

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



การประเมินราคาสิทธิการเช่า
Valuation of Leasehold Interest

สิทธิการเช่าเป็นบุคคลสิทธิ หรือทรัพย์สิน

“บุคคลสิทธิ” หมายถึง สิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคลในอันที่จะบังคับบุคคลซึ่งเป็นคู่สัญญาหรือเป็นลูกหนี้ให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือให้งดเว้นมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือให้ส่งมอบทรัพย์สินให้ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบังคับผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าก็มีสิทธิบังคับผู้ให้เช่าให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าได้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง สิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน หรือเป็นสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ทรัพย์สินเช่น กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินที่ทำให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้อยู่ จำหน่ายทรัพย์สิน ติดตามเอาทรัพย์สินนั้นคืนจากผู้ที่ไม่มียุติอำนาจยึดถือไว้ได้

สิทธิการเช่าเป็นบุคคลสิทธิ หรือทรัพย์สิน

มาตรฐานจรรยาบรรณ วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมวดที่ 3 คำอธิบายทั่วไป
เรื่องที่ 1 : แนวคิดและหลักการทั่วไปที่ใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.5 สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน

ส่วนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งฯ ถือเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์สิน จึงอาจกล่าวได้ว่าสิทธิการเช่า มิได้อยู่ภายใต้ नियามของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2543 ได้ก่อให้เกิดสิทธิตามกฎหมายแก่สิทธิการเช่า ตามประเภทการเช่าที่กำหนดในลักษณะที่ คล้ายทรัพย์สิน ซึ่งทำให้สามารถจดจำนอง เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ ทั้งสามารถ ดำรงสิทธิตามกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดอายุสัญญาเช่า

สิทธิตามกฎหมายในประเทศไทยซึ่งมีการประเมินมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญทางเศรษฐกิจ ส่วนใหญ่จะเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า



ความแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน

ประเด็น	บุคคลสิทธิ	ทรัพย์สิน
การเกิด	บุคคลสิทธิเกิดขึ้นเพราะคู่กรณีตกลงกัน (นิติกรรม) หรือ เพราะกฎหมายกำหนด (นิติเหตุ) ก็ได้	ทรัพย์สินเกิดขึ้นเพราะกฎหมายกำหนดเท่านั้น ตาม ป.พ.พ. ม. 1298
สาระ	วัตถุแห่งสิทธิ (subject of right) คือ บุคคล เพราะผู้ทรงสิทธิ (principal of right) สามารถอ้างให้คู่กรณีกระทำการ งดเว้นไม่กระทำการ หรือส่งมอบทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ทรงสิทธิได้	วัตถุแห่งสิทธิ คือ ทรัพย์สิน เพราะทรัพย์สินเกาะเกี่ยวอยู่กับทรัพย์สินเสมอ เมื่อมีทรัพย์สินจึงมีทรัพย์สิน เมื่อทรัพย์สินเปลี่ยนมือ ทรัพย์สินก็เปลี่ยนมือตามกันไป และเมื่อทรัพย์สิน แตกดับ ทรัพย์สินก็ระงับสิ้นลงพร้อมกัน นอกจากนี้ ทรัพย์สินยังมุ่งที่การได้ ประโยชน์จากทรัพย์สินด้วย
การใช้แย้ง	บุคคลสิทธินั้นใช้อย่าง หรือที่ภาษากฎหมายมักเรียกว่า "ไต่ ยัน" (assert against) ได้ในระหว่างผู้ทรงสิทธิกับคู่กรณีเท่านั้น เช่น ระหว่างเจ้านี้กับลูกหนี้	ทรัพย์สินใช้อย่างต่อบุคคลทุกคนได้ กล่าวคือ ใครจะขัดขวางเจ้าของ ทรัพย์สินไม่ให้ใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินของตนมิได้
การบังคับใช้	ผู้ทรงสิทธิไม่อาจบังคับให้คู่กรณีต้องปฏิบัติตามความ มุ่งหมายแห่งสิทธิได้ด้วยตนเอง ต้องขอให้ศาลบังคับบัญชาให้ เช่น เจ้านี้จะบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ ต้องตั้งเป็นคดีต่อศาลตาม หลักเรื่องบังคับชำระหนี้	ผู้ทรงสิทธิบังคับใช้สิทธิของตนเอง ไม่ต้องอาศัยอำนาจศาล เช่น ปรกติ แล้ว เจ้าของทรัพย์สินจะขายทรัพย์สินของตนเอง ก็ชอบจะทำได้เอง
การระงับสิ้นลง	บุคคลสิทธิสิ้นสุดลงเมื่อพ้นระยะเวลาหนึ่งซึ่งเรียก " อายุ ความ "	ทรัพย์สินประจำอยู่กับทรัพย์สินเรื่อยไป ไม่ว่าทรัพย์สินจะเจ้าของกี่ราย และ ไม่ว่ากาลเวลาจะผ่านไปนานเท่าใดก็ตาม ทั้งนี้ จนกว่าทรัพย์สินจะเปลี่ยนรูปหรือ สูญสลายไปโดยสิ้นเชิง ยกเว้นกรณีการจะจำยอม กับภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีอายุความกำกับ ดัง จะได้ศึกษากันต่อไปเบื้องหน้า

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลักษณะ ๔

เช่าทรัพย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หมวด ๑

บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๕๓๗ อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้ให้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

มาตรา ๕๓๘ เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

มาตรา ๕๓๙ ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย

มาตรา ๕๔๐ อันอสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี

อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นสุดแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



พระราชบัญญัติ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

พ.ศ. ๒๕๔๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒

เป็นปีที่ ๕๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“การเช่า” หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนด
เวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



วัตถุประสงค์ ใน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อสิ้น ตามสัญญา		เมื่อสิ้น คงเหลือ		วันที่ เจ็ดสิบ ในที่สุด ปี	วันที่ ถึง ถึง
				ไว้	งาน	ไว้	งาน		
วันที่ ๔ ปี ๒๕๕๕	ขายรถ สินค้าใหม่	บริษัท โกลบอล จำกัด (มหาชน)	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)	๔๔	๑	๕	-	-	-
วันที่ ๒๔ ปี ๒๕๕๕	แบ่งหุ้น สินค้าใหม่	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)	ทางสายการบินไทย	1	1	๒	๒	18	10
วันที่ 1 ปี ๒๕๕๕	แบ่งเช่า สินค้าใหม่	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)	๔๒	2	18	-	-	-



(ท.ร. ๓๖)

หนังสือเชิญแขกมาบวชใหม่ มีกำหนด สัปดาห์ที่ ปีที่ ๔ เดือน

มีที่
 วันที่ 1032 เลขที่ต้น 19 บ้านเลขที่ 337
 ตำบล ปทุมวัน อำเภอ รัชบุรีวง จักรวรรดิ ๒๕๐๔
 หนังสือเชิญนี้ได้นำมาไว้ที่ 1 เดือน พงศศักราช พุทธศักราช 2581
 ๑ สำนักการพิธีสงฆ์ จักรวรรดิ ๒๕๐๔. ๒. ๒๕๐๔. ๓. ๒๕๐๔. ๔. ๒๕๐๔. ๕. ๒๕๐๔. ๖. ๒๕๐๔. ๗. ๒๕๐๔. ๘. ๒๕๐๔. ๙. ๒๕๐๔. ๑๐. ๒๕๐๔. ๑๑. ๒๕๐๔. ๑๒. ๒๕๐๔. ๑๓. ๒๕๐๔. ๑๔. ๒๕๐๔. ๑๕. ๒๕๐๔. ๑๖. ๒๕๐๔. ๑๗. ๒๕๐๔. ๑๘. ๒๕๐๔. ๑๙. ๒๕๐๔. ๒๐. ๒๕๐๔. ๒๑. ๒๕๐๔. ๒๒. ๒๕๐๔. ๒๓. ๒๕๐๔. ๒๔. ๒๕๐๔. ๒๕. ๒๕๐๔. ๒๖. ๒๕๐๔. ๒๗. ๒๕๐๔. ๒๘. ๒๕๐๔. ๒๙. ๒๕๐๔. ๓๐. ๒๕๐๔. ๓๑. ๒๕๐๔. ๓๒. ๒๕๐๔. ๓๓. ๒๕๐๔. ๓๔. ๒๕๐๔. ๓๕. ๒๕๐๔. ๓๖. ๒๕๐๔. ๓๗. ๒๕๐๔. ๓๘. ๒๕๐๔. ๓๙. ๒๕๐๔. ๔๐. ๒๕๐๔. ๔๑. ๒๕๐๔. ๔๒. ๒๕๐๔. ๔๓. ๒๕๐๔. ๔๔. ๒๕๐๔. ๔๕. ๒๕๐๔. ๔๖. ๒๕๐๔. ๔๗. ๒๕๐๔. ๔๘. ๒๕๐๔. ๔๙. ๒๕๐๔. ๕๐. ๒๕๐๔. ๕๑. ๒๕๐๔. ๕๒. ๒๕๐๔. ๕๓. ๒๕๐๔. ๕๔. ๒๕๐๔. ๕๕. ๒๕๐๔. ๕๖. ๒๕๐๔. ๕๗. ๒๕๐๔. ๕๘. ๒๕๐๔. ๕๙. ๒๕๐๔. ๖๐. ๒๕๐๔. ๖๑. ๒๕๐๔. ๖๒. ๒๕๐๔. ๖๓. ๒๕๐๔. ๖๔. ๒๕๐๔. ๖๕. ๒๕๐๔. ๖๖. ๒๕๐๔. ๖๗. ๒๕๐๔. ๖๘. ๒๕๐๔. ๖๙. ๒๕๐๔. ๗๐. ๒๕๐๔. ๗๑. ๒๕๐๔. ๗๒. ๒๕๐๔. ๗๓. ๒๕๐๔. ๗๔. ๒๕๐๔. ๗๕. ๒๕๐๔. ๗๖. ๒๕๐๔. ๗๗. ๒๕๐๔. ๗๘. ๒๕๐๔. ๗๙. ๒๕๐๔. ๘๐. ๒๕๐๔. ๘๑. ๒๕๐๔. ๘๒. ๒๕๐๔. ๘๓. ๒๕๐๔. ๘๔. ๒๕๐๔. ๘๕. ๒๕๐๔. ๘๖. ๒๕๐๔. ๘๗. ๒๕๐๔. ๘๘. ๒๕๐๔. ๘๙. ๒๕๐๔. ๙๐. ๒๕๐๔. ๙๑. ๒๕๐๔. ๙๒. ๒๕๐๔. ๙๓. ๒๕๐๔. ๙๔. ๒๕๐๔. ๙๕. ๒๕๐๔. ๙๖. ๒๕๐๔. ๙๗. ๒๕๐๔. ๙๘. ๒๕๐๔. ๙๙. ๒๕๐๔. ๑๐๐. ๒๕๐๔. ๑๐๑. ๒๕๐๔. ๑๐๒. ๒๕๐๔. ๑๐๓. ๒๕๐๔. ๑๐๔. ๒๕๐๔. ๑๐๕. ๒๕๐๔. ๑๐๖. ๒๕๐๔. ๑๐๗. ๒๕๐๔. ๑๐๘. ๒๕๐๔. ๑๐๙. ๒๕๐๔. ๑๑๐. ๒๕๐๔. ๑๑๑. ๒๕๐๔. ๑๑๒. ๒๕๐๔. ๑๑๓. ๒๕๐๔. ๑๑๔. ๒๕๐๔. ๑๑๕. ๒๕๐๔. ๑๑๖. ๒๕๐๔. ๑๑๗. ๒๕๐๔. ๑๑๘. ๒๕๐๔. ๑๑๙. ๒๕๐๔. ๑๒๐. ๒๕๐๔. ๑๒๑. ๒๕๐๔. ๑๒๒. ๒๕๐๔. ๑๒๓. ๒๕๐๔. ๑๒๔. ๒๕๐๔. ๑๒๕. ๒๕๐๔. ๑๒๖. ๒๕๐๔. ๑๒๗. ๒๕๐๔. ๑๒๘. ๒๕๐๔. ๑๒๙. ๒๕๐๔. ๑๓๐. ๒๕๐๔. ๑๓๑. ๒๕๐๔. ๑๓๒. ๒๕๐๔. ๑๓๓. ๒๕๐๔. ๑๓๔. ๒๕๐๔. ๑๓๕. ๒๕๐๔. ๑๓๖. ๒๕๐๔. ๑๓๗. ๒๕๐๔. ๑๓๘. ๒๕๐๔. ๑๓๙. ๒๕๐๔. ๑๔๐. ๒๕๐๔. ๑๔๑. ๒๕๐๔. ๑๔๒. ๒๕๐๔. ๑๔๓. ๒๕๐๔. ๑๔๔. ๒๕๐๔. ๑๔๕. ๒๕๐๔. ๑๔๖. ๒๕๐๔. ๑๔๗. ๒๕๐๔. ๑๔๘. ๒๕๐๔. ๑๔๙. ๒๕๐๔. ๑๕๐. ๒๕๐๔. ๑๕๑. ๒๕๐๔. ๑๕๒. ๒๕๐๔. ๑๕๓. ๒๕๐๔. ๑๕๔. ๒๕๐๔. ๑๕๕. ๒๕๐๔. ๑๕๖. ๒๕๐๔. ๑๕๗. ๒๕๐๔. ๑๕๘. ๒๕๐๔. ๑๕๙. ๒๕๐๔. ๑๖๐. ๒๕๐๔. ๑๖๑. ๒๕๐๔. ๑๖๒. ๒๕๐๔. ๑๖๓. ๒๕๐๔. ๑๖๔. ๒๕๐๔. ๑๖๕. ๒๕๐๔. ๑๖๖. ๒๕๐๔. ๑๖๗. ๒๕๐๔. ๑๖๘. ๒๕๐๔. ๑๖๙. ๒๕๐๔. ๑๗๐. ๒๕๐๔. ๑๗๑. ๒๕๐๔. ๑๗๒. ๒๕๐๔. ๑๗๓. ๒๕๐๔. ๑๗๔. ๒๕๐๔. ๑๗๕. ๒๕๐๔. ๑๗๖. ๒๕๐๔. ๑๗๗. ๒๕๐๔. ๑๗๘. ๒๕๐๔. ๑๗๙. ๒๕๐๔. ๑๘๐. ๒๕๐๔. ๑๘๑. ๒๕๐๔. ๑๘๒. ๒๕๐๔. ๑๘๓. ๒๕๐๔. ๑๘๔. ๒๕๐๔. ๑๘๕. ๒๕๐๔. ๑๘๖. ๒๕๐๔. ๑๘๗. ๒๕๐๔. ๑๘๘. ๒๕๐๔. ๑๘๙. ๒๕๐๔. ๑๙๐. ๒๕๐๔. ๑๙๑. ๒๕๐๔. ๑๙๒. ๒๕๐๔. ๑๙๓. ๒๕๐๔. ๑๙๔. ๒๕๐๔. ๑๙๕. ๒๕๐๔. ๑๙๖. ๒๕๐๔. ๑๙๗. ๒๕๐๔. ๑๙๘. ๒๕๐๔. ๑๙๙. ๒๕๐๔. ๒๐๐. ๒๕๐๔. ๒๐๑. ๒๕๐๔. ๒๐๒. ๒๕๐๔. ๒๐๓. ๒๕๐๔. ๒๐๔. ๒๕๐๔. ๒๐๕. ๒๕๐๔. ๒๐๖. ๒๕๐๔. ๒๐๗. ๒๕๐๔. ๒๐๘. ๒๕๐๔. ๒๐๙. ๒๕๐๔. ๒๑๐. ๒๕๐๔. ๒๑๑. ๒๕๐๔. ๒๑๒. ๒๕๐๔. ๒๑๓. ๒๕๐๔. ๒๑๔. ๒๕๐๔. ๒๑๕. ๒๕๐๔. ๒๑๖. ๒๕๐๔. ๒๑๗. ๒๕๐๔. ๒๑๘. ๒๕๐๔. ๒๑๙. ๒๕๐๔. ๒๒๐. ๒๕๐๔. ๒๒๑. ๒๕๐๔. ๒๒๒. ๒๕๐๔. ๒๒๓. ๒๕๐๔. ๒๒๔. ๒๕๐๔. ๒๒๕. ๒๕๐๔. ๒๒๖. ๒๕๐๔. ๒๒๗. ๒๕๐๔. ๒๒

วันที่ 1	นางเรา	บริษัท ปตท. จำกัด	482 2 18	-	-	-	-	16
พ.ศ. 2561	มีกำหนด สิ้นปี เดือน		นางเรา					นายเซต
			นางเรา					

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์



พระราชบัญญัติ
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
พ.ศ. ๒๕๖๑

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๑
เป็นปีที่ ๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

ลักษณะของบุคคลและสิทธิที่จะได้รับตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๕๒ การเช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใน

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรม
เป้าหมายพิเศษ มิให้นำความในมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๕
แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาใช้บังคับ

การเช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้ทำสัญญาเช่าเป็นกำหนดเวลาเกินห้าสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นก็ให้ลดลงมาเป็นห้าสิบปี การต่อสัญญาเช่าอาจทำได้แต่จะต่อสัญญาเกินสี่สิบเก้าปีนับแต่วันครบห้าสิบปีไม่ได้



สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

แผนที่ทอของภาคเกษตรกรรม แผนภูมิของภาคเกษตรกรรมของประเทศไทย

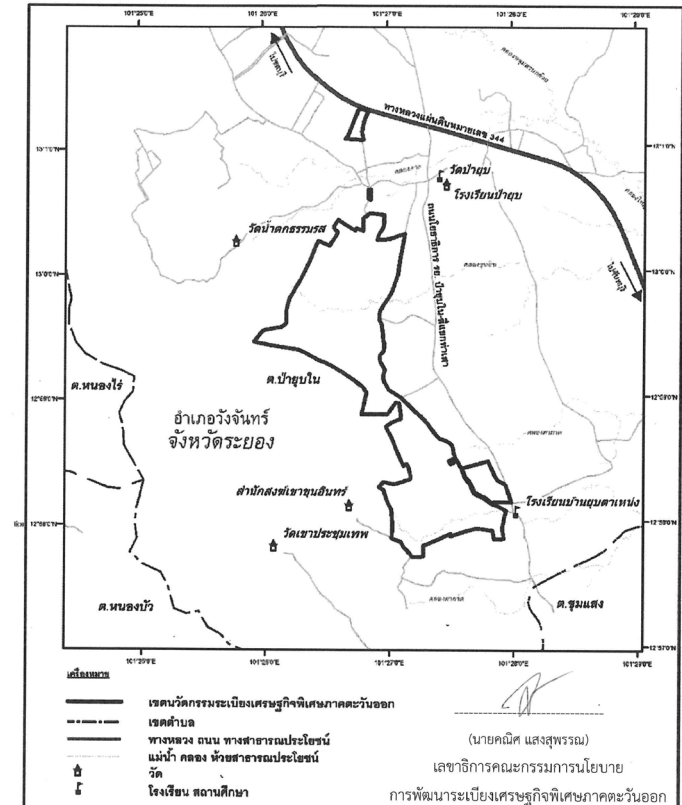
เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ณ วังจันทร์วัลเลย์ ตำบลวังจันทร์ จังหวัดระยอง

เนื้อที่ประมาณ 3,302 ไร่

มาตราส่วน 1 : 50,000

0 625 1,250 2,500 3,750 5,000 Meters



พระราชบัญญัติทรัพย์สิน

การปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันยังมีข้อจำกัดหลายอย่าง
อาจก่อให้เกิดความไม่เข้าใจแก่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ สำนักงานเศรษฐกิจ
การคลัง จึงได้มีการหารือกันถึงการร่างพระราชบัญญัติว่าด้วย
ทรัพย์สิน โดยคาดหวังว่าจะมาช่วยเรื่องความคล่องตัวและปรับ
เรื่องข้อจำกัดของกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการเช่าทรัพย์สินให้มีความ
ชัดเจนยิ่งขึ้น

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน

การกำหนดให้มีทรัพย์สินที่ชัดเจนในเชิงกฎหมาย จะเป็นประโยชน์กับภาคธุรกิจ
ทั้งยังช่วยเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน โดยจะมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินขอจดทะเบียนทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินได้ โดย
เจ้าหน้าที่จะออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้
2. กำหนดให้ผู้ที่มีทรัพย์สินสามารถให้เช่า ขาย หรือโอนให้ผู้อื่นได้ โดยทำเป็น
หนังสือและจดทะเบียน โดยกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียน
ทรัพย์สิน และกำหนดให้ทรัพย์สินตกทอดแก่ทายาทได้ จนครบกำหนดที่จด
ทะเบียนทรัพย์สิน
3. ให้สามารถนำทรัพย์สินไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้
โดยให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ทรัพย์สินกับกฎหมายอื่น

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



ตารางเปรียบเทียบสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามร่าง พ.ร.บ. ทรัพย์สินกับกฎหมายอื่น

	การเช่า ตาม ป.พ.พ.	ทรัพย์สิน ตาม ป.พ.พ.	การเช่า ตาม พ.ร.บ. เช่า ปี 42	ร่าง พ.ร.บ. ทรัพย์สิน
การก่อตั้งสิทธิ	โดยสัญญาเช่า	โดยสัญญาเช่า	โดยสัญญาเช่า	โดยการจดทะเบียน ฝ่ายเดียว
การกำหนดกรอบ วัตถุประสงค์	ไม่มีการกำหนดกรอบ	ไม่มีการกำหนดกรอบ	เพื่อพาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรม	ไม่มีการกำหนดกรอบ
กรอบระยะเวลา	ไม่เกิน 30 ปี	ไม่เกิน 30 ปี	มากกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี	ไม่เกิน 30 ปี
การโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง	ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิ ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความ ยินยอมจากผู้ให้เช่า	สิทธิเหนือพื้นดิน ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิได้ สิทธิเก็บกิน ให้เช่าได้ แต่โอนสิทธิไม่ได้	ให้เช่าช่วงหรือ โอนสิทธิได้ โดยไม่ต้องขอความ ยินยอม	ให้เช่าหรือโอนสิทธิได้ โดยไม่ต้องขอความ ยินยอม
การตกทอดเป็นมรดก	เป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้เช่าตายสัญญาเช่า ระงับ สิทธิจึงไม่ตกทอด เป็นมรดก	สิทธิเหนือพื้นดินตกทอดเป็นมรดกได้สิทธิเก็บกินเป็นสิทธิ เฉพาะตัว ผู้ทรงสิทธิเก็บกินตายสิทธิเก็บกิน ย่อมระงับ สิทธิจึง ไม่ตกทอดเป็นมรดก	ตกทอดเป็นมรดกได้	ตกทอดเป็นมรดกได้
การนำไปเป็นหลัก ประกันการชำระหนี้	ไม่สามารถนำสิทธิไป จำนำหรือจำนองได้ แต่นำไปเป็นหลักประกัน ทางธุรกิจได้ หากได้รับความ ยินยอม จากผู้ให้เช่า	นำสิทธิไปจำนองหรือเป็นหลักประกันทางธุรกิจได้	นำสิทธิไปจำนองหรือเป็น หลักประกันทางธุรกิจได้	นำสิทธิไปจำนองหรือ เป็นหลักประกันทาง ธุรกิจได้
การดัดแปลง ต่อเติมอสังหาริมทรัพย์	ไม่สามารถทำได้เว้นแต่ จะได้รับความยินยอม	สิทธิเหนือพื้นดิน ดัดแปลง ต่อเติม ปลุกสร้างได้สิทธิเก็บกินไม่สามารถทำได้	ไม่สามารถทำได้เว้นแต่จะ ได้รับความยินยอม	ดัดแปลง ต่อเติม ปลุกสร้างได้

ทรัพย์สิน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ขั้นตอนการดำเนินการก่อตั้งทรัพย์สิน



ขั้นตอนการดำเนินการก่อตั้งทรัพย์สิน

บทนิยาม

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่า สิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

“มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า” หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมาย หรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สิน ซึ่งได้มีการให้เช่า โดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ หมวดที่ 3 คำอธิบายทั่วไป เรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน

2.6 หลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสมสำหรับสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ควรจะต้องเป็นไปโดยพิจารณากำหนดมูลค่าตลาด ซึ่งใช้ข้อมูลตลาดประกอบการประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flows)

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

2.11 ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหรือมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า (Market Value of Leasehold Interests) ผู้ประเมินต้องทำการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าอย่างละเอียด เพื่อศึกษา ถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าของการเข้าครอบครองสิทธิการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถ ที่จะโอนสิทธิหรือให้เช่าช่วงให้กับผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าช่วงได้

2.12 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) หรือมูลค่าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในฐานะของผู้ให้เช่า (Market Value of Leased Fee Interests) ผู้ประเมินจะต้องทำการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าในรายละเอียด เพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่า โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับเสถียรภาพของรายได้จากการเช่า อันอาจ รวมถึงอัตราค่าเช่า ระยะเวลา อัตราการปรับค่าเช่า และค่าใช้จ่ายดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่า ตลอดจนการประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 6 ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6.5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะสิทธิตามกฎหมายและข้อมูลจากเอกสารทางราชการที่เกี่ยวข้อง
กับทรัพย์สิน

(1) เอกสารสิทธิของทรัพย์สิน ซึ่งต้องประกอบด้วยเอกสารสิทธิครบทุกแปลงหรือทุกส่วน ที่
ประกอบขึ้นเป็นกลุ่มหรือแปลงทรัพย์สิน และมีเอกสารสิทธิ ครบทุกหน้าหรืออย่างน้อย ก็มี
หน้าสุดท้ายที่แสดงรายการจดทะเบียนล่าสุดเกี่ยวกับทรัพย์สิน เอกสารการรังวัดที่ดินอย่าง
น้อยเป็นทางการครั้งสุดท้าย (ถ้ามี) ในกรณีการเช่าที่ดินหรือทรัพย์สินในระยะยาว เอกสาร
เพิ่มเติมต้องมีสำเนาสัญญาเช่าทรัพย์สินพร้อมเอกสารแนบอย่างครบถ้วน ทุกฉบับ เพื่อเป็น
แนวทางการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 7 การสำรวจและตรวจสอบ ทรัพย์สินที่ประเมิน

7.2 การตรวจสอบสิทธิครอบครองและที่ตั้งของทรัพย์สิน

7.2.1 ต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินที่สำนักงานที่ดิน เพื่อยืนยันความถูกต้อง ของรายละเอียดในเอกสารสิทธิให้ตรงกันระหว่างฉบับเจ้าของที่ดินกับฉบับสำนักงานที่ดิน และสิทธิทางเข้าออกตามกฎหมาย รวมถึงภาระผูกพันและข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ อันส่งผล ต่อมูลค่าของทรัพย์สิน และในกรณีที่ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าผู้ประเมินต้อง ตรวจสอบสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

เอกสารเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตัวอย่างเอกสารเกี่ยวกับการตรวจสอบสิทธิทางเข้าออกตามสัญญาเช่า



3) บริษัทตกลงจะดำเนินการจัดหาพื้นที่จอดรถให้แก่ผู้มาใช้บริการด้วยค่าใช้จ่าย

ของบริษัทเองทั้งสิ้น ทั้งนี้มหาวิทยาลัยขอสงวนสิทธิ์ในการให้บริการพื้นที่จอดรถแก่บริษัท

ตัวอย่างเอกสารเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน กรณีที่ราชพัสดุ

[illegible]

ตัวอย่างเอกสารเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน กรณีที่ราชพัสดุ

[illegible]

		(แบบ ร. ๗/๒๕๖) สัญญาที่ 3-๓๓-2/2564 ราชวัดที่ 3-022402-1-2
สัญญาเช่าอาคารราชวัดสุโขทัย		
สัญญาทำขึ้น ณ	ศาลากลางจังหวัดสระบุรี	
เมื่อวันที่ 17 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2564		ระหว่าง
กระทรวงการคลัง ไทย	นางรัชดา สมสวัสดิ์	
ทำขึ้น ณ	ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาเมืองเก่า	
	ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 508/2563 ลงวันที่ 20 กันยายน 2563	
ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ  ราชวัด ครอง/ขอ ปี เดือน ราชวัด		
สัญญาไทย	อยู่บ้านเลขที่	ไทย
โฉนดที่ดิน		
ถนน	ตำบล/แขวง	ปากน้ำ
อำเภอ/เขต บางตลาด	จังหวัด	สระบุรี
ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงว่าสัญญาขึ้น ตั้งแต่วันที่ตามต่อไปนี้		
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่ามอบให้เช่าและอยู่อาศัยตามข้อความว่า	อาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างขึ้น	รวมที่ดิน
ที่บริเวณโดยรอบเนื้อที่ของอาคารนั้น เลขที่	ครอบครอง	
โฉนดที่ดิน		
ถนน	ตำบล/แขวง	ปากน้ำ
อำเภอ/เขต บางตลาด	จังหวัด	สระบุรี
ซึ่งตั้งอยู่เป็นที่ดินราชพัสดุหมายเลขที่ดินที่		
ทะเบียนราชพัสดุที่	จำนวนเนื้อที่	ปลูกสร้าง
เลข ๕๒๓,๕๒๔,๕๒๕	๑๗ ไร่	๑,๒๘๒.๐๐ ตร.ม.
ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญาฉบับนี้	<u>พิจารณาของอธิบดี (พิจารณาแล้วเห็นและลงนามโดยอธิบดี)</u>	
มีกำหนดเวลา ๒๖ ปี 10 เดือน 7 วัน	ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2564	
มีวันที่ 23 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2564	มีที่ลงนาม	๖,728.๐๐ ตร.ม.

ข้อ 5 ข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามรายละเอียดสัญญา ฯ เลขที่ ณข-1-2552 ลงบงวันที่ 30 มิย 52
และบันทึกข้อตกลงเพิ่มท้ายสัญญา ฯ เลขที่ 1/2551 ลงบงวันที่ 24 มีค 2551 และบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ
(แบบ ส.3/27) ลงบงวันที่ 17 พฤษภาคม 2554 และแผนที่แนบท้ายสัญญาเช่า ฯ ลงบงวันที่ 17 พฤษภาคม 2554

ตัวอย่างเอกสารเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน กรณีที่การรถไฟฯ

[illegible]



ครุฑบัณ

901409717

กระทรวงวัง

การรถไฟแห่งประเทศไทย

สัญญาเช่าที่ดินบริเวณ ริมถนนบางลำภูเหนือ ด้านสถานีคลองจั่น กรุงเทพมหานคร

สัญญาเช่าที่ดินที่ การรถไฟแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1.10.1972 พ.ร.บ. 2548 พระราช
 การรถไฟแห่งประเทศไทย โดย นายจิตติศักดิ์ ประโยชน์ดอม ตำแหน่ง ผู้ช่วยการรถไฟแห่งประเทศไทย
 ผู้แทน ซึ่งอยู่ในสัญญาเช่านี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท จำกัด
 อยู่เลขที่ 99 ถนนบางลำภูเหนือ แขวงจตุรรมongkol เขตจตุรรมongkol กรุงเทพมหานคร
 โดย

ซึ่งต่อไปในสัญญาเช่านี้ เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาเช่าไว้โดยมีข้อตกลงไว้:-

เนื่องจากที่ดินของเจ้าพนักงานสัญญาเช่าที่ดินบริเวณข้างผู้ให้เช่าอยู่ข้าง เลขที่
 901450128 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2548 อยู่บนแผนที่ที่ก่อสร้างโดยทางราชการเพื่อใช้ทำท่าอากาศยาน
 จตุรรมongkol ซึ่งยังคงมีการรถไฟแห่งประเทศไทย ไม่มีส่วนในการประชุมครั้งที่ 14/2548 เมื่อวันที่ 6
 ธันวาคม 2548 และครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2549 จนผู้มีในท่าอากาศยานการรถไฟแห่งประเทศไทย
 ทราบและยินยอมในการดำเนินการแล้ว ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงยินยอมให้ผู้เช่าขอเช่าและเช่าไปโดยไม่มีค่าเช่า
 ในพื้นที่ซึ่งตั้งตาม โดยผู้เช่าดำเนินการเช่าใช้ไปในการก่อสร้างและปลูกสร้างอาคารสิ่งก่อสร้างอื่น และใช้ปลูก
 ปลูกทำท่าอากาศยานที่พื้นที่ของเลขที่ท่าอากาศยานเดิมและพื้นที่ของเลขที่ โดยผู้เช่ามีชัยชนะเป็นผู้เช่าทำทาง
 เรือยนต์ของท่าอากาศยานท่าอากาศยานที่พื้นที่ของเลขที่ท่าอากาศยานเดิมและพื้นที่ของเลขที่ท่าอากาศยานเดิม
 นอกจากนี้ผู้ให้เช่าและเจ้าพนักงานสัญญาเช่าที่ดินบริเวณข้างผู้ให้เช่ายินยอมที่จะเช่าที่ดินการรถไฟ
 เพื่อทำท่าอากาศยานการรถไฟ จำนวน 3,202.15 ตารางเมตร ดังนี้วันที่ 16 มีนาคม 2549 ซึ่งเมื่อวันที่
 ผู้ให้เช่าเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณข้างผู้ให้เช่าแล้วเสร็จสิ้นเป็นอันไป จึงยังคงเช่าที่ดินซึ่งเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคาร
 เชื้อเพลิงและใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งจำนวน 5,973.22 ตารางเมตร โดยมีเงื่อนไขในการเช่าจากข้อตกลงเมื่อวันที่ 21
 ธันวาคม 2548 แล้วต่อไปเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังนี้

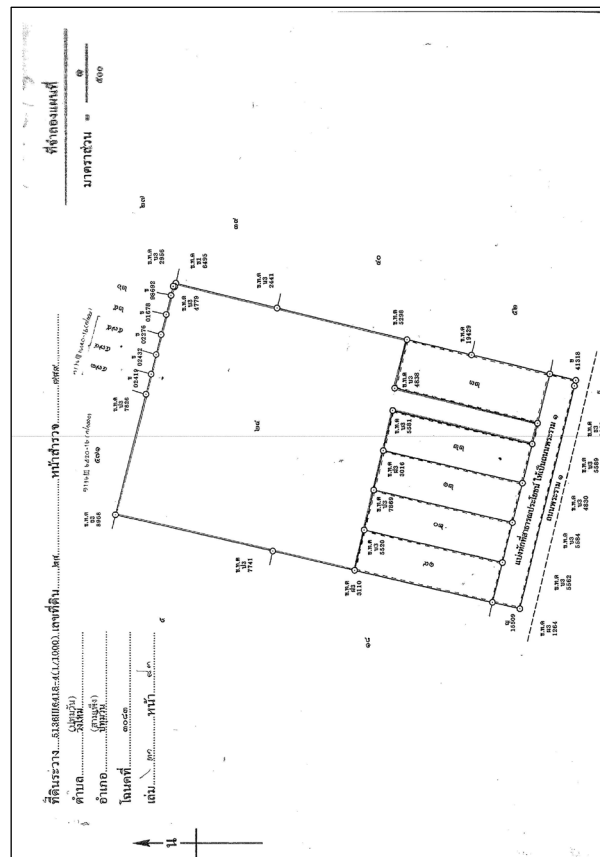
ดังนั้นผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเลขที่ 901450128
 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2548 ตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 เป็นต้นไป และทั้งสองฝ่ายยินยอมที่จะทำสัญญาเช่าต่อไป
 ต่อไป ดังนี้

ข้อ 1) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะสัญญาเช่าที่ดินของพื้นที่บริเวณข้างผู้ให้เช่า บริษัทมีถนนบาง
 ลำภูเหนือ ตามแผนที่แสดงพื้นที่ซึ่งเช่า ซึ่งเป็นที่ดินบริเวณข้างสถานีคลองจั่น เขตจตุรรมongkol กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๘. ขอศาลวินิจฉัยให้เป็นไปตามข้อกล่าวหาของข้าพเจ้า

กรมสิทธิมนุษยชน ได้ทบทวนสามฉบับนี้ด้วยความตรงกัน สำหรับสำนักงานทนายคนงฉวย ผู้ให้เข้า แล

ตัวอย่างเอกสารเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน กรณีที่ดินเอกชน

[illegible]



เอกสารสิทธิ - เอกสารเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตัวอย่างเอกสารเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน กรณีที่ดินเอกชน

ได้ชำระค่าเช่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว มีกำหนดชำระดังนี้

เลขที่ 542905
วันที่ 19 มี.ค. 2553
ฉบับที่ 1005

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเงินลงทุนรวมหก โหลต มีกำหนดสามสิบปี

ที่ดินเลขที่ 3083 เลขที่ 24
ตำบล ปทุมวัน อำเภอ ดอนเมือง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ 19 ไร่ 19 ตารางวา
จำนวนเงินที่ชำระค่าเช่าที่ดิน 19 ไร่ 19 ตารางวา

นาย... (ผู้เช่า) ... (ผู้ให้เช่า)

วันที่ 19 มีนาคม 2553

ข้อ 1. ผู้ให้เช่ายินยอมให้เช่าที่ดินจำนวน 19 ไร่ 19 ตารางวา ...

ข้อ 2. ...

ข้อ 3. ...

ข้อ 4. ...

ข้อ 5. ...

ข้อ 6. ...

ข้อ 7. ...

ข้อ 8. ...

ข้อ 9. ...

ข้อ 10. ...

ข้อ 11. ...

ข้อ 12. ...

ข้อ 13. ...

ข้อ 14. ...

ข้อ 15. ...

ข้อ 16. ...

ข้อ 17. ...

ข้อ 18. ...

ข้อ 19. ...

ข้อ 20. ...

ข้อ 21. ...

ข้อ 22. ...

ข้อ 23. ...

ข้อ 24. ...

ข้อ 25. ...

ข้อ 26. ...

ข้อ 27. ...

ข้อ 28. ...

ข้อ 29. ...

ข้อ 30. ...

ข้อ 31. ...

ข้อ 32. ...

ข้อ 33. ...

ข้อ 34. ...

ข้อ 35. ...

ข้อ 36. ...

ข้อ 37. ...

ข้อ 38. ...

ข้อ 39. ...

ข้อ 40. ...

ข้อ 41. ...

ข้อ 42. ...

ข้อ 43. ...

ข้อ 44. ...

ข้อ 45. ...

ข้อ 46. ...

ข้อ 47. ...

ข้อ 48. ...

ข้อ 49. ...

ข้อ 50. ...

ข้อ 51. ...

ข้อ 52. ...

ข้อ 53. ...

ข้อ 54. ...

ข้อ 55. ...

ข้อ 56. ...

ข้อ 57. ...

ข้อ 58. ...

ข้อ 59. ...

ข้อ 60. ...

ข้อ 61. ...

ข้อ 62. ...

ข้อ 63. ...

ข้อ 64. ...

ข้อ 65. ...

ข้อ 66. ...

ข้อ 67. ...

ข้อ 68. ...

ข้อ 69. ...

ข้อ 70. ...

ข้อ 71. ...

ข้อ 72. ...

ข้อ 73. ...

ข้อ 74. ...

ข้อ 75. ...

ข้อ 76. ...

ข้อ 77. ...

ข้อ 78. ...

ข้อ 79. ...

ข้อ 80. ...

ข้อ 81. ...

ข้อ 82. ...

ข้อ 83. ...

ข้อ 84. ...

ข้อ 85. ...

ข้อ 86. ...

ข้อ 87. ...

ข้อ 88. ...

ข้อ 89. ...

ข้อ 90. ...

ข้อ 91. ...

ข้อ 92. ...

ข้อ 93. ...

ข้อ 94. ...

ข้อ 95. ...

ข้อ 96. ...

ข้อ 97. ...

ข้อ 98. ...

ข้อ 99. ...

ข้อ 100. ...

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน (สัญญา) ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2553 ณ ที่ 6 อาคารพาณิชย์ชั้น
เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย ระหว่าง

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

36. ...

37. ...

38. ...

39. ...

40. ...

41. ...

42. ...

43. ...

44. ...

45. ...

46. ...

47. ...

48. ...

49. ...

50. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

98. ...

99. ...

100. ...

ข้อ 6. และสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของคู่ให้เช่าและให้ถือสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 19 มีนาคม 2553 เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วย
หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ คู่ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“มูลค่าสิทธิการเช่า” มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่า สิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 8 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อ 8.9 ผู้ประเมินควรเลือกใช้วิธีการประเมินอย่างน้อยสองวิธี และกำหนดด้วยว่าวิธีใดเป็นวิธีหลักสำหรับการประเมิน เพื่อช่วยให้มีการตรวจทานความเห็นจากแต่ละวิธี

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

วิธีกำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ (Profit Rent Method) เป็นการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่า ไปปล่อยให้เช่าในอัตราค่าเช่าตลาด หักด้วยค่าเช่าตามสัญญาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา ผลรวมกำไรส่วนต่างค่าเช่า ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ ซึ่งนำมาแปลงเป็นมูลค่าเงินปัจจุบัน จะสะท้อนมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หัก	ปีสัญญาเช่าคงเหลือ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3..	ปีสุดท้ายสัญญาเช่า
	ค่าเช่าตลาด	ก1	ก2	ก3..	ก(end)
	ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	ช1	ช2	ช3..	ช(end)
	ค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า	ค1	ค2	ค3..	ค(end)
	กำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ	ง1	ง2	ง3..	ง(end)
	<u>Discount Rate (H)*</u>	H1*	H2*	H3*..	H(end)*
	มูลค่าปัจจุบัน (PV) ($J = ง \times H$)	J1	J2	J3..	J(end)
	<u>มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ</u>	Sum ($J1+J2+J3..+J(end)$)			

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

ลักษณะการเช่า

กรณีไม่มีสัญญาเช่าช่วงระยะยาว	
ผู้ให้เช่า (เจ้าของกรรมสิทธิ์) Lessor-Owner-Landlord	ค่าเช่าตามสัญญาเช่า
ผู้เช่า Lessee (Long-Term Lease)	
ผู้เช่ารายสุดท้าย-ผู้เช่ารายย่อยทั่วไป-ผู้เช่าระยะสั้น (Tenant)	ค่าเช่าตลาด(Market Rent)

กรณีมีสัญญาเช่าช่วงระยะยาว	
ผู้ให้เช่า (เจ้าของกรรมสิทธิ์) Lessor-Owner-Landlord	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก
ผู้เช่า Lessee (Long-Term Lease)	
ผู้เช่าช่วง Sublease (Long-Term Lease)	ค่าเช่าช่วงตามสัญญา
ผู้เช่ารายสุดท้าย-ผู้เช่ารายย่อยทั่วไป-ผู้เช่าระยะสั้น(Tenant)	ค่าเช่าตลาด(Market Rent)

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

ค่าเช่าตามสัญญา

1.ค่าเช่า-ค่าหน้าดิน-ค่าธรรมเนียมแรกเข้า-ค่าธรรมเนียม
การจัดประโยชน์-ค่าผลประโยชน์ตอบแทน-ค่าตอบแทนการ
ได้สิทธิพัฒนาโครงการ-ค่าตอบแทนการเช่า ซึ่งเป็นเงิน
ก่อนแรกจ่ายวันทำสัญญาเช่า

2.ค่าเช่าตามสัญญารายปี

ลักษณะการจ่ายค่าเช่าตามสัญญา

1. จ่ายค่าตอบแทนการเช่าทั้งหมด ณ วันทำสัญญา โดยไม่มีค่าเช่ารายปี



ค่าตอบแทนการเช่า ค่าเช่ารายปี 2 ค่าเช่ารายปี 3 ค่าเช่ารายปี 4 ค่าเช่ารายปี N
ค่าเช่ารายปี 1

2. จ่ายค่าตอบแทนการเช่า ณ วันทำสัญญา และมีค่าเช่ารายปี



ค่าตอบแทนการเช่า
ค่าเช่ารายปี 1 ค่าเช่ารายปี 2 ค่าเช่ารายปี 3 ค่าเช่ารายปี 4 ค่าเช่ารายปี N

3. มีค่าเช่ารายปี แต่ไม่มีค่าตอบแทนการเช่า ณ วันทำสัญญา



ค่าเช่ารายปี 1 ค่าเช่ารายปี 2 ค่าเช่ารายปี 3 ค่าเช่ารายปี 4 ค่าเช่ารายปี N

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

ที่ดินเปล่า-ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตึกแถว-ที่ราชพัสดุ

Freehold มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

Leasehold มูลค่าตลาดตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ ด้วย

1. วิธีกำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ (Profit Rent Method) ซึ่งเป็นวิธีรายได้ (Income Approach)

2. วิธีเปรียบเทียบตลาดค่าเช่าสิทธิ (Market Approach) ที่มีปรากฏอยู่ในตลาด

Lease Fee รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ + มูลค่าตลาดเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า คิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กรณีศึกษา สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้าง เช่น ตึกแถว-ที่ราชพัสดุ



Act

(แบบ ส. ๓/๒๖)

สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ

สัญญาที่ 3-๒๓-13/2560
รายตัวที่ 3-022001-4-19

สัญญาฉบับที่ ๓ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครราชสีมา

เมื่อวันที่ 20 เดือน เมษายน พ.ศ. 2560 ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานธนารักษ์พื้นที่นครราชสีมา รักษาการแทนธนารักษ์พื้นที่นครราชสีมา
ตามคำสั่งเจ้าพนักงานธนารักษ์พื้นที่ 1343/2560 ลง ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560
ผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 441/2555 ลง ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2555

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

สัญชาติ ไทย อายุ 60 ปี เชื้อชาติ ไทย
อยู่บ้านเลขที่ 288/4 ว.5 ต.รอก/ซอย
ใกล้เคียงกับ

ตำบล/แขวง โคราช
อำเภอ/เขต เมืองนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ ตั้งมีความพอใจไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร รวมทั้งที่ดิน
ที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคารนั้น เลขที่ 462/6 (คูหาที่ 7) อ.สีคิ้ว จ.นครราชสีมา
ใกล้เคียงกับ

ถนน ตำบล/แขวง โคราช
อำเภอ/เขต เมืองนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา

ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุหมายเลขที่ดินที่ 173 โฉนดที่

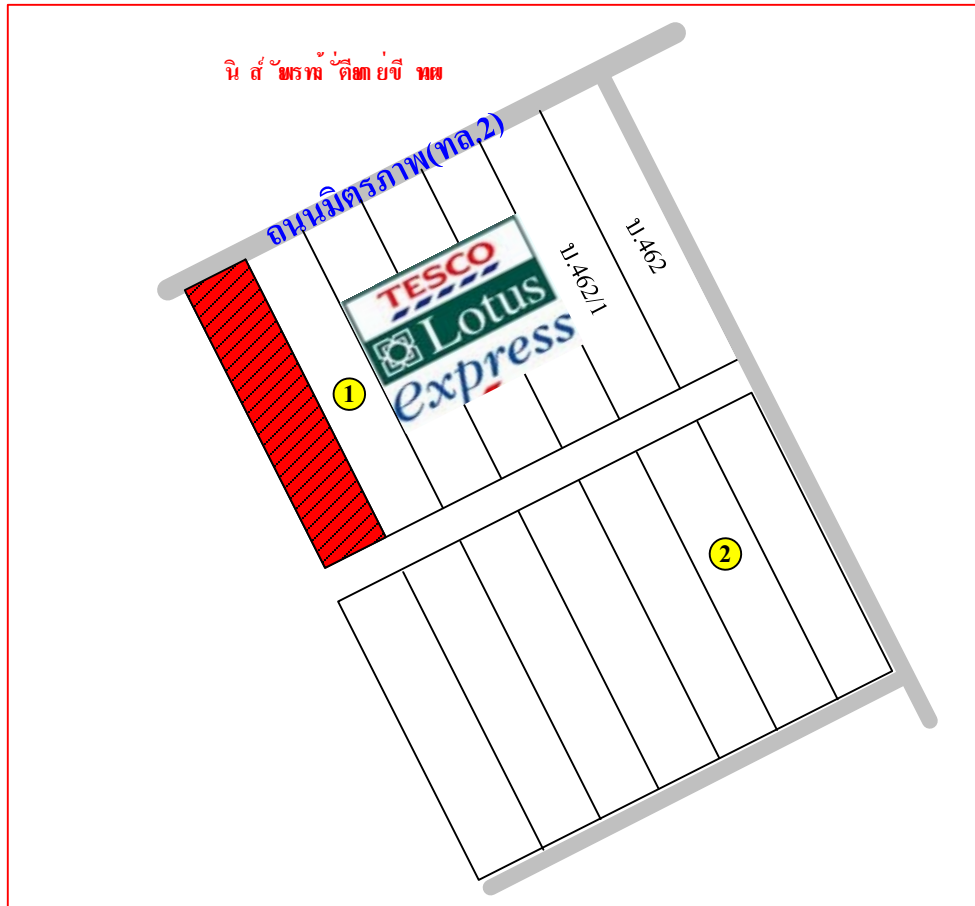
ทะเบียนราชพัสดุที่ ๒๒.29 จำนวนเนื้อที่ ปลูกสร้าง 12.00 ตารางวา
ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้เพื่อ อธิบายและประกอบการค้า

มีกำหนดเวลา 19 ปี 6 เดือน ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2559
ในวันที่ 31 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2579 เมื่อทั้งสองฝ่ายได้ลงนาม

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า



กรณีศึกษา สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตึกแถว-ที่ราชพัสดุ



ข้อมูลเปรียบเทียบ

1.อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น

เสนอเช่าราคา 3,200,000 บาท/คูหา

เสนอให้เช่าเดือนละ 15,000 บาท/เดือน

สัญญาเช่าคงเหลือ 17 ปี 9 เดือน

2.อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น

เสนอเช่าราคา 2,950,000 บาท/คูหา

เสนอให้เช่าเดือนละ 12,500 บาท/เดือน

สัญญาเช่า 17 ปี 9 เดือน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ปีสัญญา	ปี พ.ศ.		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่าตลาด		ค่าเช่าตามสัญญา	กำไรส่วนต่าง ค่าเช่าสุทธิ	อัตราคิดลดกลับ 10%	มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	
				บาท/เดือน	บาท/ปี					
1.00	1/ธ.ค./2559	-	30/พ.ย./2560	0.00	0.00	0.00	0.00	1.0000	-	
2.00	1/ธ.ค./2560	-	30/พ.ย./2561	3.00	14,960.00	44,880.00	1,680.00	43,200.00	0.9765	42,183
3.00	1/ธ.ค./2561	-	30/พ.ย./2562	12.00	14,960.00	179,520.00	6,720.00	172,800.00	0.8877	153,392
4.00	1/ธ.ค./2562	-	30/พ.ย./2563	12.00	14,960.00	179,520.00	6,720.00	172,800.00	0.8070	139,447
5.00	1/ธ.ค./2563	-	30/พ.ย./2564	12.00	14,960.00	179,520.00	6,720.00	172,800.00	0.7336	126,770
6.00	1/ธ.ค./2564	-	30/พ.ย./2565	12.00	14,960.00	179,520.00	7,728.00	171,792.00	0.6669	114,573
7.00	1/ธ.ค./2565	-	30/พ.ย./2566	12.00	16,456.00	197,472.00	7,728.00	189,744.00	0.6063	115,042
8.00	1/ธ.ค./2566	-	30/พ.ย./2567	12.00	16,456.00	197,472.00	7,728.00	189,744.00	0.5512	104,584
9.00	1/ธ.ค./2567	-	30/พ.ย./2568	12.00	16,456.00	197,472.00	7,728.00	189,744.00	0.5011	95,076
10.00	1/ธ.ค./2568	-	30/พ.ย./2569	12.00	16,456.00	197,472.00	7,728.00	189,744.00	0.4555	86,433
11.00	1/ธ.ค./2569	-	30/พ.ย./2570	12.00	18,101.60	217,219.20	8,892.00	208,327.20	0.4141	86,271
12.00	1/ธ.ค./2570	-	30/พ.ย./2571	12.00	18,101.60	217,219.20	8,892.00	208,327.20	0.3765	78,428
13.00	1/ธ.ค./2571	-	30/พ.ย./2572	12.00	18,101.60	217,219.20	8,892.00	208,327.20	0.3422	71,298
14.00	1/ธ.ค./2572	-	30/พ.ย./2573	12.00	18,101.60	217,219.20	8,892.00	208,327.20	0.3111	64,817
15.00	1/ธ.ค./2573	-	30/พ.ย./2574	12.00	18,101.60	217,219.20	8,892.00	208,327.20	0.2828	58,924
16.00	1/ธ.ค./2574	-	30/พ.ย./2575	12.00	19,911.76	238,941.12	10,236.00	228,705.12	0.2571	58,807
17.00	1/ธ.ค./2575	-	30/พ.ย./2576	12.00	19,911.76	238,941.12	10,236.00	228,705.12	0.2338	53,461
18.00	1/ธ.ค./2576	-	30/พ.ย./2577	12.00	19,911.76	238,941.12	10,236.00	228,705.12	0.2125	48,601
19.00	1/ธ.ค./2577	-	30/พ.ย./2578	12.00	19,911.76	238,941.12	10,236.00	228,705.12	0.1932	44,183
19.50	1/ธ.ค./2578	-	30/พ.ค./2579	6.00	19,911.76	119,470.56	5,118.00	114,352.56	0.1842	21,063
	รวม				รวม	3,714,179.04	151,002.00	3,563,177.04	-	1,563,353
รวมมูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีกำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ (Profit Rent Metnod)									(พิเศษ)	1,563,000

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

กรณีศึกษา สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น ดึงแถว-ที่ราชพัสดุ

สัญญาเช่าอาคารรวมทั้งที่ดินราชพัสดุ สัญญาที่ 3-นม-13/2560 สัญญาเช่าลงวันที่ 20 เมษายน 2560 หน่วยงานสำนักงานธนารักษ์ อายุสัญญาเช่ามีกำหนด 19 ปี 6 เดือน โดยมีอายุสัญญาคงเหลือประมาณ 17 ปี 9 เดือน

วิธีการประเมินราคา สิทธิการเช่า (Leasehold Value) สัญญาเช่าอาคารรวมทั้งที่ดินราชพัสดุ สัญญาที่ 3-นม-13/2560	ราคาประเมินรวม (บาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีกำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ (Profit Rent Method)	1,563,000
มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีเปรียบเทียบตลาดค่าเช่าสุทธิ (Market Approach)	3,000,000

หมายเหตุ - คำเตือน ต้องระมัดระวังเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่า ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
ระมัดระวังเรื่องการโอนสิทธิการเช่า กับการเช่าช่วงแตกต่างกัน

กรณีศึกษา สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง เช่น ตึกแถว-ที่ราชพัสดุ มีการเช่าช่วง

หมายเหตุ - คำเตือน ต้องตรวจสอบสัญญาเช่าช่วง ว่าระยะเวลาการเช่าช่วง



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



(แบบ ส. ๓/๒๗)
สัญญาที่ 3-นว-79/2550
รายตัวที่ 3-068001-5-90

สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ

สัญญาที่ทำขึ้น ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครสวรรค์
เมื่อวันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง ธนาธิบดีพื้นที่นครสวรรค์ ผู้รับมอบอำนาจจากอธิบดีกรมธนารักษ์ ตามคำสั่งกรมธนารักษ์
259/2549 ลง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2549

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท จำกัด
อายุ ปี เชื้อชาติ ไทย
สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 55/37 ต.รอก/ชอย
ใกล้เคียงกับ

ถนน ลวรรณวิถี ตำบล/แขวง ปากน้ำโพ
อำเภอ/เขต เมืองนครสวรรค์ จังหวัด นครสวรรค์
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ด้วยข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร ตึกแถวและอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น รวมทั้งที่ดิน
ที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคารนั้น เลขที่ 558/91 ต.รอก/ชอย
ใกล้เคียงกับ

ถนน ลวรรณวิถี ตำบล/แขวง นครสวรรค์
อำเภอ/เขต เมืองนครสวรรค์ จังหวัด นครสวรรค์
ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุหมายเลขที่ดินที่ โฉนดที่
ทะเบียนราชพัสดุที่ นว.200 จำนวนเนื้อที่ ปลูกสร้าง 12.00 ตารางวา
ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ เพื่ออยู่อาศัยและประกอบกิจการ

มีกำหนดเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2550
ถึงวันที่ 6 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2580 เนื้อที่ใช้ประโยชน์ 162.40 ตรม.



ชำระค่าอากรแสตมป์เงิน 1777 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบเจ็ด) บาท
ตาม บร.เล่มที่..... เลขที่..... และ

หนังสือสัญญาเช่าช่วงสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนดสามสิบปี

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างเลขที่ 558/91 หมู่ที่ 9
ตำบล นครสวรรค์คต อำเภอ เมืองนครสวรรค์ จังหวัด นครสวรรค์
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 8 เดือน มิถุนายน พุทธศักราช 2550
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด นครสวรรค์

ระหว่าง { บริษัท จำกัด } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ } ปี
{ (โดย) } { } { }

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... 518/3 ต.รอก/ชอย ถนน เพชรรัตน หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง โฉนดที่ดิน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์.....
กับ { } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้เช่าช่วง อายุ } ปี
{ } { } { }

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ นายนิธิ - นางใจเยี่ยม
อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... 31/4 ต.รอก/ชอย ถนน หมู่ที่..... 3
ตำบล/แขวง นครสวรรค์คต อำเภอ/เขต เมืองฯ จังหวัด นครสวรรค์ หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้นดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วง เข้าสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง 1/1777 ซึ่งได้เช่ามาตามสัญญาเช่า
ลงวันที่ 7/3/2550 และจะประกอบกิจการดังนี้ ผู้ให้เช่าช่วง

มีกำหนด สามสิบปี นับตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2550 ถึงวันที่ 6 มีนาคม 2580 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วง ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน..... บาท
(เงิน) (สามแสนแปดหมื่นแปดพันแปดร้อย) ชำระค่าเช่าเป็นรายปีโดย ชำระภายในวันที่ 4 เดือน มิถุนายน ของทุกปี ปลูกสร้างเห็นด้วย
ราชพัสดุ(ยินยอมแล้ว) ราชพัสดุและโฉนดโฉนดเป็นไปตามสัญญาต่อท้ายและให้ถือเป็นสัญญานี้ว่าถูกต้องแล้ว

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างไม่ดินแปลงนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับสำหรับ... ผู้ให้เช่า... ผู้เช่า...)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ให้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... (ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... (ลงลายมือชื่อพยาน)..... (ลงลายมือชื่อพยาน).....
นางพณ...
หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า..... เจ้าพนักงานที่ดิน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

[illegible]

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบค่าเช่า
ตลาด ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน-เหมือนกันกับทรัพย์สิน เช่น โรงงาน

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

Freehold มูลค่าตลาดที่ดิน (Market) + มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม


Leasehold มูลค่าตลาดที่ดิน(Profit Rent) ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ + มูลค่าอาคาร
ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่

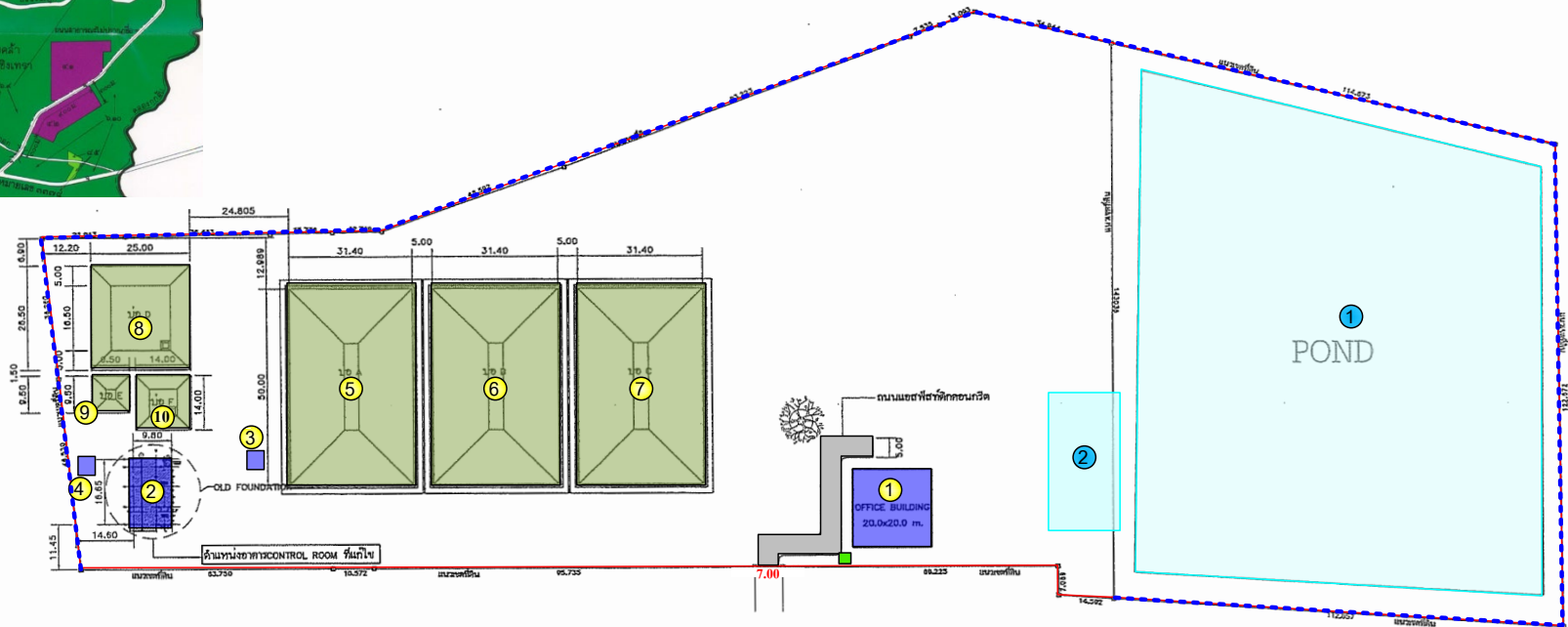
Lease Fee รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ + มูลค่าตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า คิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน



ผังบริเวณ CONTROL ROOM (แก้ไขอาคาร CONTROL ROOM)
SCALE 1:750

- | | | |
|---------------------------|---------------|---------------------------|
| ① ขนาดพื้นที่ 1 ม.4 | ⑤ ส้วม ก้มก้น | — ถนนลาดยางขนาด 5.00 เมตร |
| ② อาคาร Control Room 1 น้ | ⑥ ส้วม ก้มก้น | --- ดินถม 0.50 เมตร |
| ③ มุขหลังโรงไฟฟ้า | ⑦ ส้วม ก้มก้น | ① ถนนลาดยางขนาด 4.50 เมตร |
| ④ มุขค้ำหลังโรงไฟฟ้า | ⑧ กังหัน | ② ถนนลาดยางขนาด 1.50 เมตร |
| | ⑨ ส้วม | |
| | ⑩ ส้วม | |



หน้า ๑
หน้า ๒

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน

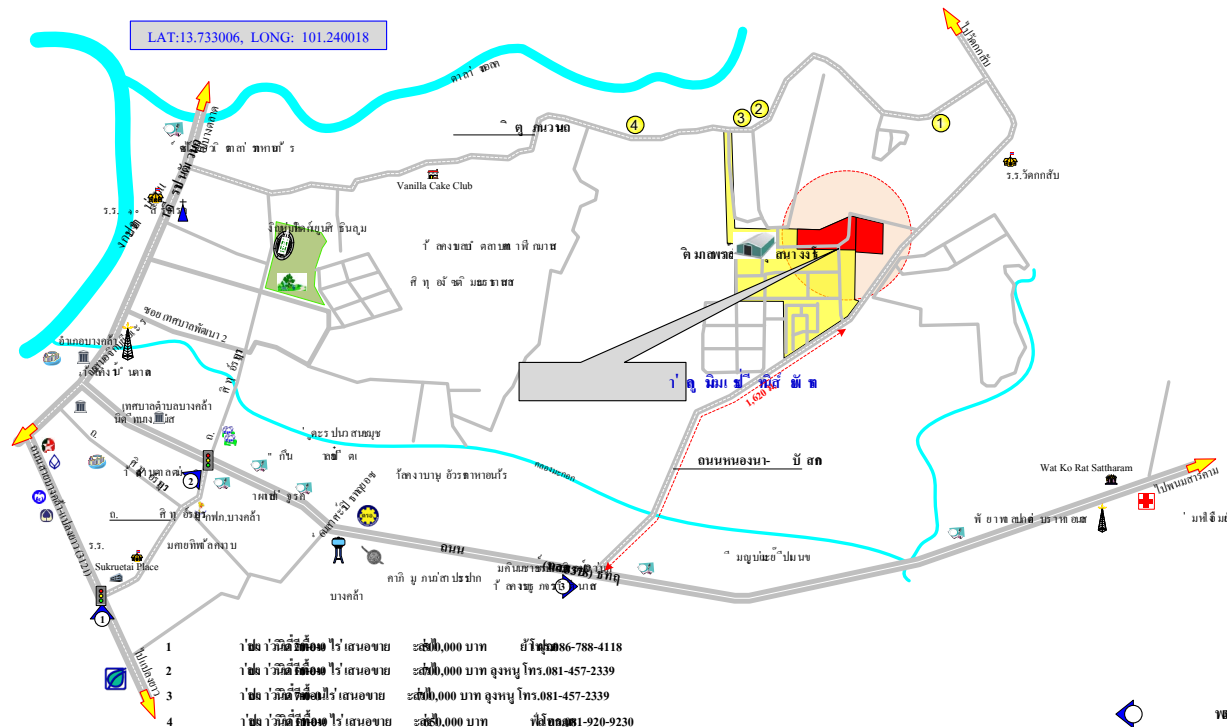
- 1.ที่ดิน ใช้วิธีวิธีกำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ (Profit Rent Method) ของที่ดิน โดยสมมติฐานนำสิทธิการเช่าที่ดินไปปล่อยให้เช่าในอัตราค่าเช่าตลาด หักด้วยค่าเช่าตามสัญญาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ผลรวมกำไรส่วนต่างค่าเช่า ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ ซึ่งนำมาแปลงเป็นมูลค่าเงินปัจจุบัน จะสะท้อนมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน
- 2.อาคารสิ่งปลูกสร้าง ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ด้วยวิธีต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้างตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ ซึ่งการคำนวณมูลค่าอาคารตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ กำหนดอายุทางเศรษฐกิจ (Economic Age) เนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ตามสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ (แบบ ส.3/27) สัญญาที่ 3-ฉช-2/2554 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2554 กำหนดระยะเวลาเช่า 26 ปี 10 เดือน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2554 สิ้นสุดสัญญาเช่า 23 มีนาคม 2581 ดังนั้นอายุทางเศรษฐกิจของอาคารสิ่งปลูกสร้าง = 26 ปี 10 เดือน 7 วัน เมื่อคำนวณแบบเส้นตรงต่อปีจะได้ = 3.724% ต่อปี ($100\%/26.852778$ ปี) เนื่องจากผู้เช่าสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างจนสิ้นสุดสัญญาเช่า จึงคำนวณอายุทางเศรษฐกิจ

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า



กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน

เนื่องจากไม่ปรากฏค่าเช่าตลาดที่ดินในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ที่มีศักยภาพ และสภาพแวดล้อมที่คล้ายคลึงมาเปรียบเทียบทางตรงได้ (ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม) ดังนั้นผู้ประเมินจึงนำมูลค่าตลาดที่ดินที่ได้จากการวิเคราะห์ ไปคำนวณหาอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดินเปล่า หากจะนำที่ดินดังกล่าวไปลงทุนถ้ากรณีที่ต้องนำออกให้เช่าช่วง



วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน

ที่ดินร้อยแปด
ที่ดิน 108.com

หน้าแรก ลงประกาศฟรี ลงโฆษณา ที่ดิน

ที่ดิน > จังหวัดฉะเชิงเทรา > อำเภอบางคล้า > ตำบลบางคล้า

ที่ดินในบางคล้าให้เช่า

B ราคา 15,000 บาท: ไร่:เดือน
หรือ 180,000 บาทต่อไร่ต่อปี
ราคาตลาดที่ดิน 5 ล้านบาทต่อไร่
หรืออัตราผลตอบแทนการเช่า
ที่ดิน = 3.6% ต่อปี

ที่เรียนเอส ค้าของ
ตลาดนัดแม่เลี้ยง
ร้าน ก๋วยเตี๋ยว
หมูนายทั้ง
3121
บางคล้า
ร้าน
T Time
ร้านที่
บางคล
ตลาดโลตัสบางคล้า

ที่ดินติดถนนบางคล้า-แปลงยาว เรือที่รวมประมาณ 7 ไร่ เคยเป็นตลาดนัด จัดงานกิจกรรม มหกรรมสินค้า 4 เลดี ให้
เช่าระยะสั้น ระยะยาว แล้วแต่ตกลง

คลิกเพื่อดูแผนที่

รายละเอียดประกาศ

หมายเลขประกาศ 1383809
17 ก.ค. 61 09:36 น.
เข้าชม 222 ครั้ง

แบบการใช้งาน

แก้ไขประกาศ
ลบประกาศ
แจ้งลบประกาศ

ติดต่อ

ทิวพร โพทะหัด
0947815353
Aerahoei@gmail.com
Line ID : Aerahoei

ผู้ประเมินมีความเห็นว่าค่าเช่าที่ดิน ควรจะมี
อัตราผลตอบแทนจากการเช่า ประมาณ 2.5%
ต่อปี ของมูลค่าตลาดของที่ดินทรัพย์สินที่
ประเมิน โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง
สภาพแวดล้อม สภาพที่ดิน ผังเมือง และ
ศักยภาพประกอบ โดยกำหนดอัตรา
ผลตอบแทนที่เหมาะสมของการเช่าที่ดิน 2.5%
ต่อปี

Income Approach

-Direct Capitalization Method ($V=I/R$)

- DCF Method

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน โดยวิธีกำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ (Profit Rent Method)

ทรัพย์สินที่เช่า	: สิทธิการเช่าที่ดิน ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (รวม 2 โฉนด) มีกำหนด 26 ปี 10 เดือน 7 วัน		
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: นับตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 23 มีนาคม 2581		
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 27-3-26 ไร่	หรือ	27.815 ไร่ หรือ 11,126.0 ตารางวา
อายุระยะเวลาเช่าตามสัญญา	: 26 ปี 10 เดือน 7 วัน	นับตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2554 หรือ 26.852778 ปี	
ระยะเวลาการเช่าผ่านมาแล้ว	: 7 ปี 7 เดือน 2 วัน	นับตั้งแต่วันที่ 18 ธันวาคม 2561 หรือ 7.588889 ปี	
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	: 19 ปี 3 เดือน 5 วัน	นับตั้งแต่วันที่ 18 ธันวาคม 2561 หรือ 19.263889 ปี	
ค่าเช่าตามสัญญา	: ปีที่ 1 - 5 อัตราปีละ	67,160	บาท (17 พค. 54 - 16 พค. 59)
	: ปีที่ 6 - 10 อัตราปีละ	77,240	บาท (17 พค. 59 - 16 พค. 64)
	: ปีที่ 11 - 15 อัตราปีละ	88,820	บาท (17 พค. 64 - 16 พค. 69)
	: ปีที่ 16 - 20 อัตราปีละ	102,140	บาท (17 พค. 69 - 16 พค. 74)
	: ปีที่ 21 - 25 อัตราปีละ	117,470	บาท (17 พค. 74 - 16 พค. 79)
	: ปีที่ 26 - สิ้นสุด อัตราปีละ	135,080	บาท (17 พค. 79 - 23 มีค. 81)

ค่าเช่าตลาดของที่ดินทรัพย์สิน

ค่าเช่าตลาดของที่ดิน เนื้อที่ดินรวม 27-3-26.0 ไร่ หรือ	27.815 ไร่ หรือ	11,126.0 ตรว.
มูลค่าตลาดที่ดิน ณ.ปัจจุบัน	: 400,000 บาท / ไร่	รวมมูลค่าตลาดของที่ดิน 11,126,000 บาท
อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดินต่อราคาที่ดิน	: 2.50% ต่อปี	ของมูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน (ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์)
ค่าเช่าตลาดปัจจุบันทรัพย์สิน	: 10,000 บาทต่อไร่ต่อปี หรือ	25.00 บาทต่อตรว. ต่อปี
ค่าเช่าตลาดปัจจุบันทรัพย์สิน	: 278,150.00 บาทต่อปี หรือ	23,179.17 บาทต่อเดือน
อัตราเพิ่มค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน	: 3.00% ทุกๆ ปี	
ภาษีโรงเรือน	: 12.5% ต่อปี (ของค่าเช่าตามสัญญา ต่อปี)	

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



บส.180/2554
ทฤษฎีการแปรตัว

Discount Rate	5%
การใช้ประโยชน์	โครงการพัฒนา
ชั้นสถานี	2
พื้นที่ตามทค.3	42,870.00 ตรม. หรือ 26.79 ไร่
ราคาประเมิน	2551 25,000.00 บาท/ตรว.
ราคาที่ดิน	25,000.00 บาท/ตรว.
มูลค่าที่ดิน	267,937,500.00 บาท

อัตรามาตรฐานเชิงพาณิชย์
ปี 2552 - 2555 56.00 บาท/ตรม./ปี

1. คิดผลตอบแทนตามมติ กก. ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 26 ม.ค.2554 โดยกำหนดขนาดโครงการขนาดเล็ก มูลค่าก่อสร้างโครงการไม่เกิน 500 ล้านบาท
คิดค่าธรรมเนียมเช่าประโยชน์ 70% และค่าเช่า 30% ผลตอบแทนรวมสำหรับอายุสัญญาเช่า 30 ปี คิด 36% ของราคาที่ดิน อัตราส่วนตามกรมธนารักษ์



สัญญาเช่าที่ดิน

ฉบับที่ 70001/2559

หนังสือสัญญานี้ทำที่สำนักงานของผู้ให้เช่า เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559

โดยและระหว่าง

1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ 173 ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เป็นผู้อำนวยการฯ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
ทั้งนี้ ณ เวลาใดๆ หลังจากวันที่ทำสัญญานี้ หากผู้เช่าประสงค์ชำระเงินส่วนที่
เหลือทั้งหมดล่วงหน้าก่อนกำหนดตาม 6 (1) วรรคสามข้างต้น ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ทำได้
โดยคำนวณด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ของเงินที่ต้องชำระ
ตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระจนชำระเสร็จสิ้น

ตารางที่ 3 ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดของธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ประเภทธุรกิจ	ทำเล	สิทธิการเช่า - LH		กรรมสิทธิ์ - FH	
		อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน	อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน
โรงแรม	ชั้นดี	12-13%	-	10-11%	7.0-8.0%
	ลำดับรอง	-	-	12-13%	8.0-9.0%
สำนักงาน	ชั้นดี	12-14%	-	10-11%	5.0-6.0%
	ลำดับรอง	-	-	11-13%	6.0-8.0%
โรงงานอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม	-	-	12-13%	8.0-9.0%
ศูนย์กระจายสินค้า	ทางหลวง	-	-	11-12%	9.0-10%

ที่มา: สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th)

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ปีตาม สัญญา	รอบเวลาเช่า		ปีที่ เหลือ	ค่าเช่าตลาด (บาทต่อปี)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาทต่อปี)	ภาษีโรงเรือน-ที่ดิน (บาท:ปี)	กำไรสุทธิค่าเช่า Future Value	PV FACTOR.	มูลค่าปัจจุบัน Present Value
	เริ่ม	สิ้นสุด							
8	18 ธค. 2561	16 พค. 2562	0.411111	114,350.56	31,754.22	3,969.28	78,627.06	0.972568	76,470.16
9	17 พค. 2562	16 พค. 2563	1.411111	286,494.50	77,240.00	9,655.00	199,599.50	0.908942	181,424.39
10	17 พค. 2563	16 พค. 2564	2.411111	295,089.34	77,240.00	9,655.00	208,194.34	0.772127	160,752.44
11	17 พค. 2564	16 พค. 2565	3.411111	303,942.02	88,820.00	11,102.50	204,019.52	0.793905	161,972.16
12	17 พค. 2565	16 พค. 2566	4.411111	313,060.28	88,820.00	11,102.50	213,137.78	0.741968	158,141.31
13	17 พค. 2566	16 พค. 2567	5.411111	322,452.08	88,820.00	11,102.50	222,529.58	0.693428	154,308.15
14	17 พค. 2567	16 พค. 2568	6.411111	332,125.65	88,820.00	11,102.50	232,203.15	0.648063	150,482.31
15	17 พค. 2568	16 พค. 2569	7.411111	342,089.42	88,820.00	11,102.50	242,166.92	0.605667	146,672.39
16	17 พค. 2569	16 พค. 2570	8.411111	352,352.10	102,140.00	12,767.50	237,444.60	0.514501	122,165.42
17	17 พค. 2570	16 พค. 2571	9.411111	362,922.66	102,140.00	12,767.50	248,015.16	0.529013	131,203.14
18	17 พค. 2571	16 พค. 2572	10.41111	373,810.34	102,140.00	12,767.50	258,902.84	0.494404	128,002.67
19	17 พค. 2572	16 พค. 2573	11.41111	385,024.65	102,140.00	12,767.50	270,117.15	0.462060	124,810.35
20	17 พค. 2573	16 พค. 2574	12.41111	396,575.39	102,140.00	12,767.50	281,667.89	0.431832	121,633.17
21	17 พค. 2574	16 พค. 2575	13.41111	408,472.65	117,470.00	14,683.75	276,318.90	0.403581	111,517.11
22	17 พค. 2575	16 พค. 2576	14.41111	420,726.83	117,470.00	14,683.75	288,573.08	0.342834	98,932.54
23	17 พค. 2576	16 พค. 2577	15.41111	433,348.64	117,470.00	14,683.75	301,194.89	0.352503	106,172.23
24	17 พค. 2577	16 พค. 2578	16.41111	446,349.10	117,470.00	14,683.75	314,195.35	0.329442	103,509.28
25	17 พค. 2578	16 พค. 2579	17.41111	459,739.57	117,470.00	14,683.75	327,585.82	0.307890	100,860.44
26	17 พค. 2579	16 พค. 2580	18.41111	473,531.76	135,080.00	16,885.00	321,566.76	0.287748	92,530.12
27	17 พค. 2580	23 มีค. 2581	19.263889	415,931.88	115,193.22	14,399.15	286,339.50	0.271615	77,774.18
ค่าเช่าที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคงเหลือ (บาท)					1,978,657.44				
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Present Value)									2,509,333.97
หรือ คิดเป็นมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (บาท:ตรว.) (ปีเศษ)							225.00	บาท : ตรว.	
หรือ คิดเป็นมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (บาท:ไร่) (ปีเศษ)							90,000.00	บาท : ไร่	
สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดิน				11,126.0	ตารางวา	สรุปมูลค่าสิทธิการเช่า	225.00	บาท:ตรว. รวมเป็นเงิน	2,503,350.00

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน


 สำนักบริหารกองทุน
 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลำดับที่	ประเภท	สูง(ชั้น)	โครงสร้าง	อายุ (ปี)	การใช้ประโยชน์	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่
1	อาคารสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 101 หมู่ 4	2	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	สำนักงาน	เลขที่ 101 หมู่ 4	776.00	1290
2	อาคาร Control Room ชั้นเดียว	1	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	ควบคุมเครื่องจักร	-	199.26	1290
3	อาคารส่วนโรงหลังคาคลุม Brower	1	คอนกรีตเสริมเหล็ก	0	ที่ตั้งเครื่องจักร	-	6.00	1290
4	อาคารส่วนโรงหลังคาคลุม เครื่องดักความชื้น	1	เหล็ก	7.588889	ที่ตั้งเครื่องจักร	-	25.00	1290
5	บ่อ คสล. หมักแก๊ส A	-	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	บำบัดน้ำเสีย, ผลิตก๊าซชีวภาพ	-	1,570.00	1290
6	บ่อ คสล. หมักแก๊ส B	-	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	บำบัดน้ำเสีย, ผลิตก๊าซชีวภาพ	-	1,570.00	1290
7	บ่อ คสล. หมักแก๊ส C	-	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	บำบัดน้ำเสีย, ผลิตก๊าซชีวภาพ	-	1,570.00	1290
8	บ่อพัก คสล. ตกตะกอน D	-	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	บ่อพัก-บ่ตกตะกอน	-	662.50	1290
9	บ่อพัก คสล. ตกตะกอน E	-	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	บ่อพัก-บ่ตกตะกอน	-	90.25	1290
10	บ่อพัก คสล. ตกตะกอน F	-	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	บ่อพัก-บ่ตกตะกอน	-	196.00	1290
11	ถนนลาดยาง	-	-	7.588889	ถนน	-	285.00	1290
12	รั้ว-กำแพง-ประตูรั้ว	-	คอนกรีตเสริมเหล็ก	7.588889	รั้วกำแพง-ประตูรั้วสูง 2 ม.	ยาว 708 เมตร	1,416.00	1290, 1292

* อายุอาคาร นับจากวันที่สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ (แบบ ส.3/27) สัญญาที่ 3-ฉช-2/2554 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2554 เป็นวัน
 เริ่มต้นนับอายุอาคาร ปัจจุบันอายุผ่านการใช้งานเครื่องจักรผ่านมาแล้ว 7 ปี 7 เดือน 2 วัน หรือ 7.588889 ปี ยกเว้นอาคารหลังที่ 3
 ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตาราง แสดงการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	รวมต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม ต่อปี (%)	ค่าเสื่อม อาคาร (%)	รวมค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าอาคารตามอายุ สัญญาเช่าคงเหลืออยู่(บาท)
1	อาคารสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 101 หมู่ 4								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	400.00	12,000	4,800,000					
	- พื้นที่ใช้สอยส่วน โกดัง	200.00	6,500	1,300,000					
	- พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บของ	16.00	2,000	32,000					
	- พื้นที่ใช้สอยส่วน โถงหลังคาคลุม ที่จอดรถ	60.00	1,500	90,000					
	- พื้นที่ใช้สอยส่วน โถงหลังคาคลุม เฉลียง	40.00	1,000	40,000					
	- พื้นที่ใช้สอยทางเดิน คสล.	60.00	700	42,000					
	รวม	776.00		6,304,000	7.588889	3.724%	28.261%	1,781,574.84	4,522,425.16
รวม				6,304,000	รวม				4,522,425.16
2	อาคาร Control Room ชั้นเดียว	(โครงสร้างเสา-คาน ใช้เหล็ก H-Beam, Wide Flange)							
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ยกพื้น)	62.20	10,000	622,000					
	- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุมวางเครื่องจักร-เฉลียง	137.06	3,500	479,710					
	รวม	199.26		1,101,710	7.588889	3.724%	28.261%	311,354.51	790,355.49
รวม				1,101,710	รวม				790,355.49
3	อาคารส่วนโถงหลังคาคลุม Brower								
	- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม (ยกพื้น)	6.00	2,500	15,000					
	รวม	6.00		15,000	0	5.191%	0.000%	-	15,000.00
รวม				15,000	รวม				15,000.00
4	อาคารส่วนโถงหลังคาคลุม เครื่องตัดความชื้น								
	- พื้นที่ใช้สอยส่วน โถงคลุม	25.00	1,000	25,000					
	รวม	25.00		25,000	7.588889	3.724%	28.261%	7,065.26	17,934.74
รวม				25,000	รวม				17,934.74

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- มูลค่าประเมินสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2560 นำมาปรับแก้ตามรูปแบบ-ลักษณะอาคาร-วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงปรับแก้เป็นค่าก่อสร้าง, ค่าแรง, ราคาค่าก่อสร้างท้องถิ่น
- กำหนดระยะเวลาเช่า 26 ปี 10 เดือน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2554 สิ้นสุดสัญญาเช่า 23 มีนาคม 2581 ดังนั้นอายุทางเศรษฐกิจของอาคารสิ่งปลูกสร้าง = 26 ปี 10 เดือน 7 วัน เมื่อคำนวณแบบเส้นตรงต่อปีจะได้ = 3.724% ต่อปี (100%/26.852778 ปี) เนื่องจากผู้เช่าสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างจนสิ้นสุดสัญญาเช่า จึงคำนวณอายุทางเศรษฐกิจ
- อายุอาคาร นับจากวันที่สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ (แบบ ส.3/27) สัญญาที่ 3-ฉช-2/2554 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2554 เริ่มต้น ปัจจุบันอายุผ่านการใช้งานเครื่องจักรผ่านมาแล้ว 7 ปี 7 เดือน 2 วัน หรือ 7.588889 ปี ยกเว้นอาคารหลังที่ 3 ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สรุปม มูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่

ลำดับที่	ประเภท	สูง (ชั้น)	อายุ (ปี)	พื้นที่ใช้สอย รวม(ตรม.)	มูลค่าอาคารตามอายุสัญญา เช่าคงเหลืออยู่ (บาท)
1	อาคารสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 101 หมู่ 4	2	7.588889	776.00	4,522,425.16
2	อาคาร Control Room ชั้นเดียว	1	7.588889	199.26	790,355.49
3	อาคารส่วนโถงหลังคาคูลม Brower	1	0	6.00	15,000.00
4	อาคารส่วนโถงหลังคาคูลม เครื่องดักความชื้น	1	7.588889	25.00	17,934.74
5	บ่อ คสล. หมักแก๊ส A	-	7.588889	1,570.00	18,583,982.19
6	บ่อ คสล. หมักแก๊ส B	-	7.588889	1,570.00	18,583,982.19
7	บ่อ คสล. หมักแก๊ส C	-	7.588889	1,570.00	18,583,982.19
8	บ่อพัก คสล. ตกตะกอน D	-	7.588889	662.50	3,089,259.73
9	บ่อพัก คสล. ตกตะกอน E	-	7.588889	90.25	388,466.56
10	บ่อพัก คสล. ตกตะกอน F	-	7.588889	196.00	843,650.38
11	ถนนลาดยาง	-	7.588889	285.00	92,005.24
12	รั้ว-กำแพง-ประตูรั้ว	-	7.588889	1,416.00	1,320,571.10
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่					66,831,614.99
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ (ปีเศษสตางค์)					66,831,615.00

กรณีศึกษา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน

รายละเอียดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19 ปี 3 เดือน 5 วัน	
ที่ดิน : สิทธิการเช่าที่ดิน ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (รวม 2 โฉนด) มีกำหนด 26 ปี 10 เดือน 7 วัน เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญาเช่า รวม <u>27-3-26.0 ไร่</u> หรือ <u>27.815 ไร่</u> หรือ <u>11,126.0 ตารางวา</u>	2,503,350
มูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบ รวม 12 รายการ ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ	66,831,615
รวมมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน, อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลืออยู่	69,334,965
สรุป มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)	69,000,000

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นทรัพย์สินที่
ก่อให้เกิดรายได้ เช่น อาคารสำนักงาน, โรงแรม

วิธีรายได้ (Income Approach)

Freehold วิธี Discount Cash Flow Method ตามประมาณการ
ระยะเวลาการลงทุนที่เหมาะสม

Leasehold วิธี Discount Cash Flow Method ตามอายุสัญญาเช่า
คงเหลืออยู่

Lease Fee รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ + มูลค่าสุดท้าย
(Terminal Value) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า คิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

ความแตกต่าง DCF ระหว่าง Freehold กับ Leasehold

	<u>DCF - Freehold</u>	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3..	ปีที่ 10	ปีที่ 11
หัก	รายได้ศักยภาพ (PGI)	A1	A2	A3..	A10	A11
	อัตราว่างและหนี้สูญ (Vacancy rate & Credit Loss)	B1	B2	B3..	B10	B11
หัก	รายได้ประสิทธิภาพ (EGI)	C1	C2	C3..	C10	C11
	ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Cost)	D1	D2	D3..	D10	D11
	รายได้สุทธิ (NOI)	E1	E2	E3..	E10	E11
	มูลค่าสุดท้ายสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน (Terminal Value)	Capitalisation rate (F)			(G=E11/F)	
	Discount Rate (H)	H1	H2	H3..	H10	
	มูลค่าปัจจุบัน (PV) (J = E x H) ปีที่ 10 J = (E10+G)xH10	J1	J2	J3..	J10	
	มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีรายได้ DCF - Freehold	Sum (J1+J2+J3..+J10)				

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

ความแตกต่าง DCF ระหว่าง Freehold กับ Leasehold

<u>DCF - Leasehold</u>		ปีสัญญาเช่าคงเหลือ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3..	ปีสุดท้ายสัญญาเช่า
หัก	รายได้ศักยภาพ (PGI)		A1	A2	A3..	A(end)
	อัตราว่างและหนี้สูญ (Vacancy rate & Credit Loss)		B1	B2	B3..	B(end)
หัก	รายได้ประสิทธิภาพ (EGI)		C1	C2	C3..	C(end)
	ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Cost)		D1	D2	D3..	D(end)
	ค่าเช่าตามสัญญาเช่า		ซ1	ซ2	ซ3..	ซ(end)
รายได้สุทธิ (NOI)			E1	E2	E3..	E(end)
มูลค่าสุดท้ายสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน (Terminal Value)						-
<u>Discount Rate (H)*</u>			H1*	H2*	H3*..	H(end)*
มูลค่าปัจจุบัน (PV) ($J = E \times H$)			J1	J2	J3..	J(end)
มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีรายได้ DCF - Leasehold			Sum (J1+J2+J3..+J(end))			

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

ความแตกต่าง DCF ระหว่าง Freehold กับ Leasehold

ตารางที่ 3 ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเภทธุรกิจ	ทำเล	สิทธิการเช่า - LH		กรรมสิทธิ์ - FH	
		อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน	อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน
โรงแรม	ชั้นดี	12-13%	-	10-11%	7.0-8.0%
	ลำดับรอง	-	-	12-13%	8.0-9.0%
สำนักงาน	ชั้นดี	12-14%	guidance-	10-11%	5.0-6.0%
	ลำดับรอง	-	-	11-13%	6.0-8.0%
โรงงานอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม	-	-	12-13%	8.0-9.0%
ศูนย์กระจายสินค้า	ทางหลวง	-	-	11-12%	9.0-10%

ที่มา: สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th)

วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

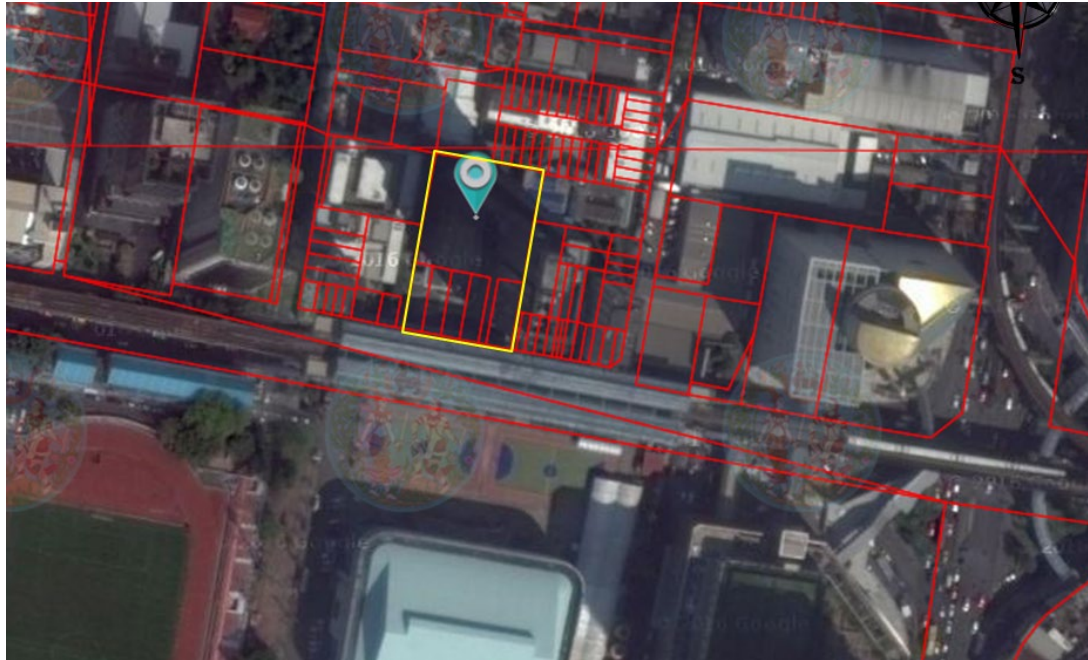
โครงสร้าง DCF – กรณีมีการให้เช่าช่วงระยะยาว Sandwich Lease

DCF - Sandwich Lease		ปีสัญญาเช่าหลักคงเหลือ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3..	ปีสุดท้ายสัญญาเช่า
หัก	รายได้ค่าเช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วง - Long term		A1	A2	A3..	A(end)
	อัตราว่างและหนี้สูญ (Vacancy rate & Credit Loss)		-	-	-	-
	รายได้ประสิทธิภาพ (EGI)		C1	C2	C3..	C(end)
หัก	ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าหลัก		-	-	-	-
	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก - Contract Rent		ช1	ช2	ช3..	ช(end)
	กำไรส่วนต่างค่าเช่าสุทธิ		E1	E2	E3..	E(end)
มูลค่าสุดท้ายสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน (Terminal Value)						-
Discount Rate (H)*			H1*	H2*	H3*..	H(end)*
มูลค่าปัจจุบัน (PV) ($J = E \times H$)			J1	J2	J3..	J(end)
มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีรายได้ DCF - Sandwich Lease			Sum (J1+J2+J3..+J(end))			

กรณีศึกษาการประเมินมูลค่าสิทธิการ เช่า โรงแรมสูง 28 ชั้น วิธี DCF



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



กรณีศึกษาการประเมินมูลค่าสิทธิการ เช่า โรงแรม

โรงแรม M

แบบ	ลักษณะห้อง (แบบ-Room Type)	พื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร)	จำนวน (ห้อง)	ค่าเช่าตลาดห้องพัก (บาท/ คืน) รวมอาหารเช้า (ABF)	ค่าเช่าตลาดห้องพัก (บาท/คืน) ไม่รวม ABF
1	Superior Room	25.0	155	2,600	2,350
2	Executive Room	25.0	27	3,500	3,200
3	Suite Room	28.0	7	4,100	3,800
รวม/ ราคาห้องเฉลี่ย			189	2,784	2,525

โรงแรม Ib

แบบ	ลักษณะห้อง (แบบ-Room Type)	พื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร)	จำนวน (ห้อง)	ค่าเช่าตลาดห้องพัก (บาท/ คืน) ไม่รวมอาหารเช้า (ABF)
1	Standard Room	17.0	189	1,900
รวม/ ราคาห้องเฉลี่ย			189	1,900

กรณีศึกษาการประเมินมูลค่าสิทธิการ เช่า โรงแรม



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่า โดยมีกำหนดเวลาการเช่า 30 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนด 3 ปี นับจากวันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่าตามข้อ 4 แห่งสัญญา
นี้- หนึ่ง ระยะเวลา 3 ปีก่อนเริ่มกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นระยะเวลาในการก่อสร้างรวมทั้งตกแต่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ que ผู้เช่าจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าจนแล้วเสร็จ และเปิดดำเนินการธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า ("โครงการ")

ข้อ 3. ค่าเช่า และการจดทะเบียนการเช่า

เพื่อเป็นการตอบแทนการให้เช่าที่ดินภายใต้สัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ เป็นเงินทั้งสิ้น 150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

โดยผู้

เช่าตกลงชำระค่าเช่า

ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญาเช่าฉบับนี้

พร้อมกับจดทะเบียนการเช่า

กรณีศึกษาการประเมินมูลค่าสิทธิการ เช่า โรงแรม

ทรัพย์สินที่เช่า	: สิทธิการเช่าที่ดิน ลงวันที่ 19 มีนาคม 2553 มีกำหนด 30 ปี
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: นับตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 18 มีนาคม 2586
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 692.0 ตารางวา
อายุระยะเวลาเช่าตามสัญญา	: 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2556
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	: 24 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2562
ค่าเช่าตามสัญญาปีที่ 1 - 30	: ตลอดอายุสัญญา รวมเป็นเงิน 150,000,000 บาท

โดยชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาแล้ว ณ วันที่จดทะเบียนเช่า
จึงไม่มีค่าเช่าตามสัญญาในแต่ละปี

1. จ่ายค่าตอบแทนการเช่าทั้งหมด ณ วันที่ทำสัญญา โดยไม่มีค่าเช่ารายปี

ค่าตอบแทนการเช่า

ค่าเช่ารายปี 1

ค่าเช่ารายปี 2 ค่าเช่ารายปี 3 ค่าเช่ารายปี 4 ค่าเช่ารายปี N

กรณีศึกษาการประเมินมูลค่าสิทธิการ เช่า โรงแรม



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กรณีศึกษา 1 ประเมินกรณี Freehold

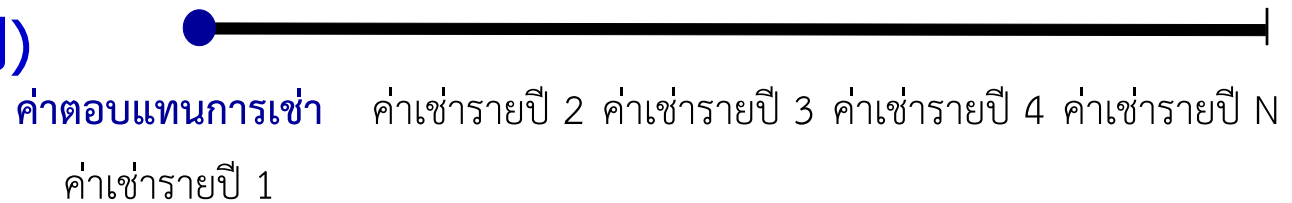
กรณีศึกษา 2 ประเมินกรณี Leasehold

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ค่าเช่าตลาดห้องพัก M เฉลี่ย =			2,525	บาทต่อห้องต่อคืน (ไม่รวม ABF) จำนวนห้องพัก					189	ห้องพัก	
อัตราการใช้ประโยชน์ต่อค่าเช่าห้องพัก			2%	ต่อปี							
PGI - M (ล้านบาท)	174.19	177.67	181.22	184.85	188.55	192.32	196.16	200.09	204.09	208.17	212.33
Vacancy Rate	15%										
EGI -M (ล้านบาท)	148.06	151.02	154.04	157.12	160.26	163.47	166.74	170.07	173.47	176.94	180.48
F&B-ABF-M	12%										
Other	3%										
TOT Income M	170.27	173.67	177.15	180.69	184.30	187.99	191.75	195.58	199.50	203.49	207.56
Cost & Operating Expense			60%								
TOT Cost M	102.16	104.20	106.29	108.41	110.58	112.79	115.05	117.35	119.70	122.09	124.53
NOI-M	68.11	69.47	70.86	72.28	73.72	75.20	76.70	78.23	79.80	81.39	83.02
ค่าเช่าตลาดห้องพัก Ib เฉลี่ย			1,900	บาทต่อห้องต่อคืน (ไม่รวม ABF) จำนวนห้องพัก					189	ห้องพัก	
อัตราการใช้ประโยชน์ต่อค่าเช่าห้องพัก			2%	ต่อปี							
PGI - Ib (ล้านบาท)	131.07	133.69	136.37	139.09	141.88	144.71	147.61	150.56	153.57	156.64	159.78
Vacancy Rate	10%										
EGI -Ib (ล้านบาท)	117.96	120.32	122.73	125.18	127.69	130.24	132.85	135.50	138.21	140.98	143.80
F&B-ABF-Ib	0%										
Other	3%										
TOT Income Ib	121.50	123.93	126.41	128.94	131.52	134.15	136.83	139.57	142.36	145.21	148.11
Cost & Operating Expense			50%								
TOT Cost Ib	60.75	61.97	63.21	64.47	65.76	67.07	68.42	69.78	71.18	72.60	74.06
NOI-Ib	60.75	61.97	63.21	64.47	65.76	67.07	68.42	69.78	71.18	72.60	74.06
TOT NOI	128.86	131.44	134.06	136.75	139.48	142.27	145.12	148.02	150.98	154.00	157.08
Discount Rate @	11%		Terminal Value @ Cap.Rate				8%		1,963.48		
PV Factor	0.90090	0.81162	0.73119	0.65873	0.59345	0.53464	0.48166	0.43393	0.39092	0.35218	
PV	116.09	106.68	98.03	90.08	82.78	76.06	69.90	64.23	59.02	745.74	
Freehold Value	1,508.60	ล้านบาท									

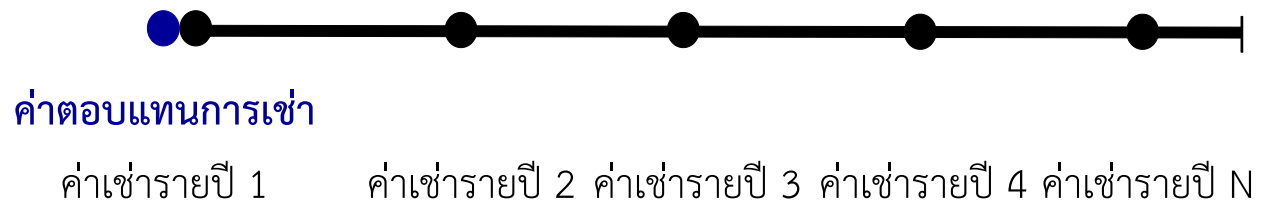
กรณีศึกษาการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า โรงแรม

กรณีศึกษา 2 ประเมินกรณี Leasehold แบ่งเป็น

กรณีศึกษา 2.1 ประเมินกรณี Leasehold จ่ายค่าเช่าทั้งหมดแล้ว
(ไม่มีค่าเช่ารายปี)



กรณีศึกษา 2.2 ประเมินกรณี Leasehold มีค่าตอบแทนการเช่า
และค่าเช่ารายปี



กรณีศึกษา 2.3 ประเมินกรณี Leasehold ไม่มีค่าตอบแทนการ
เช่า แต่มีค่าเช่ารายปี



[illegible]

กรณีศึกษา 2.2 ประเมินกรณี Leasehold มีค่าตอบแทนการเช่า และค่าเช่ารายปี ค่าตอบแทนการเช่า 50 ล้านบาท (จ่ายแล้ว ณ วันที่ทำสัญญาเช่า) ค่าเช่ารายปี ปีแรกเริ่มต้น 6.31 ล้านบาทต่อปี ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ครั้งละ 15%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
	CR7	CR8	CR9	CR10	CR11	CR12	CR13	CR14	CR15	CR16	CR17	CR18	CR19	CR20	CR21	CR22	CR23	CR24	CR25	CR26	CR27	CR28	CR29	CR30	
ค่าเช่าตลาดห้องพัก M เฉลี่ย =				2,525	บาทต่อห้องต่อคืน (ไม่รวม ABF) จำนวนห้องพักทั้งหมด							189 ห้องพัก อัตราการใช้เตียงต่อค่าเช่าห้องพัก				2%				ต่อปี					
PGI - M (ล้านบาท)	174.19	177.67	181.22	184.85	188.55	192.32	196.16	200.09	204.09	208.17	212.33	216.58	220.91	225.33	229.84	234.43	239.12	243.90	248.78	253.76	258.83	264.01	269.29	274.68	
Vacancy Rate	15%																								
EGI -M (ล้านบาท)	148.06	151.02	154.04	157.12	160.26	163.47	166.74	170.07	173.47	176.94	180.48	184.09	187.77	191.53	195.36	199.27	203.25	207.32	211.46	215.69	220.01	224.41	228.90	233.47	
F&B-ABF-M	12%																								
Other	3%																								
TOT Income M	170.27	173.67	177.15	180.69	184.30	187.99	191.75	195.58	199.50	203.49	207.56	211.71	215.94	220.26	224.66	229.16	233.74	238.42	243.18	248.05	253.01	258.07	263.23	268.50	
Cost & Operating Expense			60%																						
TOT Cost M	102.16	104.20	106.29	108.41	110.58	112.79	115.05	117.35	119.70	122.09	124.53	127.02	129.56	132.16	134.80	137.49	140.24	143.05	145.91	148.83	151.81	154.84	157.94	161.10	
NOI-M	68.11	69.47	70.86	72.28	73.72	75.20	76.70	78.23	79.80	81.39	83.02	84.68	86.38	88.10	89.87	91.66	93.50	95.37	97.27	99.22	101.20	103.23	105.29	107.40	
ค่าเช่าตลาดห้องพัก lb เฉลี่ย =				1,900	บาทต่อห้องต่อคืน (ไม่รวม ABF) จำนวนห้องพักทั้งหมด							189 ห้องพัก อัตราการใช้เตียงต่อค่าเช่าห้องพัก				2%				ต่อปี					
PGI - lb (ล้านบาท)	131.07	133.69	136.37	139.09	141.88	144.71	147.61	150.56	153.57	156.64	159.78	162.97	166.23	169.55	172.95	176.40	179.93	183.53	187.20	190.95	194.77	198.66	202.63	206.69	
Vacancy Rate	10%																								
EGI -lb (ล้านบาท)	117.96	120.32	122.73	125.18	127.69	130.24	132.85	135.50	138.21	140.98	143.80	146.67	149.61	152.60	155.65	158.76	161.94	165.18	168.48	171.85	175.29	178.79	182.37	186.02	
F&B-ABF-lb	0%																								
Other	3%																								
TOT Income lb	121.50	123.93	126.41	128.94	131.52	134.15	136.83	139.57	142.36	145.21	148.11	151.07	154.10	157.18	160.32	163.53	166.80	170.13	173.54	177.01	180.55	184.16	187.84	191.60	
Cost & Operating Expense			50%																						
TOT Cost lb	60.75	61.97	63.21	64.47	65.76	67.07	68.42	69.78	71.18	72.60	74.06	75.54	77.05	78.59	80.16	81.76	83.40	85.07	86.77	88.50	90.27	92.08	93.92	95.80	
NOI-lb	60.75	61.97	63.21	64.47	65.76	67.07	68.42	69.78	71.18	72.60	74.06	75.54	77.05	78.59	80.16	81.76	83.40	85.07	86.77	88.50	90.27	92.08	93.92	95.80	
NOI (M-lb)	128.86	131.44	134.06	136.75	139.48	142.27	145.12	148.02	150.98	154.00	157.08	160.22	163.42	166.69	170.03	173.43	176.90	180.43	184.04	187.72	191.48	195.31	199.21	203.20	
ค่าเช่าตามสัญญา	7.26	7.26	7.26	7.26	8.34	8.34	8.34	8.34	8.34	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	12.69	12.69	12.69	12.69	12.69	
NOI	121.60	124.18	126.81	129.49	131.14	133.93	136.77	139.67	142.63	144.40	147.48	150.62	153.83	157.10	158.99	162.39	165.86	169.40	173.01	175.03	178.79	182.62	186.52	190.51	
Discount Rate @		13%																						0	
PV Factor	0.88496	0.78315	0.69305	0.61332	0.54276	0.48032	0.42506	0.37616	0.33288	0.29459	0.26070	0.23071	0.20416	0.18068	0.15989	0.14150	0.12522	0.11081	0.09806	0.08678	0.07680	0.06796	0.06014	0.05323	
PV	107.61	97.25	87.88	79.42	71.18	64.33	58.14	52.54	47.48	42.54	38.45	34.75	31.41	28.38	25.42	22.98	20.77	18.77	16.97	15.19	13.73	12.41	11.22	10.14	
Leasehold Value 2.1	1,008.94 ล้านบาท																								

กรณีศึกษา 2.3 ประเมินกรณี Leasehold ไม่มีค่าตอบแทนการเช่าแต่มีค่าเช่ารายปี ค่าเช่ารายปี ปีแรกเริ่มต้น 9.46 ล้านบาทต่อปี ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ 5 ปี ครั้งละ 15%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
	CR7	CR8	CR9	CR10	CR11	CR12	CR13	CR14	CR15	CR16	CR17	CR18	CR19	CR20	CR21	CR22	CR23	CR24	CR25	CR26	CR27	CR28	CR29	CR30	
ค่าเช่าตลาดห้องพัก M เฉลี่ย =				2,525	บาทต่อห้องตอคืน (ไม่รวม ABF) จำนวนห้องพักทั้งหมด							189	ห้องพัก อัตราการเติบโตค่าเช่าห้องพัก				2%	ต่อปี							
PGI - M (ล้านบาท)	174.19	177.67	181.22	184.85	188.55	192.32	196.16	200.09	204.09	208.17	212.33	216.58	220.91	225.33	229.84	234.43	239.12	243.90	248.78	253.76	258.83	264.01	269.29	274.68	
Vacancy Rate	15%																								
EGI -M (ล้านบาท)	148.06	151.02	154.04	157.12	160.26	163.47	166.74	170.07	173.47	176.94	180.48	184.09	187.77	191.53	195.36	199.27	203.25	207.32	211.46	215.69	220.01	224.41	228.90	233.47	
F&B-ABF-M	12%																								
Other	3%																								
TOT Income M	170.27	173.67	177.15	180.69	184.30	187.99	191.75	195.58	199.50	203.49	207.56	211.71	215.94	220.26	224.66	229.16	233.74	238.42	243.18	248.05	253.01	258.07	263.23	268.50	
Cost & Operating Expense			60%																						
TOT Cost M	102.16	104.20	106.29	108.41	110.58	112.79	115.05	117.35	119.70	122.09	124.53	127.02	129.56	132.16	134.80	137.49	140.24	143.05	145.91	148.83	151.81	154.84	157.94	161.10	
NOI-M	68.11	69.47	70.86	72.28	73.72	75.20	76.70	78.23	79.80	81.39	83.02	84.68	86.38	88.10	89.87	91.66	93.50	95.37	97.27	99.22	101.20	103.23	105.29	107.40	
ค่าเช่าตลาดห้องพัก lb เฉลี่ย				1,900	บาทต่อห้องตอคืน (ไม่รวม ABF) จำนวนห้องพักทั้งหมด							189	ห้องพัก อัตราการเติบโตค่าเช่าห้องพัก				2%	ต่อปี							
PGI - lb (ล้านบาท)	131.07	133.69	136.37	139.09	141.88	144.71	147.61	150.56	153.57	156.64	159.78	162.97	166.23	169.55	172.95	176.40	179.93	183.53	187.20	190.95	194.77	198.66	202.63	206.69	
Vacancy Rate	10%																								
EGI -lb (ล้านบาท)	117.96	120.32	122.73	125.18	127.69	130.24	132.85	135.50	138.21	140.98	143.80	146.67	149.61	152.60	155.65	158.76	161.94	165.18	168.48	171.85	175.29	178.79	182.37	186.02	
F&B-ABF-lb	0%																								
Other	3%																								
TOT Income lb	121.50	123.93	126.41	128.94	131.52	134.15	136.83	139.57	142.36	145.21	148.11	151.07	154.10	157.18	160.32	163.53	166.80	170.13	173.54	177.01	180.55	184.16	187.84	191.60	
Cost & Operating Expense			50%																						
TOT Cost lb	60.75	61.97	63.21	64.47	65.76	67.07	68.42	69.78	71.18	72.60	74.06	75.54	77.05	78.59	80.16	81.76	83.40	85.07	86.77	88.50	90.27	92.08	93.92	95.80	
NOH-lb	60.75	61.97	63.21	64.47	65.76	67.07	68.42	69.78	71.18	72.60	74.06	75.54	77.05	78.59	80.16	81.76	83.40	85.07	86.77	88.50	90.27	92.08	93.92	95.80	
NOI (M-lb)	128.86	131.44	134.06	136.75	139.48	142.27	145.12	148.02	150.98	154.00	157.08	160.22	163.42	166.69	170.03	173.43	176.90	180.43	184.04	187.72	191.48	195.31	199.21	203.20	
ค่าเช่าตามสัญญา	10.88	10.88	10.88	10.88	12.51	12.51	12.51	12.51	12.51	14.39	14.39	14.39	14.39	14.39	16.55	16.55	16.55	16.55	16.55	19.03	19.03	19.03	19.03	19.03	
NOI	117.98	120.56	123.19	125.87	126.97	129.76	132.61	135.51	138.47	139.61	142.69	145.83	149.04	152.31	153.48	156.88	160.35	163.89	167.50	168.70	172.45	176.28	180.19	184.17	
Discount Rate @		13%																						0	
PV Factor	0.88496	0.78315	0.69305	0.61332	0.54276	0.48032	0.42506	0.37616	0.33288	0.29459	0.26070	0.23071	0.20416	0.18068	0.15989	0.14150	0.12522	0.11081	0.09806	0.08678	0.07680	0.06796	0.06014	0.05323	
PV	104.41	94.41	85.37	77.20	68.91	62.33	56.37	50.97	46.09	41.13	37.20	33.64	30.43	27.52	24.54	22.20	20.08	18.16	16.43	14.64	13.24	11.98	10.84	9.80	
Leasehold Value 2.1	977.89 ล้านบาท																								

กรณีศึกษาการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า โรงแรม

สรุปกรณีศึกษา		มูลค่า (ล้านบาท)
กรณีศึกษา 1 ประเมินกรณี Freehold		1,508.60
กรณีศึกษา 2 ประเมินกรณี Leasehold แบ่งเป็น		
กรณีศึกษา 2.1 ประเมินกรณี Leasehold จ่ายค่าเช่าทั้งหมดแล้ว	1,071.16	71%
กรณีศึกษา 2.2 ประเมินกรณี Leasehold มีค่าตอบแทนการเช่า และค่าเช่ารายปี	1,008.94	67%
กรณีศึกษา 2.3 ประเมินกรณี Leasehold ไม่มีค่าตอบแทนการเช่าแต่มีค่าเช่ารายปี	977.89	65%

ระเบียบบริหารการเช่า การเคหะแห่งชาติ



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ระเบียบว่าด้วยการบริหารอาคารเช่าเหมาของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2563				
	อายุสัญญา	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า	การปรับเพิ่มอัตราผลตอบแทน
1. การเช่าเหมาอาคารเช่า - เช่าเหมา อาคาร หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ไม่เกิน 30 ปี	เอกชนเสนอราคาเช่าเหมาให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณาด้วยวิธีประมูล		
ระเบียบว่าด้วย ด้วยการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อการให้เช่าของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2563				
	อายุสัญญา	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า	การปรับเพิ่มอัตราผลตอบแทน
1. การเช่าเพื่อจัดทำร้านสะดวกซื้อ	ไม่เกิน 6 ปี	กทม. 1,200 บาท/ตร.ม./ อายุสัญญา ภูมิภาค 800 บาท/ตร.ม./ อายุสัญญา	กทม. 120-150 บาท/ตร.ม./เดือน ภูมิภาค 80-100 บาท/ตร.ม./เดือน	เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าครั้งแรก (ระยะเวลาเช่าประมาณ 6 ปี) - ค่าธรรมเนียมฯ ปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
2. การเช่าเหมา ลานตลาด/ลานร้านค้า/ลานค้าชุมชน - มีโครงหลังคา	ไม่เกิน 6 ปี	ไม่มี	ตลาดสดในชุมชนแบ่งให้เช่าเป็น ล็อกๆ ล็อกละไม่เกิน 4 ตร.ม 2 บาท/ตร.ม./วัน หรือ รายเดือนโดย คุณ 30 วัน และค่าน้ำค่าไฟ อัตรา ตามมิเตอร์ของการไฟฟ้า/การ ประปา/กคช.	- ค่าเช่า ปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของค่าเช่ารายเดือนปีสุดท้าย ของสัญญาเช่าฯ ฉบับเดิม
3. การเช่าเหมา ลานตลาด/ลานร้านค้า/ลานค้าชุมชน - ไม่มีโครงหลังคา (กลางแจ้ง)	ไม่เกิน 6 ปี	ตามสัญญาที่ได้สิทธิ์	ขนาดแผง 2x2 ม. 2 บาท/ตร.ม./วัน หรือ รายเดือนโดยคุณ 30 วัน และ ค่าน้ำ ≤ 5 บาท/แผง/วัน ค่าไฟ 5-10 บาท/หลอด/วัน ค่าขยะ ≤ 5 บาท/แผง/วัน	
4. การเช่าเหมา ร้านค้าใต้ถุนอาคาร/พื้นที่ว่างในหรือนอกอาคาร	ไม่เกิน 3 ปี	ไม่มี	กันเป็นสัดส่วนไม่มีห้องน้ำ ขนาด ≤ 24 ตร.ม. 2 บาท/ตร.ม./วัน หรือ รายเดือนโดยคุณ 30 วัน	

ระเบียบบริหารการเช่า การเคหะแห่งชาติ



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

	อายุสัญญา	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า	การปรับเพิ่มอัตราผลตอบแทน	
5. การเช่าที่ดินเพื่อปลูกสิ่งสร้างอาคารสำหรับประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่น	หลักเกณฑ์ตามที่ได้ว่าการอนุมัติเป็นรายกรณี				
6. การเช่าที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่น	หลักเกณฑ์ตามที่ได้ว่าการอนุมัติเป็นรายกรณี				
7. การเช่าเพื่อสุขาสาธารณะ ยกเว้นสุขาสาธารณะที่ตั้งอยู่ในลานตลาด	ปีต่อปี	ตามที่ได้ว่าการอนุมัติ	มีการประกอบการค้า ขั้นต่ำ 1 บาท/ตร.ม./วัน ไม่มีการประกอบการค้า ขั้นต่ำ 300 บาท/อาคารส้วม 1 หลัง/เดือน		
8. การเช่าเพื่อประกอบกิจการอื่น ๆ ตามที่ได้ว่าการเห็นสมควร	หลักเกณฑ์ตามที่ได้ว่าการอนุมัติเป็นรายกรณี			พิจารณาเป็นรายกรณีๆ ไป	
ระเบียบว่าด้วยการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อการสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ พ.ศ. 2563					
	ค่าธรรมเนียม		ค่าเช่า		
	กทม./ปริมาตร	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	กทม./ปริมาตร	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	ภูมิภาคอื่นๆ
1. กิจกรรมดัดแปลงแบบหยอดเหรียญ	2,500 บาท/ตู้/3 ปี	2,000 บาท/ตู้/3 ปี	650 บาท/ตู้/เดือน		
2. กิจกรรมเครื่องซักผ้าแบบหยอดเหรียญ	5,000 บาท/เครื่อง/3 ปี	4,000 บาท/เครื่อง/3 ปี	390 บาท/เครื่อง/เดือน		
3. กิจกรรมการติดตั้งตู้บริการทางการเงิน	ไม่มี		7,200 บาท/ตู้/เดือน		
4. กิจกรรมการติดตั้งตู้เติมเงินมือถือออนไลน์อัตโนมัติ	2,200 บาท/ตู้/3 ปี		550 บาท/ตู้/เดือน		
5. กิจกรรมการติดตั้งตู้เติมลมแบบหยอดเหรียญ	ไม่มี		2,640 บาท/ตู้/ปี		
6. กิจกรรมการติดตั้งตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ	ไม่มี		2,000 บาท/ตู้/เดือน		
7. กิจกรรมการติดตั้งตู้โทรศัพท์สาธารณะ	ไม่มี		1,100 บาท/ตู้/3 ปี (จัดเก็บครั้งเดียวในวันทำสัญญา)		
8. กิจกรรมการติดตั้งเครื่องชั่งน้ำหนักหยอดเหรียญ	ไม่มี		7,920 บาท/เครื่อง/3 ปี (จัดเก็บครั้งเดียวในวันทำสัญญา)		
9. กิจกรรมการติดตั้งตู้จำหน่ายยางอนามัย	ไม่มี		990 บาท/ตู้/3 ปี (จัดเก็บครั้งเดียวในวันทำสัญญา)		
10. กิจกรรมเช่าพื้นที่ติดตั้งเครื่องเล่นเด็กแบบหยอด	2,000 บาท/ตู้/3 ปี		550 บาท/ตู้/เดือน		
11. กิจกรรมตู้อัตโนมัติอื่นๆ	กำหนดให้พิจารณาเป็นรายกรณี ๆ ไป				

ระเบียบบริหารการเช่า การเคหะแห่งชาติ



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

	ค่าธรรมเนียม		ค่าเช่า		
	กทม./ปริมณฑล	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	กทม./ปริมณฑล	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	ภูมิภาคอื่นๆ
12.1 ปีกเสาพาดสายไฟฟ้า	กรณีต่อเชื่อมอย่างเดียว ตามขนาดมิเตอร์/หลัง 5 แอมป์ 1,000 บาท 15 แอมป์ 2,000 บาท 30 แอมป์ 5,000 บาท	กรณีมีการปักเสาไฟฟ้า ในที่ดิน กคช. ตามจำนวนเสา เสาต้นละ 3,000 บาท ผู้ขอเชื่อม จะต้องชำระเพิ่ม	ไม่มี		
12.2 วางท่อประปา	กรณีต่อเชื่อมอย่างเดียว ตามขนาดท่อ ขนาด 0.5" 1,000 บาท ขนาด 3/4" 1,500 บาท ขนาด 1" 2,000 บาท ขนาด 1.5" 3,000 บาท	กรณีมีการขอใช้ น้ำประปา ซึ่งเป็น น้ำประปาของ กคช. ผู้ขอใช้น้ำจะต้องชำระ เพิ่มจากอัตราค่าบริการ	- ค่าบริการกำหนดตามขนาดมาตรวัดน้ำ ขนาด 0.5" 20 บาท/เดือน ขนาด 3/4" 30 บาท/เดือน ขนาด 1" 50 บาท/เดือน ขนาด 1.5" 70 บาท/เดือน - ค่าน้ำ เรียกเก็บเป็นรายเดือนตามจำนวนที่ใช้ตามอัตราค่าน้ำของ กคช.		
12.3 การพาดสายโทรศัพท์	หมายเลขละ 2,000 บาท ยกเว้นสถานที่ราชการ บ้านพักราชการ โรงเรียนรัฐ รัฐวิสาหกิจ วัด/สถานที่ ประกอบพิธีทางศาสนาต่างๆ ที่มีใบอนุญาต		ไม่มี		
13. กิจกรรมติดตั้งระบบเคเบิลทีวี	ไม่มี		ประมาณการผู้ใช้บริการร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยรวมโครงการ ศูนย์ คำตอบแทน 30 บาท/หน่วย/เดือน (ผู้เช่าใหม่ให้ปลอดค่าเช่า 3 เดือนแรก)		
14. กิจกรรมการติดตั้งอุปกรณ์อินเทอร์เน็ต	ไม่มี		10 บาท/เดือน ศูนย์ ร้อยละ 15 ของหน่วยก่อสร้างแต่ละโครงการ * ค่าตอบแทนการปักเสาเพื่อติดตั้งอุปกรณ์อินเทอร์เน็ต ต้นละ 3,000 บาท		
15.1 กิจกรรมการติดตั้งอุปกรณ์รับ-ส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่ กรณีให้สิทธิตรงแก่ TOT	ไม่มี		250 บาท/ตร.ม./ เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 12,000 บาท/เดือน	125 บาท/ตร.ม./เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท/เดือน	50 บาท/ตร.ม./เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 5,000 บาท/เดือน
15.2 กิจกรรมการติดตั้งอุปกรณ์รับ-ส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่ กรณีให้สิทธิตรงแก่ บริษัทเอกชน	-		300 บาท/ตร.ม./เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 12,600 บาท/เดือน	150 บาท/ตร.ม./เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 10,500 บาท/เดือน	60 บาท/ตร.ม./เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 5,250 บาท/เดือน

ระเบียบบริหารการเช่า การเคหะแห่งชาติ



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

	ค่าธรรมเนียม		ค่าเช่า		
	กทม./ปริมณฑล	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	กทม./ปริมณฑล	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	ภูมิภาคอื่นๆ
16. กิจกรรมรโดยสาธารณะหรือยานพาหนะ	กำหนดตามขนาดโครงการ		330 บาท/คัน/เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 3,300 บาท/เดือน		
▶ โครงการขนาดเล็ก (ไม่เกิน 500 หน่วย)	3,300 บาท/คัน/3 ปี	2,200 บาท/คัน/3 ปี			
▶ โครงการขนาดเล็ก-กลาง (501 – 1,500 หน่วย)	3,850 บาท/คัน/3 ปี	2,750 บาท/คัน/3 ปี			
▶ โครงการขนาดกลาง-ใหญ่ (1,501 – 2,500)	4,400 บาท/คัน/3 ปี	3,300 บาท/คัน/3 ปี			
▶ โครงการขนาดใหญ่ (2,501 หน่วยขึ้นไป)	5,500 บาท/คัน/3 ปี	3,300 บาท/คัน/3 ปี			
17. กิจกรรมรถจักรยานยนต์รับจ้าง	กำหนดตามขนาดโครงการ		110 บาท/คัน/เดือน ขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 1,100 บาท/เดือน		
▶ โครงการขนาดเล็ก (ไม่เกิน 500 หน่วย)	880 บาท/คัน/3 ปี	550 บาท/คัน/3 ปี			
▶ โครงการขนาดเล็ก-กลาง (501 – 1,500 หน่วย)	1,320 บาท/คัน/3 ปี	660 บาท/คัน/3 ปี			
▶ โครงการขนาดกลาง-ใหญ่ (1,501 – 2,500)	1,650 บาท/คัน/3 ปี	770 บาท/คัน/3 ปี			
▶ โครงการขนาดใหญ่ (2,501 หน่วยขึ้นไป)	1,980 บาท/คัน/3 ปี	880 บาท/คัน/3 ปี			
18.1 กิจกรรมการขอใช้ทางผ่าน-กรณีเปิดทางกว้างไม่เกิน 1.20 เมตร	เปิดทางเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการสงเคราะห์ คำนวณค่าธรรมเนียมตามขนาดที่ดิน		ธุรกิจทั่วไป: ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: 1. กรณีเป็นหอพัก คิดตามจำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการ ในอัตราห้องละ 5,000 บาท 2. กรณีเป็นห้องเช่า ให้คิดเพิ่มตามจำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการอีกห้องละ 5,000 บาท 3. กรณีเป็นอาคารปลูกสร้างเพื่อขาย ให้คิดเพิ่มตามจำนวนห้องอาคารที่ปลูกขายอีกห้องละ 10,000 บาท		
1. ที่ดินไม่เกิน 1 ไร่	1.1 มีอาคารอยู่อาศัย 1 หลังอัตราขั้นต่ำ 10,000 บาท 1.2 มีอาคารที่อยู่อาศัยเกินกว่า 1 หลัง อัตราขั้นต่ำ 10,000 บาท <u>บวก</u> ตามจำนวนอาคารอยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอีกหลังละ 6,000 บาท				
2. ที่ดินเกินกว่า 1 ไร่	2.1 มีอาคารที่อยู่อาศัย 1 หลังอัตราขั้นต่ำ 10,000 บาท <u>บวก</u> ที่ดินส่วนที่เกิน 1 ไร่ เพิ่มไร่ละ 10,000 บาท 2.2 มีอาคารที่อยู่อาศัยเกินกว่า 1 หลัง ขั้นต่ำ 10,000 บาท <u>บวก</u> ตามจำนวนอาคารอยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นหลังละ 10,000 บาท <u>บวก</u> ที่ดินส่วนที่เกิน 1 ไร่ เพิ่มไร่ละ 10,000 บาท				

ระเบียบบริหารการเช่า การเคหะแห่งชาติ



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

	ค่าธรรมเนียม		ค่าเช่า		
	กทม./ปริมาตร	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	กทม./ปริมาตร	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	ภูมิภาคอื่นๆ
18.2 กิจกรรมการขอใช้ทางผ่าน-กรณีเปิดทางกว้างเกินกว่า 1.20 เมตร แต่ไม่เกิน 3.00 เมตร	เปิดทางเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการส่งเคราะห์ คิดค่าธรรมเนียมตามขนาดที่ดิน		ธุรกิจทั่วไป: คิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 12 ของราคาประเมินที่ดินของการเคหะแห่งชาติแปลงใกล้เคียงที่ดินที่ขอเปิดทางเข้า-ออก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: คิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 12 ของราคาประเมินที่ดินของการเคหะแห่งชาติแปลงใกล้เคียงที่ดินที่ขอเปิดทางเข้า – ออก		
1. ที่ดินไม่เกิน 1 ไร่	1.1 มีอาคารอยู่อาศัย 1 หลัง ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 30,000 บาท 1.2 มีอาคารที่อยู่อาศัยเกินกว่า 1 หลัง ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 30,000 บาท <u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมของอาคารอยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอีกหลังละ 20,000 บาท				
2. ที่ดินเกินกว่า 1 ไร่	2.1 มีอาคารที่อยู่อาศัย 1 หลัง ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 30,000 บาท <u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมที่ดินส่วนที่เกิน 1 ไร่ เพิ่มขึ้นไร่ละ 20,000 บาท 2.2 มีอาคารที่อยู่อาศัยเกินกว่า 1 หลัง ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 30,000 บาท <u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมตามจำนวนอาคารอยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นหลังละ 20,000 บาท <u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมที่ดินส่วนที่เกิน 1 ไร่ เพิ่มขึ้นไร่ละ 20,000 บาท				
18.3 กรณีทางผ่านทางเดียวแต่ผู้ขอใช้ทางหลายราย	คิดค่าตอบแทนเป็นรายๆ ไป				
19.1-1 กิจกรรมการเช่าสถานที่เป็นการชั่วคราวเพื่อก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารที่อยู่อาศัยของตนเอง/เพื่อก่อสร้างอาคารประกอบธุรกิจตามที่ กคช. อนุมัติ/เพื่อก่อสร้างสาธารณูปโภคที่เป็นประโยชน์โดยส่วนรวมของชุมชน	ไม่มี		150 บาท/ตารางวา/เดือน	100 บาท/ตารางวา/เดือน	

ระเบียบบริหารการเช่า การเคหะแห่งชาติ



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

	ค่าธรรมเนียม		ค่าเช่า		
	กทม./ปริมณฑล	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	กทม./ปริมณฑล	ภูมิภาคเขตเศรษฐกิจ	ภูมิภาคอื่นๆ
19.1-2 กิจกรรมการเช่าสถานที่เป็นการชั่วคราวเพื่อกองวัสดุ และ ก่อสร้างบ้านพักคนงาน (ชั่วคราว)	ไม่มี		ร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินที่ดินราชการ		
19.2-1 อัตราการใช้น้ำชั่วคราว (ไม่เกิน 30 วัน)	- อัตราเดียวกับการขายน้ำของ กคช. ในโครงการ - กรณีมีการขายน้ำอัตราธุรกิจให้ใช้อัตราธุรกิจ				
19.2-2 อัตราการใช้ไฟฟ้าชั่วคราว	วันละไม่ต่ำกว่า 300 บาท				
20. กิจกรรมอื่น ๆ ที่ผู้ว่าการ กคช. เห็นสมควร	กำหนดให้พิจารณาเป็นรายกรณี ๆ ไป				
ระเบียบว่าด้วยการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อกิจกรรมของชุมชน พ.ศ. 2563					
1. กิจกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อหารายได้รวมอยู่ด้วย เช่น สวนสนุก/มหรสพ การถ่ายทำภาพยนตร์/ละคร/วิดีโอ จัดงานเทศกาลและมีการออกร้านขายสินค้า มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน จัดงานขึ้นปีใหม่ โดยมีการแสดงที่เก็บเงินค่าผ่านประตู	ไม่มี		- พื้นที่ไม่เกิน 1 ไร่ วันละ 2,500 บาท - พื้นที่เกิน 1 ไร่ วันละ 3,000 บาท		
2. กิจกรรมส่วนรวมของชุมชนโดยไม่มีรายได้			ยกเว้นการจัดเก็บค่าตอบแทน		
3. กิจกรรมเฉพาะกิจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ไม่มีการหารายได้ เช่น บวชนาค แต่งงาน จัดงานปีใหม่ ทำบุญเลี้ยงพระ			300 บาท/ไร่/วัน (กรณีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 1 ไร่ ให้คิดเป็น 1 ไร่)		
4. กิจกรรมเฉพาะกิจที่ไม่มีการหารายได้ของส่วนราชการหรือองค์กรการกุศล			ยกเว้นการจัดเก็บค่าตอบแทน		
5. กิจกรรมอื่นๆ ที่ผู้ว่าการ กคช. เห็นสมควร			กำหนดให้พิจารณาเป็นรายกรณี ๆ ไป		

ที่มา : ระเบียบว่าด้วยการบริหารอาคารเช่าเหมาของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2563, ระเบียบว่าด้วยการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อการให้เช่าของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2563, ระเบียบว่าด้วยการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อการสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ พ.ศ. 2563, ระเบียบว่าด้วยการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อกิจกรรมของชุมชน พ.ศ. 2563, และระเบียบว่าด้วยการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อกิจกรรมของชุมชน (สำหรับผู้ประกอบการรายย่อย) พ.ศ.2563

ระเบียบบริหารการเช่า กรมธนารักษ์



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1. เพื่อการอยู่อาศัย (คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 683/2560 เอกสารหมายเลข 1 และ บัญชี ก-กรุงเทพมหานคร และบัญชี ข-จังหวัดอื่น ๆ)							
ราคาประเมินที่ดิน	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่าที่ดิน (บาท/ตร.ว./เดือน)			ค่าเช่าอาคาร (บาท/ตร.ม./เดือน)		
		ทำเลชั้น 1	ทำเลชั้น 2	ทำเลชั้น 3	ทำเลชั้น 1	ทำเลชั้น 2	ทำเลชั้น 3
1.1 ในกรุงเทพมหานคร							
ราคาประเมินที่ดิน	2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี	ต่ำสุด 2.50	ต่ำสุด 1.50	ต่ำสุด 0.50	ต่ำสุด 3.00	ต่ำสุด 2.50	ต่ำสุด 2.00
< 300,000 บาท/ตร.ว.		สูงสุด 64.00	ต่ำสุด 60.00	ต่ำสุด 56.00	ต่ำสุด 32.5	ต่ำสุด 31.50	ต่ำสุด 30.50
ราคาประเมินที่ดิน	ร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่จัดให้เช่า	ร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน			ร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน		
> 300,000 บาท/ตร.ว.							
1.2 ในจังหวัดอื่น ๆ							
ราคาประเมินที่ดิน	2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี	ต่ำสุด 1.00	ต่ำสุด 0.50	ต่ำสุด 0.25	ต่ำสุด 2.25	ต่ำสุด 2.00	ต่ำสุด 1.75
< 100,000 บาท/ตร.ว.		สูงสุด 22.00	สูงสุด 18.00	สูงสุด 14.00	สูงสุด 7.00	สูงสุด 6.50	สูงสุด 6.00
ราคาประเมินที่ดิน	ร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่จัดให้เช่า	ร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน			ร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน		
> 100,000 บาท/ตร.ว.							
2. เพื่อประกอบเกษตรกรรม (คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 683/2560 เอกสารหมายเลข 2)							
	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่าที่ดิน			ค่าเช่าอาคาร		
	2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี	ที่ดินไม่เกิน 15 ไร่ ราคาประเมินไม่เกิน 8 ลบ./ไร่ อัตรา 200 บาท/ไร่ ส่วนที่เกิน 15 ไร่ คิดค่าเช่าร้อยละ 0.2 บาท/ปี ของราคาที่ดิน			-		
3. เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม (คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 683/2560 เอกสารหมายเลข 3)							
	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่าที่ดิน			ค่าเช่าอาคาร		
3.1 เช่าที่ดินปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง	ร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่จัดให้เช่า	ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี			-		
3.2 เช่าที่ดินเนื้อที่เกิน 12 ตร.ว.	ร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่จัดให้เช่า	- เนื้อที่ 12 ตร.ว. แรก กทม. 670 บาท/ตร.ว./เดือน (ขั้นต่ำ 4,000 บาท) จังหวัดอื่น 470 บาท/ตร.ว./เดือน (ขั้นต่ำ 2,800 บาท) - เนื้อที่ส่วนที่เกิน 12 ตร.ว. ค่าเช่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เกินต่อปี			-		

ระเบียบบริหารการเช่า กรรมธนารักษ์



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

3. เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม (คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 683/2560 เอกสารหมายเลข 3)			
	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าเช่าอาคาร
3.3 เช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่จัดให้เช่า	ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี	-
3.4 เช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ	ร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่จัดให้เช่า	-	ร้อยละ 3 ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคาต่อปี

ที่มา : คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 683/2560

ระเบียบบริหารการเช่า กรมธนารักษ์



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ประเภทขององค์กรและหน่วยงานต่างๆ		การเรียกเก็บอัตราผลตอบแทน
1. รัฐวิสาหกิจ	กลุ่มที่ 1 กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่เป็นบริษัทมหาชน	คิดอัตราค่าเช่าตามลักษณะประเภทของการเช่า
	กลุ่มที่ 2 กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินการในเชิงพาณิชย์กรรม	คิดอัตราค่าเช่าร้อยละ 80 ตามลักษณะประเภทของการเช่า
	กลุ่มที่ 3 กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินการกึ่งพาณิชย์กรรมกึ่งบริการสังคม	คิดอัตราค่าเช่าร้อยละ 60 ตามลักษณะประเภทของการเช่า
	กลุ่มที่ 4 กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ประเภทบริการสังคมหรือส่งเสริมที่ไม่มุ่งหารายได้	ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการพิจารณากำหนดอัตราค่าตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุตามความเหมาะสม
2. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	(1) เช่าเพื่อประกอบกิจการสาธารณูปโภคสาธารณูปการในเชิงพาณิชย์ การให้บริการสาธารณะ	คิดอัตราค่าเช่าร้อยละ 50 ตามลักษณะประเภทของการเช่า
	(2) เช่าเพื่อกิจการอื่น นอกเหนือจาก (1)	คิดอัตราค่าเช่าตามลักษณะประเภทของการเช่า
	(3) ให้เอกชนเช่าเพื่อดำเนินกิจการแทน	คิดอัตราค่าเช่าตามลักษณะประเภทของการเช่า
3. องค์กรอื่นของรัฐ		คิดอัตราค่าเช่าร้อยละ 50 ตามลักษณะประเภทของการเช่า
4. สภากาชาดไทย มูลนิธิชาเทียมา มูลนิธิแพथยาสา มูลนิธิสืบนาตเศสเถยร มูลนิธิพระดาบส มูลนิธิ Miracle of Life และมูลนิธิต่างๆ ในพระบรมราชูปถัมภ์/ในพระบรมราชูปถัมภ์/ในสมเด็จพระบรมวงศานุวงศ์		คิดอัตราค่าเช่าแปลงละ (ที่ดินหรืออาคาร) 100 บาท/เดือน
5. กิจการอันเป็นสาธารณะกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร		คิดอัตราค่าเช่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าที่ดินและหรืออาคารตามบัญชี ก หรือบัญชี ข
6. การสนับสนุนโครงการของรัฐ ตามนโยบายรัฐบาล		คิดอัตราค่าเช่า - เช่าที่ดิน ตร.ว. ละ 2 บาท/เดือน - เช่าอาคาร ตร.ม. ละ 2 บาท/เดือน
7. โครงการที่อยู่อาศัย ตามนโยบายรัฐบาล		คิดอัตราค่าเช่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าที่ดินและหรืออาคารตามบัญชี ก หรือบัญชี ข
8. โครงการบ้านประชารัฐ		คิดอัตราค่าเช่าที่ดิน ตร.ว. ละ 1 บาท/เดือน

ระเบียบบริหารการเช่า การรถไฟแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 6.4 อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดินรวมถึงอาคารสิ่งปลูกสร้างของการรถไฟแห่งประเทศไทย

1. โครงการพัฒนาและบริหารที่ดินเชิงธุรกิจ				
- การให้เช่าที่ดินเพื่อลงทุนและพัฒนาที่ดิน โดยมีอายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 15 – 30 ปี	อายุสัญญาเช่า (ปี) ผลตอบแทนรวมเป็น % ของราคาที่ดิน			
	15	27%		
	20	31%		
	30	36%		
	ปรับเพิ่มค่าเช่า	5% ทุกๆปี		
	ค่าเช่าระหว่างก่อสร้าง	กรณี 4 ปี ค่าเช่า 0%, 25%, 50%, 75% ของค่าเช่าจัดประโยชน์ปีแรกตามลำดับ		
		กรณี 3 ปี ค่าเช่า 25%, 50%, 75% ของค่าเช่าจัดประโยชน์ปีแรกตามลำดับ		
	กรณี 2 ปี ค่าเช่า 33.33%, 66.67% ของค่าเช่าจัดประโยชน์ปีแรกตามลำดับ			
อัตราคิดลด	5%			
ขนาดโครงการ	ตามมติ ครร. ครั้งที่ 1/2554 เมื่อ 26 ม.ค. 2554		ตามระเบียบฯ 129	
	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า
เล็ก	70%	30%	30%	70%
กลาง	50%	50%	30%	70%
ใหญ่	30%	70%	30%	70%
2. การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างตึกแถว				
- ทำเลชั้นพิเศษและชั้น 1 (อายุสัญญา 15-30 ปี)	อัตราผลตอบแทนเหมือน โครงการพัฒนาและบริหารที่ดินเชิงธุรกิจ			
- ทำเลชั้น 2 และชั้น 3 (อายุสัญญาไม่เกิน 15 ปี)	ค่าธรรมเนียมและค่าเช่า สามารถคำนวณได้ 2 วิธี โดยจำนวนเงินวิธีไหนสูงกว่าให้ใช้วิธีนั้น และปรับเพิ่มค่าเช่าทุก 5 ปี			
	วิธีคำนวณ	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า	
	วิธีที่ 1	อาคาร 4x12 ม. 2 ชั้น - ทำเลชั้น 2 ห้องละ 20,000 บาท x จำนวนห้อง - ทำเลชั้น 3 ห้องละ 15,000 บาท x จำนวนห้อง หากพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นหรือลดลงให้คำนวณค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วน	คิดตามพื้นที่อาคาร - ทำเลชั้น 2 คิด 3 บาท/ตร.ม./เดือน โดยต้องไม่น้อยกว่าห้องละ 300 บาท/เดือน - ทำเลชั้น 3 คิด 2 บาท/ตร.ม./เดือน โดยต้องไม่น้อยกว่าห้องละ 200 บาท/เดือน	
	วิธีที่ 2	คิดจาก ร้อยละ 15 ของราคาที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคารรวมพื้นที่ทางเดินหลังอาคาร	คิดค่าเช่าต่อปี 2% ของราคาที่ดินหรือราคาประเมิน	

ระเบียบบริหารการเช่า การรถไฟแห่งประเทศไทย

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



ตารางที่ 6.4 อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดินรวมถึงอาคารสิ่งปลูกสร้างของการรถไฟแห่งประเทศไทย

3. การให้เช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย		
3.1 เพื่อการเกษตรกรรม	- เช่าเพื่อทำนา - เช่าเพื่อประกอบการเกษตรอื่นๆ - เช่า คู คลอง หนอง บึง เพื่อจับสัตว์น้ำ หรือเลี้ยงสัตว์น้ำ	ตารางเมตรละ 0.1 บาท/ปี ตารางเมตรละ 0.75 บาท/ปี ตารางเมตรละ 0.75 บาท/ปี
3.2 เพื่อที่อยู่อาศัย	1.5% ของราคาประเมิน ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 25% ของอัตราเช่ามาตรฐานเชิงพาณิชย์กรรม	
4. การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น		
- ให้อายุสัญญาเช่าครั้งละไม่เกิน 3 ปี	2.75% ของราคาเช่าที่ดินต่อปี	
5. การให้เช่าที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก		
- ให้อายุสัญญาเช่าครั้งละไม่เกิน 30 ปี	30% ของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากที่ดินทางเข้า-ออก หากน้อยกว่า 30 ปี ให้เรียกผลประโยชน์ตอบแทนลดลงตามส่วน	
6. การให้เช่าอาคาร		
- อายุสัญญาเช่า 1 ปี	2.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน	
- อายุสัญญาเช่า > 1 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ $\geq 30\%$ ของผลตอบแทนรวม และค่าเช่า 2.75% ของมูลค่าทรัพย์สินโดยปรับเพิ่มทุก 5 ปี	
- อายุสัญญาเช่า > 10 ปี	ให้บริษัทที่ปรึกษาเป็นผู้ศึกษาและเสนอแนะผลประโยชน์ให้คณะกรรมการการรถไฟฯ พิจารณาก่อนเห็นชอบก่อน	

ที่มา : ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 129

ระเบียบบริหารการเช่า การรถไฟแห่งประเทศไทย

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



ตารางที่ 6.5 หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราผลตอบแทนสำหรับองค์กรต่างๆ ของการรถไฟฯ

ผู้เช่า	หลักเกณฑ์การให้ส่วนลด
หน่วยงานราชการ หรือรัฐวิสาหกิจที่ไม่ได้นำพื้นที่ไป หาประโยชน์เชิงพาณิชย์	ลดให้ 25% จากอัตราปกติ
การเช่าสิทธิได้หรือเหนือพื้นดิน ซึ่งการรถไฟฯสามารถ ใช้ประโยชน์บนพื้นที่เช่าได้ เช่น พาดสายไฟฟ้า โทรศัพท์ การฝังท่อประปา ฯลฯ	ลดให้ 45% จากอัตราปกติ
กรมศุลกากรและกรมตำรวจเฉพาะกองตรวจคนเข้า เมือง เช่าที่ดิน ณ สถานีร่วม สถานีชายแดน	ลดให้ 50% จากอัตราปกติ
การเช่าเพื่อกิจการขนส่งทางรถไฟ	ลดให้ตามความเหมาะสม
กรณีพื้นที่เช่าถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ ตาม วัตถุประสงค์ของการรถไฟฯ	คิดค่าเช่า 50% จากอัตราปกติ

ที่มา : ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 129

ระเบียบบริหารการเช่า สำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

ตารางที่ 6.6 หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราผลตอบแทนสำหรับองค์กรต่างๆ ของสำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

ที่ดิน				
คำบำรุงศาสนสมบัติ	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า		
		พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม
< 3 ปี เท่าของค่าเช่า 1 ปี > 3 ปี ตามมติมหาเถรสมาคม กรณีเกษตรกรรม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของราคาประเมินที่ดินราชการ กรณีส่วนราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่าที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ ร้อยละ 25 ของราคาประเมินที่ดินราชการ	อัตราค่าเช่าปัจจุบัน 1 ปี 6 เดือน (กรณีผู้เช่าเป็นต่างด้าว ใช้อัตราค่าเช่า 3 ปี)	คำนวณค่าเช่าตามราคาประเมินที่ดินราชการ และตามทำเลแบ่งเป็น 4 ชั้น ราคาประเมิน < 1,000-100,000 บาท/ตร.ว. อัตราต่ำสุด 0.45 - สูงสุด 22.50 บาท/ตร.ว./เดือน ราคาประเมิน > 100,000 บาท/ตร.ว. ให้เป็นดุลพินิจของผู้อำนวยการสำนักพระพุทธศาสนา	คำนวณค่าเช่าตามราคาประเมินที่ดินราชการ และตามทำเลแบ่งเป็น 5 ชั้น ราคาประเมิน < 1,000-100,000 บาท/ตร.ว. อัตราต่ำสุด 0.25 - สูงสุด 15 บาท/ตร.ว./เดือน ราคาประเมิน > 100,000 บาท/ตร.ว. ให้เป็นดุลพินิจของผู้อำนวยการสำนักพระพุทธศาสนา	ราคาประเมินราชการ < 2,000-100,000 บาท/ไร่ ทำไร่-นา : ตามประกาศ คชก.ตำบลเกษตรอื่นๆ : 210 - 2,010 บาท/ไร่/ปี ราคาประเมินราชการ > 1,500,000 บาท/ไร่ ให้เป็นดุลพินิจของผู้อำนวยการสำนักพระพุทธศาสนา
สิ่งปลูกสร้าง				
คำบำรุงศาสนสมบัติ	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า		
		พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม
< 3 ปี ตามมติมหาเถรสมาคม > 3 ปี ร้อยละ 25 ของประเมินที่ดินราชการ - กรณีเกษตรกรรม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของราคาประเมินที่ดินราชการ - กรณีส่วนราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่าอาคารเพื่อตั้งสำนักงาน ร้อยละ 50 ของราคาประเมินที่ดินราชการ	อาคาร 1 คูหา หรือ 1 ห้อง อัตราค่าเช่าปัจจุบัน 2 ปี (กรณีผู้เช่าเป็นต่างด้าว ใช้อัตราค่าเช่า 4 ปี)	คำนวณค่าเช่าตามราคาประเมินที่ดินราชการ และตามทำเลแบ่งเป็น 4 ชั้น ราคาประเมิน < 5,000-100,000 บาท/ตร.ว. ตามทำเล (4 ชั้น) และวัตถุประสงค์ - เช่าอาคาร/อาคารพาณิชย์อยู่อาศัยเพื่อประกอบการค้า : ต่ำสุด 1.50 - สูงสุด 7.25 บาท/ตร.ม./เดือน - เช่าห้องแถว : ต่ำสุด 1.25 - สูงสุด 6.50 บาท/ตร.ม./เดือน	คำนวณค่าเช่าตามราคาประเมินที่ดินราชการ และตามทำเลแบ่งเป็น 5 ชั้น ราคาประเมิน < 5,000-100,000 บาท/ตร.ว. - อาคารแถวอยู่อาศัย : ต่ำสุด 0.75 - สูงสุด 6.75 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารที่พักอาศัย : ต่ำสุด 1 - สูงสุด 6.50 บาท/ตร.ม./เดือน ราคาประเมิน > 100,000 บาท/ตร.ว. ให้เป็นดุลพินิจของผู้อำนวยการสำนักพระพุทธศาสนา	

ระเบียบบริหารการเช่า สำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตารางที่ 6.6 หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราผลตอบแทนสำหรับองค์กรต่างๆ ของสำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)				
คำบำรุงศาสนสมบัติ	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า		
		พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม
< 3 ปี ตามมติมหาเถรสมาคม > 3 ปี ร้อยละ 25 ของประเมินที่ดินราชการ - กรณีเกษตรกรรม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของราคาประเมินที่ดินราชการ - กรณีส่วนราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่าอาคารเพื่อตั้งสำนักงาน ร้อยละ 50 ของราคาประเมินที่ดินราชการ	อาคาร 1 คูหา หรือ 1 ห้อง อัตราค่าเช่า ปัจจุบัน 2 ปี (กรณีผู้เช่าเป็นต่างด้าว ใช้อัตราค่าเช่า 4 ปี)	คำนวณค่าเช่าตามราคาประเมินที่ดินราชการ และตามทำเลแบ่งเป็น 4 ชั้น <u>ราคาประเมิน < 5,000-100,000 บาท/ตร.ว.</u> ▶ เช่าโรงงาน คลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างเพื่ออุตสาหกรรม/โรงแรม/รีสอร์ท/สถานบริการน้ำมัน แก๊ส : ต่ำสุด 3.75 - สูงสุด 9.75 บาท/ตร.ม./เดือน ▶ โรงเรียน/โรงพยาบาล : ต่ำสุด 0.5 - สูงสุด 4.50 บาท/ตร.ม./เดือน ▶ เช่าห้องแถวอาคารพาณิชย์ ทำโรงรับจำนำ ธนาคาร อาคารสำนักงาน : ต่ำสุด 6- สูงสุด 28.50 บาท/ตร.ม./เดือน ▶ เช่าตลาดมีโครงหลังคา : ต่ำสุด 3 - สูงสุด 8.25 บาท/ตร.ม./เดือน ▶ อาคารจอดรถ : ต่ำสุด 2 - สูงสุด 7.25 บาท/ตร.ม./เดือน ▶ เช่าตึกแถว/อาคารที่พักอาศัย เพื่อไปให้เช่าช่วง : ต่ำสุด 5.25 - สูงสุด 17 บาท/ตร.ม./เดือน <u>ราคาประเมิน > 100,000 บาท/ตร.ว.</u> ให้เป็นดุลพินิจของผู้อำนวยการสำนักพระพุทธศาสนาฯ	คำนวณค่าเช่าตามราคาประเมินที่ดิน <u>ราคาประเมิน < 5,000-100,000 บาท/ตร.ว.</u> ตามทำเล (4 ชั้น) และวัตถุประสงค์ - อาคารแถวอยู่อาศัย : ต่ำสุด 0.75 - สูงสุด 6.75 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารที่พักอาศัย : ต่ำสุด 1 - สูงสุด 6.50 บาท/ตร.ม./เดือน <u>ราคาประเมิน > 100,000 บาท/ตร.ว.</u> ดุลพินิจของผอ.สำนักพระพุทธศาสนาฯ	-

ระเบียบบริหารการเช่า สำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

ตารางที่ 6.6 หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราผลตอบแทนสำหรับองค์กรต่างๆ ของสำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง				
คำบำรุงศาสนสมบัติ	ค่าธรรมเนียม	ค่าเช่า		
		พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม
ส่วนของสิ่งปลูกสร้าง ที่คิดตามอัตราสิ่งปลูกสร้าง <u>บวก</u> ส่วนของที่ดิน ที่คิดตามอัตราที่ดิน	ส่วนของสิ่งปลูกสร้าง ที่คิดตามอัตราสิ่งปลูกสร้าง <u>บวก</u> ส่วนของที่ดิน ที่คิดตามอัตราที่ดิน	คำนวณค่าเช่าตามราคาประเมินที่ดินราชการ และตามทำเลแบ่งเป็น 4 ชั้น <u>ราคาประเมิน < 5,000-100,000 บาท/ตร.ว.</u> - เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม (ไม่ใช่ตั้งโรงงาน) ค่าเช่าอาคารตามอัตราเช่าอาคาร <u>บวก</u> ค่าเช่าที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมตามอัตราเช่าที่ดิน - เช่าที่ดินและอาคาร ทำโรงรับจำนำ ธนาคาร อาคารสำนักงาน ค่าเช่าอาคาร 8.25 - 36 บาท/ตร.ม./เดือน <u>บวก</u> ค่าเช่าที่ดิน : 1.25 - 35.25 บาท/ตร.ม./เดือน	-	-

ที่มา : คู่มือการดูแลและจัดการศาสนสมบัติ ปี พ.ศ.2562 สำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ, <https://pkn.onab.go.th/th/content/category/detail/id/710/iid/7476> (สืบค้นเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2564)

ระเบียบบริหารการเช่า สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

ตารางที่ 6.7 อัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

ประเภทขององค์กรและหน่วยงานต่างๆ	การเรียกเก็บอัตราผลตอบแทน
หน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจ	เรียกเก็บผลตอบแทนร้อยละ 2 ของราคาประเมินที่ดินทางราชการ โดยให้ทยอยปรับค่าเช่าแบบขั้นบันได เริ่มต้นที่ร้อยละ 0.2, 0.5, 1.0, 1.5 ไปจนถึงร้อยละ 2.0 (ตามมติคณะรัฐมนตรีปี พ.ศ. 2543)
มูลนิธิ สมาคมหรือองค์กรการกุศล	สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์มีนโยบายคิดค่าเช่าค่อนข้างต่ำ เพื่อให้องค์กรเหล่านี้สามารถบำเพ็ญประโยชน์เพื่อสาธารณะได้ตามวัตถุประสงค์
ชุมชน ผู้เช่ารายย่อย	คิดค่าเช่าค่อนข้างต่ำ
ผู้เช่าหาประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรม	คิดค่าเช่าเทียบกับราคาดตลาด

ที่มา : สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์, “นโยบายการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์,” สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์,
<http://www.crownproperty.or.th/อสังหาริมทรัพย์/นโยบายการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์> (สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564)

ระเบียบบริหารการเช่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตารางที่ 6.7 อัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ประเภทขององค์กรและหน่วยงานต่างๆ	การเรียกเก็บอัตราผลตอบแทน
หน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจ	เรียกเก็บผลตอบแทนร้อยละ 2 ของราคาประเมินที่ดินทางราชการ โดยให้ทยอยปรับค่าเช่าแบบขั้นบันได เริ่มต้นที่ร้อยละ 0.2, 0.5, 1.0, 1.5 ไปจนถึงร้อยละ 2.0 (ตามมติคณะรัฐมนตรีปี พ.ศ. 2543)
มูลนิธิ สมาคมหรือองค์กรการกุศล	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีนโยบายคิดค่าเช่าค่อนข้างต่ำ เพื่อให้องค์กรเหล่านี้สามารถบำเพ็ญประโยชน์เพื่อสาธารณะได้ตามวัตถุประสงค์
ชุมชน ผู้เช่ารายย่อย	คิดค่าเช่าค่อนข้างต่ำ
ผู้เช่าหารประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรม	คิดค่าเช่าเทียบเท่ากับราคาตลาด

ที่มา : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, “นโยบายการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์,” สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, <http://www.crownproperty.or.th/อสังหาริมทรัพย์/นโยบายการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์> (สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564)

ตารางที่ 6.8 อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดินรวมถึงอาคารสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภทขององค์กรและหน่วยงานต่างๆ	การเรียกเก็บอัตราผลตอบแทน
หน่วยงานราชการ	คิดค่าเช่าอัตรา 1% – 2% ต่อปีของราคาประเมิน
หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ	คิดค่าเช่าอัตรา 3% ต่อปีของราคาประเมิน
หน่วยงานภาคเอกชน	คิดค่าเช่าอัตรา 4% ต่อปีของราคาประเมิน

เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนด อัตราผลตอบแทน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตารางที่ 6.12 เปรียบเทียบหลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนสำหรับหน่วยงานและองค์กรต่างๆ

ผู้เช่า ผู้ให้เช่า	กรมธนารักษ์	การรถไฟแห่งประเทศไทย	สำนักพระพุทธศาสนาแห่งชาติ	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
1. เอกชน	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100 ร้อยละ 50 (พื้นที่ที่ถูกจำกัด การใช้ประโยชน์โดยการรถไฟฯ) ตามความเหมาะสม (สำหรับ กิจการขนส่งทางรถไฟ)	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100
2. รัฐวิสาหกิจ	ร้อยละ 50 - 80 (ตาม ประเภทการดำเนินการ ของรัฐวิสาหกิจ)	ร้อยละ 75 (รัฐวิสาหกิจที่ไม่ได้ นำพื้นที่ไปหาประโยชน์เชิง พาณิชย์)	ร้อยละ 25 ของราคาประเมิน ที่ดิน (เช่าที่ดินหรือที่ดินพร้อม อาคารเพื่อแสวงหา ผลประโยชน์)	พิจารณาตามความเหมาะสม โดยให้อัตราที่ต่ำ	ร้อยละ 75
3. หน่วยงานรัฐและ องค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่น	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50 (สำหรับกรม ศุลกากรและกรมตำรวจกอง ตรวจคนเข้าเมือง)			ร้อยละ 50 - 75

เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนด อัตราผลตอบแทน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

4. มูลนิธิและองค์กร การกุศลที่ไม่ได้มุ่งหา กำไร	ร้อยละ 50 แปลงละ 100 บาท/เดือน (สำหรับสหภาพชาวไทย มูลนิธิชาวยุโรป มูลนิธิแพทย์ อาสา มูลนิธิสืบนาคะเสถียร มูลนิธิพระดาบส มูลนิธิ Miracle of Life และมูลนิธิ ต่างๆ ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในพระบรมราชานุอุปถัมภ์ ใน สมเด็จพระบรมวงศานุวงศ์)	ร้อยละ 25		คิดค่าเช่าก่อนข้างต่ำ	
5. โครงการตาม นโยบายของรัฐหรือ นโยบายของหน่วยงาน หรือผู้มีรายได้น้อย	ร้อยละ 50 (โครงการที่อยู่ อาศัย) ค่าเช่าที่ดิน 1 บาท/ตร.ว./ เดือน (โครงการบ้านประชารัฐ) ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร 2 บาท/ ตร.ว./เดือน (โครงการตาม นโยบายรัฐ)	- ร้อยละ 45-50 - ตามความเหมาะสม (สำหรับ กิจการขนส่งทางรถไฟ)			

เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนด อัตราผลตอบแทน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตารางที่ 6.13 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหน่วยงานภาครัฐและเอกชน - พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

หน่วยงานภาครัฐ - ผลตอบแทนจากการให้เช่า			
หน่วยงาน	ทรัพย์สิน	ค่าธรรมเนียม*	ค่าเช่า*
กรมธนารักษ์	ที่ดิน	1% ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่ให้เช่า	2% ต่อปี ของราคาประเมินที่ดิน
	สิ่งปลูกสร้าง		3% ต่อปี ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง
	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		3% ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สิน
	* ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 9 ทุก 3 ปี		
สำนัก พระพุทธศาสนา แห่งชาติ	ที่ดิน	ค่าธรรมเนียม อัตราค่าเช่าปัจจุบัน 1 ปี 6 เดือน (กรณีผู้เช่าเป็นต่างด้าว คิด 3 ปี) บวก ค่าบำรุงศาสนสมบัติ < 3 ปี 8 เท่าของค่าเช่า 1 ปี > 3 ปี ตามมติมหาเถรสมาคม	ราคาประเมินที่ดิน < 1,000-100,000 บาท/ตรว. ทำเลชั้น 1 : 1.5-22.50 บาท/ตร.ว./เดือน ทำเลชั้น 2 : 1.25-20.25 บาท/ตร.ว./เดือน ทำเลชั้น 3 : 0.75-18 บาท/ตร.ว./เดือน ทำเลชั้น 4 : 0.45-16.50 บาท/ตร.ว./เดือน ราคาประเมินที่ดิน > 100,000 บาท/ตรว. ตามดุลพินิจของ ผอ.สำนักพระพุทธศาสนา
	สิ่งปลูกสร้าง	ค่าธรรมเนียม อัตราค่าเช่าปัจจุบัน 2 (กรณีผู้เช่าเป็นต่างด้าว คิด 4 ปี) บวก ค่าบำรุงศาสนสมบัติ < 3 ปี 8 เท่าของค่าเช่า 1 ปี > 3 ปี ตามมติมหาเถรสมาคม - กรณีส่วนราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่าที่ดินเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ ร้อยละ 25 ของราคาประเมินที่ดินราชการ	ราคาประเมินที่ดิน< 5,000-100,000 บาท/ตร.ว. แบ่งตามทำเล 4 ชั้นและวัตถุประสงค์ - เช่าอาคาร/อาคารพาณิชย์อยู่อาศัยเพื่อประกอบการค้า : 1.50 - 7.25 บาท/ตร.ม./เดือน - เช่าห้องแถว : 1.25 - 6.50 บาท/ตร.ม./เดือน - เช่าโรงงาน คลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างเพื่ออุตสาหกรรม/โรงแรม/รีสอร์ท/สถานบริการน้ำมัน แก๊ส : ต่ำสุด 3.75 - สูงสุด 9.75 บาท/ตร.ม./เดือน -โรงเรียน/โรงพยาบาล : ต่ำสุด 0.5 - สูงสุด 4.50 บาท/ตร.ม./เดือน -เช่าห้องแถวอาคารพาณิชย์ ทำโรงรับจำนำ ธนาคาร อาคารสำนักงาน : ต่ำสุด 6- สูงสุด 28.50 บาท/ตร.ม./เดือน -อาคารจอดรถ : ต่ำสุด 2 - สูงสุด 7.25 บาท/ตร.ม./เดือน ราคาประเมินที่ดิน>100,000 บาท/ตร.ว. ดุลพินิจของ ผอ.สำนักพระพุทธศาสนา
	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ค่าธรรมเนียมและค่าบำรุง ส่วนของสิ่งปลูกสร้าง ที่คิดตามอัตราสิ่งปลูกสร้าง+ส่วน ของที่ดิน ที่คิดตามอัตราที่ดิน	ส่วนของสิ่งปลูกสร้าง ที่คิดตามอัตราเช่าสิ่งปลูกสร้าง+ส่วนของที่ดิน ที่คิดตามอัตราเช่า ที่ดิน ของอัตราเพื่อการพาณิชย์กรรม

เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนด อัตราผลตอบแทน

ตารางที่ 6.13 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหน่วยงานภาครัฐและเอกชน - พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

หน่วยงานภาครัฐ - ผลตอบแทนจากการให้เช่า					
หน่วยงาน	ทรัพย์สิน	ค่าธรรมเนียม*	ค่าเช่า*		
การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย	ที่ดิน	ร้อยละ ของค่าเช่า	15 ปี คิด 27% 20 ปี คิด 31% 30 ปี คิด 36%ของราคาที่ดิน		
	สิ่งปลูกสร้าง	1 ปี ไม่มีค่าธรรมเนียม	2.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน		
		>1 ปี - < 10 ปี 30% ของผลตอบแทน	2.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน		
		10 ปี 30% ของผลตอบแทนรวม	2.75% ของมูลค่าทรัพย์สินปรับค่าเช่าทุก 5 ปี		
		>10 ปี ศึกษาผลตอบแทนที่เหมาะสมให้คณะกรรมการการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย พิจารณา			
	* ปรับเพิ่มค่าเช่า 5% ต่อปี				
สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์	ทุกประเภท	เทียบเท่าอัตราผลตอบแทนในตลาด			
สำนักงานทรัพย์สินจุฬาฯ	ทุกประเภท	เทียบเท่าอัตราผลตอบแทนในตลาด เฉลี่ยประมาณ 4% ของราคาประเมิน			
ภาคเอกชนผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield)					
หน่วยงาน	ปี พ.ศ.	ศูนย์การค้า	โรงแรม	อาคารสำนักงาน	อุตสาหกรรม
ซีบีอาร์อี (CBRE Research)	2563	6% - 7%	-	5% - 6%	7.5% - 8.5%
	2553-2563	6% - 7.5%		5% - 6.5%	7.5% - 10%
REIT	2563	ค่าเฉลี่ย 8.73%	ค่าเฉลี่ย 4.50%	ค่าเฉลี่ย 7.03%	ค่าเฉลี่ย 6.35%
	2561-2563	ค่าเฉลี่ย 6.21%	ค่าเฉลี่ย 7.24%	ค่าเฉลี่ย 6.31%	ค่าเฉลี่ย 5.72%

เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนด อัตราผลตอบแทน

ตารางที่ 6.14 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหน่วยงานภาครัฐและเอกชน - ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม

หน่วยงานภาครัฐ - ผลตอบแทนจากการให้เช่า					
หน่วยงาน	ทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย		เกษตรกรรม	
		ค่าธรรมเนียม*	ค่าเช่า*	ค่าธรรมเนียม*	ค่าเช่า*
กรมธนารักษ์	ที่ดิน	พิจารณาจากราคาประเมินที่ดินและทำเล (1) ราคาที่ดินไม่เกิน 300,000 บาท/ตร.ว. (กทม.) หรือ 100,000 บาท/ตร.ว.(ตจว.) : 2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี (2) ราคาที่ดินเกินกว่าที่ระบุใน (1) : 1% ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่ให้เช่า	พิจารณาจากราคาประเมินที่ดินและทำเล (1) ราคาที่ดินไม่เกิน 300,000 บาท/ตร.ว. (กทม.) หรือ 100,000 บาท/ตร.ว.(ตจว.) : ขั้นต่ำตร.ว.ละ 0.50 บาท หรือ 0.25 บาท ต่อเดือน (2) ราคาที่ดินเกินกว่าที่ระบุใน (1) : 2% ต่อปี ของราคาประเมินที่ดิน	2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี	< 15 ไร่ 200 บาท/ไร่/ปี ส่วนที่เกิน 15 ไร่ 0.2%/ปี ของราคาประเมินที่ดิน
	สิ่งปลูกสร้าง	พิจารณาจากราคาประเมินที่ดินและทำเล (1) ราคาที่ดินไม่เกิน 300,000 บาท/ตร.ว. (กทม.) หรือ 100,000 บาท/ตร.ว.(ตจว.) : 2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี (2) ราคาที่ดินเกินกว่าที่ระบุใน (1) : 1% ของมูลค่าทรัพย์สิน x จำนวนปีที่ให้เช่า	พิจารณาจากราคาประเมินที่ดินและทำเล (1) ราคาที่ดินไม่เกิน 300,000 บาท/ตร.ว. (กทม.) หรือ 100,000 บาท/ตร.ว.(ตจว.) : ขั้นต่ำตร.ว. ละ 2 บาท หรือ 1.25 บาท ต่อเดือน (2) ราคาที่ดินเกินกว่าที่ระบุใน (1) : 3% ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินหลักหักค่าเสื่อมอาคาร		
	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง				
* ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 9 ทุก 3 ปี กรณีที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม หากอัตราที่เรียกเก็บเหมาะสมกับทำเลและสภาพเศรษฐกิจจึงงดไม่ปรับเพิ่มค่าเช่าก็ได้					
การรถไฟฯ	ที่ดิน	ไม่มีค่าธรรมเนียม	1.5% ของราคาประเมินแต่ไม่ต่ำกว่า 25% ของค่าเช่ามาตรฐานเชิงพาณิชย์	ไม่มีค่าธรรมเนียม	ทำนา 0.1 บาท/ปี เกษตรอื่นๆ 0.75 บาท/ปี เช่าคู คลอง หนอง บึง เพื่อ จับ/เลี้ยงสัตว์น้ำ 1 บาท/ปี
	* ปรับเพิ่มค่าเช่า 5% ต่อปี				

เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนด อัตราผลตอบแทน



สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตารางที่ 6.14 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหน่วยงานภาครัฐและเอกชน - ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม

หน่วยงาน	ทรัพย์สิน	หน่วยงานภาครัฐ - ผลตอบแทนจากการให้เช่า			
		ที่อยู่อาศัย		เกษตรกรรม	
		ค่าธรรมเนียม*	ค่าเช่า*	ค่าธรรมเนียม*	ค่าเช่า*
สำนัก พระพุทธศาสนา	ที่ดิน	ค่าธรรมเนียม อัตราค่าเช่าปัจจุบัน 1 ปี 6 เดือน (กรณีผู้เช่าเป็นต่างด้าว คิด 3 ปี) บวก ค่าบำรุงศาสนสมบัติ < 3 ปี 8 เท่าของค่าเช่า 1 ปี > 3 ปี ตามมติมหาเถรสมาคม - กรณีส่วนราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่าที่ดินหรือ ที่ดินพร้อมอาคารเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ ร้อยละ 25 ของราคาประเมินที่ดินราชการ	ราคาประเมินที่ดินราชการ < 5000 - 100,000 บาท/ตรว. ทำเลชั้น 1 : 1 - 15 บาท/ตร.ว./เดือน ทำเลชั้น 2 : 0.75 - 14 บาท/ตร.ว./เดือน ทำเลชั้น 3 : 0.65 - 12 บาท/ตร.ว./เดือน ทำเลชั้น 4 : 0.5 - 10 บาท/ตร.ว./เดือน ทำเลชั้น 5 : 0.25 - 9 บาท/ตร.ว./เดือน ราคาประเมินที่ดินราชการ > 100,000 บาท/ตรว. ตามดุลพินิจของผอ.สำนัก พระพุทธศาสนา	อัตราเดียวกับที่อยู่อาศัย	ราคาประเมินที่ดินราชการ < 2,000-100,000 บาท/ไร่ ทำไร่นา : ตามประกาศ คชก.ตำบล เกษตรอื่นๆ : 210 - 2,010 บาท./ไร่/ปี ราคาประเมินที่ดินราชการ > 1,500,000 บาท/ไร่ ตาม ดุลพินิจของผอ.สำนัก พระพุทธศาสนา
	สิ่งปลูกสร้าง	ค่าธรรมเนียม อัตราค่าเช่าปัจจุบัน 2 (กรณีผู้เช่า เป็นต่างด้าว คิด 4 ปี) บวก ค่าบำรุงศาสนสมบัติ < 3 ปี 8 เท่าของค่าเช่า 1 ปี > 3 ปี ตามมติมหาเถรสมาคม - กรณีส่วนราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่าที่ดินเพื่อ แสวงหาผลประโยชน์ ร้อยละ 25 ของราคา ประเมินที่ดินราชการ	ราคาประเมินที่ดินราชการ < 5,000 - 100,000 บาท/ตรว. ตามทำเล (4 ชั้น) และวัตถุประสงค์ - อาคารแถวอยู่อาศัย : ต่ำสุด 0.75 - สูงสุด 6.75 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารที่พักอาศัย : ต่ำสุด 1 - สูงสุด 6.50 บาท/ตร.ม./เดือน ราคาประเมินที่ดินราชการ > 100,000 บาท/ตรว. ตามดุลพินิจของผอ.สำนัก พระพุทธศาสนา	-	-
	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ค่าธรรมเนียมและค่าบำรุง ส่วนของสิ่งปลูกสร้างตามอัตราสิ่งปลูกสร้าง บวก ส่วนของที่ดินตามอัตราเช่าที่ดิน	ส่วนของสิ่งปลูกสร้างตามอัตราเช่าสิ่งปลูก สร้าง บวก ส่วนของที่ดินตามอัตราเช่าที่ดิน ของอัตราเพื่อการอยู่อาศัย	-	-