



กฎกระทรวง

การกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด

พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๗ (๑) มาตรา ๒๘ วรรคสอง และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ข้อมูลราคาตลาด” หมายความว่า ข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดที่เกิดขึ้นตามปกติในห้องตลาด โดยเป็นข้อมูลที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย หรือข้อมูลที่เกิดขึ้นตามกิจกรรมที่ปรากฏตามสถานะตลาด เพื่อนำมาใช้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบราคาประเมินห้องชุด เช่น ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย ข้อมูลเสนอขาย ข้อมูลสอบทาน ข้อมูลค่าเช่า

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” หมายความว่า วิธีการประเมินราคาห้องชุด โดยนำข้อมูลราคาตลาดของห้องชุดในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบกัน หรือใช้ข้อมูลตัวแทนของห้องชุดเป็นข้อมูลราคาตลาด และอาจนำปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาห้องชุดมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาประเมินห้องชุดนั้น

“วิธีรายได้” หมายความว่า วิธีการประเมินราคาห้องชุด โดยพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของห้องชุดนั้นแปลงมาเป็นมูลค่า โดยใช้วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) ซึ่งเป็นการประมาณการจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หรือวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ซึ่งเป็นการประมาณการรายได้สุทธิจากทรัพย์สินในอนาคตตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สิน และคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน

“วิธีต้นทุน” หมายความว่า วิธีการประเมินราคาห้องชุด โดยพิจารณาจากผลรวมของมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างซึ่งหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างแล้ว โดยการประเมินราคาที่ดินให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างอาจใช้วิธีการเปรียบเทียบจากอาคารลักษณะเดียวกัน

(Comparative Unit Method) วิธีคิดต้นทุนแบบแยกส่วน (Unit - in - Place Method) หรือวิธีการถอดปริมาณงานก่อสร้าง (Quantity Survey Method)

ข้อ ๒ เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดที่อาคารชุดตั้งอยู่ได้รับเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดจากสำนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนอาคารชุดนั้นแล้ว ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดให้มีการสำรวจสภาพอาคารชุดและห้องชุด และสืบหาราคาตลาดของห้องชุดที่จะกำหนดราคาประเมินเพื่อให้ได้ข้อมูลตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) ทำเลที่ตั้ง
- (๒) คุณภาพอาคารชุดและห้องชุด
- (๓) สิ่งอำนวยความสะดวก
- (๔) สภาพแวดล้อม
- (๕) การใช้ประโยชน์ของอาคารชุด
- (๖) รายละเอียดภายในห้องชุด

ข้อ ๓ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการตามข้อ ๒ เพื่อกำหนดราคาประเมินห้องชุด และจัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด

ข้อ ๔ การกำหนดราคาประเมินห้องชุด ในกรณีที่มีข้อมูลราคาตลาด ให้กำหนดราคาประเมินห้องชุดโดยใช้ข้อมูลราคาตลาดของห้องชุดในอาคารชุดนั้น ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีการประเมินอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายวิธีการประกอบกัน ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งราคาประเมินห้องชุดที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น

- (๑) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- (๒) วิธีรายได้
- (๓) วิธีต้นทุน

ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้เลือกใช้วิธีการประเมินตาม (๑) ก่อน ถ้าไม่อาจใช้ได้ ให้เลือกใช้วิธีการประเมินตาม (๒) หรือ (๓) ตามลำดับ

ข้อ ๕ อาคารชุดใดประกอบด้วยอาคารหลายอาคาร การกำหนดราคาประเมินห้องชุด ให้กำหนดราคาแยกเป็นรายอาคาร

ข้อ ๖ อาคารชุดใดมีสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินดังกล่าวแยกไว้ต่างหากจากราคาประเมินห้องชุด

ข้อ ๗ รายงานการประเมินราคาห้องชุด ให้จัดทำสรุปภาพรวมของการกำหนดราคาประเมินห้องชุดนั้นเป็นรูปเล่มรายงานตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่ออาคารชุด

- (๒) ที่ตั้งอาคารชุด
- (๓) แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งอาคารชุด
- (๔) สรุปผลการวิเคราะห์ราคาประเมินห้องชุด
- (๕) ราคาประเมินห้องชุด และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินในกรณีที่มีสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุด

ข้อ ๘ บัญชีราคาประเมินห้องชุดอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่ออาคารชุด
- (๒) ท้องที่ที่เป็นที่ตั้งของอาคารชุด
- (๓) ราคาประเมินห้องชุด และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินในกรณีที่มีสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุด โดยกำหนดให้ราคาประเมินมีหน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตร

(๔) การใช้ประโยชน์ของห้องชุดในแต่ละชั้น

ให้ประธานกรรมการประจำจังหวัดเป็นผู้ลงนามในบัญชีราคาประเมินห้องชุด

ข้อ ๙ ในกรณีที่ความปรากฏแก่คณะกรรมการประจำจังหวัดเองหรือปรากฏจากการตรวจสอบข้อมูลของคณะกรรมการประจำจังหวัดว่า อาคารชุดใดมีการซื้อขายห้องชุดจำนวนตั้งแต่อยุ่สามสิบของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น และราคาเฉลี่ยของราคาซื้อขายจดทะเบียนของห้องชุดที่มีการซื้อขายนั้น ต่างจากราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินห้องชุดที่ใช้บังคับอยู่เกินร้อยละสิบห้า ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินห้องชุดใหม่ และแก้ไขราคาประเมินห้องชุดของอาคารชุดดังกล่าว พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดใหม่ โดยไม่ต้องรอให้ครบรอบการใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุดนั้น

ข้อ ๑๐ เพื่อประโยชน์ในการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดขึ้นใหม่เพื่อจะใช้ในรอบถัดไป ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดให้มีการดำเนินการสืบหารายชื่ออาคารชุดที่ตั้งอยู่ในจังหวัดที่รับผิดชอบที่ได้มีการประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดไว้แล้วและจะครบรอบการใช้บัญชีหรือเกินกว่ารอบการใช้บัญชีตามมาตรา ๒๙ และดำเนินการกำหนดราคาประเมินห้องชุด จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด และจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดเป็นการล่วงหน้าก่อนได้ โดยให้นำข้อ ๒ ข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

สันติ พร้อมพัฒน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ รักษาการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๒๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้การกำหนดราคาประเมินห้องชุด และการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และมาตรา ๒๗ (๑) ประกอบกับมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้การกำหนดราคาประเมินห้องชุดใหม่ และการแก้ไขราคาประเมินห้องชุดในบัญชีราคาประเมินห้องชุดให้กระทำได้ในกรณีที่ราคาห้องชุดที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดกับราคาประเมินห้องชุดในบัญชีราคาประเมินห้องชุดมีความแตกต่างกันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้