



ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๓๓๙

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ชักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับแนวปฏิบัติในการนำหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงและกำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อกำหนดเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ๓๒ จังหวัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๓

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิ
ที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์
๒. ตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงานพร้อมคำอธิบายหลักเกณฑ์การคำนวณราคา
ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ และตัวอย่างเอกสารประกอบการพิจารณา

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้แจ้งแนวทาง
ปฏิบัติการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อกำหนดเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทน
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาพบว่า มีบางจังหวัดยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนบางประการ
เกี่ยวกับการนำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงในการคำนวณค่าเช่าและ
ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปในทิศทางเดียวกันและมีประสิทธิภาพ
รวมทั้งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด จึงชักซ้อมความเข้าใจและกำหนดแนวทางดำเนินการ ดังนี้

๑. ยกเลิกหนังสือที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง แนวปฏิบัติการ
คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรัฐในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อกำหนดเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้
ประโยชน์ที่ดิน และให้ถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้

๒. กรมธนารักษ์ได้ยกเลิกระบบการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ราคาประเมิน)
รายบล็อกโซนแล้ว และในปัจจุบันได้กำหนดระบบการประเมินไว้ ๒ ลักษณะคือ ๑) กรณีเอกสารสิทธิ
ประเภทโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) กำหนดราคาประเมินเป็นรายแปลง
๒) กรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. กำหนดราคาประเมินโดยจัดทำ
บัญชีราคาประเมินเป็นรายตำบล เรียกว่า “บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) รายตำบล” (บัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบล) ดังนั้น
แนวทางดำเนินการเกี่ยวกับการตรวจสอบและคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
ให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ กรณีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ให้ใช้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง
ซึ่งกรมธนารักษ์ได้กำหนดราคาประเมินไว้แล้ว (ปัจจุบันยังคงมีที่ดินบางส่วนที่กรมธนารักษ์ยังมิได้กำหนด

/ราคาประเมิน...

ราคาประเมินรายแปลง) ดังนั้น กรณีกรมธนารักษ์กำหนดราคาประเมินไว้แล้วให้ประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อรับรองราคาประเมิน กรณียังมิได้กำหนดราคาประเมินไว้ให้ประสานสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดินก่อนประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อรับรองราคาประเมิน

๒.๒ กรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่มีใช้โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. (ที่ดินรัฐ/น.ส.๓/น.ส.๓ ข.) ให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบล และให้ ส.ป.ก.จังหวัด คำนวณราคาประเมินแต่ละแปลงตามหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์ เช่น พิจารณาระยะความลึกของแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน กำหนดราคาประเมินให้สูงกว่าราคาประเมินที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก และการปิดเศษ เป็นต้น

ทั้งนี้ การอ้างอิงราคาประเมินให้นำบัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบลที่มีผลใช้บังคับ ณ วันเริ่มระยะเวลาที่ได้รับอนุมัติหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบการคำนวณค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๓. การคำนวณราคาประเมินกรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่มีใช้โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. (ที่ดินรัฐ/น.ส.๓/น.ส.๓ ข.)

๓.๑ ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับคำขอใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งกรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องเมื่อสิ้นสุดระยะเวลายินยอมหรืออนุญาต ให้ดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่ก่อนนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเร็ว ดังนี้

๓.๑.๑ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงเดิมเต็มแปลง ให้รังวัดแปลงที่ดิน ตรวจสอบสภาพที่ดินบริเวณโดยรอบแปลง ถ่ายภาพแปลงที่ดินและบริเวณโดยรอบซึ่งแสดงให้เห็นทำเลที่ตั้งที่ดินสภาพทางเข้า-ออก (ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง) และการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินรวมกันกับแปลงข้างเคียง (ถ้ามี)

๓.๑.๒ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินบางส่วนจะต้องแบ่งแยกมาจากแปลงเดิมให้ดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๑ และรังวัดแบ่งแยกแปลงที่ดิน ทั้งนี้ การตัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้พิจารณาถึงความเหมาะสมของสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง และทางเข้า-ออกแปลงที่ดิน เนื่องจากส่งผลกระทบต่อมูลค่าของค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแปลงที่ดินใหม่ที่แบ่งแยกจากแปลงที่ดินเดิมต้องมีราคาประเมินที่ดินต่อตารางวาไม่น้อยกว่าแปลงที่ดินเดิม

๓.๑.๓ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินหลายแปลงต่อเนื่องกัน เช่น กิจการปิโตรเลียม กิจการท่าเหมือง กิจการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานลม ซึ่งใช้ประโยชน์ที่ดินอยู่ก่อนแล้วและต้องขอความยินยอมหรืออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขอและการพิจารณาให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ (กฎกระทรวง) ให้ดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๑ และรังวัดที่ดินจากแปลงใหญ่ (รวมเนื้อที่แปลงที่ดินแปลงย่อยที่ขอใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องกันเฉพาะในส่วนที่ ส.ป.ก. มีอำนาจให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน)

หากดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๑ หรือ ๓.๑.๒ หรือ ๓.๑.๓ แล้ว ให้นำส่งข้อมูลการจัดที่ดินให้สำนัก/ศูนย์ที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการปรับปรุงแผนที่เชิงเลข (Digital map) ให้เป็นปัจจุบัน

ทั้งนี้ เพื่อให้การตรวจสอบทำเลที่ตั้งที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดินได้พิจารณาอย่างรอบคอบ ขอให้ดำเนินการตรวจสอบจากฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดินออนไลน์ (LIS) ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของ ส.ป.ก. หรือแผนที่ภาพถ่าย Google street view ปัจจุบันประกอบการพิจารณาด้วย

๓.๒ บันทึกข้อมูลแปลงที่ดินจากผลการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริงตามข้อ ๓.๑ ใน “แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มีใช้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของ

กรมธนารักษ์” พร้อมลงลายมือชื่อเจ้าหน้าที่ตามแบบรายงานสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมิน ดังนี้

๑) ส.ป.ก./สร. ๕

๒) แผนที่ต้นร่าง ส.ป.ก./สร. ๒๒

๓) แผนที่แสดงแนวเส้นวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินและระยะระยะความลึกกรณีตามข้อ ๓.๑.๒ ให้วัดระยะความลึกจากรูปแปลงที่ดินในส่วนที่แบ่งแยกซึ่งขอใช้ประโยชน์ที่ดินและกรณีตามข้อ ๓.๑.๓ ให้วัดระยะความลึกจากรูปแปลงที่ดินแปลงใหญ่ ทั้งนี้ ให้พิจารณาการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินร่วมกันหรือการใช้ทางร่วมกันกับแปลงข้างเคียง (ถ้ามี)

๔) สำเนาบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล

๕) ภาพถ่ายสภาพแปลงที่ดินและบริเวณโดยรอบ พร้อมระบุเครื่องหมายแสดงทิศในภาพถ่ายตามรูปแปลงที่ดินและระบุนวันที่ถ่ายภาพ

๖) กรณีขอความยินยอมหรืออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ให้มีเอกสารเพิ่มเติมประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมิน ดังนี้

๖.๑) สำเนาแบบตรวจสอบสภาพพื้นที่

๖.๒) สำเนาแบบรายงานข้อมูลแปลงที่ดินที่ขอใช้ประโยชน์ที่ดิน

๖.๓) สำเนารายงานผลการตรวจสอบแปลงที่ดินจากสำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดินเมื่อบันทึกข้อมูลการคำนวณราคาประเมินในแบบรายงานพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด ลงลายมือชื่อรับรองข้อมูลในแบบรายงานให้ครบถ้วน

๓.๓ การจัดเก็บแบบรายงานข้อมูลและเอกสารตามข้อ ๓.๒ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด มอบหมายเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์เป็นผู้รวบรวมจัดเก็บ

๓.๔ กรณี ส.ป.ก. จังหวัด จัดส่งสัญญาเช่าที่ดินหรือหนังสือยินยอมหรือหนังสืออนุญาตให้ ส.ป.ก. ตรวจสอบ หรือกรณีการพิจารณาอนุมัติหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องนำเสนอเลขธิการ ส.ป.ก. คณะอนุกรรมการ หรือคณะกรรมการ ตามแต่กรณี ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด จัดส่งแบบรายงานข้อมูลและแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมินตามข้อ ๓.๒ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองเอกสารทุกฉบับ

ส.ป.ก. ได้จัดทำตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงานข้อมูลพร้อมคำอธิบายหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมิน และตัวอย่างเอกสารประกอบการพิจารณาไว้แล้ว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ทั้งนี้ หากแปลงที่ดินใดมีความซับซ้อนและยากต่อการพิจารณาคำนวณราคาประเมินเห็นควรหาหรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ หรือแต่งตั้งคณะทำงานระดับจังหวัดโดยมีเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ร่วมพิจารณาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักบริหารกองทุน

โทร. ๐-๒๒๘๒-๙๐๐๔ ภายใน ๑๒๗๔

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Landrev๑๒๗๔@gmail.com

แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์

ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____
ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน _____ การใช้ประโยชน์ที่ดิน _____

(1) ลำดับ	(2) แปลง เลขที่	(3) ระวาง/กลุ่ม	(4) เนื้อที่			(5) เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	(6) หน่วยที่	(7) ที่ดินบริเวณ	(8) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน ตามบัญชี (บาท/ตารางวา)	(9) ระยะความลึก ของแปลงที่ดิน (เมตร)	(10) ระยะความลึก มาตรฐาน ระบุ ๕0 เมตร/ 80 เมตร	(11) ระยะ ความลึก ช่วงที่	(12) เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าดิน (%)	(13) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน หลังปรับลด % ของมูลค่าดิน (บาท/ตารางวา)	(14) รหัส รูปแปลง ที่ดิน	(15) เปอร์เซ็นต์ การคำนวณราคา ของแปลงปกติ (%)	(16) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน หลังปรับลด ปัจจัยรูปแปลงที่ดิน (บาท/ตารางวา)	(17) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน หน่วยนอกเหนือ จากหน่วยอื่น (บาท/ตารางวา)	(18) กรณีราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน น้อยกว่าหน่วยสุดท้าย (กรณีค่าเฉลี่ย) (บาท/ตารางวา)	(19) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน หลังพิเศษ (บาท/ตารางวา)	(20) มูลค่าที่ดิน (บาท)
			ไร่	งาน	วา																
รวม																			มูลค่าที่ดินรวม (บาท)		0.00
						0.00								0.00			0.00	0.00	0.00		0.00

ลงชื่อ.....
(.....)
กลุ่มงานช่างและแผนที่

ลงชื่อ.....
(.....)
กลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์

ลงชื่อ.....
(.....)
กลุ่มกฎหมาย

ลงชื่อ.....
(.....)
ปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....



ตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงาน
พร้อมคำอธิบายหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ของกรมธนารักษ์ และตัวอย่างเอกสารประกอบการพิจารณา



โปรแกรมคำนวณราคาประเมิน

