



บันทึกข้อความ

สำนักงานรัฐมนตรี กระทรวงคมนาคม	รปค.(อร.)...1062...
เลขที่ 1753	วันที่ 28 มิ.ย. 65
วันที่ 15.04.5	เวลา 12.44 น.
วันที่ 9.16	09.04 น.

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอรรถณวจีนค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๑๗๑๒, ๓๔๑๐

ที่ คค ๐๒๐๙ / กอ ๒๐๓๓ วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ 11/65

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอรรถณวจีนค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างและขยายทางหลวงชนบท
ตามโครงการผังเมืองรวมเมืองกระบี่ รายงานนายสุธี วงศ์กุล (กรมทางหลวงชนบท)

เรียน รปค.(อร.)

รชค.อธิรัฐ 296
วันที่ 1 มิ.ย. 65
เวลา 12.34 น.

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอรรถณวจีนค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขอ
อรรถณวจีนค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างและขยายทางหลวงชนบทตามโครงการผังเมืองรวมเมืองกระบี่
รายงานนายสุธี วงศ์กุล นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอรรถณวจีนค่าทดแทน คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๕
เมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออรรถณวจีนดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงาน
ผลการพิจารณาที่แนบ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอรรถณวจีนฯ มีมติรับอรรถณวจีนของผู้อรรถณวจีนนายสุธี วงศ์กุล
เนื่องจากยื่นอรรถณวจีนภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และยื่นราคาค่าทดแทนที่ดิน เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้น
เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว สรุปได้ตามตาราง ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล เอกสารสิทธิ์ แปลงที่ดิน เนื้อที่/ถูกเวนคืน=คงเหลือ (ไร่-งาน-ตร.ว.) คำขออรรถณวจีน	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอรรถณวจีน จำนวนวัน	คณะกรรมการกำหนด ราคาสิ่งทรมิตรพย์เบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตร.ว.ละ (บาท) (ราคาประเมินฯ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒) ตร.ว.ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อรรถณวจีนฯ มีมติ ตร.ว.ละ(บาท) หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการฯ
นายสุธี วงศ์กุล โฉนดเลขที่ ๔๘๒๕๗ หมายเลขแปลง ท ๕๑ โซนที่ ๓.๑ ๐-๐-๓๔.๒/๐-๐-๓๔.๒ = ๐-๐-๐๐.๐๐	๒๘ ก.ย. ๖๔ ๒๔ ธ.ค. ๖๔ ๘๗ วัน	๓๓,๓๒๗ (๗,๐๐๐) (คณะกรรมการกำหนดราคาสิ่งทรมิตรพย์ เบื้องต้นกำหนดให้ตามราคาซื้อขายที่จดทะเบียน ในอัตรา ตร.ว.ละ ๒๗,๗๗๓ บาท แล้วเพิ่มอรรถณวจีน ๒๐ เป็น ตร.ว.ละ ๓๓,๓๒๗ บาท เนื่องจากถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง)	ยื่นราคา ข้อ ๑, ข้อ ๓

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอรรถณวจีนของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอรรถณวจีน พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนด
ไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับ
หรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอรรถณวจีนต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ
เงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณา ...

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวน ไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับ อุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจาก คณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นคณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้อง เสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือ หลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลา ตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละชั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็น จากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ทั้งนี้ รวค.ได้มอบอำนาจเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินคดีให้ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) ปฏิบัติราชการแทน รวค. ตามคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) เพื่อพิจารณา ดังนี้

๑. วินิจฉัยอุทธรณ์รายนายสุธี วงศ์กุล ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๕ ได้มีมติรับอุทธรณ์ เนื่องจาก ยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินของผู้อุทธรณ์รายดังกล่าว ข้างต้น เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. มอบให้ ผอ. ลงนามในหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และสำเนาแจ้ง ทช. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

(๓)

เรียน พล.ต. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน เพื่อพิจารณาตามที่ กอ. เสนอ ในข้อ ๑. และข้อ ๒. ก่อเหตุในการต่อไป.

(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)

รปค.(อร.)

๒๘ ก.พ. ๒๕๖๕

นายเสน่ห์ ตั้งสถิตย์

(๕) เรียน ผอ.

- เพื่อทราบตาม (๕)
- ดำเนินการต่อไป.

(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)

รปค.(อร.)

๒ ส.ค. ๒๕๖๕

เรียน พล.ต.(อร.)

- เสนอขอความเห็นต่อคณะกรรมการวินัย ๑.

- มลมา ๑๓๖๖ ๒.

(นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ)
รชค. ปฏิบัติราชการแทน

รวค.

๑. ส.ค.๒๕๖๕

นางสาวอนุรักษ์ ภิรมย์

๑๕.๑๖๕



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๑๗๑๒, ๓๔๑๑

ที่ กพอ.(๕)/๖๖ /๒๕๖๕ วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างและขยายทางหลวงชนบท
ตามโครงการผังเมืองรวมเมืองกระบี่ รายงานนายสุธี วงศ์กุล (กรมทางหลวงชนบท)

๑) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างและขยายทางหลวงชนบทตามโครงการผังเมืองรวมเมืองกระบี่ รายงานนายสุธี วงศ์กุล นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์เสร็จแล้ว สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์สรุปได้ว่า ได้รับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นต่ำไป จึงขอเพิ่มขึ้นเพื่อความเป็นธรรม (รายละเอียดปรากฏตามตารางข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์)

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดการกรณีสิทธิ

๑. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลกระบี่ใหญ่ และตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อสร้างและขยายทางหลวงชนบทตามโครงการผังเมืองรวมเมืองกระบี่ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๕ ตอนที่ ๓๓ ก ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๑

๒. ความเป็นมาของโครงการ

เนื่องด้วยจังหวัดกระบี่ เป็นจังหวัดที่มีแนวโน้มการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ แต่ปัจจุบันมีถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔) เพียงสายเดียวที่เชื่อมโยงสู่จังหวัดตรัง พังงา ภูเก็ต และนครศรีธรรมราช ประกอบกับเป็นถนนที่ตัดผ่านบริเวณชุมชน ซึ่งมีการขยายตัวด้านธุรกิจและการค้า ตลอดจนเป็นเส้นทางเข้าสนามบิน จึงทำให้เกิดปัญหาการจราจรที่ติดขัด และมีแนวโน้มปัญหาด้านการจราจรและอุบัติเหตุเพิ่มมากขึ้น ในอนาคตจึงมีแนวคิดที่จะตัดถนนเลียบเมืองสายใหม่เพื่อลดปริมาณการจราจรบนถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔) ที่เข้าสู่ตัวเมืองและชุมชน ตลอดจนรองรับการขยายความเจริญของตัวเมืองกระบี่ไปสู่บริเวณรอบนอก

๓. ลักษณะโครงการ

- แนวเวนคืนของโครงการระยะทางประมาณ ๓.๔ กิโลเมตร
- จุดเริ่มต้นโครงการ ตัดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ตัดกับถนนมหาราช ในท้องที่ตำบลกระบี่ใหญ่ อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่

- กม. ที่ ...

- กม. ที่ ๐+๑๐๐ - ๐+๔๐๐ (ระยะทางประมาณ ๓๐๐ เมตร) ติดถนนเทศบาล
- กม. ที่ ๐+๔๐๐ - ๑+๓๐๐ และ กม. ที่ ๒+๙๐๐ - ๓+๔๐๐ รวมระยะทาง ๑.๔ กิโลเมตร เป็นบริเวณที่ต้องตัดถนนใหม่ ในช่วงบริเวณหมู่บ้านจัดสรร และบริเวณนอกเหนือพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร
- กม. ที่ ๑+๓๐๐ - ๒+๐๐๐ และ กม. ที่ ๒+๒๐๐ - ๒+๙๐๐ รวมระยะทาง ๑.๔ กิโลเมตร ติดถนนท้องถิ่น
- กม. ที่ ๒+๐๐๐ - ๒+๒๐๐ อยู่บริเวณทางแยกติดถนนประชาอุทิศ
- จุดสิ้นสุดโครงการ ติดถนนเทศบาล (ทางหลวงชนบท กบ.๖๐๑๗) ในท้องที่ตำบลกระเปาะใหญ่ และตำบลกระเปาะน้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่

๔. วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ต้องการ กรมทางหลวงชนบท พิจารณาแล้ว และเห็นว่าโครงการก่อสร้างถนนสาย ง๒ ผังเมืองรวมเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ เป็นถนนที่มีความเหมาะสมที่จะดำเนินการพัฒนา เพื่อการเชื่อมโยงโครงข่ายการคมนาคมและทำให้การขนส่งมีระบบเกิดความสะดวก ช่วยลดปัญหาจราจรติดขัด จึงมีความจำเป็นที่ต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการตามโครงการ

๕. การแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

ตามคำสั่งกรมทางหลวงชนบท ที่ ๕๖๔/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

- | | |
|---|----------------------|
| ๑. รองผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่ (ด้านเศรษฐกิจ) | เป็นประธานกรรมการ |
| ๒. ผู้อำนวยการสำนักงานทางหลวงชนบทที่ ๑๔ | เป็นกรรมการ |
| ๓. ธารักษ์พื้นที่จังหวัดกระบี่ หรือผู้แทน | เป็นกรรมการ |
| ๔. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่ หรือผู้แทน | เป็นกรรมการ |
| ๕. นายอำเภอเมืองกระบี่ | เป็นกรรมการ |
| ๖. เกษตรจังหวัดกระบี่ หรือผู้แทน | เป็นกรรมการ |
| ๗. นายกเทศมนตรีเมืองกระบี่ | เป็นกรรมการ |
| ๘. นายกองค้การบริหารส่วนตำบลทับปrik | เป็นกรรมการ |
| ๙. ผู้อำนวยการแขวงทางหลวงชนบทกระบี่ | เป็นเลขานุการ |
| ๑๐. นายเชิดชู ช่วยโต วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ
สำนักก่อสร้างทาง กรมทางหลวงชนบท | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๑. ว่าที่ร้อยตรีหญิงศิริวัฒนา สุวรรณนาเวช นิติกรชำนาญการ
สำนักกฎหมาย กรมทางหลวงชนบท | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๒. นายสมเกียรติ แก้วผลึก นายช่างโยธาชำนาญงาน
สำนักสำรวจและออกแบบ กรมทางหลวงชนบท | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ |

๖. หลักเกณฑ์ ...

๖. หลักเกณฑ์การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๔ และครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๖๔ ได้มีมติกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ดังนี้

การพิจารณาราคาค่าทดแทนที่ดิน

การพิจารณาค่าทดแทนที่ดิน โดยพิจารณาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ คำนึงถึง

มาตรา ๒๐ (๑) ราคาซื้อขายปกติในท้องตลาด โดยคำนึงถึง

- ราคาจดทะเบียน ซื้อขาย ที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดินฯ
- ราคาจดทะเบียน จำนอง ที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดินฯ
- ราคาซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กิโลเมตร ได้มาจาก
 - ข้อมูลราคาบอกซื้อบอกขายที่ดิน
 - ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร
- ราคาประเมินที่ดินของธนาคารพาณิชย์

มาตรา ๒๐ (๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ข้อมูลจากสำนักงานเทศบาล หรือ องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

มาตรา ๒๐ (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัด

มาตรา ๒๐ (๔) สภาพ ทำเล ที่ตั้ง แปลงที่ดิน

- พิจารณาจากสภาพทางเข้า-ออก พื้นที่, ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน

มาตรา ๒๐ (๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ข้อมูลราคาซื้อขายและผลการพิจารณาราคาค่าทดแทนที่ดินทั้ง ๖ โชน ของคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

โซนที่ ๑

ข้อมูลราคา

- ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐ (๓) มีทั้งหมด ๔ แปลง ราคา ๘,๕๐๐ บาท/ตร.ว ๒ แปลง ช่วงราคา ๑๒,๕๐๐ บาท/ตร.ว ๑ แปลง และ ๑๘,๕๐๐ บาท/ตร.ว ๑ แปลง

- ราคาจดจำนอง ๒๐ (๑) โซน ๑ มีทั้งหมด ๑ แปลง ราคา ๙,๕๗๙ บาท/ตร.ว

- ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ราคา ๘๐,๐๐๐ - ๙๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว

- ธนาคารเพื่อการเกษตร ราคา ๖,๒๕๐ - ๑๒,๕๐๐ บาท/ตร.ว

- ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร จำนวน ๒ แปลง ราคา ๒๒,๐๙๙.๔๕ บาท/ตร.ว

และราคา ๓๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว

ผลการพิจารณา ...

ผลการพิจารณาราคาค่าทดแทน

โซนที่ ๑ บริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ ติดถนน ทล. ๔ ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเวนคืน ราคา ๒๒,๐๙๙.๔๕ บาท/ตร.ว และ ราคา ๓๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว ส่วนราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธ.ก.ส.) ประเมินที่ดินในบริเวณนี้โดยปรับเพิ่มค่าราคาที่ดินในอัตราร้อยละ ๔๐๐ ตามบัญชีปรับเพิ่มธนาคารจากราคาประเมิน สำหรับแปลงที่ดินที่ติด ทล.๔ ในระยะ ๔๐ เมตร และปรับเพิ่มราคาที่ดินในอัตรา ร้อยละ ๑๕๐ จากราคาประเมินสำหรับที่ดินในแปลงเดียวกัน ซึ่งหากนำอัตราร้อยละของ (ธ.ก.ส.) ทั้งสองกรณี มาเฉลี่ยจะได้อัตราร้อยละ ๓๗๕ และหากนำมาคูณกับราคาประเมินในบริเวณนี้ ตร.ว ละ ๘,๕๐๐ บาท จะได้เท่ากับราคา ตร.ว ละ ๓๑,๘๗๕ บาท จึงกำหนดราคาเบื้องต้น ตร.ว ละ ๓๒,๐๐๐ บาท

โซนที่ ๒

ข้อมูลราคา

บริเวณติดถนนเทศบาล กม.ที่ ๐+๑๐๐-๐+๔๐๐ (ระยะทางประมาณ ๓๐๐ เมตร)

- ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐ (๓) โซน ๒ มีทั้งหมด ๙ แปลง ช่วงราคา ๓,๔๕๐ - ๓,๗๕๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๖ แปลง ช่วงราคา ๔,๐๐๐ - ๕,๖๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๓ แปลง
- ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ราคา ๒๕,๐๐๐ - ๓๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว
- ธนาคารเพื่อการเกษตร ราคา ๖๕๐ - ๗๕๐ บาท/ตร.ว

ผลการพิจารณาราคาค่าทดแทน

โซนที่ ๒ บริเวณติดถนนเทศบาล กม.ที่ ๐+๐๐๐ - ๐+๔๐๐ (ระยะทางประมาณ ๓๐๐ เมตร) ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) ประมาณ ๓,๗๕๐ บาท/ตร.ว ซึ่งหากนำอัตราร้อยละ ๕๐๐ ของ (ธ.ก.ส.) มาคูณกับราคาประเมินในบริเวณนี้ ตร.ว ละ ๓,๗๕๐ บาท จะได้เท่ากับราคา ตร.ว ละ ๑๘,๗๕๐ บาท จึงกำหนด ตร.ว ละ ๑๘,๗๕๐ บาท

โซนที่ ๓

ข้อมูลราคา

- บริเวณตัดถนนใหม่ (กม.ที่ ๐+๔๐๐ - ๑+๓๐๐ และ กม.ที่ ๒+๙๐๐-๓+๔๐๐) รวม ๑.๔ กม.
- ราคาจดจำนอง ๒๐ (๑) โซน ๓ มีทั้งหมด ๓๐ แปลง ราคา ๓๖๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ช่วงราคา ๑,๑๗๔-๗,๕๕๕ บาท/ตร.ว จำนวน ๕ แปลง ช่วงราคา ๑๒,๗๓๙ - ๑๙,๙๖๘ บาท/ตร.ว จำนวน ๖ แปลง ช่วงราคา ๒๓,๐๘๖-๓๙,๗๓๔ บาท/ตร.ว จำนวน ๑๑ แปลง ช่วงราคา ๕๓,๐๕๔-๗๙,๓๖๖ บาท/ตร.ว จำนวน ๗ แปลง
- ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ราคา ๑๕,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว
- ธนาคารเพื่อการเกษตร ราคา ๕๐๐ - ๗๕๐ บาท/ตร.ว
- ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร จำนวน ๑ แปลง ราคา ๒๖,๐๐๐ บาท/ตร.ว
- ราคาประเมินตาม มาตรา ๒๐(๓) โซน ๓ มีทั้งหมด ๑๑๒ แปลง ช่วงราคา ๒๒๕-๘๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๕๘ แปลง ช่วงราคา ๓,๕๐๐ - ๔,๕๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๔ แปลง ราคา ๗,๐๐๐ บาท/ ตร.ว จำนวน ๓๔ แปลง ช่วงราคา ๙,๐๐๐ -๑๑,๐๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑๖ แปลง

- ราคาจดทะเบียน ...

- ราคาจดทะเบียนซื้อขาย ๒๐ (๑) โชน ๓ มีทั้งหมด ๓๔ แปลง ช่วงราคา ๑๒๐-๑,๐๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑๐ แปลง ช่วงราคา ๒,๐๐๙-๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑๓ แปลง ช่วงราคา ๕,๙๕๐-๘,๐๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๔ แปลง ช่วงราคา ๑๒,๖๔๖-๓๓,๖๕๖ บาท/ตร.ว จำนวน ๗ แปลง

ผลการพิจารณาราคาค่าทดแทน

โซนที่ ๓.๑ บริเวณตัดถนนใหม่ (ช่วงบริเวณหมู่บ้านจัดสรร) ราคาประเมินสูงสุดตร.ว ละ ๗,๐๐๐ บาท/ตร.ว ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเวนคืนราคา ๒๖,๐๐๐ บาท/ตร.ว ซึ่งหากนำอัตราร้อยละ ๓๐๐ ของ (ธ.ก.ส.) มาคูณกับราคาประเมินในบริเวณนี้ ตร.ว ละ ๗,๐๐๐ บาท จะได้เท่ากับราคาตร.ว ละ ๒๑,๐๐๐ บาท

โซนที่ ๓.๒ บริเวณตัดถนนใหม่ (ช่วงบริเวณนอกเหนือหมู่บ้านจัดสรร) ซึ่งหากพิจารณาถึงสภาพทำเลแล้วใกล้เคียงกับโซนที่ ๓.๑ เพียงแต่โซนที่ ๓.๑ มีการพัฒนาที่ดินมากกว่า และราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ประเมินราคาไว้ ๑๕,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว ดังนั้น หากจะให้ลดหลั่นมาจากโซนที่ ๓.๑ ประมาณร้อยละ ๗๐ เท่ากับราคาตร.ว ละ ๑๕,๐๐๐ บาท

โซนที่ ๔

ข้อมูลราคา

- บริเวณที่ดินทองถิ่น (กม.๑+๓๐๐-๒+๐๐๐ และ กม.๒+๒๐๐-๒+๙๐๐) รวม ๑.๔ กม.
- ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ราคา ๑๕,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว
- ธนาคารเพื่อการเกษตร) ราคา ๖๕๐ - ๗๕๐ บาท/ตร.ว
- ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร จำนวน ๒ แปลง ราคา ๒๒,๒๒๒.๒๒ บาท/ตร.ว (ท.๑๓๓) และราคา ๓,๒๐๐ บาท/ตร.ว

- ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) โซน ๔ มีทั้งหมด ๔๒ แปลง ช่วงราคา ๓๐๐-๔๗๕ บาท/ตร.ว จำนวน ๑๘ แปลง ช่วงราคา ๕๕๐-๖๕๐ บาท/ ตร.ว จำนวน ๒๒ แปลง ราคา ๗๕๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๒ แปลง
- ราคาจดทะเบียนซื้อขาย ๒๐ (๑) โซน ๔ มีทั้งหมด ๔ แปลง ช่วงราคา ๒๙๔-๕๕๖ บาท/ตร.ว จำนวน ๒ แปลง ช่วงราคา ๒,๐๖๒ - ๒,๓๘๙ บาท/ตร.ว จำนวน ๒ แปลง
- ราคาจดจำนอง ๒๐(๑) โซน ๔ มีทั้งหมด ๕ แปลง ราคา ๕๒๘ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๙,๔๗๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง และช่วงราคา ๑๑,๖๑๓-๑๗,๑๑๖ บาท/ตร.ว จำนวน ๓ แปลง

ผลการพิจารณาราคาค่าทดแทน

โซนที่ ๔ บริเวณที่ดินทองถิ่น (กม.๐+๓๐๐ - ๒+๐๐๐ และ กม.๒+๒๐๐ - ๒+๙๐๐) ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) ค่อนข้างต่ำมาก ส่วนราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ประเมินราคาไว้ ๑๕,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว และราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเวนคืน ราคา ๒๒,๒๒๒.๒๒ บาท/ตร.ว จากราคาดังกล่าวข้างต้นจึงกำหนด ตร.ว ละ ๑๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว เท่ากับราคาของโซน ๓.๒

โซนที่ ๕ ...

โซนที่ ๕

ข้อมูลราคา

- บริเวณทางแยกติดถนนประชาอุทิศ
- ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ราคา ๓๕,๐๐๐ - ๔๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว
- ธนาคารเพื่อการเกษตร ราคา ๑,๒๕๐ - ๓,๐๐๐ บาท/ตร.ว
- ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐ (๓) โซน ๕ มีทั้งหมด ๑๘ แปลง ราคา ๓๕๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๑,๘๕๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๒,๕๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑๖ แปลง
- ราคาจดทะเบียนซื้อ-ขาย ๒๐(๑) โซน ๕ มีทั้งหมด ๔ แปลง ราคา ๒๖๘ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๓,๕๖๘ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๗,๒๙๑ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๑๑,๙๙๔ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง
- ราคาจดจำนอง ๒๐(๑) โซน ๕ มีทั้งหมด ๓ แปลง ราคา ๑๘,๘๗๓ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๔๗,๖๔๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๑๐๔,๕๖๓ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง

ผลการพิจารณาราคาค่าทดแทน

โซนที่ ๕ บริเวณทางแยกติดถนนประชาอุทิศ ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) ประมาณ ๓,๐๐๐ บาท/ตร.ว ส่วนราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธ.ก.ส.) ประเมินที่ดินในบริเวณนี้ โดยปรับเพิ่มค่าราคาที่ดินในอัตราร้อยละ ๕๐๐ จากราคาประเมิน ซึ่งหากนำอัตราร้อยละ ของ (ธ.ก.ส.) มาคูณกับราคาประเมินในบริเวณนี้ ตร.ว ละ ๓,๐๐๐ บาท จะได้เท่ากับราคาตร.ว ละ ๑๕,๐๐๐ บาท แต่หากเปรียบเทียบกับสภาพทำเลแล้ว โซนที่ ๕ และโซนที่ ๖ มีสภาพทำเลที่ไม่ต่างกัน จึงกำหนดตร.ว ละ ๒๒,๕๐๐ บาท/ตร.ว เท่ากับโซนที่ ๖

โซนที่ ๖

ข้อมูลราคา

- บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ ติดถนนเทศบาล
- ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) โซน ๖ มีทั้งหมด ๖ แปลง ราคา ๓๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลง ราคา ๒,๒๕๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๑ แปลงราคา ๖,๐๐๐ บาท/ตร.ว จำนวน ๔ แปลง
- ราคาซื้อ-ขาย ๒๐(๑) โซน ๖ มีทั้งหมด ๒ แปลง ราคา ๒๔๐ บาท/ตร.ว และ ราคา ๒,๙๑๒ บาท/ตร.ว
- ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเวนคืน จำนวน ๓ แปลง ราคา ๑๑,๔๒๘.๕๗ บาท/ตร.ว ราคา ๕,๓๓๓.๓๓ บาท/ตร.ว และราคา ๘,๒๑๙.๑๘ บาท/ตร.ว

ผลการพิจารณาราคาค่าทดแทน

โซนที่ ๖ บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ ติดถนนเทศบาล มีราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) ประมาณ ๖,๐๐๐ บาท/ตร.ว และราคาประกาศขายที่ดินสูงสุด ๑๑,๔๒๘ บาท/ตร.ว ซึ่งหากนำอัตราร้อยละ ๓๗๕ ของ (ธ.ก.ส.) มาคูณกับราคาประเมินในบริเวณนี้ ตร.ว ละ ๖,๐๐๐ บาท จะได้เท่ากับราคาตร.ว ละ ๒๒,๕๐๐ บาท จึงกำหนดราคา ตร.ว ละ ๒๒,๕๐๐ บาท/ตร.ว

จากผลการพิจารณาราคาค่าทดแทนที่ดินในแต่ละโซน (๖ โซน) ดังกล่าว คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นเห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินทั้ง ๖ โซน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ดังนี้

สรุปมติคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๔ ได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินโดย เห็นควรให้การกำหนดราคาต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และการกำหนดราคาควรแบ่งตามสภาพทำเล ซึ่งราคาค่าทดแทนที่ดินแต่ละสภาพทำเล ดังนี้

๑. โซนที่ ๑ บริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ ติดถนนทางหลวงหมายเลข ๔ (จำนวน ๔ แปลง)

กำหนดให้ราคา ตร.ว.ละ ๓๒,๐๐๐ บาท (ท.๑ - ท. ๔)

๒. โซนที่ ๒ บริเวณติดถนนเทศบาล (กม.๐+๑๐๐ - ๐+๔๐๐) (จำนวน ๙ แปลง)

กำหนดให้ราคา ตร.ว.ละ ๑๘,๗๕๐ บาท (ท.๕ - ท.๑๓)

๓. โซนที่ ๓.๑ บริเวณตัดถนนใหม่ (ช่วงบริเวณหมู่บ้านจัดสรร) (จำนวน ๕๒ แปลง)

กำหนดให้ราคา ตร.ว.ละ ๒๑,๐๐๐ บาท (ท.๑๔ -ท. ๖๕)

๔. โซนที่ ๓.๒ บริเวณตัดถนนใหม่ (ช่วงนอกบริเวณหมู่บ้านจัดสรร) (จำนวน ๔๘ แปลง)

กำหนดให้ราคา ตร.ว.ละ ๑๕,๐๐๐ บาท (ท.๖๖ -ท. ๑๑๓)

๕. โซนที่ ๔ บริเวณติดถนนท้องถิ่น (จำนวน ๖๐ แปลง)

กำหนดให้ราคา ตร.ว.ละ ๑๕,๐๐๐ บาท (ท.๑๑๔ -ท. ๑๓๕ และ ท.๑๓๗/๑ - ท.๑๓๕)

๖. โซนที่ ๕ บริเวณทางแยกติดถนนประชาอุทิศ (จำนวน ๑๒ แปลง)

กำหนดให้ราคา ตร.ว.ละ ๒๒,๕๐๐ บาท (ท.๑๓๖ - ท.๑๕๐)

๗. โซนที่ ๖ บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการติดถนนเทศบาล (จำนวน ๖ แปลง)

กำหนดให้ราคา ตร.ว.ละ ๒๒,๕๐๐ บาท (ท.๑๗๖ -ท. ๑๘๐)

หมายเหตุ ที่ดินแปลงที่มีราคาซื้อขายกัน ตามมาตรา ๒๐(๑) สูงกว่าราคาที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนด ให้กำหนดค่าที่ดินเท่ากับราคาที่ซื้อขาย (ท.๕๑, ท.๕๒ และ ท.๕๔)

ในกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ถูกเวนคืนที่ดินไปแล้วไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืนเห็นควรกำหนด ดังนี้

๑. การพิจารณาค่าทดแทนที่ดินเพิ่มเติมกรณีที่ดินถูกเวนคืนทั้งแปลงให้ค่าทดแทนเพิ่ม ๒๐% ของค่าทดแทนที่ดินต่อตารางวา

๒. การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง (ที่ดินเดิมต้องติดถนนหรือซอยทาง)

กรณีที่ ๑ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา และเหลือความลึกเฉลี่ย $0 < x < 10$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๒๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อตารางวาและคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

กรณีที่ ๒ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา และเหลือความลึกเฉลี่ย $10 \leq x \leq 20$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๑๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อตารางวาและคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

หลังจากนั้น ...

หลังจากนั้นได้นำราคาตามมติของคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นไป
ระบุลงในแผนผังตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินแต่ละแปลงของโครงการ และนำราคาที่ได้ไปทำการคิดค่าทดแทน
ให้กับผู้ถูกเวนคืน

สรุปค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

- ที่ดินถูกเวนคืน ทั้งหมด ๑๙๑ แปลง
- เนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืน ทั้งหมด ๓๖-๓-๓๕.๑ ไร่
- ที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งแปลง จำนวน ๑๙ แปลง
- ที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน จำนวน ๑๗๒ แปลง
- ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน ๑๘๐ แปลง
- ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) จำนวน ๒ แปลง
- ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) จำนวน ๒ แปลง
- ที่ดินที่มีการครอบครอง จำนวน ๕ แปลง
- ที่ดินที่ราชพัสดุ จำนวน ๒ แปลง

สรุปเงินค่าทดแทนที่ดินเป็นเงิน ๒๐๘,๑๖๕,๒๑๐.๐๐ บาท

เอกสารสรุปรายละเอียดค่าทดแทนที่ดิน

เล่มที่	แปลงที่ดิน
เล่มที่ ๑/๙	ท.๑ - ท.๑๙
เล่มที่ ๒/๙	ท.๒๐ - ท.๓๙
เล่มที่ ๓/๙	ท.๔๐ - ท.๕๙
เล่มที่ ๔/๙	ท.๖๐ - ท.๗๙
เล่มที่ ๕/๙	ท.๘๐ - ท.๙๙
เล่มที่ ๖/๙	ท.๑๐๐ - ท.๑๑๙
เล่มที่ ๗/๙	ท.๑๒๐ - ท.๑๓๙
เล่มที่ ๘/๙	ท.๑๔๐ - ท.๑๕๙
เล่มที่ ๙/๙	ท.๑๖๐ - ท.๑๘๐

กำหนดค่าดำเนินการทำสัญญา ดังนี้

๑. ค่าดำเนินการทำสัญญา

๑.๑ ในกรณีถูกเวนคืนที่ดินทั้งแปลง หรือถูกเวนคืนเฉพาะต้นไม้ยืนต้น หรือสาธารณูปโภค
กำหนดให้ค่าดำเนินการในการมาทำสัญญา สัญญาละ ๕,๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อราชการประมาณ
๒ ครั้ง (มาทำสัญญา ๑ ครั้ง และมารับเงินค่าทดแทน ๑ ครั้ง)

๑.๒ ในกรณีถูกเวนคืนที่ดินบางส่วนหรือถูกเวนคืนสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ค่าดำเนินการ
ในการมาทำสัญญา สัญญาละ ๑๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อราชการประมาณ ๕ ครั้ง (เนื่องจากมีขั้นตอน
ในการในการรับเงิน การรังวัดที่ดิน และการรื้อถอน อาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย โดยจ่ายแบบเหมาจ่าย รวมถึง
สัญญาฉบับที่มีรายการตรวจสอบด้วย)

๒. ผู้ถูกเวนคืน ...

๒. ผู้ถูกเวนคืนที่ตกลงมาทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน จะได้รับค่าทดแทนเพิ่มอีกร้อยละ ๒ ของเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนด ตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง

ดังนั้นในประกาศคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนจะมีการระบุจำนวนเงินค่าดำเนินการทำสัญญาและเงินเพิ่มร้อยละ ๒ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย

การพิจารณาราคาค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ

๑. ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างปัจจุบันของจังหวัดกระบี่ โดยใช้ข้อมูลจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัด (วัสดุที่ไม่มีราคาในท้องถิ่นให้ใช้ราคาส่วนกลาง)
๒. ใช้บัญชีค่าแรง จากกรมบัญชีกลาง
๓. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง ภาษี และดอกเบี้ย (Factor "F")
๔. ค่าออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง (๔%)
๕. ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างคิดร้อยละ ๑๗.๕ ของค่าแรงก่อสร้าง
๖. ค่าธรรมเนียมขออนุญาตรื้อถอนอาคารและปลูกสร้างอาคาร
๗. ไม่คิดค่าเสื่อมราคาของอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและอื่นๆ (ยกเว้นอาคารที่ทิ้งร้าง)
๘. ค่าสูญเสียรายได้จากการประกอบกิจการ
๙. ค่าเสียหายจากการที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทั้งหลัง (๓๐,๐๐๐ - ๑๐๐,๐๐๐ บาท)
๑๐. ค่าทดแทนอื่นๆ เช่น ค่ารื้อย้ายสาธารณูปโภคไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ค่าขนย้ายทรัพย์สินและอื่นๆ
๑๑. ค่าทดแทนค่าเช่าบ้าน คิดให้ร้อยละ ๕ ของราคาค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่พักอาศัย

ค่าสูญเสียรายได้จากการประกอบกิจการ

- กิจการขนาดเล็กให้ตามรายได้หลังจากหักค่าดำเนินการทั้งหมด
- กิจการขนาดใหญ่ที่ได้จดทะเบียนการค้า ต้องมีใบเสียภาษีเป็นหลักฐานประกอบ (แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ไม่เกิน ๓ ปี ก่อน พรฎ.ใช้บังคับ)
- หากไม่มีหลักฐาน กำหนดให้ในอัตรา ๑๒,๕๐๐ บาท/เดือน

ในการจ่ายค่าทดแทน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าจะเป็นไม้วงกบ ประตู หน้าต่าง เมื่อเจ้าของรื้อถอนอาคารแล้ว ถ้าวัสดุต่าง ๆ ยังใช้ได้ก็สามารถนำไปใช้ต่อได้

แนวทางการจ่ายค่าทดแทน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง

๑. ถูกเวนคืนทั้งหลัง จ่ายค่าทดแทนให้ทั้งหลัง
๒. ถูกเวนคืนบางส่วน จ่ายค่าทดแทนให้ทั้งหลัง
๓. ถูกเวนคืนบางส่วน จ่ายค่าทดแทนให้บางส่วน

สรุปค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้างฯ ที่ถูกเวนคืน

อาคาร สิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ๑๓๕ ราย จำนวน ๑๓๕ รายการ ประกอบด้วย

- อาคารคอนกรีต ๑ ชั้น จำนวน ๘๕ รายการ

- อาคารคอนกรีตสองชั้น จำนวน ๕ รายการ
- เฝิงไม้, เฝิงเหล็ก จำนวน ๒๖ รายการ
- รั้ว จำนวน ๑๓ รายการ
- ดินถม จำนวน ๒ รายการ
- บ่อน้ำ จำนวน ๓ รายการ
- บ่อน้ำบาดาล จำนวน ๑ รายการ

ลักษณะการถูกเวนคืนของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและอื่นๆ

- ถูกเวนคืนบางส่วนคิดให้บางส่วน จำนวน ๒๘ รายการ
- ถูกเวนคืนบางส่วนคิดให้ทั้งหลัง จำนวน ๖๘ รายการ
- ถูกเวนคืนทั้งหลัง จำนวน ๓๙ รายการ
- รวมทั้งสิ้น จำนวน ๑๓๕ รายการ

สรุปเงินค่าทดแทนทั้งสิ้น ๑๗๒,๘๐๘,๕๗๓.๐๐ บาท

เอกสารสรุปรายละเอียดค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง

เล่มที่	แปลงอาคาร
เล่มที่ ๑/๘	อ.๑ - อ.๑๓
เล่มที่ ๒/๘	อ.๑๔ - อ.๒๖
เล่มที่ ๓/๘	อ.๒๗ - อ.๓๘/๑
เล่มที่ ๔/๘	อ.๓๙ - อ.๔๘
เล่มที่ ๕/๘	อ.๔๙ - อ.๖๐
เล่มที่ ๖/๘	อ.๖๑ - อ.๗๓
เล่มที่ ๗/๘	อ.๗๓/๑ - อ.๘๒/๑
เล่มที่ ๘/๘	อ.๘๒/๒ - อ.๑๐๓/๔

การพิจารณาค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น พืชผล

๑. ใช้ราคาที่สูงที่สุดของต้นไม้แต่ละชนิดที่ได้จากการเปรียบเทียบบัญชีจาก ๓ หน่วยงาน

ดังต่อไปนี้

- แขวงทางหลวงกระบี่
- โครงการชลประทานกระบี่
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

๒. กรณีไม่มีชนิดของต้นไม้ใน ๓ หน่วยงานดังกล่าว ให้เทียบเคียงหรือสืบราคาจากตลาด

๓. ต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกเป็นอาชีพ (พืชเศรษฐกิจ) เพิ่มค่าขาดรายได้ อีก ๑๐% ของค่าทดแทนต้นไม้

สรุปค่าทดแทน ...

สรุปค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น พืชผล ที่ถูกเวนคืน

ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ถูกเวนคืน ๙๗ แปลง จำนวน ๑,๑๑๔ ต้น

- ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ขนาดใหญ่ จำนวน ๖๓๗ ต้น
- ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ขนาดกลาง จำนวน ๒๕๐ ต้น
- ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ขนาดเล็ก จำนวน ๒๒๗ ต้น

ต้นไม้ที่ถูกเวนคืนประกอบด้วย ปาล์ม, ยางพารา, มะม่วง, ทุเรียน, มะพร้าว และอื่นๆ

รวมเป็นเงินค่าทดแทน ๒,๔๔๓,๗๙๔.๐๐ บาท

เอกสารสรุปรายละเอียดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น พืชผล

เล่มที่	แปลงที่ดิน
เล่มที่ ๑/๓	ต.๑ - ต.๑๙/๓
เล่มที่ ๒/๓	ต.๒๐ - ต.๔๙
เล่มที่ ๓/๓	ต.๕๐ - ต.๘๗

การจ่ายค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น พืชผล กรมทางหลวงชนบทไม่เอาต้นไม้ที่ถูกเวนคืน โดยผู้ถูกเวนคืนสามารถนำต้นไม้ไปใช้ประโยชน์ต่อไปได้อีก แต่กรมจะจ่ายค่าทดแทนให้ตามจำนวนต้นไม้ที่อยู่ในแนวเขตเวนคืน

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ของผู้อุทธรณ์ปรากฏตามตารางแนบท้าย

ข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณีการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการ ดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการ ...

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

ที่ประชุม พิจารณาแล้ว เห็นควรรับอุทธรณ์ของนายสุธี วงศ์กุล เนื่องจากเมื่อนับระยะเวลาจากวันรับเงินจนถึงวันที่กระทรวงคมนาคมรับอุทธรณ์แล้วไม่เกินระยะเวลาเก้าสิบวัน จึงเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของนายสุธี วงศ์กุล เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทนคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลักตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ

๑. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐

มาตรา ๓๗ บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก

ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นนี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่กฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๒๐ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘
(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนด ...

การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๑ ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และประกาศให้ประชาชนทราบ ณ สถานที่ที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๑๑

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและคณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาตามวรรคสองได้ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย และให้นำความในมาตรา ๑๑ มาใช้บังคับกับการเผยแพร่ประกาศดังกล่าวโดยอนุโลม

ในกรณีที่รัฐมนตรีเห็นว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ได้กำหนดไว้ต่ำหรือสูงเกินไป ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม รัฐมนตรีจะเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อกำหนดราคาใหม่ให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นก็ได้ ราคาที่คณะรัฐมนตรีกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าเป็นราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนด

มาตรา ๒๒ ถ้าการดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนได้กระทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่ในแปลงเดียวกันนั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดจะหักเกินร้อยละห้าสิบของเงินค่าทดแทนมิได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับ ในกรณีที่เจ้าของมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่เรียกเก็บสำหรับที่ดินแปลงนั้นจากการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าทำให้ที่ดินในแปลงเดียวกันที่เหลืออยู่นั้นมีราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงนั้น

ในกรณีที่ที่ดินแปลงใดที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองได้กระทำอย่างใดให้ที่ดินเปลี่ยนสภาพไปในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเสียหายหรือไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น ให้เจ้าของดำเนินการแก้ไขปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม หากเจ้าของไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ ให้เจ้าหน้าที่หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกจากค่าที่ดิน แต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามมาตรา ๒๐ ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายในการแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินนั้นประกอบด้วย

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่ราคาที่ดินที่เวนคืนมาสูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้น การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ได้ทำขึ้นก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน หรือทำขึ้นภายหลัง วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นหรือเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

มาตรา ๒๔ ...

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินใดมาโดยมิได้ใช้อุบายอาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการตราพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ภายในห้าปี นับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ จะกำหนดราคาต่ำกว่า ที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๒๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับที่ดินที่ได้มาโดยการยกให้หรือทางมรดก

กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔)

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“คำมัยฐาน” หมายความว่า ค่าของข้อมูลที่อยู่ตำแหน่งกึ่งกลางของข้อมูลทั้งหมดเมื่อนำข้อมูลมาเรียงลำดับจากมากไปน้อยหรือจากน้อยไปมาก

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙

ข้อ ๒ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คณะกรรมการคำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘

(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

ข้อ ๓ ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๒ (๑) ให้คณะกรรมการพิจารณาจากราคาซื้อขายที่ดินที่เวนคืนหรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินในวันดังกล่าว หรือมีแต่คณะกรรมการเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวมิใช่ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ให้ใช้ราคาซื้อขายที่ดินก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาได้ โดยย้อนหลังไม่เกินสองปี แล้วนำราคาซื้อขายทั้งหมดดังกล่าวมาหาคำมัยฐาน เพื่อให้ได้ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงตามวรรคหนึ่ง หมายถึง ที่ดินที่มีสภาพ ทำเล ที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่ดินที่เวนคืนที่อยู่ในรัศมีไม่เกินสองกิโลเมตรจากที่ดินที่เวนคืน

ข้อ ๔ ราคาประเมินที่ดินตามข้อ ๒ (๒) และราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๒ (๓) ให้คณะกรรมการพิจารณาจากราคาประเมินที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่คณะกรรมการมีมติกำหนดราคา

การพิจารณาสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๒ (๔) ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยคำนึงถึงเรื่อง ดังต่อไปนี้

๑) การเข้าออก ...

(๑) การเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยชอบตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดที่จำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

(๓) ความผิดปกติของสภาพของที่ดินไม่ว่าจะเป็นการถม การขุด สระ หนองน้ำ หลุม หรือบ่อ หรือสภาพอื่นใดอันทำให้ที่ดินนั้นด้อยค่า

(๔) จำนวนเนื้อที่ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน

(๕) ภาระผูกพันเหนือที่ดิน

ในการพิจารณาตาม (๑) หรือ (๔) ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันหรือเป็นของสามีหรือภริยาอยู่ชิดติดเป็นผืนเดียวกัน ให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ในกรณีที่สภาพและที่ตั้งของที่ดินเป็นผลทำให้ราคาที่ดินที่เวนคืนสูงขึ้นหรือต่ำลง ให้คณะกรรมการนำสภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้นมาพิจารณาประกอบการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนด้วย

ข้อ ๖ การพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนตามข้อ ๒ (๕) นอกจากวัตถุประสงค์ตามที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ กำหนดไว้แล้ว ให้พิจารณาถึงเหตุที่ทำให้ต้องเวนคืนประกอบด้วย ในกรณีที่เหตุและวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะแต่ผู้ถูกเวนคืนจะไม่ได้ประโยชน์นั้นโดยตรงด้วย หรือเป็นกรณีที่การดำเนินการตามวัตถุประสงค์นั้นมีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ใช้ประโยชน์ ให้พิจารณาเพิ่มราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนให้ตามควรแก่กรณี

ข้อ ๗ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๓ และราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ มาพิจารณาราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน และให้ถือเอาราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน เว้นแต่ราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติ ให้ใช้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน

(๒) นำสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๕ มาพิจารณากำหนดราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของที่ดิน

(๓) ในกรณีที่มีเหตุอันจะต้องเพิ่มราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๖ ให้เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของราคาตาม (๒)

พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ (เรื่อง ค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าทดแทนที่ดิน)

มาตรา ๓๗ เงินค่าทดแทนสำหรับกรณีเวนคืนเฉพาะที่ดินให้ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

เงินค่าทดแทนสำหรับกรณีเวนคืนที่ดินและโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ให้ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

ในการเวนคืน ...

ในการเวนคืนที่ดิน ถ้าเจ้าของประสงค์จะให้เวนคืนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดินด้วย ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามความประสงค์ของเจ้าของ

มาตรา ๓๘ หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๓๗ สำหรับค่าที่ดิน ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ นำหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเบื้องต้นตามมาตรา ๒๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดค่ารถถอน ค่าขนย้าย ค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าเสียสิทธิจากการใช้อสังหาริมทรัพย์ และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืนตามมาตรา ๓๗ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ นายกรัฐมนตรีออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ค่าใช้จ่ายอื่น” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายหรือติดตั้งระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกัน

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๑๔

ข้อ ๒ การกำหนดค่าทดแทนดังต่อไปนี้ ให้ดำเนินการตามกฎกระทรวงนี้

(๑) ค่ารถถอน

(๒) ค่าขนย้าย

(๓) ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ค่าอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน

(๕) ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่

(๖) ค่าเสียสิทธิจากการใช้อสังหาริมทรัพย์

(๗) ค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

ข้อ ๓ ค่ารถถอนตามข้อ ๒ (๒) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณากำหนดจากค่าแรงงานในการรื้อถอน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ หรือราคาที่ตกลงรื้อถอนกันตามปกติในท้องตลาด สุดแต่ราคาใดจะสูงกว่า

(๒) กรณีต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากราคาที่ตกลงรื้อถอนกันตามปกติในท้องตลาดแต่ต้องไม่เกินราคาที่กำหนดตามข้อ ๖ (๑)

ข้อ ๔ ค่าขนย้ายตามข้อ ๒ (๒) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดค่าขนย้ายวัสดุที่รื้อถอน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายสัมภาระ หรือค่าขนย้ายต้นไม้ยืนต้น จากราคาที่ตกลงขนย้ายกันตามปกติในท้องตลาด โดยกรณีต้นไม้ยืนต้น ค่าขนย้ายต้องไม่เกินราคาที่กำหนดตามข้อ ๖ (๑)

ข้อ ๕ ...

ข้อ ๕ ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๒ (๓) ที่ถูกเวนคืน ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดจากค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง และค่าออกแบบ และควบคุมงาน ตามราคาที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหาร พัสดุภาครัฐ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ให้จ่ายได้ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง

โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยทิ้งร้างจนทรุดโทรม ให้หักค่าเสื่อมราคาออกไม่เกิน ร้อยละยี่สิบของราคาวัสดุก่อสร้างที่คำนวณได้ตามวรรคหนึ่ง โดยให้คำนึงถึงระยะเวลาที่ทิ้งร้าง วัสดุที่ใช้ และความทรุดโทรมที่มีอยู่

ข้อ ๖ ค่าอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดินตามข้อ ๒ (๔) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากราคาต้นไม้ยืนต้นชนิดเดียวกันที่ หน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดไว้ไม่เกินสามปี ในกรณีที่ไม่มีราคาดังกล่าว ให้พิจารณากำหนดจากราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานหรือราคาในส่วนราชการอื่น กำหนดไว้ไม่เกินสามปี หรือราคาที่ตกลงซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ตามลำดับ ในกรณีที่เจ้าของต้นไม้ ยืนต้นประสงค์จะรื้อถอนและขนย้ายต้นไม้ยืนต้นนั้นออกไปจากที่ดินที่เวนคืน ให้จ่ายเฉพาะค่ารื้อถอน ตามข้อ ๓ และค่าขนย้ายตามข้อ ๔ แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินราคาต้นไม้ยืนต้นที่กำหนดข้างต้น

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีใช้ต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากค่าแรงงาน ตามราคาที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหาร พัสดุภาครัฐ

ข้อ ๗ ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ตามข้อ ๒ (๕) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดจากค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องจัดหาทดแทนอันเนื่องมาจากการรื้อถอนค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง และค่าออกแบบและควบคุมงานตามราคาที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณ ตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ สำหรับค่าธรรมเนียม ขออนุญาตรื้อถอนและปลูกสร้าง ค่าป้องกันอุบัติเหตุ และค่าใช้จ่ายอื่นให้จ่ายได้ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง

ข้อ ๘ ค่าเสียหายจากการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๒ (๖) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดค่าเสียหายในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดิน ที่ต้องเวนคืนตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จากจำนวนเงิน ที่บุคคลผู้เสียหายได้จ่ายจริงให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือจากจำนวนเงินที่บุคคลผู้เสียหายพิสูจน์ได้ว่า ตนจำเป็นต้องจ่ายเพื่อการก่อให้เกิดสิทธิอย่างเดียวกันขึ้นใหม่ สุดแต่จำนวนใดจะมากกว่า

ผู้เสียหายที่จะได้รับค่าเสียหายตามวรรคหนึ่ง ต้องได้จดทะเบียนใช้สิทธิในที่ดินที่ต้อง เวนคืนนั้นในกรณีที่ไม่มีจดทะเบียนใช้สิทธิในที่ดินที่ต้องเวนคืน ผู้เสียหายต้องมีพยานหลักฐานที่แสดงว่ามี การใช้สิทธิในที่ดินนั้นจริง

ข้อ ๙ ค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๒ (๗) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าเสียหาย ...

(๑) ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ประกอบกิจการใหม่ ให้จ่ายในอัตราร้อยละสองจุดห้าของค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้ตามข้อ ๕ แต่ต้องไม่น้อยกว่าสองหมื่นห้าพันบาท

(๒) ค่าเสียหายทางจิตใจอันเนื่องมาจากการต้องย้ายออกจากบ้านอยู่อาศัยเพราะการเวนคืนนั้น ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนห้าหมื่นบาท ในกรณีที่มีบ้านอยู่อาศัยที่ถูกเวนคืนหลายหลังหรือมีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ให้จ่ายให้เพียงจำนวนเดียว

(๓) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายซึ่งรวมถึงการให้บุคคลอื่นเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือทำการค้าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้จ่ายตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) กรณีบุคคลธรรมดา ให้พิจารณากำหนดจากเงินได้สุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือนจำนวนหกเดือน โดยให้คำนวณเงินได้สุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายที่ดำเนินการบนหรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ข) กรณีนิติบุคคล ให้พิจารณากำหนดจากกำไรสุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือนจำนวนหกเดือน โดยให้คำนวณกำไรสุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายที่ดำเนินการบนหรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ค) กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือไม่ว่าจะมีการให้เช่าช่วงต่อไปหรือไม่ ให้จ่ายเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าหกเดือนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ง) ในกรณีที่ไม่ว่าจะคำนวณเงินค่าเสียหายตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ได้ ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนสองหมื่นบาท

(๔) ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ต้องขนย้ายสัมภาระสำหรับกรณีการเวนคืนตามมาตรา ๓๗ วรรคสอง โดยให้จ่ายตามราคาที่ตกลงขนย้ายกันตามปกติในท้องตลาด

(๕) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการขายผลผลิต ให้จ่ายในอัตราร้อยละยี่สิบของค่าต้นไม้ยืนต้นดังกล่าวที่คำนวณได้ตามข้อ ๖ (๑)

(๖) ค่าเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาติดต่อกับเจ้าหน้าที่ ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนห้าพันบาทต่อราย ไม่ว่าจะถูกเวนคืนที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง เงินเหมาจ่ายจำนวนห้าพันบาทให้เพิ่มเป็นหนึ่งหมื่นบาทต่อราย สำหรับกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบางส่วน หรือเวนคืนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือบางส่วน ทั้งนี้ ในกรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนให้ถือเป็นรายเดียว

ฝ่ายเลขานุการ นำเสนอข้อมูลและความเห็นประกอบการพิจารณา ดังนี้

๑. คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นได้พิจารณาข้อเท็จจริงตามมาตรา ๒๐ และ ๔๐ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว กำหนดค่าทดแทนเบื้องต้น เมื่อวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๔ ก่อนที่กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ และกฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔

๒. แนวทางการพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงใหม่ที่ผ่านมา

คณะกรรมการฯ เคยมีความเห็นในการพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงที่ประกาศใช้ใหม่ประกอบการพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์เดิมและคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยพิจารณาและรัฐมนตรีฯ เคยวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว ในการประชุม ครั้งที่ ๒๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๖๔ ดังนี้

๒.๑ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงแล้ว เป็นคุณแก่ผู้อุทธรณ์ มากกว่าหลักเกณฑ์ตามคู่มือของกระทรวงคมนาคมที่กำหนดไว้เดิม ก็เห็นควรพิจารณาตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงใหม่

๒.๒ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงแล้ว ทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับค่าทดแทนต่ำกว่าที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด หรือต่ำกว่าแนวทางตามผลการวินิจฉัยอุทธรณ์ที่กำหนดไว้เดิม เห็นควรพิจารณาตามแนวทางเดิมที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยพิจารณาและรัฐมนตรีได้วินิจฉัยแล้ว

๓. ฝ่ายเลขานุการมีความเห็นประกอบการพิจารณาว่า ถึงแม้คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา ๒๐ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วก็ตาม แต่เป็นการพิจารณาตามแนวทางเดิมที่กำหนดไว้ในคู่มือการกำหนดค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ฉบับที่รัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อเดือนสิงหาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

ค่าทดแทนที่ดิน คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นได้พิจารณาข้อมูลราคาซื้อขายอื่นๆ มาประกอบได้แก่ ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรร ราคาเสนอขาย ราคาประกาศขาย ราคาประเมินของธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาประกอบการพิจารณา

หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อมูลที่นำมาพิจารณาราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดหมายถึง ราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี มาหาคำมัธยฐาน โดยต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน ๒ กิโลเมตร เท่านั้น

และตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าวเมื่อได้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดแล้วก็นำราคาประเมินที่ดินเพื่อเสียภาษี และราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาหาค่าเฉลี่ยเป็นราคาฐาน แล้วพิจารณาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามหลักเกณฑ์เรื่องสภาพและที่ตั้ง หลังจากนั้นจึงพิจารณาตามหลักเกณฑ์เรื่องวัตถุประสงค์ของการเวนคืนหากเพิ่มก็เพิ่มอีกไม่เกินร้อยละสิบ

ดังนั้นในส่วน of ค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนด โดยนำราคาประกาศขายและราคาประเมินของสถาบันการเงินมาพิจารณาปรับเพิ่มค่าทดแทนที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ และกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงให้ด้วย จึงค่อนข้างเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

แต่อย่างไร ...

แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้องเหมาะสมและเป็นธรรมและครอบคลุมถึงข้อเท็จจริงของที่ดินที่ถูกเวนคืนให้ครบถ้วน จึงขอเสนอหลักเกณฑ์เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๑. ที่ดินที่ได้รับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นถูกต้องครบถ้วนและเหมาะสมเป็นธรรมแล้ว เห็นควรยี่นราคา

๒. ที่ดินที่มีสภาพและที่ตั้งเหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน สมควรพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามสภาพและที่ตั้งให้เท่ากันหรือใกล้เคียงกัน ได้แก่ ที่ดินหลายแปลงของเจ้าของเดียวกัน หรือที่ดินของสามีและภริยาอยู่ติดติดเป็นผืนเดียวกัน หรือที่ดินที่มีข้อเท็จจริงเหมือนกัน เป็นต้น

๓. ที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนหมดหรือเกือบหมดทั้งแปลง ได้รับความเสียหายเนื่องจากไม่มีที่ดินเหลือใช้ประโยชน์ได้อีก หรือเหลือเพียงเล็กน้อยจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ หากพิจารณาเห็นว่าคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนดไว้ยังไม่เหมาะสม เห็นควรกำหนดค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืนเพิ่มให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนด

๔. ที่ดินส่วนที่เหลือที่ได้รับผลกระทบหรือได้รับความเสียหายจากการถูกเวนคืน เมื่อพิจารณาสภาพและที่ตั้งของที่ดินก่อนและหลังการถูกเวนคืนแล้ว เห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลง ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน

๕. ที่ดินแปลงใดมีราคาซื้อขายภายในห้าปีนับแต่เจ้าของได้ที่ดินมา เห็นควรพิจารณากำหนดให้ตามราคาซื้อขายที่ปรากฏตามหลักฐานได้มาสำหรับที่ดินที่เจ้าของได้มาก่อนถูกเวนคืน

๖. สำหรับที่ดินแปลงใดไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑ - ๕ เห็นควรพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นแปลงๆ ไป

ค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน (ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและต้นไม้พืชผล)

เห็นควรพิจารณาตามข้อเท็จจริง ข้อมูลการคิดคำนวณของฝ่ายคำนวณสิ่งปลูกสร้าง กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ประกอบหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ หากพิจารณาข้อเท็จจริงประกอบหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นคุณแก่ผู้อุทธรณ์มากกว่าหลักเกณฑ์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนด ก็เห็นควรพิจารณาตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว ได้แก่ ค่าขาดรายได้หากไม่มีหลักฐานให้กำหนดเหมาจ่ายเป็นเงิน จำนวน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือกรณีค่าเสียหายจากการขาดรายได้ขายผลผลิตต้นไม้ยืนต้นและพืชผลให้กำหนดร้อยละ ๒๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น เป็นต้น

ข้อมูลเดิมในการประชุมครั้งที่ ๓๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๔
ในการประชุมครั้งนี้

๑. ฝ่ายเลขานุการชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่คณะกรรมการฯ มีมติให้ตรวจสอบราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียนในวันใช้บังคับ พ.ร.ฎ.ย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี เปรียบเทียบกับราคาค่าทดแทนเบื้องต้น กรมทางหลวงชนบทชี้แจงสรุปได้ตามตาราง ดังนี้

เลข ที่ดิน	ชื่อ - สกุล (ผู้ซื้อ) ชื่อ - สกุล (ผู้ขาย)	วันที่ทำ สัญญา ซื้อขาย	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เนื้อที่		มาตรา ๒๐ (๑) ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด				ค่าทดแทน เบื้องต้น บาท/ตร.ว.
				งาน	ตร.ว.	ราคานิติกรรม ซื้อขาย	มูลค่า อาคาร	มูลค่าที่ดิน		
						บาท (แปลง)		หักอาคาร	บาท (ตร.ว.)	
ท.๕๑ โซน ๓.๑	นายสุธี วงศ์กุล นายพัฒพงษ์ จัมสม	๒๒ พ.ย. ๖๐	๔๘๒๕๗	๐	๓๔.๒	๑,๔๐๐,๐๐๐	๔๕๐,๑๗๒	๙๔๙,๘๒๘	๒๗,๗๗๓	๓๓,๓๒๗
ท.๕๒ โซน ๓.๑	นางสาวทิพย์สุดา ถิ่นสะท้อน นายพัฒพงษ์ จัมสม	๒๔ ส.ค. ๖๑	๖๔๓๔๙	๐	๓๔.๓	๑,๖๐๐,๐๐๐	๔๔๕,๖๒๕	๑,๑๕๔,๓๗๕	๓๓,๖๕๖	๔๐,๓๘๗
ท.๕๔ โซน ๓.๑	๑. นางสาวพรศรวิพรรณ เองฉ้วน ๒. นายทรรพวิทย์ เชษฐเผ่าพันธ์ นายกฤษณะ ศุภชัยรัตนวงศ์	๒๐ ต.ค. ๖๐	๕๙๗๐๓	๐	๓๓.๔	๑,๔๐๐,๐๐๐	๖๐๘,๔๙๒	๗๙๑,๕๐๘	๒๓,๖๙๘	๒๓,๖๙๘
ท.๕๕ โซน ๓.๑	๑. นายอาทิตย์ ทองศรี ๒.นางสาวทิพย์บดี คงกล้า นางสาวดวงพร กรณิกิตกร	๖ พ.ย. ๖๐	๔๘๒๕๙	๐	๓๒.๗	๑,๔๐๐,๐๐๐	๕๕๗,๙๔๓	๘๔๒,๐๕๗	๒๕,๗๕๑	๒๕,๗๕๑
ท.๕๖ โซน ๓.๑	นางสาวคณเนตร เหล็กราช นางสาวดวงพร กรณิกิตกร	๒๓ มี.ค. ๖๑	๖๐๕๑๕	๐	๓๒.๓	๑,๖๐๐,๐๐๐	๕๒๕,๙๘๐	๑,๐๗๔,๐๒๐	๓๓,๒๕๒	๓๓,๒๕๒
ท.๕๗ โซน ๓.๑	๑. นายสุวรรณ ชินโรจน์ ๒.นางนพรัตน์ ชินโรจน์ นายกฤษณะ ศุภชัยรัตนวงศ์	๘ มี.ค. ๖๐	๔๘๒๖๐	๐	๓๑.๖	๑,๔๐๐,๐๐๐	๕๕๗,๙๔๔	๘๔๒,๐๕๖	๒๖,๖๔๘	๒๖,๖๔๘
ท.๘๕ โซน ๓.๒	นางสาวรสศิริศรี แซ่เจียม นางสาวจันทรา เนียนสุวรรณ	๒๒ เม.ย. ๕๙	๔๗๓๙๗	๐	๕๐	๑๕๐,๐๐๐	-	-	๓,๐๐๐	๑๕,๐๐๐
ท.๑๐๔ โซน ๓.๒	นายศิริวิทย์ อัสวีวงศ์ นางณัฐธยาภา น้าเยี่ยม	๙ ก.พ. ๖๐	๖๒๒๗๕	๓	๙๐	๘๐๐,๐๐๐	-	-	๒,๐๕๒	๑๕,๐๐๐
ท.๑๔๐ โซน ๕	นางจันจิรา ผลงาม นายธนากร เพ็ชรกอ	๖ มี.ค. ๖๑	๑๘๕๐	๐	๔๙.๒	๙๐๐,๐๐๐	๓๓๙,๖๘๐	๕๘๐,๓๒๐	๑๑,๗๙๖	๒๒,๕๐๐

ข้อเท็จจริงตามตาราง หลักการกำหนดราคาเบื้องต้นโซน ๓.๑ = ตร.ว.ละ ๒๑,๐๐๐ บาท
โซน ๓.๒ = ตร.ว.ละ ๑๕,๐๐๐ บาท โซน ๕ = ตร.ว.ละ ๒๒,๕๐๐ บาท ถูกหมดทั้งแปลงเพิ่มอีก = ๒๐%

๒. เจ้าหน้าที่กรมทางหลวงชนบทซึ่งปฏิบัติหน้าที่ฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และเจ้าหน้าที่ปรึกษาโครงการ เข้าร่วมประชุมชี้แจง และตอบคำถามคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ สรุปได้ดังนี้

๑) ชี้แจงข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ซึ่งประกอบด้วย ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของโครงการ ลักษณะของโครงการ สภาพทั่วไปของโครงการ หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และพืชผล ซึ่งปรากฏอยู่ในการประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเป็นข้อมูลที่ฝ่ายเลขานุการได้สรุปนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ไว้แล้วในการประชุมครั้งที่ ๓๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๔

๒) สำหรับ ...

๒) สำหรับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดที่มีการจดทะเบียนในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี อยู่ในรัศมีไม่เกิน ๒ กิโลเมตร ตามที่ปรากฏในตารางข้างต้น หากที่ดินที่ถูกเวนคืนแปลงใดมีราคาซื้อขายจดทะเบียนก็กำหนดค่าทดแทนให้ตามราคาซื้อขายที่ปรากฏ

๓) คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นได้ประชุมพิจารณากำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นตามมาตรา ๒๐, ๒๑, ๒๒, ๒๓ และ ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับแนวทางเดิมที่ปรากฏในคู่มือการกำหนดค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ เนื่องจากการกำหนดค่าทดแทนก่อนที่กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ และกฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ ประกาศใช้บังคับในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔

การกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นสำหรับที่ดินตามแนวทางเดิมที่ปรากฏในคู่มือของกระทรวงคมนาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ในการพิจารณาราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดนอกจากจะพิจารณาราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียนซื้อขายกับสำนักงานที่ดินแล้ว ยังได้พิจารณาราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรร ราคาจดทะเบียนจำนอง ราคาประกาศขายและราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ธนาคาร) มาประกอบการพิจารณาด้วย

สำหรับวิธีการคิดคำนวณจากราคาประเมินของธนาคารได้ปรับเพิ่มตามบัญชีราคาปรับเพิ่มเป็นร้อยละจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ธนาคารกำหนดไว้

ตัวอย่าง บัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) สาขากระบี่ บริเวณ โซนที่ ๑ จุดเริ่มต้นโครงการติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ ธ.ก.ส. ประเมินที่ดินในบริเวณนี้โดยปรับเพิ่มค่าราคาที่ดินในอัตราร้อยละ ๔๐๐ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ สำหรับที่ดินแปลงที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ ในระยะ ๔๐ เมตร และปรับเพิ่มราคาที่ดินในอัตราร้อยละ ๑๕๐ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ สำหรับที่ดินในแปลงเดียวกัน

เมื่อนำอัตราร้อยละของ ธ.ก.ส. ทั้ง ๒ กรณีมาเฉลี่ยจะได้อัตราร้อยละ ๓๗.๕ และนำมาคูณกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตร.ว.ละ ๘,๕๐๐ บาท จะได้ราคา ตร.ว.ละ ๓๑,๘๗๕ บาท จึงกำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้นโซนที่ ๑ ตร.ว.ละ ๓๒,๐๐๐ บาท

ทั้งนี้ บางโซน (โซนที่ ๔) ไม่ได้คิดวิธีใช้อัตราการเพิ่มดังกล่าวมาเป็นตัวคูณคำนวณ เนื่องจากพิจารณาภาพรวมเทียบเคียงได้เหมือนกับโซน ๓.๒

๔) ที่ดินโซนที่ ๓.๑ อยู่ในช่วงบริเวณหมู่บ้านจัดสรร (มี ๒ หมู่บ้าน) ได้รับค่าทดแทน ตร.ว.ละ ๒๑,๐๐๐ บาท ส่วนโซนที่ ๓.๒ ช่วงนอกบริเวณหมู่บ้านจัดสรร (แบ่งเป็นที่จัดสรรและที่สวน) ได้รับค่าทดแทน ตร.ว.ละ ๑๕,๐๐๐ บาท ที่ดินติดทางและไม่ติดทางได้รับ ตร.ว.ละ ๑๕,๐๐๐ บาท เท่ากัน เนื่องจากเป็นที่ดินของเจ้าของเดียวกัน และไม่มีที่ดินแปลงใดตาบอด

๕) ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในโซนที่ ๕ ต่ำกว่าในโซนที่ ๖ แต่กำหนดค่าทดแทนให้เท่ากัน เนื่องจากสภาพและที่ตั้งติดถนน ๔ ช่องจราจรเหมือนกัน

๖) แนวเขตเวนคืนผ่านหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกำหนดแนวตามผังเมือง ทั้งนี้หมู่บ้านจัดสรรมีขึ้นภายหลังการสำรวจ

๗) สภาพทำเลเดิมในส่วนที่เป็นลำห้วย (ในแผนผังแผนที่ ๘) ปัจจุบันไม่มีสภาพลำห้วย

การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๕ เมื่อพิจารณา
ข้อหาได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กฎกระทรวง
กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ กฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๖๔ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ที่ใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน
ประกอบกับข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินในแต่ละโซนและรายละเอียดข้อเท็จจริงของนายสุธี วงศ์กุล
แล้วเห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล เอกสารสิทธิ์ แปลงที่ดิน เนื้อที่/ถูกเวนคืน=คงเหลือ (ไร่-งาน-ตร.ว.) คำขออุทธรณ์	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการกำหนด ราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตร.ว.ละ (บาท) (ราคาประเมินฯ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒) ตร.ว.ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ ตร.ว.ละ(บาท) หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการฯ
นายสุธี วงศ์กุล โฉนดเลขที่ ๔๘๒๕๗ หมายเลขแปลง ท ๕๑ โซนที่ ๓.๑ ๐-๐-๓๔.๒/๐-๐-๓๔.๒ = ๐-๐-๐๐.๐๐	๒๘ ก.ย. ๖๔ ๒๔ ธ.ค. ๖๔ ๘๗ วัน	๓๓,๓๒๗ (๗,๐๐๐) (คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ เบื้องต้นกำหนดให้ตามราคาซื้อขายที่จดทะเบียน ในอัตรา ตร.ว.ละ ๒๗,๗๗๓ บาท แล้วเพิ่มอีกร้อยละ ๒๐ เป็น ตร.ว.ละ ๓๓,๓๒๗ บาท เนื่องจากถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง)	ยื่นราคา ข้อ ๑ , ข้อ ๓
คำขออุทธรณ์ (หนังสืออุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๔) ขอเพิ่มเป็น ตร.ว.ละ ๔๑,๗๒๕ บาท ให้เท่ากับที่ดินแปลงที่ ท.๕๐ ซึ่งมีการจดทะเบียนซื้อขายในภายหลัง เหตุผลของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน เนื่องจากถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง ได้รับความเสียหายเนื่องจากไม่มีที่ดินเหลือใช้ประโยชน์ได้อีก เห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนเพิ่มให้อีก ร้อยละ ๓๐ ของค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนดให้สำหรับที่ดินในโซนที่ ๓.๑ ตร.ว.ละ ๒๑,๐๐๐ บาท เป็น ตร.ว.ละ ๒๗,๓๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๓ แต่เนื่องจากคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนให้ ตร.ว.ละ ๓๓,๓๒๗ บาท (ตามราคาซื้อขายจดทะเบียนแล้วเพิ่มให้อีกร้อยละ ๒๐ เนื่องจากถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง) ซึ่งสูงกว่าราคาตามหลักเกณฑ์คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จึงเห็นควรยื่นราคา เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้น เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑			

สรุปมติที่ประชุม

รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนายสุธี วงศ์กุล เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
และยื่นราคาค่าทดแทนที่ดิน เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏ
ในตารางข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย
การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ

(นายทวี เกตุสำอาง)

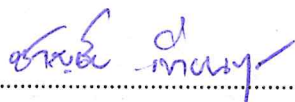
ลงชื่อ ...

ลงชื่อ..........รองประธานกรรมการ
(นายอร่าม ก้อนสมบัติ)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายสิริวัฒน์ แสงธรรมธร)

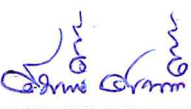
ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายนพดล เกรีกฤษ)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางวราภรณ์ เอ้ออาทร)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายชาญชัย เทียนบุญ)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาววลัยภรณ์ บุณรรัช)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายเสน่ห์ ตั้งสถิตย)

ลงชื่อ..........กรรมการและเลขานุการ
(นายสมพิธ สาขำนาน)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายอักริชญ์ พวงแสง)

ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายปฐมเทพ เทพาทิพงศ์)