



## ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลดงเจน

เรื่อง บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและบัญชีประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด  
อัตรากาซีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๙

\*\*\*\*\*

ตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

เพื่อให้การปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปด้วยความถูกต้อง องค์การบริหารส่วนตำบลดงเจน จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาซีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑)และราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุด (ภ.ด.ส.๒) โดยแสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาซีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ.๒๕๖๙ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### ๑. ฐานกาซี

ฐานกาซี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (รายละเอียดแนบท้ายประกาศนี้)

### ๒. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน

๒.๑ นำข้อมูลที่ดินบัญชีรายการที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

๒.๒ กรณีเปลี่ยนแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่ แปลงที่ดินตกหล่น หรือแปลงที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่ใช่โฉนด ที่ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ต้องตรวจสอบข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจะแสดงข้อมูลระวางในระบบพิกัดฉาก UTM (ระวาง-แผ่น) และเลขที่ดิน ถ้าถูกต้องตรงกันก็ราคาประเมินที่ปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงมาใช้เป็นราคาประเมินที่ดินได้

๒.๓ ที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในการคำนวณมูลค่าที่ดินพนักงานประเมินเปรียบเทียบราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน

๒.๔ สำหรับเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ใช้บัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด โดยดำเนินการ

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิ์เพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ตำบล อำเภอ จังหวัด จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด

(๒) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน(บาทต่อตารางวา) จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัดเพื่อนำมาคำนวณ

๒.๕ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดได้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้น ๆ

### ๓. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ตรวจสอบประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หรือจากการสำรวจเก็บข้อมูล ว่าเป็นอาคารประเภทใด ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด X ราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร X ค่าเสื่อมราคา

การคำนวณค่าเสื่อมราคา พิจารณาจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (แนบท้ายประกาศนี้)

### ๔. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

ตรวจสอบชื่ออาคารชุด และชั้นที่ตั้งห้องชุดให้ตรงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

นำพื้นที่รวมของทรัพย์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร) X ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาท/ตารางเมตร) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อม

### ๕. อัตราภาษีที่จัดเก็บ

บทเฉพาะกาล มาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ บัญญัติว่า “ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้”

#### ๕.๑ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าของฐานภาษี(ล้านบาท)		อัตราภาษี(ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๗๕	๐.๐๑
๗๕	๑๐๐	๐.๐๓
๑๐๐	๕๐๐	๐.๐๕
๕๐๐	๑,๐๐๐	๐.๐๗
๑,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๑

๕.๒ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี(ล้านบาท)		อัตราภาษี(ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๒๕	๐.๐๓
๒๕	๕๐	๐.๐๕
๕๐	ขึ้นไป	๐.๑

๕.๓ สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี(ล้านบาท)		อัตราภาษี(ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๔๐	๐.๐๒
๔๐	๖๕	๐.๐๓
๖๕	๙๐	๐.๐๕
๙๐	ขึ้นไป	๐.๑

๕.๔ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตามข้อ ๕.๒ และ ข้อ ๕.๓

มูลค่าของฐานภาษี(ล้านบาท)		อัตราภาษี(ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕๐	๐.๐๒
๕๐	๗๕	๐.๐๓
๗๕	๑๐๐	๐.๐๕
๑๐๐	ขึ้นไป	๐.๑

ที่อยู่อาศัย

๕.๕ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็น

มูลค่าของฐานภาษี(ล้านบาท)		อัตรากาซี(ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕๐	๐.๓
๕๐	๒๐๐	๐.๔
๒๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๑,๐๐๐	๕,๐๐๐	๐.๖
๕,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๗

๕.๖ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าของฐานภาษี(ล้านบาท)		อัตรากาซี(ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕๐	๐.๓
๕๐	๒๐๐	๐.๔
๒๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๑,๐๐๐	๕,๐๐๐	๐.๖
๕,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๗

หากท่านมีข้อสงสัยสามารถติดต่อสอบถามได้ที่ ฝ่ายพัฒนารายได้ ชั้น ๑ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเงิน หรือ เบอร์โทรศัพท์ ๐๕๔-๘๘๘๐๒๕ ในวันและเวลาราชการ

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๙



(นายสมควร ธิวงศ์)

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ปฏิบัติหน้าที่  
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเงิน

**บัญชีราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง**  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2566 - 2569)  
จังหวัด พะเยา

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท ต่อ ตร.ม.)	หมายเหตุ
101	บ้านพักอาศัยไม่ชั้นเดียว	7,900	
102	บ้านพักอาศัยไม่ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	7,900	
103	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	8,150	
104	บ้านพักอาศัยไม่สองชั้น	7,450	
105	บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น	8,000	
106	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	7,750	
107	บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น	8,250	
108	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น	7,900	
109	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น	7,400	
110	บ้านทรงไทยไม่ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	8,750	
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	8,450	
112	บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว	8,350	
201	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) ชั้นเดียว	7,600	
202	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) สองชั้น	7,450	
203	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) สามชั้น	7,600	
204	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) สี่ชั้น	7,400	
301	ห้องแถวไม่ชั้นเดียว	7,300	
302	ห้องแถวไม่สองชั้น	7,600	
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	7,550	
401	ตึกแถวชั้นเดียว	7,450	
402	ตึกแถวสองชั้น	8,000	
403	ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	7,950	
404	ตึกแถวสามชั้น	8,050	
405	ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	8,050	
406	ตึกแถวสี่ชั้น	8,200	
407	ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง	8,200	
408	ตึกแถวห้าชั้น	8,050	
409	ตึกแถวหกชั้น	8,150	
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,800	
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตาราง เมตรขึ้นไป	3,600	
503	เรือนคนใช้ / ครู	6,200	
504	โรงจอดรถ	2,700	
505	สถานศึกษา	7,250	
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	9,750	
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,900	
507	โรงแรมหรู	8,050	
508	สถานพยาบาล	9,100	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,400	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,450	
510	ภัตตาคาร	7,000	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,600	
511/2	อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	8,050	
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	5,700	
513	โรงงาน	6,250	
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,750	
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	4,000	
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	9,200	
517	โรงเลี้ยงสัตว์	2,150	
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	5,950	
519	อาคารจอดรถ	5,850	

520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,750
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,700
521	ป้อมยาม	5,550
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	5,600
523	ห้องน้ำรวม	6,200
601	รั้วคอนกรีต	2,050
602	รั้วลวดหนาม	400
603	รั้วสังกะสี	750
604	รั้วลวดถัก	1,050
605	รั้วไม้	1,450
606	รั้วเหล็กตัด	2,600
607	รั้วอัลลอยด์	5,400
608	สระว่ายน้ำ	8,250
609	ลานกีฬาอเนกประสงค์	800
610	ถนนคอนกรีต	850
611	ลานคอนกรีต	500
612	ถนนลาดยาง	450
613	ป้ายโฆษณา	8,850
614	ท่าเทียบเรือ	13,500