



ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลงเจน

เรื่อง บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและบัญชีประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด
อัตรากาซีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๗

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

เพื่อให้การปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปด้วยความ
ถูกต้อง องค์การบริหารส่วนตำบลงเจน จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์
ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาซีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ.๒๕๖๒ ในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑)และราคาประเมินทุนทรัพย์
ของห้องชุด (ภ.ด.ส.๒) โดยแสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาซี
ที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ.๒๕๖๗ โดยมี
รายละเอียด ดังนี้

๑. ฐานกาซี

ฐานกาซี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่ง
ปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

๒. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน

๒.๑ นำข้อมูลที่ดินบัญชีรายการที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชี
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

๒.๒ กรณีเปลี่ยนแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่ แปลงที่ดินตกหล่น หรือแปลงที่ดินที่เป็น
เอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่ใช่โฉนด ที่ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ต้องตรวจสอบ
ข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจะแสดงข้อมูลระวางในระบบพิกัดฉาก UTM (ระวาง-แผ่น) และเลขที่ดิน
ถ้าถูกต้องตรงกันก็นำราคาประเมินที่ปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง
มาใช้เป็นราคาประเมินที่ดินได้

๒.๓ ที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดินและแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน
พนักงานประเมินเปรียบเทียบราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะเวลาความลึกของแปลงที่ดิน
ใกล้เคียงกัน

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

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิเพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ตำบล อำเภอ จังหวัด จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด

(๒) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน(บาทต่อตารางวา) จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัดเพื่อนำมาคำนวณ

๒.๕ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้น ๆ

๓. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ตรวจสอบประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หรือจากการสำรวจเก็บข้อมูล ว่าเป็นอาคารประเภทใด ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด X ราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร X ค่าเสื่อมราคา

การคำนวณค่าเสื่อมราคา พิจารณาจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (แนบท้ายประกาศนี้)

๔. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

ตรวจสอบชื่ออาคารชุด และชั้นที่ตั้งห้องชุดให้ตรงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

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

๕. อัตราภาษีที่จัดเก็บ

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

๕.๑ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

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

๕.๒ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

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

๕.๓ สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

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 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตามข้อ 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

ที่อยู่อาศัย

๕.๕ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็น

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

๕.๖ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

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

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

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๐๓ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

(นายณัฏฐภ อินตะ)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเงิน