

1194
๑๖๗๖

กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น
เลขที่ มทท
วันที่ ๒ ส.ค. ๒๕๖๗
เรื่อง ๓๑.๙๐๖



องค์การบริหารส่วนตำบลนาบอน
เลขที่ ๒๐๓๗
วันที่ ๒ ส.ค. ๖๗
ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน นคร ๘๐๐๐๘

ที่ นศ ๐๐๒๓.๓/ว ๕๐๕๑

๑ สิงหาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ทุกแห่ง (ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๐๖๙

ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ชุด

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งว่ากรมธนารักษ์ได้แจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมิน
ที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) และบัญชีราคา
ประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(นส.๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด
เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นป่า

จังหวัดนครศรีธรรมราชพิจารณาแล้ว เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้
กับประชาชน ตลอดจนส่งเสริมและสนับสนุนให้การปฏิบัติงานขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่าง
มีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผล จึงขอให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นประชาสัมพันธ์สื่อวีดิทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์
(Infographic) ดังกล่าว ผ่านช่องทางประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานให้ประชาชนรับทราบโดยทั่วกัน รายละเอียด
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศรีธรรม ราชแก้ว)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

๒๒ ส.ค. ๒๕๖๗

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐-๗๕๓๕-๖๑๔๔ ต่อ ๓๑

โทรสาร ๐-๗๕๓๕-๖๓๗๕



นครา ศรีธา อารยธรรม
นครศรีธรรมราช

ศาลากลางจังหวัดนครราชสีมา
เลขที่รับ 1498
วันที่ 17 ก.ค. 2567 เวลา.....น.



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๐๖๙

สำนักงานส่งเสริมการปกครอง
ท้องถิ่นจังหวัดนครราชสีมา
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น 6570
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐
วันที่ 17 ก.ค. 2567

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๑๔/๘๐๒๐
ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๗

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
เลขที่รับ 2332
วันที่ 18 ก.ค. 67
เวลา จำนวน ๑ ฉบับ

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายเอกวิทย์ มีเพียร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
โทร. ๐-๒๐๒๖-๕๘๐๐ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th
ผู้ประสานงาน : ณฐกมล สาระ โทร. ๐๙-๔๗๗๗-๘๐๓๐



สิ่งที่ส่งมาด้วย

๑๕๕

กรมส่งเสริมการเกษตร เลขรับ 31606 วันที่ ๘ ก.ค. ๒๕๖๗ เวลา



ที่ กค ๐๓๓๕/๗๐๓๐

กรมธนารักษ์
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๕ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น เลขรับ ๖๘๔๑ 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 การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นป่า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือ เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ นั้น

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของหน่วยงานที่ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอแจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดิน ที่มีสภาพเป็นป่า และเนื่องด้วยหน่วยงานของท่านมีภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน อีกทั้งมีช่องทางการสื่อสารที่สามารถเข้าถึงประชาชนได้อย่างกว้างขวาง จึงขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ สื่อวีดิทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้กับประชาชนได้รับทราบในวิธีการปฏิบัติรวมถึงสิทธิประโยชน์ ตามกฎหมายโดยทั่วกัน ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์ ได้ตาม QR Code ที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียน...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายจำเรณู โพธิยอด)

อธิบดีกรมธนารักษ์

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ
โทร. ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๒๐



แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
และสื่อประชาสัมพันธ์



แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
พระราชบัญญัติการประเมินราคาที่ดินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.2562

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

สารบัญ

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

บัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

ตามกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง 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 ระยะความลึกของแปลงที่ดิน 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 และแผ่นระวางภูมิประเทศ

- ระวาง 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											
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของรัฐ พ.ศ. 2562											
สำนักงานที่ดิน จังหวัดขอนแก่น											
หน้า 1											
โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หมู่ที่	เนื้อที่ไร่	กรรมสิทธิ์ที่ดินระบบที่สหกรณ์ ที่ เข็ม / ศูนย์ที่ดิน					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาทต่อ ตร.ว.)
					โฉนดที่ดินประเภท	รวม	โฉนด	โฉนดร่วม	เลขที่ดิน		
190	ท่ามะกา	ท่ามะกา	130	49361	8238	01	1:1000	58	2-3-13.4	4,050	
612	ท่ามะกา	ดอนขมิ้น	78	49361	9034	00	1:4000	330	6-1-89	260	
2248	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	208	49361V	8044	11	1:1000	109	2-2-37.4	6,250	
2371	ท่ามะกา	ดอนขมิ้น	408	49361	8832	01	1:1000	116	0-1-79.7	1,100	
2921	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	400	49361V	8046	00	1:4000	315	21-0-47.5	750	
3042	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	391	49361V	8044	00	1:4000	162	13-0-65.4	230	
4057	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	459	49361	8246	00	1:4000	501	18-3-79.9	150	
4188	ท่ามะกา	นาหนองบัว	203	49361	8236	00	1:4000	229	1-1-84.4	150	
4336	ท่ามะกา	คูโลกลิ้น	167	49371I	8654	00	1:4000	276	2-0-56.9	300	
4923	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	517	49361V	7842	00	1:4000	461	0-3-48.1	8,750	
5131	ท่ามะกา	น้ำเฒ่า	274	49361	8634	06	1:1000	16	0-0-82.7	810	
5168	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	565	49371I	8248	00	1:4000	419	2-2-53.3	140	
5339	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	610	49361V	8044	11	1:1000	111	1-1-90.4	6,250	
5847	ท่ามะกา	ละครขอนแก่น	660	49361V	7842	00	1:4000	456	0-0-39.9	350	
7646	ท่ามะกา	ท่ามะกา	2035	49361	8438	00	1:4000	295	0-1-48.7	280	
8706	ท่ามะกา	แสนออก	95	49361V	7836	00	1:4000	67	6-2-20.9	130	
8724	ท่ามะกา	แสนออก	113	49361V	7836	00	1:4000	41	4-3-69.5	160	
8997	ท่ามะกา	เขาสวนลิ้นหนาน	104	49361V	7634	00	1:4000	233	16-2-27.2	120	
9177	ท่ามะกา	เขาสวนลิ้นหนาน	282	49361V	7632	00	1:4000	167	2-2-16.3	250	
9881	ท่ามะกา	เขาสวนลิ้นหนาน	524	49361V	8032	00	1:4000	193	2-3-4.2	250	

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน

1.1.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของโฉนดที่ดิน โดยข้อมูลรูปแบบที่ดินไม่สามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้ประกอบด้วย

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

ที่ดิน

- ระวางแผนที่ภูมิประเทศ และแผ่นระวางภูมิประเทศ
- ระวาง UTM
- แผ่นระวาง UTM
- มาตรฐานส่วน
- เลขที่ดิน

- 3) ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)
- 4) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ คือ วันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินมีผลบังคับใช้
- 5) รอบบัญชี คือ รอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน

บัญชีราคาประเมินที่ดิน										
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินของประชาชนแห่งรัฐ พ.ศ. 2562										
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาถนนคา										
หน้า 1										
โฉนดที่ดินเลขที่	ชัทก	สำนค	หน้าสำรวร	เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม / ศูนย์กำเนิด					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ศร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท ลอจ ตร.ว.)
				แผนที่ภูมิประเทศ	ระวาง	แผ่น	มาตรฐาน	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	392		400
				49361	9036	00	1:4000	302		250
				49361	9036	00	1:4000	310		400
				49361	9036	00	1:4000	316		160
				49361	9036	00	1:4000	347		280
				49361	9036	00	1:4000	408		400
				49361	9036	00	1:4000	416		250
				49361	9036	00	1:4000	453		130
				49361	9036	00	1:4000	454		250
				49361	9036	00	1:4000	515		250
				49361	9036	01	1:2000	23		220

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินที่ดิน ประเภทโฉนดที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางในระบบพิกัดฉาก UTM

1.2 บัญชีราคาประเมินที่ดินประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

1.2.1 แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก.

เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินที่แสดงราคาประเมินของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) 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										
กรมการทะเบียนที่ดิน กระทรวงมหาดไทย										
สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่ามะกา หน้า 1										
น.ส. 3 ก.เลขที่	ลำดับ	อำเภอ	ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ	หมายเลขระวาง	แผ่นที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.ว.)		
2	66	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	11	2	12-0-55	200		
	91	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	11	27	1-0-40	260		
	99	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	092	58	5-1-57	200		
	100	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	092	59	2-1-40	150		
	114	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	112	51	1-3-50	260		
	115	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	112	52	1-3-70	250		
	120	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	111	32	11-1-56	200		
	140	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	097	10	35-1-96	210		
	142	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	097	12	5-1-62	150		
	166	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	084	15	0-2-85.6	250		
	176	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	096	4	2-3-7	260		
	177	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	096	5	1-0-96	300		
	214	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	098	18	3-2-5	300		
	240	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	110	59	12-2-40	260		
	320	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	110	67	0-2-60	250		
	336	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	092	91	2-2-26	220		
	358	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	098	65	0-0-98	350		
	370	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	079	30	2-1-35	350		
	394	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361	079	47	5-1-50	220		
	405	ท่ามะกา	อำเภอท่ามะกา	49361V	098	72	1-3-93	200		

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569

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

1.2.2 แบบเรียงเลขที่ดินตามตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ

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

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

บัญชีราคาประเมินที่ดิน								
1 กรมการทะเบียนที่ดิน กรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดิน จังหวัดกาญจนบุรี สาขาถนนฯ								
น.ส. 3 ก.เลขที่	ลำดับ	อำเภอ	ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศ	หมายเลขระวาง	แผ่นที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาทต่อ ตร.ว.)
				2	3	4		5
				49361	1	12		1,000
				49361	1	32		1,000
				49361	001	53		1,000
				49361	001	54		1,000
				49361	001	56		1,000
				49361	001	82		150
				49361	001	118		1,000
				49361	001	119		1,000
				49361	001	129		1,000
				49361	001	131		500
				49361	001	132		500
				49361	001	146		300
				49361	001	158		300
				49361	001	258		350
				49361	001	430		880
				49361	001	431		3,000
				49361	001	433		3,000
				49361	001	481		480
				49361	001	482		480
				49361	001	483		550

6 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566

7 รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - 2569

นาย... (นายทะเบียนที่ดิน)
 เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี ผู้มีอำนาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 กรมการทะเบียนที่ดิน กรุงเทพมหานคร

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

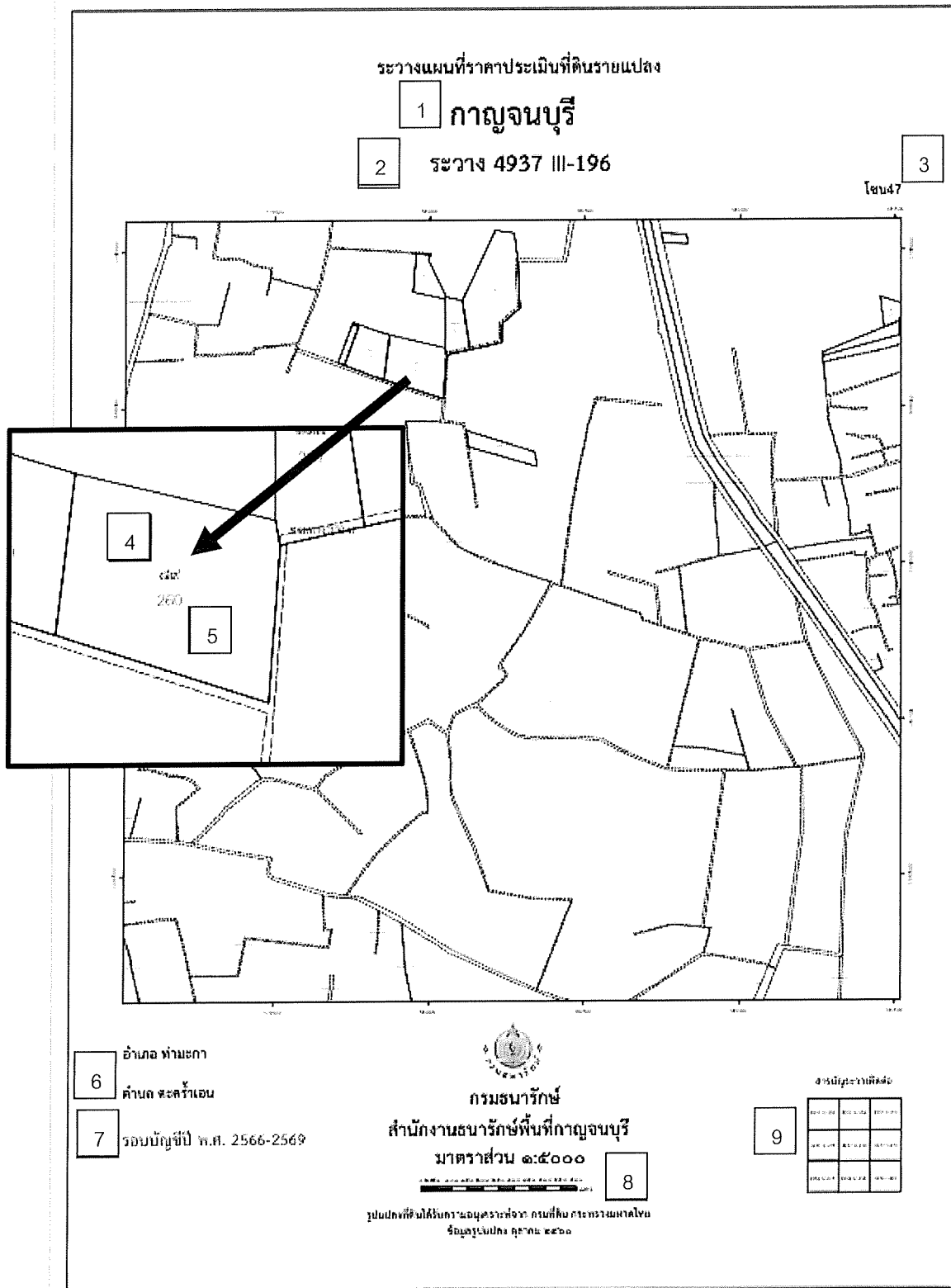
- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม
 - ระวังภูมิประเทศ
 - แผ่นระวังภูมิประเทศ
 - ระวัง UTM
 - แผ่นระวัง UTM
- 3) โชนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสีดำ
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสีแดง
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตรฐาน
- 9) สารบัญระวางติดต่อกัน เป็นแผนภาพที่แสดงให้ทราบว่า โดยรอบแผนที่ระวางที่ใช้จะมีระวางใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวางถัดไป ระวางที่ใช้จะแสดงด้วยกรอบสีแดงตรงกลาง



ตัวอย่าง แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

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

- 1) จังหวัด
- 2) ระวังพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม
 - ระวังภูมิประเทศ
 - แผนที่ภูมิประเทศ
 - แผนที่ระวาง UTM
- 3) โซนที่ คือ ระบบพิกัดที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งหรือบอกตำแหน่งพื้นโลก
- 4) เลขที่ดินเป็นเลขไทยสี่ตัว
- 5) ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา) เป็นเลขอารบิกสี่ตัว
- 6) อำเภอและตำบล
- 7) รอบบัญชี คือรอบระยะเวลาในการประกาศบังคับใช้บัญชีราคาประเมินดิน
- 8) มาตรฐาน
- 9) สารบัญชั้ระวางติดต่อ เป็นแผนภาพที่แสดงให้ทราบว่า โดยรอบแผนที่ระวางที่ใช้อยู่ มีระวางใดบ้างเพื่อสะดวกในการค้นหาระวางถัดไป ระวางที่ใช้จะแสดงด้วยกรอบสี่เหลี่ยมตรงกลาง




ตัวอย่าง แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน (น.ส. 3 ก.)

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

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

ส่วนที่ 1 ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด
มีรายละเอียด ดังนี้

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



1 ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงคราม
เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ด้วยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐได้ประกาศกำหนดวันเริ่มใช้
บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
พ.ศ. ๒๕๖๒ ในวันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ยากี่อย่างตามความในมาตรา ๑๖(๑) มาตรา ๑๕ และ
มาตรา ๑๖ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ และข้อ ๑๐
แห่งกฎกระทรวงกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓

2 คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงคราม
ในการประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ได้มีมติเห็นชอบบัญชีราคาประเมินที่ดิน
ในจังหวัดสมุทรสงครามแล้ว จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้เรียกว่า "ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น
นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)"

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๓ ให้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนด
ที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังท้ายประกาศนี้

3 ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

(ลายเซ็น)

4 (นางสุพจน์ อภิชัยคำตัน)
นางผู้ว่าราชการจังหวัด จังหวัดสมุทรสงคราม
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

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

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

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

บัญชีราคาประเมินที่ดิน

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุม
ครั้งที่ ๑๖๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

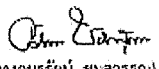
1 1 ศาลากลางใหญ่
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม
จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวา (บาท)	ไร่ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ ๕๐ เมตร	๓๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	๕๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองคด, คลอง ด้าน, คลองตรง, คลองเขาวัว, คลอง บางจะมะรัง, คลองบางต้นเป็ด, คลอง บางเรือหัก, คลองบางหัวกววด, คลองมะขอบลัด, คลองนายพล, คลอง สิริก, คลองสองร้อย, คลองแสม ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ติดนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖	๗๐๐	๓๓๐,๐๐๐	
๖		๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

2 2

3 3 ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

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

5 5 
(นางอมรรัตน์ ชลสุวรรณ)
นายกเทศมนตรีสมุทรสงคราม 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 มาตรฐาน เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกันก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ดิน

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

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

การตรวจสอบให้นำข้อมูลของแปลงที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจากบัญชีฯ ดังนี้

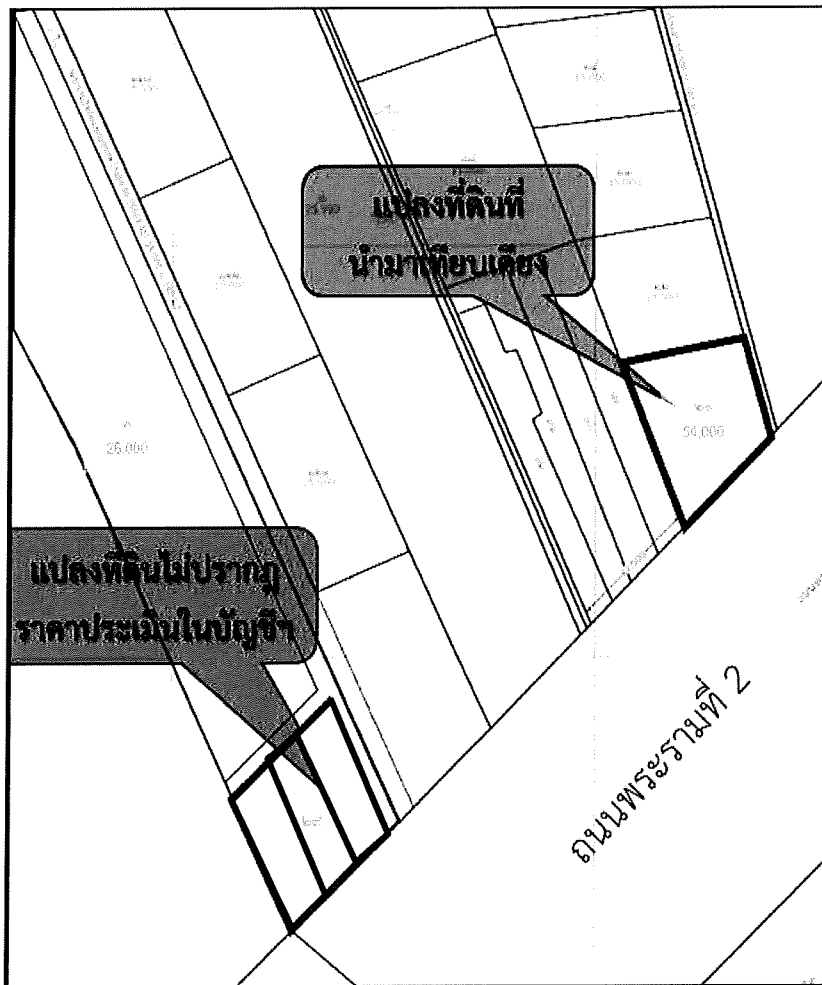
- บัญชีราคาประเมินที่ดิน แบบเรียงเลขที่ น.ส. 3 ก. ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน เลขที่ น.ส. 3 ก. ตำบล อำเภอ ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศหมายเลขระวางแผนที่เลขที่ดิน และเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) หากข้อมูลตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้ หากไม่พบราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้ตรวจสอบจากบัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดิน

- บัญชีราคาประเมินที่ดินแบบเรียงเลขที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตรวจสอบสำนักงานที่ดิน หมายเลขระวางแผนที่ และเลขที่ดินหากข้อมูลตรงกัน ให้ตรวจสอบกับแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินประกอบหากตำแหน่งและรูปแปลงที่ดินตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินที่ดิน ที่ปรากฏในบัญชีฯ ไปใช้ได้

กรณีไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินที่ดิน

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

ตัวอย่างการเทียบเคียงราคาประเมินที่ดินจากแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน



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

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

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

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

2. ที่ดินติดทางหลวงชนบท หมายถึง ที่ดินติดถนนสายรองที่เชื่อมระหว่างหมู่บ้านหรือตำบล รวมทั้งถนนเทศบาลต่างๆเช่น 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.)
ผู้แทนกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรสงครามได้กำหนดไว้ในการประชุม
ครั้งที่ ๓๗๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

ตำบลแหลมใหญ่

อำเภอเมืองสมุทรสงคราม

จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ ๓๖ เมตร	๓๕,๐๐๐	๖,๖๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๓๙ เมตร	๓,๐๐๐	๕,๖๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินมีพืชน้ำ	๕๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง ระยะ ๔๕ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดคลองกลาง, คลองศต, คลอง ค่าน, คลองตรง, คลองเตาปูน, คลอง บางจะเกร็ง, คลองบางตีนเป็ด, คลอง บางเรือหัก, คลองบางหัวกรวด, คลองหมอบลัด, คลองบางหลัง, คลอง ลึก, คลองสองร้อย, คลองแสม	๕๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ ๕๐ เมตร	๑๕๐	๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖	๑๕๐	๒๐,๐๐๐	

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๓ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

(นางอรวิรัตน์ ชะสุวรรณ)

อนุรักษ์พื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน

ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ครบทั้ง 7 หน่วย

บัญชีราคาประเมินที่ดิน

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

ศาลากลางจังหวัดสมุทรสงคราม
อำเภอเมืองสมุทรสงคราม
จังหวัดสมุทรสงคราม

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ	
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)		
๑	ที่ดินค้ำหวางหลวงชนบท	ระยะ ๔๐ เมตร	๓,๒๐๐๐	๔๘๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดคลองขวาว, คลองขุด, คลองขุดศาลูน, คลองเขิน, คลองโคก, คลองทรวง, คลองนางตะเคียน, คลองพลับ, คลองแม่กลอง, คลองลัดด่าน, คลองเก็ก, คลองสวนทุ่ง	ระยะ ๔๐ เมตร	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินผืนดิน 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

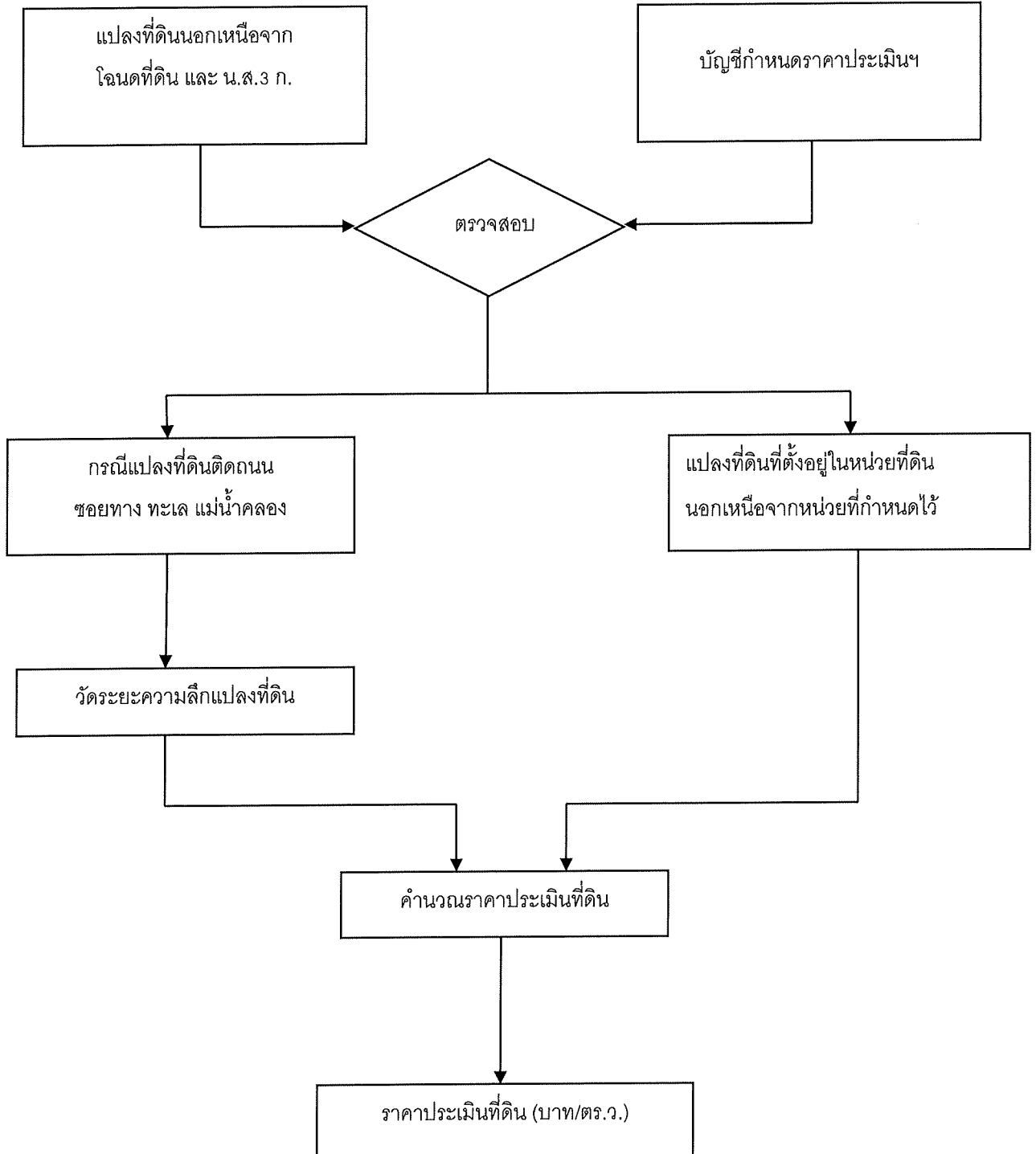
(นางอมรรัตน์ งามสุวรรณ)

ธนารักษ์พื้นที่สมุทรสงคราม ปฏิบัติราชการแทน
ประธานกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัดสมุทรสงคราม

กรณีมีหน่วยที่ดินในพื้นที่ไม่ครบ 7 หน่วย

ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน

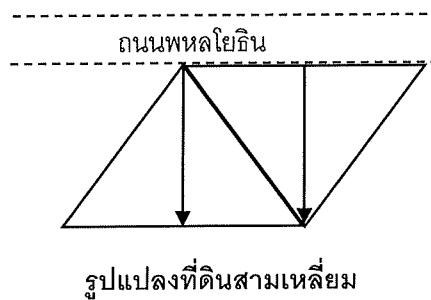
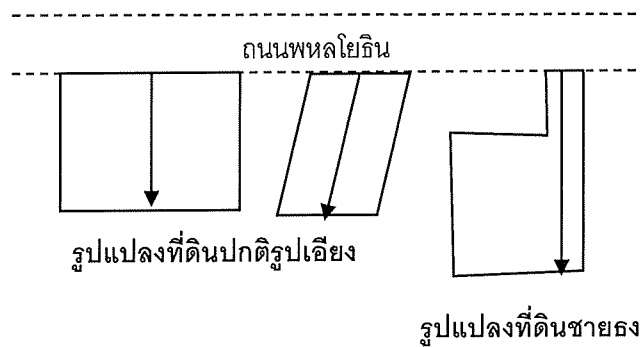
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)



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

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

ตัวอย่างการวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



3. การคำนวณราคาประเมินแปลงที่ดิน

3.1 นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ตามที่ได้ตรวจสอบตามข้อ 1 มาคำนวณเพื่อปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึก ซึ่งจะพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินที่วัดได้จากข้อ 2 เปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินที่กำหนดไว้โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้

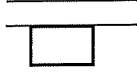
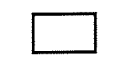
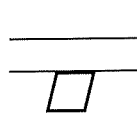
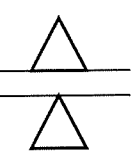
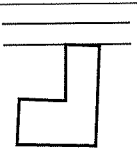
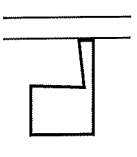

ตารางเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (กรณีความลึกมาตรฐาน 40 เมตร)

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	
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	75
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	65
	แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรเพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้	50

3.3 นำราคาประเมินที่ได้จากการคำนวณข้อ 3.2 มาปิดเศษตามเกณฑ์การปิดเศษในการกำหนดราคาประเมินที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

หลักหมื่น ให้ปิดเศษ ที่ละ 500 ถ้าน้อยกว่า 250 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 250 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 750 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 750 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 11,114 ปัดเป็น 11,000, 11,250 ปัดเป็น 11,500

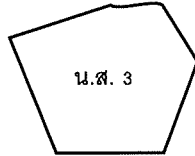
หลักแสน ให้ปิดที่ละ 5,000 ถ้าน้อยกว่า 2,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 2,500 ขึ้นไปให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 7,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 7,500 ขึ้นไป เช่น 111,114 ปัดเป็น 110,000 , 112,500 ปัดเป็น 115,000

หลักล้าน ให้ปิดเศษ ที่ละ 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 (ตาตีต่ำสุด) จึงควรกำหนดราคาประเมินที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก 30% ของราคาประเมินที่ดินบริเวณนั้น

ตัวอย่างการคำนวณราคาประเมินที่ดิน

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

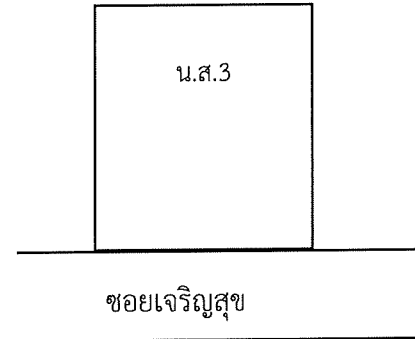


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

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	๕๐๐	๒๐๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเจ๊กแก้ว, คลองขรรค์, คลองร้อย, คลองแจ็ก, คลองแสม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางทีนเปิด, คลองบางหัวหวด, คลองดินโถือ, คลองบางเรือหัก, คลองยายหลง, คลองสองร่อง, คลองมอเส็ด, คลองตาปูน, คลองต๋าน, คลองขุด, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคต, คลองสัก	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

1. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน น.ส. 3 ดังกล่าวจากบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยที่ 7 ที่ดิน นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 150 บาท เป็นฐานในการคำนวณราคาประเมิน
2. จากตัวอย่างเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก จึงไม่ต้องวัดความลึกแปลงที่ดิน 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 (150×874) 131,100 บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยบาท)

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

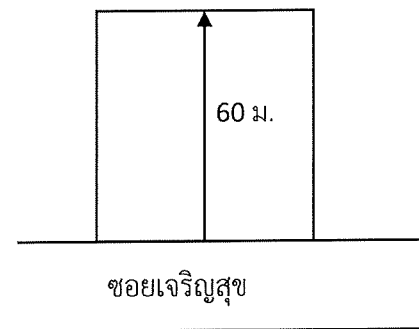


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจาก โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวา (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินสี่ทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๓๐ เมตร	๑๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินสี่ทางหลวงชนบท	ระยะ ๓๐ เมตร	๓,๐๐๐	๓,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินสี่ทะเล	ระยะ ๕๐ เมตร	๕๐๐	๓๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๓๐ เมตร	๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ ๓๐ เมตร	๕๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเชิงแก้ว, คลองขวาง, คลองท้าย, คลองเจ๊ก, คลองแถม, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางพันเป็ด, คลองบางหัวหวด, คลองดินเป็ด, คลองบางเรือหัก, คลองยายหลง, คลองสองร่อง, คลองนกล้ำ, คลองตาปูน, คลองต๋าน, คลองพูด, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคห, คลองอีก	ระยะ ๓๐ เมตร	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 %

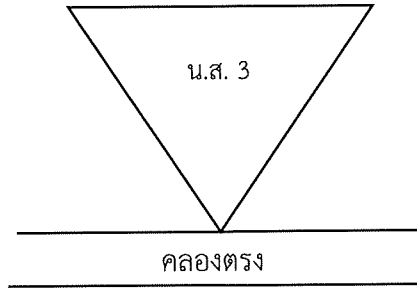
4. นำราคาประเมินของหน่วยที่ดินจากข้อ 1 มาปรับลดตามระยะความลึกของแปลงที่ดินจากข้อ 2 และคำนวณราคาประเมินตามรูปแปลงที่ดินจากข้อ 3 เท่ากับ $(800 \times 87.50\% \times 100\%) = 700$ บาท/ตร.ว.

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

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

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

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

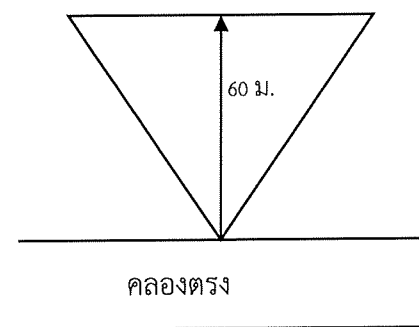


จากตัวอย่างจะต้องนำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) พื้นที่ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม มาตรวจสอบเพื่อให้ทราบถึงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

ตำบลแหลมใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม					
หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๕,๐๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๕๐ เมตร	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดทะเล	ระยะ ๕๐ เมตร	๕๐๐	๓๖๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ ๕๐ เมตร	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ ๕๐ เมตร	๘๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๖	ที่ดินติดคลองเจ๊กแมว, คลองสร้าง, คลองข่อย, คลองเจ๊ก, คลองแสง, คลองบางจะเกร็ง, คลองบางต้นเป็ด, คลองบางหัวหวด, คลองต้นเป็ด, คลองบางเรือหิน, คลองท้ายหลัง, คลองสองร่อง, คลองมอปลัด, คลองเตาปูน, คลองท่าบ่อ, คลองขุด, คลองกลาง, คลองน้อย, คลองคช, คลองตึก	ระยะ ๕๐ เมตร	๓๐๐	๓๒๐,๐๐๐	
๗	ที่ดินยกเหนือจากหน่วยที่ ๕-๖		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 วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคาเท่ากับ 60 เมตร ซึ่งระยะความลึกของแปลงที่ดินจะอยู่ในช่วงระยะที่ 2 เมื่อเทียบกับความลึกมาตรฐาน เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 87.50 %



3. ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสามเหลี่ยมยอดติดถนน เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินเท่ากับ 35 %

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

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

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

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

โปรแกรมคำนวณราคาประเมินที่ดิน

สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) รายตำบลเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีแปลงที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยแนวทางปฏิบัติในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลงมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

1. ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิเพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ว่าตั้งอยู่ในหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา)
2. วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินเพื่อกำหนดเปอร์เซ็นต์การคำนวณ ตามมาตราส่วนของแผนที่ที่มีหน่วยวัดเป็นเมตร
3. นำราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) 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	มูลค่าถนนวน	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.

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

2. กรอกรายละเอียดเงื่อนไขการคำนวณราคาประเมิน ได้แก่
- มูลค่าถนนวน กรอกข้อมูลราคาประเมินของหน่วยที่ดินตามตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินนั้น
 - ความลึกมาตรฐาน กรอกข้อมูลระยะความลึกมาตรฐานของแต่ละหน่วยที่ดินยกเว้นหน่วยที่ดินหน่วยนอกเหนือให้ใส่ค่าเป็น 0
 - ความลึกแปลงที่ดิน กรอกข้อมูลระยะความลึกของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคา
 - ประเภทรูปแปลงที่ดิน กรอกข้อมูลรูปร่างของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคายกเว้นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออกให้ระบุเป็น “ที่ดินหน่วยนอกเหนือ” โดยในช่องดังกล่าวจะมีรายการให้เลือกดังนี้
 - ที่ดินหน่วยนอกเหนือ
 - แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นทาง
 - รูปแปลงขนมเปียกปูน

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

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

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

การคำนวณแปลงที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและและที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

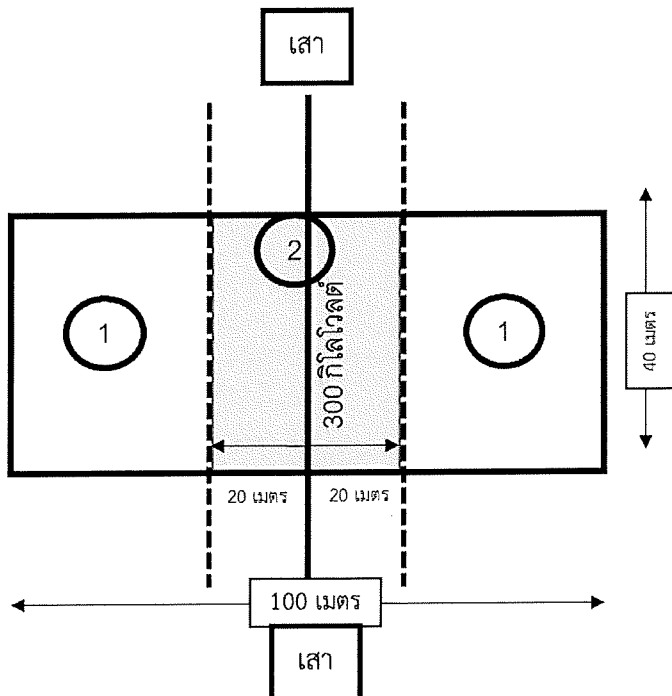
พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้ คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศกำหนดพื้นที่และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการสำรวจที่ดิน และจัดให้มีการสำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะกำหนดราคาประเมิน โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม รวมทั้งสืบหาราคาตลาด เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเห็นขอราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินแล้ว 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 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

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 ไร่และเป็นแปลงเกษตรกรรม 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)	=	<u>4,000,000</u> บาท