



ด่วนมาก

รช.อธิรัฐ 28
วันที่ ๑๙.๑.๖๖
เวลา 10:11 น.
บันทึกข้อความ

สำนักงานรัฐมนตรี
กระทรวงคมนาคม
เลขรับ 175
วันที่ 9.๑.๖๖
เวลา 13.34

รปค.(อร.)...23.....
วันที่ 3.๑.๖๖
เวลา 16.11.๖๖
15.๑1๔.

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอู่รถยนต์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๓ ๓๑๔๒

ที่ คค ๐๒๐๙/กอ ๒ วันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอู่รถยนต์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษ
หมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ตอนที่ ๑ ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายนายบรรจง สุขมา กับพวก

เรียน รปค.(อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอู่รถยนต์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออู่รถยนต์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ตอนที่ ๑ ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รายนายบรรจง สุขมา กับพวก นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอู่รถยนต์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒๔/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออู่รถยนต์ดังกล่าวเสร็จแล้ว ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอู่รถยนต์ฯ ได้มีมติรับอู่รถยนต์ของผู้ขออู่รถยนต์ เนื่องจากยื่นอู่รถยนต์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ขออู่รถยนต์ รายละเอียดปรากฏตามตาราง ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ แปลงที่ดินในแผนผัง เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่)	- รับเงินวันที่ - วันที่ คค. รับอู่รถยนต์ จำนวนวัน	- ราคาตลาดเทียม ตารางวาละ (บาท) (ราคาประเมินฯ ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ - ๒๕๕๘ x ดัชนี)	ค่าทดแทนเบื้องต้น ตารางวาละ (บาท) - ส่วนที่ถูกเวนคืน (ราคาตลาดเทียมx๑.๒๘) - ส่วนที่เหลือ (เป็นเงิน/บาท)	มติคณะกรรมการ พิจารณาอู่รถยนต์ ตารางวาละ (บาท)
นายบรรจง สุขมา กับพวก ฉ.๒๑๘ (ท. ๗๖๒) ด.ลำตาเสา อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา ๑๕-๐-๐/๑-๐-๑๖ = ๑๓-๓-๘๔	๑๕ ส.ค. ๖๕ ๑ ก.ย. ๖๕ ๑๗ วัน	๒,๑๓๐ (๑,๐๐๐ X ๒.๑๓)	๒,๗๖๖ (๒,๑๓๐ X ๑.๒๘)	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืนเป็น ตารางวาละ ๓,๓๙๒ บาท (๑,๐๐๐ X ๒.๖๕ X ๑.๒๘) ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนที่ดิน ส่วนที่เหลือจากการเวนคืน

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอู่รถยนต์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

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

การพิจารณา...

ลงนามแล้ว
/รฟค

(นายเสน่ห์ ตั้งสฤติย์)

ผอ.

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๖

(๓) สำเนาเขียน อทล/แก้ว (ส. ๖๓ พ.ค. ๖๖)
เพื่อไปรบกวน และดำเนินการขอ
คำวินิจฉัยของ รค. ทม (๕) ต่อไปด้วย

/รฟค

(นายเสน่ห์ ตั้งสฤติย์)

ผู้อำนวยการกองยุทธศาสตร์เงินค่าทดแทน

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๖

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวน ไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับ อุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจาก คณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นคณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้อง เสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือ หลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตาม วรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจาก คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

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. วินิจฉัยอุทธรณ์รายนายบรรจง สุขมา กับพวก ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒๔/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ได้มีมติรับอุทธรณ์ ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้อุทธรณ์รายดังกล่าวข้างต้น ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. มอบให้ ผออ. ลงนามในหนังสือแจ้งผลการพิจารณาฯ ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และสำเนาแจ้ง

ทล. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

เรียน รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ)

เพื่อพิจารณาตามที่ กอ.เสนอ

ในข้อ ๑. และข้อ ๒. ก่อนดำเนินการต่อไป

(นายเสนอ ตั้งสถิตย)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

(๕) เรียน ผออ.

- เพื่อทราบตาม(๕)

- ดำเนินการต่อไป

(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)

อชบ.รก.รปค.(อ.ร.)

๑๕ ม.ค. ๒๕๖๖

๑๕ ม.ค. ๒๕๖๖

- ด่วนขอความเห็นจากคณะกรรมการในข้อ ๑.

- มคอ. ๑ หนังสือ ๒.

(นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ)

รชค. ปฏิบัติราชการแทน

รวค.

๑๐ ม.ค. ๒๕๖๖

(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)

อชบ.รก.รปค.(อ.ร.)

๑๑ ม.ค. ๒๕๖๖

นางสาวอนุรักษ์ ศรีธรรม

ทล.รค.

๑๐ ม.ค. ๒๕๖๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๓ ๓๑๔๒

ที่ กพอ.(๒) / ๑ / ๒๕๖๖ วันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษ
หมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ตอนที่ ๑ ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายนายบรรจง สุขมา กับพวก

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์
เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา
ตอนที่ ๑ ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รายนายบรรจง สุขมา กับพวก นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่
๒๔/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว สรุปความเห็นของ
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม สรุปได้ว่า ไม่พอใจค่าทดแทน
ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด จึงขอความเป็นธรรม รายละเอียดปรากฏตามตารางที่แนบ

ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์

๑. ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ตอนที่ ๑ ในท้องที่จังหวัด
พระนครศรีอยุธยา มีระยะทาง ๒๔.๕๐๐ กิโลเมตร จุดเริ่มต้นที่ กม.๐+๐๐๐ ที่อำเภอบางปะอิน ถึง กม.
๒๔+๕๐๐ ที่อำเภอกุทัย ซึ่งเป็นรอยต่อกับอำเภอนองแคะ จังหวัดสระบุรี โดยมีสายแยกที่ กม.๐+๐๐๐ ออกไป
ถนนวงแหวนตะวันออก ถึง กม. ๕+๔๐๐ ออกไปถนนวงแหวนตะวันตก ถึง กม.๗+๖๐๐ และออกไป ทางหลวง
หมายเลข ๓๒ บางปะอิน - นครสวรรค์ (สายเอเชีย) ถึง กม.๑+๗๐๐

๒. ทางหลวงสายนี้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศใช้บังคับกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะ
เวนคืน ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๓๗ ก ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๖

๓. กรมทางหลวงอนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน วันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนัก-
จัดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ สด ๔/๑๑๗๙ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖

๔. กระทรวงคมนาคม มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นตามคำสั่งที่
๓๖๔/๒๕๕๖ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๖

๕. โครงการนี้กรมทางหลวงได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษา งานสำรวจจัดทำแผนที่แสดงรายละเอียด
ของอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคาเพื่อกำหนดเป็นค่าทดแทนในการเวนคืน

๖. ทางหลวง...

๖. ทางหลวงสายนี้มีประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี กำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๓๔๕ ง ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

๗. มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา พ.ศ. ๒๕๖๐ เล่มที่ ๑๓๔ ตอนที่ ๕๘ ก ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ความเป็นมาของโครงการ

เนื่องจากมีความจำเป็นต้องสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ในท้องที่อำเภอบางปะอิน อำเภอวังน้อย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อำเภอหนองแค อำเภอเมืองสระบุรี อำเภอแก่งคอย อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี และอำเภอปากช่อง อำเภอสีคิ้ว อำเภอสูงเนิน อำเภอขามทะเลสอ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภค สมควรกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ดังกล่าว

การดำเนินการของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ประชุมเพื่อกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินโดยนำ พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการเวนคืนและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๓ คู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ มาเป็นหลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณา โดยคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ดังนี้

๑. ราคาซื้อขายที่ดินที่มีการซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ซึ่งประกอบด้วยราคาดังนี้

๑.๑ ราคาที่ทำนิติกรรมจดทะเบียนซื้อขายที่สำนักงานที่ดิน ราคาจดทะเบียนจำนวนในบริเวณที่ดินที่จะเวนคืนและในบริเวณรัศมีระยะหนึ่งกิโลเมตร ก่อนหรือในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

๑.๒ ราคาเสนอขายที่ดินบริเวณที่จะเวนคืนหรือในรัศมีระยะหนึ่งกิโลเมตร

๑.๓.ราคาซื้อขายที่ดินในโครงการบ้านจัดสรรที่ดิน ในรัศมีระยะหนึ่งกิโลเมตร

๒. ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาเพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

๓. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๔. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาข้อเท็จจริงได้ดังนี้

๔.๑ ที่ดินแปลงที่อยู่ใกล้เคียงเดิม มีราคาสูงกว่าที่ดินแปลงที่อยู่ถัดไป

๔.๒ ที่ดินแปลงที่มีการขุดหน้าดินไปขายหรือขุดดินไปขาย จะมีมูลค่าต่ำกว่าที่ดินที่มีสภาพปกติ

๕. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน เป็นการก่อสร้างทางหลวงพิเศษเพื่อเป็นโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ซึ่งทางหลวงสายนี้เป็นทางหลวงพิเศษที่เป็นระบบปิดกั้นแนวเส้นทางมีจุดทางเข้า - ออก มีการเก็บค่าผ่านทางเพื่อชดเชยค่าการลงทุน ในการพิจารณาค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนควรพิจารณาค่าทดแทนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ถูกเวนคืนเสียประโยชน์ที่ดิน

ต่อจากนั้น...

ต่อจากนั้น ได้มอบหมายให้ผู้แทนบริษัทที่ปรึกษา (อาจารย์แคล้ว ทองสม) งานสำรวจจัดทำแผนที่แสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคาเพื่อกำหนดเป็นค่าทดแทนทางหลวงพิเศษ หมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ตอนที่ ๑ ซึ่งแจ้งการจัดทำหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่ดิน

ผู้แทนบริษัทที่ปรึกษา ซึ่งแจ้งว่า ค่าทดแทนที่ดินที่ได้จัดทำหลักเกณฑ์ไว้แล้วแบ่งออกเป็นสองส่วนคือ ส่วนที่ถูกเวนคืนและส่วนที่เสียจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง (Severance Damage) ซึ่งจะพิจารณาจาก พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ และพิจารณาจากหลักเกณฑ์ตามคู่มือการกำหนดค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ โดยมีหลักเกณฑ์คือ

ก. หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต้องคำนึงถึง

๑. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ซึ่งพิจารณาจาก

- ราคาที่ซื้อขายที่ดินที่จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินก่อนวันพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับของที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือที่ดินบริเวณใกล้เคียง

- ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรใกล้เคียง นำมาคำนวณย้อนกลับเพื่อให้ทราบราคาที่ดินเดิม

- ราคาที่เสนอขาย หรือประกาศขายที่ดินบริเวณที่เวนคืน หรือใกล้เคียงก่อนพระราชกฤษฎีกาประกาศใช้บังคับ

๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พิจารณาจาก

- บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับหรือในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคา

- หากที่ดินแปลงใดไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้ใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ตั้ง ขนาด และสภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกันมากที่สุดมาเป็นราคาประเมินที่ดินแปลงที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น

- หากราคาประเมินทุนทรัพย์ยังไม่สอดคล้องกับราคาแท้จริง ให้ปรับราคาเหมาะสมและเป็นธรรม เช่น ที่ดินที่อยู่ติดทางหลวงในระยะ ๒๐ เมตร กับที่ดินส่วนที่พ้นระยะ ๒๐ เมตรออกไปที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์แตกต่างกันมาก

๓. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาจาก

- ที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องใช้สภาพทำเลและที่ตั้งในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เช่น ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับสภาพที่ดินเป็นที่ดินแปลงเดียว แต่หลังพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับแล้วได้ที่ดินแปลงหลังมาเพิ่มอีก จะต้องกำหนดราคาแยกเป็นคนละแปลง

ที่ดิน...

- ที่ดินหลายแปลงเป็นของเจ้าของเดียวกันอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียว ให้ถือเสมือนที่ดินแปลงเดียวกัน
- ที่ดินมีลักษณะเหมือนกัน ใกล้เคียงกัน สมควรกำหนดค่าทดแทนให้ในราคาเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน
- เปรียบเทียบสภาพที่ดินที่ใช้อ้างอิงกับที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืน โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน เช่น ความกว้างของถนนหรือซอย ลักษณะผิวจราจร ระยะทางจากถนนสายหลัก การใช้ประโยชน์ในที่ดิน การถมดิน หรือข้อมูลอื่นๆ เพื่อปรับราคาให้เป็นธรรม
- ที่ดินที่ใช้เป็นทางส่วนบุคคลหรือที่มีภาระจำยอม หรือมีสภาพเป็นบ่อ ควรกำหนดราคาให้น้อยกว่าที่ดินแปลงข้างเคียง
- ที่ดินแปลงที่ไม่ติดทางเข้าออก แต่ติดต่อกับแปลงที่มีทางเข้าออก ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นที่ดินที่มีทางเข้าออก และที่ดินที่ตามเอกสารสิทธิระบุว่าไม่ติดทางเข้าออก แต่ตามข้อเท็จจริงมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ได้ ให้ถือว่าเป็นที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีทางเข้าออก
- ที่ดินติดทางที่ได้รับค่าทดแทนหลายอัตรา ค่าทดแทนที่ดินในหน่วยสุดท้ายควรมีอัตราที่สูงกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออก หรือที่ดินตาบอด

๔. การได้มา ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืนและประโยชน์รัฐ และผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอย

- ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินมาโดยมิได้ใช้อ้อย่าอาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำลงก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะที่ยังเป็นเจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

- ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(ก) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่าที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือทำสวน ตามที่จัดทำอยู่ปกติ

(ข) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่าที่ ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน

โดยผู้แทนบริษัทที่ปรึกษาขอเสนอวิธีการเพื่อกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเขตทางหลวงดังนี้

วิธีการ

หาราคาค่าดัชนีราคาตลาดที่ดินของแต่ละตำบล โดยนำราคาที่ดินแปลงที่มีการจดทะเบียนซื้อขายกับสำนักงานที่ดินในแต่ละตำบลมาประมาณตำบลละ ๗ ถึง ๑๑ แปลง ซึ่งเป็นราคาที่จดทะเบียนซื้อขายไว้มีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มาหา “ค่ากลาง” ดังตัวอย่างต่อไปนี้

หมายเหตุ รายงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ครั้งที่ ๑/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘

ดัชนีราคาตลาด และราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในชั้นการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นในแต่ละกลุ่ม

กลุ่มที่ ๑...

กลุ่มที่ ๑ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลโพสพหาญ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ระวาง U.T.M	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๒๓๘๗๘	๙๖๒	๕๑๓๗ I ๙๒๘๘-๙	๑	๑๗๘.๕	๗/๕/๒๕๕๖	๕๕๐,๐๐๐	๒,๖๒๘	๑๓๓,๘๗๕	๗๕๐	๐.๒๖
๒	๑๘๘๖๖	๕๗๔	๕๑๓๗ I ๙๐๘๖-๐	๙๙	๒๒๓	๕/๑๑/๒๕๕๖	๔๐๐,๐๐๐	๑,๗๙๔	๑๓๙,๓๗๕	๖๒๕	๐.๓๖
๓	๑๒๒๖๗	๑๒๖๘	๕๑๓๗ IV ๘๐๘๘-๑๓	๑๒๑	๗๖	๒๔/๘/๒๕๕๕	๗๐,๐๐๐	๙๒๑	๒๖,๖๐๐	๓๕๐	๐.๓๖
๔	๒๕๕๔๓	๑๑๓๙	๕๑๓๗ IV ๘๘๘๔-๐	๒๒๘	๙๔	๑๕/๕/๒๕๕๕	๕๐,๐๐๐	๕๒๓	๒๘,๒๐๐	๓๐๐	๐.๕๖
๕	๑๓๓๕๘	๔๔๒	๕๑๓๗ I ๙๐๘๖-๐	๙๖	๒๔๐	๑๑/๓/๒๕๕๗	๒๒๔,๙๔๐	๙๓๗	๓๑,๘๖๐	๕๓๑.๒๕	๐.๕๖
๖	๓๐๐๔๙	๑๒๖๐	๕๑๓๗ I ๙๒๘๖-๐	๒๑๓	๒๐๐	๓๑/๗/๒๕๕๖	๑๐๐,๐๐๐	๕๐๐	๖๗,๐๙๕	๓๑๕	๐.๖๖
๗	๑๐๖๗๐	๓๕๙	๕๑๓๗ I ๙๒๘๖-๐	๑๖๔	๑๒๒๓	๒๔/๗/๒๕๕๖	๖๔๐,๐๐๐	๕๒๓	๔๒๘,๐๕๐	๓๕๐	๐.๖๖

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๖ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

๑๐๐ บาท ราคาประเมินตารางวาละ ๕๖ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๔๔ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๖) หาร ๕๖ คูณ ๑๐๐ = ๗๘.๕๗% หรือ $\frac{100 \times 44}{56}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๖ = ๑.๗๙

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลโพสพหาญ คือ ๑.๗๙

หมายเหตุ ต่อมาคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นพิจารณาเห็นว่าค่าดัชนีสำหรับในท้องที่ตำบลโพสพหาญ คือ ๑.๗๙ ต่ำไป จึงแก้ไขใหม่เป็น ๑.๙๒

บัญชีราคา...

บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลโพสาวหาญ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โฉนด/ บล็อก	หน่วย ที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวา ละ(บาท)	ไร่ละ (บาท)
๑๑A	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน (๓๐๔๓)	๔๐	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองโพสาวหาญ	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดคลองชลประทาน	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐
๑๑B	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ขวา	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองโพสาวหาญ	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดคลองชลประทาน	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐
๑๑C	๑		๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗ ขวา	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๒	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐
๑๑D	๑		๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗ ขวา	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดคลองชลประทาน	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๓	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐
๑๑E	๑		๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗ ขวา	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดคลองชลประทาน	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๓	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐

บัญชีราคา...

บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลโพสาวหาญ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อ)

โซน/ บล็อก	หน่วย ที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวา ละ(บาท)	ไร่ละ (บาท)
๑๑F	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ขวา	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดคลองชลประทาน	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๓	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐
๑๑G	๑		๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗ ขวา	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองโพสาวหาญ	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๓	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐
๑๑H	๑		๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๓	ขวา	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองโพสาวหาญ ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐
๑๑J	๑	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๓	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒		๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๒ ซ้าย ๗	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๔	ขวา	๔๐	๓๕๐	๑๔๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองโพสาวหาญ ที่ดินติดคลองชลประทาน ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐

วิธีคำนวณหาราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง x ค่าดัชนี ๑.๗๙ = ราคาตลาด

รายแปลง

เช่น ราคาประเมินฯ ตำบลโพสาวหาญ โซน/บล็อก ๑๑A หน่วยที่ ๑

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน (๓๐๔๓) ตารางวาละ ๗๕๐ บาท x ดัชนี

๑.๗๙ ราคาตลาดรายแปลง/ราคาขั้นต้น = ๑,๓๔๒.๕๐ บาท

กลุ่มที่ ๒ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลหนองน้ำส้ม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๒ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ระวาง U.T.M	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๒๖๐๑๘	๑๐๕๖	๕๑๓๗ IV ๘๔๘๒	๒๑๐	๘๔	๑/๓/๒๕๕๕	๙๐,๐๐๐	๑๐๗๑	๒๕,๒๐๐	๓๐๐	๐.๒๖
๒	๓๔๔๐๕	๑๙๔๖	๕๑๓๗ IV ๘๔๘๒	๒๓๔	๑๕๗	๒๓/๕/๒๕๕๗	๒๐๐,๐๐๐	๑๒๗๔	๖๒,๘๐๐	๔๐๐	๐.๓๖
๓	๓๑๘๐๗	๑๘๐๙	๕๑๓๗ IV ๘๔๘๔	๑๔	๒๖๒	๒๗/๖/๒๕๕๖	๒๐๐,๐๐๐	๗๖๓	๕๙,๕๙๙	๓๔๒	๐.๔๖
๔	๒๐๗๕๖	๗๙๕	๕๑๓๗ IV ๘๔๘๔	๒๐๔	๒๕๘	๒๕/๕/๒๕๕๕	๒๐๐,๐๐๐	๗๗๕	๑๐๓,๒๐๐	๔๐๐	๐.๕๑
๕	๓๓๗๙๕	๑๘๘๘	๕๑๓๗ IV ๘๔๘๒	๒๐๕	๗๙	๙/๑๑/๒๕๕๕	๔๐,๐๐๐	๕๐๖	๒๓,๗๐๐	๓๐๐	๐.๕๖
๖	๒๘๙๓๙	๖๘๖	๕๑๓๗ IV ๘๔๘๒	๑๐๔	๕๐๐	๓๐/๘/๒๕๕๖	๓๐๐,๐๐๐	๖๐๐	๒๐,๐๐๐	๔๐๐	๐.๖๖
๗	๔๔๔๑	๕๖	๕๑๓๗ IV ๘๔๘๒	๖๙	๓๒๔	๖/๖/๒๕๕๗	๖,๗๒๐,๐๐๐	๔๙๗	๑๑๑,๓๓๖	๓๔๔	๐.๖๖

๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๒ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๔๘ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๒) หาร ๕๒ คูณ ๑๐๐ = ๙๒.๓๓% หรือ $\frac{100 \times 48}{52}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๒ = ๑.๙๒

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลหนองน้ำส้ม คือ ๑.๙๒

บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลหนองน้ำส้ม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โซน/บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
๑๐H	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๔ ขวา (๓๐๑๐)	๔๐	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทานนครหลวง	๔๐	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดคลอง	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐
๑๐I	๑	ที่ดินติดถนนหมายเลข (๓๐๑๐)	๔๐	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองขนอน	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดคลองชลประทาน	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐
๑๐J	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองขอยที่ ๒๘	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองขนอน	๔๐	๖๒๕	๒๕๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	๔๐	๔๐๐	๑๖๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๓	-	๓๐๐	๑๒๐,๐๐๐

วิธีคำนวณหาราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง x ค่าดัชนี ๑.๙๒ = ราคาตลาด

รายแปลงเช่น ราคาประเมินฯ ตำบลหนองน้ำส้ม โซน/บล็อก ๑๐H หน่วยที่ ๑

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๔ ขวา (๓๐๑๐) ตารางวาละ ๗๕๐ บาท x

ดัชนี ๑.๙๒ ราคาตลาดรายแปลง/ราคาขั้นต้น = ๑,๔๔๐ บาท

กลุ่มที่ ๓...

กลุ่มที่ ๓ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลลำตาเสา อำเภอลำตาเหล่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๔๗ หมายความว่า ราคาตลาด ตารางวาละ

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ระวาง U.T.M	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ตารางวา)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/Rat
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๒๕๐๘๐	๕๘๙๗	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๕	๒๗	๓๐๕	๑๘/๑๑/๒๕๕๕	๑๔๐๐๐๐	๔๕๙๐	๓๘๑๒๕๐	๑๒๕๐	๐.๕
๒	๑๗๒๑๘	๕๕๗๙	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๕	๓	๔๐๐	๑๑/๙/๒๕๕๖	๑๘๐๐๐๐	๔๕๐๐	๕๐๐๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕
๓	๒๕๐๙๕	๕๙๐๐	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๐	๓๐๘	๒๑๑	๒๗/๕/๒๕๕๗	๗๕๐๐๐๐	๓๕๕๕	๒๖๓๗๕๐	๑๒๕๐	๐.๕
	๓๐๐๓๐	๖๖๗๑	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๐	๓๗๕							
๔	๕๕๑๙๘	๕๙๐๘	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๐	๒๔๒	๓๐๐	๑๔/๒/๒๕๕๖	๑๘๐๐๐๐	๖๐๐๐	๘๒๐๐๐๐	๒๗๓๓	๐.๕
๕	๒๕๑๙๙	๕๙๐๙	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๐	๒๔๓	๓๐๐	๑๗/๑๐/๒๕๕๗	๘๐๐๐๐๐	๒๖๖๗	๓๔๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕
๖	๗๘๕๖	๑๕๖๐	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๙	๑๙๔	๑๔๒	๑๘/๓/๒๕๕๖	๓๕๐๐๐๐	๒๔๖๕	๑๗๗๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๕
๗	๒๕๐๙๖	๕๙๐๑	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๐	๓๐๙	๑๖๖	๑๘/๗/๒๕๕๗	๔๐๐๐๐๐	๒๔๑๐	๒๐๗๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๕
๘	๗๘๕๕	๑๕๕๙	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๙	๑๙๕	๑๔๕	๑๗/๕/๒๕๕๖	๓๐๐๐๐๐	๒๐๖๙	๑๘๑๒๕๐	๑๒๕๐	๐.๕
๙	๕๔๐๙๘	๖๘๒๖	๕๑๓๗ IV ๘๒๗๘-๐	๒๐๐	๔๔๓๗	๑๘/๑๐/๒๕๕๖	๑๑๔๐๒๕๐๐	๒๕๗๐	๗๐๔๑๕๐๐	๑๕๘๗	๐.๕

๑๐๐ บาทราคาประเมินราคาตารางวาละ ๔๗ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๓ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐ - ๔๗) บาท ๕๓ บาท คูณ ๑๐๐ = ๑๑๒.๗๗% หรือ $\frac{100 \times 53}{47}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ บาท Median A/S Ratio = ๑ บาท ๐.๔๗ = ๒.๑๓

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของเทศบาลเมืองลำตาเสา คือ ๒.๑๓

บัญชีราคาประเมินฯ เทศบาลเมืองลำตาเสา อำเภอลำตาเหล่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โซน/บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
O๑B	๑	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑		๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
O๑C	๑	ที่ดินถนนเลียบบคลองชลประทานนครหลวง	๔๐	๑,๗๕๐	๗๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินถนนเลียบบคลองชลประทาน ๕ ขวา	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินถนนเข้าบ้านกระทุ่มลาย	๔๐	๑,๓๕๐	๕๔๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
O๑G	๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๙ (โรจนะ)			
		๑.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินหมู่บ้านสินสุข ๑	-	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินหมู่บ้านสินสุข ๒	-	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินหมู่บ้านอุดมทรัพย์	-	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๖	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๕	๔๐	๑,๕๐๐	๔๐๐,๐๐๐

บัญชีราคา...

บัญชีราคาประเมินฯ เทศบาลเมืองลำตาเสา อำเภอลำตาเสา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อ)

โซน/ บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
๐๑H	๑	ที่ดินหมู่บ้านวรารักษ์	-	๙,๐๐๐	๓,๖๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินหมู่บ้านบัวคลี่ ๑๔	-	๙,๐๐๐	๓,๖๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๙ (โรจนะ)			
		๓.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๓.๒ ที่ดินจากหน่วยที่ ๓.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๔ ขวา	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๕ ขวา	๔๐	๑,๗๕๐	๗๐๐,๐๐๐
๐๑I	๖	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๖	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๑	ที่ดินหมู่บ้านทองภัทร	-	๙,๐๐๐	๓,๖๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๙ (โรจนะ)			
		๒.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทานนครหลวง	๔๐	๒,๐๐๐	๘๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนนเข้าบ้านคลองตาสัว	๔๐	๒,๐๐๐	๘๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินติดถนนเลียบบชลประทาน ๕ ขวา	๔๐	๑,๗๕๐	๗๐๐,๐๐๐
	๖	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๗	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๖	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐

วิธีคำนวณราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง X ค่าดัชนี ๒.๑๓ = ราคาตลาดรายแปลง

เช่น ราคาประเมินฯ ตำบลลำตาเสา โซน/บล็อก ๐๑C หน่วยที่ ๑ (ตามบัญชีรายการราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แนบท้ายรายงานการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๘ วันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทานนครหลวง ตารางวาละ ๑,๗๕๐ บาท X ดัชนี

๒.๑๓ ราคาตลาดรายแปลง/ราคาขั้นต่ำ = ๓,๗๒๗.๕๐ บาท



กลุ่มที่ ๔ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
แปลงที่ ๔ ราคาประเมิน ๗๗๓ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๑,๖๒๕ บาท/ตารางวา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ระวาง U.T.M	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ตารางวา)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๔๐๙๔	๑๒๖	๕๑๓๗III๘๔๗๔-๐	๑๖๐	๒๙๐๐	๒๑/๑๐/๒๕๕๗	๗๒๕๐๐๐	๒,๕๐๐	๒๑๗๕๐๐๐	๗๕๐	๐.๓
๒	๑๙๙๒๑	๑๖๔๖	๕๑๓๗IV๘๐๗๔-๐	๑๒๘	๓๐๗	๒๖/๖/๒๕๕๗	๘๐๐๐๐	๒,๖๐๖	๓๐๗๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๓
๓	๙๖๗๒	๑๗๕๕	๕๑๓๗III๗๖๗๒-๐	๒๐	๒๙๖๐	๒๙/๔/๒๕๕๗	๕๕๕๕๐๐๐	๑,๘๗๕	๒๒๒๐๐๐๐	๗๕๐	๐.๔
๔	๑๙๒๖๗	๓๘๓๑	๕๑๓๗III๘๔๗๔-๐	๑๓๘	๑๕๐๓	๒๑/๑๐/๒๕๕๗	๒๔๔๒๒๗๕	๑,๖๒๕	๑๑๖๒๒๕๐	๗๗๓	๐.๔
๕	๑๒๗๐๓	๓๖๙	๕๑๓๗III๘๔๗๔-๐	๑๖๒	๙๘๐๐	๒๗/๖/๒๕๕๗	๑๔๗๐๐๐๐๐	๑,๕๐๐	๗๓๕๐๐๐๐	๗๕๐	๐.๕
๖	๑๒๗๔๗	๓๓๐๘	๕๑๓๗III๘๔๗๔-๑๓	๑๓	๑๔๖	๒๐/๖/๒๕๕๖	๒๕๐๐๐๐	๑,๗๑๒	๑๔๖๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๗	๓๙๙๖	๒๘	๕๑๓๗III๘๔๗๔-๐	๑๑๐	๔๙๔๐	๑๘/๑๑/๒๕๕๖	๗๔๑๐๐๐๐	๑,๕๐๐	๕๑๔๕๐๐๐	๑,๐๔๑	๐.๖

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = ๗๗๓/๑,๖๒๕ ค่า A/S Ratio = ๐.๔๘

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๔๘ หมายความว่า ราคาตลาดตารางละ ๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางละ ๔๘ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๒ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๔๘) หาร ๔๘ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๘.๓๓% หรือ $\frac{100 \times 52}{48}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๔๘ = ๒.๐๘

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลบ่อตาโล่ คือ ๒.๐๘

บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โซน/บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
๐๔A	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๔ ขวา	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๒	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๔B	๑	ที่ดินติด ขอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๔C	๑	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๔D	๑	ที่ดินโครงการสนามกอล์ฟพโยธยา	๔๐	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๕ ขวา	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนทางเข้าวัดสุคันธาราม - ตลาดทราย	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐

วิธีคำนวณ...

วิธีคำนวณหาราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง x ค่าดัชนี ๒.๐๘ = ราคาตลาดรายแปลง

เช่น ราคาประเมินฯ ตำบลบ่อตาโล่ โชน/บล็อก ๐๔A หน่วยที่ ๑

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทาน ๔ ขวา ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท x ดัชนี

๒.๐๘ ราคาตลาดรายแปลง/ราคาขั้นต้น = ๓,๑๒๐ บาท

กลุ่มที่ ๕ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน เทศบาลตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ระวาง U.T.M	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Rat
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๖๖๘๗๕	๕๗๕๗	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๓๘๕	๓๑๗	๒/๖/๒๕๕๗	๑๐๘๔๐๐๐	๔,๙๙๕	๒๗๑,๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๒
๒	๕๕๐๙๐	๔๙๕๕	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๑๕๘	๑๒๐๐	๒๔/๗/๒๕๕๗	๕๔๐๐๐๐๐	๔,๕๐๐	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๒๕๐	๐.๒
๓	๑๓๖๐๘	๙๙๘	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๒๐๙	๓๘๘	๑/๙/๒๕๕๗	๙๐๐๐๐๐	๒,๓๒๐	๓๘๘๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๔
๔	๑๖๙๐๖	๑๒๗๒	๕๑๓๗ ๗๒๖๘-๘	๓๙๕	๕๐	๒๖/๓/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๕๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๕	๕๙๕๕๖	๕๓๘๔	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๓๔๑	๙๒๐	๗/๘/๒๕๕๗	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๖๓๐	๙๒๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๖
๖	๖๖๒๙๓	๕๗๑๓	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๔๙๑	๑๐๐	๑๔/๑๐/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖
๗	๖๖๒๘๙	๕๗๐๙	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๔๘๗	๕๓	๓/๑๑/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๑,๘๘๗	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖

แปลงที่ ๕ ราคาประเมิน ๑,๐๐๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๐๐๐ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = ๑,๐๐๐/๒,๐๐๐ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๐

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๐ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ ๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๐ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๐ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๐) หาร ๕๐ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๐% หรือ $\frac{100 \times 50}{50}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๐ = ๒.๐๐

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของเทศบาลตำบลคลองจิก คือ ๒.๐๐

บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โฉนด/บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
๐๑K	๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒ สายเอเชีย			
		๑.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนน ขอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๒	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
๐๑Q	๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒ สายเอเชีย			
		๑.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐

โซน/ บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
	๒	ที่ดินหมู่บ้านอินโดไทย	-	๖,๐๐๐	๒,๔๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนอุดมสมบูรณ์			
		๓.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
		๓.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๓.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
๐๒E	๑	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๒G	๑	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๒H	๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒ สายเอเชีย			
		๑.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๒	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
๐๒I	๑	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๒J	๑	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๒K	๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒ สายเอเชีย			
		๑.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๒	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐

วิธีคำนวณหาราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง x ค่าดัชนี ๒.๐๐ = ราคาตลาดรายแปลง

เช่น ราคาประเมินฯ ตำบลคลองจิก โซน/บล็อก ๐๔A หน่วยที่ ๑.๑

หน่วยที่ ๑.๑ ที่ดินติดถนนทางหลวงหมายเลข ๓๒ ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท x ดัชนี ๒.๐๐

ราคาตลาดรายแปลง/ราคาเริ่มต้น = ๑๕,๐๐๐ บาท

(Handwritten signature)

กลุ่มที่ ๖...

กลุ่มที่ ๖ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน เทศบาลตำบลเชิงรagnน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ระวาง U.T.M	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ตารางวา)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๕๓๐๘๖	๔๕๑๕	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๐	๖๙	๑๑๗	๖/๑/๒๕๕๘	๕๐๐๐๐๐	๔๒๗๔	๑๔๖๒๕๐	๑๒๕๐	๐.๒๔
๒	๓๙๖๒๗	๓๕๕๔	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๐	๖	๕๐	๒๘/๔/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๔๐๐๐	๖๒๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๓๕
	๕๓๐๖๘	๔๕๑๙	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๙	๑							
๓	๑๘๓๘๖	๘๐๑	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๘	๓๗	๖๔	๑๕/๑๒/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๓๑๒๕	๘๐๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๔๔
๔	๓๓๘๐๗	๒๓๑๖	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๐	๑๕๔	๑๔๗๒	๒๑/๔/๒๕๕๗	๒๕๗๖๐๐๐	๑๗๕๐	๑๑๐๔๐๐๐	๗๕๐	๐.๔๓
๕	๖๕๗๔๗	๖๖๗๔	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๐	๑๑	๒๕๐	๑๒/๑๒/๒๕๕๗	๕๕๐๐๐๐๐	๒๒๐๐๐	๒๕๐๐๐๐๐	๑๐๐๐๐	๐.๔๕
๖	๑๔๑๘๔	๕๔๗	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๘	๑๒	๑๐๐	๒๘/๑/๒๕๕๗	๒๕๐๐๐๐	๒๕๐๐	๑๒๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๔
๗	๑๘๓๕๕	๗๖๐	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๑๒	๒๖	๑๐๒	๒๐/๓/๒๕๕๗	๒๕๐๐๐๐	๒๔๕๑	๑๒๗๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๓
๘	๒๙๑๐๐	๗๓๙๙	๕๑๓๗ ๖๘๖๔-๐	๒๓๓	๑๒๖๒	๓๑/๓/๒๕๕๗	๓๐๐๐๐๐๐	๒๓๗๗	๑๖๒๑๕๐๐	๑๒๘๕	๐.๕๔
๙	๑๘๓๗๘	๗๙๓	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๘	๔๖	๙๖	๑๒/๑/๒๕๕๗	๒๒๐๐๐๐	๒๒๙๒	๑๒๐๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๕
๑๐	๓๑๒๓๕	๒๒๙๗	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๐	๒๘๓	๓๑๘	๑๗/๗/๒๕๕๗	๑๔๐๐๐๐๐	๔๔๓๐	๗๙๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๓
๑๑	๖๖๗๐๗	๖๗๓๓	๕๑๓๗ ๗๒๖๒-๐	๓๐๘	๑๐๐	๒๒/๔/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๒๐๐๐	๑๒๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๖๓

แปลงที่ ๖ ราคาประเมิน ๑,๒๕๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๕๐๐ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = ๑,๒๕๐/๒,๕๐๐ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๐

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๐ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๐ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๐ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๐) หาร ๕๐ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๐% หรือ $\frac{100 \times 50}{50}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๐ = ๒.๐๐

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของเทศบาลตำบลเชิงรagnน้อย คือ ๒.๐๐



บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โซน/ บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
๐๑A	๑	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
๐๑B	๑	ที่ดินติดหมู่บ้านร่มรื่นการ์เดนโฮม	-	๑๐,๐๐๐	๔,๐๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินหมู่บ้านร่มรื่นซิตโฮม	-	๑๐,๐๐๐	๔,๐๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒ สายเอเชีย			
		๓.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๓.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๓.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนนอุดมสมบูรณ์			
		๔.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
		๔.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๔.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๖	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๕	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
๐๑C	๑	ที่ดินติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (พหลโยธิน)			
		๑.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๑๐,๐๐๐	๔,๐๐๐,๐๐๐
		๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒ สายเอเชีย			
		๒.๑ ที่ดินติดถนน	๔๐	๗,๕๐๐	๓,๐๐๐,๐๐๐
		๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๓,๗๕๐	๑,๕๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๓	-	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐

วิธีคำนวณหาราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง x ค่าดัชนี ๒.๐๐ = ราคาตลาดรายแปลง

เช่น ราคาประเมินฯ ตำบลเชียงรากน้อย โซน/บล็อก ๐๑A หน่วยที่ ๑

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดถนน ซอย ทาง ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท x ดัชนี ๒.๐๐ ราคาตลาด

รายแปลง/ราคาขั้นต่ำ = ๒,๕๐๐ บาท

Handwritten signature/initials

กลุ่มที่ ๗ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลลำไทรและตำบลพยอม อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
แปลงที่ ๕ ราคาประเมิน ๑,๐๐๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๐๐๐ บาท/ตารางวา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ระวาง U.T.M	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๖๖๘๗๕ คลองจิก	๕๗๕๗	๕๑๓๗ ๗๒๗๐-๐	๓๘๕	๒๑๗	๒/๖/๒๕๕๗	๑๐๘๔๐๐๐	๔,๙๙๕	๒๗๑๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๒๕
๒	๕๕๐๙๐ คลองจิก	๕๙๕๕	๕๑๓๗ ๗๒๗๐-๐	๑๕๘	๑๒๐๐	๒๔/๗/๒๕๕๗	๕๔๐๐๐๐๐	๔,๕๐๐	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๒๕๐	๐.๒๘
๓	๒๘๘๙๗ หนองจิก	๓๓๔๐	๕๑๓๗ ๗๒๖๘-๐	๑๕๕	๔๔๓๕	๑๙/๑๑/๒๕๕๕	๓๕๐๐๐๐๐	๗๘๙๒	๑๓๓๗๒๕๐๐	๓๐๑๕	๐.๓๘
๔	๑๓๖๐๘ คลองจิก	๙๙๘	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๒๐๙	๓๘๘	๑/๙/๒๕๕๗	๙๐๐๐๐๐	๒,๒๓๐	๓๘๘๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๔๓
๕	๑๖๙๐๖ คลองจิก	๑๒๗๒	๕๑๓๗ ๗๒๖๘-๘	๓๙๕	๕๐	๒๖/๓/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๕๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕๐
๖	๕๙๔๕๖ คลองจิก	๕๓๘๔	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๒๔๑	๙๒๐	๗/๘/๒๕๕๗	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๖๓๐	๙๒๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๖๑
๗	๖๖๒๙๓ คลองจิก	๕๗๑๓	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๔๙๑	๑๐๐	๑๔/๑๐/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖๓
๘	๖๖๒๘๙ คลองจิก	๕๗๐๙	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๔๘๗	๕๓	๓/๑๑/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๑,๘๘๗	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖๖
๙	๓๔๗๑ ลำไทร	๑๙๐	๕๑๓๗ ๗๒๗๒-๐	๗	๒๒๗๕	๑๓/๓/๒๕๕๕	๒๕๐๐๐๐๐	๑๐๙๙	๑๗๐๖๒๕๐	๗๕๐	๐.๖๘

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = ๑,๐๐๐/๒,๐๐๐ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๐

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๐ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๐ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๐ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๐) หาร ๕๐ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๐% หรือ $\frac{100 \times 50}{50}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๐ = ๒.๐๐

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลลำไทรและตำบลพยอม คือ ๒.๐๐



บัญชีราคา...

บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โซน/ บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
๑๑F	๑	ที่ดินติดถนนทางเข้าสนามกอล์ฟอยุธยา	๔๐	๘,๐๐๐	๓,๒๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินหมู่บ้านเจษฎา ๕	-	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินหมู่บ้านเจษฎา ๖	-	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทานนครหลวง			
	๔.๑	ที่ดินติดถนน	๔๐	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐
	๔.๒	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๔.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
๐๕D	๖	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๕	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทานนครหลวง			
	๑.๑	ที่ดินติดถนน	๔๐	๓,๐๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐
	๑.๒	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๒๕๐	๕๐๐,๐๐๐
๐๕H	๓	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๒	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
	๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (พหลโยธิน)			
	๑.๑	ที่ดินติดถนน	๔๐	๑๐,๐๐๐	๔,๐๐๐,๐๐๐
	๑.๒	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน	๔๐	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองซอยที่ ๒๖	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองชลประทานนครหลวง	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๔	-	๑,๕๐๐	๖๐๐,๐๐๐

บัญชีราคาประเมินฯ ตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โซน/ บล็อก	หน่วยที่	สภาพทำเล	ระยะ (เมตร)	ราคาประเมิน	
				ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)
๐๙B	๑	ที่ดินหมู่บ้านไจทาน	-	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบถนนวงแหวนรอบนอก	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองซอยที่ ๒๖	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐
๐๙C	๑	ที่ดินติดถนนเลียบบถนนวงแหวนรอบนอก	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๒	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองซอยที่ ๒๖	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๓	ที่ดินติดถนนเลียบบคลองซอยที่ ๑	๔๐	๒,๕๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐
	๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	๔๐	๑,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐
	๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔	-	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐

วิธีคำนวณ...

วิธีคำนวณหาราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง x ค่าดัชนี ๒.๐๐ = ราคาตลาด
รายแปลง

เช่น ราคาประเมินฯ ตำบลลำไทร โชน/บล็อก ๐๕C หน่วยที่ ๑

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดถนนทางเข้าสนามกอล์ฟอยุธยา ตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท x ดัชนี ๒.๐๐
ราคาตลาดรายแปลง/ราคาขั้นต้น = ๑๖,๐๐๐ บาท

วิธีคำนวณหาราคาตลาด นำราคาประเมินฯ แต่ละแปลง x ค่าดัชนี ๒.๐๐ = ราคาตลาดรายแปลง

เช่น ราคาประเมินฯ ตำบลพะยอม โชน/บล็อก ๐๙B หน่วยที่ ๑.๑

หน่วยที่ ๑ ที่ดินหมู่บ้านใจทาน ตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท x ดัชนี ๒.๐๐ ราคาตลาดราย
แปลง/ราคาขั้นต้น = ๑๐,๐๐๐ บาท



ต่อมาในการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นครั้งที่ ๒/๒๕๕๘ วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๘ กรรมการฯ โดยนายกองค์การบริหารส่วนตำบลโพสพหาญ ได้เสนอต่อที่ประชุมว่า ตามค่าดัชนีกลุ่มที่ ๑ ดัชนีราคาตลาดของตำบลโพสพหาญ เมื่อหาค่ามัธยฐานหรือค่ากลาง (Median) ของ A/S Ratio แล้ว มีค่าน้อยมาก เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ราษฎรผู้ถูกเวนคืน จึงขอให้ที่ประชุม พิจารณาเพิ่มค่ามัธยฐานหรือค่ากลาง (Median) ของ A/S Ratio ให้สูงกว่านี้ จากนั้นที่ประชุมได้ร่วมกัน พิจารณาค่าดัชนีของตำบลโพสพหาญและเห็นว่าค่า A/S Ratio ของแต่ละแปลงมีค่าเฉลี่ยที่ห่างกันมาก จึงให้ใช้ ที่ดินของตำบลหนองน้ำส้มแปลงที่มีเขตติดต่อกับตำบลโพสพหาญมาร่วมในการพิจารณาหาค่าดัชนีของ ตำบลโพสพหาญ เนื่องจากเห็นว่ามัลักษณะพื้นที่เป็นที่เกษตรกรรมและที่ดินมีสภาพทำเลส่วนใหญ่คล้ายกัน และมีระวางที่ดินติดต่อกันดังนี้

กลุ่มที่ ๑ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลโพสพหาญ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

แปลงที่ ๑ ราคาประเมิน ๗๕๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๖๒๘ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $750/2,628$ ค่า A/S Ratio = ๐.๒๘

แปลงที่ ๒ ราคาประเมิน ๖๒๕ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๑,๗๙๔ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $625/1,794$ ค่า A/S Ratio = ๐.๓๕

แปลงที่ ๓ ราคาประเมิน ๓๕๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๙๒๑ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $350/921$ ค่า A/S Ratio = ๐.๓๘

แปลงที่ ๔ ราคาประเมิน ๔๐๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๗๗๕ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $400/775$ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๒

แปลงที่ ๕ ราคาประเมิน ๓๐๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๕๓๒ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $300/532$ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๖

แปลงที่ ๖ ราคาประเมิน ๕๓๑ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๙๓๗ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $531/937$ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๗

แปลงที่ ๗ ราคาประเมิน ๓๑๕ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๕๐๐ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $315/500$ ค่า A/S Ratio = ๐.๖๓

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๒ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

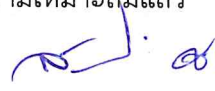
๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๒ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๒) หาร ๕๒ คูณ ๑๐๐ = ๙๒.๓๑%

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๖ = ๑.๗๒

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลโพสพหาญ คือ ๑.๗๒

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาและเห็นว่า ค่าดัชนีราคาตลาดของ ตำบลโพสพหาญ เดิม ค่าดัชนี ๑.๗๙ เพิ่มขึ้นเป็น ๑.๗๒ เป็นค่าดัชนีที่มีความเหมาะสมแล้ว



สรุปข้อพิจารณา...

สรุปข้อพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน
คณะกรรมการฯ พิจารณาตามหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน จากการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ฝ่ายเลขานุการและบริษัทที่ปรึกษาได้นำเสนอตามข้อเท็จจริง โดยได้นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในบริเวณที่เวนคืนและบริเวณใกล้เคียงรัศมี ๑ กิโลเมตร ก่อนหรือในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ราคาเสนอขายที่ดินบริเวณที่เวนคืนหรือใกล้เคียงรัศมี ๑ กิโลเมตร และราคาซื้อขายที่ดินในโครงการบ้านจัดสรรรัศมี ๑ กิโลเมตรของแต่ละตำบลฯ ละ ๗ แปลง จนถึง ๑๑ แปลง นำมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของแต่ละตำบลเห็นว่า การจะนำราคาใดราคาหนึ่งมาใช้ อาจจะได้ราคาตลาดที่แท้จริงและเมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์ตามที่ผู้แทนบริษัทที่ปรึกษา (อาจารย์แคล้ว ทองสม) นำเสนอ โดยการนำราคาซื้อขายของแต่ละตำบลมาหาค่ากลางหรือค่ามัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio เพื่อเป็นดัชนีกลาง (ตัวคูณ) เพื่อนำไปหารราคาตลาดของที่ดินรายแปลง คณะกรรมการฯ เห็นว่า วิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการที่สามารถสะท้อนราคาของที่ดินแต่ละแปลงได้โดยตรง และน่าจะมี ความถูกต้องแม่นยำ เห็นสมควรนำไปเป็นเกณฑ์คำนวณราคาเบื้องต้นตามแบบและวิธีคำนวณหาราคาตลาดเพื่อกำหนดเป็นหลักการค่าทดแทนที่ดินต่อไป



ข. หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนในเรื่องเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

เลขานุการคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากค่าทดแทนที่จะเพิ่มให้กับผู้ถูกเวนคืนเพิ่มขึ้นตามเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ จะพิจารณากำหนดให้กับผู้ถูกเวนคืนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่าไรนั้น ในการปฏิบัติของทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ตอนที่ ๒ , ๓ และ ๔ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ของทั้ง ๓ ตอน มีการพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืนเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ ๒๘ ของค่าทดแทนขั้นต้น

ที่มาของการพิจารณาค่าชดเชยให้กับผู้ถูกเวนคืนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๘ ตามเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ผู้แทนจากสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้อำนวยการกลุ่มจัดหาที่ดินที่ ๔) ได้ชี้แจงว่า จากผลการวิเคราะห์และได้มีการจัดทำแผนแม่บทของทางหลวงสายนี้ โดยได้ศึกษาแนวเส้นทางของโครงการด้านการจราจร ด้านเศรษฐกิจและด้านการเงิน ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทั้งด้านเศรษฐกิจ การเงินและยืนยันความสำคัญความจำเป็นของโครงการที่มีต่อประเทศไทยอย่างชัดเจน ผลการวิเคราะห์ปรากฏว่า โครงการฯ นี้มีศักยภาพความคุ้มค่าในการลงทุนสูงมาก โดยสามารถให้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ดี ครอบคลุมในหลากหลายรูปแบบของการลงทุน ทั้งในรูปแบบที่รัฐลงทุนเองและเอกชนร่วมทุนโดยมีรัฐให้การสนับสนุนในบางส่วนหรือเอกชนลงทุนเองทั้งหมด ทั้งนี้ผลตอบแทนจากการลงทุนด้านเศรษฐกิจตามแผนการดำเนินการที่เสนอ มีค่า EIRR เท่ากับ ๔๑.๖๐% เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ธนาคารโลกใช้พิจารณาความเป็นไปได้สำหรับโครงการสาธารณูปโภคในประเทศไทยที่ประมาณ ๑๒% จะเห็นได้ว่าโครงการฯ นี้ให้ผลตอบแทนด้านเศรษฐกิจที่น่าประทับใจ ส่วนผลตอบแทนจากการลงทุนด้านการเงิน มีค่า FIRR อยู่ระหว่าง ๑๔.๔๐ - ๒๘.๗๐% ในทางเลือกแต่ละเงื่อนไขมีศักยภาพความเป็นไปได้ตามที่ได้เสนอแนวทางต่างๆ ไว้ในรายงานการศึกษาความเหมาะสม จะเห็นได้ว่าน่าจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่ภาคเอกชนจะให้ความสนใจในการเข้ามาร่วมลงทุนกับรัฐ ทั้งนี้ได้มีการศึกษาและนำเสนอรูปแบบองค์การบริหารโครงการฯ ในกรณีที่เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการลงทุนไว้ด้วยแล้วในรายงานการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ ดังนั้นเมื่อมีผลตอบแทนด้านการลงทุนด้านการเงินสูง แต่ราษฎรผู้ถูกเวนคืนที่ดินที่ต้องเสียประโยชน์ในที่ดินไปกรมทางหลวงจึงเห็นว่าราษฎรควรจะได้ค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจากส่วนที่จะได้รับตามอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนด้านการเงินข้างต้น



สรุปข้อพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกรณีเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ที่ประชุมได้ร่วมกันพิจารณาเหตุผลและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ตอน ๑ โดยพิจารณาจากผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทั้งด้านเศรษฐกิจการเงินของทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ซึ่งเป็นทางหลวงที่รัฐมีการจัดเก็บค่าผ่านทาง ประชาชนไม่สามารถเข้ามาเชื่อมต่อทางได้ การจ่ายค่าทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืนควรกำหนดค่าทดแทนในกรณีดังกล่าวด้วย ซึ่งจากผลการศึกษาผลตอบแทนด้านเศรษฐกิจและการเงิน มีผลตอบแทนจากการลงทุนด้านการเงิน มีค่า FIRR อยู่ระหว่าง ๑๔.๔๐ - ๒๘.๗๐% เห็นพ้องต้องกันว่า สมควรนำค่า FIRR ที่ ๒๘% มาใช้

มติคณะกรรมการกำหนดค่าราคาเบื้องต้นกรณีเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

คณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ ให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินให้กับประชาชนผู้ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ มาตรา ๒๑ วรรคแรก(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน อีกร้อยละ ๒๘ จากราคาตลาดของที่ดินแต่ละแปลง

ตัวอย่างการคำนวณค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ดังนี้

ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน (เทศบาลตำบลคลองจิก)

รหัส	เนื้อที่ถูกเวนคืน	ราคาประเมิน	ดัชนีราคาตลาด	ราคาตลาด	เพิ่ม ม.๒๑ วรรค ๑(๕) ๒๘%	ค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน/วา	ค่าทดแทนที่ดินที่นับบาท
ท.๔๗๙	๑๕๔๐.๑	๗๕๐	๒.๐๐	๑,๕๐๐	๒๘% ๑,๕๐๐*๐.๒๘ = ๔๒๐	๑,๙๒๐	๒,๙๕๖,๙๙๒

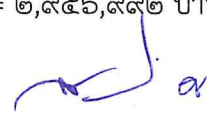
วิธีคำนวณ

ดัชนี (๒.๐๐) คูณ ราคาประเมิน (๗๕๐) = ราคาตลาด (๑,๕๐๐ บาท)

เพิ่มตามมาตรา ๒๑ วรรค ๑(๕) ๒๘% = ๑,๕๐๐ x ๐.๒๘ = ๔๒๐ บาท

ค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน = ๑,๙๒๐ บาท/ตารางวา

ดังนั้น ค่าทดแทนที่ส่วนที่ถูกเวนคืน = ๑๕๔๐.๑ x ๑,๙๒๐ = ๒,๙๕๖,๙๙๒ บาท



ค. หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลงของ
คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

พิจารณาจากคู่มือการกำหนดค่าทดแทนตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ.๒๕๓๐ กระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ประกอบกับหลักเกณฑ์ที่บริษัทที่ปรึกษา โดยอาจารย์แคล้ว ทองสม นำเสนอเพิ่มเติมคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาโดยละเอียดแล้วเห็นว่า หลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้กระทรวงคมนาคมได้กำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวทางพิจารณาเยียวยาให้แก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนให้ได้รับความเป็นธรรมและเป็นคุณแก่เจ้าของทรัพย์สินมากขึ้น โดยมีเงื่อนไขรายละเอียดที่ชัดเจนและน่าจะเป็นที่พอใจแก่เจ้าของทรัพย์สิน คณะกรรมการฯ เห็นด้วยที่จะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมดมาใช้เป็นกรณีฯ ตามความเหมาะสม คณะกรรมการฯ จึงกำหนดหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง ดังนี้

๑. ที่ดินถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางหลวงพิเศษที่ห้ามเชื่อมทาง กำหนดมูลค่าลดลงให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๒. ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแยกเป็น ๒ ส่วน/ฝั่ง และเมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้วที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน กำหนดมูลค่าลดลงให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๓. ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยมหรือสี่เหลี่ยมคางหมู กำหนดมูลค่าลดลงให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๔. ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จำกัด กำหนดมูลค่าลดลงให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๕. ที่ดินเปลี่ยนสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นถนนสายรอง หรือถนนซอย หรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก หรือการเข้า - ออก สู่ที่ดินไม่สะดวกดังเดิม กำหนดมูลค่าลดลงให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๖. หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณค่าราคาที่ดินลดลง ให้คำนวณตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่นำเสนอในที่ประชุม

๗. ที่ดินแปลงใดเข้าเงื่อนไขหลายข้อ ให้กำหนดราคาที่ดินลดลงได้ไม่เกิน ๕๐%

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณาด้วยวิธีการคิด ดังนี้

ตอน ๑	
ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือ = (ราคากลาง x ความเสียหาย(%)) x จำนวนเนื้อที่ส่วนที่เหลือ(ตารางวา)	
วิธีคิด ๑. นำราคากลางมาคูณกับค่าความเสียหายที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดมาให้ หากมีเลขทศนิยมให้ตัดเลขทศนิยมทิ้ง ๒. ตัวเลขที่ได้จากข้อ ๑. จะเป็นอัตราค่าทดแทนของที่ดินส่วนที่เหลือ (บาท/ตารางวา) ๓. นำอัตราค่าทดแทนที่ได้คูณกับที่ดินส่วนที่เหลือ (เฉพาะส่วนที่ได้รับความเสียหาย)	
ตัวอย่าง - แปลง ท.๒๐ ต.คลองจิก จ.อยุธยา ราคากลาง = ๑,๕๒๒ เนื้อที่ส่วนที่กำหนดความเสียหาย ๒๘-๒-๐๖ ไร่ = ๑๑,๔๐๖ ตรว. - คณะกรรมการกำหนดราคาฯ กำหนดค่าความเสียหาย ๑.๔๕ %	
ราคากลาง x ความเสียหาย(%)	อัตราค่าทดแทนฯ x เนื้อที่ส่วนที่เหลือ
๑,๕๒๒ x ๑.๔๕% = ๒๒.๐๖ (*ตัดทศนิยม) = ๒๒ บาท/ตารางวา	๒๒ x ๑๑,๔๐๖ = ๒๕๐,๙๓๒ บาท

ง. การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน

ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ที่รัฐมนตรีฯ เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ได้กำหนดแนวทาง กำหนดค่าทดแทนไว้ว่า นอกจากที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนแล้ว กำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ตามข้อ ๓.๕ ของคู่มือฯ ดังกล่าว อันมีรายละเอียดดังนี้

๑) การกำหนดค่าเสียหายโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ก่อนสัญญาเช่าระงับ

๒) การกำหนดค่าเสียหายจากการเสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือ สิ่งอื่นที่คล้ายกัน

๓) การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัย

๔) การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประกอบการค้าขาย หรือการทำงานอันชอบด้วยกฎหมาย

๕) การกำหนดค่าเสียหายอื่นๆ จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์



สรุปมติ...

สรุปมติคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นในข้อ ก. ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ข้อ ข. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ข้อ ค. ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง และข้อ ง. การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน และค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง ๘ ตำบล ได้แก่

- ๑) กม.๐+๐๐๐ - กม.๒+๒๐๐ จุดเริ่มต้น กม.๐+๐๐๐ - กม.๒๔+๕๐๐
- ๒) กม.๐+๐๐๐ - กม.๐+๔๐๐ รวมส่วนเชื่อมต่อที่จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ - กม.๕+๔๗๐.๖๗๓ (Access Road [East])
- ๓) กม.๐+๐๐๐ - กม.๓+๔๔๐ รวมส่วนเชื่อมต่อที่จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ - กม.๗+๓๓๒.๔๙๔ (Access Road [West])
- ๔) กม.๐+๐๐๐ - กม.๑+๘๔๘.๒๖๘ รวมส่วนเชื่อมต่อที่จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ - กม.๑+๘๔๘.๒๖๘ (สาย ๓๒ [เอเชีย])

๑. ตำบลคลองจิก

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๒.๐๐ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้นแปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือ ฯ

๒. ตำบลบ่อตาโล่ กม.๒+๒๐๐ - กม.๘+๔๖๐

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๒.๐๘ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้นแปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือ ฯ

๓. ตำบลลำตาเสา กม.๘+๔๖๐ - กม.๑๔+๒๓๐ รวมทางแยกต่างระดับวังน้อย กม. ๐+๐๐๐ - กม.๓+๘๙๕.๕๒๗

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๒.๑๓ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้นแปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือ ฯ

๔. ตำบลหนองน้ำส้ม...

๔. ตำบลหนองน้ำส้ม กม.๑๔+๒๓๐ - กม.๑๗+๑๔๐

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๑.๙๒ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้นแปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือฯ

๕. ตำบลโพสาวหาญ กม.๑๗+๑๔๐ - กม.๒๔+๕๐๐

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๑.๙๒ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้นแปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือฯ

๖. ตำบลเชียงรากน้อย รวมส่วนเชื่อมต่อที่จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ - กม.๓+๔๔๐ - กม.๗+๓๒๒.๔๔๔ W (ตะวันตก)

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๒.๐๐ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้น แปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือฯ

๗. ตำบลลำไทร รวมส่วนเชื่อมต่อที่จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ - กม.๐+๔๐๐ - กม.๒+๙๒๐ E (ตะวันออก)

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๒.๐๐ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้น แปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือฯ

๘. ตำบลพยอม รวมส่วนเชื่อมต่อที่จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ - กม.๒+๙๒๐ - กม.๕+๔๗๐.๖๗๓ E (ตะวันออก)

ก) ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ให้คำนวณราคาตลาดโดยใช้ดัชนี = ๒.๐๐ (ตัวคูณ) คำนวณกับราคาประเมินฯ ของแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริง เพื่อหาราคาเบื้องต้นแปลงใดมีสภาพขุดเป็นบ่อ ให้คำนวณหักค่าขุดดินขายตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์ใช้ประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ

ข) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน = ๒๘%

ค) ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง กำหนดให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

ง) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือฯ

จ.การขุด...

จ. การขุดหน้าดินในแปลงที่ดินที่ดอนเวนคืน

กรณีที่มีการขุดหน้าดินขายหลังจากที่มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ซึ่งโดยหลักการแล้วยึดถือสภาพและที่ตั้งในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ดังนั้นในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับสภาพที่ดินอยู่ในสภาพปกติ แต่ในวันที่จะทำสัญญาจ่ายค่าทดแทนที่ดินสภาพกลายเป็นบ่อ เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจะต้องไปสำรวจและให้ประเมินค่าทดแทนที่ดินใหม่ตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ คือ

๑. แปลงที่ดินที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และตามสภาพข้อเท็จจริงได้ถูกขุดดินหรือปรับปรุงสภาพให้มีลักษณะเป็นทะเลสาบภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินดังกล่าวร้อยละ ๕๐ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลงปกติภายในหมู่บ้านที่ใช้อาศัยและอยู่ใกล้เคียง

๒. กรณีแปลงที่ดินทั่วไปซึ่งมิได้อยู่ในโครงการบ้านจัดสรร และมีการขุดหน้าดินลึกจนมีสภาพเป็นบ่อขังน้ำ ให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลงปกติที่อยู่ใกล้เคียงกันและมีลักษณะทำเลที่ตั้งคล้ายกัน



ตัวอย่างการคำนวณค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนและค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจาก
การเวนคืนที่มีราคาลดลง

วิธีคำนวณ

รหัส	เนื้อที่ถูก เวนคืน	ราคา ประเมิน	ดัชนีราคา ตลาด	ราคาลดลง	เพิ่ม ม.๒๑ วรรค ๑(๕) ๒๘%	ค่าทดแทนส่วน ที่ถูกเวนคืน/วา	ค่าทดแทนที่ดิน บาท
ท.๔๗๙	๑๕๔๐.๑	๗๕๐	๒.๐๐	๑,๕๐๐	๒๘% = ๑,๕๐๐ * ๐.๒๘ = ๔๒๐	๑,๙๒๐	๒,๙๕๖,๙๙๒

ดัชนี (๒.๐๐) คูณ ราคาประเมิน (๗๕๐) = ราคาลดลง (๑,๕๐๐ บาท)

เพิ่มตามมาตรา ๒๑ วรรค ๑(๕) ๒๘% = ๑,๕๐๐ x ๐.๒๘ = ๔๒๐ บาท

ค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน = ๑,๙๒๐ บาท/ตารางวา

ดังนั้น ค่าทดแทนที่ส่วนที่ถูกเวนคืน = ๑๕๔๐.๑ x ๑,๙๒๐ = ๒,๙๕๖,๙๙๒ บาท

ค่าเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง

วิธีคำนวณ

๑. เนื้อที่ส่วนที่เหลือ ส่วนที่ ๑ และส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ส่วนที่ ๑ ไม่ได้ค่าเสียหาย

รหัส	เนื้อที่ส่วนที่เหลือ		ส่วนที่เหลือลดลง		ส่วนที่เหลือ (บาท/วา)	ส่วนที่เหลือลดลง (บาท/วา)	ค่าทดแทนส่วนที่ เหลือ
	ส่วนที่ ๑	ส่วนที่ ๒	ส่วนที่ ๑	ส่วนที่ ๒			
ท.๔๗๙	๓๔๘๕.๓	๔๗๔.๖	๐%	๒๖.๓๙%	๐	๑,๕๐๐ * ๐.๒๖๓๙ = ๓๙๖	๔๗๔.๖ * ๓๙๖ = ๑๘๗,๙๔๑.๖

๒. ส่วนที่เหลือลดลง = ราคาลดลง (๑,๕๐๐) x ส่วนที่เหลือลดลง ส่วนที่ ๒ (๒๖.๓๙%) =
๓๙๖ บาท

ดังนั้น ค่าทดแทนส่วนที่เหลือ ๓๙๖ บาท x เนื้อที่ส่วนที่เหลือส่วนที่ ๒ จำนวน ๔๗๔.๖
ตารางวา = ๑๘๗,๙๔๑.๖ บาท

ค่าทดแทนรวม = ๒,๙๕๖,๙๙๒ + ๑๘๗,๙๔๑.๖ บาท = ๓,๑๔๔,๙๓๓.๖ บาท

ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับแนวทางการกำหนดค่าทดแทนของบริษัทที่ปรึกษา
และคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

๑. แขวงทางหลวงอยุธยา พิจารณาแล้วเห็นพ้องกับมติของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๘ วันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ และครั้งที่ ๒/๒๕๕๘ วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๘ เนื่องจากเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแล้ว

๒. กลุ่มจัดหาที่ดินที่ ๔ ตรวจสอบพิจารณาข้อเท็จจริงและหลักฐานแล้ว เห็นด้วยกับความเห็นของแขวงทางหลวงอยุธยา และมติของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นในการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินดังนี้

๒.๑ ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน โดยหาราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดนำมาเป็นราคากลางของแต่ละท้องที่เพื่อใช้เป็นดัชนีปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินแต่ละแปลงให้เป็นราคาตลาด

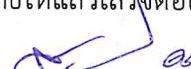
๒.๒ เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน เนื่องจากทางหลวงสายนี้เป็นทางหลวงพิเศษมีการจัดเก็บค่าผ่านทาง โดยมีผลการศึกษาผลตอบแทนการลงทุนด้านการเงิน (ค่า FIRR) อยู่ระหว่างร้อยละ ๑๔.๔๐ ถึงร้อยละ ๒๘.๗๐ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนต้องเสียประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประกอบกับทางหลวงสายนี้ในตอนอื่นๆ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดให้ผู้ถูกเวนคืนที่ดินได้รับค่าทดแทนเพิ่มอีกร้อยละ ๒๘ ตามเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ดังนั้นผู้ถูกเวนคืนที่ดินของทางหลวงพิเศษตอนนี้ จึงควรได้รับค่าตอบแทนตามผลความคุ้มค่าด้านการลงทุนด้านการเงินอีกร้อยละ ๒๘ เพิ่มจากค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนด้วย

๒.๓ ที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง กำหนดตามแนวทางคู่มือของกระทรวงคมนาคมโดยมีการปรับวิธีการและหลักเกณฑ์เพิ่มเติมจากบริษัทที่ปรึกษา

๒.๔ ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้กำหนดตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม

๒.๕ ที่ดินที่มีการขุดหน้าดินไปขาย ให้กำหนดราคาที่ดินแปลงดังกล่าวในอัตราร้อยละ ๕๐ (หมู่บ้านจัดสรรขุดดินเป็นทะเลสาบ) หรือร้อยละ ๒๕ (ที่ดินทั่วไป) ของราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเป็นการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

สำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินรับทราบหลักการค่าทดแทนที่ดิน เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ สำหรับ ตอนที่ ๑ ตามมติคณะกรรมการในข้อ ก. ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ข้อ ข. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ข้อ ค. ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง ข้อ ง. การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน และข้อ จ. การขุดหน้าดินในแปลงที่ดินที่ต้องเวนคืน ในท้องที่อำเภอบางปะอิน อำเภอบางน้อย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จต่อไป



การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน
ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่า มีประเด็นควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำอุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

๑. ข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒
(กฎหมายปัจจุบัน)

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

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการ ดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

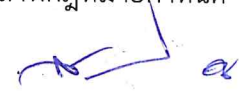
ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

๒. ข้อพิจารณา

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นควรรับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับเงินตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

มติที่ประชุม

รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด



ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

ข้อมูลเดิมในการประชุมครั้งที่ ๓๔/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๐ ฝ่ายเลขานุการเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการฯ ในการประเด็นที่ ๒ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ มาตรา ๒๑ ดังนี้

๑. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน

ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ตำบลลำตาเสา อำเภอลำตาเสา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑.	ที่ดิน ฉ.๙๔๕๙ ต.ลำตาเสา อ.วังน้อย จ.อยุธยา บ.วังทองกรุป จำกัด (ผู้ขาย) นายวิทยา สร้อยจิต (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๑๘ พ.ค.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๗๐๐,๐๐๐	๐-๐-๕๐	๑๔,๐๐๐	-ติดถนน โรงจระ
๒.	ที่ดิน ฉ.๑๖๑ ต.ลำตาเสา อ.วังน้อย จ.อยุธยา นายเอกรวรรณ ชื่นซื้อ (ผู้ขาย) เทศบาลตำบลลำตาเสา (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๙ ก.ค.๒๕๕๓ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒๒,๑๔๔,๕๐๐	๘-๑-๓๐	๖,๖๕๐	-ติดทาง สาธารณ- ประโยชน์

ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอลำตาเสา จังหวัด

พระนครศรีอยุธยา

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑.	ที่ดิน ฉ.๑๑๘๕๗ (ท.๑๓๐) ต.บ่อตาโล่ อ.วังน้อย จ.อยุธยา น.ส.อรุณ เครือจันทร์ (ผู้ขาย) นางสมร เคนมาตย์ (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๓๐ เม.ย.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๗๘,๙๖๐	๐-๐-๖๕.๘๐	๑,๒๐๐	
๒.	ที่ดิน ฉ.๑๑๖๘๘ (ท.๑๐๘) ต.บ่อตาโล่ อ.วังน้อย จ.อยุธยา นางสมนึก พามุด (ผู้ขาย) นายอนุสิทธิ์ ลิ้มอักษร (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๑๒ พ.ค.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๑๐๒,๖๐๐	๐-๐-๘๕.๕๐	๑,๒๐๐	
๓.	ที่ดิน ฉ.๑๑๘๘๔ ต.บ่อตาโล่ อ.วังน้อย จ.อยุธยา นายชาย งามอจณริยะกุล (ผู้ขาย) นายสมชาย จงสาครสิน (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๒๖ เม.ย.๒๕๕๔ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๖๐๘,๐๐๐	๐-๐-๖๐.๘	๑๐,๐๐๐	

ราคาซื้อขาย...

ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑.	ที่ดิน ฉ.๙๖๕๖ (ท.๕๐๘) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายไพฑูรย์ ลิ้มวิบูล (ผู้ขาย) บ.เอ็ม.ที.อาร์.ฟอร์คคลิฟท์ พาร์ท แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ซื้อ) พร้อมบ้านพักอาศัย ขนาด ๖๙๖ ตรม. และโรงจอดรถขนาด ๒๐๐ ตรม.	๒๖ พ.ค.๒๕๕๙ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๒-๐-๕๐	๑๑,๗๖๔.๗๐	
๒.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๓๔ (ท.๕๒๐) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.สุภาณี เผ่าพหล (ผู้ขาย) นายธนัญชัย เครือแก้ว กับพวก (ผู้ซื้อ) พร้อมทาว์นเฮาส์ชั้นเดียว	๒๐ มิ.ย.๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒๕๐,๐๐๐	๐-๐-๑๘	๑๓,๘๘๘	
๓.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๓๓ (ท.๕๑๙) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.สุภาณี เผ่าพหล (ผู้ขาย) นางธนภรณ์ พลสันเทียะ (ผู้ซื้อ) พร้อมทาว์นเฮาส์ชั้นเดียว	๒๙ มิ.ย.๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒๘๐,๐๐๐	๐-๐-๓๐	๙,๓๓๓	
๔.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๓๕ (ท.๕๒๑) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.สุภาณี เผ่าพหล (ผู้ขาย) นายประสิทธิ์ ดีสุข กับพวก (ผู้ซื้อ) พร้อมทาว์นเฮาส์ชั้นเดียว	๕ ก.ค. ๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒๕๐,๐๐๐	๐-๐-๑๘	๑๓,๘๘๘	
๕.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๓๑ (ท.๕๑๗) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.สุภาณี เผ่าพหล (ผู้ขาย) นายสมพงษ์ เสือแฮมเสริม (ผู้ซื้อ) พร้อมทาว์นเฮาส์ชั้นเดียว	๗ ก.ย. ๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๘๐,๐๐๐	๐-๐-๑๒	๑๓,๖๖๖.๖๖	
๖.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๔๓ (ท.๕๒๗) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส. สุภาณี เผ่าพหล (ผู้ขาย) นายสมยศ ศรีสุวรรณ กับพวก (ผู้ซื้อ) พร้อมสิ่งปลูกสร้างทาว์นเฮาส์ชั้นเดียว	๒๗ ก.ย. ๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๕๐,๐๐๐	๐-๐-๑๘	๑๙,๔๔๔.๔๔	

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๗.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๔๒ (ท.๕๒๖) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.สุภาณี เฝ้าพหล (ผู้ขาย) นางชลธิชา เทียงบุญโคก (ผู้ซื้อ) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทาวน์เฮ้าส์ ชั้นเดียว	๒๗ ก.ย. ๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๕๐,๐๐๐	๐-๐-๑๘	๑๙,๔๔๔.๔๔	
๘.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๔๔ (ท.๕๒๘) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.สุภาณี เฝ้าพหล (ผู้ขาย) นายวิเชียร พร้อมจะบก กับพวก (ผู้ซื้อ) พร้อมทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	๒๘ พ.ย. ๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๕๐,๐๐๐	๐-๐-๒๘	๑๒,๕๐๐	
๙.	ที่ดิน ฉ.๙๖๕๕ (ท.๕๐๙) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา บ.น้ำมัน ไออาร์พีซี จำกัด (ผู้ขาย) บ.ซีสโก้ จำกัด (มหาชน) (ผู้ซื้อ) พร้อมสถานที่บริการน้ำมัน เพื่อ ประกอบกิจการน้ำมัน	๘ ก.พ. ๒๕๕๕ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๖๐,๐๐๐,๐๐๐	๘-๐-๖๐	๑๘,๔๐๔.๙๐	
๑๐.	ที่ดิน ฉ.๕๗๙๕๐ (ท.๕๓๐) ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.สุภาณี เฝ้าพหล (ผู้ขาย) น.ส. ภรพนา สีนินยม (ผู้ซื้อ) พร้อมสิ่งปลูกสร้างทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	๑๒ พ.ย. ๒๕๕๕ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๕๐,๐๐๐	๐-๐-๒๔	๑๔,๕๘๓.๓๓	

ราคาซื้อขาย...

ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑.	ที่ดิน ฉ.๑๔๐๓๒ ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายอภิสิทธิ์ อัครวรรณกุล (ผู้ขาย) บ.เอกชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้ซื้อ) ที่นา ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๓๐ มี.ค.๒๕๕๐ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๕๑,๔๘๐,๐๐๐	๘-๒-๓๓	๑๔,๙๙๕.๖๓	ติดถนน บางปะอิน- นครสวรรค์ (๓๒)
๒.	ที่ดิน ฉ.๖๑๑๘๕ (ท.๕๖๑) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นางจิรวรรณ กานต์ปริญสุนทร กับพวก (ผู้ขาย) บ.แม่คณีน จำกัด (ผู้ซื้อ) ที่นา ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซื้อเพื่อประกอบ ธุรกิจเฉพาะ	๒๗ ต.ค.๒๕๕๑ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๑-๑-๑๘	๑๙,๓๐๕	ที่ดินตาบอด
๓.	ที่ดิน ฉ.๖๔๐๔๗ (ท.๕๕๙) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายพิเชษฐ์ ลาภอินทรี (ผู้ขาย) น.ส.ประภัสสร เรืองพงษ์ศิริ (ผู้ซื้อ) พร้อมอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้นครึ่ง ๒ หลัง	๑๗ มี.ค.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒,๕๐๐,๐๐๐	๐-๐-๔๖	๕๔,๓๔๗.๘๒	ติดถนน อุดมสรยุทธ์ (๓๐๘)
๔.	ที่ดิน ฉ.๖๔๐๔๒ (ท.๕๕๔) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นางธัญวรรณ พงษ์สุภาพ (ผู้ขาย) น.ส.ชฎาพร แซ่ห่าน (ผู้ซื้อ) พร้อมตึกแถว ๓ ชั้นครึ่ง	๓ ธ.ค.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๑,๐๐๐,๐๐๐	๐-๐-๒๓	๔๓,๔๗๘.๒๖	ติดถนน อุดมสรยุทธ์ (๓๐๘)
๕.	ที่ดิน ฉ.๖๔๐๔๓ (ท.๕๕๕) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายปรีดา สาระสันต์ (ผู้ขาย) จำสืบเอกสารนส. อยู่ขวัญ กับพวก (ผู้ซื้อ) พร้อมตึกแถว ๓ ชั้นครึ่ง	๒๕ ธ.ค.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๑,๐๐๐,๐๐๐	๐-๐-๒๓	๔๓,๔๗๘.๒๖	ติดถนน อุดมสรยุทธ์ (๓๐๘)
๖.	ที่ดิน ฉ.๖๔๐๔๐ (ท.๕๕๒) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นางสมพิศ อรรถอุดม (ผู้ขาย) นางกันยารัตน์ เฉิน (ผู้ซื้อ) พร้อมตึกแถว ๓ ชั้นครึ่ง ๒ หลัง	๕ ม.ค.๒๕๕๓ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒,๐๐๐,๐๐๐	๐-๐-๔๖	๔๓,๔๗๘.๒๖	ติดถนน อุดมสรยุทธ์ (๓๐๘)

ตาราง...

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๗.	ที่ดิน ฉ.๖๔๐๓๓ (ท.๕๐๘) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายภาสกร กานต์ปริญสุนทร (ผู้ขาย) พจก.เอ็ม.พี.เอส.ทรานสปอร์ต (ผู้ซื้อ) พร้อมตึกแถว ๓ ชั้น ๒ หลัง	๙ ก.พ.๒๕๕๓ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒,๐๐๐,๐๐๐	๐-๐-๔๖	๔๓,๔๗๘.๒๖	ติดถนน บางปะอิน- นครสวรรค์ (๓๒)
๘.	ที่ดิน ฉ.๙๖๑๒ ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา สัญญาให้ นางดวงจันทร์ ประสานพรรณ (ผู้ให้) นางจันทิพย์ ปิ่นทะเลสิริ (ผู้รับ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๕ มี.ค.๒๕๕๓ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๗,๓๒๐,๐๐๐	๑๓-๑-๒๐	๑,๓๗๕.๙๓	
๙.	ที่ดิน ฉ.๖๔๐๓๔ และ ๖๔๐๓๕ ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายจิรัชย์ ตั้งกิจงามวงศ์ (ผู้ขาย) นางธัญญพัทธ์ เสรีวุฒิสิทธิ์ (ผู้ซื้อ) พร้อมตึกแถว ๓ ชั้น ๒ หลัง	๗ พ.ค.๒๕๕๓ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒,๐๐๐,๐๐๐	๐-๐-๔๖	๔๓,๔๗๘.๒๖	ติดถนน อุดมสรยุทธ (๓๐๘)
๑๐.	ที่ดิน ฉ.๖๔๐๔๖ (ท.๕๕๘) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา น.ส.ละอองใจ ลาภอินทร์ (ผู้ขาย) นายสมภาพ โสแก้ว (ผู้ซื้อ) พร้อมตึกแถว ๓ ชั้น	๒๐ ก.ค.๒๕๕๓ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๑,๐๐๐,๐๐๐	๐-๐-๒๓	๔๓,๔๗๘.๒๖	ติดถนน อุดมสรยุทธ (๓๐๘)
๑๑.	ที่ดิน ฉ.๖๕๗๔๗ ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายวรรณพงษ์ รุ่งโรจน์วุฒิกุล (ผู้ขาย) กรมทางหลวง (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินสภาพเป็น ทางหลวงแผ่นดิน	๑๒ ธ.ค.๒๕๕๗ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๕,๕๐๐,๐๐๐			ไม่มีโฉนด แนบ
๑๒.	ที่ดิน ฉ.๓๘๗๘ ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา บ.บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด (ผู้ขาย) บ.เกษมทรัพย์สิริ ๒ จำกัด (ผู้ซื้อ) พร้อมห้างสรรพสินค้า และลานคอนกรีต	๑๕ มี.ค.๒๕๕๘ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๕๒๐,๐๐๐,๐๐๐	๘๘-๐-๒๕	๑๔,๗๖๔.๒๔	
๑๓.	ที่ดิน ฉ.๒๑๙๐๔ , ๒๕๖๕๐ , ๒๗๑๗๙ ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายอลงกต โกมลเกษรรัช (ผู้ขาย) บ.เกษมทรัพย์สิริ ๒ จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๒๕ พ.ค.๒๕๕๙ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๑๓๘,๖๗๑,๕๒๙	๓-๓-๒๐๒๕	๙๑,๒๓๑.๒๖	

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑๔.	ที่ดิน ฉ.๒๒๖๒๙ และ ๕๔๙๙๕ ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.อยุธยา นายยิ่งศักดิ์ โกมลเกษมรักษ์ (ผู้ขาย) บ.เกษมทรัพย์สิริ ๒ จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๒๕ พ.ค.๒๕๕๙ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๓๓๑,๓๒๘,๔๗๐.๖๘	๑๓-๐-๘๙	๖๒,๖๔๔.๘๒	

ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ตำบลลำไทร อำเภอบางบาล จังหวัด
พระนครศรีอยุธยา

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑.	ที่ดิน ฉ.๑๑๐๒๑ (ท.๖๖๒) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา บ.นครหลวงบ้านและที่ดิน จำกัด (ผู้ขาย) บ.ปตท.จำกัด (มหาชน) (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๑๗ ธ.ค.๒๕๔๐ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๒๘,๐๐๐,๐๐๐	๔-๐-๐๐	๑๗,๕๐๐	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน
๒.	ที่ดิน ฉ.๗๘๙๘ (ท.๖๕๒) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา นายพิชัย กลิ่นกุสม (ผู้ขาย) บ.โฮม โปรดักส์เซ็นเตอร์ จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซื้อไว้เพื่อสร้างโกดัง เก็บสินค้า	๓๐ ก.ค.๒๕๔๖ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๒,๙๒๓,๑๒๕	๒๔-๑-๕๕	๓,๓๗๕	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน
๓.	ที่ดิน ฉ.๑๕๔๗๗ (ท.๖๗๔) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา บ.การแพทย์สยาม จำกัด (ผู้ขาย) ม.มหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๑๘ ม.ค.๒๕๔๘ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓,๐๐๐,๐๐๐	๒-๒-๙๘	๒,๗๓๒.๒๔๕	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน
๔.	ที่ดิน ฉ.๑๒๒๗๐ และ ๗๙๐๐ (ท.๗๐๑ และ ท.๗๐๒) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (ผู้ขาย) นางศิริพร เด่นเลิศชัยกุล (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๑๕ พ.ย.๒๕๔๘ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๑,๒๔๔,๐๐๐	๒๑-๐-๗๙ <u>๘-๒-๖๕</u> <u>๒๙-๓-๔๔</u>	๒,๖๑๕.๘๗	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน



ตาราง...

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๕.	ที่ดิน ฉ.๑๐๖๔๒ ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา น.ส.ขวัญใจ เจริญพานิชย์ กับพวก (ผู้ขาย) บ.วัชรพงศ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซื้อไว้เพื่อสร้างโกดัง เก็บสินค้า	๒๒ ส.ค.๕๑ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๔๘,๙๕๐,๐๐๐	๓๖-๒-๘๓	๓,๓๓๓.๗๘	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน
๖.	ที่ดิน ฉ.๗๘๙๑ และ ๑๕๓๑๒ (ท.๖๗๐ และ ท.๖๗๑) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา น.ส.วัชรินทร์ ไม้ตราวัฒนา กับพวก (ผู้ขาย) ม.มหาจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๒๕ มี.ค.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๘,๔๘๐,๐๐๐	๘-๐-๘๑ ๓-๑-๓๘ ๑๑-๒-๑๙	๘,๓๓๐.๘๐	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน
๗.	ที่ดิน ฉ.๑๕๓๑๓ (ท.๖๗๑) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา สัญญาให้ นางทองเล็ก ไม้ตราวัฒนา (ผู้ให้) ม.มหาจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย (ผู้รับ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๒๕ มี.ค.๒๕๕๒ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๗,๐๔๔,๐๐๐	๓-๑-๓๘	๕,๒๖๔.๕๗	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน
๘.	ที่ดิน ฉ.๗๘๙๗ (ท.๖๕๑) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา นายพิชัย กลิ่นกุสม (ผู้ขาย) บ.โฮม โปรดักส์เซ็นเตอร์ จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซื้อไว้เพื่อก่อสร้างศูนย์ กระจายสินค้า	๑๙ ก.ค.๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๕๕,๒๐๐,๐๐๐	๒๔-๑-๔๗	๕,๖๖๓.๒๘	-ติดถนน ชลประทาน
๙.	ที่ดิน ฉ.๒๗๓๗/๙ และ ๑๐๔๕๑ (ท.๗๑๒ และ ท.๗๑๓) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา นายพล โชคนิธิเวช กับพวก (ผู้ขาย) บ.วอลโว่ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซื้อเพื่อประกอบกิจการ ศูนย์ซ่อมรถ	๒๓ ธ.ค.๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๓๕,๐๐๐,๐๐๐	๖-๓-๙๕	๑๒,๕๒๒.๓๖	-ติดถนน ชลประทาน -ติดถนน พหลโยธิน (ไม่มีโฉนด แนบ)

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑๐.	ที่ดิน ฉ.๔๑๙๓๖ (ท.๗๑๔) ด.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา นางสุวรรณา ชูชัยพณพิพงค์ (ผู้ขาย) บ.วอลโว่ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๒๓ ธ.ค.๒๕๕๔ (ก่อน พ.ร.ฎ.)	๔๔,๐๐๐,๐๐๐	๘-๒-๘๔	๑๒,๖๒๙.๑๖	-ติดถนน -ชลประทาน -ติดถนน -พหลโยธิน
๑๑.	ที่ดิน ฉ.๑๐๒๘๒ (รวม ๖ โฉนด) ด.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา นายสมศักดิ์ สุวรรณรัมย์ (ผู้ขาย) บ.ไทยฮิลล์ (นครสวรรค์) จำกัด (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซื้อไว้เพื่อก่อสร้าง โชว์รูมรถบรรทุกฮิลล์	๒ ส.ค.๒๕๕๖ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๖๑,๔๕๑,๐๐๐	๑๐-๒-๓๒	๑๔,๕๒๐.๕๕	-ติดถนน -ชลประทาน -ติดถนน -พหลโยธิน
๑๒.	ที่ดิน ฉ.๓๐๒๕๒ ด.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา นายอรุณ นาคสุข (ผู้ขาย) นายชัยณรงค์ อัครวรรณกุล กับพวก (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๒๒ ธ.ค.๒๕๕๗ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๑๘-๐-๐๐	๑,๓๘๘.๘๘	
๑๓.	ที่ดิน ฉ.๔๔๓๐๕ ด.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา บ.เบสท์เตอร์ ออยล์ จำกัด (ผู้ขาย) นายพีรพล อรุณพิพล (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๗ ม.ค.๒๕๕๙ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๑,๔๐๐,๐๐๐	๐-๑-๑๘	๑๑,๘๖๔.๔๐	
๑๔.	ที่ดิน ฉ.๑๒๒๒๑ ด.ลำไทร อ.วังน้อย จ.อยุธยา บ.เบสท์เตอร์ ออยล์ จำกัด (ผู้ขาย) น.ส.ฐิติมา อรุณพิพล (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	๗ ม.ค.๒๕๕๙ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๙,๔๐๐,๐๐๐	๑-๓-๔๔	๑๒,๖๓๔.๔๐	

ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัด

พระนครศรีอยุธยา

ที่	ที่ดินซื้อขาย	วันที่ซื้อขาย	ราคา/บาท	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	เฉลี่ย ตร.วาละ/บาท	หมายเหตุ
๑.	ที่ดิน ฉ.๔๓๕๑๑ ด.พยอม อ.วังน้อย จ.อยุธยา นางชิต พรณสุข (ผู้ขาย) บ.ปตท. จำกัด (มหาชน) (ผู้ซื้อ) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซื้อเพื่อก่อสร้างท่อและ ระบบก๊าซธรรมชาติ	๒๗ มี.ค.๒๕๕๗ (หลัง พ.ร.ฎ.)	๑๒,๘๐๐,๐๐๐			ไม่มีโฉนด แนบ

๒. ราคา...

๒. ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่
ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ที่มีราคา
ที่ต่ำมาก จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณา

๓. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นนำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๕ - ๒๕๕๘
นำมาประกอบการพิจารณาค่าดัชนีราคาตลาด

สำหรับโครงการนี้ ฝ่ายเลขานุการสอบถามข้อมูลจากสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์ เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการโดยในเขตท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ดังนี้

๓.๑ ท้องที่อำเภอบางปะอิน (ตำบลคลองจิก , ตำบลเชียงรากน้อย) มีอัตราเพิ่มขึ้นประมาณ
ร้อยละ ๒๔.๔๗

๓.๒ ท้องที่อำเภออุทัย (ตำบลหนองน้ำส้ม , ตำบลโพสาวหาญ) มีอัตราเพิ่มขึ้นประมาณ
ร้อยละ ๓๑.๕๙

๓.๓ ท้องที่อำเภอวังน้อย (ตำบลบ่อตาโล่ , ตำบลลำตาเสา , ตำบลลำไทร , ตำบลพยอม)
มีอัตราเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ ๑๖.๙๓

สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ใหม่ในรอบปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ เนื่องจากการนำราคา
ประเมินทุนทรัพย์ฯ มาพิจารณากำหนดค่าทดแทนนั้น ต้องเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในรอบปีที่ พ.ร.ฎ.
เวนคืนตามโครงการนั้นๆ บังคับใช้ จะนำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในรอบปีใหม่มาใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา
กำหนดค่าทดแทนไม่ได้ แต่สามารถนำมาเป็นข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการได้ เนื่องจากการ
การดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการจ่ายเงินค่าทดแทนอยู่ในระยะเวลาคาบเกี่ยวกับการประกาศราคา
ประเมินทุนทรัพย์ฯ ในรอบปีใหม่

โดยในการประชุมครั้งที่ ๓๐/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๐ มีมติที่ประชุมให้ฝ่าย
เลขานุการตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ใหม่ในรอบปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการ
พิจารณาของคณะกรรมการ

๔. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการได้เดินทางไปตรวจสอบสภาพทำเลในท้องที่ที่ถูกเวนคืน ในการประชุมครั้งที่
๓๕/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ สรุปได้ดังนี้

ที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการอยู่ในท้องที่อำเภอบางปะอิน อำเภอวังน้อย อำเภออุทัย จังหวัด
พระนครศรีอยุธยา อำเภอหนองแค อำเภอเมืองสระบุรี อำเภอแก่งคอย อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี และ
อำเภอปากช่อง อำเภอสี่คิ้ว อำเภอสูงเนิน อำเภอขามทะเลสอ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

โครงการนี้แบ่งออกเป็น ๔ ตอน ได้แก่

ตอนที่ ๑ ระหว่าง กม.ที่ ๐+๐๐๐ - กม.๒๔+๕๐๐ ในเขตท้องที่จังหวัดสระบุรี

ตอนที่ ๒ ระหว่าง กม.ที่ ๒๔+๕๐๐ - กม.๘๓+๕๕๐ ในเขตท้องที่จังหวัดสระบุรี

ตอนที่ ๓ ระหว่าง กม.ที่ ๘๓+๕๕๐ - กม.๑๔๒+๐๐๐ ในเขตท้องที่อำเภอมวกเหล็ก -

อำเภอปากช่อง

ตอนที่ ๔ ระหว่าง กม.ที่ ๑๔๒+๐๐๐ - กม.๑๙๕ + ๕๔๒.๗๓๙ ในเขตท้องที่จังหวัด

นครราชสีมา

สภาพทำเล...

สภาพทำเล

- จุดเริ่มต้นโครงการ กม.ที่ ๐+๐๐๐ อยู่บริเวณด้านหลังมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย อำเภอบางปะอิน สภาพทำเลเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย สถานประกอบการ และอาคารพาณิชย์ ลักษณะการก่อสร้างโครงการจะเป็นทางยกระดับบางปะอินข้ามถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ซึ่งบริเวณนี้จะมีสถานประกอบการปั้มน้ำมัน โรงงานอลูมิเนียม และเพิงค้าขายริมทาง

- บริเวณจุดตัดกับถนนสุวรรณศร มีสภาพทำเลเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย มีอาคารพาณิชย์และสถานประกอบการ ลักษณะของถนนสุวรรณศรมีลักษณะเป็นถนนลาดยาง ๔ ช่องจราจร

- บริเวณจุดตัดกับวงแหวนทางเลี่ยงเมืองสระบุรี - นครราชสีมา สภาพทำเลจะมีลักษณะเป็นที่ว่างเปล่า ลักษณะโครงการจะเป็นทางยกระดับข้ามถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) และคู่ขนานไปกับถนนสายเลี่ยงเมืองสระบุรี - นครราชสีมา

- บริเวณจุดบริการกรมทางหลวง ประมาณ กม.ที่ ๑๐๗+๖๐๐ ลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย และที่เกษตรกรรมปลูกอ้อย แต่มีสหกรณ์โคนมปากช่อง จำกัด ตั้งอยู่ในพื้นที่ด้วยโดยถูกเวนคืนไปตลอดแนวกระทบพื้นที่ของอาคารโรงงานโคนมเล็กประมาณ ๘ เมตร

- บริเวณจุดบริการกรมทางหลวง ประมาณ กม.ที่ ๑๑๐+๐๐๐ ลักษณะเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย สถานประกอบการ และอาคารพาณิชย์

- จุดสิ้นสุดโครงการ ประมาณ กม.ที่ ๑๙๕+๙๔๒ ตัดกับถนนสายเลี่ยงเมืองนครราชสีมา(ถนนเข้าอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่) ลักษณะเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย สถานประกอบการ และอาคารพาณิชย์ มีห้างสรรพสินค้าโฮมโปร และเอาท์เล็ตอยู่ใกล้เคียง

ในการประชุมครั้งที่ ๓๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐ สรุปได้ดังนี้

ที่ตั้งโครงการระหว่าง กม. ที่ ๐+๐๐๐ - กม. ที่ ๒๔+๕๐๐ อยู่ในท้องที่ตำบลเชียงรากน้อย ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน ตำบลลำตาเสา ตำบลบ่อตาโล่ ตำบลลำไทร ตำบลพยอม อำเภวังน้อย และตำบลหนองน้ำส้ม ตำบลโพสาวหาญ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สภาพทำเล

จุดที่หนึ่ง บริเวณท้องที่ในเขตเทศบาลลำตาเสา ประมาณ กม.ที่ ๙ ตัดกับถนนอยุธยา - วังน้อย สภาพทำเลเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์ ลักษณะของโครงการจะก่อสร้างเป็นทางยกระดับแยกออกมาจากถนนหลักของโครงการเพื่อทำเป็นทางขึ้นลงบนถนนอยุธยา - วังน้อย บริเวณนี้ผู้ถูกเวนคืนได้รับความเดือดร้อนเนื่องจากเป็นชุมชน เมื่อก่อสร้างโครงการที่ดินของผู้ถูกเวนคืนจะได้รับผลกระทบจากการเวนคืน และได้รับค่าทดแทนต่ำ

จุดที่สอง บริเวณท้องที่ตำบลโพสาวหาญ สภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรม สลับกับที่อยู่อาศัย ถนนของโครงการจะตัดผ่านถนนสายเดิม ลักษณะโครงการจะก่อสร้างเป็นสะพานในบริเวณจุดตัดกับถนนสายเดิม มีทางกลับรถบริเวณใต้สะพานในบางจุด บริเวณนี้ผู้ถูกเวนคืนได้รับความเดือดร้อน เนื่องจากเดิมที่ดินเป็นที่เกษตรกรรมโดยเข้าออกผ่านที่ดินแปลงอื่น เมื่อมีการก่อสร้างโครงการทำให้ที่ดินถูกแบ่งเป็น ๒ ส่วน ที่ดินส่วนที่เหลือกลายเป็นที่ดินตาดบอดไม่สามารถเข้าออกที่ดินได้ดังเดิม

จุดที่สาม บริเวณถนนถนนของกรมทางหลวงชนบทหมายเลข ๑๐๔๕ เลียบคลองระพีพัฒน์ บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการในเขตท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และเป็นจุดเริ่มต้นของโครงการในเขตท้องที่สระบุรี ประมาณ กม. ที่ ๒๔ + ๕๐๐ อยู่ระหว่างตำบลโพสาวหาญ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กับตำบลคชสิทธิ์ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ลักษณะของโครงการจะก่อสร้างเป็นสะพานยกระดับความสูงประมาณ ๔๙๐ เมตร สภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรม สลับกับชุมชนที่อยู่อาศัย

สภาพทำเล...

สภาพทำเลในบริเวณอื่นๆ มีดังนี้

- ในท้องที่ตำบลเชียงรากน้อย และตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จุดเริ่มต้นโครงการ กม. ที่ ๐+๐๐๐ อยู่บริเวณด้านหลังมหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย อำเภอบางปะอิน สภาพทำเลเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย สถานประกอบการ อาคารพาณิชย์ และที่เกษตรกรรม

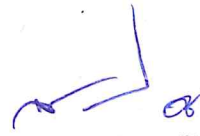
- ในท้องที่ตำบลพยอม และตำบลลำไทร อำเภอมโนรมย์ สภาพทำเลเป็นชุมชน สถานประกอบการ อาคารพาณิชย์ และโรงงานขนาดใหญ่ บริเวณจุดตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ จะมีสถานประกอบการน้ำมัน และเพิงค้าขายริมทาง

- ในท้องที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอมโนรมย์ สภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรม ชุมชนที่อยู่อาศัย และโรงงานขนาดเล็ก

- ในท้องที่ตำบลลำตาเสา อำเภอมโนรมย์ และตำบลหนองน้ำส้ม ตำบลโพสาวหาญ อำเภออุทัย สภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรม และชุมชนที่อยู่อาศัย

๕. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

นำเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ มาปรับเปลี่ยนให้อีกร้อยละ ๒๘ ซึ่งเหมาะสมแล้ว นำมาใช้ในการพิจารณากำหนดค่าทดแทน



๖. หลักเกณฑ์...

๖. หลักเกณฑ์การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๕

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น เห็นควรวางหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน ดังนี้

ข้อ ๑ ปรับฐานราคาค่าทดแทนเบื้องต้นให้กับผู้ถูกเวนคืนทุกราย ดังนี้

๑.๑ นำราคาประเมินฯ ของที่ดินในหน่วยที่มีราคาสูงสุดมากำหนดเป็นฐานในการคิดราคาค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืน

๑.๒ นำราคาตามข้อ ๑.๑ มาคูณด้วยค่าดัชนีราคาซื้อขายประจำกลุ่มหรือค่าดัชนีที่มีการคำนวณใหม่แล้วมีอัตราสูงกว่าดัชนีราคาซื้อขายประจำกลุ่ม

๑.๓ ปรับเพิ่มค่าทดแทนจากเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนให้อีกร้อยละ ๒๘ ของราคาตามข้อ ๑.๑x๑.๒

ทั้งนี้ การปรับฐานราคาค่าทดแทนตามข้อ ๑.๑ ให้คำนึงถึงขนาดของแปลงที่ดิน รวมถึงราคาประเมินฯ ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย

ข้อ ๒ ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง หรือถูกเวนคืนบางส่วน และที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหาย หรือได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๒.๑ ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดหรือเกือบหมดทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐

๒.๒ ที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน และที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหายหรือได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง ตามนัยมาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จากค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ เว้นแต่จะมีเหตุผลเป็นกรณีพิเศษให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง หากผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) ได้ร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตามนัยมาตรา ๒๐ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง หักออกจากจำนวนค่าทดแทนที่ดินที่มีการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) รายนั้น ๆ เพื่อมิให้การจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวมีความซ้ำซ้อน และเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐ และสังคม

ข้อ ๓ ที่ดินที่ได้รับค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว เห็นควรย่นราคา

ข้อ ๔ นอกเหนือจากแนวทางข้อ ๑ - ๓ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เห็นควรพิจารณาเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมเป็นราย ๆ ไป



๗. ฝ่ายเลขานุการ...

๗. ฝ่ายเลขานุการ นำเสนอหลักเกณฑ์การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์-
เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒

โดยพิจารณาจากข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๔๒ วรรคสอง ซึ่งบังคับใช้
ในขณะที่มีการเวนคืน สรุปได้ว่า

การกำหนดค่าทดแทนตามวรรคหนึ่งต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคา
ที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

- พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น
ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่
เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

- แนวทางตามคู่มือของกระทรวงคมนาคม

- หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

- หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๕

แล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ปรับฐานราคาค่าทดแทนเบื้องต้นให้กับผู้ถูกเวนคืนทุกราย ดังนี้

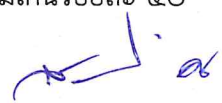
๑.๑ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินในหน่วยที่มีราคาสูงสุด มากำหนดเป็นฐานใน
การคิดราคาค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืน

๑.๒ นำราคาตามข้อ ๑.๑ มาคูณด้วยค่าดัชนีราคาตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
กำหนดขึ้นใหม่ ถือเป็นราคาตลาดเทียม

๑.๓ ปรับเพิ่มค่าทดแทนจากเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนให้อีกร้อยละ ๒๘
ของราคาตามข้อ ๑.๒

ทั้งนี้ การปรับฐานราคาค่าทดแทนตามข้อ ๑.๑ ให้คำนึงถึงขนาดของแปลงที่ดิน รวมถึงราคา
ประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย

๒. ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลงหรือเกือบหมดทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหาย
จากฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐



๓. ที่ดินส่วน...

๓. ที่ดินส่วนที่เหลือที่ได้รับผลกระทบหรือได้รับความเสียหายจากการถูกเวนคืน เห็นควรกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน

๔. ที่ดินแปลงใดมีราคาซื้อขายซึ่งมีสภาพทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน หรือสามารถพิจารณาฟังได้ เห็นควรพิจารณาโดยเทียบเคียงกับราคาซื้อขายที่ปรากฏ และพิจารณาตามหลักการได้มาสำหรับที่ดินที่เจ้าของได้ซื้อมาก่อนถูกเวนคืน

๕. ที่ดินโดยทั่วไปที่มีสภาพทำเล ที่ตั้ง และการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกันสมควรพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้เท่ากันหรือใกล้เคียงกัน

๖. ที่ดินที่ได้รับประโยชน์หรือไม่เสียประโยชน์จากการเวนคืน และได้รับค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมแล้ว เห็นควรยืนยันราคา

๗. นอกเหนือจากแนวทางข้อ ๑-๖ เห็นควรพิจารณาเป็นรายๆ ไป



การพิจารณา...

การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน
ในการประชุมครั้งที่ ๓๔/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๐ ที่ประชุม พิจารณาแล้ว
มีความเห็น ดังนี้

๑. ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์

๑.๑ คณะกรรมการพิจารณาราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์แล้ว เห็น
ควรนำราคาซื้อขายดังกล่าวมาพิจารณารวมกับราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาของคณะกรรมการ
กำหนดราคาเบื้องต้นในการพิจารณาคำตัดสินราคาซื้อขาย เนื่องจากเป็นราคาซื้อขายที่สะท้อนราคาซื้อขาย
จริงในพื้นที่ และเป็นราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์นำมากล่าวอ้างเพื่อขอเพิ่มค่าทดแทนที่ดิน และเพื่อความเหมาะสม
และเป็นธรรม

ทั้งนี้ ต้องเป็นราคาซื้อขายก่อนพระราชกฤษฎีกาไม่นานมากนัก เป็นราคาที่ซื้อขาย
กันตามปกติในท้องตลาด ไม่ใช่ซื้อขายกันในราคาสูงเพื่อทำธุรกิจเฉพาะ หากเป็นราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ให้หักค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างออก เพื่อให้ได้ราคาที่ดินที่แท้จริงมาประกอบการพิจารณา

๑.๒ กรณีผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างว่าซื้อที่ดินมาก่อนถูกเวนคืน เห็นควรพิจารณากำหนด ค่า
ทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์นั้นตามหลักการได้มาตามรัฐธรรมนูญ และมาตรา ๒๒ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วย-
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

และเห็นควรใช้ราคาซื้อขายที่ดินที่รับฟังเป็นราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดใน
วันที่มี พ.ร.ฎ. มาพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดินที่มีสภาพทำเลที่ตั้งเหมือนกัน

๒. การกำหนดคำตัดสินราคาซื้อขาย คณะกรรมการพิจารณาแนวทางวิธีการคิดคำตัดสินราคา
ซื้อขายตามแนวทางของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๕ เพื่อให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ฝ่ายเลขานุการ นำราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ มาประกอบการ
พิจารณากำหนดคำตัดสินราคาซื้อขายแล้วจะได้คำตัดสินใหม่ ดังนี้



กลุ่มที่ ๑ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลโพสพาวาญ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	สภาพทำเล	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๒๓๘๗๘	๙๖๒	ที่อยู่อาศัย/ทล.๓๐๔๓	๑	๑๗๘.๕	๗/๕/๒๕๕๖	๕๕๐,๐๐๐	๒,๖๒๘	๑๓๓,๘๗๕	๗๕๐	๐.๒๔
๒	๑๘๘๖๖	๕๗๔	ที่อยู่อาศัย/ถ.คลองชลฯ	๙๙	๒๒๓	๕/๑๑/๒๕๕๖	๔๐๐,๐๐๐	๑,๗๙๔	๑๓๙,๓๗๕	๖๒๕	๐.๓๔
๓	๑๒๒๖๗	๑๒๖๘	ที่พักอาศัย/ซอย	๑๒๑	๗๖	๒๔/๘/๒๕๕๕	๗๐,๐๐๐	๙๒๑	๒๖,๖๐๐	๓๕๐	๐.๓๔
๔	๒๕๔๙๓	๑๑๓๙	ที่พักอาศัย/ซอย	๒๒๘	๙๔	๑๕/๕/๒๕๕๕	๕๐,๐๐๐	๕๓๒	๒๘,๒๐๐	๓๐๐	๐.๕๖
๕	๑๓๓๕๘	๔๔๒	ที่พักอาศัย/ซอย	๙๖	๒๔๐	๑๑/๓/๒๕๕๗	๒๒๔,๙๔๐	๙๓๗	๓๑,๘๖๐	๕๓๑.๒๕	๐.๕๖
๖	๓๐๐๔๙	๑๒๖๐	เกษตรกรรม	๒๑๓	๒๐๐	๓๑/๗/๒๕๕๖	๑๐๐,๐๐๐	๕๐๐	๖๗,๐๙๕	๓๑๕	๐.๖๔
๗	๑๐๖๗๐	๓๕๙	เกษตรกรรม	๑๖๔	๑๒๒๓	๒๔/๗/๒๕๕๖	๖๔๐,๐๐๐	๕๒๓	๔๒๘,๐๕๐	๓๕๐	๐.๖๕

แปลงที่ ๔ ราคาประเมิน ๓๐๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๕๓๒ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $300/532$ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๖

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๖ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

๑๐๐ บาท ราคาประเมินตารางวาละ ๕๖ บาท

ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๔๔ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๖) หาร ๕๖ คูณ ๑๐๐ = ๗๘.๕๗% หรือ $\frac{100 \times 44}{56}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๖ = ๑.๗๙

หมายเหตุ ต่อมาคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นพิจารณาเห็นว่าค่าดัชนีสำหรับท้องที่ โพสพาวาญ คือ ๑.๗๙ ต่ำไป จึงแก้ไขใหม่เป็น ๑.๙๒

วิธีคิดหาค่าดัชนีใหม่ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๑. ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๕๔๙๓ (๔) , ๓๐๐๔๙ (๖) เนื่องจากมีราคาซื้อขายค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่นสภาพเดียวกัน และ โฉนดเลขที่ ๑๐๖๗๐ (๗) ออก เนื่องจากเป็นที่ดินเกษตรกรรมแปลงใหญ่มีเนื้อที่มาก และมีราคาซื้อขายต่ำไปเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่น (ไม่ปรากฏราคาซื้อขายในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ฯ)

๒. นำราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) มาเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ๙๒๑ , ๙๓๗ , ๑,๗๙๔ , ๒,๖๒๘

๓. หารราคากลาง หรือค่ามัธยฐาน (๙๓๗ + ๑,๗๙๔) หาร ๒ = ๑,๓๖๕.๕๐ บาท

๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๓๕๘ = ๕๓๑.๒๕ และราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๘๖๖ = ๖๒๕ คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เฉลี่ย = $531.25 + 625$ หาร ๒ = ๕๗๘.๑๒ บาท

๕. นำราคากลาง หาร ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ = ค่าดัชนี

$1,365.50$ หาร $578.12 = 2.36$

ดังนั้น ค่าดัชนีราคาตลาดที่ดินเทศบาลตำบลโพสพาวาญ = ๒.๓๖

กลุ่มที่ ๒...

กลุ่มที่ ๒ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลหนองน้ำส้ม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	สภาพทำเล	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๒๖๐๑๘	๑๐๕๖	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๒๑๐	๘๔	๑/๓/๒๕๕๕	๙๐,๐๐๐	๑๐๗๑	๒๕,๒๐๐	๓๐๐	๐.๒๘
๒	๓๔๔๐๕	๑๙๔๖	เกษตรกรรม/ชอย	๒๓๔	๑๕๗	๒๓/๕/๒๕๕๗	๒๐๐,๐๐๐	๑๒๗๔	๖๒,๘๐๐	๔๐๐	๐.๓๑
๓	๓๑๘๐๗	๑๘๐๙	เกษตรกรรม/ชอย	๑๔	๒๖๒	๒๗/๖/๒๕๕๖	๒๐๐,๐๐๐	๗๖๓	๕๙,๕๙๙	๓๔๒	๐.๔๕
๔	๒๐๗๕๖	๗๙๕	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๒๐๔	๒๕๘	๒๕/๕/๒๕๕๕	๒๐๐,๐๐๐	๗๗๕	๑๐๓,๒๐๐	๔๐๐	๐.๕๒
๕	๓๓๗๙๕	๑๘๘๘	เกษตรกรรม/ชอย	๒๐๕	๗๙	๙/๑๑/๒๕๕๕	๔๐,๐๐๐	๕๐๖	๒๓,๗๐๐	๓๐๐	๐.๕๙
๖	๒๘๘๓๙	๖๘๖	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๑๐๔	๕๐๐	๓๐/๘/๒๕๕๖	๓๐๐,๐๐๐	๖๐๐	๒๐,๐๐๐	๔๐๐	๐.๖๗
๗	๔๔๔๑	๕๖	เกษตรกรรม	๖๙	๓๒๔	๖/๖/๒๕๕๗	๖,๗๒๐,๐๐๐	๔๙๗	๑๑๑,๓๓๖	๓๔๔	๐.๖๙

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

แปลงที่ ๔ ราคาประเมิน ๔๐๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๗๗๕ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $400/775$ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๒

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๒ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ ๑๐๐ บาท ราคาประเมินตารางวาละ ๕๒ บาท

ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๔๘ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๒) หาร ๕๒ คูณ ๑๐๐ = ๙๒.๓๑% หรือ 100×0.52

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๒ = ๑.๙๒

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลหนองน้ำส้ม คือ ๑.๙๒

วิธีคิดหาค่าดัชนีใหม่ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๑. ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๗๙๕ (๕) , ๔๔๔๑ (๗) ออก เนื่องจากมีราคาค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่น และอยู่ไกลจากแนวเวนคืน และราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๘๓๙ (๖) เนื่องจากมีราคาค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่น (ไม่ปรากฏราคาซื้อขายในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ฯ)

๒. นำราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) มาเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ๗๖๓ , ๗๗๕ , ๑,๐๗๑ , ๑๒๗๔

๓. หารราคากลาง หรือค่ามัธยฐาน (๗๗๕+๑,๐๗๑) หาร ๒ = ๙๒๓ บาท

๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๗๕๖ = ๔๐๐ และราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๐๑๘ = ๓๐๐ คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เฉลี่ย = $400 + 300$ หาร ๒ = ๓๕๐ บาท

๕. นำราคากลาง หาร ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ = ค่าดัชนี

๙๒๓ หาร ๓๕๐ = ๒.๖๓

ดังนั้น ค่าดัชนีราคาตลาดที่ดินตำบลหนองน้ำส้ม = ๒.๖๓

กลุ่มที่ ๓...

กลุ่มที่ ๓ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน เทศบาลตำบลลำตาเสา อำเภอลำลูกเกด จังหวัดพิจิตร

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	สภาพทำเล	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๒๕๐๘๐	๕๘๙๗	อุตสาหกรรม/ชอย	๒๗	๓๐๕	๑๙/๑๑/๒๕๕๕	๑๔๐๐๐๐	๕๕๙๐	๓๘๑๒๕๐	๑๒๕๐	๐.๒๙
๒	๑๗๒๑๘	๕๕๗๙	อุตสาหกรรม/ชอย	๓	๔๐๐	๑๑/๙/๒๕๕๖	๑๘๐๐๐๐	๔๕๐๐	๕๐๐๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๒๔
๓	๒๕๐๙๕	๕๙๐๐	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๓๐๘	๒๑๑	๒๗/๕/๒๕๕๗	๗๕๐๐๐๐	๓๕๕๕	๒๖๓๗๕๐	๑๒๕๐	๐.๓๕
	๓๐๐๓๐	๖๖๗๑		๓๗๕							
๔	๕๕๑๙๘	๕๙๐๘	อุตสาหกรรม/ชอย	๒๔๒	๓๐๐	๑๔/๒/๒๕๕๖	๑๘๐๐๐๐	๖๐๐๐	๘๒๐๐๐๐	๒๗๓๓	๐.๔๖
๕	๒๕๑๙๙	๕๙๐๙	อุตสาหกรรม/ชอย	๒๔๓	๓๐๐	๑๗/๑๐/๒๕๕๗	๘๐๐๐๐๐	๒๖๖๗	๓๕๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๔๗
๖	๗๘๕๖	๑๕๖๐	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๑๙๔	๑๔๒	๑๘/๓/๒๕๕๖	๓๕๐๐๐๐	๒๔๖๕	๑๗๗๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๕
๗	๒๕๐๙๖	๕๙๐๑	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๓๐๙	๑๖๖	๑๘/๗/๒๕๕๗	๔๐๐๐๐๐	๒๔๑๐	๒๐๗๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๕
๘	๗๘๕๕	๑๕๕๙	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๑๙๕	๑๔๕	๑๗/๕/๒๕๕๖	๓๐๐๐๐๐	๒๐๖๙	๑๘๑๒๕๐	๑๒๕๐	๐.๖๔
๙	๔๔๐๙๘	๖๘๒๖	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๒๐๐	๔๔๓๗	๑๘/๑๐/๒๕๕๖	๑๑๔๐๒๕๐๐	๒๕๗๐	๗๐๔๑๕๐๐	๑๕๘๗	๐.๖๕

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

แปลงที่ ๕ ราคาประเมิน ๑,๒๕๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๖๖๗ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = ๑,๒๕๐ / ๒,๖๖๗ ค่า A/S Ratio = ๐.๔๗

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๔๗ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

๑๐๐ บาท ราคาประเมินตารางวาละ ๔๗ บาท

ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๓ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐ - ๔๗) หาร ๕๖ คูณ ๑๐๐ = ๑๑๒.๗๓% หรือ $\frac{๑๐๐ \times ๕๓}{๔๗}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๔๗ = ๒.๑๓

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลลำตาเสา คือ ๒.๑๓

วิธีคิดหาค่าดัชนีใหม่ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๑. ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๕๐๙๕ , ๓๐๐๓๐ (๓) , ๒๕๐๙๖ (๗) ออก เนื่องจากอยู่ไกลจากแนวเวนคืน ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๕๖ (๖) , ๗๘๕๕ (๘) ออก เนื่องจากมีราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่น และตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๐๙๘ (๙) เนื่องจากมีเป็นที่ดินแปลงใหญ่ต่างจากที่ดินแปลงอื่น และมีราคาซื้อขายค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินสภาพเดียวกัน

๒. ปรากฏราคาซื้อขายที่ในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๕๕๙ มีราคาซื้อขายตารางวาละ ๑๔,๐๐๐ บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๑ มีราคาซื้อขายตารางวาละ ๖,๖๕๐ บาท จึงนำมาประกอบการพิจารณาด้วย

๓. นำราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) มาเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ๒,๖๖๗ , ๔,๕๐๐ , ๕,๕๙๐ , ๖,๐๐๐ , ๖,๖๕๐ , ๑๔,๐๐๐

๔. หารราคากลาง หรือค่ามัธยฐาน = (๕,๕๙๐ + ๖,๐๐๐) หาร ๒ = ๕,๒๙๕ บาท

๕. ราคาประเมินทุนทรัพย์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๕๐๘๐ = ๑,๒๕๐ และราคาประเมินทุนทรัพย์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๕๑๙๘ = ๒,๗๓๓ คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เฉลี่ย = ๑,๒๕๐ + ๒,๗๓๓ หาร ๒ = ๑,๙๙๑.๕๐ บาท

๖. นำราคากลาง หาร ราคาประเมินทุนทรัพย์ = ค่าดัชนี

๕,๒๙๕ หาร ๑,๙๙๑.๕๐ = ๒.๖๕

ดังนั้น ค่าดัชนีราคาตลาดที่ดินเทศบาลตำบลลำตาเสา = ๒.๖๕

กลุ่มที่ ๔ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	สภาพทำเล	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๔๐๙๔	๑๒๖	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๑๖๐	๒๙๐๐	๒๑/๑๐/๒๕๕๗	๗๒๕๐๐๐๐	๒,๕๐๐	๒๑๗๕๐๐๐	๗๕๐	๐.๓๐
๒	๑๙๙๒๑	๑๖๔๖	เกษตรกรรม	๑๒๘	๓๐๗	๒๖/๖/๒๕๕๗	๘๐๐๐๐	๒,๖๐๖	๓๐๗๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๓๘
๓	๙๖๗๒	๑๗๕๕	เกษตรกรรม/ถนน พท.	๒๐	๒๙๖๐	๒๙/๔/๒๕๕๗	๕๕๕๐๐๐๐	๑,๘๗๕	๒๒๒๐๐๐๐	๗๕๐	๐.๔๐
๔	๑๙๒๖๗	๓๘๓๑	เกษตรกรรม	๑๓๘	๑๕๐๓	๒๑/๑๐/๒๕๕๗	๒๔๔๒๒๗๕	๑,๖๒๕	๑๑๖๒๒๕๐	๗๗๓	๐.๔๘
๕	๑๒๗๐๓	๓๖๙	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๑๖๒	๙๘๐๐	๒๗/๖/๒๕๕๗	๑๔๗๐๐๐๐๐	๑,๕๐๐	๗๓๕๐๐๐๐	๗๕๐	๐.๕๐
๖	๑๒๗๔๗	๓๓๐๘	ที่ว่าง	๑๓	๑๔๖	๒๐/๖/๒๕๕๖	๒๕๐๐๐๐	๑,๗๑๒	๑๔๖๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕๘
๗	๓๙๙๖	๒๘	เกษตรกรรม	๑๑๐	๔๙๔๐	๑๘/๑๑/๒๕๕๖	๗๔๑๐๐๐๐	๑,๕๐๐	๕๑๔๕๐๐๐	๑,๐๔๑	๐.๖๙

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

แปลงที่ ๔ ราคาประเมิน ๗๗๓ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๑,๖๒๕ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $๗๗๓/๑,๖๒๕$ ค่า A/S Ratio = ๐.๔๘

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๔๘ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ

๑๐๐ บาท ราคาประเมินตารางวาละ ๔๘ บาท

ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๒ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐ - ๔๘) หาร ๔๘ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๘.๓๓% หรือ ๑๐๐×๕๒
๔๘

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๔๘ = ๒.๐๘

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลบ่อตาโล่ คือ ๒.๐๘

วิธีคิดหาค่าดัชนีใหม่ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๑. ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๗๐๓ (๕) และ ๓๙๙๖ (๗) ออก เนื่องจากมีราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่นสภาพเดียวกัน

๒. ปรากฏราคาซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ. ในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๘๕๗ มีราคาซื้อขายตารางวาละ ๑,๒๐๐ บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๖๘๘ มีราคาซื้อขายตารางวาละ ๑,๒๐๐ บาท แต่เนื่องจากซื้อขายเมื่อปี ๒๕๔๒ และเป็นราคาที่ต่ำ จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณา

๒. นำราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) มาเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ๑,๖๒๕, ๑,๗๑๒, ๑,๘๗๕, ๒,๕๐๐, ๒,๖๐๖

๓. หาราคากลาง หรือค่ามัธยฐาน = ๑,๘๗๕ บาท

๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๖๗๒ = ๗๕๐ คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

๕. นำราคากลาง หาร ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ = ค่าดัชนี

$๑,๘๗๕$ หาร ๗๕๐ = ๒.๕๐

ดังนั้น ค่าดัชนีราคาตลาดที่ดินตำบลบ่อตาโล่ = ๒.๕๐

กลุ่มที่ ๕...

กลุ่มที่ ๕ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน เทศบาลตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	สภาพทำเล	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๖๖๘๗๕	๕๗๕๗	จัดสรรว่างเปล่า/ซอย	๓๘๕	๓๑๗	๒/๖/๒๕๕๗	๑๐๘๔๐๐๐	๔,๙๙๕	๒๗๑,๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๒๕
๒	๕๕๐๙๐	๔๙๕๕	ว่างเปล่า/ซอย	๑๕๘	๑๒๐๐	๒๔/๗/๒๕๕๗	๕๔๐๐๐๐๐	๔,๕๐๐	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๒๕๐	๐.๒๘
๓	๑๓๖๐๘	๙๙๘	ที่อยู่อาศัย/ซอย	๒๐๙	๓๘๘	๑/๙/๒๕๕๗	๙๐๐๐๐๐	๒,๓๒๐	๓๘๘๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๔๓
๔	๑๖๙๐๖	๑๒๗๒	ที่อยู่อาศัย	๓๙๕	๕๐	๒๖/๗/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๕๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕๐
๕	๕๙๔๕๖	๕๓๘๔	ว่างเปล่า/ซอย	๓๔๑	๙๒๐	๗/๘/๒๕๕๗	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๖๓๐	๙๒๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๖๑
๖	๖๖๒๙๓	๕๗๑๓	ว่างเปล่า	๔๙๑	๑๐๐	๑๔/๑๐/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖๓
๗	๖๖๒๘๙	๕๗๐๙	ที่อยู่อาศัย/ซอย	๔๘๗	๕๓	๓/๑๑/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๑,๘๘๗	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖๖

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

แปลงที่ ๔ ราคาประเมิน ๑,๐๐๐ บาท /ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๐๐๐ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $1,000/2,000$ บาท/ตารางวา

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๐ บาท หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ ๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๐ บาท ฉะนั้น ราคาตลาดสูงกว่า ๕๐ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๐) หาร ๕๐ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๐ % หรือ 100×50
๕๐

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๐ = ๒.๐๐

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของเทศบาลตำบลคลองจิก คือ ๒.๐๐

วิธีคิดหาค่าดัชนีใหม่ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๑. ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๖๘๗๕ (๑) , ๖๖๒๙๓ (๖) และ ๖๖๒๘๙ (๗) ออก เนื่องจากสภาพทำเลอยู่ห่างจากแนวเวนคืน และตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๙๔๕๖ (๕) เนื่องจากมีราคาค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับเคียงกับที่ดินแปลงอื่นที่มีสภาพเดียวกัน

๒. ปรากฏราคาซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ. ในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ของที่ดินจำนวน ๑๐ โฉนด ซื้อขายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่เนื่องจากได้รับค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างเบื้องต้นสูงกว่าราคาซื้อขายไม่สามารถนำมาหักกับราคาซื้อขายเพื่อให้ได้ราคาที่ดินได้ จึงไม่รับฟังนำมาประกอบการพิจารณา

๓. นำราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) มาเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ๒,๐๐๐ , ๒,๓๒๐ , ๔,๕๐๐

๔. หารราคากลาง หรือค่ามัธยฐาน = ๒,๓๒๐ บาท

๕. ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๖๐๘ = ๑,๐๐๐ คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

๖. นำราคากลาง หาร ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ = ค่าดัชนี

๒,๓๒๐ หาร ๑,๐๐๐ = ๒.๓๒

ดังนั้น ค่าดัชนีราคาตลาดที่ดินตำบลคลองจิก = ๒.๓๒

กลุ่มที่ ๖...

กลุ่มที่ ๖ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน เทศบาลตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	สภาพทำเล	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา ^๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratio
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๕๓๐๘๖	๔๕๑๕	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๖๙	๑๑๗	๖/๑/๒๕๕๘	๕๐๐๐๐๐	๔๒๗๔	๑๔๖๒๕๐	๑๒๕๐	๐.๒๔
๒	๓๙๖๒๗	๓๕๕๔	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๖	๕๐	๒๘/๔/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๔๐๐๐	๖๒๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๓๔
๓	๕๓๐๖๘	๔๕๑๙		๑							
๓	๑๘๓๘๖	๘๐๑	เกษตรกรรม	๓๗	๖๔	๑๕/๑๒/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๓๑๒๕	๘๐๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๔๔
๔	๓๑๘๐๗	๒๓๑๖	เกษตรกรรม	๑๕๔	๑๔๗๒	๒๑/๔/๒๕๕๗	๒๕๗๖๐๐๐	๑๗๕๐	๑๑๐๔๐๐๐	๗๕๐	๐.๔๕
๕	๖๕๗๔๗	๖๖๗๔	อุตสาหกรรม/พล.๑	๑๑	๒๕๐	๑๒/๑๒/๒๕๕๗	๕๕๐๐๐๐๐	๒๒๐๐๐	๒๕๐๐๐๐๐	๑๐๐๐๐	๐.๔๔
๖	๑๔๑๘๔	๕๔๗	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๑๒	๑๐๐	๒๘/๑/๒๕๕๗	๒๕๐๐๐๐	๒๕๐๐	๑๒๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๔
๗	๑๘๓๔๕	๗๖๐	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๒๖	๑๐๒	๒๐/๓/๒๕๕๗	๒๕๐๐๐๐	๒๔๕๑	๑๒๗๕๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๕
๘	๒๕๑๐๐	๗๓๙๙	อุตสาหกรรม/ชอย	๒๓๓	๑๒๖๒	๓๑/๓/๒๕๕๗	๓๐๐๐๐๐๐	๒๓๗๗	๑๖๒๑๕๐๐	๑๒๘๕	๐.๕๕
๙	๑๘๓๗๘	๗๙๓	เกษตรกรรม	๔๖	๙๖	๑๒/๑/๒๕๕๗	๒๒๐๐๐๐	๒๒๙๒	๑๒๐๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๕
๑๐	๓๑๒๓๕	๒๒๙๗	เกษตรกรรม	๒๘๓	๓๑๘	๑๗/๗/๒๕๕๗	๑๔๐๐๐๐๐	๔๔๓๐	๗๙๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๕๕
๑๑	๖๖๗๐๗	๖๗๓๓	เกษตรกรรม	๓๐๘	๑๐๐	๒๒/๔/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๒๐๐๐	๑๒๕๐๐๐	๑๒๕๐	๐.๖๑

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

แปลงที่ ๖ ราคาประเมิน ๑,๒๕๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๕๐๐ บาท/ตารางวา
นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = ๑,๒๕๐/๒,๕๐๐ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๐

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๐ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ ๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๐ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๐ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๐) หาร ๕๐ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๐% หรือ $\frac{100 \times 50}{50}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๐ = ๒.๐๐

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของเทศบาลตำบลเชียงรากน้อย คือ ๒.๐๐

วิธีคิดหาค่าดัชนีใหม่ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๑. ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๑๘๐๗ (๔) และ ๗๗๗๐๗ (๑๑) ออก เนื่องจากราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับเคียงกับที่ดินแปลงอื่นสภาพเดียวกัน และที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๗๔๗ (๕) เนื่องจากราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับเคียงกับที่ดินแปลงอื่น และมีสภาพเป็นที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

๒. ปรากฏราคาซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ. ในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ของที่ดินจำนวน ๑๐ โฉนด นำราคาซื้อขายของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๐๓๒ ซื้อขายในราคาตารางวาละ ๑๔,๙๙๕.๖๓ บาท มาประกอบการพิจารณา สำหรับที่ดินอีก ๙ โฉนด ซื้อขายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากได้รับค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างเบื้องต้นสูงกว่าราคาซื้อขาย ไม่สามารถนำมาหักกับราคาซื้อขายเพื่อให้ได้ราคาที่ดินได้ จึงไม่รับฟังนำมาประกอบการพิจารณา

๓. นำราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) มาเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ๒๒๙๒ , ๒,๓๗๗ , ๒,๔๕๑ , ๒,๕๐๐ , ๓,๑๒๕ , ๔,๐๐๐ , ๔,๒๗๔ , ๔,๔๓๐ , ๑๔,๙๙๕.๖๓

๔. หาราคากลาง หรือค่ามัธยฐาน = ๓,๑๒๕ บาท

๕. ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๓๘๖ = ๑,๒๕๐ คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

๖. นำราคากลาง หาร ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ = ค่าดัชนี

๓,๑๒๕ หาร ๑,๒๕๐ = ๒.๕๐

ดังนั้น ค่าดัชนีราคาตลาดของเทศบาลตำบลเชียงรากน้อย = ๒.๕๐

กลุ่มที่ ๗...

กลุ่มที่ ๗ ดัชนีราคาตลาดที่ดิน ตำบลลำไทรและตำบลพยอม อำเภอบางน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	สภาพทำเล	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (วา๒)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมิน		A/S Ratic
							บาท	บาท/ตรว.	บาท	บาท/ตรว.	
๑	๖๖๘๗๕	๕๗๕๗	ที่จัดสรรเปล่า/ชอย	๓๘๕	๒๑๗	๒/๖/๒๕๕๗	๑๐๘๔๐๐๐	๔,๙๙๕	๒๗๑๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๒๕
๒	๕๕๐๙๐	๔๙๕๕	ว่างเปล่า/ชอย	๑๕๘	๑๒๐๐	๒๔/๗/๒๕๕๗	๕๔๐๐๐๐๐	๔,๕๐๐	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๒๕๐	๐.๒๘
๓	๒๘๘๙๗	๓๑๔๐	เกษตรกรรม	๑๕๕	๔๔๓๕	๑๙/๑๑/๒๕๕๕	๓๕๐๐๐๐๐๐	๗๘๙๒	๑๓๓๗๒๕๐๐	๓๐๑๕	๐.๓๘
๔	๑๓๖๐๘	๙๙๘	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๒๐๙	๓๘๘	๑/๙/๒๕๕๗	๙๐๐๐๐๐	๒,๒๓๐	๓๘๘๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๔๓
๕	๑๖๙๐๖	๑๒๗๒	ที่อยู่อาศัย	๓๙๕	๕๐	๒๖/๗/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๕๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕๐
๖	๕๙๔๕๖	๕๓๘๔	ที่ว่าง/ชอย	๒๔๑	๙๒๐	๗/๘/๒๕๕๗	๑๕๐๐๐๐๐	๑,๖๓๐	๙๒๐๐๐๐	๑,๐๐๐	๐.๖๓
๗	๖๖๒๙๓	๕๗๑๓	ที่ว่าง	๔๙๑	๑๐๐	๑๔/๑๐/๒๕๕๗	๒๐๐๐๐๐	๒,๐๐๐	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖๗
๘	๖๖๒๘๙	๕๗๐๙	ที่อยู่อาศัย/ชอย	๔๘๗	๕๓	๓/๑๑/๒๕๕๗	๑๐๐๐๐๐	๑,๘๘๗	๖๖๒๕๐	๑,๒๕๐	๐.๖๕
๙	๓๔๗๑	๑๙๐	เกษตรกรรม	๗	๒๒๗๕	๑๓/๓/๒๕๕๕	๒๕๐๐๐๐๐	๑๐๙๙	๑๗๐๖๒๕๐	๗๕๐	๐.๖๘

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

แปลงที่ ๕ ราคาประเมิน ๑,๐๐๐ บาท/ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดิน ๒,๐๐๐ บาท/ตารางวา

นำราคาประเมินหารราคาซื้อขาย = $1,000/2,000$ ค่า A/S Ratio = ๐.๕๐

ค่ากลางหรือมัธยฐาน (Median) ของ A/S Ratio = ๐.๕๐ หมายความว่า ราคาตลาดตารางวาละ ๑๐๐ บาท ราคาประเมินราคาตารางวาละ ๕๐ บาท ฉะนั้นราคาตลาดสูงกว่า ๕๐ บาท

ราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน (๑๐๐-๕๐) หาร ๕๐ คูณ ๑๐๐ = ๑๐๐% หรือ $\frac{100 \times 50}{50}$

ดัชนีราคาตลาด = ๑ หาร Median A/S Ratio = ๑ หาร ๐.๕๐ = ๒.๐๐

ดังนั้น ดัชนีราคาตลาดของตำบลลำไทรและตำบลพยอม คือ ๒.๐๐

วิธีคิดหาค่าดัชนีใหม่ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๑. ตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๖๘๗๕ (๑) ๕๕๐๙๐ (๒) ๑๓๖๐๘ (๔) ๑๖๙๐๖ (๕) ๕๙๔๕๖ (๖) ๖๖๒๙๓ (๗) และ ๖๖๒๘๙ (๘) ออก เนื่องจากอยู่คนละตำบล และตัดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๔๗๑ (๙) เนื่องจากมีราคาซื้อขายต่ำเกินไปเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่น

๒. ปรากฏราคาซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ. ในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ของที่ดินตำบลลำไทร จำนวน ๑๐ แปลง โดยมาประกอบการพิจารณา ดังนี้

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๔๗๗ ซื้อขายในราคาตารางวาละ ๒,๗๓๒.๒๔ บาท
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๒๗๐ และ ๗๙๐๐ ซื้อขายในราคาตารางวาละ ๒,๖๑๕.๘๗ บาท
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๙๑ และ ๑๕๓๑๒ ซื้อขายในราคาตารางวาละ ๘,๓๓๐.๘๐ บาท
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๙๗ ซื้อขายในราคาตารางวาละ ๕,๖๖๓.๒๘ บาท



สำหรับ...

สำหรับราคาซื้อขายของที่ดินที่ไม่นำมาประกอบการพิจารณา ดังนี้

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๐๒๑ มีราคาซื้อขายสูงเนื่องจากประกอบธุรกิจเฉพาะ
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๘๘ เนื่องจากซื้อขายเพื่อประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๖๙๒ มีเนื้อที่ขนาดใหญ่
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๑๓ เป็นสัญญาให้ จึงไม่อาจนำมาประกอบการพิจารณาได้
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๓๗๙ และ ๑๐๔๕๑ เนื่องจากซื้อขายเพื่อประกอบกิจการศูนย์ซ่อมรถยนต์
- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๓๖ (ซื้อขายพร้อมกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๓๗๙ และ ๑๐๔๕๑)

เนื่องจากซื้อขายเพื่อประกอบกิจการศูนย์ซ่อมรถยนต์

๓. นำราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา) มาเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ๒,๖๑๕.๘๗ , ๒,๗๓๒.๒๔ , ๕,๖๖๓.๒๘ , ๗,๘๙๒ , ๘,๓๓๐.๘๐

๔. หาราคากลางหรือค่ามัธยฐาน = ๕,๖๖๓.๒๘ บาท

๕. ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๘๗ = ๒,๕๐๐ คิดเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

๖. นำราคากลาง หาร ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ = ค่าดัชนี

$$๕,๖๖๓.๒๘ \text{ หาร } ๒,๕๐๐ = ๒.๒๖$$

ดังนั้น ค่าดัชนีราคาตลาดของเทศบาลตำบลลำไทรและพยอม = ๒.๒๖

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาค่าดัชนีราคาตลาดของแต่ละกลุ่มข้างต้นแล้ว คณะกรรมการมีความเห็นว่า เนื่องจากลักษณะพื้นที่และสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินบางกลุ่มอยู่ติดต่อกัน มีสภาพทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรม เห็นควรปรับค่าดัชนีให้ใกล้เคียงกันโดยสรุป ค่าดัชนีแต่ละกลุ่มได้ ดังนี้

กลุ่มที่ ๑ ตำบลโพสาวหาญ	ปรับเป็นค่าดัชนี = ๒.๖๓
กลุ่มที่ ๒ ตำบลหนองน้ำส้ม	ปรับเป็นค่าดัชนี = ๒.๖๓
กลุ่มที่ ๓ ตำบลลำตาเสา	ปรับเป็นค่าดัชนี = ๒.๖๕
กลุ่มที่ ๔ ตำบลบ่อตาโล่	ปรับเป็นค่าดัชนี = ๒.๕๐
กลุ่มที่ ๕ ตำบลคลองจิก	ปรับเป็นค่าดัชนี = ๒.๕๐
กลุ่มที่ ๖ ตำบลเชียงรากน้อย	ปรับเป็นค่าดัชนี = ๒.๕๐
กลุ่มที่ ๗ ตำบลลำไทรและตำบลพยอม	ปรับเป็นค่าดัชนี = ๒.๕๐

๓. ฝ่ายเลขานุการ...

๓. ฝ่ายเลขานุการนำเสนอคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด เกี่ยวกับกรณีนำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มาประกอบการพิจารณาของศาล ดังนี้

๑. คดีของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๑๑๙/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๕๔๗/๒๕๕๑ ระหว่าง นางณัฐวดี สิ้นเคราะห์ ที่ ๑ กับพวกรวม ๖ ราย ผู้ฟ้องคดี กรมทางหลวง ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ ราย ผู้ถูกฟ้องคดี ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ สายกรุงเทพมหานคร - ตราด ตอนทางเลี่ยงเมืองแกลง พ.ศ.๒๕๔๑ สรุปได้ว่า

ศาลปกครองสูงสุดเห็นว่า บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๔๓ - พ.ศ.๒๕๔๖ จะมีราคาสูงกว่าบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๓๙ - พ.ศ.๒๕๔๒ การที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งหกตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๔๓ - พ.ศ.๒๕๔๖ ซึ่งต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นชอบด้วยกับมติของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งหกแล้วมีมติให้เพิ่มค่าทดแทนความเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งหกอีกร้อยละ ๕๐ จากเดิมไร่ละ ๒,๒๐๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๓,๓๐๐,๐๐๐ บาท จากเดิมไร่ละ ๒๔๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๓๖๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่เหมาะสมเป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งหกและสังคมโดยรวมแล้ว

๒. คดีของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๒๑๙/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๔๖/๒๕๕๑ ระหว่าง นายสกล ญนอม ที่ ๑ กับพวกรวม ๔ ราย ผู้ฟ้องคดี กรมทางหลวง ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ ราย ผู้ถูกฟ้องคดี ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ สายกรุงเทพมหานคร - ตราด ตอนทางเลี่ยงเมืองแกลง พ.ศ.๒๕๔๑ สรุปได้ว่า

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๔๓ ถึง พ.ศ.๒๕๔๖ จะมีราคาที่สูงกว่าบัญชีกำหนดราคาทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๓๙ - พ.ศ.๒๕๔๒ การที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๔๓ - พ.ศ.๒๕๔๖ ซึ่งต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้เพิ่มจากเดิม ๒,๒๐๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๓,๓๐๐,๐๐๐ บาท จากเดิมไร่ละ ๒๔๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๓๖๐,๐๐๐ บาท และจากเดิมไร่ละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๙๐๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๓. คดีของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๑๑๘/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๕๔๔/๒๕๕๑ ระหว่าง นางอังชน ศิริสวัสดิ์ และนางกรรณิกา พิริยะวณิชย์ ที่ ๑ กับพวกรวม ๕ ราย ผู้ฟ้องคดี กรมทางหลวง ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ ราย ผู้ถูกฟ้องคดี ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ สายกรุงเทพมหานคร - ตราด ตอนทางเลี่ยงเมืองแกลง พ.ศ.๒๕๔๑ สรุปได้ว่า

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๔๓ ถึง พ.ศ.๒๕๔๖ จะมีราคาที่สูงกว่าบัญชีกำหนดราคาทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๓๙ - พ.ศ.๒๕๔๒ การที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๔๓ - พ.ศ.๒๕๔๖ ซึ่งต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้เพิ่มจากเดิม ๒,๒๐๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๓,๓๐๐,๐๐๐ บาท จากเดิมไร่ละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๙๐๐,๐๐๐ บาท จากเดิมไร่ละ ๓๒๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท และจากเดิมไร่ละ ๒๔๐,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๓๖๐,๐๐๐ บาท และ เป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๔. คดีของ...

๔. คดีของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๓๘๑/๒๕๔๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๙๙/๒๕๕๓ ระหว่าง นายวันชัย นาคเกิด ผู้ฟ้องคดี กระทรวงคมนาคม (กระทรวงมหาดไทยเดิม) ที่ ๑ กับพวกรวม ๔ ราย ผู้ถูกฟ้องคดี ถูกเวนคืนตามโครงการก่อสร้างถนนวงแหวนอุตสาหกรรมบริเวณพื้นที่ เขตยานนาวา สรุปได้ว่า

ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๔๖ ที่ให้ ถ้อยคำต่อศาลปกครองชั้นต้นว่าการประเมินราคาที่ใช้ในปี พ.ศ.๒๕๓๙ ถึง พ.ศ.๒๕๔๒ จะมีการสำรวจก่อนหน้าที่จะใช้บัญชีประมาณ ๑ ถึง ๒ ปี สำหรับการประเมินบัญชีมีการสำรวจในช่วงปี พ.ศ.๒๕๓๗ ถึง พ.ศ. ๒๕๓๘ โดยสภาพที่ดินในขณะที่ทำการประเมินตามหลักฐานทางทะเบียนไม่ติดทางสาธารณประโยชน์ แต่จากการสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้ไปตรวจสอบสภาพที่ดินและจากหลักฐานแผนที่ราคาประเมินซึ่งใช้ประกอบในการประเมิน สภาพที่ดินติดทางเดินคอนกรีตเสริมเหล็กกว้างประมาณ ๑ เมตร ซึ่งสามารถใช้สัญจรได้ จึงเห็นได้ว่าการที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน มีมติให้ กำหนดค่าทดแทนที่ดินโดยให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๓๙ ถึง พ.ศ.๒๕๔๒ และกำหนด ค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีโดยไม่พิจารณาถึงสภาพและที่ตั้งที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่เปลี่ยนแปลงไปจากสำเนา แผนที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๓๙ ถึง พ.ศ.๒๕๔๒ จึงเป็นการกำหนดค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสมและเป็นธรรม

๕. คดีของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๙๒๒/๒๕๕๑ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๔๓๕/๒๕๕๕ ระหว่าง นายโอสถ์ เสวตวรรณโชติ ผู้ฟ้องคดี กรมทางหลวง ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ ราย ผู้ถูกฟ้องคดี ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕๗ สายทางเลียบเมืองสุพรรณบุรี ตอนทางเลียบเมืองสุพรรณบุรีด้านตะวันออก พ.ศ.๒๕๔๖ สรุปได้ว่า

ในขณะที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนฯ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๔๖ เป็นระยะเวลาที่ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มาแล้วเกือบสี่ปี นับแต่ปี พ.ศ.๒๕๔๓ ราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวจึงไม่สะท้อนราคาซื้อขายที่ดินกันตามปกติในท้องตลาดในวันที่ใช้ บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนฯ พ.ศ.๒๕๔๖ ซึ่งควรมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ดังกล่าว

๖. คดีของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๑๐๙๘/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๕๑๘/๒๕๕๙ ระหว่าง นางวิณา กู้เกียรติกาญจน์ ที่ ๑ กับพวกรวม ๕ คน ผู้ฟ้องคดี การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ ราย ผู้ถูกฟ้องคดี ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางพลี อำเภอบางพลี อำเภอบางพลี และอำเภอประจวบคัง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๔๗ เพื่อสร้างทางพิเศษสายบางพลี - สุขสวัสดิ์ สรุปได้ว่า

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินโดยเลือกเอาแต่เฉพาะราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ.ศ.๒๕๔๓ - พ.ศ.๒๕๔๖ และ พ.ศ.๒๕๔๗ - พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งมีราคาตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท และปรับเพิ่มให้อีก ๑,๐๐๐ บาท เท่านั้น ทั้งที่การเวนคืนที่ดินใช้เวลาดำเนินการถึง ๘ ปี ตามพระราชกฤษฎีกาที่ตราขึ้นต่อเนื่องกันมาถึง ๓ ฉบับ ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๓๙ - พ.ศ.๒๕๔๒ , พ.ศ.๒๕๔๓ - พ.ศ.๒๕๔๖ และ พ.ศ.๒๕๔๗ - พ.ศ.๒๕๕๐ จึงต้องพิจารณาถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่มีการประกาศใช้ในช่วงปี พ.ศ.๒๕๓๙ - พ.ศ.๒๕๔๒ ประกอบ ความเสียหายจากการเวนคืนล่าช้าเกินสมควรของทางราชการด้วย จึงจะถูกต้องและเป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งทำ

๔. สรุปหลักเกณฑ์...

๔. สรุปหลักเกณฑ์การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒

๑. ปรับฐานราคาค่าทดแทนเบื้องต้นให้กับผู้ถูกเวนคืนทุกราย ดังนี้

๑.๑ นำราคาประเมินฯ ของที่ดินในหน่วยที่มีราคาสูงสุด มากำหนดเป็นฐานในการคิดราคาค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืน

๑.๒ นำราคาตามข้อ ๑.๑ มาคูณด้วยค่าดัชนีราคาตามที่คณะกรรมการพิจารณา-กำหนดขึ้นใหม่ถือเป็นราคาตลาดเทียม

๑.๓ ปรับเพิ่มค่าทดแทนจากเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนให้อีกร้อยละ ๒๘ ของราคาตามข้อ ๑.๒

ทั้งนี้ การปรับฐานราคาค่าทดแทนตามข้อ ๑.๑ ให้คำนึงถึงขนาดของแปลงที่ดิน รวมถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย

๒. ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลงหรือเกือบหมดทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐

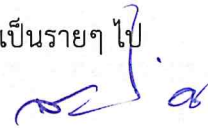
๓. ที่ดินส่วนที่เหลือที่ได้รับผลกระทบหรือได้รับความเสียหายจากการถูกเวนคืน เห็นควรกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน

๔. ที่ดินแปลงใดมีราคาซื้อขายซึ่งมีสภาพทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน หรือสามารถพิจารณาฟังได้ เห็นควรพิจารณาโดยเทียบเคียงกับราคาซื้อขายที่ปรากฏ และพิจารณาตามหลักการได้มาสำหรับที่ดินที่เจ้าของได้ซื้อมาก่อนถูกเวนคืน

๕. ที่ดินโดยทั่วไปที่มีสภาพทำเล ที่ตั้ง และการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน สมควรพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้เท่ากันหรือใกล้เคียงกัน

๖. ที่ดินที่ได้รับประโยชน์หรือไม่เสียประโยชน์จากการเวนคืน และได้รับค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมแล้ว เห็นควรย้ยราคา

๗. นอกเหนือจากแนวทางข้อ ๑-๖ เห็นควรพิจารณาเป็นรายๆ ไป



ในการประชุม...

ในการประชุมครั้งที่ ๓๔/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๐
สรุป ค่าดัชนีราคาซื้อขายสำหรับแต่ละกลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ ๑	ตำบลโพสาวหาญ	= ๒.๖๓
กลุ่มที่ ๒	ตำบลหนองน้ำส้ม	= ๒.๖๓
กลุ่มที่ ๓	ตำบลลำตาเสา	= ๒.๖๕
กลุ่มที่ ๔	ตำบลบ่อตาโล่	= ๒.๕๐
กลุ่มที่ ๕	ตำบลคลองจิก	= ๒.๕๐
กลุ่มที่ ๖	ตำบลเชียงรากน้อย	= ๒.๕๐
กลุ่มที่ ๗	ตำบลลำไทรและตำบลพะยอม	= ๒.๕๐

ข้อพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน
ที่ประชุม ในการประชุมครั้งนี้ได้พิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๔๒ วรรคสอง ซึ่งบังคับใช้
ในขณะที่มีการเวนคืน สรุปได้ว่า

การกำหนดค่าทดแทนตามวรรคหนึ่งต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคา
ที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

- พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น
ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่
เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

- แนวทางตามคู่มือของกระทรวงคมนาคม

- หลักเกณฑ์ซึ่งใช้เป็นแนวทางกำหนดค่าทดแทนในเส้นทางสายนี้

- ดัชนีราคาตลาดในแต่ละกลุ่ม

จากแนวทางข้างต้น เมื่อพิจารณาประกอบรายละเอียดข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์แล้ว
คณะกรรมการ เห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตาราง ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ แปลงที่ดินในแผนผัง เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่)	- รับเงินวันที่ - วันที่ คค. รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	- ราคาตลาดเทียม (ตารางวาละ/บาท) (ราคาประเมินฯ ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ - ๒๕๕๘ x ดัชนี)	ค่าทดแทนเบื้องต้น (ตารางวาละ/บาท) - ส่วนที่ถูกเวนคืน (ราคาตลาดเทียมx๑.๒๘) - ส่วนที่เหลือ (เป็นเงิน/บาท)	มติคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ (ตารางวาละ/บาท)
ตำบลลำตาเสา อำเภอลำดวน จังหวัดสุรินทร์ ค่าดัชนี = ๒.๑๓				
นายบรรจง สุขมา กับพวก ฉ.๒๑๘ (ท. ๗๖๒) ด.ลำตาเสา อ.ลำดวน จ.สุรินทร์ ๑๕-๐-๐/๑-๐-๑๖ = ๑๓-๓-๘๔	๑๕ ส.ค. ๖๕ ๑ ก.ย. ๖๕ ๑๗ วัน	๒,๑๓๐ (๑,๐๐๐ X ๒.๑๓)	๒,๗๖๖ (๒,๑๓๐ X ๑.๒๘)	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืนเป็น ตารางวาละ ๓,๓๙๒ บาท (๑,๐๐๐ X ๒.๖๕ X ๑.๒๘) ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนที่ดิน ส่วนที่เหลือจากการเวนคืน
สภาพทำเล ที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก หมายเหตุ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าติดต่อบริการให้ ๑๐,๐๐๐ บาท				
คำขออุทธรณ์ หนังสืออุทธรณ์ลงวันที่ ๒๔ ส.ค. ๖๕ ขอค่าทดแทนที่ดินเป็นตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่ดินหมู่บ้าน จัดสรรมีการซื้อขายกันประมาณ ๑,๕๐๐,๐๐๐ - ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท เพื่อจัดสรรทำเป็นหมู่บ้าน				
เหตุผลของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน				
๑. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาที่ดิน โดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินในหน่วยที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกมีราคา ตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท มากำหนดเป็นฐานในการคิดราคาค่าทดแทน คูณด้วยค่าดัชนีที่มีการคิดคำนวณใหม่สำหรับตำบลลำตาเสา = ๒.๖๕ และปรับเพิ่มค่าทดแทนด้วยเหตุผลและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนให้อีกร้อยละ ๒๘ จึงปรับเพิ่มค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๓,๓๙๒ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑				
๒. สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือภายหลังจากการเวนคืนยังมีที่ดินเหลืออยู่มากและรูปแบบยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ จึงไม่กำหนดค่าทดแทนให้				

มติที่ประชุม

รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดและกำหนด
ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้อุทธรณ์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย
การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ

(นางจันทิรา บุรุษพัฒน์)

ลงชื่อ.....รองประธานกรรมการ

(นางปาริชาติ คชรัตน์)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายปิยะนันท์ พันธุ์ชนะวาณิช)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางสาวกอบกุล โมทนา)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายพลวิทย์ หิรัญวัฒน์ศิริ)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางสาววิลาวัลย์ วีระกุล)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายปานเทพ ศรีใส)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายพีรพัชร ครุฑโกโคย)

ลงชื่อ.....กรรมการและเลขานุการ
(นางดวงรัตน์ รัตนวรารักษ์)

ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายศรัณย์ รัตนวรารักษ์)

ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสมเกียรติ วิวัฒนไพศาล)