



สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา
 รับที่ 2998
 วันที่ 12 มี.ค. 2567
 เวลา 13:40 น.

ที่ กค ๐๓๑๘.๕๗/ว ๕

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลา
 ถนนชลเจริญ สข. ๙๐๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง ขอส่งสรุปประเด็นปัญหาจากการจัดประชุมบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามแผนงานการบูรณาการแก้ไขปัญหาการประเมินทรัพย์สินร่วมกับหน่วยงานอื่นในพื้นที่ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗

เรียน **ตัวแทนสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา**

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปประเด็นปัญหาจากการจัดประชุมบูรณาการ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลาได้จัดประชุมบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๕ ศาลากลางจังหวัดสงขลา (หลังใหม่) อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา เพื่อให้ผู้ใช้บัญชีราคาประเมินนำเสนอแนวคิด ปัญหาและอุปสรรคร่วมกันไปแล้ว นั้น

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลาขอเรียนว่า ได้รวบรวมประเด็นปัญหาจากการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว และได้ส่งประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาลงต้นให้กรมธนารักษ์เพื่อรวบรวมและสรุปแนวทางการแก้ไขปัญหาในภาพรวมของประเทศเพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติให้เป็นแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

เรียน จพด.

- เพื่อโปรดทราบ
- เห็นควรมอบหมาย
 - ฝ่ายอำนวยการ ฝ่ายรังวัด
 - กลุ่มงานฯ ฝ่ายควบคุมฯ
 - ฝ่ายทะเบียน
 - แจ้งทุกสำนักงาน กลุ่มฯ/ฝ่ายทราบ ปฏิบัติ
 - มอบหนังสือให้จังหวัดสงขลา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสมใจ สารีกะพันธ์)
 ธนารักษ์พื้นที่สงขลา

(นางสาวศุภรณี จันทะวงศ์)
 เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๗
 (นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)
 เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน
 โทรศัพท์ ๐-๗๔๓๑-๒๐๑๑ ต่อ ๒๒๒
 โทรสาร ๐-๗๔๓๑-๒๖๗๓
 E-mail : rtschk@treasury.go.th

อก. / 1304
 (นางสุจิตรา สุขสว่าง)
 เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา
 ๑๒ มี.ค. ๒๕๖๗

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๕๖๕๒

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

- สำนักงานที่ดินจังหวัด ขอส่งสำเนาหนังสือ
สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลา ที่ กค ๐๓๑๘.๕๗/ว ๔
ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ เรื่อง ขอส่งสรุปประเด็น
ปัญหาจากการจัดประชุมบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้
บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติ
การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
พ.ศ.๒๕๖๒ ตามแผนงานการบูรณาการแก้ไขปัญหา
ราคาประเมินทรัพย์สินร่วมกับหน่วยงานอื่นในพื้นที่
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๗ มาพร้อมนี้

- จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่ที่
เกี่ยวข้องทราบ



(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติราชการแทน

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา

14 มี.ค. 2567

สรุปประเด็นปัญหาจากการจัดประชุมบูรณาการแก้ไขปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินฯ
เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๕
ศาลากลางจังหวัดสงขลา (หลังใหม่) อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา

เรื่องการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

๑. หน่วยงาน

เทศบาลเมืองบ้านพรุ

คำถาม

กรณีแปลงที่ดินของประชาชนเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก และมีที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรจึงทำให้ราคาประเมินสูงมาก ประชาชนได้สอบถามมาว่าทำอย่างไรได้บ้างที่จะทำให้ราคาประเมินลดลง

คำตอบ

ในกรณีนี้อาจจะเป็นการกำหนดราคาประเมินที่ดินคลาดเคลื่อน ในการประเมินราคาที่ดินจะเป็นการประเมินฯ ในภาพรวม เพราะฉะนั้นบางครั้งอาจจะประกาศราคาประเมินไว้คลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริงได้ ซึ่งกรมธนารักษ์มีระเบียบการคัดค้านราคาประเมินฯ หากเจ้าของแปลงที่ดินมีความเห็นว่ามีกำหนดราคาประเมินไว้คลาดเคลื่อน สามารถยื่นขอคัดค้านราคาประเมินที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลา หรือส่งทางไปรษณีย์ได้ โดยใช้เอกสารสิทธิของแปลงที่ดินนั้นๆ และเอกสารอื่นๆ ตามที่แบบคัดค้านฯ กำหนด เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบแล้วพบว่าได้กำหนดราคาประเมินคลาดเคลื่อนจริงก็จะนำเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัดเพื่อพิจารณาปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินต่อไป กรณีที่เป็นที่ดินติดถนน แต่ราคาประเมินต่ำกว่าราคาแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก ต้องตรวจสอบความถูกต้องของราคาประเมินเนื่องจากราคาประเมินแปลงที่ดินที่ติดถนนต้องมีราคาประเมินอย่างต่ำที่สุดคือราคาที่ดินไม่มีทางเข้าออก x ๑.๓ หากมีแปลงที่ดินที่ติดถนนแต่ราคาต่ำกว่านี้ แสดงว่าราคาประเมินนั้นคลาดเคลื่อน ให้เจ้าของแปลงที่ดินยื่นขอคัดค้านราคาประเมินฯ เพื่อจะได้ปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินให้ถูกต้อง ซึ่งในการมายื่นเจ้าหน้าที่ลงรับเรื่องขอคัดค้านฯ ณ วันที่มายื่น และเมื่อมีการแก้ไขปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว ก็จะประกาศใช้ราคาใหม่ (วันที่มายื่น) โดยเจ้าหน้าที่จะใช้เวลาไม่เกิน ๙๐ วัน แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่พบข้อผิดพลาดและได้ทำการปรับปรุงแก้ไขเอง วันที่ประกาศใช้ ก็จะเป็นวันที่ผู้ว่าฯ ลงนาม ซึ่งในส่วนนี้ก็จะมีความแตกต่างกันในแต่ละกรณีข้างต้น

/๒. หน่วยงาน...



๒. หน่วยงาน
คำถาม

เทศบาลตำบลสำนักขาม

เนื่องจากในพื้นที่สำนักขามหรือพื้นที่ด้านนอกเป็นพื้นที่ที่ติดชายแดนมาเลเซีย ในสมัยก่อนเป็นพื้นที่ที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจมาก แต่ในช่วงหลังตั้งแต่สถานการณ์โควิดสภาพเศรษฐกิจซบเซาลงมาก โดยราคาประเมินของที่ดินที่ติดถนนกาญจนวณิชทั้งแถบจนถึงด้านนอกจะอยู่ที่ตารางวาละ ๖๐,๘๐๐ บาท ซึ่งสูงมาก ถ้าเทียบกับสะเตาหรือปาดังเบซาร์ที่พื้นที่ติดกัน ถ้าย้อนไปก่อนโควิดทุกคนไม่มีปัญหาในส่วนนี้ เนื่องจากทำมาค้าขายได้เศรษฐกิจดีแต่ช่วงหลังโควิด ราคาที่ดินยังเท่าเดิม ทำให้เจ้าของที่ดินรับภาระไม่ไหว จนเกิดลูกหนี้ค้างเยอะมาก ซึ่งส่วนนี้ก็เป็นปัญหาของเทศบาลตำบลสำนักขาม เนื่องจากราคาสูงมากจริงๆ และในส่วนของสถานประกอบการชาวมาเลเซีย เนื่องจากเจ้าของกิจการประสบปัญหา ซึ่งภาษีของเขายู่ที่ ๘ ล้านกว่าบาท ถือว่าสูงมาก ผู้บริหารชุดใหม่ก็รับไม่ไหว ทำให้ภาษีเหล่านี้มาตกค้างอยู่ที่เทศบาลเป็นไปได้ไหมที่จะสามารถลดราคาประเมินต่อตารางวา ลงมาได้บ้าง

คำตอบ

ประเด็นนี้เป็นเรื่องของราคาประเมินที่ถูกไปหรือแพงไป ข้อมูลราคาซื้อ - ขายที่นำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลาได้รับข้อมูลมาจากสำนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่แจ้งจดทะเบียนไม่ได้เป็นข้อมูลราคาซื้อขายจริง เนื่องจากราคาที่แจ้งจดทะเบียนเป็นราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายจริง ซึ่งเป็นข้อมูลย้อนหลัง ๓ ปี เป็นราคาที่ไว้วิเคราะห์และกำหนดไว้ตั้งแต่ปี ๒๕๖๔ ซึ่งเป็นช่วงก่อนโควิด ดังนั้น ข้อมูลราคาซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์ค่อนข้างสูง และโดยปกตินักธุรกิจมักจะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อนำมายื่นกู้ประกอบกิจการต่างๆ หากมีการกำหนดราคาประเมินที่ดินลดลงจากเดิมจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินลดลงไปด้วย ก็อาจจะเป็นเหตุให้มีประชาชนยื่นคำร้องขอคัดค้านราคาประเมินเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินลดลง จึงมีนโยบายไม่ควรกำหนดราคาประเมินลดลงเพราะทำให้มูลค่าทรัพย์สินลดลง และจากการตรวจสอบข้อมูลราคาซื้อขายในบริเวณนั้นไม่มีข้อมูลราคาซื้อขายมาสนับสนุนกำหนดราคาประเมินลดลง หรือปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินที่ดิน และนำเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา ดังนั้นการลดราคาประเมินที่ดินตามความรู้สึกนั้น คณะกรรมการประจำจังหวัดคงไม่รับพิจารณา เพราะจะกระทบกับหลายฝ่าย เช่น กลุ่มคนที่ขอสิทธิจากสถาบันการเงิน แต่ในกลุ่มคนที่ชำระภาษีก็อยากจะขอปรับลดราคาประเมินที่ดิน

/๓. หน่วยงาน...



๓. หน่วยงาน
คำถาม สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาเทพา
แปลงที่ดินติดกัน รูปแปลงลักษณะเดียวกัน เนื้อที่ใกล้เคียงกัน ราคาประเมินที่ดิน
ไม่เท่ากัน
- คำตอบ กรณีนี้เป็นในเรื่องของระยะที่ยอมรับได้ เช่น แปลงที่ดิน ๒ แปลงติดกัน แปลงหนึ่ง
ระยะความลึก ๕๐ เมตร อีกแปลงหนึ่งระยะความลึก ๕๑ เมตร แปลงแรกปรับลด
สัดส่วนตามระยะความลึกระยะที่ ๑ คำนวณ ๑๐๐ % แปลงที่ ๒ ปรับลดสัดส่วน
ตามระยะความลึกระยะที่ ๒ คำนวณ ๘๗.๕ % หรืออีกประการหนึ่งคือ เป็นการ
ประเมินราคาผิดพลาดคลาดเคลื่อนจริงๆ หรือท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับราคาประเมิน
ที่ดินสามารถโทรศัพท์มาสอบถามได้
๔. หน่วยงาน
คำถาม สำนักงานที่ดิน สาขาสะเดา
กรณีแปลงที่ดินมีการแบ่งแยกใหม่ แปลงที่แบ่งเป็นการแบ่งเพื่อให้เป็นทางเข้าออก
ของที่ดินแปลงอื่น อยากทราบว่าที่ดินที่แบ่งเป็นทางเข้าออก จะกำหนดราคาประเมิน
โดยใช้ราคาเดิมหาร ๒ หรือไม่ทราบว่าจะเข้าใจถูกต้องหรือไม่ และแปลงที่ดินที่ใช้ทางที่แบ่งนี้
จะกำหนดให้เป็นแปลงที่ติดทางหรือแปลงตาบอด
- คำตอบ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดิน เนื้อที่เปลี่ยน ราคาจะเปลี่ยนทันที เพราะฉะนั้นถ้าแปลงแม่
ถูกแบ่งแล้วเลขที่ดินแปลงแม่มาอยู่ในแปลงที่เป็นทาง การประเมินทาง คิดเป็น
ครึ่งหนึ่งของมูลค่าถนของแปลง เช่น แปลงเดิมติดถนนทางหลวงแผ่นดิน แล้วถูก
แบ่งเป็นซอยทาง และมีแปลงย่อยๆ อยู่ข้างใน ให้แปลงที่ถูกแบ่งใช้ประโยชน์เป็นทาง
จะกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นครึ่งหนึ่งของทาง ไม่ได้กำหนดราคาประเมินที่ดิน
เป็นครึ่งหนึ่งของทางหลวงแผ่นดิน

เรื่องการ...



เรื่องการใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

๑. **หน่วยงาน** เทศบาลนครหาดใหญ่
- คำถาม** กรณีผู้คอนเทนเนอร์ที่ทำเป็นโรงเรียนควรเทียบเคียงยังไง เทียบเคียงกับอะไร ดีความ
อย่างไรควรคิดเป็นตู้คอนเทนเนอร์หรือสถานศึกษา (โรงเรียนนานาชาติ
ที่ตำบลคอหงส์)
- คำตอบ** ในส่วนของตู้คอนเทนเนอร์ที่ตั้งอยู่ภายในโรงเรียน ให้พิจารณาแค่ตู้คอนเทนเนอร์นั้น
ซึ่งจะมีค่านิยามคร่าวๆ อยู่แบบไม่ลงรายละเอียด เช่น บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว
ในค่านิยามที่ ๑๐๓ สิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว สิ่งปลูกสร้างที่สามารถ
เทียบเคียงได้ก็จะเป็นบ้านชั้นเดียว รีสอร์ท ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
บ้านตู้คอนเทนเนอร์ หรือบ้านที่มีโครงสร้างเหล็กเหล่านี้สามารถนำไปเทียบเคียงกับ
บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียวได้ สรุปว่าเทียบกับบ้านพักอาศัยชั้นเดียวได้ ในเรื่องของ
การใช้ประโยชน์ให้พิจารณาว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรืออื่นๆ แต่ในส่วน
ของสิ่งปลูกสร้างจะเทียบเคียงราคาประเมินกับบ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว ส่วนเรื่องภาษี
ให้พิจารณาตามวัตถุประสงค์ของการใช้ ตัวอย่างเพิ่มเติมอย่างบ้านพักครูลักษณะ
เป็นบ้านเดี่ยวที่ตั้งอยู่ในมหาวิทยาลัย เมื่อพิจารณาแล้วสามารถเทียบเคียงกับ
บ้านเดี่ยวได้ หมายความว่าให้พิจารณาจากโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ว่ามีลักษณะ
เป็นอย่างไร สามารถเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใดได้บ้าง และควรแยก
พิจารณาเรื่องการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ออกจากลักษณะของโครงสร้าง
โดยพิจารณาตามค่านิยาม บางครั้งอาจเกิดการสับสนว่าสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะ
เป็นตึกแถวแต่ชั้นล่างเป็นร้านค้าส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้าง
แล้วก็ให้เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทตึกแถว และพิจารณาอัตราภาษีตามลักษณะการใช้
ประโยชน์โดยชั้นล่างมีการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์ ชั้นบนมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
ต้องแยกประเด็นให้ชัดว่าเราต้องการพิจารณาในส่วนของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือการ
ใช้ประโยชน์
๒. **หน่วยงาน** องค์การบริหารส่วนตำบลควนรู
- คำถาม** ลักษณะของอาคารอฒจันทรในสนามกีฬา สามารถเทียบเคียงได้กับสิ่งปลูกสร้าง
ประเภทใดได้บ้าง ลักษณะเป็นปูน ข้างล่างมีห้องน้ำ
- คำตอบ** ในส่วนของตัวอฒจันทร จะต้องพิจารณาเป็นแต่ละกรณีไป ถ้าเป็นโครงสร้างเหล็กกับ
โครงสร้างไม้ก็จะเทียบเคียงแตกต่างกันไป เช่น อฒจันทรในสนามกีฬาติณสูลานนท์
โครงสร้างเป็นปูน ก็จะเทียบเคียงไปอีกแบบ ขึ้นอยู่กับลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง
เพิ่มเติม ที่ยกตัวอย่างไปในกรณีเป็นสนามชนโค สนามชนไก่ จะพิจารณาเป็นโรงจอดรถ
ส่วนที่เป็นอฒจันทรสนามกีฬาที่มีโครงสร้างมั่นคงแข็งแรงขึ้นมาอีกระดับ ก็จะประเมิน
ราคาเป็นอีกแบบหนึ่ง ซึ่งจะต้องนำไปปรึกษากับกองมาตรฐานการประเมินราคา
ทรัพย์สินก่อนว่าสามารถเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใดได้บ้าง

/๓. หน่วยงาน...



๓. หน่วยงาน
คำถามที่ ๑

เทศบาลนครหาดใหญ่

อาคารหลังเดียวที่หาดใหญ่ มีการใช้ประโยชน์ส่วนหนึ่งเป็นโรงแรมอีกส่วนหนึ่งเป็นห้างสรรพสินค้า ทางผู้ประกอบการถามว่าทำไมไม่ทำการประเมินแบบแยกส่วน ในส่วนของโรงแรมก็ให้ประเมินแบบโรงแรม ส่วนของห้างก็ให้ประเมินแบบห้าง หากจะประเมินแบบแบ่งส่วนสามารถทำได้หรือไม่

คำตอบ

ในกรณีนี้อาจจะเป็นในเรื่องของการใช้ประโยชน์ แต่ในส่วนของสิ่งปลูกสร้างจะมีการขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งในการขออนุญาตจะต้องมีแบบ โดยในขณะนั้นอาจจะขออนุญาตเป็นโรงแรมซึ่งโครงสร้างตามที่ขออนุญาตตามแบบแปลนก็จะเป็นโครงสร้างแบบโรงแรม เพราะฉะนั้นสามารถพิจารณาตามรายการแบบแปลนที่ผู้ประกอบการได้ขออนุญาตในการปลูกสร้างได้เพราะเป็นกรณีที่พิจารณาเรื่องของสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นกรณีนี้หากผู้ประกอบการได้ขออนุญาตสร้างแบบโรงแรมก็สามารถเทียบเคียงกับโรงแรมได้

คำถามที่ ๒

ผู้ประกอบการต้องการหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการเทียบเคียงต้องเทียบเคียงได้เพียง ๑ แบบ

คำตอบ

ให้พิจารณาที่ใบขออนุญาตเป็นหลัก หากขออนุญาตเป็นโรงแรมก็ต้องพิจารณาเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรม แต่ในเรื่องของการใช้ประโยชน์ก็ต้องพิจารณาแยกออกจากกัน ซึ่งเป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานประเมินของหน่วยงานส่วนท้องถิ่น ในบางกรณีประชาชนอาจไม่ยอมรับในราคาประเมิน แต่ในหลักการประเมินไม่ว่าจะถูกไปหรือแพงไป จำเป็นต้องใช้ราคาประเมินกลางในการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งไม่สามารถทำตามความเป็นจริงทั้งหมดได้ เนื่องจากมีราคาประเมินกลางอยู่ ซึ่งหากประชาชนไม่พอใจในราคาประเมินเราก็มีช่องทางให้เข้ามายื่นคัดค้านราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้ แต่คณะกรรมการประจำจังหวัดอาจจะมีมติไม่เห็นชอบการปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากมีราคาประเมินกลางมีมาตรฐานจากกองประเมินราคาทรัพย์สินอยู่ แต่หากมีการคัดค้านเข้ามาสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลาก็ยินดีตรวจสอบให้ และขอแจ้งเพิ่มเติมว่าบัญชีราคาประเมินที่ประกาศไปไม่ได้ใช้ในการซื้อขายจริงเพราะค่อนข้างต่ำกว่าราคาตลาด ทั้งนี้ จะถูกหรือแพงขึ้นอยู่กับการนำไปใช้ประโยชน์ด้วย ต้องแยกด้วยระหว่างราคาประเมินกับฐานภาษีที่คำนวณ ซึ่งถ้าราคาประเมินผิดพลาด ยินดีนำเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัดเพื่อพิจารณาปรับปรุงแก้ไขให้ แต่ในส่วนที่อยู่นอกเหนืออำนาจของคณะกรรมการประจำจังหวัดก็จะส่งต่อไปยังคณะกรรมการที่มีอำนาจในการพิจารณา กำหนดแนวทางต่อไป

/๕. หน่วยงาน...



๔. **หน่วยงาน** สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาเทพา
- คำถามที่ ๑** บ้านเก่านำมารีโนเวทปรับปรุงใหม่ละมีการเพิ่มขนาดพื้นที่บางส่วน เช่น กั้นห้องเพิ่มขึ้น อยากสอบถามว่าถ้ารีโนเวทใหม่แบบนี้ยังใช้ราคาเก่าไหม แต่ปัจจุบันนี้คือประเมินตามปีที่มีการก่อสร้าง ส่วนขนาดเอาเป็นปัจจุบัน ถูกต้องหรือไม่
- คำตอบ** ถูกต้องค่ะ
- คำถามที่ ๒** บ้านไม้ชั้นเดียวได้ทุนสูงมีการปรับปรุงก่ออิฐปูนฉาบเรียบ กลายเป็นบ้านครึ่งปูนครึ่งไม้ ๒ ชั้น เราก็ประเมินตามสภาพความเป็นจริง แต่ใช้ปีตามเดิม ใช่หรือไม่
- คำตอบ** ใช่ค่ะ
- คำถามที่ ๓** บ้านไม้ให้เช่าเป็นเต็นท์รถมือสอง เทศบาลประเมินตามบัญชีของธนารักษ์ให้เป็นโชว์รูมรถมองว่าไม่เห็นด้วยกับการประเมินแบบนี้ เพราะเป็นบ้านไม้ลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นเต็นท์รถมือสอง จะประเมินให้ราคาสูงไม่ได้ ในส่วนนี้อยากให้มีการปรับปรุงตามสภาพความเป็นจริง โดยแยกส่วนว่าเป็นโชว์รูมลักษณะไหน เป็นไม้ เป็นปูน ราคาประเมินจะได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง เมื่อเสียภาษีผู้เสียจะได้รู้สึกว่าเหมาะสมถูกต้องแล้วกับราคาประเมิน (ไม่ได้อุทธรณ์เทศบาล คิดว่าถ้ามาคุยให้มีการปรับปรุงแก้ไขจะได้ไม่ต้องไปอุทธรณ์ให้เสียเวลา)
- คำตอบ** ในกรณีนี้เข้าใจว่าเป็นบ้านไม้ที่นำมาทำเต็นท์รถ การพิจารณาตามหลักการแล้วต้องพิจารณาตามโครงสร้างก่อน เช่น เอาารถ ๓-๔ คันไปจอดในห้องแถว หรือจอดในตึกแถว ๒ ชั้น ไม่ว่าจะขายกี่คัน แต่ตัวโครงสร้างของมันยังเป็นตึกแถว ๒ ชั้นอยู่ นี่คือหลักการปกติทั่วไปที่ใช้เทียบเคียงในส่วนของ การแยกสิ่งปลูกสร้างตามคุณภาพต่ำ กลาง สูง โดยกรมธนารักษ์กรมที่ดิน กรมส่งเสริมปกครองส่วนท้องถิ่น ใช้ข้อมูลร่วมกันในการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เราจะมีระบบพัฒนาระบบโดยใช้ AI เข้ามาช่วยในการเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง แต่เบื้องต้นยังอยู่ในช่วงพัฒนาระยะแรก จึงทำให้มีความไม่แม่นยำ อยู่ในระหว่างการพัฒนา ระบบ คาดว่าในอนาคตระบบจะมีความแม่นยำมากขึ้น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำไปใช้ได้อย่างสบายใจมากขึ้น ในการตีความว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นอะไร เทียบเคียงกับอะไรในกรณีนี้แม้ว่าการใช้ประโยชน์เป็นเต็นท์รถ แต่โครงสร้างจริงๆ แล้วเป็นบ้านไม้ เพราะฉะนั้นการประเมินสิ่งปลูกสร้างกรณีนี้ควรจะเป็นบ้านไม้ ต้องแยกกันระหว่างโครงสร้าง ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างกับการใช้ประโยชน์ ดังนั้นถ้าเป็นบ้านไม้ก็ควรพิจารณาเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านไม้แต่อัตราการค้าคำนวณภาษีเป็นการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์

เรื่องการใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุด

๑. **หน่วยงาน** -
- คำถาม** -
- คำตอบ** -

/การให้คำปรึกษา...



การให้คำปรึกษาด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

๑. หน่วยงาน เทศบาลตำบลระโนด
- คำถาม ประเด็นหรือเรื่องที่ดินที่อยู่ใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง
- คำตอบ เนื่องจากการสำรวจพื้นที่ของหน่วยงานส่วนท้องถิ่นหรือธนากรักษ์ มักจะไม่ได้แสดงรายละเอียดในแปลงที่ดินว่ามีแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน จนเมื่อเจ้าของแปลงที่ดินมาชำระภาษีจึงได้แจ้งให้ทราบ ในการคำนวณภาษีและคิดลดอัตราภาษีนั้นต้องมีใบรับรองแนวเขตพื้นที่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเพื่อนำมาประกอบการคำนวณเนื้อที่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ทั้งนี้แปลงที่ดินของประชาชนที่อยู่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงมักจะอยู่ในพื้นที่ที่ห่างไกล ประชาชนเดินทางไปติดต่อที่การไฟฟ้าอาจทำให้เกิดค่าใช้จ่ายอาจจะไม่คุ้มกับภาษีที่ต้องจ่าย เจ้าหน้าที่ กฟผ. จึงเสนอว่าให้ส่วนท้องถิ่นรวบรวมแปลงที่ดินที่อยู่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง โดยเจ้าของแปลงที่ดินมอบอำนาจให้ส่วนท้องถิ่นยื่นขอออกใบรับรองแนวเขตพื้นที่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงกับ กฟผ. เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่าย และลดเวลาในการไปติดต่อของประชาชน รวมถึงเจ้าหน้าที่ กฟผ. ไม่ได้อยู่ให้บริการในพื้นที่ตลอดเวลา จึงมีการขอความร่วมมือมาเพื่อให้เกิดความสะดวกแก่ประชาชนและเจ้าหน้าที่เอง
-

