

10125



สำนักงานเทศบาลตำบลจันทบเพชร
รับเลขที่ ๗๕๕
วันที่ - 9 มี.ค. 2567
เวลา

ที่ กค ๐๓๑๘.๒๗/ว ๔

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์
ถนนหลักเมือง บร ๓๑๐๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง สรุปประเด็นปัญหาจากการจัดประชุมชี้แจงทำความเข้าใจการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินกับหน่วยงานอื่นในพื้นที่ ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒
เรียน ท้องถิ่นจังหวัดบุรีรัมย์/ นายกเทศมนตรี/ นายกองค์การบริหารส่วนตำบล/ บัณฑิตคดีประจำจังหวัดบุรีรัมย์/ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขา

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปประเด็นปัญหาจากการจัดประชุมชี้แจง

จำนวน ๑ ชุด

ตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์ ได้จัดประชุมชี้แจงทำความเข้าใจการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินกับหน่วยงานอื่นในพื้นที่ ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๖ ครั้ง ณ สำนักงานเทศบาลเมืองบุรีรัมย์ สำนักงานเทศบาลตำบลลำปลายมาศ สำนักงานเทศบาลเมืองนางรอง สำนักงานเทศบาลตำบลประโคนชัย สำนักงานเทศบาลตำบลคูเมือง และสำนักงานเทศบาลตำบลโนนดินแดง เพื่อเป็นการเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ ในการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีราคาประเมินห้องชุด ของจังหวัดบุรีรัมย์ นั้น

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์ขอเรียนว่า ได้รวบรวมประเด็นปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้ ได้ส่งประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไข ปัญหาเบื้องต้นให้กรมธนารักษ์ เพื่อรวบรวมและสรุปแนวทางการแก้ไขปัญหาในภาพรวมของประเทศเพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติให้เป็นแนวทางเดียวกันต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

เรียน ปลัดเทศบาล

☒ เพื่อโปรดทราบ / ☐ เพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

วันที่ ๑๐.๓.๖๗

ธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์

สรุปประเด็นปัญหาจากการจัดประชุมชี้แจง ๖ ครั้ง

๑. ปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ๖ ครั้ง

๒. ปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๖ ครั้ง

๓. ปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุด ๖ ครั้ง

๔. ปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน ๖ ครั้ง

๕. ปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๖ ครั้ง

๖. ปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุด ๖ ครั้ง

ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน

โทร. ๐ ๔๕๖๑ ๑๕๘๘

โทรสาร ๐ ๔๕๖๑ ๑๕๘๘

(นางสาวกาญจนา อยู่ระมัด)

ผู้อำนวยการกองคลัง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลจันทบเพชร

☒ เพื่อโปรดทราบ

☐ เพื่อโปรดพิจารณา

สรุปประเด็นปัญหาการใช้บัญชีราคาประเมิน
จังหวัดบุรีรัมย์

๑. เรื่องการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน

ลำดับ	ชื่อหน่วยงาน	คำถาม	คำตอบ
๑	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	๑. ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์จากที่ดินร่วมกันหลายแปลง เช่น มีการสร้างร้านค้าปลีกค้าส่งเกิดขึ้น แต่ราคาประเมินเฉพาะแปลงซึ่งไม่เท่ากัน จะมีแนวทางแก้ไขอย่างไร	๑. การประเมินราคาจะเป็นรายแปลงมีราคาประจำแปลง ซึ่งในขณะที่ยกหนดราคาประเมินไว้แล้วในแต่ละรอบบัญชี จากคำถามที่ หากเจ้าหน้าที่ได้พบเห็นในช่วงที่เดินสำรวจก็สามารถดำเนินการได้ในลักษณะรวมแปลงเป็นหนึ่งเดียวได้ ตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายแปลงได้ แต่ถ้า ณ ปัจจุบันคงต้องเป็นไปตามบัญชีราคาประเมินที่ได้ประกาศใช้อยู่มีข้อสังเกต เป็นไปได้ขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ส่งข้อมูลเช่นนี้ให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์ ทราบด้วย จะได้ปรับปรุงให้เป็นไปตามข้อเท็จจริง และประกาศใช้ราคาประเมินระหว่างรอบบัญชีได้ในขณะเดียวกันราคาประเมินที่ได้อาจจะมากหรือน้อยกว่าที่ประเมินราคาเป็นแต่ละแปลงเป็นอีกเรื่องหนึ่งได้

๒. เรื่องการใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	ชื่อหน่วยงาน	คำถาม	คำตอบ
๑	สำนักงานบังคับคดีจังหวัดบุรีรัมย์	๑. ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์เมื่อมาใช้ในการบังคับคดีอย่างเช่นบ้านที่ถูกยึดทรัพย์เป็นบ้านเดี่ยวแต่มีสภาพทรุดโทรมมาก จะสามารถให้กรมธนารักษ์พิจารณาประเมินราคาส่งปลูกสร้างเป็นรายๆไปตามสภาพที่ยึดทรัพย์มาได้หรือไม่	๑. ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากราคาประเมินราคาส่งปลูกสร้าง มีการประกาศใช้บัญชีราคาประเมินเป็นการทั่วไปตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ วัตถุประสงค์มาตรา ๕ การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัตินี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ โดยมีราคาประเมินตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร หักด้วยค่าเสื่อมที่แยกเป็น ประเภทตึก ครึ่งตึกครึ่งไม้ และไม้ ซึ่งมีอัตราที่แตกต่างกันตามอายุของแต่ละสิ่งปลูกสร้าง

๒	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	เพิงขายของริมทาง สามารถเทียบเคียงกับ อะไรได้บ้าง	สิ่งแรกต้องพิจารณาคือรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง เป็นแบบถาวรหรือชั่วคราวหรือถาวรได้ง่าย ใน ส่วนของคำถามน่าจะเป็นแบบชั่วคราวไม่ ถาวร หากเปรียบเทียบน่าจะใช้โรงจอดรถที่ น่าจะไปได้ เพราะโรงจอดรถตามค่านิยาม น่าจะใกล้เคียงสามารถจอดรถได้ไม่ยากนัก ✓
๓		โรงสีข้าวสามารถ เทียบเคียงกับอะไรได้บ้าง	จากค่านิยามประกอบบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูก สร้างน่าจะใกล้เคียงที่สุดควรจะเป็น คลังสินค้า ✓

๓. เรื่องการใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุด

ลำดับ	ชื่อหน่วยงาน	คำถาม	คำตอบ
๑	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	อาคารชุดต้องมีการหักค่า เสื่อมหรือไม่	อาคารชุดไม่ต้องหักค่าเสื่อม เนื่องจากค่า เสื่อมหรือการถดถอยของราคาประเมิน ขึ้นกับการดูแลบำรุงรักษาของนิติบุคคล อาคารชุดนั้นๆว่ามีประสิทธิภาพมากน้อย อย่างไรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง ก็จะ สะท้อนอยู่ในราคาตลาดหรือราคาขายของ อาคารชุดนั้นๆเสมอ

๔. การให้คำปรึกษาด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	ชื่อหน่วยงาน	คำถาม	คำตอบ
๑	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	๑. การจัดอบรมให้มากขึ้น และเพิ่มเวลาในการชี้แจง ๒. โอกาสหรือเป็นไปได้ หรือไม่ ถ้าจะมีตำแหน่งนัก แผนที่ภาษีและประเมิน ทรัพย์สิน	๑. การจัดอบรมให้มากขึ้นและเพิ่มเวลา ในการชี้แจง นั้น ผู้บรรยายเองมีแนวคิด เช่นกัน แต่ต้องขึ้นกับนโยบายและ งบประมาณที่ได้รับจัดสรรจาก กรมธนารักษ์ ๒. ในแนวคิดอยากให้องค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นร่วมกันสะท้อนอุปสรรคและ ผลกระทบจากการปฏิบัติงานในปัจจุบัน พร้อมทำเรื่องหรือผู้บังคับบัญชาระดับ กรมพิจารณา พร้อมเสนอข้อดีข้อเสีย ผลประโยชน์ที่ได้รับ จากการมีตำแหน่ง ดังกล่าว
๒	สำนักงานส่งเสริมการ ปกครองท้องถิ่นจังหวัด บุรีรัมย์	๑. แปลงที่ดินที่คาบเกี่ยวกัน สองพื้นที่ มีราคาประเมินที่ แตกต่างกัน จะมีแนวทางใน การอย่างไร	๑. กรณีดังกล่าว เป็นปัญหาในเรื่องของ เขตปกครองไม่มีแนวสาธารถะที่ชัดเจน แบ่งกัน โดยเฉพาะในพื้นที่ในเขตและ นอกเขตเทศบาล ที่มีราคาประเมินที่ ต่อเนื่องกันของ ถนน ซอย ทาง ที่ ต่อเนื่องกัน เป็นไปได้อยากให้องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ส่งข้อมูลเช่นนี้ให้ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์ทราบด้วย จะได้ปรับปรุงให้เป็นไปตามข้อเท็จจริง ✓

		๒. ถ้าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่าราคาประเมินที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนจะสามารถแจ้งให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์ปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินได้หรือไม่	๒. จากคำถาม ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๒ เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ หรือ มาตรา ๒๐ แล้ว และปรากฏเหตุแห่งการคัดค้านตามมาตรา ๒๓ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดใด อาจคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะของตนเองในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของจังหวัดนั้นได้ ซึ่งจากมาตรา ๒๒ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดเท่านั้นที่สามารถคัดค้านราคาประเมินได้ ดังนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถกระทำได้ เป็นไปได้ยากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ส่งข้อมูลเช่นนี้ให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่บุรีรัมย์ทราบด้วย <u>จะได้ปรับปรุงให้เป็นไปตามข้อเท็จจริง</u>
๓	สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์	๑. ผู้เข้ารับฟังการชี้แจงเข้าใจว่า ราคาประเมินที่ดิน <u>กรณีไม่มีราคาประเมินประจำแปลงหรือมีการแบ่งแยกใหม่</u> เมื่อมีการเทียบเคียง จะต้องมีการราคาเท่ากับราคาประเมินเดิม แต่เมื่อได้รับฟังการชี้แจงแล้ว ทำให้เข้าใจเรื่องการเทียบเคียงกับแปลงอื่นๆ บริเวณใกล้เคียงกันกับแปลงที่มีระยะความลึก ทำเลที่ตั้งบริเวณเดียวกัน เป็นต้น ๒. กรณีมีการแบ่งแยกแปลงที่ดิน ๔ แปลงและมีแปลงที่ดินแบ่งเป็นทาง แปลงที่ดินที่แบ่งแยกจะประเมินอย่างไร	๑. ได้เข้าใจถูกต้องของการเทียบเคียง , แล้วครับ ๒. แปลงที่ดินที่แบ่งแยกจะประเมินที่ดินบนซอยทางที่กำหนดราคาประเมินไว้บริเวณนั้นๆ เนื่องจากแปลงที่ดินตั้งอยู่มีเจตนาที่จะแบ่งเป็นทางโดยสภาพตามข้อเท็จจริง

๕. อื่นๆ

- เห็นควรจัดให้มีการอบรมให้ความรู้อย่างต่อเนื่อง
- ให้อย่างละเอียดและชี้แจงเกี่ยวกับเนื้อหาดีมาก
- ได้ความรู้เพิ่มเติมมาก
- ได้รับความรู้เพิ่มเติมที่ชัดเจนและละเอียดมาก และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการเก็บภาษีได้
- ระยะเวลาในการอบรมให้ความรู้น้อยเกินไป
- ✓ - อยากให้จัดเต็มวัน
- ควรจัดให้หลายวันกว่านี้
- ✓ - สามารถนำไปประกอบการทำงานได้
- ✓ - เรื่องของการคำนวณทรัพย์สินอธิบายเร็วไป