

ที่ พย ๕๒๔๐๒/ว ๐๒๙๙



สำนักงานเทศบาลตำบลงเจน  
ถนนพะเยา-ป่าแดด พย ๕๖๐๐๐

๕๒ สิงหาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน

อ้างถึง หนังสือกรมธนารักษ์พื้นที่พะเยา ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย      แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน      จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมธนารักษ์ ได้จัดทำแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ และสื่อประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการประเมินราคาปฏิบัติและเพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินมีความรู้และความเข้าใจในการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

เทศบาลตำบลงเจน จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านประชาสัมพันธ์ได้ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

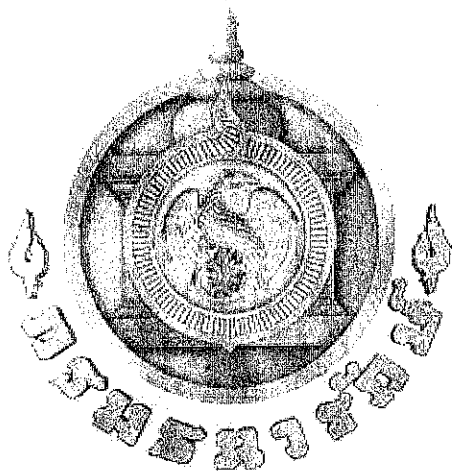
(นายวุฒิชัย รูปศิริ)

นายกเทศมนตรีตำบลงเจน

กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้

โทร. ๐-๕๔๔๒-๒๙๗๓ ต่อ ๓๕

โทรสาร ๐-๕๔๔๒-๒๙๗๓ ต่อ ๑๒



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 และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ซึ่งประกาศเป็นรายหน่วยที่ดินแยกพื้นที่ตามเขตเทศบาล และตำบล โดยบัญชีทั้ง 2 ประเภทมีรายละเอียด ดังนี้

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

การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินจะจัดทำแยกตามสำนักงานที่ดิน โดยจะใช้ข้อมูลรูปแปลงที่ดินมาใช้ในการคำนวณราคาประเมินที่ดินเป็นหลักเนื่องจากการประเมินราคาที่ดินจะต้องทราบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ระยะเวลาถือของแปลงที่ดิน และรูปร่างของแปลงที่ดิน แต่ข้อมูลรูปแปลงที่ดินไม่มีข้อมูลเลขที่โฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ และเนื้อที่ตามทะเบียนที่ดิน จึงต้องนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินที่ได้มีการกำหนดราคาประเมินที่ดินแล้วมาเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลดังกล่าวในการจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน โดยการเชื่อมโยงข้อมูลหากแปลงที่ดินที่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินได้จะจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดินและเลขที่ น.ส. 3 ก. และแปลงที่ดินที่เชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนไม่ได้ จะจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก 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 และแผนระวังภูมิประเทศ
  - ระวัง UTM
  - แผนที่ระวัง 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                                      |       |        |             |   |      |        |         |            |                          |                            |   |           |   |       |
| ประกาศฉบับที่ 6 หน้า 1   |       |        |             |   |      |        |         |            |                          |                            |   |           |   |       |
| เลขที่ดินสงฆ์  | อักษร | จำนวน  | หน่วยไร่งาน | ราคาประเมินที่ดินประเภทที่ใดก็ตาม ไร่ งาน ตารางวา |      |        |         |            | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | ราคาประเมิน (บาทต่อ ตร.ว.) |   |           |   |       |
|  |       |        |             | เลขเนื้อที่ประเภท                                 | ไร่  | งาน    | ตารางวา | เฉลี่ยสิ้น |                          |                            |   |           |   |       |
| 2  | 190   | ท่าเสา | 4           | 5   | 130  | 4936I  | 8235    | 01         | 1:1000                   | 58                         | 7 | 2-3-13.4  | 8 | 9,650 |
|  | 612   | ท่าเสา | 4           | 5   | 78   | 4936I  | 8634    | 01         | 1:1000                   | 336                        |   | 6-1-09    |   | 260   |
|  | 2248  | ท่าเสา | 4           | 5   | 266  | 4936IV | 8664    | 11         | 1:1000                   | 109                        |   | 2-2-33.4  |   | 6,250 |
|  | 2371  | ท่าเสา | 4           | 5   | 468  | 4936I  | 8632    | 01         | 1:1000                   | 116                        |   | 9-1-79.2  |   | 1,100 |
|  | 2921  | ท่าเสา | 4           | 5   | 400  | 4936IV | 8046    | 09         | 1:4000                   | 315                        |   | 21-4-17.5 |   | 750   |
|  | 3042  | ท่าเสา | 4           | 5   | 391  | 4936IV | 8044    | 09         | 1:4000                   | 160                        |   | 13-8-65.4 |   | 230   |
|  | 4637  | ท่าเสา | 4           | 5   | 459  | 4936I  | 8216    | 06         | 1:4000                   | 591                        |   | 18-3-79.9 |   | 150   |
|  | 4188  | ท่าเสา | 4           | 5   | 203  | 4936I  | 8236    | 01         | 1:4000                   | 239                        |   | 1-1-84.4  |   | 150   |
|  | 4326  | ท่าเสา | 4           | 5   | 167  | 4937II | 8054    | 00         | 1:4000                   | 276                        |   | 2-0-36.9  |   | 300   |
|  | 4923  | ท่าเสา | 4           | 5   | 517  | 4936IV | 7842    | 01         | 1:4000                   | 461                        |   | 0-3-68.1  |   | 8,730 |
|  | 8131  | ท่าเสา | 4           | 5   | 274  | 4936I  | 8634    | 08         | 1:1000                   | 14                         |   | 0-0-82.7  |   | 810   |
|  | 5168  | ท่าเสา | 4           | 5   | 763  | 4937II | 8245    | 01         | 1:4000                   | 418                        |   | 2-2-33.1  |   | 140   |
|  | 5339  | ท่าเสา | 4           | 5   | 510  | 4936IV | 8044    | 11         | 1:1000                   | 111                        |   | 1-1-99.4  |   | 6,210 |
|  | 5847  | ท่าเสา | 4           | 5   | 660  | 4936IV | 7842    | 01         | 1:4000                   | 456                        |   | 0-0-39.9  |   | 350   |
|  | 7646  | ท่าเสา | 4           | 5   | 2638 | 4936I  | 8435    | 01         | 1:4000                   | 283                        |   | 0-1-48.7  |   | 280   |
|  | 8706  | ท่าเสา | 4           | 5   | 95   | 4936IV | 7835    | 01         | 1:4000                   | 67                         |   | 6-2-20.9  |   | 130   |
|  | 8724  | ท่าเสา | 4           | 5   | 113  | 4936IV | 7830    | 01         | 1:4000                   | 61                         |   | 4-3-69.5  |   | 010   |
|  | 8997  | ท่าเสา | 4           | 5   | 104  | 4936IV | 7634    | 01         | 1:4000                   | 233                        |   | 16-2-27.2 |   | 120   |
|  | 9157  | ท่าเสา | 4           | 5   | 282  | 4936IV | 7612    | 01         | 1:4000                   | 167                        |   | 2-2-14.3  |   | 150   |
|  | 9881  | ท่าเสา | 4           | 5   | 324  | 4936IV | 8022    | 01         | 1:4000                   | 193                        |   | 2-1-4.2   |   | 250   |

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

1.1.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของโฉนดที่ดิน โดยข้อมูลรูปแปลงที่ดินไม่สามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ประกอบด้วย

- 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 รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

| บัญชีราคาประเมินที่ดิน                       |      |       |          |   |       |      |           |           |           |                      |                         |
|--|------|-------|----------|---|-------|------|-----------|-----------|-----------|----------------------|-------------------------|
| กรมการทะเบียนที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2562 |      |       |          |   |       |      |           |           |           |                      |                         |
| สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี              |      |       |          |   |       |      |           |           |           |                      |                         |
| หน้า 1                                       |      |       |          |   |       |      |           |           |           |                      |                         |
| โฉนดที่ดินเลขที่                             | แปลง | จำนวน | หน่วยรวม | หรือขนาดที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม/ศูนย์กำเนิด |       |      |           |           | เลขที่ดิน | เลขที่ (ใช้-จก-ส.ป.) | ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) |
|  |      |       |          | แบบกลุ่มประเภท                                    | ระวาง | แผ่น | มาตราส่วน | เลขที่ดิน |           |                      |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 01   | 1:4000    | 70        |           | 150                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 02   | 1:4000    | 85        |           | 220                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 03   | 1:4000    | 111       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 04   | 1:4000    | 117       |           | 300                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 05   | 1:4000    | 121       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 06   | 1:4000    | 182       |           | 300                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 07   | 1:4000    | 191       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 08   | 1:4000    | 196       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 09   | 1:4000    | 197       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 10   | 1:4000    | 292       |           | 400                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 11   | 1:4000    | 302       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 12   | 1:4000    | 310       |           | 400                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 13   | 1:4000    | 316       |           | 160                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 14   | 1:4000    | 347       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 15   | 1:4000    | 408       |           | 400                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 16   | 1:4000    | 416       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 17   | 1:4000    | 453       |           | 130                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 18   | 1:4000    | 454       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 19   | 1:4000    | 315       |           | 250                  |                         |
|  |      |       |          | 49361   | 9036  | 20   | 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.) โดยข้อมูลรูปแปลงที่ดินสามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ 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   |                   |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
|--|-------------------|------|--------------------------|--------------|---------|------------|--------------------------|-----------------------------|----|--|--|
| กรมธนารักษ์ปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ พ.ศ. 2562 |                   |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่ามะกา                            |                   |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| หน้า 1   |                   |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| น.ส. 3 ก. เลขที่   | ดินแดน            | โฉนด | ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ | หมายเลขระวาง | แผ่นที่ | เลขที่โฉนด | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) |    |  |  |
| 2  | 66 เขตเทศบาลเมือง | 3    | 4                        | 5            | 6       | 7          | 8                        | 9                           | 10 |  |  |
| 91   | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 92   | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 100  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 114  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 115  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 120  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 140  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 142  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 166  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 176  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 177  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 214  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 240  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 220  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 236  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 258  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 270  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 284  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |
| 285  | เขตเทศบาลเมือง    |      |                          |              |         |            |                          |                             |    |  |  |

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 ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินกับประมวลกฎหมายวิธี ท.ศ. 2562 |         |        |                          |              |         |           |                        |                           |  |
| สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาหนองหญ้า                           |         |        |                          |              |         |           |                        |                           |  |
| หน้า 1   |         |        |                          |              |         |           |                        |                           |  |
| น.ส. 3 ก. เลขที่   | พื้นที่ | ลักษณะ | ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ | หมายเลขระวาง | แผ่นที่ | เลขที่ดิน | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ศว.) | ราคาประเมิน (บาทต่อตร.ว.) |  |
|  |         |        |                          | 2            | 3       | 4         |                        | 5                         |  |
|  |         |        |                          | 49161        | 001     | 12        |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49161        | 001     | 12        |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49161        | 001     | 12        |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49261        | 001     | 16        |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 82        |                        | 150                       |  |
|  |         |        |                          | 49261        | 001     | 118       |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 119       |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49261        | 001     | 129       |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49461        | 001     | 111       |                        | 300                       |  |
|  |         |        |                          | 49261        | 001     | 112       |                        | 300                       |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 116       |                        | 300                       |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 118       |                        | 300                       |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 130       |                        | 800                       |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 131       |                        | 3,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 133       |                        | 1,000                     |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 138       |                        | 400                       |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 142       |                        | 400                       |  |
|  |         |        |                          | 49361        | 001     | 145       |                        | 550                       |  |

6 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

7 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569

นายสมชาย ใจดี  
 5-๖-๖๖  
 นายสมชาย ใจดี  
 นายสมชาย ใจดี  
 นายสมชาย ใจดี

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภท น.ส. 3 ก. แบบเรียงเลขที่ดินตามตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ

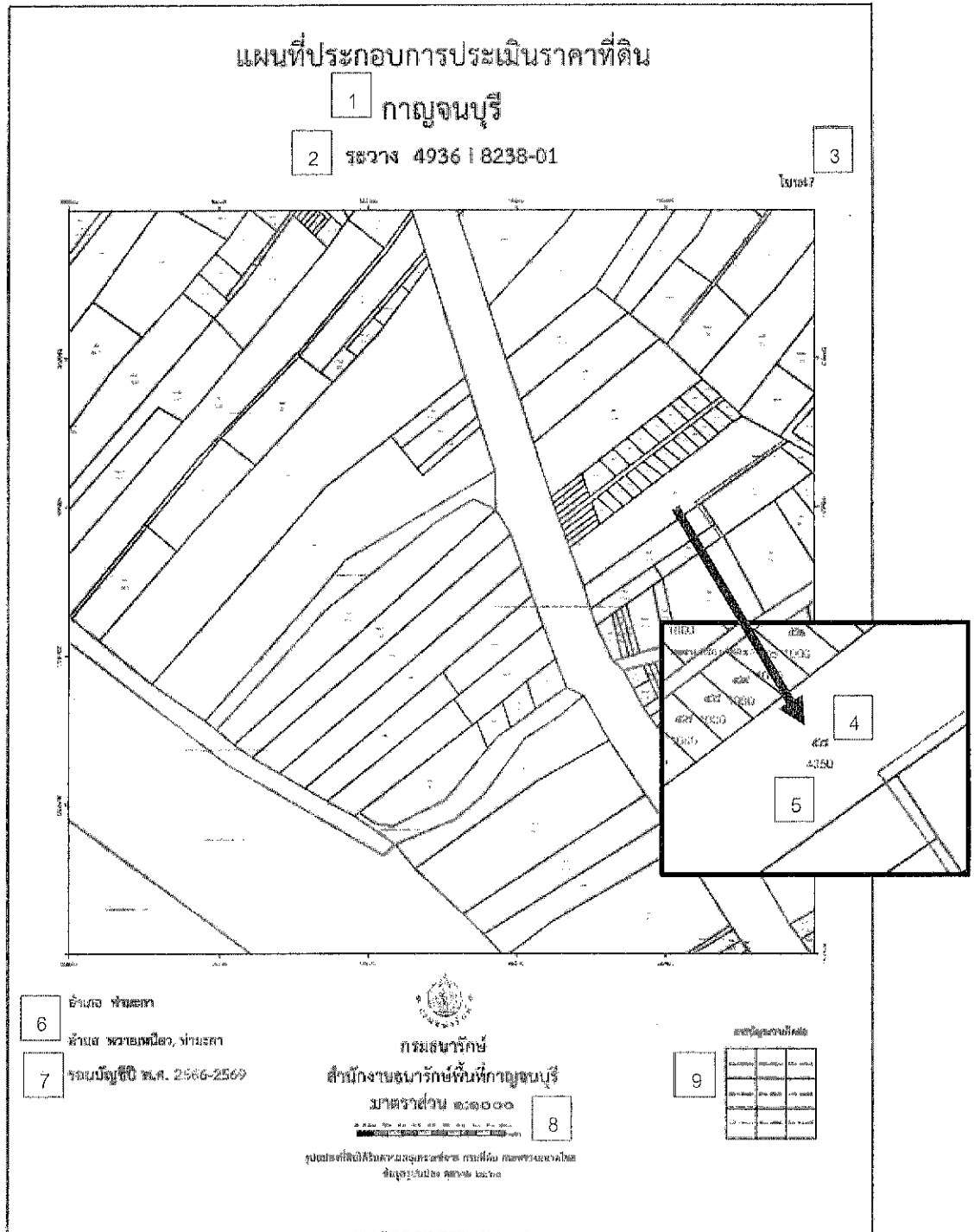


### 1.3 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

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

#### 1.3.1 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ประกอบด้วย

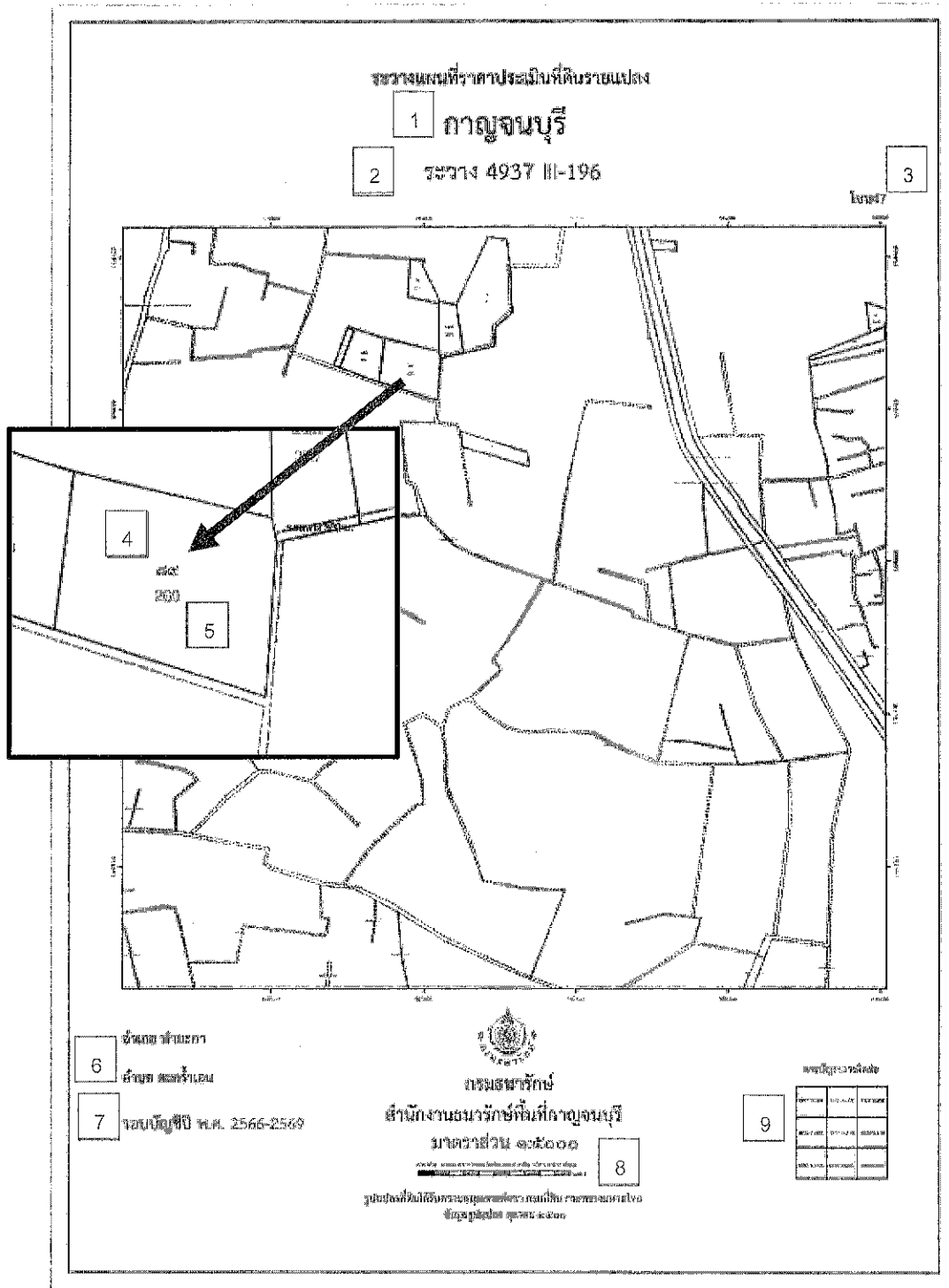
- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม
  - ระวังภูมิประเทศ
  - แผนที่ระวังภูมิประเทศ
  - ระวัง UTM
  - แผนที่ระวัง UTM
- 3) โซนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสี่ตัว
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสี่ตัว
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตราส่วน
- 9) สารบัญระวางติดต่อกัน เป็นแผนภาพที่แสดงให้เห็นว่า โดยรอบแผนที่ระวางที่ใช้อยู่ มีระวางใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวางถัดไป ระวางที่ใช้จะแสดงด้วยกรอบสีแดงตรงกลาง



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) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสี่ตัว
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสี่ตัว
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตราส่วน
- 9) สารบัญชั้ระวังติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้เห็นว่า โดยรอบแผนที่ระวังที่ใช้จะมีระวังใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวังถัดไป ระวังที่ใช้จะแสดงด้วยกรอบสี่เหลี่ยมตรงกลาง




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** ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดอุดรธานี เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ข้าพเจ้าประธานคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดอุดรธานีมีใจ  
 บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือ  
 พ.ศ. ๒๕๖๖ ในวันที่ ๑๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ออกให้สำหรับเขตอำเภอเมือง (ในประกาศ ๕๖/๑) อำเภอเมือง และ  
 มาตรา ๑๑ ของกฏกระทรวงว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๖ มาตรา ๑๐  
 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๖ บัญชีราคาประเมินที่ดินซึ่งมีเอกสาร  
 สิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

**2** คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดอุดรธานี  
 ในการประชุมครั้งที่ ๑๘๘๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๖ ได้มีมติเห็นชอบบัญชีราคาประเมินที่ดิน  
 ในจังหวัดอุดรธานีตามแนบแล้ว ซึ่งออกประกาศใช้ ดังต่อไปนี้  
 ๑) ประกาศที่แนบมาว่า "ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ  
 ประจำจังหวัดอุดรธานี เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น  
 นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)"  
 ๒) ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม  
 พ.ศ. ๒๕๖๖  
 ๓) ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนด  
 ที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) แนบมาด้วยทุกฉบับ

**3** ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

**4** (นางสาวนิตยา สอนรัมย์)  
 ผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานี  
 ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ  
 ประจำจังหวัดอุดรธานี

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.)  
 ที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดให้ใช้การประเมิน  
 ครั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

1 อำเภอเมืองสมุทรสงคราม  
 จังหวัดสมุทรสงคราม

| หน่วย<br>ที่ | ชื่อที่ดิน              | ขนาด         | ราคาประเมิน      |              | หมายเหตุ |
|--------------|-------------------------|--------------|------------------|--------------|----------|
|              |                         |              | ตารางวา<br>(บาท) | ไร่<br>(บาท) |          |
| 2            | ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน | ขนาด ๓๐ เมตร | ๓๕,๐๐๐           | ๖,๐๐๐,๐๐๐    |          |
|              | ที่ดินติดทางหลวงพิเศษ   | ขนาด ๓๐ เมตร | ๓๐,๐๐๐           | ๕,๐๐๐,๐๐๐    |          |
|              | ที่ดินติดทะเล           |              | ๕๐๐              | ๑๐๐,๐๐๐      |          |
|              | ที่ดินติดแม่น้ำ/คลอง    | ขนาด ๓๐ เมตร | ๓๕,๐๐๐           | ๖,๐๐๐,๐๐๐    |          |
|              | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  | ขนาด ๓๐ เมตร | ๓๐๐              | ๖๐๐,๐๐๐      |          |
|              | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |
|              | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |
| 3            | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |
|              | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |
| 4            | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |
|              | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |
| 5            | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |
|              | ที่ดินติดถนน/คลอง/คลอง  |              |                  |              |          |

3 วันที่ ๑๖ เดือน ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ (เป็นลำดับ)

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

5  
 (นายสมชาย ใจดี)  
 ประธานที่ปรึกษากรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ  
 ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

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

## การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ในการกำหนดมูลค่าที่ดินเพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิง หรือเป็นฐาน ในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์ อื่นๆของรัฐ มีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

### 1. กรณีที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน

การตรวจสอบให้นำข้อมูลของแปลงที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีฯ ดังนี้

- บัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน เลขที่โฉนด หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ ราชอาณาจักรภูมิประเทศ แผ่นระวางภูมิประเทศ ระวาง UTM แผ่นระวาง UTM มาตรฐาน เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกันก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ดิน

- บัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM ตรวจสอบ สำนักงานที่ดิน ระวางภูมิประเทศ แผ่นระวางภูมิประเทศ ระวางUTM แผ่นระวาง UTM มาตรฐานและเลขที่ดิน หากข้อมูลตรงกัน ให้ตรวจสอบกับแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินประกอบหากตำแหน่งและรูปแปลง ที่ดินตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดิน ที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้

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

การตรวจสอบให้นำข้อมูลของแปลงที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีฯ ดังนี้

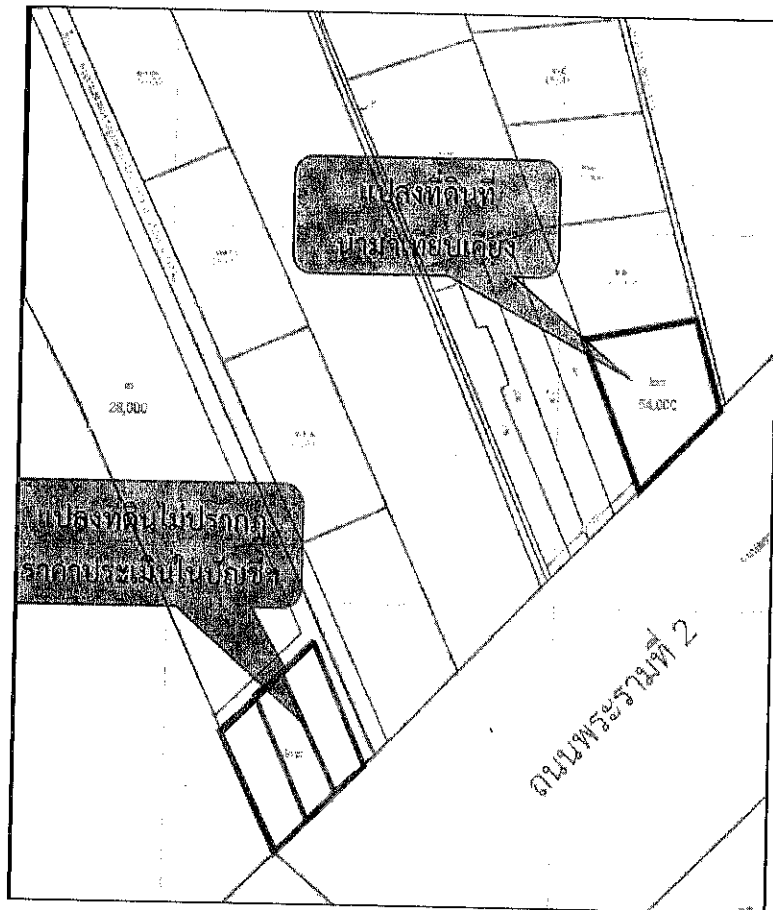
- บัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก. ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน เลขที่ น.ส. 3 ก. ตำบล อำเภอ ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศหมายเลขระวางแผนที่เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดิน ในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดิน

- บัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตรวจสอบ สำนักงานที่ดิน หมายเลขระวางแผนที่ และเลขที่ดินหากข้อมูลตรงกัน ให้ตรวจสอบกับแผนที่ประกอบการ ประเมินราคาที่ดินประกอบหากตำแหน่งและรูปแปลงที่ดินตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดิน ที่ปรากฏ ในบัญชีฯ ไปใช้ได้

**กรณีไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินที่ดิน**

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

**ตัวอย่างการเทียบเคียงราคาประเมินที่ดินจากแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน**



แปลงที่ดินเลขที่ 129 ไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินที่ดินเมื่อตรวจสอบแปลงที่ดินข้างเคียงที่ตั้งอยู่บนถนนเดียวกันพบว่ามีแปลงที่ดินเลขที่ 21 มีลักษณะรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมและระยะความลึกคล้ายคลึงกับแปลงเลขที่ 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.)  
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดใช้ในการประเมิน  
ครั้งที่ ๓๒๕๖๕๔ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

สำนักงานประเมินที่ดิน  
สำนักงานเมืองสมุทรสงคราม  
จังหวัดสมุทรสงคราม

| หน่วย<br>ที่ | ชื่อที่ดินบริเวณ  | ราคาประเมิน      |              | รวมมูลค่า |
|--------------|---|------------------|--------------|-----------|
|              |   | ตารางวา<br>(บาท) | ไร่<br>(บาท) |           |
| ๑            | ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน   | ๓๕,๐๐๐           | ๖,๐๐๐,๐๐๐    |           |
| ๒            | ที่ดินติดทางหลวงชนบท  | ๓,๕๐๐            | ๑,๒๐๐,๐๐๐    |           |
| ๓            | ที่ดินติดทะเล   | ๕๐๐              | ๓๖๐,๐๐๐      |           |
| ๔            | ที่ดินติดถนนน้ำแม่สอง   | ๗,๕๐๐            | ๒,๐๐๐,๐๐๐    |           |
| ๕            | ที่ดินติดคลองกลาง,คลองคต,คลอง<br>ค่าน,คลองตรง,คลองเกาะปูน,คลอง<br>บางจะเก้ง,คลองบางกั้นเป็ด,คลอง<br>บางเรือหัก,คลองบางห้วยรวง,<br>คลองมอญสี่คี่,คลองยาบหลัง,คลอง<br>สี่ก, คลองสองร้อย,คลองแสม<br>ที่ดินติดถนน ซอย ทาง | ๓๐๐              | ๑๒๐,๐๐๐      |           |
| ๖            | ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๕   | ๕๐๐              | ๓๖๐,๐๐๐      |           |
| ๗            | ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖   | ๑๕๐              | ๒๕,๐๐๐       |           |

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๓ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

นางสมรรัตน์ ขนสุวรรณ

สมาชิกองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน

ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ครบทั้ง 7 หน่วย

บัญชีราคาประเมินที่ดิน

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)  
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง  
ครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ค่าปลงศพเงิน

อำเภอเมืองสมุทรสงคราม

จังหวัดสมุทรสงคราม

| หน่วย<br>ที่ | ที่ดินบริเวณ  | ราคาประเมิน      |                | หมายเหตุ |
|--------------|---|------------------|----------------|----------|
|              |   | ตรงเวลา<br>(บาท) | ไร่ละ<br>(บาท) |          |
| ๑            | ที่ดินสีเทาหลวงชนบท<br>ระยะ ๕๐ เมตร   | ๑,๒๐๐๐           | ๔๕๐,๐๐๐        |          |
| ๒            | ที่ดินสีคอกขวงขวาง, คลองจูด,<br>คลองขุดควาย, คลองเงิน, คลองโคก,<br>คลองตรง, คลองบางตะเลียบ,<br>คลองพลับ, คลองแม่คอง,<br>คลองสี่ค้ำ, คลองเล็ก, คลองสวนทุ่ง | ๗๕๐              | ๓๐๐,๐๐๐        |          |
| ๓            | ที่ดินสีถ่าน ซอย ทาว  | ๗๐๐              | ๓๕๐,๐๐๐        |          |
| ๔            | ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๓   | ๕๕๐              | ๒๒๐,๐๐๐        |          |

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

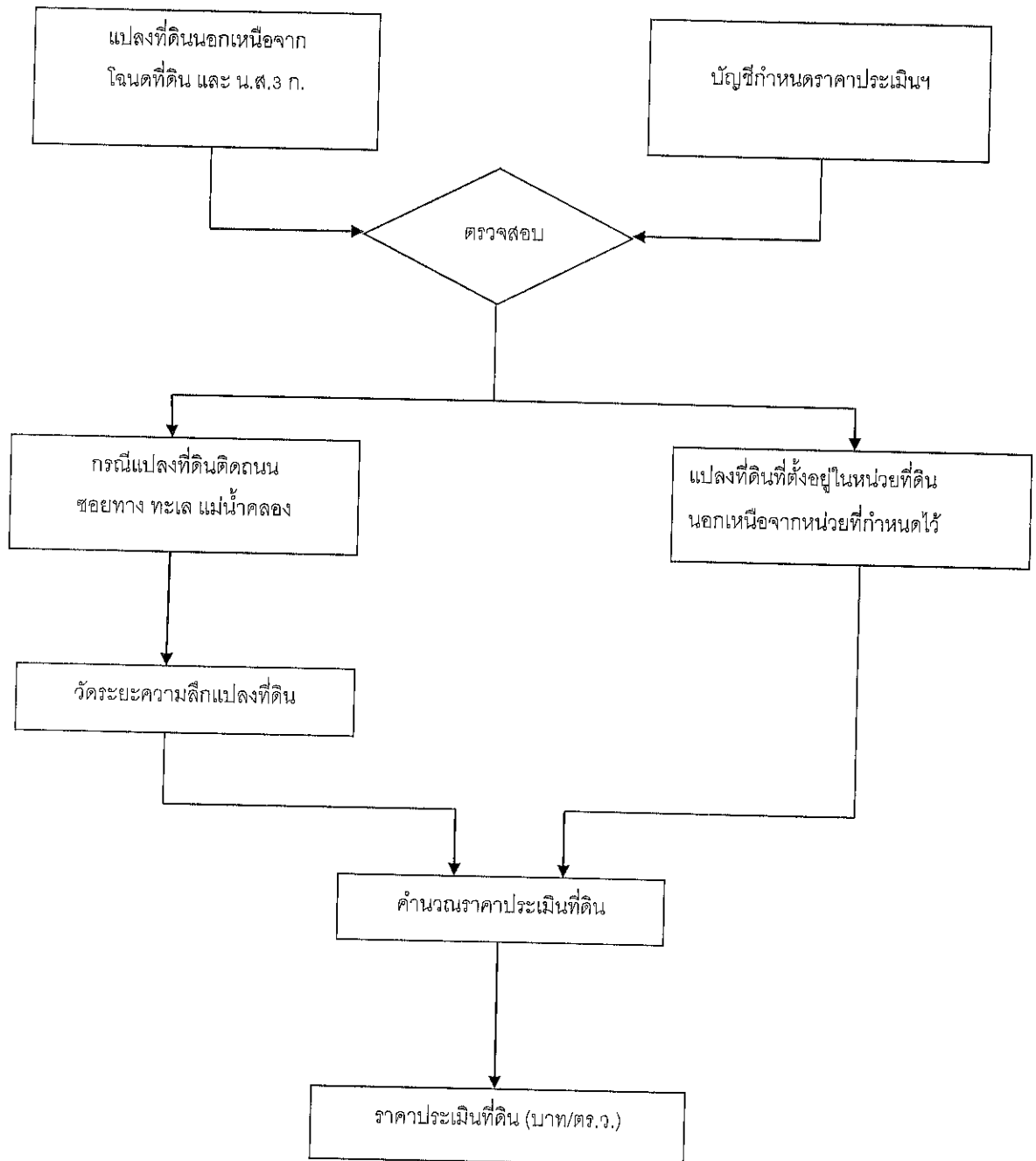
ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

(นายอรรถวิทย์ ขมสุวรรณ)

อธิบดีกรมที่ดินสมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน  
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ  
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ไม่ครบ 7 หน่วย

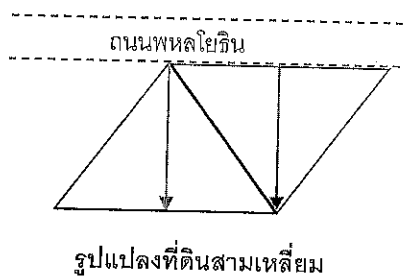
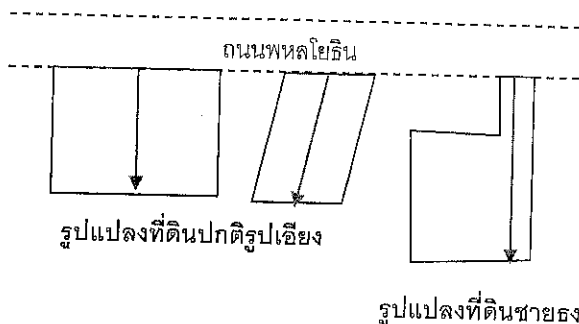
ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน  
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)



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

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

ตัวอย่างการวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



### 3. การคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดิน

3.1 นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ตามที่ได้ตรวจสอบตามข้อ 1 มาคำนวณเพื่อปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึก ซึ่งจะพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินที่วัดได้จากข้อ 2 เปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินที่กำหนดไว้โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้

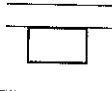


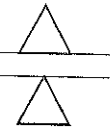
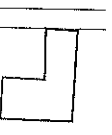



#### ตารางเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (กรณีความลึกมาตรฐาน 40 เมตร)

| ระยะ | ความลึกแปลง (เมตร) | ¼ ของระยะความลึกมาตรฐาน (เมตร) | ความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร) | เปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%) |
|------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 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. แปลงที่ดินรูปขนานเปียกปูน (แปลงเอียง) หมายถึง แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา
3. แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม หมายถึง แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนนและสามเหลี่ยมมุมติดถนน
4. แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่าหรือน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน
5. แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรเพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้

เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน

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

3.3 นำราคาประเมินที่ได้จากการคำนวณข้อ 3.2 มาปรับเศษตามเกณฑ์การปรับเศษในการกำหนดราคาประเมินที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หลักสิบ ให้ปรับเศษที่ละ 5 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดลง เช่น 82 ปัดเป็น 80, 83 ปัดเป็น 85

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

หลักพัน ให้ปรับเศษที่ละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไปให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 1,114 ปัดเป็น 1,100, 1130 ปัดเป็น 1,150, 2,180 ปัดเป็น 2,200

หลักหมื่น ให้ปรับเศษที่ละ 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 ให้ปรับที่ละ 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

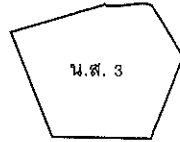
หลักล้าน ให้ปรับเศษที่ละ 50,000 ถ้าน้อยกว่า 25,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 1,111,114 ปัดเป็น 1,100,000 , 1,125,000 ปัดเป็น 1,150,000

**หมายเหตุ** การประเมินราคาที่ดินกรณีที่ดินติดถนน ขอยทาง ทะเล แม่น้ำ คลอง เมื่อคำนวณแล้วราคาประเมินที่ดินที่คำนวณได้ต่ำกว่าเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินขั้นต่ำ (ต่ำที่สุด) จึงควรกำหนดราคาประเมินที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก 30% ของราคาประเมินที่ดินบริเวณนั้น



ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินที่ดิน

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

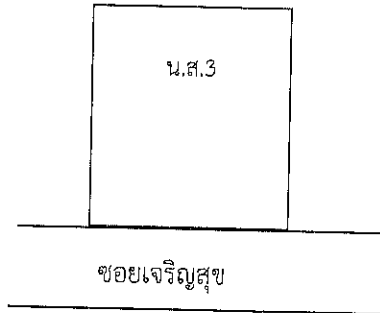


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

| ตำบลแหลมใหญ่<br>อำเภอเมืองสมุทรสงคราม<br>จังหวัดสมุทรสงคราม |   |                  |                |           |  |
|---|---|------------------|----------------|-----------|--|
| หน่วย<br>ที่  | ที่ดินบริเวณ  | ราคาประเมิน      |                | หมายเหตุ  |  |
|   |   | ตารางวา<br>(บาท) | ไร่ละ<br>(บาท) |           |  |
| ๓   | ที่ดินที่ทางตรงแนวดิน   | ระยะ ๓๐ เมตร     | ๓๕,๐๐๐         | ๖,๘๐๖,๐๐๐ |  |
| ๒   | ที่ดินที่ทางตรงแนวดิน   | ระยะ ๓๐ เมตร     | ๓,๐๐๐          | ๑,๕๐๐,๐๐๐ |  |
| ๓   | ที่ดินที่ทางตรง   | ระยะ ๓๐ เมตร     | ๔๐๐            | ๓๖๐,๐๐๐   |  |
| ๔   | ที่ดินที่ถนน  | ระยะ ๕๐ เมตร     | ๕,๐๐๐          | ๒,๐๖๐,๐๐๐ |  |
| ๕   | ที่ดินที่ถนน ซอย ทาง  | ระยะ ๕๐ เมตร     | ๘๐๐            | ๓๕๐,๐๐๐   |  |
| ๖   | ที่ดินที่คลองเข็กแรม, คลองตรง,<br>คลองข่อย, คลองเจ๊ก, คลองแสม,<br>คลองบางมะพร้าว, คลองบางตีนเป็ด,<br>คลองบางน้ำจืด, คลองต้นเป็ด,<br>คลองบางเรือหัก, คลองยายทอง,<br>คลองสองร่อง, คลองมะลิ,<br>คลองตาปูน, คลองบ้าน, คลองขุด,<br>คลองกวาง, คลองน้อย, คลองคต,<br>คลองเล็ก | ระยะ ๕๐ เมตร     | ๓๐๐            | ๑๒๐,๐๐๐   |  |
| ๗   | ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๓-๖   |                  | ๓๕๐            | ๖๐,๕๐๐    |  |

1. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน น.ส. 3 ดังกล่าวจากบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยที่ 7 ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 150 บาท เป็นฐานในการคำนวณราคาประเมิน
2. จากตัวอย่างเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงไม่ต้องวัดความลึกแปลงที่ดิน เนื่องจากความลึกแปลงที่ดินไม่มีผลต่อการคำนวณราคาประเมินในกรณีที่เป็นแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก
3. จากตัวอย่างเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงไม่ต้องพิจารณาลักษณะรูปแปลงที่ดิน เนื่องจากความลักษณะรูปแปลงที่ดินไม่มีผลต่อการคำนวณราคาประเมินในกรณีที่เป็นแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก
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  $(150 \times 874)$  131,100 บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยบาท)

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

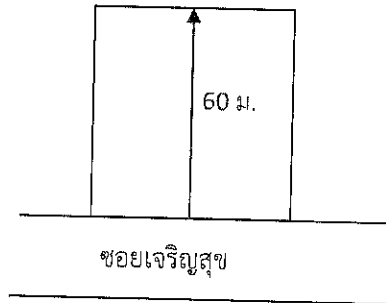


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจาก โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

| ตำบลแหลมใหญ่<br>อำเภอเมืองสมุทรสงคราม<br>จังหวัดสมุทรสงคราม |  |              |                  |                |          |
|---|--|--------------|------------------|----------------|----------|
| หมวด<br>ที่   | ที่ดินบริเวณ   |              | ราคาประเมิน      |                | หน่วยเทศ |
|   |  |              | ตารางวา<br>(บาท) | ไร่ละ<br>(บาท) |          |
| ๑   | ที่ดินคิดทางหลวงแผ่นดิน  | ระยะ ๕๐ เมตร | ๓๕,๐๐๐           | ๒,๖๐๒,๐๐๐      |          |
| ๒   | ที่ดินคิดทางหลวงชนบท   | ระยะ ๕๐ เมตร | ๓,๐๐๐            | ๑,๒๐๐,๐๐๐      |          |
| ๓   | ที่ดินสหกรณ์   | ระยะ ๕๐ เมตร | ๕๐๐              | ๓๖๐,๐๐๐        |          |
| ๔   | ที่ดินดีดแม่น้ำ  | ระยะ ๕๐ เมตร | ๕,๐๐๐            | ๒,๕๐๐,๐๐๐      |          |
| ๕   | ที่ดินดีดถนน ขอบทาง  | ระยะ ๕๐ เมตร | ๕๐๐              | ๓๒๐,๐๐๐        |          |
| ๖   | ที่ดินดีดคลองเข็กแนว, คลองตรง,<br>คลองข่อย, คลองเข็ก, คลองเข็ก,<br>คลองบางมะพร้าว, คลองบางตาแปด,<br>คลองบางวัวกรวด, คลองต้นเป็ด,<br>คลองบางเรือหัก, คลองยายทอง,<br>คลองสองช่อง, คลองนกแก้ว,<br>คลองเตาปูน, คลองต้น, คลองขุด,<br>คลองอ่าว, คลองน้อย, คลองคท,<br>คลองลึก | ระยะ ๕๐ เมตร | ๓๐๐              | ๓๖๐,๐๐๐        |          |
| ๗   | ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖  |              | ๓๕๐              | 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 %

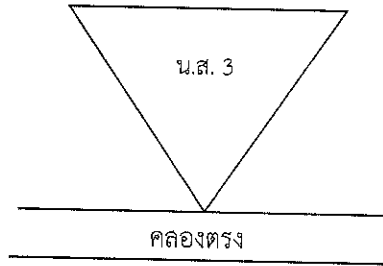
4. นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินจากข้อ 1 มาปรับลดตามระยะความลึกของแปลงที่ดินจากข้อ 2 และคำนวณราคาประเมินตามรูปแปลงที่ดินจากข้อ 3 เท่ากับ  $(800 \times 87.50\% \times 100\%) = 700$  บาท/ตร.ว.

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

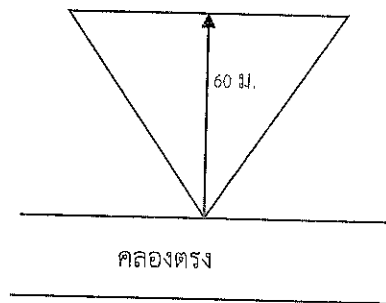


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

| ตำบลแหลมใหญ่<br>อำเภอเมืองสมุทรสงคราม<br>จังหวัดสมุทรสงคราม |   |                    |               |           |
|---|---|--------------------|---------------|-----------|
| หน่วย<br>ที่  | ที่ดินบริเวณ  | ราคาประเมิน        |               | หมายเหตุ  |
|   |   | สำรวจราคา<br>(บาท) | ใจละ<br>(บาท) |           |
| ๑   | ที่ดินสีทิวทางหลวงแผ่นดิน   | ระยะ ๕๐ เมตร       | ๑๕,๐๐๐        | ๖,๕๐๐,๐๐๐ |
| ๒   | ที่ดินสีทิวทางหลวงชนบท  | ระยะ ๕๐ เมตร       | ๓,๕๐๐         | ๓,๕๐๐,๐๐๐ |
| ๓   | ที่ดินสีชมพู  | ระยะ ๕๐ เมตร       | ๕๕๐           | ๓๖๐,๐๐๐   |
| ๔   | ที่ดินสีแม่น้ำ  | ระยะ ๕๐ เมตร       | ๕,๐๐๐         | ๒,๐๐๐,๐๐๐ |
| ๕   | ที่ดินสีถ่านหิน ซอย ทิว   | ระยะ ๕๐ เมตร       | ๕๐๐           | ๓๐๐,๐๐๐   |
| ๖   | ที่ดินสีคลองเข็กเขียว, คลองตรง, คลองซัด, คลองขี้ก, คลองแถม, คลองบรจจะเกร็ง, คลองบางต้นเป็ด, คลองบางพริกสวี, คลองต้นเป็ด, คลองบางเรือหัก, คลองยายหลัง, คลองสร้งร่อง, คลองมกบลิ้ง, คลองเตาปูน, คลองต่าน, คลองจตุ, คลองกวาง, คลองน้ำอ้อย, คลองศศ, คลองสี | ระยะ ๕๐ เมตร       | ๓๐๐           | ๑๒๐,๐๐๐   |
| ๗   | ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖   |                    | ๓๕๐           | ๒๐,๐๐๐    |

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)

### โปรแกรมคำนวณราคาประเมินที่ดิน

สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) รายตำบลเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีแปลงที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยแนวทางปฏิบัติในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลงมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

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

| โปรแกรมคำนวณราคาประเมิน     |                                |                     |     |   |     |   |   |   |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|-----|---|-----|---|---|---|
| ตำแหน่งแปลงที่ดิน           | ระวางภูมิประเทศ                | 4923IV              |     |   |     |   | 1   |   |
|                             | ระวาง UTM                      | 5618                |     |   |     |   |   |   |
|                             | แผ่น                           | 15                  |     |   |     |   |   |   |
|                             | มาตราส่วน                      | 1000                |     |   |     |   |   |   |
|                             | เลขที่ดิน                      | 580                 |     |   |     |   |   |   |
| เนื้อที่                    | เนื้อที่                       | 1                   | ไร่ | 0 | งาน | 0 | วา  | 2 |
|                             | เนื้อที่ดินรวม (ตร.ว.)         | 400.00              |     |   |     |   |   |   |
| เงื่อนไขการคำนวณราคาประเมิน | มูลค่าถนน                      | 350                 |     |   |     |   | บาท/ตร.ว.<br>เมตร<br>เมตร<br>บาท/ตร.ว.<br>บาท/ตร.ว. |   |
|                             | ความลึกมาตรฐาน (ม.)            | 40                  |     |   |     |   |   |   |
|                             | ความลึกแปลงที่ดิน (ม.)         | 80                  |     |   |     |   |   |   |
|                             | ประเภทรูปแปลง                  | สามเหลี่ยมฐานติดถนน |     |   |     |   |   |   |
|                             | ราคาประเมินหน่วยที่ดินนอกเหนือ | 200                 |     |   |     |   |   |   |
| ราคาประเมิน                 | ราคาประเมินก่อนปรับเสถียร      | 260                 |     |   |     |   | บาท/ตร.ว.<br>บาท/ตร.ว.<br>บาท                       |   |
|                             | ราคาประเมิน (ณ/ต่อว.)          | 260                 |     |   |     |   |   |   |
|                             | ราคาประเมินทั้งหมด             | 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
  - รูปแปลงชนมเปี้ยกปูน



- 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”

### การคำนวณแปลงที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

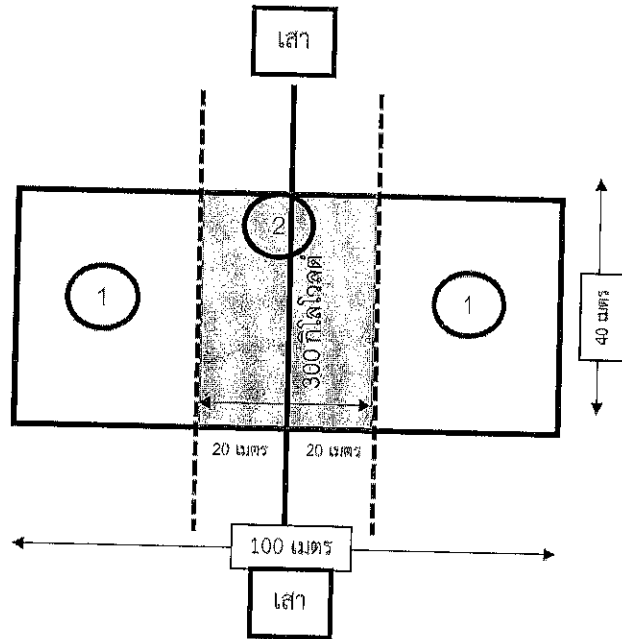
พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศกำหนดพื้นที่และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการสำรวจที่ดิน และจัดให้มีการสำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะกำหนดราคาประเมิน โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน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

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 ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อ เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 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 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

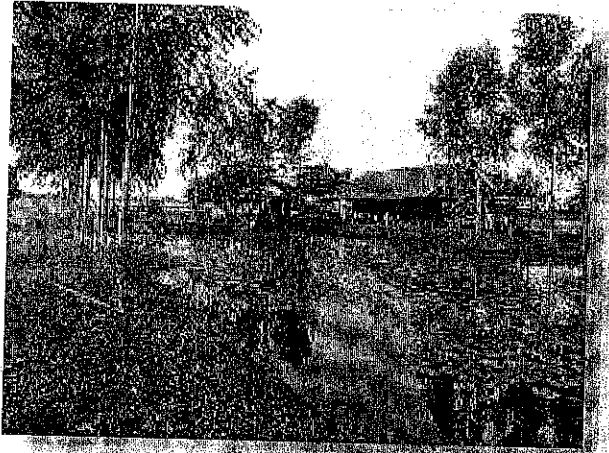
คิดร้อยละ 30 ของราคาประเมิน (1,000 x 30%) = 300 บาท/ตร.ว.

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<br>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