

- ☐ สำนักปลัด
- ☒ กองคลัง
- ☐ กองช่าง
- ☐ กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม
- ☐ กองการศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม
- ☐ กองสวัสดิการสังคม
- ☐ กองการเจ้าหน้าที่
- ☐ กองยุทธศาสตร์และงบประมาณ
- ☐ กองป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

๘-๘-๖๗



องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ
เลขที่รับ ๒๓๓๙/๖๑
วันที่ ๒๓ ส.ค. ๒๕๖๗
เวลา.....

ที่ว่าการอำเภอบางพลี
ถนนสุขาภิบาล ๒ สป ๑๐๕๔๐

๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบางพลี และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๓.๓/ว ๓๓๕๑
ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดสมุทรปราการได้รับแจ้งจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นว่า กรมธนารักษ์ได้แจ้ง
แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น
นอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการ
ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสาย
ไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

อำเภอบางพลีพิจารณาแล้ว เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้กับประชาชน
ตลอดจนส่งเสริมและสนับสนุนให้การปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
เกิดประสิทธิผล จึงขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประชาสัมพันธ์ สื่อวีดิทัศน์และสื่อประชาสัมพันธ์
(Infographic) ดังกล่าว ผ่านช่องทางประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานให้ประชาชนรับทราบโดยทั่วกัน รายละเอียดปรากฏ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดรายละเอียดได้ในเว็บไซต์สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
จังหวัดสมุทรปราการ www.samutprakanlocal.go.th

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายขจิตเวช แก้วน้อย)
นายอำเภอบางพลี

กองคลัง
เลขที่รับ ๑๘๖/๒๕๖๗
วันที่ ๒๖ ส.ค. ๒๕๖๗



ที่ สป ๐๐๒๓.๓/ว ทศ๕๖

ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๗๐

สิงหาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ นายกเทศมนตรีนครสมุทรปราการ
และนายกเทศมนตรีเมือง ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๐๖๘
ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งว่า กรมธนารักษ์ได้แจ้งแนวทางการใช้บัญชี
ราคาประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒
ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับ
การทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น
นอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการ
ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสาย
ไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

จังหวัดสมุทรปราการพิจารณาแล้ว เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจ
ให้กับประชาชน ตลอดจนส่งเสริมและสนับสนุนให้การปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไป
อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผล จึงขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประชาสัมพันธ์ สื่อวีดิทัศน์
และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) ดังกล่าว ผ่านช่องทางประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานให้ประชาชนรับทราบ
โดยทั่วกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ สำหรับอำเภอขอให้แจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหาร
ส่วนตำบลในพื้นที่พิจารณาดำเนินการด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ ภูติเกียรติขจร)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร./โทรสาร ๐ ๒๓๘๕ ๕๗๓๓

ที่ สป ๐๐๒๓.๓/ว พท๕๑



ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๓๐

๙ สิงหาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ นายกเทศมนตรีนครสมุทรปราการ
และนายกเทศมนตรีเมือง ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๐๖๙
ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งว่า กรมธนารักษ์ได้แจ้งแนวทางการใช้บัญชี
ราคาประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒
ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น
นอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการ
ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสาย
ไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

จังหวัดสมุทรปราการพิจารณาแล้ว เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจ
ให้กับประชาชน ตลอดจนส่งเสริมและสนับสนุนให้การปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไป
อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผล จึงขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประชาสัมพันธ์ สื่อวิทัศน์
และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) ดังกล่าว ผ่านช่องทางประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานให้ประชาชนรับทราบ
โดยทั่วกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ สำหรับอำเภอขอให้แจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหาร
ส่วนตำบลในพื้นที่พิจารณาดำเนินการด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ ภูติเกียรติขจร)

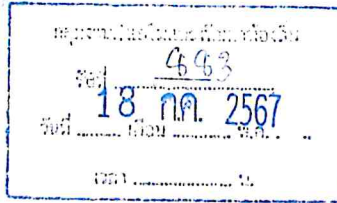
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร./โทรสาร ๐ ๒๓๙๕ ๕๗๓๓



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๐๒๙

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๑๔/๘๐๒๐

ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรมธนารักษ์ได้แจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ
การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับ
โฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมิน
ที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(นส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด
เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้ว เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจ
ให้กับประชาชน ตลอดจนส่งเสริมและสนับสนุนให้การปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไป
อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผล จึงขอความร่วมมือจังหวัดแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประชาสัมพันธ์
สื่อวิทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) ดังกล่าว ผ่านช่องทางประชาสัมพันธ์ของหน่วยงาน
ให้ประชาชนรับทราบโดยทั่วกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายเอกวิทย์ มีเพียร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้

โทร. ๐-๒๐๒๖-๕๕๐๐ โทรสาร ๐-๒๐๒๔๑-๘๘๙๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : ณฐกมล สาระ โทร. ๐๒-๔๗๓๓๖-๘๐๓๐



สิ่งที่ส่งมาด้วย



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 31606
วันที่ 8 ก.ค. 2567
เวลา.....

ที่ กค ๐๓๑๔/๗๕๒๐

กรมธนารักษ์
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 3949
วันที่ - ๘ ก.ค. ๒๕๖๗
เวลา.....

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์

ตามที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดทั้ง ๗๗ จังหวัด ได้จัดส่งประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน และบัญชีราคาประเมินที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ และประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมิน ราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือ เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ นั้น

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของหน่วยงานที่ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอแจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคา ประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดิน ที่มีสภาพเป็นบ่อ และเนื่องด้วยหน่วยงานของท่านมีภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน อีกทั้งมีช่องทางการสื่อสารที่สามารถเข้าถึงประชาชนได้อย่างกว้างขวาง จึงขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ สื่อวิทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้กับประชาชนได้รับทราบในวิธีการปฏิบัติรวมถึงสิทธิประโยชน์ ตามกฎหมายโดยทั่วกัน ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์ ได้ตาม QR Code ที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียน...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายจำเริญ โพธิยอด)
อธิบดีกรมธนารักษ์

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ
โทร. ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๒๐



แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
และสื่อประชาสัมพันธ์



แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
พระราชบัญญัติการประเมินราคาที่ดินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.2562

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

สารบัญ

หน้า

1. บัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน	
- บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน	1
- บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)	4
- แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน	6
- บัญชีราคาประเมินที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)	10
2. การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน	
- ที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน	12
- ที่ดินประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)	12
- กรณีไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินที่ดิน	13
- ที่ดินประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	14
- โปรแกรมคำนวณราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)	28
- การคำนวณแปลงที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟแรงสูงและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ	31

บัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

ตามกฎหมายกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 กำหนดคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลักคือ บัญชีราคาประเมินที่ดินของโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ซึ่งเป็นการจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ซึ่งประกาศเป็นรายหน่วยที่ดินแยกพื้นที่ตามเขตเทศบาล และตำบล โดยบัญชีทั้ง 2 ประเภทมีรายละเอียด ดังนี้

1. บัญชีราคาประเมินที่ดินของโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินจะจัดทำแยกตามสำนักงานที่ดิน โดยจะใช้ข้อมูลรูปแปลงที่ดินมาใช้ในการคำนวณราคาประเมินที่ดินเป็นหลักเนื่องจากการประเมินราคาที่ดินจะต้องทราบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน และรูปร่างของแปลงที่ดิน แต่ข้อมูลรูปแปลงที่ดินไม่มีข้อมูลเลขที่โฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ และเนื้อที่ตามทะเบียนที่ดิน จึงต้องนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินที่ได้มีการกำหนดราคาประเมินที่ดินแล้วมาเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลดังกล่าวในการจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน โดยการเชื่อมโยงข้อมูลหากแปลงที่ดินที่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินได้จะจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดินและเลขที่ น.ส. 3 ก. และแปลงที่ดินที่เชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนไม่ได้จะจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM และเรียงเลขที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน

1.1.1 แบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของโฉนดที่ดิน โดยข้อมูลรูปแปลงที่ดินสามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ประกอบด้วย

- 1) ชื่อสำนักงานที่ดิน
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่
- 3) อำเภอ
- 4) ตำบล
- 5) หน้าสำรวจ
- 6) เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม/ศูนย์กำเนิด คือ เลขระวางที่เป็นที่ตั้งของ

แปลงที่ดิน

- ระวังแผนที่ภูมิประเทศ และแผ่นระวังภูมิประเทศ
- ระวัง UTM
- แผ่นระวัง UTM
- มาตราส่วน
- เลขที่ดิน

7) เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)

8) ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)

9) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้

10) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน										
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ พ.ศ. 2562										
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่ามะกา หน้า 1										
โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้าสำรวจ	เครื่องมือที่ดินระบบที่ดินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)
2	3	4	5	แผนที่ภูมิประเทศ	ระวาง	แผ่น	มาตราส่วน	เลขที่ดิน	7	8
190	ท่ามะกา	ท่ามะกา	130	49361	8238	01	1:1000	58	2-3-13.4	4,050
612	ท่ามะกา	ดอนขี้เหล็ก	78	49361	9034	00	1:4000	330	6-1-89	260
2248	ท่ามะกา	ละโว้จอน	208	49361V	8044	11	1:1000	109	2-2-37.4	6,250
2371	ท่ามะกา	ดอนขี้เหล็ก	408	49361	8832	01	1:1000	116	0-1-79.7	1,100
2921	ท่ามะกา	ละโว้จอน	400	49361V	8046	00	1:4000	315	21-0-47.5	750
3042	ท่ามะกา	ละโว้จอน	391	49361V	8044	00	1:4000	162	13-0-65.4	230
4057	ท่ามะกา	ละโว้จอน	459	49361	8246	00	1:4000	501	18-3-79.9	150
4188	ท่ามะกา	พลาญชัย	203	49361	8236	00	1:4000	229	1-1-84.4	150
4336	ท่ามะกา	คูโกลี่สีเนิน	167	493711	8654	00	1:4000	276	2-0-56.9	300
4923	ท่ามะกา	ละโว้จอน	517	49361V	7842	00	1:4000	461	0-3-68.1	8,750
5131	ท่ามะกา	ท่าไม้	274	49361	8634	06	1:1000	16	0-0-82.7	810
5168	ท่ามะกา	ละโว้จอน	565	493711	8248	00	1:4000	419	2-2-53.3	140
5339	ท่ามะกา	ละโว้จอน	610	49361V	8044	11	1:1000	111	1-1-90.4	6,250
5847	ท่ามะกา	ละโว้จอน	660	49361V	7842	00	1:4000	456	0-0-39.9	350
7646	ท่ามะกา	ท่ามะกา	2035	49361	8438	00	1:4000	295	0-1-48.7	280
8706	ท่ามะกา	ถนนล่อ	95	49361V	7836	00	1:4000	67	6-2-20.9	130
8724	ท่ามะกา	ถนนล่อ	113	49361V	7836	00	1:4000	41	4-3-69.5	160
8997	ท่ามะกา	เขาสวนอิมพาน	104	49361V	7634	00	1:4000	233	16-2-27.2	120
9177	ท่ามะกา	เขาสวนอิมพาน	282	49361V	7632	00	1:4000	167	2-2-16.3	250
9881	ท่ามะกา	เขาสวนอิมพาน	524	49361V	8032	00	1:4000	193	2-3-4.2	250

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

1.1.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของโฉนดที่ดิน โดยข้อมูลรูปแบบที่ดินไม่สามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ประกอบด้วย

- 1) ชื่อสำนักงานที่ดิน
- 2) เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม/ศูนย์กำเนิด คือ เลขระวางที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน

- ระวางแผนที่ภูมิประเทศ และแผ่นระวางภูมิประเทศ
- ระวาง UTM
- แผ่นระวาง UTM
- มาตราส่วน
- เลขที่ดิน

3) ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)

4) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้

5) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน									
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ พ.ศ. 2562									
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่ามะกา									
โฉนดที่ดินเลขที่	อักษร	ตำบล	หน้าสำรวจ	เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม / ศูนย์กำเนิด					ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)
				แผนที่ภูมิประเทศ	ระวาง	แผ่น	มาตราส่วน	เลขที่ดิน	
				49361	9036	00	1:4000	79	150
				49361	9036	00	1:4000	105	220
				49361	9036	00	1:4000	111	250
				49361	9036	00	1:4000	117	300
				49361	9036	00	1:4000	121	250
				49361	9036	00	1:4000	182	300
				49361	9036	00	1:4000	191	250
				49361	9036	00	1:4000	196	250
				49361	9036	00	1:4000	197	250
				49361	9036	00	1:4000	292	400
				49361	9036	00	1:4000	302	250
				49361	9036	00	1:4000	310	400
				49361	9036	00	1:4000	316	160
				49361	9036	00	1:4000	347	280
				49361	9036	00	1:4000	408	400
				49361	9036	00	1:4000	416	250
				49361	9036	00	1:4000	453	130
				49361	9036	00	1:4000	454	250
				49361	9036	00	1:4000	515	250
				49361	9036	01	1:2000	23	220

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

1.2 บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

1.2.1 แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก.

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) โดยข้อมูลรูปแบบที่ดินสามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ ประกอบด้วย

- 1) ชื่อสำนักงานที่ดิน
- 2) น.ส. 3 ก. เลขที่
- 3) ตำบล
- 4) อำเภอ
- 5) ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ
- 6) หมายเลขระวาง
- 7) แผ่นที่
- 8) เลขที่ดิน
- 9) เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
- 10) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา)
- 11) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้
- 12) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน									
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่รัฐ พ.ศ. 2562									
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่ามะกา หน้า 1									
น.ส. 3 ก. เลขที่	ลำดับ	อำเภอ	ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ	หมายเลขรวม	แผ่นที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาทต่อ ตร.ว.)	
2	86	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	11	2	12-0-55	200	
	91	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	11	27	1-0-40	260	
	99	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	092	58	5-1-57	200	
	100	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	092	59	2-4-40	150	
	114	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	112	51	1-3-50	200	
	115	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	112	52	1-3-70	250	
	120	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	111	32	11-1-56	200	
	140	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	097	10	35-1-96	210	
	142	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	097	12	5-1-62	150	
	166	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	084	15	0-2-85.6	250	
	176	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	096	4	2-3-7	260	
	177	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	096	5	1-0-96	300	
	214	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	098	18	3-2-5	300	
	240	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	110	59	12-2-40	200	
	320	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	110	67	0-2-60	250	
	336	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	092	91	2-2-26	220	
	358	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	098	65	0-0-98	350	
	370	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	079	39	2-1-35	350	
	394	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	079	47	5-1-50	220	
	405	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	098	72	1-3-93	200	
11 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569 12 (นาย) นาย... (ผู้ว่าราชการจังหวัด) นาย... (ผู้ว่าราชการจังหวัด) นาย... (ผู้ว่าราชการจังหวัด) นาย... (ผู้ว่าราชการจังหวัด)									

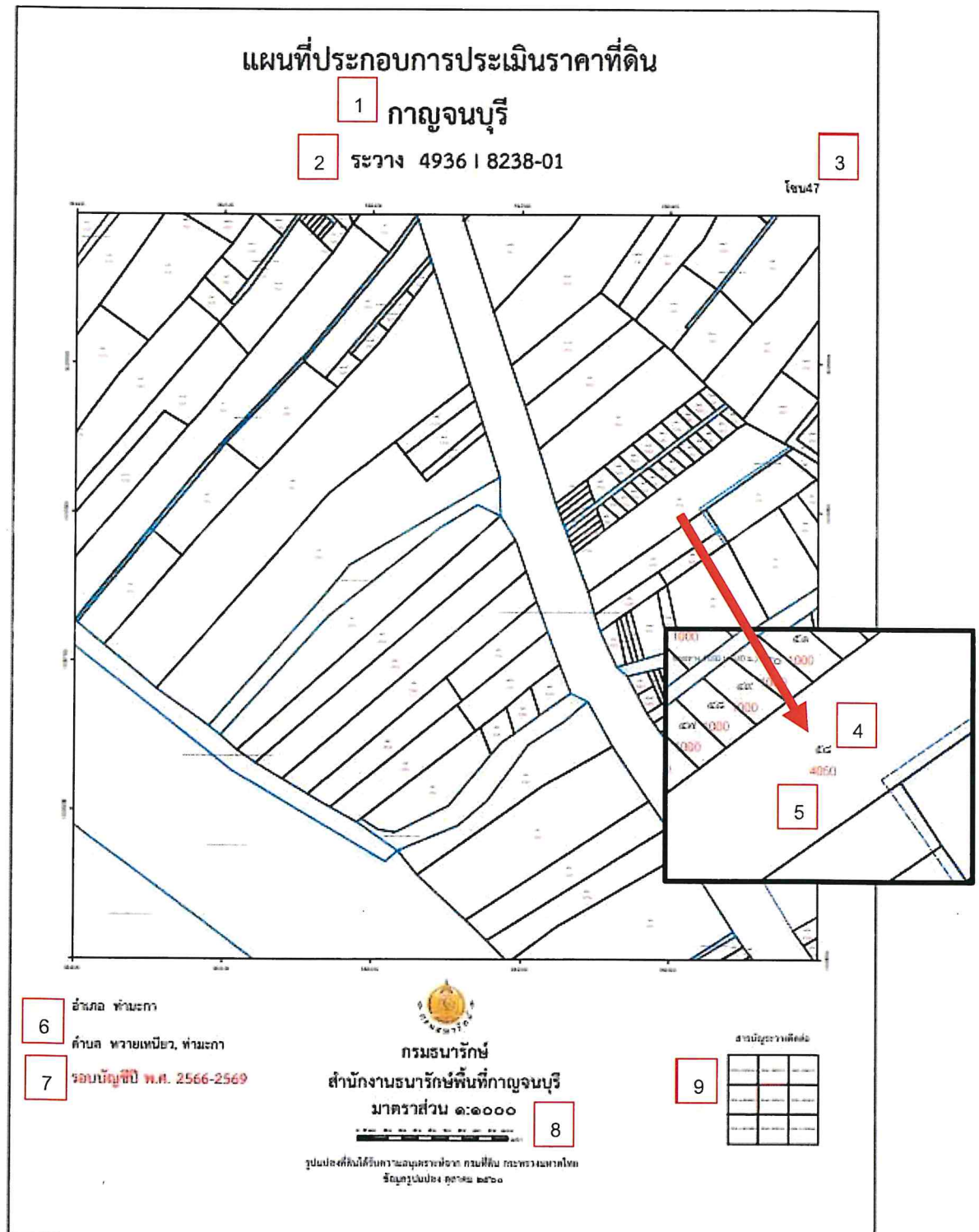
ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภท น.ส. 3 ก.แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก.

1.3 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน คือแผนที่แสดงรูปแปลงของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส. 3 ก.) โดยมีเลขที่ดินแต่ละแปลงและมีราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา) กำกับไว้ตามรูปแปลงที่ปรากฏ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1.3.1 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ประกอบด้วย

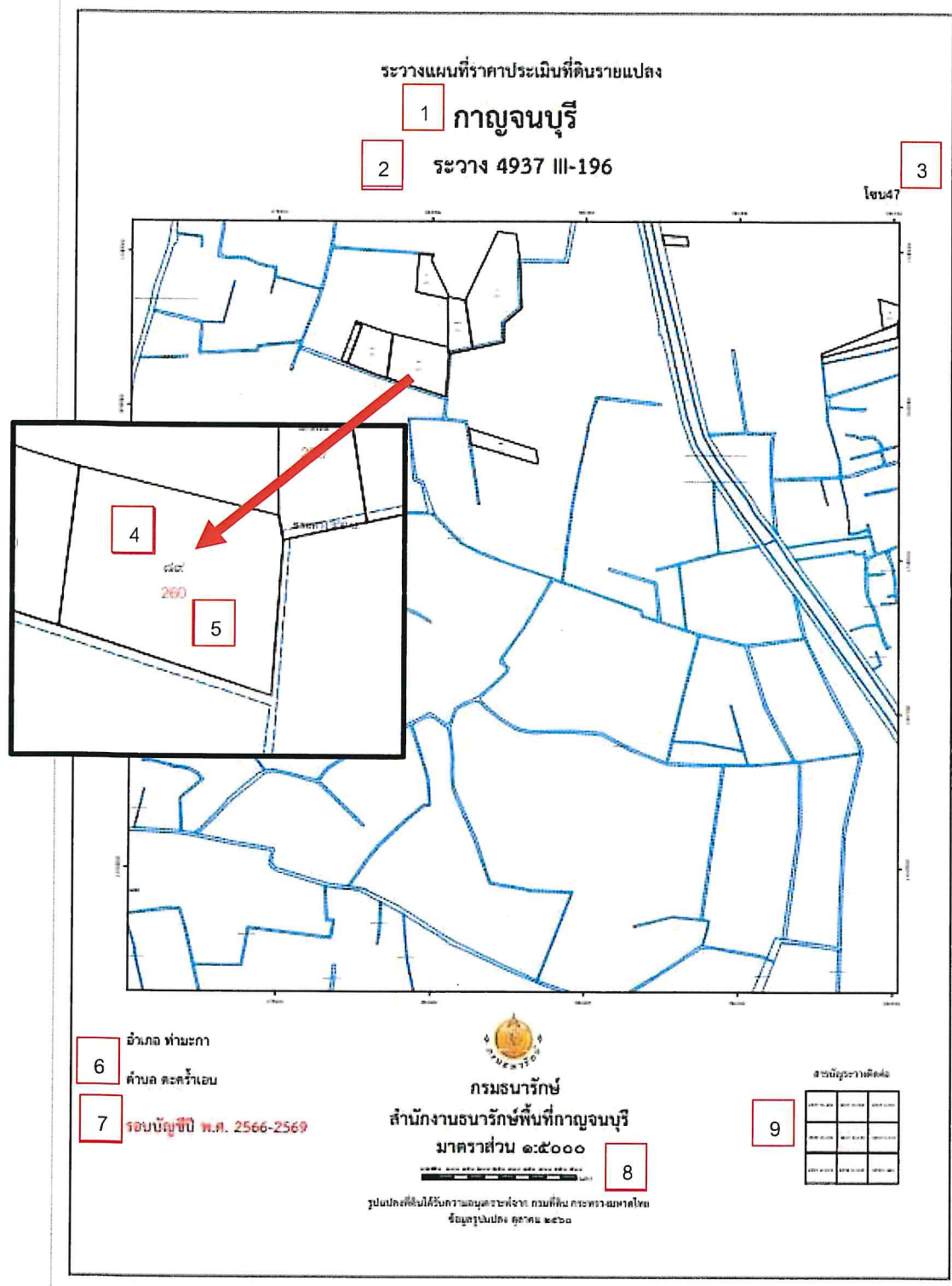
- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม
 - ระวังภูมิประเทศ
 - แผ่นระวังภูมิประเทศ
 - ระวัง UTM
 - แผ่นระวัง UTM
- 3) โซนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสี่ตัว
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสีแดง
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตราส่วน
- 9) สารบัญระวังติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้เห็นทราบว่า โดยรอบแผนที่ระวังที่ใช้อยู่ มีระวังใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวังถัดไป ระวังที่ใช้จะแสดงด้วยกรอบสีแดงตรงกลาง



ตัวอย่าง แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

1.3.2 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (น.ส. 3 ก.) ประกอบด้วย

- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดจาก ยู ที เอ็ม
 - ระวังภูมิประเทศ
 - แผนระวังภูมิประเทศ
 - แผนระวัง UTM
- 3) โซนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสีดำ
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสีแดง
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตรฐาน
- 9) สารบัญระวังติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้เห็นทราบว่า โดยรอบแผนที่ระวังที่ใช้อยู่มีระวังใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวังถัดไป ระวังที่ใช้จะแสดงด้วยกรอบสีแดงตรงกลาง



ตัวอย่าง แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (น.ส. 3 ก.)

2. บัญชีราคาประเมินที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
หรือ บัญชีราคาประเมินที่ดินรายเขตปกครอง

บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ประกอบด้วย 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด
มีรายละเอียด ดังนี้

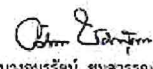
1. เรื่อง
2. สาระสำคัญของประกาศและวันที่มีผลบังคับใช้
3. วันที่ประกาศ
4. ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดลงนาม

	
1	ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงคราม เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
ด้วยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐได้ประกาศกำหนดวันเริ่มใช้ บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ในวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖(๑) มาตรา ๑๘ และ มาตรา ๑๙ ของพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ และข้อ ๑๐ แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓	
2	คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงคราม ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ได้มีมติเห็นชอบบัญชีราคาประเมินที่ดิน ในจังหวัดสมุทรสงครามแล้ว จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้ ข้อ ๑ ประกาศนี้เรียกว่า "ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)" ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ข้อ ๓ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนด ที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) แทนท้ายประกาศนี้
3	ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔
4	(นายสุเทพ อธิสัจธรรม) รองผู้ว่าราชการจังหวัด ราชาราชการแทน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

ตัวอย่าง ประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ส่วนที่ 2 บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) มีรายละเอียด ดังนี้

1. ชื่อเทศบาล/ตำบล อำเภอ จังหวัด
2. ชื่อหน่วยที่ดินระยะความลึกมาตรฐาน ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) ราคาประเมิน (บาท/ไร่)
3. วันที่มีผลบังคับใช้บัญชี
4. วันที่ประกาศ
5. ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดลงนาม

บัญชีราคาประเมินที่ดิน					
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)					
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดใช้ในการประเมิน					
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔					
ตำบลแหลมใหญ่					
1 อำเภอเมืองสมุทรสงคราม					
จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวา (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๔๐ เมตร	๓๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๔๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล		๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง	ระยะ ๔๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองคด, คลอง	ระยะ ๔๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
	คัน, คลองทรง, คลองเตาปูน, คลอง				
	บางจะเกร็ง, คลองบางดินเข้ด, คลอง				
	บางเรือหัก, คลองบางหัวกรวด,				
	คลองมะอบัด, คลองมะพล่ง, คลอง				
	ลึก, คลองสองร่อง, คลองแสม				
๖	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	
2					
3	ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป				
4	ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔				
5	 (นางอมรรักษ์ ชมสุวรรณ) ธนารักษ์พื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม				

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ในการกำหนดมูลค่าที่ดินเพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิง หรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ มีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

1. กรณีที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน

การตรวจสอบให้นำข้อมูลของแปลงที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีฯ ดังนี้

- บัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน เลขที่โฉนดหน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ ระวังภูมิประเทศ แผ่นระวางภูมิประเทศ ระวาง UTM แผ่นระวาง UTM มาตราส่วน เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกันก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ดิน

- บัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน ระวางภูมิประเทศ แผ่นระวางภูมิประเทศ ระวางUTM แผ่นระวาง UTM มาตราส่วนและเลขที่ดิน หากข้อมูลตรงกัน ให้ตรวจสอบกับแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินประกอบหากตำแหน่งและรูปแปลงที่ดินตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดิน ที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้

2. กรณีที่ดินประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

การตรวจสอบให้นำข้อมูลของแปลงที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีฯ ดังนี้

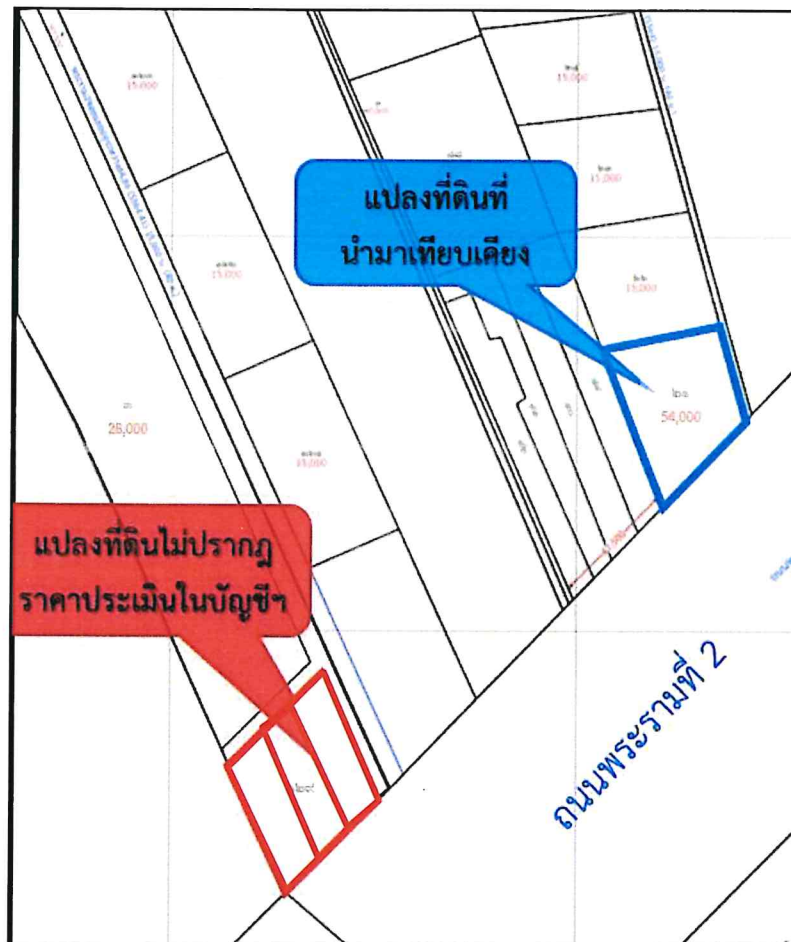
- บัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก. ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน เลขที่ น.ส. 3 ก. ตำบล อำเภอ ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศหมายเลขระวางแผนที่เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดิน

- บัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน หมายเลขระวางแผนที่ และเลขที่ดินหากข้อมูลตรงกัน ให้ตรวจสอบกับแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินประกอบหากตำแหน่งและรูปแปลงที่ดินตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดิน ที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้

กรณีไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินที่ดิน

หากไม่ปรากฏราคาประเมินที่ดินของโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ในบัญชีราคาประเมินที่ดิน ให้เทียบเคียงราคาประเมินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีรูปร่างของแปลงที่ดินที่คล้ายคลึงกันและมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินของโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ตัวอย่างการเทียบเคียงราคาประเมินที่ดินจากแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน



แปลงที่ดินเลขที่ 129 ไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินที่ดินเมื่อตรวจสอบแปลงที่ดินข้างเคียงที่ตั้งอยู่บนถนนเดียวกันพบว่ามีแปลงที่ดินเลขที่ 21 มีลักษณะรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมและระยะความลึกคล้ายคลึงกับแปลงเลขที่ดิน 129 จึงสามารถนำราคาประเมินของแปลงที่ดินเลขที่ 21 มาเทียบเคียงกับแปลงที่ดินเลขที่ 129 โดยกำหนดราคาประเมินเท่ากันที่ตารางวาละ 54,000 บาท

3. ที่ดินประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เป็นการกำหนดราคาประเมินเป็นรายหน่วยที่ดินแยกเป็นรายเขตปกครอง (เขตเทศบาล/ตำบล) ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จะต้องทำการคำนวณราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลงเพื่อให้ได้ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) ในการนำไปใช้ โดยหน่วยที่ดินในบัญชีดังกล่าวประกอบด้วยหน่วยที่ดินดังต่อไปนี้

1. ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน หมายถึง ที่ดินติดถนนสายหลักที่เป็นโครงข่ายเชื่อมระหว่างภาค จังหวัด อำเภอ ที่กรมทางหลวงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ขยาย บูรณะและบำรุงรักษา และได้ลงทะเบียนไว้เป็นทางหลวงแผ่นดิน (ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535)

2. ที่ดินติดทางหลวงชนบท หมายถึง ที่ดินติดถนนสายรองที่เชื่อมระหว่างหมู่บ้านหรือตำบล รวมทั้งถนนเทศบาลต่างๆ เช่น ถนน อบจ. สาย... ถนน อบต. สาย... ถนนสายบ้าน... ฯลฯ

3. ที่ดินติดทะเล หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดทะเลที่อยู่ในตำบลนั้นๆ

4. ที่ดินติดแม่น้ำ หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดแม่น้ำที่ตั้งอยู่ในตำบลนั้นๆ ทั้งนี้ไม่รวมถึงคลอง ลำราง ลำเหมือง ห้วย ฯลฯ

5. ที่ดินติดคลอง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดคลอง ลำราง ลำเหมือง ห้วย ฯลฯ ตามชื่อคลองที่ประกาศอยู่ในบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ

6. ที่ดินติดถนน ขอย ทาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน ขอย ทางที่อยู่ในตำบลนั้นๆ (นอกเหนือจากข้อ 1 และ 2)

7. ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 หมายถึง ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ติดหน่วยที่ 1-6 ให้ใช้หน่วยนี้รวมถึงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก

ทั้งนี้หน่วยที่ดินในบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ จะกำหนดจากหน่วยที่ดินที่มีอยู่ในบัญชีกำหนดมูลค่าถนนในพื้นที่นั้นๆ ซึ่งในบางพื้นที่อาจมีไม่ครบทั้ง 7 หน่วยที่ดิน

ตัวอย่างบัญชีราคาประเมินที่ดิน

สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

บัญชีราคาประเมินที่ดิน

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุม
ครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ตำบลแหลมใหญ่

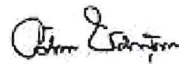
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม

จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ ๕๐ เมตร	๓๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๕,๐๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	๕๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแนวน้ำแม่กลอง ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองคด, คลอง ค่าน, คลองตรง, คลองเตาปูน, คลอง บางจะเกร็ง, คลองบางต้นเตี้ย, คลอง บางเรือหัก, คลองบางหัวกรด, คลองมะอบี, คลองบางหลวง, คลอง เล็ก, คลองสองร้อย, คลองแสม ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕



(นางอรุณรัตน์ ชมสุวรรณ)

อนุรักษ์พื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ครบทั้ง 7 หน่วย

บัญชีราคาประเมินที่ดิน

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุม
ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔

ตำบลคลองเขิน

อำเภอเมืองสมุทรสงคราม

จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๔๐ เมตร	๑,๒๐๐๐	๔๘๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดคลองขวาง, คลองขุด, คลองขุดตาอูบ, คลองเขิน, คลองโคก, คลองตรง, คลองนางตะเคียน, คลองพลับ, คลองแม่กลอง, คลองลัดด่าน, คลองเล็ก, คลองสวนทุ่ง	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดถนน ขอบ ทาง ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๓	๕๕๐	๒๒๐,๐๐๐	

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔



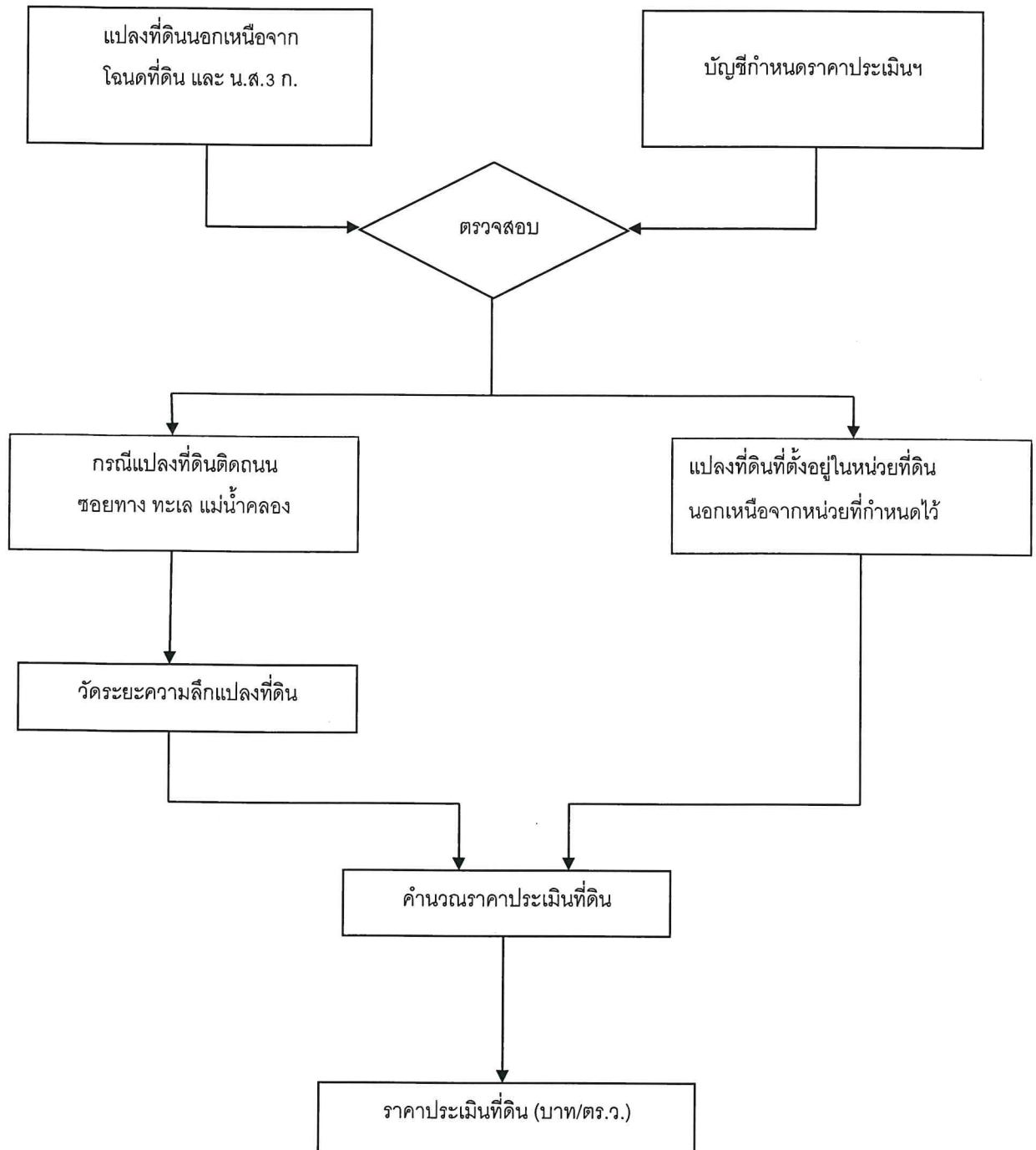
(นางอมรรัตน์ ชนสุวรรณ)

อนุรักษ์พื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ไม่ครบ 7 หน่วย

ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน

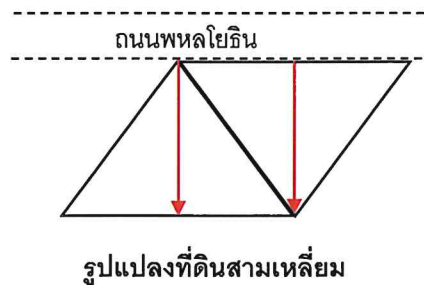
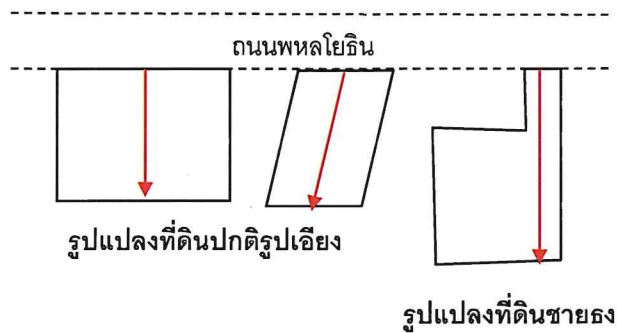
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)



1. ตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินเพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในจังหวัด อำเภอ ตำบล และหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินของหน่วยที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

2. วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินจะวัดความลึกเฉพาะแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ในหน่วยที่ดินติดถนน ขอยทาง ทะเล แม่น้ำ คลอง ที่มีการกำหนดระยะความลึกมาตรฐานไว้ โดยวัดจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนหรือด้านที่ติดกับหน่วยที่ดินถึงกึ่งกลางด้านหลังของแปลงที่ดิน ยกเว้นแปลงรูปทรงให้วัดตั้งฉากจากข้างไปสุดแปลง ซึ่งในการวัดความลึกแปลงจะต้องวัดตามมาตราส่วนของแผนที่ตามหน่วยวัดเป็นเมตร แต่หากแปลงที่ดินที่จะประเมินราคาเป็นแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก ในกรณีนี้ไม่ต้องวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน โดยการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินมีรายละเอียดดังตัวอย่างต่อไปนี้

ตัวอย่างการวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



3. การคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดิน

3.1 นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ตามที่ได้ตรวจสอบตามข้อ 1 มาคำนวณเพื่อปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึก ซึ่งจะพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินที่วัดได้จากข้อ 2 เปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินที่กำหนดไว้โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้

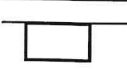
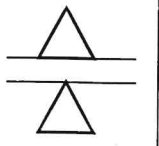
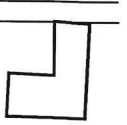
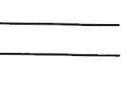
ตารางเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (กรณีความลึกมาตรฐาน 40 เมตร)

ระยะ	ความลึกแปลง (เมตร)	¼ ของระยะ ความลึก มาตรฐาน (เมตร)	ความลึกที่ยอมรับ ได้ในแต่ละระยะ (เมตร)	เปอร์เซ็นต์ การคำนวณ (%)
1	40	10	50	100
2	80	10	90	87.5
3	120	10	130	75
4	160	10	170	62.5
5	200	10	210	53.75
6	240	10	250	46.88
7	มากกว่า 250	-	-	41.07

3.2 เมื่อปรับลดราคาตามข้อ 3.1 แล้ว จะต้องมาผลลัพธ์ที่ได้มาปรับลดตามลักษณะของรูปแปลงที่ดิน ซึ่งมีเกณฑ์การพิจารณารูปแปลงที่ดิน มีดังนี้

1. แปลงที่ดินปกติ หมายถึง รูปแปลงที่ดินปกติตั้งฉากกับถนน
2. แปลงที่ดินรูปขนานเป็ยกปุน (แปลงเอียง) หมายถึง แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา
3. แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม หมายถึง แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนนและสามเหลี่ยมมุมติดถนน
4. แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่าหรือน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอกขวิดเข้าจากถนน
5. แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรเพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้

เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน

ลักษณะ รูปแปลง	เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน	เปอร์เซ็นต์การ คำนวณราคาประเมิน ของแปลงปกติ (%)
	แปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์	100
	แปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก	100
	แปลงที่ดินรูปขนมเปียกปูน (แปลงเอียง) คือ แปลงที่ดินที่มี รูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดิน ทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา	95
	แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลง สามเหลี่ยมฐานติดถนน และมีมุมภายในของรูปแปลง รวมกันได้ 180 องศา ในกรณีที่ฐานติดถนน ในกรณีที่ยอดติดถนน	65 35
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	75
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	65
	แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจร เพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้	50

3.3 นำราคาประเมินที่ได้จากการคำนวณข้อ 3.2 มาปรับเศษตามเกณฑ์การปรับเศษในการกำหนดราคาประเมินที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หลักสิบ ให้ปรับเศษทีละ 5 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่งให้ปรับลง เช่น 82 ปรับเป็น 80, 83 ปรับเป็น 85

หลักร้อยให้ปรับเศษทีละ 10 ถ้าน้อยกว่า 5 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 5 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น เช่น 114 ปรับเป็น 110, 115 ปรับเป็น 120

หลักพัน ให้ปรับเศษทีละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไปให้ปรับขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น เช่น 1,114 ปรับเป็น 1,100, 1,130 ปรับเป็น 1,150, 2,180 ปรับเป็น 2,200

หลักหมื่น ให้ปรับเศษ ทีละ 500 ถ้าน้อยกว่า 250 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 250 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น และถ้าน้อยกว่า 750 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 750 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น เช่น 11,114 ปรับเป็น 11,000, 11,250 ปรับเป็น 11,500

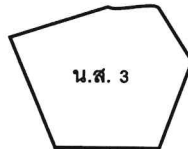
หลักแสน ให้ปรับทีละ 5,000 ถ้าน้อยกว่า 2,500 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 2,500 ขึ้นไปให้ปรับขึ้นและถ้าน้อยกว่า 7,500 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 7,500 ขึ้นไป เช่น 111,114 ปรับเป็น 110,000 , 112,500 ปรับเป็น 115,000

หลักล้าน ให้ปรับเศษ ทีละ 50,000 ถ้าน้อยกว่า 25,000 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 25,000 ขึ้นไปให้ปรับขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75,000 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 75,000 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น เช่น 1,111,114 ปรับเป็น 1,100,000 , 1,125,000 ปรับเป็น 1,150,000

หมายเหตุ การประเมินราคาที่ดินกรณีที่ดินติดถนน ซอยทาง ทะเล แม่น้ำ คลอง เมื่อคำนวณแล้วราคาประเมินที่ดินที่คำนวณได้ต่ำกว่าเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) จึงควรกำหนดราคาประเมินที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก 30% ของราคาประเมินที่ดินบริเวณนั้น

ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินที่ดิน

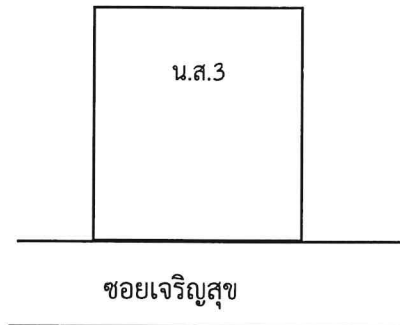
ตัวอย่างที่ 1 แปลงที่ดิน น.ส. 3 ตั้งอยู่ ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก เนื้อที่ 2 ไร่ 74 ตารางวา ดังรูป



จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวา (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๕๐ เมตร	๑๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเข็กแนว, คลองตรง, คลองซอย, คลองจึก, คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางสันเปิด, คลองบางหัวกรด, คลองดินเปิด, คลองบางเรือหัก, คลองยายหลง, คลองสองร่อง, คลองมอปลัด, คลองเตาปูน, คลองตำบล, คลองทุต, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคต, คลองลึก	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

ตัวอย่างที่ 2 แปลงที่ดิน น.ส. 3 ตั้งอยู่ในตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม แปลงที่ดินตั้งอยู่ในซอยเจริญสุข เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา ดังรูป

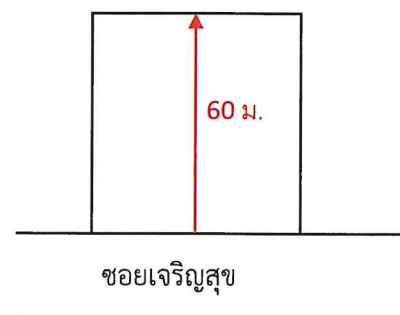


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจาก โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๕๐ เมตร	๑๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเจ๊กแมว,คลองตรง, คลองข่อย,คลองเจ๊ก,คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง,คลองบางต้นเปิด, คลองบางห้วยกรวด,คลองต้นเปิด, คลองบางเรือหัก,คลองยายหลง, คลองสองร่อง,คลองมอปลัด, คลองเตาปูน,คลองด่าน,คลองพูด, คลองกลาง,คลองน้อย,คลองคด, คลองอี๊ก	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

1. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน น.ส. 3 ดังกล่าวจากบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงที่ดินติดซอยเจริญสุข จึงต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยที่ 5 ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 800 บาท ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร เป็นฐานในการคำนวณ ราคาประเมิน

2. วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคาเท่ากับ 60 เมตร ซึ่งระยะความลึกของ แปลงที่ดินจะอยู่ในช่วงระยะที่ 2 เมื่อเทียบกับความลึกมาตรฐาน เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของ แปลงที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 87.50 %



3. ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสี่เหลี่ยม เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินเท่ากับ 100 %

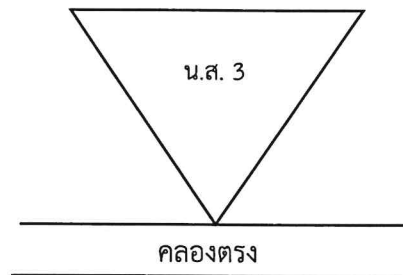
4. นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินจากข้อ 1 มาปรับลดตามระยะความลึกของแปลงที่ดินจาก ข้อ 2 และคำนวณราคาประเมินตามรูปแปลงที่ดินจากข้อ 3 เท่ากับ $(800 \times 87.50\% \times 100\%) = 700$ บาท/ ตร.ว.

5. ราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) ในพื้นที่เทศบาลตำบลท่าพริก-เนินทราย คำนวณจาก ราคาประเมินของหน่วยที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 เพิ่มขึ้น 30% เท่ากับ $(150 + (150 \times 30\%)) = 195$ บาท/ตร.ว.

6. ราคาประเมินที่คำนวณได้จากข้อ 4 สูงกว่าราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) จากข้อ 5 แปลงที่ดิน น.ส. 3 ตามตัวอย่างจึงมีราคาประเมินตารางวาละ 700 บาท/ตร.ว.

ดังนั้นแปลงที่ดิน น.ส. 3 เนื้อที่ 2,250 ตร.ว. จะมีราคาประเมินที่ดินทั้งแปลงเท่ากับ $(700 \times 2,250) = 1,575,000$ บาท (หนึ่งล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาท)

ตัวอย่างที่ 3 แปลงที่ดิน น.ส. 3 ตั้งอยู่ในตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม แปลงที่ดินตั้งอยู่ในซอยหนองกลางบ้าน เนื้อที่ 3 ไร่ ดังรูป

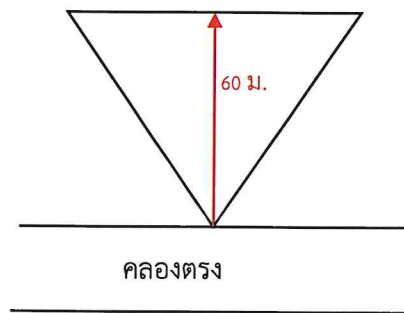


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๕๐ เมตร	๑๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	ระยะ ๕๐ เมตร	๕๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเจ๊กแมว,คลองตรง, คลองซอย,คลองเจ๊ก,คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง,คลองบางต้นเปิด, คลองบางหัววัว,คลองต้นเปิด, คลองบางเรือหัก,คลองยายหลง, คลองสองร่อง,คลองมอปลัด, คลองเตาปูน,คลองตำบัน,คลองซุด, คลองกลาง,คลองน้อย,คลองคต, คลองอีก	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

1. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน น.ส. 3 ดังกล่าวจากบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงที่ดินติดคลองตรง จึงต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยที่ 6 ที่ดินติดคลองตรง ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 300 บาท ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร เป็นฐานในการคำนวณราคาประเมิน

2. ร่างบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลร่วมกันเกี่ยวกับบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๗ ระหว่างกรมที่ดินและกรมธนารักษ์ ร่างบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลร่วมกันเกี่ยวกับบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๗ ระหว่างกรมที่ดินและกรมธนารักษ์ วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคาเท่ากับ 60 เมตร ซึ่งระยะความลึกของแปลงที่ดินจะอยู่ในช่วงระยะที่ 2 เมื่อเทียบกับความลึกมาตรฐาน เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 87.50 %



3. ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสามเหลี่ยมยอดติดถนน เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินเท่ากับ 35 %

4. นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินจากข้อ 1 มาปรับลดตามระยะความลึกของแปลงที่ดินจากข้อ 2 และคำนวณราคาประเมินตามรูปแปลงที่ดินจากข้อ 3 เท่ากับ $(300 \times 87.50\% \times 35\%) = 91.87$ ทำการปัดเศษราคาประเมินที่คำนวณได้ตามหลักเกณฑ์เท่ากับ 90 บาท/ตร.ว.

5. ราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) ในพื้นที่เทศบาลตำบลท่าพริก-เนินทราย จำนวนจากราคาประเมินของหน่วยที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 เพิ่มขึ้น 30% เท่ากับ $(150 + (150 \times 30\%)) = 195$ บาท/ตร.ว.

6. ราคาประเมินที่คำนวณได้จากข้อ 4 ต่ำกว่าราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) จากข้อ 5 แปลงที่ดิน น.ส.3 ตามตัวอย่างจึงมีราคาประเมินตารางวาละ 195 บาท/ตร.ว.

ดังนั้นแปลงที่ดิน น.ส. 3 เนื้อที่ 1,200 ตร.ว. จะมีราคาประเมินที่ดินทั้งแปลงเท่ากับ $(195 \times 1,200) = 234,000$ บาท (สองแสนสามหมื่นสี่พันบาท)

โปรแกรมคำนวณราคาประเมิน							
ตำแหน่งแปลงที่ดิน	ระวางภูมิประเทศ	4923IV					
	ระวาง UTM	5618					
	แผ่น	15					
	มาตราส่วน	1000					
	เลขที่ดิน	580					
เนื้อที่	เนื้อที่	1	ไร่	0	งาน	0	วา
	เนื้อที่ดินรวม (ตร.ว.)	400.00					
เงื่อนไขการคำนวณ ราคาประเมิน	มูลค่าถณน	350					
	ความลึกมาตรฐาน (ม.)	40					
	ความลึกแปลงที่ดิน (ม.)	80					
	ประเภทรูปแปลง	สามเหลี่ยมฐานติดถนน					
	ราคาประเมินหน่วยที่ดินนอกเหนือ	200					
ราคาประเมิน	ราคาประเมินก่อนปรับเลขกลม	260					
	ราคาประเมิน (บ./ตร.ว.)	260					
	ราคาประเมินทั้งแปลง	104,000					

1. กรอกรายละเอียดตำแหน่งแปลงที่ดิน ได้แก่ ระวางภูมิประเทศ ระวาง UTM แผ่นระวาง UTM มาตราส่วน เลขที่ดิน เนื้อที่ของแปลงที่ดิน (ไร่ งาน วา)

2. กรอกรายละเอียดเงื่อนไขการคำนวณราคาประเมิน ได้แก่

- มูลค่าถณน กรอกข้อมูลราคาประเมินของหน่วยที่ดินตามตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินนั้น
- ความลึกมาตรฐาน กรอกข้อมูลระยะความลึกมาตรฐานของแต่ละหน่วยที่ดินยกเว้นหน่วยที่ดินหน่วยนอกเหนือให้ใส่ค่าเป็น 0
- ความลึกแปลงที่ดิน กรอกข้อมูลระยะความลึกของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคา
- ประเภทรูปแปลงที่ดิน กรอกข้อมูลรูปร่างของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคายกเว้นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออกให้ระบุเป็น “ที่ดินหน่วยนอกเหนือ” โดยในช่องดังกล่าวจะมีรายการให้เลือกดังนี้
 - ที่ดินหน่วยนอกเหนือ
 - แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นทาง
 - รูปแปลงขนมเปียกปูน

- รูปแปลงที่ดินปกติ
- รูปแปลงธง (2-8 ม.)
- รูปแปลงธง (น้อยกว่า 2 ม.)
- สามเหลี่ยมฐานติดถนน
- สามเหลี่ยมติดถนนมุมเดียว

- ราคาประเมินหน่วยที่ดินนอกเหนือ กรอกข้อมูลราคาประเมินหน่วยที่ดินนอกเหนือของแต่ละพื้นที่ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) รายตำบล

3. เมื่อกรอกข้อมูลครบตามข้อ 1 และ 2 แล้วจะปรากฏข้อมูลราคาประเมินต่อตารางวาของแปลงที่ดินนั้นในช่อง “ราคาประเมิน (บ./ตร.ว.)” และราคาประเมินของแปลงที่ดินทั้งแปลงในช่อง “ราคาประเมินทั้งแปลง”

การคำนวณแปลงที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

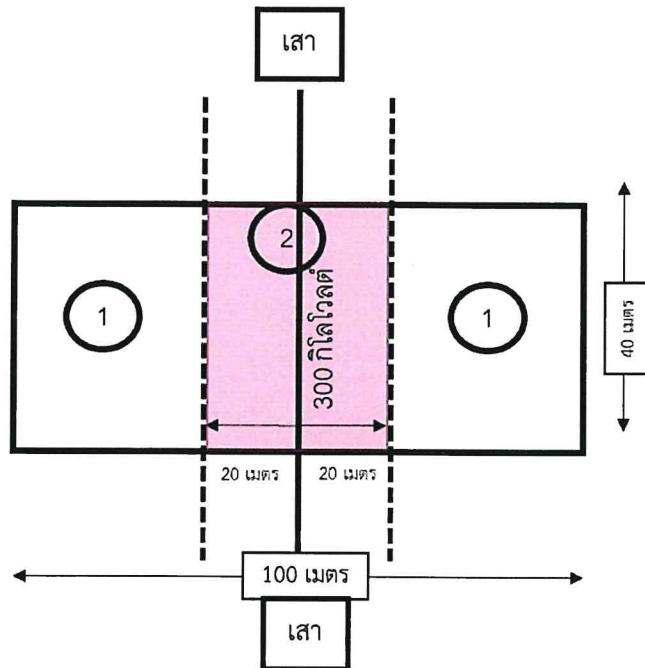
พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศกำหนดพื้นที่และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการสำรวจที่ดิน และจัดให้มีการสำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะกำหนดราคาประเมิน โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม รวมทั้งสืบหาราคาตลาดเมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเห็นชอบราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแล้ว จึงนำราคาที่ดินรายหน่วยดังกล่าว มากำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง โดยพิจารณาปัจจัยในเรื่องของระยะความลึกแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และข้อจำกัดในการเข้าออก เพื่อกำหนดเป็นราคาที่ดินแต่ละแปลงแต่ไม่รวมถึงแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง หรือแปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร ซึ่งปัจจัยดังกล่าวทำให้มูลค่าที่ดินลดลง เนื่องจากที่ดินที่อยู่ในแนวเขตไฟฟ้าแรงสูงมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์และที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อต้องจัดหาดินมาเพื่อปรับปรุงให้แปลงที่ดินกลับมาสู่สภาพปกติจึงจำเป็นต้องมีการประกาศการประเมินราคาที่ดินที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแปลงที่ดินกลับมาสู่สภาพปกติและเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับประชาชนจึงจำเป็นต้องมีการประกาศการประเมินราคาที่ดินที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อไว้ให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปคำนวณปรับลดราคาประเมินที่ดินจากราคาประเมินที่ดินปกติได้

กรมธนารักษ์มีหนังสือ ที่ กค 0311/ว 135 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ แจ้งให้ธนารักษ์พื้นที่จัดทำประกาศการประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้สอดคล้องกับประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย และการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาที่ดินและประกาศใช้ในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนพิจารณาปรับลดราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดินตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

3.1 ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง

แปลงที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน แบ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม 1 ไร่ 2 งาน พื้นที่ได้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง 1 ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ 1,000 บาท



วิธีคำนวณ

ส่วนที่ 1 ส่วนที่มีการใช้ประโยชน์เป็นเกษตรกรรม เนื้อที่ 1-2-0 ไร่ = 600 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ = 1,000 บาท
มูลค่าที่ดินส่วนที่ 1 ($600 \times 1,000$) = 600,000 บาท

ส่วนที่ 2 ส่วนได้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ 1-0-0 ไร่ = 400 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ = 1,000 บาท

เนื่องจากเป็นแปลงได้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง 300 กิโลโวลต์

ในระยะรัศมีจากกึ่งกลางเสา ด้านละ 20 เมตร

คิดร้อยละ 30 ของราคาประเมิน ($1,000 \times 30\%$) = 300 บาท/ตร.ว.

มูลค่าที่ดินส่วนที่ 2 (400×300) = 120,000 บาท

ดังนั้น มูลค่าที่ดินทั้งแปลง (มูลค่าที่ดินส่วนที่ 1 + มูลค่าที่ดินส่วนที่ 2) = 720,000 บาท

3.2 ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

แปลงที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด 13 ไร่ 3 งาน แบ่งเป็น บ่อน้ำลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร เนื้อที่ 5 ไร่ และเป็นแปลงเกษตรกรรม เนื้อที่ 8 ไร่ 3 งาน ราคาประเมินตารางวาละ 1,000 บาท



บ่อน้ำ เนื้อที่ 5 ไร่	ที่เกษตรกรรม เนื้อที่ 8 ไร่ 3 งาน
-----------------------	--------------------------------------

วิธีคำนวณ

<u>ส่วนที่ 1</u> ส่วนที่มีการใช้ประโยชน์เป็นเกษตรกรรม เนื้อที่ 8-3-0 ไร่	=	3,500 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ	=	1,000 บาท
มูลค่าที่ดินส่วนที่ 1 (3,500 X 1,000)	=	3,500,000 บาท
<u>ส่วนที่ 2</u> ส่วนที่เป็นบ่อน้ำ เนื้อที่ 5-0-0 ไร่	=	2,000 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ	=	1,000 บาท
เนื่องจากเป็น บ่อ ให้คิดร้อยละ 25 ของราคาประเมิน (1,000 x 25%)	=	250 บาท/ตร.ว.
มูลค่าที่ดินส่วนที่ 2 (2,000 X 250)	=	500,000 บาท

ดังนั้น มูลค่าที่ดินทั้งแปลง (มูลค่าที่ดินส่วนที่ 1 + มูลค่าที่ดินส่วนที่ 2) = 4,000,000 บาท

แนวทางการใช้งานบัญชีราคาประเมินที่ดิน



บัญชีราคาประเมินที่ดิน 3 ประเภท

โฉนดที่ดิน

เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์



ค้นหาจากเลขที่โฉนด

พบราคาประเมิน

น.ส. 3 ก.

หนังสือรับรองการทำประโยชน์



ค้นหาจากเลขที่ น.ส. 3 ก.

พบราคาประเมิน

ไม่พบราคาประเมิน

ค้นหาจากเลขที่ดินของโฉนดที่ดิน และ น.ส. 3ก.

ไม่พบราคาประเมิน

พบราคาประเมิน

เทียบเคียง
ราคาประเมินที่ดิน
จากแผนที่ราคาฯ



ที่ดินประเภทอื่น

นอกเหนือจาก
โฉนดที่ดิน และ น.ส. 3 ก.



ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน

นำราคาประเมินหน่วย
ที่ดินจากบัญชีราคา
ประเมินที่ดินในเขต
เทศบาล/ตำบล

ระยะความลึกแปลงที่ดิน



รูปร่างแปลงที่ดิน



คำนวณราคาประเมินที่ดิน

ราคาประเมินที่ดิน (บาท ต่อ ตารางวา)

ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด
เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มี
สภาพเป็นบ่อ

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อ
เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ก่อนพิจารณาปรับลดราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน

แปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร



พื้นที่บ่อน้ำลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร

คำนวณร้อยละ 25 ของราคาประเมิน

แนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง



พื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง

คำนวณร้อยละ 30 ของราคาประเมิน

การให้ท้ายผลิตแห่งประเทศไทยกำหนดให้จำนวนเนื้อที่แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ดังนี้

- (1) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 69 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้นละ 9.00 เมตร
- (2) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 115 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้นละ 12.00 เมตร
- (3) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 132 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้นละ 12.00 เมตร
- (4) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 230 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้นละ 20.00 เมตร
- (5) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 300 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้นละ 20.00 เมตร
- (6) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 500 กิโลโวลต์ จำนวนพื้นที่โดยวัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้นละ 40.00 เมตร

Download



ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด
(แปลงที่ดินสภาพบ่อ และแนวเขต
สายไฟฟ้าแรงสูง)



แนวทางการใช้บัญชีประเมินราคาที่ดิน



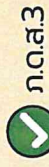
การยื่นคำคัดค้าน ราคาประเมินทรัพย์สิน

600,000

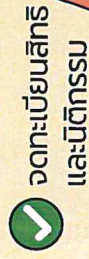
300,000

520,000

เจ้าของทรัพย์สิน
รับทราบราคา
ประเมินทรัพย์สิน



ก.ด.ส.3



จดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม

ไม่เห็นด้วย

จัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
และกรอกแบบ บค.1 บค.2 และ บค.3



- บค.1** บค.1 คัดค้านราคาประเมินที่ดิน
- บค.2** บค.2 คัดค้านราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
- บค.3** บค.3 คัดค้านราคาประเมินห้องชุด

ยื่นคัดค้านภายใน 90 วัน ตั้งแต่วันที่รู้

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร



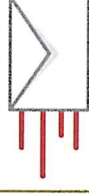
ให้ยื่นต่อหรือส่งที่กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น



ให้ยื่นต่อหรือส่งที่สำนักงาน
ธนารักษ์พื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่

กรณีส่งทางไปรษณีย์



ให้ถือว่าวันที่ทำการไปรษณีย์
ต้นทางประทับตราไปรษณีย์
เป็นวันที่ยื่นคำคัดค้าน

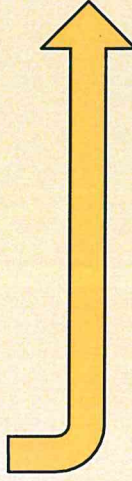
เอกสารครบถ้วน/ถูกต้อง



เอกสารไม่ครบถ้วน/ไม่ถูกต้อง



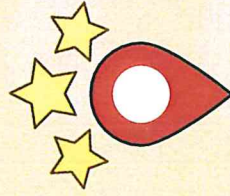
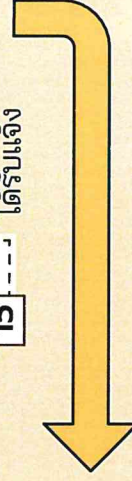
กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งผล
การตรวจสอบเอกสาร



คณะกรรมการรับคำคัดค้าน
และพิจารณาให้แล้วเสร็จ
ภายใน 90 วัน



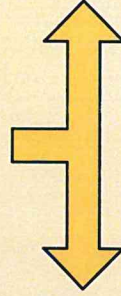
กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำคัดค้าน
ส่งเอกสารเพิ่มเติมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่
ได้รับแจ้ง



เห็นด้วย

(ปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินทรัพย์สิน)

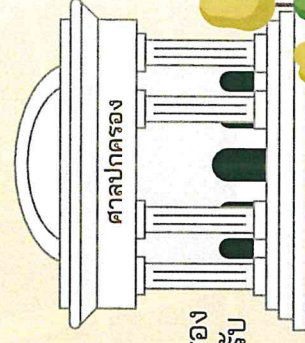
ราคาประเมินทรัพย์สิน
มีผลนับแต่วันที่ยื่นคำคัดค้าน



ไม่เห็นด้วย
(ยกคำคัดค้าน)



สามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครอง
ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับ
หนังสือแจ้งผลการพิจารณา



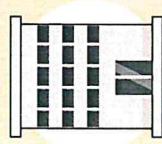
เอกสารประกอบการยื่นคำคัดค้าน



กรณีบุคคลธรรมดา

(ประกอบการยื่น บค.1 บค.2 และ บค.3)

- บัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง (ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างชาติ)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมรับรองสำเนา/สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนา
- (ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างชาติ)
- หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์



กรณีนิติบุคคล

(ประกอบการยื่น บค.1 บค.2 และ บค.3)

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ไม่เกิน 3 เดือน
- หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์

เอกสารหลักฐานในการพิจารณาตรวจสอบสิทธิความเป็นเจ้าของ

- ประกอบการยื่น บค.1 และ บค.2 แบบ ภ.ด.ส.3 แบบ ภ.ด.ส.7
- ประกอบการยื่น บค.1 สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนา น.ส.3 ก. พร้อมสารบัญจดทะเบียน หรือ เอกสารสิทธิที่แสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่น
- ประกอบการยื่น บค.2 แบบ อ.1
- ประกอบการยื่น บค.3 สำเนา อ.ช.2 พร้อมสารบัญจดทะเบียน แบบ ภ.ด.ส.4 แบบ ภ.ด.ส.8

เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาตรวจสอบเหตุแห่งการคัดค้าน

กรณีที่ดิน : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

กรณีสิ่งปลูกสร้าง : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะ สภาพ หรือประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ขอคัดค้าน

กรณีห้องชุด : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของห้องชุด

หมายเหตุ : ดาวนีโหลดแบบฟอร์มได้ที่ QR Code ด้านหลัง

สแกน QR Code เพื่อโหลดแบบฟอร์ม



สถานที่ยื่นคำคัดค้าน



กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน



สำนักงานธนารักษ์
พื้นที่ทั่วประเทศ

ค้นหาราคาประเมินทรัพย์สินได้ที่

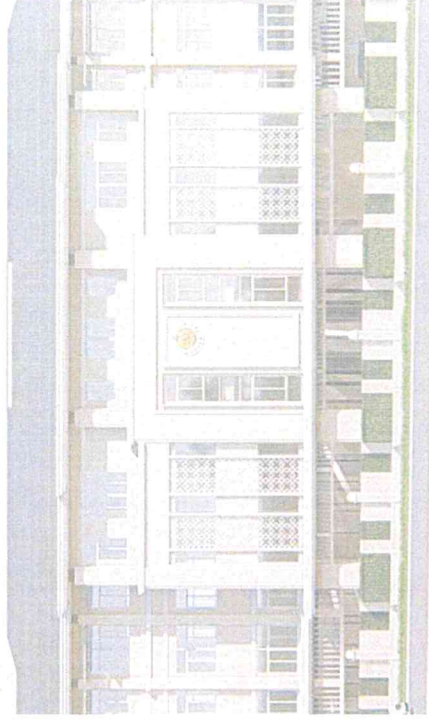
<https://assessprice.treasury.go.th>

จัดทำโดย

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์

เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

การยื่นคำคัดค้าน ราคาประเมินทรัพย์สิน



กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์



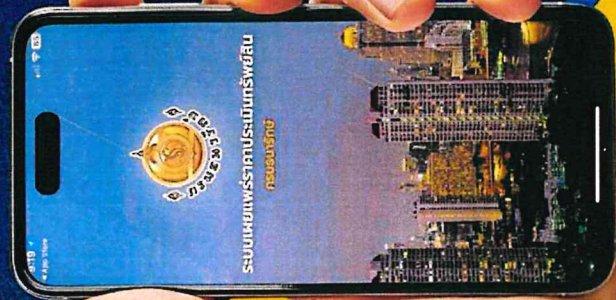
ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ

National Property Valuation Center

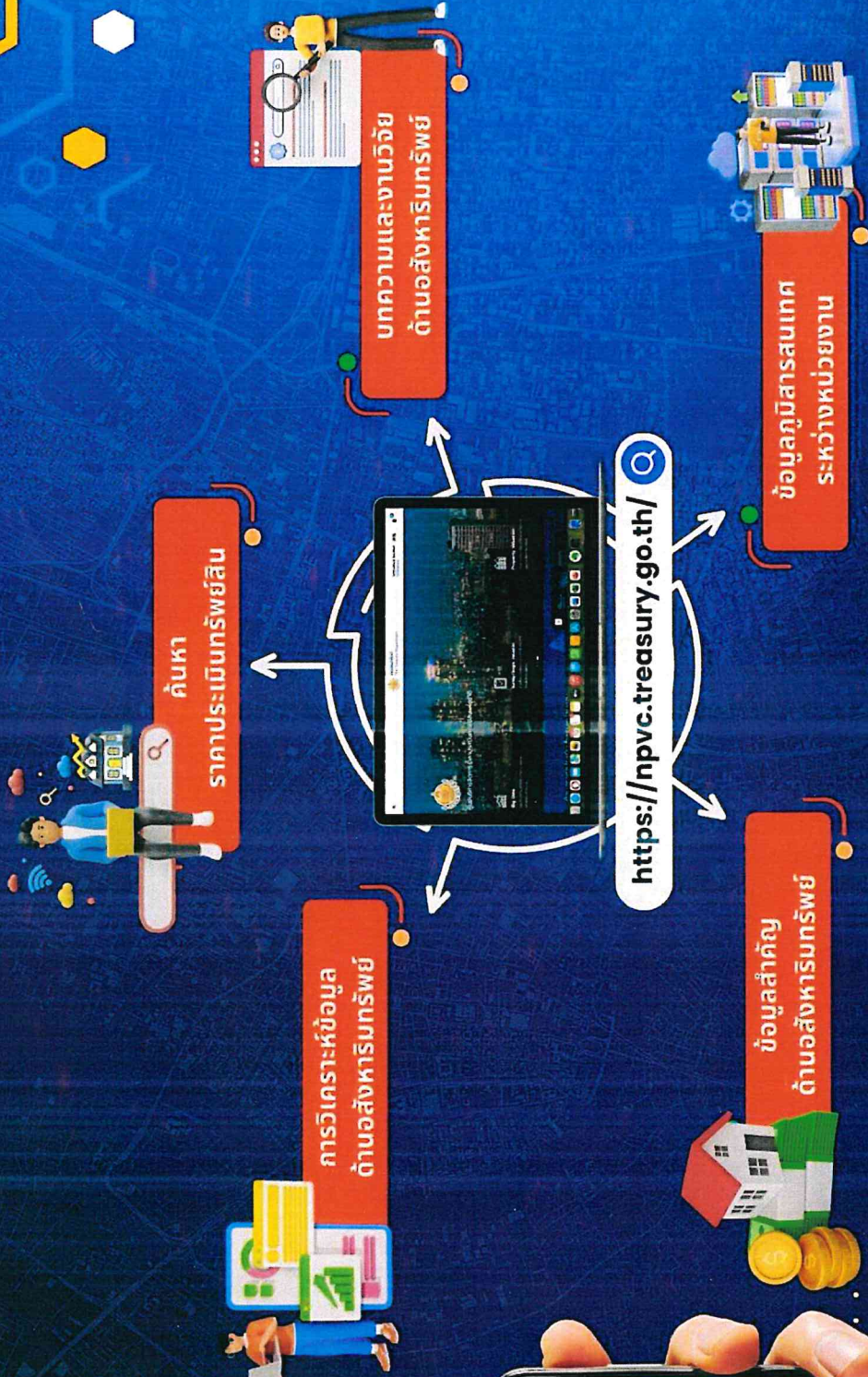
ค้นหาราคาประเมินฯ
ผ่าน Mobile Application



TRD Property Valuation



ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทร.: 0-2273-0899 ถึง 903

คู่มือการใช้งานแอปฯ

คู่มือการใช้งานเว็บไซต์

