



หลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง  
ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์



1. มติคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ครั้งที่ 6/2543 เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2543 เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง คณะกรรมการฯ มีมติให้แจ้งคณะกรรมการประจำจังหวัดต่างๆ ประกาศการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่มีบัญชีฯ กำหนดไว้ ให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยเทียบเคียงจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึงกันหรือใกล้เคียงกันมากที่สุด เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 เบญจ

2. มติคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ครั้งที่ 4/2547 วันที่ 29 เมษายน 2547 เรื่อง การนับระยะเวลาจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง คณะกรรมการฯ มีมติให้นับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างโดยอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จากเอกสารหลักฐานของทางราชการเป็นหลัก โดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายการทะเบียนราษฎร หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 เบญจ

3. มติคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ครั้งที่ 15/2559 ลงวันที่ 4 สิงหาคม 2559 เรื่อง การปรับปรุงแบบมาตรฐานโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง จาก 6 ประเภท 69 แบบ เป็น 31 แบบ 5 ประเภท เนื่องจากกระทรวงการคลังได้มีนโยบายให้กรมธนารักษ์กำหนดแบบมาตรฐานโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยให้กำหนดเท่าที่จำเป็นและง่ายต่อการจำแนกประเภท เพื่อสะดวกในการใช้งานและลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ กรมธนารักษ์จึงได้ปรับปรุงแบบมาตรฐานโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อกำหนดเป็นหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคณะกรรมการฯ มีมติ

3.1 ให้ความเห็นชอบ การปรับปรุงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 จำนวน 77 จังหวัด ตามมติคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด

3.2 ให้ความเห็นชอบ การปรับปรุงชื่อประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างให้สอดคล้องกับประเภทอาคารตามที่ได้กำหนดไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในปัจจุบัน โดยปรับปรุงชื่อประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วประเทศ

3.3 ให้ความเห็นชอบ ให้เพิ่มเติมประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง รหัส 500 ประเภท สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ลานกีฬาอเนกประสงค์ ลานคอนกรีต และท่าเทียบเรือที่มีรูปแบบและลักษณะเป็นการเฉพาะ เพื่อให้สามารถใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ตามข้อสังเกตของ คณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด

3.4 ให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ปรับปรุงความสูงของอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น และความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป และเพิ่มเติมคำจำกัดความของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทแนบท้ายบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

3.5 ให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน เพิ่มเติมชื่อประเภทสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว โดยเพิ่มคำว่า “ (ทาวเฮาส์)” ต่อท้ายประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว

3.6 กรณีพื้นที่ที่มีความจำเป็นจะต้องมีแบบประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ นอกเหนือจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง คณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสามารถกำหนดแบบโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมและเสนอให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบต่อไป

ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ได้เวียนให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ปรับปรุงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 ตามหนังสือเวียน ที่ กค 0315/ว130 ลงวันที่ 22 กันยายน 2559 โดยมีรายละเอียดบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 ดังนี้

- ลำดับรหัสที่	100	ประเภทบ้านเดี่ยว
- ลำดับรหัสที่	200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)
- ลำดับรหัสที่	300	ประเภทห้องแถว
- ลำดับรหัสที่	400	ประเภทตึกแถว
- ลำดับรหัสที่	500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- ลำดับรหัสที่	501	ประเภทคลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร
- ลำดับรหัสที่	502	ประเภทคลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป