

แนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ณ ปี 2561

แนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด หมวด 3 ข้อ 24 ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

ตามระเบียบของคณะกรรมการฯ หมวด 3 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่กำหนดไว้ในข้อ 24 ถึง ข้อ 26 นั้น ข้อ 24 กำหนดให้ใช้ราคาตลาดของห้องชุด ณ วันที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นๆ มากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และข้อ 26 ให้ใช้วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกันจากวิธีการในการประเมินราคา 3 วิธี ประกอบด้วย วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีคิดจากรายได้ และวิธีต้นทุนทดแทน ทั้งนี้ในการดำเนินการตามระเบียบฯ ดังกล่าว สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้จัดทำแนวทางปฏิบัติสำหรับเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการข้อ 26 ไว้แล้วและถือปฏิบัติมาโดยตลอด หากแต่ในปัจจุบันการดำเนินการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามข้อ 24 ที่กำหนดว่า “ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดใช้ราคาตลาดของอาคารชุด ณ วันที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นๆ มากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์” นั้น ยังไม่ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน ทำให้การตัดสินใจในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดโดยวิธีการตาม ข้อ 24 และ ข้อ 26 ไม่ชัดเจนที่จะใช้วิธีการใดวิธีการหนึ่งในการกำหนดราคาให้สะท้อนราคาตลาดและเหมาะสมสำหรับอาคารชุดนั้นๆ และไม่เป็นการเสียประโยชน์ต่อภาครัฐในการจัดเก็บภาษีและต่อผู้ซื้อห้องชุดสำหรับมูลค่าของห้องชุดที่เป็นปัจจุบัน

ดังนั้นเพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ที่มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน และเป็นไปในแนวทางเดียวกันทั้งประเทศ และเพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่ขอจดทะเบียนใหม่ ในกรณีที่เหมาะสม ให้นำข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายของห้องชุดที่ประเมินราคามาใช้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หมวด 3 ข้อ 24 โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. หลักเกณฑ์การนำข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายของห้องชุดที่ประเมินราคา มาใช้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีดังนี้
 - (1) อาคารชุดที่ประเมินราคาร้านั้น ตั้งอยู่ห่างไกลจากอาคารชุดอื่น หรือไม่มีอาคารชุดอื่นอยู่ในบริเวณใกล้เคียง
 - (2) อาคารชุดที่ประเมินราคามีอาคารชุดอื่นอยู่ในบริเวณใกล้เคียง แต่ไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการเปรียบเทียบราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้ เช่น มีปัจจัยด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านไม่คล้ายคลึงกัน
 - (3) ราคาที่คำนวณได้โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความแตกต่างจากราคาเฉลี่ยของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ประเมินราคาอย่างมีนัยสำคัญ

- (4) สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ได้รับจากเจ้าของโครงการ มีความน่าเชื่อถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่แท้จริงของผู้ซื้อห้องชุดของโครงการ เพื่อให้ได้ราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เป็นตัวแทนของราคาตลาดโดยแท้จริง

ข้อพิจารณาการนำข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายของห้องชุดมาใช้ในการวิเคราะห์กำหนดราคาประเมิน มีดังนี้

1. ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายของห้องชุดที่ประเมินราคาที่น่ามาใช้ในการวิเคราะห์จะต้องเป็นข้อมูลที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งข้อมูลในปัจจุบันและหรือย้อนหลังไปไม่เกิน 3 ปี
2. การใช้ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายของห้องชุดที่ประเมินราคาควรมีจำนวนข้อมูลพอสมควร ที่จะนำมาใช้ในการพิจารณาได้
3. การใช้ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายจะต้องหักส่วนลดและค่าเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ หรืออื่นๆ (ถ้ามี) และคำนวณราคาจะซื้อจะขายเป็นราคาบาทต่อตารางเมตร
4. การใช้ข้อมูลราคาควรมีตัวแทนของข้อมูลราคากระจายในทุกชั้น หากมีไม่ครบในทุกชั้น ควรมีราคาของตัวแทนในช่วงชั้นกลางของอาคารชุด เพื่อกำหนดราคาในชั้นกลางให้ได้ข้อมูลที่ใกล้เคียงมากที่สุด การใช้ข้อมูลตัวแทนของราคาไม่ควรนำข้อมูลที่เป็น Outliers มาใช้ในการวิเคราะห์ราคาดังกล่าว
5. การวิเคราะห์ราคาสำหรับข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย จะใช้ตามหลักสถิติ โดยใช้ค่ากลาง (Mean) ที่คำนวณได้มากำหนดเป็นราคาประเมินในชั้นกลางของอาคารชุดที่ประเมินราคาและกำหนดราคาตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการต่อไป
6. เพื่อป้องกันมิให้เจ้าของโครงการ ให้หรือแจ้งสัญญาจะซื้อจะขายที่ไม่ตรงกับความเป็นจริงแก่เจ้าหน้าที่ประเมิน วิธีการพิจารณาควรนำวิธีการทั้ง 4 วิธี คือ วิธีการใช้ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีคิดจากรายได้ และวิธีต้นทุนทดแทนมาใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดราคาประเมิน เพื่อให้ได้ราคาที่ถูกต้องใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

2. การพิจารณาเลือกวิธีกำหนดราคาตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หมวด 3 ข้อ 24 (วิธีใช้ราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายของห้องชุด) กับ ข้อ 26 (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด) มีข้อพิจารณา ดังนี้
 1. อาคารชุดที่ประเมินราคามีลักษณะรูปแบบอาคารที่แตกต่างจากอาคารชุดโดยทั่วไปในบริเวณเดียวกัน หรือมีความเหมือนความต่างซึ่งมีผลต่อค่าคะแนนของปัจจัยตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์ราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ทำให้ราคาประเมินที่ได้โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแตกต่างจากราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายอย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่เหมาะสมที่จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้นควรใช้ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายมากำหนดราคาสำหรับอาคารชุดดังกล่าว
 2. อาคารชุดที่ประเมินราคาและอาคารชุดที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด มีปัจจัยตัวแปรที่คล้ายคลึงกันมาก และอาคารชุดที่ใช้เปรียบเทียบต้องเป็นอาคารชุดที่มีอายุอาคารไม่ควรเกินกว่า 4 ปี (อายุอาคารตามรอบบัญชี 4 ปี) และมีสภาพปัจจัยตัวแปรที่คล้ายคลึงกัน
 3. ราคาที่คำนวณได้โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาใกล้เคียงกับราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย ควรใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมากำหนดราคาสำหรับอาคารชุดดังกล่าว แต่หากราคาที่คำนวณได้โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสูงกว่าหรือต่ำกว่า เมื่อพิจารณาจากตัวแทนของค่าเฉลี่ยราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายโดยรวมแล้ว พิจารณาได้ว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นตัวแทนของราคาซื้อขายที่แท้จริง ควรใช้ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายมากำหนดราคาสำหรับอาคารชุด ดังกล่าว
 4. อาคารชุดที่ประเมินราคากับอาคารชุดที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบเป็นอาคารชุดในโครงการเดียวกัน มีลักษณะรูปแบบอาคารที่คล้ายคลึงกัน ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน อายุอาคารไม่แตกต่างกันมาก ได้มีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอาคารชุดดังกล่าวในรอบบัญชีปัจจุบัน และมีข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนที่สามารถใช้เป็นตัวแทนราคาตลาดในการกำหนดราคาได้ เพื่อให้ราคาที่กำหนดมีความสอดคล้องต่อกัน ดังนั้นควรใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมาใช้ในการกำหนดราคาสำหรับอาคารชุดดังกล่าว ทั้งนี้หากอาคารชุดที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งได้ประกาศใช้ราคาไว้แล้ว แต่ยังไม่ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนห้องชุด ก็สามารถนำราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่ได้ประกาศราคาไว้แล้วมาใช้ในการวิเคราะห์กำหนดราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้เช่นกัน