



ขั้นตอนการตรวจสอบ ราคาประเมินที่ดินด้วยตัวเอง

✓ รู้ไว้ได้อย่างไร!

ขั้นตอนการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินด้วยตัวเอง รู้ไว้ได้อย่างไร!

ราคาประเมินที่ดินเป็นหนึ่งในสิ่งสำคัญที่ควรรู้จัก โดยเฉพาะผู้ที่ต้องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยราคาประเมินที่ดิน เป็นราคาที่ดินที่ถูกประเมินโดย กรมธนารักษ์ เพื่อใช้คำนวณค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จะเกิดระหว่างการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในบทความนี้จะมาแนะนำให้รู้ว่าการดูราคาประเมินที่ดินต้องทำอะไร และมีระเบียบที่เกี่ยวข้องที่ควรรู้ ตามที่กรมธนารักษ์ได้กำหนดไว้อย่างไรบ้าง

ราคาประเมินที่ดินคืออะไร

ราคาประเมินที่ดินเป็นการประเมินทรัพย์สินรูปแบบหนึ่งที่ได้รับการประเมินราคาที่ดินโดยกรมธนารักษ์ เพื่อใช้ประกอบการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กฎหมายกำหนด โดยการประเมินทรัพย์สินนั้นมีด้วยกัน 3 ประเภท ได้แก่

- ราคาซื้อขายจริง จะเป็นราคาตามที่ตกลงซื้อขายระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อ ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับราคาอื่นๆ เสมอไป
- ราคาตลาด คือ ราคาที่เกิดจากการประเมินมูลค่าของที่ดินในแต่ละทำเล ซึ่งควรเข้ารับการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญ หรือบริษัทที่มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อความถูกต้อง และแม่นยำ รวมถึงเพื่อให้รู้ถึงราคาตลาดในปัจจุบันด้วย
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์

วิธีตรวจสอบราคาประเมินที่ดินออนไลน์ ด้วยตัวเองทำได้ง่ายนิดเดียว

โดยปกติการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินจะสามารถทำได้ทั้งที่ดิน แต่สำหรับใครที่ไม่สะดวกเดินทางไปกรมที่ดินไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดๆ ก็ตาม สามารถตรวจสอบราคาประเมินที่ดินออนไลน์ได้ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ทั้งที่ดินที่มีโฉนด และที่ดินแบบไม่มีโฉนด ที่จะเป็นประโยชน์ในการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก โดยวิธีการตรวจสอบแบบที่มีโฉนดและแบบที่ไม่มีโฉนดก็จะแตกต่างกันออกไป ดังนี้

การตรวจราคาประเมินที่ดินแบบมีโฉนด

1. เข้าใช้งานเว็บไซต์กรมธนารักษ์

2. ค้นหาราคาประเมิน โดยสามารถทำการค้นหาได้ 2 แบบคือ

- ค้นหาจากเลขที่โฉนด ด้วยการกรอกเลขที่โฉนด หน้าสำรวจ และจังหวัดที่ตั้งแปลงที่ดินลงไป

- ค้นหาจากเลขที่ดิน ด้วยการกรอกเลขที่ดิน ระบุว่า และจังหวัดที่ตั้งแปลงที่ดินลงไป

3. ดูราคาประเมินที่ดินได้ที่ด้านขวามือของตารางที่แสดงขึ้นมา

การตรวจราคาประเมินที่ดินแบบมีโฉนด

การตรวจราคาประเมินที่ดินแบบมีโฉนด

การตรวจสอบราคาประเมินที่ดินแบบมีโฉนด สามารถทำได้ง่ายๆ โดยเริ่มจากการเตรียมโฉนดที่ดินให้พร้อมและทำตามขั้นตอนต่อไปนี้

1. เข้าใช้งาน [เว็บไซต์กรมธนารักษ์](#)
2. ค้นหาราคาประเมิน โดยสามารถทำการค้นหาได้ 2 แบบคือ
 1. ค้นหาจากเลขที่โฉนด ด้วยการกรอกเลขที่โฉนด หน้าสำรวจ และจังหวัดที่ตั้งแปลงที่ดินลงไป
 2. ค้นหาจากเลขที่ดิน ด้วยการกรอกเลขที่ดิน ระบุว่า และจังหวัดที่ตั้งแปลงที่ดินลงไป
3. ดูราคาประเมินที่ดินได้ที่ด้านขวามือของตารางที่แสดงขึ้นมา

การตรวจราคาประเมินที่ดินแบบไม่มีโฉนด

1. เข้าเว็บไซต์ ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน ของกรมที่ดิน หรือ เปิดใช้งานแอปพลิเคชัน Landmaps
2. ชุมแผนที่เข้าไปค้นหาที่ตั้งที่ดินที่ต้องการตรวจสอบราคา หรือค้นหาจากจังหวัด เขต แขวง หรือแม้กระทั่งค้นหาสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ไม่ต่างจากการใช้ Google Maps



3. คลิกบนที่ตั้งที่ดินที่ต้องการตรวจสอบราคา 2 ครั้ง จากนั้นระบบจะแสดงขอบเขตที่ดินขึ้นมา ให้คลิกไปบนกรอบขอบเขตที่ดินที่ต้องการดู จากนั้นรายละเอียดข้อมูลโฉนด ขนาดที่ดิน รวมทั้งราคาประเมินจะปรากฏให้ได้ดูทันที

การตรวจราคาประเมินที่ดินแบบไม่มีโฉนด

การตรวจราคาประเมินที่ดินแบบไม่มีโฉนด

ในบางครั้งผู้ซื้อหรือนายหน้าค้าขายที่ดินก็อาจจะทราบราคาประเมินที่ดิน แต่ยังไม่โฉนดอยู่กับตัวก็ไม่ใช่ไร การตรวจสอบราคาประเมินที่ดินแบบไม่มีโฉนด ก็ยังทำได้ไม่ยากเย็นมากนัก เพียงเริ่มทำตามขั้นตอนต่อไปนี้

1. เข้าเว็บไซต์ ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน ของกรมที่ดิน หรือ เปิดใช้งานแอปพลิเคชัน Landmaps
2. ชุมแผนที่เข้าไปค้นหาที่ตั้งที่ดินที่ต้องการตรวจสอบราคา หรือค้นหาจากจังหวัด เขต แขวง หรือแม้กระทั่งค้นหาสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ไม่ต่างจากการใช้ Google Maps
3. คลิกบนที่ตั้งที่ดินที่ต้องการตรวจสอบราคา 2 ครั้ง จากนั้นระบบจะแสดงขอบเขตที่ดินขึ้นมา ให้คลิกไปบนกรอบขอบเขตที่ดินที่ต้องการดู จากนั้นรายละเอียดข้อมูลโฉนด ขนาดที่ดิน รวมทั้งราคาประเมินจะปรากฏให้ได้ดูทันที



อยากได้หนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินต้องขออย่างไร

หนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินกรมธนารักษ์ต้องทำอย่างไร

การตรวจสอบราคาประเมินนั้นสามารถทำได้เองในเว็บไซต์ แต่หากต้องการขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน ก็จะไปขอได้ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ โดยผู้ขอจะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน หรือเป็นผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินแปลงนั้น และจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการขอรับรองราคาประเมินตามระเบียบ

เอกสารที่ต้องเตรียม เพื่อขออนุญาตรับรอง

การขออนุญาตรับรองจะต้องนำเอกสารไปยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และสำนักงานที่ดินอำเภอ ตามที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยเอกสารที่ต้องเตรียมก็ได้แก่

- โฉนดที่ดิน, น.ส.3, น.ส.3ก, ฯลฯ หรือสำเนาเอกสารดังกล่าว (ในกรณีไม่สามารถนำเอกสารฉบับจริงมาได้)
- บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ของผู้ขอและผู้รับมอบอำนาจพร้อมสำเนาบัตรดังกล่าว ในกรณีมอบอำนาจจะต้องนำบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนาบัตรดังกล่าวที่รับรองสำเนาแล้วของผู้มอบอำนาจมาด้วย
-

- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอ ในกรณีมอบอำนาจต้องนำสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจมาด้วย

- หลักฐานของนิติบุคคล หรือหนังสือมอบอำนาจ ในกรณีไม่สามารถไปด้วยตนเอง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

โดยปกติขั้นตอนการขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน จะต้องมียกจ่ายที่จำเป็นอยู่เพียงเล็กน้อยเท่านั้น ซึ่งค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขอหนังสือรับรองก็จะมีดังนี้

- ค่าคำขอแปลงละ 5 บาท
- ค่ารับรองฉบับละ 10 บาท
- ค่าพยานคำขอเรื่องละ 20 บาท
- ค่ามอบ (ถ้ามี) เรื่องละ 20 บาท

รู้ราคาประเมินที่ดินมีประโยชน์ต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์อย่างไร

โดยปกติแล้วราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์จะถูกนำมาใช้ในการคำนวณค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในกรณีที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการซื้อขายที่ดินว่าต้องมีค่าใช้จ่ายเท่าไร ในการทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์

นอกจากประโยชน์ที่เจ้าของที่ดินจะได้จากการรู้ราคาประเมินที่ดินของตัวเองแล้ว สำหรับผู้ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การรู้ราคาประเมินที่ดินยังมีประโยชน์อื่นๆ อีกมากมาย ดังนี้

- นำข้อมูลมาวิเคราะห์ศักยภาพของทำเลและศักยภาพของโครงการในอนาคตเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- ใช้คิดคำนวณค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ ภาษีอากร และภาษีแสตมป์ก่อนวันโอนจริง ทำให้การคำนวณค่าใช้จ่ายสามารถทำได้ล่วงหน้าและแม่นยำมากขึ้น
- สามารถนำราคาประเมินไปประกอบการกำหนดราคาซื้อขายได้
- สามารถใช้เป็นข้อมูลในการเจรจาและต่อรองในการลงทุน



อับเตตราคาประเมินที่ดินปี 2566

รู้ก่อนใคร อับเตตราคาประเมินที่ดิน ปี 2566

การแบ่งภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทยจะอาศัยการแบ่งตามสภาพภูมิอากาศที่แตกต่างกันของแต่ละพื้นที่ในประเทศไทย โดยในแต่ละจังหวัดนั้นก็จะมีราคาประเมินที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อมและความนิยมของแต่ละภูมิภาคด้วย

ภาคกลาง

พื้นที่ภาคกลางจะมีจังหวัดที่ได้รับความนิยมและมีราคาประเมินที่ดินโดดเด่น 6 จังหวัดดังนี้

- กรุงเทพมหานคร 145,000 - 100,000 บาท ต่อตารางวา
- นนทบุรี 1,000 - 170,000 บาท ต่อตารางวา
- ปทุมธานี 600 - 100,000 บาท ต่อตารางวา
- นครสวรรค์ 70 - 110,000 บาท ต่อตารางวา
- พิษณุโลก 30 - 110,000 บาท ต่อตารางวา
- นครนายก 200 - 73,500 บาท ต่อตารางวา

ภาคเหนือ

พื้นที่ภาคเหนือจะมีจังหวัดที่ได้รับความนิยมและมีราคาประเมินที่ดินโดดเด่น 6 จังหวัดดังนี้

- เชียงใหม่ 25 - 515,000 บาท ต่อตารางวา
- เชียงราย 130 - 85,000 บาท ต่อตารางวา
- ลำปาง 100 - 100,000 บาท ต่อตารางวา
- น่าน 25 - 65,000 บาท ต่อตารางวา
- ตาก 25 - 63,000 บาท ต่อตารางวา
- อุตรดิตถ์ 50 - 60,000 บาท ต่อตารางวา

ภาคใต้

พื้นที่ภาคใต้จะมีจังหวัดที่ได้รับความนิยมและมีราคาประเมินที่ดินโดดเด่น 6 จังหวัดดังนี้

- กระบี่ 250 - 72,500 บาท ต่อตารางวา
- ภูเก็ต 980 - 200,000 บาท ต่อตารางวา
- นครศรีธรรมราช 60 - 200,000 บาท ต่อตารางวา
- สุราษฎร์ธานี 100 - 150,000 บาท ต่อตารางวา
- ตรัง 100 - 150,000 บาท ต่อตารางวา
- ยะลา 40 - 170,000 บาท ต่อตารางวา

ภาคตะวันตก

พื้นที่ภาคตะวันตกจะมีจังหวัดที่ได้รับความนิยมและมีราคาประเมินที่ดินโดดเด่น 4 จังหวัด ดังนี้

- ประจวบคีรีขันธ์ 100 - 150,000 บาท ต่อตารางวา
- ราชบุรี 75 - 100,000 บาท ต่อตารางวา
- เพชรบุรี 100 - 100,000 บาท ต่อตารางวา
- กาญจนบุรี 50 - 60,000 บาท ต่อตารางวา

ภาคตะวันออก

พื้นที่ภาคตะวันออกจะมีจังหวัดที่ได้รับความนิยมและมีราคาประเมินที่ดินโดดเด่น 6 จังหวัดดังนี้

- ชลบุรี 200 - 220,000 บาท ต่อตารางวา
- ระยอง 100 - 100,000 บาท ต่อตารางวา
- จันทบุรี 100 - 90,000 บาท ต่อตารางวา
- ตราด 75 - 71,000 บาท ต่อตารางวา
- ฉะเชิงเทรา 100 - 50,000 บาท ต่อตารางวา
- ปราจีนบุรี 75 - 45,000 บาท ต่อตารางวา

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

พื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะมีจังหวัดที่ได้รับความนิยมและมีราคาประเมินที่ดินโดดเด่น 6 จังหวัดดังนี้

- ขอนแก่น 50 - 200,000 บาท ต่อตารางวา
- อุตรธานี 50 - 180,000 บาท ต่อตารางวา
- นครราชสีมา 50 - 130,000 บาท ต่อตารางวา
- อุบลราชธานี 50 - 110,000 บาท ต่อตารางวา
- ร้อยเอ็ด 75 - 80,000 บาท ต่อตารางวา
- มหาสารคาม 100 - 60,000 บาท ต่อตารางวา

ราคาประเมินที่ดินคือราคาที่ถูกประเมินโดยกรมธนารักษ์ และใช้ในการคำนวณค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ระหว่างการทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้สำหรับผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การรู้ราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์ยังมีประโยชน์ต่อการลงทุนมากมาย ตัวอย่างเช่น ความสามารถในการประเมินค่าใช้จ่ายล่วงหน้า ความแม่นยำในการกำหนดราคาขาย และอำนาจในการต่อรองเจรจาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ด้วย

โดยธรรมชาติของราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินในออนไลน์จะมีความเป็นไปได้ที่ราคาจะต่ำกว่าราคาตลาดที่ขายทั่วไป ซึ่งราคาประเมินที่ดินนั้นมักจะเป็นเพียงการประเมินราคาที่ดินเปล่า ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ทำให้อาจจะต้องนำราคานี้ไปคำนวณกับปัจจัยอื่นๆ ต่อเนื่องไป สำหรับผู้ที่สนใจ [ทรัพย์สินมือสองทำเลดี](#) หรือต้องการ [ขายที่ดินทำเลดีในราคาพิเศษ](#) สามารถดูเพิ่มเติมได้จาก K-Property ได้เลย ก็มีแหล่งดีๆ อย่าง [บ้านมือสองกลีกร](#) ที่รวบรวมทำเลศักยภาพสูง รวมทั้งบ้านมือสองสำหรับการอยู่อาศัยที่คัดสรรมาเพื่อผู้ที่อยากได้บ้านสวยๆ ทำเลดีๆ โดยเฉพาะ

ที่มาข้อมูล : K-Property

<https://www.kasikornbank.com/th/propertyforsale/article/pages/land-appraisal-price.aspx>

