



รู้จักกับ ... “ราคาประเมินทรัพย์สิน”



1. “ราคาประเมินทรัพย์สิน” คืออะไร??

ที่มาและประเภท

- ❑ ราคาประเมินทรัพย์สิน (ราคาประเมินฯ) มีชื่อเดิมว่า “ราคาประเมินทุนทรัพย์” เป็นราคาตามที่พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 (พ.ร.บ. การประเมินราคาฯ) กำหนดไว้ โดยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐมีหน้าที่และอำนาจในการกำหนดนโยบายในการประเมินราคาและคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินฯ
- ❑ ราคาประเมินฯ ใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ เช่น เป็นฐานในการคำนวณค่าจดทะเบียนการโอนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หลักประกันในการประกันตัวผู้ต้องหา ราคาอ้างอิงในการจ่ายค่าตอบแทนกรณีเวนคืน เป็นต้น
- ❑ ราคาประเมินฯ มี 3 ประเภท คือ
 1. ราคาประเมินฯ ที่ดิน
 2. ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง
 3. ราคาประเมินฯ ห้องชุด
- ❑ บัญชีราคาประเมินฯ จะจัดทำทุกรอบ 4 ปี และจะประกาศล่วงหน้าก่อนการใช้ไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ระหว่างรอบบัญชีอาจมีการปรับปรุงราคาเฉพาะกรณีได้

วิธีการใช้และการค้นหาราคาประเมินทรัพย์สิน

1. วิธีการใช้ราคาประเมินทรัพย์สิน

- ❑ **ราคาประเมินฯ ที่ดิน** - ประเมินเป็นราคาต่อตารางวา เฉพาะที่ดินที่มีโฉนด น.ส.3ก. เป็นราคารายแปลง แต่สำหรับที่ดิน น.ส.3 หรือที่ดินเอกสารสิทธิประเภทอื่น จะเป็นราคารายเขตปกครอง เช่น ราคาประเมินฯ ที่ดิน 9,000 บาท/ตรว. ที่ดินขนาด 100 ตรว. คิดเป็นมูลค่า $9,000 \times 100 = 900,000$ บาท เป็นต้น
- ❑ **ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง** - ประเมินเป็นราคาต่อตารางเมตร ราคาแตกต่างกันตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง และมีการหักค่าเสื่อมราคาแตกต่างกันตามวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง เช่น ตึก ไม้ เป็นต้น เช่น บ้านเดี่ยวราคาประเมินฯ 7,800 บาท/ตรว. มีขนาด 70 ตรม. มูลค่าก่อนหักค่าเสื่อมราคา $7,800 \times 70 = 546,000$ บาท สร้างมาแล้ว 2 ปี คิดเป็นค่าเสื่อมราคา 2% จะคิดเป็นมูลค่าคงเหลือ $546,000 \times 98\% = 535,080$ บาท เป็นต้น
- ❑ **ราคาประเมินฯ ห้องชุด** - ประเมินเป็นราคาต่อตารางเมตร ราคาจะแตกต่างกันตามแต่ละอาคารชุดและชั้น เช่น ราคาประเมินฯ อาคารชุด A ชั้น 26 ราคา 90,000 บาท/ตรม. ขนาด 35 ตรม. คิดเป็นมูลค่า $90,000 \times 35 = 3,150,000$ บาท เป็นต้น

2. การค้นหาราคาประเมินทรัพย์สิน สามารถค้นหาได้ 2 ช่องทาง ดังนี้

- ❑ **เว็บไซต์กรมธนารักษ์** <https://assessprice.treasury.go.th> หรือพิมพ์คำว่า “ค้นหาราคาประเมินทรัพย์สิน” ใน search engine
- ❑ **เว็บไซต์กรมที่ดิน** <https://landmaps.dol.go.th> หรือพิมพ์คำว่า “ค้นหารูปแปลงที่ดิน” ใน search engine

2. “ราคาประเมินทรัพย์สิน” คิดมาจากไหน??

หลักการในการประเมินราคา

กฎหมายได้กำหนดวิธีการประเมินไว้หลายวิธี เช่น

- ❑ **วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด** - ประเมินราคาที่ดินหรือห้องชุดโดยนำข้อมูลราคาตลาดของที่ดินหรือห้องชุดบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ
- ❑ **วิธีรายได้** - ประเมินราคาที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ หรือห้องชุด โดยพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น
- ❑ **วิธีต้นทุน** - ประเมินราคาที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ หรือห้องชุด โดยพิจารณาจากผลรวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่หักค่าเสื่อมแล้ว
- ❑ **วิธีวิเคราะห์และคำนวณจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่าย** - ประเมินราคาส่งปลูกสร้างจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างตามแบบมาตรฐานแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากราคาวัสดุและค่าจ้างแรงงาน

ทั้งนี้ ในการประเมินราคาอาจนำปัจจัยอื่นๆ มาคำนวณร่วมด้วย เช่น กำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อม เป็นต้น

