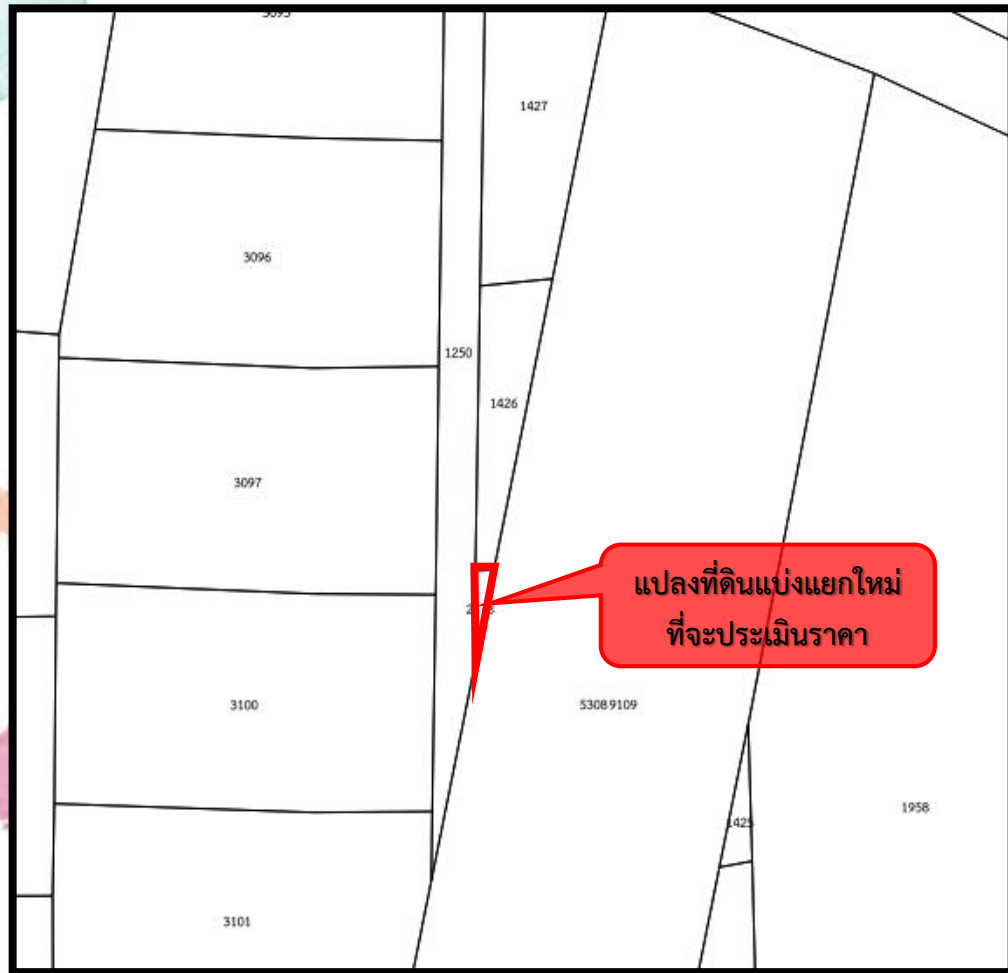


แผนที่ภาษี

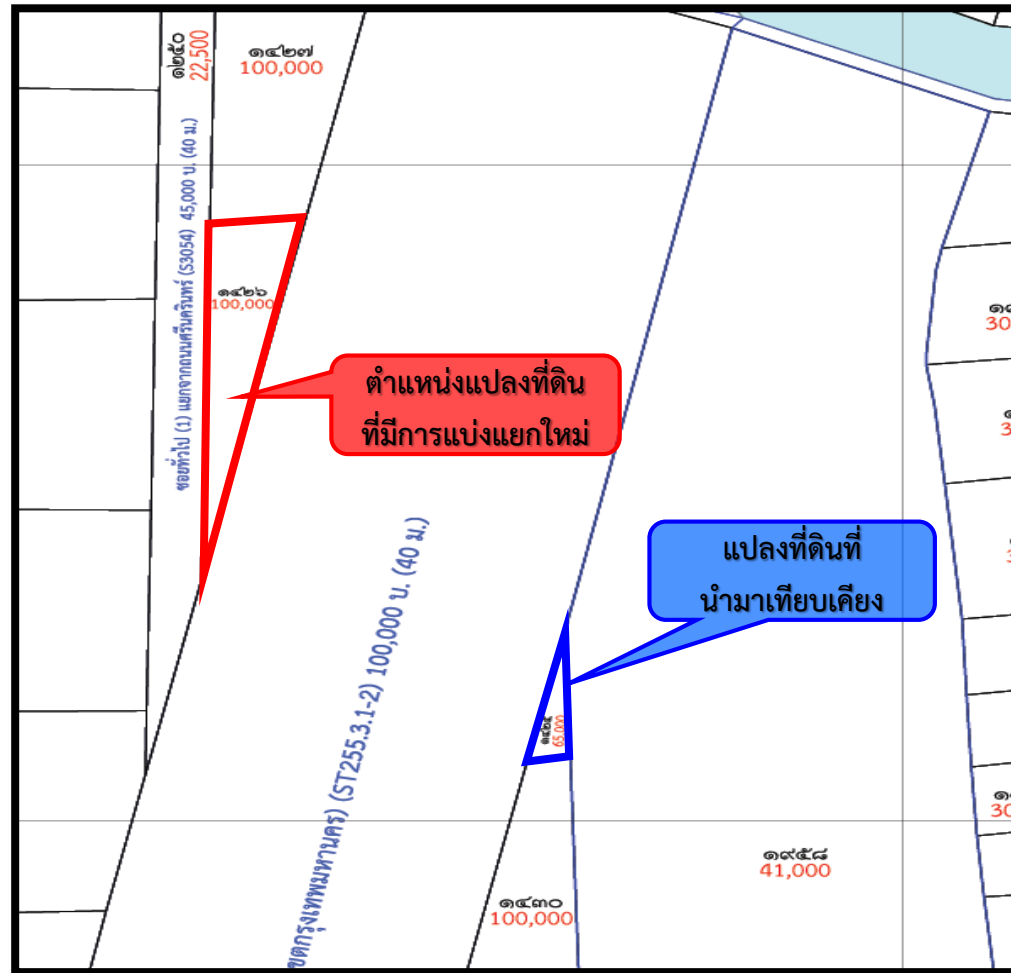


แผนที่ประกอบบัญชี

5. การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีลักษณะเป็นแปลงสามเหลี่ยม



แผนที่ภาษี



แผนที่ประกอบบัญชี





การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

นิยามศัพท์

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดคำจำกัดความเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างไว้ดังนี้

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้าง
อย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือ
ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุด
หรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ขั้นตอนการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

๑

สำรวจประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแล้วกำหนดเป็นแบบมาตรฐาน

๒

แบบมาตรฐานประกอบด้วย แปลนพื้น รูปด้าน รูปตัด และอื่น

๓

สำรวจข้อมูลเกี่ยวกับราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

๔

ประมาณราคาก่อสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

๕

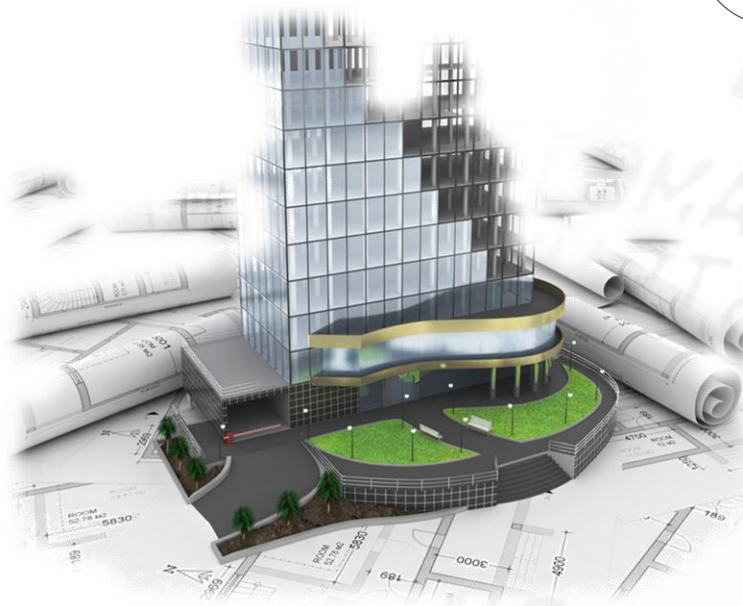
ประมาณการค่าอำนาจการและดำเนินงาน กำไร และภาษี (Factor F)

๖

นำราคาที่ได้ทั้งหมด หารด้วยพื้นที่ใช้สอย

๗

จัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง





ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร

เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ด้วยบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้ประกาศใช้ในรอบบัญชี พ.ศ. จะสิ้นสุดในวันที่

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดไว้และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ในการประชุมครั้งที่...../.....เมื่อวันที่..... จึงให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตจังหวัด.....ตามบัญชีแนบท้ายนี้

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

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(.....)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร

ส่วนประกอบในประกาศจังหวัด

1) ชื่อจังหวัดที่ประกาศ

2) ชื่อเรื่อง

3) สาระสำคัญของประกาศ

4) วันที่มีผลบังคับใช้

5) วันที่ลงนาม

6) ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัด
ลงนามประกาศ

1

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.)
ซึ่งอนุกรรมการประจำจังหวัด..... ได้กำหนดไว้
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว
วันที่เดือน.....ปี.....
จังหวัด.....

2

3

4

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	7,500	
200	ประเภทบ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์)	7,450	
300	ประเภทห้องแถว	7,200	
400	ประเภทตึกแถว	7,600	
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
	501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,500	
	502 คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร		
	ขึ้นไป	3,400	
	504 โรงจอดรถ	2,550	
	505 สถานศึกษา	7,500	
	506/1 โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	9,500	
	506/2 โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,800	
	507 โรงมหรสพ	7,850	
	508 สถานพยาบาล	9,200	
	509/1 สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,400	
	509/2 สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,600	
	510 กิจการ	6,750	
	511/1 ห้างสรรพสินค้า	9,310	
	511/2 อาคารพาณิชย์รูปแบบค้าปลีก	7,750	
	ค้าส่ง		
	512 สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	5,400	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
	513 โรงงาน	6,000	
	514 ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,550	พื้นที่ของและอาคาร
	515 ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร	3,800	พื้นที่ของและอาคาร
	ขึ้นไป		
	516 อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	9,150	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	5,650	
519	อาคารจอดรถ	5,650	
520/1	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,800	
520/2	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,000	
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	5,500	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
523	ห้องน้ำรวม	6,150	
524	สระว่ายน้ำ	8,000	
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	750	
526	ลานคอนกรีต	500	
527	ท่าเทียบเรือ	12,000	
528	โรงเลี้ยงสัตว์	2,100	
529	รั้วคอนกรีต	1,950	รวมประตู
530	รั้วลวดถัก	950	รวมประตู
531	ป้ายโฆษณา	7,650	ทั้งที่โครงสร้างและติดตั้งป้าย

รายละเอียดของบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

- บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอนุกรรมการประจำจังหวัดได้กำหนดไว้และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว
- แสดงลำดับรหัสที่จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง เช่น รหัส 100 หมายถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว รหัส 200 หมายถึง สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) รหัส 300 หมายถึงห้องแถว รหัส 400 หมายถึงตึกแถว รหัส 500 หมายถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- แสดงประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง
- แสดงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตรตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง

อนึ่ง ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชีฯ และการนับจำนวนปีในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาตามตารางแนบท้าย ให้ใช้หลักเกณฑ์ดังนี้

๑.) ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างให้นำราคาประเมินของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึง ใกล้เคียงกันมากที่สุดมาใช้ในการกำหนดราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

๒.) การนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคา ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างแล้วเสร็จ นับเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และให้นับจำนวนปีตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

๓) การคำนวณค่าเสื่อม โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างหลักเป็นเหล็ก ให้ใช้อัตราค่าเสื่อมประเภทตึก ตามระเบียบคณะกรรมการฯ พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๒๒ (๑)

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

5

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

6

(.....)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร

5 วันที่ลงนาม

6 ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดลงนาม

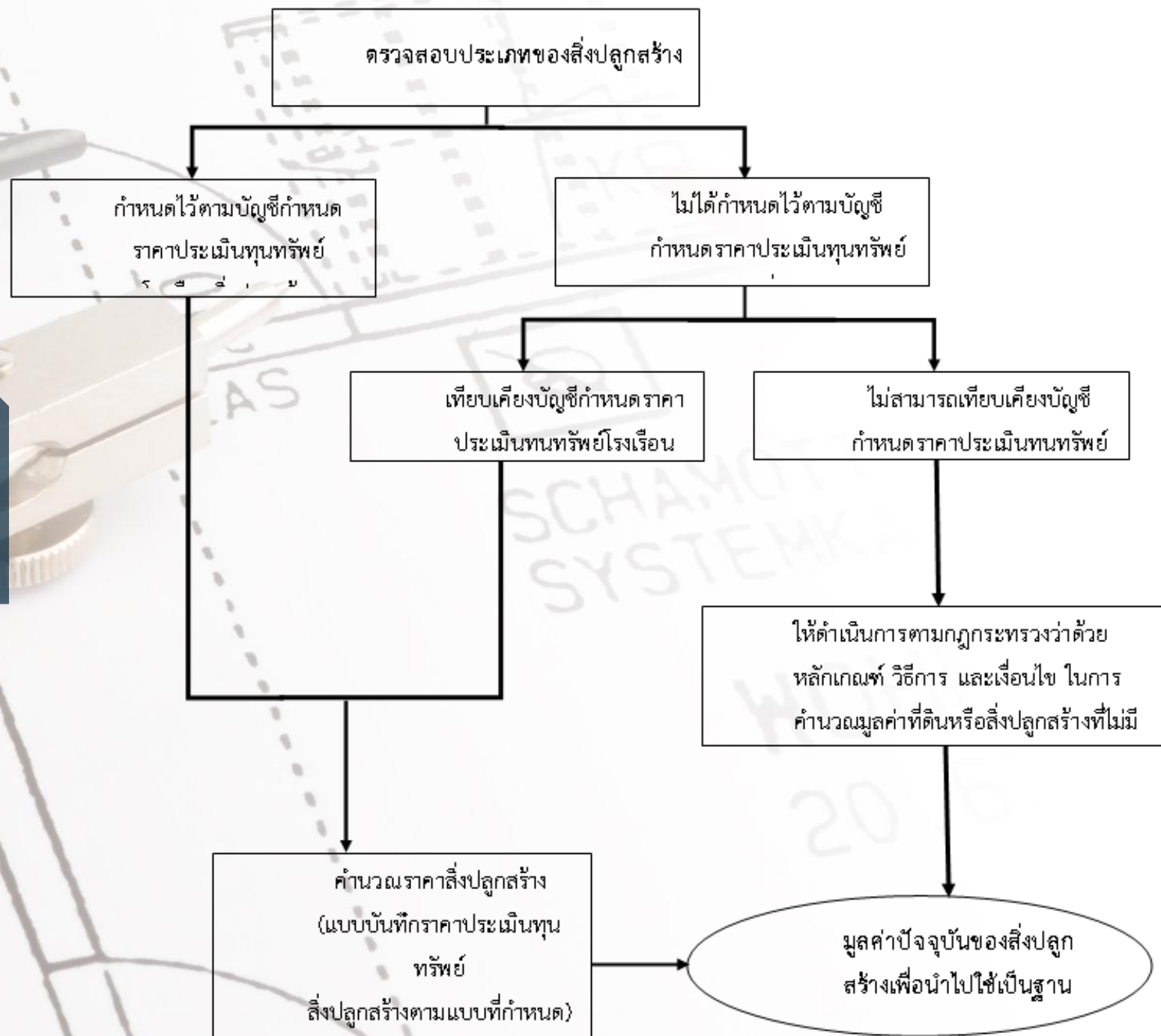
ประกาศ

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
พ.ศ. 2535

อายุของ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง/ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54			
ประเภทตึก หักร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน													
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	2	4	6	8	10		14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																		
ประเภทไม้ หักร้อยละ	3	6	9	12	15		20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																					

หมายเหตุ สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างเป็นเหล็กให้ใช้อัตราค่าเสื่อมประเภทตึก

ขั้นตอนการคำนวณ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อการคำนวณราคาทุนทรัพย์สำหรับใช้เป็นฐานภาษีตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑ ตรวจสอบประเภทสิ่งปลูกสร้าง

๒ ตรวจสอบประเภทวัสดุ

๓ อายุอาคาร

๔ พื้นที่ใช้สอย



รหัส 100 ประเภทบ้านเดี่ยว



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็น หลังเดี่ยว โดยไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น และให้หมายความรวมถึง บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น บ้านพักอาศัยแฝดตึก ชั้นเดียว บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น และบ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น

รหัส 200 ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

รหัส 300 ประเภทห้องแถว



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และให้หมายความรวมถึง ห้องแถว ครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น

รหัส 400 ประเภทตึกแถว



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง
คูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟ
เป็นส่วนใหญ่

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อ
ประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
502 คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อ
ประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

504 โรงจอดรถ



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

505 สถานศึกษา



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียนรู้ วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษา ของรัฐหรือของเอกชน ที่มีอำนาจหน้าที่หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
506/1 โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมี วัตถุประสงค์
ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่น
ใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

(๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้ บริการที่พักชั่วคราว
ซึ่งดำเนินการโดยสวนราชการรัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงาน
อื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผล
กำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พัก
อาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
506/2 โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมี วัตถุประสงค์ ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

(๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยสวนราชการรัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

507 โรงมหรสพ



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้า และโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

508 สถานพยาบาล



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบโรคศิลปะ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบโรคศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการพยาบาล และการผดุงครรภ์ หรือการประกอบวิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ขายยาตามกฎหมายว่าด้วยยา ซึ่งประกอบธุรกิจการ ขายยาโดยเฉพาะ

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
509/1 สำนักงานความสูงไม่เกิน 5 ชั้น



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐ
และเอกชน

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
509/2 สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐ
และเอกชน

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

510 ภัตตาคาร



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

511/1 ห้างสรรพสินค้า



คำนิยาม

อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
511/2 อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

512 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง



คำนิยาม

สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิง เพื่อให้บริการเชื้อเพลิง แก๊ยานพาหนะ และให้หมายความรวมถึงบริเวณที่เป็นห้องเปลี่ยน ถ่ายน้ำมันเครื่อง สำนักงาน ห้องพักรอ และแนวหลังคาคลุมพื้นที่ บริเวณแท่นเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

513 โรงงาน



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อม บำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลาย สิ่งใดๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
514 ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ผู้ค้าใช้เป็นที่พักผ่อนเพื่อจำหน่ายสินค้า ทั้งในรูปแบบของวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 515 ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ผู้ค้าใช้เป็นที่ชุมนุมเพื่อจำหน่ายสินค้า ทั้งในรูปแบบของวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

516 อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแยกแต่ละคูหา หรือคูหาเดียว ผนังอาคารประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยร่วมกันได้

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

518 โรงงานซ่อมรถยนต์



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารประกอบกิจการเกี่ยวกับการซ่อมแซม
เครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสี และพ่นสีกันสนิม



รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

519 อาคารจอดรถ



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ โดยมีทางวิ่ง/ ทางขึ้น-ลง และที่กักรถในอาคาร



รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
520/1 อาคารพักอาศัยรวมความสูงไม่เกิน 5 ชั้น



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว



รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
520/2 อาคารพักอาศัยรวมความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว



รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

522 อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมหรือบริการธุรกิจ ประเภทโชว์รถยนต์ ทั้งนี้อาจมีการให้บริการเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงรักษารถยนต์ด้วย และให้หมายความรวมถึงอาคารที่ใช้แสดงหรือจำหน่ายสินค้าประเภทอื่น

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

523 ห้องน้ำรวม



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อชำระล้างหรือขับถ่ายของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

524 สระว่ายน้ำน้ำ



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับการว่ายน้ำหรือกิจกรรมนันทนาการ สามารถสร้างให้ลึกลงไปในดินหรืออยู่เหนือพื้นดินก็ได้



รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

525 ลานกีฬาอเนกประสงค์



คำนิยาม

ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับออกกำลังกายเล่นกีฬาเพื่อนันทนาการ เพื่อสุขภาพอนามัย และให้มีความรวมถึงสนามเทนนิส สนามแบดมินตัน และสนามบาสเกตบอล



รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

526 ลานคอนกรีต



คำนิยาม

ลานคอนกรีตใช้เป็นที่ตากพืชผลทางการเกษตร และให้หมายความรวมถึงลานจอดรถคอนกรีต

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

527 ท่าเทียบเรือ



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างที่จัดขึ้นสำหรับใช้จอดหรือเทียบเรือ เพื่อการขนส่งผู้โดยสารหรือขนถ่ายสินค้า



รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 528 โรงเลี้ยงสัตว์



คำนิยาม

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ดัดแปลงมาใช้เป็นโรงเลี้ยงสัตว์ เช่น ตึกแถวเลี้ยงนกนางแอ่น

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

529 รั้วคอนกรีต



คำนิยาม

สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่มาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจน โดยใช้คอนกรีต เป็นส่วนใหญ่



ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 530 รั้วลวดถัก



คำนิยาม

สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจนโดยใช้ลวดเป็นส่วนใหญ่



ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น

รหัส 500 ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

531 ป้ายโฆษณา



คำนิยาม

ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายบนพื้นดิน



ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	1) บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว 2) บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง 3) บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว 4) บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น 5) บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น 6) บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น 7) บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น 8) บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น 9) บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น 10) บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	11) บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น 12) บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว 13) เรือนคนใช้(ลักษณะเป็นหลัง) 14) บ้านสำเร็จรูป 15) บ้านเดี่ยว(บ้านประกอบสำเร็จ บ้านน็อคดาวน์ บ้านเรือนแพ บ้านเรือนบนพื้นดิน บ้านบนต้นไม้ บ้านผีสิงในสวนสนุก) 16) ตู้ออนเทนเนอร์ ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย/สำนักงาน/ประกอบ พาณิชย์กรรม 17) ศาลาทรงไทย 18) เกสต์เฮ้าส์ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	1) บ้านแถว(ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม) ตั้งแต่หนึ่งชั้นขึ้นไป
300	ประเภทห้องแถว	1) ห้องแถวหรือเรือนแถวไม้ชั้นเดียว 2) ห้องแถวหรือเรือนแถวไม้สองชั้น 3) ห้องแถวหรือเรือนแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น
400	ประเภทตึกแถว	1) ตึกแถวชั้นเดียว 2) ตึกแถวสองชั้น 3) ตึกแถวสองชั้นครึ่ง 4) ตึกแถวสามชั้น 5) ตึกแถวสามชั้นครึ่ง

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
400	ประเภทตึกแถว	6) ตึกแถวสี่ชั้น 7) ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง 8) ตึกแถวห้าชั้น 9) ตึกแถวหกชั้น
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
	501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	1) อาคารเก็บพัสดุ 2) ศูนย์กระจายสินค้า 3) โกดังเก็บของ 4) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า 5) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	6) ไซโล 7) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์
	502 คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร ขึ้นไป	1) อาคารเก็บพัสดุ 2) ศูนย์กระจายสินค้า 3) โกดังเก็บของ 4) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า 5) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร 6) ไซโล 7) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	504 โรงจอดรถ	1) ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มีแผงขายสินค้า) เช่น ตลาดนัดสินค้าเกษตร ตลาดนัดสินค้ามือสอง ฯลฯ 2) ศูนย์บริการล้างอัด ฉีด
	505 สถานศึกษา	1) ศูนย์พัฒนาเด็กปฐมวัย 2) โรงเรียน 3) ศูนย์การเรียนรู้ 4) วิทยาลัย 5) สถาบัน 6) มหาวิทยาลัย

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	505 สถานศึกษา	7) หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชน 8) สิ่งปลูกสร้างภายในสถานศึกษา - หอประชุม - ห้องสมุด - อาคารหรือศาลาเอนกประสงค์ - โรงยิมออกกำลังกาย - โรงแรม หอพัก - อาคารเก็บวัสดุอุปกรณ์การศึกษา

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	506/1 โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	
	506/2 โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	
	507 โรงมหรสพ	1) โรงภาพยนตร์ 2) โรงจัดแสดงละคร ดนตรี 3) ห้องจัดประชุม (ที่อยู่ภายนอกอาคาร) 4) สนามมวย
	508 สถานพยาบาล	

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	509/1 สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	
	509/2 สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น ขึ้นไป	
	510 ภัตตาคาร	1) สวนอาหาร/ร้านอาหาร (ส่วนที่เป็นอาคาร) 2) สถานบันเทิง เช่น โรงเปียร์เยอรมัน ตะวันแดง โรง เหล้าแสงจันทร์ ซ็อคโกแลตวิลล์ 3) อาคารสนามเด้รฟ์กอล์ฟ 4) อาคารสโมสร 5) ร้านกาแฟ/คาเฟ่ ที่เป็นอาคารเดี่ยว เช่น Amazon

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	511/1 ห้างสรรพสินค้า	1) ศูนย์การค้า เช่น community mall, Avenue, The walk
	511/2 อาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	1) ร้านจำหน่ายของฝาก 2) ศูนย์จำหน่ายสินค้าพื้นเมือง 3) Outlet เช่น Palio เขาใหญ่
	512 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	1) สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG , NGV
	513 โรงงาน	1) โรงบ่มยาง โรงบ่มใบชา โรงสีข้าว 2) ครั้วการบิน 3) โรงเผาถ่าน โรงเผาขยะ โรงคัดแยกขยะ 4) โรงน้ำแข็ง 5) โรงฆ่าสัตว์

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	513 โรงงาน	6) โรงผลิตขนมจีน
	514 ตลาด พื้นที่ ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1) ศูนย์อาหารในปั๊มน้ำมัน
	515 ตลาด พื้นที่ เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	2) ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง
	516 อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	
	518 โรงงานซ่อมรถยนต์	1) สถานตรวจสภาพรถยนต์ 2) कार์แคร์ 3) ร้านประดับยนต์ 4) ศูนย์ซ่อมรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ (ไม่มีโชว์รูม) 5) ร้านยางรถยนต์

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	519 อาคารจอดรถ	
	520/1 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	
	520/2 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	
	522 อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	1) โชว์รูมแสดงสินค้า 2) ศูนย์บริการรถยนต์ 3) โชว์รูมรถจักรยานยนต์
	523 ห้องน้ำรวม	1) ห้องอาบน้ำรวม 2) ห้องอบซาวน่าที่แยกจากตัวอาคาร

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	524 สระว่ายน้ำ	
	525 ลานกีฬาอเนกประสงค์	1) สนามฟุตบอลที่ไม่รวมอาคาร
	526.ลานคอนกรีต	
	527 ท่าเทียบเรือ	1) สะพานปลา
	528 โรงเลี้ยงสัตว์	1) โรงเพาะชำ
	529 ร้วคอนกรีต	
	530 ร้วลวดถัก	
	531 ป้ายโฆษณา	

ตัวอย่าง สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องแจ้งสัญญา ค่าก่อสร้าง

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	หมายเหตุ
1	โรงไฟฟ้า	
2	โรงแยกก๊าซ	
3	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์	
4	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานลม	
5	สนามบิน	
6	หอบังคับการบิน	
7	โรงซ่อมเครื่องบิน	
8	สถานีรับส่งสัญญาณภาคพื้นดิน	
9	โรงกลั่นน้ำมัน	
10	บ่อขุดเจาะน้ำมัน	
11	แท่นขุดเจาะน้ำมัน	
12	ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง	
13	ทางด่วนยกระดับ	
14	สะพาน	สะพานส่วนบุคคล
15	เขื่อน	
16	อควาเรียม	
17	สถานีรถไฟ	
18	สนามม้า	
19	สนามแข่งรถ	
20	ท่าเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่	ท่าเรือแหลมฉบัง, ท่าเรือสงขลา
21	ศูนย์แสดงสินค้าขนาดใหญ่	ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์, ศูนย์วัฒนธรรมแห่งชาติ, อิมแพ็คอารีนา, ไบเทคบางนา

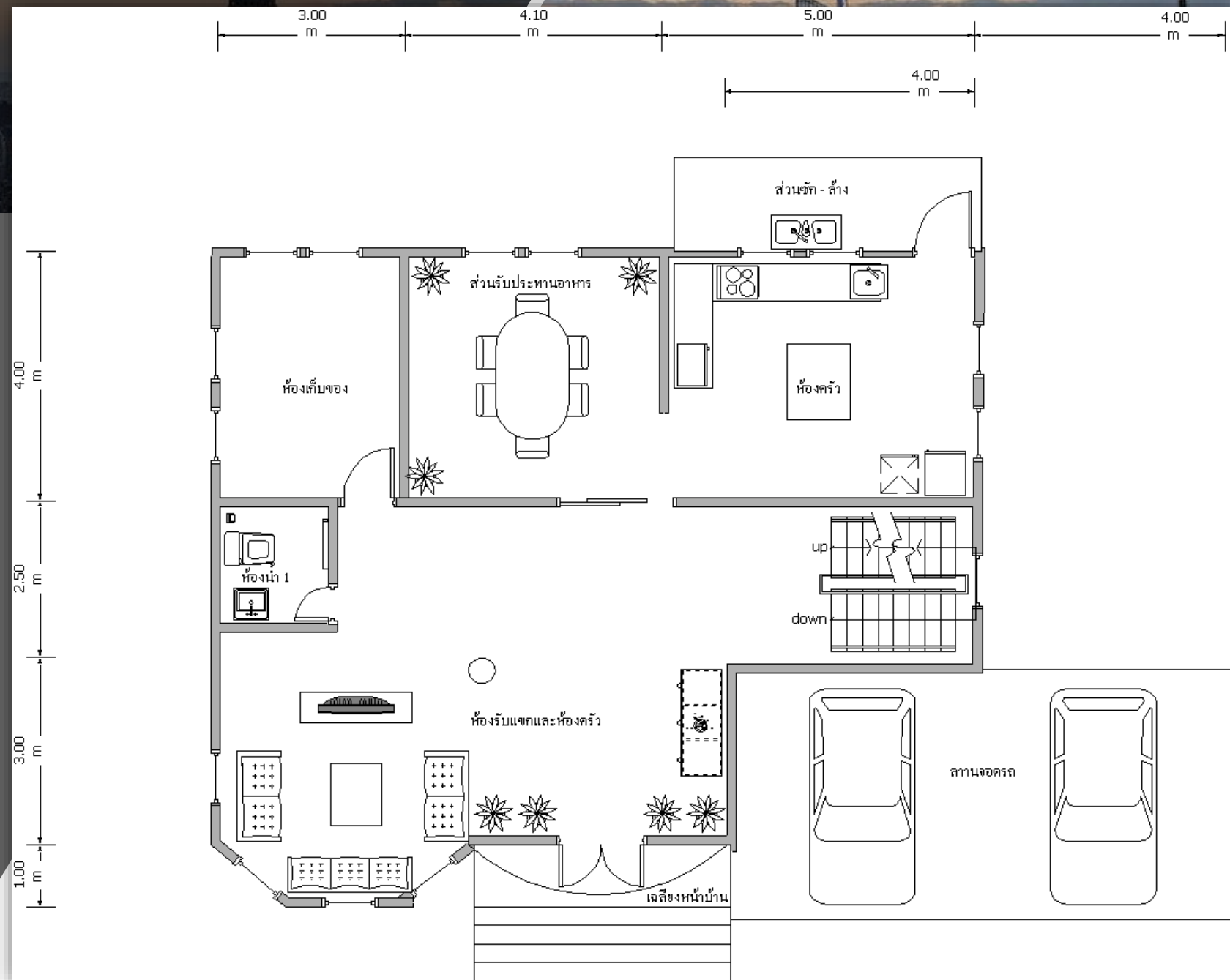
วิธีการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



มูลค่าปัจจุบันของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) - ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) X อัตราร้อยละของค่าเสื่อม

แบบมาตรฐานโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง



วิธีการนับจำนวนปีเพื่อคำนวณค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

อายุของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง ปีที่สิ่งปลูกสร้างก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี

วิธีการนับจำนวนปี ให้นับตั้งแต่ปีที่สิ่งปลูกสร้างก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีภาษีและให้นับจำนวนปีตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

ปีที่สิ่งปลูกสร้างก่อสร้างแล้วเสร็จ พิจารณาจาก วัน เดือน ปี ที่กำหนดในเอกสารต่อไปนี้

- 1) กรณีที่มีเพียงใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) การนับจำนวนปีให้นับปีถัดไปจากปีที่ใบอนุญาตฯ หมดอายุเป็นปีที่หนึ่ง
- 2) กรณีที่มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) นับปีที่ได้รับใบรับรองฯ นับเป็นปีที่หนึ่ง
- 3) กรณีที่มีเพียงทะเบียนบ้าน ให้นับจากวัน เดือน ปี ที่กำหนดบ้านเลขที่ในทะเบียนบ้าน ยกเว้นสภาพข้อเท็จจริงขัดแย้งกัน เช่น บ้านที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จหลายปี แต่เพิ่งมีการขออนุญาตทะเบียนบ้าน หรือบ้านเก่ามีการปรับปรุงก่อสร้างใหม่โดยใช้ทะเบียนบ้านเดิม กรณีดังกล่าวให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ตรวจสอบ

ตัวอย่างการคำนวณราคา ประเมินโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง



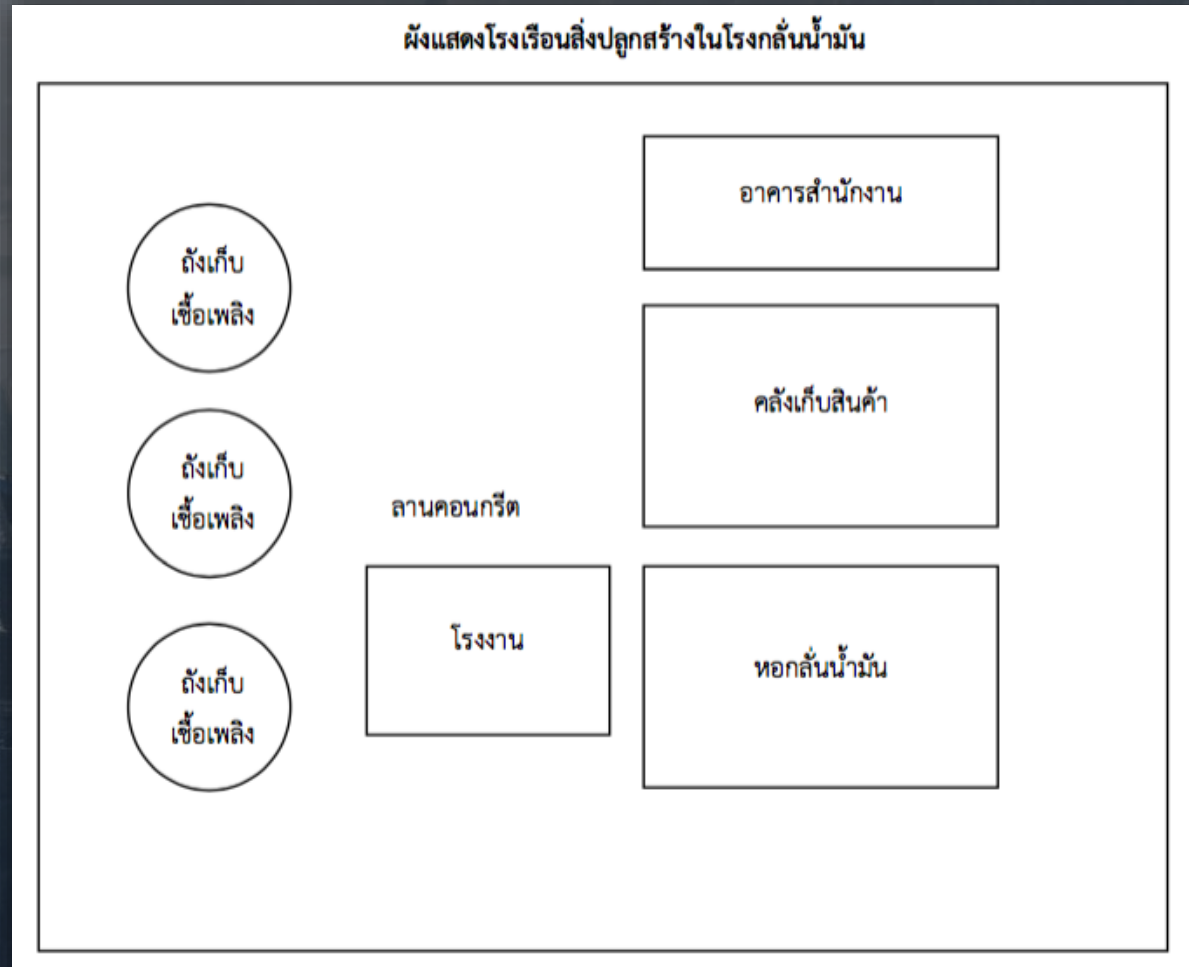
ตัวอย่างที่ 1 สิ่งปลูกสร้างเป็นประเภทบ้านเดี่ยว ปลูกสร้างในกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ใช้สอย 376 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยว กำหนดราคาประเมินตารางเมตรละ 7,500 บาท และจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมฯ ประเภทตึกกำหนดอัตราค่าเสื่อมของอาคารที่มีอายุ 20 ปี ที่ร้อยละ 30 จะคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนี้



$$\begin{aligned}\text{มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง} &= (\text{พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด} \times \text{ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร}) - \text{ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง} \\ &= (376 \times 7,500) - [(376 \times 7,500) \times 30\%] \\ &= 2,820,000 - 846,000 \\ &= 1,974,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

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

ตัวอย่างที่ 2 การประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในโรงกลั่นน้ำมัน ประกอบไปด้วย 1. ถังเก็บเชื้อเพลิง
2. โรงงาน มีอายุ 5 ปี 3. หอกกลั่นน้ำมันอายุอาคาร 5 ปี 4. คลังสินค้าอายุอาคาร 5 ปี
5. อาคารสำนักงาน อายุอาคาร 5 ปี 6. ลานคอนกรีต อายุ 5 ปี วิธีการคำนวณมีรายละเอียด ดังนี้



[illegible]

ตัวอย่าง สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องแจ้งสัญญา ค่าก่อสร้าง



การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ท้องถิ่น

「 นิยามศัพท์ 」

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้กำหนดคำจำกัดความเกี่ยวกับอาคารชุดไว้ดังนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น พื้นที่ระเบียง พื้นที่วางแอร์ พื้นที่วางกระถางต้นไม้ พื้นที่ห้องเก็บของพื้นที่สวนหย่อม พื้นที่สระว่ายน้ำ เป็นต้น

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

นิยามศัพท์

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมและมาตรา ๑๕ ได้กำหนดทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๓) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

[นิยามศัพท์]

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ให้คำนิยามห้องชุด ดังนี้
“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดง
กรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

An aerial photograph of New York City, showing Central Park, the Hudson River, and the surrounding urban landscape. The image is overlaid with a dark blue semi-transparent rectangle containing white Thai text.

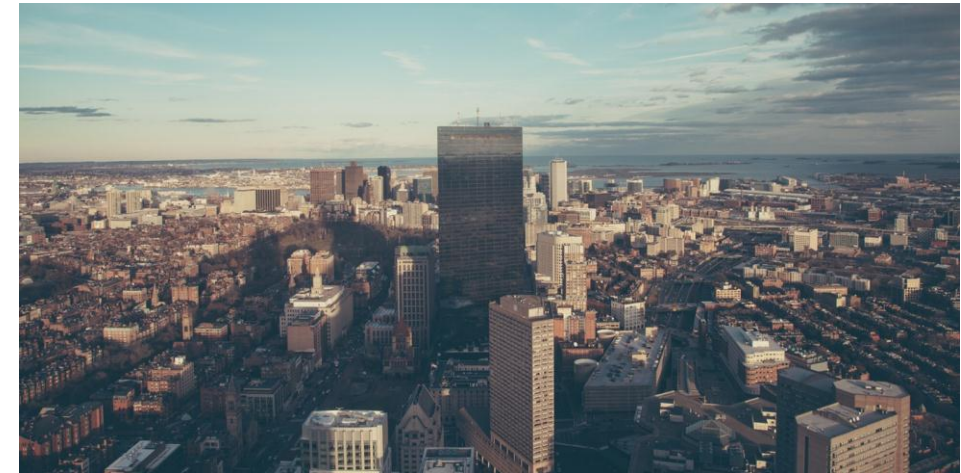
บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

การประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณฐานภาษี โดยให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ประกาศบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ประกอบด้วย ๒ ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ ๑ ประกาศจังหวัด... เรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดได้มีมติกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบ ตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ และประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดลงนาม โดยระบุวัน เดือน ปีที่ประกาศใช้



รูปแบบประกาศบัญญัติกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด



ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร
เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 105 สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการ
ประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดไว้และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ในการประชุมครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 จึงให้ใช้บัญชีกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด จำนวน 11 อาคารชุด ดังนี้

1. อาคารชุด เทลล่า ทองหล่อ	เขตวัฒนา
2. อาคารชุด เซอร์เคิล สุขุมวิท 11	เขตวัฒนา
3. อาคารชุด คาส้ม เพนท์เฮาส์	เขตห้วยขวาง
4. อาคารชุด ตีมารัก คอนโด แอท สุทธิสาร	เขตห้วยขวาง
5. อาคารชุด เซอร์วิโอ สุขุมวิท 50 อาคารบี	เขตคลองเตย
6. อาคารชุด ศุภาลัย เอสซี สุรวงศ์	เขตบางรัก
7. อาคารชุด โอดีโอ พระรามเก้าตัดใหม่	เขตบางกะปิ
8. อาคารชุด อัสสกาญจน์เพลส ศรีนครินทร์	เขตสวนหลวง
9. อาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ จรัญ-ปิ่นเกล้า	เขตบางพลัด
10. อาคารชุด สุขาริไลต์ 2	เขตหลักสี่
11. อาคารชุด มาเอสโตร 19 เรสซิเดนซ์	เขตดินแดง

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ตามบัญชีแนบท้ายนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 6 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2562

(นางศิลปสวย ระวีแสงสูรย์)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ส่วนที่ ๒ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่กำหนดโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดแล้วให้จัดทำประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยมีรูปแบบ ดังนี้

๑. **ชื่อบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด** เพื่อวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดได้กำหนดไว้และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว

๒. **ชื่ออาคารชุด** ที่ตั้งอาคารชุด ตำบล อำเภอ และจังหวัดที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

๓. **อาคารที่** กรณีที่อาคารชุดนั้นประกอบด้วยหลายอาคาร การระบุชื่ออาคาร อาจกำหนด

ชื่ออาคารเป็นตัวอักษรภาษาไทย ภาษาอังกฤษ หรือตัวเลขก็ได้ เช่น อาคาร เอ อาคาร A หรือ อาคาร ๑ เป็นต้น

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ส่วนที่ ๒ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ)

๔. **ชั้นที่** ของอาคารชุด เรียงลำดับจากชั้นล่างสุดไปจนถึงชั้นบนสุด เช่น ชั้นใต้ดิน ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๓๐ เป็นต้น

๕. **ราคาต่อตารางเมตร (บาท)** ราคาประเมินของพื้นที่ที่ทรัพย์ส่วนบุคคล โดยกำหนดเป็นรายชั้น หรือกลุ่มชั้นที่มีราคาเท่ากัน โดยเริ่มจากชั้นล่างไปจนถึงชั้นบนสุด หากราคาในชั้นเดียวกันแตกต่างกันก็อาจกำหนดให้ละเอียดเป็นรายห้องชุดก็ได้

๖. **หมายเหตุ** แสดงเหตุผลการใช้ประโยชน์พื้นที่ห้องชุดประเภทต่างๆ ในแต่ละชั้น เช่น ห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม) ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดสำนักงาน) เป็นต้น

๗. **ส่วนท้ายของบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด** ต้องระบุวัน เดือน ปีที่ประกาศใช้ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยมีประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดเป็นผู้ลงนาม

รูปแบบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานครได้กำหนดไว้
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว
เมื่อวันที่ 27 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

อาคารชุด ศุภาสัย เอสีย สุรวงศ์ เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

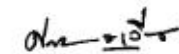
อาคารที่	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร (บาท) พื้นที่ห้องชุด/พื้นที่ระเบียง	หมายเหตุ
	ชั้นล่าง-ชั้นที่ 6	พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางและที่จอดรถยนต์ส่วนกลางไม่ประเมินราคา	
	2-5	ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล ตารางเมตรละ 33,900 บาท	
	7	100,500	ห้องชุดพักอาศัย
	8	101,700	ห้องชุดพักอาศัย
	9	103,000	ห้องชุดพักอาศัย
	10	104,100	ห้องชุดพักอาศัย
	11	105,200	ห้องชุดพักอาศัย
	12	106,300	ห้องชุดพักอาศัย
	12เอ	107,300	ห้องชุดพักอาศัย
	14	108,300	ห้องชุดพักอาศัย
	15	109,300	ห้องชุดพักอาศัย
	16	110,300	ห้องชุดพักอาศัย
	17	111,200	ห้องชุดพักอาศัย
	18	112,100	ห้องชุดพักอาศัย
	19	113,000	ห้องชุดพักอาศัย
	20	113,900	ห้องชุดพักอาศัย

- 2 -

อาคารที่	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร (บาท) พื้นที่ห้องชุด/พื้นที่ระเบียง	หมายเหตุ
	21	114,700	ห้องชุดพักอาศัย
	22	115,600	ห้องชุดพักอาศัย
	23	116,400	ห้องชุดพักอาศัย
	24	117,200	ห้องชุดพักอาศัย
	25	118,100	ห้องชุดพักอาศัย
	26	118,900	ห้องชุดพักอาศัย
	27	119,700	ห้องชุดพักอาศัย
	28	120,500	ห้องชุดพักอาศัย
	29	121,200	ห้องชุดพักอาศัย
	30	122,000	ห้องชุดพักอาศัย
	31	พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางไม่ประเมินราคา	

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 6 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

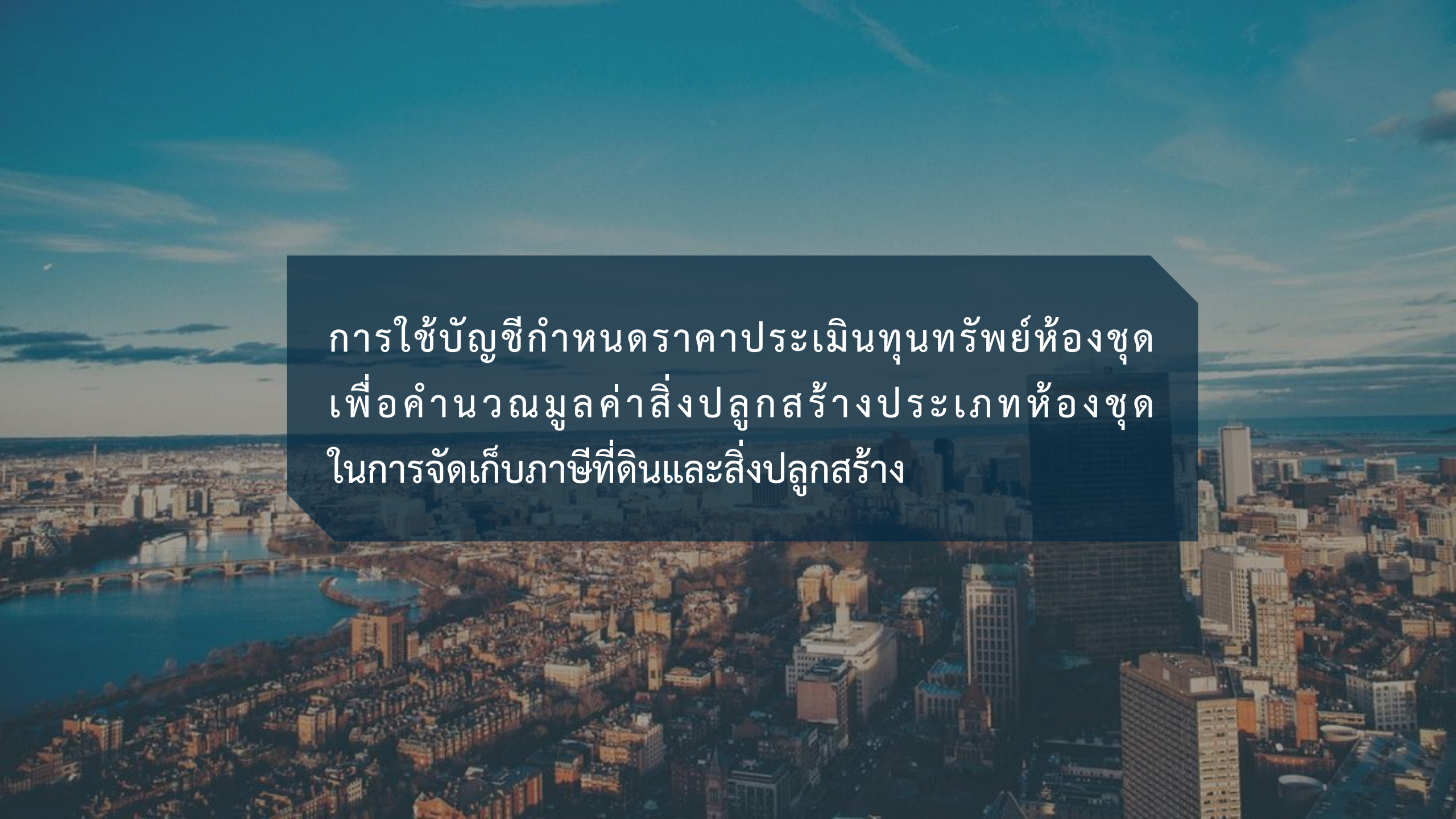
ประกาศ ณ วันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2562



(นางศิลปสวย ระวีแสงสูรย์)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร

An aerial photograph of New York City, showing Central Park and the Hudson River. The image is used as a background for a text overlay. The text is in Thai and discusses the use of zoning codes to determine the value of land and buildings for zoning purposes.

การใช้บัญญัติกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด
เพื่อคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างประเภทห้องชุด
ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ประเภทห้องชุดในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบชื่ออาคารชุดที่จะประเมินราคาจากข้อมูลอาคารชุดตามแบบ (ภ.ด.ส.) หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) กับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบที่ตั้งอาคารชุด/ห้องชุด ลักษณะการทำประโยชน์ และเลขที่ห้องชุดของห้องชุดที่จะประเมินราคากับแบบแปลนห้องชุดที่ขออนุญาต

ขั้นตอนที่ ๓ นำข้อมูลตามขั้นตอนที่ ๒ มาตรวจสอบกับบัญชีฯ เพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

ขั้นตอนที่ ๔ การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างประเภทห้องชุด เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

การคำนวณมูลค่าห้องชุด

เป็นการคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่ระบุไว้เป็นรายห้องชุด โดยการนำเนื้อที่รวมของทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคูณด้วยราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่กำหนดไว้แต่ละประเภทในแต่ละชั้นโดยมีหน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตรมีสูตรในการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าห้องชุด} = & \text{พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)} \times \text{ราคาประเมินพื้นที่ห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)} + \\ & \text{พื้นที่ระเบียง (ตารางเมตร)} \times \text{ราคาประเมินพื้นที่ระเบียง (บาท/ตารางเมตร)} + \\ & \text{พื้นที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร)} \times \text{ราคาประเมินพื้นที่จอดรถยนต์} \\ & \text{ส่วนบุคคล (บาท/ตารางเมตร)} + \dots \end{aligned}$$

ตัวอย่างที่ ๑ อาคารชุด ศุภาลัย เอลิธ สุรวงศ์ ห้องชุดเลขที่ ๒๒๒/๙ ตั้งอยู่ในชั้นที่ ๘ มีพื้นที่ห้องชุด ๕๔.๘๘ ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง ๔.๒๒ ตารางเมตร รวมเนื้อที่ห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ๕๙.๑๐ ตารางเมตร (รูปภาพที่ ๑) ซึ่งในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดชั้นที่ ๘ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตารางเมตรละ ๑๐๑,๗๐๐ บาท (รูปภาพที่ ๓)

วิธีคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = \left[\text{พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)} \times \text{ราคาประเมินพื้นที่ห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)} \right]^{\text{๑}} + \left[\text{พื้นที่ระเบียง (ตารางเมตร)} \times \text{ราคาประเมินพื้นที่ระเบียง (บาท/ตารางเมตร)} \right]^{\text{๒}}$$

๑. พื้นที่ห้องชุด ๕๔.๘๘ ตารางเมตร ราคา ๑๐๑,๗๐๐ บาท/ตารางเมตร = ๕,๕๘๑,๒๙๖ บาท

๒. พื้นที่ระเบียง ๔.๒๒ ตารางเมตร ราคา ๑๐๑,๗๐๐ บาท/ตารางเมตร = ๔๒๙,๑๗๔ บาท

รวมมูลค่าห้องชุด = ๖,๐๑๐,๔๗๐ บาท

สรุป จะได้มูลค่าห้องชุด รวม ๖,๐๑๐,๔๗๐ บาท ซึ่งจะนำไปใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทห้องชุดต่อไป โดยไม่หักค่าเสื่อมราคาอาคาร

ตัวอย่างที่ ๒ อาคารชุด ศุภาลัย เอลิท สุรวงศ์ ห้องชุดเลขที่ ๒๒๒/๑๑ ตั้งอยู่ในชั้นที่ ๘ มีเนื้อที่ห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ๙๘.๖๗ ตารางเมตร พื้นที่ห้องชุด ๗๘.๐๓ ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง ๓.๔๓ , ๓.๑๘ และ ๒.๐๓ ตารางเมตร รวมพื้นที่ ๘.๖๔ ตารางเมตร ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล ๑๒.๐๐ ตารางเมตร อยู่ในชั้นที่ ๕ (รูปภาพที่ ๒) ซึ่งตรงกับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในชั้นที่ ๘ โดยมีราคาประเมินทุนทรัพย์ตารางเมตรละ ๑๐๑,๗๐๐ บาท (รูปภาพที่ ๓)

วิธีคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

มูลค่าห้องชุด

=

[พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร) X ราคาประเมินพื้นที่ห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)] +

[พื้นที่ระเบียง (ตารางเมตร) X ราคาประเมินพื้นที่ระเบียง (บาท/ตารางเมตร)]

[พื้นที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร) X ราคาประเมินพื้นที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล (บาท/ตารางเมตร)] + ...

๑.พื้นที่ห้องชุด ๗๘.๐๓ ตารางเมตร ราคา ๑๐๑,๗๐๐ บาท/ตารางเมตร

=

๗,๙๓๕,๖๕๑ บาท

๒.พื้นที่ระเบียง ๘.๖๔ ตารางเมตร ราคา ๑๐๑,๗๐๐ บาท/ตารางเมตร

=

๘๗๘,๖๘๘ บาท

๓.ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล ๑๒ ตารางเมตร ๓๓,๙๐๐ บาท/ตารางเมตร

=

๔๐๖,๘๐๐ บาท

รวมมูลค่าห้องชุด = ๘,๒๒๑,๑๓๙ บาท

สรุป จะได้มูลค่าห้องชุด รวม ๘,๒๒๑,๑๓๙ บาท ซึ่งจะนำไปใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดต่อไปโดยไม่หักค่าเสื่อมราคาอาคาร

รูปภาพที่ ๓ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานครได้กำหนดไว้
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว
เมื่อวันที่ 27 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

อาคารชุด ศุภาลัย เอลิท์ สุรวงศ์ เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

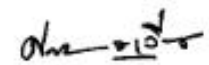
อาคารที่	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร (บาท)	หมายเหตุ
	ชั้นล่าง-ชั้นที่ 6	พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางและที่จอดรถยนต์ส่วนกลางไม่ประเมินราคา	
	2-5	ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล ตารางเมตรละ 33,900 บาท	
	7	100,500	ห้องชุดพักอาศัย
	8	101,700	ห้องชุดพักอาศัย
	9	103,000	ห้องชุดพักอาศัย
	10	104,100	ห้องชุดพักอาศัย
	11	105,200	ห้องชุดพักอาศัย
	12	106,300	ห้องชุดพักอาศัย
	12เอ	107,300	ห้องชุดพักอาศัย
	14	108,300	ห้องชุดพักอาศัย
	15	109,300	ห้องชุดพักอาศัย
	16	110,300	ห้องชุดพักอาศัย
	17	111,200	ห้องชุดพักอาศัย
	18	112,100	ห้องชุดพักอาศัย
	19	113,000	ห้องชุดพักอาศัย
	20	113,900	ห้องชุดพักอาศัย

- 2 -

อาคารที่	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร (บาท) พื้นที่ห้องชุด/พื้นที่ระเบียง	หมายเหตุ
	21	114,700	ห้องชุดพักอาศัย
	22	115,600	ห้องชุดพักอาศัย
	23	116,400	ห้องชุดพักอาศัย
	24	117,200	ห้องชุดพักอาศัย
	25	118,100	ห้องชุดพักอาศัย
	26	118,900	ห้องชุดพักอาศัย
	27	119,700	ห้องชุดพักอาศัย
	28	120,500	ห้องชุดพักอาศัย
	29	121,200	ห้องชุดพักอาศัย
	30	122,000	ห้องชุดพักอาศัย
	31	พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางไม่ประเมินราคา	

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 6 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2562



(นางศิลปสวย ระวีแสงสูรย์)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร

รูปภาพที่ ๓ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุด

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานครได้กำหนดไว้
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560

อาคารชุด เอควี เอลิคซ์ เซด ห้วยขวาง

ตำแหน่งที่ดิน โฉนดเลขที่ 5209 ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

อาคาร	ชั้น	ราคาบาทต่อตาราง	หมายเหตุ
	ชั้นที่ 1	พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางและที่จอดรถยนต์ส่วนกลางไม่ประเมินราคา	
	ชั้นที่ 1	110,900	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม)
	ชั้นที่ 2	92,400	ห้องชุดพักอาศัย
		46,200	พื้นที่ระเบียง
	ชั้นที่ 3	93,000	ห้องชุดพักอาศัย
		46,500	พื้นที่ระเบียง
	ชั้นที่ 4	93,800	ห้องชุดพักอาศัย
		46,900	พื้นที่ระเบียง
	ชั้นที่ 5	94,800	ห้องชุดพักอาศัย
		47,400	พื้นที่ระเบียง
	ชั้นที่ 6	95,900	ห้องชุดพักอาศัย
		47,950	พื้นที่ระเบียง
	ชั้นที่ 7	97,100	ห้องชุดพักอาศัย
		48,550	พื้นที่ระเบียง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2560



(นายภัทรุทธิ์ ทรทรานนท์)
ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร

แบบฟอร์มการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างประเภทห้องชุด

ชื่อ อาคารชุด	เลข ทะเบียน อาคารชุด	อาคาร เลขที่	ที่ตั้งอาคารชุด		ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)	รายการทรัพย์สินส่วนบุคคล												มูลค่า ห้องชุด (บาท)
			อำเภอ	จังหวัด				ห้องชุด			ระเบียบ/วางแอร์/ วางกระถางต้นไม้/ ห้องเก็บของ/สวน หอ่อม/สระว่ายน้ำ			ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล			อื่นๆ			
								พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา ประเมิน (บาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา ประเมิน (บาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา ประเมิน (บาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา ประเมิน (บาท)	
ศุภาลัย เอ ลิตา สุรวงศ์	๑/๒๕๖๒	-	บางรัก	กทม.	๒๒๒/๙	๘	๕๙.๑	๕๔.๘๘	๑๐๑,๗๐๐	๕,๕๘๑,๒๙๖	๔.๒๒	๑๐๑,๗๐๐	๔๒๙,๑๗๔	-	-	-	-	-	-	๖,๐๑๐,๔๗๐
ศุภาลัย เอ ลิตา สุรวงศ์	๑/๒๕๖๒	-	บางรัก	กทม.	๒๒๒/๑๑	๘	๗๘.๐๓	๗๘.๐๓	๑๐๑,๗๐๐	๗,๙๓๕,๖๕๑	๘.๖๔	๑๐๑,๗๐๐	๘๗๘,๖๘๘	๑๒	๓๓,๙๐๐	๔๐๖,๘๐๐	-	-	-	๙,๒๒๑,๑๓๙

An aerial photograph of New York City, showing Central Park, the Hudson River, and the Manhattan skyline. The image is used as a background for a presentation slide.

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด กรณีที่ไม่มีราคาประเมิน

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด กรณีที่ไม่มีราคาประเมิน

ตามกฎหมายว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าห้องชุด กรณีที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไม่ครอบคลุมห้องชุดอื่นๆ ในชั้นเดียวกัน ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทเดียวกัน ในชั้นเดียวกันของอาคารชุดนั้นเป็นฐานในการคำนวณภาษี

