



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักปลัด องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านค้อ

ที่ อต ๘๓๑๐๑/๒๕๖

วันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง สรุปประเด็นปัญหาจากการประชุมเสวนาบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านค้อ ผ่าน ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านค้อ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่อุดรธานี ที่ กค ๐๓๑๘.๓๑/ว ๓๒ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง สรุปประเด็นปัญหาจากการประชุมเสวนาบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒

เรื่องเดิม

ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านค้อ ได้รับแจ้งจากสำนักงานธนารักษ์พื้นที่อุดรธานี ว่าได้แจ้งเวียนสรุปประเด็นปัญหาจากการประชุมเสวนาบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๗ เพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติให้เป็นแนวทางเดียวกัน ความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

ข้อเท็จจริง

งานนิติกร สำนักปลัด องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านค้อ ได้รวบรวมสรุปเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย ดังนี้

- ๑.สรุปประเด็นปัญหาจากการประชุมเสวนาบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒
- ๒.แบบสำรวจความพึงพอใจ การบูรณาการแก้ไขปัญหาการประเมินทรัพย์สินร่วมกับหน่วยงานอื่นในพื้นที่ รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ๑.พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒
- ๒.กฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อพิจารณา/ข้อเสนอ

เห็นควรแจ้งให้ทุกกองทราบและถือปฏิบัติตามแนวทางตามหนังสือที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ)

(นายสถาพร หาพันธุ์)

นิติกร

(ลงชื่อ)

(นางสาวธนาพร คำใสแสง)
หัวหน้าสำนักปลัด

ความเห็นรองปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล

(ลงชื่อ)

(นายประยูร ชุนแก้ว)
รองปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลคือ

ความเห็นปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล

(ลงชื่อ)

(นายภัทรพล นามมนตรี)

ความเห็นนายกองค์การบริหารส่วนตำบล

(ลงชื่อ)

(นางพิมพ์พกาณ์ ชาวค้อ)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านค้อ

ทราบและถือปฏิบัติ

สำนักปลัด

১৯০৭ ৬৭

ព្រះបាទសីហនុ

192.8.67

กองช่าง

วันที่ 19 ก.ค 64

กองสวัสดิการสังคม

วันที่ 19 ก-ค 67

กองการศึกษา ศาสนาและวัฒนธรรม

ธน, นร. วันที่ 19 ธ.ค. 67



ที่ว่าการองค์การบริหารส่วนตำบล
รับที่..... 1574
วันที่..... 9 กค 2567
เวลา.....
สำนักงานธนารักษ์พื้นที่อุดรธานี

ที่ กค ๐๓๑๘.๗๑/ว ๗๒

๔๘/๑๕ ถนนรอบเมือง อต ๔๑๐๐๐

๒ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง สรุปประเด็นปัญหาจากการประชุมเสวนาบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี และสาขาทุกแห่ง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดอุดรธานี
ท้องถิ่นจังหวัดอุดรธานี นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี นายกเทศมนตรีเมืองทุกแห่ง นายกเทศมนตรีตำบล
ทุกแห่ง และนายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุกแห่ง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่อุดรธานี ที่ กค ๐๓๑๘.๗๑/ว ๑๗ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปการตอบประเด็นปัญหาจากการประชุมเสวนาบูรณาการฯ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. แบบสำรวจความพึงพอใจการบูรณาการแก้ไขปัญหาราคาประเมินทรัพย์สินฯ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานธนารักษ์พื้นที่อุดรธานีได้แจ้งเวียนสรุปประเด็นปัญหาจากการ
ประชุมเสวนาบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคา
ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๗ เพื่อเสริมสร้างความรู้
ความเข้าใจในการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีราคาประเมินห้องชุด
ของจังหวัดอุดรธานี ทั้งนี้ ได้ส่งประเด็นปัญหาดังกล่าวให้กรมธนารักษ์เพื่อรวบรวมสรุปเป็นแนวทางแก้ไขปัญหา
ในภาพรวมของประเทศ เพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติให้เป็นแนวทางเดียวกันอีกทางหนึ่งด้วย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่อุดรธานีขอเรียนว่า กรมธนารักษ์ได้รวบรวมและสรุปแนวทางการตอบ
ประเด็นปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินในภาพรวมของประเทศเพื่อให้เป็นแนวทางเดียวกัน
เรียบร้อยแล้ว จึงขอส่งสรุปการตอบประเด็นปัญหาฯ ดังกล่าวมาเพื่อเป็นประโยชน์ให้หน่วยงานของท่าน
สามารถใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีราคาประเมินห้องชุดได้อย่างถูกต้อง
ทั้งนี้ ขอความอนุเคราะห์ตอบแบบสำรวจความพึงพอใจ การบูรณาการแก้ไขปัญหาราคาประเมินทรัพย์สิน
ร่วมกับหน่วยงานอื่นในพื้นที่ ภายในวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๗ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๒
ตาม QR Code ที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวินัย อนันตวรกุล)

ธนารักษ์พื้นที่อุดรธานี

สรุปการตอบประเด็นปัญหา

แบบสำรวจความพึงพอใจ

ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน

โทร. ๐ ๔๒๑๒ ๘๐๔๕

โทรสาร ๐ ๔๒๑๒ ๘๐๔๔



สรุปการตอบประเด็นปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน

11.

สรุปการตอบประเด็นปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน

1. การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

การประเมินราคาที่ดิน ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบกับการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.2562

มาตรา 18 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบกับการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว

การกำหนดราคาประเมิน การจัดทำบัญชีราคาประเมิน และแผนที่ประกอบตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 19 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำตามมาตรา 18 ทุกรอบสี่ปี โดยต้องประกาศล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชีเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่มีความจำเป็น คณะกรรมการประจำจังหวัดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ อาจประกาศขยายเวลาให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่แล้วต่อไปได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บัญชีดังกล่าวมีผลใช้บังคับครบสี่ปี ในกรณีเช่นนี้ บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะประกาศสำหรับรอบสี่ปีต่อไป ให้คงใช้ได้ไม่เกินระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบบัญชีนั้น

ประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้ปิด ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือสถานที่อื่นใดที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเห็นสมควรให้มีการปิดประกาศเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้ปิดประกาศไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง

มาตรา 20 ในระหว่างที่บัญชีตามมาตรา 19 วรรคหนึ่ง มีผลใช้บังคับ ในกรณีที่มีความจำเป็นตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม อันเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดดำเนินการตามมาตรา 18 และขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการเพื่อประกาศเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขรอบบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา 19 วรรคหนึ่ง ได้

บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขตามวรรคหนึ่ง ให้คงมีผลใช้บังคับได้ไม่เกินระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบบัญชีตามมาตรา 19

มาตรา 27 เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา 19 หรือมาตรา 20 แล้ว หากปรากฏข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้ คณะกรรมการประจำจังหวัดอาจพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ และแก้ไขราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้

(1) ราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดแตกต่างจากราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

(2) มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่เกิดขึ้นและยังมิได้มีการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้

กฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

ข้อ 2 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศกำหนดพื้นที่และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการสำรวจที่ดิน และจัดให้มีการสำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะกำหนดราคาประเมิน รวมทั้งสืบหาราคาตลาดของที่ดินที่จะกำหนดราคาประเมินและที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อให้ได้ข้อมูล ตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน
- (2) ลักษณะรูปแปลงที่ดิน
- (3) การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- (4) สภาพแวดล้อม

ข้อ 3 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการตามข้อ 2 เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส. ๓ ก. และจัดทำรายงานการประเมินราคาที่ดิน พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

ข้อ 4 การกำหนดราคาประเมินที่ดิน ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีรายได้ และพิจารณาวิธีการในการประเมินราคาที่ดินในแต่ละรูปแบบของวิธีรายได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ดินทำการประเมินมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในแปลงที่ดิน การกำหนดราคาประเมินที่ดิน ให้หักราคาสิ่งปลูกสร้างออกก่อนกำหนดราคาประเมินที่ดินนั้น

ข้อ 6 เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณารายงานการประเมินราคาที่ดินและเห็นชอบ ราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแล้วให้นำราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินดังกล่าวมากำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง และจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

ข้อ 7 บัญชีราคาประเมินที่ดินอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) ตำแหน่งที่ดิน ซึ่งต้องประกอบด้วย เลขที่ดิน รางแผนที และท้องที่ที่เป็นที่ตั้ง ของที่ดิน
- (2) ราคาประเมินที่ดิน โดยกำหนดให้ราคาประเมินมีหน่วยเป็นบาทต่อตารางวา
- (3) รอบบัญชีที่ประกาศใช้

ให้ประธานกรรมการประจำจังหวัดเป็นผู้ลงนามในบัญชีราคาประเมินที่ดิน

ข้อ 8 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน ให้ระบุตำแหน่งที่ดินที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน โดยอ้างอิงจากระวางแผนที่ที่กรมที่ดินหรือหน่วยงานอื่นจัดทำขึ้น และราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง ซึ่งสอดคล้องกับรายละเอียดที่กำหนดในบัญชีราคาประเมินที่ดิน

ข้อ 9 ในกรณีที่ความปรากฏแก่คณะกรรมการประจำจังหวัดเองหรือปรากฏจากการตรวจสอบข้อมูลของคณะกรรมการประจำจังหวัดว่า ที่ดินบริเวณใดมีราคาเฉลี่ยของราคาซื้อขายที่ดิน ต่างจากราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่ใช้บังคับอยู่เกินร้อยละสิบห้า ให้คณะกรรมการ ประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินที่ดินใหม่ และแก้ไขราคาประเมินที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งจัดทำบัญชี ราคาประเมินที่ดินใหม่ โดยไม่ต้องรอให้ครบรอบการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินนั้น

ข้อ 10 การกำหนดราคาประเมินที่ดินนอกจากที่ดินตามข้อ ๓ กรณีพื้นที่ในเขตเทศบาล ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแต่ละประเภท ในเขตเทศบาลนั้น กรณีพื้นที่นอกเขตเทศบาล ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแต่ละประเภทในเขตตำบลนั้น และนำราคาประเมินที่ดินนั้นมาจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้จัดทำแยกออกจากบัญชีราคาประเมินที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท น.ส. 3 ก. และให้ประธานกรรมการประจำจังหวัด เป็นผู้ลงนามในบัญชีราคาประเมินที่ดินดังกล่าว

หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน กำหนดแนวทางการกำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง ให้พิจารณาถึงปัจจัยที่ทำให้ราคาประเมินที่ดิน แต่ละแปลงมีความแตกต่างกัน โดยอย่างน้อยประกอบด้วย ปัจจัยเรื่องระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินปัจจัยในเรื่องของรูปแปลงที่ดิน

การเทียบเคียงราคาประเมินที่ดิน กรณีไม่มีราคาประเมินที่ดิน เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ดังนี้
กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562

ข้อ 1 (1) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม น.ส. 3 ก. ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษี

ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

ข้อ 4 หากปรากฏว่าที่ดินแปลงใดมิได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชีราคาประเมินที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเมินราคาโดยใช้ราคาประเมินที่ดินของที่ดิน แปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยให้ตรวจสอบจากแผนที่ประเมินราคาที่ดิน เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน

ประเด็นปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
1	ราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. 3 ก. ไม่ครอบคลุมทุกแปลง	- การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบกรประเมินราคาที่ดินใช้ข้อมูลรูปแบบที่ดินที่ได้รับจากกรมที่ดิน - หากพบแปลงที่ดินที่ไม่มีราคาประเมิน คณะกรรมการประจำจังหวัดอาจพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และแก้ไขราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ - กรณีไม่มีราคาประเมินที่ดิน เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการ ดังนี้ 1) องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการตามนัยของกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินพื้นที่ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1) 2) สำนักงานที่ดิน ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบกรประเมินราคาที่ดิน ข้อ 4 กรมธนารักษ์ จะเร่งดำเนินการตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินที่ได้รับจากการที่ดินและนำเสนอต่อคณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดิน กรณีแปลงแบ่งแยกใหม่ที่ยังมิได้มีการกำหนดราคาประเมินที่ดินไว้ เพื่อจัดทำบัญชีฯ และแผนที่ฯ ให้ครบถ้วนเป็นปัจจุบัน โดยเร็ว ทั้งนี้ หน่วยงานผู้ใช้บัญชีราคาประเมินสามารถตรวจสอบราคาประเมิน โดยติดต่อส่วนประเมินราคาทรัพย์สินสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ และกองประเมินราคาทรัพย์สิน
2	การคำนวณราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท น.ส. 3 ก.	ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก) ที่จัดส่งให้คำนวณราคา โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องดำเนินการสำรวจที่ตั้ง รูปแบบ วัตถุประสงค์ความลึกของแปลงที่ดิน และคำนวณราคา โดยนำราคาประเมินรายหน่วยที่ดิน X ค่าตัวคูณตามระยะความลึกของรูปแบบแปลงที่ดิน X อัตราส่วนร้อยละของรูปแบบแปลงที่ดิน และสามารถดาวน์โหลดโปรแกรมคำนวณและคู่มือการใช้งานโปรแกรมได้ทาง https://assessprice.treasury.go.th/
3	แปลงที่ดินติดกัน ราคาประเมินต่างกัน	การประเมินราคาที่ดินดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบกรประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 2 ข้อ 4 และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ โดยการกำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลงทำได้โดย นำราคาประเมินรายหน่วยที่ดิน X ค่าตัวคูณตามระยะความลึกของรูปแบบแปลงที่ดิน X อัตราส่วนร้อยละของรูปแบบแปลงที่ดิน ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน ดังนั้น แปลงที่ดินที่อยู่ติดกันราคาประเมินต่างกัน อาจเกิดจากความลึกของแปลงไม่เท่ากัน/ รูปแบบที่ดินแตกต่างกัน บางแปลงมีข้อจำกัดด้านรูปแบบแปลง (เช่น รูปแบบสามเหลี่ยม, รูปแบบขนาบข้าง) / บางแปลงใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายแปลงการประเมินราคาประเมินประเมินเป็นแปลงใหญ่แปลงเดียวกัน ส่งผลให้ราคาประเมินแตกต่างกัน

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
4	ราคาประเมินที่ดินใน https://landmaps.dol.go.th/ ไม่ตรงกับ https://assessprice.treasury.go.th/	ข้อมูลเผยแพร่ในระบบ ค้นหาแปลงที่ดิน (LandsMaps) เป็นระบบของกรมที่ดินที่แสดงให้เห็นตำแหน่งแปลงที่ดิน การแสดงผลราคาประเมินผ่านระบบฯ อาจมีเงื่อนไขของช่วงเวลาในการนำข้อมูลเข้าระบบเพื่อแสดงผล ประกอบกับ ราคาประเมินที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่เชื่อมโยงกับข้อมูลโฉนดที่ดิน แปลงที่ดินที่ประกาศบัญชีแบบไม่มีเลขที่โฉนดเรียงตามเลขที่ดิน จึงไม่ปรากฏราคาประเมิน ดังนั้น ควรตรวจสอบราคาประเมินจากบัญชีที่ทางกรมธนารักษ์จัดส่งให้
5	ราคาประเมินภาษีฯ สูง	ราคาประเมินที่กำหนดเป็นไปตามข้อมูลราคาซื้อขาย โดยจะใช้ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนที่ดินสำนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์การประเมินราคา หากข้อมูลไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ราคาประเมินจะไม่เปลี่ยนแปลง การกำหนดมูลค่าถือนสำหรับนำไปเป็นฐานในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลงจะใช้ข้อมูลราคาตลาดมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดิน หากไม่มีข้อมูลราคาตลาดจะเปรียบเทียบราคาโดยพิจารณาปัจจัย ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ สภาพแวดล้อม ข้อจำกัดในพื้นที่ เป็นต้น การใช้ประโยชน์ สภาพแวดล้อม ข้อจำกัดในพื้นที่ เป็นต้น การนำราคาประเมินไปใช้ในวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันอาจไม่ตรงกับความต้องการของเจ้าของแปลงที่ดินแต่ละราย เช่น หากต้องการนำไปประกันตัวผู้ต้องหา หรือนำไปประกอบการพิจารณาค่าทดแทนการเวนคืนที่ดิน ก็จะต้องการให้แปลงที่ดินมีราคาประเมินสูง แต่หากนำไปใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อเสียค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน หรือใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ก็ต้องการให้ราคาประเมินต่ำ ซึ่งจะเห็นได้ว่าเมื่อมีการนำราคาประเมินไปใช้ต่างวัตถุประสงค์กันก็อาจทำให้เกิดแตกต่างกัน หรือราคาประเมินที่กำหนดไว้ถูกต้องตามตำแหน่งที่ตั้ง ความลึกแปลง และรูปร่างแปลง แต่การใช้ประโยชน์ของที่ดินแตกต่างกันก็ทำให้มีผลต่ออัตราการจัดเก็บภาษี เช่น ถ้าแปลงที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ว่าง อัตราภาษี ร้อยละ 0.30 และหากไม่มีการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินเกิน 3 ปี จะปรับอัตราภาษีเป็นร้อยละ 0.60 หรือหากที่ดินใช้ประโยชน์เป็นเกษตรกรรม อัตราภาษี ร้อยละ 0.01 เท่านั้น จะเห็นว่า บางครั้ง ราคาประเมินอาจไม่ใช่ว่าเหตุที่ทำให้เจ้าของแปลงที่ดินรู้สึกว่าร่าราคาประเมินสูง แต่ยังไม่ปัจจัยของการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน และอัตราภาษีรวมอยู่ด้วย ที่นี้ หากพบว่า ราคาประเมินที่กำหนดผิดพลาดเคลื่อน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งทางสำนักงานรัษฎพื้นที่ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงและดำเนินการปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป
6	ราคาประเมินมีการเปลี่ยนแปลงจากรอบบัญชีก่อน	บัญชีราคาประเมินจะประกาศใช้ในรอบ 4 ปี การกำหนดราคาประเมินเป็นไปตามกฎกระทรวงฯ และหลักเกณฑ์การประเมินราคากล่าวคือ ให้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้น การที่ราคาประเมินมีการเปลี่ยนแปลงจากรอบบัญชีก่อน เป็นผลจากข้อมูลราคาตลาดเปลี่ยนแปลง
7	ราคาประเมินที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรมีราคาสูงกว่าราคาประเมินที่ดินภายนอกหมู่บ้าน	โครงการจัดสรร เป็นการนำที่ดินเปล่ามาพัฒนาใหม่สภาพแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภคและบริการต่างๆ ที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย จึงมีความแตกต่างจากที่ดินข้างเคียงซึ่งมิได้อยู่ในโครงการจัดสรร

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
8	แปลงแบ่งแยกใหม่สำนักงานที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน และ น.ส.3 ก. เช่น น.ส.3, ส.ป.ก.4-01, ภ.บ.ท.5, ที่ราชพัสดุ ฯลฯ ค้นหาได้จากที่ไหน	กรณีแปลงที่ดินไม่มีราคาประเมิน ดำเนินการได้ดังนี้ 1) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการตามนโยบายของกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1) 2) สำนักงานที่ดิน ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบราคาประเมินราคาที่ดิน ข้อ 4 ทั้งนี้ การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดิน ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประสบการณ์ในการเลือกแปลงเปรียบเทียบ
9	ราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน และ น.ส.3 ก. เช่น น.ส.3, ส.ป.ก.4-01, ภ.บ.ท.5, ที่ราชพัสดุ ฯลฯ ค้นหาได้จากที่ไหน	ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) (บัญชีรายเขตการปกครอง) ซึ่งเป็นการกำหนดราคาตามประเภทของหน่วยที่ดิน ประกอบด้วย หน่วยที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน, ที่ดินติดทางหลวงชนบท, ที่ดินติดทะเล, ที่ดินติดแม่น้ำ, ที่ดินติดคลอง, ที่ดินติดถนน ขอย ทาง และที่ดินนอกเหนือ โดยสามารถดาวน์โหลดบัญชี และคู่มือการใช้บัญชี ผ่านช่องทางที่กรมธนารักษ์ ได้ที่ https://assessprice.treasury.go.th/
10	เหตุใดที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3 ก. จึงใช้บัญชีราคาประเมินแตกต่างจากโฉนดที่ดิน	การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน เป็นไปตามกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบราคาประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 3 และ ข้อ 10 ซึ่งกำหนดให้จัดทำบัญชี 2 แบบ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส. 3 ก. และบัญชีราคาประเมิน สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. 3 ก
11	ที่ดินประเภทหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ประเมินราคาอย่างไร	เอกสารสิทธิประเภท นสล.เป็นเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดและ น.ส.3 ก. การประเมินราคาให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) โดยให้ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินแปลงที่ดิน จากนั้นนำมูลค่าถนน ปรับลดราคาตามระยะความลึกของแปลง เพื่อหาราคาประเมิน ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดบัญชี และคู่มือการใช้บัญชี ผ่านช่องทางที่กรมธนารักษ์ ได้ที่ https://assessprice.treasury.go.th/
12	เหตุใดได้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ของเทศบาลที่อยู่ติดกันทำไมราคาจึงแตกต่างกัน	ตามกฎหมายกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบราคาประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 10 ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ดินแต่ละประเภทในเขตเทศบาลนั้น กรณีพื้นที่นอกเขตเทศบาล ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคา ประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแต่ละประเภทในเขตตำบลนั้น โดยกำหนดหน่วยที่ดิน เป็น 7 หน่วย ประกอบด้วย ดินทางหลวงแผ่นดิน, ที่ดินติดทางหลวงชนบท, ที่ดินติดทะเล, ที่ดินติดแม่น้ำ, ที่ดินติดคลอง, ที่ดินติดถนน ขอย ทาง และที่ดินนอกเหนือ ดังนั้น เทศบาลหรือตำบลที่อยู่ติดกันแต่ราคาประเมินต่ำสุดของแต่ละหน่วยที่ดินไม่เท่ากัน อาจมีราคาประเมินแตกต่างกัน

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
13	หากมีการปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ระหว่างรอบบัญชี อยากให้ผลลัพธ์ค่าใช้จ่ายย้อนหลังไป ณ วันที่ 1 มกราคม	การประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ดำเนินการตามนโยบายของพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 มาตรา 19, 20, 21 และ 25 กำหนดให้ราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการตัดค่า มีผลนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างยื่นคำตัดค่า สำหรับการแก้ไขราคาประเมินที่ดินกรณีอื่นนอกจากการตัดค่า ไม่ปรากฏว่ามีหลักเกณฑ์ในการกำหนดวันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินที่แก้ไขมีผลไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น การกำหนดวันที่มีผลของบัญชีราคาประเมินที่ดินที่มีการแก้ไขจึงต้องดำเนินการตามหลักการทั่วไป กล่าวคือ การแก้ไขกฎต้องไม่มีผลย้อนหลังเนื่องจากกระทบกับการดำเนินการที่ได้ดำเนินการไปแล้วจากการที่นำราคาประเมินที่ดินไปใช้ ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานราชการหรือประชาชน ดังนั้น การแก้ไขราคาประเมินที่ดินกรณีอื่นนอกจากการตัดค่า หรือการแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีราคาประเมินที่ดินจะมีผลบังคับ ณ วันที่ประกาศใช้ ดังนั้น จึงไม่สามารถให้มีผลย้อนหลังไปวันที่ 1 มกราคม ได้
14	แผนที่ราคาประเมินที่ดินตลาดเคลื่อนไหวขึ้นกับที่ดินของราษฎรทั่วไป ทำให้ราคาประเมินผิดพลาด	ให้แจ้งหน่วยงานเจ้าของข้อมูลตรวจสอบ
15	กรณีแปลงที่ดินมีการกำหนดราคาประเมินที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อน และมีผู้ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะมีแนวทางการดำเนินการอย่างไรเพื่อให้ราคาประเมินที่ดินถูกต้อง	องค์ปกครองส่วนท้องถิ่นควรแจ้งให้ผู้เสียภาษายื่นคำตัดค่าราคาประเมินที่ดิน ที่กองประเมินราคาทรัพย์สิน หรือ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ตามระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐว่าด้วยการตัดค่าราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. 2565
16	กรณีแปลงที่ดินมีสภาพเป็นบ่อลูกรังที่มีความลึกมาก ๆ บัญชีราคาประเมินที่ดินกำหนดราคาเป็นแปลงที่ดินปกติ จะมีแนวทางการกำหนดราคาประเมินที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพแปลงที่ดินอย่างไร	หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน กำหนดให้ประเมินราคาที่ดินแปลงที่ดินมีสภาพเป็นบ่อหรือบึง ที่มีความลึกมากไม่คุ้มค่าต่อการพัฒนาให้กำหนดราคาประเมิน เท่ากับร้อยละ 100 ของราคาประเมินที่ดินหลังการคำนวณตามค่าตัวคูณตามระยะความลึกของรูปแปลงที่ดิน และ อัตราส่วนร้อยละของรูปแปลงที่ดิน ดังนั้นหน่วยงานผู้ใช้บัญชีต้องเข้าไปสำรวจ ตรวจสอบจากใบขออนุญาตขุดบ่อ หรือให้เจ้าของที่ดินตรวจสอบความลึกของบ่อ หากลึกเกิน 3 เมตร ให้หน่วยงานที่ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินดำเนินการ ดังนี้ 1) สำนักงานที่ดิน ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง และการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ ซึ่งได้กำหนดการคำนวณมูลค่าที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร บ่อที่เกิดจากการทำเหมืองตามกฎหมายว่าด้วยแร่ และบ่อน้ำบาดาล ให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงทะเลสาบในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งได้กำหนดราคาประเมินที่ดินตามสภาพไว้แล้ว

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
		2) องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ข้อ 2 ในกรณีการคำนวณมูลค่าที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร บ่อที่เกิดจากการทำเหมืองตามกฎหมายว่าด้วยแร่ และบ่อน้ำบาดาล ให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวน ร้อยละ 25 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ ทั้งนี้ไม่รวมถึงทะเลสาบในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามสภาพไว้แล้ว
17	การประเมินราคาที่ดินที่อยู่ได้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง	กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 3 ในกรณีการคำนวณมูลค่าที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ 30 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ ประกอบประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง และการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ ข้อ 1 การคำนวณมูลค่าที่ดินเฉพาะในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ 30 ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน
18	วิธีการประเมินราคาประเมินที่ดินรายแปลง	การประเมินราคาที่ดินดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบกับการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ประกอบหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งระบุให้การกำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลงจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยที่ทำให้ราคาประเมินที่ดิน แต่ละแปลงมีความแตกต่างกัน โดยอย่างน้อยประกอบด้วย 1. ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน 2. ความลึกแปลงที่ดิน 3. รูปแบบ 4. ข้อจำกัดด้านการเข้าถึงแปลงที่ดิน
19	แปลงที่ดิน ซึ่งข้อมูลในโฉนดเป็นรูปแปลงที่ดินติดคลอง โดยบริเวณที่ระบุว่าเป็นคลองมีสภาพเป็นทางสัญจรได้ ราคาประเมินที่ดินบริเวณข้างเคียงเป็นที่ดินติดคลองทาง หากต้องเทียบราคาจะให้ราคาที่ดินไม่มีทางเข้าออก หรือราคาติดคลองทาง	การประเมินราคาที่ดิน จะประเมิน ณ วันที่สำรวจ หากตรวจสอบสภาพพื้นที่พบว่า ที่ดินดังกล่าวติดทางที่สัญจรได้ ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกอบกับการประเมินราคาที่ดิน ดังนั้น ในกรณีนี้จึงเห็นควรเทียบเคียงกับแปลงที่ดินติดคลองทางที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน
20	แปลงที่ดินที่มีทางเข้าออก แต่ในเอกสารสิทธิไม่ติดทาง ซึ่งเจ้าของที่ดินไม่ได้แบ่งทางเข้าออกเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถือว่าแปลงที่ดินดังกล่าวติดทางหรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก	การประเมินราคาที่ดินจะประเมินราคาตามข้อเท็จจริง ณ วันที่สำรวจ หากข้อเท็จจริงเป็นแปลงที่ดินติดทางที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกได้ จะประเมินราคาเป็นแปลงที่ดินติดทาง

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
21	ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายแปลง เช่น ห้างค้าปลีกค้าส่ง (แม็คโคร) เข้าที่หลายแปลง ราคาประเมินแต่ละแปลงไม่เท่ากัน ด้วยเหตุใด	การประเมินราคาที่ดินจะประเมินราคาตามสภาพของแปลงที่ดิน ณ วันที่สำรวจข้อมูล ซึ่งกรณีดังกล่าว หากตรวจสอบพบว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมหลายแปลงและมีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน จะดำเนินการปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินให้ถูกต้องตามตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินและสภาพข้อเท็จจริง ต่อไป
22	กรมธนารักษ์จะจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่ดิน สปก. เพราะมีแผนที่รูปแปลงชัดเจน ทราบตำแหน่งและวัดความลึกแปลงได้ เพื่อความสะดวกในการนำไปใช้การคำนวณ ได้หรือไม่	กฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบกับการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 3 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการตามข้อ 2 เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินที่มีเงื่อนไขที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส. 3 ก. และจัดทำรายการการประเมินราคาที่ดิน พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบ การประเมินราคาที่ดิน ข้อ 10 การกำหนดราคาประเมินที่ดินนอกจากที่ตามมาข้อ 3 กรณีพื้นที่ในเขตเทศบาล ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแต่ละประเภทในเขตเทศบาลนั้น กรณีพื้นที่นอกเขตเทศบาล ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแต่ละประเภทในเขตตำบลนั้น และนำราคาประเมินที่ดินนั้นมาจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน ดังนั้น การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง จะทำเฉพาะเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ (น.ส.3ก.) สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)
23	ราคาที่ดินตามบัญชีแนบท้ายฯ ใช้ราคาตามบัญชีเฉพาะระยะ 40 เมตรแรก ส่วนที่เหลือไปใช้หน่วยที่ดินนอกเหนือเลยหรือไม่	วิธีการประเมินราคาที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้ จะต้องคำนวณราคาประเมินโดยเจ้าหน้าที่ ต้องสำรวจที่ตั้ง รูปแปลง วัดความลึก และคำนวณราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยนำราคาประเมินรายหน่วยที่ดิน X ค่าตัวคูณตามระยะความลึกของรูปแปลงที่ดิน X อัตราส่วนร้อยละของรูปแปลงที่ดิน โดยสามารถดาวน์โหลดโปรแกรมคำนวณและคู่มือการใช้งานโปรแกรมได้จาก https://assessprice.treasury.go.th/
24	ไม่มีข้อมูลรูปแบบที่ดินในเขตเช่าของที่ดินราชพัสดุทำให้ไม่สามารถคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ครบถ้วน	ทางจังหวัดสามารถประสานขอข้อมูลได้จากส่วนจัดการฐานข้อมูล สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ กรุงเทพมหานครสามารถประสานขอข้อมูลได้ที่ ส่วนจัดการฐานข้อมูลที่ดินราชพัสดุ กองบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร กรมธนารักษ์

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
25	เจ้าของที่ดินยื่นรังวัดแบ่งแยกโฉนดกับสำนักงานที่ดิน ทำให้ราคาประเมินเพิ่มขึ้นหรือลดลงในระหว่างปีภาษี ต่อมาเทศบาลได้ใช้ราคาประเมินที่ดินโดยไม่แบ่งแยกซึ่งเป็นข้อมูลเดิม นำมาใช้แจ้งเป็นข้อมูลประเมินภาษี ทำให้ราคาประเมินที่ดินก่อนแบ่งแยกและหลังแบ่งแยกราคาไม่เท่ากัน ทำให้เทศบาลแจ้งประเมินภาษีไม่เท่าราคาประเมินปัจจุบัน	กรณีแปลงที่ดินไม่มีราคาประเมิน ให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีฯ และดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีพิจารณา และการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาประเมินพื้นที่ดิน พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม น.ส. 3 ก. ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน เพื่อคำนวณมูลค่าที่ดินและใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน
26	วิธีคำนวณที่ดินไม่มีทางเข้าออก	การกำหนดราคาประเมินที่ดินดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ซึ่งให้กำหนดราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้น ราคาประเมินที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงกำหนดตามข้อมูลราคาตลาด สภาพข้อเท็จจริงของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกระทรวงฯ และหลักเกณฑ์ฯ แล้วกรณีแปลงที่ดินไม่มีราคาประเมิน ดำเนินการได้ดังนี้ 1) พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามประกาศกรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน ข้อ 4 2) พนักงานตามกฎหมายว่าด้วยภาษีฯ ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1)
27	แปลงที่ดินตาบอด ถ้าเจ้าของที่ดินอ้างว่าต้องชำระภาษีสูงเกินไป จะทำอย่างไร	การกำหนดราคาประเมินที่ดินดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ซึ่งให้กำหนดราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้น ราคาประเมินที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงกำหนดตามข้อมูลราคาตลาด สภาพข้อเท็จจริงของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกระทรวงฯ และหลักเกณฑ์ฯ แล้ว
28	แปลงที่ดินที่ดินที่มีน้ำท่วมขัง ไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้ กำหนดราคาประเมิน อย่างไร	การประเมินราคาที่ดินดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ซึ่งกำหนดให้กำหนดราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสภาพข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
29	สำนักงานที่ดินฯ พบว่า ราคาประเมินที่ดิน รอบบัญชี 2559-2562 สูงกว่าราคาประเมินที่ดิน รอบบัญชี 2566-2569 ซึ่งลักษณะ และสภาพแปลงที่ดิน ยังคงเหมือนเดิม ตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน รอบบัญชี 2566-2569 มีความผิดพลาด ประชาชนเจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่ยอมดำเนินการยื่นเรื่องเพื่อปรับปรุงราคาประเมินฯ ประสงค์จะใช้ราคาประเมินที่ผิดพลาดหรือคลาดเคลื่อน ในการดำเนินงานกับทางสำนักงานที่ดินฯ เนื่องจากต้องการราคาประเมินที่ผิดพลาดเคลื่อนต่ำกว่าราคาตามความเป็นจริง กรณีดังกล่าว สำนักงานที่ดินฯ สามารถแจ้งเรื่องไปยังสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อดำเนินการแก้ไขราคาให้ถูกต้อง โดยตรงได้หรือไม่	ตอบประเด็นปัญหา การคัดค้านราคาประเมินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.2562 มาตรา 22 เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา 19 หรือ มาตรา 20 แล้ว และปรากฏเหตุแห่งการคัดค้านตามมาตรา 23 เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดใด อาจคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะของตนเองในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของจังหวัดนั้นได้ การคัดค้านราคาประเมิน เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องคัดค้านต่อคณะกรรมการประเมินจังหวัใด โดยต้องยื่นคำคัดค้านตามแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ที่สามารถยื่นคำร้องขอคัดค้านราคาประเมินฯ โดยสำนักงานที่ดินฯ สามารถแจ้งเจ้าของกรรมสิทธิ์ยื่นคัดค้านราคาประเมินเพื่อปรับปรุงราคาประเมินฯ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือสำนักงานที่ดินฯ จะแจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ให้ตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินก่อนทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้
30	ที่ดินการรถไฟที่ดินถนนหลวงแผ่นดิน มูลค่าถนน 50,000 บาท มีวิธีคิดราคาประเมินที่ดินอย่างไร	ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดินการรถไฟ และดำเนินการ ดังนี้ - กรณีเป็นโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3 ก. ให้ใช้ราคาประเมินที่ดินที่ประกาศไว้ในบัญชีราคาประเมินที่ดินฯ - กรณีเป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่น ให้ใช้บัญชีสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์อื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก) - กรณีแปลงที่ดินไม่มีราคาประเมิน ดำเนินการได้ดังนี้ 1) พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำปีจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน ข้อ 4 2) พนักงานตามกฎหมายว่าด้วยภาษีฯ ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1)
31	วิธีการกำหนดมูลค่าถนน และมูลค่าถนนที่กำหนดไว้ ครอบคลุมถนนทั้งหมดในพื้นที่หรือไม่ หากไม่ครอบคลุมมีวิธีหามูลค่าถนนเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาประเมินอย่างไร	วิธีการกำหนดมูลค่าถนน ตามกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 4 การกำหนดราคาประเมินที่ดิน ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ในกรณีที่ไม่มีข้อมูล ราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีรายได้ และพิจารณาวิธีการใน การประเมินราคาที่ดินในแต่ละรูปแบบของวิธีรายได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ในกรณีที่ที่ดินทำการประเมินสิ่งปลูกสร้างอยู่ในแปลงที่ดิน การกำหนดราคาประเมินที่ดิน ให้ใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างออกก่อนกำหนดราคาประเมินที่ดินนั้น

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
		กรณีแปลงที่ดินไม่มีราคาประเมิน ดำเนินการได้ดังนี้ 1) พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาที่ดินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำปีจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบารประเมินราคาที่ดิน ข้อ 4 2) พนักงานตามกฎหมายว่าด้วยภาษีฯ ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1)
32	กรณีแผนที่ราคาประเมินเดิม (ก่อนปี 2566) สามารถถอดค้นหาเลขที่ดินได้ทำให้สะดวกในการค้นหาแปลงที่ดินนั้นๆ แต่แผนที่ราคาประเมินปัจจุบันไม่สามารถค้นหาแปลงที่ดินได้เมื่อต้องการเทียบทำให้หาแปลงที่ดินได้ยาก สามารถขอแผนที่ราคาประเมินที่สามารถถอดค้นหาเลขที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร	กรณีการรักรับทราบปัญหาดังกล่าวและได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขแล้ว โดยสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สามารถดูวิธีการจัดทำแผนที่ที่สามารถถอดค้นหาเลขที่ดินได้ จาก (https://www.youtube.com/results?search_query=search_query) (น.ส. 3 ก.)
33	รูปแปลงที่ดินประเภทอื่น ไม่สามารถระบุขอบเขตได้ชัดเจน	การระบุขอบเขตที่ดินที่ชัดเจนของรูปแปลงที่ดินประเภทอื่นได้นั้น จะต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิ์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและลงพื้นที่สำรวจแปลงดังกล่าวเพื่อนำมาคำนวณราคาประเมินจากบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
34	การจัดส่งบัญชีราคาประเมิน มีข้อมูลราคาประเมินของตำบลข้างเคียงติดมาด้วย	กรมส่งเสริมปกรครองส่วนท้องถิ่นได้ให้หน่วยงานท้องถิ่นดาวน์โหลดบัญชีราคาประเมินในระบบ LTAX ONLINE ไฟล์ที่ดาวน์โหลดได้จะแยกเป็นรายสำนังานที่ดินตามที่ตั้งของท้องถิ่นๆ ซึ่งสามารถนำมาตรวจสอบราคาประเมินได้ ทั้งนี้ ระบบ LTAX ONLINE จะทำการเชื่อมโยงราคาให้อัตโนมัติ การจัดส่งบัญชีราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์หรือสำนังานธนารักษ์พื้นที่ เพื่อให้ข้อมูลถูกต้องทั้งหมด โดยให้หน่วยงานผู้ใช้บัญชีฯ เลือกใช้เฉพาะข้อมูลในพื้นที่ของตน
35	กรณีราคาประเมินที่ดินในบัญชีไม่ถูกต้องเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะสามารถเทียบเคียงได้หรือไม่ เช่นแปลงที่ดินติดขอบทางแต่ราคาประเมินที่ดินเป็นพื้นที่ไม่มีทางเข้าออก	ที่ดินที่มีการประกาศราคาประเมินแล้ว ไม่สามารถเทียบเคียงราคาประเมินที่ดินได้ หากพบว่า ราคาประเมินผิดพลาดเคลื่อนให้แจ้งสำนังานธนารักษ์พื้นที่ดำเนินการตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินที่ดินต่อไป
36	พื้นที่ป่า เป็นพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ อยากให้กำหนดราคาประเมินที่ดิน เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการประเมิน และลดความสับสนในการประเมินราคาฯ ขอให้จัดส่งไฟล์ shape file ของที่ดินนอกเหนือโฉนดในการจัดทำแผนที่ภาษี	ประสานขอข้อมูลจากหน่วยงานเจ้าของข้อมูล

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
37	ราคาประเมินที่ดินติดถนนหน้ากว้าง เมื่อแบ่งแยกแล้วหน้าแคบลง แปรแปลงและแปลงเดิมราคาประเมินจะเท่าเดิมหรือไม่	การประเมินราคาที่ดิน พิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลาเลิกแปลงที่ดิน ทำให้ที่ตั้ง รูปร่างแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์และสภาพของแปลงที่ดิน เมื่อมีการแบ่งแยกแล้ว ตำแหน่งของแปลงเปลี่ยนไปหรือไม่ เช่น จากเดิมเป็นที่ดินแปลงใหญ่ติดทาง แบ่งเป็นแปลงหน้าติดทาง แปลงหลังไม่ติดทาง กรณีนี้ก็มีผลให้ราคาประเมินแตกต่างกัน หรือเมื่อมีการแบ่งแยกแล้วแปลงที่ดินเปลี่ยนแปลงไป เช่น แบ่งแปลงแล้วแปลงที่ดินบางแปลงมีลักษณะเป็นแปลงร่น หน้ากว้างน้อยกว่า 8 เมตร ก็มีผลให้ราคาประเมินแตกต่างกัน หรือแบ่งแปลงที่ดินแล้วระยะเวลาของแปลงที่แบ่งไปแตกต่างกัน ก็มีผลให้ราคาประเมินแตกต่างกัน
38	โฉนดที่ดินแปลงที่ออกโฉนดมาหลายปีแต่ไม่เคยทำนิติกรรมใด บัญชีราคาประเมินในระบบไม่แสดงราคาประเมิน	ค้นหาราคาประเมินผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน ได้ทาง https://assessprice.treasury.go.th/ หากสืบค้นราคาประเมินที่ดินตามเลขที่โฉนดไม่พบ ให้ค้นหาราคาประเมินโดยใช้เลขที่ดิน ซึ่งที่ดินบางแปลงอาจจะประกาศราคาประเมินที่ดินแบบไม่มีเลขโฉนด เรียงตามเลขที่ดิน ทั้งนี้ หากไม่พบประกาศราคาประเมินที่ดิน สามารแจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ เพื่อทำการกำหนดราคาประเมินที่ดินเพิ่มเติมต่อไป
39	ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินด้านหน้าติดถนน แต่รูปแปลงไม่เหมือนกัน ราคาประเมินจะประเมินอย่างไร	การกำหนดราคาที่ดินรายแปลงเป็นไปตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน ซึ่งพิจารณาจากปัจจัย เช่น ที่ตั้งแปลงที่ดิน ระยะเวลาเลิกแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ กรณีที่รูปร่างแปลงที่ดินไม่เหมือนกัน เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลทำให้ราคาประเมินที่ดินแตกต่างกัน เช่น แปลงที่ดินรูปแปลงสี่เหลี่ยม แปลงที่ดินรูปแปลงสามเหลี่ยม
40	โฉนดที่ดินที่ประชาชนถืออยู่บางส่วนยังเป็นระวางศูนย์ก้านิด ซึ่งเมื่ออปท.ได้รับไปไม่สามารถหาตำแหน่งแปลงที่ดินได้	แนะนำให้ประชาชนนำโฉนดไปปรับปรุงแก้ไขข้อมูลที่สำนักงานที่ดินให้เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ หากทราบตำแหน่งแปลงที่ดิน ในเบื้องต้นก็สามารถตรวจสอบแปลงที่ดินจากแผนที่ราคาประเมินได้
41	กรณีมีการกำหนดราคาประเมินที่ดินติดทางๆ เป็นราคาที่ดินไม่ติดทางๆ ซึ่งคลาดเคลื่อนกับสภาพความเป็นจริง	กรณีราคาประเมินมีผิดพลาดเคลื่อน ให้แจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ตรวจสอบเพื่อเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัดปรับปรุงแก้ไขราคา และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป
42	กรณีหมู่บ้านเดียวกัน ด้านหน้ากำหนดราคาประเมิน แต่ด้านหลังหมู่บ้านยังไม่กำหนดราคาประเมิน สามารถเทียบเคียงราคากับส่วนด้านหน้าหมู่บ้านได้หรือไม่	กรณีแปลงที่ดินไม่มีราคาประเมิน ดำเนินการได้ดังนี้ 1) พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามประกาศกรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนประกอบราคาที่ดิน ข้อ 4 2) พนักงานตามกฎหมายว่าด้วยภาษีฯ ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1)

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
43	กรมธนารักษ์ มีวิธีการประเมินราคาอย่างไร เนื่องจากบางบริเวณ อาจมีการพัฒนาเร็วกว่ารอบบัญชี 4 ปี	กรมธนารักษ์ดำเนินการตามนโยบายของพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 และของกฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 โดยปกติบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดทำทุกรอบ 4 ปี (มาตรา 19 พ.ร.บ.การประเมินราคา) ซึ่งบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่ในปัจจุบันนี้เป็นรอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569 หากพบว่า ที่ดินบริเวณใดมีราคาเฉลี่ยของราคาซื้อขายที่ดินต่างจากราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่ใช้บังคับอยู่เกินร้อยละสิบห้า ให้คณะกรรมการประเมินราคาประเมินที่ดินใหม่ และแก้ไขราคาประเมินที่ดิน พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินใหม่ โดยไม่ต้องรอให้ครบรอบการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน 4 ปี (ข้อ 9 ของกฎกระทรวง ฯ)
44	กรมธนารักษ์มีการประชาสัมพันธ์ราคาประเมินและแจ้งการปรับราคาให้ประชาชนทั่วไปทราบอย่างทั่วถึงหรือไม่	กรมธนารักษ์ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 มาตรา 19 โดยกรมธนารักษ์และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ในฐานะฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด ได้มีการส่งประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดให้แก่สำนักงานที่ดิน อำเภอ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พร้อมทั้งขอความอนุเคราะห์ให้ปิดประกาศ ส่วนท้องถิ่น ได้มีช่องทางประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยสามารถตรวจสอบ/ค้นหาราคาประเมินผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน ได้ทาง https://assessprice.treasury.go.th/
45	นิยามที่ตาบอดที่ชัดเจนเพื่ออธิบายผู้ชำระภาษี	ที่ดินไม่มีทางเข้าออก (ที่ดินตาบอด) หมายถึง ที่ดินไม่ติดทาง หรือคลองสาธารณะ ีใช้เส้นทางสัญจร เข้า-ออก แปลงที่ดินได้ รวมทั้งปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและการเข้าถึงแปลงที่ดิน สำหรับการทำราคาประเมินที่ดินไม่มีทางเข้าออกจะกำหนดจากกลุ่มข้อมูลราคาตลาดของที่ดินไม่มีทางเข้าออกในบริเวณนั้น
46	รูปแบบที่ดิน เลขที่ดิน ไม่เป็นปัจจุบัน	ประสานขอข้อมูลจากหน่วยงานเจ้าของข้อมูล
47	กรมธนารักษ์ส่งราคาประเมินให้ท้องถิ่น ยอกให้ส่ง shp. File ที่เป็นแผนที่มาให้ด้วยได้หรือไม่	ข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลทะเบียนจากกรมที่ดินเป็นข้อมูลที่กรมธนารักษ์ได้รับจากกรมที่ดินโดยมีเงื่อนไขตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมธนารักษ์ หากต้องการข้อมูลให้ประสานกับหน่วยงานเจ้าของข้อมูล ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้รับข้อมูลจากกรมที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
48	แปลงที่ดินตาบอด ถ้าเจ้าของที่ดินอ้างว่าต้องชำระภาษีสูงเกินไป จะทำอย่างไร	ที่ดินตาบอดเป็นที่ดินที่ไม่ติดทาง หรือไม่สามารถเข้าออกแปลงที่ดินได้ จะกำหนดราคาประเมินต่ำกว่าแปลงที่ดินอื่นแล้ว หากไม่เห็นด้วยสามารถคัดค้านราคาประเมินที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อตรวจสอบและนำเสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด พิจารณากว่าราคาเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือไม่ หรือยื่นคำคัดค้านการกำหนดราคาภาษีที่ดิน เพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีได้

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
49	แผนที่ประกอบการประเมินราคาประเมินที่ดินที่ส่งให้สำนักงานที่ดิน สามารถส่งเป็นกระดาษขนาด A1 ได้หรือไม่ เพื่อสะดวกต่อการนำไปใช้ รวมถึงสามารถเขียนและทำรูปแปลงเพิ่มเติมลงบนแผนที่กระดาษได้ เพื่อใช้สำหรับเทียบเคียงราคาประเมินที่ดินกับแปลงที่ดินในระวางใกล้เคียงกัน	การจัดส่งแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินรอบบัญชี พ.ศ.2566 - 2569 สำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะจัดส่งเป็นไฟล์ข้อมูล โดยไม่ได้จัดทำแผนที่ในรูปแบบกระดาษ A1 และปัจจุบันได้มีการพัฒนาเทคโนโลยีในการจัดทำแผนที่เพื่อให้ง่ายต่อการส่งข้อมูลและการสืบค้นราคาประเมินที่ดิน
50	ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม บางครั้งแปลงที่ดินได้มีการแบ่งแยกไปแล้วแต่ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ยังเป็นแปลงเดิมก่อนแบ่งแยก สำนักงานที่ดินสามารถกำหนดราคาโดยการเทียบเคียงได้หรือไม่	กรณีที่ดินมีการแบ่งแยกและยังไม่ได้ยกเลิกราคาประเมิน หากต้องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ใช้ราคาที่ใช้ประกาศไว้ ไม่สามารถเทียบเคียงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ราคาประเมินถูกต้องตามสภาพข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไป ควรแจ้งให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ดำเนินการเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัดปรับปรุงแก้ไขและกำหนดราคาประเมินต่อไป
51	ในการปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่วนใหญ่ไม่ได้ตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีหรือแผนที่ราคาประเมินที่ดิน ที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น เนื่องจากปริมาณแปลงที่ดินที่ต้องจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ในแต่ละพื้นที่มีจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็ว จึงใช้วิธีค้นหาราคาประเมินจากเว็บไซต์กรมที่ดิน และเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ แต่จากปัญหาที่พบ คือ ไม่พบราคาประเมินที่ดินเมื่อใส่เลขโฉนดที่ดิน ไม่ทราบว่าเพราะเหตุใด หรือทางเจ้าหน้าที่กรอกข้อมูลในการค้นหาจากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ไม่ถูกต้อง	ข้อมูลในระบบเผยแพร่ราคาประเมินที่ดิน (https://assessprice.treasury.go.th/) และระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน (LandsMaps) อาจไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากมีเงื่อนไขของช่วงเวลาในการนำข้อมูลเข้าระบบเพื่อแสดงผล ประกอบกับข้อมูลที่เคยเผยแพร่ในระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน (LandsMaps) ราคาประเมินที่ปรากฏเป็นข้อมูลเชื่อมโยงกับข้อมูลโฉนดที่ดิน แปลงที่ดินที่ประกาศบัญชีแบบไม่มีเลขที่โฉนดเรียงตามเลขที่ดิน จึงไม่ปรากฏราคาประเมิน ดังนั้น ควรตรวจสอบราคาประเมินจากบัญชีที่ทางกรมธนารักษ์จัดส่ง ทั้งนี้ การค้นหาราคาประเมินที่ดินในระบบเผยแพร่ราคาประเมิน สามารถค้นหาโดยใช้เลขที่โฉนด หรือใช้หมายเลขรวาง แผ่น เลขที่ดิน หากค้นหาโดยเลขที่โฉนดแล้วไม่พบราคาประเมิน ให้ค้นหาโดยใช้หมายเลขรวาง แผ่น เลขที่ดิน เนื่องจากที่ดินบางแปลงอาจประกาศราคาในบัญชีแบบไม่มีเลขที่โฉนดเรียงตามเลขที่ดิน
52	การแปลงระยะความลึก แปลงที่ดินในการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นๆ มีแนวทางอย่างไร	การวัดระยะความลึกสำหรับแปลงที่ดินที่มีเอกสารสิทธิอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก) ใช้วิธีการวัดเช่นเดียวกับแปลงที่ดินประเภทโฉนด ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางของรูปแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนไปจนถึงกึ่งกลางด้านในสุดของแปลงที่ดิน
53	ที่ดินที่อยู่ติดแม่น้ำ ติดลำคลอง ติดทะเล มีวิธีวัดความลึกอย่างไร	การวัดระยะความลึกสำหรับแปลงที่ดินที่ติดแม่น้ำ ลำคลอง ทะเล มีวิธีการวัดเช่นเดียวกับแปลงที่ดินติดทาง คือ วัดจากด้านที่ติดเขตแม่น้ำ เขตคลอง หรือเขตทะเล ไปถึงกึ่งกลางด้านในสุดของแปลงที่ดิน

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
54	ที่ดินของชาวบ้านเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก แต่ที่ดินอยู่ติดกับหมู่บ้านโครงการ ทำให้ราคาประเมินเพิ่มสูงขึ้นมาก	กรณีพบความผิดปกติ ให้เจ้าของที่ดินคัดค้านราคาประเมินที่ดิน ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถแจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ตรวจสอบข้อมูล เพื่อเสนอคณะกรรมการการประจําจังหวัดปรับปรุง แก้ไขราคา และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

2. การใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

การใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ต้องคำนึงถึงความหมายของ “อสังหาริมทรัพย์” และ “สิ่งปลูกสร้าง” ตามกฎหมายซึ่งได้บัญญัติไว้ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 139 “อสังหาริมทรัพย์” ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

มาตรา 5 “สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล อาจเช่าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแฟลตที่บุคคลอาจเช่าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 มาตรา 3

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเช่าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชยกรรมแต่ไม่หมายความรวมถึงห้องชุด และให้หมายความรวมถึงแฟลตที่บุคคลอาจเช่าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่และมีลักษณะการใช้เพื่อกิจการเฉพาะอย่าง ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ได้

การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมิน ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 11 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากการวิเคราะห์ และคำนวณราคาจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท และแบบตารางปริมาณงานก่อสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่คณะกรรมการยังไม่ได้กำหนดแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างไว้ให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยใช้บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามที่คณะกรรมการกำหนด

อายุของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง อายุการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากปีที่ก่อสร้างเสร็จจนถึงปีปัจจุบัน โดยให้พิจารณา ดังนี้

(1) ในรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.5) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ให้พิจารณาจากวันที่ออกใบอนุญาตเป็นปีหนึ่ง

(2) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) สำหรับอาคารทั่วไป ให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีหนึ่ง

(3) สำเนาทะเบียนบ้าน สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีหลักฐานตาม (1) และ (2) ให้พิจารณาจากวัน เดือน ปี ที่กำหนดบ้านเลขที่เป็นปีหนึ่ง

(4) กรณีไม่มีหลักฐานตาม (1) ถึง (3) ให้หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตกำหนด

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า การเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุของสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

อนึ่ง ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างมีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชีฯ การนับจำนวนปีในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้ใช้หลักเกณฑ์ ดังนี้

- กรณีที่มีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างให้นำราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึง ใกล้เคียงกันมากที่สุดมาใช้ในการกำหนดราคาประเมิน
- การคำนวณค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างหลักเป็นเหล็ก ให้ใช้อัตราค่าเสื่อมประเภทตึก

การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจากบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) - ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่อาคารทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร) X อัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่หักค่าเสื่อมแล้ว
พื้นที่อาคารทั้งหมด หมายถึง พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของสิ่งปลูกสร้าง หน่วยเป็นตารางเมตร
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร หมายถึง ราคาตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง ค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากการใช้งานการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

การพิจารณาสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาความหมายของอสังหาริมทรัพย์และความหมายของสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎหมายประกอบกัน หากสิ่งปลูกสร้างใดไม่อาจพิจารณาตีความให้เข้ากับความหมายดังกล่าวได้ อาจไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับให้พิจารณาลักษณะโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างตามคำนิยามของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท กรณีที่สิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น

แนวทางในการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง

- ตรวจสอบประเภทของสิ่งปลูกสร้าง ที่จะทำการประเมินราคา
- กรณีที่สิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้ เป็นเกณฑ์อ้างอิง หรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ
- กรณีที่สิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้ตรวจสอบประเภทของสิ่งปลูกสร้างกับรายการเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามคำนิยาม และโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง
- เมื่อทราบประเภทสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้ ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น
- กรณีประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีในบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562

ข้อ ๔ ให้พนักงานประเมินใช้ราคาสິงปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของสິงปลูกสร้าง ที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของ สິงปลูกสร้าง และกรณีไม่มี ราคประเมินทุนทรัพย์ของสິงปลูกสร้าง ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของสິงปลูกสร้าง ตามบัญชีเทียบเคียงสິงปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้

เมื่อกรมธนารักษ์ได้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษแล้ว ให้เจ้าพนักงานประเมินใช้ราคาส่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ

ข้อ ๕ ในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐาน ที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดเพื่อให้คำแนะนำในเบื้องต้นเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว

เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างอื่น ที่ยังไม่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งไปยังกรมธนารักษ์ เพื่อจัดทำเป็นบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษต่อไป

บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง
(ตามที่คณะกรรมการฯ กำหนด)

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดียวโครงสร้างติดตงกับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่นชั้นเดียว	บ้านชั้นเดียว บ้านประกอบสำเร็จรูปริสอร์ท ชั้นเดียว ก่อสร้างด้วยวัสดุไมทนไฟเป็นส่วนใหญ่ บ้านที่สร้างจากวัสดุธรรมชาติ บ้านไม้ไผ่ บ้านดิน บ้านเรือ หรือแพที่สร้างด้วยไม้เป็นส่วนใหญ่ดัดแปลงเป็นบ้านพักอาศัย
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวได้ถุนสูง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดียวโครงสร้างติดตงกับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่นชั้นเดียวได้ถุนสูง	บ้านชั้นเดียว บ้านประกอบสำเร็จรูปริสอร์ท ก่อสร้างด้วยวัสดุไมทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีพื้นที่โล่งด้านล่างชั้นเดียวได้ถุนสูง
103	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดียวโครงสร้างติดตงกับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่นชั้นเดียว	บ้านชั้นเดียว ริสอร์ท ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ โครงสร้างเหล็ก บ้านตู้คอนเทนเนอร์ หรือบ้านเรือที่มีโครงสร้างเหล็กหรือบ้านเครื่องบิน หรือโบกัรภไฟที่ดัดแปลงเป็นบ้านพักอาศัย
104	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดียวโครงสร้างติดตงกับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่นสองชั้น	บ้านไม้สองชั้น บ้านประกอบสำเร็จรูปริสอร์ท ก่อสร้างด้วยวัสดุไมทนไฟเป็นส่วนใหญ่สองชั้น บางส่วนอาจจะมีการดัดแปลงเสาเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
105	บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดียวโครงสร้างติดตงกับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่นสองชั้น	บ้านสองชั้น ริสอร์ท ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่สองชั้น ตู้คอนเทนเนอร์ดัดแปลงเป็นบ้านพักอาศัยสองชั้น

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
106	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตึ่กับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่นสองชั้น	บ้านตึกครึ่งไม้ รีสอร์ท ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ และวัสดุไม่ทนไฟ ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน
107	บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตึ่กับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่นสามชั้น	บ้านสามชั้น รีสอร์ท ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟสามชั้น ตัวคอนเทนเนอร์สามชั้นที่มีโครงสร้างเหล็กเป็นส่วนใหญ่ดัดแปลงเป็นบ้านพักอาศัยสามชั้น
108	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะการก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน โครงสร้างติดตึ่กับพื้นดิน สองชั้น	บ้านสองชั้นสองบ้านที่สร้างให้โครงสร้างบางส่วน ของบ้านติดกัน ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ
109	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะการก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน โครงสร้างติดตึ่กับพื้นดิน สามชั้น	บ้านสามชั้นสองบ้านที่สร้างให้โครงสร้างบางส่วน ของบ้านติดกัน ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นบ้านไทยหลังเดี่ยวชั้นเดียวใต้ถุนสูง มีลักษณะเฉพาะตัว โครงสร้างติดตึ่กับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น	รีสอร์ททรงไทยที่ก่อสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟชั้นเดียวใต้ถุนสูง
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะเป็นบ้านไทยหลังเดี่ยวสองชั้น มีลักษณะเฉพาะตัว โครงสร้างติดตึ่กับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดกับอาคารอื่น	รีสอร์ททรงไทยมีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และก่อสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน สองชั้น
112	บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะการก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน โครงสร้างติดตึ่กับพื้นดิน ชั้นเดียว	บ้านที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ โครงสร้างเหล็กเป็นบ้านไม้ชั้นเดียวสองบ้านที่สร้างให้โครงสร้างบางส่วนของบ้านติดกัน
201	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) ชั้นเดียว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปชั้นเดียว ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา	ทาว์นเฮาส์ ทาวน์โฮม หรือรีสอร์ท มีลักษณะเป็นบ้านแถวชั้นเดียว โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
202	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปสองชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็น ส่วนใหญ่ ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ ละคูหา	ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม หรือรีสอร์ท มีลักษณะเป็นบ้านแถวสองชั้น โครงสร้าง คอนกรีตเสริมเหล็ก
203	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สามชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปสามชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็น ส่วนใหญ่ ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ ละคูหา	ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม หรือรีสอร์ท มีลักษณะเป็นบ้านแถวสามชั้น โครงสร้าง คอนกรีตเสริมเหล็ก
204	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สี่ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปสี่ชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็น ส่วนใหญ่ ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่าง รั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา	
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปชั้นเดียว ก่อสร้างด้วยวัสดุไม้ทนไฟ เป็นส่วนใหญ่ มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ห้องแถวไม้ รีสอร์ท มีลักษณะเป็นห้องแถว หรือเรือนแถวชั้นเดียว โครงสร้างไม้
302	ห้องแถวไม้สองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปสองชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุ ไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ห้องแถวไม้ รีสอร์ท มีลักษณะเป็นห้องแถว หรือเรือนแถวตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป โครงสร้างไม้
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ สองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปสองชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุ ไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ห้องแถวตึกครึ่งไม้ รีสอร์ท มีลักษณะเป็นห้อง แถวหรือเรือนแถว ที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริม เหล็ก หรือโครงสร้างเหล็กและโครงสร้างไม้ใน สัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน
401	ตึกแถวชั้นเดียว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปชั้นเดียว ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็น ส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทมีลักษณะเป็น ตึกแถว ชั้นเดียว โครงสร้างคอนกรีตเสริม เหล็ก
402	ตึกแถวสองชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปสองชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็น ส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทมีลักษณะเป็น ตึกแถว สองชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
403	ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไปสองชั้นครึ่ง ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทมีลักษณะเป็น ตึกแถว สองชั้นครึ่ง โครงสร้างคอนกรีตเสริม เหล็ก
404	ตึกแถวสามชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้าง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทมีลักษณะเป็น ตึกแถว สามชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
		คูหาขึ้นไปสามชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	
405	ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปสามชั้นครึ่ง ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สามชั้นครึ่ง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
406	ตึกแถวสี่ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปสี่ชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สี่ชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
407	ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปสี่ชั้นครึ่ง ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สี่ชั้นครึ่ง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
408	ตึกแถวห้าชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปห้าชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นตึกแถว ห้าชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
409	ตึกแถวหกชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ ก่อสร้างมีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปหกชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา	ตึกแถว อาคารพาณิชย์ รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นตึกแถว หกชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่ง เพื่อเก็บสินค้าหรือสิ่งของ	อาคารเก็บพัสดุ อาคารศูนย์กระจายสินค้า อาคารโกดังเก็บของ อาคารห้องเย็นที่เก็บสินค้า อาคารโรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร ยุ้งฉาง อาคารโรงยิม
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป		
503	เรือนคนใช้/ครัว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่เป็นเรือนประกอบของบ้านพักอาศัยเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตึ่กับพื้นดิน	ห้องพักหรือครัวนอกบ้านสร้างแยกจากตัวบ้านพักอาศัย โครงสร้างแบบประหยัดไม่เน้นความสวยงาม วัสดุผสมผสานคอนกรีต ไม้ และเหล็ก
504	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา พื้นคอนกรีต และมีสวนเปิดโล่ง	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะตามคำนิยามของโรงจอดรถ แต่อาจใช้ประโยชน์แตกต่างกันออกไป เช่น สถานที่ล้างอัดฉีด สิ่งปลูกสร้างคลุมสนามกีฬาสนามฟุตบอล ร้านจำหน่ายอาหารไม่มีผนังหรือมีผนังบางส่วน โรงคัดแยกจำหน่ายพืชผลทางการเกษตร (ลัง)
505	สถานศึกษา	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง เพื่อเป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย หรือสถานที่ศึกษาของโรงเรียน ศูนย์การเรียนรู้ วิทยาลัย สถาบันมหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือ	อาคารห้องสมุด

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
		ของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา	
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม เคาน์เตอร์ ให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ บริการทำความสะอาด ห้องพัก ระบบรักษาความปลอดภัย ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์ โดยแบ่งออกเป็นห้องพักอาศัย ตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไปใช้เพื่อเป็นสถานที่พัก จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ ให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทนเป็นรายวัน	สถานบริการอาบอบนวด
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป		
507	โรงมหรสพ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง และมีพื้นที่สำหรับผู้ให้บริการ เช่น พื้นที่ชมการแสดง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม เป็นต้น เพื่อเป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่น ๆ ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าและโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	อาคารโรงภาพยนตร์ อาคารโรงจัดแสดงละคร ดนตรี อาคารอเนกประสงค์ อาคารสนามมวย อาคารพิพิธภัณฑ์เอกชน หอชมวิว หอดูดาว
508	สถานพยาบาล	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง และมีพื้นที่สำหรับผู้ให้บริการ ประกอบด้วย ห้องตรวจผู้ป่วย ห้องฉุกเฉิน ห้องเอ็กซเรย์ ห้องจ่ายยา ห้องแล็บ ห้องสำนักงานสำหรับแพทย์และพยาบาลหรือผู้ป่วย ใน ฯลฯ สำหรับการรักษาหรือเพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมาย รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการสถานพยาบาล	โรงพยาบาลสัตว์ อาคารศูนย์ทันตกรรม อาคารศูนย์เอ็กซเรย์ อาคารศูนย์ไตเทียม อาคารศูนย์พักฟื้นผู้ป่วย/ผู้สูงอายุ
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้า เพดาน ผนัง ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ระบบความปลอดภัยของอาคาร ทางหนีไฟ ทางเดิน ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์พื้นที่สำหรับใช้ในการทำงาน ห้องประชุม และห้องน้ำรวม	สำนักงานประจำด่านเก็บเงินค่าธรรมเนียม อาคารสำนักงานสถานีรถไฟ อาคารสถานีรับส่งสัญญาณดาวเทียม อาคารศูนย์ขนส่งสาธารณะ
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป		
510	ภัตตาคาร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงส่วนควบหรือส่วนต่อเนื่องของอาคาร เพื่อเป็นที่ขาย	อาคารสวนอาหาร หรือร้านอาหาร หรือร้านเครื่องดื่มที่มีเรือนหลัก และรวมถึงพื้นที่ส่วนควบภายนอก อาคารสถานบันเทิง เช่น โรงเบียร์ โรงเหล้า

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
		อาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ พื้นที่ประกอบอาหาร พื้นที่ซักล้าง ห้องโถง ห้องน้ำ/ห้องส้วม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นต้องมีในกิจการ และที่จัดการขยะมูลฝอย	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้า เพดาน ผนัง ห้องน้ำ / ห้องส้วม ทางเข้าออกทางขึ้นลงหรือลิฟต์ ระบบความปลอดภัยของอาคารทางหนีไฟและมีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามยี่ห้อของสินค้า ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม รวมถึงพื้นที่จอดรถในอาคารห้างสรรพสินค้า	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก (community mall)
511/2	อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้า เพดาน ผนัง ห้องน้ำหรือห้องส้วม ทางเข้าออก ทางเดิน ระบบความปลอดภัย ทางหนีไฟเพื่อใช้ในการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง รวมถึงการเก็บสินค้าอุปโภคและบริโภคที่มีไว้เพื่อขายสำหรับกิจการนั้นด้วย	
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิงเพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะ เฉพาะบริเวณแนวหลังคาคลุม รวมถึงสำนักงานของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง พื้นที่บริเวณแทนเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง	สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG , NGV ด้านเก็บค่าผ่านทาง สถานีบริการชาร์จรถไฟฟ้า
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้า เพดาน ผนัง พื้นที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม รวมถึงอาคารประกอบที่จำเป็นตามกฎหมาย	โรงสีข้าวยกเว้นโรงสีข้าวชุมชน โรงเผาถ่าน โรงเผาขยะ โรงน้ำแข็ง โรงฆ่าสัตว์แบบปิด อาคารจ่ายไฟฟ้าสำรอง อาคารควบคุมระบบไฟฟ้า อาคารคัดแยกขยะ อาคารสถานีสูบน้ำ อาคารกรองน้ำประปา โรงกลั่นน้ำมัน (ปาล์ม, มะพร้าว)
514	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนังบางส่วน และมีลักษณะตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบกิจการตลาด ประกอบด้วย แผงขายสินค้า ทางเดิน ห้องน้ำ ที่รวมขยะมูลฝอย	อาคารศูนย์อาหารที่แบ่งพื้นที่โดยมีแผงขายอาหารแยกออกเป็น ส่วน ๆ
515	ตลาดพื้นที่ เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป		

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง มีลักษณะต่อเนื่องกันเป็นแถว ยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีพื้นที่สำนักงาน ห้องพัก และมีที่จอดรถสำหรับเจ้าของและผู้มาติดต่อ	
517	โรงเลี้ยงสัตว์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ หลังคา ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์	สิ่งปลูกสร้างต้นทุนต่ำ มีเสาและหลังคา กันแดด กันฝน
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ผนัง มีห้องเก็บเครื่อง มีพื้นที่บริเวณซ่อมแซมเครื่องยนต์ แกะไขบำรุงรักษา เคาะพ่นสีและพ่นสีกันสนิม	สถานตรวจสภาพรถยนต์ ศูนย์ซ่อมรถยนต์ อาคารสถานีดับเพลิงอยู่ซ่อมเรือ อยู่ต่อเรือ
519	อาคารจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา มีทางวิ่งหรือทางขึ้นลงระหว่างชั้น และมีผนังกันตก	
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง ห้องน้ำ/ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน โดยแบ่งออกเป็นห้องพักอาศัยตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป	อพาร์ทเมนต์ แมนชั่น
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป		
521	ป้อมยาม	สิ่งปลูกสร้างลักษณะเป็นหลังเดี่ยว โครงสร้างติดตั้งกับพื้นดิน โครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น มีพื้น ผนัง หลังคา กันแดด กันฝน สำหรับให้เจ้าหน้าที่หรือพนักงานอยู่เฝ้าสถานที่หรือระวังเหตุการณ์	ป้อมยามรักษาความปลอดภัย โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ เป็นสิ่งปลูกสร้างถาวร
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนังส่วนใหญ่เป็นกระจก มีพื้นที่โล่งสำหรับแสดงรถยนต์ อาจมีพื้นที่ศูนย์ซ่อมและบำรุงรักษา พื้นที่รับรองลูกค้าและห้องสำนักงาน	โชว์รูมแสดงสินค้า
523	ห้องน้ำรวม	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง มีจำนวนตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป และปลูกสร้างแยกออกจากอาคารหลัก	ห้องอาบน้ำรวม ห้องอบซาวน่าแยกจากตัวอาคาร
601	รั้วคอนกรีต	สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้วัสดุประเภทอิฐ หรือคอนกรีตสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่	

รหัส	สิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์	สิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้
602	รั้วลวดหนาม	สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้ลวดหนามเป็นส่วนใหญ่	
603	รั้วสังกะสี	สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้สังกะสีเป็นส่วนใหญ่	
604	รั้วลวดถัก	สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้ลวดตาข่ายเป็นส่วนใหญ่	
605	รั้วไม้	สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้ไม้เป็นส่วนใหญ่	
606	รั้วเหล็กดัด	สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้เหล็กดัดเป็นส่วนใหญ่	
607	รั้วอัลลอยด์	สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้อัลลอยด์เป็นส่วนใหญ่	
608	สระว่ายน้ำ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก แยกเป็นพื้นที่สำหรับว่ายน้ำ พื้นที่สำหรับชำระล้าง ห้องน้ำหรือห้องส้วม และห้องเครื่องปั้มน้ำ	สวนน้ำ สระน้ำโชว์การแสดง
609	ลานกีฬาสองประเภท	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหรือแอสฟัลต์ ลักษณะเป็นลานโล่งและมีวัสดุปิดผิวพื้น	
610	ถนนคอนกรีต	ถนนที่ใช้เป็นทางสัญจรได้ มีเหล็กเสริมคอนกรีตที่ทำให้ผิวหน้าถนนมีความแข็งแรงกว่าปกติ	ถนนคอนกรีตเสริมไม้ไผ่
611	ลานคอนกรีต	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ลักษณะเป็นลานโล่ง	พื้นคอนกรีตลานโล่ง
612	ถนนลาดยาง	ถนนที่ใช้เป็นทางสัญจรได้ ผิวจราจรด้วยยางมะตอยผสมกับหิน หรือทราย	
613	ป้ายโฆษณา	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก และมีพื้นที่สำหรับติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์	
614	ท่าเทียบเรือ	สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ก่อสร้างเป็นสะพานจากพื้นดินเชื่อมต่อไปในน้ำ และมีหลักเพื่อการโยงเรือ	สะพานปลา

ปัจจุบันได้มีการพัฒนาระบบบูรณาการทะเบียนทรัพย์สินของกรมธนารักษ์กับหน่วยงานภายนอก คือ ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินด้วยการเรียนรู้ของเครื่อง (Machine Learning) สำหรับการเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้างจากภาพถ่าย ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถเข้าใช้งานระบบผ่านระบบ LTEX Online ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ซึ่งกรมธนารักษ์ได้จัดทำคู่มือการใช้งานส่งให้กรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแล้ว

การพิจารณาทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี เบื้องต้นให้พิจารณาว่า สิ่งปลูกสร้างที่จะทำการจัดเก็บภาษีถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายหรือไม่ ประกอบกับให้ถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวง กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ประเด็นปัญหาการใช้ปัญหาการประเมินสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
1	ปัญหาการประเมินสิ่งปลูกสร้างและค่านิยมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ครอบคลุม และไม่ชัดเจน ทำให้การประเมิน สิ่งปลูกสร้างผิดพลาด	การจัดทำบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบงบประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 11 ให้คณะกรรมการประเมินราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากวิธีการวิเคราะห์ และคำนวณราคาจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ตามแบบมาตรฐาน สิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและแบบตารางปริมาณงานก่อสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ คณะกรรมการยังไม่ได้กำหนดแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างไว้ให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยใช้บัญชีเปรียบเทียบสิ่งปลูกสร้างตาม ที่คณะกรรมการกำหนด รูปแบบสิ่งปลูกสร้างมีหลากหลายในพื้นที่ซึ่งไม่สามารถกำหนดแบบมาตรฐานครอบคลุมทุกประเภท จึงจัดให้เป็นหมวดหมู่และกำหนดแบบ มาตรฐานเพื่อเป็นตัวแทนของสิ่งปลูกสร้างแต่ละแบบ
2	แนวทางการเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง เป็นอย่างไร	การพิจารณาใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาความหมายของสิ่งทรมิพยและความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ประกอบกัน รวมทั้งให้พิจารณาลักษณะโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างตามค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้ใช้ราคาประเมินที่กำหนดไว้ในบัญชี การนี้สิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับ ประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้พิจารณาเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเปรียบเทียบสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น หรือพิจารณาเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะโครงสร้างประกอบกับค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง
3	สิ่งปลูกสร้าง ประเภท คลังน้ำมัน เทียบบัญชีสิ่งปลูกสร้าง ประเภทใด	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีคลังน้ำมัน ให้เทียบเคียงบัญชีราคา ประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท คลังสินค้า
4	ร้านขายไก่ย่าง 5 ดาว เทียบบัญชีสิ่งปลูกสร้างประเภทใด คิดอัตราภาษีอย่างไร	พิจารณาความหมายของสิ่งทรมิพย และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้ พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีร้านขายไก่ย่าง 5 ดาว ให้พิจารณาสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบกิจการ หากสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ใน บัญชี ให้ใช้ราคาประเมินที่กำหนดไว้ในบัญชี การนี้สิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้พิจารณา เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเปรียบเทียบสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น หรือพิจารณาเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะโครงสร้าง ประกอบกับค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง เช่น ประกอบกิจการในตึกแถว ใช้บัญชี ประเภท ตึกแถว ประกอบกิจการ ในตู้คอนเทนเนอร์ เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว ประกอบกิจการในตู้ขายสินค้า เทียบเคียง บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท ป้อมยาม เป็นต้น

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
5	การเทียบเคียงราคาประเมิน เช่น ร้านซักผ้า Wash Express, OTARI ควรเทียบเคียงกับอะไร	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง หากโครงสร้างตรงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใดในบัญชีได้ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น เช่น ร้านซักผ้าประกอบกิจการใน ตึกแถว ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท ตึกแถว หรือประกอบกิจการในสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีต และมีส่วนเปิดโล่ง เทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงรถ เป็นต้น
6	สิ่งปลูกสร้างมีผนังเปิดโล่ง เป็นล้อคขายของในตลาด เทียบเคียงกับอะไร	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีจัดแบ่งพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท ตลาด
7	ร้านขายของขนาดเล็กริมทาง (Kiosk) เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาความหมายของสิ่งริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง แล้วเทียบเคียงใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้ เช่น หากโครงสร้างสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ เป็นหลังเดี่ยวไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีหลังคา พื้นคอนกรีต และมีส่วนเปิดโล่ง อาจเทียบเคียงได้กับ ป้อมยาม เป็นต้น
8	ร้านค้าขายส้มตำ มีตู้ไม้สำหรับนั่งทานอาหาร ตู้ไม้ไม่เทียบเคียงกับอะไร	พิจารณาความหมายของสิ่งริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย กรณีผู้ขายอาหาร หรือ สิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น ๆ ที่มีลักษณะเป็นเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ถาวร หรือโยกย้ายได้ง่าย วัสดุก่อสร้างไม่คงทนถาวร กรณีนี้ อาจไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง
9	ถึงพักน้ำใส่ที่ฝังอยู่ในพื้นดินของประปาเทียบเคียงกับบัญชีสิ่งปลูกสร้างประเภทใด คิดพื้นที่เพื่อคำนวณการเก็บภาษีอย่างไร	พิจารณาความหมายของสิ่งริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง
10	การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง ที่มีลักษณะเป็นถังพักน้ำประปาหมู่บ้าน	การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด X ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ต่อตารางเมตร) - ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง
11	โรงฆ่าสัตว์สามารถเทียบกับสิ่งปลูกสร้างอะไรได้บ้าง	พิจารณาความหมายของสิ่งริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง
12	แท่นปูนสามารถเทียบกับสิ่งปลูกสร้างใดบ้าง	การดำเนินการโรงฆ่าสัตว์ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การเทียบเคียงประเภทสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะโครงสร้างของโรงฆ่าสัตว์ มีลักษณะคล้ายกับโรงงาน ให้เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงงาน เบื้องต้นให้พิจารณา แท่นปูน ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายหรือไม่ หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีแท่นปูน หากมีลักษณะโครงสร้าง คล้ายกับ คลังสินค้า ให้เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท คลังสินค้า

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
13	บริษัท ซีพีเอฟ เลี้ยงเป็ด ไก่ หมู ถือว่าประกอบกิจการเกษตร หรือการพาณิชย์ ซึ่งบริษัทดังกล่าวมีสำนักงาน มีบ้านพัก คนงาน มีโรงเรือนขอแบบก่อสร้างด้วย	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้างของซีพีเอฟ มีระบบ เครื่องจักรให้อาหาร เก็บไข่ ดังนั้น หากพิจารณาจากค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง โรงเลี้ยงสัตว์ของ ซีพีเอฟ อาจ เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงงาน สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เช่น สำนักงาน บ้านพักคนงาน ให้ใช้บัญชีตามประเภท ของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ
14	ตู้คอนเทนเนอร์ใช้เป็นสำนักงาน เทียบเคียงกับบัญชี สิ่งปลูกสร้างประเภทไหน	กรณีตู้คอนเทนเนอร์ บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยตึก
15	สิ่งปลูกสร้างประเภทสกายวอร์คสามารถเทียบเคียง กับสิ่งปลูกสร้างใด	พิจารณาจากโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง หากเข้าลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ พิเศษ ให้ดำเนินการตามบัญชีของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคา ประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 4 และข้อ 5
16	รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นโดมจะเทียบกับสิ่งปลูกสร้าง ประเภทใด และคิดอัตราภาษีอย่างไร	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้ พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีโดม หากมีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้าง ให้ พิจารณาเทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว หรือบ้านพักอาศัยไม่ชั้นเดียว ตามโครงสร้างของสิ่ง ปลูกสร้างนั้น
17	รีสอร์ทที่มีลักษณะเป็นเต็นท์ให้เช่าเป็นที่พักจะเทียบ กับสิ่งปลูกสร้างประเภทใด คิดอัตราภาษีอย่างไร	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้าง กรณีเต็นท์ให้เช่า อาจไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง
18	การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารเลี้ยงนก นางแอ่น	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีอาคารเลี้ยงนกนางแอ่น หากลักษณะอาคาร เป็น ตึกแถว เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท ตึกแถว หากสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะผนัง 4 ด้าน ภายในเปิดโล่ง เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท คลังสินค้า
19	การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง กรณีร้านอาหารที่ลักษณะ คล้ายโรงจอดรถ ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบ (ส.ต.ง.) มีความเห็นว่า ควรเทียบเคียง ภัตตาคาร ซึ่งระบุในค่านิยม เป็นร้านอาหาร	พิจารณาจากโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง หากโครงสร้างที่ปรากฏมีลักษณะที่ เทียบเคียงกับ โรงจอดรถ ให้เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงจอดรถ หากโครงสร้างที่ปรากฏมีลักษณะ เทียบเคียงกับภัตตาคาร ให้เทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท ภัตตาคาร
20	โรงอาหารเปิดโล่งของโรงเรียน เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง ประเภทใด	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง หากโครงสร้างของโรงอาหารของโรงเรียน มีลักษณะ เทียบเคียงได้กับโครงสร้างของโรงจอดรถ ให้เทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงจอดรถ
21	สถานีรถไฟฯ เทียบกับบัญชีสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาจากโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีอาคารสถานีรถไฟฯ ควรเทียบเคียงบัญชี ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท อาคารสำนักงาน

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
22	อาคารสำนักงานของโรงไฟฟ้าใต้ดิน เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใด และต้องประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีอาคารควบคุมไฟฟ้า มีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างให้ออกรื้อถอน มีเครื่องจักรภายในสำหรับควบคุมไฟฟ้า อาจเทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงงาน
23	อาคารควบคุมของโรงไฟฟ้าฝ่ายผลิตฯ (กฟผ.) เทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทใด หากไม่สามารถเทียบเคียงจากบัญชีกำหนดราคาประเมินของกรมธนารักษ์ได้ ต้องทำอย่างไร	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างตรงตามความหมายของ สิ่งปลูกสร้างให้ออกรื้อถอน มีเครื่องจักรภายในสำหรับควบคุมไฟฟ้า อาจเทียบเคียงบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตรงตามความหมายของ สิ่งปลูกสร้างหากพิจารณาแล้วไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง และลักษณะของสิ่งปลูกสร้างของ สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ ให้ดำเนินการตาม กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ข้อ 5 ในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินตามข้อ 4 ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณา กำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอไปยังคณะกรรมการพิจารณาสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพื่อให้คำแนะนำในเบื้องต้นเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว
24	กรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างและมีสิ่งกีดขวางปิดล้อม เช่น ร้านขายผลไม้ สามารถเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างใด	พิจารณาความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะโครงสร้างใกล้เคียง
25	สิ่งปลูกสร้างโครงสร้างเป็นไม้ หลังคามุงจาก เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้เทียบเคียงและใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามที่ประกาศไว้
26	อาคารยูนิตในสนามกีฬา มีลักษณะก่ออิฐถือปูน ด้านล่างมีห้องน้ำ เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณียูนิตยูนิตที่มีลักษณะก่ออิฐถือปูน ด้านล่างมีห้องน้ำ เทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงมหรสพ
27	บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ไม่มีสิ่งปลูกสร้างประเภทตึกแถวหนึ่งชั้นครึ่ง	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีตึกแถวหนึ่งชั้นครึ่ง ให้เทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท ตึกแถวหนึ่งชั้น
28	การเทียบเคียงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประเภทแผงลอย เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีฯ ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้เทียบเคียงและใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามที่ประกาศไว้

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
29	สิ่งปลูกสร้าง เช่น โดมสำหรับตากกล้วย ร้านค้าที่เป็นเพิงตั้งข้างทาง บางร้านตั้งในบ้าน ซึ่งยากต่อการกำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้าง มีแนวทางการพิจารณากำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างอย่างไร	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้เทียบเคียงและใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามที่ประกาศไว้
30	สิ่งปลูกสร้างบางอย่างยังไม่มีบัญชี เช่น ศาลพระภูมิ เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านตึกชั้นเดียวได้หรือไม่	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้เทียบเคียงและใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามที่ประกาศไว้
31	บ้านน็อคดาวน์ เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีโครงสร้างเป็นลักษณะก่ออิฐถือปูน สามารถเทียบกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว หากโครงสร้างเป็นไม้ สามารถเทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว และหากโครงสร้างเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ สามารถเทียบเคียงได้กับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น เป็นต้น
32	“ตึกหน้า” ลักษณะโครงสร้างมีหลังคาจัดว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้เทียบเคียงและใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามที่ประกาศไว้
33	ลักษณะสิ่งปลูกสร้างครึ่งตึกครึ่งไม้ชั้นเดียว เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	การใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างให้พิจารณาจากโครงสร้างเป็นหลัก หากวัสดุที่ใช้ส่วนใหญ่เป็นประเภทไหน ให้เทียบเคียงเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น กรณีสิ่งปลูกสร้างครึ่งตึกครึ่งไม้ชั้นเดียว หากวัสดุส่วนใหญ่เป็นการก่ออิฐถือปูนและวัสดุที่ใช้ส่วนใหญ่เป็นปูน ให้ใช้บัญชีสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก
34	บ้านที่ต่อเพิงสังกะสีไปค้าขาย ทั้งใต้ถุนสูง และบ้านชั้นเดียว เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาจากโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีบ้านที่มีการต่อเติมให้พิจารณาโครงสร้างหลักของสิ่งปลูกสร้าง หากโครงสร้างของบ้านและวัสดุส่วนใหญ่ที่ใช้เป็นไม้ ให้ใช้บัญชีสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว หากโครงสร้างเป็นการก่ออิฐถือปูนและวัสดุที่ใช้ส่วนใหญ่เป็นปูน ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยตึก
35	สิ่งปลูกสร้างประเภทสถานศึกษา (เอกชน) ปัจจุบันเลิกใช้ประโยชน์เป็นสถานศึกษาแล้ว ทั้งร้าง แต่สภาพอาคารยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ จะเก็บภาษีได้หรือไม่ และจะเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย สถานศึกษาเอกชนซึ่งสามารถให้ประโยชน์ได้ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการใช้อื่นใช้ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท สถานศึกษา

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
36	ผู้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง โรงงานผลิตเสาปูน (ไม่มีหลังคา) เดิมเคยจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นโรงงาน แต่ลักษณะโรงงานดังกล่าวสามารถให้เช่าราคาประเมินประเภทโรงงานตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้หรือไม่ เนื่องจากลักษณะสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ตรงตามค่านิยามตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้ ซึ่งหากไม่ถือว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างทำให้ท้องถิ่นจัดเก็บภาษีได้น้อยลง	หาโรงงานผลิตเสาปูน มีสิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างประเภท โรงงาน ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงงาน หากโรงงานดังกล่าว เป็นพื้นที่โล่ง มีเครื่องจักรสำหรับผลิตเสา ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอื่น อาจไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง
37	สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นโกดังเก็บของ ลักษณะเป็นเพิงโล่งถาวรและไม่ถาวร ไม่ค่อยตรงกับบัญชีที่กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	พิจารณาความหมายของสิ่งทาวรีพรี และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาแยก ระหว่างสิ่งปลูกสร้างกับการใช้ประโยชน์ เช่น ลักษณะโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างสามารถเทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงจอดรถ ส่วนการใช้ประโยชน์ใช้เป็นโกดังเก็บของ เป็นต้น
38	มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย มีโรงแรมที่ตั้งอยู่ในนั้น จะประเมินสิ่งปลูกสร้างแยกหรือรวม	โรงแรม ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประเภท โรงแรม
39	ที่พักประเภท รถบ้าน เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	พิจารณาความหมายของสิ่งทาวรีพรี และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย กรณีรถบ้าน อาจไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย
40	หอชมวิว เทียบสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงมหรสพ
41	ยั้งข้าวเทียบกับสิ่งปลูกสร้างชนิดไหน	บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้เทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภท คลังสินค้า
42	ห้องแถวตึก เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569 กำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างเป็น ตึกแถว
43	บ้านที่มีชั้นลอยติดพื้นที่ใช้สอยอย่างไร	คิดพื้นที่รวมทั้งหมด โดยพื้นที่ (ตร.ม.) = กว้าง (ม.) x ยาว (ม.) หรือ ดูพื้นที่ใช้สอยจากเอกสารขออนุญาตก่อสร้าง
44	ที่จอดรถใต้อาคารหรือใต้หอพัก จะคิดเป็นสิ่งปลูกสร้างหรือไม่	ที่จอดรถใต้อาคารหรือใต้หอพัก ถือเป็นส่วนของอาคาร ให้คิดพื้นที่รวม และใช้บัญชีสิ่งปลูกสร้างตามประเภทสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ
45	ห้างสรรพสินค้า สูง 5 ชั้น โดยชั้นที่ 2 - 4 จำหน่ายสินค้า และชั้นที่ 1 และ 5 ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เมื่อผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทำการจดทะเบียนโอนสิทธิและนิติกรรม	การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง 69 แบบ ที่กำหนดไว้ โดยสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท จะมีการประเมินแตกต่างกันตามปริมาณงานและราคาวัสดุที่มีต้นทุนในการก่อสร้าง โดยสามารถเข้าไป

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
	โต้แย้งว่า ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างสูงเกินไป เนื่องจากใช้ประโยชน์ ชั้นที่ 1 และ 5 เป็นที่จัดเก็บสินค้าไม่ได้ จำหน่ายสินค้าให้ประเมินราคาเป็นคลังสินค้าแทน ซึ่งสำนักงานที่ดินจัดเก็บค่าธรรมเนียมเยี่ยงๆ เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภท ห้างสรรพสินค้าตามพื้นที่อาคารทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในใบของอนุญาตก่อสร้างไม่ได้คำนวณแยกชั้นตามเจ้าของๆ แจ้งใช้หรือไม่ อย่างไร	ขออนุญาตก่อสร้างประกอบอาคารพิจารณาได้ กรณีดังกล่าว โครงสร้างอาคารเป็นห้างสรรพสินค้า ควรใช้ปัญหาราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท ห้างสรรพสินค้า
46	ประเภทสิ่งปลูกสร้างกับการใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้าง ไม่สอดคล้องกันทำให้เกิดปัญหาในการประเมินและจัดเก็บภาษี	การพิจารณาประเภทของสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาจากโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะใช้ประโยชน์ไม่ตรงกับโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ
47	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ เมื่อมาใช้ในการบังคับคดีอย่างเช่นบ้านที่ถูกยึดทรัพย์เป็นบ้านเดี่ยว แต่สภาพทรุดโทรมมาก จะให้กรมธนารักษ์พิจารณาประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างเป็นรายๆ ไปตามสภาพที่ยึดทรัพย์มาได้หรือไม่	กรมธนารักษ์จัดทำราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง เป็นราคา บาทต่อตารางเมตร ไม่ได้จัดทำราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเป็นการเฉพาะราย การนำราคาประเมินๆ ไปใช้ให้พิจารณาตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ และอายุอาคาร
48	แปลงที่ดิน มีสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท เช่น สหกรณ์ การเกษตรที่ ซ่อขายผลผลิตทางการเกษตร ประกอบไปด้วย อาคารสำนักงาน ห้องนำที่สร้างแยกต่างหาก และลานตากผลผลิต การคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเพื่อการจัดเก็บภาษี มีวิธีการอย่างไร คำนวณราคาประเมินแยกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างหรือคำนวณเป็นอัตราเดียว	แปลงที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ในแปลงเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทแยกกัน และหักค่าเสื่อมตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง แล้วนำมาคูณค่าที่ดินรวมกัน เป็นมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เพื่อนำไปเป็นฐานในการคำนวณภาษี
49	การนำวัสดุเก่ามาก่อสร้าง และเพิ่มสร้างเสร็จ ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจะสูงกว่าราคาที่ใช้ก่อสร้างจริงเป็นเท่าตัวหรือมากกว่า	ปัญหาการประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ จะกำหนดโดยคำนวณราคาจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและแบบตารางปริมาณงานก่อสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น โดยสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทจะกำหนดราคาเดียว เป็น บาทต่อตารางเมตร ตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง การใช้ปัญหาราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และคำนวณรวมประเภทของสิ่งปลูกสร้าง หากสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะตรงตามคำนิยามใด ให้ใช้ปัญหาการประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
50	การนับอายุสิ่งปลูกสร้าง กรณีเดิมเป็นบ้านไม้ มีการรีโนเวทยกบ้านไม้เป็นชั้นบน ด้านล่างต่อเติมเป็นปูนกลายเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น กรณีนี้จะนับอายุสิ่งปลูกสร้างอย่างไร	การนับอายุสิ่งปลูกสร้างพิจารณาตามแนวทางที่กำหนดไว้
51	ทรัพย์สินเป็นโรงงานเก่าไม่สามารถทำประโยชน์ได้ แต่ราคาที่ดินการกซื้อใช้มีราคาเดียว ส่งผลทำให้ราคาเท่ากับที่ทำประโยชน์ได้ (เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ชำระภาษี)	พิจารณาความหมายของสิ่งหาริมทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย หากถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ให้พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีฯ ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามประเภทได้
52	กรณีสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านเดี่ยว แล้วมีการทำโรงจอดรถเป็นเพียงยื่นออกจากตัวบ้าน ลักษณะเป็นเสาและมีหลังคาไม่มีผนัง ซึ่งไม่ใช่โครงสร้างหลัก ในการคำนวณราคาจะต้องวัดแยกหรือวัดรวมกัน	กรณีการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้างให้ดำเนินการตามแนวทางการประเมินการปกครองท้องถิ่นกำหนด
53	สิ่งปลูกสร้างประเภทโรงจอดรถ และโรงเลี้ยงสัตว์ มีลักษณะที่เป็นโรงเรือนมีเสาและหลังคาปกคลุมเหมือนกัน ลักษณะโดยรวมคล้ายคลึงกัน จะมีข้อสังเกตอย่างไร ว่าโรงเรือนนั้น เป็นประเภท โรงจอดรถ หรือโรงเลี้ยงสัตว์	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจากค่านิยมของสิ่งปลูกสร้างทั้งสองประเภทจะคล้ายกัน แตกต่างกันตรงที่ โรงจอดรถ ระบุเป็น พื้นคอนกรีต
54	บ้านที่มีลักษณะเป็นตึก(อาคารคอนกรีต) ชั้นเดียว ด้านบนเป็นดาดฟ้า ใช้น้ำหรือทำประโยชน์อื่นได้ บ้างก็เป็นร้านอาหารที่มีลักษณะนั่งบนดาดฟ้า จะคิดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอย่างไร และเข้าลักษณะสิ่งปลูกสร้างประเภทใด	กรณีการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้างให้ดำเนินการตามแนวทางการประเมินการปกครองท้องถิ่นกำหนด สำหรับการใช้ประโยชน์ให้พิจารณาตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ เช่น สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยตึกสองชั้น ส่วนหนึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่พอกอาศัย ส่วนหนึ่งใช้ประโยชน์เป็นร้านอาหาร
55	สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารหลังเดียวมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมและห้องสรรพสินค้า ผู้ประกอบการมีคำถามว่าทำไมไม่ทำการประเมินแบบแยกส่วน ในส่วนของโรงแรมก็ให้ประเมินแบบโรงแรม ส่วนของห้างก็ให้ประเมินแบบห้าง หากจะประเมินแบบแบ่งส่วน สามารถทำได้หรือไม่ ผู้ประกอบการต้องการหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรขอให้การเทียบเคียงเพียงหนึ่งแบบ หรือไม่	พิจารณาโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และค่านิยมประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง โดยให้พิจารณาโครงสร้างอาคารจากกรอบอนุญาตก่อสร้าง หากในแบบของอนุญาตก่อสร้างระบุเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทไหน ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้น สำหรับการใช้ประโยชน์ ให้พิจารณาแยกเป็นสัดส่วนตามการใช้ประโยชน์

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
56	บ้านเก่านำมาปรับปรุงซ่อมแซมใหม่และมีพื้นที่เพิ่มขึ้น เช่น ปรับปรุงบ้านพักอาศัยตึกสองชั้น โดยยกกันห้องเพิ่ม หรือปรับปรุงบ้านพักอาศัยไม้ได้ทุนสูง เป็นบ้านพักอาศัย ครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น มีประเด็นคำถาม ดังนี้ - กรณีมีการปรับปรุงบ้าน ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเดิมหรือไม่ - การนับอายุของสิ่งปลูกสร้างนับตามปีที่ก่อสร้างหรือไม่ - ขนาดของสิ่งปลูกสร้างพิจารณาขนาดปัจจุบันใช่หรือไม่	หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาโครงสร้างที่ทำการปรับปรุง ประกอบกับคำนิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง หากโครงสร้างยังคงเดิม ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนไป ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามโครงสร้างใหม่ เช่น ปรับปรุงบ้านพักอาศัยไม้ได้ทุนสูง เป็นบ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น กรณีนี้ให้เปลี่ยนจากใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากประเภท บ้านพักอาศัยไม้ได้ทุนสูง เป็นประเภท บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น
57	บ้านไม้ให้เช่า ประกอบกิจการเดินรถมือสอง เทศบาล ประเมินตามบัญชีของธนารักษ์ให้เป็น โฉวรัษฎก ประชาชนคัดค้านการประเมินด้วยเหตุว่า สิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านไม้มีใช้ชั่วคราว จึงขอให้ปรับปรุงการประเมิน ตามสภาพความเป็นจริง โดยแยกประเภทของใช้ชั่วคราวเป็น ไม้ หรือเป็นปูน เพื่อให้ราคาประเมินใกล้เคียงความเป็นจริง	การนับอายุของสิ่งปลูกสร้างให้ยึดตามแนวทางที่กำหนด พื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างใช้พื้นที่ปัจจุบัน และการวัดพื้นที่ให้เป็นไปตามแนวทางการปกครองท้องถิ่นกำหนด การใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาโครงสร้าง และคำนิยามประกอบแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิ่งปลูกสร้างตรงกับบัญชี ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ ให้ใช้ราคาประเมินตามบัญชีฯ กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชี ให้เทียบเคียงและใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามประเภทที่ใกล้เคียงที่สุด ซึ่งการนำบ้านไม้มาประกอบกิจการเดินรถมือสอง โครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านไม้ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านพักอาศัยไม้ได้ทุนสูง
58	บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีระยะการใช้บัญชี 4 ปี เมื่อครบกำหนดการประกาศใช้จะมีโอกาสปรับราคาขึ้นหรือไม่	การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง จะพิจารณาจากราคาวัสดุก่อสร้างในพื้นที่เก็บข้อมูลจากฐานวัสดุก่อสร้างในพื้นที่ ค่าแรง หากมีราคาสูงขึ้นอาจส่งผลต่อการปรับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างในรอบบัญชีต่อไป
59	ผู้ประกอบการร้านค้าริมทางสาธารณะ เพจ ไม่เห็นด้วยกับ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภท โรงจอดรถ	การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างเป็นดุลยพินิจของผู้เทียบ การพิจารณาประเภทของสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาความหมายของสิ่งหรือทรัพย์สิน และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายประกอบกัน
60	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง กรณีบ้านไม้ (บ้านเก่า) ก่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับบ้านตึก	การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทမ်းบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 11 ให้คณะกรรมการการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากกรณีวิเคราะห์ และคำนวณราคาตารางปริมาตรของสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ตามแบบมาตรฐาน สิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและแบบตารางปริมาตรของสิ่งปลูกสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น ซึ่งราคาประเมินที่แตกต่างกัน เป็นผลจากราคาวัสดุก่อสร้าง ปริมาณงานก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
61	เหตุที่ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569 สูงกว่า รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562	การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบรายการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ข้อ 11 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากกรณีวิเคราะห์ และคำนวณราคาจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและแบบตารางปริมาณงานก่อสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่คณะกรรมการยังไม่ได้กำหนดแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างไว้ให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยใช้บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามที่คณะกรรมการกำหนด ดังนั้น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่แตกต่างจากรอบบัญชีฯ เดิม เป็นผลจากราคาค่าวัสดุ เพิ่มขึ้นใช้คำนวณราคาประเมินจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ประกอบกับการเพิ่มแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างจากเดิม จำนวน 36 แบบ (รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562) เป็นจำนวน 69 แบบ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) รับทราบปัญหา และจะนำข้อสังเกตไปดำเนินการต่อไป
62	ครัวที่ต่อเติมนอกบ้าน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ที่นำไปเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภท “เรือนคนใช้/ครัว” เพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ผู้เสียภาษีบางรายรู้สึกไม่พอใจในข้อความ “เรือนคนใช้” หากเสนอแนะให้เปลี่ยนคำว่า เรือนคนใช้ เป็นข้อความอื่น จะสามารถทำได้หรือไม่	
63	การประเมินราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ	พิจารณาความหมายของสิ่งทาวรรณทรัพย์ และความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หากไม่สามารถตีความว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายได้ ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หมายถึง โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งไม่สามารถกำหนดราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ได้ประกาศใช้แล้วได้ ทั้งนี้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่มีการออกบ้านเลขที่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่มีการรื้อถอนวัสดุ อุปกรณ์ การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะรับเรื่องการขอให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสหราชอาณาจักร เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น ซึ่งมีแนวทางการปฏิบัติ ดังนี้ 1) การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ดำเนินการประเมินราคาเป็นการเฉพาะรายละเอียดสภาพความเป็นจริง โดยคิดราคาเต็มตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแล้วมาหักก่อนส่วนที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จออกตามสัดส่วน และหักด้วยค่าเสื่อมสภาพอาคาร 2) การคิดเปอร์เซ็นต์งานสะสมสำหรับการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 28 ประเภท

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
64	เหตุใดจึงไม่จัดทำบัญชีราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ	3) กรณีมีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ใช้ประเภทอาคารตามที่ขออนุญาตนั้น ในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง กรณีไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ใช้หลักฐานหนังสือรับรองประเภทอาคารของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากหน่วยงานท้องถิ่นมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หากไม่สามารถขอหนังสือรับรองประเภทอาคารของสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากหน่วยงานท้องถิ่นมาประกอบการพิจารณาที่กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้ ให้พิจารณาจากโครงสร้าง 4) การนับจำนวนปีของสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณา ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ. 1) สำหรับอาคารทั่วไป โดยให้พิจารณาจากวันสิ้นสุดของใบอนุญาตเป็นปีหนึ่ง / คำสั่งศาลขายทอดตลาด โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษา จนถึงปีปัจจุบันและให้บวกเพิ่มอีกสองปี / กรณีไม่มีหลักฐานให้หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตกำหนด ทั้งนี้ การนับจำนวนปีให้ปฏิบัติตามปฎิทินเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี โดยในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จไม่ต้องหักค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะสอบสวนสิทธิของผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จะประเมินเมื่อสำนักงานที่ดินส่งเรื่องให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดจัดทำบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ซึ่งเป็นการประเมินราคาเป็นการเฉพาะราย ไม่ใช้ในการจัดทำบัญชีราคาประเมิน และราคาประเมินใช้ในการจดทะเบียนที่ดิน และหากกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จไม่ต้องหักค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะสอบสวนสิทธิของผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเหตุที่ต้องประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเป็นการเฉพาะรายและไม่จัดทำบัญชีราคาประเมิน เนื่องจาก ปริมาณงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของสิ่งปลูกสร้างแต่ละรายการมีความแตกต่างกัน

3. การใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุด

พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

มาตรา 28 เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว ให้สำนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนอาคารชุดส่งเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ เพื่อกำหนดราคาประเมินห้องชุด และจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว

การกำหนดราคาประเมินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 29 บัญชีราคาประเมินห้องชุดตามมาตรา 28 ให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปีนับแต่วันที่ประกาศ ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งแล้ว ยังไม่มีการประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดขึ้นใหม่ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุดที่ใช้อยู่เดิมไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดขึ้นใหม่

กฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด พ.ศ. 2563

ข้อ 2 เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดที่อาคารชุดตั้งอยู่ได้รับเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดจากสำนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนอาคารชุดนั้นแล้ว ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดให้มีการสำรวจสภาพอาคารชุดและห้องชุด และสืบหาราคาตลาดของห้องชุดที่จะกำหนดราคาประเมิน เพื่อให้ได้ข้อมูลตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) ทำเลที่ตั้ง
- (2) คุณภาพอาคารชุดและห้องชุด
- (3) สิ่งอำนวยความสะดวก
- (4) สภาพแวดล้อม
- (5) การใช้ประโยชน์ของอาคารชุด
- (6) รายละเอียดภายในห้องชุด

ข้อ 3 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการตามข้อ 2 เพื่อกำหนดราคาประเมินห้องชุด และจัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด

ข้อ 4 การกำหนดราคาประเมินห้องชุด ในกรณีที่มีข้อมูลราคาตลาด ให้กำหนดราคาประเมินห้องชุดโดยใช้ข้อมูลราคาตลาดของห้องชุดในอาคารชุดนั้น ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาตลาด หรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีการประเมินอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายวิธีการประกอบกัน ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งราคาประเมินห้องชุดที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น

- (1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- (2) วิธีรายได้
- (3) วิธีต้นทุน

ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้เลือกใช้วิธีการ ประเมินตาม (1) ก่อน ถ้าไม่อาจใช้ได้ ให้เลือกใช้วิธีการประเมินตาม (2) หรือ (3) ตามลำดับ

ประเด็นปัญหาการใช้บัญชีห้องชุด

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
1	ไม่พบข้อมูลราคาประเมินห้องชุด ในระบบเผยแพร่ราคาประเมิน	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 36 ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา 35 ให้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศ ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนั้น การตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินห้องชุดให้ตรวจสอบจากประกาศฯ และบัญชีฯ ที่ส่งให้ การสืบค้นราคาหากระบุชื่อโครงการผิดอาจเป็นผลให้ไม่พบข้อมูลในระบบ หรือใช้บัญชีราคาประเมินผิดพลาดได้ ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจนำรายชื่อบริษัทตรวจสอบข้อมูลกับสำนักงานธนารักษ์ฯ เพื่อให้ข้อมูลตรงกัน สำหรับใช้สืบค้นข้อมูลต่อไป
2	การประเมินราคาห้องชุด ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างรูปแบบหนึ่ง ควรให้พนักงานประเมินพิจารณานำค่าเสื่อมราคามาหักออกจากมูลค่าของห้องชุดได้ เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของห้องชุด	กฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด พ.ศ. 2563 ข้อ 4 การกำหนดราคาประเมินห้องชุด กำหนดโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาด และปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อราคาประเมินห้องชุด ซึ่งสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของห้องชุด จึงไม่หักค่าเสื่อมราคา
3	เหตุใดบัญชีราคาประเมินห้องชุดแต่ละโครงการจึงมีรอบบัญชีไม่ตรงกัน ซึ่งไม่เหมือนกับบัญชีราคาประเมินที่ดิน	กฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด พ.ศ. 2563 ข้อ 2 การประเมินราคาห้องชุดสำหรับอาคารชุดที่จดทะเบียนใหม่จะกำหนดราคาประเมินเมื่อมีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดแต่ละโครงการยื่นขอจดทะเบียนไม่พร้อมกัน โดยบัญชีฯ จะมีรอบการใช้ทุก 4 ปี จึงเป็นเหตุให้บัญชีราคาประเมินห้องชุดมีรอบบัญชีแตกต่างกันกับบัญชีราคาประเมินที่ดิน
4	ราคาประเมินห้องชุด มี 2 ราคา คือ พื้นที่ห้องชุด และพื้นที่ระเบียง ซึ่งราคาประเมินไม่เท่ากัน จึงเกิดปัญหาในการคำนวณภาษีเนื่องจากระบบ LTAX ONLINE ให้บันทึกราคาประเมินช่องเดียว จึงต้องการเฉลี่ยราคาประเมินให้เท่ากัน เพื่อประเมินทุนทรัพย์สินได้	บัญชีราคาประเมินห้องชุดที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน ได้กำหนดให้พื้นที่ห้องชุดและพื้นที่ระเบียงมีราคาประเมินเท่ากัน จึงทำให้สามารถนำราคาประเมินดังกล่าวไปใช้ในระบบ LTAX ONLINE โดยไม่ต้องหาค่าเฉลี่ย
5	ไม่พบราคาประเมินห้องชุดที่ของจดทะเบียนใหม่ในระบบเผยแพร่ราคาประเมิน	อาจเกิดจากกรมธนารักษ์ยังไม่ได้นำเข้าข้อมูลราคาประเมินในระบบเผยแพร่ราคาประเมิน หรือเป็นอาคารชุดที่ยังไม่ได้ประกาศใช้บัญชีราคาประเมิน อย่างไรก็ตาม กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ได้ดำเนินการตามนโยบายของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ข้อ 36 คือ จัดส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา 35 ให้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์

4. ประเด็นปัญหาอื่น ๆ

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
1	ธนาคารตรวจสอบไม่พบราคาประเมินที่ดินแปลงหลักประกันนโยบายของธนาคารจำเป็นต้องใช้ราคาประเมินจากกรมธนารักษ์ (ไม่ใช้ราคาที่ดินรับรองให้) จึงขอหารือว่า กรมธนารักษ์จะรับรองราคาประเมินที่ดินแปลงหลักประกันที่ไม่มีราคาประเมินตามบัญชีฯ ให้ลูกค้าก่อนได้หรือไม่ เพื่อธนาคารจะได้ดำเนินการด้านสินเชื่อได้รวดเร็วขึ้นตามนโยบายของรัฐ เพราะบางครั้งลูกค้าต้องการเงินทุนหมุนเวียน	พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 มาตรา 16 ให้คณะกรรมการการประเมินราคาทรัพย์สินหน้าที่จะอำนาจ ดังต่อไปนี้ (1) กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินในเขตจังหวัด จัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน และแผนที่ประกอบ การประเมินราคาทรัพย์สิน กรณีแปลงที่ดินไม่มีราคาประเมิน ดำเนินการได้ดังนี้ 1) พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการตามประกาศกรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัด เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบราคาที่ดิน ข้อ 4 2) พนักงานตามกฎหมายว่าด้วยภาษีฯ ดำเนินการตามกฎหมายของกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1) ซึ่งการดำเนินการตามท้ายประกาศฯ และกฎกระทรวงฯ ไม่ได้กำหนดหน้าที่ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ รับรองราคาประเมินที่ดิน ดังนั้น แปลงที่ดินที่ไม่มีราคาประเมิน ให้แจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ตรวจสอบและกำหนดราคาประเมินเพิ่มเติม ไม่สามารถรับรองราคาประเมินโดยการเทียบเคียงได้
2	ฝากข้อเสนอแนะไปยังกรมที่ดิน ขอให้ส่งข้อมูลที่ดินให้เป็นปัจจุบันที่ถูกต้อง	กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 10 ในกรณีที่ มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจดทะเบียนการเช่า ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใด ให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงาน ที่ดินสาขาแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ตามรายการที่ รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นรายเดือนภายในวันที่สิบห้าของเดือนถัดไป
3	ยังไม่มีความรู้เพียงพอ	สามารถศึกษาเพิ่มเติมจากคู่มือแนวทางการปฏิบัติงานที่กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นเพื่อให้หากมีข้อสงสัยเพิ่มเติมสามารถ ประสานขอคำแนะนำจากสำนักงานธนารักษ์พื้นที่
4	ที่ดินในนิคมสร้างตนเอง สามารถเทียบเคียงกับโฉนดที่ดินได้หรือไม่	กรณีเป็นเอกสารสิทธิประเภทอื่น ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)
5	สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สามารถส่ง shape file มูลค่าถนน ให้กับทางหน่วยงานท้องถิ่นได้หรือไม่ เพื่อความสะดวกในการกำหนดราคาแปลงที่ดินที่ยังไม่ประกาศราคา	สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สามารถส่ง shape file มูลค่าถนนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ หากต้องการทราบมูลค่าถนนสามารถ ตรวจสอบได้จากแผนที่ประกอบราคาที่ดิน ซึ่งกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ได้จัดส่งแผนที่ฯ ดังกล่าว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
6	กรณีพบราคาประเมินผิดพลาด องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งให้ประชาชนเจ้าของกรรมสิทธิ์ยื่นคัดค้านราคาประเมิน กับทางสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แต่ประชาชนยอมเลือกที่จะจ่ายแพงกว่าความเป็นจริง เนื่องจากไม่สะดวกในการเปิดต่อกับทางสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ประกอบกับ ไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการยื่นคัดค้านราคาประเมินฯ	กรณีต้องกรปกครองส่วนท้องถิ่น พบว่า ราคาประเมินที่ประกาศใช้ผิดพลาดเคลื่อน ให้แจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ตรวจสอบและเสนอคณะกรรมการการประจําจังหวัดเพื่อทำการปรับปรุงแก้ไขราคาประเมิน ต่อไป
7	ต้องการให้กรมธนารักษ์จัดให้ความรู้เกี่ยวกับราคาประเมินกับหน่วยงานท้องถิ่นทุก ๆ ปี	รับข้อเสนอเพื่อเสนอกรมธนารักษ์พิจารณาต่อไป
8	ทางสาธารณสุขประโยชน์ หน่วยงานใดเป็นผู้ประกาศเป็นทางสาธารณะ	ประเภทของทาง การลงทะเบียนทาง และหน่วยงานผู้ดำเนินการ เป็นไปตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535
9	ปัญหาประชาชนยังขาดความรู้และ ความเข้าใจเกี่ยวกับราคาประเมินฯ ที่นำมาประกอบการจัดเก็บภาษี	กรมธนารักษ์มีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์
10	การคัดค้านราคาประเมิน ผู้คัดค้านราคาประเมินสามารถส่งคำคัดค้านส่งมาเป็นหนังสือได้หรือไม่	ระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ว่าด้วยการคัดค้านราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. 2565 ข้อ 5 การยื่นคำคัดค้านตามข้อ 4 ให้ยื่นด้วยตนเองหรือส่งทางไปรษณีย์ หรือตามวิธีการอื่นที่อธิบดีกรมธนารักษ์กำหนด ณ สถานที่ ดังต่อไปนี้ (1) ทรีพลีสันตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นต่อหรือส่งที่กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (2) ทรีพลีสันตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นต่อหรือส่งที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ กรณีส่งทางไปรษณีย์ให้ถือว่าวันที่ทำการไปรษณีย์ต้นทางประทับตราไปรษณีย์เป็นวันที่ยื่นคำคัดค้าน
11	กรณีที่ที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน แต่ละคนสามารถขายเฉพาะส่วน/ให้เฉพาะส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม กรณีมี 5 คน มีหนึ่งคนจะขายส่วนของตนเอง พบว่าราคาประเมินสูงจะอุทธรณ์ในขณะที่จะขายของตนเอง กรณีนี้ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนอุทธรณ์ร่วมด้วยทุกคนหรือไม่	พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 มาตรา 22 เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา 19 หรือ มาตรา 20 แล้ว และปรากฏเหตุแห่งการคัดค้านตามมาตรา 23 เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดใด อาจคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะของตนเองในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของจังหวัดนั้นได้ การคัดค้านราคาประเมินตามวรรคหนึ่ง เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องคัดค้านต่อคณะกรรมการการประจําจังหวัด โดยต้องยื่นคำคัดค้านตามแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ว่าด้วยการคัดค้านราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. 2565

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
		ข้อ 3 “เจ้าของ” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือท้องที่ ๓ วันที่ยื่นคำคัดค้าน ดังนั้น หากต้องการคัดค้านราคาประเมิน บุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดิน ณ วันที่ยื่นคำคัดค้าน สามารถยื่นคำคัดค้านได้
12	การคัดค้านราคาประเมิน กรณีผู้ยื่นคำขอใบโอนดมีหลายข้อต้องยื่นพร้อมกัน ถ้าหนึ่งนั้นผู้เสียชีวิตและในส่วนที่เหลือต้องการที่จะยื่นคัดค้านต้องทำอย่างไร หรือต้องให้ทายาทยื่นคัดค้าน ถ้าอย่างกรณีไม่ได้ตั้งผู้จัดการมรดกแต่มีทายาทโดยธรรม จำเป็นต้องยื่นทุกคนไหม	พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 มาตรา 22 กำหนดให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้คัดค้านราคาประเมิน ซึ่งตามระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ว่าด้วยการคัดค้านราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. 2565 ข้อ 3 “เจ้าของ” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือท้องที่ ๓ วันที่ยื่นคำคัดค้าน ดังนั้น หากต้องการคัดค้านราคาประเมิน บุคคลที่มีสิทธิในที่ดิน ณ วันที่ยื่นคำคัดค้าน สามารถยื่นคำคัดค้านได้
13	ผู้เช่าที่ราชพัสดุมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่	ผู้เช่าที่ราชพัสดุเป็นผู้เสียภาษี ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ที่ได้กำหนดไว้ว่า “ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัติ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัติด้วย กล่าวคือ การนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ กรมธนารักษ์ได้กำหนดในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กระทรวงการคลังมีหน้าที่ต้องชำระอันเนื่องมาจากการใช้สิทธิการเช่าที่ราชพัสดุแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ เป็นผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ดังนั้น จึงขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้เช่าที่ราชพัสดุโดยตรง โดยไม่ต้องแจ้งประเมินมาที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ กรมธนารักษ์ หรือกระทรวงการคลัง
14	ที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์สามารถเก็บภาษีที่ดินได้หรือไม่	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 5 “ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัติ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัติด้วย ดังนั้น หากที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์เป็นทรัพย์สินของรัฐและไม่มีผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ สามารถจัดเก็บภาษีได้
15	กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งว่าจะดำเนินการเชื่อมต่อข้อมูลกับกรมธนารักษ์ เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภทโฉนดและ น.ส.3 ก. อบต.ไม่ต้องดาวน์โหลดข้อมูลออกมาแล้วใช่หรือไม่	ประสานสอบถามข้อมูลจากกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
16	กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงเปิดช่องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งไม่ใช่ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเข้ามา มีบทบาทในการประเมินมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ส่งผลให้เกิดปัญหาการประเมินทุนทรัพย์	เป็นไปตามกฎกระทรวง เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ข้อ 1 (1) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม น.ส.3 ก. ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียง ที่มีสภาพคล้ายคลึงกันและมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดิน ซึ่งปัจจุบันได้มีการพัฒนาระบบบูรณาการทะเบียนทรัพย์สินของกรมธนารักษ์กับหน่วยงานภายนอก จำนวน 3 ระบบ เพื่อช่วยการเทียบเคียงราคาประเมิน ประกอบด้วย ระบบการประเมินราคาที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์อื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก)/ ระบบการประเมินราคาที่ดินที่ไม่ปรากฏในบัญชีราคาประเมินที่ดิน/ ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินด้วยการเรียนรู้ของเครื่อง (Machine Learning) สำหรับการเปรียบเทียบเพียงประเภทสิ่งปลูกสร้างจากภาพถ่าย ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถเข้าใช้งานระบบผ่านระบบ LTEX Online ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ซึ่งกรมธนารักษ์ได้จัดทำคู่มือการใช้งานส่งให้กรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เพื่อแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว
17	พื้นที่ที่ติดชายแดนมาเลเซีย ในสมัยก่อนเป็นพื้นที่ที่รุ่งเรืองมาก เศรษฐกิจจึงคึกคัก แต่ในช่วงหลังตั้งสถานการณโศกวิตรสภาพ เศรษฐกิจซบเซาลงมาก โดยราคาประเมินของที่ดินที่ติดถนน ภายจนวนวิซซังแถบ ถึงด่านมีตจะอยู่ติดราวาละ 60,900 บาท ซึ่งสูงมาก ถ้าเทียบกับสะเดาหรือปาดังเบซาร์พื้นที่ที่ติดกัน ถ้าย้อนไปก่อนโศกวิตรทุกคนไม่มีปัญหาในส่วนนี้ เนื่องจากการทำมาค้าขายได้ เศรษฐกิจดีแต่ช่วงหลังโศกวิตรราคาที่ดินยังเท่าเดิม ทำให้เจ้าของที่ดินรับภาระไม่ไหว จนเกิดลูกหนี้ค้างเยอะมาก ซึ่งส่วนนี้ก็เป็นปัญหาของเทศบาลตำบลสำนักขาม เนื่องจากราคาสูงมากจริงๆ และในส่วนของการประกอบกิจการชาวมาเลเซีย เนื่องจากเจ้าของกิจการประสบปัญหา ซึ่งภาษีของเขาอยู่ที่ 9 ล้านบาทบาท ถือว่าสูงมาก ผู้บริหารชุดใหม่ก็รับไม่ไหวทำให้ภาษีพวกนี้มาตกค้างอยู่ที่เทศบาลเป็นไปไม่ได้ใหม่ที่จะสามารถลดราคาประเมินต่อตารางวาลงมาได้บ้าง	การประเมินราคาที่ดินดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบราคาประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ซึ่งกำหนดราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสภาพข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

ลำดับ	ประเด็นปัญหา	ตอบประเด็นปัญหา
18	กรมธนารักษ์หรือสำนักงานพื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นที่ดินในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา 5 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ควรส่งเฉพาะเขตเทศบาล อบต. ตามแนวเขตการจัดตั้งเทศบาลที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเท่านั้น เพื่อไม่ให้เกิดภาษีซ้อนกับท้องถิ่นใกล้เคียง	การจัดส่งบัญชีราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์หรือสำนักงานพื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินฯ จะส่งข้อมูลให้ทั้งหมดเนื่องจากขอบเขตขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ชัดเจนจึงไม่สามารถคัดแยกข้อมูลได้ ดังนั้น เพื่อให้ข้อมูลตกหล่น จึงจัดส่งข้อมูลให้ครอบคลุมพื้นที่ โดยให้หน่วยงานผู้ใช้บัญชีฯ เลือกใช้เฉพาะข้อมูลในพื้นที่ของตน

๒.แบบสำรวจความพึงพอใจ การบูรณาการแก้ไขปัญหาการค้าประเภทรพยสินร่วกับหน่วยงานอื่นในพื้นที่

