

**คู่มือสำหรับประชาชน: การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินแปลงแบ่งแยกใหม่/หมู่บ้านจัดสรรใหม่/รวมแปลง/ตกหล่น**

หน่วยงานที่รับผิดชอบ: สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการ ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน ชั้น 3

กระทรวง: กระทรวงการคลัง

---

1. **ชื่อกระบวนการ:** การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินแปลงแบ่งแยกใหม่/หมู่บ้านจัดสรรใหม่/รวมแปลง/ตกหล่น
2. **หน่วยงานเจ้าของกระบวนการ:** สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการ ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน ชั้น 3
3. **ประเภทของงานบริการ:** กระบวนการที่เชื่อมโยงหลายหน่วยงาน
4. **หมวดหมู่ของงานบริการ:** อนุญาต/ออกใบอนุญาต/รับรอง
5. **กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง:**  
ประมวลกฎหมายที่ดิน
6. **ระดับผลกระทบ:** บริการทั่วไป
7. **พื้นที่ให้บริการ:** ส่วนกลาง, ส่วนกลางที่ตั้งอยู่ในภูมิภาค (ตามกฎหมายกระทรวง)
8. **กฎหมายข้อบังคับ/ข้อตกลงที่กำหนดระยะเวลา** ไม่มี  
ระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย / ข้อกำหนด ๒๔๗ 0 วันทำการ
9. **ข้อมูลสถิติ**  
จำนวนเฉลี่ยต่อเดือน 2  
จำนวนคำขอที่มากที่สุด 3  
จำนวนคำขอที่น้อยที่สุด 1
10. **ชื่ออ้างอิงของคู่มือประชาชน** [สำเนาคู่มือประชาชน] การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินแปลงแบ่งแยกใหม่/หมู่บ้านจัดสรรใหม่/รวมแปลง/ตกหล่น 13/07/2558 11:33
11. **ช่องทางการให้บริการ**
  - 1) **สถานที่ให้บริการ** สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา ชั้น 6  
ฝั่งตะวันตก อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร  
10210 โทรศัพท์ 0 2142 2465, 0 2142 2466, 0 2142 2467 โทรสาร 0 2143 8758  
/ ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน  
  
**ระยะเวลาเปิดให้บริการ** เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)  
ตั้งแต่เวลา 08:30 - 16:30 น. (ไม่มีพักเที่ยง กรณีชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียมต่างๆ ปิดให้บริการเวลา  
15.30 น.)  
  
**หมายเหตุ -**

2) **สถานที่ให้บริการ** สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกพื้นที่/ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน

**ระยะเวลาเปิดให้บริการ** เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:30 - 16:30 น. (ไม่มีพักเที่ยง กรณีชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียมต่างๆ ปิดให้บริการเวลา 15.30 น.)

**หมายเหตุ -**

**12. หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข(ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต**

แปลงที่ดินที่ไม่ปรากฏราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและในแผนที่ราคาประเมินที่ดิน เนื่องจากเป็นแปลงที่ดินแบ่งแยกใหม่/หมู่บ้านจัดสรรใหม่/รวมแปลง/ตกหล่น ผู้ที่จะยื่นคำร้องต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือผู้ได้รับมอบอำนาจจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

**หมายเหตุ**

ขั้นตอนการดำเนินงานตามคู่มือจะเริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชนเรียบร้อยแล้ว

**13. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ**

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
1)	การตรวจสอบเอกสาร	รับเรื่องร้องขอจากผู้ร้อง และตรวจสอบเอกสารผู้ยื่นคำร้อง	1 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-
2)	การตรวจสอบเอกสาร	ตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ ราคาประเมินในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน แผนที่ราคาประเมินที่ดิน สำเนาโฉนดที่ดิน ระวังแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยุที่เอ็มฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน	4 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-
3)	การตรวจสอบเอกสาร	ประสานสำนักงานที่ดินเพื่อตรวจสอบข้อมูล	15 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
		ทะเบียนที่ดิน (สปท.104ง) รูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่ที่กักตัก ยูทีเอ็ม ณ สำนักงานที่ดินที่แปลงที่ดินร้องขอตั้งอยู่			
4)	การตรวจสอบเอกสาร	สำรวจสภาพแปลงที่ดินแบ่งแยกใหม่/หมู่บ้านจัดสรรใหม่/รวมแปลง/ ตกหล่นในพื้นที่ และแปลงที่ดิน/หมู่บ้านจัดสรรที่นำมาเปรียบเทียบ	5 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-
5)	การพิจารณา	วิเคราะห์และประเมินราคาที่ดินรายแปลง สำหรับแปลงแบ่งแยกใหม่/หมู่บ้านจัดสรรใหม่/รวมแปลง/ตกหล่น	20 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-
6)	การพิจารณา	เสนออธิบดีกรมธนารักษ์หรือธนารักษ์พื้นที่เพื่อพิจารณาการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินแปลงแบ่งแยกใหม่/หมู่บ้านจัดสรรใหม่/รวมแปลง/ตกหล่น	15 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-
7)	การพิจารณา	เสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคา	45 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	ขั้นตอนที่ 7 และ 8 นับวันทำการรวมกันคืออยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
8)	การพิจารณา	เสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาให้ความเห็นชอบราคา	45 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	ขั้นตอนที่ 7 และ 8 นับวันทำการรวมกันคืออยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน
9)	การตรวจสอบเอกสาร	รับรองมติและรายงานการประชุม ตรวจสอบความถูกต้องเชื่อมโยงฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน และตรวจร่างบัญชี จัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และจัดทำประกาศบัญชี กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และปรับปรุงแก้ไขแผนที่ราคาประเมินที่ดิน	20 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-
10)	การลงนาม/ คณะกรรมการมีมติ	เสนอประธานคณะกรรมการฯ (ปลัดกรุงเทพมหานคร/ผู้ว่าราชการจังหวัด) ลงนามประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	10 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-
11)	-	ส่งประกาศและบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	5 วันทำการ	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	-

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
		ทรัพย์สินที่ดินให้กรมที่ดิน ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พร้อมแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ร้องทราบ			

ระยะเวลาดำเนินการรวม 140 วันทำการ

14. งานบริการนี้ ผ่านการดำเนินการลดขั้นตอน และระยะเวลาปฏิบัติราชการมาแล้ว  
ยังไม่ผ่านการดำเนินการลดขั้นตอน

15. รายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

15.1) เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

ที่	รายการเอกสารยืนยันตัวตน	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสารฉบับจริง	จำนวนเอกสารสำเนา	หน่วยนับเอกสาร	หมายเหตุ
1)	บัตรประจำตัวประชาชน	กรมการปกครอง	0	1	ฉบับ	สำเนาบัตรประชาชนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง 1 ฉบับ
2)	บัตรประจำตัวประชาชน	กรมการปกครอง	0	1	ฉบับ	ของผู้รับมอบอำนาจ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

15.2) เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

ที่	รายการเอกสารยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสารฉบับจริง	จำนวนเอกสารสำเนา	หน่วยนับเอกสาร	หมายเหตุ
1)	สำเนาโฉนดที่ดิน แปลงแบ่งแยกใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่/ รวมแปลง/แปลงตก หล่น	กรมที่ดิน	0	1	ชุด	ทุกหน้าพร้อม รับรองสำเนา ถูกต้อง

ที่	รายการเอกสารยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐผู้ ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวน เอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
2)	หนังสือมอบอำนาจให้ ดำเนินการแทน เจ้าของที่ดิน	-	1	0	ฉบับ	กรณีมอบอำนาจ ทำการแทน
3)	ใบอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดิน (จ.ส. 2)	กรมที่ดิน	0	1	ฉบับ	พร้อมรับรองสำเนา ถูกต้อง รายการที่ 3-8 สำหรับโครงการ จัดสรรใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่
4)	สำเนาโฉนดที่ดินที่ นำมารวมแปลงก่อน แบ่งแยกใหม่ภายใต้ การจัดสรร	กรมที่ดิน	0	1	ชุด	พร้อมรับรองสำเนา ถูกต้อง รายการที่ 3-8 สำหรับโครงการ จัดสรรใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่
5)	ข้อมูลรายละเอียด แปลงที่ดินในโครงการ จัดสรรที่ดินใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่	กรมที่ดิน	0	1	ชุด	รายการที่ 3-8 สำหรับโครงการ จัดสรรใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่
6)	แผนผังโครงการ จัดสรรที่ดินพร้อมระบุ แปลงจำหน่ายและ แปลงสาธารณูปโภค	กรมที่ดิน	0	1	ชุด	รายการที่ 3-8 สำหรับโครงการ จัดสรรใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่
7)	สำเนาโฉนดที่ดิน แปลงแบ่งแยกใหม่ ภายใต้การจัดสรรของ หมู่บ้านใหม่ทุกแปลง	กรมที่ดิน	0	1	ชุด	(รายการที่ 3-8 สำหรับโครงการ จัดสรรใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่
8)	แผ่นพับโฆษณาพร้อม ใบเสนอราคาของ	-	1	0	ชุด	รายการที่ 3-8 สำหรับโครงการ

ที่	รายการเอกสารยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐผู้ ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวน เอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	โครงการจัดสรรที่ดิน ใหม่/หมู่บ้านจัดสรร ใหม่					จัดสรรใหม่/ หมู่บ้านจัดสรรใหม่

#### 16. ค่าธรรมเนียม

##### 1) ไม่มี

ค่าธรรมเนียม 0 บาท

หมายเหตุ -

#### 17. ช่องทางการร้องเรียน

1) **ช่องทางการร้องเรียน** ติดต่อด้วยตนเองที่ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการ หรือสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ชั้น 6 ฝั่งตะวันตก อาคารรัฐประศาสนภักดี ๓.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ -

2) **ช่องทางการร้องเรียน** ทางจดหมายส่งมาที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน อาคารรัฐประศาสนภักดี ๓.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

หมายเหตุ -

3) **ช่องทางการร้องเรียน** ทาง E-Mail [pvb@treasury.go.th](mailto:pvb@treasury.go.th)

หมายเหตุ -

4) **ช่องทางการร้องเรียน** สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกพื้นที่

หมายเหตุ -

#### 18. ตัวอย่างแบบฟอร์ม ตัวอย่าง และคู่มือการกรอก

1) ตัวอย่างหนังสือร้องขอ

-

2) แบบรับทราบการรับคำร้องเรื่องราคาประเมิน

-

#### 19. หมายเหตุ

-