

“ที่ดินกาญจนบุรี”พุ่งจุดไม่อยู่เกิน100% รับการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ



กาญจนบุรี - ราคาที่ดินเมืองกาญจนบุรีพุ่งเกิน 100% รับการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ เผยที่ดินริมทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ปรับสูงขึ้นมากกว่า 3 เท่า จัดเก็บภาษีเพิ่มมากขึ้นถึง 30-40

นายถนอม จันทรมณี เจ้าหน้าที่งานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี เผยว่า ปัจจุบันบริเวณถนนสาย 324 หน้าโรงเรียนบ้านห้วยตลุง หมู่ 6 ต.หนองขาว อ.ท่าม่วง จ.กาญจนบุรี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ตั้งแต่มีโครงการถนนมอเตอร์เวย์ รวมทั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษขึ้นในพื้นที่จังหวัดกาญจนบุรี ทำให้มีคนเข้ามาซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ปัจจุบันนี้ที่ดินมีราคาที่สูงขึ้นมาก

จากเดิมที่ดินที่อยู่ด้านในที่ติดกับถนน และยังไม่มีมีการปรับพื้นที่บริเวณบ้านห้วยตลุง ราคาไร่ละไม่ถึง 1 แสนบาท แต่ปัจจุบันมีการซื้อขายอยู่ที่ไร่ละไม่ต่ำกว่า 3 แสน หากต่ำกว่า 3 แสน เจ้าของก็ไม่ขาย ส่วนที่ดินที่อยู่ติดกับถนนใหญ่ ปัจจุบันมีราคาสูงถึงไร่ละ 1 ล้านบาท แต่หากที่ดินแปลงที่มีการปรับพื้นที่แล้วจะมีราคามากกว่า 1 ล้านบาท



“ส่วนใหญ่ จะเป็นคนกรุงเทพฯ ที่มาซื้อที่ดินในเขตพื้นที่ตำบลลาดหญ้า รวมทั้งเขตตำบลปากแพรก อำเภอเมืองฯ เพิ่มขึ้น เพื่อปลูกเป็นที่พักอาศัยเป็นบ้านหลังที่ 2”

สำหรับที่ดินที่อยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ ต.บ้านเก่า อ.เมืองนั้น ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในความดูแลของทหาร ตามพระราชกฤษฎีกา 2481 ทำให้ความเคลื่อนไหวในการซื้อขายผ่านที่ดินจังหวัดนั้นไม่ค่อยจะมี เพราะเป็นเพียงแค่การซื้อขายด้วยการโอนสิทธิ์ให้กันเท่านั้น แต่ราคาการชื้อขายนั้นแพงขึ้นกว่าเดิมค่อนข้างมาก



ในช่วงที่ผ่านมา การทำธุรกรรมที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี ได้มีการเก็บภาษีเพิ่มมากขึ้นถึง 30-40 เปอร์เซ็นต์ จากเดิมราคาซื้อขายที่ต่ำในส่วนต่างที่จะต้องเสียค่าอากรค่าธุรกิจเฉพาะก็จะเพิ่มขึ้นถ้าราคาซื้อขายที่ดินสูงขึ้น ส่วนราคาประเมินที่ดินอยู่ในเกณฑ์ที่เพิ่มขึ้นทุกปี แต่ราคาซื้อขายที่ดินที่อยู่ใกล้เคียงกับเส้นทางมอเตอร์เวย์ หรือเส้นทางตัดผ่านไปยังด่าน

พรมแดนถาวรบ้านพุน้ำร้อน ต.บ้านเก่า อ.เมืองกาญจนบุรี ก็จะมีราคาที่สูงขึ้นมากกว่าปกติเมื่อเทียบกับช่วงหลายปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม อยากจะฝากเตือนไปถึงนักลงทุนที่จะเข้ามาซื้อที่ดินในเขต จังหวัดกาญจนบุรี ว่า จังหวัดกาญจนบุรี มีข้อจำกัดเพราะพื้นที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกา 2481 ที่ใช้ในราชการทหาร ซึ่งตรงนี้จะมที่ดินทั้งที่เป็น โฉนด น.ส.3 และ น.ส.3 ก. และที่ไม่มีใบหรือเอกสารอะไรเลย คือเป็นที่ดินที่ประชาชนครอบครองแบบมือเปล่า ซึ่งที่ดินตรงนี้จะไม่มีตำแหน่งหรือพิกัดและค่าระวางแปลงที่ดินที่แน่นอน

"หากใครต้องการจะซื้อก็ขอแนะนำว่าให้ไปตรวจเช็คแปลงที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาได้ทั่วประเทศ ซึ่งจะทราบได้เลยว่าเป็นตำแหน่งที่ดินที่ต้องการซื้อหรือไม่ มีเอกสารอยู่จริงหรือไม่ รวมทั้งจะทำให้ทราบว่า มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนหรือไม่ เพราะหากตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อน หรือพบว่าเป็นที่ดินสาธารณะ หรือเป็นที่หวงห้าม คนซื้อจะได้ไม่ต้องเสียเวลา และเสียเงินไปฟรีๆ โดยไม่จำเป็น".