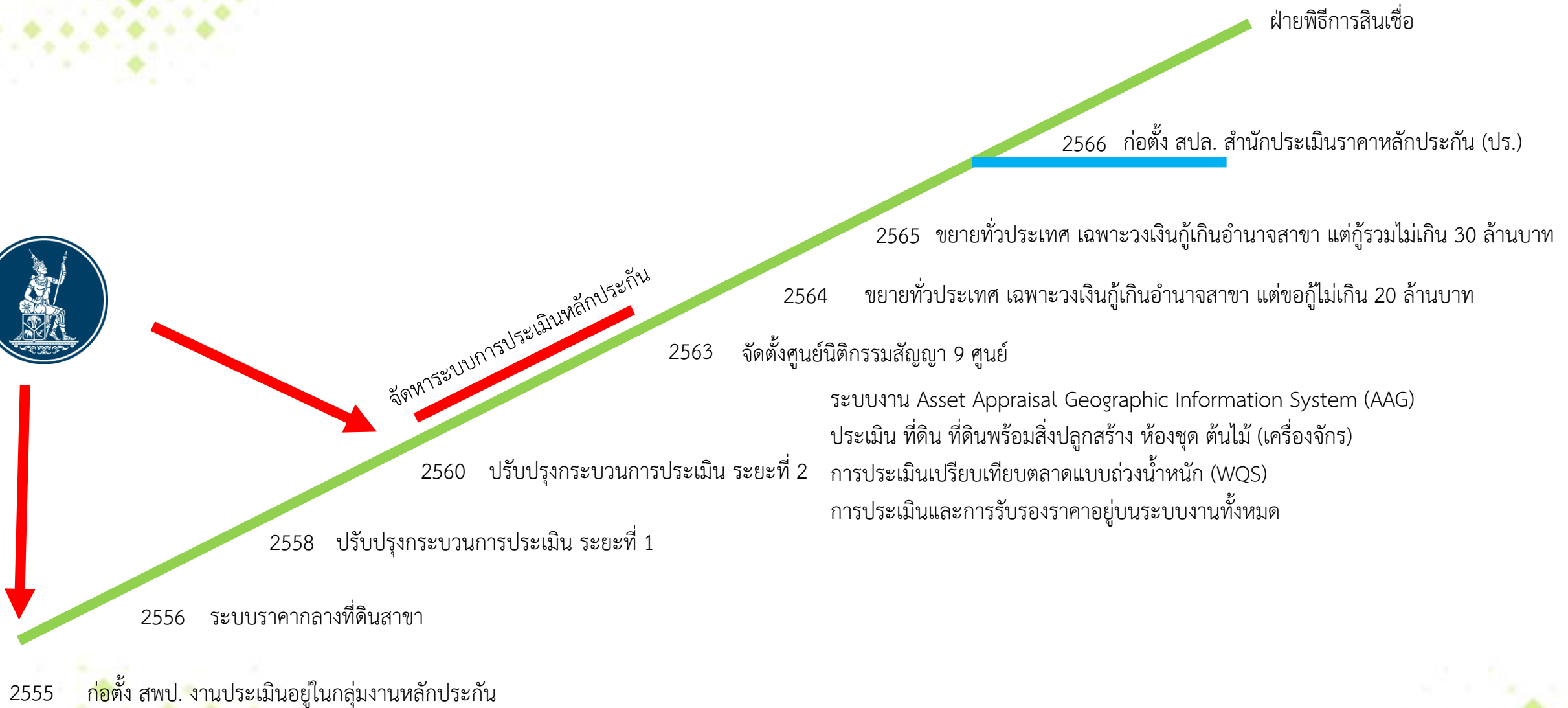


Time line การประเมินราคา ธ.ก.ส.



ระบบตรวจประเมินที่ดินด้วยสารสนเทศภูมิศาสตร์ (AAG)



ผู้บันทึก

พนักงานสาขา

- ตรวจสอบข้อมูลผู้กู้และผู้จำนอง
- บันทึกใบคำขอประเมิน
- บันทึกข้อมูลทรัพย์สิน



ผู้จ่ายงาน

พนักงาน พร.

- จ่ายงานผู้ประเมินภายใน
- จ่ายงานบริษัทประเมินภายนอก
- ***ยังไม่ถือใช้งาน**
- กรณีไม่ยื่นต้น ระบุหน่วยงาน
- ธนาคารต้นไม้
- ***ยังไม่ถือใช้งาน**



ผู้สำรวจและประเมิน

พนักงาน พร.
(ผู้ประเมินภายใน)

- บันทึกข้อมูลสำรวจ ข้อมูลทรัพย์สิน
- เปรียบเทียบ คำนวณราคาประเมิน
- รวมทั้งทำเลประเมิน

บริษัทประเมินภายนอก

- บันทึกข้อมูลสรุปการสำรวจ และราคาประเมิน รวมทั้งแนบเล่มประเมิน (*** ยังไม่ถือใช้งาน**)



คณะกรรมการอนุมัติ
รับราคาประเมิน

พนักงาน พร.

- พิจารณาและอนุมัติราคาประเมิน
- จัดทำเอกสารสรุปราคาประเมินที่อนุมัติ
- *** คณะกรรมการ 3 คน**



ผู้จัดทำนิติกรรม

พนักงาน ฝพร./พนักงานสาขา

- เตรียมเอกสารเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
- เตรียมเอกสารนิติกรรม
- - เกินอำนาจสาขา : สนจ.
- - อำนาจสาขา : สาขา
- ระบุให้สาขาจดทะเบียนนิติกรรม



ผู้จดทะเบียนนิติกรรม

พนักงานสาขา

- พิมพ์เอกสารเรียกเก็บเงิน
- บันทึกสถานะและข้อมูลการเก็บเงิน
- ระบุวันที่และพิมพ์เอกสารนิติกรรม
- บันทึกข้อมูลนิติกรรมของหลักประกันและประกันภัย
- ส่งข้อมูล Interface CBS และปิดงาน

กรณีวงเงินกู้เกิน 30 ล้านบาท ใช้บริษัทประเมินราคาภายนอก

สาขา/สนจ./ธณ.(RM) > คณะกรรมการรับราคา (แต่ละระดับ) แจ้งมติ > ธณ/สนจ./สาขา (วิเคราะห์เงินกู้)



Agenda

*ภาคปฏิบัติงานจริงในภาคสนาม

*หลักการและวิธีการการประเมินราคาหลักประกัน





ภาคปฏิบัติงานจริงในภาคสนาม

ภาคปฏิบัติงานจริงในภาคสนาม

1. การเตรียมการประเมินราคาหลักประกัน

- 1.1 การตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น
- 1.2 การตรวจสอบรายละเอียดเบื้องต้นทรัพย์สินที่ประเมิน

2. การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

- 2.1 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลที่ดิน
- 2.2 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง
- 2.3 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบ

3. การวิเคราะห์ข้อมูลและประเมินราคา

- 3.1 ที่ดิน
- 3.2 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

4. การสรุปผลการประเมินราคา

จัดทำเล่มประเมิน

1. การเตรียมการประเมินราคาหลักประกัน

1.1 การตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น

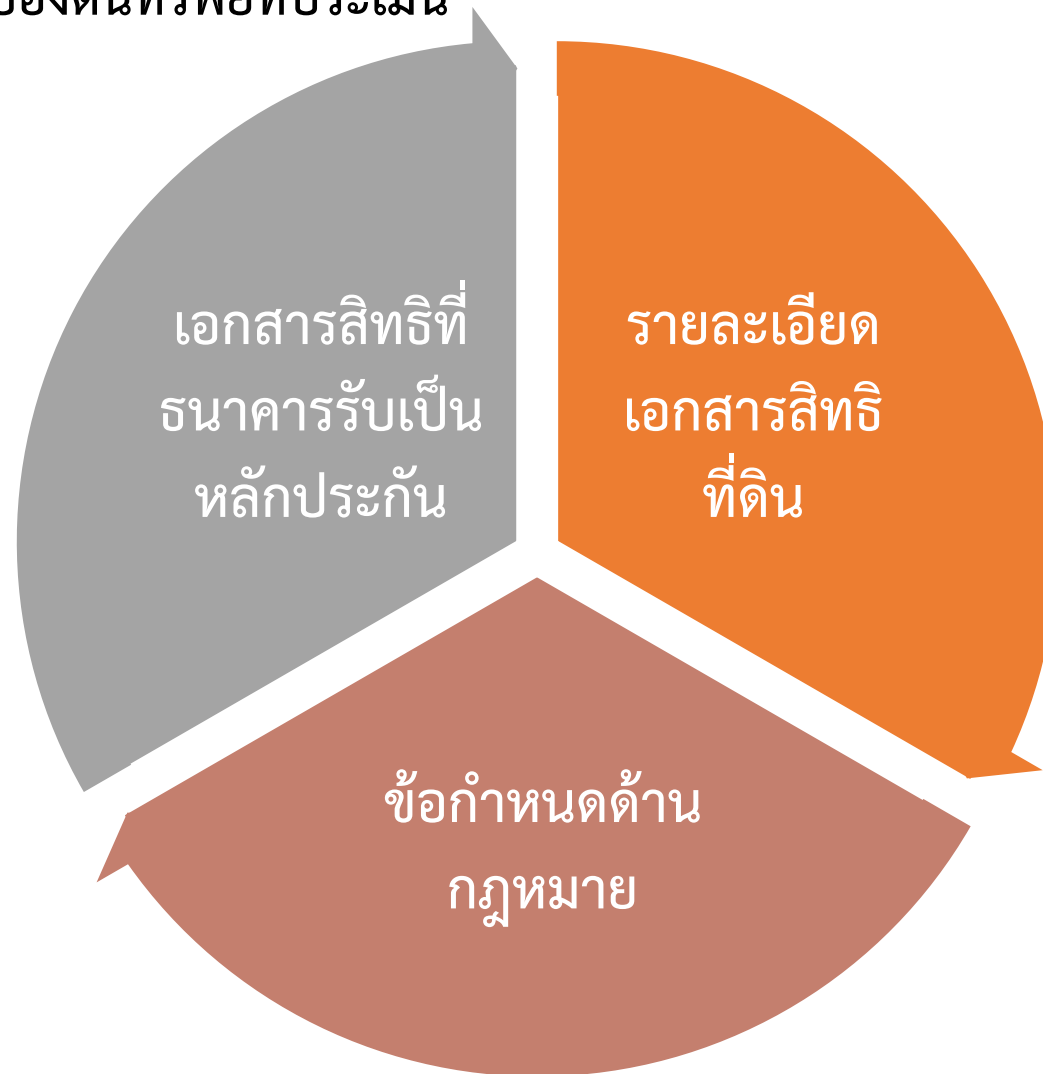


ตารางเอกสารประกอบในการสำรวจและประเมินราคาที่ดิน

ประเภท	เอกสาร / บุคคล	นิติบุคคล / กลุ่มเกษตรกร / สหกรณ์ภาคการเกษตร / สหกรณ์นอกภาคการเกษตร
หลักประกัน		
ที่ดิน	<ol style="list-style-type: none"> คำขอประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบข้อมูลสัมภาระ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนลูกค้ำ / เจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง สำเนาทะเบียนบ้านลูกค้ำ / เจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง สำเนาทะเบียนสมรสเจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง (ถ้ามี) สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หน้า-หลัง) ราคาประเมินที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) ระวางที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) กรณี นส.3 ทุกประเภท / ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นที่สาธารณะประโยชน์ / ที่ดินที่ถูกแบ่งแยกหรือมีการแบ่งแยกออกมา 	<ol style="list-style-type: none"> คำขอประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบข้อมูลสัมภาระ หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ถ้ามี) รายงานการประชุมที่ให้ผู้บริหารมีมติจำนองค้ำประกันหนี้เงินกู้ธนาคาร สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หน้า-หลัง) ราคาประเมินที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) ระวางที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) กรณี นส.3 ทุกประเภท / ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นที่สาธารณะประโยชน์ / ที่ดินที่ถูกแบ่งแยกหรือมีการแบ่งแยกออกมา
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	<ol style="list-style-type: none"> คำขอประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบข้อมูลสัมภาระ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนลูกค้ำ / เจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง สำเนาทะเบียนบ้านลูกค้ำ / เจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง สำเนาทะเบียนสมรสเจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง (ถ้ามี) สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หน้า-หลัง) ราคาประเมินที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) ระวางที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) กรณี นส.3 ทุกประเภท / ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นที่สาธารณะประโยชน์ / ที่ดินที่ถูกแบ่งแยกหรือมีการแบ่งแยกออกมา เอกสารรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ใบอนุญาตก่อสร้าง (ถ้ามี) แบบแปลนก่อสร้าง (ถ้ามี) บัญชีแสดงปริมาณวัสดุและค่าแรง (BOQ) (ถ้ามี) (กรณี อยู่ระหว่างก่อสร้าง) ใบอนุญาตประกอบกิจการ (ถ้ามี) แผนผังแสดงที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินหรือรูปถ่าย (ถ้ามี) 	<ol style="list-style-type: none"> คำขอประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบข้อมูลสัมภาระ หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ถ้ามี) รายงานการประชุมที่ให้ผู้บริหารมีมติจำนองค้ำประกันหนี้เงินกู้ธนาคาร สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หน้า-หลัง) ราคาประเมินที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) ระวางที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) กรณี นส.3 ทุกประเภท / ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นที่สาธารณะประโยชน์ / ที่ดินที่ถูกแบ่งแยกหรือมีการแบ่งแยกออกมา เอกสารรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ใบอนุญาตก่อสร้าง (ถ้ามี) แบบแปลนก่อสร้าง (ถ้ามี) บัญชีแสดงปริมาณวัสดุและค่าแรง (BOQ) ใบอนุญาตประกอบกิจการ แผนผังแสดงที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินหรือรูปถ่าย (ถ้ามี)
ห้องชุด	<ol style="list-style-type: none"> คำขอประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบข้อมูลสัมภาระ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนลูกค้ำ / เจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง สำเนาทะเบียนบ้านลูกค้ำ / เจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง สำเนาทะเบียนสมรสเจ้าของที่ดินผู้ขอจำนอง (ถ้ามี) สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หน้า-หลัง) ราคาประเมินที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) หนังสือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) หนังสือรับรองการปิดหนี้ควราล่าสุดจากนิติบุคคลอาคารชุด 	<ol style="list-style-type: none"> คำขอประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบข้อมูลสัมภาระ หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ถ้ามี) รายงานการประชุมที่ให้ผู้บริหารมีมติจำนองค้ำประกันหนี้เงินกู้ธนาคาร สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หน้า-หลัง) ราคาประเมินที่ดิน (จากสำนักงานที่ดิน) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) หนังสือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) หนังสือรับรองการปิดหนี้ควราล่าสุดจากนิติบุคคลอาคารชุด

1. การเตรียมการประเมินราคาหลักประกัน

1.2 การตรวจสอบรายละเอียดเบื้องต้นทรัพย์สินที่ประเมิน



เอกสารสิทธิที่ธนาคารรับเป็นหลักประกัน

ธนาคารรับจำนองเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินร่วมกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินเท่านั้น

โฉนดที่ดิน น.ส.4
(น.ส.4,ก,ข,ค,ง,จ)

โฉนดแผนที่

โฉนดตราจอง



ตราจอง “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

น.ส.3
(น.ส.3,ก,ข)

แบบหมายเลข 3

อช.2

มีหนังสือแสดงสิทธิ

ไม่ได้จำนองต่อเจ้าหนี้อื่น

ไม่อยู่ในที่สาธารณประโยชน์

ไม่อยู่ในที่ชายตลิ่ง

ไม่อยู่ในที่ดินในเขตทหาร

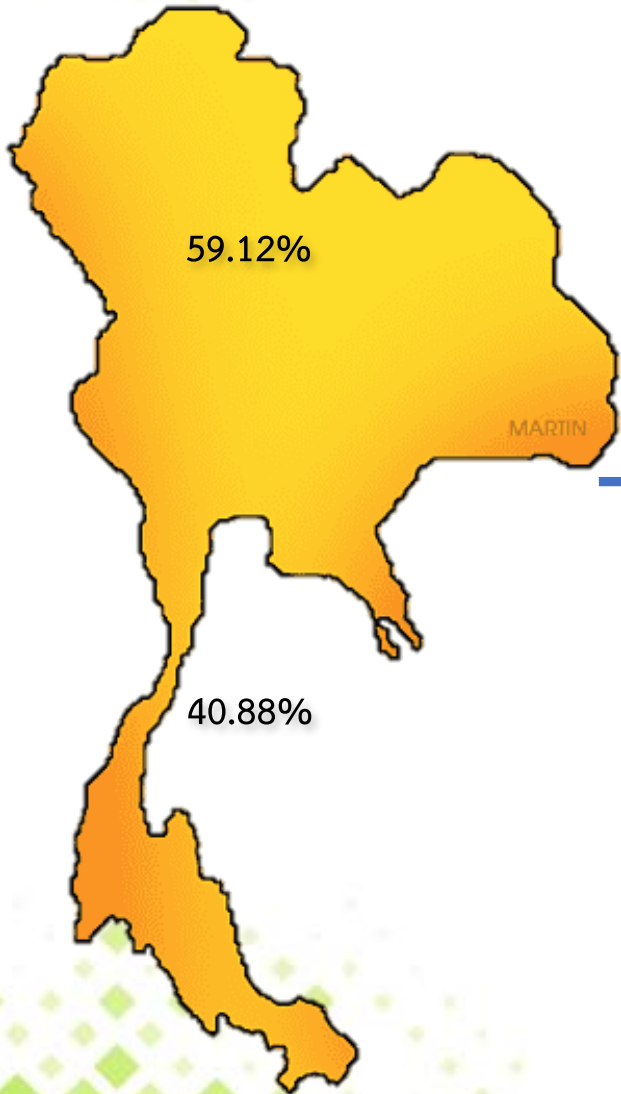
ไม่อยู่ในเขตเวนคืนทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ไม่อยู่ในที่ภูเขา

ไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ

ไม่อยู่ในที่ดินซึ่งทางราชการสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน



ที่ดินของรัฐ

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ที่รกร้าง ถนน แม่น้ำ ภูเขา
ห้วย ทะเลสาบ เกาะ

ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน

สปก. นส.2 ที่ราชพัสดุ
ภบท 5 นส.5

ที่ดินเอกชน

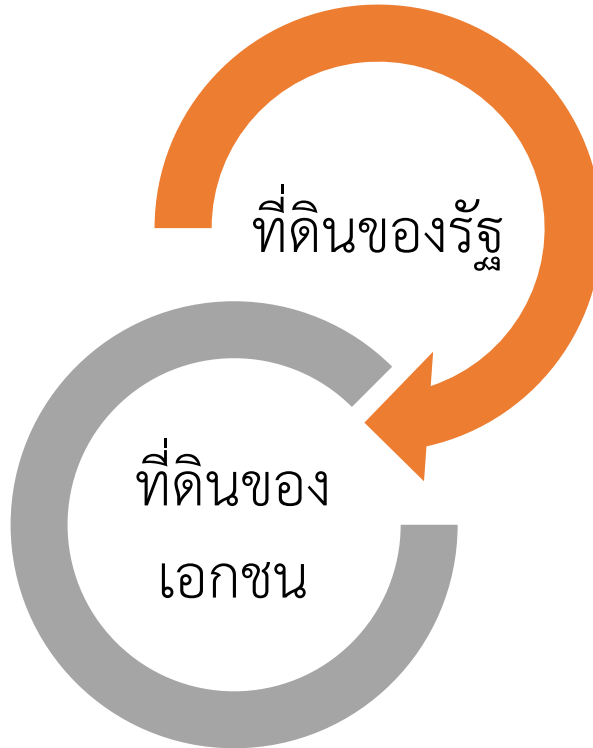
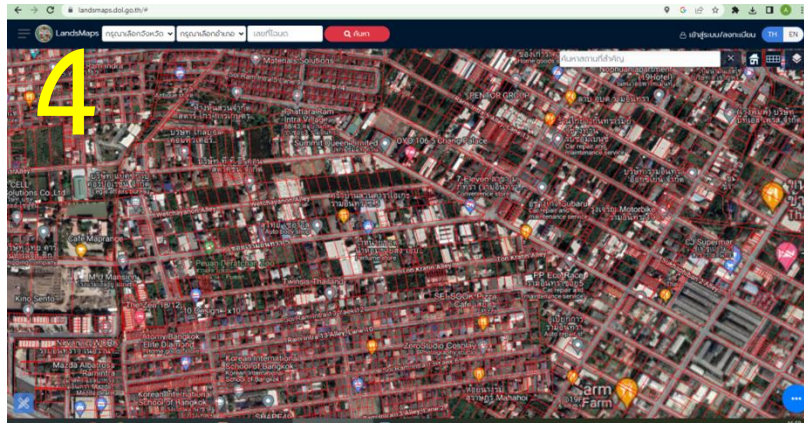
กรรมสิทธิ์

โฉนดที่ดิน
ตราจอง ได้ทำประโยชน์แล้ว
โฉนดตราจอง
โฉนดแผนที่
แบบหมายเลข 3

สิทธิครอบครอง

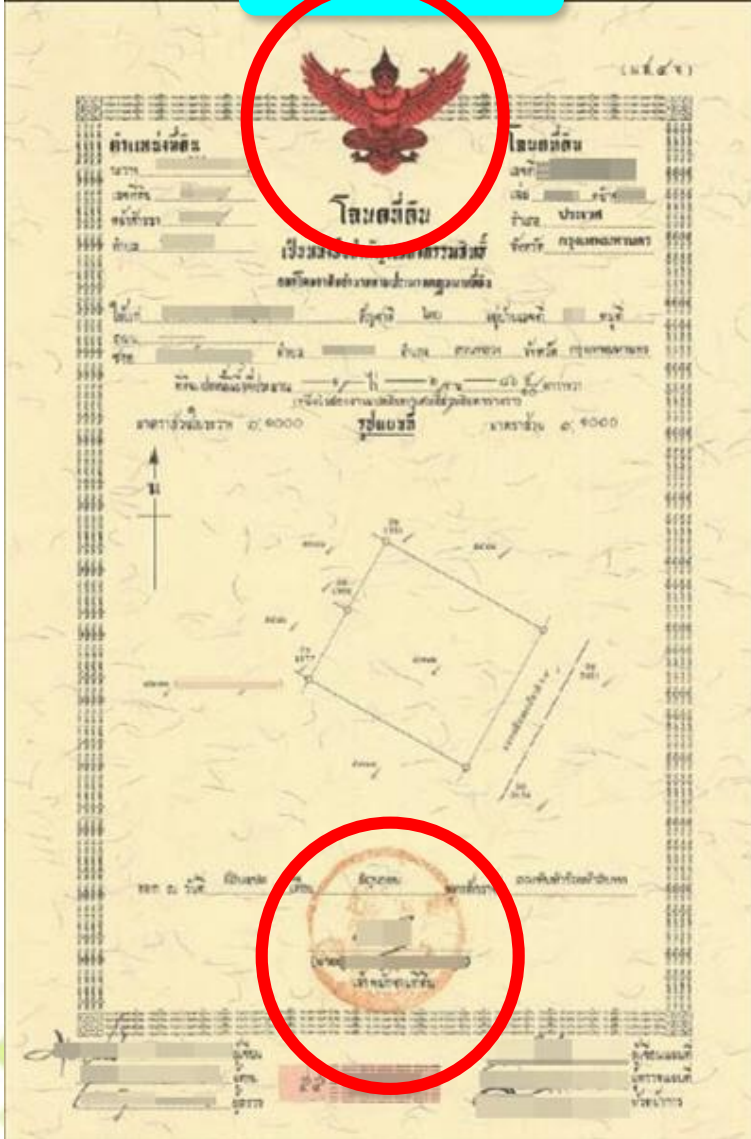
สค.1
นส.3

ขาย จ่าย โอน ยึดคืน



รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน

ที่ดินเอกชน



กรรมสิทธิ์ VS สิทธิครอบครอง



จำหน่ายจ่ายโอน



ข้อสันนิษฐาน LAW



การแย่งการครอบครอง

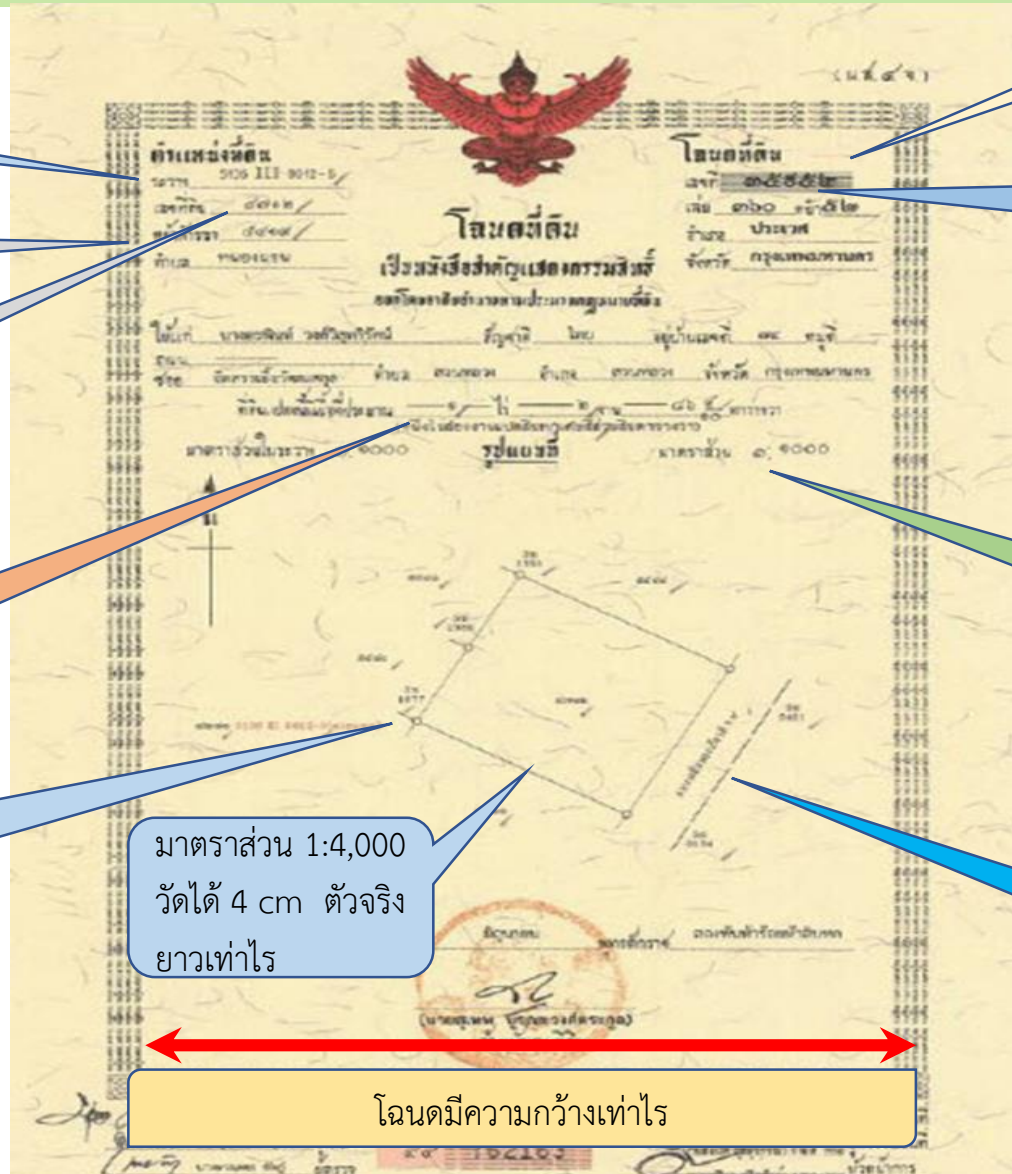


ตรวจสอบการปลอมแปลง



ตรวจสอบตำแหน่ง

สาระสำคัญของโฉนดที่ดิน



1อำเภอมี 1เลข

เลขที่ เล่ม หน้า
มีความสัมพันธ์อย่างไร

มาตราส่วน 1: 4000 (มี 1 แผ่นระวาง)
มาตราส่วน 1: 2000 (มี 4 แผ่นระวาง)
มาตราส่วน 1 : 1000 (มี 16 แผ่นระวาง)
มาตราส่วน 1: 500 (มี 64 แผ่นระวาง)

มาตราส่วนทหาร1:50,000
โฉนดมีมาตราส่วน 500/1,000,2,000/4,000
น.ส.3 ก. มีมาตราส่วน 5,000/1,250

ดูถนน ได้จากที่ไหน

มาตราส่วน 1:4,000
วัดได้ 4 cm ตัวจริง
ยาวเท่าไร

โฉนดมีความกว้างเท่าไร

เราดูเนื้อที่ดินได้จาก
อะไร

หมุดหลักเขตที่ดิน มี
อยู่ 2 ชนิด

หน้าสำรวจ 1 ตำบลมี
1 เลข

เลขที่ดิน 1ระวางมี 1
เลขจากซ้ายไปขวาจาก
บนลงล่าง

ระวาง UTM มาตรฐาน 1:50,000

สารบัญทำอะไร



(จ.๖)

เลขที่โฉนด(อาจมีหลาย แปลง)

เลขที่ห้องชุด เลขที่ตั้ง
อาคารชุด/เลขห้อง

แบบแปลน อาจมีหลาย
ส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ [redacted]
ตำบล [redacted]
อำเภอ [redacted]
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ ๑ ไร่ - งาน ๕๐ อี โตรางวา

ที่ตั้งห้องชุด

เลขที่โฉนด [redacted]
ชั้นที่ [redacted]
อาคารชุดที่ ๑
ชื่ออาคารชุด สามภูมิ การ์เด็น
ถนนอาคารชุดเลขที่ [redacted]

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ [redacted] สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ [redacted] หมู่ที่ [redacted]

ถนน [redacted]

ตรอก / ซอย อาคารใหม่สีสนคร ตำบล / แขวง คลองเตย อำเภอ / เขต คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด

เนื้อที่ ๓๐.๐๐ ตร.ม. 5.00

ที่จอดรถ

เนื้อที่ ๑๓๘.๕๖ ตร.ม.

ชั้นที่ ๑๖ มาตรการส่วน ๑ : ๒๐๐ ชั้นที่ ๑๕

เนื้อที่ประมาณ [redacted] ตารางเมตร สูง [redacted] เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๑๐๐๐๗๖๐๐ ส่วน ใน ๒๕๕๐๗๒๖๒๖ ส่วน

ออก ณ วันที่ [redacted] เดือน [redacted] พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบ

(นายวิชัย ชินวาทนะ)
พนักงานเจ้าหน้าที่

สัดส่วนการถือครอง
ที่ดิน

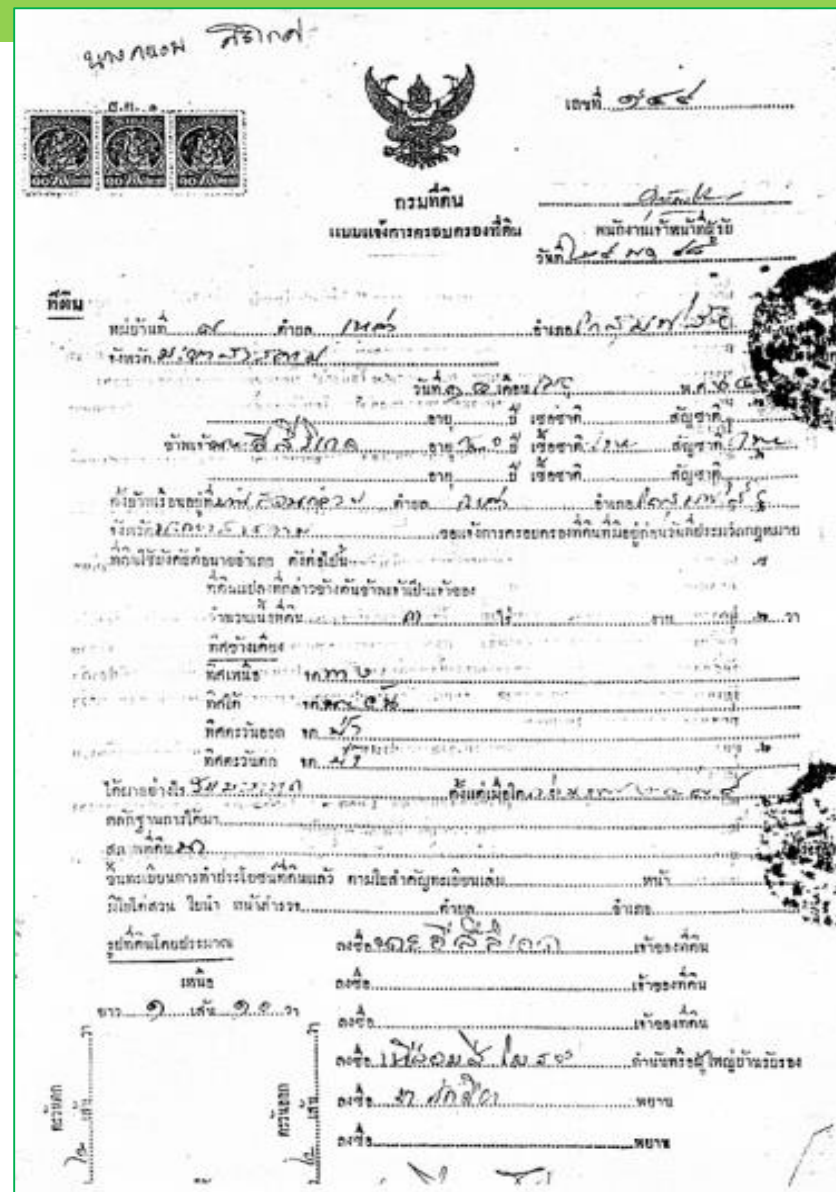
๓๘ [redacted] 11 ก.พ. 2540

(นางสาวราณี ชินวาทนะ) 4 ก.พ. 2540
ผู้เขียน
[redacted] 5 ก.พ. 2540
ผู้ตรวจการ

ประเภทที่ดินเอกสารสิทธิ์ (สิทธิการครอบครอง)

แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1)

- ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) คือใบแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลักฐานว่าผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่า ตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ (แต่ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค.1 อีกแล้ว) ส.ค.1 ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน เพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ เพียงแต่เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น ดังนั้น ตามกฎหมายที่ดินที่มี ส.ค.1 จึงทำการโอนกันได้ เพียงแต่แสดงเจตนาสละการครอบครอง และไม่ยึดถือพร้อมส่งมอบให้ผู้รับโอนไปเท่านั้น ก็ถือว่าเป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว ผู้มี ส.ค.1 มีสิทธินำมาขออนุญาตที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3 ข.)



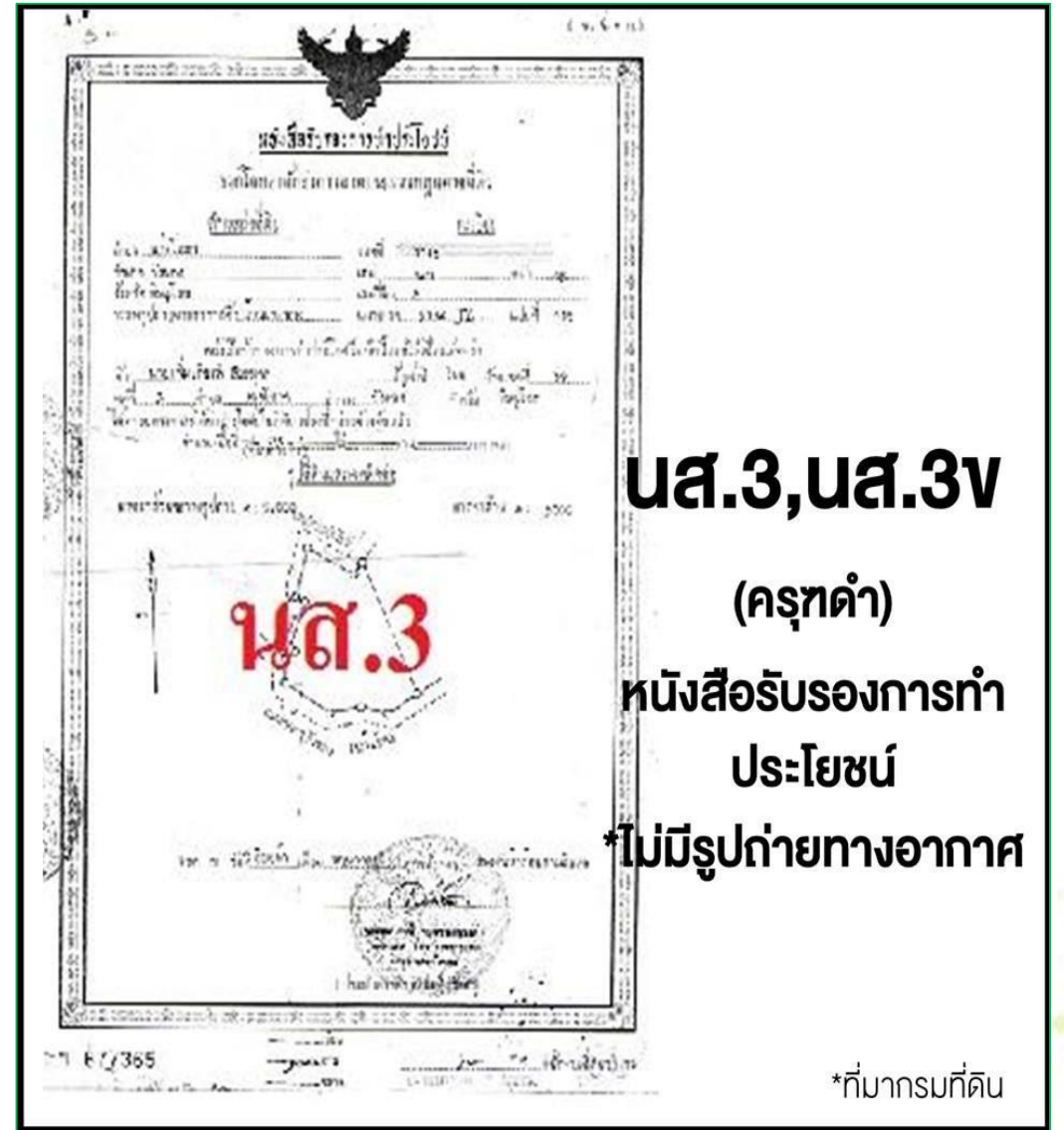
ประเภทที่ดินเอกสารสิทธิ์ (สิทธิการครอบครอง)

แบบ นส.3

• ออกให้แก่ผู้ครอบครองทั่วไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวางโยงยัด มีลักษณะเป็นแผ่นที่รูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินที่แน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ออกมาตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยออกตามแบบทำยกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ.2497 และในปัจจุบันยังคงใช้อยู่ โดยใช้สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ออกประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามกฎหมายที่ดินของของหัวหน้าเขต นายอำเภอ ปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528 (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก) **การทำนิติกรรมต้องประกาศ 30 วัน** (ว่ามีผู้คัดค้านหรือไม่)

แบบ นส.3 ข

• ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศและรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528 และกฎกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ.2537 (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) **การทำนิติกรรมต้องประกาศ 30 วัน**



ประเภทที่ดินเอกสารสิทธิ์ (สิทธิการครอบครอง)

แบบ น.ส.3 ก.

ออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 18 พ.ศ.2515 ต่อมาได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 23 พ.ศ.2515 ให้เพิ่มเติมข้อความเป็นวรรคสองแห่ง กฎกระทรวงฉบับที่ 18 พ.ศ.2515 แบบ น.ส.3ก. ให้ใช้เมื่อมีการออก หนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวาง รูปถ่ายทางอากาศและกฎกระทรวงฉบับที่ 28 พ.ศ.2516 ในการออก หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3ก. ให้คำนวณเนื้อโดย วิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่ คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อโดยประมาณ ต่อมาได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ.2537 ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ 23 พ.ศ.2515 และฉบับที่ 28 พ.ศ.2516 และให้ใช้ข้อความตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 หนังสือ รับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้ แบบ น.ส.3ก. (นายอำเภอท้องที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมไม่ต้องประกาศ 30 วัน (ยกเว้นโอนมรดก ต้อง ประกาศ 30 วัน)



*ที่มารวมที่ดิน

ประเภทที่ดินเอกสารสิทธิ์ (สิทธิการครอบครอง) ที่ออกตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3)

ผู้ที่มี น.ค.3 สามารถนำไปออกเป็นโฉนด
น.ส. 3 ก นส.3 ขึ้นอยู่กับมีหรือไม่มีระวาง

มีข้อกำหนดห้ามโอน 5 ปี

น.ค. ๓

น.ค.๓ เลขที่ ๒๐๓๓ เดือน ๕ พ.ศ. ๒๕๖๓

หนังสือแสดงการทำประโยชน์
ออกตามความในพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

ตำแหน่งที่ดิน

อำเภอ ๕๕๐ รางวาศ ๓ หมู่ที่ ๓
เขต ตำบล
ถนน อำเภอ
ถนน ตำบล
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือแสดงการทำประโยชน์ฉบับนี้ เริ่มประกาศใช้เมื่อวันที่ พ.ศ. ๒๕๖๓
ออกโดย นาย อดิสรณ์ วัฒนศิริ นายอำเภอ จังหวัด
เนื้อที่ ๒ ไร่ ๖๐ ตารางวา
จังหวัด มีที่ดินทำประโยชน์ในที่ดินและบริเวณดังกล่าวเป็นของตนเองตามหลักเกณฑ์การ
ออกหนังสือแสดงการทำประโยชน์แล้ว

เนื้อที่ ๒ ไร่ ๖๐ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

ให้ตามลักษณะที่ปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงการทำประโยชน์ฉบับนี้ มีสิทธิครอบครองที่ดินหรือหนังสือ
รับจองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินและประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

๒๐๓๓ ณ วันที่ ๒๐ เดือน ๕ พ.ศ. ๒๕๖๓

(นายทรงธรรม ธานีวงศ์)
นายอำเภอ ภูเก็ต

อธิบดีกรมประชาสัมพันธ์

หมายเหตุ ท่านมีเงินนำหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. 3) ไปยื่นทำการซื้อหรือเช่าที่ดินหรือขอ
สิทธิการครอบครองให้แก่บุคคลอื่น และที่ดินนั้นไม่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน

ประเภทที่ดินเอกสารสิทธิ์ (สิทธิการครอบครอง)

ที่ออกตามกฎหมายอื่น

ส.ป.ก.4-01 คือ หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

การปฏิรูปที่ดินในที่ดินของรัฐ หมายถึง การนำที่ดินของรัฐซึ่งถูกราชการบุกรุกถือครองโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายหรือที่ดินที่รัฐไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์เดิมที่ได้สงวนหรือหวงห้ามไว้มาจัดให้เกษตรกรเข้ามาทำกินเป็นการถาวรและถูกต้องตามกฎหมาย หรือ การปฏิรูปที่ดินในที่ดินของรัฐ หมายถึง การที่ ส.ป.ก. นำที่ดินของรัฐ ได้แก่ ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตป่าไม้ถาวรที่เสื่อมโทรม ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนเล็กใช้ร่วมกัน ที่ราชพัสดุ ที่กระทรวงการคลังให้ความยินยอมแล้ว ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินที่จำแนกออกจากเขตป่าไม้ถาวรนำมาจัดให้เกษตรกรเช่า เช่าซื้อ เข้าทำประโยชน์ หรือจัดให้โดยมีค่าชดเชย

ออกโฉนด ห้ามโอน 10 ปี



การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

1. การตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน

โดยปกติแล้วโฉนดที่ดินจะต้องมี 2 ฉบับคู่กันเสมอคือ **ฉบับสำนักงานที่ดิน (ฉบับหลวง)** ซึ่งเก็บรักษาไว้ที่สำนักงานที่ดิน กับ **ฉบับเจ้าของที่ดิน (ฉบับผู้ถือ)** ซึ่งเจ้าของที่ดินเก็บรักษาไว้เอง การตรวจสอบจะต้องเทียบรายละเอียดในโฉนดที่ดินว่าตรงกันหรือไม่ เช่น เลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ขนาดที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ รายการจดทะเบียนต่างๆ ฯลฯ

2. การตรวจสอบการปลอมแปลงของโฉนดที่ดิน สามารถตรวจสอบได้ดังนี้

- 2.1 ตรวจสอบจากตราครุฑ (โฉนดที่ดินจะมีตราครุฑสีแดง) จะต้องชัดเจน ไม่เลอะเลือน
- 2.2 เนื้อกระดาษโฉนดที่ดิน ฉบับจริงจะมีเส้นลายน้ำฝังในเนื้อกระดาษ ซึ่งถ้าเป็นโฉนดปลอมจะไม่มี
- 2.3 หมายเลขกำกับโฉนดที่ดินจะมีหมายเลขตรงกันทั้งฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดิน
- 2.4 รูปแผนที่และหมายเลขหลักเขตที่ดินจะต้องมีหมายเลขตรงกันทั้งสองฉบับ
- 2.5 โฉนดที่ดินรุ่นใหม่ฉบับจริง ถ้านำไปส่องกับแสงสว่าง จะเห็นรูปครุฑฝังอยู่ในเนื้อกระดาษโดยอยู่ตรงกลางโฉนดที่ดิน
- 2.6 รอยต่อตราประทับของสำนักงานที่ดินของโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับ (ฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดิน) จะต้องต่อกันพอดี
- 2.7 ระยะระหว่างขอบของโฉนดที่ดิน ด้านกว้างจะมีระยะประมาณ 19 เซนติเมตร และมีความสูงประมาณ 29 เซนติเมตร
- 2.8 มีตราประทับและลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง ซึ่งโฉนดที่ดิน (น.ส.4 จ) ปัจจุบัน ผู้มีอำนาจลงนามในตราประทับ ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดิน
- 2.9 การจดทะเบียนสิทธินิติกรรม เช่น ซื้อขาย จำนอง ให้ ฯลฯ ในสารบัญญัตินิติกรรมของโฉนดที่ดินทุกครั้งต้องมีตราประทับและลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม

ลักษณะโฉนดจริง

ครุฑชัดเจน มีรูปครุฑฝังในเนื้อกระดาษ กระดาษมีลายน้ำ
เลขโฉนดตรงกันเลขหลักเขตตรงกัน
รอยต่อตราประทับในสารบัญญัตตรงกัน
ระยะขอบโฉนดกว้าง 19 cm ยาว 29 cm
มีตราประทับเจ้าพนักงานที่ดิน ด้านหน้าโฉนด ประทับด้านหลังในการทำนิติกรรม

ความจำเป็นในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

3. การตรวจสอบการอายัด

เจ้าพนักงานรับอายัดไว้มีกำหนด 30 วัน นับจากวันสั่งอายัด

- การอายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาล หากฟ้องศาลแล้วจะมาขออายัดไม่ได้
- ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับ
- เป็นผู้มีส่วนได้เสียในฐานะผู้จะซื้อที่ดิน จากเจ้าของที่ดินตามสัญญาจะซื้อขาย เป็นผู้มีสิทธิรับมรดกในที่ดิน เป็นต้น หากเป็นเจ้าหนี้ธรรมดา เช่นเจ้าหนี้ตามสัญญาเงินกู้ จะมาขออายัดไม่ได้
- ผู้ขออายัดจะต้องมีหลักฐานแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงจะสั่งรับอายัดได้ หลักฐานในที่นี้ไม่รวมถึงพยานบุคคล

4. การตรวจสอบภาระผูกพัน การจำนอง ภาระจำยอม

การได้มาซึ่งภาระจำยอม โดยนิติกรรม-สัญญา โดยอายุความ โดยผลของกฎหมาย

ความระงับสิ้นไปของภาระจำยอม

- 4.1 คู่สัญญาจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม
- 4.2 เมื่อภาระจำยอม หรือ สามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน
- 4.3 เมื่อไม่ได้ใช้ภาระจำยอมภายใน 10 ปี
- 4.4 เมื่อการยทรัพย์ หรือสามยทรัพย์ สลายไปทั้งหมด
- 4.5 เมื่อภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์

ความจำเป็นในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

- สิทธิเก็บกิน
- สิทธิอาศัย
- สิทธิเหนือพื้นดิน
- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
- สิทธิการเช่า เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง โดยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 537-574 การเช่าต้องมีการจดทะเบียนตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 30 ปี
- นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542
 1. พาณิชยกรรมที่มีเงินลงทุนไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท
 2. อุตสาหกรรมที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 3. พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศที่ประกาศ โดยการเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียนเช่าจะต้องอยู่ในบริเวณใดบริเวณหนึ่งดังนี้
 1. บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมตาม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
 2. เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ความจำเป็นในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

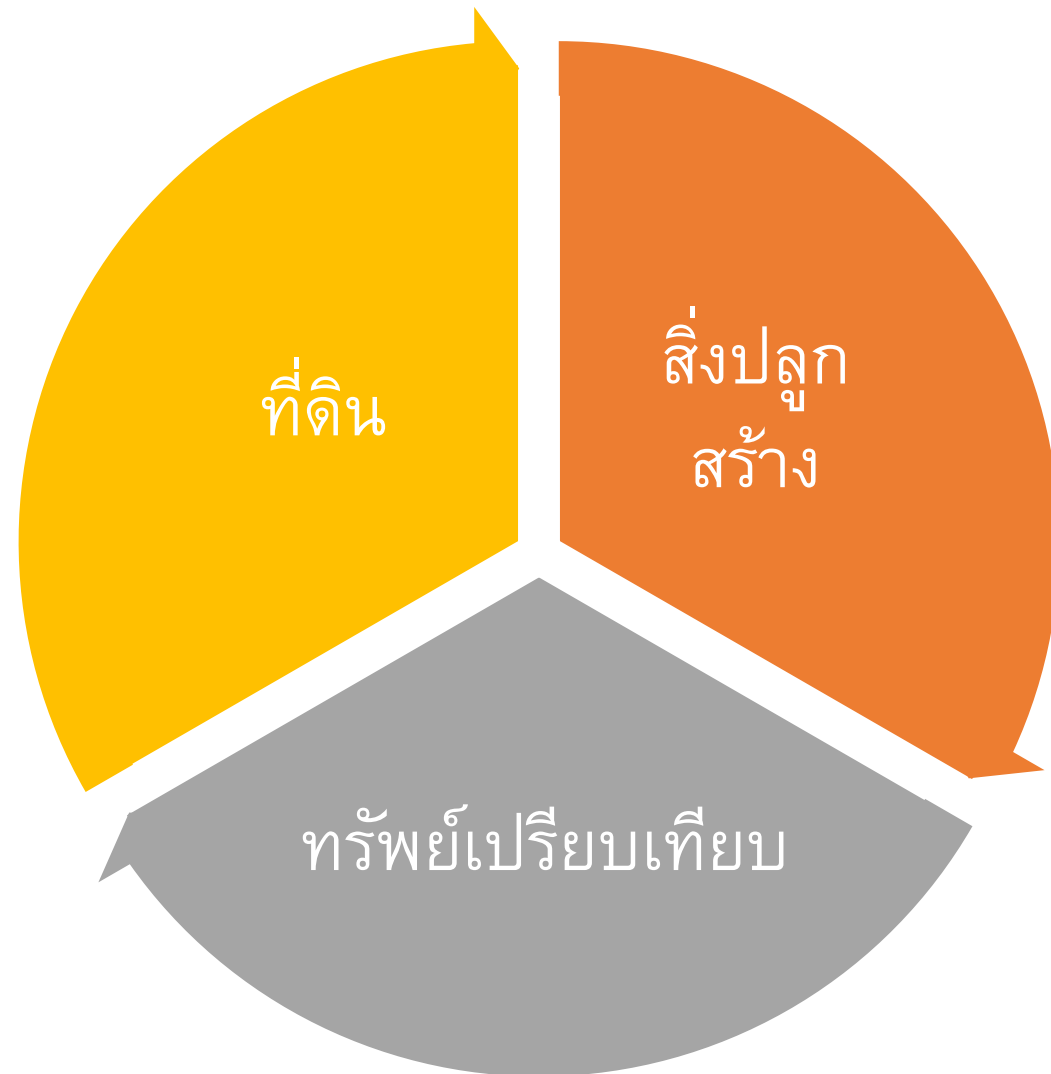
5. การตรวจสอบการห้ามโอน

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง (น.ส.2) จะถูกห้ามโอนเป็นระยะเวลา 10 ปี
- หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3) และหนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมสหกรณ์ (แบบ กสน.5) จะถูกห้ามโอนเป็นระยะเวลา 5 ปี

6. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ที่มีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินสามารถตรวจสอบได้หลายวิธีการด้วยกัน ได้แก่

- 6.1 ยื่นรังวัดสอบเขตที่สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่
- 6.2 ตรวจสอบจากหมุดหลักเขตที่ดิน
- 6.3 ตรวจสอบจากแปลงคงเหลือ (หรือแปลงแม่)
- 6.4 ตรวจสอบจากระวางแผนที่
- 6.5 ตรวจสอบจากแผนที่ต้นร่าง
- 6.6 ตรวจสอบจากโฉนดที่ดินข้างเคียง
- 6.7 รูปร่างที่ดิน

การสำรวจและรวบรวมข้อมูล



การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน

1. พิจารณารูปแปลงที่ดิน

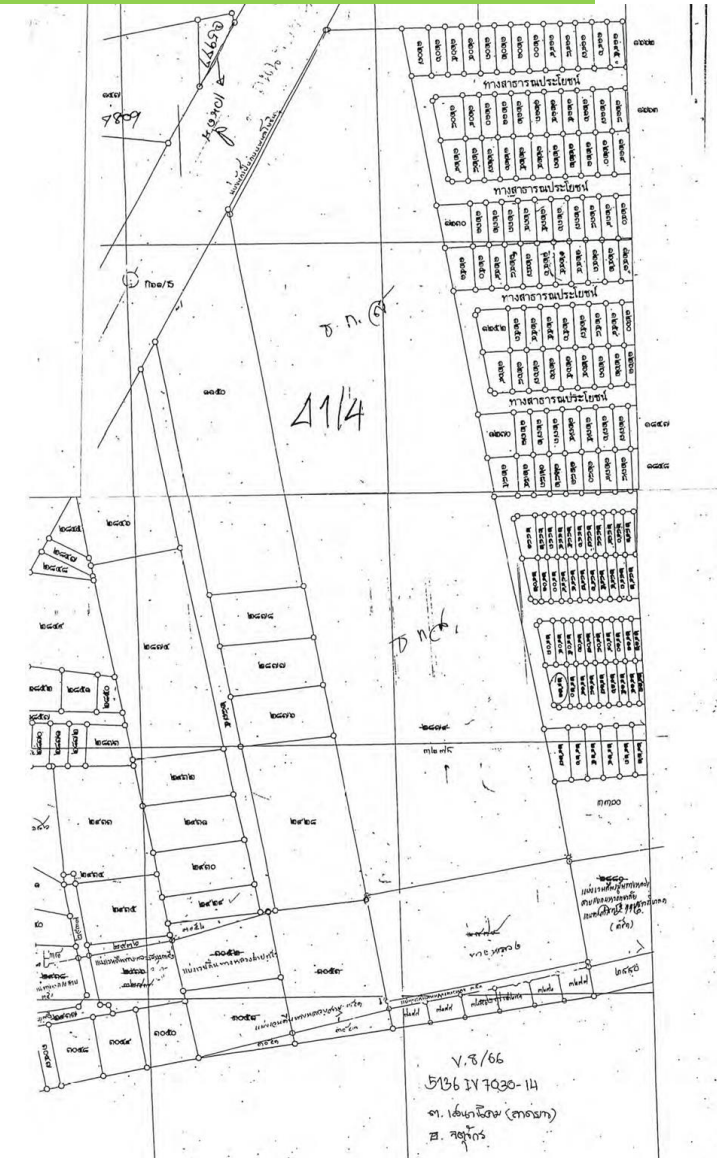
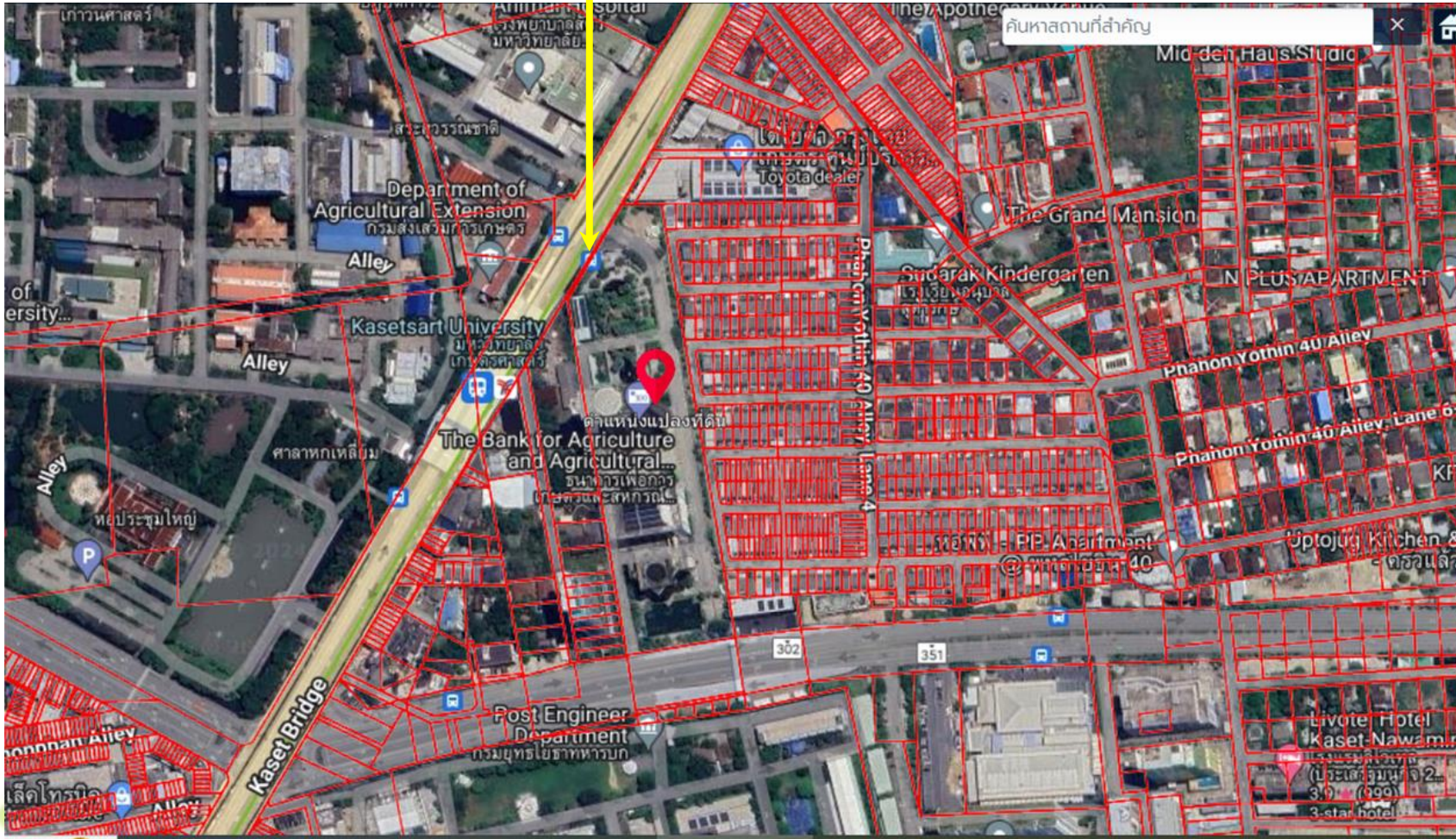
- หมุดหลักเขตที่ดิน มีอยู่ 2 ชนิด
- **หลักคอนกรีต** มีลักษณะเป็นรูปทรงระบอบก หน้าตัดกลม พื้นด้านหน้าราบ เส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ 8 เซนติเมตร หมุดหลักเขตที่ดินมีหมายเลขประจำหลักเขตที่ดิน ได้หมายเลขหลักจะมีอักษรย่อของจังหวัดแต่ละจังหวัดกำกับอยู่ และใต้ฐานล่างสุดจะมีเส้นผ่าศูนย์กลางกว้าง 13 เซนติเมตร ยาวประมาณ 33 เซนติเมตร
- **หลักเหล็ก** มีลักษณะเป็นแผ่นทองเหลืองสีเหลี่ยมจัตุรัส ขนาดกว้าง 3 เซนติเมตร ยาว 3 เซนติเมตร มีเหล็กกลม 6 หุน ยาว 6 เซนติเมตร มีอักษร ข.ท.ด.และหมายเลขหลักเขตที่ดิน



การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน

1. พิจารณารูปแปลงที่ดิน

แนวเขตที่ดิน



การตรวจสอบทางเข้าออก

ตรวจสอบว่าถนนทางเข้า-ออกทรัพย์สินจะเป็นทางประเภทใด มีปัญหาหรือไม่นั้น แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1. ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน จะมีกฎหมายการจัดสรรที่ดินรองรับ ไม่มีปัญหาในการเข้าออกสำหรับแปลงย่อยที่ตกอยู่ภายใต้การจัดสรร แต่แปลงอื่นๆ นอกโครงการจะมาใช้ไม่ได้ (จะนำที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคไปมีภาระผูกพันหรือเชื่อมต่อการใช้ประโยชน์ไม่ได้)

2. ถนนส่วนบุคคลทั่วไป อาจเป็นถนนในโครงการที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร ที่ดินทั่วไปของชาวบ้านแบ่งเป็นทางเข้าออกไว้ ประเภทถนนทางบุคคล ทางภาระจำยอม

3. ถนนสาธารณประโยชน์



การตรวจสอบทางเข้าออก

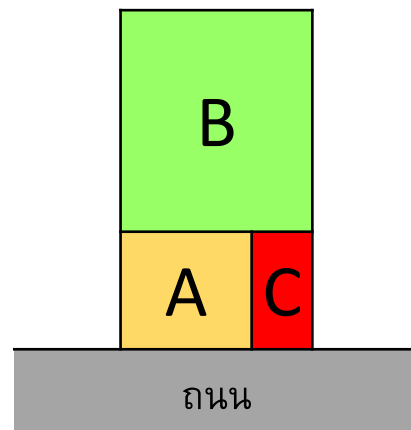
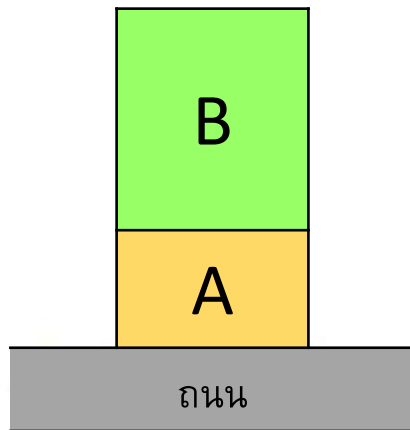
ที่ดินขาด หรือ ที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะ หรือ ที่ดินที่ต้องยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินของตน กฎหมายวางแนวทางแก้ไขไว้ให้เจ้าของที่ดินเหล่านี้แล้ว แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือกฎหมายที่ว่าด้วยเรื่อง “**ภาระจำยอม**” กับกฎหมายที่ว่าด้วย “**ทางจำเป็น**” ซึ่งอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์

ภาระจำยอม

B = แปลงสามยทรัพย์ (ได้ประโยชน์)

A = แปลงภารยทรัพย์ (เสียประโยชน์)

C = ทางภาระจำยอม



การได้มาของภาระจำยอม

- โดยนิติกรรมสัญญา
- โดยอายุความ
- โดยผลของกฎหมาย

ความระงับสิ้นไปของภาระจำยอม

- คู่สัญญาจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม
- เมื่อภาระจำยอม หรือ สามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน
- เมื่อไม่ได้ใช้ภาระจำยอมภายใน 10 ปี
- เมื่อภารยทรัพย์ หรือสามยทรัพย์ สลายไปทั้งหมด
- เมื่อภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์

การตรวจสอบทางเข้าออก

ทางจำเป็น

เกิดจากที่ดินที่ถูกล้อมด้วยที่ดินแปลงอื่นจนไม่มีทางออกสู่สาธารณะ หรือ ออกได้ แต่ลำบาก ที่แบบนี้เราอาจเรียกกันว่า “ที่ตาบอด” กฎหมาย จึงต้องให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินดังกล่าว ให้มีสิทธิใช้ทางออกสู่สาธารณะจากที่ดินแปลงอื่นได้ และต้องใช้ทางเพื่อออกไปสู่สาธารณะเท่านั้น

- ✓ การใช้สิทธิ “ทางจำเป็น” ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ หรือจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่ เหมือนกับ “ภาระจำยอม” เพราะ “ทางจำเป็น” เป็นสิทธิตามกฎหมายอยู่แล้ว เจ้าของที่ตาบอดสามารถขอใช้สิทธินั้นได้ เพียงแค่ต้องใช้ด้วยความสุจริต และเคารพต่อเจ้าของที่ดินที่ไปขอใช้ประโยชน์จากเขา
- ✓ การทำทางออก ก็ต้องกระทำเพียงพอสมควรแก่ความจำเป็น และต้องส่งผลกระทบต่อที่ดินที่ยอมให้ใช้ “ทางจำเป็น” ให้น้อยที่สุด และต้องเลือกทำทางออกที่ใกล้สาธารณะที่สุด
- ✓ การใช้ “ทางจำเป็น” ผู้ใช้ต้องจ่ายค่าทดแทน ให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ด้วยตามแต่ตกลงกัน และ เมื่อที่ดินตาบอดมีทางออกสู่สาธารณะแล้ว จะหมดสิทธิใช้ “ทางจำเป็น” เหนือที่ดินผู้อื่นต่อไป

การตรวจสอบทางเข้าออก

ข้อแตกต่างระหว่างทางจำเป็นกับทางภาระจำยอม

1. ทางจำเป็นจะต้องเป็นการขอผ่านไปสู่อำนาจสาธารณะเท่านั้น ส่วนทางภาระจำยอม ไม่จำเป็นต้องเป็นการผ่านไปสู่อำนาจสาธารณะจะผ่านไปสู่อำนาจใดก็ได้
2. ทางจำเป็นจะเกิดขึ้นได้จะต้องเป็นกรณีที่ดินถูกล้อมอยู่จนออกสู่อำนาจสาธารณะไม่ได้ ถือเป็น การได้สิทธิโดยกฎหมาย แต่การขอใช้ทางภาระจำยอมไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมจนออกสู่อำนาจสาธารณะไม่ได้ แม้ที่ดินไม่ถูกล้อมก็สามารถขอใช้ภาระจำยอมได้ โดยอาจได้สิทธิภาระจำยอมโดยนิติกรรม หรือโดยอายุความ
3. ผู้ขอใช้ทางจำเป็นจะต้องเสียค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ แต่ทางภาระจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมาย ไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทน จึงแล้วแต่จะตกลงกันว่าจะมีการเสียค่าทดแทนหรือไม่
4. ทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย การได้สิทธิไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนภาระจำยอมได้มาโดยนิติกรรมต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 วรรค 1 มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์

การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน

3.สำรวจสภาพแวดล้อมของที่ดินข้างเคียง

พิจารณาผลกระทบ ใกล้เคียงทรัพย์สิน ประเมิน เช่น

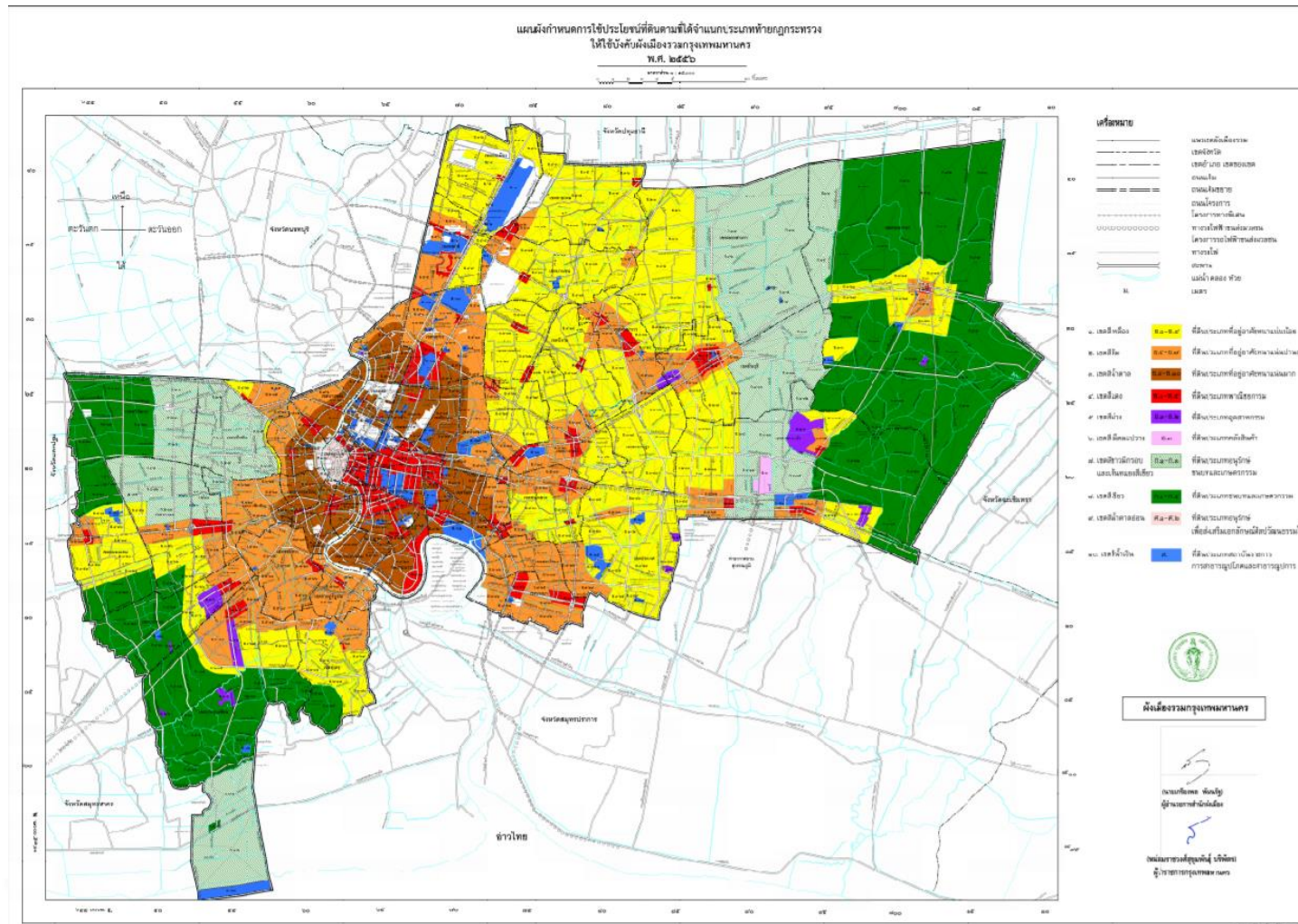
โครงการพัฒนาภาครัฐ

แนวไฟฟ้าแรงสูง

ฟาร์มเลี้ยงสัตว์



การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน



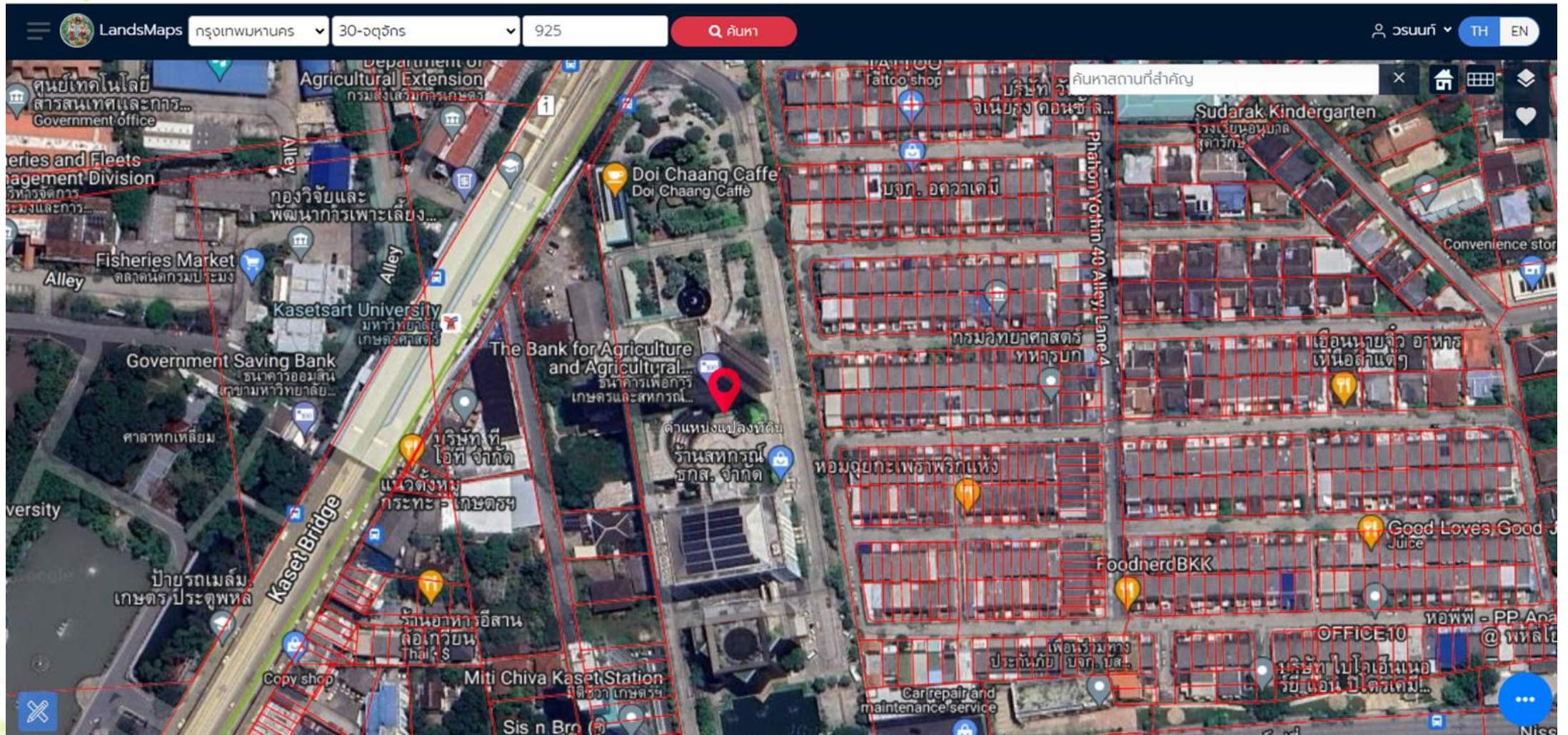
การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน

ความหนาแน่นของการอยู่อาศัยต่ำ อยู่แถบชานเมือง	สีเหลือง	สีนิลมะพร้าว	ที่ดินประเภทคลังสินค้า จัดเก็บของ สำหรับขนส่ง
ความหนาแน่นของการอยู่อาศัยปานกลาง ก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ทุกรูปแบบ	สีส้ม	สีเขียว	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบท เป็นพื้นที่พืักน้ำ ลดความเสี่ยงการเกิดอุทกภัย
ความหนาแน่นของการอยู่อาศัยสูง มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่น	สีน้ำตาล	สีฟ้าอมเขียว หรือ สีเทาอมเขียว	พื้นที่ประเภทชนบทที่เหมาะสม การทำเกษตรกรรม
ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม เป็นศูนย์กลางค้าขายและบริการ	สีแดง	สีน้ำตาลอ่อน	ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อ ส่งเสริมเอกลักษณ์ และศิลปวัฒนธรรมไทย
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ไม่สามารถก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ได้	สีม่วง	สีน้ำเงิน	เป็นที่ดินของรัฐ ใช้เพื่อเป็น สภานับราชการ หรือการดำเนินงานของรัฐ

เนื่องจากมีกฎหมายการก่อสร้างระบุไว้ชัดเจน

ว่าโซนสีของพื้นที่นั้นๆ สามารถก่อสร้างอะไรได้บ้าง
มีส่วนช่วยส่งเสริมความเป็นอยู่ของผู้คนทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้

การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน



การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน

ข้อมูลนี้เพื่อใช้ประกอบการแสดงลักษณะรูปแปลงที่ดินร่วมกับแผนที่ google map เพื่อดูสภาพพื้นที่เท่านั้น มิใช่หลักฐานที่ใช้ในทางกฎหมาย หากมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลแปลงที่ดิน	
เลขโฉนดที่ดิน	925
หน้าสำรวจ	23451
เลขที่ดิน	3278
ระวาง	5136 IV 7030-14 (1000)
ตำบล	ลาดยาว
อำเภอ	จตุจักร
จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่	16 ไร่ 1 งาน 51.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	105,000 บาทต่อตารางวา หรือตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์ หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิกัดแปลง	13.84193276,100.57821793
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี่ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

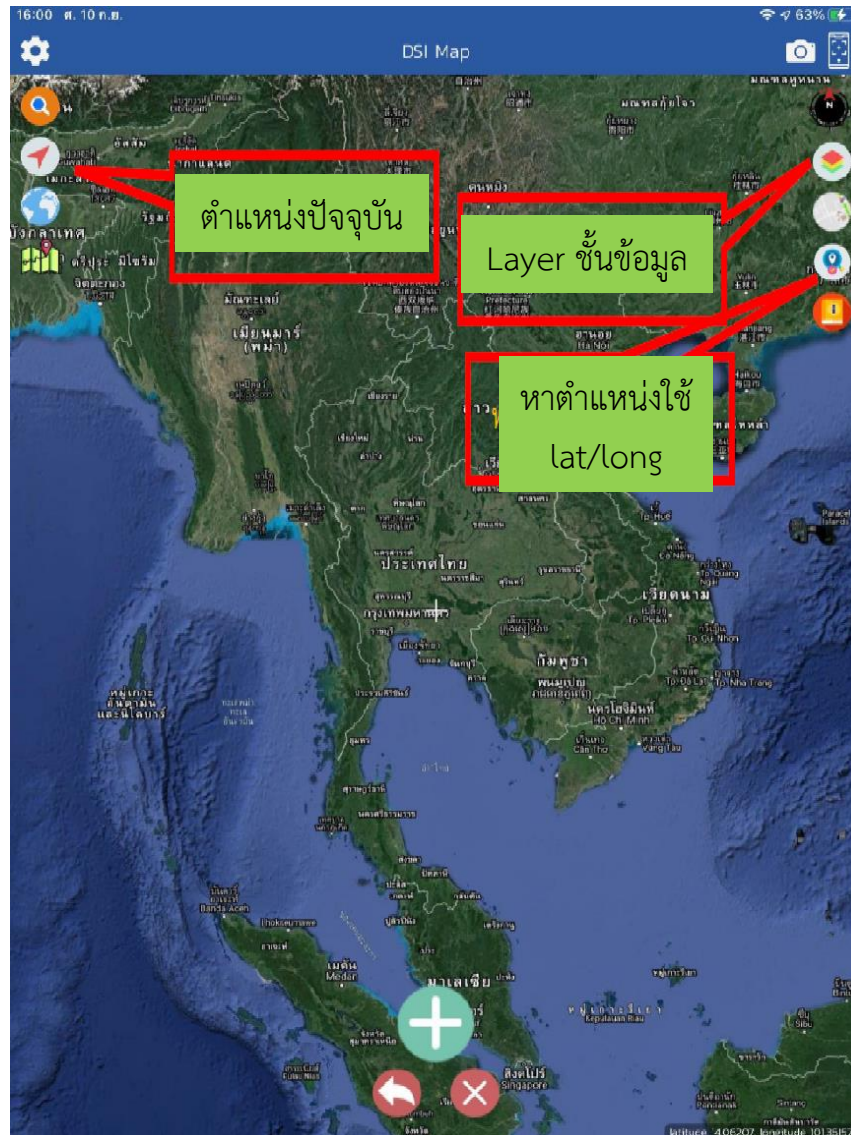
บันทึกแปลงนี้ ปิดหน้าต่าง

การสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่ดิน

LandsMaps กรุงเทพมหานคร 30-จตุจักร 925 ค้นหา วรรณท์ TH EN

สี	คำอธิบาย
เขียว	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ส้ม	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
น้ำตาล	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
แดง	ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
ม่วง	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
ชมพู	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
ลายเส้น	ที่ดินประเภทธุรกิจชนบทและเกษตรกรรม
เขียวเข้ม	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ส้มเข้ม	ที่ดินประเภทธุรกิจเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
น้ำเงิน	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การตรวจสอบข้อมูลหมาย ตรวจสอบเขตป่าสงวน



โปรแกรม DSI map

การตรวจสอบข้อมูลหมาย ตรวจสอบเขตป่าสงวน

ข้อมูลนี้เพื่อใช้ประกอบการแสดงลักษณะรูปแปลงที่ดินร่วมกับแผนที่ google map เพื่อดูสภาพพื้นที่เท่านั้น มิใช่หลักฐานที่ใช้ในทางกฎหมาย หากมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลแปลงที่ดิน	
เลขโฉนดที่ดิน	925
หน้าสำรวจ	23451
เลขที่ดิน	3278
ระวาง	5136 IV 7030-14 (1000)
ตำบล	ลาดยาว
อำเภอ	จตุรพักตรพิมาน
จังหวัด	ศรีสะเกษ
เนื้อที่	16 ไร่ 1 งาน 51.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	105,000 บาทต่อตารางวา หรือตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมที่ดิน หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิภพแปลง	13.84193276,100.57821793
ข้อมูลการยื่นทาง	จากที่ดินยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน
ข้อมูลสำนักงานที่ดิน	

บันทึกแปลง ✕ ปิดหน้าจอ

ตรวจสอบพิกัด

GPS WGS 1984 Indian 1975

ตำแหน่งพิกัด GPS

Latitude : 15.19576830

Longitude : 99.46600982

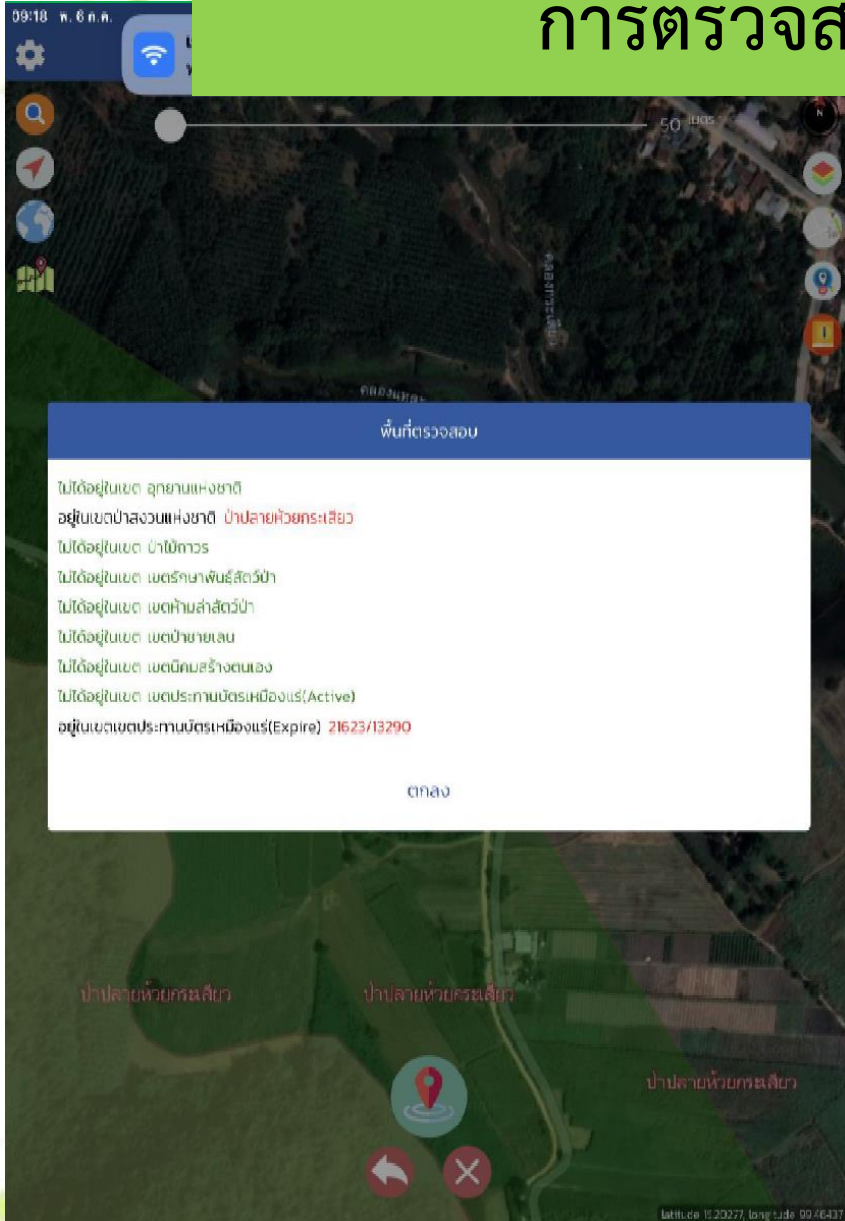
ค้นหา 📍 ✕ ยกเลิก

ตรวจสอบ

ค่า Latitude /Longitudes

ใส่เลข LAT LONG ค่าแปลงทรัพย์สินที่ประเมิน

การตรวจสอบข้อกำหนด ตรวจสอบเขตป่าสงวน



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๖๘)

ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ

พ.ศ. ๒๕๖๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

กำหนดให้ป่าปลายห้วยกระเสี้ยว ในท้องที่ตำบลห้วยแห่งและตำบลคอกควาย อำเภอบ้านไร่ จังหวัดอุทัยธานี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นป่าสงวนแห่งชาติ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๘

พระประกาศสหกรณ์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตร

การตรวจสอบข้อกฎหมาย ตรวจสอบเขตป่าสงวน

การออกเอกสารสิทธิ

1. ออกจาก สค.1

ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องจากผู้แจ้ง ส.ค.1 สามารถนำ ส.ค.1 ดังกล่าว ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินได้ โดยสามารถดำเนินการได้ 2 วิธี

- ✓ โดยการเดินสำรวจออกโฉนดตามมาตรา 58 และ 58 วรรค (1) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดินสำรวจ) ห้ามโอน 10 ปี
- ✓ ขออากโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนั้น

ตรวจสอบระวางที่ดิน หากมี **ระวางแดง** ถือว่า **ชอบด้วยกฎหมาย**

2. จากการเดินสำรวจ

- ✓ **ระหว่างป่ากับโฉนด** ใครเกิดก่อน ถือว่า **ชอบด้วยกฎหมาย**
- ✓ มติ ครม. ให้แนวเขตออกจากพื้นป่า เพื่อออกเอกสารสิทธิ์ ทำกิน โดยการเดินสำรวจ ตาม ม.58 ทวิ โดยมอบหมายให้กรมพัฒนาที่ดินไปดำเนินการ สลักหลังห้ามโอน 10 ปี

4. การตรวจสอบข้อมูลหมาย ตรวจสอบเขตป่าสงวน

พิทักษ์ไพร
ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่อนุรักษ์ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

GISDA

หน้าหลัก คู่มือ เข้าสู่ระบบ

จุดตั้งสงสัย

จุดบุกรุก

- จุดบุกรุก ①
- จุดบุกรุก (Heatmap) ①
- จุดคำนวณคดีของกรมป่าไม้ ①

ที่ดินของรัฐ


- ป่าสงวนแห่งชาติ ①
- อุทยานแห่งชาติ ①
- วนอุทยาน ①
- เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ①
- เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ①
- สวนรุกชชาติ ①
- ป่าชายเลน ①
- โชนิ่งป่าไม้ ①
- ป่าไม้อาวร ①

ภาพถ่ายจากดาวเทียม

ภาพถ่ายดาวเทียมหลายช่วงเวลา ①

- พ.ศ. 2566 (SENTINEL-2)
- พ.ศ. 2565 (SENTINEL-2)
- พ.ศ. 2564


4. การตรวจสอบข้อกำหนด ตรวจสอบเขตป่าสงวน



ข้อมูลสารสนเทศ
กรมป่าไม้


พิมพ์ข้อความ ค้นหา

หน้าหลัก | ข้อมูลทั่วไป | ผู้บริหารกรมป่าไม้ | ที่ตั้งหน่วยงาน | เบอร์โทรติดต่อ |



ข้อมูลสารสนเทศป่าไม้


- เนื้อที่ป่าไม้
- **ป่าสงวนแห่งชาติ**
- การป้องกันรักษาป่า
- การส่งเสริมปลูกป่า
- การวิจัยและพัฒนาการป่าไม้
- การอนุญาตด้านป่าไม้
- งบประมาณ-การเงิน
- ผลการปฏิบัติงานตามตัวรับรอง
- สถิติป่าไม้
- คู่มือและเอกสาร
- ขั้นตอนการให้บริการประชาชน



บทสรุปสำหรับผู้บริหาร โครงการจัดทำข้อมูลสภาพพื้นที่ป่าไม้ปี พ.ศ. 2564

เป็นข้อมูลสภาพพื้นที่ป่าไม้ของประเทศไทยแยกรายจังหวัด โดยการสำรวจและจัดทำข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน มีความถูกต้องตามหลักวิชาการ

[อ่านต่อ](#)



นโยบายป่าไม้แห่งชาติ

เพื่อให้การกำหนดและขับเคลื่อนนโยบายของประเทศเกี่ยวกับการบริหารจัดการป่าไม้ทั้งระบบ ตั้งแต่สถานการณ์และเป็นไปอย่างมีเอกภาพ เกิดดุลยภาพกับการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีมาตรการในการประสาน ติดตาม เฝ้าระวัง และสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพยากรป่าไม้ของชาติตามกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้และการดำเนินงานของหน่วยงาน ให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และเกิดความยั่งยืน

[อ่านต่อ](#)

4. การตรวจสอบข้อมูลหมาย ตรวจสอบเขตป่าสงวน

ข้อมูลสารสนเทศป่าไม้

- เนื้อที่ป่าไม้
- ป่าสงวนแห่งชาติ
- การป้องกันรักษาป่า
- การส่งเสริมปลูกป่า
- การวิจัยและพัฒนาการป่าไม้
- การอนุญาตด้านป่าไม้
- งบประมาณ-การเงิน
- ผลการปฏิบัติงานตามคำรับรอง
- สถิติป่าไม้
- คู่มือและเอกสาร
- ขั้นตอนการให้บริการประชาชน
- เอกสารแจ้งเวียน

ป่าสงวนแห่งชาติ

เงื่อนไขแสดงข้อมูล

สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ 4 สาขานครสวรรค์

จังหวัด : อุทัยธานี

คำค้นหา :

ค้นหา

จำนวน 8 รายการ

No.	ชื่อป่าสงวนแห่งชาติ	พื้นที่ (ตร.กม.)	พื้นที่ (ไร่)
1	ป่าเขาตำแย และป่าเขาราวเทียน ต.ห้วยแห้ง วังหิน ตำบลหลวง อ.บ้านไร่ จ.อุทัยธานี เอกสารแนบ :  	287.00	179,375.00
2	ป่าเขาบางแกรก และป่าทุ่งโพธิ์ ต.เขาบางแกรก ทุ่งโพธิ์ อ.หนองฉาง จ.อุทัยธานี เอกสารแนบ :  	36.20	22,625.00
3	ป่าเขาพุวันดี ป่าห้วยกระเสียว และป่าเขาราวเทียน ต.บ้านไร่ หนองฉาง ตำบลหลวง อ.บ้านไร่ จ.อุทัยธานี เอกสารแนบ :  	219.74	137,335.00
4	ป่าเขาหลวงแปลงที่ 2 ต.หนองหลวง โคกหม้อ อ.สว่างอารมณ์ ท้าพหัน จ.อุทัยธานี เอกสารแนบ :  	26.00	16,250.00
	ป่าปลายห้วยกระเสียว ต.ห้วยแห้ง หนองฉาง อ.บ้านไร่ จ.อุทัยธานี		

เลือก

4. การตรวจสอบข้อกฎหมาย ตรวจสอบเขตป่าสงวน



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑,๑๗๔ (พ.ศ. ๒๕๒๕)

ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ

พ.ศ. ๒๕๐๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ให้ป่าเขาพุนันต์ ป่าห้วยกระเสี้ยว และป่าเขาราวเทียน ในท้องที่ตำบลบ้านไร่ ตำบลหนองจอก และตำบลทัพหลวง อำเภอบ้านไร่ จังหวัดอุทัยธานี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นป่าสงวนแห่งชาติ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕

ณรงค์ วงศ์วรรณ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

การตรวจสอบสิ่งปลูกสร้าง

การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

1. สำรวจและตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งงานระบบภายในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่จำเป็นซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทั้งจากภายนอก และภายใน
2. การให้ความเห็นเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินที่ได้จากการสำรวจและตรวจสอบ เช่น มีสิ่งบ่งชี้อย่างชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างชำรุดทรุดโทรม หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร
3. การแยกประเภททรัพย์สิน ระบบงานภายในส่วนอาคาร ระบบการผลิต
4. การตรวจสอบและยืนยันเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ของอาคาร

อายุใบอนุญาต

อายุใบอนุญาต
เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องกำหนดอายุใบอนุญาตตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง ดังนี้

1) พื้นที่ของอาคารน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต 1 ปี



เรื่องดีดี DPT
กรมโยธาธิการและผังเมือง
HAPPY WORKS
084 871 456 (วัน)
LINE ID : 054871456



2) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต 2 ปี

เรื่องดีดี DPT
กรมโยธาธิการและผังเมือง
HAPPY WORKS
084 871 456 (วัน)
LINE ID : 054871456

3) พื้นที่ของอาคารตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตร ขึ้นไป กำหนดอายุใบอนุญาต 3 ปี




เรื่องดีดี DPT
กรมโยธาธิการและผังเมือง
HAPPY WORKS
084 871 456 (วัน)
LINE ID : 054871456

การต่ออายุใบอนุญาต

ถ้าต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ไม่เกินอายุใบอนุญาตที่ได้รับ

และการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 2 จะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดแล้วเสร็จ หรือนำการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้ว

เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต
โดยจะต่ออายุใบอนุญาตให้อีกไม่เกิน 3 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี

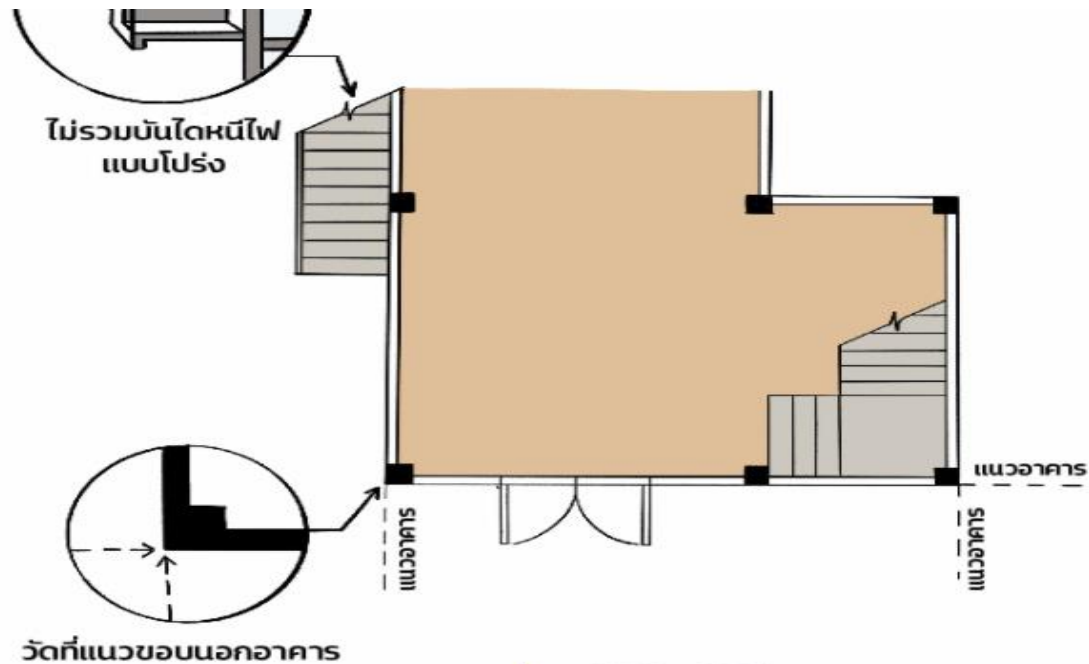


เรื่องดีดี DPT
กรมโยธาธิการและผังเมือง
HAPPY WORKS
084 871 456 (วัน)
LINE ID : 054871456

3. การตรวจสอบสิ่งปลูกสร้าง ขนาดอาคาร

“แนวอาคาร” คือ วัตที่ขอบนอกสุดของอาคาร กฎหมายอาคาร

หมายความว่า แนวผนัง เสา หรือบันไดที่อยู่ด้านนอกสุดของอาคาร ยกเว้นบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่มีลักษณะโปร่ง”



การวัดขนาดพื้นที่ ในห้องคอนโด นับกันยังไง?

Condo

ผนังติดภายนอกอาคาร
จะคิดพื้นที่จากขอบด้านใน

ระเบียง
ต้องนับพื้นที่ใช้สอยส่วนที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์

ผนังก่ออิฐที่ติดกับห้องชุดข้างเคียง
พื้นที่ใช้สอยจะคิดถึงกึ่งกลางผนัง เช่น ผนังหนา 10 ซม. จะคิดที่ 5 ซม.

ช่องชาร์ป
เป็นส่วนของอาคารที่ใช้ร่วมกัน ไม่สามารถคิดพื้นที่ใช้สอยได้

เลขของอาคาร
เป็นส่วน of โครงสร้างรวมอาคารไม่สามารถคิดพื้นที่ใช้สอยได้

ผนังก่ออิฐที่ติดกับทางเดินส่วนกลางหน้าห้อง
พื้นที่ใช้สอยจะคิดถึงเต็มผนัง เช่น ผนังหนา 10 ซม. จะคิดที่ 10 ซม.

4. การตรวจสอบข้อกำหนด

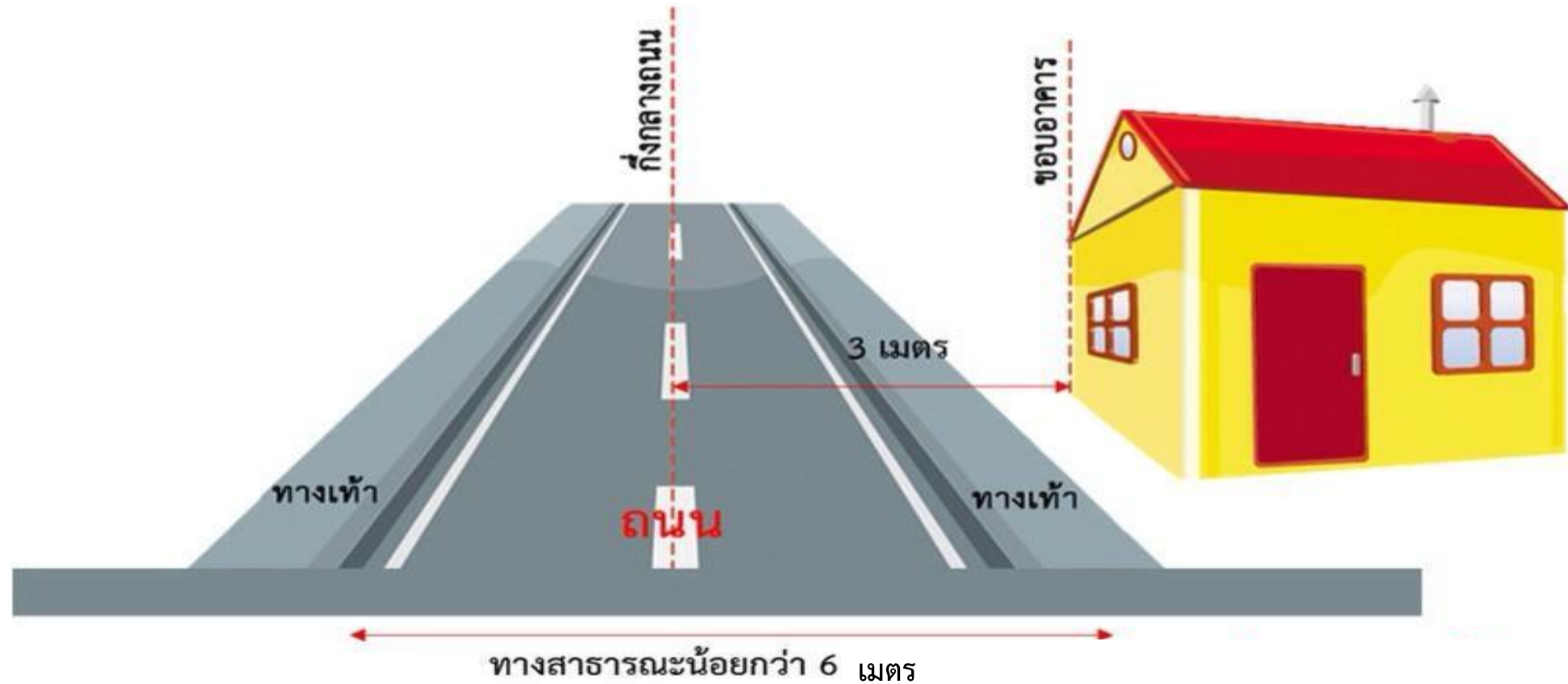
1. ตรวจสอบขนาดของถนน
2. ระยะร่น(Set back)
3. ความสูงของอาคาร
4. ขนาดอาคาร
5. รอนสิทธิ์
6. ทางเข้าออก
7. ภาระผูกพัน
8. การต่อเติมอาคาร

4. การตรวจสอบข้อกำหนด

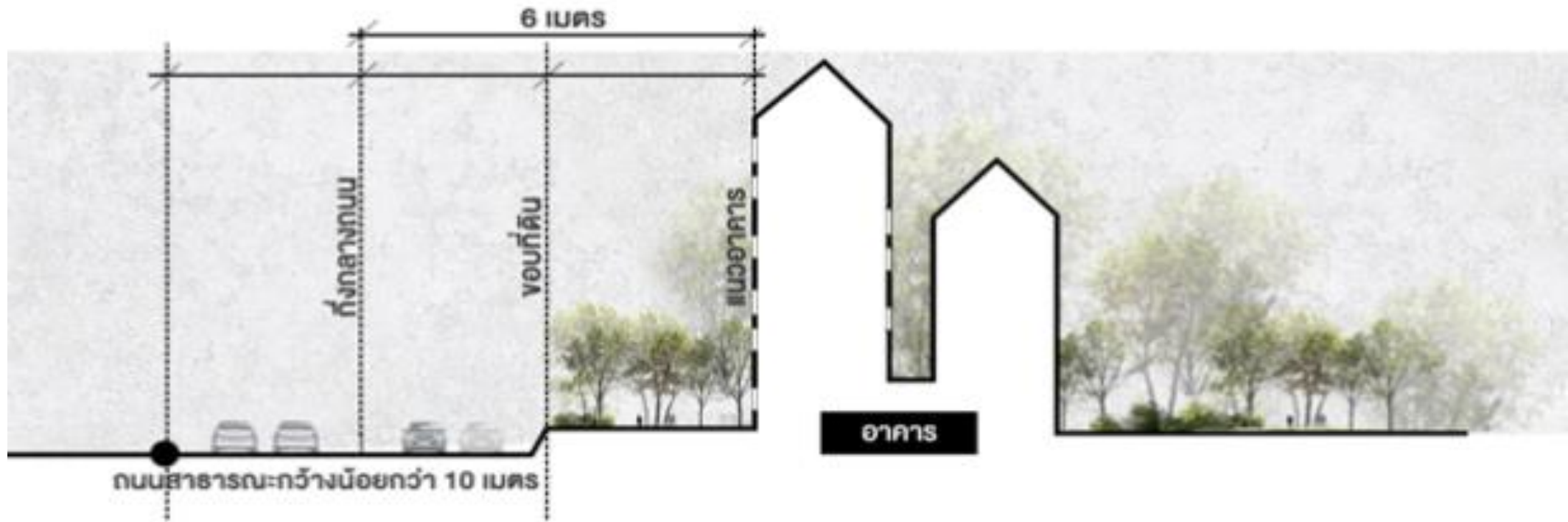
1. ตรวจสอบขนาดของถนน อาคารมีระยะถอยร่นเป็นไปตามข้อกำหนด

- ✓ ถนนสาธารณะความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ระยะถอยร่นอาคารจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 3 เมตร
- ✓ ถนนสาธารณะความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ระยะถอยร่นอาคารจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร
- ✓ ถนนสาธารณะความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ระยะถอยร่นอาคารจากเขตที่ดิน 1 ใน 10 ของความกว้างถนน
- ✓ ถนนสาธารณะความกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ระยะถอยร่นอาคารจากเขตที่ดิน อย่างน้อย 2 เมตร

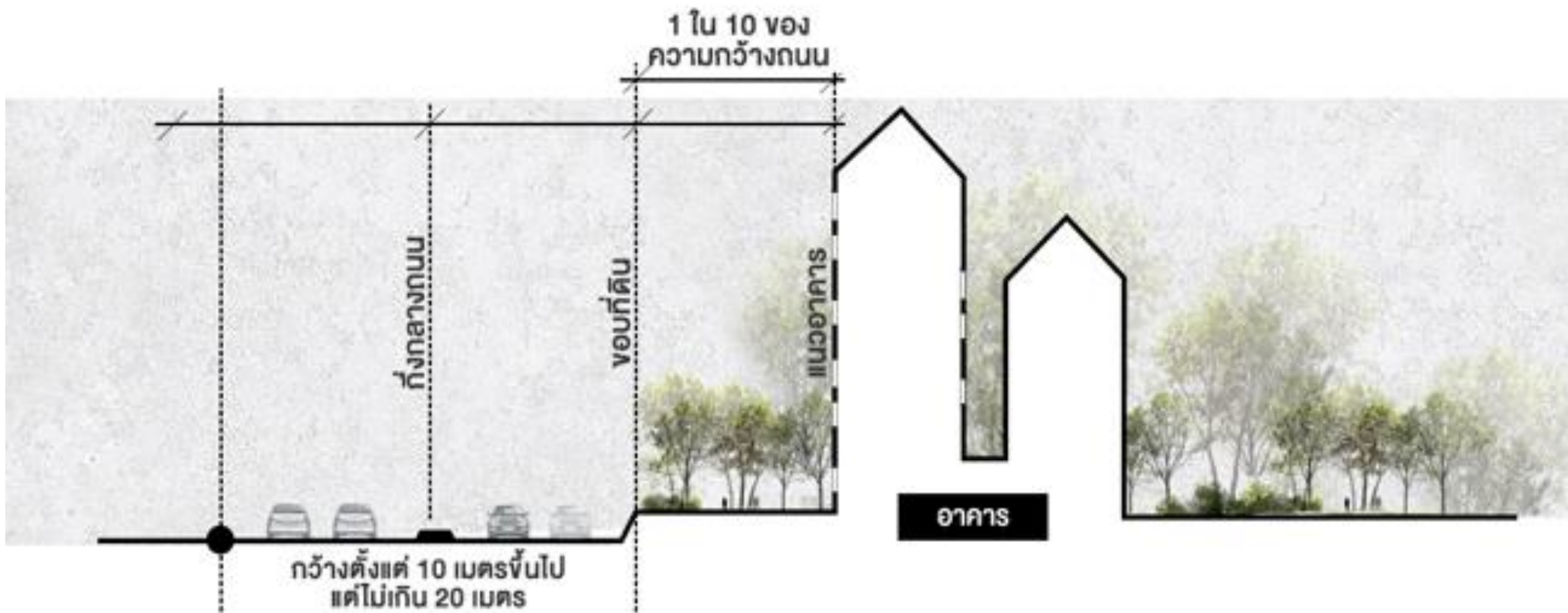
4. การตรวจสอบข้อกำหนด



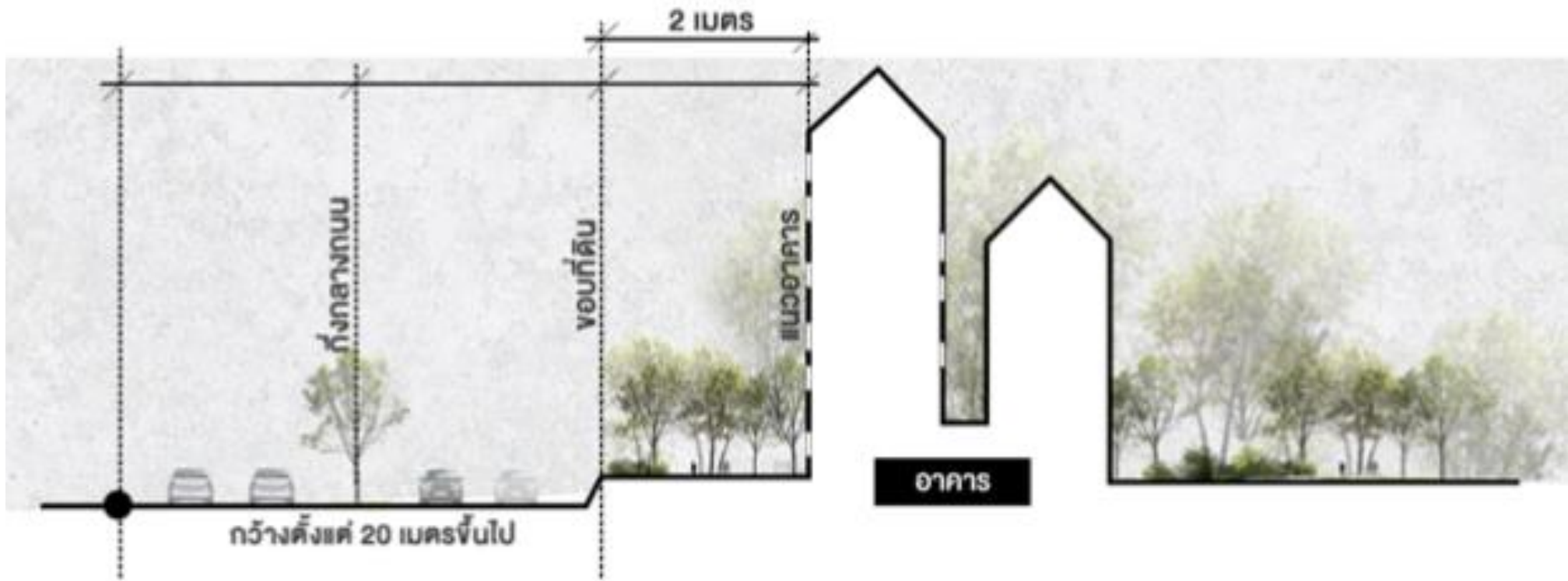
4. การตรวจสอบข้อกำหนด



4. การตรวจสอบข้อกำหนด

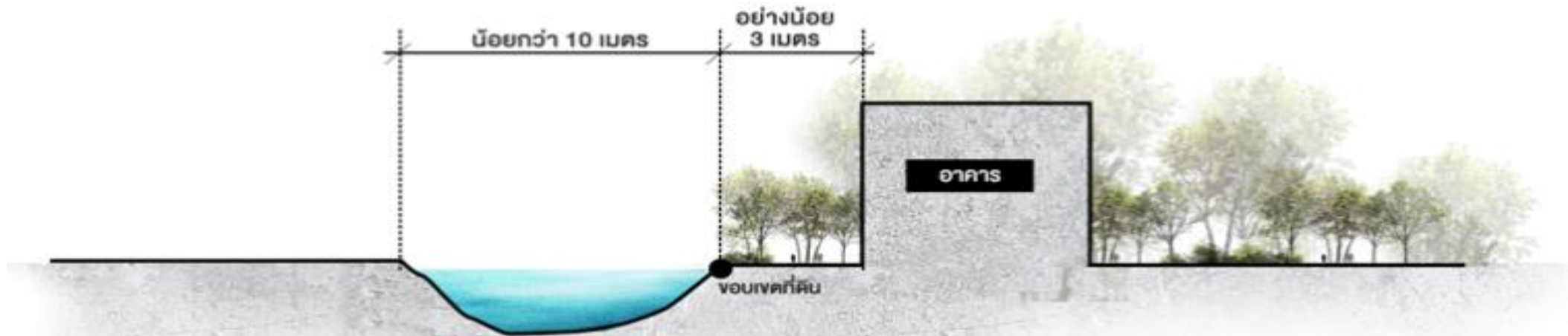


4. การตรวจสอบข้อกำหนด

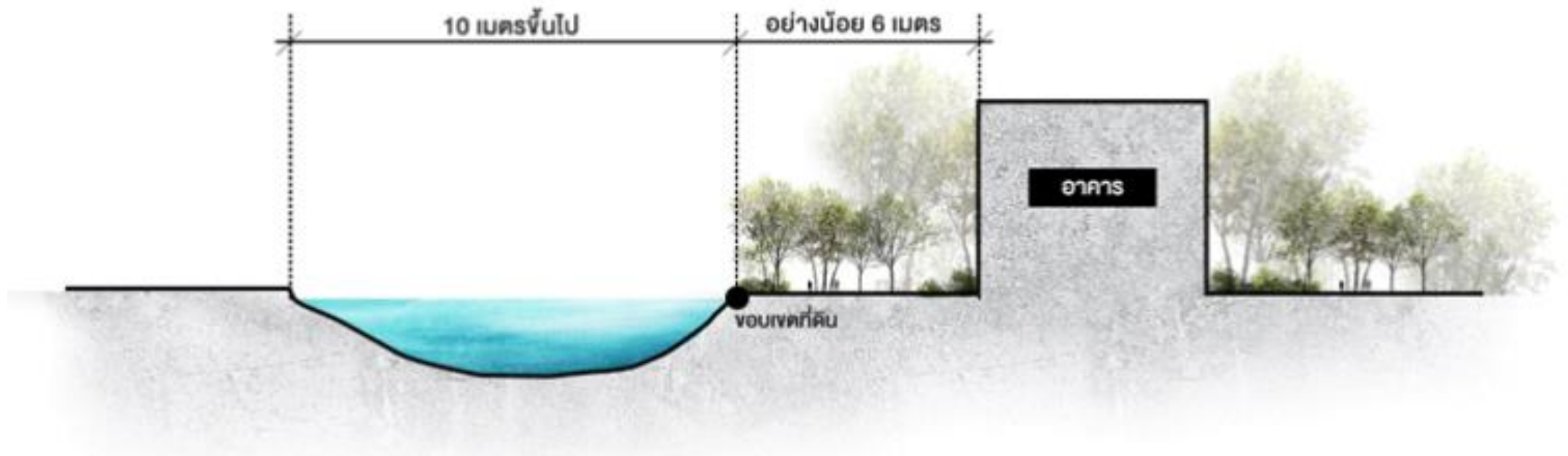


4. การตรวจสอบข้อกำหนด

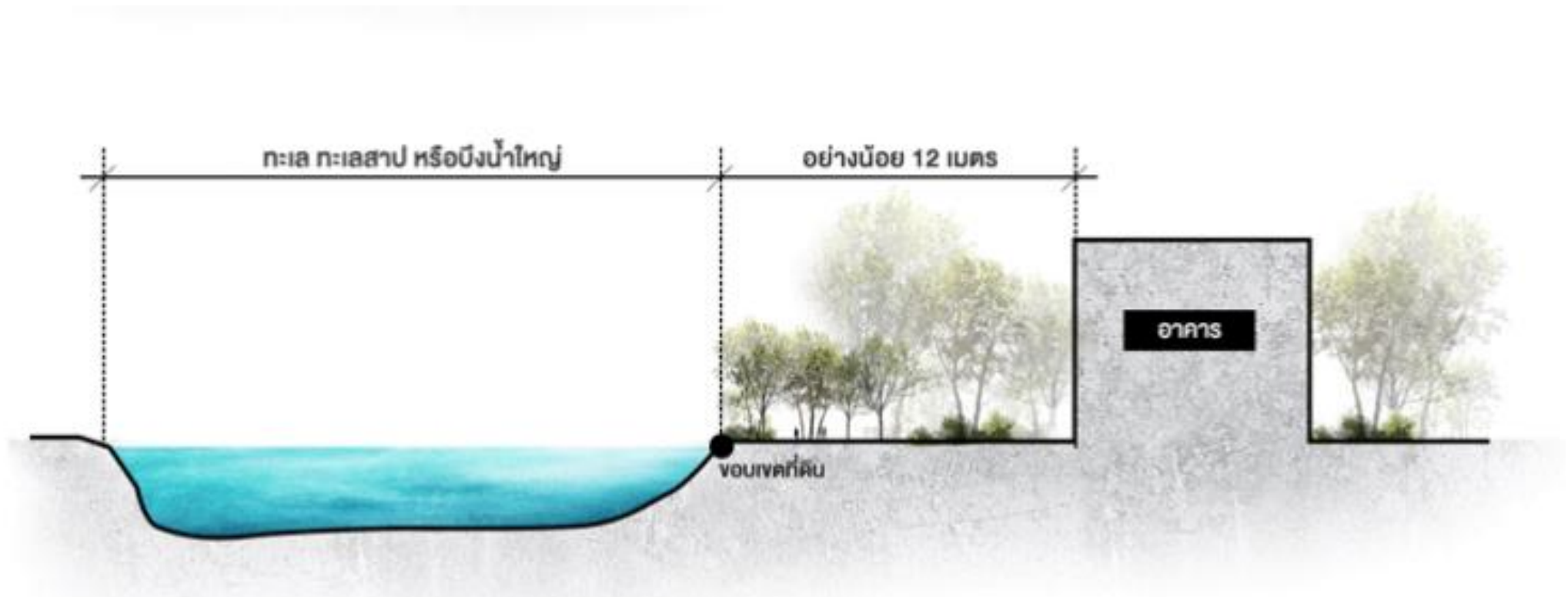
ระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะ:



4. การตรวจสอบข้อกำหนด



4. การตรวจสอบข้อกำหนด



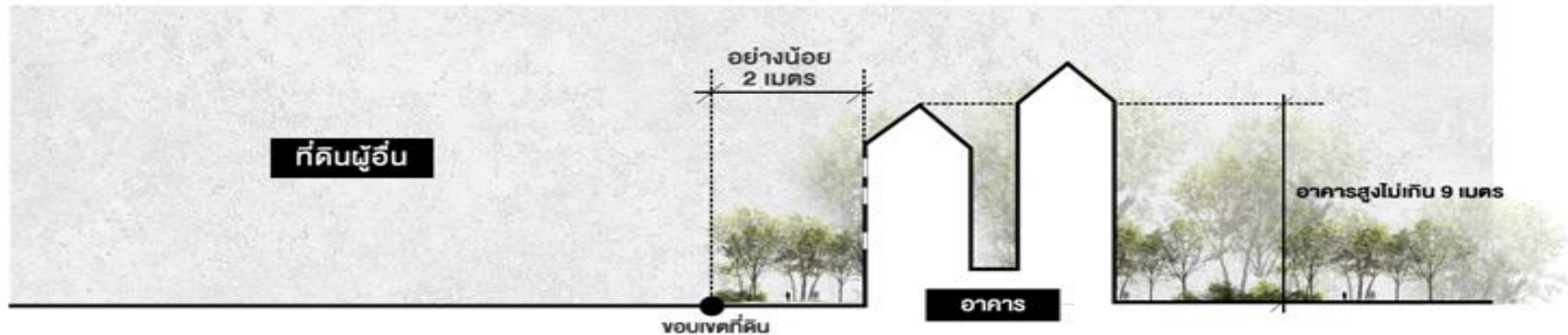
4. การตรวจสอบข้อกำหนด



- ✓ รั้วกั้นถือเป็นส่วนที่กั้นระหว่างเขตที่ดินเอกชน กับที่สาธารณะ จะต้องขออนุญาตก่อสร้าง เพราะถือเป็น “อาคาร” ตามกฎหมาย
- ✓ รั้วกั้นระหว่างที่ดินเอกชนที่ติดกันและรั้วนั้นมีความสูงไม่ถึง 10 เมตร ไม่จำเป็นต้องขออนุญาตก่อสร้าง เพราะไม่ถือเป็น “อาคาร” หากรั้วมีความสูงถึง 10 เมตร ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง เพราะเข้าข่ายเป็น “อาคาร”

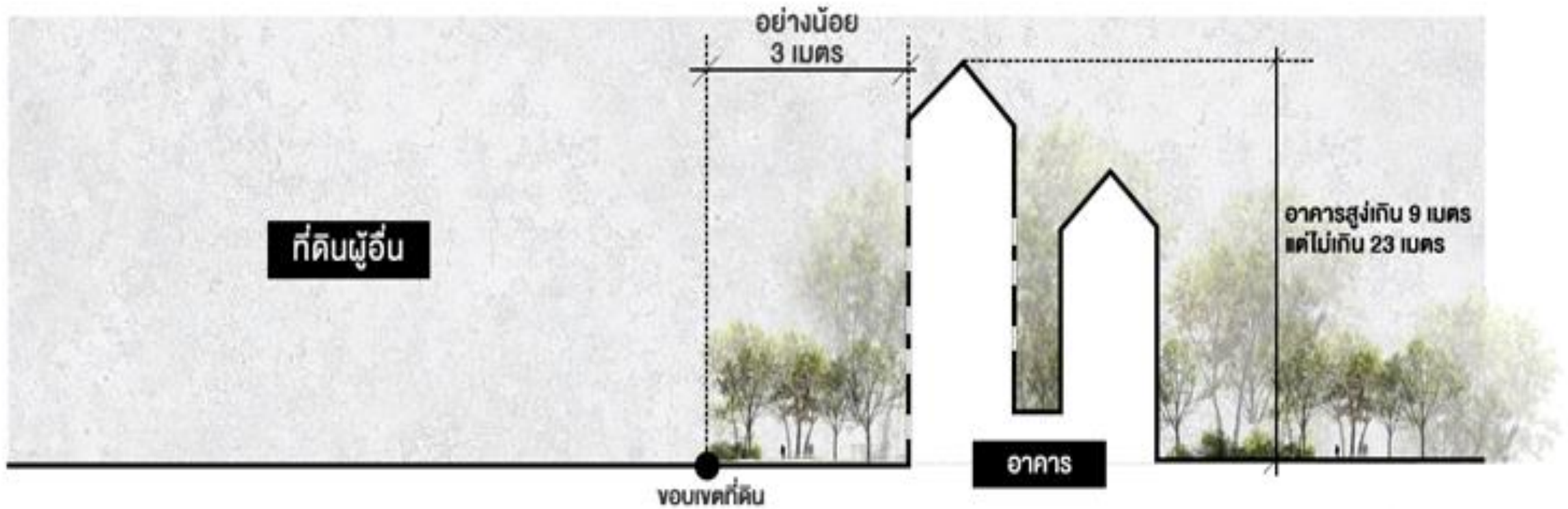
4. การตรวจสอบข้อกำหนด

ระยะร่นจากแนวเขตที่ดินผู้อื่น



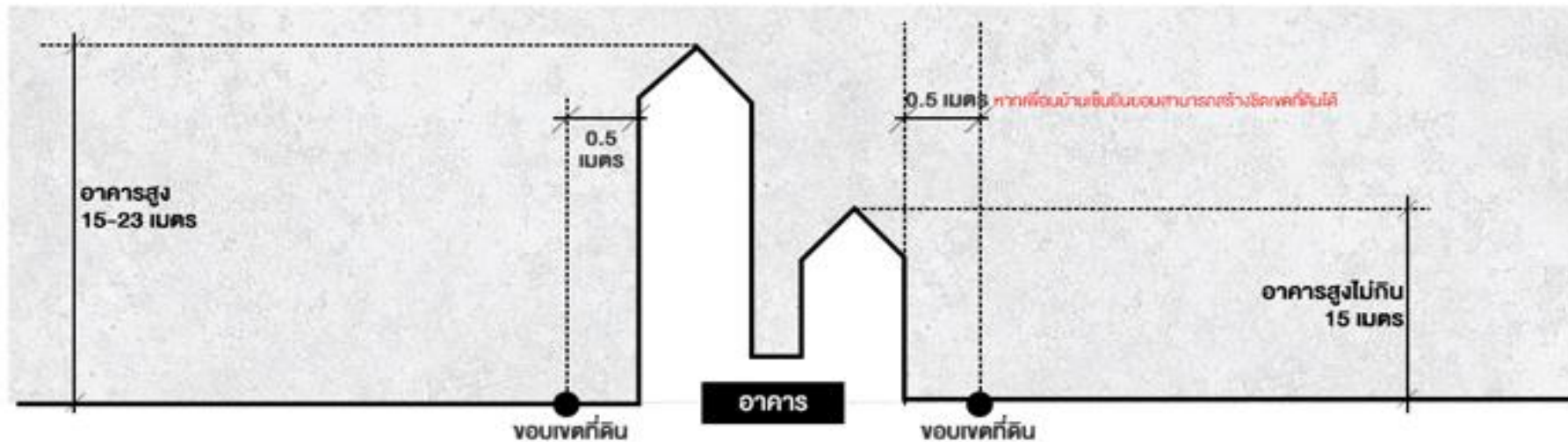
อาคารความสูงไม่เกิน 9 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 2 เมตร

4. การตรวจสอบข้อกำหนด



อาคารความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 3 เมตร

4. การตรวจสอบข้อกำหนด



- ✓ อาคารความสูงไม่เกิน 15 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น ไม่มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 0.5 เมตร แต่หากเพื่อนบ้านยื่นยินยอมสามารถสร้างชิดเขตที่ดินได้
- ✓ อาคารความสูง 15-23 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น ไม่มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 0.5 เมตร **ไม่ว่าเพื่อนบ้านจะยินยอมหรือไม่ก็ตาม**

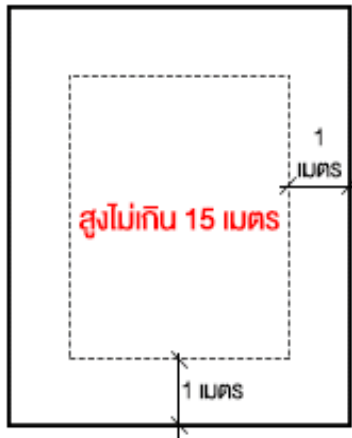
4. การตรวจสอบข้อกำหนด



- ✓ หน้ากว้างของที่ดินต้องกว้างอย่างน้อย 12 เมตรขึ้นไป ต้องติดถนนสาธารณะที่ความกว้าง 10 เมตรที่เชื่อมไปสู่ถนนที่กว้างกว่า
- ✓ ระยะร่นรอบอาคารจากเขตที่ดินอย่างน้อย 6 เมตร ต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัย
- ✓ อาคารที่มีขนาดพื้นที่รวม 30,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 18 เมตร

4. การตรวจสอบข้อกำหนด

ที่ว่างโดยรอบอาคาร



อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร
ต้องมีที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่า 1 เมตร

ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร

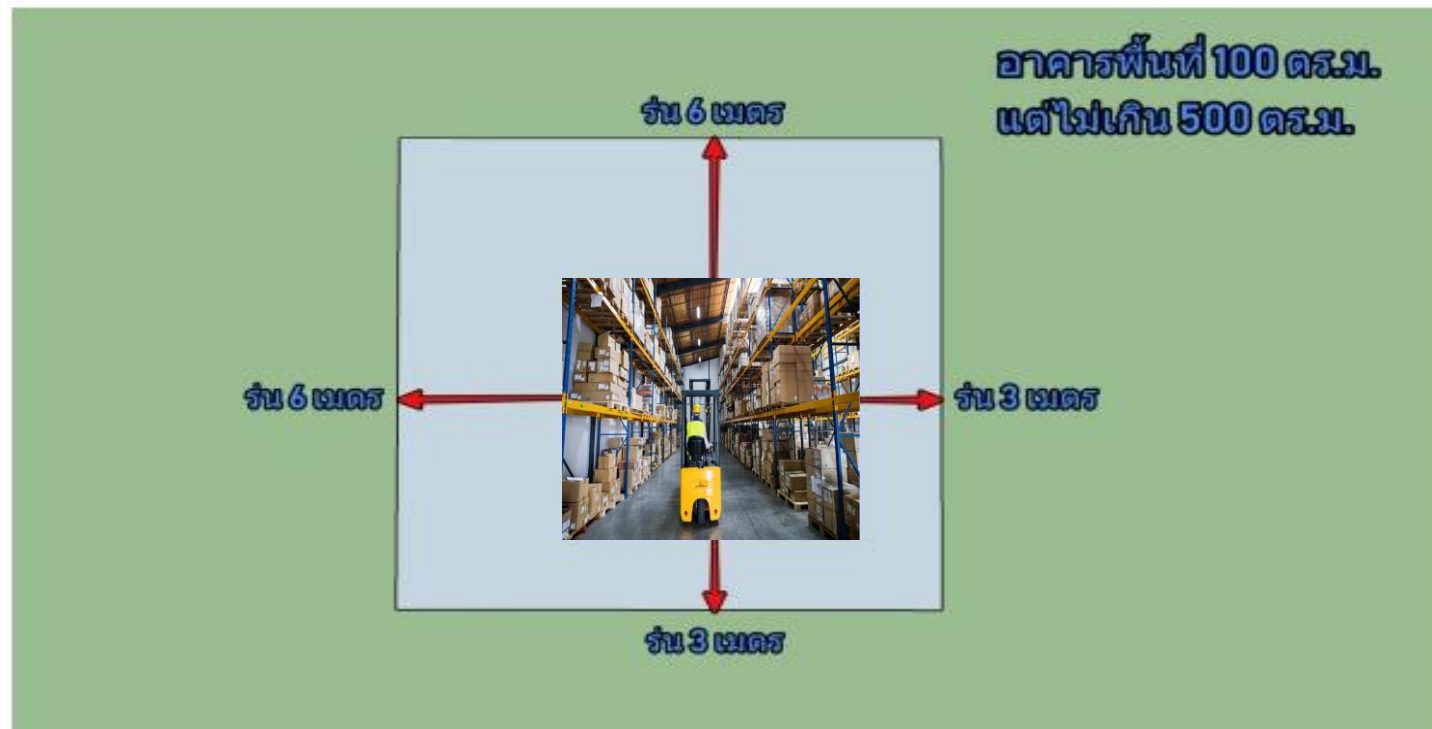


อาคารที่มีความสูง 15 เมตรขึ้นไป ต้องมี
ที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่า 2 เมตร

4. การตรวจสอบข้อกำหนด

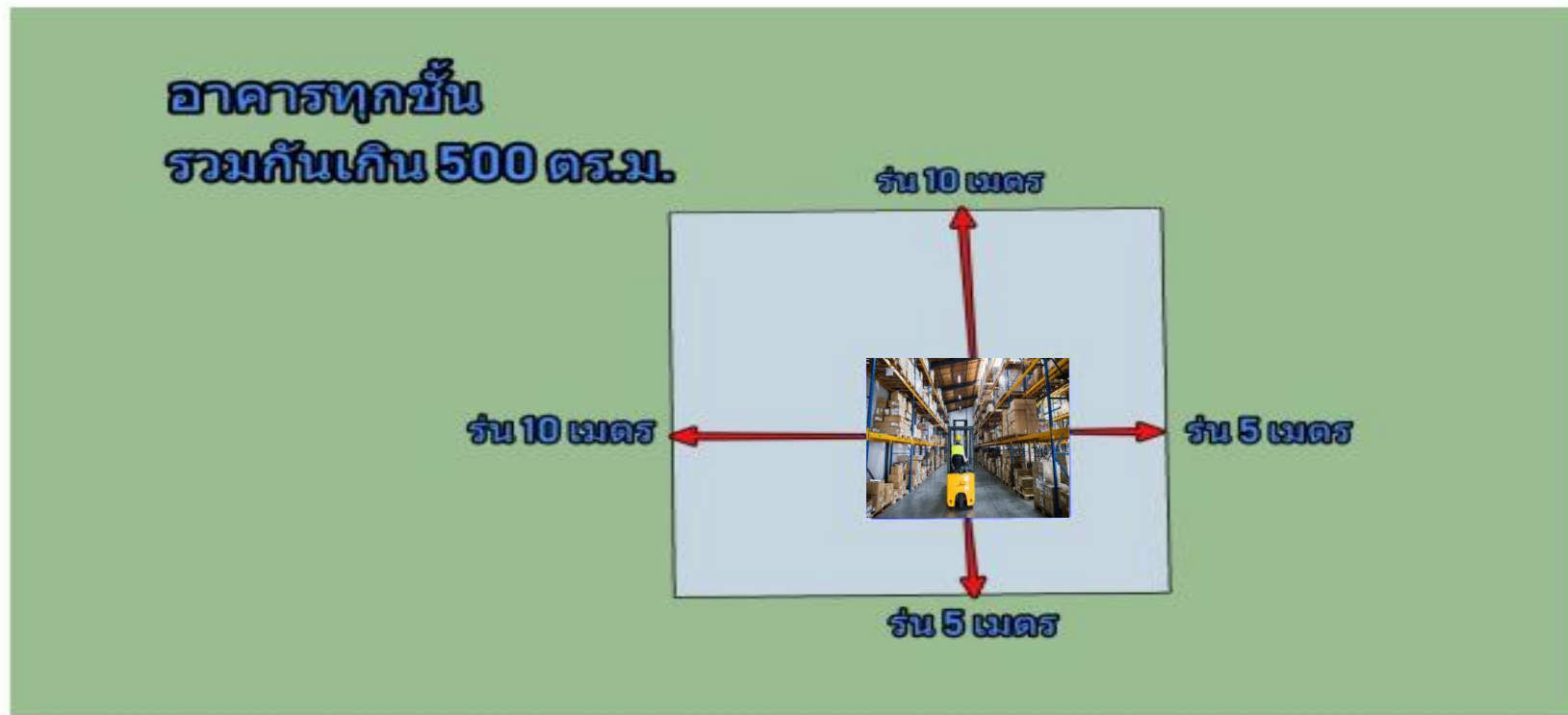
ปฏิบัติตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 38 และข้อ 39 ดังต่อไปนี้

"ข้อ 38 คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร



4. การตรวจสอบข้อกำหนด

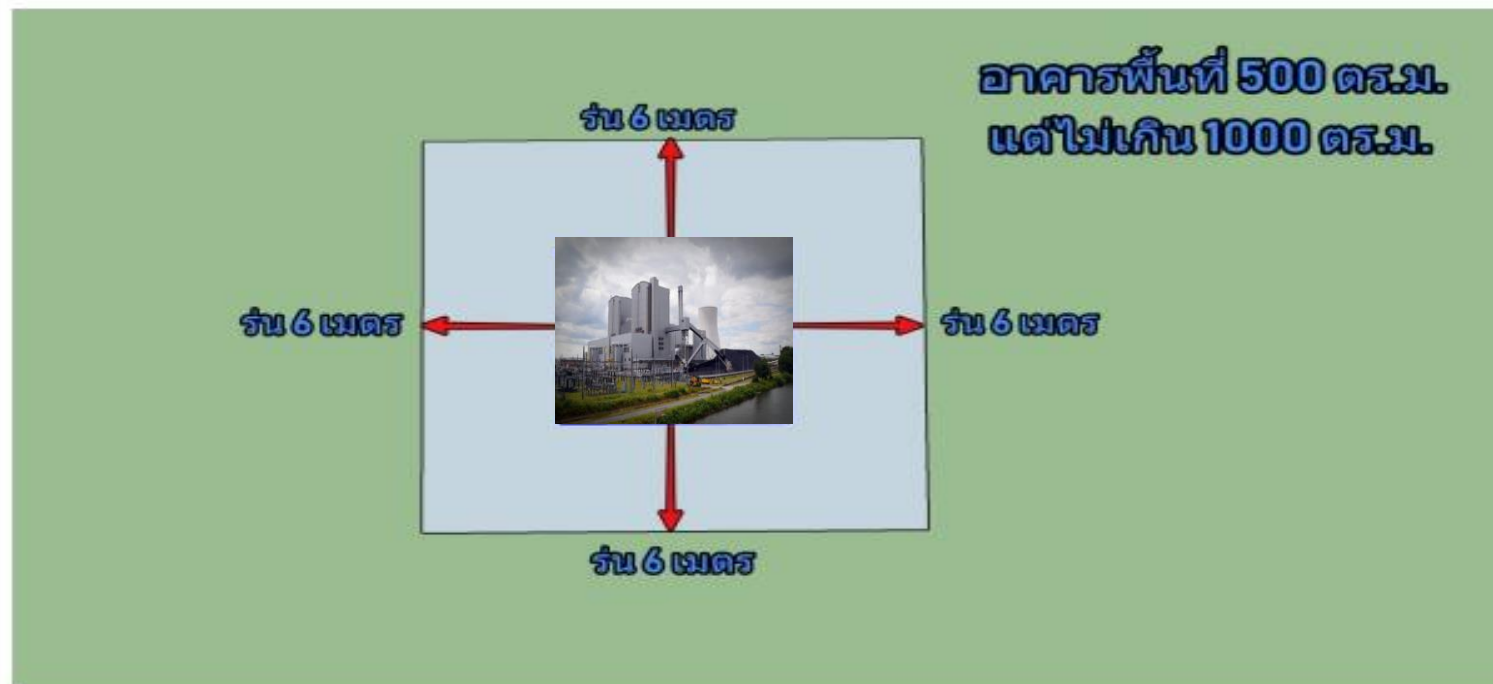
คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร "



4. การตรวจสอบข้อกำหนด

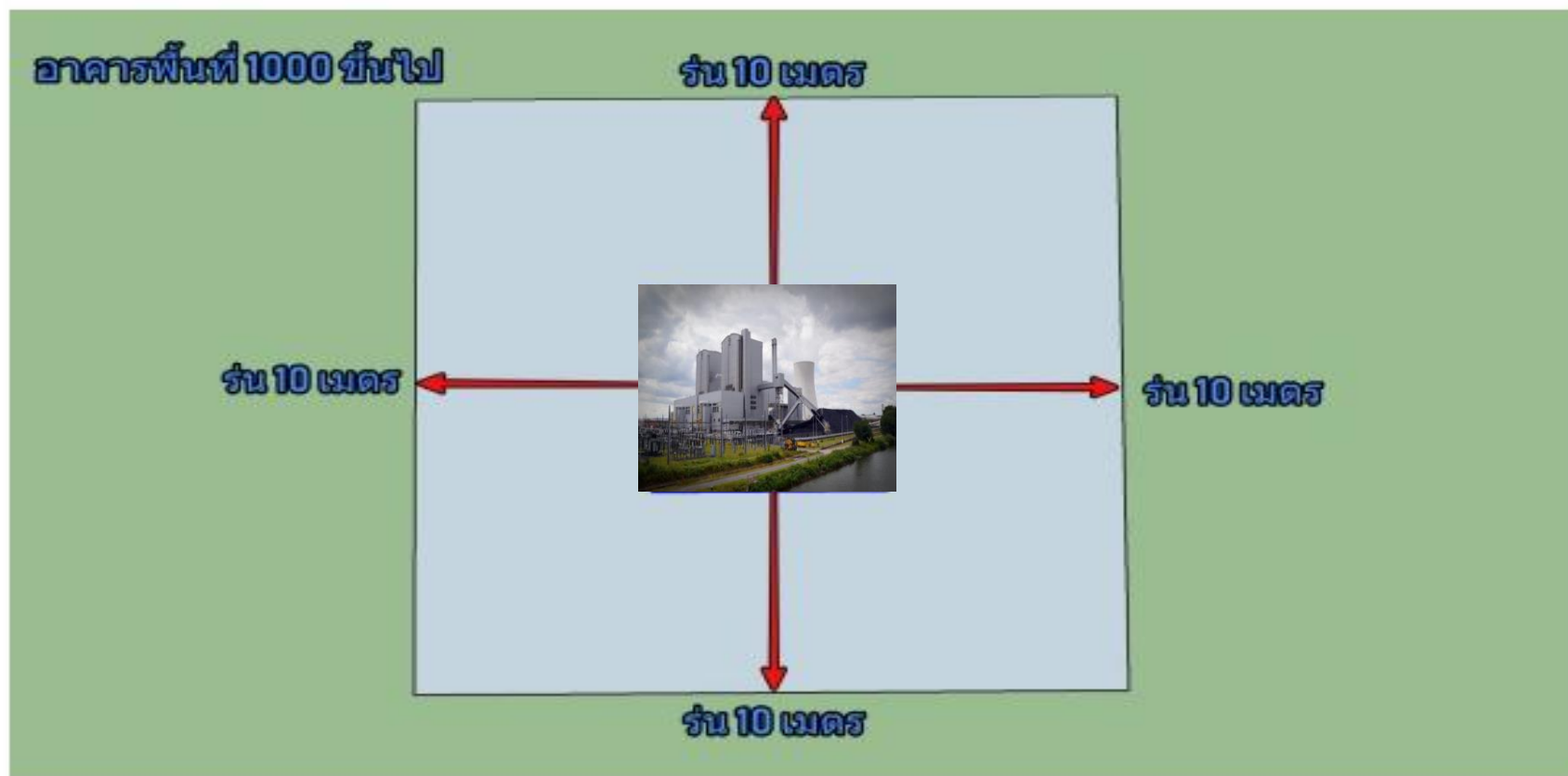
" ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำ เป็นผนังที่บดด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน



4. การตรวจสอบข้อกำหนด

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตรทุกด้าน "



4. การตรวจสอบข้อกำหนด

อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรืออาคารที่มีความสูงมากกว่า 8 เมตร ให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ยกเว้น อาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ



อาคารพาณิชย์



โรงงานอุตสาหกรรม



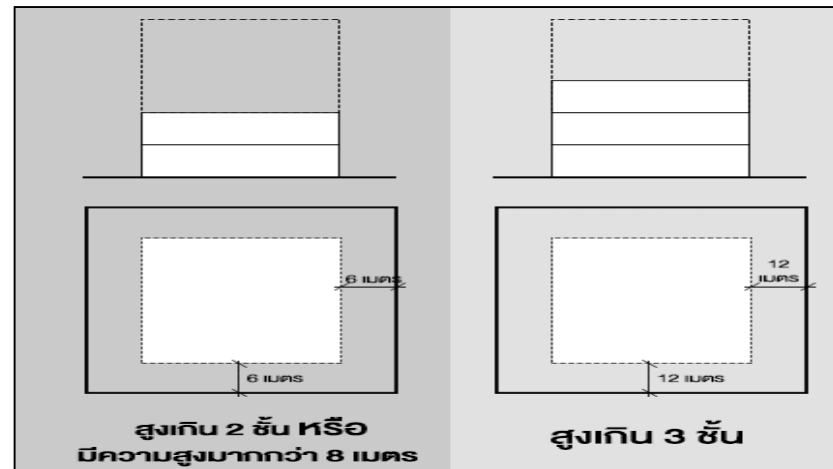
คลังสินค้า



อาคารสาธารณะ

อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร

อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้น บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร



อาคารที่มีความสูง 15 เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่า 2 เมตร

4. การตรวจสอบข้อกำหนด รอนสิทธิ์แนวสายไฟฟ้าแรงสูง

หน้า ๕๑

เล่ม ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๑๔๗ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๖

ประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

เรื่อง ข้อกำหนดเพื่อความปลอดภัยในเขตเดินสายไฟฟ้า

๒.๒ ห้ามปลูกสร้างหรือทำขึ้นซึ่งอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย

ในเขตเดินสายไฟฟ้าตามระยะห้ามต่อไปนี้

ขนาด (กิโลโวลต์)	ระยะห้ามจากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าด้านละ
๖๕ กิโลโวลต์	๕.๐๐ เมตร
๑๑๕ กิโลโวลต์	๑๒.๐๐ เมตร
๑๓๒ กิโลโวลต์	๑๒.๐๐ เมตร
๒๓๐ กิโลโวลต์	๒๐.๐๐ เมตร
๓๐๐ กิโลโวลต์	๒๐.๐๐ เมตร
๕๐๐ กิโลโวลต์	๔๐.๐๐ เมตร

ในกรณีที่มีการประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าเฉพาะสายใดสายหนึ่ง ซึ่งมีความกว้างจากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าแตกต่างจากระยะห้ามข้างต้น ให้ถือว่าระยะห้ามปลูกสร้างหรือทำขึ้นซึ่งอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย มีระยะ เท่ากับเขตเดินสายไฟฟ้าตามประกาศนั้น

✓ ไม่สามารถก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภทได้ ปลูกพืชได้เฉพาะพืชสูงไม่เกิน 3 เมตรเท่านั้น ปลูกห่างจากเสาไฟ 4 เมตร

4. การตรวจสอบข้อกำหนด ภาระผูกพัน

- ✓ **ภาระจำยอม** เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ถูกตัดรอนอำนาจของกรรมสิทธิ์ โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตนนั้น หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า สามยทรัพย์
- ✓ **สิทธิเก็บกิน** หมายถึงสิทธิที่จะเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ผู้อื่น โดยจะเสียค่าเช่าหรือผลตอบแทนหรือไม่ก็ได้ ตามกฎหมายกำหนดไว้ **ไม่เกิน 30 ปี หรือตลอดชีวิต** ของผู้ถูกทรงสิทธิก็ได้ ได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น เป็นสิทธิชนิดหนึ่งที่ **ตัดรอนอำนาจกรรมสิทธิ์ได้มากที่สุด** ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ทุกอย่างเหมือนกับเป็นเจ้าของที่ดินเอง เช่น มีสิทธิใช้สอย ได้มาซึ่งดอกผล จำหน่ายจ่ายโอน ติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือได้ ทำไม่ได้โดยเฉพาะคือการจำหน่ายทรัพย์สิน
- ✓ **สิทธิอาศัย** เป็นสิทธิที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ทรงสิทธิสามารถอาศัยอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1402 เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งตามกฎหมายไม่เกิน 30 ปี หรือตลอดอายุของผู้ทรงสิทธิ เป็นสิทธิเฉพาะตัว ไม่ตกทอดแก่ทายาท ได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น

4. การตรวจสอบข้อกำหนด ภาระผูกพัน

- ✓ **สิทธิเหนือพื้นดิน** เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง หมายถึงสิทธิที่บุคคลหนึ่งได้เป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือที่ดินของผู้อื่น โดยจะเสียค่าเช่าหรือผลตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินด้วยหรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรม สิทธิอาจโอน และรับมรดกได้ ได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น
- ✓ **ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์** เป็นทรัพย์สินซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีความผูกพันที่จะต้องชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ ให้แก่บุคคลอื่น คือผู้รับประโยชน์ หรือยอมให้ผู้อื่นได้ใช้ หรือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามกฎหมายไม่เกิน 30 ปี หรือตลอดอายุผู้ทรงสิทธิ
- ✓ **สิทธิการเช่า** เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง โดยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 537 สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้อีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น การเช่าต้องมีการจดทะเบียนตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 30 ปี

4. การตรวจสอบข้อกำหนด การต่อเติมอาคาร

การเปลี่ยนโครงสร้าง

โครงสร้างไม้
เปลี่ยนโครงสร้างด้วยวัสดุเดิม
ไม่ต้องขออนุญาต

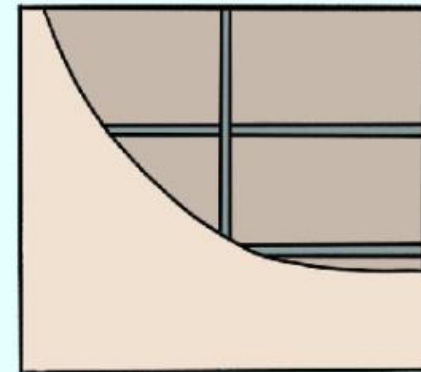


โครงสร้างค.ส.ล. / เหล็ก
เปลี่ยนโครงสร้างด้วยวัสดุเดิม
ต้องขออนุญาต

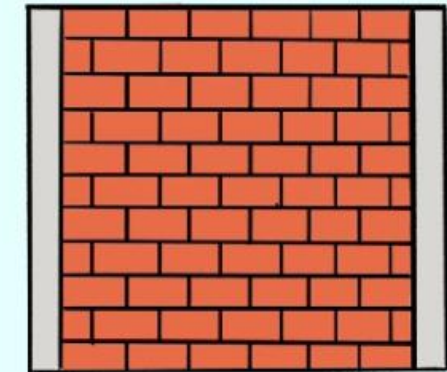


การเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้าง

เพิ่มน้ำหนักให้โครงสร้างรวมทั้งหลัง
≤ 10%



ผนังเดิม



ผนังใหม่

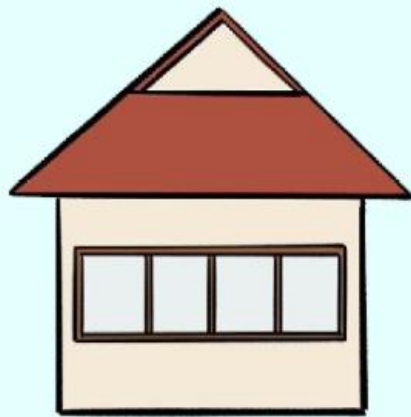


4. การตรวจสอบข้อกำหนด การต่อเติมอาคาร

การเปลี่ยนแปลงขนาด รูปทรง ส่วนประกอบอาคาร



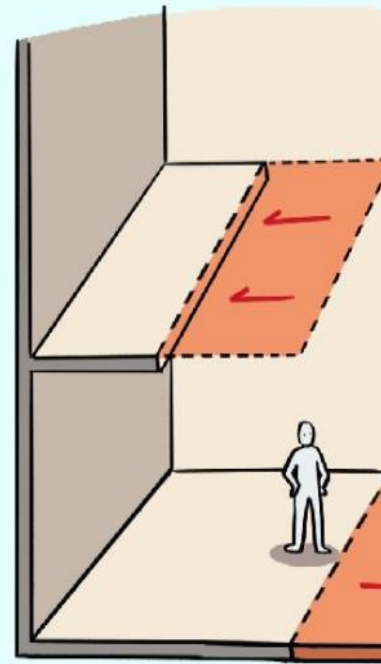
อาคารเดิม



อาคารที่เปลี่ยนแปลงใหม่
เพิ่มน้ำหนักให้โครงสร้างทั้งหมด

≤ 10%

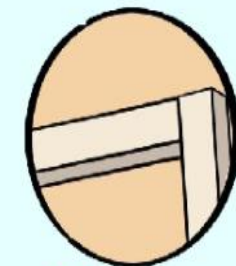
การลดหรือขยายพื้นที่



ลดหรือขยาย
พื้นที่
ชั้นหนึ่งชั้นใด
รวมกัน
≤ 5 ตร.ม.



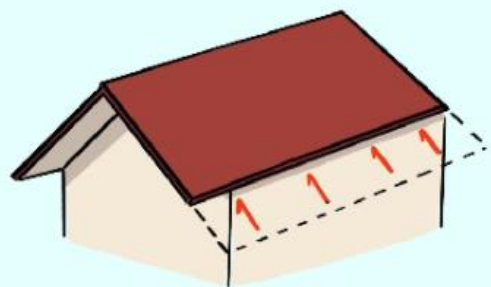
✗ ไม่เพิ่มเสา



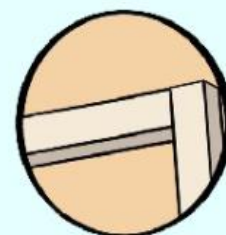
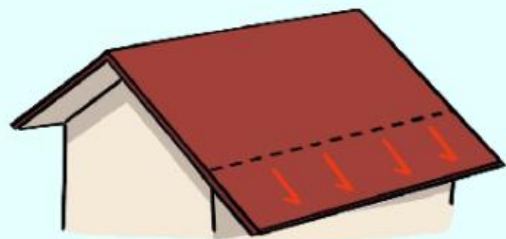
✗ ไม่เพิ่มคาน

4. การตรวจสอบข้อกำหนด การต่อเติมอาคาร

การลดหรือขยายเนื้อที่หลังคา



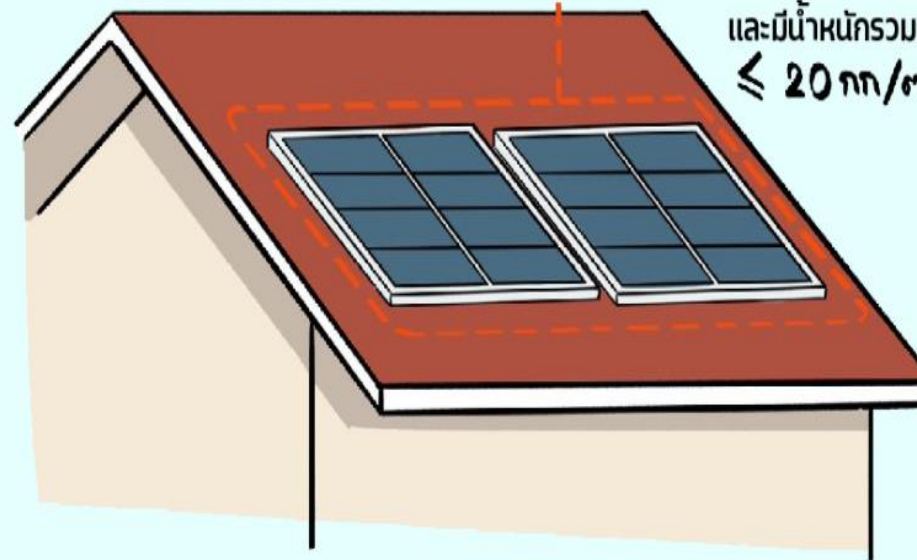
✗ ไม่เพิ่มเสา



✗ ไม่เพิ่มคาน

มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกัน
 ≤ 5 ตร.ม.

การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์



ขนาดพื้นที่ติดตั้ง
 ≤ 160 ตร.ม.

และมีน้ำหนักรวมกัน
 ≤ 20 กก./ตร.ม.

การสำรวจและเก็บรวบรวมทรัพย์เปรียบเทียบ

ทรัพย์เปรียบเทียบต้องมีลักษณะ ดังนี้

1. ผู้ซื้อมีความต้องการซื้อ ผู้ขายมีความต้องการขาย
2. ทั้งสองฝ่ายมีเวลาตัดสินใจที่เหมาะสม
3. ซื้อขายสภาวะปกติ
4. ผู้ซื้อและผู้ขายมีข้อมูลรายละเอียดทรัพย์ครบถ้วนในการตัดสินใจ

การสำรวจและเก็บรวบรวมทรัพย์สินเปรียบเทียบ

ตัวอย่างข้อมูลที่ไม่ควรนำมาใช้

1. ทรัพย์สินที่ซื้อขายกันระหว่างญาติพี่น้อง ซึ่งอาจจะถูกกว่าทั่วไป
2. ราคาทรัพย์สินที่อาจจะรวมราคาทรัพย์สินส่วนตัวเข้าไปด้วย เช่น เฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ซึ่งหากผู้ประเมินไม่วิเคราะห์ให้ละเอียดก็จะทำให้ได้ราคาที่สูงเกินไป
3. ราคาซื้อขายที่อาจมีการหลีกเลี่ยงภาษี โดยการกดราคาทรัพย์สินให้ต่ำกว่าปกติ
4. การซื้อขายที่มีการบังคับจำนองทรัพย์สินไว้ ซึ่งอาจทำให้ข้อมูลที่ได้มีราคาต่ำกว่าข้อมูลทั่วไป

การสำรวจและเก็บรวบรวมทรัพย์สินเปรียบเทียบ

ข้อมูลที่ต้องทราบในการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ข้อมูลซื้อขาย
2. ลักษณะทางกายภาพ
3. ข้อจำกัดทางกฎหมาย
4. สถานที่ตั้ง
5. สภาพของตลาด
6. จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบมากน้อยเพียงใด
7. ความกว้างไกลของขอบเขตของข้อมูล

การสำรวจและเก็บรวบรวมทรัพย์สินเปรียบเทียบ

ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบมี 4 หัวข้อที่สำคัญ คือ

1. เงื่อนไขการขาย ราคาขายมีเงื่อนไข
2. ระยะเวลาที่ซื้อขาย
3. สถานที่ตั้งและทำเล ปัจจัยด้านทำเลของทรัพย์สิน
4. สภาพทางกายภาพ คุณลักษณะของแปลงที่ดิน

กรณีปัญหาอุปสรรคในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ✓ ข้อจำกัดในการเข้าสำรวจทรัพย์สิน
- ✓ เข้าสำรวจทรัพย์สินได้ทั้งหมด
- ✓ เข้าสำรวจทรัพย์สินได้บางส่วน
- ✓ ไม่สามารถเข้าสำรวจทรัพย์สิน
- ✓ มีเงื่อนไขในการสำรวจทรัพย์สิน

กรณีปัญหาอุปสรรคในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินผิดพลาด กรณีที่ดินว่างเปล่า

- ตรวจสอบหมุดหลักเขตที่ดิน
- ตรวจสอบจากโฉนดที่ดินแปลงคง (แปลงแม่)
- ตรวจสอบจากระวางแผนที่ / ระวางภาพถ่ายทางอากาศ
- ตรวจสอบจากระวางแดงกรมที่ดิน
- ตรวจสอบจากจุดตัด ทางแยก หรือจุดที่สำคัญ
- ตรวจสอบจากการวัดระยะทาง

กรณีปัญหาอุปสรรคในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การตรวจสอบทางเข้า-ออก

- ถนนสาธารณประโยชน์
- ถนนเทศบาล
- ถนนภายใต้โครงการจัดสรรที่ดิน
- ถนนส่วนบุคคลจดทะเบียน
- ถนนส่วนบุคคลไม่จดทะเบียน
- ความกว้างของถนน และแนวเขตทางถนน
- สิทธิในการใช้ทางเข้า-ออก

กรณีปัญหาอุปสรรคในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การตรวจสอบกฎหมายที่สำคัญ

- ป่าสงวนแห่งชาติ
- อุทยานแห่งชาติ
- เขตพื้นที่ทรงสิทธิ์
- เขตพื้นที่ สปก.
- ที่สาธารณะ

กรณีปัญหาอุปสรรคในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การตรวจสอบข้อมูลตลาดที่ดิน

- ฟังสังเกตและระมัดระวังข้อมูลจากแหล่งเดียว (นายหน้า / ป้ายโฆษณา)
- พยายามหาข้อมูลและสอบทานตลาดจากหลายแหล่งข้อมูล
- สอบทานข้อมูลจากในพื้นที่เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง
- ตรวจสอบสัญญาซื้อขายที่ดินจากสำนักงานที่ดิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพัน

การตรวจสอบภาระผูกพัน

- จัดจ้างองเป็นหลักประกัน
- จัดภาระจำยอม (ทั้งแปลง หรือ บางส่วน)
- จัดสิทธิเหนือพื้นดิน
- จัดสิทธิเก็บกิน
- จัดทะเบียนสัญญาเช่าระยะยาวตั้งแต่ 3-30 ปี (การรอนสิทธิ)



ขอบคุณ
๑