



สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา
รับที่ 8170
วันที่ 31 ก.ค. 2567
เวลา 9:45 น.

ที่ กค ๐๓๑๘.๕๗/ว ๒๑

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลา
ถนนชลเจริญ สข. ๕๐๐๐๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินฯ

จำนวน ๑ ชุด

๒. สื่อประชาสัมพันธ์

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมธนารักษ์ได้แจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และสื่อประชาสัมพันธ์ข้อมูล
เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อส่งแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ให้หน่วยงานที่ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสามารถ
ดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลาขอเรียนว่าเพื่อเป็นข้อมูลในการให้คำแนะนำการใช้บัญชี
ราคาประเมินที่ดินกับหน่วยงาน หรือประชาชนที่ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน
จึงขอประชาสัมพันธ์สื่อวีดิทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ของกรมธนารักษ์ เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้กับประชาชนได้รับทราบในวิธีการปฏิบัติ

เรียน จพด.

- ✓ - เพื่อโปรดทราบถึงสิทธิประโยชน์ตามกฎหมาย ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
- เห็นความเหมาะสมและสื่อประชาสัมพันธ์ได้ตาม QR Code ที่ปรากฏตามท้ายหนังสือฉบับนี้

☐ ฝ่ายอำนวยการ ☐ ฝ่ายรังวัด

☐ กลุ่มงาน ☐ ฝ่ายควบคุม

☒ ฝ่ายทะเบียน ☒ เจ้าของเรื่อง

☒ เจ้าพนักงานที่ดิน กลุ่มฯ/ฝ่าย ทราบ ปฏิบัติ

☐

(นางสาวปณยา บุญณณ์)

๓๑ ก.ค. ๒๕๖๗

(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

๓๑ ก.ค. ๒๕๖๗

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสมใจ สาริกะพันธ์)

ธนารักษ์พื้นที่สงขลา

(นางสุจิตร์ สุขสว่าง)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา
๓๑ ก.ค. ๒๕๖๗



ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน

โทรศัพท์ ๐-๗๔๓๑-๒๐๑๑ ต่อ ๒๒๒

โทรสาร ๐-๗๔๓๑-๒๖๗๓

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ rtsgk@treasury.go.th

Line ID : trd_songkhla

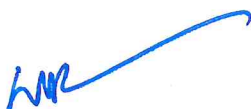
แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
และสื่อประชาสัมพันธ์

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๑๒๔๙๓

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา ขอส่งสำเนาหนังสือ
สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลา ที่ กค ๐๓๑๘.๕๗/ว ๒๑
ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๗ เรื่อง แนวทางการใช้บัญชี
ราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการ
การประเมินราคาทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมิน
ราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒
มาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และดำเนินการในส่วนที่
เกี่ยวข้องต่อไป



(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติราชการแทน

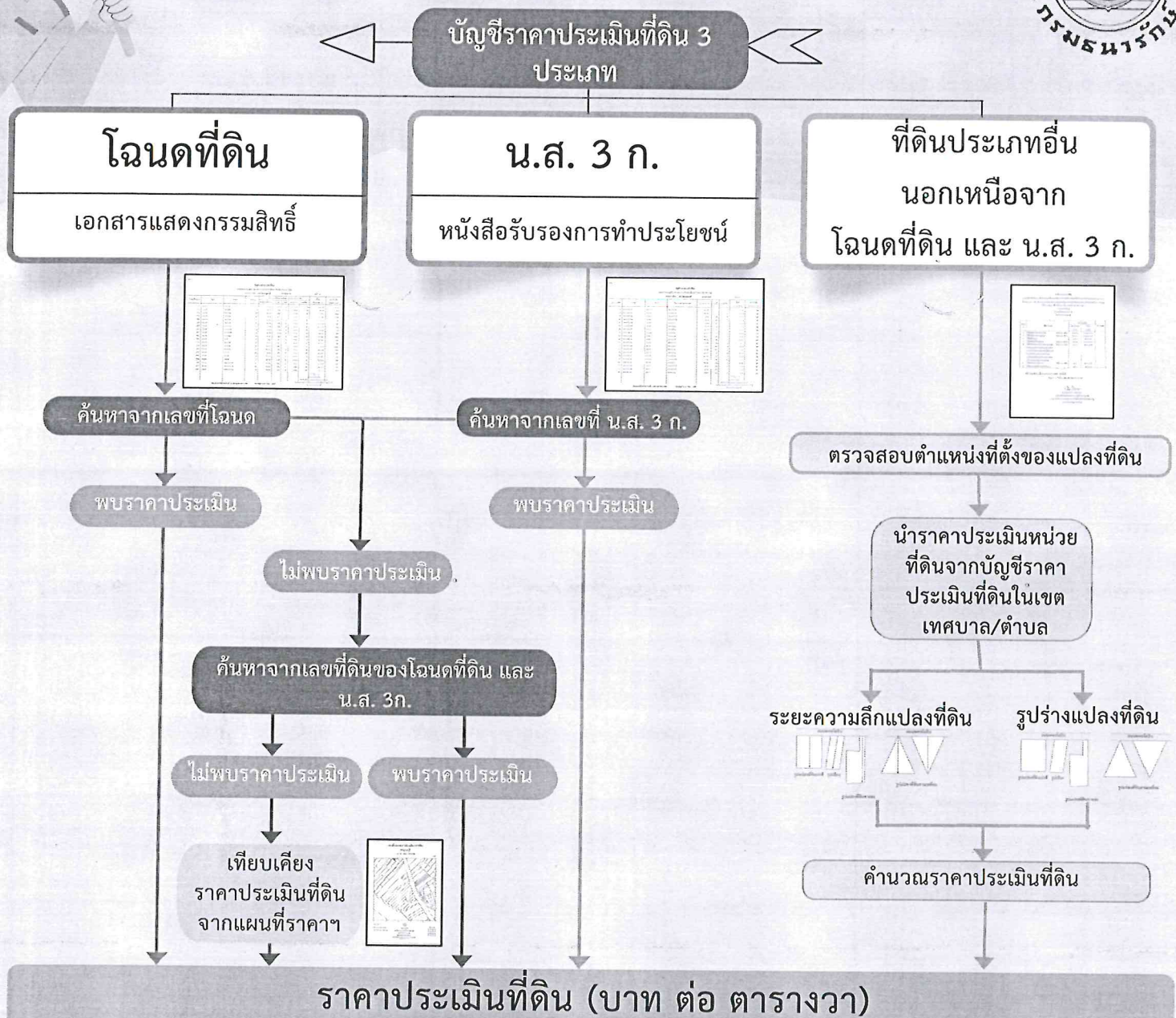
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา

- ๒ ส.ค. ๒๕๖๗

โปรแกรมคำนวณราคาประเมิน

ตำแหน่งแปลงที่ดิน	ระวางกป.ประเทศ	4023IV						
	ระวาง ITM	5618						
	แผ่น	15						
	มาตราส่วน	1000						
	เลขที่ดิน	580						
เนื้อที่	เนื้อที่	1	ไร่	0	งาน	0	วา	
	เนื้อที่ดินรวม (ตร.ว.)	400.00						
เงื่อนไขการคำนวณ ราคาประเมิน	มูลค่ารวม	380						บาท/ตร.ว.
	ค่าเฉลี่ยมาตรฐาน (บาท)	40						เมตร
	ค่าเฉลี่ยแปลงที่ดิน (บาท)	40						เมตร
	ประเภทรูปแปลง	รูปแปลงที่ดินปกติ						
	ราคาประเมินหน่วยที่ดินนอก	100						บาท/ตร.ว.
ราคาประเมิน	ราคาประเมินก่อนปรับปรุงแปลง	380						บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)							บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมินขั้นปรับปรุงแปลง							

แนวทางการใช้งานบัญชีราคาประเมินที่ดิน



ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อ เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนพิจารณาปรับลดราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน

แปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร

พื้นที่บ่อน้ำลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร
คำนวณร้อยละ 25 ของราคาประเมิน

แนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง

พื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง
คำนวณร้อยละ 30 ของราคาประเมิน

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยกำหนดให้กำหนดพื้นที่แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ดังนี้

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

Download



ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด (แปลงที่ดินสภาพบ่อ และแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง)



แนวทางการใช้บัญชีประเมินราคาที่ดิน



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 เลขระวางที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน

- ระวังแผนที่ภูมิประเทศ และแผ่นระวังภูมิประเทศ

- ระวัง UTM

- แผ่นระวัง UTM

- มาตรฐาน

- เลขที่ดิน

7) เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)

8) ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)

9) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้

10) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน									
กรมการทะเบียนที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2562									
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาถนน									
หน้า 1									
โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้าสำรวจ	เครื่องมือที่ดินระบบที่ดินจาก ยู ที ซีเอ็ม / ศูนย์ที่ดิน					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
2	3	4	5	แผนที่ภูมิประเทศ	ระวัง	แผ่น	มาตรฐาน	เลขที่ดิน	8
190	ท่ามะกา	ท่ามะกา	139	4936I	8238	01	1:1000	58	2-3-13.4
612	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	78	4936I	9034	00	1:4000	330	6-1-89
2248	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	208	4936IV	8044	11	1:1000	109	2-2-37.4
2371	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	408	4936I	8832	01	1:1000	116	0-1-79.7
2921	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	400	4936IV	8046	00	1:4000	315	21-0-47.5
3042	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	391	4936IV	8044	00	1:4000	162	13-0-65.4
4057	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	459	4936I	8246	00	1:4000	501	18-3-79.9
4188	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	203	4936I	8236	00	1:4000	229	1-1-84.4
4336	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	167	4937II	8654	00	1:4000	276	2-0-56.9
4923	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	517	4936IV	7842	00	1:4000	461	0-3-68.1
5131	ท่ามะกา	ท่ามะกา	274	4936I	8634	06	1:1000	16	0-0-82.7
5168	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	565	4937II	8248	00	1:4000	419	2-2-53.3
5339	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	610	4936IV	8044	11	1:1000	111	1-1-90.4
5847	ท่ามะกา	คลองขี้เหล็ก	660	4936IV	7842	00	1:4000	456	0-0-39.9
7646	ท่ามะกา	ท่ามะกา	2035	4936I	8438	00	1:4000	295	0-1-48.7
8706	ท่ามะกา	แสนสุข	95	4936IV	7836	00	1:4000	67	6-2-20.9
8724	ท่ามะกา	แสนสุข	113	4936IV	7836	00	1:4000	41	4-3-69.5
8997	ท่ามะกา	เขาสวนสลับหน	104	4936IV	7634	00	1:4000	233	16-2-27.2
9177	ท่ามะกา	เขาสวนสลับหน	282	4936IV	7632	00	1:4000	167	2-2-16.3
9881	ท่ามะกา	เขาสวนสลับหน	524	4936IV	8032	00	1:4000	193	2-3-4.2

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

1.1.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของโฉนดที่ดิน โดยข้อมูลรูปแบบแปลงที่ดินไม่สามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ประกอบด้วย

- 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	อำเภอ	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											
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ พ.ศ. 2562											
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาถนนระภา											
หน้า 1											
น.ส. 3 ก. เลขที่	ตำบล	อำเภอ	ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ	หมายเลขระวาง	แผ่นที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-จว.)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)			
2	3	4	5	6	7	8	9	10			
66	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	11	2	12-0-55	200			
91	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	11	27	1-0-40	260			
99	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361	092	58	5-1-57	200			
100	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361	092	59	2-1-40	150			
114	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	112	51	1-3-50	200			
115	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	112	52	1-3-70	250			
120	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	111	32	11-1-56	200			
140	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	097	10	35-1-96	210			
142	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	097	12	5-1-62	150			
166	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	084	15	0-2-85.6	250			
176	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	096	4	2-3-7	260			
177	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	096	5	1-0-96	300			
214	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	098	18	3-2-5	300			
240	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	110	59	12-2-40	200			
320	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	110	67	0-2-60	250			
336	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361	092	91	2-2-26	220			
358	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	098	65	0-0-98	350			
370	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361	079	39	2-1-35	350			
394	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361	079	47	5-1-50	220			
405	เขาสวนสลับหน	พนมดง	อ.คต.ท.ท.ท.	49361V	098	72	1-3-93	200			
11 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569											

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

1.2.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ

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

- 1) ชื่อสำนักงานที่ดิน
- 2) หมายเลขระวาง
- 3) แผ่นที่
- 4) เลขที่ดิน
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา)
- 6) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้
- 7) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน								
1. ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562								
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาเกาะคา หน้า 1								
น.ส. 3 ก.ฉบับที่	ฉบับที่	อำเภอ	ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ	หมายเลขระวาง	แผ่นที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ว.)	ราคาประเมิน (บาทต่อล.ว.)
				2	3	4		5
				49361	1	12		1,000
				49361	1	32		1,000
				49361	001	53		1,000
				49361	001	54		1,000
				49361	001	56		1,000
				49361	001	82		150
				49361	001	118		1,000
				49361	001	119		1,000
				49361	001	129		1,000
				49361	001	131		500
				49361	001	132		500
				49361	001	146		300
				49361	001	158		300
				49361	001	258		350
				49361	001	430		880
				49361	001	431		3,000
				49361	001	433		3,000
				49361	001	481		480
				49361	001	482		480
				49361	001	483		550

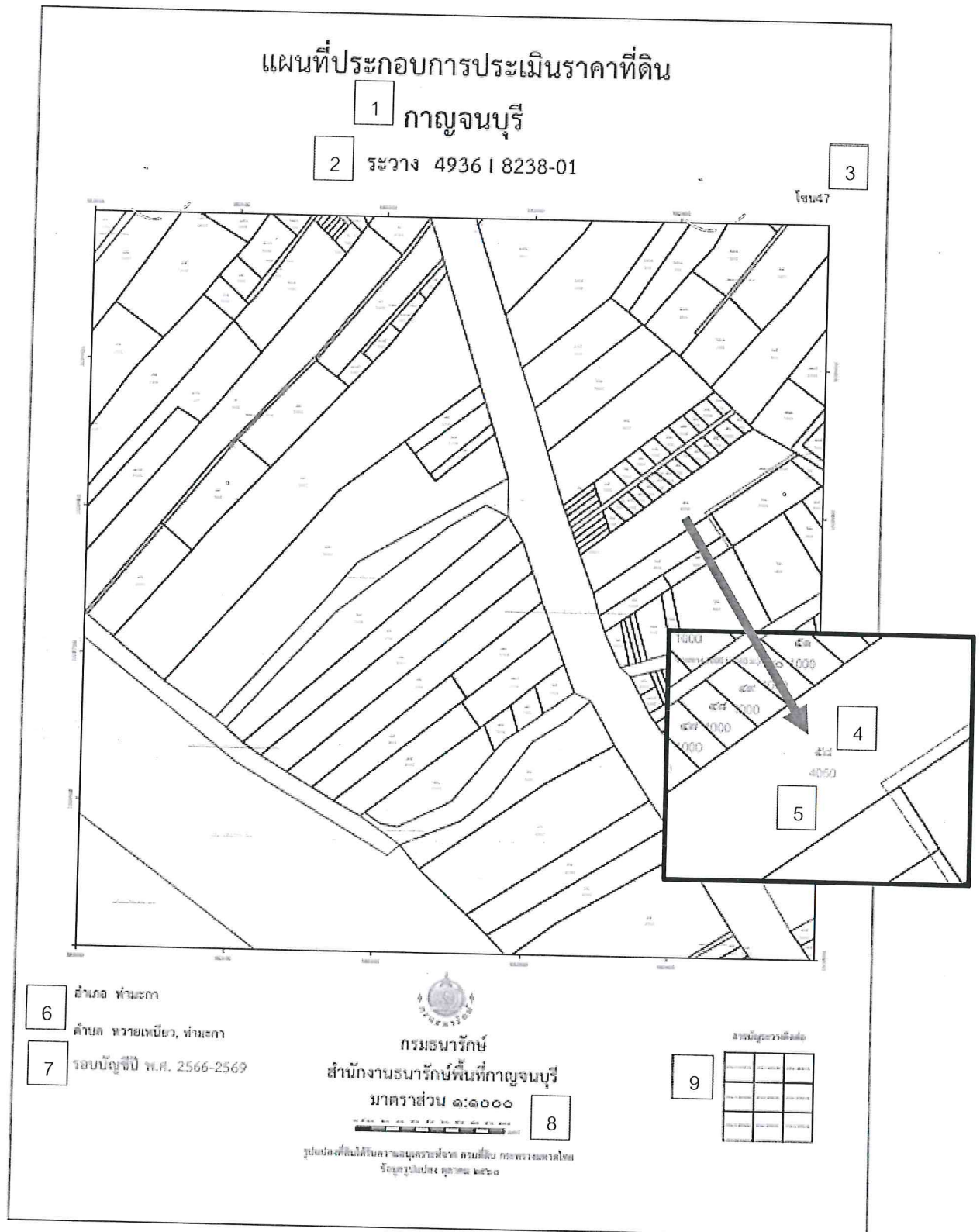
ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภท น.ส. 3 ก. แบบเรียงเลขที่ดินตามตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ

1.3 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

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

1.3.1 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ประกอบด้วย

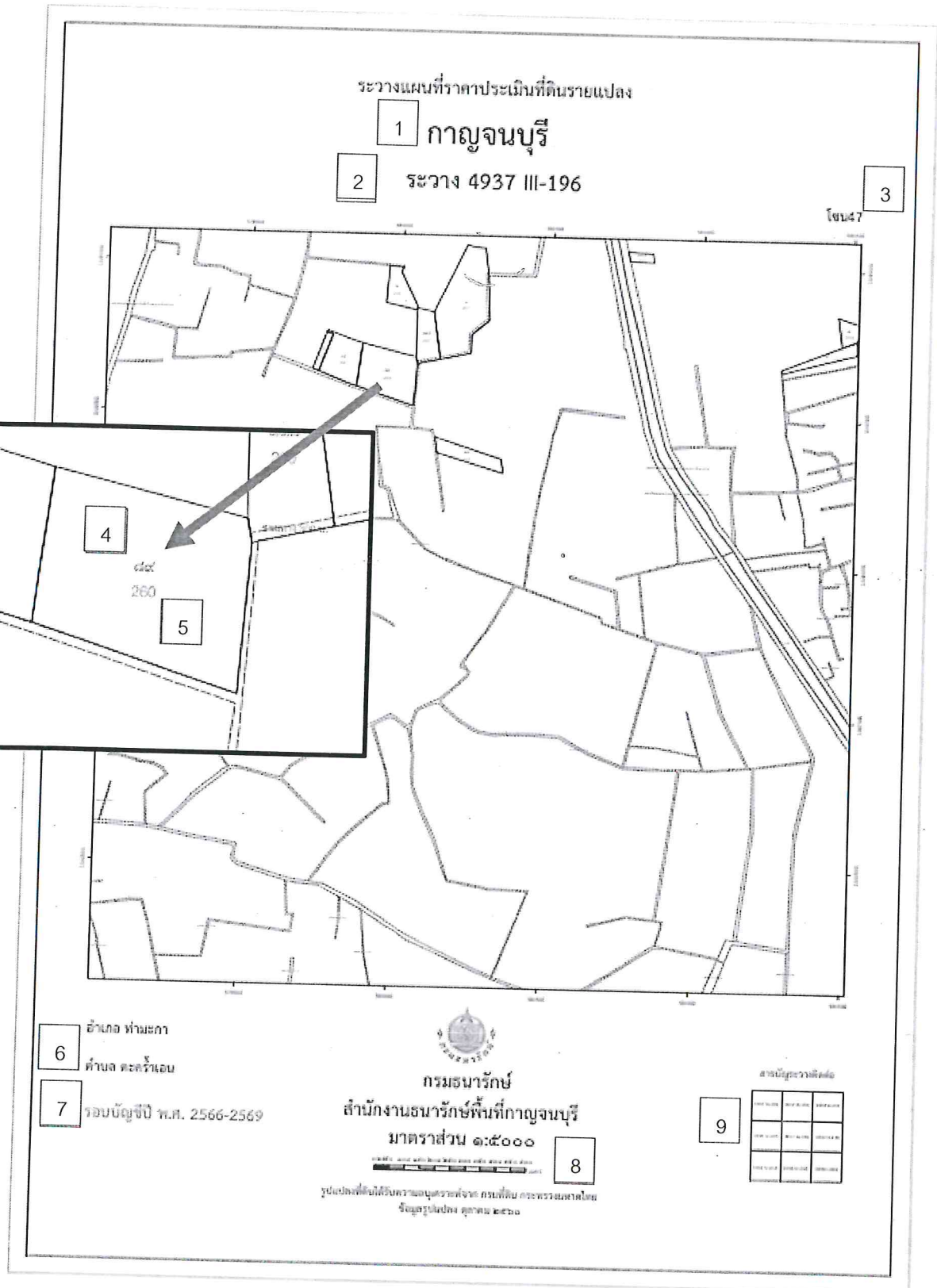
- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดจาก ยู ที เอ็ม
 - ระวังภูมิประเทศ
 - แผ่นระวังภูมิประเทศ
 - ระวัง UTM
 - แผ่นระวัง UTM
- 3) โซนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสีดำ
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสีแดง
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตราส่วน
- 9) สารบัญชารางติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้เห็นทราบว่า โดยรอบแผนที่ระวังที่ใช้อยู่มีระวังใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวางถัดไป ระวังที่ใช้จะแสดงด้วยกรอบสีแดงตรงกลาง



ตัวอย่าง แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

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

- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม
 - ระวังภูมิประเทศ
 - แผนที่ระวังภูมิประเทศ
 - แผนที่ระวัง UTM
- 3) โซนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสีดำ
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสีแดง
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตรฐาน
- 9) สารบัญระวังติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้เห็นว่า โดยรอบแผนที่ระวังที่ใช้อยู่ มีระวังใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวังถัดไป 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.)
2	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 แห่งกฎกระทรวงกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๒ คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงคราม ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ 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. ๒๕๖๒ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๓ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) แทนท้ายประกาศนี้
3	ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔
4	(นายสุพจน์ อภิสัยคำ) รองผู้ว่าราชการจังหวัด จังหวัดสมุทรสาคร 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.)
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุม
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔

1 ตำบลหนองใหญ่
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม
จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ระยะ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวา (บาท)	ไร่ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๕๐ เมตร	๑๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล		๕๐๐	๒๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองคต, คลอง ด้าน, คลองตรง, คลองเตาปูน, คลอง บางจะเกร็ง, คลองบางต้นเตี้ย, คลอง บางเรือหัก, คลองบางหัวจรด, คลองนอมสัด, คลองยายพล, คลอง ลึก, คลองสองร่อง, คลองแสม	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๕๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

3 วันที่ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

4 ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

5 (นางอรวิณี พงสุวรรณ)
นายกเทศมนตรีเมืองสมุทรสงคราม 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 แผ่นระวังภูมิประเทศ ระวัง UTM แผ่นระวัง UTM มาตราส่วน เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกันก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ดิน

- บัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวังในระบบพิกัดฉาก UTM ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน ระวังภูมิประเทศ แผ่นระวังภูมิประเทศ ระวัง UTM แผ่นระวัง UTM มาตราส่วนและเลขที่ดิน หากข้อมูลตรงกัน ให้ตรวจสอบกับแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินประกอบหากตำแหน่งและรูปแปลงที่ดินตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดิน ที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้

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

การตรวจสอบให้นำข้อมูลของแปลงที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีฯ ดังนี้

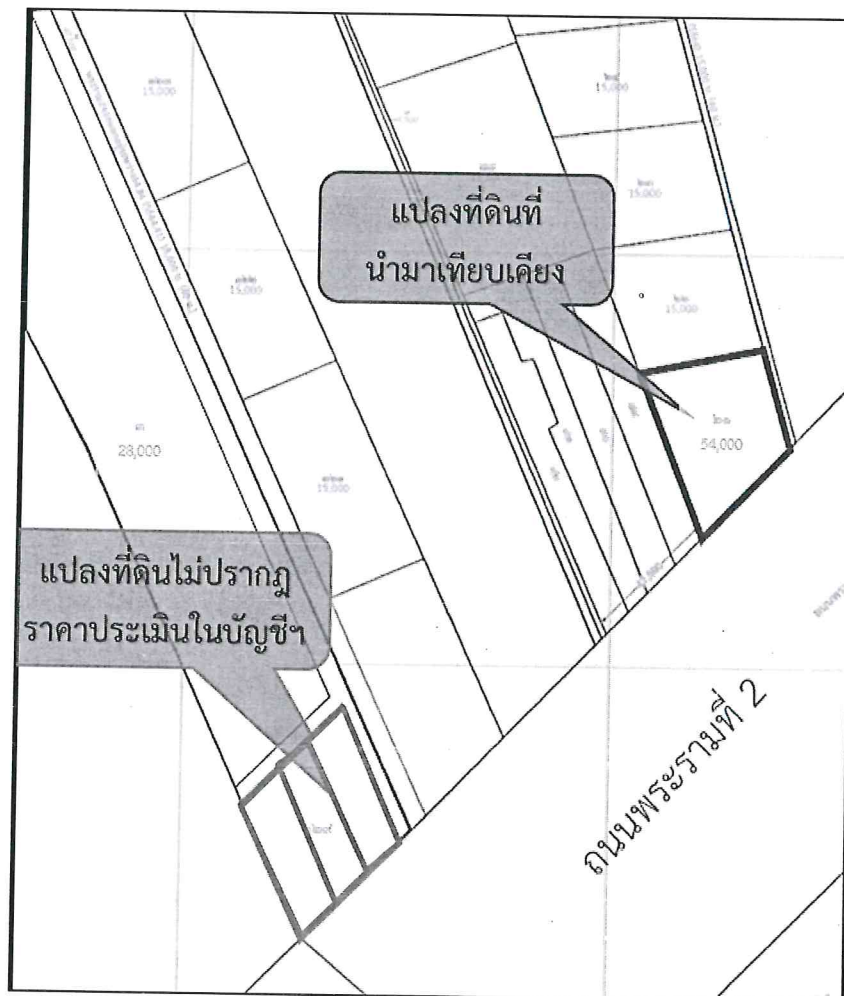
- บัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก. ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน เลขที่ น.ส. 3 ก. ตำบล อำเภอ ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศหมายเลขระวางแผนที่เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดิน

- 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 ซอย ทาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน ซอย 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 ๗/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ตำบลแหลมใหญ่

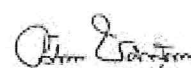
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม

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	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	๕๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองคด, คลอง ด้าน, คลองตรง, คลองเตาปูน, คลอง บางจะเกร็ง, คลองบางต้นเตี้ย, คลอง บางเวือหัก, คลองบางหัวกรวด, คลองมะอบสีด, คลองยายหลง, คลอง ลึก, คลองสองร่อง, คลองแสม	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดถนน รอย ทาง ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕


 (นางอมรรัตน์ ทนสุวรรณ)
 อำนวยการพื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน
 ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
 ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ครบทั้ง 7 หน่วย

บัญชีราคาประเมินที่ดิน

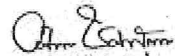
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ตำบลคลองเงิน
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม
จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๔๐ เมตร	๑,๒๐๐๐	๔๘๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดคลองขวาง, คลองขุด, คลองขุดตาอูม, คลองเงิน, คลองโคก, คลองตรง, คลองนางตะเคียน, คลองพลับ, คลองแม่กลอง, คลองลัดค่าน, คลองลึก, คลองสวนทุ่ง	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ ๔๐ 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. ๒๕๖๕



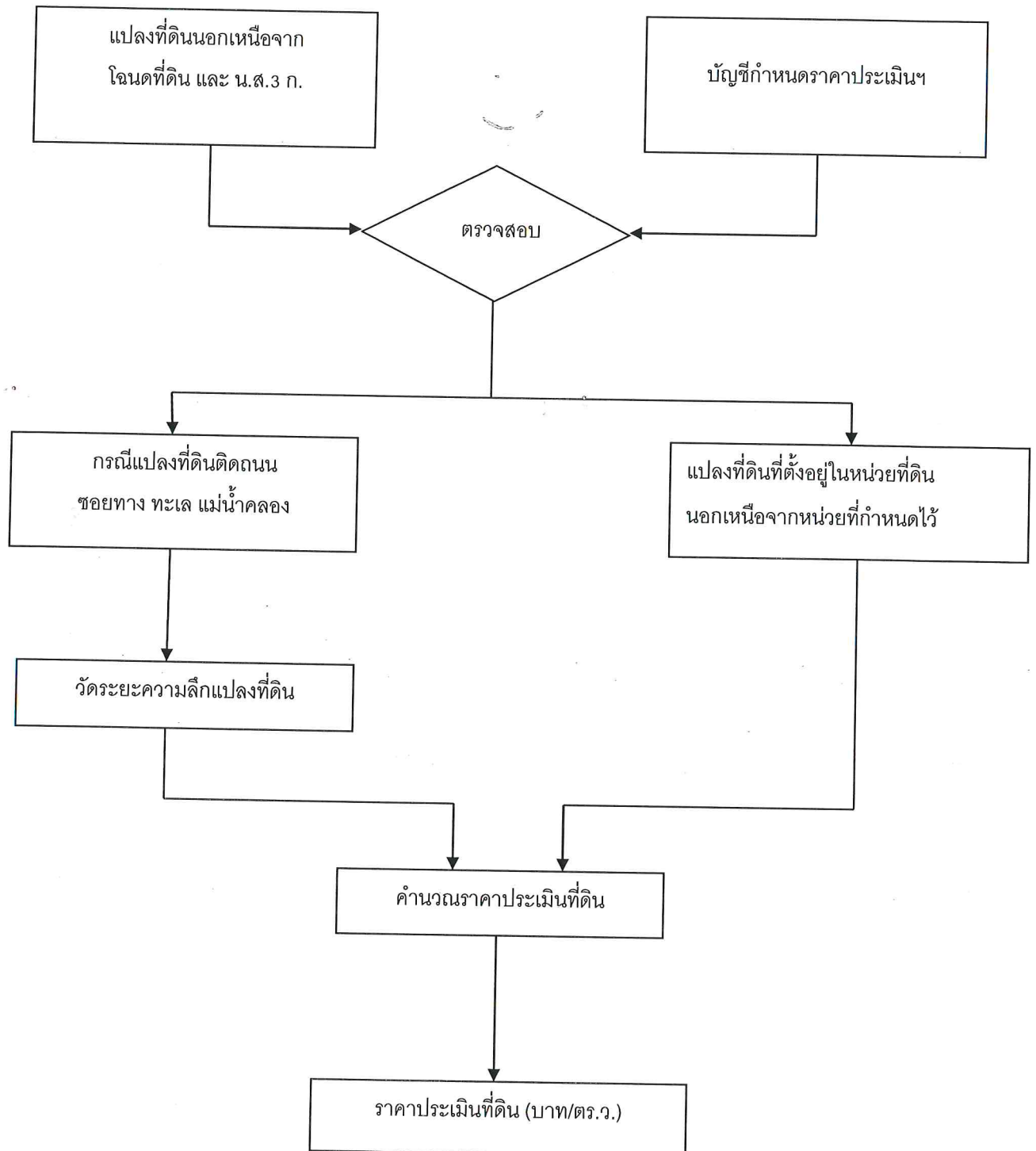
(นางอมรรัตน์ ชนสุวรรณ)

อำนวยการที่ดินสมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ไม่ครบ 7 หน่วย

ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน

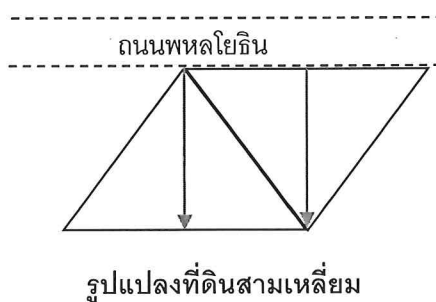
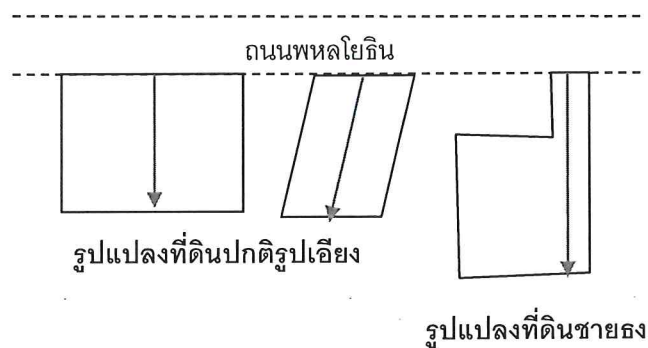
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)



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

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

ตัวอย่างการวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



3. การคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดิน

3.1 นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ตามที่ได้ตรวจสอบตามข้อ 1 มาคำนวณเพื่อปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึก ซึ่งจะพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินที่วัดได้จากข้อ 2 เปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินที่กำหนดไว้โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้

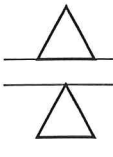
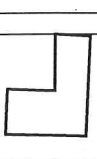
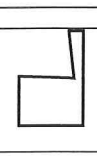
ตารางเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (กรณีความลึกมาตรฐาน 40 เมตร)

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. แปลงที่ดินรูปขนานเป็ยกปูน (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 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดลง เช่น 82 ปัดเป็น 80, 83 ปัดเป็น 85

หลักร้อยให้ปรับเศษทีละ 10 ถ้าน้อยกว่า 5 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 5 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 114 ปัดเป็น 110, 115 ปัดเป็น 120

หลักพัน ให้ปรับเศษทีละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไปให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 1,114 ปัดเป็น 1,100, 1,130 ปัดเป็น 1,150, 2,180 ปัดเป็น 2,200

หลักหมื่น ให้ปรับเศษ ทีละ 500 ถ้าน้อยกว่า 250 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 250 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 750 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 750 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 11,114 ปัดเป็น 11,000, 11,250 ปัดเป็น 11,500

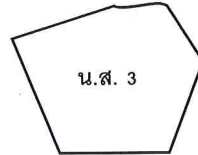
หลักแสน ให้ปัดทีละ 5,000 ถ้าน้อยกว่า 2,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 2,500 ขึ้นไปให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 7,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 7,500 ขึ้นไป เช่น 111,114 ปัดเป็น 110,000 , 112,500 ปัดเป็น 115,000

หลักล้าน ให้ปรับเศษ ทีละ 50,000 ถ้าน้อยกว่า 25,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 1,111,114 ปัดเป็น 1,100,000 , 1,125,000 ปัดเป็น 1,150,000

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

ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินที่ดิน

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

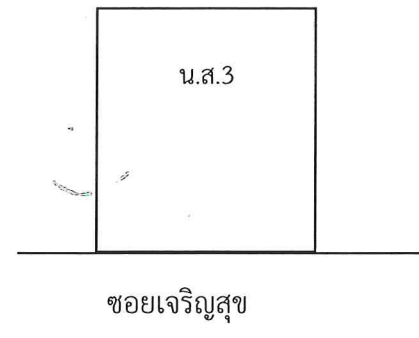


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			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	๒๐๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเจ๊กแมว, คลองตรง, คลองช้อย, คลองเจ๊ก, คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางดินเบ็ด, คลองบางหัววัว, คลองดินเบ็ด, คลองบางเรือหัก, คลองชายหลง, คลองสองร่อง, คลองมอปลัด, คลองเตาปูน, คลองค่าน, คลองซุด, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองศค, คลองเล็ก	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

1. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน น.ส. 3 ดังกล่าวจากบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยที่ 7 ที่ดิน นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 150 บาท เป็นฐานในการคำนวณราคาประเมิน
2. จากตัวอย่างเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงไม่ต้องวัดความลึกแปลงที่ดิน เนื่องจากความลึกแปลงที่ดินไม่มีผลต่อการคำนวณราคาประเมินในกรณีที่แปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก
3. จากตัวอย่างเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงไม่ต้องพิจารณาลักษณะรูปแปลงที่ดิน เนื่องจากความลักษณะรูปแปลงที่ดินไม่มีผลต่อการคำนวณราคาประเมินในกรณีที่แปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก
4. จากตัวอย่างเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออกจึงนำราคาประเมินของหน่วยที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5 ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 150 บาท มาประเมินราคาให้กับแปลงที่ดินดังกล่าว
5. แปลงที่ดิน น.ส. 3 ตามตัวอย่างมีราคาประเมินตารางวาละ 150 บาท
ดังนั้นแปลงที่ดิน น.ส. 3 เนื้อที่ 874 ตร.ว. จะมีราคาประเมินที่ดินทั้งแปลงเท่ากับ (150×874) 131,100 บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยบาท)

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

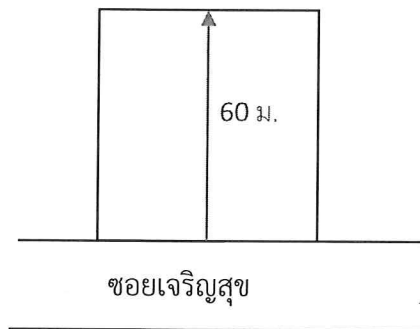


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจาก โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

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	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, คลองข่อย, คลองเจ๊ก, คลองแถม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางต้นปัด, คลองบางหัวกรวด, คลองต้นปัด, คลองบางเรือหัก, คลองยายหลง, คลองสองร่อง, คลองมอปลัด, คลองเตาปูน, คลองตำบล, คลองซุด, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคต, คลองอีก	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 ซึ่งระยะความลึกของแปลงที่ดินจะอยู่ในช่วงระยะที่ 2 เมื่อเทียบกับความลึกมาตรฐาน เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 87.50 %



3. ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสี่เหลี่ยม เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินเท่ากับ 100 %

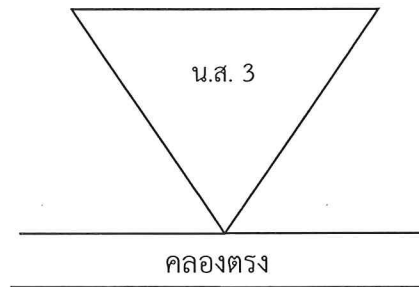
4. นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินจากข้อ 1 มาปรับลดตามระยะความลึกของแปลงที่ดินจากข้อ 2 และคำนวณราคาประเมินตามรูปแปลงที่ดินจากข้อ 3 เท่ากับ $(800 \times 87.50\% \times 100\%) = 700$ บาท/ตร.ว.

5. ราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) ในพื้นที่เทศบาลตำบลท่าพริก-เนินทราย คำนวณจากราคาประเมินของหน่วยที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 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

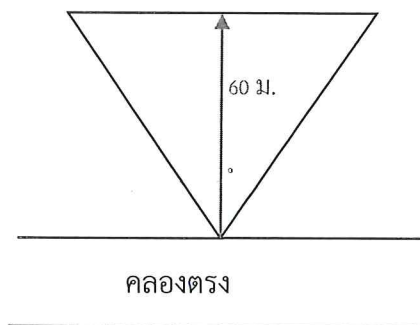


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

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,	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
	คลองซอย, คลองเจ๊ก, คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางดินเบ็ด, คลองบางหัวกรวด, คลองดินเบ็ด, คลองบางเรือหัก, คลองยายหลง, คลองสองร่อง, คลองมอปลัด, คลองเตาปูน, คลองด่าน, คลองตุต, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคด, คลองอีก				
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

1. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน น.ส. 3 ดังกล่าวจากบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงที่ดินติดคลองตรง จึงต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยที่ 6 ที่ดินติดคลองตรง ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 300 บาท ระยะเวลาถือกรรมสิทธิ์ 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 คำนวณจากราคาประเมินของหน่วยที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 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)

โปรแกรมคำนวณราคาประเมินที่ดิน

สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) รายตำบลเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีแปลงที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยแนวทางปฏิบัติในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลงมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

1. ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิเพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ว่าตั้งอยู่ในหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา)
2. วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินเพื่อกำหนดเปอร์เซ็นต์การคำนวณ ตามมาตราส่วนของแผนที่ที่มีหน่วยวัดเป็นเมตร
3. นำราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) ของหน่วยที่ดินที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน คูณเปอร์เซ็นต์การคำนวณตามข้อ 2
4. นำมูลค่าที่ได้ตามข้อ 3 มาปรับเปอร์เซ็นต์ตามรูปแปลง
5. นำราคาที่คำนวณได้ตามข้อ 4 (บาทต่อตารางวา) มาคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งแปลง โดยคูณด้วยจำนวนเนื้อที่ (ตร.ว.) ของแปลงที่ดิน

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	มูลค่าถนน	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
- มูลค่าถนน 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

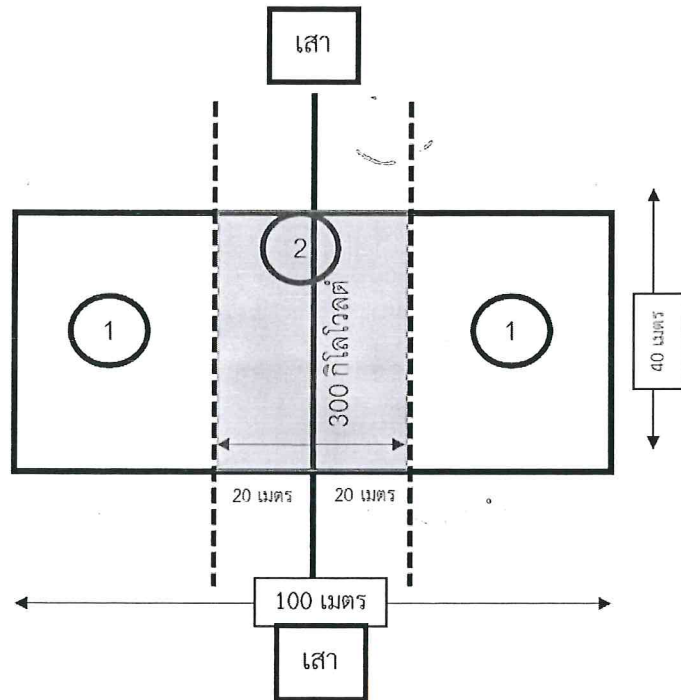
พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้ คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศกำหนดพื้นที่และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการสำรวจที่ดิน และจัดให้มีการสำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะกำหนดราคาประเมิน โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งของ แปลงที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม รวมทั้งสืบหาราคาตลาด เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเห็นชอบราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแล้ว จึงนำราคาที่ดิน รายหน่วยดังกล่าว มากำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง โดยพิจารณาปัจจัยในเรื่องของระยะความลึก แปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และข้อจำกัดในการเข้าออก เพื่อกำหนดเป็นราคาที่ดินแต่ละแปลงแต่ไม่รวมถึง แนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง หรือแปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร ซึ่งปัจจัยดังกล่าวทำให้มูลค่าที่ดินลดลง เนื่องจากที่ดินที่อยู่ในแนวเขตไฟฟ้าแรงสูงมีข้อจำกัดในการใช้ ประโยชน์และที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อต้องจัดหาดินมาเพื่อปรับปรุงให้แปลงที่ดินกลับมาสู่สภาพปกติ จึงจำเป็นต้องมีการประกาศการประเมินราคาที่ดินที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแปลงที่ดินกลับมาสู่สภาพปกติและ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับประชาชนจึงจำเป็นต้องมีการประกาศการประเมินราคาที่ดินที่มีแนวเขต สายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อไว้ให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปคำนวณปรับลด ราคาประเมินที่ดินจากราคาประเมินที่ดินปกติได้

กรมธนารักษ์มีหนังสือ ที่ กค 0311/ว 135 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 เรื่อง การประเมิน ราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ แจ้งให้ธนารักษ์พื้นที่จัดทำ ประกาศการประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้สอดคล้องกับประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิต แห่งประเทศไทย และการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาที่ดินและประกาศใช้ในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตาม พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อ เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนพิจารณาปรับลด ราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดินตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อ ประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมิน ราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

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 X 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 x 30%) = 300 บาท/ตร.ว.

มูลค่าที่ดินส่วนที่ 2 (400 X 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

ส่วนที่ 1 ส่วนที่มีการใช้ประโยชน์เป็นเกษตรกรรม เนื้อที่ 8-3-0 ไร่ = 3,500 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ = 1,000 บาท
มูลค่าที่ดินส่วนที่ 1 (3,500 X 1,000) = 3,500,000 บาท

ส่วนที่ 2 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

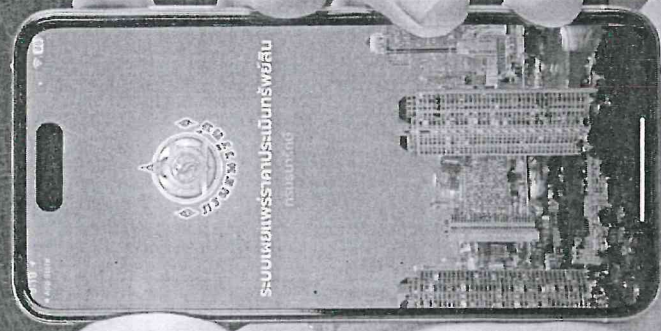
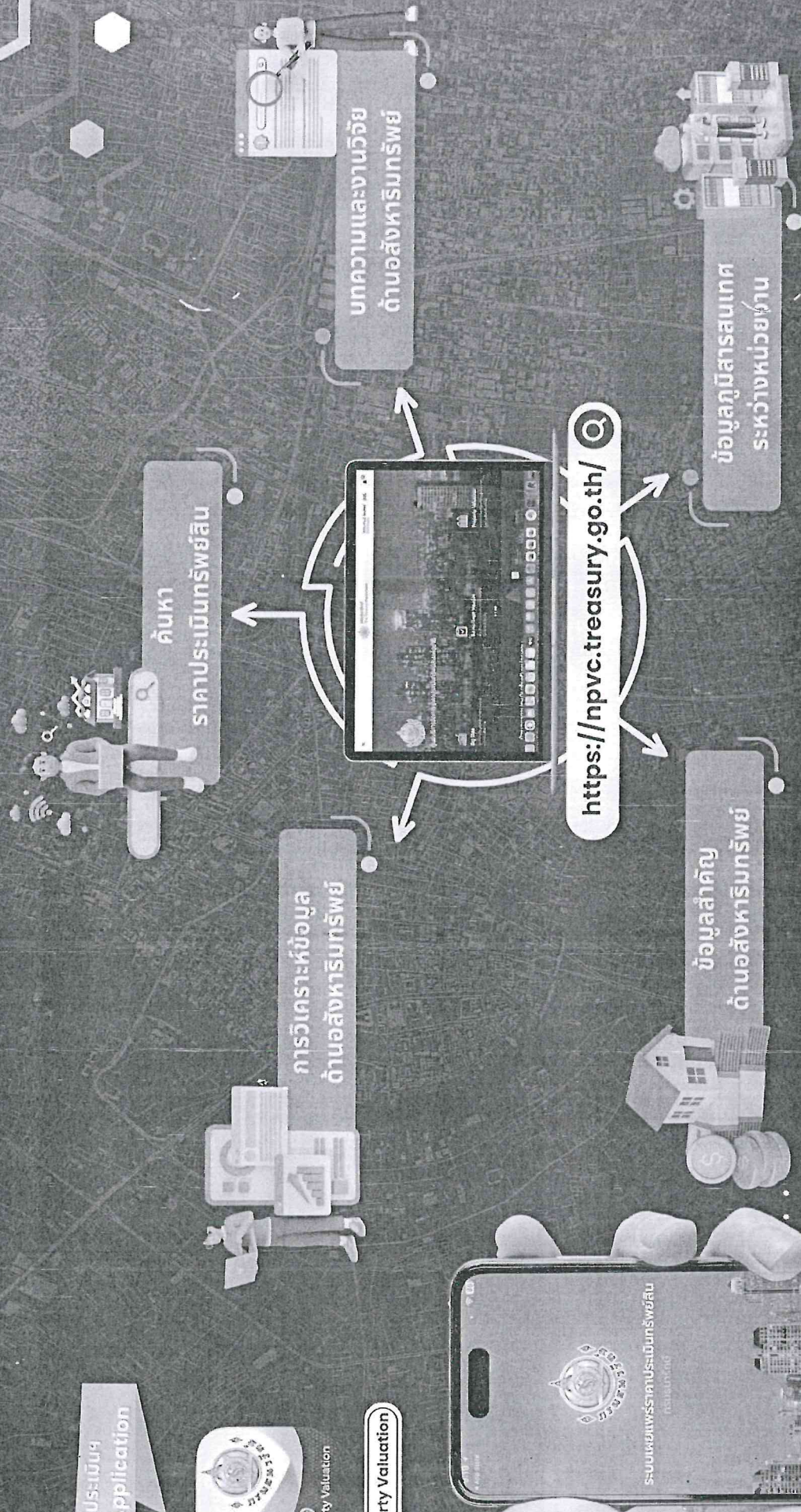
ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ

National Property Valuation Center

ค้นหาประเมิน
Mobile Application



TRD Property Valuation



ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์

คู่มือการใช้งานเว็บไซต์

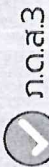


คู่มือการใช้งานแอปฯ



การยื่นคำคัดค้าน ราคาประเมินทรัพย์สิน

เจ้าของทรัพย์สิน
รับทราบราคา
ประเมินทรัพย์สิน



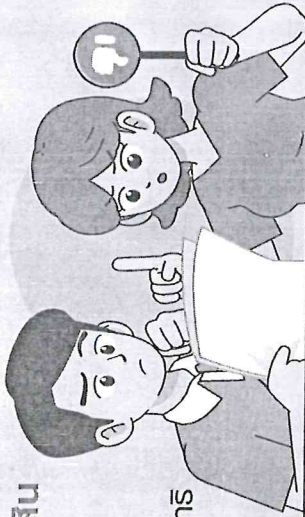
ภ.ด.ส.3



จดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม

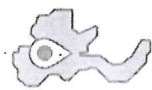
จัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
และการออกแบบ บค.1 บค.2 และ บค.3

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



ยื่นคัดค้านภายใน 90 วัน ตั้งแต่วันที่รู้

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร



ให้ยื่นต่อหรือส่งที่กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น



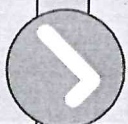
ให้ยื่นต่อหรือส่งที่สำนักงาน
ธนารักษ์พื้นที่ทรัพย์สินตั้งอยู่

กรณีส่งทางไปรษณีย์

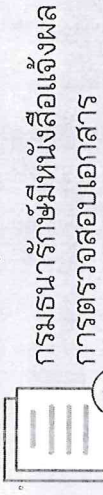
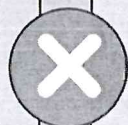


ให้ถือว่าวันที่ทำการไปรษณีย์
ต้นทาง ประทับตราไปรษณีย์
เป็นวันที่ยื่นคำคัดค้าน

เอกสารครบถ้วน/ถูกต้อง



เอกสารไม่ครบถ้วน/ไม่ถูกต้อง

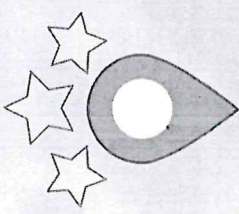


กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งผล
การตรวจสอบเอกสาร



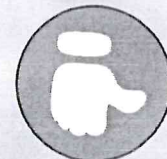
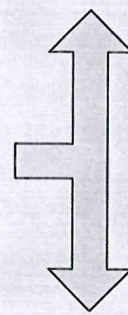
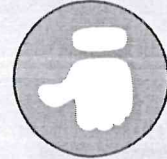
กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งให้ยื่นคำคัดค้าน
ส่งเอกสารเพิ่มเติมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่
ได้รับแจ้ง

คณะกรรมการรับคำคัดค้าน
และพิจารณาให้แล้วเสร็จ
ภายใน 90 วัน



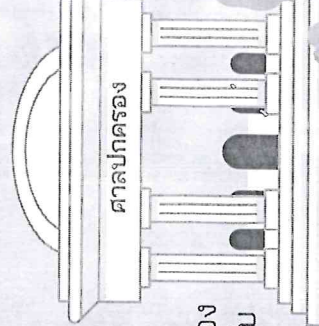
เห็นด้วย
(ปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินทรัพย์สิน)

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)

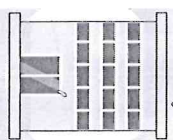
- หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์

กรณีนิติบุคคล

(ประกอบการยื่น บค.1 บค.2 และ บค.3)

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ไม่เกิน 3 เดือน

- หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์



เอกสารหลักฐานในการพิจารณา

ตรวจสอบสิทธิความเป็นเจ้าของ

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. พร้อมสำเนาโฉนดทะเบียน หรือ เอกสารสิทธิที่แสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่น

ประกอบการยื่น บค.2 แบบ อ.1

ประกอบการยื่น บค.3 สำเนา อ.ช.2 พร้อมสำเนาบัญชีทะเบียน แบบ ภ.ด.ส.4 แบบ ภ.ด.ส.8

เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณา

ตรวจสอบเหตุแห่งการคัดค้าน

กรณีที่ดิน : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

กรณีสิ่งปลูกสร้าง : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะ สภาพ หรือประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ขอคัดค้าน

กรณีห้องชุด : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของห้องชุด

หมายเหตุ : ตารางโฉนดแบบฟอร์มได้ที่ QR Code ด้านหลัง

สแกน QR Code
เพื่อโหลดแบบฟอร์ม



สถานที่ยื่นคำคัดค้าน



กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน



สำนักงานธนารักษ์
พื้นที่ทั่วประเทศ

ค้นหาราคาประเมินทรัพย์สินได้ที่

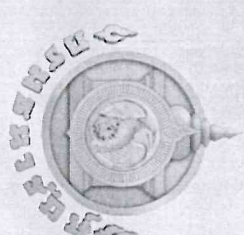
<https://assessprice.treasury.go.th>

จัดทำโดย

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน

กรมธนารักษ์

เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400



การยื่นคำคัดค้าน
ราคาประเมินทรัพย์สิน

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน

กรมธนารักษ์