

ขั้นตอนการคำนวณค่าตอบแทน

กิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



1. คำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาต

1.1 ที่ดินเปล่า เฉพาะมูลค่าที่ดิน อ้างอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์
กรณีที่ 1 โฉนดที่ดินหรือ น.ส.3 ก. (ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง)
กรณีที่ 2 ที่ดินรัฐ/น.ส. 3/ น.ส. 3 ข หรือเอกสารสิทธิประเภทอื่น
(ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินแบบท้ายรายตำบลตามเขตการปกครอง)
คำนวณราคาประเมินที่ดิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาต ตามหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์
ปฏิบัติตามหนังสือ ที่ กษ 1207/ว 2338 ลว. 13 พ.ค. 2564

1.2 ที่ดินรวมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก.

- มูลค่าที่ดินคำนวณตามข้อ 1.1
- มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ ปีที่ได้รับอนุญาต
คำนวณตามหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์



2. คำนวณค่าตอบแทน

- 2.1 กิจการที่ได้รับอนุญาต > ประกาศ คปก. รายกิจการ
2.2 ประกาศ คปก. หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทน ปี 2565
(มีผลบังคับใช้ 17 มีนาคม 2565)
2.2.1 พิจารณาประเภทกิจการและวัตถุประสงค์หลักของกิจการ
2.2.2 อัตราค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการและการใช้ประโยชน์
(รายละเอียดตามประกาศ คปก.)

กลุ่มที่ 1 กิจการทางวิชาการ การสาธิต การทดลอง และกิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร
อัตราร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม/ประกันราคาพืชผลการเกษตร/ลดต้นทุน/พัฒนาอาชีพเกษตรกร/
แปรรูปผลิตผลเกษตรกรรม อัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
หรือ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี (กรณีโรงงานจำพวกที่ 2 และ 3)

กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร
(กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) อัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
ยกเว้นที่อยู่อาศัยของบุคคลอื่น อัตราร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี



3. หลักเกณฑ์การลดอัตราค่าตอบแทน

- 3.1 สถาบันเกษตรกร วิสาหกิจชุมชน ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ เรียกเก็บร้อยละ 50 ตามกลุ่มประเภทกิจการ
3.2 หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ แบ่งเป็น 4 กลุ่ม เรียกเก็บตามประกาศ
3.3 องค์การสาธารณกุศล สถานพยาบาล และสถานศึกษา ตามกระทรวงการคลังประกาศตามมาตรา 47 (7) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร
เรียกเก็บร้อยละ 50 ของค่าตอบแทนกลุ่มที่ 1



4. การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน



- 4.1 กรณีทำสัญญาที่มีระยะเวลามากกว่า 3 ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี
4.2 กรณีทำสัญญาในครั้งต่อไป ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี หรือ ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินนั้นต่อไป
แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า ยกเว้น : สถาบันเกษตรกร/วิสาหกิจชุมชน/ส่วนราชการ/หน่วยงานของรัฐ (ไม่รวมรัฐวิสาหกิจ) /
กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร/กิจการที่ไม่แสวงหากำไร
ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี



5. การนับวัน

- ✓ ระยะเวลาปีชนปี ✓ เศษของปีนับตามวันหารด้วยจำนวนวันจริงของปีปฏิทิน



6. การปิดเศษ

- ✓ ค่าตอบแทน และหลักประกันสัญญา ให้**ปิดเศษของบาทขึ้น**เป็นหนึ่งบาท
(ปฏิบัติตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 2216 ลว 12 พ.ค. 2565)



แนวปฏิบัติการนำหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์
มาใช้อ้างอิงคำนวณมูลค่าที่ดิน
หนังสือ ที่ กษ 1207/ว 2338 ลว. 13 พ.ค. 2564



แนวปฏิบัติการคำนวณค่าตอบแทน
หนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 2216 ลว 12 พ.ค. 2565



จัดทำโดย กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน