



ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๓๓๘

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ชักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับแนวปฏิบัติในการนำหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงและกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อกำหนดเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ๗๒ จังหวัด

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

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์
๒. ตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงานพร้อมคำอธิบายหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ และตัวอย่างเอกสารประกอบการพิจารณา

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อกำหนดเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาพบว่า มีบางจังหวัดยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนบางประการเกี่ยวกับการนำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงในการคำนวณค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปในทิศทางเดียวกันและมีประสิทธิภาพ รวมทั้งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด จึงชักซ้อมความเข้าใจและกำหนดแนวทางดำเนินการ ดังนี้

๑. ยกเลิกหนังสือที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง แนวปฏิบัติการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรัฐในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อกำหนดเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และให้ถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้

๒. กรมธนารักษ์ได้ยกเลิกระบบการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ราคาประเมิน) รายบล็อกโซนแล้ว และในปัจจุบันได้กำหนดระบบการประเมินไว้ ๒ ลักษณะคือ ๑) กรณีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) กำหนดราคาประเมินเป็นรายแปลง ๒) กรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. กำหนดราคาประเมินโดยจัดทำบัญชีราคาประเมินเป็นรายตำบล เรียกว่า “บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) รายตำบล” (บัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบล) ดังนั้น แนวทางดำเนินการเกี่ยวกับการตรวจสอบและคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ กรณีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ให้ใช้ราคาประเมินที่ดินรายแปลงซึ่งกรมธนารักษ์ได้กำหนดราคาประเมินไว้แล้ว (ปัจจุบันยังคงมีที่ดินบางส่วนที่กรมธนารักษ์ยังมิได้กำหนด

/ราคาประเมิน...

ราคาประเมินรายแปลง) ดังนั้น กรณีกรมธนารักษ์กำหนดราคาประเมินไว้แล้วให้ประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อรับรองราคาประเมิน กรณียังมิได้กำหนดราคาประเมินไว้ให้ประสานสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดินก่อนประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อรับรองราคาประเมิน

๒.๒ กรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่มีโฉนดที่ดินหรือ 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. การคำนวณราคาประเมินกรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่มีโฉนดที่ดินหรือ 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) และการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินร่วมกันกับแปลงข้างเคียง (ถ้ามี)

๓.๑.๒ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินบางส่วนจะต้องแบ่งแยกมาจากแปลงเดิมให้ดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๑ และรังวัดแบ่งแยกแปลงที่ดิน ทั้งนี้ การตัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้พิจารณาถึงความเหมาะสมของสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง และทางเข้า-ออกแปลงที่ดิน เนื่องจากส่งผลกระทบต่อมูลค่าของค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแปลงที่ดินใหม่ที่แบ่งแยกจากแปลงที่ดินเดิมต้องมีราคาประเมินที่ดินต่อตารางวาไม่น้อยกว่าแปลงที่ดินเดิม

๓.๑.๓ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินหลายแปลงต่อเนื่องกัน เช่น กิจการปิโตรเลียม กิจการทำเหมือง 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 แล้วให้นำส่งข้อมูลการจัดที่ดินให้สำนัก/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 “แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (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 พร้อมระบุเครื่องหมายแสดงทิศในภาพถ่ายตามรูปแปลงที่ดินและระบุวันที่ถ่ายภาพ

๖) กรณีขอความยินยอมหรืออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ให้มีเอกสารเพิ่มเติมประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมิน ดังนี้

๖.๑) สำเนาแบบตรวจสอบสภาพพื้นที่

๖.๒) สำเนาแบบรายงานข้อมูลแปลงที่ดินที่ขอใช้ประโยชน์ที่ดิน

๖.๓) สำเนารายงานผลการตรวจสอบแปลงที่ดินจากสำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน

เมื่อบันทึกข้อมูลการคำนวณราคาประเมินในแบบรายงานพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาครบถ้วนแล้ว 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 หรือกรณีการพิจารณาอนุมัติหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องนำเสนอเลขที่การ ส.ป.ก. คณะอนุกรรมการ หรือคณะกรรมการ ตามแต่กรณี ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด จัดส่งแบบรายงานข้อมูลและแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมินตามข้อ ๓.๒ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองเอกสารทุกฉบับ

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักบริหารกองทุน

โทร. ๐-๒๒๘๒-๕๐๐๔ ภายใน ๑๒๗๔

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Landrev๑๒๗๔@gmail.com

แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์

ตำบล อำเภอ จังหวัด
ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน

(1) ลำดับ	(2) แปลง เลขที่	(3) ระหว่าง/กลุ่ม	(4) เนื้อที่			(5) เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	(6) หน่วยที่	(7) ที่ดินบริเวณ	(8) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน ตามบัญชี (บาท/ตารางวา)	(9) ระยะความลึก ของแปลงที่ดิน (เมตร)	(10) ระยะความลึก มาตรฐาน ระบุ 40 เมตร/ 80 เมตร	(11) ระยะ ความลึก ช่วงที่	(12) เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าถนน (%)	(13) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน หลังปรับลด % ของมูลค่าถนน (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 (กรณีเอาดีต่ำสุด) (บาท/ตารางวา)	(19) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน หลังปิดเศษ (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



ตัวอย่าง การบันทึกข้อมูล

แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์

ผู้ขอใช้ประโยชน์ที่ดิน							ตำบล		เวียง		อำเภอ		เชียงใหม่		จังหวัด		เชียงใหม่		โครงการศูนย์เปลี่ยนถาวรรูปแบบการขนส่งสินค้าเชียงใหม่ของ จังหวัดเชียงใหม่				
กรมการขนส่งทางบก							การใช้ประโยชน์ที่ดิน																
(1) ลำดับ ที่	(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 40 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 (กรณีค่าที่ดินสูงสุด) (บาท/ตารางวา)	(19) ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน หลังปรับลด (บาท/ตารางวา)	(20) มูลค่าที่ดิน (บาท)		
			ไร่	งาน	วา																		
																					มูลค่าที่ดินรวม (บาท)		4,798,080.00
1	12	5049II4834	7	0	56.00	2,856.00	1	ที่ดินติดทางหลวง แผ่นดิน	2,000	198	40	5	53.75	1,075.00	1	100.00	1,075.00	225.00	292.50	1,100.00	3,141,600.00		
2	12	5049II4834	7	0	56.00	2,856.00	1	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	375	350	60	6	46.88	175.80	1	100.00	175.80	225.00	292.50	290.00	828,240.00		
3	12	5049II4834	7	0	56.00	2,856.00	1	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	375	198	60	4	62.50	234.38	1	100.00	234.38	225.00	292.50	290.00	828,240.00		

ช่อง 6 - 8 และ 10 ข้อมูลจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล หน้า 8
ช่อง 9 ผลจากการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดิน หน้า 7
ช่อง 11 และ 12 พิจารณาระยะความลึกของแปลงที่ดินตามเกณฑ์กรมธนารักษ์ หน้า 9

ช่อง 14 และ 15 พิจารณา
รูปแปลงที่ดินตามเกณฑ์
กรมธนารักษ์ หน้า 15

ช่อง 17
เป็นหน่วยสุดท้าย
ของบัญชีกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดินรายตำบล หน้า 8

ช่อง 18
จากช่อง 17
ปรับเพิ่ม 30 %

ช่อง 19
เป็นผลจากการเปรียบเทียบ
ช่อง 16 กับ 18 โดยนำ
ราคาประเมินที่สูงกว่า
มาพิจารณาพิเศษ
ตามเกณฑ์กรมธนารักษ์

คำอธิบายการบันทึกข้อมูลในแบบรายงาน

- การคำนวณลำดับที่ 1

กรณีที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชี 2,000 บาท/ตารางวา ระยะความลึกของแปลงที่ดิน 198 เมตร ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร ระยะความลึกอยู่ในช่วงที่ 5 เปอร์เซ็นมูลค่าดินเท่ากับ 53.75% และมีรูปแปลงที่ดิน 1 เปอร์เซนต์การคำนวณ 100% ทำให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินภายหลังการปรับลด % ของมูลค่าดินและปัจจัยรูปแปลงที่ดิน มีค่าเท่ากับ 1,075 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 16) ซึ่งมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (ช่องที่ 17) ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลด มีค่าเท่ากับ 1,100 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 19) (ตัวอย่างแผนที่รูปแปลงที่ดินและการวัดระยะความลึก หน้า 7-7)
- การคำนวณลำดับที่ 2

กรณีที่ดินติดถนน ซอย ทาง ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชี 375 บาท/ตารางวา ระยะความลึกของแปลงที่ดิน 350 เมตร ระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร ระยะความลึกอยู่ในช่วงที่ 6 เปอร์เซ็นมูลค่าดินเท่ากับ 46.88% และมีรูปแปลงที่ดิน 1 เปอร์เซนต์การคำนวณ 100% ทำให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินภายหลังการปรับลด % ของมูลค่าดินและปัจจัยรูปแปลงที่ดิน มีค่าเท่ากับ 175.80 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 16) ซึ่งมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (ช่องที่ 17) เป็นกรณีค่าที่ดินสุดท้ายซึ่งต้องมีราคาประเมินสูงกว่าแปลงที่ดินหน่วยนอกเหนือ 30% จึงมีค่าเท่ากับ 292.50 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 18) ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลด มีค่าเท่ากับ 290 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 19)
- การคำนวณลำดับที่ 3

กรณีที่ดินติดถนน ซอย ทาง ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชี 375 บาท/ตารางวา ระยะความลึกของแปลงที่ดิน 198 เมตร ระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร ระยะความลึกอยู่ในช่วงที่ 4 เปอร์เซ็นมูลค่าดินเท่ากับ 62.50% และมีรูปแปลงที่ดิน 1 เปอร์เซนต์การคำนวณ 100% ทำให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินภายหลังการปรับลด % ของมูลค่าดินและปัจจัยรูปแปลงที่ดิน มีค่าเท่ากับ 234.38 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 16) ซึ่งมีราคาประเมินสูงกว่าราคาที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (ช่องที่ 17) แต่ไม่เกิน 30% เป็นกรณีค่าที่ดินสุดท้ายซึ่งต้องมีราคาประเมินสูงกว่าแปลงที่ดินหน่วยนอกเหนือ 30% จึงมีค่าเท่ากับ 292.50 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 18) ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลด มีค่าเท่ากับ 290 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 19)

คำอธิบายตารางประกอบการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
สำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
1	ลำดับ	ระบุลำดับแปลงที่ดิน
2	แปลงเลขที่	ระบุเลขที่แปลงที่ดิน
3	ระวาง/กลุ่ม	ระบุเลขระวาง/กลุ่มที่ดิน
4	เนื้อที่ดิน	ระบุจำนวนเนื้อที่ดินเป็น ไร่-งาน-วา
5	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	แปลงจำนวนเนื้อที่ดินจาก ไร่-งาน-วา เป็น ตารางวา (ที่ดิน 1 ไร่ = 400 ตร.ว./1 งาน = 100 ตร.ว.)
6	หน่วยที่	ให้พิจารณาแปลงที่ดินว่าอยู่หน่วยใดของทำเลที่ตั้ง (ที่ดินบริเวณ) ประเภทใดตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบรายตำบลของกรมธนารักษ์ เช่น หน่วยที่ 1 , 2 , 3 , 4 และ 5 เป็นต้น
7	ที่ดินบริเวณ	ระบุทำเลที่ตั้งที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เช่น ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน, ที่ดินติดทางหลวงชนบท, ที่ดินติดแม่น้ำ, ที่ดินติดถนน ซอย ทาง และที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-4 เป็นต้น โดยพิจารณาสภาพทางเข้า-ออกจากการใช้ประโยชน์จริง (พิจารณาคำนียามของที่ดินบริเวณจากข้อที่ 1.ปัจจัยตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน หน้าที่ 11)
8	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีฯ	ระบุ หน่วยเป็น บาทต่อตารางวา
9	ระยะความลึกของแปลงที่ดิน	- วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินโดยให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินด้านตรงข้ามบริเวณกึ่งกลางแปลง ยกเว้นกรณีแปลงรูปทรงให้วัดตั้งฉากจากข้างไปสุดแปลง การวัดความลึกแปลงที่ดินให้ใช้มาตราส่วนของแผนที่ที่มีหน่วยวัดเป็นเมตร (ตัวอย่างวิธีการวัดระยะความลึก หน้า 15 - 18) - กรณีทำเลที่ตั้งที่ดินมีทางเข้า-ออกมากกว่า 1 ด้าน ให้พิจารณาวัดระยะความลึกทุกด้าน และให้เลือกด้านที่มีผลให้การคำนวณมีมูลค่าที่ดินสูงสุด กรณีแปลงที่ดินไม่มีทางเข้า-ออกตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง ไม่ต้องวัดระยะความลึก
10	ระยะความลึกมาตรฐาน	ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ได้กำหนดระยะความลึกมาตรฐานไว้แตกต่างกัน อาทิ 20 เมตร, 40 เมตร, 60 เมตร, 80 เมตร และ 100 เมตร ดังนั้น การคำนวณราคาประเมินจะต้องพิจารณาระยะความลึกมาตรฐานที่กำหนดในบัญชีกำหนดราคาประเมินนั้นๆ ด้วย

หมายเหตุ ช่องที่ 6 – 8 และ 10 ที่มาข้อมูลจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล ตามตัวอย่างหน้า 8

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
11	ระยะความลึกช่วงที่	ระบุช่วงของระยะความลึกของแปลงที่ดินตาม <u>ระยะความลึกที่ยอมรับได้</u> ในแต่ละระยะ (เมตร) ของระยะความลึกมาตรฐาน ซึ่งทุกระยะความลึกมาตรฐานตามบัญชีกำหนด ราคาประเมินฯ มีระยะความลึกที่ยอมรับได้เท่ากับ 1/4 ของระยะความลึกมาตรฐาน รายละเอียดตามเอกสารหน้า 9 - 10
12	เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าถนน	ระบุเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%) ของ <u>ระยะช่วงของความลึกที่ยอมรับได้</u> ที่กรมธนารักษ์ กำหนดตามระยะความลึกมาตรฐาน รายละเอียดตามเอกสารหน้า 9 - 10
13	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลัง ปรับลดเปอร์เซ็นต์มูลค่าถนน	นำราคาประเมินฯ ช่องที่ 8 คูณ เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าถนน ช่องที่ 12 (หน่วย : บาทต่อตารางวา)
14	รหัสรูปแปลงที่ดิน	- การระบุรหัสรูปแปลงที่ดิน ให้พิจารณาจากรูปแปลงที่ดินและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนที่จะต้องแบ่งแยกจากแปลงเดิม ทั้งนี้มีการตัดรูปแปลงที่ดินให้พิจารณาถึงความเหมาะสมของสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและทางเข้า-ออก - รหัสรูปแปลงที่ดินตามที่ธนารักษ์กำหนด เช่น รหัสรูปแปลงที่ดิน 1 คือ สภาพแปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ รวมทั้งแปลงที่ดินที่มีด้านที่ติดถนนกว้าง สามารถนำไปพัฒนาเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ที่หลากหลาย <u>กรณีแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงเอียงหรือแปลงที่ดินที่มีหลายเหลี่ยม แต่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ ให้ถือเป็นรหัสรูปแปลงที่ดิน 1</u> - แปลงที่ดินรูปธง กรณีมีความกว้างมากกว่า 8 เมตร และไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง) ให้ถือว่าเป็นรหัสรูปแปลงที่ดิน 1 รายละเอียดรหัสรูปแปลงที่ดินอื่นตามเอกสารหน้า 15
15	เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาของแปลงปกติ	ระบุเปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงปกติ ตามรหัสรูปแปลงที่ดิน รายละเอียดรหัสรูปแปลงที่ดินตามเอกสารหน้า 15
16	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลัง ปรับลดปัจจัยรูปแปลงที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลดปัจจัยรูปแปลงที่ดิน เท่ากับ ราคาประเมินฯ หลังปรับลด % ของมูลค่าถนน ช่องที่ 13 คูณ เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาของแปลงปกติ ช่องที่ 15 (หน่วย: บาท/ตารางวา)
17	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น	ระบุ หน่วยเป็น บาทต่อตารางวา (หน่วยสุดท้ายของบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล)

หมายเหตุ ช่องที่ 11 และ 12 หลักเกณฑ์ความลึกมาตรฐานและเปอร์เซ็นต์การคำนวณที่กรมธนารักษ์กำหนด หน้า 9 - 10

ช่องที่ 14 และ 15 หลักเกณฑ์เงื่อนไขรูปแปลงและเปอร์เซ็นต์การคำนวณที่กรมธนารักษ์กำหนด หน้า 15

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
18	กรณีราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดินน้อยกว่า หน่วยสุดท้ายของบัญชีฯ (กรณีตาดีต่ำสุด)	- “ตาดีต่ำสุด” เป็นการกำหนดราคาประเมินฯ ขั้นต่ำ ซึ่งมักเกิดกับแปลงที่ดินที่มีสภาพ ติดทางเข้า-ออก ซึ่งมีระยะความลึกมากๆ และ/หรือมีรูปแบบที่ดินผิดปกติการให้สรุปแปลง ที่ดิน 1 ซึ่งเมื่อคำนวณราคาประเมินโดยปรับเปอร์เซ็นต์ระยะความลึกและรูปแบบแล้ว ปรากฏ ว่า <u>ราคาประเมินที่คำนวณได้ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของหน่วย</u> <u>นอกเหนือจากหน่วยอื่น (ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก/ที่ดินตาบอด) ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ</u> <u>กรมธนารักษ์จึงกำหนดให้แปลงที่ดินมีราคาประเมินสูงกว่าราคาประเมินฯ แปลงที่ดินหน่วย</u> <u>นอกเหนือ 30%</u> (สรุป : แปลงที่ดินที่มีทางเข้า-ออกตามบัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบลทุกแปลง จะมี ราคาประเมินสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลงที่ดินหน่วยนอกเหนือ 30%) - ตัวอย่างเช่น ราคาประเมินฯ เทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ในหน่วยที่ 5 ซึ่งบริเวณที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 (ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก/ที่ดินตาบอด) มีราคาประเมิน 225 บาทต่อตารางวา หากคำนวณราคาประเมินฯ ของแปลงที่ดินที่มีทางเข้า-ออก ทุกแปลงตามบัญชีกำหนดราคา ประเมินฯ อย่างน้อยที่สุดต้องเท่ากับ $225 \times 1.30 = 292.50$ บาทต่อตารางวา (ก่อนพิจารณา พิเศษ)
19	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินหลังการพิเศษ	- เมื่อคำนวณราคาประเมินฯ โดยปรับปรุงจรรยาบรรณความลึกของแปลงที่ดินและรูปแบบที่ดิน รวมทั้งคำนวณกรณีตาดีต่ำสุด (ถ้ามี) แล้ว ปรากฏว่า ราคาประเมินฯ มีเศษ ให้พิเศษตาม หลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด โดยพิเศษ ราคาประเมินฯ ต่อตารางวา เช่น หลักสิบ ให้พิเศษที่ละ 5 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดลง เช่น 82 ปัดเป็น 80, 83 ปัดเป็น 85 หลักร้อย ให้พิเศษที่ละ 10 ถ้าน้อยกว่า 5 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 5 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 114 ปัดเป็น 110 , 115 ปัดเป็น 120 หลักพัน ให้พิเศษที่ละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 1,114 ปัดเป็น 1,100 , 1,130 ปัดเป็น 1,150 และ 2,180 ปัดเป็น 2,200 เป็นต้น - กรณีไม่ต้องพิเศษ คำนวณราคาประเมินฯ โดยไม่ต้องปรับปรุงจรรยาบรรณความลึกของแปลงที่ดินและรูปแบบที่ดิน (เท่ากับใช้ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล)
20	มูลค่าที่ดิน (ทั้งแปลง)	เท่ากับ ราคาประเมินฯ หลังการพิเศษ ช่องที่ 19 คูณ เนื้อที่ดิน ช่องที่ 5 (หน่วย : บาท/ตารางวา)

ตัวอย่าง แผนที่แสดงรูปแปลงที่ดิน ส.ป.ก./ส.ร.๕ ก

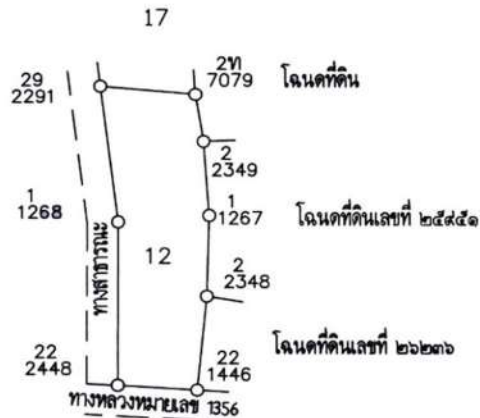


ตำแหน่งที่ดิน
 ราว/กลุ่ม..... 5049II4834
 แปลงเลขที่..... 12

ส.ป.ก./ส.ร.๕ ก
 สารบัญทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
 เลขที่.....
 เลขที่..... หน้า.....
 อำเภอ.....
 จังหวัด.....
 ฉบับนี้ออกให้แก่..... อายุ..... ปี
 อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 เพื่ออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน..... ในเขตปฏิรูปที่ดิน
 แปลงเลขที่..... กลุ่มที่..... ตามหนังสือสำคัญ..... เลขที่.....
 ในจำนวนเนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน..... ๕๐ ตารางวา
 มาตรฐานในราว ส.ป.ก. ๑ : ๔,๐๐๐
 มาตรฐาน ๑ : ๔,๐๐๐



รูปแผนที่



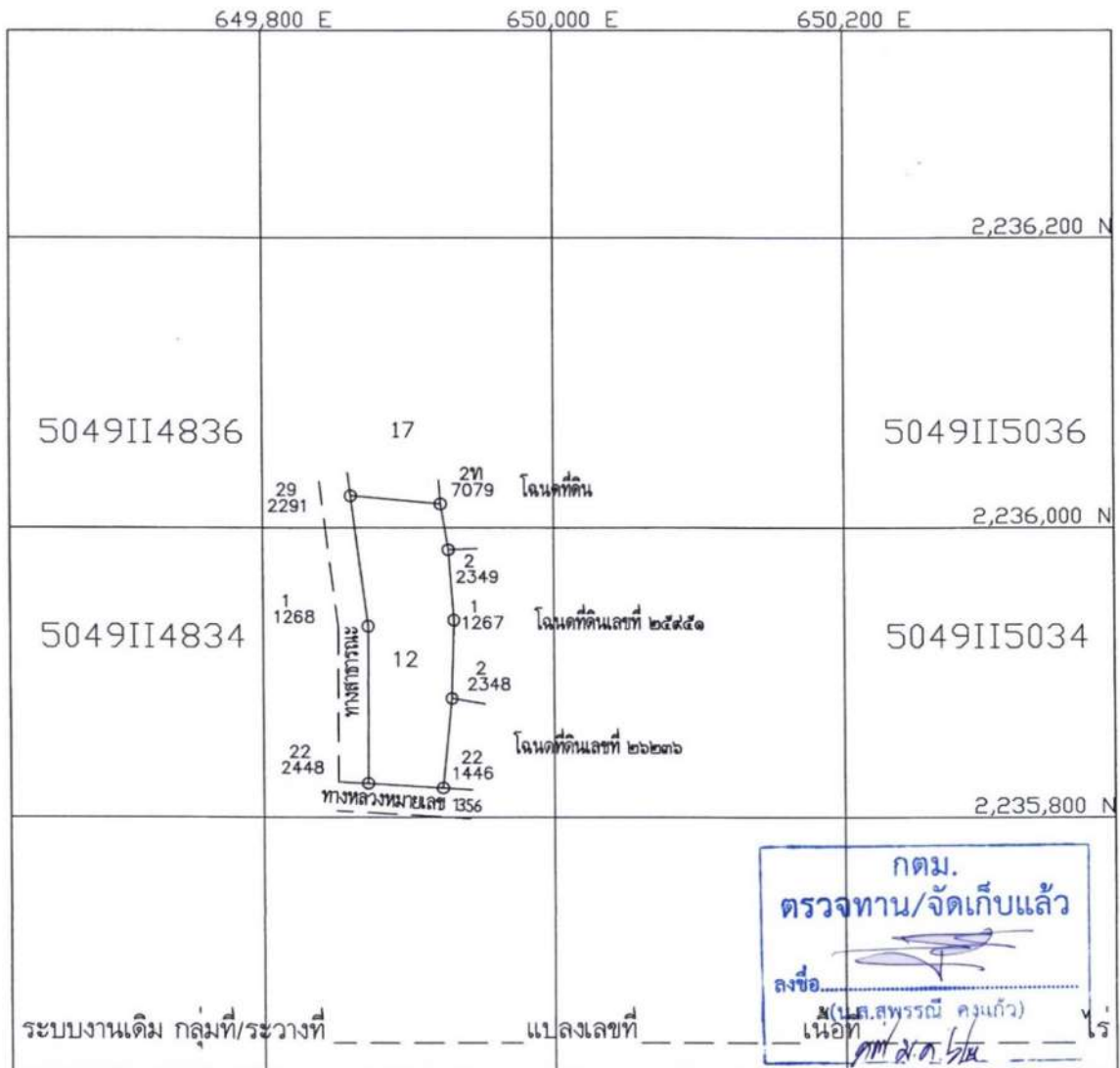
ชื่อผู้ทำการรังวัด..... นายสมบัติ ดิษฐ์ปัญญา..... ผู้จำลอง.....
 ตำแหน่ง..... นายช่างสำรวจชำนาญงาน..... ผู้ตรวจ..... นายจรัส กรรณมรกต.....

ตัวอย่าง แผนที่แสดงรูปแปลงที่ดิน ส.ป.ก./สร.๒๒ ก.

แผนที่ต้นร่างเฉพาะราย

(ส.ป.ก./สร.๒๒ ก.)

แผนที่แสดงรายการรังวัดเฉพาะราย ระวางที่ 5049II4834 ประเภทงานสำรวจรังวัดพื้นที่ขอใช้
ตำบล เวียง อำเภอ เชียงของ จังหวัด เชียงราย โซน 47
ป่าดอยขม้นและป่าน้ำเหียง(A)
ชื่อผู้สำรวจรังวัด นายสมบัติ ดิษฐปัญญา ตำแหน่ง นายช่างสำรวจชำนาญงาน
รังวัดวันที่ 15 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2561 มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐

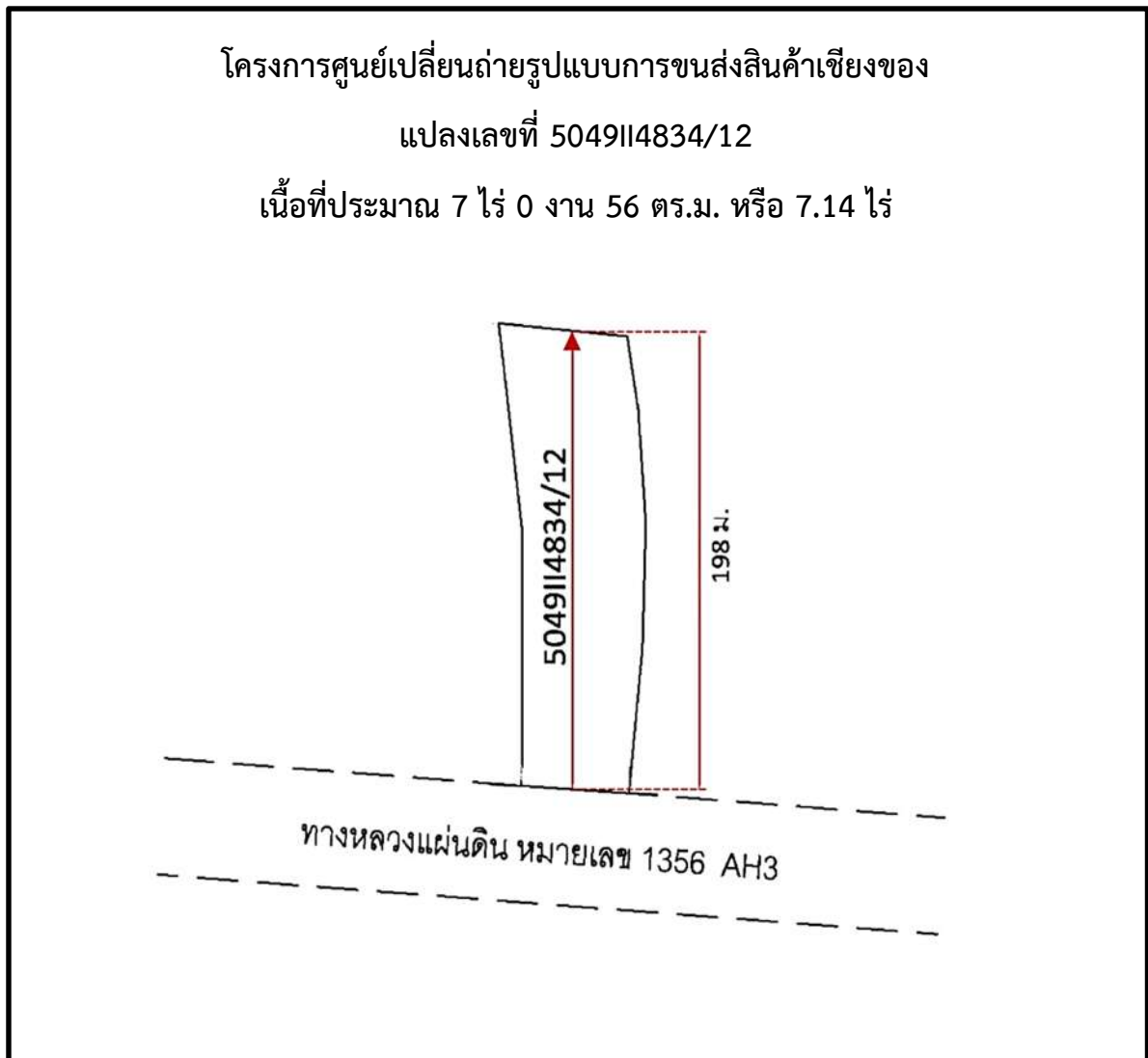


แปลงเลขที่	เนื้อที่			หมายเหตุ	แปลงเลขที่	เนื้อที่			หมายเหตุ	แปลงเลขที่	เนื้อที่			หมายเหตุ
	ไร่	งาน	ว			ไร่	งาน	ว			ไร่	งาน	ว	
12	๗	๐	๕๖	ศูนย์สี่พันห้า										

(นายสมบัติ ดิษฐปัญญา)
ผู้เขียนแผนที่

(นายจรัส กรรณมรกต)
ตรวจ

ตัวอย่าง แผนที่แสดงการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดิน



หมายเหตุ : ใช้แผนที่แสดงการวัดระยะความลึกและที่ตั้งที่ดินเพื่อประกอบตัวอย่างการบันทึกข้อมูล
ในแบบรายงาน ดังนี้

ลำดับที่ 1 สมมติที่ตั้งที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน รูปแปลงที่ดินตามแผนที่

ระยะความลึก 198 เมตร (ตามรายละเอียดแผนที่)

ลำดับที่ 2 สมมติที่ตั้งที่ดินติดถนน ซอย ทาง รูปแปลงที่ดินตามแผนที่

ระยะความลึกสมมติ 350 เมตร

ลำดับที่ 3 สมมติที่ตั้งที่ดินติดถนน ซอย ทาง รูปแปลงที่ดินและระยะความลึกตามแผนที่

ตัวอย่าง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงรายได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ ๑๘ เดือนกันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เทศบาลตำบลเวียง

อำเภอเชียงของ

จังหวัดเชียงราย

ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ บาท	ไร่ละ บาท	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	๒,๐๐๐	๘๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	๑,๒๐๐	๔๘๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดแม่น้ำ	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๓๗๕	๑๕๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๔	๒๒๕	๙๐,๐๐๐	

ระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๐ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก

ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง



(นายประจักษ์ ปรังสุกุล)

ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย
ประธานอนุกรรมการประจำจังหวัดเชียงราย

การพิจารณาปัจจัยความลึกของแปลงที่ดินตามระยะความลึกมาตรฐาน
สำหรับการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง กรณีที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิ
ที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

1. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร

ระยะ ช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึก มาตรฐาน (เมตร)	<u>ความลึกที่ยอมรับได้</u> <u>ในแต่ละระยะ (เมตร)</u>	เปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%)
1	40	10	50	100.00
2	80	10	90	87.50
3	120	10	130	75.00
4	160	10	170	62.50
5	200	10	210	53.75
6	240	10	250	46.88
7	มากกว่า 240	10	มากกว่า 250	41.07

2. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร

ระยะ ช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึก มาตรฐาน (เมตร)	<u>ความลึกที่ยอมรับได้</u> <u>ในแต่ละระยะ (เมตร)</u>	เปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%)
1	60	15	75	100.00
2	120	15	135	87.50
3	180	15	195	75.00
4	240	15	255	62.50
5	300	15	315	53.75
6	360	15	375	46.88
7	มากกว่า 360	15	มากกว่า 375	41.07

3. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 80 เมตร

ระยะ ช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึก มาตรฐาน (เมตร)	<u>ความลึกที่ยอมรับได้</u> <u>ในแต่ละระยะ (เมตร)</u>	เปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%)
1	80	20	100	100.00
2	160	20	180	87.50
3	240	20	260	75.00
4	320	20	340	62.50
5	400	20	420	53.75
6	480	20	500	46.88
7	มากกว่า 480	20	มากกว่า 500	41.07

4. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 100 เมตร

ระยะ ช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึก มาตรฐาน (เมตร)	<u>ความลึกที่ยอมรับได้</u> <u>ในแต่ละระยะ (เมตร)</u>	เปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%)
1	100	25	125	100.00
2	200	25	225	87.50
3	300	25	325	75.00
4	400	25	425	62.50
5	500	25	525	53.75
6	600	25	625	46.88
7	มากกว่า 600	25	มากกว่า 625	41.07

หมายเหตุ : การพิจารณาปัจจัยระยะความลึกของแปลงที่ดินว่าอยู่ในระยะช่วงที่เท่าใด ให้พิจารณา ระยะความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร) ของความลึกมาตรฐานนั้น เพื่อสำหรับ อ้างอิงเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%) ในการปรับปรุงปัจจัยของระยะความลึกสำหรับการคำนวณ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

**หลักเกณฑ์รายละเอียดการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐ
และเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)**

กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) รายตำบล ซึ่งมีแนวทางปฏิบัติในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยพิจารณาจากปัจจัยดังนี้

1. ปัจจัยตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน

ในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลงจะต้องพิจารณาปัจจัยตำแหน่งที่ตั้งที่ดินเพื่อนำมูลค่าถนนจากบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบลมาใช้ให้ถูกต้อง โดยกรมธนารักษ์กำหนดค่านิยามของหน่วยที่ดินในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล ดังนี้

- 1) ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน หมายถึง ที่ดินติดถนนสายหลักที่เป็นโครงข่ายเชื่อมระหว่างภาค จังหวัด อำเภอ ที่กรมทางหลวงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ขยาย บูรณะและบำรุงรักษา และได้ลงทะเบียนไว้เป็นทางหลวงแผ่นดิน
- 2) ที่ดินติดทางหลวงชนบท หมายถึง ที่ดินติดถนนสายรองที่เชื่อมระหว่างหมู่บ้าน หรือตำบล 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 ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดคลองตามชื่อคลองที่ประกาศอยู่ในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล
- 6) ที่ดินติดถนน ขอย ทาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน ขอย ทางต่างๆ ไปที่อยู่ในตำบลนั้นๆ
- 7) ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1- 6 หมายถึง ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ติดหน่วยที่ 1- 6 ให้ใช้หน่วยนี้รวมถึงที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก

2. ปัจจัยความลึกแปลงที่ดิน

กรณีแปลงที่ดินมีความลึกแตกต่างไปจากที่ดินแปลงปกติในบริเวณเดียวกัน การประเมินจะพิจารณาตามสัดส่วนของความต่างในด้านความลึกของรูปแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินปกติบริเวณพื้นที่ข้างเคียง โดยการวัดจากระยะความลึก (Depth) การปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึกพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินเปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของมูลค่าถนนที่กำหนดไว้ โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้

- ช่วงที่ 1 แปลงที่ดินที่มีความลึกน้อยกว่าหรือเท่ากับระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 100% ของมูลค่าถนน
- ช่วงที่ 2 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่าระยะความลึกมาตรฐาน แต่ไม่เกิน 2 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 87.50% ของมูลค่าถนน

- ช่วงที่ 3 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 2 เท่า แต่ไม่เกิน 3 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 75% ของมูลค่าถนัด

- ช่วงที่ 4 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 3 เท่า แต่ไม่เกิน 4 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 62.50% ของมูลค่าถนัด

- ช่วงที่ 5 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 4 เท่า แต่ไม่เกิน 5 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 53.75% ของมูลค่าถนัด

- ช่วงที่ 6 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 5 เท่า แต่ไม่เกิน 6 เท่า ของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินเท่ากับ 46.88% ของมูลค่าถนัด

- ช่วงที่ 7 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่าช่วงที่ 6 ของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินเท่ากับ 41.07% ของมูลค่าถนัด

โดยการประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณีที่ดินติดถนน ซอย ทาง แต่มีความลึกมาก ๆ อาจจะทำให้ราคาประเมินที่ดินต่ำกว่าเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินขั้นต่ำ (ต่ำสุด) จึงควรกำหนดราคาประเมินที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก 30% ของราคาประเมินที่ดินบริเวณนั้น

ทั้งนี้ กรณีแปลงที่ดินที่มีความลึกแปลงมากกว่าความลึกมาตรฐานของที่ดินแปลงปกติ ไม่เกิน $\frac{1}{4}$ เท่าของความลึกมาตรฐาน ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับราคาประเมินที่ดินของแปลงปกติโดยพิจารณาจาก ความลึกของแปลงที่ดินส่วนใหญ่ในหน่วยที่ดินนั้น เช่น

ตัวอย่างระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร

ช่วงที่	ความลึกแปลง	$\frac{1}{4}$ ของระยะความลึกมาตรฐาน	ความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ
1	40	10	50
2	80	10	90
3	120	10	130
4	160	10	170
5	200	10	210
6	240	10	250
7	มากกว่า 240	10	มากกว่า 250

การวัดระยะความลึกของแปลงที่ดิน : ความลึกของแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินบริเวณกึ่งกลางแปลง ยกเว้นแปลงรูปธงให้วัดตั้งฉากจากข้างไปสุดแปลง และวัดความลึกแปลงที่ดินตามมาตราส่วนของแผนที่ที่มีหน่วยวัดเป็นเมตร

3. ปัจจัยรูปแปลงที่ดิน เกณฑ์การพิจารณารูปแปลงที่ดิน มีดังนี้

3.1 แปลงที่ดินปกติ (ให้รวมถึงแปลงที่ดินที่มีรูปหลายเหลี่ยมและแปลงที่ดินรูปทรงที่มีทางเข้า-ออกมากกว่า 8 เมตร) ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 100% ของมูลค่าถนัด

3.2 แปลงที่ดินชนบทเปิกปูน (แปลงเอียง) ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 95% ของแปลงปกติ

3.3 แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม แยกเป็น 2 กรณี

- แปลงสามเหลี่ยมยอดติดถนนมุมเดียว (รถเข้า-ออกไม่ได้) กำหนดราคาประเมิน 35% ของแปลงรูปสี่เหลี่ยมที่มีความลึกใกล้เคียงกัน
- แปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน กำหนดราคาประเมิน 65% ของที่ดินรูปสี่เหลี่ยมที่มีความลึกใกล้เคียงกัน

3.4 แปลงที่ดินรูปทรง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่าหรือน้อยกว่า 2 เมตร แยกเป็น 2 กรณี

- กรณีรถยนต์ เข้า-ออก ได้ โดยมีทางเข้า-ออกมากกว่า 2 เมตร แต่ไม่เกิน 8 เมตร กำหนดราคาประเมิน 75% ของราคาประเมินที่ดินที่ตั้งอยู่หน่วยที่ดินเดียวกัน
- กรณีรถยนต์ เข้า-ออก ไม่ได้ โดยมีทางเข้า-ออกน้อยกว่าหรือเท่ากับ 2 เมตร กำหนดราคาประเมิน 65% ของราคาประเมินที่ดินที่ตั้งอยู่หน่วยที่ดินเดียวกัน

3.5 แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรหรือสำหรับเดินไปมา เพื่อให้แปลงที่ดินนั้น สามารถเข้า-ออกได้ กำหนดราคาประเมิน 50% ของมูลค่าถนัด

4. ปัจจัยการใช้ประโยชน์และสภาพแปลงที่ดิน เช่น สภาพเป็นบ่อลึกถมไม่ได้ แปลงที่ดินมีแนวเขตติดสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน

4.1 กรณีแปลงที่ดินมีสภาพเป็นบ่อ ที่มีความลึกจากระดับพื้นดินเฉลี่ยเกิน 3 เมตร ให้คิดร้อยละ 25 ของราคาประเมินที่ประกาศใช้ ทั้งนี้ไม่รวมถึงทะเลสาบในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งกำหนดราคาประเมินตามสภาพไว้แล้ว

4.2 กรณีแปลงที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านตามประกาศของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยกำหนดในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ให้คิดร้อยละ 30 ของราคาประเมินที่ประกาศใช้

อนึ่ง การยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบกิจการเหมืองแร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่เป็นบ่อลึก ให้พิจารณาสภาพแปลงที่ดินก่อนเข้าใช้ประโยชน์ที่ดิน หากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นราบ ไม่พิจารณาตามสภาพบ่อลึกในปัจจุบัน (ความเห็นของคณะกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563)

5. เกณฑ์การปิดเศษในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง

หลักสิบ ให้ปิดเศษ ที่ละ 5 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้ปัดลง เช่น 82 ปัดเป็น 80, 83 ปัดเป็น 85

หลักร้อย ให้ปิดเศษ ที่ละ 10 ถ้าน้อยกว่า 5 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 5 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 114 ปัดเป็น 110, 115 ปัด เป็น 120

หลักพัน ให้ปิดเศษ ที่ละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 1,114 ปัดเป็น 1,100 , 1,130 ปัดเป็น 1,150 , 2,180 ปัดเป็น 2,200 เป็นต้น

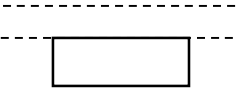
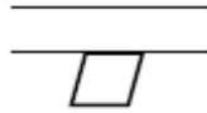
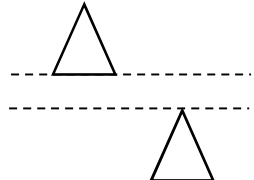
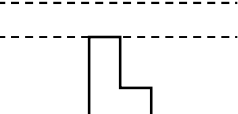
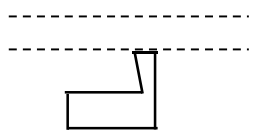
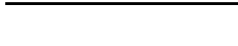
หลักหมื่น ให้ปิดเศษ ที่ละ 500 ถ้าน้อยกว่า 250 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 250 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 750 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 750 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 11,114 ปัดเป็น 11,000 , 11,250 ปัดเป็น 11,500

หลักแสน ให้ปิดเศษ ที่ละ 5,000 ถ้าน้อยกว่า 2,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 2,500 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น ถ้าน้อยกว่า 7,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 7,500 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 111,114 ปัดเป็น 110,000, 112,500 ปัดเป็น 115,000

หลักล้าน ให้ปิดเศษ ที่ละ 50,000 ถ้าน้อยกว่า 25,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 75,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 1,111,114 ปัดเป็น 1,100,000 , 1,125,000 ปัดเป็น 1,150,000

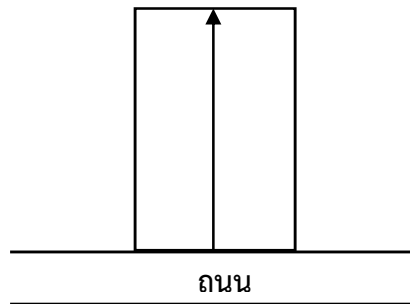
***หมายเหตุ** หลักเกณฑ์การปิดเศษใช้เฉพาะการกำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง

6. เงื่อนไขรูปแบบแปลงที่ดิน

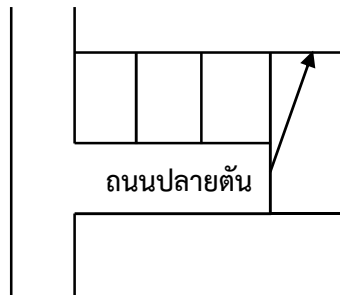
ลักษณะรูปแปลง	เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน	รหัสรูปแปลงที่ดิน	เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงปกติ (%)
	แปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ (ให้รวมถึงแปลงที่ดินที่มีรูปหลายเหลี่ยมและแปลงที่ดินรูปทรงที่มีทางเข้าออกกว้างมากกว่า 8 เมตร)	1	100%
	แปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก	2	100%
	แปลงที่ดินรูปขนมเปียกปูน (แปลงเอียง) คือแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนนและแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา	3	95%
	แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน และมีมุมภายในรูปแปลงรวมกันได้ 180 องศา ในกรณีที่ฐานติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 1 ในกรณีที่ยอดติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 2	4	65% 35%
	แปลงที่ดินรูปทรง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่า 2 เมตร แต่ไม่เกิน 8 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	5	75%
	แปลงที่ดินรูปทรง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอคอดเข้าจากถนน	6	65%
	แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรหรือที่สำหรับเดินไปมา เพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้ มีลักษณะเป็นแนวหรือพื้นที่	7	50%

7. การวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน

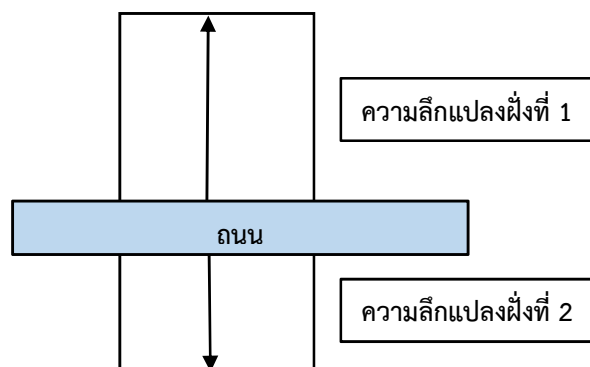
1) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติทั่วไป ให้วัดจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินบริเวณกึ่งกลางแปลง



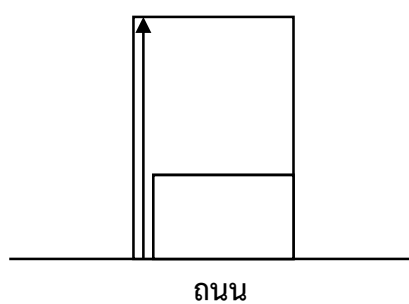
2) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติที่ตั้งอยู่ติดถนนปลายตัน ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางปลายถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงที่ดินด้านที่ลึกที่สุด



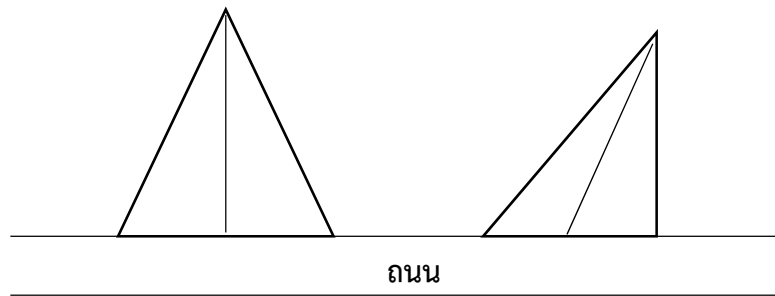
3) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติและมีถนนตัดผ่านแปลง ให้วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินในแต่ละฝั่ง



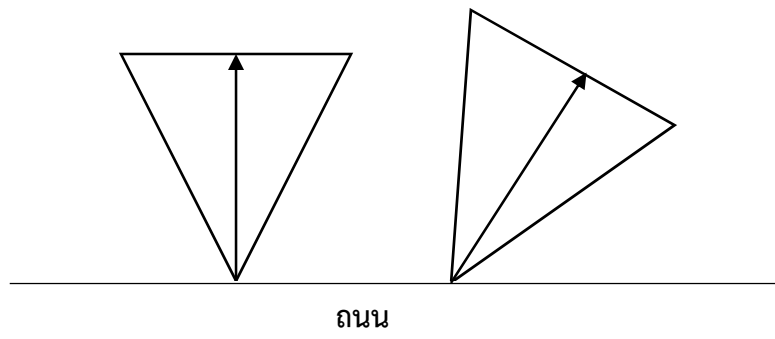
4) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปธง ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงด้านหน้าติดถนนจนถึงสุดแปลง โดยวัดเป็นแนวตั้งฉากกับถนน



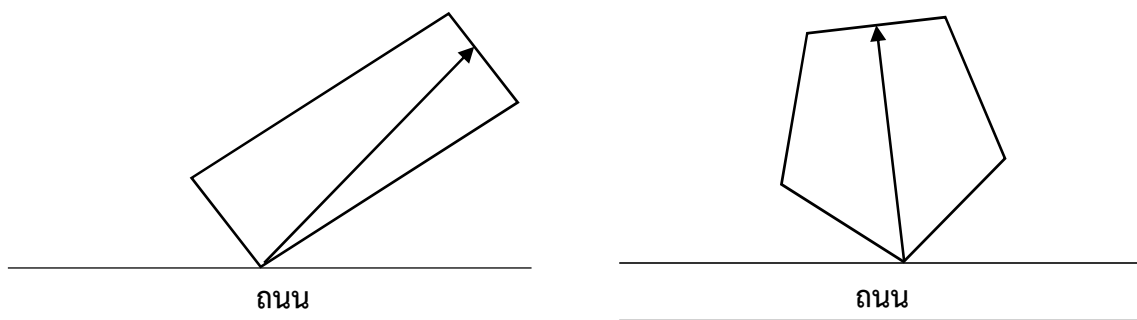
5) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน ให้วัดจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนน จนสุดปลายสามเหลี่ยมของแปลงที่ดิน



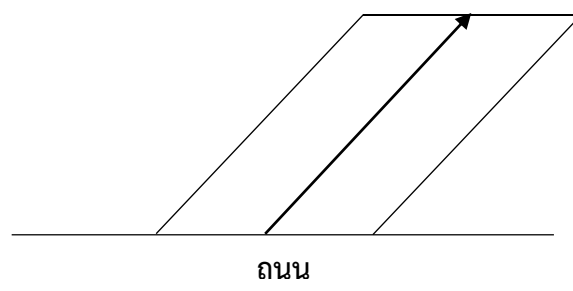
6) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมยอดติดถนน (ติดถนน 1 หมด) ให้วัดจากมุมที่ดินที่ติดถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงที่ดินส่วนที่ลึกที่สุด



7) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปแปลงติดถนน 1 หมด ให้วัดจากมุมที่ดิน ที่ติดถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงของพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ลึกที่สุด

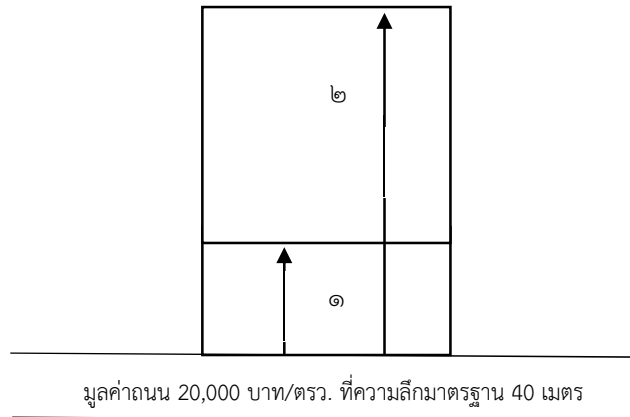


8) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินกรณีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงที่ดินขนานไปกับรูปแปลงที่ดินจนสุดแปลงที่ดิน

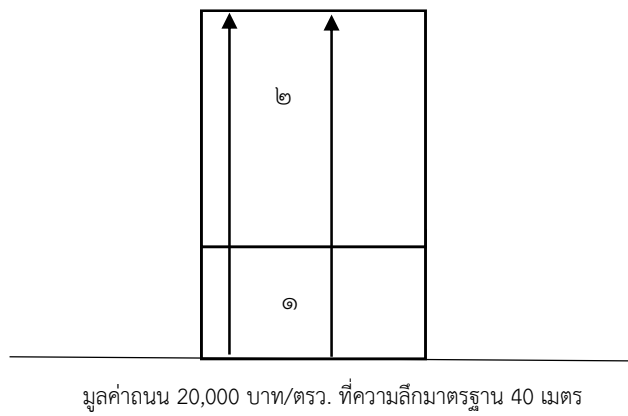


9) การใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายแปลง มีวิธีการวัดความลึกแปลง 2 กรณี ดังนี้

9.1 การใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยมีแปลงที่ดินแปลงหลังไม่ติดถนน มีสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์ผ่านเข้าออกจากแปลงหน้า (ไม่จำเป็นต้องมีสภาพทาง) ให้วัดระยะความลึกแปลงของแต่ละแปลง



9.2 การใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยมีรั้วแสดงอาณาเขตได้ (มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้างก็ได้) ให้วัดระยะความลึกแปลงเสมือนเป็นแปลงใหญ่แปลงเดียวเท่ากันทุกแปลง



10) การวัดระยะความลึกแปลงที่เป็นทาง

