



ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลโคกสูง

เรื่อง บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์
ห้องชุด อัตรากาซีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซี ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓

ตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่
๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บ
กาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

เพื่อให้การปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปด้วยความ
ถูกต้อง องค์การบริหารส่วนตำบลโคกสูง จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา๓๙ แห่งพระราชบัญญัติกาซีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาซีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑)
และราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุด (ภ.ด.ส.๒) โดยแสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ราคาประเมินทุน
ทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาซีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูก
สร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑.ฐานกาซี

ฐานกาซี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

๒.การประเมินราคาทุนทรัพย์ของที่ดิน

๒.๑ นำข้อมูลที่ดินตามบัญชีรายการที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชี
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

๒.๒ กรณีแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่ แปลงที่ดินตกหล่น หรือแปลงที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภท
อื่นที่ไม่ใช่โฉนด ที่ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ต้องตรวจสอบข้อมูลที่ปรากฏอยู่
ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจะแสดงข้อมูลระวางในระบบพิกัดฉาก UTM (ระวาง-แผ่น) และเลขที่ดินถ้าถูกต้องตรงกันก็
นำราคาประเมินที่ปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงมาใช้เป็นราคาประเมินที่ดินได้

๒.๓ ที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
และแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงในการคำนวณมูลค่าที่ดิน พนักงาน
ประเมินเปรียบเทียบราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดิน
ใกล้เคียงกัน

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

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิ์เพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ตำบล อำเภอ จังหวัดจากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด

(๒) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่บริเวณหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัดเพื่อนำมาคำนวณ

๒.๕ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้นๆ

๓. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ตรวจสอบประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หรือจากการสำรวจเก็บข้อมูล ว่าเป็นอาคารประเภทใด ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด X ราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร X ค่าเสื่อมราคา

การคำนวณค่าเสื่อมราคา พิจารณาจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (แนบท้ายประกาศฉบับนี้)

๔. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

ตรวจสอบชื่ออาคารชุด และชั้นที่ตั้งห้องชุดให้ตรงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

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

๕. อัตราภาษีที่จัดเก็บ

บทเฉพาะการ มาตรา๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ บัญญัติว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้

๕.๑ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

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

๕.๒ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

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

๕.๓ สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

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

๕.๔ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม ข้อ ๕.๒ และ ข้อ ๕.๓

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

๕.๕ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

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

๕.๖ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่าเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

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

หากท่านมีข้อสงสัยสามารถติดต่อสอบถามได้ที่ งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบล
โคกสูง เบอร์โทรศัพท์ ๐๔๔-๑๙๑๔๒๗ ในวันและเวลาราชการ

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓



(นายประมวล บุตรวิชา)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลโคกสูง