



ด่วนมาก

1/66

รพค.อธิรัฐ 214

วันที่ 14 ธ.ค. 66

เวลา 13.10 น.

สำนักงานรัฐมนตรี
กระทรวงคมนาคม

เลขรับ 1510

วันที่ 14 ธ.ค. 66

เวลา 17.13

รพค.(อร.) 875

วันที่ 15 ธ.ค. 66

เวลา 22 ก.พ. 66

11.02.100

09021 60

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุตสาหกรรมเงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๓ ๓๔๐๗, ๓๑๖๔

ที่ คค ๐๒๐๙/กอ ๑๕๒ วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๐๓ กับทางหลวงชนบท นศ. ๔๐๓๗ ในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช รายงานสาวสมเจตน์ คงศรี และรายอื่นๆ รวม ๖ ราย (ทข.)

(แนบ ๑ กอ ใบเสร็จ)

เรียน รพค. (อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๐๓ กับทางหลวงชนบท นศ. ๔๐๓๗ ในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช รายงานสาวสมเจตน์ คงศรี และรายอื่นๆ รวม ๖ ราย (ทข.)

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๓ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๖ และครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๖ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์ที่แนบ ซึ่งสรุปมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

- รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๖ ราย เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
- กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๖ ราย รายละเอียดปรากฏตามตาราง ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรรมนารักษ์ ปี ๕๙ - ๖๒ ตร.ว ละ (บาท)	ราคา กก.เบื้องต้น ตร.ว ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา ตร.ว ละ (บาท)
๑. ๑.๑	นางสาวสมเจตน์ คงศรี ฉ. ๓๗๖๓๘ (๑๑๕) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๕+๘๖๕ ๑๒-๑-๘๐/๒-๒-๒๙.๔๐ = ๙-๓-๕๐.๖๐	๑๒ ก.ย. ๖๕ ๒๘ ต.ค. ๖๕ ๔๖ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรรมสิทธิ์ ปี ๕๙ - ๖๒ ตร.ว ละ (บาท)	ราคา กก.เบื้องต้น ตร.ว ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา ตร.ว ละ (บาท)
๑.๒	น.ส.๓ ข เลขที่ ๒๙๗ (๑๒๗) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๖+๔๗๙ ๗-๐-๐๕/๑-๓-๕๒.๔๐ = ๕-๐-๕๒.๖๐	๑๒ ก.ย. ๖๕ ๒๘ ต.ค. ๖๕ ๔๖ วัน	๑๗๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา
๒. ๒.๑	นางจิตตรา ทับทอง ฉ. ๙๔๕๘๓ (๑๑๖) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๕+๙๗๘ ๒-๐-๒๕.๙๐/๐-๐-๒๑.๙๐ = ๒-๐-๔.๓๐	๑๓ ก.ย. ๖๕ ๒๒ ก.ย. ๖๕ ๙ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา
๒.๒	ฉ. ๙๔๕๘๒ (๑๑๗) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๕+๙๗๗ ๒-๐-๕๗.๓๐/๑-๒-๙๑.๙๐ = ๐-๑-๖๕.๓๐	๑๓ ก.ย. ๖๕ ๒๒ ก.ย. ๖๕ ๙ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา
๓.	นายกมลชัย ศิริรังษี และ นางจุฑาธิป ศิริรังษี ฉ. ๕๘๔๘๓ (๑๒๗/๑) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๖+๔๘๐ ๕-๐-๘๗.๔๐/๑-๒-๔๕.๑๐ = ๓-๒-๔๒.๓๐	๑๓ ก.ย. ๖๕ ๑๕ ก.ย. ๖๕ ๒ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรมธนารักษ์ ปี ๕๙ - ๖๒ ตร.ว ละ (บาท)	ราคา กก.เบื้องต้น ตร.ว ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา ตร.ว ละ (บาท)
๔.	พ.ต.ประดิพัทธ์ วุฒิภิตตวิงษ์ และ นางวนิดา วุฒิภิตตวิงษ์ ฉ. ๓๙๖๑๘ (๑๒๘/๑) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๖+๖๒๗ ๘-๑-๕๐/๑-๑-๕.๗๐ = ๗-๐-๕๕.๓๐	๑๔ ก.ย. ๖๕ ๑๖ ก.ย. ๖๕ ๒ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา
๕.	นางสาวทวิ ทองพรหม ฉ. ๒๓๘๙๐ (๑๘๗) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๙+๔๕๙ ๑๔-๑-๙๒/๒-๑-๙๕.๑๐ = ๑๑-๓-๙๖.๙๐	๑๔ ก.ย. ๖๕ ๑๑ ต.ค. ๖๕ ๒๗ วัน	๔๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา
๖.	นางสาวปราณี แสงแพรว ฉ. ๔๒๓๙๒ (๑๙๒/๑) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๙+๗๙๑ ๓๒-๐-๕๐/๘-๑-๙.๘๐ = ๒๓-๓-๔๐.๒๐	๑๕ ก.ย. ๖๕ ๗ ต.ค. ๖๕ ๒๒ วัน	๔๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วย
การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

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

๗

สำเนาเรียน อทช./แก๊ (ค.๒๘ ก.พ.๖๖)

เพื่อโปรดทราบและดำเนินการตามคำวินิจฉัย
ของ รชค. ตาม (๔) ต่อไปด้วย



(นายไพโรจน์ งามจรัส)

ผู้อำนวยการกองอุตสาหกรรมเงินค่าทดแทน

๒๔ ก.พ. ๒๕๖๖

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการชั้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นคณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา ตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อ รัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค.ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ฯ

ทั้งนี้ รวค.ได้มอบอำนาจเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินคดีให้ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) ปฏิบัติราชการแทน รวค. ตามคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) พิจารณา ดังนี้

๑. วินิจฉัยอุทธรณ์รายงานสาวสมเจตน์ คงศรี และรายอื่นๆ รวม ๖ ราย ตามที่คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๓ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๖ และ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๖ ได้มีมติรับอุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่ กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๖ ราย ข้างต้น ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วย การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ ลง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. มอบให้ ผออ. ลงนามในร่างหนังสือแจ้งผลการพิจารณาฯ ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และสำเนาแจ้ง

ทช. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

ผู้ยื่น รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ)
เพื่อพิจารณา ตามที่ กอ.เสนอ

ในข้อ ๑. และข้อ ๒. ก่อนดำเนินการต่อไป.

(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)
อชบ.รค.รปค.(อ.ร.)
๑๖ กพ. ๒๕๖๖

(นายไพโรจน์ งามจรัส)
๒๔ ก.พ. ๒๕๖๖

เรียน รปค.(อ.ร.)

-เห็นชอบตามมติคณะกรรมการข้อ ๑
-สมค.ฯ ขหวข้อ ๒.

(นายไพโรจน์ งามจรัส)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

(๕)

-เพื่อทราบตาม (๕)
-ดำเนินการต่อไป.

(นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ)
รชค. ปฏิบัติราชการแทน
รวค.
๒๖ ก.พ. ๒๕๖๖

(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)
อชบ.รค.รปค.(อ.ร.)

(นางสาวอนุรักษ ศรีสุข)
ทช.รค.
๒๖ ก.พ. ๒๕๖๖

15 ก.พ. ๖๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๓ ๓๔๐๗, ๓๑๖๔

ที่ กพอ.(๓)/ ๑ /๒๕๖๖

วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงชนบท สายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๐๓ กับทางหลวงชนบท นศ. ๔๐๓๗ ในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช รายงานสาวสมเจตน์ คงศรี และรายอื่นๆ รวม ๖ ราย (ทข.)

๓) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๐๓ กับทางหลวงชนบท นศ. ๔๐๓๗ ในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช รายงานสาวสมเจตน์ คงศรี และรายอื่นๆ รวม ๖ ราย (ทข.) นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๓ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวแล้ว ตามบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๖ และครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๖ สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ขอความเป็นธรรมให้เพิ่มค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากกรมทางหลวงชนบทกำหนดค่าทดแทนต่ำกว่าราคาซื้อขายตามท้องตลาด และค่าทดแทนที่ได้รับไม่เพียงพอต่อการซื้อที่ดินหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ และค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดให้ไม่เพียงพอต่อการปลูกสร้างหรือซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ รายละเอียดปรากฏตามตารางผู้อุทธรณ์

ข. ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

๑. ความเป็นมาของโครงการ ด้วยจังหวัดนครศรีธรรมราช ประสบปัญหาด้านคมนาคมขนส่งในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราช และบริเวณโดยรอบ ด้วยเหตุที่เมืองนครศรีธรรมราชเป็นเมืองเก่า ไม่มีการจัดระบบผังเมืองที่ดี และมีถนนซอยที่คับแคบ ไม่สามารถปรับปรุงหรือขยายถนนเพื่อรองรับการคมนาคมและขนส่งได้ ทำให้มีสภาพการจราจรหนาแน่น และถนนพัฒนาการคูขวาง ขนาด ๔ ช่องจราจร ซึ่งมีแนวกว้างอยู่ด้านตะวันออกของตัวเมืองมีบ้านพักอาศัยและสถานประกอบการจำนวนมาก ทำให้โครงการคมนาคมและขนส่งในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราชไม่เพียงพอต่อปริมาณจราจร

จังหวัดนครศรีธรรมราช เห็นความสำคัญในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวและพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวถนนเฉลิมพระเกียรติ มีความเหมาะสมที่จะก่อสร้าง และขยายให้เป็นถนนวงแหวนด้านทิศตะวันออกหรือถนนเลียบเมืองทางด้านทิศตะวันออก เป็นถนนที่จะช่วยบรรเทาทำให้เกิดโครงข่ายการคมนาคมการขนส่งให้เป็นวงแหวนในพื้นที่ที่มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และประชาชนจะได้รับประโยชน์ในการเดินทางได้สะดวก ปลอดภัยมากขึ้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่กรมทางหลวงชนบทต้องดำเนินการสำรวจอสังหาริมทรัพย์โครงการ และดำเนินการก่อสร้างในขั้นตอนต่อไป

๒. วัตถุประสงค์ ...

๒. วัตถุประสงค์ของโครงการ

๒.๑ การเดินทางที่สะดวกขึ้น โดยถนนโครงการจะช่วยลดระยะทางและเลี่ยงการผ่านชุมชนที่หนาแน่น มีผลให้ประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง ลดอุบัติเหตุจากการสัญจรในบริเวณชุมชน และผลทางอ้อมช่วยให้ปริมาณการจราจรของเส้นทางอื่นลดลง

๒.๒ มูลค่าทรัพย์สินของผู้ที่อยู่ใกล้เคียงกับถนนโครงการจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของราคาซื้อขายที่ดิน

๒.๓ ระบบการจราจรและการขนส่งจะสะดวกมากขึ้น

๓. ตำแหน่ง ที่ตั้ง ของโครงการ

๓.๑ ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช

๓.๒ ตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช

๔. ลักษณะของโครงการ โครงการก่อสร้างถนนส่วนต่อขยายถนนเฉลิมพระเกียรติเป็นถนนโครงการฯ ที่กำหนดให้ก่อสร้างใหม่

- จุดเริ่มต้นโครงการ ที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๘ (กม.ที่ ๗+๕๐๐) ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๐๓ (บริเวณหมู่ที่ ๑๔ บ้านจันทุนใต้) แนวเส้นทางไปทางทิศตะวันออกผ่านบ้านพักอาศัยและทุ่งนา, บริเวณ กม.๒+๒๐๐ แนวเส้นทางโค้งขึ้นไปทิศเหนือผ่านทุ่งนาและสวนปาล์ม ตัดผ่านทางหลวงชนบทสายบ้านจันทุน - บ้านหนองหนอง ซึ่งเป็นถนนลาดยางขนาด ๒ ช่องจราจร, จากนั้นบริเวณ กม.๕+๕๐๐ แนวเส้นทางตัดผ่านคลองหนองหนอง ออกแบบเป็นสะพานข้ามคลองขนาดกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร และตัดกับถนนลาดยางสาย ทพ.นศ.๓๐๔๙ (บ้านพังสิงห์), แนวเส้นทางยังคงไปทางทิศเหนือผ่านที่นา สวนปาล์ม บริเวณ กม.๘+๔๐๐ แนวเส้นทางตัดผ่านคลองท่าเรือ ออกแบบเป็นสะพานข้ามคลองขนาดกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร

- จุดสิ้นสุดโครงการ ที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑๓ (กม.๒+๕๐๐) เข้าเชื่อมกับทางหลวงชนบทหมายเลข นศ.๔๐๓๗ (บริเวณบ้านบางเตย) รวมระยะทางประมาณ ๑๐.๗๘๐ กิโลเมตร

๕. มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๖ ตอนที่ ๔๙ ก ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๖๒

๖. กรมทางหลวงชนบทมีคำสั่ง ที่ ๘๒๓/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๖๕ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.๒๕๖๒

๗. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๕ และครั้งที่ ๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ได้ประชุมพิจารณาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ ดังนี้

๗.๑ การพิจารณา ...

h. h. h.

๗.๑ การพิจารณาหลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน

กำหนดค่าทดแทนที่ดินโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ.๒๕๖๔ และกฎกระทรวงกำหนดการลด เพิ่ม หรือหักเงินค่าทดแทนอันเนื่องมาจากการเวนคืนหรือสภาพแห่งที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป พ.ศ.๒๕๖๔ ตามรายละเอียด ดังนี้

๗.๑.๑ มาตรา ๒๐ (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ประกอบไปด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

๑) ราคาจดทะเบียนซื้อขาย แปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดินก่อน พ.ร.ฎ. ใช้บังคับ ซึ่งประกอบด้วยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดินก่อน พ.ร.ฎ. ประกาศใช้บังคับ ทั้งหมด ๗ แปลง ได้แก่ราคา ตารางวาละ ๑๖๖.๖๗ บาท, ๗๕๐.๐๐ บาท, ๑,๕๒๘.๖๖ บาท, ๕๐,๐๗๖.๓๔ บาท, ๖๓,๒๗๙.๗๔ บาท, ๑๒๒,๐๑๕.๙๒ บาท และ ๑๒๘,๔๙๑.๖๒ บาท

๒) ราคาจดทะเบียนซื้อขาย แปลงที่ดินที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินในบริเวณใกล้เคียงรัศมีไม่เกิน ๒ กิโลเมตร จากที่ดินที่เวนคืนก่อน พ.ร.ฎ. ใช้บังคับ

ซึ่งประกอบด้วยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดินก่อน พ.ร.ฎ.ประกาศใช้บังคับ ทั้งหมด ๕๑ แปลง ได้แก่ราคา ตารางวาละ ๑๕๑.๖๔ บาท, ๒๖๘.๑๐ บาท, ๒๘๔.๐๔ บาท, ๒๘๘.๒๑ บาท, ๓๕๗.๖๑ บาท, ๔๐๐.๐๐ บาท, ๔๒๖.๒๓ บาท, ๔๒๙.๙๙ บาท, ๔๔๖.๑๔ บาท, ๔๖๐.๐๑ บาท, ๔๘๗.๖๐ บาท, ๕๐๐.๐๐ บาท, ๖๓๔.๕๒ บาท, ๗๓๖.๖๒ บาท, ๗๕๐.๐๕ บาท, ๗๖๗.๙๑ บาท, ๗๘๕.๖๕ บาท, ๙๐๐.๐๐ บาท, ๙๔๙.๓๗ บาท, ๑,๐๒๓.๙๗ บาท, ๑,๒๖๒.๖๓ บาท, ๑,๓๔๘.๗๓ บาท, ๑,๓๗๕.๐๐ บาท, ๑,๔๙๒.๕๔ บาท, ๑,๕๒๘.๖๖ บาท, ๑,๖๐๐.๐๐ บาท, ๑,๘๗๐.๙๑ บาท, ๒,๐๐๐.๐๐ บาท, ๒,๐๒๑.๔๐ บาท, ๒,๒๐๑.๐๓ บาท, ๒,๒๙๐.๐๘ บาท, ๒,๔๔๑.๐๑ บาท, ๒,๕๐๐.๐๐ บาท, ๒,๙๑๖.๖๗ บาท, ๒,๙๒๔.๕๓ บาท, ๓,๒๒๑.๙๘ บาท, ๓,๓๒๖.๖๑ บาท, ๓,๖๐๓.๖๐ บาท, ๓,๖๒๓.๑๙ บาท, ๓,๖๓๖.๖๐ บาท, ๓,๘๐๘.๐๗ บาท, ๕,๐๐๐.๐๐ บาท, ๕,๗๓๓.๙๔ บาท, ๖,๓๑๔.๕๒ บาท และ ๖,๔๑๒.๐๕ บาท

๓) ราคาจดทะเบียนจำนองที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยราคาจดทะเบียนจำนองที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดิน ทั้งหมด ๙ แปลง ได้แก่ราคา ตารางวาละ ๕๕๗.๖๙ บาท, ๖๐,๓๕๐.๘๖ บาท (มี ๒ แปลง), ๖๙,๒๕๒.๙๓ บาท, ๗๔,๓๐๗.๐๐ บาท, ๙๐,๑๕๘.๔๘ บาท (มี ๒ แปลง), ๙๑,๙๔๙.๘๔ บาท และ ๙๗,๓๓๔.๙๒ บาท

๔) ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน กรมทางหลวงชนบทได้มีหนังสือขอข้อมูลจากสถาบันการเงินต่างๆ และได้รับหนังสือตอบกลับจากธนาคารออมสินเขตนครศรีธรรมราช ๑ โดยธนาคารแจ้งว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ธนาคารออมสินได้ใช้การประเมินราคาที่ดินผ่านบริษัทประเมินภายนอกที่มีข้อตกลงกับธนาคารออมสิน โดยที่ธนาคารออมสินเขตนครศรีธรรมราช ๑ มิได้ทำการประเมินราคาเองและธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรสาขานครศรีธรรมราช แจ้งว่า ธนาคารฯ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตามราคาที่ดินกลางของกรมธนารักษ์ โดยปรับอัตราเพิ่ม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

๗.๑.๑

ตารางสรุปข้อมูลราคาประเมินที่ดิน ในบริเวณพื้นที่แนวเวนคืนและบริเวณใกล้เคียง ของสถาบันการเงิน
งานสำรวจรังวัดที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร
ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.2562

ลำดับที่	รายละเอียด ทำเล-พื้นที่	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน ตามมาตรา 20(3)	ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) สาขานครศรีธรรมราช	หมายเหตุ
ตำบลท่าเรือ				
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ถนน ขยาย ทาง คลอง ระบบชลประทาน และเส้นทางคมนาคม ที่ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ในระยะ 40 เมตร	650 - 3,050	อัตราเพิ่มไม่เกินร้อยละ 400 (4.0 เท่า) ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์	
2	ที่ดินต่อเนื่องจากข้อ 1 ไม่เปลี่ยนแปลง	0.00	อัตราเพิ่มไม่เกินร้อยละ 400 (4.0 เท่า) ของราคาประเมินทุน ทรัพย์ที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์	
3	ที่ดินไม่ติดทางหลวงแผ่นดิน ถนน ขยาย ทาง คลอง ระบบชลประทาน และเส้นทางคมนาคม (ไม่มีเส้นทางเข้าออก) ที่ใช้เป็นสาธารณประโยชน์	0.00	อัตราเพิ่มไม่เกินร้อยละ 400 (4.0 เท่า) ของราคาประเมินทุน ทรัพย์ที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์	
ตำบลปากนคร				
1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ถนน ขยาย ทาง คลอง ระบบชลประทาน และเส้นทางคมนาคม ที่ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ในระยะ 40 เมตร	5,000 - 26,000	อัตราเพิ่มไม่เกินร้อยละ 400 (4.0 เท่า) ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์	
2	ที่ดินต่อเนื่องจากข้อ 1 ไม่เปลี่ยนแปลง	0.00	อัตราเพิ่มไม่เกินร้อยละ 400 (4.0 เท่า) ของราคาประเมินทุน ทรัพย์ที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์	
3	ที่ดินไม่ติดทางหลวงแผ่นดิน ถนน ขยาย ทาง คลอง ระบบชลประทาน และเส้นทางคมนาคม (ไม่มีเส้นทางเข้าออก) ที่ใช้เป็นสาธารณประโยชน์	0.00	อัตราเพิ่มไม่เกินร้อยละ 400 (4.0 เท่า) ของราคาประเมินทุน ทรัพย์ที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์	

๗.๑.๒ ตามมาตรา ๒๐ (๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อ
ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งราคาดังกล่าวปัจจุบันใช้ราคาเดียวกันกับ ราคาตามมาตรา
๒๐ (๓) เนื่องจากยังไม่ได้ประกาศราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่อย่างใด

๗.๑.๓ มาตรา ๒๐ (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้ราคาประเมินเป็นรายแปลง ราคาประเมินของที่ดิน
ที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้มีราคาประเมินที่หลากหลายราคา ได้แก่ ราคาตารางวาละ ๘๘ บาท , ๑๐๐ บาท ,
๑๒๕ บาท , ๑๓๐ บาท , ๑๕๐ บาท , ๑๗๕ บาท , ๒๐๐ บาท , ๒๕๐ บาท , ๔๒๕ บาท , ๔๗๕ บาท , ๕๕๐ บาท ,
๗๕๐ บาท , ๑,๐๕๐ บาท , ๑,๒๐๐ บาท , ๒,๖๕๐ บาท , ๓,๐๕๐ บาท , ๔,๓๕๐ บาท , ๕,๐๐๐ บาท , ๕,๖๕๐
บาท , ๖,๕๐๐ บาท , ๑๖,๐๐๐ บาท , ๒๒,๕๐๐ บาท และ ๒๖,๐๐๐ บาท(โดยสำนักงานธนารักษ์พื้นที่
นครศรีธรรมราชแจ้งว่า แปลงที่ดินหมายเลข ท.๑๔ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๕๘๓ แปลงที่ดินหมายเลข ท.๒๕๓
โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๘๕๔ และแปลงที่ดินหมายเลข ท.๒๗๗ โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๙๖๖๘ บัญชีราคาประเมินที่ดิน
รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ กำหนดราคาประเมินตลาดเคลื่อนไหว ซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช
จะนำเสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดนครศรีธรรมราชพิจารณา
ปรับปรุงแก้ไขราคาประเมิน ต่อไป) จากหนังสือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช ที่แจ้งบัญชีราคาประเมิน
ที่ดินรอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แปลง ท.๑๔, ท.๒๕๓ และ ท.๒๗๗ กำหนดราคาประเมินตลาดเคลื่อนไหว
ฝ่ายเลขานุการขอเสนอปรับราคาประเมินของที่ดินทั้ง ๓ แปลง ตามหนังสือของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่
นครศรีธรรมราช รายละเอียดดังนี้

แปลง ท.๑๔ ปรับแก้ราคาประเมินจาก ๑,๕๒๕ บาท/ตร.ว. เป็น ๑๗๕ บาท/ตร.ว.

แปลง ท.๒๕๓ ปรับแก้ราคาประเมินจาก ๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. เป็น ๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว.

แปลง ท.๒๗๗ ปรับแก้ราคาประเมินจาก ๘๕๐ บาท/ตร.ว. เป็น ๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว.

๗.๒ แนวทางการกำหนดราคาที่ดินตามกฎหมายกระทรวง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔

ข้อ ๑ คำมัธยฐาน หมายความว่า ค่าของข้อมูลที่อยู่ตำแหน่งกึ่งกลางของข้อมูลทั้งหมดเมื่อนำข้อมูลมาเรียงลำดับจากมากไปน้อยหรือจากน้อยไปมาก

ข้อ ๒ การกำหนดราคาเบื้องต้น ให้คณะกรรมการคำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘

(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ข้อ ๓ ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๒ (๑) ให้พิจารณาราคาที่ดินที่เวนคืนหรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินในวันดังกล่าวหรือมีแต่กรรมการเห็นว่าราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวมิใช่ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ให้ใช้ราคาซื้อขายที่ดินก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาได้โดยย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี แล้วนำราคาซื้อขายทั้งหมดดังกล่าวมาหา คำมัธยฐาน เพื่อให้ได้ราคาใกล้เคียงกับราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

ข้อ ๔ ราคาประเมินตามข้อ ๒ (๒) และ (๓) เป็นราคาที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่กำหนดราคา

ข้อ ๕ การพิจารณาสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๒ (๔) ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยคำนึงถึงเรื่อง ดังต่อไปนี้

(๑) การเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดที่จำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

(๓) ความผิดปกติของสภาพที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการถม ขุด สระ หนองน้ำ หลุมหรือบ่อ หรือสภาพอื่นใดอันทำให้ที่ดินนั้นด้อยค่า

(๔) จำนวนเนื้อที่ ...

(๔) จำนวนเนื้อที่ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน

(๕) ภาระผูกพันเหนือที่ดิน

ในการพิจารณาตาม (๑) หรือ (๔) ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันหรือเป็นของสามีภริยาอยู่ชิดติดเป็นผืนเดียวกัน ให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ในกรณีที่สภาพและที่ตั้งของที่ดินเป็นผลทำให้ราคาที่ดินที่เวนคืนสูงขึ้นหรือต่ำลงให้คณะกรรมการนำสภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้นมาพิจารณาประกอบการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนด้วย

ข้อ ๖ พิจารณาเหตุที่ทำให้ต้องเวนคืน กรณีเหตุและวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะแต่ผู้ถูกเวนคืนจะไม่ได้รับประโยชน์นั้นโดยตรงด้วย หรือกรณีดำเนินการตามวัตถุประสงค์นั้นมีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ใช้ประโยชน์ ให้พิจารณาเพิ่มราคาเบื้องต้นให้อีกไม่เกินร้อยละสิบ แต่โครงการนี้ไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ใช้ประโยชน์จึงไม่ต้องกำหนดเงินเพิ่มในส่วนนี้ให้ผู้ถูกเวนคืน

ข้อ ๗ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน (ที่เป็นคำมัธยฐาน) ตามข้อ ๓ และราคาประเมินที่ดินและราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ มาพิจารณาราคาโดยเฉลี่ยของที่ดินและเอาราคาเฉลี่ยเป็นฐานในการกำหนดราคา เว้นแต่ราคาเฉลี่ยต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติ ให้ใช้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน

(๒) นำสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๕ มาพิจารณากำหนดราคา ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน

๗.๓ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณาข้อมูลราคาจดทะเบียนซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดและข้อมูลอื่นๆ ที่ได้มา ราคาที่ดินมีความแตกต่างกันอย่างมาก มีความเห็น ดังนี้

๗.๓.๑ แบ่งสภาพทำเลที่ตั้งออกเป็น ๖ สภาพทำเล ประกอบด้วย

๑. ที่ดินตาบอด

๒. ที่ดินติดซอย , ทาง

๓. ที่ดินติดถนนเทศบาล,ติดถนน อบจ. และติดถนนทางหลวงชนบท พ.ศ.๓๐๔๔

๔. ที่ดินติดทางหลวงหมายเลข หลวง ๔๐๘

๕. ที่ดินติดถนนเฉลิมพระเกียรติ

๖. ที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓

๗.๓.๒ จากสภาพทำเลทั้ง ๖ ทำเล หากพิจารณาราคาจดทะเบียนซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดและราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว แบ่งโซนราคาที่ดินออกได้เป็น ๒ โซน ดังนี้

๑) โซนที่ ๑ ที่ดินตาบอด ไม่ติดทาง, ติดถนนซอยทาง, ติดถนน อบจ., ติดถนน ทช. และติดถนน ทล. ๔๐๘

๒) โซนที่ ๒ ที่ดินที่มีสภาพ ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และติดถนน ทล. ๔๐๑๓

๗.๔ การหา ...

๗.๔ การหาค่ามัธยฐานของที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

โซนที่ ๑ ที่ดินที่มีสภาพ ไม่ติดทาง, ติดถนนซอยทาง, ติดถนน อบจ., ถนน ทข.

และ ทล. ๔๐๘

ลำดับที่	หมายเลขแปลงที่ดิน	ชื่อ-สกุล เจ้าของกรรมสิทธิ์	รายละเอียดแปลงที่ดิน					เนื้อที่ตามโฉนด			สภาพภาพของที่ดิน		ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม ^{ปี ๒๕๖๓}			ราคาประเมินที่ดิน จดทะเบียนนิติกรรมและ นิติกรรมปัจจุบัน (2559 - 2562)
			ที่ตั้งที่ดิน ตำบล	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	โฉนดที่ดิน (น.ส.3, 3 ก)	รวมที่ดิน	ไร่	งาน	วา	การได้มา	ปี.น. ที่สิทธิครอบครอง	รวมรวม (บาท/แปลง) ^{ปี ๒๕๖๓}	ราคาที่ดิน (บาท/แปลง) ^{ปี ๒๕๖๓}	บาท/ไร่	
1	แปลงที่ 1	บริษัท บัณฑิตวิทยาลัย 2002 จำกัด	ข้างซ้าย อ.พระพรหม	16	5355	15814	492510618.2 (1 : 2000)	49	2	0.0	ซื้อ-ขาย	2562	25,000,000.00	25,000,000.00	1,262.63	350.00
2	ท.64	นายประพันธ์ พงษ์พานิช	ทางเรือ	189	6658	57688	492511020- 000(4000)	7	2	-	ซื้อ-ขาย	2561	500,000.00	500,000.00	166.67	125.00
3	แปลงที่ 26	นางสาวกานต์ สมประสิทธิ์ และ นางนงนภ ภาณุทองเจริญ	ข้างซ้าย อ.พระพรหม	24	5385	15161	492510618.2 (1 : 2000)	22	2	65.00	ซื้อ-ขาย	2561	2,270,000.00	2,270,000.00	250.41	98.00
4	แปลงที่ 3	นายรามณศักดิ์ เพชรงามภักดิ์	ข้างซ้าย อ.พระพรหม	195	7183	18043	492510618 (1 : 4000)	2	3	19.0	ซื้อ-ขาย	2560	300,000.00	300,000.00	268.10	100.00
5	แปลงที่ 39	นายศิริวัฒน์ หวังพรา	ทางเรือ อ.เมือง	26	18544	154368	492511024.5 (1 : 2000)	13	-	81.0	ซื้อ-ขาย	2560	1,500,000.00	1,500,000.00	284.04	125.00
6	แปลงที่ 28	นายเกษมสิทธิ์ วรวิมล	ทางเรือ อ.เมือง	21	10977	22225	492511027.15 (1 : 1000)	-	1	0.6	ซื้อ-ขาย	2561	30,000.00	30,000.00	228.21	175.00
7	แปลงที่ 27	นายพรพัฒน์ พลางคัง และ นางปิยะรัตน์ พงษ์มิตร	ทางเรือ อ.เมือง	38	10749	21841	492511034 (1 : 4000)	2	-	38.9	ซื้อ-ขาย	2561	300,000.00	300,000.00	357.61	175.00
8	แปลงที่ 29	นายสุภกรรณ์ วาจิณ	ทางเรือ อ.เมือง	2	11107	93324	492511027.15 (1 : 1000)	-	-	50.0	ซื้อ-ขาย	2561	20,000.00	20,000.00	400.00	175.00
9	แปลงที่ 18	นางสาววิมลรัตน์ จินามณี	ทางเรือ อ.เมือง	52	4149	24476	492510626 (1 : 2000)	5	2	5.4	ซื้อ-ขาย	2561	940,000.00	940,000.00	426.23	425.00
10	แปลงที่ 4	บริษัท อามรินทร์โฮเทลแอนด์รีสอร์ท จำกัด	ข้างซ้าย อ.พระพรหม	6	5345	20136	492510618.4 (1 : 2000)	21	3	91.0	ซื้อ-ขาย	2560	3,780,000.00	3,780,000.00	429.99	100.00
11	แปลงที่ 33	นางสุพัตรา แก้วประสิทธิ์	ทางเรือ อ.เมือง	134	11354	108343	492510622.1 (1 : 4000)	-	1	56.9	ซื้อ-ขาย	2561	70,000.00	70,000.00	446.14	175.00
12	แปลงที่ 16	นางสาวดวงจันทร์ ศรีวิชัย และ นายอนันต์ศักดิ์ เสือพุทธ	ทางเรือ อ.เมือง	30	8363	60839	492511024 (1 : 4000)	-	3	91.3	ซื้อ-ขาย	2560	180,000.00	180,000.00	460.01	150.00
13	แปลงที่ 12	นายอนันต์ศักดิ์ สมนิธิ	ทางเรือ อ.เมือง	2	2917	22605	492510618.15 (1 : 1000)	1	-	71.7	ซื้อ-ขาย	2561	230,000.00	230,000.00	487.60	175.00
14	แปลงที่ 13	นางประวดี ดุรวรรณ	ทางเรือ อ.เมือง	147	5864	25701	492510426	-	3	-	ซื้อ-ขาย	2560	150,000.00	150,000.00	500.00	425.00

12/10/25

ลำดับที่	หมายเลขแปลงที่ดิน	ชื่อ-สกุล เจ้าของกรรมสิทธิ์	รายละเอียดแปลงที่ดิน					เนื้อที่ตามโฉนด			สถานภาพของที่ดิน		ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม			ราคาประเมินที่ดิน จดทะเบียนนิติกรรม ปีปัจจุบัน (2559 - 2562)
			ที่ตั้งที่ดิน ตำบล	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	โฉนดที่ดิน (น.ส.3, 3 ก)	รวมราคาที่ดิน	ไร่	งาน	ว	การได้มา	ปีค.ศ. ที่ได้ออกรหัส	ราคารวม (บาท/แปลง) ^ก	ราคาที่ดิน (บาท/แปลง) ^ข	บาท/ว	
15	แปลงที่ 17	นายอนันต์ นิลรัมย์	ท่าเรือ อ.เมือง	45	4105	24453	492510826 (1 : 4000)	7	3	52.0	ซื้อ-ขาย	2562	2,000,000.00	2,000,000.00	634.52	425.00
16	แปลงที่ 10	นางสาวจินดา คาน และผู้ร่วม กรรมสิทธิ์รวม 5 ราย	ปากนคร อ.เมือง	645	4939	54347	492510828 (1 : 4000)	9	-	63.4	ซื้อ-ขาย	2560	2,700,000.00	2,700,000.00	736.62	800.00
17	ท.101	บริษัท อีโคโนมิค จำกัด	ท่าเรือ อ.เมือง	456	19821	167863	492511022 (1 : 4000)	-	2	-	ซื้อ-ขาย	2561	150,000.00	150,000.00	750.00	150.00
18	แปลงที่ 45	นางโสม สายทวี	ท่าเรือ อ.เมือง	208	20690	174243	492511024 (1 : 4000)	7	3	63.1	ซื้อ-ขาย	2562	2,387,500.00	2,387,500.00	750.05	750.00
19	แปลงที่ 11	นางสุวิทย์ อธิษฐานพร	ปากนคร อ.เมือง	58	6227	55758	492510828.14 (1 : 1000)	2	3	6.2	ซื้อ-ขาย	2561	850,000.00	850,000.00	767.91	725.00
20	แปลงที่ 49	พันตำรวจโทวิชาญ ศรีสวัสดิ์	ปากนคร อ.เมือง	58	13453	132488	492510828.4 (1 : 1000)	1	3	63.7	ซื้อ-ขาย	2561	600,000.00	600,000.00	785.65	550.00
21	แปลงที่ 25	นายนิพนธ์ บุญเจริญ	ท่าเรือ อ.เมือง	79	10340	84071	492510824 (1 : 1000)	1	2	18.0	ซื้อ-ขาย	2561	557,010.00	557,010.00	900.00	900.00
22	แปลงที่ 23	นางจันทร์ เปรมเกษ	ท่าเรือ อ.เมือง	111	6896	68351	492510829.6 (1 : 1000)	-	3	16.0	ซื้อ-ขาย	2561	300,000.00	300,000.00	949.37	150.00
23	แปลงที่ 37	นายวิเศษวิเศษ จักรจำนงค์	ท่าเรือ อ.เมือง	20	18014	151055	492510818.3 (1 : 1000)	-	-	45.9	ซื้อ-ขาย	2560	47,000.00	47,000.00	1,023.97	175.00
24	แปลงที่ 2	บริษัท นวัตกรรมไทย 2002 จำกัด	ข้างศาลา อ.พระพรหม	15	5395	16971	492510616.2 (1 : 2000)	46	1	36.0	ซื้อ-ขาย	2562	25,000,000.00	25,000,000.00	1,348.73	350.00
25	แปลงที่ 32	นางสาวณิชา อาราม	ท่าเรือ อ.เมือง	68	16377	107338	492510824(1 : 4000)	-	1	80.0	ซื้อ-ขาย	2561	247,500.00	247,500.00	1,375.00	1,450.00
26	คำมัยฐาน = 1,492.54 ➡														1,492.54	175.00
27	แปลงที่ 40	นางสาวบุญมา นาคทองคำ	ท่าเรือ อ.เมือง	561	20219	170088	492510824 (1 : 4000)	-	-	50.0	ซื้อ-ขาย	2561	80,000.00	80,000.00	1,600.00	1,250.00
28	แปลงที่ 42	นางสาวจินดา อรุณจิตต์	ท่าเรือ อ.เมือง	565	20201	170090	492510824 (1 : 4000)	-	-	50.0	ซื้อ-ขาย	2560	80,000.00	80,000.00	1,600.00	1,250.00

ลำดับที่	หมายเลขแปลงที่ดิน	ชื่อ-สกุล เจ้าของกรรมสิทธิ์	รายละเอียดแปลงที่ดิน					เนื้อที่ตามโฉนด			สถานภาพของที่ดิน		ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม			ราคาประเมินที่ดิน จดทะเบียนนิติกรรม ปีปัจจุบัน (2559 - 2562)
			ที่ตั้งที่ดิน ตำบล	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	โฉนดที่ดิน (น.ส.3, 3 ก)	รวมราคาที่ดิน	ไร่	งาน	ว	การได้มา	ปีค.ศ. ที่ได้ออกรหัส	ราคารวม (บาท/แปลง) ^ก	ราคาที่ดิน (บาท/แปลง) ^ข	บาท/ว	
29	แปลงที่ 43	นางสาวจิราภรณ์ นาคจันทร์	ท่าเรือ อ.เมือง	364	20222	170091	492510824 (1 : 4000)	-	-	50.0	ซื้อ-ขาย	2561	200,000.00	93,545.37	1,870.91	1,250.00
30	แปลงที่ 44	นางสาวจิราภรณ์ นาคจันทร์	ท่าเรือ อ.เมือง	365	20223	170092	492510824 (1 : 4000)	-	-	56.9	ซื้อ-ขาย	2561		106,454.63	1,870.91	1,250.00
31	แปลงที่ 41	นายบุญส่ง สังข์เงิน	ท่าเรือ อ.เมือง	362	20220	170089	492510824 (1 : 4000)	-	-	50.0	ซื้อ-ขาย	2562	100,000.00	100,000.00	2,000.00	1,250.00
32	แปลงที่ 5	นางอนันต์ นิลรัมย์	ปากนคร อ.เมือง	40	4166	15779	492510826.3 (1 : 1000)	-	-	40.0	ซื้อ-ขาย	2562	170,000.00	80,856.12	2,021.40	2,000.00
33	แปลงที่ 6	นางอนันต์ นิลรัมย์	ปากนคร อ.เมือง	39	4169	15780	492510826.3 (1 : 1000)	-	-	44.1	ซื้อ-ขาย	2562		82,143.88	2,021.40	2,000.00
34	แปลงที่ 19	นายบุญส่ง โสภณศิริ	ท่าเรือ อ.เมือง	26	4164	24490	492510824 (1 : 4000)	3	1	63.0	ซื้อ-ขาย	2561	3,000,000.00	3,000,000.00	2,201.03	750.00
35	แปลงที่ 8	นางสาวจิราภรณ์ นาคจันทร์ และนาย คาน สังขาน	ปากนคร อ.เมือง	51	4131	15905	492510826.3 (1 : 1000)	-	-	32.2	ซื้อ-ขาย	2561	150,000.00	73,740.46	2,290.08	2,000.00
36	แปลงที่ 9	นางสาวจิราภรณ์ นาคจันทร์ และนาย คาน สังขาน	ปากนคร อ.เมือง	52	4132	15906	492510826.3 (1 : 1000)	-	-	33.3	ซื้อ-ขาย	2561		76,259.54	2,290.08	2,000.00
37	แปลงที่ 24	นางสาว บุญนาค และนางสาวสมาน นาคจันทร์	ท่าเรือ อ.เมือง	108	9125	70830	492510826.7 (1 : 1000)	-	1	22.9	ซื้อ-ขาย	2560	300,000.00	300,000.00	2,441.01	1,200.00
38	แปลงที่ 31	นายจรัส นาคจันทร์	ท่าเรือ อ.เมือง	87	16376	107337	492510824(1 : 4000)	-	-	60.0	ซื้อ-ขาย	2560	150,000.00	150,000.00	2,500.00	1,450.00
39	แปลงที่ 14	นายบุญส่ง บุญนาค	ท่าเรือ อ.เมือง	371	7802	52818	492510826 (1 : 4000)	-	-	53.0	ซื้อ-ขาย	2561	155,000.00	155,000.00	2,924.55	1,500.00
40	แปลงที่ 30	นายวิเศษ นิลรัมย์	ท่าเรือ อ.เมือง	151	11183	96541	492510616.15 (1 : 1000)	-	-	74.6	ซื้อ-ขาย	2561	600,000.00	240,360.00	3,221.98	3,050.00
41	แปลงที่ 34	ร้อยตำรวจโทวิชาญ นิลรัมย์	ท่าเรือ อ.เมือง	174	15334	124731	492510616.15 (1 : 1000)	-	-	46.6	ซื้อ-ขาย	2561	350,000.00	155,020.16	3,326.61	125.00
42	แปลงที่ 35	ร้อยตำรวจโทวิชาญ นิลรัมย์	ท่าเรือ อ.เมือง	175	15335	124732	492510616.15 (1 : 1000)	-	-	52.6	ซื้อ-ขาย	2561		174,979.84	3,326.61	125.00

น.ส. น.

ลำดับที่	หมายเลขแปลงที่ดิน	ชื่อ-สกุล เจ้าของกรรมสิทธิ์	รายละเอียดแปลงที่ดิน					เนื้อที่ตามโฉนด			สถานะภาพของที่ดิน		ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม ปีละรวม			ราคาประเมินที่ดิน จดทะเบียนนิติกรรม นิติกรรมปีปัจจุบัน (2559 - 2562)
			พื้นที่ดิน ฝ่ายภ	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	โฉนดที่ดิน (น.ส.3, 3 ก)	ระวางที่ดิน	ไร่	งาน	ว"	การไต่ถาม	ปีค. ที่สำรวจตรวจ	ราคารวม (บาท/แปลง) (1)	ราคาที่ดิน (บาท/แปลง) (2)	บาท/ไร่	
43	แปลงที่ 15	นางสาววิมล สมเวทย์พันธ์	ทำนเขือ อ.เมือง	135	8307	59397	492510818 11 (1 : 1000)	-	-	11.1	ซื้อ-ขาย	2561	40,000.00	40,000.00	3,603.60	175.00
44	แปลงที่ 36	นายสมยศ ชูวิจิตร	ทำนเขือ อ.เมือง	15	16695	138697	492510818 11 (1 : 1000)	-	-	55.2	ซื้อ-ขาย	2561	200,000.00	200,000.00	3,623.19	125.00
45	แปลงที่ 20	จำนงค์ชัยวิวัฒน์ โคติพันธ์	ทำนเขือ อ.เมือง	266	8870	67125	492510826 6 (1 : 1000)	-	-	82.5	ซื้อ-ขาย	2561	300,000.00	300,000.00	3,636.36	1,200.00
46	แปลงที่ 21	นางสาวกรวิมลทิพย์ ปิยะไวย	ทำนเขือ อ.เมือง	85	8931	68015	492510826 7 (1 : 1000)	-	-	69.9	ซื้อ-ขาย	2561	500,000.00	250,952.00	3,608.07	1,200.00
47	แปลงที่ 22	นางสาวกรวิมลทิพย์ ปิยะไวย	ทำนเขือ อ.เมือง	84	10639	85328	492510826 7 (1 : 1000)	-	-	69.4	ซื้อ-ขาย	2561		249,047.98	3,608.07	1,200.00
48	แปลงที่ 7	นางสาววิมล สุวรรณฤทธิ์	ปากนพร อ.เมือง	88	4083	15857	492510826 3 (1 : 1000)	-	-	40.0	ซื้อ-ขาย	2561	200,000.00	200,000.00	5,000.00	2,000.00
49	แปลงที่ 46	นางสาวนุชนาถ แก้วเมือง	ปากนพร อ.เมือง	2	9898	75101	492510828 12 (1 : 1000)	-	-	43.6	ซื้อ-ขาย	2560	250,000.00	250,000.00	5,733.94	550.00
50	แปลงที่ 48	นายเลี้ยวชัย บุญส่ง	ปากนพร อ.เมือง	97	9952	75680	492510828 16 (1 : 1000)	-	-	26.3	ซื้อ-ขาย	2561	400,000.00	166,072.00	6,314.52	800.00
51	แปลงที่ 47	นายสุภากร อินทรสุวรรณ	ปากนพร อ.เมือง	98	9951	75679	492510828 16 (1 : 1000)	-	-	25.9	ซื้อ-ขาย	2561	400,000.00	166,072.00	6,412.05	800.00

หมายเหตุ

(1)* ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม จำนวน ตามมาตรา 20(1) รวมสิทธิปลูกสร้าง

(2)* ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม จำนวน ตามมาตรา 20(1) ที่ราคาประเมินสิทธิปลูกสร้างแล้ว

ที่ดินในแนวเวนคืน จำนวน ๒ แปลง

ที่ดินบริเวณใกล้เคียง

จำนวน ๔๙ แปลง

รวม จำนวน ๕๑ แปลง

วิธีการคำนวณ ราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน

$$\begin{aligned}
 & \text{ที่ดิน (ท.17)} = \frac{\text{ราคามูลฐาน} + \text{ราคาประเมินที่ดิน} + \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์}}{3} \\
 & = \frac{1,492.54 + 175.00 + 175.00}{3} \\
 & = 614.18 \text{ บาท} \text{ ต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติ} \\
 & \text{ใช้ราคา} = 1,492.54 \text{ บาท} \text{ เป็นฐานในการกำหนดราคา} \\
 & \text{ที่ดิน (ท.1)} = \frac{1,492.54 + 2,650.00 + 2,650.00}{3} \\
 & = 2,264.18 \text{ บาท} \text{ สูงกว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติ}
 \end{aligned}$$

inf on

โซนที่ ๒ ที่ดินที่มีสภาพ ดิตถนณเฉลิมพระเกียรติ และติด ทล. ๔๐๑๓

ลำดับที่	หมายเลขแปลงที่ดิน	ชื่อ-สกุล เจ้าของกรรมสิทธิ์	รายละเอียดแปลงที่ดิน					เนื้อที่ตามโฉนด			สภาพภาพของที่ดิน		ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม ซื้อ-ขาย			ราคาประเมินที่ดิน จดทะเบียนที่ดินและ ยึดกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน (2559 - 2562)
			โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าถาวร	โฉนดที่ดิน (น.ส.3, 3 ก)	ราคาที่ดิน	ไร่	งาน	วา	การได้มา	ปี.ศ. ที่ได้รับรอง	ราคาประเมิน (บาท/แปลง) (1)*	ราคาที่ดิน (บาท/แปลง) (2)*	บาท/วา	
1	แปลงที่ 51	นายสุวิทย์ ภาณุสุวรรณ	ปานคร อมเมือง	158	20312	168996	492510828-14 (1 : 1000)	1	2	25.0	ซื้อ-ขาย	2560	955,414.01	955,414.01	1,528.66	550.00
2	ท.241	นายสุวิทย์ ภาณุสุวรรณ	ปานคร อมเมือง	159	20318	168997	492510828-14 (1 : 1000)	-	1	60.0	ซื้อ-ขาย	2560	244,585.99	244,585.99	1,528.66	5,000.00
3	แปลงที่ 50	นายวิชาญ หอมจันทร์	ปานคร อมเมือง	862	10839	152670	492510828 (1 : 40000)	3	-	-	ซื้อ-ขาย	2562	3,500,000.00	3,500,000.00	2,916.67	3,100.00
4	คำนวณฐาน = 50,076.34 →														50,076.34	5,000.00
5	ท.210	นางอนุชา ชัยธรรม	ปานคร	174	6954	155894	492510826-03(1000)	-	-	31.1	ซื้อ-ขาย	2561	3,000,000.00	1,968,000.00	63,279.74	5,000.00
6	ท.203	นายอนุวัฒน์ สุขแก้ว	ท่าเรือ	22	18232	152577	492510826-02(2000)	-	-	37.7	ซื้อ-ขาย	2561	4,600,000.00	4,600,000.00	122,015.92	26,000.00
7	ท.202	นายอนุวัฒน์ สุขแก้ว	ท่าเรือ	23	18233	152578	492510826-02(2000)	-	-	35.8	ซื้อ-ขาย	2561	4,600,000.00	4,600,000.00	128,491.62	26,000.00

หมายเหตุ

(1)* ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม จำนวน คณณครร 20(1) รวมเงินมูลค่า

(2)* ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม จำนวน คณณครร 20(1) ที่ราคาประเมินถึงมูลค่า

ที่ดินในแนวเวนคืน จำนวน ๕ แปลง

วิธีการคำนวณ ราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน

ที่ดินบริเวณใกล้เคียง

จำนวน ๒ แปลง

รวม จำนวน ๗ แปลง

$$\begin{aligned}
 & \text{ที่ดิน (ท.235)} = \frac{\text{ราคามัธยฐาน} + \text{ราคาประเมินที่ดิน 20(2)} + \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ 20(3)}}{3} \\
 & = \frac{50,076.34 + 5,000.00 + 5,000.00}{3} \\
 & = 20,025.44 \text{ บาท} \text{ ต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติ} \\
 & \text{ใช้ราคา} = 50,076.34 \text{ บาท} \text{ เป็นฐานในการกำหนดราคา}
 \end{aligned}$$

ที่ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้ว มีความเห็นในการกำหนดค่าทดแทน ดังนี้

โซนที่ ๑ ที่ดินตาบอด, ดิตถนณซอยทาง, ดิตถนณ อบจ., ถนน ทข. และทล. ๔๐๘

จากค่ามัธยฐานที่คำนวณได้ ๑,๕๐๐ บาทต่อตารางวา (๑,๔๙๒.๕๔ บาทต่อตารางวา บัดเศษเป็น ๑,๕๐๐ บาทต่อตารางวา) ค่าดังกล่าวคือแปลงที่ดินที่จดทะเบียนซื้อขายในรัศมี ๒ กม. จากแนวเวนคืน ซึ่งสภาพทำเลที่ตั้งเป็นที่ดินตาบอดและมีราคาจดทะเบียนซื้อขายสูงสุด จึงใช้ค่ามัธยฐานหรือค่าเฉลี่ยที่มีค่ามากกว่าค่ามัธยฐาน (๑,๕๐๐ บาทต่อตารางวา) เป็นฐานในการกำหนดราคา และขอเสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๑.๕ เท่าของค่ามัธยฐานหรือค่าเฉลี่ยที่มีค่ามากกว่า โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์สูงสุดกับค่าเฉลี่ยราคาประเมินทุนทรัพย์ของกลุ่มที่ดินตาบอด (๔๒๕.๐๐/๒๓๐.๐๔=๑.๘๔) คิดเป็นประมาณ ๑.๕ เท่า ซึ่งค่ามัธยฐาน ๑,๕๐๐ x ๑.๕ = ๒,๒๕๐ บาทต่อตารางวา

ที่ดินดิตถนณซอยทาง เสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๒ เท่าของค่ามัธยฐานหรือค่าเฉลี่ยที่มีค่ามากกว่า โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์สูงสุดกับค่าเฉลี่ยราคาประเมินทุนทรัพย์ของกลุ่มที่ดินดิตถนณซอยทาง (๒๕๐.๐๐/๑๖๒.๗๑=๑.๕๓) คิดเป็นประมาณ ๑.๕ เท่า แต่เนื่องจากมีอัตรา ...

1.1.1

อัตราเท่ากับที่ดินตาบอด จึงพิจารณาค่าเฉลี่ยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กม. ของกลุ่มที่ดินติดถนนซอยทาง ซึ่งเท่ากับ ๒,๑๓๙.๘๕ บาทต่อตารางวา จึงเสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๒ เท่า ซึ่งมากกว่าที่ดินตาบอด และมีราคาใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กม. ซึ่งคํามัธยฐาน $๑,๕๐๐ \times ๒.๐ = ๓,๐๐๐$ บาทต่อตารางวา

- ที่ดินติดถนนเทศบาล, ติดถนน อบจ. และติดถนนทางหลวงชนบท นศ.๓๐๔๙ เสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๓ เท่าของคํามัธยฐานหรือค่าเฉลี่ยที่มีค่ามากกว่า โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กม. ของกลุ่มที่ดินติดถนนเทศบาล, ติดถนน อบจ. และติดถนนทางหลวงชนบท นศ.๓๐๔๙ ซึ่งเท่ากับ ๓,๒๓๖.๑๗ บาทต่อตารางวา จึงเสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๓ เท่า ซึ่งมีราคาใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กม. โดยคํามัธยฐานเท่ากับ $๑,๕๐๐ \times ๓.๐ = ๔,๕๐๐$ บาทต่อตารางวา

- ที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ทล. ๔๐๘ เสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๔ เท่าของราคาแปลงที่ดินที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์มากที่สุดของกลุ่มที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ทล. ๔๐๘ ซึ่งเท่ากับ ๓,๐๕๐.๐๐ บาทต่อตารางวา (เท่ากับมูลค่าถ่าน) โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบมูลค่าถ่านทางหลวงหมายเลข ทล. ๔๐๘ กับทางหลวงชนบท นศ.๓๐๔๙ ซึ่งมีค่าเท่ากับ $(๓,๐๕๐/๖๕๐ = ๔.๖๙)$ คิดเป็นประมาณ ๔.๐ เท่า โดยแปลงที่ดินที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์มากที่สุดของกลุ่มเท่ากับ $๓,๐๕๐ \times ๔.๐ = ๑๒,๒๐๐$ บาทต่อตารางวา (หรือคิดเป็น ๘ เท่าของคํามัธยฐาน)

ที่ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เห็นด้วยกับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินสภาพทำเลที่ ๔ เป็นที่ดินติดถนน ทล.๔๐๘ เท่ากับ ๑๒,๒๐๐ บาทต่อตารางวา หรือไร่ละ ๔,๘๘๐,๐๐๐ บาท ให้สอดคล้องกับสภาพทำเลที่ตั้งและราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดในปัจจุบัน

โซนที่ ๒ ที่ดินที่มีสภาพติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และติด ทล. ๔๐๑๓

จากคํามัธยฐานที่คำนวณได้ ๕๐,๐๗๖.๓๔ บาท ต่อตารางวา (๕๐,๐๗๖.๓๔ บาทต่อตารางวา ปิดเศษเป็น ๕๐,๐๐๐.๐๐ บาท ต่อตารางวา) ค่าดังกล่าวคือแปลงที่ถูกเวนคืนด้วย ซึ่งเป็นแปลงที่ตั้งอยู่ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ จึงขอเสนอราคาค่าทดแทนที่ดินถนนเฉลิมพระเกียรติเท่ากับคํามัธยฐานหรือค่าเฉลี่ยที่มีค่ามากกว่าคํามัธยฐาน (๕๐,๐๐๐.๐๐ บาท ต่อตารางวา)

- ที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓ เสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๒ เท่าของคํามัธยฐานหรือค่าเฉลี่ยที่มีค่ามากกว่า โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กม. ของกลุ่มที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓ ซึ่งเท่ากับ ๑๒๕,๒๕๓.๗๗ บาทต่อตารางวา จึงเสนอเพิ่มค่าทดแทนประมาณ ๒ เท่า ซึ่งมีราคาใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กม. โดยคํามัธยฐานเท่ากับ $๕๐,๐๐๐ \times ๒.๐ = ๑๐๐,๐๐๐$ บาทต่อตารางวา

ที่ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เห็นด้วยกับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินติดถนนเฉลิมพระเกียรติ เท่ากับคํามัธยฐาน ๕๐,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา และที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓ เท่ากับ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา

๗.๕ พิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ แต่ผู้ถูกเวนคืนไม่ได้
รับประโยชน์โดยตรงและทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง มีความเห็น ดังนี้

กรณีที่ ๑ ที่ดินถูกเวนคืนทั้งแปลง ให้ค่าทดแทนเพิ่มจากราคาที่คณะกรรมการกำหนดอีก
ร้อยละ ๑๐

กรณีที่ ๒ ที่ดินถูกเวนคืนมีพื้นที่เหลือน้อย จนทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง
กำหนดค่าทดแทนให้ที่ดินส่วนที่เหลือนั้น (ม.๒๒ วรรคสาม) โดยที่ดินที่จะได้รับเงินค่าทดแทนกรณีส่วนที่เหลือมี
ราคาลดลงจะต้องเป็นที่ดินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ดังนี้

๑. ที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องติดถนน ขยาย ทาง และต้องถูกเวนคืนเกินครึ่ง

๒. เหลือพื้นที่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา

๓. เหลือความลึกเฉลี่ย $0 < X < ๒๐$ เมตร

กำหนดให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงอัตรา ร้อยละ ๑๐

๗.๖ สรุปมติคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เห็นชอบหลักเกณฑ์การกำหนดราคา
ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์สำหรับค่าทดแทนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับ
ที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยแบ่งเป็น ๒ โซน และกรณีที่มีราคาจดทะเบียนซื้อขาย ดังนี้

๑. โซนที่ ๑ ที่ดินตาบอด, ติดถนนขยายทาง, ติดถนน อบจ. , ถนน ทข. และ ทล.๔๐๘

๑.๑ แปลงที่ดินตาบอด กำหนดให้ราคา ๑,๕๐๐ บาท ต่อตารางวา เท่ากับค่าเฉลี่ยของ
ค่ามัธยฐาน (๑,๕๐๐ บาท)

๑.๒ แปลงที่ดินติดซอย, ทาง กำหนดให้ราคา ๒,๒๕๐ บาท ต่อตารางวา ๑.๕ เท่าของ
ค่ามัธยฐาน

๑.๓ แปลงที่ดินติดถนนเทศบาล, ติดถนน อบจ. และติดถนนทางหลวงชนบท
นศ.๓๐๔๔ กำหนดให้ราคา ๓,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา ๒ เท่าของค่ามัธยฐาน

๑.๔ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ทล. ๔๐๘ กำหนดให้ราคา ๑๒,๒๐๐ บาทต่อ
ตารางวา ๔ เท่าของมูลค่าถนน หรือ ๘ เท่าของค่ามัธยฐาน

๒. โซนที่ ๒ ที่ดินที่มีสภาพติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และติด ทล.๔๐๑๓

๒.๑ แปลงที่ดินติดถนนเฉลิมพระเกียรติ กำหนดให้ราคา ๕๐,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา
เท่ากับค่ามัธยฐาน (๕๐,๐๐๐ บาท)

๒.๒ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓ กำหนดให้ราคา ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อ
ตารางวา ๒ เท่าของค่ามัธยฐาน

๓. ในกรณีแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนมีการจดทะเบียนซื้อขายที่สำนักงานที่ดินก่อนหรือใน
วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาเวนคืน หากราคาที่จดทะเบียนสูงกว่าราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคา
เบื้องต้นฯ กำหนดให้ ให้กำหนดค่าทดแทนตามราคาที่จดทะเบียนซื้อขายในแปลงนั้น เพื่อความเป็นธรรม

ทั้งนี้ เหตุผลในการพิจารณาราคาค่าทดแทนดังกล่าว เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพทำเลที่ตั้ง
และราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดในปัจจุบัน

๗.๗ สรุปผลการจัดทำรายละเอียดและประมาณการเงินค่าทดแทนที่ดิน

- มีที่ดินถูกเวนคืน ทั้งหมด ๒๘๗ แปลง
- เนื้อที่ที่ถูกเวนคืน ทั้งหมด ๒๖๓ ไร่ ๓ งาน ๗๔.๙ ตารางวา
- ที่ดินถูกเวนคืนทั้งแปลง จำนวน ๑๕ แปลง
- ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน จำนวน ๒๗๒ แปลง
- เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน และ น.ส.๓) จำนวน ๒๘๖ แปลง
- เป็นที่ดินครอบครอง ไม่มีเอกสารสิทธิ์ จำนวน ๑ แปลง

๗.๘ การพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ

จากการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาฯ ครั้งที่ ๑ ทางฝ่ายเลขานุการ ได้นำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการในเรื่อง การพิจารณาหลักเกณฑ์กำหนดราคาค่าทดแทนอาคารโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและอื่น ๆ ซึ่งมีมติที่ประชุมใช้หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาค่าทดแทนอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอื่น ๆ ดังนี้

๑. ค่าวัสดุก่อสร้าง (ใช้ราคาวัสดุก่อสร้าง ปัจจุบันในจังหวัดนครศรีธรรมราชข้อมูลจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัด กรณีวัสดุไม่มีในท้องถิ่นใช้ราคาในส่วนกลาง)
๒. ค่าแรงงานก่อสร้าง (ใช้บัญชีค่าแรงงาน/ดำเนินการ จากกรมบัญชีกลาง และ อัตราค่าจ้างขั้นต่ำของจังหวัดนครศรีธรรมราช (ฉบับที่ ๑๐) ของคณะกรรมการค่าจ้าง กระทรวงแรงงาน)
๓. ค่า Factor F คือ ค่าอำนวยความสะดวก กำไร ภาษี และดอกเบี้ย ของกรมบัญชีกลาง
๔. ค่าออกแบบ (๔.๕ %) และควบคุมงาน (๔.๕ %) ในการก่อสร้างอาคารใหม่ (กฎกระทรวง กำหนดอัตราค่าจ้างผู้ให้บริการงานจ้างออกหรือควบคุมงานก่อสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒)
๕. คิดค่าธรรมเนียมขออนุญาตปลูกสร้างและรื้อถอนอาคาร และค่าป้องกันอุบัติเหตุ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗๐ (พ.ศ. ๒๕๖๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒)
๖. ค่ารื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง (เปรียบเทียบราคาที่ตกลงรื้อถอนกันตามปกติ ในท้องตลาด (ผู้ประกอบการ) กับการคำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ (กรมบัญชีกลาง))
๗. ค่าเสื่อมราคาของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและอื่นๆ (หักค่าเสื่อมกรณีอาคารปล่อยทิ้งร้างจนทรุดโทรม)
๘. คิดค่าธรรมเนียมการรื้อย้ายและติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า ราคาของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดนครศรีธรรมราช
๙. คิดค่าธรรมเนียมการรื้อย้ายและติดตั้งมาตรวัดน้ำประปา ราคาของการประปา องค์การบริหารส่วนตำบลท่าเรือ
๑๐. คิดค่าธรรมเนียมการรื้อย้ายและติดตั้งโทรศัพท์ พื้นฐาน ราคาของบริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) จังหวัดนครศรีธรรมราช
๑๑. คิดค่าขนย้าย ทรัพย์สิน ราคาของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดนครศรีธรรมราช
๑๒. การกำหนด ...

๑๒. การกำหนดค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่ถูกเวนคืน (กรณีที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทั้งหลัง) ประกอบด้วย

๑) ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือสถานประกอบกิจการใหม่ จ่าย ในอัตราร้อยละ ๒.๕ ของค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๒๕,๐๐๐ บาท

๒) ค่าเสียหายทางจิตใจ อันเนื่องมาจากการต้องย้ายออกจากบ้านที่อยู่อาศัย จ่ายให้เป็นเงินเหมาจ่ายจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท กรณีมีบ้านอยู่อาศัยหลายหลังหรือมีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ให้จ่ายเพียงจำนวนเดียว

๓) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการประกอบการค้าขายหรือการทำงานอันชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการให้บุคคลอื่นเช่า จ่ายตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(ก) กรณีบุคคลธรรมดา ให้พิจารณากำหนดจากเงินได้สุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือน จำนวน ๖ เดือน ตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของปีก่อนวันที่ พ.ร.ฎ. ใช้บังคับ

(ข) กรณีนิติบุคคล ให้พิจารณากำหนดจากกำไรสุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือนจำนวน ๖ เดือน ตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อนวันที่ พ.ร.ฎ. ใช้บังคับ

(ค) กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือไม่ว่าจะมีการให้เช่าช่วงต่อไปหรือไม่ ให้จ่ายเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่า ๖ เดือน ตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก่อนวันที่ พ.ร.ฎ. ใช้บังคับ

(ง) ในกรณีที่ไมอาจคำนวณเงินค่าเสียหายตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ได้ ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวน ๒๐,๐๐๐ บาท

การคิดราคาค่าทดแทนอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอื่น ๆ ได้คิดตามหลักเกณฑ์ที่ฝ่ายเลขาได้นำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาฯ เมื่อการประชุมครั้งที่ ๑ และได้มีมติเห็นชอบให้นำหลักเกณฑ์ที่ได้นำเสนอนั้น เป็นหลักเกณฑ์ในการคิดราคาค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืน โดยฝ่ายเลขานุการได้จัดทำเล่มรายละเอียดสรุปค่าทดแทนอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอื่น ๆ จำนวน ๕ เล่ม ซึ่งจะแสดงรายละเอียดในการคิดค่าทดแทนของผู้ถูกเวนคืนแต่ละราย เช่น การประเมินคิดค่าทดแทนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง รายการถอดแบบอาคาร แปลน รูปด้าน รูปขยาย ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร บันทึกภาพถ่ายอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง เอกสารของเจ้าของบ้าน และอื่นๆ

โดยแนวทางการจ่ายค่าทดแทน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง จ่ายให้ ๓ แบบ ดังนี้

๑. ถูกเวนคืนทั้งหลัง จ่ายค่าทดแทนให้ทั้งหลัง
๒. ถูกเวนคืนบางส่วน จ่ายค่าทดแทนให้ทั้งหลัง (ถูกเวนคืนเกิน ๓๐%)
๓. ถูกเวนคืนบางส่วน จ่ายค่าทดแทนให้บางส่วน

สรุปค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้างฯ ที่ถูกเวนคืนอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ๑๙๓ รายการ
ประกอบด้วย

- อาคารพักอาศัย คสล. ๒-๓ ชั้น	จำนวน	๙	รายการ
- อาคารพักอาศัย คสล. ชั้นเดียว	จำนวน	๑๙	รายการ
- อาคารครึ่ง คสล. ครึ่งไม้ ๒ ชั้น	จำนวน	๒	รายการ
- อาคารไม้ ชั้นเดียว	จำนวน	๒	รายการ
- รั้วกำแพง	จำนวน	๒	รายการ
- โรง/เพิง, โรงจอดรถ	จำนวน	๑๖	รายการ
- ดินถม, พื้นคอนกรีต	จำนวน	๒๖	รายการ
- ร่องสวน, สระน้ำ	จำนวน	๗๒	รายการ
- ชายคา	จำนวน	๒๖	รายการ
- ประตูรั้ว, ป้ายโฆษณา	จำนวน	๓	รายการ
- ค่าเสียหายทางธุรกิจ	จำนวน	๑๔	รายการ

ลักษณะการถูกเวนคืนของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและอื่นๆ

- ถูกเวนคืนบางส่วนคิดให้บางส่วน	จำนวน	๑๖๗	รายการ
- ถูกเวนคืนบางส่วนคิดให้ทั้งหลัง	จำนวน	๖	รายการ
- ถูกเวนคืนทั้งหลัง	จำนวน	๒๐	รายการ
รวมทั้งสิ้น	จำนวน	๑๙๓	รายการ

สรุปเป็นเงินค่าทดแทนอาคารทั้งสิ้น ๖๐,๓๐๗,๘๒๐.๐๐ บาท

๗.๙ การพิจารณากำหนดค่าทดแทนสำหรับต้นไม้ยืนต้นและพืชผล

๑) ให้ใช้บัญชีราคาของสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เนื่องจาก
ไม่มีราคาที่หน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดไว้ไม่เกินสามปี

๒) หากไม่มีต้นไม้ในบัญชีของสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
จะใช้ราคาตามบัญชีของหน่วยงานโดยเรียงลำดับตามที่กฎกระทรวงกำหนด คือ บัญชีราคาของสำนักงาน
ทางหลวงที่ ๑๖ บัญชีราคาของงานจัดหาที่ดินและจัดที่ดินอพยพ ๒ ฝ่ายจัดหาที่ดินที่ ๒ ส่วนจัดหาที่ดินที่ ๔
สำนักงานชลประทานที่ ๑๕ และราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด

๓) สำหรับต้นไม้ที่ปลูกเพื่อเก็บเกี่ยวผลผลิตขายจะกำหนดค่าเสียหายจากการขาด
รายได้ในการขายผลผลิต ให้ในอัตราร้อยละสิบของค่าต้นไม้ยืนต้น

ต้นไม้ที่ถูกเวนคืนประกอบด้วย ปาล์มน้ำมัน, มะพร้าว, น้ำหอม, ส้มโอพันธุ์ดี และอื่น ๆ

สรุปค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น พืชผล ที่ถูกเวนคืน (ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ถูกเวนคืน)

ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ถูกเวนคืน ๑๕๒ แปลง จำนวน ๕,๐๙๔ ต้น

- ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ขนาดใหญ่ จำนวน ๔,๗๔๔ ต้น

- ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ขนาดกลาง	จำนวน	๒๙ ต้น
- ต้นไม้ยืนต้น พืชผล ขนาดเล็ก	จำนวน	๓๒๑ ต้น
รวมจำนวนเงินค่าทดแทนต้นไม้ทั้งสิ้น		๒๓,๘๑๒,๔๖๑.๐๐ บาท

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นที่ควรพิจารณาดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำอุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ในประเด็นนี้ ปรากฏข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์แต่ละรายตามตารางด้านท้าย

ข้อกฎหมาย พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนเป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๖ ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่า ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๖ ราย มีหนังสือยื่นอุทธรณ์ค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทน ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๖ ราย

ฝ่ายเลขานุการ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาในประเด็นที่ ๒

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่ และควรกำหนดค่าทดแทนเพียงใด

ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลักกฎหมายที่

เกี่ยวข้อง คือ

๑. พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๐

การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์
ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

- (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘
- (๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง

ปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม
ประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน
กฎกระทรวง

๒. กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“คำมัญฐาน” หมายความว่า ค่าของข้อมูลที่อยู่ตำแหน่งกึ่งกลางของข้อมูลทั้งหมด เมื่อนำ
ข้อมูลมาเรียงลำดับจากมากไปน้อยหรือจากน้อยไปมาก

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๑๔

ข้อ ๒ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คณะกรรมการคำนึงถึงราคา สภาพ
เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตาม
มาตรา ๘

(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และ
สิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

ข้อ ๓ ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๒ (๑) ให้คณะกรรมการ
พิจารณาจากราคาซื้อขายที่ดินที่เวนคืนหรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ในวันใช้
บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินในวันดังกล่าว หรือมีแต่ คณะกรรมการ
เห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวมิใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ให้ใช้ราคาซื้อขายที่ดินก่อน

วันใช้บังคับ ...

Not on

วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาได้ โดยย้อนหลังไม่เกินสองปี แล้วนำราคาซื้อขายทั้งหมดดังกล่าวมาหาค่ามัธยฐาน เพื่อให้ได้ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อขายกันตามปกติ ในท้องตลาดของที่ดินให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงตามวรรคหนึ่ง หมายถึง ที่ดินที่มีสภาพ ทำเล ที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ ในลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่ดินที่เวนคืนที่อยู่ในรัศมีไม่เกินสองกิโลเมตรจากที่ดินที่เวนคืน

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

ข้อ ๕ การพิจารณาสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๒ (๔) ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยคำนึงถึงเรื่อง ดังต่อไปนี้

(๑) การเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยชอบตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดที่จำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

(๓) ความผิดปกติของสภาพของที่ดินไม่ว่าจะเป็นการถม การขุด สระ หนองน้ำ หลุม หรือบ่อ หรือสภาพอื่นใดอันทำให้ที่ดินนั้นด้อยค่า

(๔) จำนวนเนื้อที่ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน

(๕) ภาระผูกพันเหนือที่ดิน

ในการพิจารณาตาม (๑) หรือ (๔) ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันหรือเป็นของสามีหรือภริยาอยู่ติดกันเป็นผืนเดียวกัน ให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ในกรณีที่สภาพและที่ตั้งของที่ดินเป็นผลทำให้ราคาที่ดินที่เวนคืนสูงขึ้นหรือต่ำลง ให้คณะกรรมการนำสภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้นมาพิจารณาประกอบการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนด้วย

ข้อ ๖ การพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนตามข้อ ๒ (๕) นอกจากวัตถุประสงค์ตามที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ กำหนดไว้แล้ว ให้พิจารณาถึงเหตุที่ทำให้ต้องเวนคืนประกอบด้วย ในกรณีที่เหตุและวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะแต่ผู้ถูกเวนคืนจะไม่ได้รับประโยชน์นั้นโดยตรงด้วย หรือเป็นกรณีที่การดำเนินการตามวัตถุประสงค์นั้นมีการเรียกเก็บค่าบริการ จากผู้ใช้ประโยชน์ ให้พิจารณาเพิ่มราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนให้ตามควรแก่กรณี

ข้อ ๗ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๓ และราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ มาพิจารณาราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน และให้ถือเอาราคา โดยเฉลี่ยดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน เว้นแต่ราคาโดยเฉลี่ย ดังกล่าวต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติ ให้ใช้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินเป็นฐาน ในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน

(๒) นำสภาพ ...

(๒) นำสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๕ มาพิจารณากำหนดราคาที่จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน

(๓) ในกรณีที่มีเหตุอันจะต้องเพิ่มราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๖ ให้เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของราคาตาม (๒)

ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๖ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้เสนอข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ ดังนี้

๑. ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด

ในชั้นอุทธรณ์ไม่ปรากฏราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด โดยจากการตรวจสอบเอกสารหลักฐานการอุทธรณ์แล้วผู้อุทธรณ์ไม่ได้กล่าวอ้างและนำเสนอเอกสารหลักฐานราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดเพื่อประกอบคำขออุทธรณ์

๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมปี

พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒

- ทข. แจ้งว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่นำมาประกอบการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ รอบใหม่ยังมิได้ประกาศใช้

- ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายแปลง ปรากฏตามตารางผู้อุทธรณ์

๓. สภาพทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

สภาพทำเลที่ตั้งที่ดินที่ถูกเวนคืน ตั้งอยู่ที่ตำบลท่าเรือและตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยมีจุดเริ่มต้นโครงการที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๘ (กม.ที่ ๗ + ๕๐๐) ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๐๓ (บริเวณหมู่ที่ ๑๔ บ้านจันทันใต้) แนวเส้นทางไปทางทิศตะวันออกผ่านบ้านพักอาศัยและทุ่งนา, บริเวณ กม.๒ + ๒๐๐ แนวเส้นทางโค้งขึ้นไปทิศเหนือผ่านทุ่งนาและสวนปาล์มตัดผ่านทางหลวงชนบทสายบ้านจันทัน - บ้านหนองหนอง ซึ่งเป็นถนนลาดยางขนาด ๒ ช่องจราจร, จากนั้นบริเวณ กม.๕ + ๕๐๐ แนวเส้นทางตัดผ่านคลองหนองหนอง ออกแบบเป็นสะพานข้ามคลองขนาดกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร และตัดกับถนนลาดยางสาย ทข.นศ.๓๐๔๙ (บ้านพังสิงห์), แนวเส้นทางยังคงไปทางทิศเหนือ ผ่านที่นา สวนปาล์ม บริเวณ กม.๘ + ๕๐๐ แนวเส้นทางตัดผ่านคลองท่าเรือ ออกแบบเป็นสะพานข้ามคลองขนาดกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร สภาพโดยรวมเป็นที่นาและสวนปาล์ม และมีจุดสิ้นสุดโครงการที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑๓ (กม.๒ + ๕๐๐) เข้าเชื่อมกับทางหลวงชนบทหมายเลข นศ.๔๐๓๗ (บริเวณบ้านบางเตย) รวมระยะทางประมาณ ๑๐.๗๘๐ กิโลเมตร สภาพทำเลเป็นย่านชุมชนหนาแน่น

h.f.d

๔. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

๔.๑ การเดินทางที่สะดวกขึ้น โดยถนนโครงการจะช่วยลดระยะทางและเลี่ยงการผ่านชุมชนที่หนาแน่น มีผลให้ประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง ลดอุบัติเหตุจากการสัญจรในบริเวณชุมชน และผลทางอ้อมช่วยให้ปริมาณการจราจรของเส้นทางอื่นๆ ลดลง

๔.๒ มูลค่าทรัพย์สินของผู้ที่อยู่ใกล้เคียงกับถนนโครงการจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของราคาซื้อขายที่ดิน

๔.๓ ระบบการจราจรและการขนส่งจะสะดวกมากขึ้น

๕. รูปแบบการก่อสร้าง

เป็นโครงการก่อสร้างถนนส่วนต่อขยายถนนเฉลิมพระเกียรติ เป็นถนนโครงการที่กำหนดให้ก่อสร้างใหม่โดยมีความยาวถนน ๑๐.๗๘ กิโลเมตร ความกว้างเขตทาง ๔๐.๐๐ - ๕๘.๗๐ เมตร จำนวน ๔ ช่องจราจร ความกว้างช่องจราจร ๓.๕๐ เมตร ความกว้างไหล่ทาง ๒.๕๐ เมตร ความกว้างทางเท้า (แบบเต็มรูปแบบ) ๓.๔๕ เมตร ความกว้างเกาะกลางถนน ๔.๒๐ เมตร สะพานข้ามคลอง ๕ แห่ง และสะพานข้ามทางเชื่อมในจุดสิ้นสุดโครงการ ๑ แห่ง

๖. เจ้าหน้าที่กรมทางหลวงชนบท ได้มาชี้แจงข้อเท็จจริง ขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ และสภาพทำเลที่ตั้งของทางหลวงสายนี้ ในการประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๕ เมื่อวันที่จันทร์ที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๕ ตามรายละเอียดรายงานการประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๕

๗. ฝ่ายเลขานุการฯ ได้เสนอความเห็น ดังนี้

๗.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดิน เห็นว่าคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนโดยพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยนำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี ในรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเขตเวนคืน มาหาคำมัธยฐาน และนำคำมัธยฐานที่ได้ มากำหนดค่าทดแทนให้แก่ที่ดินแบ่งตามข้อเท็จจริงของสภาพทำเลเป็น ๒ โซน ดังนี้

๑. โซนที่ ๑ ที่ดินตาบอด, ดิดถนนซอยทาง, ดิดถนน อบจ. , ถนน ทช. และ ทล.๔๐๘ ได้คำมัธยฐานเท่ากับ ๑,๕๐๐ บาท ดังนี้

๑.๑ แปลงที่ดินตาบอด กำหนดให้ราคา ๑,๕๐๐ บาท ต่อตารางวา เท่ากับค่าเฉลี่ยของคำมัธยฐาน (๑,๕๐๐ บาท)

๑.๒ แปลงที่ดินติดซอย, ทาง กำหนดให้ราคา ๒,๒๕๐ บาท ต่อตารางวา ๑.๕ เท่าของคำมัธยฐาน

๑.๓ แปลงที่ดินติดถนนเทศบาล, ดิดถนน อบจ. และติดถนนทางหลวงชนบท นศ. ๓๐๔๙ กำหนดให้ราคา ๓,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา ๒ เท่าของคำมัธยฐาน

๑.๔ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ทล. ๔๐๘ กำหนดให้ราคา ๑๒,๒๐๐ บาท ต่อตารางวา ๔ เท่าของมูลค่าถนน หรือ ๘ เท่าของคำมัธยฐาน

๒. โซนที่ ๒ ...

๒. โฉนที่ ๒ ที่ดินที่มีสภาพติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และติด ทล.๔๐๑๓ ได้คำมัยฐานเท่ากับ ๕๐,๐๐๐ บาท ดังนี้

๒.๑ แปลงที่ดินติดถนนเฉลิมพระเกียรติ กำหนดให้ราคา ๕๐,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา เท่ากับคำมัยฐาน (๕๐,๐๐๐ บาท)

๒.๒ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓ กำหนดให้ราคา ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อตารางวา ๒ เท่าของคำมัยฐาน

๓. ตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินในโครงการนี้ตามรายงานการประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีราคาตั้งแต่ตารางวาละ ๘๘ - ๒๖,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าทดแทนเบื้องต้นมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ๓.๘ - ๑๗ เท่า รายละเอียดตามตาราง ดังนี้

โฉนที่	สภาพทำเลและที่ตั้ง	ราคาประเมินฯ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/ว ^๒)	คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น กำหนด (บาท/ว ^๒)	ราคาเบื้องต้น สูงกว่าราคาประเมิน (เท่า)
๑.	ในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ดินตาบอด, ติดถนนซอยทาง, ติดถนน อบจ. , ถนน ทข. และ ทล.๔๐๘	๘๘ - ๒๖,๐๐๐	๑,๕๐๐	๓.๘ - ๑๗
	๑.๑ แปลงที่ดินตาบอด		๒,๒๕๐	
	๑.๒ แปลงที่ดินติดซอย, ทาง		๓,๐๐๐	
	๑.๓ แปลงที่ดินติดถนนเทศบาล, ติดถนน อบจ. และติดถนนทางหลวงชนบท นศ.๓๐๔๙		๑๒,๒๐๐	
	๑.๔ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ทล. ๔๐๘		๕๐,๐๐๐	
๒.	โฉนที่ ๒ ที่ดินที่มีสภาพติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และติด ทล.๔๐๑๓		๑๐๐,๐๐๐	
	๒.๑ แปลงที่ดินติดถนนเฉลิมพระเกียรติ			
	๒.๒ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓			

จากข้อเท็จจริงในการกำหนดค่าทดแทนและข้อเท็จจริงของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ดังกล่าวข้างต้น เห็นว่า ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้กำหนดค่าทดแทนให้แก่ที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ โดยการนำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี ในรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเขตเวนคืน มาหาคำมัยฐานในการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน และจัดกลุ่มที่ดินแบ่งตามข้อเท็จจริงของสภาพทำเลเป็น ๒ โฉน และได้บวกเพิ่มจากคำมัยฐานให้แก่ที่ดินในโฉนที่ ๑ ตั้งแต่ ๒ - ๔ เท่า และที่ดินในโฉนที่ ๒ บวกเพิ่มจากคำมัยฐาน ๒ เท่า เป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มาก ประกอบกับไม่ปรากฏราคาซื้อขายอื่นใดที่จะถือเป็นราคาปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๐ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่จะนำมาพิจารณาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ถูธรณ์ จึงเห็นว่า ค่าทดแทนเบื้องต้นมีราคาที่สูง จึงเป็นคุณต่อผู้ถูธรณ์แล้ว

Handwritten signature

๗.๒ การกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย

เป็นการเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางสายใหม่ และขยายแนวถนนเฉลิมพระเกียรติเดิม หากเป็นกรณีที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลงย่อมได้รับความเสียหาย เนื่องจากต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง ส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน หากภายหลังจากการเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหาย เนื่องจากที่ดินเหลือน้อยใช้ประโยชน์ได้จำกัด หรือมีรูปร่างเปลี่ยนแปลงไป เข้าออกได้ไม่สะดวกเช่นเดิม ซึ่งมีผลให้ที่ดิน ส่วนที่เหลือมีมูลค่าลดลงหรือได้รับความเสียหาย เห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายตามกรณีต่างๆ ดังกล่าวให้กับผู้ถูกรื้อถอนตามกฎหมายมาตรา ๒๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยพิจารณาประกอบกับข้อเท็จจริงของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนเป็นรายๆ ไป ตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๘. ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๖ ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเห็นฝ่ายเลขานุการฯ แล้วมีความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๘.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดิน

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้กำหนดค่าทดแทนให้แก่ที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ โดยการนำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี ในรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเขตเวนคืนมาหาค่ามัธยฐานในการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน โดยจัดกลุ่มที่ดินแบ่งตามข้อเท็จจริงของสภาพทำเลเป็น ๒ โซน และได้บวกเพิ่มจากค่ามัธยฐานให้แก่ที่ดินในโซนที่ ๑ ตั้งแต่ ๒ - ๕ เท่า และที่ดินในโซนที่ ๒ บวกเพิ่มจากค่ามัธยฐาน ๒ เท่า เป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามรายละเอียดในตาราง ดังนี้

โซนที่	สภาพทำเลและที่ตั้ง	ราคาประเมินฯ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการ กำหนดราคาเบื้องต้น กำหนด (บาท/วา ^๒)	ราคาเบื้องต้น สูงกว่าราคาประเมิน (เท่า)
๑.	ในท้องที่ตำบลท่าเรือ และตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ดินดาบอด, ติดถนนซอยทาง, ติดถนน อบจ. , ถนน ทข. และ ทล.๔๐๘ ๑.๑ แปลงที่ดินดาบอด ๑.๒ แปลงที่ดินติดซอย, ทาง ๑.๓ แปลงที่ดินติดถนนเทศบาล, ติดถนน อบจ. และติดถนนทางหลวง ชนบท นศ.๓๐๔๙ ๑.๔ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ทล. ๔๐๘	๘๘ - ๒๖,๐๐๐	๑,๕๐๐ ๒,๒๕๐ ๓,๐๐๐ ๑๒,๒๐๐	๓.๘ - ๑๗
๒.	โซนที่ ๒ ที่ดินที่มีสภาพติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และติด ทล.๔๐๑๓ ๒.๑ แปลงที่ดินติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ๒.๒ แปลงที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓		๕๐,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	

จากข้อเท็จจริง ...

จากข้อเท็จจริงในการกำหนดค่าทดแทนดังกล่าวข้างต้น เห็นว่า ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้กำหนดค่าทดแทนให้แก่ที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ โดยการนำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี ในรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเขตเวนคืน มาหาค่ามัธยฐานในการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน และจัดกลุ่มที่ดินแบ่งตามข้อเท็จจริงของสภาพทำเลเป็น ๒ โซน และได้บวกเพิ่มจากค่ามัธยฐานให้แก่ที่ดินในโซนที่ ๑ ตั้งแต่ ๒ - ๔ เท่า และที่ดินในโซนที่ ๒ บวกเพิ่มจากค่ามัธยฐาน ๒ เท่า เป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มาก ประกอบกับไม่ปรากฏราคาซื้อขายอื่นใดที่จะถือเป็นราคาปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๐ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่จะนำมาพิจารณาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ถูธรณ จึงเห็นว่า ค่าทดแทนเบื้องต้นเป็นคุณต่อผู้ถูธรณแล้ว

๘.๒ การกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย

เป็นการเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางสายใหม่ และขยายแนวถนนเฉลิมพระเกียรติเดิม มีวัตถุประสงค์ของการเวนคืนเพื่อการเดินทางที่สะดวกขึ้น โดยถนนโครงการจะช่วยลดระยะทางและเลี่ยงการผ่านชุมชนที่หนาแน่น มีผลให้ประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง ลดอุบัติเหตุจากการสัญจรในบริเวณชุมชน และผลทางอ้อมช่วยให้ปริมาณการจราจรของเส้นทางอื่นลดลง มูลค่าทรัพย์สินของผู้ที่อยู่ใกล้เคียงกับถนนโครงการจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของราคาซื้อขายที่ดิน และทำให้ระบบการจราจรและการขนส่งจะสะดวกมากขึ้น ดังนั้น ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลงย่อมได้รับความเสียหาย เนื่องจากต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วนภายหลังจากการเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหาย เนื่องจากที่ดินเหลือน้อย ใช้ประโยชน์ได้จำกัด หรือมีรูปร่างเปลี่ยนแปลงไป เข้าออกได้ไม่สะดวกเช่นเดิม ซึ่งมีผลให้ที่ดินส่วนที่เหลือมีมูลค่าลดลงหรือได้รับความเสียหาย เห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายตามกรณีต่างๆ ดังกล่าวให้กับผู้ถูธรณตามมาตรา ๒๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนที่ดินและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยพิจารณาประกอบกับข้อเท็จจริงตามสภาพความเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนเป็นรายๆ ไป

๘.๓ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงในการกำหนดค่าทดแทนแล้วเห็นว่า คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้กำหนดค่าทดแทนให้แก่ที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ โดยการนำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี ในรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเขตเวนคืน มาหาค่ามัธยฐานในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินและจัดกลุ่มที่ดิน โดยแบ่งกลุ่มที่ดินออกเป็น ๒ โซน และได้บวกเพิ่มจากค่ามัธยฐานที่หาได้ ให้แก่ที่ดินในโซนที่ ๑ ตั้งแต่ ๒ - ๔ เท่า และที่ดินในโซนที่ ๒ บวกเพิ่มเป็น ๒ เท่า เป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มาก เห็นว่า การหาค่ามัธยฐานของราคาซื้อขายเพื่อนำมากำหนดค่าทดแทนที่ดินในแต่ละโซนดังกล่าว ไม่ได้แบ่งแยกข้อเท็จจริงของสภาพทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่ซื้อขาย ก่อนนำมาเปรียบเทียบเพื่อกำหนดค่าทดแทนให้แก่ที่ดินที่ถูกเวนคืนที่มีสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์อย่างเดียวกันแต่ได้กำหนด

h b

ค่าทดแทนในภาพรวมเป็นรายโซน ข้อมูลที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นใช้ในการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินเป็นข้อมูลหายาบ การนำราคาของที่ดินหลายประเภทมาหาค่ามัธยฐาน ไม่สะท้อนราคาที่ดินแต่ละสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์ของที่ดินแต่ละแปลงอย่างแท้จริง

๘.๔ การใช้ราคาซื้อขายของที่ดินที่นำมาเป็นตัวแทนในการกำหนดค่าทดแทนต้องพิจารณาจากสภาพทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ของที่ดินประเภทเดียวกัน

๘.๕ เมื่อไม่ปรากฏราคาอื่นใดตามกฎหมายที่จะนำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายโดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ รอบปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายแปลง ซึ่งยังใช้บังคับอยู่ในปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ และเป็นราคาปัจจุบันในขณะที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดราคาเป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้แก่ที่ดินที่ถูกเวนคืน เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เป็นราคาสะท้อนข้อเท็จจริงของสภาพทำเลที่ตั้ง รูปแปลง ราคาซื้อขายและข้อเท็จจริงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของที่ดินแปลงนั้นๆ ประกอบกับเป็นราคาที่ประเมินและจัดทำโดยกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นหน่วยงานราชการ โดยในการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้วางไว้สำหรับการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายตามกรณีต่างๆ ประกอบกับข้อกฎหมายมาตรา ๒๐ และมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้กำหนดในค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๘.๖ เห็นควรมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงคมนาคมจัดทำคู่มือการคิดราคาค่าทดแทนที่ดินเพื่อให้หน่วยงานในสังกัดใช้เป็นหลักการในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดิน

๙. ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๖ ที่ประชุม มีมติให้วางหลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าทดแทน ดังนี้

ข้อ ๑. หากคำอุทธรณ์และเหตุผลรับฟังไม่ได้ หรือที่ดินได้รับประโยชน์จากการเวนคืน เห็นควรยืนราคาตามมติคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

ข้อ ๒. ที่ดินถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๑๐๐% ของราคาตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ข้อ ๓. ที่ดินถูกเวนคืนตั้งแต่ครั้งหนึ่งขึ้นไป ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๕๐% ของราคาตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ข้อ ๔. ที่ดินถูกเวนคืนแล้ว ทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือเข้าออกไม่ได้ ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๓๕% ของราคาตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ข้อ ๕. ที่ดินถูกเวนคืนแล้วทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือใช้ประโยชน์ได้จำกัด หรือเสียรูปแบบ หรือเข้า - ออกได้ไม่สะดวก ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๒๕% ของราคาตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ข้อ ๖. ที่ดินนอกเหนือจาก ๑ - ๕ ให้พิจารณาเป็นราย ๆ ไป

ทั้งนี้ ...

ทั้งนี้ ก. หากผลการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนน้อยกว่าราคา
ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เห็นควร
ยืนราคาตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนไว้

ข. หากผลการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนมากกว่าราคา
ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เห็นควรให้
ผู้อุทธรณ์ได้รับราคาค่าทดแทนเพิ่มจากราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้

๑๐. ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๖ ที่ประชุมมีมติให้ฝ่าย
เลขานุการฯ ตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายการของผู้อุทธรณ์พร้อมรับรอง
ความถูกต้องโดยกรมธนารักษ์ เพื่อใช้เป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์

๑๐.๑ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ คค ๐๒๐๙/๒๕๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม
๒๕๖๖ ขอให้ ทช. ประสานกับธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช ตรวจสอบและรับรองความถูกต้องของราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์

๑๐.๒ บัดนี้ ทช. ได้มีหนังสือที่ คค ๐๓๐๖/๑๘๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๖ แจ้งว่า
ได้ดำเนินการประสานกับธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช ให้ตรวจสอบและรับรองความถูกต้องของราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายการแล้ว รายละเอียดตามตารางของผู้อุทธรณ์

ที่ประชุม เห็นควรกำหนดค่าทดแทนตามแนวทางที่ได้วางไว้ดังกล่าว โดยในการกำหนด
ค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้พิจารณาประกอบกับข้อเท็จจริงของสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินแปลงที่ถูก
เวนคืน คำขออุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างเพื่อประกอบคำขออุทธรณ์ ซึ่งจากข้อเท็จจริง
หลักเกณฑ์และแนวทางดังกล่าว ผู้อุทธรณ์จะได้รับค่าทดแทนตามตาราง ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรมธนารักษ์ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา ^๒ หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
๑. ๑.๑	นางสาวสมเจตน์ คงศรี ฉ. ๓๗๖๓๘ (๑๑๕) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๕+๘๖๕ ๑๒-๑-๘๐/๒-๒-๒๙.๔๐ = ๙-๓-๕๐.๖๐ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทาง = ๖-๓-๘๑ ไร่ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทาง = ๒-๓-๖๙.๖๐ ไร่ - ค่าทดแทนร้อยละสอง ตามข้อเท็จจริงลำดับที่ ๑.๒	๑๒ ก.ย. ๖๕ ๒๘ ต.ค. ๖๕ ๔๖ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา ข้อ ๖. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
๑.๒	น.ส.๓ ข เลขที่ ๒๙๗ (๑๒๗) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๖+๔๗๙ ๗-๐-๐๕/๑-๓-๕๒.๔๐ = ๕-๐-๕๒.๖๐ - ค่าทดแทนร้อยละสองของที่ดินทั้งสองแปลง (ลำดับที่ ๑.๑ และ ๑.๒ รวมค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนส่วนอื่นด้วยแล้ว)	๑๒ ก.ย. ๖๕ ๒๘ ต.ค. ๖๕ ๔๖ วัน	๑๗๕	๑,๕๐๐ เป็นเงิน ๖๗,๑๒๒ บาท	ยื่นราคา ข้อ ๑. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
คำขออุทธรณ์ ขอค่าทดแทนเพิ่มขึ้นรวมเป็นเงิน ๑,๓๖๓,๐๗๗ บาท เนื่องจากสวนปาล์มทั้ง ๒ แปลง ไม่ได้เป็นที่ดินตาบอด อยู่ติดถนนสาธารณะ สามารถใช้เป็นเส้นทางสัญจร รวมทั้งขนส่งผลผลิตปาล์ม มีรายละเอียดดังนี้ สวนปาล์มแปลงที่ ๑ มี ๒ โฉนดคือ โฉนดเลขที่ ๓๗๖๓๘ เนื้อที่ ๑๒-๑-๘๐ ไร่ และโฉนดเลขที่ ๑๔๕๐๕๔ เนื้อที่ ๒-๓-๖๒.๕ ไร่ รวมเนื้อที่ ๑๕-๑-๔๒.๕ ไร่ โดยแปลง โฉนดเลขที่ ๑๔๕๐๕๔ เป็นที่ดินติดถนนคลอง ชลประทาน สวนปาล์มแปลงที่ ๒ อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ของหมู่บ้าน แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมยังไม่ได้ แบ่งเป็นทางสาธารณะประโยชน์เนื่องจากเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.๓ข ดังนั้นข้าพเจ้าจึงควรได้รับเงินค่าทดแทนตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท ดังนี้ ๑. แปลงที่ ๑ โฉนดเลขที่ ๓๗๖๓๘ โฉนดเวนคืนเนื้อที่ ๒-๒-๒๙.๔๐ ไร่ มีส่วนต่าง ๗๕๐ บาทต่อตารางวา เป็นเงิน ๗๗๒,๐๕๐ บาท ๒. แปลงที่ ๒ น.ส.๓ ข เลขที่ ๒๙๗ โฉนดเวนคืนเนื้อที่ ๑-๓-๕๒.๔๐ ไร่ มีส่วนต่าง ๗๕๐ บาท ต่อตารางวา เป็นเงิน ๕๖๔,๓๐๐ บาท ๓. เงินเพิ่มร้อยละ ๒ ของ ข้อ ๑+๒ = ๑,๓๓๖,๓๕๐ บาท เป็นเงินเพิ่ม ๒๖,๗๒๗ บาท					

Handwritten signature

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรรมธนากรักษ์ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา ^๒ หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
	เหตุผล ๑. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๗๖๓๘ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท นั้น เมื่อได้พิจารณาข้อเท็จจริงของสภาพทำเลตามเอกสารหลักฐานซึ่งผู้อุทธรณ์อ้างว่า ที่ดินของผู้อุทธรณ์โฉนดเลขที่ ๓๗๖๓๘ อยู่ติดต่อกับที่ดินที่ถูกเวนคืนโฉนดเลขที่ ๑๔๕๐๕๔ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อุทธรณ์อีกแปลงหนึ่ง มีสภาพทำเลติดถนนคลองชลประทาน ที่ดินที่ถูกเวนคืนของผู้อุทธรณ์จึงมีใช้ที่ดินต่อบอด เห็นว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๕๐๕๔ ตามที่อ้าง สภาพเป็นที่ดินติดถนนคลองชลประทาน จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนโฉนดเลขที่ ๓๗๖๓๘ ในราคาที่ดินติดถนนคลองชลประทาน แต่เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๕๐๕๔ ไม่ถูกเวนคืนและไม่ปรากฏราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายแปลง จึงพิจารณาจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินที่ถูกเวนคืนโฉนดเลขที่ ๓๗๖๓๘ ซึ่งมีสภาพทำเลเป็นที่ดินติดถนนคลองชลประทานและอยู่ติดต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๗๖๓๘ ของผู้อุทธรณ์ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑๕๐ บาท มาเป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินของผู้อุทธรณ์ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือเป็น ๒ ผัง ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทางเหลือเนื้อที่ ๖-๓-๘๑ ไร่ ที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทางเหลือเนื้อที่ ๒-๓-๖๙.๖๐ ไร่ ได้รับความเสียหายจากความไม่สะดวกในการติดต่อและใช้ประโยชน์ของที่ดินทั้งสองผืน จึงเพิ่มค่าทดแทนความเสียหายให้อีก ๑๐% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายแปลง จากตารางวาละ ๑๕๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑๖๕ บาท อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด และราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนดแล้ว เห็นว่า ราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินสุทธิแล้วสูงกว่าราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนด จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยืนราคา ๒. ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ข เลขที่ ๒๙๗ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินถูกเวนคืนไม่ถึงครึ่ง ที่ดินส่วนที่เหลือไม่ได้รับความเสียหาย และได้รับประโยชน์จากการติดทางสายใหม่ ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยืนราคา ตามที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ข เลขที่ ๒๙๗ อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ของหมู่บ้าน แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมยังไม่ได้ตัดแบ่งเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ที่ดินของผู้อุทธรณ์จึงไม่ใช่ที่ดินต่อบอด นั้น ข้อเท็จจริงตามสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ข เลขที่ ๒๙๗ ดังกล่าวปรากฏว่า มิได้ติดทางสาธารณะแต่อย่างใด จึงไม่อาจกำหนดค่าทดแทนที่ดินในราคาติดทางสาธารณะได้ ๓. ยืนราคาค่าทดแทนร้อยละ ๒ เนื่องจากเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงเป็นธรรมแล้ว				

Ant ๑๗

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรรมสิทธิ์ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/วา)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
๒. ๒.๑	นางจิตตรา ทับทอง ฉ. ๙๕๕๘๓ (๑๑๖) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๕+๙๗๘ ๒-๐-๒๕.๙๐/๐-๐-๒๑.๙๐ = ๒-๐-๔.๓๐ - ค่าทดแทนร้อยละสอง ตามข้อเท็จจริงลำดับที่ ๒.๒	๑๓ ก.ย. ๖๕ ๒๒ ก.ย. ๖๕ ๙ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐	ยื่นราคา ข้อ ๑. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
๒.๒	ฉ. ๙๕๕๘๒ (๑๑๓) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๕+๙๗๗ ๒-๐-๕๗.๓๐/๑-๒-๙๑.๙๐ = ๐-๑-๖๕.๓๐ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทาง = ๐-๐-๙.๙๐ ไร่ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทาง = ๐-๑-๕๕.๔๐ ไร่ - ค่าทดแทนร้อยละสองของที่ดินทั้งสองแปลง (ลำดับที่ ๒.๑ และ ๒.๒ รวมค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนส่วนอื่นด้วยแล้ว)	๑๓ ก.ย. ๖๕ ๒๒ ก.ย. ๖๕ ๙ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐ เป็นเงิน ๒๘,๒๘๖ บาท	ยื่นราคา ข้อ ๒. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
หมายเหตุ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้ - สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๕๕๓๘ แปลงที่ดินถนนคลองชลประทาน จำนวน ๑ ฉบับ - สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๓๕๓ แปลงที่อยู่ระหว่างแปลงที่ถูกเวนคืนกับแปลงที่ดินถนนคลองชลประทาน จำนวน ๑ ฉบับ - พิกัดที่ดินตามเลขระวาง คำขออุทธรณ์ ขอค่าทดแทนเพิ่มขึ้นรวมเป็นเงิน ๕๔๕,๘๒๗.๕๐ บาท เนื่องจากที่ดินของข้าพเจ้าไม่ได้เป็นที่ดินตาบอด เพราะที่ดินแปลงที่อยู่ถัดไปจำนวน ๒ แปลง ก็เป็นที่ดินของข้าพเจ้าเช่นกัน และเป็นที่ดินถนน ขอย ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนนคลองชลประทาน) ข้าพเจ้าจึงสมควรได้รับราคาตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท ดังนี้ - แปลงที่ ๑ โฉนดเลขที่ ๙๕๕๘๓ ถูกเวนคืนเนื้อที่ ๐-๐-๒๑.๙๐ ไร่ มีส่วนต่าง ๗๕๐ บาทต่อตารางวา เป็นเงิน ๑๖,๒๐๐ บาท - แปลงที่ ๒ โฉนดเลขที่ ๙๕๕๘๒ ถูกเวนคืนเนื้อที่ ๑-๒-๙๑.๙๐ ไร่ มีส่วนต่าง ๗๕๐ บาทต่อตารางวา เป็นเงิน ๕๑๘,๙๒๕ บาท - เงินเพิ่มร้อยละ ๒ ของ ข้อ ๑+๒ = ๕๓๕,๑๒๕ บาท เป็นเงินเพิ่ม ๑๐,๗๐๒.๕๐ บาท					

๙.๙

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรรมสิทธิ์ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา ^๒ หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
	เหตุผล ๑. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๔๕๘๓ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ปรากฏว่าที่ดินถูกเวนคืนเพียงส่วนน้อย เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนและที่ดินส่วนที่เหลือแล้ว ที่ดินส่วนที่เหลือไม่ได้รับความเสียหาย ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยืนราคา ๒. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๔๕๘๒ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ปรากฏว่าที่ดินถูกเวนคืนเกินครึ่ง และเหลือเป็น ๒ ฝั่ง ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทางเหลือเนื้อที่ ๐-๐-๙.๙๐ ไร่ ที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทางเหลือเนื้อที่ ๐-๑-๕๕.๔๐ ไร่ ที่ดินส่วนที่เหลือเสียรูปแปลง ได้รับความเสียหาย จึงเพิ่มค่าทดแทนความเสียหายให้อีก ๖๐% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายแปลง จากตารางวาละ ๑๒๕ บาท เป็นตารางวาละ ๒๐๐ บาท อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดและราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนดแล้ว เห็นว่า ราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินสุทธิแล้วสูงกว่าราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนด จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยืนราคา ตามที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า ที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้ง ๒ แปลง โฉนดเลขที่ ๙๔๕๘๓ และ ๙๔๕๘๒ อยู่ติดต่อกับที่ดินอีก ๒ แปลงของผู้อุทธรณ์ที่ไม่ถูกเวนคืน โฉนดเลขที่ ๘๕๕๓๕ และ ๘๗๓๕๓ ซึ่งมีสภาพทำเลเป็นที่ดินติดทางสาธารณะ (ถนนคลองชลประทาน) ที่ดินที่ถูกเวนคืนจึงควรได้รับค่าทดแทนในราคาที่ดินติดทางสาธารณะ (ถนนคลองชลประทาน) ตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท นั้น ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานสำเนาโฉนดที่ดินที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างนำส่งแล้ว แม้ว่าที่ดินที่ไม่ถูกเวนคืนตามที่กล่าวอ้างโฉนดเลขที่ ๘๕๕๓๕ จะติดถนนคลองชลประทานและที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๓๕๓ ซึ่งเป็นแปลงที่อยู่ถัดมาจากแปลงที่ดินติดถนนคลองชลประทานและอยู่ติดต่อกับที่ดินที่ถูกเวนคืน แต่สภาพทำเลที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้ง ๒ แปลง อยู่ห่างจากถนนคลองชลประทานค่อนข้างมาก จึงไม่อาจกำหนดค่าทดแทนที่ดินในราคาติดทางสาธารณะหรือถนนคลองชลประทานได้ ๓. ยืนราคาค่าทดแทนร้อยละ ๒ เนื่องจากเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงเป็นธรรมแล้ว				

๗ ๑ ๐๗

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรรมสิทธิ์ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา ^๒ หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
๓.	นายกมลชัย ศิริรังษี และ นางจุฑาธิป ศิริรังษี ฉ. ๕๘๔๘๓ (๑๒๗/๑) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๖+๔๘๐ ๕-๐-๘๗.๔๐/๑-๒-๕๕.๑๐ = ๓-๒-๕๒.๓๐ - ค่าทดแทนร้อยละสอง	๑๓ ก.ย. ๖๕ ๑๕ ก.ย. ๖๕ ๒ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐ เป็นเงิน ๒๑,๑๒๑ บาท	ยื่นราคา ข้อ ๑. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
หมายเหตุ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้ ๑. ภาพถ่ายแสดงหลักเขตการเวนคืน ๒. ภาพถ่ายจากที่ดินจะเห็นเสาอากาศสูง ๑ คู ๓. ภาพถ่ายเสาอากาศคู่ตรง กม.๘ ๔. ภาพถ่ายเสาอากาศและที่ตั้งของสถานีวิทยุกระจายเสียง ๕. ภาพสื่แยกหัวถนนและซอยราชดำเนิน ๑๒๓ ๖. ภาพสามแยกไทรวิสูตร คำขออุทธรณ์ ขอค่าทดแทนเพิ่มขึ้นรวมเป็นเงิน ๖๕๕,๑๐๐ บาท เนื่องจากค่าทดแทนที่ได้รับ ไม่เป็นธรรมอย่างมากเมื่อเทียบกับราคาของค่าทดแทนในโครงการนี้ ที่มีราคาสูงสุดถึงตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ดังนั้น จึงขอเพิ่มค่าทดแทนอีกตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท และจากภาพประกอบจะเห็นว่า ที่ดินที่ถูกเวนคืนของข้าพเจ้าจะอยู่ตรงกับเสาอากาศของสถานีวิทยุกระจายเสียง ซึ่งตรง กม.๒ จากสี่แยกหัวถนน และอยู่ในแนวเดียวกับสามแยกไทรวิสูตร ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นโครงการ แสดงว่าที่ดินของโครงการมีระยะห่างจากสามแยกไทรวิสูตร ประมาณ ๒ กม. เช่นกัน แต่ที่ดินใกล้เคียงไทรวิสูตรได้รับค่าทดแทนตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่ข้าพเจ้าได้รับเพียงแค่ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เหตุผล ที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๘๔๘๓ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ปรากฏว่าที่ดินถูกเวนคืนไม่ถึงครึ่ง ที่ดินส่วนที่เหลือไม่ได้รับความเสียหาย และได้รับประโยชน์จากการติดทางสายใหม่ ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยื่นราคา ตามที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า ที่ดินของผู้อุทธรณ์ได้รับค่าทดแทนเพียงตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท ทั้งที่อยู่ในสภาพทำเลอยู่ห่างจากที่ดินที่ถูกเวนคืนที่ได้รับค่าทดแทนตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เพียง ๒ กิโลเมตร นั้น เห็นว่า ที่ดินที่ถูกเวนคืนที่ได้รับค่าทดแทนตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เป็นที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๔๐๑๓ จึงไม่อาจนำมาเทียบเคียงเพื่อกำหนดค่าทดแทนให้แก่ที่ดินของผู้อุทธรณ์ ซึ่งมีสภาพทำเลเป็นที่ดินไม่ติดทางได้					

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรมธนารักษ์ ปี ๕๕ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา ^๒ หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
๔.	พ.ต.ประดิพันธ์ วุฒิกิตติวงศ์ และ นางวนิดา วุฒิกิตติวงศ์ ฉ. ๓๙๖๑๘ (๑๒๘/๑) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๖+๖๒๗ ๘-๑-๕๐/๑-๑-๕.๗๐ = ๗-๐-๔๔.๓๐ - ค่าทดแทนร้อยละสอง	๑๔ ก.ย. ๖๕ ๑๖ ก.ย. ๖๕ ๒ วัน	๑๒๕	๑,๕๐๐ เป็นเงิน ๑๕,๓๗๑ บาท	ยื่นราคา ข้อ ๑. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
หมายเหตุ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมเป็นภาพถ่ายสภาพทำเลที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ คำขออุทธรณ์ ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท เป็นเงินที่เพิ่มขึ้น ๓๗๙,๒๗๕ บาท เนื่องจาก ที่ดินของข้าพเจ้าเป็นที่ดินติดทางสาธารณะ และติดกับที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๗ ข้าพเจ้าควรจะได้รับค่าทดแทนเท่ากับที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๗ คือตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท โดยข้าพเจ้าได้รับมาแล้วตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท ขอเพิ่มขึ้นอีกตารางวาละ ๗๕๐ บาท เหตุผล ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๙๖๑๘ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ปรากฏว่าที่ดินถูกเวนคืนไม่ถึงครึ่ง ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่เหลือมากไม่ได้รับความเสียหาย และได้รับประโยชน์จากการติดทางสายใหม่ ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยืนราคา					

๓๒.๓

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรมธนารักษ์ ปี ๕๙ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา ^๒ หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
๕.	นางสาวทวิ ทองพรหม ฉ. ๒๓๘๙๐ (๑๘๗) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๙+๔๕๙ ๑๔-๑-๙๒/๒-๑-๙๕.๑๐ = ๑๑-๓-๙๖.๙๐ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทาง = ๑๑-๓-๙๑.๔๐ ไร่ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทาง = ๐-๐-๐๕.๕๐ ไร่ - ค่าทดแทนร้อยละสอง	๑๔ ก.ย. ๖๕ ๑๑ ต.ค. ๖๕ ๒๗ วัน	๔๒๕	๑,๕๐๐ เป็นเงิน ๓๐,๐๕๓ บาท	ยื่นราคา ข้อ ๖. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
คำขออุทธรณ์ ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๖,๐๐๐ บาท เป็นเงินที่เพิ่มขึ้น ๔,๘๑๑,๐๕๙.๕๐ บาท เนื่องจาก ในปี พ.ศ.๒๕๖๒ มีนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ติดต่อขอซื้อที่ดินในราคาไร่ละ ๑.๕ ล้านบาท ซึ่ง ณ ตอนนั้นยังไม่มีโครงการตัดถนนผ่าน และปัจจุบัน ปี พ.ศ.๒๕๖๕ มีโครงการดังกล่าวโดยกรมทางหลวงชนบท ถูกเวนคืน ๒-๑-๙๕.๑๐ ไร่ ราคาตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เป็นราคาเวนคืนที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงขอค่าทดแทนเพิ่มจาก ๑,๕๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๖,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๕,๙๗๐,๖๐๐ บาท ข้าพเจ้าได้รับเงินมาแล้ว ๑,๑๕๙,๕๔๐.๕๐ บาท (๗๕%) และอีก ๒๕% ที่เหลือ ข้าพเจ้าขอเงินค่าทดแทนเป็นเงิน ๔,๘๑๑,๐๕๙.๕๐ บาท เหตุผล ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๘๙๐ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๖,๐๐๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ปรากฏว่าที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือเป็น ๒ ฝั่ง ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทางเหลือเนื้อที่ ๑๑-๓-๙๑.๔๐ ไร่ ยังคงเหลือเนื้อที่มาก ได้รับประโยชน์จากการตัดทางสายใหม่ ส่วนที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทางเหลือเนื้อที่ ๐-๐-๐๕.๕๐ ไร่ เหลือน้อย ใช้ประโยชน์ได้จำกัด จึงเพิ่มค่าทดแทนความเสียหายให้อีก ๑๐% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ แบบรายละเอียด จากตารางวาละ ๔๒๕ บาท เป็นตารางวาละ ๔๖๗.๕๐ บาท อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด และราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนดแล้ว เห็นว่า ราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินสุทธิแล้วสูงกว่าราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนด จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยื่นราคา					

๗.๒.๖๖

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล ระยะ กม. เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันที่รับเงิน วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	ราคาประเมิน รายละเอียดของ กรมธนารักษ์ ปี ๕๕ - ๖๒ (บาท/วา ^๒)	ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา ^๒)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา บาท/วา ^๒ หลักเกณฑ์ของ คณะกรรมการ
๖.	นางสาวปราณี แสงแพรว ฉ. ๔๒๓๙๒ (๑๙๒/๑) ต.ท่าเรือ อ.เมืองนครศรีธรรมราช จ.นครศรีธรรมราช ที่ กม. ๙+๗๙๑ ๓๒-๐-๕๐/๘-๑-๙.๘๐ = ๒๓-๓-๔๐.๒๐ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทาง = ๘-๓-๑๑.๕๐ ไร่ - ที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทาง = ๑๕-๐-๒๘.๗๐ ไร่ - ค่าทดแทนร้อยละสอง	๑๕ ก.ย. ๖๕ ๗ ต.ค. ๖๕ ๒๒ วัน	๔๒๕	๑,๕๐๐ เป็นเงิน ๑๐๔,๘๗๑ บาท	ยื่นราคา ข้อ ๖. ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ก.
คำขออุทธรณ์ ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท เป็นเงินที่เพิ่มขึ้น ๑,๖๕๔,๙๐๐ บาท เนื่องจาก ที่ดินไม่ได้เป็นที่ดินตาบอด รถเล็กสามารถเข้าออกได้ และอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑๓ เพียง ๒-๓๐๐ เมตร แต่กลับได้รับราคาค่าทดแทนเท่ากับที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ไกลทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑๓ ออกไปเป็นกิโลเมตร และที่ดินของของข้าพเจ้าสูญเสียหน้ากว้าง ๕๐ เมตร เสียหายกว่าแปลงอื่นๆ แต่ได้ค่าทดแทนน้อยกว่า เหตุผล ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๓๙๒ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว ปรากฏว่าเดิมเป็นที่ดินตาบอดถูกเวนคืนแล้วเหลือเป็น ๒ ฝั่ง ที่ดินส่วนที่เหลือด้านซ้ายทางเหลือเนื้อที่ ๘-๓-๑๑.๕๐ ไร่ และที่ดินส่วนที่เหลือด้านขวาทางเหลือเนื้อที่ ๑๕-๐-๒๘.๗๐ ไร่ ทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือทั้งสองฝั่งติดถนนสายใหม่ด้านหน้ามีความกว้างมากกว่า ๕๐ เมตร ซึ่งมีหน้ากว้างของที่ดินมากกว่าที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อที่ดินส่วนที่เหลือถูกแบ่งเป็น ๒ ฝั่ง จึงเพิ่มค่าทดแทนความเสียหายตามหลักเกณฑ์ให้อีก ๑๐% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๕ - ๒๕๖๒ แบบรายละเอียดจากตารางวาละ ๔๒๕ บาท เป็นตารางวาละ ๔๖๗.๕๐ บาท อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด และราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนดแล้ว เห็นว่า ราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินสุทธิแล้วสูงกว่าราคาที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ กำหนด จึงเป็นคุณต่อผู้อุทธรณ์มากแล้ว เห็นควรยืนราคา ตามที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า ที่ดินที่ถูกเวนคืนโฉนดเลขที่ ๔๑๓๙๒ ของผู้อุทธรณ์ไม่ได้เป็นที่ดินตาบอด รถเล็กสามารถเข้าออกที่ดินได้ นั้น ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงตามสำเนาโฉนดที่ดินดังกล่าว มิได้ติดทางสาธารณะแต่อย่างใด จึงไม่อาจกำหนดค่าทดแทนที่ดินในราคาติดทางสาธารณะได้					

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์และกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๖ ราย รายละเอียด

ตามตารางข้างต้น

จึงเรียนมา ...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการ
เวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ  ประธานกรรมการ
(นางสาวดุจดาว เจริญผล)

ลงชื่อ  รองประธานกรรมการ
(นายระพีพันธ์ จารุดล)

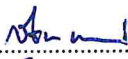
ลงชื่อ  กรรมการ
(นายบัญชา เรือนทิพย์)

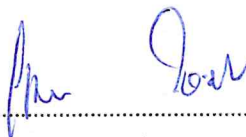
ลงชื่อ  กรรมการ
(นายโสภณวิชญ์ มณีโรจน์)

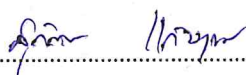
ลงชื่อ **ติดภารกิจอื่น** กรรมการ
(นางสาวมาลีรัตน์ เลิศสุวรรณกุล)

ลงชื่อ **ติดภารกิจอื่น** กรรมการ
(นายธงชัย จินตนาวงศ์)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ  กรรมการ
(นายณัฐพล ทิพยมณฑรี)

ลงชื่อ  กรรมการ
(นางกุศลมาลย์ ใจเฟื่อแผ่)

ลงชื่อ  กรรมการและเลขานุการ
(นางสาวสุกัญญา แก้วมุขดี)

ลงชื่อ  กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายกอบชัย ขวัญมงคล)

ลงชื่อ  กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นางสาวอังคณา อานนท์)