

การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2563 - 2566

การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รอบบัญชี ปี พ.ศ.2563-2566

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบด้วยบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ระยะเวลาการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มีระยะเวลาของการประกาศใช้บัญชีฯ คราวละไม่เกิน 4 ปี

การประเมินราคาทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างสำหรับจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 หมวด 2 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างไว้ ดังนี้

1. คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดสำรวจประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดต่างๆ แล้วกำหนดเป็นแบบมาตรฐานสำหรับจังหวัดนั้นๆ ตามความเหมาะสมแก่ท้องที่ ในกรณีที่สำคัญประเมินราคาทรัพย์สินได้ทำการสำรวจกำหนดแบบ และจัดทำราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดใดไว้แล้วให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนำราคาดังกล่าวประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้
2. กำหนดแบบมาตรฐานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทให้ประกอบด้วยแปลนพื้น รูปด้าน รูปตัด และอื่นๆ เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักการเขียนแบบสถาปัตยกรรม
3. เพื่อให้สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ละเอียดถูกต้องและเป็นธรรมแก่ผู้เสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อาจกำหนดแบบมาตรฐานโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียวกันเป็นประเภทย่อยตามคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง
4. ให้สำรวจข้อมูลเกี่ยวกับราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในท้องที่แต่ละจังหวัด ได้แก่ ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าจ้างแรงงาน และสถิติราคาค่าก่อสร้างจากหน่วยราชการ
5. ให้ประมาณราคาค่าก่อสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการประมาณราคาจากปริมาณงาน และวัสดุก่อสร้างต่อหน่วยหรือวิธีประมาณราคาจากพื้นที่ แล้วแต่ความเหมาะสม

6. ให้ประมาณการค่าอำนาจการและดำเนินงาน กำไร และภาษี โดยกำหนดเป็นอัตราร้อยละจากข้อ 5

7. นำราคาตามข้อ 5 และข้อ 6 รวมกันแล้วหารด้วยพื้นที่ใช้สอยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานของประเภทนั้น (ค่าก่อสร้างบาทต่อตารางเมตร)

8. การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาค่าก่อสร้างของหน่วยงานอื่นๆ ได้แก่ สำนักงานประมาณ กรมโยธาธิการ ธนาคารพาณิชย์ ผู้รับเหมา หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

9. ให้จัดทำบัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้างแยกตามประเภทของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างหรือประเภทย่อยตามระดับคุณภาพวัสดุก่อสร้าง โดยมีหน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตร

10. ในบัญชีตามข้อ 9 อาจประกอบด้วยรายละเอียดเกี่ยวกับโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ โครงสร้าง ฐานราก โครงหลังคา วัสดุผนังหลังคา พื้น การตกแต่งพื้นผิว ผนัง การตกแต่งผนัง ฝ้าเพดาน ประตู หน้าต่าง บันได ตกแต่งบันได ห้องน้ำ – ส้วม สุขภัณฑ์ และรายละเอียดอื่นๆ ตามความเหมาะสม

11. ให้กำหนดอัตราค่าเสื่อมของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ดังนี้

(1) โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(2) โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกครึ่งไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(3) โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18 ร้อยละ 7 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 19 เป็นต้นไปให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

การประเมินราคาทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างตามวิธีการข้างต้นเมื่อผ่านการพิจารณา กำหนดราคาโดยคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดและผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างได้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม

- ลำดับรหัสที่ 505 ประเภทสถานศึกษา
- ลำดับรหัสที่ 506/1 ประเภทโรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
- ลำดับรหัสที่ 506/2 ประเภทโรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป
- ลำดับรหัสที่ 507 ประเภทโรงแรมทรสพ
- ลำดับรหัสที่ 508 ประเภทสถานพยาบาล
- ลำดับรหัสที่ 509/1 ประเภทสำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
- ลำดับรหัสที่ 509/2 ประเภทสำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป
- ลำดับรหัสที่ 510 ประเภทภัตตาคาร
- ลำดับรหัสที่ 511/1 ประเภทห้างสรรพสินค้า
- ลำดับรหัสที่ 511/2 ประเภทอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- ลำดับรหัสที่ 512 ประเภทสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- ลำดับรหัสที่ 513 ประเภทโรงงาน
- ลำดับรหัสที่ 514 ประเภทตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร
- ลำดับรหัสที่ 515 ประเภทตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- ลำดับรหัสที่ 516 ประเภทอาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ
- ลำดับรหัสที่ 518 ประเภทโรงงานซ่อมรถยนต์
- ลำดับรหัสที่ 519 ประเภทอาคารจอดรถ
- ลำดับรหัสที่ 520/1 ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น
- ลำดับรหัสที่ 520/2 ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป
- ลำดับรหัสที่ 522 ประเภทอาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์
- ลำดับรหัสที่ 523 ประเภทห้องน้ำรวม
- ลำดับรหัสที่ 524 ประเภทสระว่ายน้ำ
- ลำดับรหัสที่ 525 ประเภทลานกีฬาเอนกประสงค์
- ลำดับรหัสที่ 526 ประเภทลานคอนกรีต
- ลำดับรหัสที่ 527 ประเภทท่าเทียบเรือ

เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 เบญจ

## ขั้นตอนและวิธีการประเมินราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้สำหรับเป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีวิธีการและหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 โดยการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดให้ใช้วิธีต้นทุนเป็นหลัก โดยการสำรวจแบบมาตรฐานทั่วไปของสิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันว่ามีรูปแบบการก่อสร้างและวัสดุส่วนใหญ่เป็นอย่างไร แล้วจึงกำหนดเป็นแบบมาตรฐานสำหรับการประเมินราคาจากนั้นจึงทำการถอดแบบวิเคราะห์ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่และกำหนดอัตราค่าเสื่อมที่สามารถจัดลำดับขั้นตอนได้ดังนี้

1. สำรวจประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในจังหวัด แล้วกำหนดเป็นแบบมาตรฐานของจังหวัดนั้นๆ



2. กำหนดแบบมาตรฐานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทประกอบด้วยแปลนพื้น รูปด้าน รูปตัด และอื่นๆ เท่าที่จำเป็น



3. สำรวจข้อมูลเกี่ยวกับราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในท้องที่แต่ละจังหวัด ได้แก่ ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าจ้างแรงงาน และสถิติราคาค่าก่อสร้างจากหน่วยราชการ



4. ประมาณราคาค่าก่อสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการประมาณราคาจากปริมาณงานและวัสดุก่อสร้างต่อหน่วย



5. ประมาณการค่าอำนาจการและดำเนินงาน กำไร และภาษี (Factor F) ตามหลักเกณฑ์คำนวณราคากลางงานก่อสร้าง



6. นำราคาที่ได้ทั้งหมด (ค่าวัสดุ + ค่าจ้างแรงงาน + Factor) แล้วหารด้วยพื้นที่ใช้สอยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างจะได้ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร



7. จัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง โดยแยกตามประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง มีหน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตร