

## ประวัติความเป็นมาของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน

สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔ โดยเป็นหน่วยงานภายในกองวิชาการ กรมที่ดิน ในชื่อ "สำนักงานกลางกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน" ต่อมาในปี ๒๕๒๗ คณะรัฐมนตรีเห็นชอบงานประเมินราคา

ทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนซื้อขาย ในปี ๒๕๔๓ ได้เปลี่ยนเป็นสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน และได้โอนมาสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวง

การคลัง เมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๔๕ เนื่องจากการปฏิรูประบบราชการ

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้ดำเนินการดังนี้

### ประเมินราคาที่ดิน

- รายบล็อก (ประเมินราคาที่ดินเป็นกลุ่มตามแนวถนน ซอยฯ)
- รายแปลง (ประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงเป็นราคาต่อตารางวา ปัจจุบันประกาศใช้ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล/เทศบาลบางพื้นที่)

**ประเมินราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดราคาโรงเรือนตามแบบ มาตรฐาน จำนวน ๕๑ แบบ**

**ประเมินราคาห้องชุด**

**พื้นที่ที่มีการประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง**

- ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด
- ในเขตปริมณฑลบางพื้นที่ คือ
  - จังหวัดนนทบุรี ในเขตเทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลนครปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย
  - จังหวัดปทุมธานี ในเขตอำเภอธัญบุรี และอำเภอคลองหลวง
  - จังหวัดสมุทรสาคร ในเขตอำเภอเมืองสมุทรสาคร
  - จังหวัดสมุทรปราการ ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอบางพลี
- ในเขตเทศบาลเมืองหลัก ๓ จังหวัด คือ
  - เทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
  - เทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
  - เทศบาลเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

### ระยะเวลาการใช้บัญชีราคาประเมิน

การประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดแต่ละคราวใช้ได้ไม่เกินสี่ปี นับตั้งแต่วันที่ประกาศใช้ในกรณีที่ปรากฏว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามปกติในตลาดแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอสมควรสามารถปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินก่อนครบ ๔ ปี หรือในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม อาจขยายเวลาการใช้บัญชีที่ครบ ๔ ปี ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกินคราวละหนึ่งปี

## ขั้นตอนการประเมินราคา

๑. จัดเตรียมแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้ง และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่จะทำการสำรวจ และประเมินราคา เช่น  
ข้อมูลทางด้านผังเมือง
๒. ตรวจสอบสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะทำการประเมินราคาโดยสำรวจข้อมูลต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน เช่น  
การใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น
๓. ตรวจสอบและสอบถามข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี รายได้หรือค่าเช่าที่ได้รับจากที่ดิน
๔. วิเคราะห์และประเมินราคา
๕. นำเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัด/กรุงเทพมหานครพิจารณา และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนประกาศใช้

## สาระน่ารู้

### ▶ ประชาชนทั่วไปเกี่ยวข้องกับราคาประเมินอย่างไร

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การคำนวณเงินค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรมที่ดินใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานคำนวณ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ดังนั้น ทรัพย์สินที่มีลักษณะเดียวกัน ทำเลที่ตั้งลักษณะการใช้ประโยชน์เหมือนกัน ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงควรเท่ากัน หรือใกล้เคียงกันมากที่สุดการที่ประชาชนแจ้งราคาซื้อขายที่แท้จริงต่อเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมหรือการให้ความร่วมมือ ในการให้ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แก่เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไปทำการสำรวจ และสอบถามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้เจ้าหน้าที่สามารถประเมินราคาได้ใกล้เคียงกับราคาตลาดมากยิ่งขึ้น

### ▶ ทำไมราคาประเมินใกล้เคียงราคาตลาดจึงมีผลดี

๑. ทำให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม กล่าวคือผู้มีเงินได้มากเสียภาษีมาก ผู้มีเงินได้น้อยเสียภาษีน้อย
๒. ทำให้ผู้ที่ถูกเวนคืนได้รับเงินค่าทดแทนตามราคาที่มีการซื้อขายกันจริงในท้องตลาด เมื่อรัฐต้องจ่ายเงินค่าทดแทนเวนคืน

- ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถทราบมูลค่าของทรัพย์สินของตน ในโอกาสที่นำทรัพย์สินนั้นไปวางเป็นประกัน เช่น ประกันหนี้จำนอง ประกันผู้ต้องหา หรือในโอกาสอื่น เช่น การจัดทำงบประมาณเพื่อจัดซื้อที่ดิน เป็นต้น

#### ▶ การให้บริการข้อมูลราคาประเมิน

- ทางอินเทอร์เน็ต ในขณะนี้ประชาชนผู้สนใจจะขอทราบราคาประเมินที่ดินในพื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินรายแปลงแล้วทางอินเทอร์เน็ตได้โดยเข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ [www.treasury.go.th](http://www.treasury.go.th) การสืบค้นจะต้องมีข้อมูลหมายเลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ เลขระวาง ตำบล เขต และจังหวัดของแปลงที่ดินที่ต้องการทราบราคาประเมิน
- การสอบถามทางโทรศัพท์ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ให้บริการสอบถามราคาประเมินทางโทรศัพท์หมายเลข ๐ ๒๑๔๒ ๒๔๖๕ ถึง ๖๗ โดยผู้สอบถามจะต้องมีข้อมูลดังนี้

ต้องการทราบราคาประเมิน	ผู้สอบถามจะต้องมีข้อมูล
ที่ดินรายแปลง	หมายเลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ระวาง ตำบล เขตและจังหวัด
โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่อาคาร ปีที่ก่อสร้าง จังหวัดที่ตั้งอาคาร
ห้องชุด	ชื่ออาคารชุด ชั้นที่ตั้งของห้องชุด ทะเบียนอาคารชุด จังหวัดที่ตั้งอาคาร ** กรณีห้องชุดใน กทม. ขอทราบอำเภอ (เขต) ตำบล (แขวง) ด้วย

- การสอบถามที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ในกรณีราคาประเมินที่ดินรายบล็อก ซึ่งจะมีแผนที่ประกอบบัญชี ราคาประเมิน ผู้สนใจต้องการทราบราคาประเมินจะต้องทราบตำแหน่งที่ตั้งที่ดินในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์บัญชีฯ ดังกล่าว สามารถติดต่อขอดูได้ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคาร B ชั้น ๖ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐ E-mail [pvb@treasury.go.th](mailto:pvb@treasury.go.th)