



ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลโคกสูง

เรื่องบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์  
ห้องชุดอัตรากาซีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่  
๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

เพื่อให้การปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปด้วยความ  
ถูกต้ององค์การบริหารส่วนตำบลโคกสูงจึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุน  
ทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอัตรากาซีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง  
ปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๑) และราคา  
ประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุด (ภ.ด.ส. ๒) โดยแสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินราคาประเมินทุนทรัพย์ของ  
สิ่งปลูกสร้างอัตรากาซีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี  
พ.ศ. ๒๕๖๖ โดยมีรายละเอียดดังนี้

**๑. ฐานภาษี**

ฐานภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๒) สิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ  
(รายละเอียดแนบท้ายประกาศฉบับนี้)

**๒. การประเมินราคาทุนทรัพย์ของที่ดิน**

๒.๑ นำข้อมูลที่ดินตามบัญชีรายการที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชีกำหนด  
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

๒.๒ กรณีแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่แปลงที่ดินตกหล่นหรือแปลงที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่  
ใช้โฉนดที่ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงต้องตรวจสอบข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในโฉนด  
ที่ดินซึ่งจะแสดงข้อมูลระวางในระบบพิกัดฉาก UTM (ระวางแผ่น) และเลขที่ดินถ้าถูกต้องตรงกันก็นำราคา  
ประเมินที่ปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงมาใช้เป็นราคาประเมินที่ดินได้

๒.๓ ที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและ  
แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงในการคำนวณมูลค่าที่ดินพนักงานประเมิน  
เปรียบเทียบราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันและมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน

๒.๔ สำหรับเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ใช้บัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัดโดยดำเนินการ

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิ์เพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้งตำบลอำเภอจังหวัดจากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด

(๒) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่บริเวณหน่วยที่ดินใดเพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัดเพื่อนำมาคำนวณ

๒.๕ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้น ๆ

### ๓. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ตรวจสอบประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดินโดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ บอ. ๑) หรือจากการสำรวจเก็บข้อมูลว่าเป็นอาคารประเภทใดตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด X ราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตรค่าเสื่อมราคาการคำนวณค่าเสื่อมราคาพิจารณาจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (แนบท้ายประกาศฉบับนี้)

### ๔. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

ตรวจสอบชื่ออาคารชุดและชั้นที่ตั้งห้องชุดให้ตรงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

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

### ๕. อัตราภาษีที่จัดเก็บ

บทเฉพาะการมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติว่าในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีดังต่อไปนี้

#### 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 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่เฉพาะในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตรากาซี(ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๒๕	๐.๐๓
๒๕	๕๐๐	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 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

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

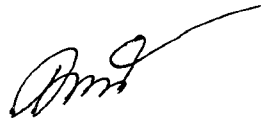
๕.๖ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่าเปล่าหรือไม่ได้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

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 ๑๔ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖



(นายมนี ปักโคลาพัง)  
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลโคกสูง