

ประวัติความเป็นมาของ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๔ โดยเป็นหน่วยงานภายในกองวิชาการ กรมที่ดิน ในชื่อ "สำนักงานกลางกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน" ต่อมาในปี ๒๕๒๗ คณะรัฐมนตรีเห็นชอบงานประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนซื้อขาย ในปี ๒๕๔๓ ได้เปลี่ยนเป็นสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน และได้โอนมาสังกัด **กรมธนารักษ์** กระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๔๕ เนื่องจากการปฏิรูประบบราชการ



ภารกิจ

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ และ ทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม ได้ดำเนินการดังนี้

- ประเมินราคาที่ดิน
 - รายบล็อก (ประเมินราคาที่ดินเป็นกลุ่มตามแนวถนน ซอยฯ)
 - รายแปลง (ประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงเป็นราคาต่อตารางวา ปัจจุบันประกาศใช้ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล/เทศบาลบางพื้นที่)
- ประเมินราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดราคาโรงเรือนตามแบบมาตรฐาน จำนวน ๕๑ แบบ
- ประเมินราคาห้องชุด

พื้นที่ที่มีการประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง

- ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด
- ในเขตปริมณฑลบางพื้นที่ คือ
 - จังหวัดนนทบุรี ในเขตเทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลนครปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย
 - จังหวัดปทุมธานี ในเขตอำเภอธัญบุรี และอำเภอคลองหลวง
 - จังหวัดสมุทรสาคร ในเขตอำเภอเมืองสมุทรสาคร
 - จังหวัดสมุทรปราการ ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอบางพลี
- ในเขตเทศบาลเมืองหลัก ๓ จังหวัด คือ
 - เทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
 - เทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
 - เทศบาลเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ระยะเวลาการใช้บัญชีราคาประเมิน

การประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ **ที่ดิน** โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดแต่ละคราวใช้ได้ไม่เกินสี่ปี นับตั้งแต่วันที่ประกาศใช้ในกรณีปรากฏว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามปกติในตลาดแตกต่างจาก **ราคาประเมิน** ทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอสมควรสามารถปรับปรุงแก้ไข**ราคาประเมิน**ก่อนครบ ๔ ปี หรือในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม อาจขยายเวลาการใช้บัญชีฯ ที่ครบ ๔ ปี ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกินคราวละหนึ่งปี

ขั้นตอนการประเมินราคา

๑. จัดเตรียมแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้ง และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่จะทำการสำรวจ และประเมินราคา เช่น ข้อมูลทางด้านผังเมือง
๒. ตรวจสอบสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะทำการประเมินราคาโดยสำรวจข้อมูลต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน เช่น การใช้ประโยชน์**ที่ดิน** ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น
๓. ตรวจสอบและสอบถามข้อมูลราคาซื้อขาย **ที่ดิน** ในท้องตลาด ย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี รายได้หรือค่าเช่าที่ได้รับจากที่ดิน
๔. วิเคราะห์และประเมินราคา
๕. นำเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัด/กรุงเทพมหานครพิจารณา และนำเสนอคณะกรรมการกำหนด **ราคาประเมิน** ทุนทรัพย์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนประกาศใช้



คำถามเกี่ยวกับสาระน่ารู้

• ประชาชนทั่วไปเกี่ยวข้อง biorาคาประเมินอย่างไร

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การคำนวณเงินค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรมที่ดินใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานคำนวณ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ดังนั้น ทรัพย์สินที่มีลักษณะเดียวกัน ทำเลที่ตั้งลักษณะการใช้ประโยชน์เหมือนกัน ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงควรเท่ากัน หรือใกล้เคียงกันมากที่สุด การที่ประชาชนแจ้งราคาซื้อขายที่แท้จริงต่อเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือการให้ความร่วมมือ ในการให้ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แก่เจ้าหน้าที่ สำนักประเมินราคา ทรัพย์สินที่ไปทำการสำรวจ และสอบถามราคา ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้เจ้าหน้าที่ สามารถประเมินราคาได้ใกล้เคียงกับราคาตลาดมากยิ่งขึ้น

• ทำไมราคาประเมินใกล้เคียงราคาตลาดจึงมีผลดี

๑. ทำให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม กล่าวคือ ผู้มีเงินได้มากเสียภาษีมาก ผู้มีเงินได้น้อยเสียภาษีน้อย
๒. ทำให้ผู้ที่ถูกเวนคืน ได้รับเงินค่าทดแทนตามราคาที่มีการซื้อขายกันจริงในท้องตลาด เมื่อรัฐต้องจ่ายเงินค่าทดแทนเวนคืน
๓. ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถทราบมูลค่าของทรัพย์สินของตน ในโอกาสที่นำทรัพย์สินนั้นไปวางเป็นประกัน เช่น ประกันหนี้จำนอง ประกันผู้ต้องหา หรือในโอกาสอื่น เช่น การจัดทำงบประมาณเพื่อจัดซื้อที่ดิน เป็นต้น

การให้บริการข้อมูลราคาประเมิน

๑. ทางอินเทอร์เน็ต ในขณะนี้ประชาชนผู้สนใจจะขอทราบราคาประเมินที่ดินในพื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินรายแปลงแล้วทางอินเทอร์เน็ตได้โดยเข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ www.treasury.go.th การสืบค้นจะต้องมีข้อมูลหมายเลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ เลขระวาง ตำบล เขต และจังหวัดของแปลงที่ดินที่ต้องการทราบราคาประเมิน

๒. การสอบถามทางโทรศัพท์ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ให้บริการสอบถามราคาประเมินทางโทรศัพท์หมายเลข ๐ ๒๑๔๒ ๒๔๖๕ ถึง ๖๗ โดยผู้สอบถามจะต้องมีข้อมูลดังนี้

ต้องการทราบราคาประเมิน	ผู้สอบถามจะต้องมีข้อมูล
ที่ดินรายแปลง	หมายเลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ระวาง ตำบล เขต และจังหวัด
โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่อาคาร ปีที่ก่อสร้าง จังหวัดที่ตั้งอาคาร
ห้องชุด	ชื่ออาคารชุด ชั้นที่ตั้งของห้องชุด ทะเบียนอาคารชุด จังหวัดที่ตั้งอาคารชุด กรณีห้องชุดใน กทม. ขอทราบอำเภอ (เขต) ตำบล (แขวง) ด้วย

๓. การสอบถามที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ในกรณีราคาประเมินที่ดินราย บล็อก ซึ่งจะมีแผนที่ประกอบบัญชีราคาประเมิน ผู้สนใจต้องการทราบราคาประเมินจะต้องทราบตำแหน่งที่ตั้งที่ดินในแผนที่ ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์บัญชีฯ ดังกล่าว สามารถติดต่อขอได้ที่ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคาร B ชั้น ๖

ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

E-mail pvb@treasury.go.th <http://www.treasury.go.th> กรมธนารักษ์

- See more at: <http://prrealstates.blogspot.com/๒๐๑๒/๐๕/treasury-department-estimated-land.html#sthash.shhdCx๕๑.dpuf>