



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

ที่ กค ๐๓๑๔/ สด๒๐

กรมธนารักษ์
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 3849
วันที่ - ๘ ก.ค. ๒๕๖๗
เวลา.....

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์

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

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

จึงเรียน...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายจำเริญ โพธิยอด)
อธิบดีกรมธนารักษ์

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ
โทร. ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๒๐



แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
และสื่อประชาสัมพันธ์



ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดมหาสารคาม
เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง
และการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ มาตรา ๑๖ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติ
การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน
เพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดมหาสารคาม ได้กำหนดไว้ในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๖๕ เมื่อวันที่
๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้เห็นชอบให้มีการกำหนด
หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ เพื่อให้เกิดความ
เป็นธรรมและเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ ดังนี้

๑. การคำนวณมูลค่าที่ดินเฉพาะในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้คำนวณมูลค่าเป็น
จำนวนร้อยละ ๓๐ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน
และเพื่อให้การคำนวณพื้นที่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงสอดคล้องกับประกาศของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต
แห่งประเทศไทย จึงกำหนดให้คำนวณเนื้อที่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ดังนี้

- (๑) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ๖๙ กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ ๙.๐๐ เมตร
- (๒) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ๑๑๕ กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ ๑๒.๐๐ เมตร
- (๓) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ๑๓๒ กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ ๑๒.๐๐ เมตร
- (๔) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ๒๓๐ กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ ๒๐.๐๐ เมตร
- (๕) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ๓๐๐ กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ ๒๐.๐๐ เมตร
- (๖) ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ๕๐๐ กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ ๔๐.๐๐ เมตร

๒. การคำนวณมูลค่าที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน ๓ เมตร บ่อที่เกิดจาก
การทำเหมืองตามกฎหมายว่าด้วยแร่ และบ่อน้ำบาดาล ให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๒๕ ของราคา
ที่ดินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงทะเลสาบในหมู่บ้านจัดสรร
ซึ่งได้กำหนดราคาประเมินที่ดินตามสภาพไว้แล้ว

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

(นัยเกียรติศักดิ์ ตรงศิริ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม

ประธานคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

ประจำจังหวัดมหาสารคาม

สำเนาถูกต้อง

จ.ศิริ ศรีบุตดี

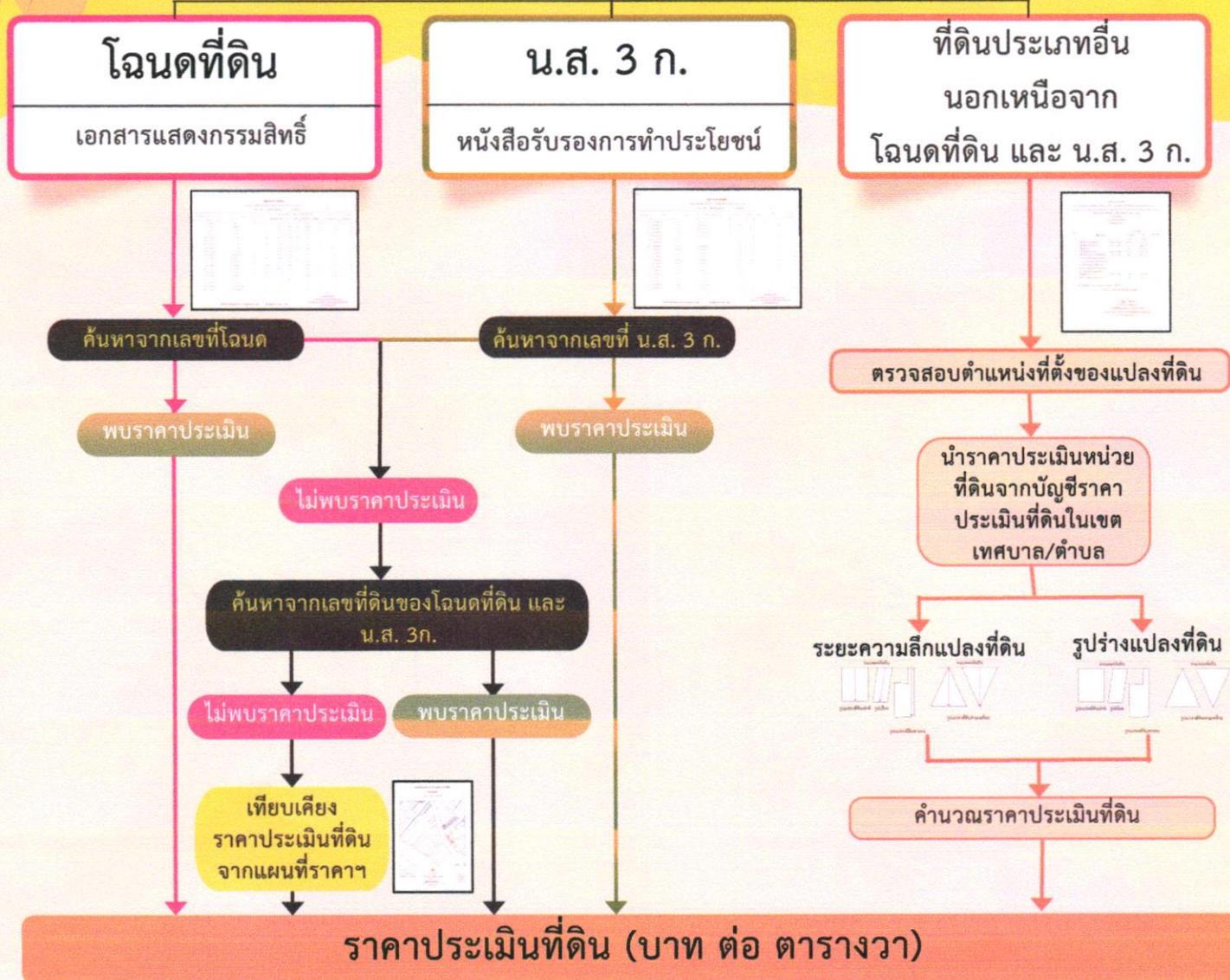
(นางสาวจิตร์ ศรีบุตดี)

นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการ

แนวทางการใช้งานบัญชีราคาประเมินที่ดิน



บัญชีราคาประเมินที่ดิน 3 ประเภท



ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อ เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนพิจารณาปรับลดราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน

แปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร



พื้นที่บ่อน้ำลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร
คำนวณร้อยละ 25 ของราคาประเมิน

แนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง



พื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง
คำนวณร้อยละ 30 ของราคาประเมิน

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

Download

ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด (แปลงที่ดินสภาพบ่อ และแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง)

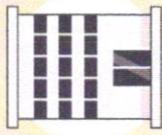
แนวทางการใช้บัญชีประเมินราคาที่ดิน



เอกสารประกอบการยื่นคำคัดค้าน



- กรณีบุคคลธรรมดา**
(ประกอบการยื่น บค.1 บค.2 และ บค.3)
- บัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง (ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างชาติ)
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมรับรองสำเนา/สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนา
 - (ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างชาติ)
 - หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์
- กรณีนิติบุคคล**
(ประกอบการยื่น บค.1 บค.2 และ บค.3)
- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ไม่เกิน 3 เดือน
 - หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์



เอกสารหลักฐานในการพิจารณาตรวจสอบสิทธิความเป็นเจ้าของ

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

เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาตรวจสอบเหตุแห่งการคัดค้าน

กรณีที่ดิน : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

กรณีสิ่งปลูกสร้าง : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะ สภาพ หรือประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ขอคัดค้าน

กรณีห้องชุด : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของห้องชุด

หมายเหตุ : ดาามมีโหลดแบบฟอร์มได้ที่ QR Code ด้านหลัง

สแกน QR Code
เพื่อโหลดแบบฟอร์ม



สถานที่ยื่นคำคัดค้าน



กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน



สำนักงานธนารักษ์
พื้นที่ทั่วประเทศ

ค้นหาราคาประเมินทรัพย์สินได้ที่

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

จัดทำโดย

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์

เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400



การยื่นคำคัดค้าน ราคาประเมินทรัพย์สิน



กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์



ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ

National Property Valuation Center

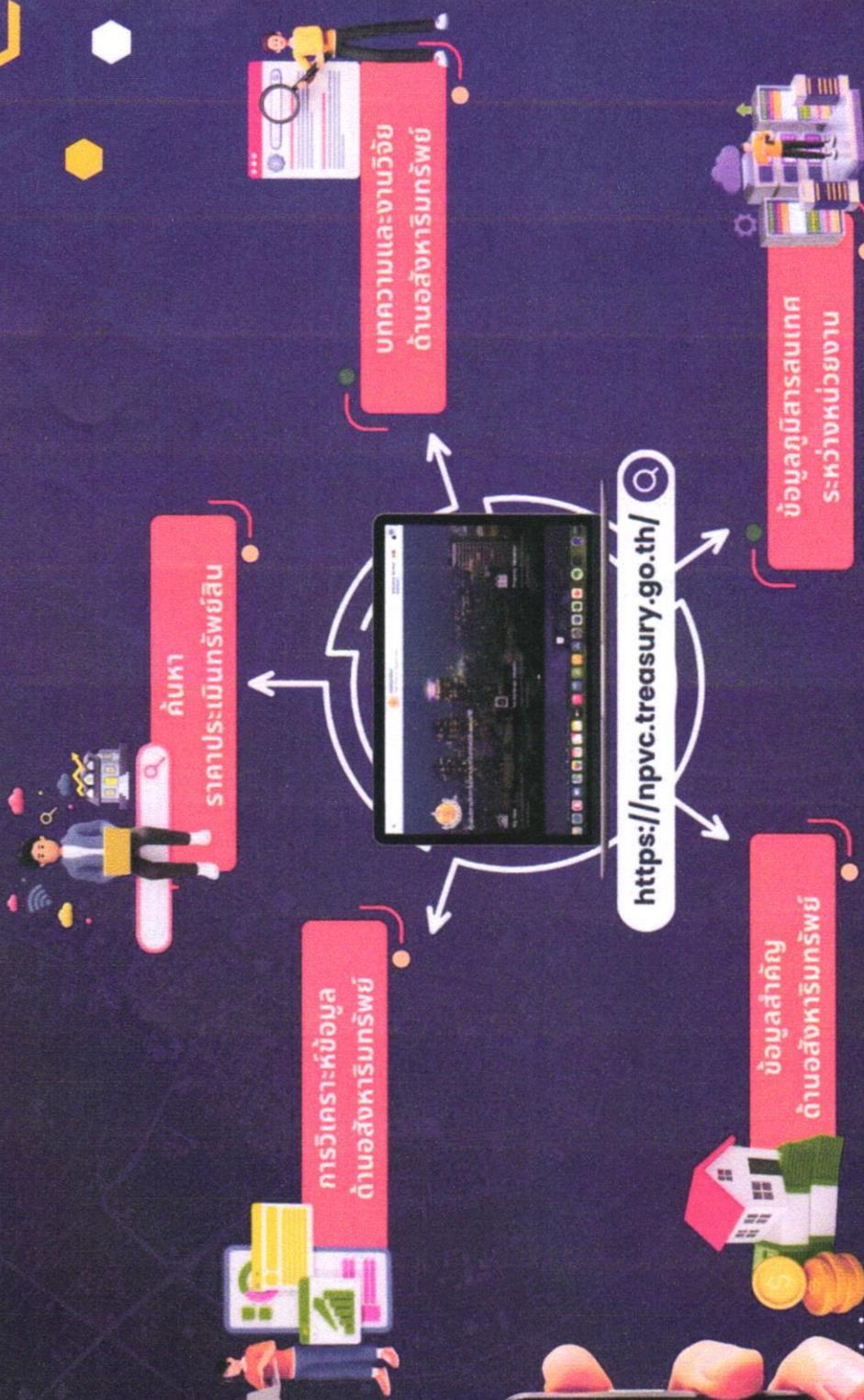
ค้นหาราคาประเมิน
ผ่าน Mobile Application



TRD Property Valuation



ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน

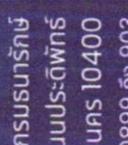


สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

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



ผู้ชมกรังงานเว็บไซต์





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 ระยะเวลาถือครองของแปลงที่ดิน และรูปร่างของแปลงที่ดิน แต่ข้อมูลรูปแปลงที่ดินไม่มีข้อมูลเลขที่โฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ และเนื้อที่ตามทะเบียนที่ดิน จึงต้องนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินที่ได้มีการกำหนดราคาประเมินที่ดินแล้วมาเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลดังกล่าวในการจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน โดยการเชื่อมโยงข้อมูลหากแปลงที่ดินที่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินได้จะจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดินและเลขที่ น.ส. 3 ก. และแปลงที่ดินที่เชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนไม่ได้จะจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM และเรียงเลขที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน

1.1.1 แบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของโฉนดที่ดิน โดยข้อมูลรูปแปลงที่ดินสามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ประกอบด้วย

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

แปลงที่ดิน

- ระวังแผนที่ภูมิประเทศ และแผ่นระวางภูมิประเทศ
 - ระวัง UTM
 - แผ่นระวาง UTM
 - มาตราส่วน
 - เลขที่ดิน
- 7) เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
- 8) ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)
- 9) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้
- 10) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน										
กรมการทะเบียนที่ดิน กระทรวงมหาดไทย										
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาพนมดงรัก หน้า 1										
โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้าสำรวจ	หรือหมายเลขดินระบบที่ดินจาก อุ นี สีน / ศูนย์ถ้ำเข็ก					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)
				เลขที่โฉนด	ระวาง	โฉนด	มาตราส่วน	เลขที่ดิน		
190	พนมดงรัก	พนมดงรัก	130	49361	8238	01	1:1000	58	2-3-13.4	4,050
612	พนมดงรัก	คลองขาม	78	49361	9034	00	1:4000	330	6-1-89	260
2248	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	208	49361V	8044	11	1:1000	109	2-2-37.4	6,250
2371	พนมดงรัก	คลองขาม	408	49361	8832	01	1:1000	116	0-1-79.7	1,100
2921	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	400	49361V	8046	00	1:4000	315	21-0-47.5	750
3042	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	391	49361V	8044	00	1:4000	162	13-0-65.4	230
4057	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	459	49361	8246	00	1:4000	501	18-3-79.9	150
4188	พนมดงรัก	ห้วยหมื่น	203	49361	8236	00	1:4000	229	1-1-84.4	150
4336	พนมดงรัก	คูโลกสี่พัน	167	493711	8654	00	1:4000	276	2-0-56.9	300
4923	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	517	49361V	7842	00	1:4000	461	0-3-68.1	8,750
5131	พนมดงรัก	ท่าใหม่	274	49361	8634	06	1:1000	16	0-0-82.7	810
5168	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	565	493711	8248	00	1:4000	419	2-2-53.3	140
5339	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	610	49361V	8044	11	1:1000	111	1-1-90.4	6,250
5847	พนมดงรัก	สะคร้อตอน	660	49361V	7842	00	1:4000	456	0-0-39.9	350
7646	พนมดงรัก	พนมดงรัก	2035	49361	8438	00	1:8000	295	0-1-48.7	280
8706	พนมดงรัก	แสนตอ	95	49361V	7836	00	1:4000	67	6-2-20.9	130
8724	พนมดงรัก	แสนตอ	113	49361V	7836	00	1:4000	41	4-3-69.5	160
8997	พนมดงรัก	เขาสายสับทวน	104	49361V	7634	00	1:4000	233	16-2-27.2	120
9177	พนมดงรัก	เขาสายสับทวน	282	49361V	7632	00	1:4000	167	2-2-16.3	250
9881	พนมดงรัก	เขาสายสับทวน	524	49361V	8032	00	1:4000	193	2-3-4.2	250

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2566 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569

(นายพิษณุ เสือคำ)
 อดีตรองอธิบดีกรมการทะเบียนที่ดิน
 ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ
 ประจำจังหวัดกาญจนบุรี

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

1.1.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของโฉนดที่ดิน โดยข้อมูลรูปแบบที่ดินไม่สามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ประกอบด้วย

- 1) ชื่อสำนักงานที่ดิน
- 2) เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม/ศูนย์กำเนิด คือ เลขระวางที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน
 - ระวางแผนที่ภูมิประเทศ และแผ่นระวางภูมิประเทศ
 - ระวาง UTM
 - แผ่นระวาง UTM
 - มาตราส่วน
 - เลขที่ดิน
- 3) ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)
- 4) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้
- 5) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน										
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประเมินภาษี พ.ศ. 2562										
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาถนนเอกา										
หน้า 1										
โฉนดที่ดินเลขที่	อักษร	ตำบล	หน้าสำรวจ	เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม / ศูนย์กำเนิด					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ศร.ว.)	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	

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2566 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569

(นายนิพนธ์ เสศดำ)
นายรังษิณ กัญจนบุรี ปฏิบัติราชการแทน
ผู้อำนวยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประเมินภาษี
ประจำจังหวัดกาญจนบุรี

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

1.2.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ

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 ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ พ.ศ. 2562								
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาตะพงตา หน้า 1								
น.ส. 3 ก.เลขที่	ตำบล	อำเภอ	ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ	หมายเลขระวาง	แผ่นที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาทต่อ ตร.ว.)
				2	49364	3	4	5
					49364			1,000
					49364			1,000
					49364	001	53	1,000
					49364	001	54	1,000
					49364	001	56	1,000
					49364	001	82	150
					49364	001	118	1,000
					49364	001	119	1,000
					49364	001	129	1,000
					49364	001	131	500
					49364	001	132	500
					49364	001	146	300
					49364	001	158	300
					49364	001	258	350
					49364	001	430	800
					49364	001	431	3,000
					49364	001	433	3,000
					49364	001	481	400
					49364	001	482	400
					49364	001	483	550

6 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566

7 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569

(นายพงษ์ ณีลีลา)
 ธรวิภรณ์สินธุ์กาญจนบุรี ภูมิภาควิภาควิทยา
 ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ
 ประจำจังหวัดกาญจนบุรี

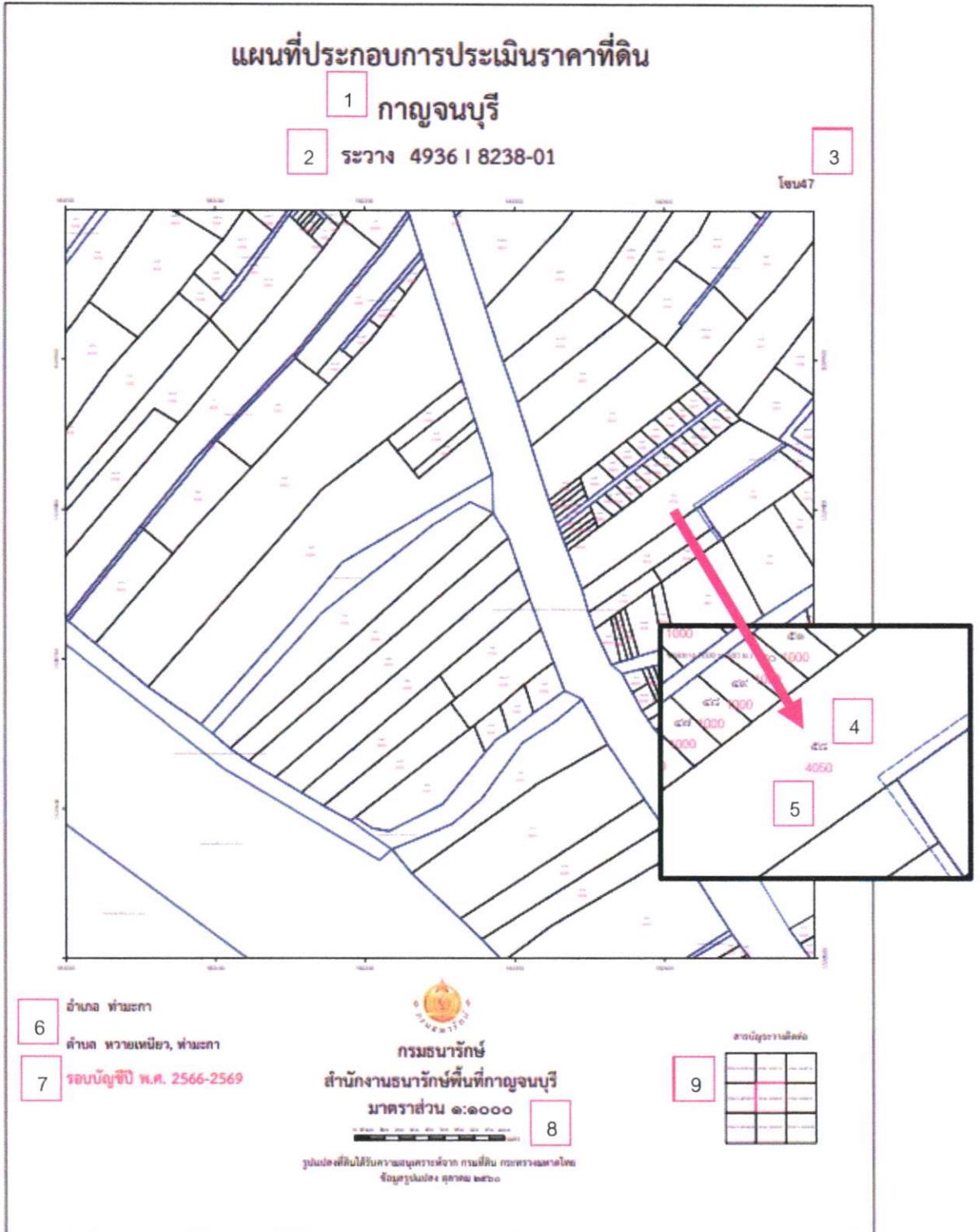
ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภท น.ส. 3 ก. แบบเรียงเลขที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ

1.3 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

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

1.3.1 แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ประกอบด้วย

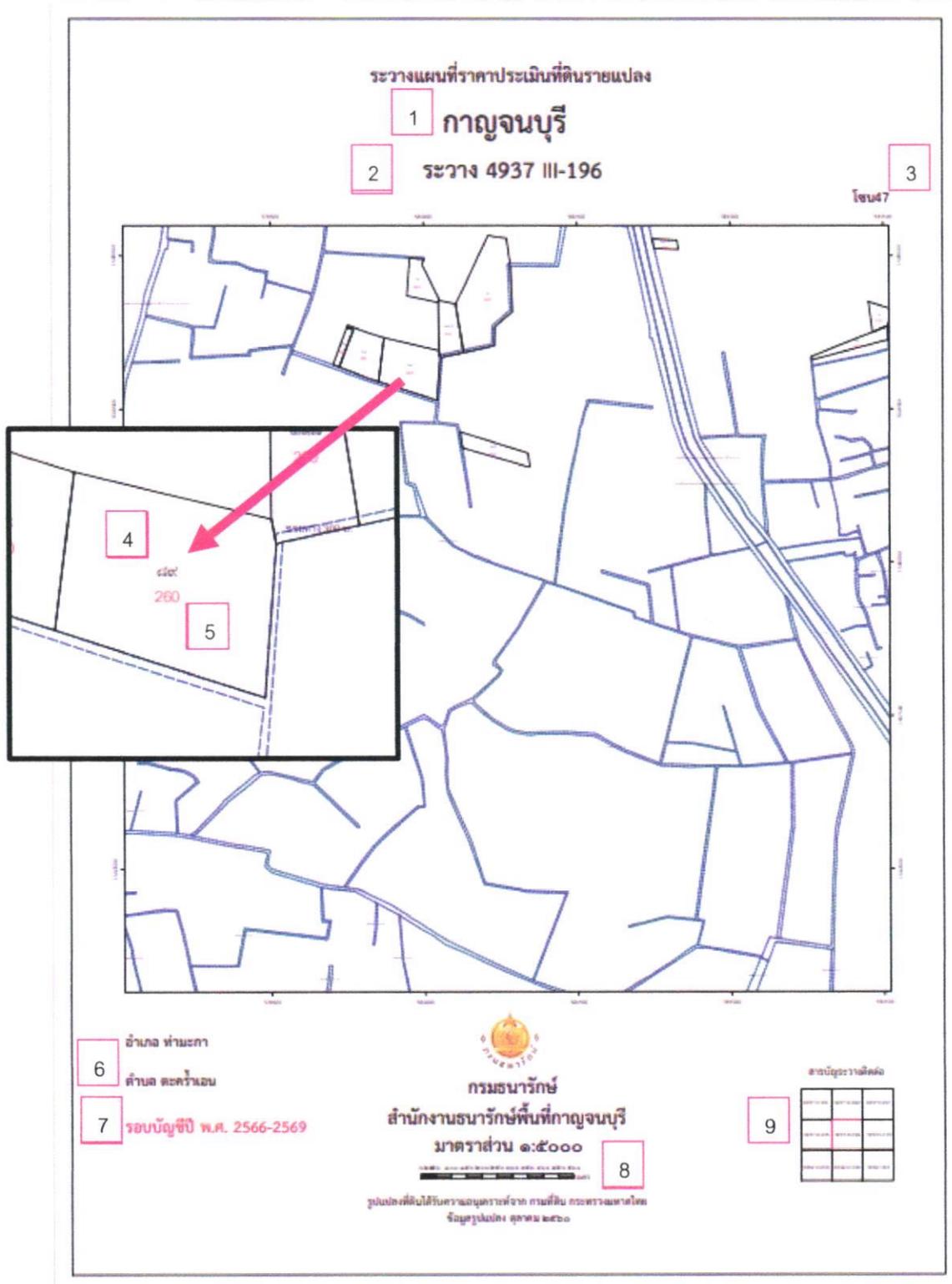
- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม
 - ระวังภูมิประเทศ
 - แผ่นระวังภูมิประเทศ
 - ระวัง UTM
 - แผ่นระวัง UTM
- 3) โซนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสี่ตำแหน่ง
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสี่ตำแหน่ง
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตรฐาน
- 9) สารบัญชั้ระวังติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้ทราบว่า โดยรอบแผนที่ระวังที่ใช้อยู่ มีระวังใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวังถัดไป 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) สารบัญชั้ระวังติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้เห็นทราบว่า โดยรอบแผนที่ระวังที่ใช้จะมีระวังใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวังถัดไป 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 ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดหนองคาย เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

2

ด้วยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐได้ประกาศกำหนดวันเริ่มใช้ บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ในวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ภายใต้อำนาจตามความในมาตรา ๑๖(๑) มาตรา ๑๘ และ มาตรา ๑๙ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ และข้อ ๑๐ แห่งกฎกระทรวงกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๒

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดหนองคาย ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ได้มีมติเห็นชอบบัญชีราคาประเมินที่ดิน ในจังหวัดหนองคายแล้ว จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้เรียกว่า "ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัดหนองคาย เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)"

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๘

ข้อ ๓ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) แผนที่แนบมา

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

4

(ในราชูปถัมภ์ สหสิทธิ์คำตัน)
เลขาธิการคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดหนองคาย

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. วันที่มีผลบังคับใช้บัญชีฯ
4. วันที่ประกาศ
5. ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดลงนาม

บัญชีราคาประเมินที่ดิน
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุม
ครั้งที่ ๗/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔

1 ตำบลแหลมใหญ่
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม
จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวา (บาท)	ไร่ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ ๔๐ เมตร	๗๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๔๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง ระยะ ๔๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองคด, คลอง ค่าน, คลองตรง, คลองเตาปูน, คลอง บางจะเกร็ง, คลองบางดินแดง, คลอง บางเรือหัก, คลองบางวัวกรวด, คลองมอบลัด, คลองยายหลง, คลอง ลึก, คลองสองร่อง, คลองแสม	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

2

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

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

5 (นางอมรรัตน์ ชมสุวรรณ)
ณารักษ์พื้นที่สมุทรสงคราม 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 อำเภอระวางภูมิประเทศ แผ่นระวางภูมิประเทศ ระวาง UTM แผ่นระวาง UTM มาตรฐานเลขที่ที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกันก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ดิน

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

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

การตรวจสอบให้นำข้อมูลของแปลงที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีฯ ดังนี้

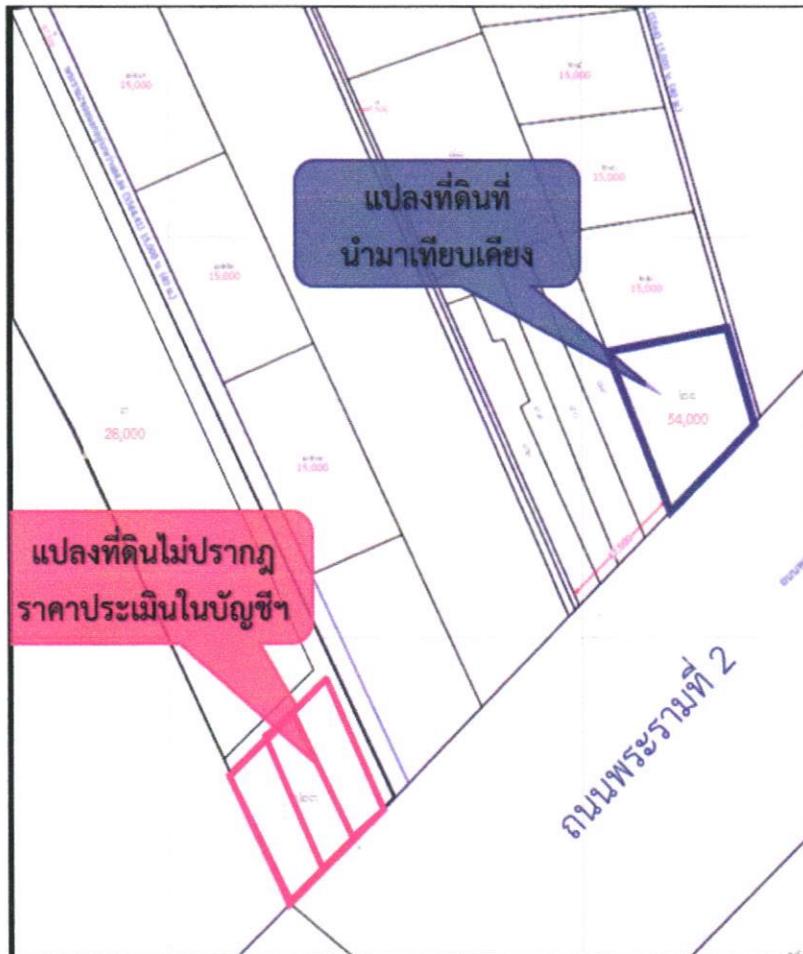
- บัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก. ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน เลขที่ น.ส. 3 ก. ตำบล อำเภอ ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศหมายเลขระวางแผนที่เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดิน

- 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 ไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินที่ดินเมื่อตรวจสอบแปลงที่ดินข้างเคียงที่ตั้งอยู่บนถนนเดียวกันพบว่า มีแปลงที่ดินเลขที่ 21 มีลักษณะรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมและระยะความลึกคล้ายคลึงกับแปลงเลขที่ที่ดิน 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 ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔

ตำบลแหลมใหญ่

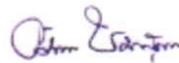
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม

จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวา (บาท)	ไร่ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ ๔๐ เมตร	๓๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๔๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง ระยะ ๔๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองคด, คลอง ค่าน, คลองตรง, คลองเตาปูน, คลอง บางจะเกร็ง, คลองบางต้นเตี้ย, คลอง บางเรือหัก, คลองบางหัวหวด, คลองมอปลัด, คลองยายหลง, คลอง สีก, คลองสองร่อง, คลองแสม	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ ๔๐ 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. ๒๕๖๔



(นางอนรรักษ์ ชนสุวรรณ)

อนุรักษพื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ครบทั้ง 7 หน่วย

บัญชีราคาประเมินที่ดิน
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุม
ครั้งที่ ๗/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔
ตำบลคลองเขิน
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม
จังหวัดสมุทรสงคราม

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

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔



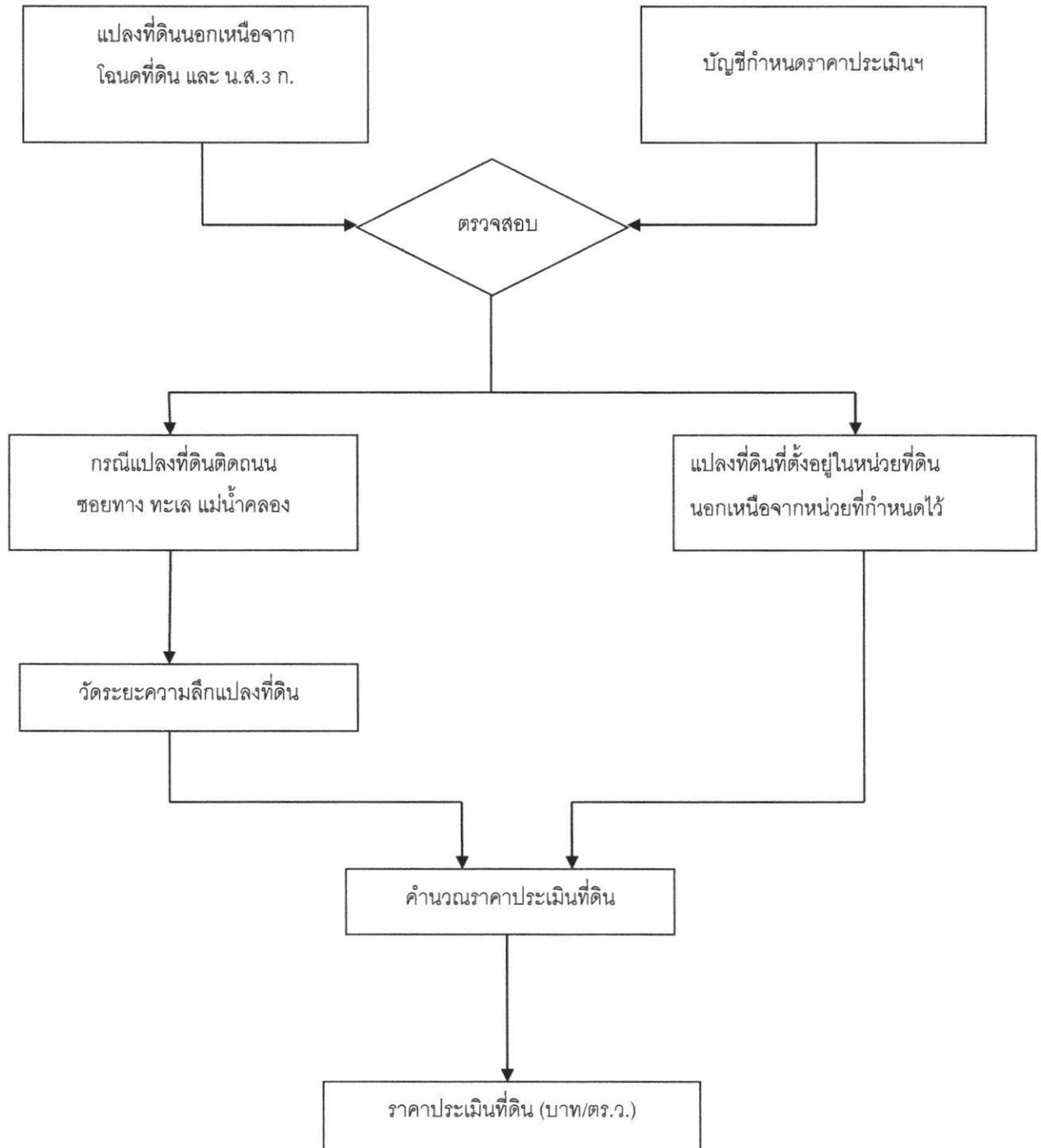
(นางอมรรัตน์ ชมสุวรรณ)

ธนารักษ์พื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ไม่ครบ 7 หน่วย

ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน

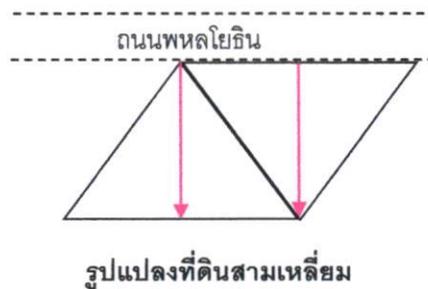
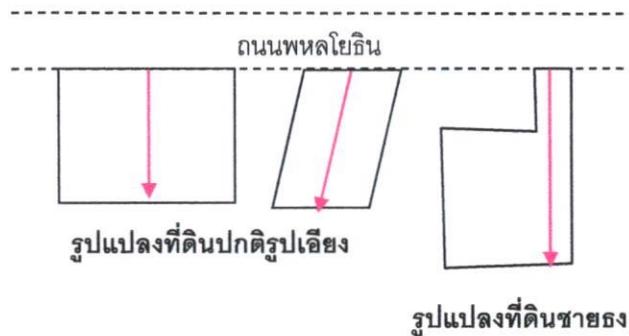
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)



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

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

ตัวอย่างการวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



3. การคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดิน

3.1 นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ตามที่ได้ตรวจสอบตามข้อ 1 มาคำนวณเพื่อปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึก ซึ่งจะพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินที่วัดได้จากข้อ 2 เปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินที่กำหนดไว้โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้

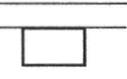
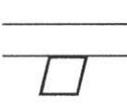
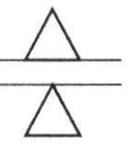
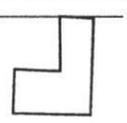
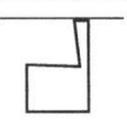
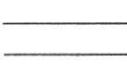
ตารางเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (กรณีความลึกมาตรฐาน 40 เมตร)

ระยะ	ความลึกแปลง (เมตร)	¼ 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 มีลักษณะเหมือนคอขวดเข้าจากถนน
5. แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรเพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้

เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน

ลักษณะ รูปแปลง	เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน	เปอร์เซ็นต์การ คำนวณราคาประเมิน ของแปลงปกติ (%)
	แปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์	100
	แปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก	100
	แปลงที่ดินรูปขนมเปียกปูน (แปลงเอียง) คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา	95
	แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน และมีมุมภายในของรูปแปลงรวมกันได้ 180 องศา	65
	ในกรณีพื้นฐานติดถนน	35
	ในกรณีที่ยอดติดถนน	35
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	75
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	65
	แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจร เพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้	50

3.3 นำราคาประเมินที่ได้จากการคำนวณข้อ 3.2 มาปรับเศษตามเกณฑ์การปรับเศษในการกำหนดราคาประเมินที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หลักสิบ ให้ปรับเศษที่ละ 5 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่งให้ปรับลง เช่น 82 ปิดเป็น 80, 83 ปิดเป็น 85

หลักร้อย ให้ปรับเศษที่ละ 10 ถ้าน้อยกว่า 5 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 5 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น เช่น 114 ปิดเป็น 110, 115 ปิดเป็น 120

หลักพัน ให้ปรับเศษที่ละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไปให้ปรับขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น เช่น 1,114 ปิดเป็น 1,100, 1130 ปิดเป็น 1,150, 2,180 ปิดเป็น 2,200

หลักหมื่น ให้ปรับเศษ ที่ละ 500 ถ้าน้อยกว่า 250 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 250 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น และถ้าน้อยกว่า 750 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 750 ขึ้นไปให้ปรับขึ้น เช่น 11,114 ปิดเป็น 11,000, 11,250 ปิดเป็น 11,500

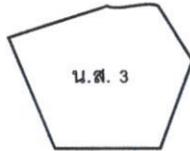
หลักแสน ให้ปรับที่ละ 5,000 ถ้าน้อยกว่า 2,500 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 2,500 ขึ้นไปให้ปรับขึ้นและถ้าน้อยกว่า 7,500 ให้ปรับลง ตั้งแต่ 7,500 ขึ้นไป เช่น 111,114 ปิดเป็น 110,000 , 112,500 ปิดเป็น 115,000

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

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

ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินที่ดิน

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

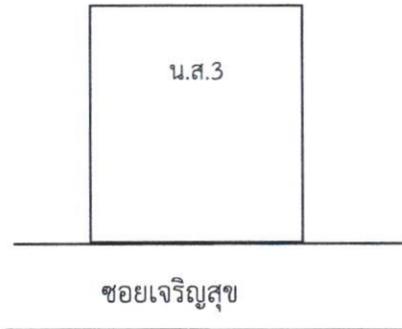


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวา (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๕๐ เมตร	๑๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองแจ็กแมว, คลองตรง, คลองซอย, คลองแจ็ก, คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางดินเปิด, คลองบางหัวหวัด, คลองดินเปิด, คลองบางเรือหัก, คลองชายหลง, คลองสองร่อง, คลองมอปลัด, คลองเตาปูน, คลองต่าน, คลองซุด, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคด, คลองอีก	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

1. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน น.ส. 3 ดังกล่าวจากบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงที่ดินใหม่ทางเข้าออก จึงต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยที่ 7 ที่ดิน นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 ซึ่งมีการประเมินตามราคาประเมิน 150 บาท เป็นฐานในการคำนวณราคาประเมิน
2. จากตัวอย่างแปลงที่ดินใหม่ทางเข้าออก จึงต้องใช้ความถี่ในการประเมิน เนื่องจากความถี่แปลงที่ดินใหม่ตลอดการประเมินใหม่เป็นแปลงที่ดินใหม่ทางเข้าออก
3. จากตัวอย่างแปลงที่ดินใหม่ทางเข้าออก จึงต้องใช้การประเมินใหม่เป็นแปลงที่ดินใหม่ เนื่องจากความถี่แปลงที่ดินใหม่ตลอดการประเมินใหม่เป็นแปลงที่ดินใหม่ตลอดการคำนวณราคาประเมินใหม่เป็นแปลงที่ดินใหม่
- ทางเข้าออก
4. จากตัวอย่างแปลงที่ดินใหม่ทางเข้าออกจึงนำราคาประเมินของหน่วยที่ดินนอกเหนือจาก หน่วยที่ 1-5 ซึ่งมีการประเมินตามราคาประเมิน 150 บาท มาประเมินราคาใหม่กับแปลงที่ดินดังกล่าว
5. แปลงที่ดิน น.ส. 3 ตามตัวอย่างมีการประเมินตามราคาประเมิน 150 บาท
- ดังนั้นแปลงที่ดิน น.ส. 3 เนื้อที่ 874 ตร.ว. จะมีการประเมินที่ดินแปลงดังกล่าว (150 X 874) 131,100 บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยบาท)

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

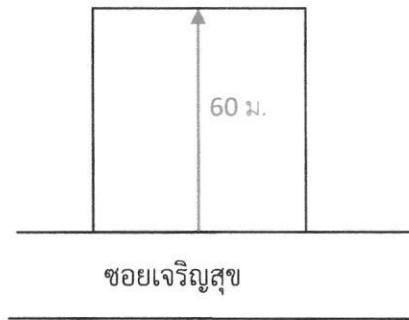


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจาก โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

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	๓,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๓๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเจ๊กแมว,คลองตรง, คลองซอย,คลองเจ๊ก,คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง,คลองบางตีนเป็ด, คลองบางห้วยรววด,คลองตีนเป็ด, คลองบางเรือหัก,คลองยายหลง, คลองสองร่อง,คลองมอบลัด, คลองเตาปูน,คลองด่าน,คลองซุด, คลองกลาง,คลองน้อย,คลองคต, คลองเล็ก	๓๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
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 %

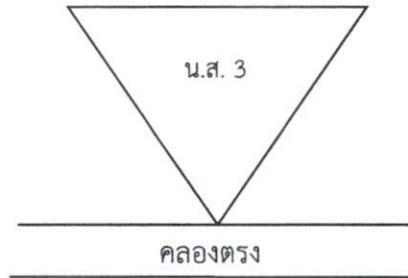
4. นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินจากข้อ 1 มาปรับลดตามระยะความลึกของแปลงที่ดินจากข้อ 2 และคำนวณราคาประเมินตามรูปแปลงที่ดินจากข้อ 3 เท่ากับ $(800 \times 87.50\% \times 100\%) = 700$ บาท/ตร.ว.

5. ราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) ในพื้นที่เทศบาลตำบลท่าพรุก-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

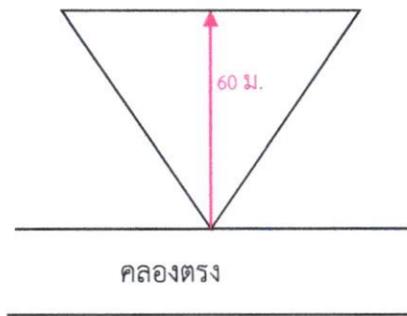


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๓,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	ระยะ ๕๐ เมตร	๔๐๐	๓๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองแจ็กแมว, คลองตรง, คลองซอย, คลองแจ็ก, คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางดินเปิด, คลองบางหัวรวด, คลองดินเปิด, คลองบางเรือหัก, คลองยายหลง, คลองสองร่อง, คลองมอปลัด, คลองเตาปูน, คลองด่าน, คลองซุด, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคต, คลองลึก	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖		๓๕๐	๖๐,๐๐๐	

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

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



3. ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสามเหลี่ยมยอดติดถนน เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินเท่ากับ 35 %

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

5. ราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) ในพื้นที่เทศบาลตำบลท่าพรุก-นันทราย 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) 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	
	เนื้อที่ดินรวม (ตร.ว.)	400.00						
เงื่อนไขการคำนวณราคาประเมิน	มูลค่าถนน	350						บาท/ตร.ว.
	ความลึกมาตรฐาน (ม.)	40						เมตร
	ความลึกแปลงที่ดิน (ม.)	80						เมตร
	ประเภทรูปแปลง	สามเหลี่ยมฐานติดถนน						2
	ราคาประเมินหน่วยที่ดินนอกเหนือ	200						บาท/ตร.ว.
ราคาประเมิน	ราคาประเมินก่อนปรับเลขกลม	260						บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมิน (บ./ตร.ว.)	260						บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมินทั้งแปลง	104,000						บาท

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 กรอกข้อมูลรูปร่างของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคา ยกเว้นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออกให้ระบุเป็น “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”

การคำนวณแปลงที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟแรงสูงและและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

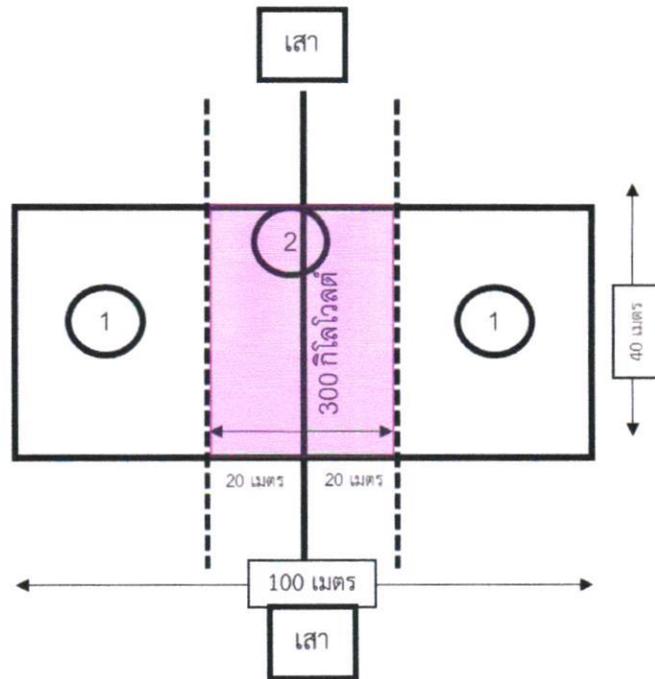
พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้ คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศกำหนดพื้นที่และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการสำรวจที่ดิน และจัดให้มีการสำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะกำหนดราคาประเมิน โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม รวมทั้งสืบหาราคาตลาด เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเห็นชอบราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแล้ว จึงนำราคาที่ดินรายหน่วยดังกล่าว มากำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง โดยพิจารณาปัจจัยในเรื่องของระยะความลึกแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และข้อจำกัดในการเข้าออก เพื่อกำหนดเป็นราคาที่ดินแต่ละแปลงแต่ไม่รวมถึงแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง หรือแปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร ซึ่งปัจจัยดังกล่าวทำให้มูลค่าที่ดินลดลง เนื่องจากที่ดินที่อยู่ในแนวเขตไฟฟ้าแรงสูงมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์และที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อต้องจัดหาดินมาเพื่อปรับปรุงให้แปลงที่ดินกลับมาสู่สภาพปกติ จึงจำเป็นต้องมีการประกาศการประเมินราคาที่ดินที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแปลงที่ดินกลับมาสู่สภาพปกติและเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับประชาชนจึงจำเป็นต้องมีการประกาศการประเมินราคาที่ดินที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อไว้ให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปคำนวณปรับลดราคาประเมินที่ดินจากราคาประเมินที่ดินปกติได้

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

ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อ เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนพิจารณาปรับลดราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดินตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

3.1 ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟแรงสูง

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
เนื่องจากเป็นแปลงแปลงได้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง 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