



ที่ นกท ๐๘๐๙.๙/ว.๓๔๙๕

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ถนนกรุงรัตน์ แขวงสีลม ภาษี ๑๐๐๐

๒๙ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคากลางเมืองที่ดิน และประชาราษฎร์ชื่อบุคคลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาวัสดุที่ดินเพื่อประโยชน์ทั่วไป พ.ศ. ๒๕๑๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สังกัดส่วนราชการทั่วไป สำนักงานสือกรมอนามัย ที่ กก. ๑๗๗๔/๔๐๔๐

ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๗

จำนวน ๑ หน้า

ด้วยกรณีน้ำรักษ์ได้แจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคากลางเมืองที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ
การประเมินราคาวัสดุที่ดินเพื่อประโยชน์ทั่วไป พ.ศ. ๒๕๑๒ ประกอบด้วย บัญชีราคากลางเมืองที่ดินสำหรับ
โอนคหบดี บัญชีราคากลางเมืองที่ดินสำหรับห้องเสื้อวิธีการพัฒนาและประเมินที่ดินสำหรับ
ที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ประจำบ้านออกให้ของชาติโดยติดและเน้นสือรับรองการดำเนินประโยชน์
(นส. ๓ ก.) ซึ่งมีทั้งปัจจัยทางเศรษฐกิจและภูมิศาสตร์ ที่ดินและเน้นสือรับรองการดำเนินประโยชน์
(นส. ๓ ก.) ซึ่งมีทั้งปัจจัยทางเศรษฐกิจและภูมิศาสตร์ ที่ดินและเน้นสือรับรองการดำเนินประโยชน์
เรื่อง ท่ามกลางการประเมินราคากลางเมืองที่ดินเพื่อประโยชน์ทั่วไป ที่ดินที่มีสภาพเป็นท่อ
รายละเอียดเป็นอย่างไรตามสังกัดส่วนราชการทั่วไป

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นเพื่อการพัฒนาฯ เพื่อสร้างการรับรู้และเริ่มสร้างความเข้าใจ
ให้กับประชาชน ต่อตัวตนส่องสว่างและสนับสนุนให้การปฏิบัติงานของศักดิ์ศรีของประเทศ
อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดบูรณะให้เกิดความร่วมมือจังหวัดเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไป
สืบวัตถุทั่วไป และสือประชาราษฎร์ (Infographic) ที่มีลักษณะ ผ่านช่องทางประชาสัมพันธ์ของหน่วยงาน
ให้ประชาชนรับทราบโดยทั่วไป.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา.

ขอแสดงความนับถือ

๕๒ - ๙

(นายเอกวิทย์ มีเพียร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้

โทร. ๐-๒๐๒๙-๕๕๐๐ โทรสาร ๐-๒๒๒๔-๕๕๐๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ sarabang@ dla.go.th

ผู้ประสานงาน ลักษณา สาระ โทร. ๐๘๑-๗๗๗๗-๕๕๐๐



ลิ้งค์รับทราบ

ที่ กค ๐๓๑๔/ กด๙๐



แบบฟอร์มจดหมายเหตุ หมายเลข ๓๑๖๐๖
วันที่ ๒๘ ก.ค. ๒๕๖๗
เวลา

กรมอนารักษ์
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคารหั่นเย็บ
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ สำนักบริหารกิจการคลัง ๒๕๖๗

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สังที่ส่งมาด้วย แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์

ตามที่คณะกรรมการประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดทั้ง ๗๗ จังหวัดได้จัดส่งประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบการประเมินราคานี้ดิน และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ และประกาศคณะกรรมการประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคานี้ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคานี้ดินที่มีสภาพเป็นป่า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือ เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ นั้น

กรมอนารักษ์ขอเรียนว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของหน่วยงานที่ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอแจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคานี้ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคานี้ดินที่มีสภาพเป็นป่า และเนื่องด้วยหน่วยงานของท่านมีภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการใช้บัญชีราคาประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ จึงขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ สื่อวิดีทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) เกี่ยวกับการประเมินราคารหั่นเย็บเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ให้สร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้กับประชาชนได้อย่างกว้างขวาง จึงขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ ตามกฎหมายโดยทั่วถ้วน ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์ ได้ตาม QR Code ที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียน...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายจำเรุง พอยอต)
อธิบดีกรมธนารักษ์

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ
โทร. ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๒๐



แนวทางการใช้บัญชีราคามาประเมินที่ดิน
และสืบประชานิรันดร์

แนวทางการใช้งานบัญชีราคาประเมินที่ดิน



บัญชีราคาประเมินที่ดิน ๓
ประเภท

โฉนดที่ดิน

เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์

คันหาจากเลขที่โฉนด

พบราคาประเมิน

ไม่พบราคาประเมิน

คันหาจากเลขที่ดินของโฉนดที่ดิน และ
น.ส. ๓ ก.

ไม่พบราคาประเมิน

เทียบเคียง
ราคาประเมินที่ดิน
จากแผนที่ราstra

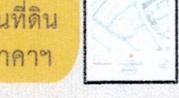
น.ส. ๓ ก.

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

คันหาจากเลขที่ น.ส. ๓ ก.

พบราคาประเมิน

พบราคาประเมิน



ราคาประเมินที่ดิน (บาท ต่อ ตารางวา)

ที่ดินประเภทอื่น

นอกเหนือจาก

โฉนดที่ดิน และ น.ส. ๓ ก.



ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน

นำราคาประเมินหน่วย
ที่ดินจากบัญชีราคา
ประเมินที่ดินในเขต
เทศบาล/ตำบล

ระยะความลึกแปลงที่ดิน



รูปร่างแปลงที่ดิน



คำนวณราคาประเมินที่ดิน

ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด
เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มี
สภาพเป็นป่า

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นป่า
เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ก่อนพิจารณาปรับลดราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน

แปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร



พื้นที่ป้อน้ำลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร
คำนวณร้อยละ 25 ของราคาประเมิน



แนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง

พื้นที่ได้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง
คำนวณร้อยละ 30 ของราคาประเมิน

ค่าไฟฟ้าสูงที่ได้มาจากการสำรวจที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ดังนี้
 (1) ขนาดที่ดินที่ได้พื้นที่ 67 ไร่ ถือว่าต่ำกว่าหนึ่งไร่แต่ก็ต้องหักภาษี 9.00 เมตร
 (2) ขนาดที่ดินที่ได้พื้นที่ 115 ไร่ ถือว่าต่ำกว่าหนึ่งไร่แต่ก็ต้องหักภาษี 12.00 เมตร
 (3) ขนาดที่ดินที่ได้พื้นที่ 132 ไร่ ถือว่าต่ำกว่าหนึ่งไร่แต่ก็ต้องหักภาษี 12.00 เมตร
 (4) ขนาดที่ดินที่ได้พื้นที่ 230 ไร่ ถือว่าต่ำกว่าหนึ่งไร่แต่ก็ต้องหักภาษี 20.00 เมตร
 (5) ขนาดที่ดินที่ได้พื้นที่ 300 ไร่ ถือว่าต่ำกว่าหนึ่งไร่แต่ก็ต้องหักภาษี 20.00 เมตร
 (6) ขนาดที่ดินที่ได้พื้นที่ 500 ไร่ ถือว่าต่ำกว่าหนึ่งไร่แต่ก็ต้องหักภาษี 40.00 เมตร

Download



ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด
(แปลงที่ดินสภาพเป็นป่า และแนวเขต
สายไฟฟ้าแรงสูง)



แนวทางการใช้บัญชีประเมินราคาที่ดิน



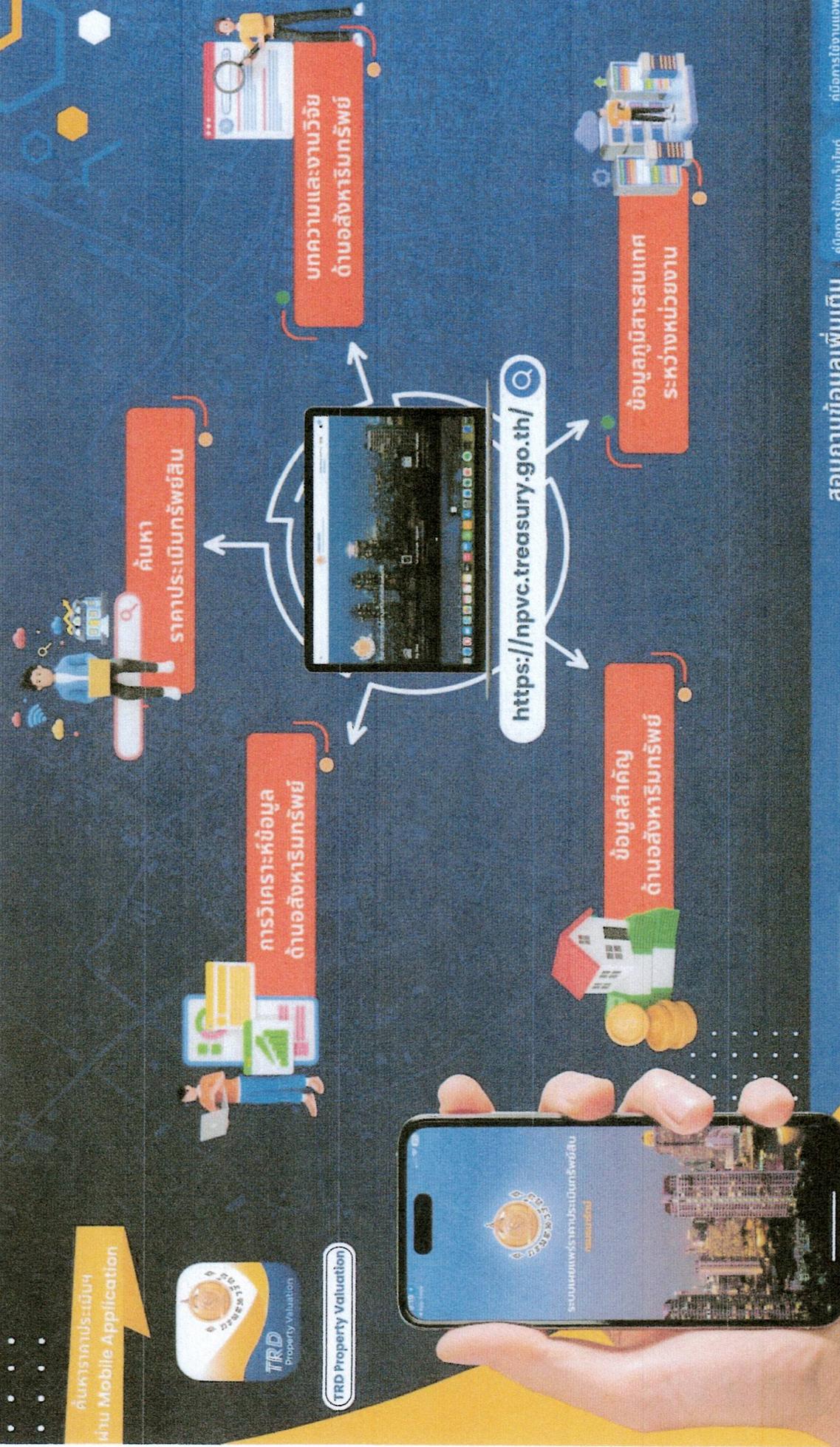
ศูนย์บริหารจัดการราคประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ

National Property Valuation Center

ค้นหาราคาประเมินฯ
ผ่าน Mobile Application



TRD
Property Valuation



ผู้มีอำนาจให้ความเห็น



ผู้มีอำนาจให้ความเห็น



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

กองนโยบายฐานทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
เลขที่ 26 ถนนประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทร : 0-2273-0899 กส 903



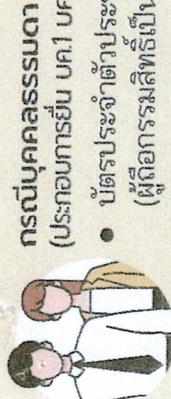
Android



iOS

ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน

เอกสารประกอบการคิดคำนวณ



แบบ OR Code
เพื่อโหลดแบบฟอร์ม



- บัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง
(ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างด้าว)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อม
รับรองสำเนา/สำเนาหนังสือเดินทาง
พร้อมรับรองสำเนาฯ
(ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างด้าว)
- หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอาคารและเข้าไปในบ้าน
ไม่เกิน 3 เดือน
- หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอาคารและเข้าไปในบ้าน
ไม่เกิน 3 เดือน



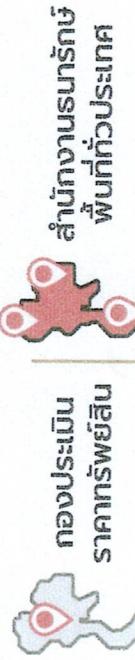
การยืมค่าคัดคำนวณ ราคาประเมินทรัพย์สิน



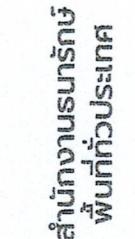
เอกสารหลักฐานในการพิจารณา ตรวจสอบสิทธิความเป็นเจ้าของ

- ประวัติการยืม บค.1 และ บค.2 แบบ ภ.ด.ส.3 แบบ ภ.ด.ส.7
- ประวัติการยืม บค.1 สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนา น.ส.3 ก.
พร้อมสมบูรณ์ตามกฎหมาย หรือ เอกสารลักษณะที่แสดงสิทธิ์ใน
ที่ดินประتفاعที่น้ำ
- ประวัติการยืม บค.2 แบบ อ.1
- ประวัติการยืม บค.3 สำเนา อ.ช.2 พร้อมเอกสารบัญชี
ฉบับเดียวกัน แบบ ภ.ด.ส.4 แบบ ภ.ด.ส.8

สถานที่ยืมค่าคัดคำนวณ



กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน



สำนักงานธนาคาร
พื้นที่ก่อสร้าง

เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณา ตรวจสอบทรัพย์สินห้องการคัดคำนวณ

- กรณีที่ดิน : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นดงพันธุ์ สกุชเชล และ ศรีกาล
และทำเต็มๆ ของแปลงที่ดิน
- กรณีที่ปลูกสร้าง : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นรากไม้ เชิงซากและ
สภาพ หรือประมาณพื้นที่ของปลูกสร้างที่ดูแลดี
- กรณีห้องชุด : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นดึง พันธุ์ ลักษณะ
สถาปัตย์ เครื่องใช้ห้องครัวห้องนอน

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

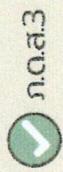
วัดที่ได้
กองมาตรฐานการประเมินราคารัฐพัสดุ
กรบธนาคาร

เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท กรุงเทพฯ 10400

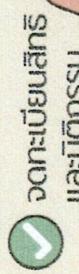
กองมาตรฐานการประเมินราคารัฐพัสดุ
กรบธนาคาร

การยื่นคำร้องค้าน ราคาประเมินทรัพย์สิน

เข้าของรัฐ
รับทราบราคা
ประเมินทรัพย์สิน



กต.ส.3



วงจรเบิกบาน
และบันทึก



และบันทึก

บค.1 ติดตั้งราคากำประมูล

ห้องซื้อ

บค.2 ติดตั้งราคากำประมูล

สิ่งปลูกสร้าง

บค.3 ติดตั้งราคากำประมูล

ห้องซื้อ

ยื่นคำร้องใน 90 วัน ตั้งแต่วันที่รู้

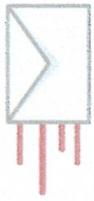
กรรชย์สินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร

ให้ยื่นต่อหัวหน้าส่วนที่สำนักงาน
ธนารักษ์เพื่อพิจารณาพิจารณาต่อไป



กรรชย์สินตั้งอยู่ในวันที่หัวดื่มน้ำ

ให้หัวหน้าหัวหน้าที่ทำการในกรุงเทพมหานคร
ตั้งแต่ทางประทับตราไปประชุมโดย
ไม่ใช่วันที่ยื่นคำร้องต่อไป

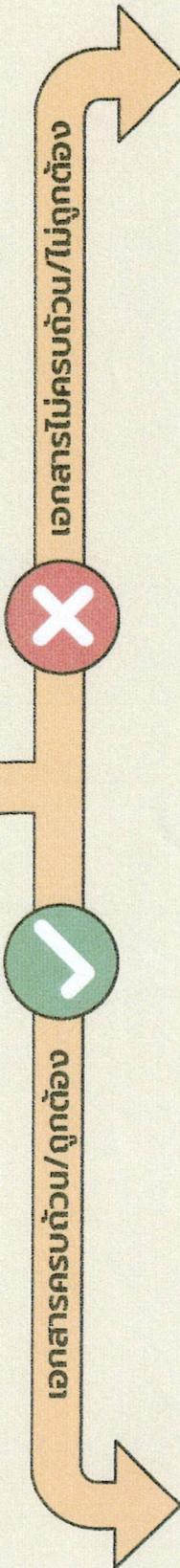


กรณีทางไปรษณีย์

เอกสารครบถ้วน/ถูกต้อง



เอกสารไม่ครบถ้วน/ไม่ถูกต้อง



เอกสารครบถ้วน/ถูกต้อง



กรณีเอกสารครบถ้วน/ถูกต้อง

กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งผล
การตรวจสอบเอกสาร



กรณีเอกสารครบถ้วน/ถูกต้องให้ผู้ยื่นคำร้อง

ดำเนินการตามกำหนดภายใน 15 วัน นับแต่วันที่

ได้รับแจ้ง

กรณีเอกสารไม่ครบถ้วน/ไม่ถูกต้องให้ผู้ยื่นคำร้อง

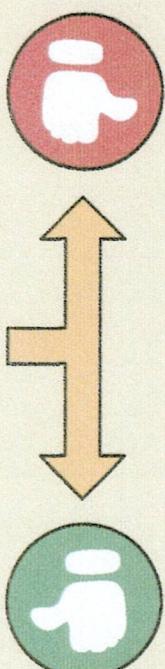
ดำเนินการตามกำหนดภายใน 15 วัน นับแต่วันที่

ได้รับแจ้ง

คณะกรรมการรับคำคัดค้าน
และพิจารณาให้แล้วเสร็จ
ภายใน 90 วัน

เห็นด้วย

(ปรับปรุงเดิมราคากำประเมินทรัพย์สิน
ราคากำประเมินทรัพย์สิน
มาแล้วในวันที่ยื่นคำร้องต่อไป)



ไม่เห็นด้วย

(ยกคำคัดค้าน)

สามารถพ่องคงต่อศาลปกครอง
ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับ
หนังสือแล้วผู้กล่าวฟ้องจะทราบ

