



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๐๕๓๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง การออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑ /ว ๒๕๒๖๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง สะดวก รวดเร็วและเป็นมาตรฐานเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ระเบียบดังกล่าวได้มีการวางแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ในกรณีที่ผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยที่สิ่งปลูกสร้างนั้นได้ปลูกอยู่บนที่ดินแปลงที่ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งแนวทางปฏิบัติดังกล่าวประชาชนผู้ขอรับบริการอาจจะยังไม่ได้รับทราบข้อมูลขั้นตอนวิธีการเพื่อขอรับบริการได้อย่างถูกต้อง รวมทั้งการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งบางกรณีอาจต้องใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจหรือมีประเด็นปัญหาในการปฏิบัติงาน จึงได้จัดทำสรุปลักษณะการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว เพื่อให้สะดวกในการปฏิบัติงานและประชาสัมพันธ์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และขอให้กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ศึกษาและทำความเข้าใจแนวทางปฏิบัติดังกล่าว หากกรณีมีปัญหาอุปสรรคอันเกิดจากการปฏิบัติงานการออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขอให้รวบรวมประเด็นปัญหาข้อขัดข้องแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาปรับปรุง แก้ไข ปัญหาข้อขัดข้องหรือกำหนดแนวทางปฏิบัติต่อไป พร้อมทั้งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปได้รับทราบข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับหลักเกณฑ์วิธีการ ขั้นตอน ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการประกอบการยื่นคำขอออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว

/ทั้งนี้ กรมที่ดิน ...

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้นำระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ พร้อมสรุปหลักเกณฑ์การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประชาสัมพันธ์ทางเว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th/registry/ เพื่อประโยชน์ในการศึกษาสืบค้นข้อมูลด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์

การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

กรณีที่เจ้าของที่ดินที่มีอาคารสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดินของตนเอง หากประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขอทำธุรกรรมกับหน่วยงานต่าง ๆ ได้แก่ การขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นหลักประกันตัวผู้ต้องหา ซึ่งจะต้องเป็นการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่บนที่ดินนั้นไปในคราวเดียวกัน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะไม่ดำเนินการออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะสิ่งปลูกสร้างเพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ ผู้ขอสามารถดำเนินการได้ ดังนี้

๑. เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมด้วยโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน และหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่

๑.๑ หลักฐานแสดงว่าผู้ขอเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาพร้อมกัน โดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (เช่น หลักฐานสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) หรือ

๑.๒ หลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างโดยมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีที่สิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกันกับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขอออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ (กรณีได้ที่ดินกับสิ่งปลูกสร้างมาไม่พร้อมกัน เช่น ผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาภายหลังจดทะเบียนรับโอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง หรือขอปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างนั้นขึ้นภายหลัง เป็นต้น)

๑.๓ หลักฐานหมายเลขประจำบ้านหรือหมายเลขที่ของสิ่งปลูกสร้าง การขออนุญาตปลูกสร้าง ที่มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ขออนุญาต พร้อมด้วยรายละเอียดประเภทสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเนื้อที่ และปีที่ปลูกสร้าง

๒. กรณีผู้ขอประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดิน ผู้ขอสามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินอำเภอแห่งใดแห่งหนึ่งได้ พร้อมด้วยโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่นเดียวกับ ข้อ ๑

๓. ค่าธรรมเนียมการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

๓.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอแปลงละ ๕ บาท และค่าธรรมเนียมหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ฉบับละ ๑๐ บาท (ตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

๓.๒ หองชุด ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอ หองชุดละ ๒๐ บาท และค่าธรรมเนียมหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ฉบับละ ๑๐ บาท (ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด)

สรุปหลักเกณฑ์

การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ มีหลักเกณฑ์ การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ สรุปได้ดังนี้

๑. การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะสิ่งปลูกสร้างเพียงอย่างเดียว ไม่สามารถ ดำเนินการได้ จะต้องเป็นการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้ขอเป็น เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสองอย่างเท่านั้น โดยสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขอหนังสือ รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ได้มาพร้อมกัน ต้องมีหลักฐานการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (เช่น หลักฐานสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) หรือ

๓. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ขอออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ได้มาไม่พร้อมกัน

๓.๑ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าผู้ขอเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ และสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่บนที่ดินของผู้ขอแปลงที่ขอออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือ

๓.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างขึ้นภายหลัง ต้องปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอเป็นผู้ขออนุญาต ปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดิน

๔. สิ่งปลูกสร้างต้องเป็นประเภทที่กำหนดไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่สามารถนำไปใช้ในการคำนวณ ทุนทรัพย์ได้ และต้องมีหมายเลขประจำบ้าน หรือหมายเลขที่ของสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งรายละเอียด ประเภทสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเนื้อที่ ปีที่ปลูกสร้าง หรือปลูกสร้างมาแล้วเป็นเวลากี่ปี โดยให้ผู้ขอรับรอง รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่ให้ไว้ว่าเป็นความจริงตามที่ให้ถ้อยคำทุกประการ

๕. การออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้แยกราคา ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นสองราคาแยกจากกัน เพื่อความสะดวกแก่หน่วยงานที่ได้รับ หนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่จะพิจารณาใช้ข้อมูลดังกล่าว

๖. กรณีมีเหตุสงสัยว่าสิ่งปลูกสร้างที่ขอออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์พร้อมที่ดินนั้น เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด หรือมีขนาดเนื้อที่เท่าใด หรือมีข้อสงสัยประการอื่นใดเกี่ยวกับที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกไปตรวจสอบข้อเท็จจริงได้ โดยให้ผู้ขอเป็นผู้นำตรวจและ เสียค่าพาหนะในการออกไปตรวจสอบ

๗. ในการออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้มีผลใช้ได้ภายใน ปี พ.ศ. ที่ออกหนังสือรับรองเท่านั้น เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งเกิดจากการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่มีการหักค่าเสื่อมราคาตามอัตราที่กำหนดไว้ เป็นรายปี

๘. กรณีสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ไม่มีหลักฐานแสดงหมายเลขประจำบ้านหรือหมายเลขที่หรือ รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง และไม่ปรากฏหลักฐานการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ออกหนังสือ รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะที่ดินเท่านั้นให้แก่ผู้ขอ และให้ผู้ขอคัดสำเนาบัญชีกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ใน พื้นที่นั้น ๆ ไปแสดงต่อหน่วยงานที่ผู้ขอติดต่อ โดยผู้ขอเป็นผู้ให้ถ้อยคำรับรองต่อหน่วยงานนั้นเองว่า เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด และมีราคาประเมินเท่าใด ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๙. การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สามารถยื่นคำขอ ต่างสำนักงานที่ดินได้

๑๐. ค่าธรรมเนียมการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

๑๐.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอ แปลงละ ๕ บาท และค่าธรรมเนียมหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ฉบับละ ๑๐ บาท (ตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

๑๐.๒ ห้องชุด ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอ ห้องชุดละ ๒๐ บาท และค่าธรรมเนียม หนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ฉบับละ ๑๐ บาท (ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด)

หมายเหตุ

ในกรณีที่ผู้ขอยื่นยื่นจะยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง เพียงอย่างเดียว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับดำเนินการตามคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผลและสิทธิการอุทธรณ์ ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบด้วย
