

การจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน

และการนำราคาประเมินไปใช้เพื่อประโยชน์แห่งรัฐ



กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

การประเมินราคาทรัพย์สิน

เป็นภารกิจหนึ่งของกรมธนารักษ์ โดยพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้กรมธนารักษ์จัดบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งมีหลักการและวัตถุประสงค์ ดังนี้

หลักการ

1. วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินต้องเหมาะสมกับประเภทและลักษณะของทรัพย์สิน
2. การกำหนดราคาทรัพย์สินต้องเป็นไปตามหลักการพื้นฐานทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินต้องมีความชัดเจนและโปร่งใส

วัตถุประสงค์

เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร
และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย
หรือเพื่อใช้เป็นประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ

ประเภทบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน

01

บัญชีราคาประเมินที่ดิน



02

บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง



03

บัญชีราคาประเมินห้องชุด



การจัดทำบัญชีราคาประเมินราคาทรัพย์สิน

ดำเนินการโดยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

- กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินในเขตจังหวัด จัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน
- พิจารณาคำคัดค้านการประเมินราคาทรัพย์สิน
- เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการดำเนินการตามหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในการปฏิบัติงานของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่

บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ประกาศบัญชีในรอบ 4 ปี โดยสามารถขยายเวลาการใช้บัญชี
ที่ใช้อยู่แล้วต่อไปได้ไม่เกิน 1 ปี

บัญชีราคาประเมินห้องชุด

ให้ใช้คราวละ 4 ปี นับแต่วันที่ประกาศ
กรณียังไม่มีประกาศใหม่ ให้ใช้บัญชีเดิมไปพลางก่อน

การนำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แก้ไขเพิ่ม
โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 15) พ.ศ. 2562

กำหนดให้ใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

กำหนดให้กรมธนารักษ์ ส่งบัญชีราคาประเมินที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี

การนำไปใช้เพื่อประโยชน์อื่น ๆ

ใช้เป็นฐานในการอ้างอิงเพื่อจ่ายเงินค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ใช้เป็นฐานในการอ้างอิงเพื่อการพิจารณาเกี่ยวกับการให้สินเชื่อและการทบทวนสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ

ใช้เป็นพยานเอกสารในการพิจารณาอรรถคดีของศาล เช่น ศาลยุติธรรม ศาลปกครอง เป็นต้น



การประเมินราคาที่ดิน

กระบวนการการประเมินราคาที่ดิน

1

การจัดเตรียมข้อมูล

2

การจัดเก็บรวบรวมข้อมูล

3

การวิเคราะห์กำหนด
มูลค่าถนนวน

4

การประเมินราคาที่ดิน

5

การจัดทำบัญชีราคาประเมิน
ที่ดิน และแผนที่ประกอบการ
ประเมินราคาที่ดิน

1. การจัดเตรียมข้อมูล

01 ข้อมูลเบื้องต้น

- ระวังแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม/ดิจิทัล ระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. 3 ก.)/ดิจิทัล ข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน บัญชีกำหนดมูลค่าถนน ชั้นข้อมูลหน่วยที่ดิน ชั้นข้อมูลเส้นความลึกของแปลงที่ดิน

02 ตรวจสอบข้อมูล

- ตรวจสอบจำนวน ตำแหน่ง และรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่กับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน
- ตรวจสอบข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน

03 เชื่อมโยงข้อมูล

- เชื่อมโยงข้อมูลระหว่างแผนที่ดิจิทัลกับข้อมูลทะเบียนที่ดินข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ชั้นข้อมูลหน่วยที่ดิน
- จัดทำตารางข้อมูลราคาตลาด และตารางวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม

04 ตรวจสอบข้อมูลที่ได้จากการเชื่อมโยง

- ตรวจสอบความถูกต้องตรงกันของข้อมูลแปลงที่ดินในตารางข้อมูลราคาตลาดกับแผนที่ที่ใช้ในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อดำเนินการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลและใช้ในการประเมินราคาที่ดิน

2. การจัดเก็บรวบรวมข้อมูล

01

สำรวจและบันทึกข้อมูล

- ข้อมูลสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแต่ละหน่วยที่ดิน
- ข้อมูลทางกายภาพ และปัจจัยตัวแปรต่าง ๆ ของข้อมูลราคาตลาด
- ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพของข้อมูลราคาตลาด
- ข้อมูลทางกายภาพ และปัจจัยตัวแปรต่าง ๆ ของแปลงที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลง
- ข้อมูลสภาพแวดล้อมในพื้นที่โดยรวม และแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่

02

ตรวจสอบข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและทำการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน

- ข้อมูลตำแหน่งที่ตั้ง ชื่อหน่วยที่ดิน สภาพการใช้ประโยชน์ และลักษณะทางกายภาพต่าง ๆ
- ข้อมูลการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลง
- ข้อมูลราคาตลาดที่ได้จากการสำรวจกับข้อมูลในตารางข้อมูลราคาตลาด
- ข้อมูลรูปแปลงที่มีการเปลี่ยนแปลง

03

ข้อมูลที่ได้หลังจากการตรวจสอบข้อมูล

- ข้อมูลเสนอขายในพื้นที่ดำเนินการ
- ตารางข้อมูลราคาตลาด และตารางการวิเคราะห์ราคาที่ดินรายกลุ่มที่ได้รับการปรับปรุงแล้ว
- สามารถจัดกลุ่มหน่วยที่ดินในพื้นที่ดำเนินการ เพื่อจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าถนน
- แผนที่ระวาง แผนที่ในพื้นที่ดำเนินการที่ได้รับการปรับปรุงให้ถูกต้อง

3. การวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าถนน

01 วิเคราะห์มูลค่าถนนของ หน่วยที่ดิน

- นำข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน (ทบ.) ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนสอบทาน (ทส.) และข้อมูลราคาเสนอขาย (สข.) ซึ่งเป็นข้อมูลซื้อขายที่ดินเปล่า มาวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินแต่ละหน่วยที่ดิน
- จัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าถนน

02 แผนที่ประกอบการ วิเคราะห์ราคาประเมินที่ดิน

- เมื่อดำเนินการวิเคราะห์ราคาเพื่อกำหนดมูลค่าถนนครบทุกหน่วยที่ดินแล้ว ให้ทำการบันทึกข้อมูลที่มีการปรับปรุงของหน่วยที่ดินให้ครบถ้วน ถูกต้อง ลงในแผนที่ประกอบการวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดิน

03 ตรวจสอบชั้นข้อมูล หน่วยที่ดิน

- นำมูลค่าถนนใหม่ที่ได้จากการวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินมาทำการตรวจสอบ โดยดูความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์ของราคาให้ต่อเนื่องกัน เพื่อให้ได้ชั้นข้อมูลหน่วยที่ดิน แผนที่ประกอบการวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดิน ตารางข้อมูลราคาตลาด ตารางการวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม และบัญชีกำหนดมูลค่าถนนที่ครบถ้วน สมบูรณ์

4. การประเมินราคาที่ดิน

01 ปัจจัยที่ต้องพิจารณา

มูลค่าถนนของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่ ระยะความลึกแปลงที่ดิน
รูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน และราคาประเมินที่ดิน
ไม่มีทางเข้าออก

02 วิธีการคำนวณ ราคาประเมินที่ดิน

คำนวณราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลงจากมูลค่าถนนที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน โดยคำนึงถึง
ระยะความลึกแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์และข้อจำกัดของแปลงที่ดิน ซึ่งกำหนด
หน่วยราคาประเมินเป็น “บาทต่อตารางวา” ลงในแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

03 จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล (นอกจากโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก.)

ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินหน่วยที่ดิน
แต่ละประเภทในเขตเทศบาลนั้น ในกรณีพื้นที่นอกเขตเทศบาล ให้ใช้ราคา
ต่ำสุดของราคาประเมินหน่วยที่ดินแต่ละประเภทในเขตตำบลนั้น

04 จัดทำรายงาน การประเมินราคาที่ดิน

เป็นการสรุปภาพรวมของการดำเนินการในพื้นที่และสรุปผลของการดำเนินงาน
ตลอดจนหลักเกณฑ์วิธีการและแนวทางปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน

5. การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

01 จัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบฯ

- นำข้อมูลจากตารางคำนวณราคาประเมินที่ดินที่ได้ตรวจสอบความถูกต้องแล้ว มาจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินให้ตรงตามรูปแบบ และจัดพิมพ์บัญชีฯ
- จัดทำแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน ตามรูปแบบระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม

02 ตรวจสอบการจัดพิมพ์บัญชีราคา ประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบฯ

- จำนวนแปลงที่ดินที่ประกาศแบบเรียงเลขที่โฉนด และแบบไม่มีเลขที่โฉนดเรียงตามเลขที่ดิน ระวางในระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม/ระวางรูปถ่ายทางอากาศ
- ปรากฏรูปแปลงและเลขที่ดินที่มีราคาประเมินที่ดิน แสดงบนแผนที่ของแต่ละแปลงครบถ้วน ชัดเจน และแสดงหน่วยที่ดิน รหัสถนน มูลค่าถนน ระยะความลึกมาตรฐาน ครบถ้วนทุกหน่วยที่ดิน

03 แผนที่ประกอบ การประเมินราคาที่ดิน

เป็นแผนที่ที่ลงรายละเอียดของราคาประเมินที่ดินไว้ในแปลงที่ดินแต่ละแปลง ประกอบด้วย เลขที่ดิน ราคาประเมินที่ดิน และแสดงข้อมูลหน่วยที่ดิน รหัสถนน มูลค่าถนน ระยะความลึกมาตรฐาน ขอบเขตโครงการหมู่บ้านจัดสรร และขอบเขตของแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

การค้นหาคาประเมินที่ดินผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

พิมพ์ “ค้นหาคาประเมินที่ดิน”

Google

🕒 ค้นหาคาประเมินที่ดิน

ค้นหาคาประเมินที่ดิน

คลิก “ระบบเผยแพร่ราคาประเมิน”

🔍 ทั้งหมด 📍 Maps 🖼️ ค้นรูป 📺 วิดีโอ 📄 ข่าวสาร ⋮ เพิ่มเติม 🖨️ เครื่องมือ

ผลการค้นหาประมาณ 6,040,000 รายการ (0.32 วินาที)

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

กรมธนารักษ์: ระบบเผยแพร่ราคาประเมิน

ไม่รองรับการแสดงผลannon.

<https://landprothailand.com> > how-to-check-appraised-...

ตรวจสอบราคาประเมินที่ดินด้วยตัวเอง ระบบใหม่ปี 2564-2565

วิธีตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน โดยมีโฉนดที่ดิน หรือมีเลขโฉนดที่ดิน · 1. เข้าเว็บไซต์กรมธนารักษ์ · 2. เมื่อเข้าสู่เว็บไซต์ สามารถเลือกค้นหาคาประเมินที่ดินจาก เลขที่ ...

How to... · วิธีตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน...

<https://www.feasyonline.com> > content > detail

วิธีตรวจสอบราคาประเมินที่ดินง่าย ๆ จะมีโฉนด หรือ ไม่มีโฉนดที่ดินก็ ...

ตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน แบบมีโฉนด · เข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ · ค้นหาคาประเมิน โดยมีทางเลือกการค้นหา 2 แบบคือ ค้นจากเลขที่โฉนด เพียงกรอกเลขที่โฉนด หน้าสำรวจ ...

การค้นหาราคาประเมินที่ดินผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

The screenshot displays the official website of the Land Price Assessment System (ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน) by the Land Department (กรมธนารักษ์). The interface is in Thai, with a dark blue header containing the department's logo and navigation links. A horizontal menu below the header lists various services: ค้นหาประเมิน (Search Assessment), เลขที่ดิน (Land Number), เลขที่ดิน (Land Number), น.ส. 3 ก. (N.S. 3 K.), ห้องชุด (Condo), สิ่งปลูกสร้าง (Building), สรุปราคาประเมินที่ดิน (Summary of Land Price Assessment), and ที่ดินประเภทอื่น (Other Land Types). The main content area features a map of Southeast Asia, including Thailand, Vietnam, Cambodia, and parts of Myanmar and Laos. A semi-transparent blue box with white text is overlaid on the map, reading "หน้าหลัก 'ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน'". The bottom of the page shows a status bar with coordinates (LONG: 95.491, LAT: 17.858), a user count (2), a bar chart (2395), and contact information (คำตามที่พบบ่อย, ติดต่อเรา 02 142 2465 -67).

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวโหลด apk. บริการด้านอื่นๆ

ประกาศ EN TH ผู้ใช้งาน

ค้นหาประเมิน

เลขที่ดิน เลขที่ดิน น.ส. 3 ก. ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง สรุปราคาประเมินที่ดิน ที่ดินประเภทอื่น

หน้าหลัก "ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน"

มาตราส่วน 1:9,244,649

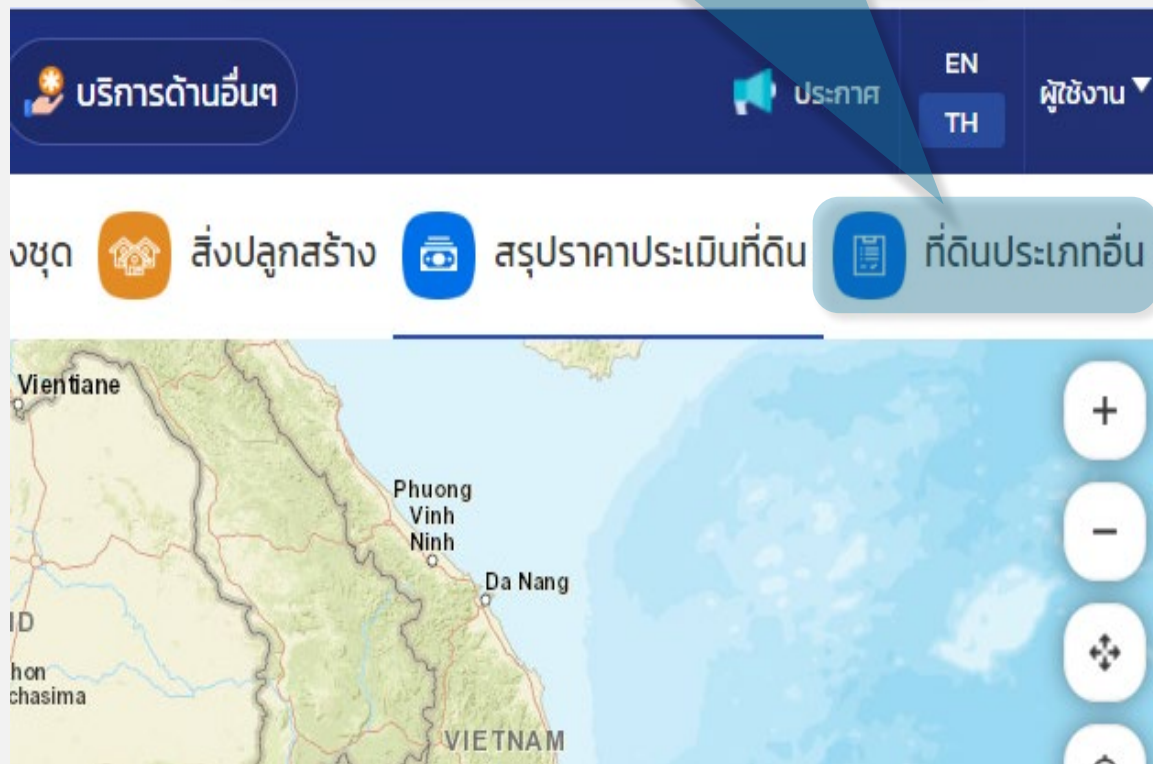
LONG : 95.491 LAT : 17.858

2 2395

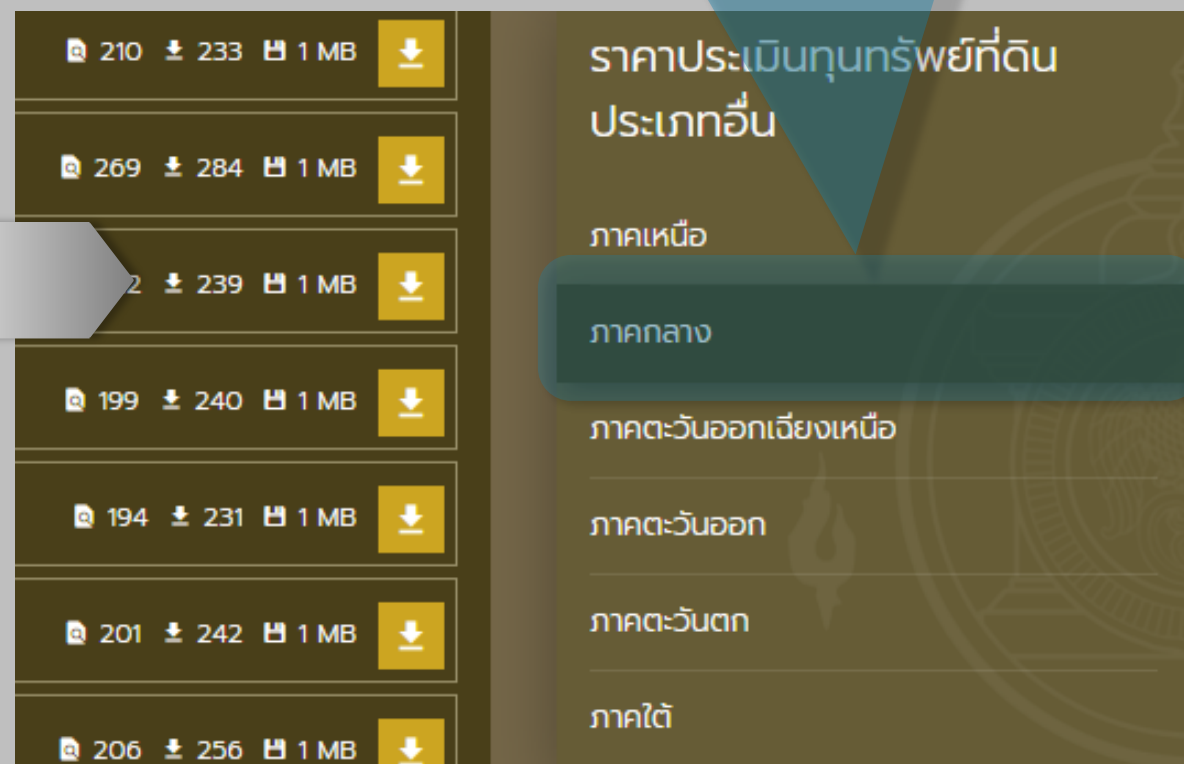
คำตามที่พบบ่อย ติดต่อเรา 02 142 2465 -67

การค้นหาคาประเมินที่ดินผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

คลิก “ที่ดินประเภทอื่น”



คลิก “ภาคที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน”



การค้นหาราคาประเมินที่ดินผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

คลิก “จังหวัดที่เป็นที่ตั้งของแปลงที่ดิน”

3 มีนาคม 2563

หมวดหมู่เอกสาร

ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร
เพชรบูรณ์
พิษณุโลก
สมุทรปราการ
นนทบุรี
นครสวรรค์
นครปฐม
อุทัยธานี
ชัยนาท

232	238	1 MB	↓
217	223	1 MB	↓
236	218	1 MB	↓
261	262	1 MB	↓
218	216	1 MB	↓
249	259	1 MB	↓
208	229	1 MB	↓
214	212	1 MB	↓
261	283	1 MB	↓

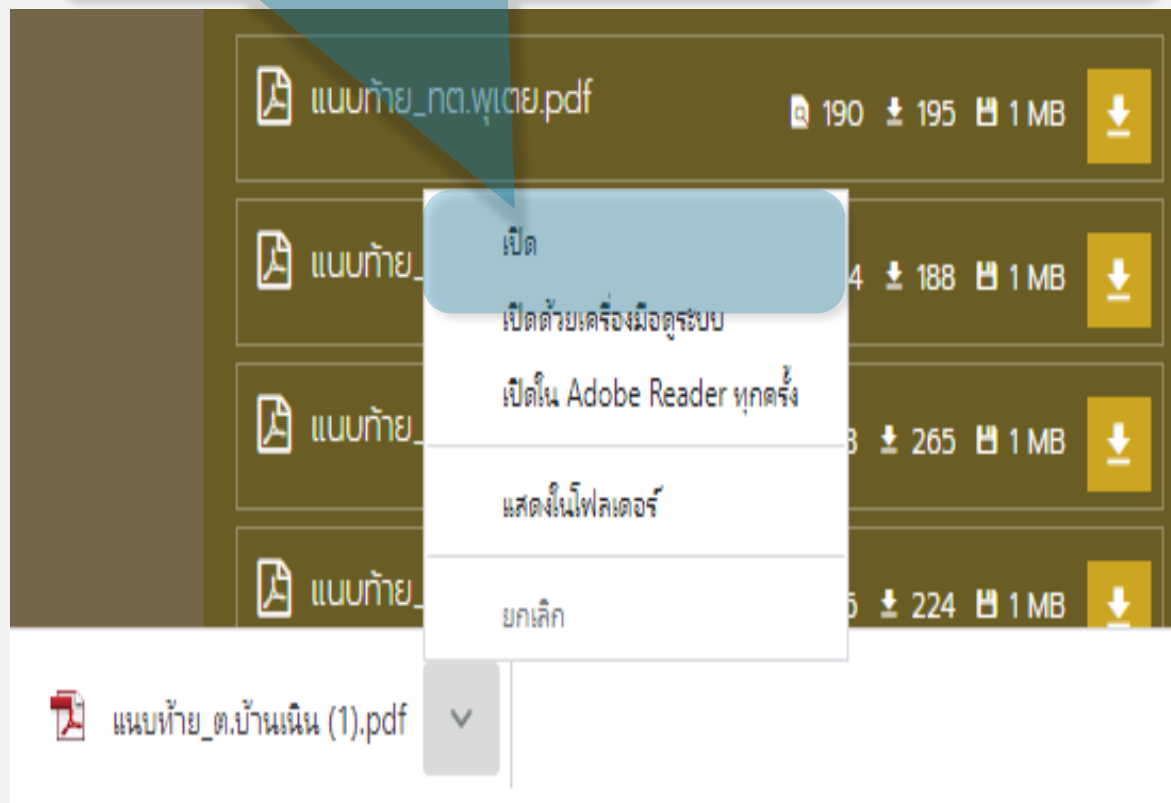
คลิกดาวน์โหลด “บัญชีรายตำบล”

อำเภอหล่มเก่า

แบบท้าย_ต.ตาตกลอย.pdf	205	226	1 MB	↓
แบบท้าย_ต.นาซำ.pdf	184	234	1 MB	↓
แบบท้าย_ต.บ้านเนิน.pdf	206	199	1 MB	↓
แบบท้าย_ต.ศิลา.pdf	208	208	1 MB	↓
แบบท้าย_ต.หินฮาว.pdf	218	220	1 MB	↓

การค้นหาราคาประเมินที่ดินผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

คลิกเปิด “บัญชีรายตำบล”



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)
ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดเพชรบูรณ์ได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2562

ตำบลบ้านเนิน

อำเภอหล่มเก่า

จังหวัดเพชรบูรณ์

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ 40 เมตร	250	100,000	
2	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง ระยะ 40 เมตร	200	80,000	
3	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-2	100	40,000	

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562

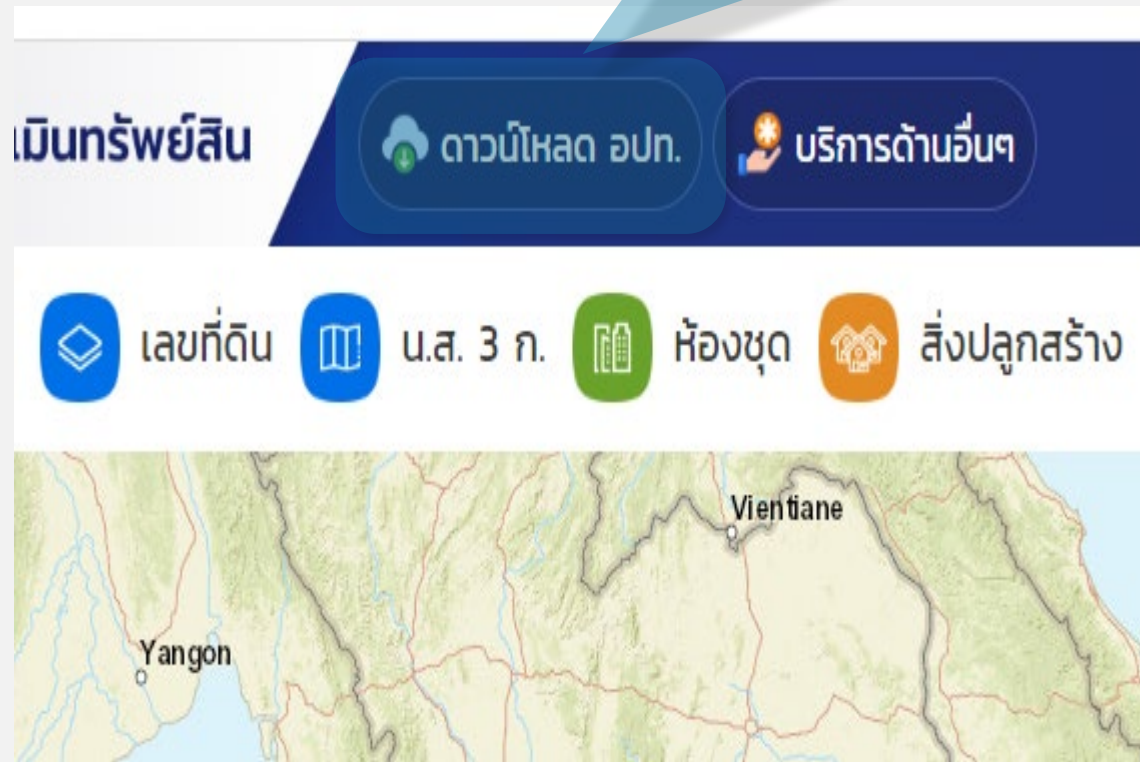

(นายสืบศักดิ์ เอี่ยมวิจารณ์)
ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบูรณ์

ประธานอนุกรรมการประจำจังหวัดเพชรบูรณ์

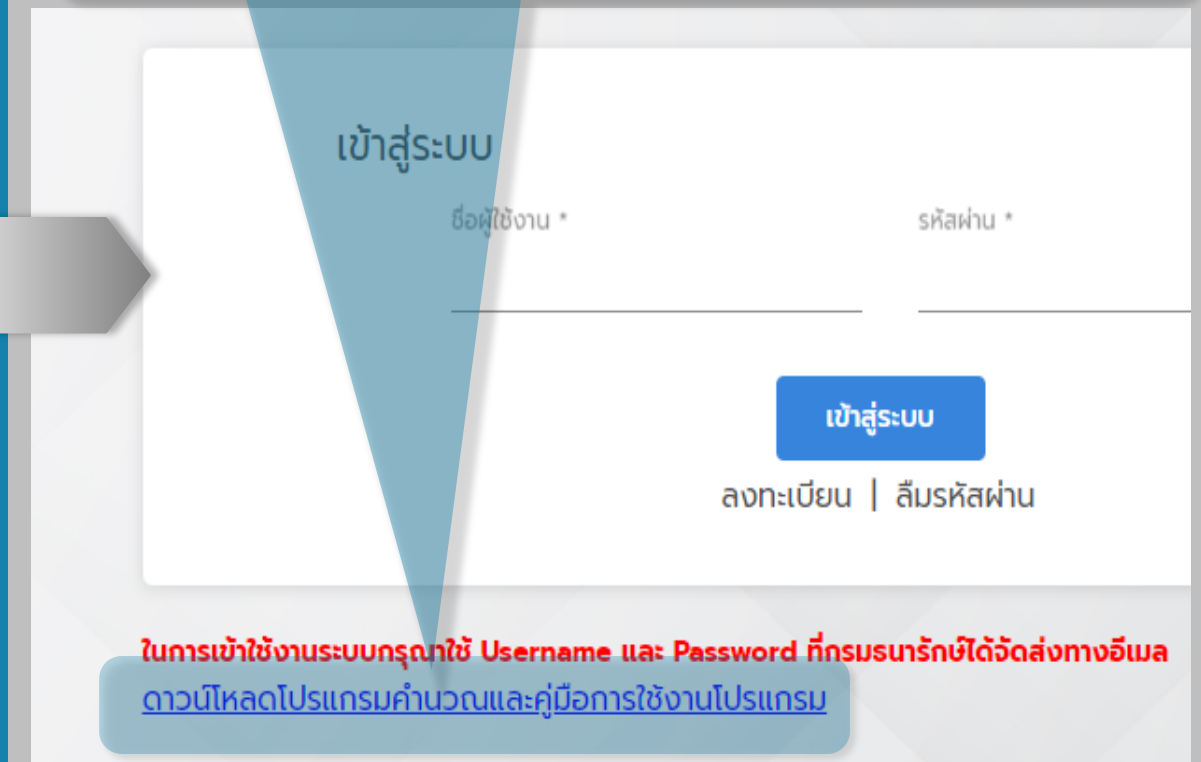
การคำนวณราคาประเมินที่ดิน ด้วยโปรแกรมคำนวณราคาประเมิน

การคำนวณราคาประเมินที่ดิน ด้วยโปรแกรมคำนวณราคาประเมิน

คลิก “ดาว์นโหลด อปท.”



คลิก “ดาว์นโหลดโปรแกรมคำนวณ”



การคำนวณราคาประเมินที่ดิน ด้วยโปรแกรมคำนวณราคาประเมิน

คลิก “เปิด”

เปิด

เปิดไฟล์ประเภทนี้เสมอ

แสดงในโฟลเดอร์

ยกเลิก

โปรแกรมคำนวณและดู....zip

คลิกเปิด “โปรแกรมคำนวณ”

Name	Size	Packed	Type	Modified	CRC32
..			File folder		
คำนวณราคาประเมิน...	16,587	13,619	Microsoft Excel W...	26/12/2562 8:45	F2F3B19F
คู่มือการใช้โปรแกรม...	385,095	332,974	Adobe Acrobat Do...	4/11/2564 17:52	235F9969

การคำนวณราคาประเมินที่ดิน ด้วยโปรแกรมคำนวณราคาประเมิน

ตำแหน่งแปลงที่ดิน	ระวาง UTM	5618						
	แผ่น	15						
	มาตราส่วน	1000						
	เลขที่ดิน	580						
เนื้อที่	เนื้อที่	2	ไร่	0	งาน	0	วา	
	เนื้อที่ดินรวม (ตร.ว.)	800.00						
เงื่อนไขการคำนวณ ราคาประเมิน	มูลค่าถนนวน	400						บาท/ตร.ว.
	ความลึกมาตรฐาน (ม.)	40						เมตร
	ความลึกแปลงที่ดิน (ม.)	40						เมตร
	ประเภทรูปแปลง	แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นทาง						
	ราคาประเมินถนนรอบที่ดิน	100						บาท/ตร.ว.
ราคาประเมิน	ราคาประเมินก่อนปรับเลขกลม	200						บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมิน (บ./ตร.ว.)	200						บาท/ตร.ว.
	ราคาประเมินทั้งแปลง	160,000						บาท

ป้อนข้อมูล “ตำแหน่งแปลงที่ดิน”

ป้อนข้อมูล “เนื้อที่”

โปรแกรมจะคำนวณเนื้อที่รวมให้อัตโนมัติ

ป้อนข้อมูล “เงื่อนไขการคำนวณ”

โดยมีตัวเลือกประเภทรูปแปลงให้เลือก ดังนี้

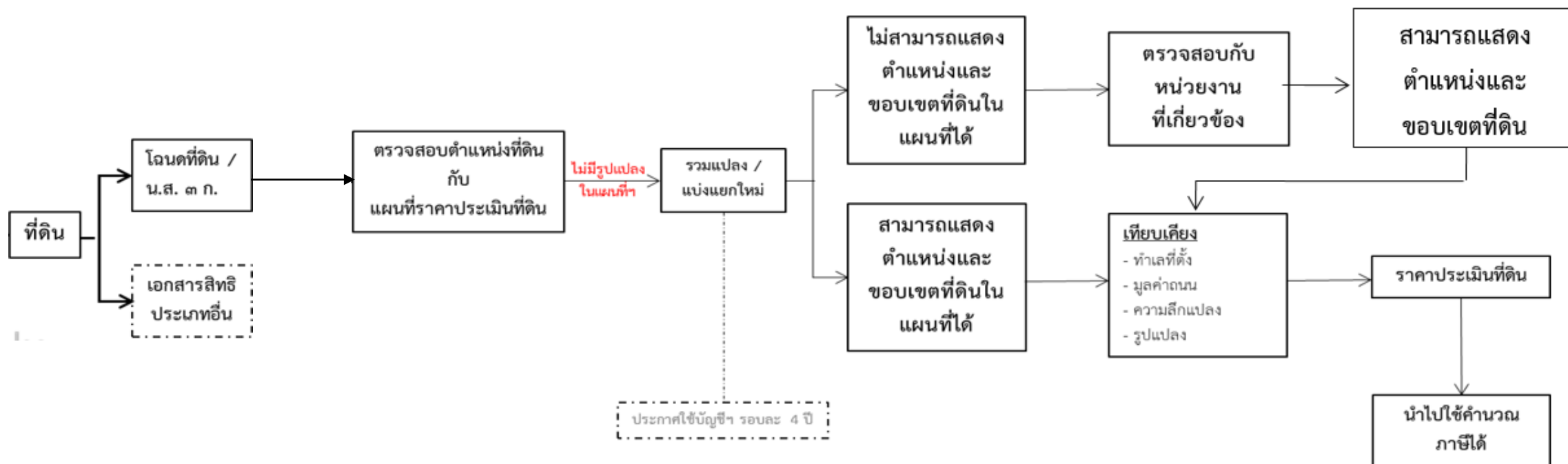
ที่ดินหน่วยนอกเหนือ
แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นทาง
รูปแปลงขนาบเปียกปูน
รูปแปลงที่ดินปกติ
รูปแปลงธง (2-8 ม.)
รูปแปลงธง (น้อยกว่า 2 ม.)
สามเหลี่ยมฐานติดถนน
สามเหลี่ยมติดถนนมุมเดียว

โปรแกรมจะคำนวณราคาประเมินให้อัตโนมัติ



การ**เทียบเคียง**แปลงที่ดินที่ไม่ปรากฏราคาประเมิน
ในบัญชีราคาประเมินที่ดิน
(เฉพาะเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน และ น.ส.๓ ก.)

ขั้นตอนการคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินที่ดิน

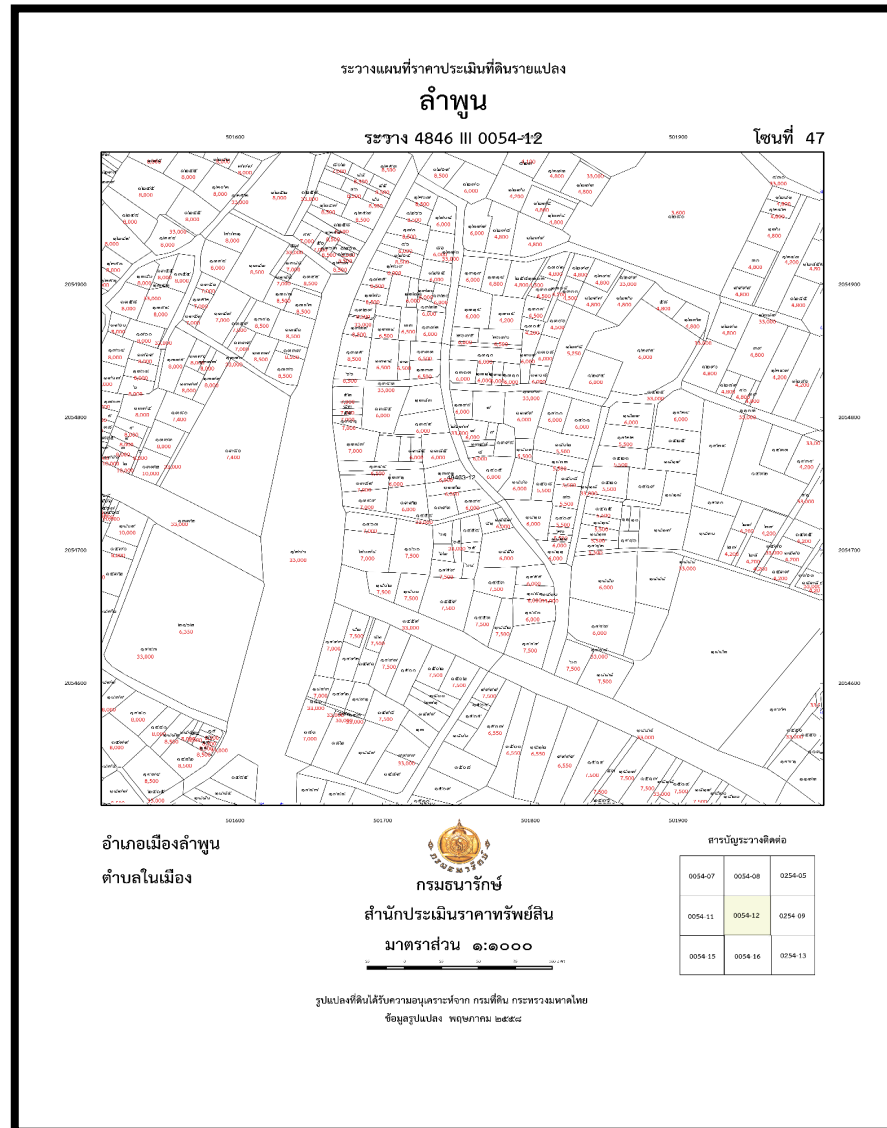


การคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินที่ดิน

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) แปลงใดที่ไม่ได้กำหนดราคาประเมินที่ดินไว้ในบัญชีราคาประเมินที่ดิน ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน ให้เทียบเคียงกับแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาจากแผนที่ประกอบบัญชีราคาประเมินที่ดิน ดังนี้

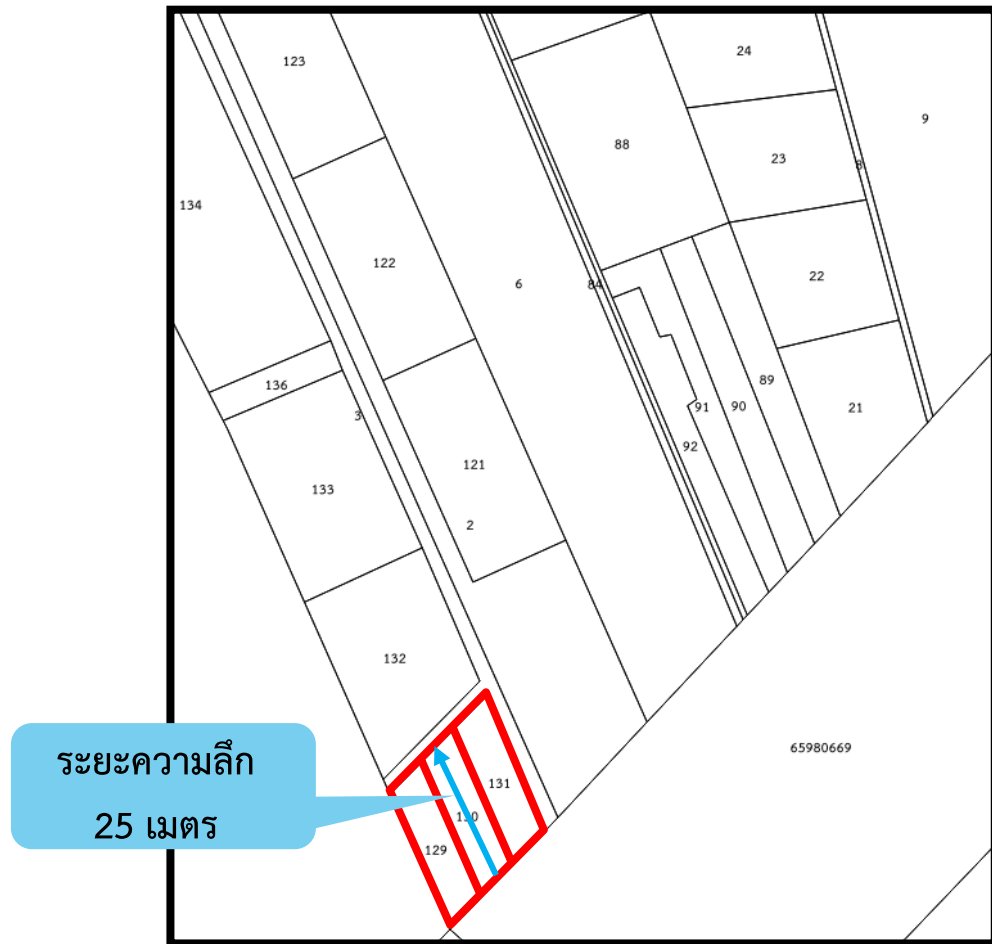
1. ตรวจสอบตำแหน่งแปลงที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)
2. เทียบเคียงที่ตั้งของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคาจากแผนที่ประกอบบัญชีราคาประเมินที่ดิน โดยพิจารณาที่ตั้งที่อยู่บนถนนหรือซอยในบริเวณเดียวกันที่มีมูลค่าถนนเท่ากันหรือไม่มีทางเข้าออกเหมือนกัน
3. เทียบเคียงความลึกและรูปแปลงของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคากับความลึกและรูปแปลงของแปลงที่ดินที่นำมาเทียบเคียง ควรมีความลึกและรูปแปลงใกล้เคียงกัน

การคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินที่ดิน

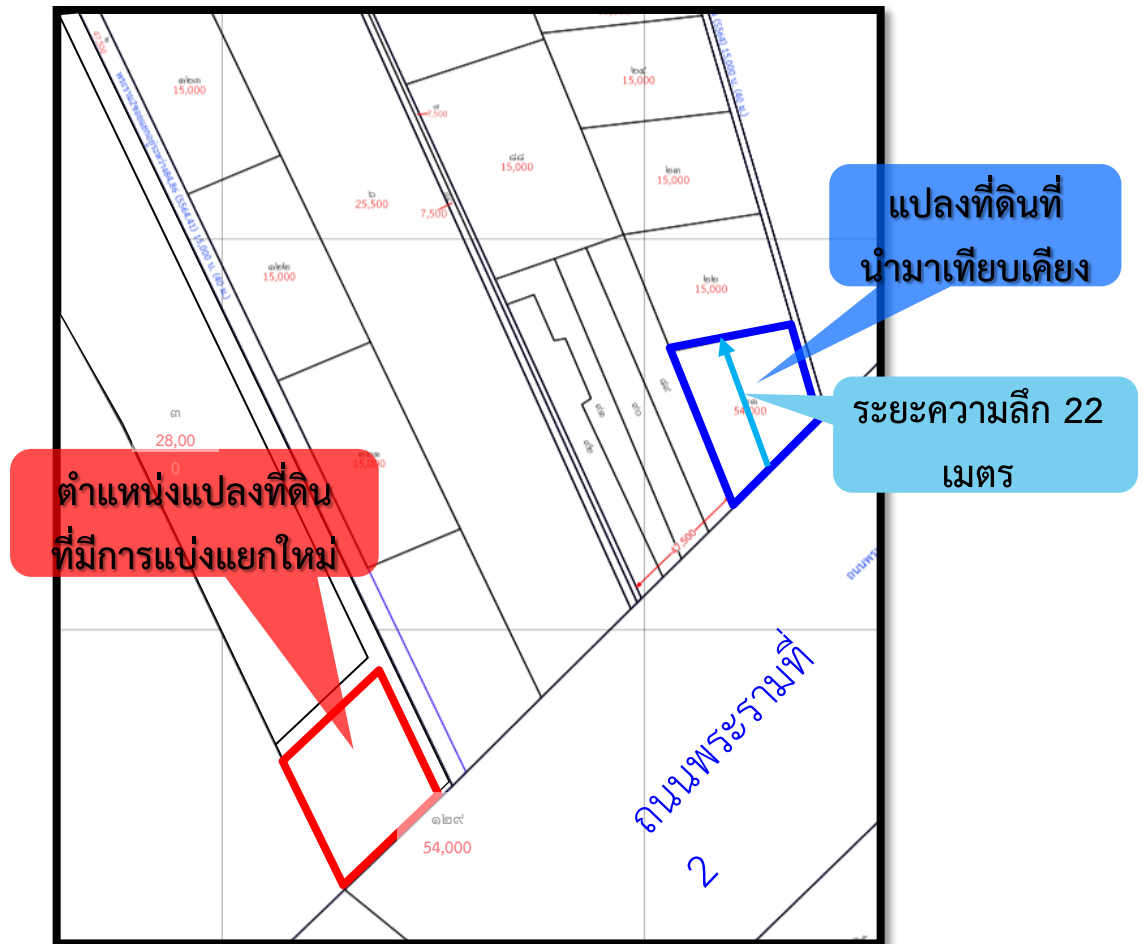


แปลงที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินที่ดินในบัญชีฯ ให้พิจารณา
เทียบเคียงจากแผนที่ประกอบบัญชีราคาประเมินที่ดิน

การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีการแบ่งแยกใหม่ติดถนน



แปลงที่ดินแบ่งแยกใหม่

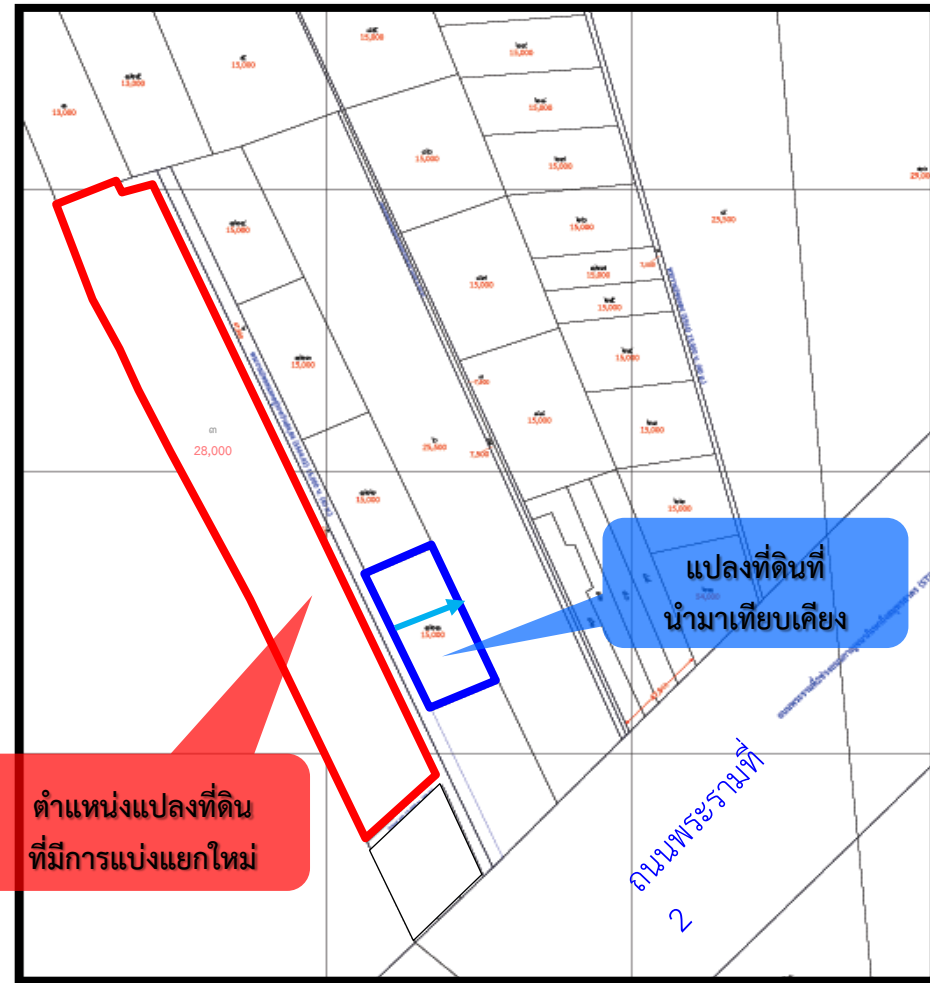


แผนที่ประกอบบัญชีฯ

การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีการแบ่งแยกใหม่ติดซอย

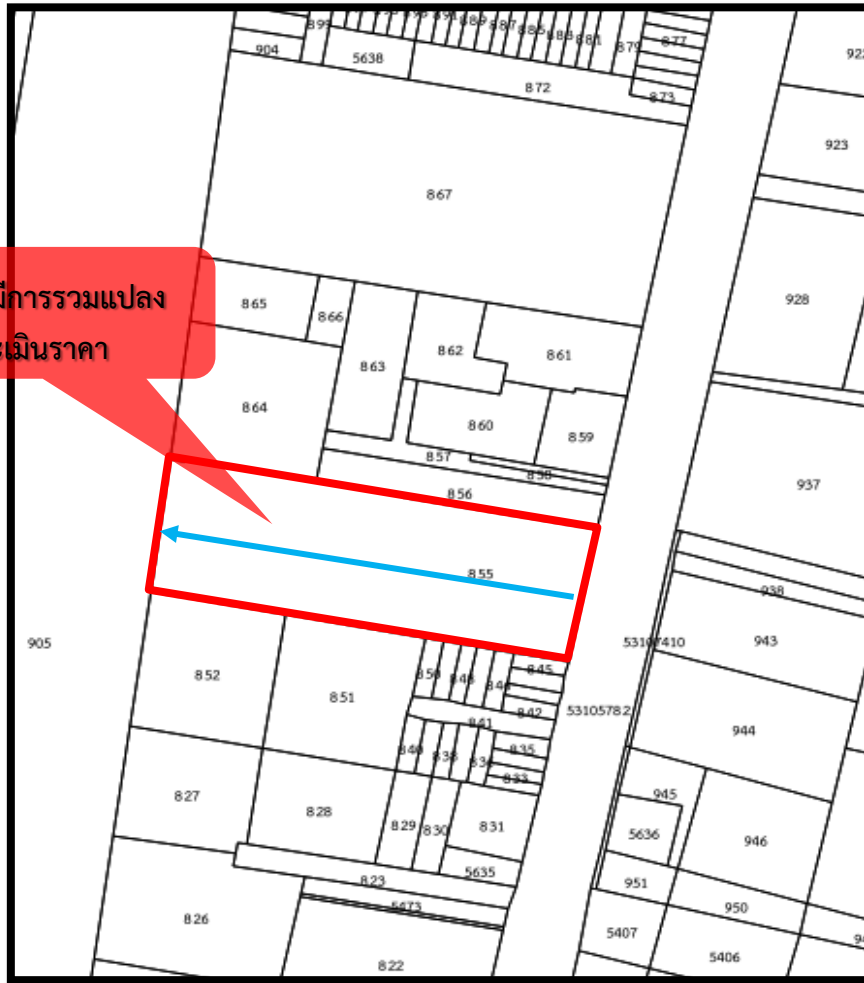


แปลงที่ดินแบ่งแยกใหม่

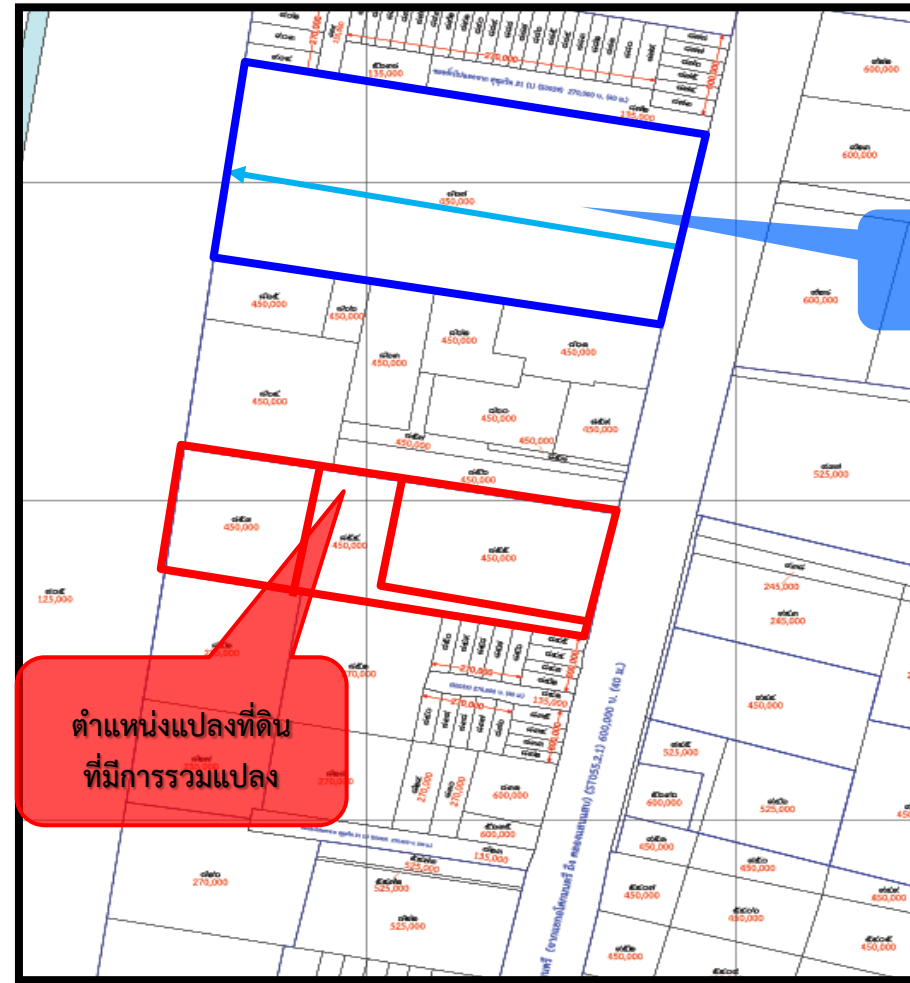


แผนที่ประกอบบัญชีฯ

การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีการรวมแปลง

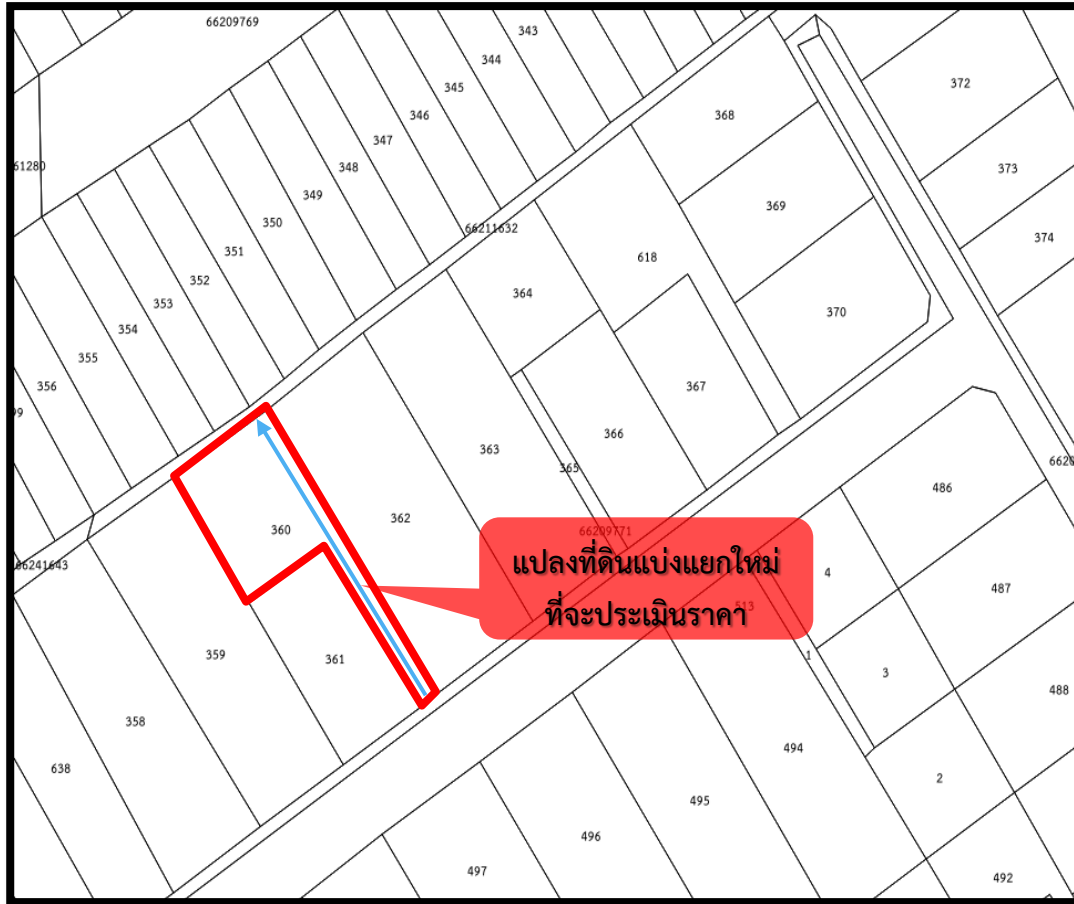


แปลงที่ดินที่มีการรวมแปลง

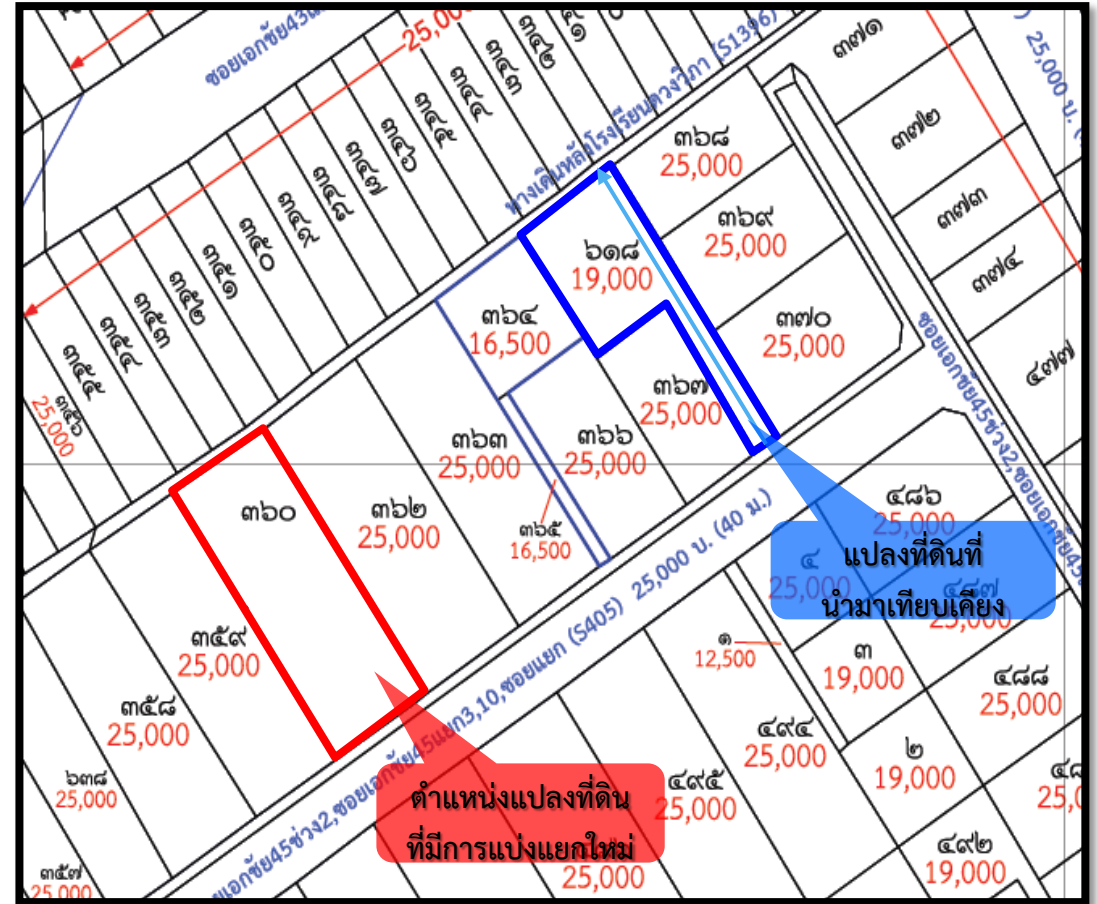


แผนที่ประกอบบัญชี

การเทียบเคียงแปลงที่ดินที่มีลักษณะเป็นแปลงธง (คอขวด)



แปลงที่ดินแบ่งแยกใหม่



แผนที่ประกอบบัญชี



การ**คำนวณ**มูลค่าที่ดินที่
สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่น
นอกเหนือจากโฉนดที่ดินและ น.ส.๓ ก.

การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) (บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล)

1. กำหนดหน่วยที่ดินในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล โดยให้จัดทำประเภทหน่วยที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย 7 หน่วยดังนี้
 - 1.1 ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน หมายถึง ที่ดินติดถนนสายหลักที่เป็นโครงข่ายเชื่อมระหว่างภาค จังหวัด อำเภอ ที่กรมทางหลวงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ขยาย บูรณะและบำรุงรักษา และได้ลงทะเบียนไว้เป็นทางหลวงแผ่นดิน (ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535)
 - 1.2 ที่ดินติดทางหลวงชนบท หมายถึง ที่ดินติดถนนสายรองที่เชื่อมระหว่างหมู่บ้าน หรือตำบล รวมทั้งถนนเทศบาลต่าง ๆ เช่น ถนน อบจ. สาย... ถนน อบต. สาย... ถนนสายบ้าน... ฯลฯ
 - 1.3 ที่ดินติดทะเล หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดทะเลที่อยู่ในตำบลนั้น ๆ
 - 1.4 ที่ดินติดแม่น้ำ หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดแม่น้ำที่ตั้งอยู่ในตำบลนั้น ๆ
 - 1.5 ที่ดินติดคลอง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดคลองตามชื่อคลองที่ประกาศอยู่ในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล
 - 1.6 ที่ดินติดถนน ซอย ทาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน ซอย ทางทั่ว ๆ ไปที่อยู่ในตำบลนั้น
 - 1.7 ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1- 6 หมายถึง ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ติดหน่วยที่ 1- 6
2. การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายตำบล ให้กำหนดราคาประเมินที่ดินโดยใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินหน่วยที่ดินแต่ละประเภทในเขตเทศบาลนั้น ในกรณีพื้นที่นอกเขตเทศบาล ให้ใช้ราคาต่ำสุดของราคาประเมินหน่วยที่ดินแต่ละประเภทในเขตตำบลนั้น

รูปแบบ บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

บัญชีราคาประเมินที่ดิน

ตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด.....

ได้กำหนดไว้แล้ว เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.....

เทศบาล/ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน		หมายเหตุ
		ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะ.....เมตร			
2	ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ.....เมตร			
3	ที่ดินติดทะเล ระยะ.....เมตร			
4	ที่ดินติดแม่น้ำ ระยะ.....เมตร			
5	ที่ดินติดคลอง.....(ชื่อ)..... ระยะ.....เมตร			
6	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ระยะ.....เมตร			
7	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 6			

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

ประจำจังหวัด.....

การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินในเอกสารสิทธิ เพื่อให้ทราบว่าแปลงที่ดินตั้งอยู่ในหน่วยที่ดินใดของบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล แล้วใช้สูตรคำนวณ ดังนี้

การคำนวณราคาประเมินที่ดินแปลงที่ดินปกติ

ราคาประเมินที่ดิน = มูลค่าถนน X อัตราส่วนของความลึก

การคำนวณราคาประเมินที่ดินแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงไม่ปกติ และแปลงที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายแปลง

ราคาประเมินที่ดิน = มูลค่าถนน X อัตราส่วนของความลึก X อัตราส่วนการปรับลดรูปแปลง

การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ตัวอย่าง น.ส. ๓ ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ 2-0-74 ไร่ ตำแหน่งที่ตั้งเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก มีลักษณะรูปแปลงปกติ

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน						
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์						
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)						
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาประเมินที่ดินได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก						
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ ๑๘ เดือนกันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒						
เทศบาลตำบลสถาน						
อำเภอเชียงของ						
จังหวัดเชียงราย						
หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ			ราคาประเมิน		หมายเหตุ
				ตารางวาละ บาท	ไร่ละ บาท	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ	๔๐ เมตร	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ	๔๐ เมตร	๘๒๕	๓๓๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	ระยะ	๖๐ เมตร	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๓			๒๒๕	๙๐,๐๐๐	

วิธีการคำนวณ

(1) ที่ดินไม่มีทางเข้าออก เป็นที่ดินหน่วยนอกเหนือ (ไม่ต้องวัดความลึกแปลงที่ดิน)

ราคาประเมิน = 225 บาท ต่อ ตารางวา

(2) แปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสี่เหลี่ยมปกติ ไม่ต้องปรับลดรูปแปลง

ราคาประเมิน = 225 บาท ต่อ ตารางวา

(3) เนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 2 ไร่ 0 งาน 74 ตารางวา เท่ากับ 874 ตารางวา

ราคาประเมิน = 874 x 225 = 196,650 บาท/ตร.ว.

ดังนั้น ที่ดินแปลงนี้มีราคาประเมินตารางวาละ 196,650 บาท

การใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

ตัวอย่าง ส.ค. ๑ ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ 5-2-50 ไร่ ความลึกของแปลงที่ดิน 60 เมตร
ตำแหน่งที่ตั้งติดทางหลวงชนบทสาย ก. มีลักษณะรูปแปลงปกติ

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน						
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์						
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)						
ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาประเมินที่ดินได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก						
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ ๑๘ เดือนกันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒						
เทศบาลตำบลสถาน						
อำเภอเชียงของ						
จังหวัดเชียงราย						
หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ			ราคาประเมิน		หมายเหตุ
				ตารางวาละ บาท	ไร่ละ บาท	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ	๔๐ เมตร	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ	๔๐ เมตร	๘๒๕	๓๓๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	ระยะ	๖๐ เมตร	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๓			๒๒๕	๙๐,๐๐๐	

วิธีการคำนวณ

- (1) แปลงที่ดินอยู่ในหน่วยที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร ราคาประเมินตารางวาละ 825 บาท
- (2) ระยะความลึกของแปลงที่ดินเท่ากับ 60 เมตร เปอร์เซ็นต์การคำนวณ 87.50 เปอร์เซ็นต์

ราคาประเมิน = 825 x 87.50% = 722 บาท ต่อ ตารางวา

- (3) แปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสี่เหลี่ยมปกติ ไม่ต้องปรับลดรูปแปลง
- ราคาประเมิน = 722 บาท ต่อ ตารางวา

- (4) เนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 5 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา เท่ากับ 2,250 ตารางวา

ราคาประเมิน = 2,250 x 722 = 1,624,500 บาท/ตร.ว.

ดังนั้น ที่ดินแปลงนี้มีราคาประเมินตารางวาละ 1,624,500 บาท

