

ที่ ขบ ๐๐๒๓.๓/ว ๕๕๕๕



ศาลากลางจังหวัดชลบุรี
ถนนมณเฑสี ขบ ๒๐๐๐๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกเมืองพัทยา และนายกเทศมนตรีนคร ทุกแห่ง
(ยกเว้นนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๐๖๙
ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งว่า กรมธนารักษ์ได้แจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคา
ประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.)
และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
ประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพ
เป็นบ่อ และเพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้กับประชาชน ตลอดจนส่งเสริมและสนับสนุน
ให้การปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผล จึงแจ้งให้องค์กร
ปกครองส่วนท้องถิ่นประชาสัมพันธ์สื่อวีดิทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) ดังกล่าว ผ่านช่องทาง
ประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานให้ประชาชนรับทราบโดยทั่วกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ซึ่งสามารถ
ดาวน์โหลดได้ที่ www.chonburilocal.go.th หัวข้อ “หนังสือราชการ” หรือ QR Code หายหนังสือฉบับนี้
สำหรับอำเภอให้แจ้งเทศบาลเมือง เทศบาลตำบล และองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่พิจารณาดำเนินการ

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายปราศญา อุ้นเพชรวรกร)

รองผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี



สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐-๓๘๒๗-๖๑๔๘-๙ ต่อ ๑๕

ผู้ประสานงาน/จิรารัตน์ /เพ็ญศรี /โทร. ๐ ๖๓๐๐ ๖๕๔๘ ๘



31606
วันที่ 8 ก.ค. 2567
เวลา

ที่ กค ๐๓๑๔/ พค ๒๒๐

กรมธนารักษ์

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 3949

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

วันที่ - ๘ ก.ค. ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์

เวลา

ตามที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดทั้ง ๗๗ จังหวัด ได้จัดส่งประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน และบัญชีราคาประเมินที่ดิน สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ และประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมิน ราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือ เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ นั้น

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของหน่วยงานที่ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอแจ้งแนวทางการใช้บัญชีราคา ประเมินที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบด้วย บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับโฉนดที่ดิน บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) และบัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) รวมทั้งประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดิน ที่มีสภาพเป็นบ่อ และเนื่องด้วยหน่วยงานของท่านมีภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน อีกทั้งมีช่องทางการสื่อสารที่สามารถเข้าถึงประชาชนได้อย่างกว้างขวาง จึงขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ สื่อวิทัศน์ และสื่อประชาสัมพันธ์ (Infographic) เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ เพื่อสร้างการรับรู้และเสริมสร้างความเข้าใจให้กับประชาชนได้รับทราบในวิธีการปฏิบัติรวมถึงสิทธิประโยชน์ ตามกฎหมายโดยทั่วกัน ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดแนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสื่อประชาสัมพันธ์ ได้ตาม QR Code ที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียน...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายจำเริญ โพธิยอด)
อธิบดีกรมธนารักษ์

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ
โทร. ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๐๓๒๐

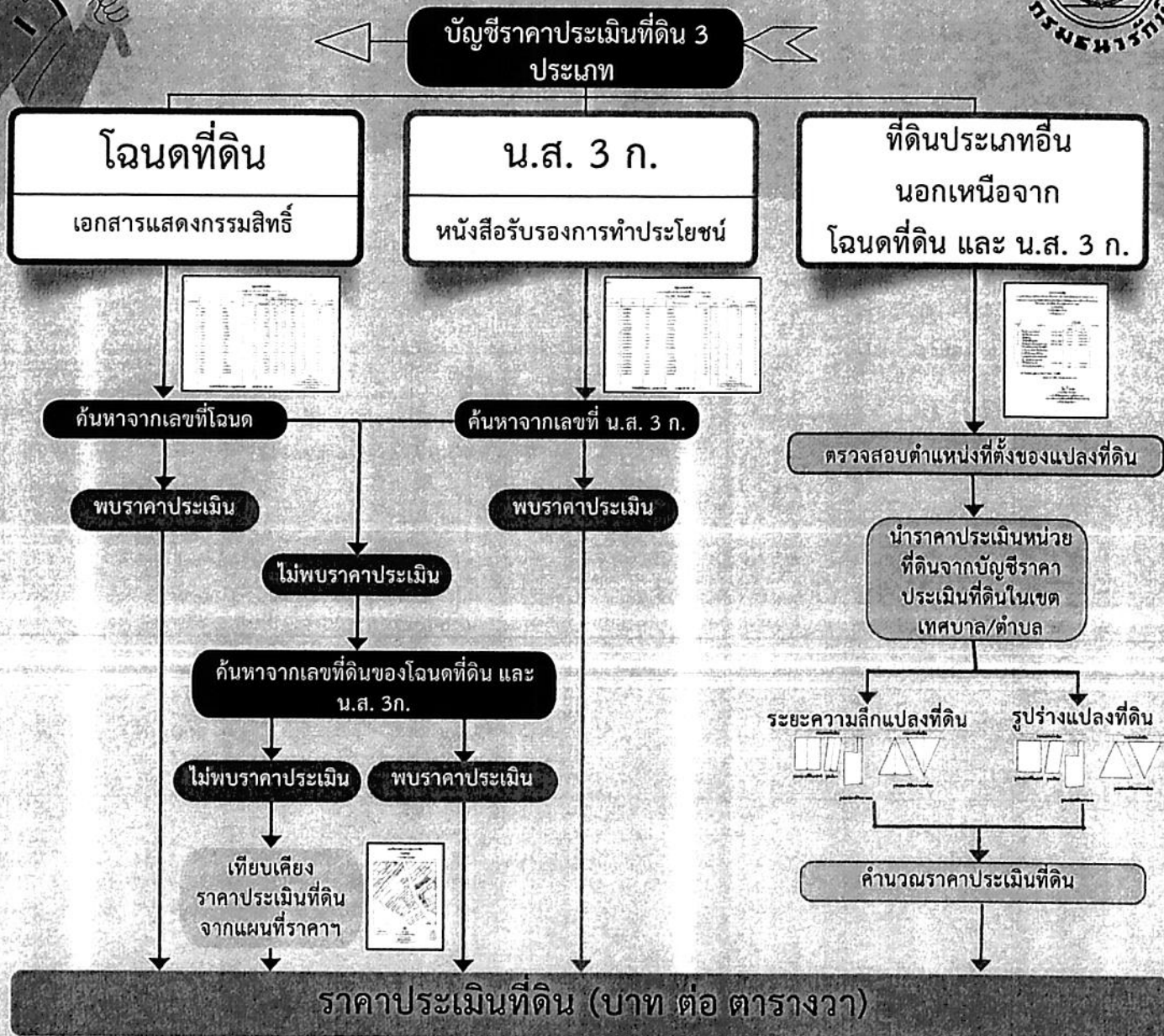


แนวทางการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน
และสื่อประชาสัมพันธ์





แนวทางการใช้งานบัญชีราคาประเมินที่ดิน Q



ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เรื่อง การประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินแจ้งว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงหรือมีสภาพเป็นบ่อ เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบโดยให้เจ้าของที่ดินแสดงหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนพิจารณาปรับลดราคาประเมินที่ดินจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน

แปลงที่ดินที่มีการขุดหน้าดินและมีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร



พื้นที่บ่อน้ำลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร
คำนวณร้อยละ 25 ของราคาประเมิน



แนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง

พื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง
คำนวณร้อยละ 30 ของราคาประเมิน

- การให้ค่าชดเชยแก่ประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ดังนี้
- (1) เขตสายไฟฟ้าแรงสูง 69 กิโลโวลต์ คำนวณพื้นที่โดยวัดจากระยะห่างเสาไฟฟ้า 9.00 เมตร
 - (2) เขตสายไฟฟ้าแรงสูง 115 กิโลโวลต์ คำนวณพื้นที่โดยวัดจากระยะห่างเสาไฟฟ้า 12.00 เมตร
 - (3) เขตสายไฟฟ้าแรงสูง 132 กิโลโวลต์ คำนวณพื้นที่โดยวัดจากระยะห่างเสาไฟฟ้า 12.00 เมตร
 - (4) เขตสายไฟฟ้าแรงสูง 230 กิโลโวลต์ คำนวณพื้นที่โดยวัดจากระยะห่างเสาไฟฟ้า 20.00 เมตร
 - (5) เขตสายไฟฟ้าแรงสูง 300 กิโลโวลต์ คำนวณพื้นที่โดยวัดจากระยะห่างเสาไฟฟ้า 20.00 เมตร
 - (6) เขตสายไฟฟ้าแรงสูง 500 กิโลโวลต์ คำนวณพื้นที่โดยวัดจากระยะห่างเสาไฟฟ้า 40.00 เมตร

Download



ประกาศคณะกรรมการประจำจังหวัด
(แปลงที่ดินสภาพบ่อ และแนวเขต
สายไฟฟ้าแรงสูง)



แนวทางการใช้บัญชีประเมินราคาที่ดิน



การยื่นคำคัดค้าน ราคาประเมินทรัพย์สิน

เจ้าของทรัพย์สิน
รับทราบราคา
ประเมินทรัพย์สิน

- ✓ ภ.ด.ส.3
- ✓ จดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม

ไม่เห็นด้วย

จัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
และกรอกแบบ บค.1 บค.2 และ บค.3

- บค.1 บค.1 คัดค้านราคาประเมิน
ที่ดิน
- บค.2 บค.2 คัดค้านราคาประเมิน
สิ่งปลูกสร้าง
- บค.3 บค.3 คัดค้านราคาประเมิน
ห้องชุด

ยื่นคัดค้านภายใน 90 วัน ตั้งแต่วันที่รู้

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร



ให้ยื่นต่อหรือส่งที่กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น



ให้ยื่นต่อหรือส่งที่สำนักงาน
ธนารักษ์พื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่

กรณีส่งทางไปรษณีย์



ให้ถือว่าวันที่ทำการไปรษณีย์
ต้นทาง ประทับตราไปรษณีย์
เป็นวันที่ยื่นคำคัดค้าน

เอกสารครบถ้วน/ถูกต้อง



เอกสารไม่ครบถ้วน/ไม่ถูกต้อง



กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งผล
การตรวจสอบเอกสาร



กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำคัดค้าน
ส่งเอกสารเพิ่มเติมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่
ได้รับแจ้ง

คณะกรรมการรับคำคัดค้าน
และพิจารณาให้แล้วเสร็จ
ภายใน 90 วัน



เห็นด้วย
(ปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินทรัพย์สิน)
ราคาประเมินทรัพย์สิน
มีผลนับแต่วันที่ยื่นคำคัดค้าน



ไม่เห็นด้วย
(ยกคำคัดค้าน)

สามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครอง
ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับ
หนังสือแจ้งผลการพิจารณา



เอกสารประกอบการยื่นคำคัดค้าน



- กรณีบุคคลธรรมดา
(ประกอบการยื่น บค.1 บค.2 และ บค.3)
- บัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง
(ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างชาติ)
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อม
รับรองสำเนา/สำเนาหนังสือเดินทาง
พร้อมรับรองสำเนา
(ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างชาติ)
 - หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์
- กรณีนิติบุคคล
(ประกอบการยื่น บค.1 บค.2 และ บค.3)
- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล
ไม่เกิน 3 เดือน
 - หนังสือมอบอำนาจ พร้อมปิดอากรแสตมป์



สแกน QR Code เพื่อโหลดแบบฟอร์ม



สถานที่ยื่นคำคัดค้าน



กองประเมิน
ราคาทรัพย์สิน



สำนักงานธนารักษ์
พื้นที่ทั่วประเทศ

ค้นหาราคาประเมินทรัพย์สินได้ที่

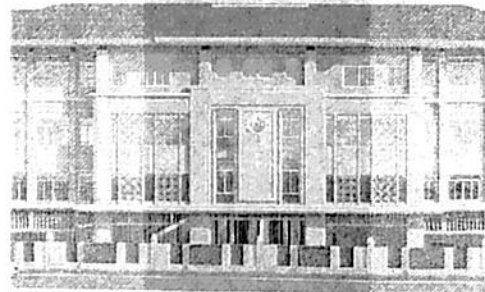
<https://assessprice.treasury.go.th>

จัดทำโดย

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์

เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

การยื่นคำคัดค้าน ราคาประเมินทรัพย์สิน



กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์

เอกสารหลักฐานในการพิจารณา ตรวจสอบสิทธิความเป็นเจ้าของ

- ประกอบการยื่น บค.1 และ บค.2 แบบ ภ.ด.ส.3 แบบ ภ.ด.ส.7
- ประกอบการยื่น บค.1 สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนา น.ส.3 ก.
พร้อมสารบัญญัติทะเบียน หรือ เอกสารสิทธิที่แสดงสิทธิ ใน
ที่ดินประเภทอื่น
- ประกอบการยื่น บค.2 แบบ อ.1
- ประกอบการยื่น บค.3 สำเนา อ.ข.2 พร้อมสารบัญญัติ
จดทะเบียน แบบ ภ.ด.ส.4 แบบ ภ.ด.ส.8

เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณา ตรวจสอบเหตุแห่งการคัดค้าน

- กรณีที่ดิน : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ สภาพ
และทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน
- กรณีสิ่งปลูกสร้าง : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะ
สภาพ หรือประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ขอคัดค้าน
- กรณีห้องชุด : ภาพถ่ายที่แสดงให้เห็นถึง พื้นที่ ลักษณะ
สภาพ และทำเลที่ตั้งของห้องชุด

หมายเหตุ : ดาวน์โหลดแบบฟอร์มได้ที่ QR Code ด้านหลัง



ศูนย์บริหารจัดการราคาประเมินทรัพย์สินแห่งชาติ

National Property Valuation Center

ค้นหาราคาประเมินฯ
ผ่าน Mobile Application



TRD
Property Valuation

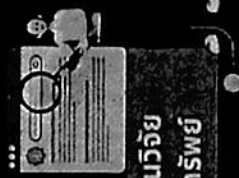
TRD Property Valuation



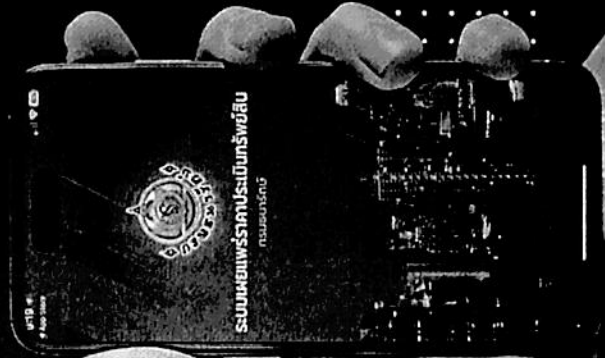
การวิเคราะห์ข้อมูล
ด้านอสังหาริมทรัพย์



ค้นหา
ราคาประเมินทรัพย์สิน



บทความและงานวิจัย
ด้านอสังหาริมทรัพย์



ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน



ข้อมูลสำคัญ
ด้านอสังหาริมทรัพย์

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



ข้อมูลภูมิสารสนเทศ
ระหว่างหน่วยงาน

คู่มือการใช้งานแอปฯ



คู่มือการใช้งานเว็บไซต์



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
เลขที่ 26 ซอยประดิพัทธ์ 6 ถนนประดิพัทธ์
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทร : 0-2273-0899 ถึง 903

