

คู่มือการใช้โปรแกรมคำนวณราคาประเมินที่ดิน

สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

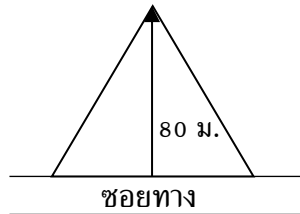
กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) รายตำบลเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีแปลงที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยแนวทางปฏิบัติในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลงมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

1. ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิเพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ว่าตั้งอยู่ในหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา)
2. วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินเพื่อกำหนดเปอร์เซ็นต์การคำนวณ ตามมาตราส่วนของแผนที่ มีหน่วยวัดเป็นเมตร
3. นำราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) ของหน่วยที่ดินที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดินคูณเปอร์เซ็นต์การคำนวณตามข้อ 2
4. นำมูลค่าที่ได้ตามข้อ 3 มาปรับเปอร์เซ็นต์ตามรูปแปลง
5. นำราคาที่คำนวณได้ตามข้อ 4 (บาทต่อตารางวา) มาคำนวณมูลค่าที่ดิน โดยคูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของแปลงที่ดินนั้นๆ ที่มีหน่วยเป็นตารางวา

โปรแกรมคำนวณราคาประเมิน								
ตำแหน่งแปลงที่ดิน	ระวางภูมิประเทศ	4923IV						
	ระวาง UTM	5618						
	แผ่น	15						
	มาตราส่วน	1000						
	เลขที่ดิน	580						
เนื้อที่	เนื้อที่	1	ไร่	0	งาน	0	วา	
	เนื้อที่ดินรวม (ตร.ว.)	400.00						
เงื่อนไขการคำนวณ ราคาประเมิน	มูลค่าถนน	350						บาท/ตร.ว.
	ความลึกมาตรฐาน (ม.)	40						เมตร
	ความลึกแปลงที่ดิน (ม.)	80						เมตร
	ประเภทรูปแปลง	สามเหลี่ยมฐานติดถนน						
	ราคาประเมินหน่วยที่ดินนอกเหนือ	200						บาท/ตร.ว.
ราคาประเมิน	ราคาประเมินก่อนปรับเลขกลม	260						บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมิน (บ./ตร.ว.)	260						บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมินทั้งแปลง	104,000						บาท

ตัวอย่างกรณีแปลงที่ดินติดถนน ซอย ทาง

เอกสารสิทธิ น.ส. ๓ ตั้งอยู่ ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เป็นที่ดินติดซอยทาง มีรูปแปลงที่ดินปกติ เนื้อที่ 1 ไร่ ระยะความลึกของแปลงที่ดินวัดจากด้านที่ติดซอยทางมีระยะ 80 เมตร ดังรูป



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงราย ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ตำบลสถาน

อำเภอเชียงของ

จังหวัดเชียงราย

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวา ละบาท	ไร่ละ บาท	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ 40 เมตร	1,000	400,000	
2	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ 40 เมตร	800	320,000	
3	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ 40 เมตร	350	140,000	
4	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-3	200	80,000	

จากตัวอย่างบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบลจะมี 4 หน่วยราคาที่มีราคาประเมินที่ดิน ให้พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด ก็ใช้ราคาประเมิน หน่วยนั้นเป็นฐานในการคำนวณ ดำเนินการดังนี้

1. เอกสารสิทธิที่จะคำนวณราคาประเมินเป็นที่ดินติดซอยทาง ตรวจสอบที่ตั้งของเอกสารสิทธิ จากบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล ให้ใช้ราคาหน่วยที่ 3 ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ 40 เมตร เป็นฐานในการคำนวณ

2. จากตัวอย่างเป็นที่ดินติดซอยทาง ความลึกมาตรฐาน 40 เมตร ต้องวัดความลึกแปลง โดยแปลงที่ดินดังกล่าวมีความลึกประมาณ 80 เมตร แปลงที่ดินดังกล่าวมีความลึกเกินกว่าระยะความลึกมาตรฐาน แต่ไม่เกิน 2 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 87.50% ของมูลค่าหน่วยที่ดิน

3. รูปแปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสามเหลี่ยมถือว่าเป็นแปลงที่ดินปกติ จำนวน 65% ของแปลงปกติ

4. บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล หน่วยที่ 3 มีราคาประเมินตารางวาละ 350 บาท

5. จำนวนราคาประเมินได้ดังนี้

น.ส. ๓ เนื้อที่ 1-0-0 ไร่ ¹	=	400	ตารางวา
ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ	=	350	บาทต่อตารางวา
ปรับลดระยะความลึกของแปลงที่ดิน (350 X 87.50%)	=	306.25	บาทต่อตารางวา
ปรับลดตามรูปแปลงที่ดิน (306.25 X 65%)	=	199.06	บาทต่อตารางวา
ราคาประเมินแปลงที่ดิน	=	200	บาทต่อตารางวา

ทั้งนี้การประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณีที่ดินที่คำนวณได้ต่ำกว่าเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) จึงควรกำหนดราคาประเมินที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินหน่วยที่ดินนอกเหนือ 30% ดังนั้นกรณีนี้แปลงที่ดินจะมีราคาประเมินเท่ากับ 260 บาทต่อตารางวา (200 + (200 x 30%))

มูลค่าที่ดินทั้งแปลง (260 X 400)	=	104,000	บาท
----------------------------------	---	---------	-----

ตัวอย่างกรณีแปลงที่ดินเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก

เอกสารสิทธิ น.ส. ๓ ตั้งอยู่ ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก มีรูปแปลงที่ดินปกติ เนื้อที่ 2 ไร่ 74 งาน ดังรูป



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงราย ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ตำบลสถาน

อำเภอเชียงของ

จังหวัดเชียงราย

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวา ละบาท	ไร่ละ บาท	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ 40 เมตร	1,000	400,000	
2	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ 40 เมตร	800	320,000	
3	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ 40 เมตร	350	140,000	
4	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-3	200	80,000	

จากตัวอย่างบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบลจะมี 4 หน่วยราคาที่มีราคาประเมินที่ดิน ให้พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด ก็ใช้ราคาประเมินหน่วยนั้นเป็นฐานในการคำนวณ ดำเนินการดังนี้

1 เอกสารสิทธิที่จะคำนวณราคาประเมินเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก ตรวจสอบที่ตั้งของเอกสารสิทธิจากบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล ให้ใช้ราคาหน่วยที่ 4 ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ดิน 1-3 เป็นฐานในการคำนวณ

2 จากตัวอย่างเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก ไม่ต้องวัดความลึกแปลง เนื่องจากความลึกแปลง ไม่มีผลต่อการคำนวณราคาของแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก

3 รูปแปลงที่ดินมีหลายเหลี่ยมให้ถือว่าเป็นแปลงที่ดินปกติ แต่รูปแปลงไม่มีผลต่อการคำนวณราคาของแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก

4 บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล หน่วยที่ 4 ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ดิน 1-3 มี
ราคาประเมินตารางวาละ 200 บาท

5 คำนวณราคาประเมินได้ดังนี้

น.ส. ๓ เนื้อที่ 2-0-74 ไร่ ²	=	874	ตารางวา
ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ	=	200	บาทต่อตารางวา
มูลค่าที่ดินทั้งแปลง (200 X 874)	=	174,800	บาท

การใช้งานโปรแกรมคำนวณราคาประเมิน

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

รูปแปลงชนมเปี้ยกปูน

รูปแปลงที่ดินปกติ

รูปแปลงธง (2-8 ม.)

รูปแปลงธง (น้อยกว่า 2 ม.)

สามเหลี่ยมฐานติดถนน

สามเหลี่ยมติดถนนมุมเดียว

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

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

ภาคผนวก

ตัวอย่างบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงราย ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เทศบาลตำบลสถาน

อำเภอเชียงของ

จังหวัดเชียงราย

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ 40 เมตร	1,000	400,000	
2	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ 40 เมตร	800	320,000	
3	ที่ดินติดทะเล ระยะ -40 เมตร	-500	200,000-	
4	ที่ดินติดแม่น้ำ ระยะ 40 เมตร	-400	160,000-	
5	ที่ดินติดคลอง ก. คลอง ข. ระยะ 40 เมตร	400	160,000	
6	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ 40 เมตร	350	140,000	
7	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6	200	80,000	

คำนิยามของหน่วยที่ดินในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

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

2. ที่ดินติดทางหลวงชนบท หมายถึง ที่ดินติดถนนสายรองที่เชื่อมระหว่างหมู่บ้าน หรือตำบล รวมทั้งถนนเทศบาลต่างๆ เช่น ถนน อบจ. สาย... ถนน อบต. สาย... ถนนสายบ้าน... ฯลฯ

3. ที่ดินติดทะเล หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดทะเลที่อยู่ในตำบลนั้นๆ จากตัวอย่างบัญชีฯ ข้างต้น ในตำบลสถาน ไม่มีที่ดินติดทะเล จึงไม่มีราคาประเมินที่ดินของหน่วยนี้

4. ที่ดินติดแม่น้ำ หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดแม่น้ำที่ตั้งอยู่ในตำบลนั้นๆ ทั้งนี้ไม่รวมถึงคลอง ลำราง ลำเหมือง ห้วย ฯลฯ จากตัวอย่างบัญชีฯ ข้างต้น ในตำบลสถาน ไม่มีที่ดินติดแม่น้ำ จึงไม่มีราคาประเมินที่ดินของหน่วยนี้

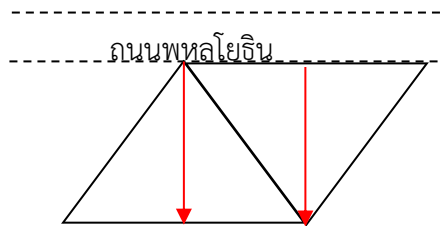
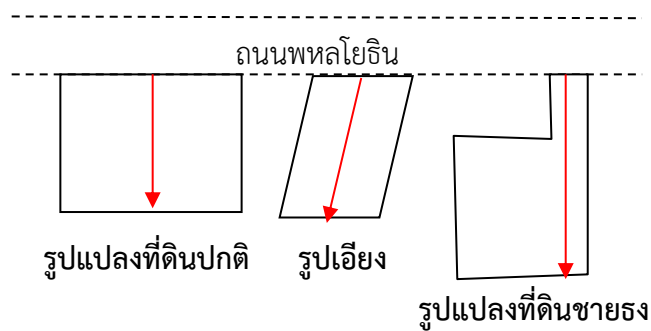
5. ที่ดินติดคลอง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดคลองตามชื่อคลองที่ประกาศอยู่ในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล จากตัวอย่างบัญชีฯ ข้างต้น ที่ดินที่อยู่ติดคลอง ก. คลอง ข. มีราคาประเมินตารางวาละ

400 บาท หรือไร่ละ 160,000 บาท โดยใช้ราคาประเมินที่ดินต่ำสุดของคลองที่มีชื่ออยู่ในบัญชีฯ ถ้ามีที่ดินติดคลองอื่นๆ ที่ไม่มีชื่ออยู่ในบัญชีฯ ให้ใช้หน่วยที่ 7 คือ หน่วยที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6

6. ที่ดินติดถนน ซอย ทาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน ซอย ทางต่างๆ ไปที่อยู่ในตำบลนั้นๆ (นอกเหนือจากข้อ 1 และ 2)

7. ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6 หมายถึง ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ติดหน่วยที่ 1-6 ให้ใช้หน่วยนี้ รวมถึงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก กรณีที่ตำบลใดไม่มีหน่วยที่ดินบางหน่วย เช่น ที่ดินติดทะเล หรือที่ดินติดแม่น้ำ จะไม่มีหน่วยนี้ปรากฏอยู่ในบัญชีฯ

ตัวอย่างการวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน



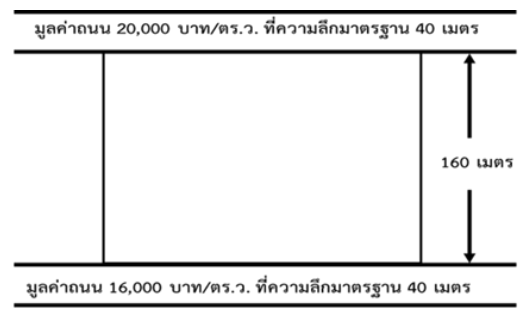
รูปแปลงที่ดินสามเหลี่ยม

กรณีแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก ไม่ต้องวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน

กรณีหน่วยที่ดินมีความลึกมาตรฐาน 40 เมตร

ระยะ	ความลึกแปลง (เมตร)	¼ ของระยะ ความลึกมาตรฐาน (เมตร)	ความลึกที่ยอมรับได้ ในแต่ละระยะ (เมตร)	เปอร์เซ็นต์ การคำนวณ (%)
1	40	10	50	100
2	80	10	90	87.5
3	120	10	130	75
4	160	10	170	62.5
5	200	10	210	53.75
6	240	10	250	46.88
7	มากกว่า 240	10	มากกว่า 250	41.07

กรณีแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน 2 ด้าน ให้คำนวณราคาจากด้านที่มีมูลค่าถนนสูงสุด



ตัวอย่างที่ 4 แปลงที่ดินติดถนน 2 ด้าน มีมูลค่าถนนตารางวาละ 20,000 บาท ความลึกมาตรฐาน 40 เมตร และมูลค่าถนนตารางวาละ 16,000 บาท ความลึกมาตรฐาน 40 เมตร มีความลึกแปลง 160 เมตร

วิธีคำนวณ - คำนวณราคาประเมินจากด้านที่มีมูลค่าถนนสูงสุดตารางวาละ 20,000 บาท

$$= 20,000 \times 62.50\%$$

$$= 12,500 \text{ บาท}$$

ดังนั้น ที่ดินแปลงนี้ มีราคาประเมินที่ดินตารางวาละ **12,500** บาท

เกณฑ์การพิจารณาแปลงที่ดิน มีดังนี้

1. แปลงที่ดินปกติ หมายถึง รูปแปลงที่ดินปกติตั้งฉากกับถนน
2. แปลงที่ดินรูปขนานเปียกปูน (แปลงเอียง) หมายถึง แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา

3. แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม หมายถึง แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน และมีมุมภายในของรูปแปลงรวมกันได้ 180 องศา

4. แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่าหรือน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน

5. แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจร หรือที่สำหรับเดินไปมา เพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้ มีลักษณะเป็นแนวหรือพื้นที่

เงื่อนไขรูปแปลงที่ดิน

ลักษณะรูปแปลง	เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน	รหัสรูปแปลงที่ดิน	เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงปกติ (%)
	แปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์	1	100
	แปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก	2	100
	แปลงที่ดินรูปขนมเปียกปูน (แปลงเอียง) คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา	3	95
	แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน และมีมุมภายในของรูปแปลงรวมกันได้ 180 องศา ในกรณีที่ฐานติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 1 ในกรณีที่ฐานติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 2	4	65 35
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	5	75
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนน้อยกว่า 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	6	65
	แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจร หรือที่สำหรับเดินไปมา เพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้ มีลักษณะเป็นแนวหรือพื้นที่	7	50

