

ชื่อแผนงาน/โครงการ แผนงานสำรวจข้อมูลเพื่อ ทบทวนราคา ประเมินที่ดินรายแปลง ในพื้นที่ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่กาฬสินธุ์ อำเภอมืองกาฬสินธุ์ อำเภอสหัสขันธ์ และ อำเภอดอนจาน สำหรับประกาศใช้ ในรอบบัญชีปี พ.ศ.๒๕๕๙ -๒๕๖๒

หน่วยงานที่รับผิดชอบ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่กาฬสินธุ์ ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน

๑. ความเป็นมาและเหตุผลความจำเป็น

ภารกิจที่สำคัญประการหนึ่งของกรมธนารักษ์ คือ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นที่ยอมรับ และได้มาตรฐานสากล โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ เพื่อประกาศใช้ในรอบบัญชี ปี พ .ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ โดยมีสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำ ควบคุม และติดตามการปฏิบัติงาน เพื่อให้การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นไป ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕

เนื่องจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบ บัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ - ๒๕๕๘ จะครบกำหนดใช้ในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ดังนั้น ในปีงบประมาณ ๒๕๕๘ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกพื้นที่ จะต้องดำเนินการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบ บัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และ ประกาศใช้ให้ทันในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ ทั้งนี้ แผนงานการสำรวจข้อมูลเพื่อ ทบทวน ราคาประเมินที่ดิน รายแปลงจะดำเนินการในสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ กาฬสินธุ์ อำเภอมืองกาฬสินธุ์ อำเภอสหัสขันธ์ และอำเภอดอนจาน จำนวน ๙๑,๑๖๐ แปลง ซึ่งได้ดำเนินการประเมินราคาไปแล้วเมื่อปีงบประมาณ ๒๕๕๕ - ๒๕๕๖ แต่ ยังไม่ได้ประกาศใช้บัญชีฯ ดังนั้น ในปีงบประมาณ ๒๕๕๘ จึงต้องทำการทบทวน การกำหนดราคาประเมินที่ดิน ในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น แปลงที่มีการแบ่งแยกใหม่ แนวถนนตัดใหม่ ตลอดจนโครงการจัดสรรใหม่ เพื่อให้สะท้อนข้อเท็จจริงของสภาพพื้นที่ และสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน

๒. วัตถุประสงค์

๒.๑ เพื่อจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง และประกาศใช้บัญชี กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒

๒.๒ เพื่อทบทวนการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในพื้นที่ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ กาฬสินธุ์ อำเภอมืองกาฬสินธุ์ อำเภอสหัสขันธ์ และอำเภอดอนจาน จำนวน ๙๑,๑๖๐ แปลง ซึ่งได้ดำเนินการ ปรับราคาประเมินไปแล้วเมื่อปีงบประมาณ ๒๕๕๕ - ๒๕๕๖ แต่ยังไม่ได้ประกาศ ใช้บัญชีฯ

๒.๓ เพื่อประเมินราคาที่ดินให้สะท้อน ข้อเท็จจริง ของที่ดิน เป็นที่ยอมรับ ถูกต้องตามหลัก วิชาการ สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ สร้างความเป็นธรรมแก่ประชาชนและสังคม และตอบสนอง นโยบายของรัฐบาล

๒.๔ เพื่อเผยแพร่ราคาประเมินที่ดินรายแปลงสู่สาธารณะผ่านระบบ Website ของกรมธนารักษ์ และของจังหวัด

๒.๕ เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานให้แก่หน่วยงานราชการและเอกชน ในการนำราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่จัดทำขึ้นไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของแต่ละ หน่วยงานต่อไป

๓. เป้าหมาย

ดำเนินการสำรวจข้อมูลเพื่อทบทวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ในพื้นที่ที่ดำเนินการ ประเมินราคาที่ดินรายแปลง จำนวนรวม ๙๑,๑๖๐ แปลง

๔. พื้นที่ดำเนินการ

ดำเนินการใน สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ กาศสินธุ์ อำเภอเมืองกาศสินธุ์ อำเภอสหพันธ์ และ
อำเภอดอนจาน จำนวน ๙๑,๑๖๐ แปลง

๕. ระยะเวลาดำเนินการ

ปีงบประมาณ ๒๕๕๘

๖. ขั้นตอนการทบทวนการปรับราคาประเมินที่ดินรายละเอียด

๖.๑ ตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินที่จะดำเนินการ ปรับปรุงแก้ไข และลงตำแหน่งแปลงซื้อขายในแผนที่ เพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน

๖.๒ วิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขาย เพื่อทราบการเปลี่ยนแปลงราคาของกลุ่มที่ดินที่มีการซื้อขาย

๖.๓ สืบหาข้อมูลภาคสนาม เพื่อจัดเก็บข้อมูลแปลงที่ดินที่มีการซื้อขาย ตลอดจนสภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ สภาพแปลงที่ดินที่มีการแบ่งแยกใหม่ แนวถนนตัดใหม่และโครงการจัดสรรใหม่

๖.๔ วิเคราะห์กำหนดราคาที่ดินหรือปรับปรุงราคาสำหรับกลุ่มที่ดินที่มีข้อมูลราคาซื้อขาย

๖.๕ กำหนดหน่วยที่ดินหรือมูลค่าถนน (Street Value) โดยวิธีเปรียบเทียบกับกลุ่มที่ดินที่มีข้อมูลราคาซื้อขาย แยกตามแผ่นระวางพร้อมเปรียบเทียบความแตกต่างของมูลค่าถนนที่กำหนด

๖.๖ กำหนดราคาประเมินที่ดินรายละเอียดหรือปรับปรุงราคาประเมินที่ดินรายละเอียด พร้อมลงราคาและมูลค่าถนน (Street Value) ในแผนที่ ตลอดจนกำหนด Sub Market Group (SMG)

๖.๗ บันทึกราคาประเมินรายละเอียด รหัสถนน (Street Value Code) และรหัส Sub Market Group (SMG) เป็นรายละเอียดในฐานข้อมูล

๖.๘ จัดพิมพ์ร่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

๖.๙ ตรวจสอบ/ตรวจทานราคาประเมินที่กำหนดในร่างบัญชีฯ และแผนที่ พร้อมปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี)

๖.๑๐ จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน แผนที่ราคาประเมินและแผนที่เดินสำรวจ

๖.๑๑ จัดทำรายงานการประเมินราคาที่ดินฉบับสมบูรณ์

๗. แผนและผลการดำเนินงาน

แผนการดำเนินงาน (Work Plan) ปีงบประมาณ ๒๕๕๘

ขั้นตอนการดำเนินงาน	ปีงบประมาณ ๒๕๕๘												ปีงบประมาณ ๒๕๕๙ (ไตรมาส)				หน่วยงานที่ รับผิดชอบ / เกี่ยวข้อง	
	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	๑	๒	๓	๔		
๑. ตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินที่จะดำเนินการ ปรับปรุง แก้ไข และลงตำแหน่งแปลงซื้อขายในแผนที่				■	■	■												สำนักงานธนารักษ์ พื้นที่กาฬสินธุ์ ส่วนประเมินราคา ทรัพย์สิน
๒. วิเคราะห์ราคาซื้อขาย และลงตำแหน่งแปลงซื้อขาย ในแผนที่เดินสำรวจ				■	■	■												
๓. สำรวจข้อมูลภาคสนาม																		
๔. วิเคราะห์กำหนดราคา หรือปรับปรุงราคาสำหรับ กลุ่มที่ดินที่มีข้อมูลราคาซื้อขาย พร้อมทั้งกำหนด หน่วยที่ดิน หรือมูลค่าถนนวน				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
๕. ทบทวนกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง และกำหนด SMG พร้อมทั้งลงราคาในแผนที่									■	■	■	■	■	■	■	■	■	
๖. บันทึกราคาประเมินที่ดินและรหัส SMG ลงฐานข้อมูล										■	■	■	■	■	■	■	■	
๗. จัดทำร่างบัญชีฯ และร่างรายงานการประเมินราคา																		

๘. ประมาณการค่าใช้จ่าย

เงินนอกงบประมาณ ประเภทเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารงานที่ราชพัสดุ (เงิน ๑๐ %)
จำนวน ๑๗๘,๐๕๖ บาท

๙. แหล่งเงินที่จะใช้จ่ายตามโครงการ

เงินนอกงบประมาณประเภทเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารงานที่ราชพัสดุ (เงิน ๑๐ %)

๑๐. ประโยชน์ที่จะได้รับ

๑๐.๑ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ กาฬสินธุ์ สามารถจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
รายแปลง รอบบัญชีปีพ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ได้แล้วเสร็จ และประกาศใช้ได้ทันในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ สำหรับ
ให้สำนักงานที่ดินนำไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีเงินได้หัก ณ ที่
จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นการสร้างรายได้ให้แก่รัฐ

๑๐.๒ หน่วยงานราชการและเอกชน สามารถนำราคาประเมินที่จัดทำขึ้นไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่
เกี่ยวข้องและใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของแต่ละหน่วยงานต่อไป

๑๑. การติดตามประเมินผล

๑๑.๑ วิธีการประเมินผล ติดตามผลการดำเนินงานตามแบบรายงานที่กำหนด โดยให้รายงานผลงาน
ทุกเดือน และเปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับแผนงานที่กำหนดไว้

๑๑.๒ ตัวชี้วัดผลสำเร็จ จำนวนแปลงที่ได้รับการประเมินราคา

๑๒. ความเสี่ยงและแนวทางการควบคุมความเสี่ยง

๑๒.๑ ปัจจัยเสี่ยง

- | | | | |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | ด้านยุทธศาสตร์ | <input checked="" type="checkbox"/> | ด้านการดำเนินงาน |
| <input type="checkbox"/> | ด้านการเงิน | <input type="checkbox"/> | การปฏิบัติตามกฎหมาย/กฎระเบียบ |

๑๒.๒ ความเสี่ยงของโครงการ

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ไม่สามารถจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชีปี พ.ศ.๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจาก

๑) เจ้าหน้าที่ด้านประเมินราคาทรัพย์สินในสำนักงานธนารักษ์พื้นที่หลายพื้นที่ ยังขาดทักษะและประสบการณ์ในการดำเนินงานด้านประเมินราคาทรัพย์สินอย่างเพียงพอ

๒) ปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การได้รับข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนล่าช้า อาจส่งผลให้การดำเนินงานไม่บรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายได้

๑๒.๓ แนวทางการควบคุม

๑) การได้รับการสนับสนุนปัจจัยที่สำคัญและจำเป็น อาทิ บุคลากร งบประมาณ ข้อมูลแผนที่ และข้อมูลราคาซื้อขาย ทั้งจากกรมธนารักษ์และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของภาครัฐ และเอกชน

๒) ติดตามผลการดำเนินงานเป็นรายเดือน เสนอผู้บังคับบัญชาและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๑๓. ผู้รับผิดชอบแผนงาน/โครงการ

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่กาฬสินธุ์ ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน

.....