



แนวปฏิบัติเกี่ยวกับ
การคำนวณค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
โดย กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน
๒๔ - ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๕



สรุปแนวทางปฏิบัติการคำนวณค่าตอบแทน

ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565
ประกาศ ณ วันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2565

มีผลใช้บังคับกับกรณีการอนุญาตและการจัดทำสัญญาเช่าหรือเช่าทำประโยชน์
ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2565 (วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

1. ระเบียบ คปก. การอนุญาตกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2541
 2. ระเบียบ คปก. ว่าด้วย การจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. 2558 (กรณีใช้ที่ดินหรืออสังหาฯ กิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ)
 3. การจัดที่ดินชุมชน ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2563
 4. ประกาศ คปก. เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2563
- ▶ รายการกิจการอื่นๆ ตามบัญชีแนบท้าย
ประกาศ คปก. กำหนดเพิ่มเติม



กรณีลักษณะกิจการ/โครงการตามรายละเอียดข้อมูลแผนงานและโครงการประกอบคำขอรับอนุญาต
อาทิ ประเภทกิจการลักษณะการดำเนินโครงการ/กิจการ ผลตอบแทนของกิจการ/โครงการ ระยะเวลาคืนทุน
ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกษตรกร สถาบันเกษตรกร และ ส.ป.ก. จะได้รับ



กิจการ/โครงการตามหลักเกณฑ์กำหนดอัตราค่าตอบแทนมากกว่าหนึ่งกลุ่มประเภทกิจการ
โดยมีอัตราค่าตอบแทนที่ต้องชำระมากกว่า 1 อัตรา การกำหนดอัตราค่าตอบแทน
ให้พิจารณาจากวัตถุประสงค์หลักของกิจการ/โครงการ และผลตอบแทนหลักของกิจการ/โครงการประกอบกัน



มูลค่าทรัพย์สินต่อปี

กรณีที่ ๑

มูลค่าที่ดิน คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่จัดให้เช่าหรือเช่าทำประโยชน์ ซึ่งคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณราคาประเมินฯ ตามหนังสือที่ กษ 1207/ว 2338 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2564

กรณีที่ ๒

มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหรือเช่าทำประโยชน์หลังหักค่าเสื่อมราคาตามหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต

กรณีที่ ๓

มูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง คือ ผลรวมมูลค่าที่ดินตามกรณีที่ 1 กับมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามกรณีที่ 2



ตัวอย่างการคำนวณค่าตอบแทนต่อปี

ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 2216 ลง 12 พ.ค. 2565

(1) ลำดับ ที่	(2) ผู้ได้รับอนุญาต	(3) วัตถุประสงค์ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	(4) ประเภทผู้ได้รับอนุญาต					(5) เนื้อที่ ได้รับอนุญาต			(6) เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	(7) ราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ดิน หลังปิดเศษ (บาท/ตร.วา)	(8) = (6)*(7) มูลค่าทรัพย์สิน ทั้งหมด (บาท)	(9) กลุ่มประเภทกิจการ (อัตราค่าตอบแทนร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี)					(10) กรณี มีส่วนลด อัตรา ค่าตอบแทน (ร้อยละ ส่วนลด)	(11) = (9)*(10) ค่าตอบแทน ทั้งแปลง ตามร่าง ประกาศา ประกาศา (บาทต่อปี)	(12) ค่าตอบแทน ทั้งแปลง หลังปิดเศษ ทศนิยม (บาทต่อปี)		
			บุคคล/นิติบุคคลทั่วไป	วิสาหกิจชุมชน/ สถาบันเกษตรกร	ส่วนราชการ/ หน่วยงานของรัฐ	องค์การส่วนราชการ ศาลา	รัฐวิสาหกิจ							กลุ่มที่ 1			กลุ่มที่ 2					กลุ่มที่ 3	
														อัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 0.50	อัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 2.00 รวมถึงโรงงานจำพวกที่ 1	อัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 (โรงงานจำพวกที่ 2 และ 3)	อัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 (ແຂວງທ່ານໂຮມປະເທດອື່ນໆ)	อัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 1.00 (ที่อยู่อาศัยของบุคคล)					
1	มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์	ศูนย์วิจัยพัฒนาอาชีพและเพาะเลี้ยงสัตว์	✓					5	2	13.00	2,213.00	150.00	331,950	1,659.75				-	1,659.75	1,660			
2	ห้างหุ้นส่วนแสนสุข จำกัด	สถานที่รับซื้อ/รวบรวมผลผลิตการเกษตร	✓					2	3	65.00	1,165.00	150.00	174,750		3,495.00			-	3,495.00	3,495			
3	สหกรณ์ปฏิรูปที่ดินวังม่วง จำกัด	รวบรวมรับซื้อผลผลิต		✓				2	1	43.00	943.00	150.00	141,450		2,829.00			50%	1,414.50	1,415			
4	บริษัท แปรรูปผลิตผล จำกัด	สถานที่แปรรูปผลิตผลทางการเกษตร (โรงงานจำพวกที่ 1)	✓					2	2	30.00	1,030.00	150.00	154,500		3,090.00			-	3,090.00	3,090			
5	บริษัท แสนดีพานิช จำกัด	โรงพยาบาลสัตว์ชำแหละและถนอมอาหาร (โรงงานจำพวกที่ 3)	✓					2	1	25.00	925.00	150.00	138,750		4,162.50			-	4,162.50	4,163			
6	สหกรณ์กองทุนหนองเสือ จำกัด	สหกรณ์รับซื้อนมและแปรรูปนมสด (โรงงานจำพวกที่ 3)		✓				5	2	43.00	2,243.00	300.00	672,900		20,187.00			50%	10,093.50	10,094			

หมายเหตุ: ระบุประเภทผู้ได้รับอนุญาต (มีผลต่อส่วนลด) /มูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง)/ กลุ่มประเภทกิจการ (มีผลต่ออัตรา)



ตัวอย่างในเอกสารหมายเลข 3

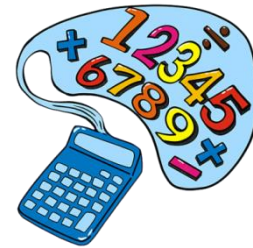
การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน

ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 2216 ลง 12 พ.ค. 2565

1) กรณีทำสัญญาที่มีระยะเวลามากกว่า 3 ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี
(ปรับปรุงค่าตอบแทนตามหลักเกณฑ์ ข้อ 3.1.1 ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2565)

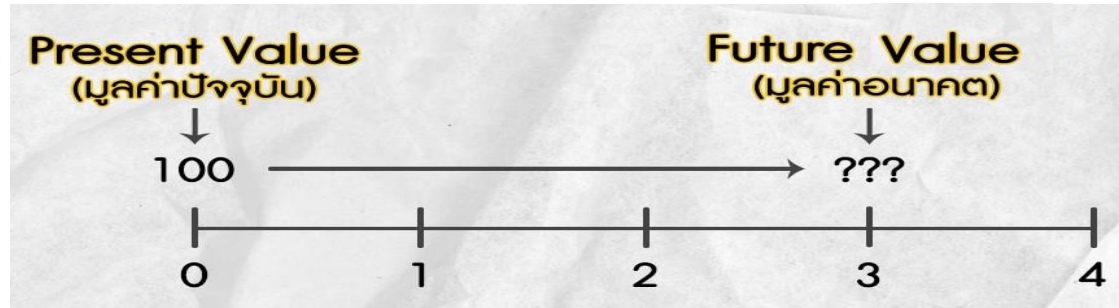
2) กรณีทำสัญญาครั้งต่อไป ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี
หรือร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินนั้นต่อไป แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า
ยกเว้น ผู้ได้รับอนุญาตหรือกิจการดังต่อไปนี้ หากมีการต่อสัญญาให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9
ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี เท่านั้น

- (1) สถาบันเกษตรกร และวิสาหกิจชุมชน
- (2) ส่วนราชการ และหน่วยงานของรัฐ (ไม่รวมรัฐวิสาหกิจ)
- (3) กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร
- (4) กิจการที่ไม่แสวงหากำไร



(ปรับปรุงค่าตอบแทนตามหลักเกณฑ์ ข้อ 3.1.2 ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2565)

การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน ???



1. มูลค่าเงินเปลี่ยนแปลงตามกาลเวลา เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อ ทำให้มูลค่าเงินลดลง
2. กิจการตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนฯ กำหนดให้จัดทำสัญญาเช่าทำประโยชน์ได้ไม่เกิน 20 ปี
3. กรณีการจัดให้เช่าหรือเช่าประโยชน์ **เกิน 3 ปี** ทำให้มูลค่าของค่าตอบแทนลดลงตามระยะเวลาของสัญญา ► **ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น**
4. ระหว่างสัญญาฯ ไม่ต้องคำนวณมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ไม่กระทบต่อผู้ได้รับอนุญาต ► **ราคาประเมินปีที่ได้รับอนุญาต**
บางกรณีราคาประเมินทุนทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น การปรับปรุงค่าตอบแทนระหว่างสัญญาฯ จึงกำหนดไว้ร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี

ตัวอย่างการปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน กรณีจัดทำสัญญาครั้งแรกตามประกาศ

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		(6)	(7)						
ลำดับ ที่	ผู้ได้รับอนุญาต	วัตถุประสงค์ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	วัน/เดือน/ปี	ระยะเวลาที่ได้รับ		ค่าตอบแทน ปีที่เริ่มสัญญา (บาท)	การปรับปรุงค่าตอบแทนตามระยะเวลาสัญญา (บาท/ปี)						
			เริ่มต้นระยะเวลาอนุญาต (เริ่มคำนวณค่าตอบแทน)	อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
				ปี	เศษปี								
1	มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์	ศูนย์วิจัยพัฒนาอาชีพและเพาะเลี้ยงสัตว์	1 มีนาคม 2565	7	0	1,660	1,660	1,660	1,660	1,810	1,810	1,810	1,973
2	ห้างหุ้นส่วนแสนสุข จำกัด	สถานที่รับซื้อ/รวบรวมผลผลิตการเกษตร	1 มีนาคม 2565	3	0	3,495	3,495	3,495	3,495				
3	สหกรณ์ปฏิรูปที่ดินวังม่วง จำกัด	ลานตากมันสำปะหลัง	1 มีนาคม 2565	3	0	1,415	1,415	1,415	1,415				
4	บริษัท แปรรูปผลิตผล จำกัด	สถานที่แปรรูปผลิตผลทางการเกษตร (โรงงานจำพวกที่ 1)	1 มีนาคม 2565	3	0	3,090	3,090	3,090	3,090				
5	บริษัท แสตนดีพานิช จำกัด	โรงฆ่าสัตว์ชำแหละและถนอมอาหาร (โรงงานจำพวกที่ 3)	1 มีนาคม 2565	2	10/365	4,163	4,163	4,163	114				
6	สหกรณ์กองทุนหนองเสือ จำกัด	สหกรณ์รับซื้อนมและแปรรูปนมสด (โรงงานจำพวกที่ 3)	1 มีนาคม 2565	3	0	10,094	10,094	10,094	10,094				
7	บริษัท นมสดโปรดักส์ จำกัด	บริษัทเอกชนรับซื้อนมและแปรรูปนมสด (โรงงานจำพวกที่ 3)	1 มีนาคม 2565	3	0	18,000	18,000	18,000	18,000				
8	นายบุญรอด นาคี	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก *	1 มีนาคม 2565	5	0	2,403	2,403	2,403	2,403	2,620	2,620		
9	บริษัท มินิเวอร์เตอร์ จำกัด	โรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O. *	1 มีนาคม 2565	6	0	2,160	2,160	2,160	2,160	2,355	2,355	2,355	

ร้อยละ 9



ร้อยละ 9



หมายเหตุ: ปรับปรุงอัตราค่าตอบแทนร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี

ตัวอย่างในเอกสารหมายเลข 4

ตัวอย่างการปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน กรณีจัดทำสัญญาครั้งถัดไป (ต่อสัญญา)

ร้อยละ 9

ร้อยละ 9

(1) ลำดับ ที่	(2) ผู้ได้รับอนุญาต	(3) วัตถุประสงค์ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	(4) วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาอนุญาต (เริ่มคำนวณค่าตอบแทน)	(5) ระยะเวลาที่ได้รับ อนุญาตให้จัดทำประโยชน์		(6) การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน		(7) ค่าตอบแทน ปีที่ต่อสัญญา (บาท)	(8) การปรับปรุงค่าตอบแทนตามระยะเวลาของสัญญาเข้าหรือเข้าทำประโยชน์ (บาท/ปี)						
						(6.1) ปรับปรุงอัตราร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิม	(6.2) ร้อยละมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ต่อสัญญา		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
						ปี	เศษปี								
1	มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์	ศูนย์วิจัยพัฒนาอาชีพและเพาะเลี้ยงสัตว์	1 มีนาคม 2572	7	0	2,151	-	2,151	2,151	2,151	2,151	2,345	2,345	2,345	2,557
2	ห้างหุ้นส่วนสามัญ จำกัด	สถานที่รับซื้อ/รวบรวมผลผลิตการเกษตร	1 มีนาคม 2568	3	0	3,810	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-	-	-
3	สหกรณ์ปฏิรูปที่ดินวังงำ จำกัด	สถานคาน้ำมันลำปะหลัง	1 มีนาคม 2568	3	0	1,543	-	1,543	1,543	1,543	1,543	-	-	-	-
4	บริษัท แปรรูปผลิตภัณฑ์ จำกัด	สถานที่แปรรูปผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร (โรงงานจำพวกที่ 1)	1 มีนาคม 2568	3	0	3,369	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-	-	-
5	บริษัท แลนด์ฟาร์ม จำกัด	โรงฆ่าสัตว์ชำแหละและถนอมอาหาร (โรงงานจำพวกที่ 3)	11 มีนาคม 2567	3	0	4,538	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	-	-	-	-
6	สหกรณ์กองทุนหนองเสือ จำกัด	สหกรณ์รับซื้อนมและแปรรูปนมสด (โรงงานจำพวกที่ 3)	1 มีนาคม 2568	3	0	11,003	-	11,003	11,003	11,003	11,003	-	-	-	-
7	บริษัท นมสดโปรดักส์ จำกัด	บริษัทเอกชนรับซื้อนมและแปรรูปนมสด (โรงงานจำพวกที่ 3)	1 มีนาคม 2568	3	0	19,620	18,000	19,620	19,620	19,620	19,620	-	-	-	-
8	นายบุญรอด นานี	สถานที่บริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก	1 มีนาคม 2570	5	0	2,856	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,360	4,360	-	-
9	บริษัท มิวนิคเตอร์ จำกัด	โรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O.	1 มีนาคม 2571	6	0	2,567	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,815	3,815	3,815	-

หมายเหตุ: (6) ปรับปรุงอัตราค่าตอบแทนร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิมทุก 3 ปี หรือ ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินแล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

ตัวอย่างในเอกสารหมายเลข 5

ข้อเสนอแนะและข้อสังเกต



1. การจัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์กิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ ในกรณีสัญญาเกิน 3 ปี ควรพิจารณาระยะเวลาจำนวนปีที่ 3 หารลงตัวหรือไม่มีเศษของปี เช่น ระยะเวลา 3/6/9/12/15/18 ปี เป็นต้น

2. ระบบการปรับปรุงค่าตอบแทนร้อยละ 9 ทุก 3 ปี มีข้อดีสำหรับการบริหารจัดการการจัดเก็บผลประโยชน์ ดังนี้

➤ จัดทำสัญญาระยะยาว

▶ ลดภาระการคำนวณราคาประเมิน คำนวณค่าตอบแทน และการจัดทำสัญญา
ค่าตอบแทนต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการจัดทำสัญญาระยะสั้น

➤ จัดทำสัญญาระยะสั้น

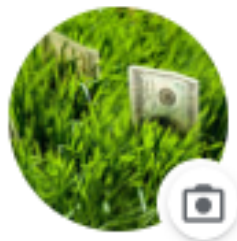
▶ คำนวณราคาประเมินและค่าตอบแทนปีท่อนุญาต ซึ่งคำนวณจากราคาประเมินที่เพิ่มขึ้น
ตามกรรมนารักษ์กำหนด ซึ่งค่าตอบแทนอาจสูงกว่าเมื่อเทียบกับการจัดทำสัญญาระยะยาว



จบการนำเสนอ



ทีมงาน ส.ป.ก.
คำนวณค่าเช่าและค่าตอบแทนฯ



landrev1274@gmail.com



โทร. 1274