ด่วนที่สุด

ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๒๑๖

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๕

เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด **๗๒ จังหวัด**

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๑๔๐๙ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ขอให้ท่านมอบหมายปฏิรูปที่ดินจังหวัดถือปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๕ (ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. ๒๕๖๕) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ส.ป.ก. พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) สามารถคำนวณค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คปก. ดังกล่าว และเป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างมีประสิทธิภาพ ส.ป.ก. จึงกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สิ่งที่ส่งมาด้วย
สำนักบริหารกองทุน
โทร. ๐-๒๒๘๒-๙๐๐๔ ภายใน ๑๒๗๔
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Landrev๑๒๗๔@gmail.com

สิ่งที่ส่งมาด้วย

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตามประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕

.....

๑. ให้นำหลักเกณฑ์ตามประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. ๒๕๖๕ ใช้บังคับกับกรณีการอนุญาตใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดทำสัญญาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ ตั้งแต่วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๕ (วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจาบุเบกษา) ดังนี้

๑.๑ การอนุญาตตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ ๒๕๔๑ (ระเบียบ คปก. การอนุญาตกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. ๒๕๔๑)

๑.๒ การจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วย การจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๘ กรณีใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑.๓ การจัดที่ดินชุมชน ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รายละเอียดตามรายงานการประชุม คปก. ครั้งที่ ๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ **(เอกสารหมายเลข ๑)**

๒. อัตราค่าตอบแทน

๒.๑ ใช้สำหรับรายการกิจการอื่นๆ ตามบัญชีรายละเอียดรายการกิจการอื่น ๆ แนบท้ายประกาศ คปก. เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดตามมาตรา ๓๐ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ พ.ศ. ๒๕๖๓ (ประกาศ คปก. รายการกิจการอื่น พ.ศ. ๒๕๖๓) และรายการกิจการอื่นๆ ตามที่ คปก. กำหนดเพิ่มเติม

๒.๒ กรณีลักษณะกิจการ/โครงการตามรายละเอียดข้อมูลแผนงานและโครงการประกอบคำขอรับอนุญาต อาทิ ประเภทกิจการลักษณะการดำเนินโครงการ/กิจการ ผลตอบแทนของกิจการ/โครงการ ระยะเวลาคืนทุน ประโยชน์ที่คาดว่าเกษตรกร สถาบันเกษตรกร และ ส.ป.ก. จะได้รับ เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ามีลักษณะเป็นกิจการ/โครงการตามหลักเกณฑ์กำหนดอัตราค่าตอบแทนมากกว่าหนึ่งกลุ่มประเภทกิจการ โดยมีอัตราค่าตอบแทนที่ต้องชำระมากกว่า ๑ อัตรา การกำหนดอัตราค่าตอบแทนให้พิจารณาจากวัตถุประสงค์หลักของกิจการ/โครงการ และผลตอบแทนหลักของกิจการ/โครงการประกอบกัน

๓. มูลค่าทรัพย์สินต่อปี

การอนุญาตสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ เป็นการอนุญาตให้ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยการจัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของ ส.ป.ก. ดังนั้น อัตราค่าตอบแทนจึงกำหนดจากมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา โดยการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินให้นำหลักเกณฑ์การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน และหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาตมาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินต่อปี จึงแบ่งออกเป็น ๓ กรณี ดังนี้

กรณีที่ ๑ มูลค่าที่ดิน คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่จัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ ซึ่งคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณราคาประเมินฯ ตามหนังสือที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๓๓๘ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง ซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับแนวปฏิบัติในการนำหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงและกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อคำนวณเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน **(เอกสารหมายเลข ๒)**

กรณีที่ ๒ มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์หลังหักค่าเสื่อมราคาตามหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต

กรณีที่ ๓ มูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง คือ ผลรวมมูลค่าที่ดินตามกรณีที่ ๑ กับมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามกรณีที่ ๒

ทั้งนี้ กรณีที่มีการจัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ขอให้ประสานสำนักบริหารกองทุน (สบท.) เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องก่อนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) นำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) พิจารณาอนุญาตหรือ คปก. กรณีผู้ขอรับอนุญาตเป็นคนต่างด้าว

๔. การคำนวณค่าตอบแทน

๔.๑ การคำนวณค่าตอบแทนให้จัดทำตามแบบ “ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” **(เอกสารหมายเลข ๓)** และได้จัดทำตัวอย่างประกอบการคำนวณพร้อมคำอธิบาย

๔.๒ การคำนวณค่าตอบแทนตาม ๔.๑ หากมีเศษให้ปัดเศษของบาทขึ้นเป็นหนึ่งบาท รวมทั้งกรณีคำนวณหลักประกันสัญญา เช่น ๑๐๐.๔๕ บาท ปัดเป็น ๑๐๑ บาท

๔.๓ การนับวันสำหรับการคำนวณค่าตอบแทน ให้คำนวณระยะเวลาแบบปีชนปี กรณีเศษของปีให้นับตามจำนวนวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น เช่น ๑ มีนาคม ๒๕๖๕ ถึง ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ กรณีเศษของปีให้นับตามวันและหารด้วยจำนวนวันจริงของปี ๓๖๕ วัน หรือ ๓๖๖ วัน เช่น ๑ มีนาคม ๒๕๖๕ ถึง ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๖ ดังนั้น เศษของปีเท่ากับ ๑๐ วัน/๓๖๕ วัน

๔.๔ การกำหนดวันเริ่มระยะเวลาการอนุญาตเพื่อการเรียกเก็บค่าตอบแทน

๑) กรณีจัดทำสัญญากับรายใหม่

การกำหนดวันที่เริ่มระยะเวลาการอนุญาตตามสัญญา ให้เริ่มนับแต่วันที่ คปจ. หรือ คปก. อนุญาตให้เริ่มใช้ประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยให้เสนอ คปจ. หรือ คปก. เพื่อพิจารณากำหนดช่วงระยะเวลาการอนุญาตให้ชัดเจน

๒) กรณีจัดทำสัญญากับรายเดิม เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการอนุญาตการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดิม

การกำหนดวันที่เริ่มระยะเวลาการอนุญาตตามสัญญา ให้เริ่มนับถัดจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการอนุญาตตามสัญญาเดิม เพื่อให้ระยะเวลาการอนุญาตมีความต่อเนื่องจากสัญญาเดิม เช่น สัญญาเดิม คปจ. มีมติอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๕ ถึง ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๖ สัญญาใหม่ให้เริ่มการอนุญาตวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๖

๔.๕ การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน

๑) กรณีทำสัญญามีระยะเวลามากกว่า ๓ ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี (ปรับปรุงค่าตอบแทนตามหลักเกณฑ์ ข้อ ๓.๑.๑ ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. ๒๕๖๕)

ดังนั้น สัญญาที่จัดทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๕ หากสัญญามีระยะเวลามากกว่า ๓ ปี จะต้องปรับปรุงค่าตอบแทน ตามหลักเกณฑ์ ข้อ ๓.๑.๑ ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยการปรับปรุงอัตราค่าตอบแทนให้จัดทำตามแบบ “ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีจัดทำสัญญาครั้งแรก” และได้จัดทำตัวอย่างประกอบการคำนวณพร้อมคำอธิบาย **(เอกสารหมายเลข ๔)**

๒) กรณีทำสัญญาครั้งต่อไป ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี หรือร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินนั้นต่อไป แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า ยกเว้นผู้ได้รับอนุญาตหรือกิจการดังต่อไปนี้ หากมีการต่อสัญญาให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี เท่านั้น

(๑) สถาบันเกษตรกร และวิสาหกิจชุมชน

(๒) ส่วนราชการ และหน่วยงานของรัฐ (ไม่รวมรัฐวิสาหกิจ)

(๓) กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร

(๔) กิจการที่ไม่แสวงหากำไร

(ปรับปรุงค่าตอบแทนตามข้อ ๓.๑.๒ ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. ๒๕๖๕)

ดังนั้น เมื่อสัญญาผู้ได้รับอนุญาตรายเดิมสิ้นสุดระยะเวลาการอนุญาตการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ การทำสัญญาครั้งต่อไป (สัญญาที่จัดทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๕) จะต้องปรับปรุงค่าตอบแทน ตามหลักเกณฑ์ ข้อ ๓.๑.๒ ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยการปรับปรุงอัตราค่าตอบแทนให้จัดทำตามแบบ “ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีต่อสัญญา” และได้จัดทำตัวอย่างประกอบการคำนวณพร้อมคำอธิบาย **(เอกสารหมายเลข ๕)**

กรณีจัดทำสัญญากำหนดเรียกเก็บค่าตอบแทนเป็นรายเดือน การคำนวณค่าตอบแทนให้ดำเนินการตามแนวปฏิบัติข้างต้นให้เสร็จสิ้นก่อนหารด้วยจำนวนเดือน

๕. การจัดเก็บตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทน ตามเอกสารหมายเลข ๓ , ๔ และ ๕ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด มอบหมายเจ้าที่กลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์เป็นผู้รวบรวมจัดเก็บ

๖. กรณี ส.ป.ก.จังหวัด จัดส่งสัญญาให้ ส.ป.ก. ตรวจสอบ หรือกรณีการพิจารณาอนุญาตจะต้องนำเสนอเลขาธิการ ส.ป.ก. คณะอนุกรรมการหรือคณะกรรมการ ตามแต่กรณี ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด จัดส่งเอกสารหลักฐานและลงลายมือชื่อรับรองเอกสารทุกฉบับ ดังนี้

๑) แบบรายงานข้อมูล และเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมินฯ พร้อมลงลายมือชื่อ ตามข้อ ๓.๒ หนังสือ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๓๓๘ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง ซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับแนวปฏิบัติในการนำหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงและกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อคำนวณเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๒) สำเนารายงานการประชุม คปจ. หรือ คปก. อนุญาตให้ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์

๓) เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สำเนาหนังสือจดทะเบียนจัดตั้งอาทิ สหกรณ์ วิสาหกิจชุมชน ทะเบียนการค้า หนังสือบริคนธ์สนธิ ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.๔) และเอกสารการอนุญาต เช่น การต่ออายุ การโอนใบอนุญาต รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งและการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การประกอบกิจการ ประเภท ชนิด และขนาดโรงงาน ตามแต่กรณี เป็นต้น

๔) ตารางประกอบการคำนวณตามเอกสารหมายเลข ๓, ๔ และ ๕ พร้อมลงลายมือชื่อ ตามแต่กรณี

.....

เอกสารหมายเลข ๑

รายงานการประชุม
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ครั้งที่ ๕/๒๕๖๔
วันพุธที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔ เวลา ๐๙.๐๐ น.
การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ ห้องประชุมไชยยงค์ ชูชาติ ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ
และห้องประชุมสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่เกี่ยวข้อง

<u>กรรมการผู้มาประชุม</u>

๑. นายทองเปลว	กองจันทร์	ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (แทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์)	ประธานกรรมการ
๒. นายประยูร	อินสกุล	รองปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (แทนปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์)	กรรมการ
๓. นายชยาวุธ	จันทร	รองปลัดกระทรวงมหาดไทย (แทนปลัดกระทรวงมหาดไทย)	กรรมการ
๔. นายสกล	จุลาภา	รองอธิบดีกรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่ (แทนปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม)	กรรมการ
๕. นายวันชัย	อาจกมล	ผู้อำนวยการกองบริหารการพาณิชย์ภูมิภาค (แทนปลัดกระทรวงพาณิชย์)	กรรมการ
๖. นางสาวทัศนีย์	เมืองแก้ว	รองเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร (แทนเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร)	กรรมการ
๗. นายนวนิตย์	พลเคน	รองอธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร)	กรรมการ
๘. นางสาวภัทราภรณ์	โสเจยยะ	รองอธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน (แทนอธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน)	กรรมการ
๙. นางสาวอริยาพร	อำนรรฆสรเดช	ผู้อำนวยการกองพัฒนาเกษตรอุตสาหกรรม (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม)	กรรมการ
๑๐. นายอนุกูล	ปีดแก้ว	อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ	กรรมการ
๑๑. นายเฉลิมชัย	สุวรรณรักษ์	รองอธิบดีกรมประมง (แทนอธิบดีกรมประมง)	กรรมการ
๑๒. นายวีระชัย	นาควิบูลย์วงศ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ

๑๓. นายสรรเสริญ	อัจจุตมานัส	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๔. นายอัชฌา	สุวรรณนิตย์	รองอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์)	กรรมการ
๑๕. นายนิวัติ	น้อยผาง	รองอธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน (แทนอธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน)	กรรมการ
๑๖. นายยศวัฒน์	พัชระศักดิ์สกุล	ผู้อำนวยการส่วนระบบการปกครองท้องที่ (แทนอธิบดีกรมการปกครอง)	กรรมการ
๑๗. นายบันดาล	สถิรชวาล	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด (แทนอธิบดีกรมที่ดิน)	กรรมการ
๑๘. นายปรานต์	ดิลกคุณากุล	ผู้อำนวยการกองอนุรักษ์ทรัพยากรชายฝั่ง (แทนอธิบดีกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง)	กรรมการ
๑๙. นายอนันต์	แก้วกำเนิด	รองผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ (แทนผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ)	กรรมการ
๒๐. นางมัลลิกา	อัพภาสกิจ	ผู้อำนวยการกองกำกับและพัฒนาระบบเงินนอกงบประมาณ (แทนอธิบดีกรมบัญชีกลาง)	กรรมการ
๒๑. นายวิวัฒน์	ไชยชะอุ่ม	ผู้อำนวยการกองส่งเสริมและพัฒนาการปศุสัตว์ (แทนอธิบดีกรมปศุสัตว์)	กรรมการ
๒๒. นายนรินทร์	ประทวนชัย	ผู้อำนวยการสำนักจัดการที่ดินป่าไม้ (แทนอธิบดีกรมป่าไม้)	กรรมการ
๒๓. นางวิไลรัตน์	อักษรพันธ์	ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ (แทนอธิบดีกรมธนารักษ์)	กรรมการ
๒๔. นายศักดา	ศิริวิโรจน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อบุคคล (แทนผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร)	กรรมการ
๒๕. นายอุบลศักดิ์	บัวหลวงงาม	ประธานคณะกรรมการกลางกลุ่มเกษตรกรแห่งประเทศไทย	กรรมการ
๒๖. นายศิริชัย	ออสุวรรณ	ประธานชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย	กรรมการ
๒๗. นายประพันธ์	เทียนวิหาร	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๘. นายมีชัย	ดีมะการ	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๙. นายเด่นณรงศ์	ธรรมมา	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๓๐. นายเผด็จ	ดิฐษดี	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๓๑. นายบุญช่วย	มหิวรรณ	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ

๓๒. นายสุวิทย์	ไทยเอียด	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๓๓. นายวิณะโรจน์	ทรัพย์ส่งสุข	เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	กรรมการและเลขานุการ

<u>กรรมการผู้ไม่มาประชุม</u>

๑. นายเกษมสันต์	จิณณวาโส	ติดราชการ
๒. อธิบดีกรมชลประทาน		ติดราชการ

<u>ผู้เข้าร่วมประชุม</u>

๑. นายวุฒิพงศ์	เนียมหอม	รองเลขาธิการ ส.ป.ก.
๒. นางสาวจิราทิตย์	โรจน์อุ่นวงศ์	ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก.
๓. นายวัฒนา	มังธิสาร	ผู้อำนวยการสำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน ส.ป.ก.
๔. นายสุรชัย	ยุทธชนะ	ผู้อำนวยการสำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก.
๕. นายอุกฤษฎ์	อินทาภรณ์	ผู้อำนวยการสำนักวิชาการและแผนงาน ส.ป.ก.
๖. นายไพโรจน์	วิริยะกิจ	ผู้อำนวยการกลุ่มกฎหมายและระเบียบ ส.ป.ก. (แทนผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย)
๗. นายเกียรติยศ	ทรงสง่า	ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดที่ดิน ส.ป.ก.
๘. นายดำรงค์	ไชยโย	ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพะเยา
๙. นายพนมไพร	ดีใหม่	ปฏิรูปที่ดินจังหวัดสุรินทร์
๑๐. นายเกียรติชาย	วชิรมงคลพงษ์	หัวหน้าฝ่ายจัดทำแผนงานที่ ๒ ส่วนแผนงาน กองแผนงาน กรมชลประทาน
๑๑. นางสาวณัฐชยา	ศรีสุขสวัสดิ์	นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการพิเศษ
๑๒. นายนิติกรณ์	สาธุเม	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
๑๓. นายสุริยา	แก้วเอี่ยม	นักวิชาการชลประทานปฏิบัติการ
๑๔. นางสาวฐิตาภัสร์	อิทธิเศวตพงศ์	นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ

เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด และผู้เกี่ยวข้อง รวมทั้งสิ้น ๓๙ คน

เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๐๐ น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID-๑๙) ซึ่งยังคงมีความรุนแรงอย่างต่อเนื่องในขณะนี้ ฉะนั้น เพื่อให้เป็นไปตามการรักษามาตรการที่ศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (ศบค.) กำหนด ในวันนี้จึงเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

โดยใช้ Application : ZOOM ซึ่งตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๓ มาตรา ๙ (๑) ได้กำหนดให้ผู้เข้าร่วมประชุมแสดงตน เพื่อเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก่อนร่วมการประชุม โดยฝ่ายเลขานุการฯ นายอุกฤษฎ์ อินทาภรณ์ ผู้อำนวยการสำนักวิชาการและแผนงาน ได้ขออนุญาตที่ประชุมอ่านชื่อหน่วยงานเพื่อให้ผู้แทนแต่ละหน่วยงานแสดงตัวโดยการแจ้งชื่อพร้อมตำแหน่งต่อที่ประชุม อีกทั้งมีกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมไชยยงค์ ชูชาติ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จำนวน ๖ ท่าน ได้แก่ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ รองปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (นายประยูร อินสกุล) ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์) ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายสรรเสริญ อัจจุตมานัส) ประธานคณะกรรมการกลางกลุ่มเกษตรกรแห่งประเทศไทย (นายอุบลศักดิ์ บัวหลวงงาม) และเลขานุการฯ ทั้งนี้ ประธานกรรมการกล่าวเปิดการประชุม และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประธานกรรมการ ติดภารกิจเร่งด่วนไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ จึงได้มอบหมายให้ทำหน้าที่ประธานในการประชุมครั้งนี้

ระเบียบวาระที่ ๒ รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ ๔/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๔

เลขานุการคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้จัดส่งรายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ ๔/๒๕๖๔ วันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๔ ให้คณะกรรมการพิจารณารับรองแล้วตามหนังสือที่ กษ ๑๒๑๐/๕๗๗๕ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๔ กษ ๑๒๑๐/ว ๔๗๗๖ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๔ และ กษ ๑๒๑๐/ว ๔๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๔ ปรากฏว่า มีคณะกรรมการขอแก้ไขรายงานการประชุมดังนี้

๑. ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายสรรเสริญ อัจจุตมานัส) ขอแก้ไขรายงาน ดังนี้

- หน้าที่ ๕๔

- บรรทัดที่ ๙ เปลี่ยนจากคำว่า “โดย” ขอแก้ไขเป็นคำว่า “ส่วน”

- บรรทัดที่ ๑๔ – ๑๕ จากข้อความเดิม “หรือแม้กระทั่งสอน เรียนรู้ และติดตามเองได้” ขอแก้ไขเป็น “หรือแม้กระทั่งการอบรมเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด ให้รู้ถึงวิธีการตรวจสอบจากแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อให้ติดตามเองได้”

- บรรทัดที่ ๑๗ ขอเพิ่มคำว่า “เป็นค่า” หน้าข้อความว่า “ตรวจสอบจำนวน ๒.๕ ล้านบาท”

- หน้าที่ ๕๕

- บรรทัดที่ ๑๓ - ๑๔ จากข้อความเดิม “วัตถุประสงค์ของการใช้เงินกองทุนดังกล่าวใช้เพื่อการปฏิรูปที่ดินหรือไม่” ขอแก้ไขเป็น “วัตถุประสงค์ของการใช้เงินกองทุนนั้น กฎหมายกำหนดเพียงว่าต้องใช้เพื่อการปฏิรูปที่ดินเท่านั้น”

ทั้งนี้ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ปรับแก้ไขรายงานการประชุมเรียบร้อยแล้ว

มติคณะกรรมการ รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ ๔/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๔

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องสืบเนื่อง

เรื่องที่ ๓.๑ ขออนุมัติหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ฝ่ายเลขานุการฯ (นางสาวจิราทิตย์ โรจน์อุ่นวงศ์ ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก.) ได้ชี้แจงว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้นำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔ เรื่องที่ ๓.๘ ขออนุมัติอัตราค่าตอบแทนตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ และ คปก. มีมติเห็นชอบในหลักการเรื่องอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประเด็นที่ ส.ป.ก. เสนอ โดยให้ ส.ป.ก. จัดทำเป็นประกาศ คปก. และให้หารือกับผู้ทรงคุณวุฒิ (นายสรรเสริญ อัจจุตมานัส) ก่อนนำเสนอ คปก. เพื่อพิจารณาอนุมัติและบังคับใช้ต่อไป

ข้อเท็จจริง

๑. อัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน เรียกเก็บค่าตอบแทนจากผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

๑.๑ ค่าตอบแทนกรณีประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ (ระเบียบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง) อัตราค่าเช่าร้อยละ ๓ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ (ราคาประเมินฯ) หากไม่มีให้คำนวณจากราคาประเมินฯ สำหรับแปลงที่ดินที่ใกล้ที่สุด ตามคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ ๙๒๑/๒๕๔๔ สั่ง ณ วันที่ ๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ (หนังสือที่ กษ ๑๒๐๕/ว ๔๕ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๕ เรื่อง กำหนดค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน)

๑.๒ ค่าตอบแทนกรณีประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องตามระเบียบ กิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง โดยจัดที่อยู่อาศัยให้แก่เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดิน และจัดที่ดินให้แก่ผู้ประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตที่ดินชุมชน อัตราค่าเช่าร้อยละ ๓ ของร้อยละ ๖๐ ของบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ และให้ปรับค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรตามราคาประเมินฯ (มติ คปก. ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่องที่ ๑๐ วาระจรเรื่องที่ ๘ พิจารณาการกำหนดอัตราค่าเช่า

ระยะเวลาการเช่าในเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม)

๑.๓ ค่าตอบแทนกรณีประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องโดยจัดที่ดินให้แก่สถาบันเกษตรกร ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๘ (ระเบียบสถาบันเกษตรกร) ให้ใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเท่ากับอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บตามระเบียบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง อัตราร้อยละ ๓ ของราคาประเมินฯ โดยอัตราค่าเช่าที่ดินให้ปรับทุก ๔ ปี ตามราคาประเมินฯ (มติ คปก. ครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่องที่ ๓.๑ ขออนุมัติอัตราค่าเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร)

๒. การกำหนดอัตราค่าตอบแทนกรณีประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องตามข้อเท็จจริง ๑.๑ และ ๑.๒ เป็นกรณีจัดที่ดินตามระเบียบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง ในส่วนข้อเท็จจริง ๑.๓ เป็นกรณีจัดที่ดินตามระเบียบสถาบันเกษตรกรซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง ดังนั้น หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนกรณีประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องที่จะนำเสนอ คปก. พิจารณาอนุมัติในครั้งนี้จะกำหนดให้ครอบคลุมตามข้อเท็จจริง ๑.๑ – ๑.๓ จึงเห็นควรปรับถ้อยคำชื่อเรื่องสืบเนื่องที่นำเสนอ คปก. พิจารณา จากเดิม “ขออนุมัติอัตราค่าตอบแทนตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ ” เป็น “ขออนุมัติหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

การดำเนินการ

ส.ป.ก. ได้ดำเนินการจัดทำร่าง “ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” ตามข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ ในการประชุม คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ และได้หารือผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน ๒ ท่าน (นายสรรเสริญ อัจจุตมานัส และนายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์) ไว้แล้ว (รายละเอียดตามร่างประกาศ คปก. ที่แนบวาระการประชุม)

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑

ฯลฯ

ข้อ ๑๐ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด กำหนดให้ผู้ขอรับอนุญาตจ่ายค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการกำหนด เว้นแต่คณะกรรมการจะอนุญาตให้ไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนที่ได้รับให้นำเข้ากองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ฯลฯ

๒. ระเบียบ คปก. ว่าด้วยการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๘

ฯลฯ

ข้อ ๑๐ ค่าเช่าให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด

ฯลฯ

ความเห็นของ ส.ป.ก.

ส.ป.ก. พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้ ส.ป.ก. มีหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่จะเรียกเก็บค่าตอบแทนจากผู้ได้รับการจัดที่ดิน และมีหลักเกณฑ์ การลดค่าตอบแทน การปรับปรุงค่าตอบแทน การทบทวนอัตราค่าตอบแทน และการคำนวณค่าตอบแทน เป็นต้น จึงเห็นควรนำเสนอ คปก. พิจารณาอนุมัติ “ร่างประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” เพื่อใช้บังคับ และเห็นควรยกเลิกมติ คปก. ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเรียกเก็บค่าตอบแทนตามหลักเกณฑ์ร่างประกาศดังกล่าว

ประเด็นที่นำเสนอ

๑. เพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติร่าง “ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” ตามร่างประกาศ คปก. ที่แนบวาระการประชุม

๒. เพื่อโปรดพิจารณายกเลิกมติ คปก. ดังต่อไปนี้

๒.๑ ยกเลิกมติ คปก. ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่องที่ ๑๐ วาระจรเรื่องที่ ๘ พิจารณาการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่าในเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะข้อ ๑ (ค่าเช่าที่ดินในเขตที่ดินชุมชน)

๒.๒ ยกเลิกมติ คปก. ครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่องที่ ๓.๑ ขออนุมัติกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร เฉพาะข้อ ๒ (ค่าเช่าที่ดินสำหรับประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ) และข้อ ๓ (การปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน)

และให้นำหลักเกณฑ์ตามร่าง “ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” ใช้บังคับกับการเรียกเก็บค่าตอบแทนตามกรณี ข้อ ๒.๑ และ ๒.๒ ด้วย

ความเห็นและข้อสังเกตของคณะกรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายสรรเสริญ อัจจุตมานัส) ได้กล่าวว่า ในเรื่องดังกล่าวนี้เนื่องจากในการประชุมคราวที่แล้ว ไม่ได้เป็นรูปประกาศในลักษณะที่นำเสนอในครั้งนี้ ซึ่งในอดีต ส.ป.ก. จะกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บอัตราค่าตอบแทนจะดำเนินการขอมติเป็นครั้ง ๆ ทำให้มติกระจัดกระจาย จึงมีความเห็นว่าควรดำเนินการจัดทำเป็นประกาศจะเหมาะสมและปฏิบัติงานได้ง่ายมากขึ้น ขณะเดียวกันกรรมการบางท่านเห็นว่ามีกิจการบางรายการยังไม่ชัดเจนจะต้องตรวจสอบและพิจารณาให้รอบคอบอีกครั้ง เพราะฉะนั้นจึงแบ่งงานออกเป็น ๒ ส่วน ในเรื่องของอัตราค่าตอบแทนเหมาะสมหรือไม่ท่านวีระชัยฯช่วยดูแล ส่วนที่รับผิดชอบเป็นเรื่องรูปแบบของระเบียบว่าเป็นไปตามที่ต้องการหรือไม่ ซึ่งเมื่อพิจารณาในรายละเอียดปรากฏว่ามีบางอย่างที่จะต้องปรับปรุง โดยเมื่อพิจารณาที่หน้าสุดท้ายในหน้า ๘ ของประกาศ หากเป็นหลักเกณฑ์ไม่ต้องดำเนินการจัดทำเป็นบัญชีแนบท้าย ถ้าเป็นบัญชีส่วนมากจะเป็นเรื่องตัวเลข แต่สามารถนำไปใส่ในหลักเกณฑ์ได้ เพราะมีรายละเอียดไม่มาก และเป็นหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนแน่นอน แต่เหตุผลที่ต้องนำไปไว้ในแนบท้ายประกาศ เนื่องจากสามารถเปลี่ยนแปลงได้ง่ายกว่า โดยดำเนินการแก้ไขที่บัญชีแนบท้ายได้ทันทีไม่ต้องเปลี่ยนแปลงปรับปรุงหลักเกณฑ์ ซึ่งเมื่อหลักเกณฑ์ไม่ใช่บัญชีแนบท้ายควรที่จะเขียนหลักเกณฑ์ หรือสามารถใช้หลักเกณฑ์แนบท้ายได้ ส่วนรายละเอียดอาจจะระบุว่ามอบให้เลขาธิการ ส.ป.ก. แก้ไขปรับปรุงได้ ในส่วนเรื่องของตัวอย่างที่ท่านประธานสงสัยว่าตัวอย่างนั้น เนื่องจากว่าในอนาคตข้างหน้ากิจการที่เกี่ยวเนื่องสนับสนุนดังกล่าวนี้ อาจจะเกิดลักษณะกิจกรรมขึ้นมาเรื่อย ๆ ที่ยังไม่เคยกำหนดอัตรา และจะต้องกำหนดขึ้นเรื่อย ๆ แต่เมื่อมีการกำหนดแล้วจะไม่ใช่ตัวอย่างอีกต่อไป ในขณะนี้มีกิจการเพียงเท่านี้จึงดำเนินการประกาศเท่านี้ ต่อไปมีกิจการเพิ่มก็สามารถประกาศเพิ่มเติมได้ จะเป็นเรื่องจริงไม่ใช่ตัวอย่างแล้ว

ประธานกรรมการ ได้กล่าวว่า ประเด็นดังกล่าวนี้ถ้าหากเป็นตัวอย่างแสดงว่ามีเพิ่มอีก แต่หากมีเท่านี้ต่อไปสามารถเพิ่มเติมกิจการแต่ละกลุ่มในประกาศได้อีกเช่นกัน หากว่ามีกิจการแบบนี้จะเข้ากลุ่มไหนจะต้องมีความชัดเจน รวมทั้งประเด็นข้อ ๒ หากนำหน้า ๘ มาเขียนต่อได้เลยเพราะมีรายละเอียดไม่มาก นอกจากนี้ขอสอบถามในหน้า ๒ ว่ากลุ่มที่ ๒ จะมีโรงงานจำพวกที่ ๑ โรงงานจำพวกที่ ๒ โรงงานจำพวกที่ ๓ ในเรื่องนี้มีนิยามหรือคำจำกัดความหรือไม่ หรืออ้างอิงจากสิ่งใด เพราะว่าระบุไม่ชัดเจน จำพวกที่ ๑ จำพวกที่ ๒ จำพวกที่ ๓ ไม่รู้ว่าเข้าข่ายจำพวกไหน

ฝ่ายเลขานุการฯ (นางสาวดวงขวัญ ทวีวชิรา ผู้อำนวยการกลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ ส.ป.ก.) ได้ขออนุญาตชี้แจงว่า ตาม พ.ร.บ.โรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.โรงงาน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ออกกฎกระทรวง กำหนดประเภทชนิด และขนาดโรงงาน พ.ศ. ๒๕๖๓ ซึ่งมีการจำแนกกลุ่มโรงงานตามขนาดของโรงงานแบ่งออกเป็น ๓ จำพวก โดยแบ่งออกเป็นจำพวกที่ ๑ จำพวกที่ ๒ และจำพวกที่ ๓ และเนื่องจากจำพวกที่ ๒ และจำพวกที่ ๓ จะแตกต่างกันด้วยจำนวนแรงม้าเครื่องจักร และจำนวนแรงงานคน จึงได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนแยกเป็น ๓ จำพวก เพื่อให้เห็นความชัดเจนว่ามี ๓ จำพวก

ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์) ได้กล่าวว่า ประเด็นเรื่องจำพวกโรงงาน จะต้องนำเสนอให้ชัดเจนว่าตาม พรบ.โรงงาน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๒ หมายถึง โรงงานที่มีขนาดกำลังเครื่องจักรเท่าไหร่ หากไม่ใส่รายละเอียดไว้อาจจะต้องนำ พรบ.โรงงานฯ มาอ่านประกอบการพิจารณาด้วย ซึ่งที่ผ่านมาในเรื่องของรายละเอียดอัตราดังกล่าวนี้คณะกรรมการได้พิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการเรียบร้อยแล้ว เหลือแต่เรื่องที่จะต้องดำเนินการจัดทำประกาศเท่านั้น โดยมอบให้ท่านสรรเสริญฯ ช่วยตรวจสอบ และนำเสนอประธานต่อไป ฉะนั้นการนำเสนอในครั้งนี้จึงอาจจะปรับตามที่ท่านสรรเสริญฯ แนะนำ ซึ่งในเรื่องตัวอย่างเห็นด้วยเนื่องจากว่ารายการเหล่านี้เป็นรายการที่ในอดีตเมื่อประมาณปี ๔๖ คณะกรรมการได้มอบอำนาจให้ทางคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) ไปกำหนดกิจการตามแต่ละเงื่อนไขของจังหวัด รายการเหล่านี้จึงเป็นกิจการที่ คปจ. ให้ความเห็นชอบแล้ว และจึงได้รวบรวมเพื่อนำเสนอ โดยที่ผ่านมาการให้ คปจ. เป็นผู้กำหนดทำให้เกิดความหลากหลายมากเกินไป แต่อย่างไรก็ตามจะต้องยอมรับกิจการที่ คปจ. ได้กำหนด และถือเป็นรายการที่อนุญาตไปแล้ว จึงได้กำหนดเป็นกิจการที่อยู่ในประกาศดังกล่าวนี้ ทั้งนี้ในอนาคตอาจจะมีการเพิ่มกิจการได้แต่ต้องนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาว่าถ้ามีกิจการหรือการดำเนินการที่แตกต่างกว่าเดิม ตามเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ สามารถนำเสนอขอคณะกรรมการพิจารณาเพื่อเพิ่มรายการในภายหลังได้ต่อไป

กรรมการและเลขานุการฯ ได้กล่าวว่า ตามข้อสังเกตของท่านประธานและคณะกรรมการ ที่ได้ให้ความเห็นในเรื่องของการนิยามเกี่ยวกับโรงงานและรายละเอียดกิจการแนบท้ายประกาศ ซึ่งหากคณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว ฝ่ายเลขานุการฯ จะนำความเห็นและข้อสังเกตดังกล่าวของคณะกรรมการไปดำเนินการต่อไป

ประธานกรรมการ ได้กล่าวว่า เรื่องนี้ถึงแม้ว่าจะมีการนำเสนอและมีมติเห็นชอบแล้ว แต่มีข้อสังเกตว่าโรงงานจำพวกที่ ๒ กับจำพวกที่ ๓ มีอัตราราคาเท่ากัน หากเป็นเช่นนี้จะแบ่งอย่างไร ถ้ามี ๓ อย่างจะต้องมีความแตกต่างในเรื่องของศักยภาพ แต่หากเป็นเรื่องศักยภาพจะมีความแตกต่างในเรื่องของค่าตอบแทนเช่นกัน เพราะฉะนั้นจะต้องอธิบายประเด็นนี้ว่าอย่างไร

ฝ่ายเลขานุการฯ (นายอภิชาติ วงษ์คำ นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ ส.ป.ก.) ได้ขออนุญาตชี้แจงว่า หลักการและวิธีการคิดของคณะอนุกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเล็งเห็นว่ากลุ่มประเภทโรงงานจำพวกที่ ๑ เป็นกลุ่มที่เกษตรกรหรือบุคคลทั่วไปที่มีกำลังทรัพย์จำนวนน้อยสามารถดำเนินการได้ทันที จึงกำหนดอัตราค่าตอบแทนที่ต่ำกว่า ทั้งนี้โดยหลักการทั่วไปการกำหนดค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์เชิงอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ถึงแม้เป็นเกณฑ์เกี่ยวเนื่องกันกับปฏิรูปที่ดิน เช่น โรงงานอ้อย โรงงานน้ำตาล โรงงานที่แปรรูปผลผลิตต่าง ๆ จำพวกที่ ๒ และจำพวกที่ ๓ จะกำหนดอัตราค่าเช่าร้อยละ ๓ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หรือราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตามในหลักการทั่วไปการกำหนดค่าตอบแทนของหน่วยงานรัฐ จะกำหนดในอัตราร้อยละ ๓ ของราคามูลค่าทรัพย์สิน เพียงแต่ว่าอนุกรรมการได้เล็งเห็นว่าควรที่จะลดให้กับกลุ่มที่ ๑ เท่านั้นเนื่องจากพวกกลุ่มที่ ๑ ต้องการช่วยอุตสาหกรรมขนาดเล็กให้มีศักยภาพในการแข่งขัน โดยการจ่ายค่าตอบแทนที่ต่ำกว่า

ประธานกรรมการ ได้กล่าวว่า สรุปว่าไม่ว่าจะมี จำพวกที่ ๑ จำพวกที่ ๒ จำพวกที่ ๓ หรืออาจจะมี จำพวกที่ ๔ และจำพวกที่ ๕ เพิ่มเข้ามาจะลดเฉพาะกลุ่มแรกเท่านั้น โดยเฉพาะการเอา ๓ ไปคูณกับอะไรก็แล้วแต่ที่แตกต่าง ๒ อาจจะมีมูลค่าทรัพย์สินน้อยกว่า ๓ แต่เมื่อเอา ๓ ไปคูณ ตัวคูณเท่ากันคูณกับอะไรเท่านั้นเองที่มีค่าต่างกัน

ผู้แทนเกษตรกรจังหวัดเพชรบูรณ์ (นายเด่นณรงค์ ธรรมมา) ได้กล่าวว่า ในส่วนของค่าตอบแทนในกลุ่มที่ ๒ เรื่องของระดับความแตกต่างของร้อยละ ๒ และร้อยละ ๓ ค่าความถี่ใกล้กันเกินไป ในส่วนของผู้ประกอบการขนาดใหญ่กับผู้ประกอบการขนาดเล็ก ควรจะนำเสนอพิจารณาในส่วนของผู้ประกอบการขนาดเล็กหากเป็นไปได้อยากให้ไม่ต้องเป็นภาระต่อผู้ประกอบการเกินไป ในส่วนของกลุ่มที่ ๓ ที่อยู่อาศัยในที่ดินชุมชน เห็นด้วยที่จะต้องดำเนินการยกเว้น แต่ว่าในกรณีที่จะต้องทำสัญญาซึ่งจะมีเรื่องของหลักประกัน ขอให้ยกเว้นหลักประกันสัญญาให้แก่เกษตรกรที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นอยู่แล้ว

ฝ่ายเลขานุการฯ (นายอภิชาติ วงษ์คำ นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ ส.ป.ก.) ได้ขออนุญาตชี้แจงว่า ในประเด็นนี้ตอนท้ายของประกาศหน้าที่ ๖ ได้กำหนดส่วนลดให้กับสถาบันเกษตรกรวิสาหกิจชุมชน โดยในทางเลือกของเกษตรกรสามารถรวมกลุ่มได้โดยการทำกิจการแปรรูป และจดทะเบียนในลักษณะวิสาหกิจชุมชน หรือสถาบันเกษตรกรจะได้ลดอัตราเหลือเพียงร้อยละ ๑ จากเดิมที่กำหนดไว้ร้อยละ ๓ จะลดถึงสามเท่า ดังนั้น กรณีนี้จะเป็นช่องทางที่จะช่วยเหลือเกษตรกร จึงขอให้ทางเกษตรกรดำเนินการกิจการแปรรูปและจดทะเบียนอย่างน้อยจดทะเบียนเป็นวิสาหกิจชุมชนหรือสถาบันเกษตรกรตามกฎหมาย จะได้รับส่วนลดดังกล่าวนี้ต่อไป

ผู้แทนสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร (นางทัศนีย์ เมืองแก้ว) ได้กล่าวว่า มีข้อสังเกตในหน้าที่ ๓ เรื่องตัวอย่างรายการกิจกรรม ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นแล้ว แต่ว่ามีข้อสังเกตในข้อ ๒.๓ ในรายการที่ ๘ และ ๙ ระบุว่าเป็นสถานที่เคลือบผิวส้ม สถานที่รับรมควันยางพารา จึงเห็นว่าเป็นรายการที่เป็นรายละเอียดเชิงลึกเกินไปหรือไม่ ถ้าเป็นข้ออื่นจะสามารถจัดกลุ่มได้ เช่น ศูนย์ผลิตจำหน่ายเมล็ดพันธุ์พืช จะครอบคลุมหลายกิจกรรมที่อยู่ในนี้ เมล็ดพันธุ์พืชอะไรก็ได้ แต่กิจกรรมที่เป็นข้อสังเกตสถานที่เคลือบผิวส้ม หากเป็นสถานที่คัดแยกเกรดส้มเพื่อบรรจุกล่อง หรือสถานที่รมควันยางพาราหากเป็นที่ทำยางแผ่นเพื่อที่จะตากอย่างเดียวจะเข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้หรือไม่ อาจจะต้องตีความกิจกรรมอีก ฉะนั้นจึงอยากระบุให้ครอบคลุมไปเลย

ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์) ได้กล่าวว่า ในเบื้องต้นรายการเหล่านี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นจริงที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้เห็นชอบเป็นลักษณะของกิจการต่าง ๆ แล้ว ซึ่งตามข้อสังเกตของผู้แทนสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร จะสามารถพิจารณากิจการที่เทียบเคียงกันได้โดยต้องไม่ผิดวัตถุประสงค์ ซึ่งสามารถตีความครอบคลุมกิจการเหล่านี้ได้และสามารถดำเนินการได้ ยกเว้นเป็นกิจการใหม่ ยกตัวอย่างเช่น โรงแรม ที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาว่าจะอนุญาตหรือไม่

ผู้แทนเกษตรกรจังหวัดสุราษฎร์ธานี (นายสุวิทย์ ไทยเอียด) ได้กล่าวว่า ประเด็นที่เกี่ยวข้องธุรกิจเกี่ยวเนื่อง ที่อยู่อาศัย ยกตัวอย่างเช่น ร้านตัดผมที่ดำเนินการในที่อยู่อาศัยของตนเอง หากคิดอัตราค่าตอบแทนร้อยละ ๓ อาจจะเป็นภาระให้กับเกษตรกรได้ เนื่องจากมีภาระที่จะต้องเสียภาษีให้กับท้องถิ่นด้วย เช่น ภาษีป้าย เป็นต้น ประเด็นที่ ๒ ขอยกตัวอย่างตนเองที่มีการปลูกกล้วยน้ำว้าหนึ่งพันต้นและนำต้นกล้วยมาแปรรูป ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง โดยนำกล้วยแปรรูปทำกล้วยฉาบ กล้วยอบ มีเครื่องอบและเครื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งดำเนินการในที่อยู่อาศัยของตนเอง หากคิดอัตราค่าเช่าเห็นว่าจะทำให้ธุรกิจที่ปัจจุบันประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเกษตรกรต้องแบกรับภาระค่อนข้างมาก แต่หากจะต้องเสียค่าตอบแทนควรจะเสียน้อยกว่าการดำเนินการธุรกิจอื่น ๆ

ประธานกรรมการ ได้กล่าวว่า เรื่องนี้เป็นเรื่องที่มีการพิจารณาจากคณะกรรมการ และอนุกรรมการที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว เพียงแต่มีปัญหาในเรื่องของร่างประกาศกฎเกณฑ์ที่จะต้องพิจารณาเท่านั้น ส่วนกิจการต่าง ๆ ที่นำเสนอเป็นสิ่งที่เห็นชอบและดำเนินการอยู่แล้ว และส่วนกิจการที่อาจจะเกิดขึ้นใหม่ ซึ่งแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจะต้องนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาว่าเป็นกลุ่มไหน และสามารถอนุญาตได้หรือไม่ และที่สำคัญหากร่างประกาศดังกล่าวนี้ประกาศออกไปจะมีผลกระทบกับคนที่อยู่ในพื้นที่เดิมหรือไม่ และหากมีการพิจารณาลดหย่อนภาระที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ก็จะเป็นผลดีกับเกษตรกรต่อไป

ผู้แทนสำนักงบประมาณ (นายอนันต์ แก้วกำเนิด) ได้กล่าวว่า ตามประเด็นที่ท่านประธานได้เป็นห่วงว่ามีผลกระทบกับใครอะไรอย่างไรบ้าง และถึงแม้อัตราค่าตอบแทนจะลดลงแต่ถ้าไม่เป็นธรรมอาจจะลดลงได้อีกเช่นกัน จึงขอฝากประเด็นนี้ด้วยว่าก็ถ้าลดลงจะส่งผลกระทบกับคนที่เกี่ยวข้องยังไง ประเด็นที่สองอัตราที่กำหนดร้อยละ ๓ ร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕ เป็นการกำหนดที่ยึดโยงหรืออ้างอิงจากอะไร และทำไมไม่เป็นร้อยละ ๔ หรือร้อยละ ๕

ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์) ได้กล่าวว่า เนื่องจากได้รับมอบหมายให้เป็นประธานคณะอนุกรรมการที่เกี่ยวข้องกับประกาศดังกล่าวนี้ ซึ่งเป็นพื้นที่กิจการอื่นในที่ดินชุมชนไม่ได้เกี่ยวกับพื้นที่เกษตรหรือส่วนที่ดำเนินการจัดให้เกษตรกรจะฟรีทั้งหมด แต่ในประเด็นดังกล่าวนี้เป็นพื้นที่ชุมชนที่ให้บุคคลอื่นเข้ามาใช้ประโยชน์ ดังที่กรรมการได้ยกตัวอย่างร้านตัดผม และหลักเกณฑ์ร้อยละ ๓ ได้มีการศึกษาเชิงตัวเลขเกี่ยวกับพื้นที่ที่บุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์ในที่ดินของ ส.ป.ก. ซึ่งใช้พื้นที่ไม่กี่ตารางวา เมื่อคำนวณออกมาจะเป็นจำนวนเงินไม่กี่บาทเท่านั้น และที่สำคัญอัตราร้อยละ ๓ ที่กำหนดดังกล่าวนี้ยึดโยงจากในอดีตที่มีการกำหนดเรื่องของการคิดค่าเช่าของเกษตรกรในที่ดินเอกชนที่จัดซื้อ และ ส.ป.ก. ได้ใช้เกณฑ์ร้อยละ ๓ นี้มาโดยตลอด ในขณะนี้จึงได้มีความพยายามที่จะปรับลด เนื่องจากราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก ซึ่งร้อยละ ๓ ของราคาที่ดินในอดีตประมาณไร่ละ ๒,๐๐๐ บาท กับในปัจจุบันราคาไร่ละประมาณ ๑๐๐,๐๐๐ บาท อาจจะเป็นภาระกับเกษตรกรได้ เพราะเกษตรกรเป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีความยากจนอยู่แล้ว ดังนั้น จึงต้องให้ความช่วยเหลือเกษตรกรในเรื่องดังกล่าวนี้

ผู้แทนสำนักงบประมาณ (นายอนันต์ แก้วกำเนิด) ได้กล่าวว่า ประกาศที่กำลังจะดำเนินการนี้เป็นเรื่องใหม่ที่จะดำเนินการ แต่ใช้หลักเกณฑ์เก่า จึงเป็นห่วงในประเด็นดังกล่าวนี้ ประเด็นที่ ๒ อัตรา ๓ เปอร์เซ็นต์ ที่อ้างอิงหากเป็นไปได้ควรจะศึกษาทางวิชาการว่ายึดโยงหรืออ้างอิงกับอะไร ใช้อธิบายและพิสูจน์ได้ว่าเพราะเหตุใดจึงเป็นเช่นนี้ ซึ่งการอ้างอิงมาจากการดำเนินงานในอดีตก็สามารถทำได้ แต่ถ้าเป็นหลักวิชาการจะชัดเจนและน่าเชื่อถือว่ามีเหตุผลอะไร เช่น เศรษฐกิจ สังคม โดยจะต้องมีเหตุผลทางหลักวิชาการประกอบเพื่ออธิบาย ประเด็นต่อสอบถามฝ่ายเลขานุการฯ ว่าจำนวนปริมาณที่ดินหรือขนาดที่ดิน ไม่ได้นำมาเป็นปัจจัยในการกำหนดอัตราการเก็บค่าตอบแทนดังกล่าวนี้ใช่หรือไม่ เนื่องจากหากพิจารณาตามที่นำเสนอมีแต่ประเภทกิจการ และใช้อัตราค่าตอบแทนในอัตราเดิมที่ใช้มาในอดีต จึงไม่เห็นว่าจำนวนที่ดินจะเป็นสัดส่วนหรือเป็นปัจจัยด้วยหรือไม่

กรรมการและเลขานุการฯ ได้กล่าวว่า ในส่วนกรณีเดิม ส.ป.ก. ได้ออกหลักเกณฑ์ตั้งแต่ปี ๒๕๔๔ ในอัตราร้อยละ ๓ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ที่อ้างอิง ซึ่งเรื่องของการประเมินในที่ดินและทรัพย์สินของราคาที่ดินของ ส.ป.ก. มีการประเมินราคาอีกครั้งโดยมีทั้งกรมธนารักษ์ อาจารย์มหาวิทยาลัยที่มีความรู้เรื่องเศรษฐศาสตร์และการประเมินที่ดิน รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมพิจารณา ประกอบกับการพิจารณาต่าง ๆ ตั้งอยู่บนพื้นฐานและอ้างอิงจากหลักวิชาการและงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ประเด็นหลักที่ต้องให้ความสำคัญคือ จะต้องไม่สร้างภาระให้กับเกษตรกร แต่ในส่วนที่เป็นบุคคลอื่นที่เข้ามาดำเนินกิจการที่เกี่ยวเนื่อง การจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน ส.ป.ก. พยายามที่จะยึดโยงจากหน่วยงานที่มีภารกิจที่ดูแลที่ดินของรัฐ โดยนำมาเทียบเคียงเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บ แต่สำหรับเกษตรกรที่ได้จัดที่ดินให้แล้วมาดำเนินกิจการในพื้นที่ ส.ป.ก. ได้ยกเว้นการจัดเก็บอยู่แล้ว

รองปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (นายประยูร อินสกุล) ได้กล่าว ที่ดินที่คณะกรรมการกำลังพิจารณาดังกล่าวนี้เป็นสิทธิที่ภาครัฐจัดสรรให้เกษตรกรได้เข้าทำประโยชน์ แต่ที่จะต้องมีการพิจารณากำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับกิจการเกี่ยวเนื่องต่าง ๆ นี้ เนื่องจากมีบุคคลอื่นซึ่งเป็นภาคเอกชนและหน่วยงานต่าง ๆ มาขอใช้ที่ดินของ ส.ป.ก. ทำให้ที่ดินซึ่งจะต้องจัดสรรให้กับเกษตรกรมีบุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์ด้วย ซึ่งเมื่อมีบุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสิทธิของเกษตรกรแล้ว จะต้องนำสิทธิที่บุคคลนั้นได้ประโยชน์มาแบ่งให้เกษตรกร ดังนั้น หลังจากที่บุคคลอื่นซึ่งเป็นภาคเอกชนและไม่ใช่เกษตรกรมาใช้ที่ดิน จะต้องมีการจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนนำเข้ากองทุนการปฏิรูปที่ดินฯ เพื่อใช้สำหรับการสนับสนุนและส่งเสริมพัฒนาเกษตรกรต่อไป

ประธานกรรมการ ได้กล่าวว่า เรื่องการพิจารณาอนุมัติร่างประกาศฉบับนี้ ไม่น่าจะมีปัญหาแต่อย่างใด แต่ขอให้ฝ่ายเลขานุการฯ ไปดำเนินการพิจารณาปรับแก้ไขเพิ่มเติมตามความเห็นและข้อสังเกตของกรรมการเพื่อให้เกิดความเหมาะสมและสมบูรณ์ และเมื่อปรับแก้ไขเสร็จเรียบร้อยแล้วขอให้ท่านผู้ทรงคุณวุฒิสรรเสริญฯ ช่วยตรวจสอบอีกครั้ง

มติคณะกรรมการ ๑. อนุมัติร่าง “ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” ตามร่างประกาศ คปก. ที่แนบวาระการประชุม

๒. ยกเลิกมติ คปก. ดังต่อไปนี้

๒.๑ ยกเลิกมติ คปก. ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่องที่ ๑๐ วาระจรเรื่องที่ ๘ พิจารณาการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่าในเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะข้อ ๑ (ค่าเช่าที่ดินในเขตที่ดินชุมชน)

๒.๒ ยกเลิกมติ คปก. ครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่องที่ ๓.๑ ขออนุมัติกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร เฉพาะข้อ ๒ (ค่าเช่าที่ดินสำหรับประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ) และข้อ ๓ (การปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน)

และให้นำหลักเกณฑ์ตามร่าง “ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” ใช้บังคับกับการเรียกเก็บค่าตอบแทนตามกรณี ข้อ ๒.๑ และ ๒.๒ ด้วย

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ ๔.๑ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ฝ่ายเลขานุการฯ (นางสาวจิราทิตย์ โรจน์อุ่นวงศ์ ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก.) ได้ชี้แจงว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยการจัดที่ดินให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ เช่า หรือเช่าซื้อ ซึ่งการจัดที่ดินโดยวิธีการเช่าเพื่อเกษตรกรรม ส.ป.ก. ได้มีการเรียกเก็บค่าเช่าจากเกษตรกรในอัตราที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) กำหนด ซึ่งปัจจุบันอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของเกษตรกรสำหรับที่ดินประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยการจัดให้เช่าในพื้นที่ ๕ จังหวัด (ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา ฉะเชิงเทรา นครนายก และปราจีนบุรี) มีดังนี้

๑. ที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๗ (เรื่องที่ ๓.๓ การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) อนุมัติให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน

ระเบียบวาระที่ ๖ เรื่องอื่น ๆ

- ไม่มี -

เลิกประชุมเวลา ๑๑.๔๐ น.

(นายสุขุม ครุณาสวัสดิ์)
นักวิชาการปฏิรูปที่ดินปฏิบัติการ
ผู้จดรายงานการประชุม

(นางรัชฎา ปวงคำ)
นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการพิเศษ
ผู้จดรายงานการประชุม

(นายอุกฤษฎ์ อินทาภรณ์)
ผู้อำนวยการสำนักวิชาการและแผนงาน
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เอกสารหมายเลข ๒

ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๓๓๘

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับแนวปฏิบัติในการนำหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงและกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อคำนวณเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุก จังหวัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๕๙๖ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์
๒. ตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงานพร้อมคำอธิบายหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ และตัวอย่างเอกสารประกอบการพิจารณา

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อคำนวณเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาพบว่า มีบางจังหวัดยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนบางประการเกี่ยวกับการนำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์มาใช้อ้างอิงในการคำนวณค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปในทิศทางเดียวกันและมีประสิทธิภาพรวมทั้งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด จึงซักซ้อมความเข้าใจและกำหนดแนวทางดำเนินการ ดังนี้

๑. ยกเลิกหนังสือที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๕๙๖ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง แนวปฏิบัติการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรัฐในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อคำนวณเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และให้ถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้

๒. กรมธนารักษ์ได้ยกเลิกระบบการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ราคาประเมิน) รายบล็อกโซนแล้ว และในปัจจุบันได้กำหนดระบบการประเมินไว้ ๒ ลักษณะคือ ๑) กรณีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) กำหนดราคาประเมินเป็นรายแปลง ๒) กรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. กำหนดราคาประเมินโดยจัดทำบัญชีราคาประเมินเป็นรายตำบล เรียกว่า “บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) รายตำบล” (บัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบล) ดังนั้น แนวทางดำเนินการเกี่ยวกับการตรวจสอบและคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ กรณีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ให้ใช้ราคาประเมินที่ดินรายแปลงซึ่งกรมธนารักษ์ได้กำหนดราคาประเมินไว้แล้ว (ปัจจุบันยังคงมีที่ดินบางส่วนที่กรมธนารักษ์ยังมิได้กำหนด

/ราคาประเมิน...

ราคาประเมินรายแปลง) ดังนั้น กรณีกรมธนารักษ์กำหนดราคาประเมินไว้แล้วให้ประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อรับรองราคาประเมิน กรณียังมิได้กำหนดราคาประเมินไว้ให้ประสานสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดินก่อนประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อรับรองราคาประเมิน

๒.๒ กรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. (ที่ดินรัฐ/น.ส.๓/น.ส.๓ ข.) ให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบล และให้ ส.ป.ก.จังหวัด คำนวณราคาประเมินแต่ละแปลงตามหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์ เช่น พิจารณาระยะความลึกของแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน กำหนดราคาประเมินให้สูงกว่าราคาประเมินที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก และการปัดเศษ เป็นต้น

ทั้งนี้ การอ้างอิงราคาประเมินให้นำบัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบลที่มีผลใช้บังคับ ณ วันเริ่มระยะเวลาที่ได้รับอนุมัติหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบการคำนวณค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๓. การคำนวณราคาประเมินกรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. (ที่ดินรัฐ/น.ส.๓/น.ส.๓ ข.)

๓.๑ ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับคำขอใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งกรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องเมื่อสิ้นสุดระยะเวลายินยอมหรืออนุญาต ให้ดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่ก่อนนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเร็ว ดังนี้

๓.๑.๑ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงเดิมเต็มแปลง ให้รังวัดแปลงที่ดิน ตรวจสอบสภาพที่ดินบริเวณโดยรอบแปลง ถ่ายภาพแปลงที่ดินและบริเวณโดยรอบซึ่งแสดงให้เห็นทำเลที่ตั้งที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก (ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง) และการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินร่วมกันกับแปลงข้างเคียง (ถ้ามี)

๓.๑.๒ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินบางส่วนจะต้องแบ่งแยกมาจากแปลงเดิมให้ดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๑ และรังวัดแบ่งแยกแปลงที่ดิน ทั้งนี้ การตัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้พิจารณาถึงความเหมาะสมของสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง และทางเข้า-ออกแปลงที่ดิน เนื่องจากส่งผลกระทบต่อมูลค่าของค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแปลงที่ดินใหม่ที่แบ่งแยกจากแปลงที่ดินเดิมต้องมีราคาประเมินที่ดินต่อตารางวาไม่น้อยกว่าแปลงที่ดินเดิม

๓.๑.๓ กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินหลายแปลงต่อเนื่องกัน เช่น กิจการปิโตรเลียม กิจการทำเหมือง กิจการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานลม ซึ่งใช้ประโยชน์ที่ดินอยู่ก่อนแล้วและต้องขอความยินยอมหรืออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขอและการพิจารณาให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ (กฎกระทรวง) ให้ดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๑ และรังวัดที่ดินจากแปลงใหญ่ (รวมเนื้อที่แปลงที่ดินแปลงย่อยที่ขอใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องกันเฉพาะในส่วนที่ ส.ป.ก. มีอำนาจให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน)

หากดำเนินการตามข้อ ๓.๑.๑ หรือ ๓.๑.๒ หรือ ๓.๑.๓ แล้ว ให้นำส่งข้อมูลการจัดที่ดินให้สำนัก/ศูนย์ที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการปรับปรุงแผนที่เชิงเลข (Digital map) ให้เป็นปัจจุบัน

ทั้งนี้ เพื่อให้การตรวจสอบทำเลที่ตั้งที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดินได้พิจารณาอย่างรอบคอบ ขอให้ดำเนินการตรวจสอบจากฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดินออนไลน์ (LIS) ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของ ส.ป.ก. หรือแผนที่ภาพถ่าย Google street view ปัจจุบันประกอบการพิจารณาด้วย

๓.๒ บันทึกข้อมูลแปลงที่ดินจากผลการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริงตามข้อ ๓.๑ ใน “แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของ

/กรมธนารักษ์...

กรมธนารักษ์” พร้อมลงลายมือชื่อเจ้าหน้าที่ตามแบบรายงานสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมิน ดังนี้

๑) ส.ป.ก./สร. ๕

๒) แผนที่ต้นร่าง ส.ป.ก./สร. ๒๒

๓) แผนที่แสดงแนวเส้นวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินและระบุระยะความลึก กรณีตามข้อ ๓.๑.๒ ให้วัดระยะความลึกจากรูปแปลงที่ดินในส่วนที่แบ่งแยกซึ่งขอใช้ประโยชน์ที่ดินและกรณีตามข้อ ๓.๑.๓ ให้วัดระยะความลึกจากรูปแปลงที่ดินแปลงใหญ่ ทั้งนี้ ให้พิจารณาการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินร่วมกันหรือการใช้ทางร่วมกันกับแปลงข้างเคียง (ถ้ามี)

๔) สำเนาบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล

๕) ภาพถ่ายสภาพแปลงที่ดินและบริเวณโดยรอบ พร้อมระบุเครื่องหมายแสดงทิศในภาพถ่ายตามรูปแปลงที่ดินและระบุวันที่ถ่ายภาพ

๖) กรณีขอความยินยอมหรืออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ให้มีเอกสารเพิ่มเติมประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมิน ดังนี้

๖.๑) สำเนาแบบตรวจสอบสภาพพื้นที่

๖.๒) สำเนาแบบรายงานข้อมูลแปลงที่ดินที่ขอใช้ประโยชน์ที่ดิน

๖.๓) สำเนารายงานผลการตรวจสอบแปลงที่ดินจากสำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน

เมื่อบันทึกข้อมูลการคำนวณราคาประเมินในแบบรายงานพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด ลงลายมือชื่อรับรองข้อมูลในแบบรายงานให้ครบถ้วน

๓.๓ การจัดเก็บแบบรายงานข้อมูลและเอกสารตามข้อ ๓.๒ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด มอบหมายเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์เป็นผู้รวบรวมจัดเก็บ

๓.๔ กรณี ส.ป.ก. จังหวัด จัดส่งสัญญาเช่าที่ดินหรือหนังสือยินยอมหรือหนังสืออนุญาตให้ ส.ป.ก. ตรวจสอบ หรือกรณีการพิจารณาอนุมัติหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องนำเสนอเลขาธิการ ส.ป.ก. คณะอนุกรรมการ หรือคณะกรรมการ ตามแต่กรณี ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด จัดส่งแบบรายงานข้อมูลและแนบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาคำนวณราคาประเมินตามข้อ ๓.๒ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองเอกสารทุกฉบับ

ส.ป.ก. ได้จัดทำตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงานข้อมูลพร้อมคำอธิบายหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมิน และตัวอย่างเอกสารประกอบการพิจารณาไว้แล้ว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ทั้งนี้ หากแปลงที่ดินใดมีความซับซ้อนและยากต่อการพิจารณากำหนดราคาประเมินเห็นควรหารือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ หรือแต่งตั้งคณะทำงานระดับจังหวัดโดยมีเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ร่วมพิจารณาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักบริหารกองทุน
โทร. ๐-๒๒๘๒-๙๐๐๔ ภายใน ๑๒๗๔
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Landrev๑๒๗๔@gmail.com

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์

ตำบล ..... **อำเภอ** ..... **จังหวัด** .....

ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ..... **การใช้ประโยชน์ที่ดิน** .....

(1) ลำดับ	(2) แปลงเลขที่	(3) ระวาง/กลุ่ม	(4) เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	(5) เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	(6) หน่วยที่	(7) ที่ดินบริเวณ	(8) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีฯ (บาท/ตารางวา)	(9) ระยะความลึกของแปลงที่ดิน (เมตร)	(10) ระยะความลึกมาตรฐาน ระบุ 40 เมตร/80 เมตร	(11) ระยะความลึกช่วงที่	(12) เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าถนน (%)	(13) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลด % ของมูลค่าถนน (บาท/ตารางวา)	(14) รหัสรูปแปลงที่ดิน	(15) เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาของแปลงปกติ (%)	(16) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลดปัจจัยรูปแปลงที่ดิน (บาท/ตารางวา)	(17) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (บาท/ตารางวา)	(18) กรณีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินน้อยกว่าหน่วยสุดท้าย (กรณีตาดีต่ำสุด) (บาท/ตารางวา)	(19) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ (บาท/ตารางวา)	(20) มูลค่าที่ดิน (บาท)
รวม																			มูลค่าที่ดินรวม (บาท)		0.00
						0.00								0.00			0.00	0.00	0.00		0.00

ลงชื่อ.....

(.....)

กลุ่มงานช่างและแผนที่

ลงชื่อ.....

(.....)

กลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์

ลงชื่อ.....

(.....)

กลุ่มกฎหมาย

ลงชื่อ.....

(.....)

ปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

แบบรายงานพร้อมตัวอย่างการบันทึกข้อมูล

ตัวอย่าง การบันทึกข้อมูล

แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์

ตำบล เวียง อำเภอ เชียงของ จังหวัด เชียงราย

ผู้ขอใช้ประโยชน์ที่ดิน กรมการขนส่งทางบก การใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบการขนส่งสินค้าเชียงของ จังหวัดเชียงราย

(1) ลำดับที่	(2) แปลงเลขที่	(3) ระวาง/กลุ่ม	(4) เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	(5) เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	(6) หน่วยที่	(7) ที่ดินบริเวณ	(8) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีฯ (บาท/ตารางวา)	(9) ระยะความลึกของแปลงที่ดิน (เมตร)	(10) ระยะความลึกมาตรฐาน ระบุ 40 เมตร/80 เมตร	(11) ระยะความลึกช่วงที่	(12) เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าถนน (%)	(13) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลด % ของมูลค่าถนน (บาท/ตารางวา)	(14) รหัสรูปแปลงที่ดิน	(15) เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาของแปลงปกติ (%)	(16) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลดปัจจัยรูปแปลงที่ดิน (บาท/ตารางวา)	(17) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (บาท/ตารางวา)	(18) กรณีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินน้อยกว่าหน่วยสุดท้าย (กรณีตาดีต่ำสุด) (บาท/ตารางวา)	(19) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ (บาท/ตารางวา)	(20) มูลค่าที่ดิน (บาท)
																			มูลค่าที่ดินรวม (บาท)		4,798,080.00
1	12	5049II4834	7	0	56.00	2,856.00	1	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	2,000	198	40	5	53.75	1,075.00	1	100.00	1,075.00	225.00	292.50	1,100.00	3,141,600.00
2	12	5049II4834	7	0	56.00	2,856.00	1	ที่ดินติดถนนซอย ทาง	375	350	60	6	46.88	175.80	1	100.00	175.80	225.00	292.50	290.00	828,240.00
3	12	5049II4834	7	0	56.00	2,856.00	1	ที่ดินติดถนนซอย ทาง	375	198	60	4	62.50	234.38	1	100.00	234.38	225.00	292.50	290.00	828,240.00

ช่อง 6 - 8 และ 10 ข้อมูลจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล หน้า 8
ช่อง 9 ผลจากการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดิน หน้า 7
ช่อง 11 และ 12 พิจารณาระยะความลึกของแปลงที่ดินตามเกณฑ์กรมธนารักษ์ หน้า 9

ช่อง 14 และ 15 พิจารณารูปแปลงที่ดินตามเกณฑ์กรมธนารักษ์ หน้า 15

ช่อง 17 เป็นหน่วยสุดท้ายของบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล หน้า 8

ช่อง 18 จากช่อง 17 ปรับเพิ่ม 30 %

ช่อง 19 เป็นผลจากการเปรียบเทียบช่อง 16 กับ 18 โดยนำราคาประเมินที่สูงกว่ามาพิจารณาปัดเศษตามเกณฑ์กรมธนารักษ์

คำอธิบายการบันทึกข้อมูลในแบบรายงาน

การคำนวณลำดับที่ 1 กรณีที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีฯ 2,000 บาท/ตารางวา ระยะความลึกของแปลงที่ดิน 198 เมตร ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร ระยะความลึกอยู่ในช่วงที่ 5 เปอร์เซ็นมูลค่าถนนเท่ากับ 53.75% และมีรหัสรูปแปลงที่ดิน 1 เปอร์เซนต์การคำนวณ 100% ทำให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินภายหลังการปรับลด % ของมูลค่าถนนและปัจจัยรูปแปลงที่ดิน มีค่าเท่ากับ 1,075 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 16) ซึ่งมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (ช่องที่ 17) ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ มีค่าเท่ากับ 1,100 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 19) (ตัวอย่างแผนที่รูปแปลงที่ดินและการวัดระยะความลึก หน้าที่ 5-7)

การคำนวณลำดับที่ 2 กรณีที่ดินติดถนน ซอย ทาง ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีฯ 375 บาท/ตารางวา ระยะความลึกของแปลงที่ดิน 350 เมตร ระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร ระยะความลึกอยู่ในช่วงที่ 6 เปอร์เซ็นมูลค่าถนนเท่ากับ 46.88% และมีรหัสรูปแปลงที่ดิน 1 เปอร์เซนต์การคำนวณ 100% ทำให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินภายหลังการปรับลด % ของมูลค่าถนนและปัจจัยรูปแปลงที่ดิน มีค่าเท่ากับ 175.80 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 16) ซึ่งมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (ช่องที่ 17) เป็นกรณีตาดีต่ำสุดซึ่งต้องมีราคาประเมินสูงกว่าแปลงที่ดินหน่วยนอกเหนือ 30% จึงมีค่าเท่ากับ 292.50 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 18) ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ มีค่าเท่ากับ 290 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 19)

การคำนวณลำดับที่ 3 กรณีที่ดินติดถนน ซอย ทาง ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีฯ 375 บาท/ตารางวา ระยะความลึกของแปลงที่ดิน 198 เมตร ระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร ระยะความลึกอยู่ในช่วงที่ 4 เปอร์เซ็นมูลค่าถนนเท่ากับ 62.50% และมีรหัสรูปแปลงที่ดิน 1 เปอร์เซนต์การคำนวณ 100% ทำให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินภายหลังการปรับลด % ของมูลค่าถนนและปัจจัยรูปแปลงที่ดิน มีค่าเท่ากับ 234.38 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 16) ซึ่งมีราคาประเมินสูงกว่าราคาที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (ช่องที่ 17) แต่ไม่เกิน 30% เป็นกรณีตาดีต่ำสุดซึ่งต้องมีราคาประเมินสูงกว่าแปลงที่ดินหน่วยนอกเหนือ 30% จึงมีค่าเท่ากับ 292.50 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 18) ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ มีค่าเท่ากับ 290 บาท/ตารางวา (ช่องที่ 19)

คำอธิบายตารางประกอบการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
สำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)
โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
1	ลำดับ	ระบุลำดับแปลงที่ดิน
2	แปลงเลขที่	ระบุเลขที่แปลงที่ดิน
3	ระวาง/กลุ่ม	ระบุเลขระวาง/กลุ่มที่ดิน
4	เนื้อที่ดิน	ระบุจำนวนเนื้อที่ดินเป็น ไร่-งาน-วา
5	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	แปลงจำนวนเนื้อที่ดินจาก ไร่-งาน-วา เป็น ตารางวา (ที่ดิน 1 ไร่ = 400 ตร.ว./1 งาน = 100 ตร.ว.)
6	หน่วยที่	ให้พิจารณาแปลงที่ดินว่าอยู่หน่วยใดของทำเลที่ตั้ง (ที่ดินบริเวณ) ประเภทใดตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบรายตำบลของกรมธนารักษ์ เช่น หน่วยที่ 1 , 2 , 3 , 4 และ 5 เป็นต้น
7	ที่ดินบริเวณ	ระบุทำเลที่ตั้งที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เช่น ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน, ที่ดินติดทางหลวงชนบท, ที่ดินติดแม่น้ำ, ที่ดินติดถนน ซอย ทาง และที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1-4 เป็นต้น โดยพิจารณาสภาพทางเข้า-ออกจากการใช้ประโยชน์จริง (พิจารณาคำนิยามของที่ดินบริเวณจากข้อที่ 1.ปัจจัยตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน หน้าที่ 11)
8	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีฯ	ระบุ หน่วยเป็น บาทต่อตารางวา
9	ระยะความลึกของแปลงที่ดิน	- วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินโดยให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินด้านตรงข้ามบริเวณกึ่งกลางแปลง ยกเว้นกรณีแปลงรูปธงให้วัดตั้งฉากจากขาธงไปสุดแปลง การวัดความลึกแปลงที่ดินให้ใช้มาตราส่วนของแผนที่มีหน่วยวัดเป็นเมตร (ตัวอย่างวิธีการวัดระยะความลึก หน้า 15 - 18) - กรณีทำเลที่ตั้งที่ดินมีทางเข้า-ออกมากกว่า 1 ด้าน <u>ให้พิจารณาวัดระยะความลึกทุกด้านและให้เลือกด้านที่มีผลให้การคำนวณมีมูลค่าที่ดินสูงสุด</u> กรณีแปลงที่ดินไม่มีทางเข้า-ออกตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง ไม่ต้องวัดระยะความลึก
10	ระยะความลึกมาตรฐาน	ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ได้กำหนดระยะความลึกมาตรฐานไว้แตกต่างกัน อาทิ 20 เมตร, 40 เมตร, 60 เมตร, 80 เมตร และ 100 เมตร ดังนั้น การคำนวณราคาประเมินจะต้องพิจารณาระยะความลึกมาตรฐานที่กำหนดในบัญชีกำหนดราคาประเมินนั้นๆ ด้วย

<u>หมายเหตุ</u> ช่องที่ 6 – 8 และ 10 ที่มาข้อมูลจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล ตามตัวอย่างหน้า 8

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
11	ระยะความลึกช่วงที่	ระบุช่วงของระยะความลึกของแปลงที่ดินตามระยะความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร) ของระยะความลึกมาตรฐาน ซึ่งทุกระยะความลึกมาตรฐานตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ มีระยะความลึกที่ยอมรับได้เท่ากับ 1/4 ของระยะความลึกมาตรฐาน รายละเอียดตามเอกสารหน้า 9 - 10
12	เปอร์เซนต์ของมูลค่าถนน	ระบุเปอร์เซนต์การคำนวณ (%) ของระยะช่วงของความลึกที่ยอมรับได้ที่กรมธนารักษ์กำหนดตามระยะความลึกมาตรฐาน รายละเอียดตามเอกสารหน้า 9 - 10
13	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลดเปอร์เซนต์มูลค่าถนน	นำราคาประเมินฯ **ช่องที่ 8** คูณ เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าถนน **ช่องที่ 12** (หน่วย : บาทต่อตารางวา)
14	รหัสรูปแปลงที่ดิน	- การระบุรหัสรูปแปลงที่ดิน ให้พิจารณาจากรูปแปลงที่ดินและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง กรณีขอใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนที่จะต้องแบ่งแยกจากแปลงเดิม ทั้งนี้มีการตัดรูปแปลงที่ดินให้พิจารณาถึงความเหมาะสมของสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและทางเข้า-ออก - รหัสรูปแปลงที่ดินตามที่ธนารักษ์กำหนด เช่น รหัสรูปแปลงที่ดิน 1 คือ สภาพแปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ รวมทั้งแปลงที่ดินที่มีด้านที่ติดถนนกว้าง สามารถนำไปพัฒนาเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ที่หลากหลาย กรณีแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงเอียงหรือแปลงที่ดินที่มีหลายเหลี่ยม แต่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ ให้ถือเป็นรหัสรูปแปลงที่ดิน 1 - แปลงที่ดินรูปธง กรณีมีความกว้างมากกว่า 8 เมตร และไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง) ให้ถือว่าเป็นรหัสรูปแปลงที่ดิน 1 รายละเอียดรหัสรูปแปลงที่ดินอื่นตามเอกสารหน้า 15
15	เปอร์เซนต์การคำนวณราคาของแปลงปกติ	ระบุเปอร์เซนต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงปกติ ตามรหัสรูปแปลงที่ดิน รายละเอียดรหัสรูปแปลงที่ดินตามเอกสารหน้า 15
16	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลดปัจจัยรูปแปลงที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปรับลดปัจจัยรูปแปลงที่ดิน เท่ากับ ราคาประเมินฯ หลังปรับลด % ของมูลค่าถนน **ช่องที่ 13 คูณ** เปอร์เซนต์การคำนวณราคาของแปลงปกติ **ช่องที่ 15** (หน่วย: บาท/ตารางวา)
17	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น	ระบุ หน่วยเป็น บาทต่อตารางวา (หน่วยสุดท้ายของบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล)

หมายเหตุ ช่องที่ 11 และ 12 หลักเกณฑ์ความลึกมาตรฐานและเปอร์เซ็นต์การคำนวณที่กรมธนารักษ์กำหนด หน้า 9 - 10

ช่องที่ 14 และ 15 หลักเกณฑ์เงื่อนไขรูปแปลงและเปอร์เซ็นต์การคำนวณที่กรมธนารักษ์กำหนด หน้า 15

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
18	กรณีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินน้อยกว่าหน่วยสุดท้ายของบัญชีฯ (กรณีตาดีต่ำสุด)	**-"ตาดีต่ำสุด"** เป็นการกำหนดราคาประเมินฯ ขั้นต่ำ ซึ่งมักเกิดกับแปลงที่ดินที่มีสภาพติดทางเข้า-ออก ซึ่งมีระยะความลึกมากๆ และ/หรือมีรูปแปลงที่ดินผิดปกติจากรหัสรูปแปลงที่ดิน 1 ซึ่งเมื่อคำนวณราคาประเมินโดยปรับเปอร์เซ็นต์ระยะความลึกและรูปแปลงแล้ว ปรากฏว่า <u>ราคาประเมินที่คำนวณได้ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของหน่วยนอกเหนือจากหน่วยอื่น (ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก/ที่ดินตาบอด) ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ กรมธนารักษ์จึงกำหนดให้แปลงที่ดินมีราคาประเมินสูงกว่าราคาประเมินฯ แปลงที่ดินหน่วยนอกเหนือ 30%</u> **<u>(สรุป</u> : แปลงที่ดินที่มีทางเข้า-ออกตามบัญชีกำหนดราคาประเมินรายตำบลทุกแปลง จะมีราคาประเมินสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลงที่ดินหน่วยนอกเหนือ 30%)** - <u>ตัวอย่างเช่น</u> ราคาประเมินฯ เทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงรายในหน่วยที่ 5 ซึ่งบริเวณที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 (ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก/ที่ดินตาบอด) มีราคาประเมิน 225 บาทต่อตารางวา หากคำนวณราคาประเมินฯ ของแปลงที่ดินที่มีทางเข้า-ออก ทุกแปลงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ อย่างน้อยสุดต้องเท่ากับ 225 x 1.30 = 292.50 บาทต่อตารางวา (ก่อนพิจารณาปัดเศษ)
19	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังการปัดเศษ	- เมื่อคำนวณราคาประเมินฯ โดยปรับปัจจัยระยะความลึกของแปลงที่ดินและรูปแปลงที่ดิน รวมทั้งคำนวณกรณีตาดีต่ำสุด (ถ้ามี) แล้ว ปรากฏว่า ราคาประเมินฯ มีเศษ ให้ปัดเศษตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด <u>โดยปัดเศษ ราคาประเมินฯ ต่อตารางวา</u> เช่น **หลักสิบ** ให้ปัดเศษทีละ 5 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดลง เช่น 82 ปัดเป็น 80, 83 ปัดเป็น 85 **หลักร้อย** ให้ปัดทีละ 10 ถ้าน้อยกว่า 5 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 5 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 114 ปัดเป็น 110 , 115 ปัดเป็น 120 **หลักพัน** ให้ปัดทีละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 1,114 ปัดเป็น 1,100 , 1,130 ปัดเป็น 1,150 และ 2,180 ปัดเป็น 2,200 เป็นต้น **- <u>กรณีไม่ต้องปัดเศษ</u>** คำนวณราคาประเมินฯ โดยไม่ต้องปรับปัจจัยระยะความลึกของแปลงที่ดิน**และ**รูปแปลงที่ดิน (เท่ากับใช้ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล)
20	มูลค่าที่ดิน (ทั้งแปลง)	เท่ากับ ราคาประเมินฯ หลังการปัดเศษ **ช่องที่ 19 คูณ** เนื้อที่ดิน **ช่องที่ 5** (หน่วย : บาท/ตารางวา)

ตัวอย่าง แผนที่แสดงรูปแปลงที่ดิน ส.ป.ก./ส.ร.๕ ก

ส.ป.ก./ส.ร.๕ ก

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง/กลุ่ม 5049II4834
แปลงเลขที่ 12

สารบัญทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
เลขที่.....
เลขที่.....หน้า.....

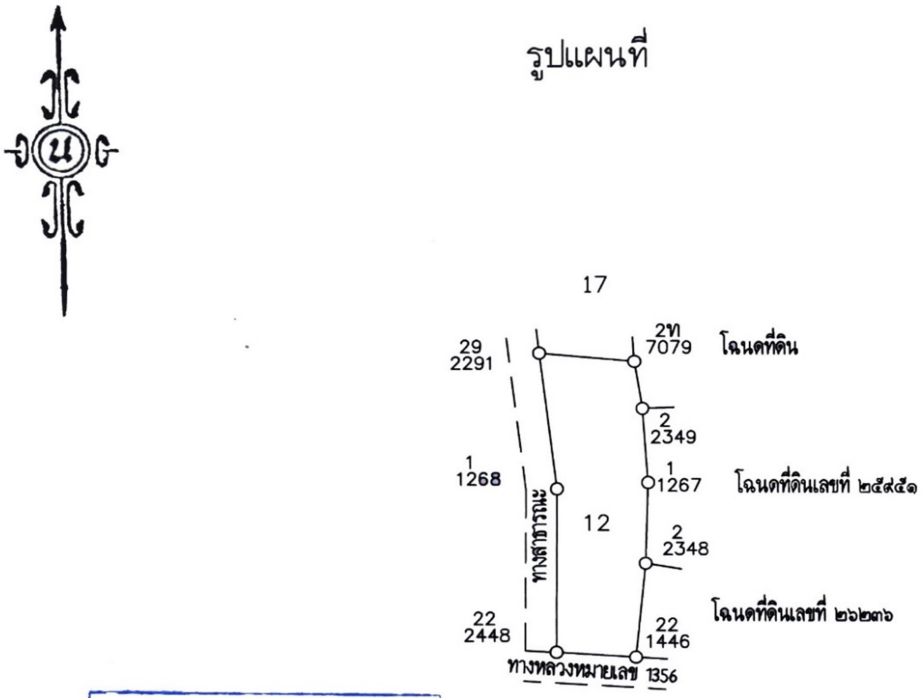
แผนที่แปลงที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม

อำเภอ.....
จังหวัด.....

ฉบับนี้ออกให้แก่.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
เพื่ออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน.....ในเขตปฏิรูปที่ดิน
แปลงเลขที่.....กลุ่มที่.....ตามหนังสือสำคัญ.....เลขที่.....
ในจำนวนเนื้อที่ประมาณ ๗ ไร่ ๐ งาน ๕๖ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ส.ป.ก. ๑ : ๔,๐๐๐ มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐

รูปแผนที่



กตม.
ตรวจทาน/จัดเก็บแล้ว
ลงชื่อ.....
(น.ส.สุพรรณี ค.ศ.ดี)

ชื่อผู้ทำการรังวัด นายสมบัติ ดิษฐปัญญา ผู้จำลอง.....
ตำแหน่ง นายช่างสำรวจชำนาญงาน ผู้ตรวจ นายจรัส กรรณมรกต

ตัวอย่าง แผนที่แสดงรูปแปลงที่ดิน ส.ป.ก./สร.๒๒ ก.

แผนที่ต้นร่างเฉพาะราย

(ส.ป.ก./สร.๒๒ ก.)

แผนที่แสดงรายการรังวัดเฉพาะราย ระวางที่ 5049II4834 ประเภทงาน สำรวจรังวัดพื้นที่ขอใช้

ตำบล เวียง อำเภอ เชียงของ จังหวัด เชียงราย โซน 47

ป่าดอยขมิ้นและป่าน้ำแหย่ง(A)

ชื่อผู้สำรวจรังวัด นายสมบัติ ดิษฐปัญญา ตำแหน่ง นายช่างสำรวจชำนาญงาน

รังวัดวันที่ 15 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2561 มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐

649,800 E 650,000 E 650,200 E

2,236,200 N

5049II4836 | 17 | 5049II5036

2,236,000 N

5049II4834 | 5049II5034

2,235,800 N

กตม.
ตรวจทาน/จัดเก็บแล้ว
ลงชื่อ.....
(น.ส.สุพรรณี คงแก้ว)

ระบบงานเดิม กลุ่มที่/ระวางที่ แปลงเลขที่ เนื้อที่ ไร่

แปลงเลขที่	เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	หมายเหตุ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	หมายเหตุ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	หมายเหตุ
12	๗	0	๕๖	ศูนย์เปลี่ยนถ่าย										

ผู้เขียนแผนที่ ตรวจ

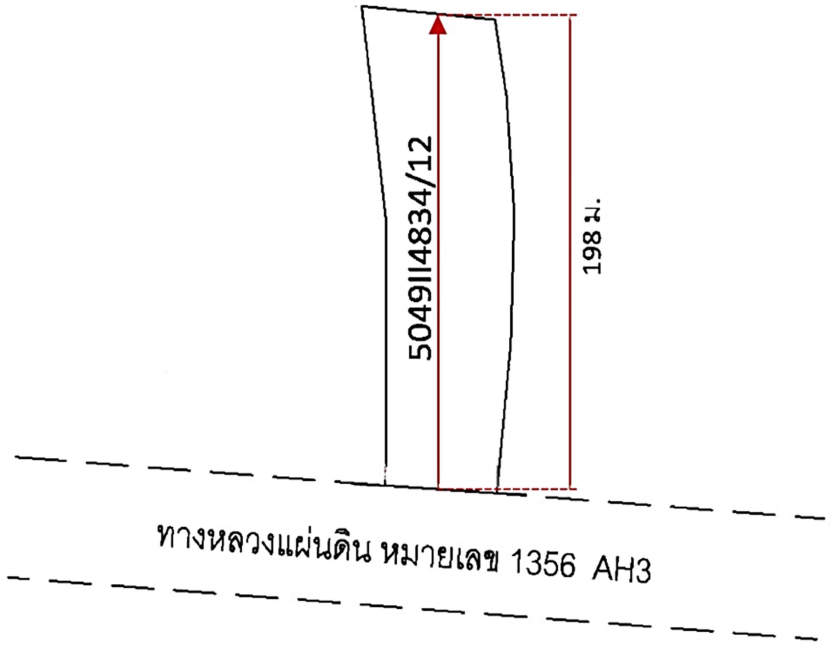
(นายสมบัติ ดิษฐปัญญา) (นายจรัส กรรณมรกต)

ตัวอย่าง แผนที่แสดงการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดิน

โครงการศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบการขนส่งสินค้าเชียงของ

แปลงเลขที่ 5049II4834/12

เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 0 งาน 56 ตร.ม. หรือ 7.14 ไร่



<u>หมายเหตุ</u> : ใช้แผนที่แสดงการวัดระยะความลึกและที่ตั้งที่ดินเพื่อประกอบตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงาน ดังนี้

ลำดับที่ 1 สมมติที่ตั้งที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน รูปแปลงที่ดินตามแผนที่ ระยะความลึก 198 เมตร (ตามรายละเอียดแผนที่)

ลำดับที่ 2 สมมติที่ตั้งที่ดินติดถนน ซอย ทาง รูปแปลงที่ดินตามแผนที่ ระยะความลึกสมมติ 350 เมตร

ลำดับที่ 3 สมมติที่ตั้งที่ดินติดถนน ซอย ทาง รูปแปลงที่ดินและระยะความลึกตามแผนที่

ตัวอย่าง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)
ซึ่งคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดเชียงรายได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ ๑๘ เดือนกันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒
เทศบาลตำบลเวียง
อำเภอเชียงของ
จังหวัดเชียงราย

ระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ				ราคาประเมิน ตารางวาละ บาท	ราคาประเมิน ไร่ละ บาท	หมายเหตุ
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ	๔๐	เมตร	๒,๐๐๐	๘๐๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ	๔๐	เมตร	๑,๒๐๐	๔๘๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดแม่น้ำ	ระยะ	๔๐	เมตร	๗๕๐	๓๐๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	ระยะ	๖๐	เมตร	๓๗๕	๑๕๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๔				๒๒๕	๙๐,๐๐๐	

ระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๐ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก
ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริง

(นายประจญ ปรัชญ์สกุล)
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย
ประธานอนุกรรมการประจำจังหวัดเชียงราย

การพิจารณาปัจจัยความลึกของแปลงที่ดินตามระยะความลึกมาตรฐาน
สำหรับการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง กรณีที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิ
ที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

1. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร

ระยะช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึกมาตรฐาน (เมตร)	**ความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร)**	เปอร์เซนต์การคำนวณ (%)
1	40	10	**50**	100.00
2	80	10	**90**	87.50
3	120	10	**130**	75.00
4	160	10	**170**	62.50
5	200	10	**210**	53.75
6	240	10	**250**	46.88
7	มากกว่า 240	10	มากกว่า **250**	41.07

2. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 60 เมตร

ระยะช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึกมาตรฐาน (เมตร)	**ความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร)**	เปอร์เซนต์การคำนวณ (%)
1	60	15	**75**	100.00
2	120	15	**135**	87.50
3	180	15	**195**	75.00
4	240	15	**255**	62.50
5	300	15	**315**	53.75
6	360	15	**375**	46.88
7	มากกว่า 360	15	มากกว่า **375**	41.07

3. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 80 เมตร

ระยะช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึกมาตรฐาน (เมตร)	**ความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร)**	เปอร์เซนต์การคำนวณ (%)
1	80	20	**100**	100.00
2	160	20	**180**	87.50
3	240	20	**260**	75.00
4	320	20	**340**	62.50
5	400	20	**420**	53.75
6	480	20	**500**	46.88
7	มากกว่า 480	20	มากกว่า **500**	41.07

4. กรณีหน่วยที่ดินมีระยะความลึกมาตรฐาน 100 เมตร

ระยะช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	1/4 ของระยะความลึกมาตรฐาน (เมตร)	**ความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร)**	เปอร์เซนต์การคำนวณ (%)
1	100	25	**125**	100.00
2	200	25	**225**	87.50
3	300	25	**325**	75.00
4	400	25	**425**	62.50
5	500	25	**525**	53.75
6	600	25	**625**	46.88
7	มากกว่า 600	25	มากกว่า **625**	41.07

หมายเหตุ : การพิจารณาปัจจัยระยะความลึกของแปลงที่ดินว่าอยู่ในระยะช่วงที่เท่าใด ให้พิจารณา **ระยะความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ (เมตร)** ของความลึกมาตรฐานนั้น เพื่อสำหรับ **อ้างอิงเปอร์เซ็นต์การคำนวณ (%)** ในการปรับปัจจัยของระยะความลึกสำหรับการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

หลักเกณฑ์รายละเอียดการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐ และเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) รายตำบล ซึ่งมีแนวทางปฏิบัติในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยพิจารณาจากปัจจัยดังนี้

1. ปัจจัยตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน

ในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลงจะต้องพิจารณาปัจจัยตำแหน่งที่ตั้งที่ดินเพื่อนำมูลค่าถนนจากบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบลมาใช้ให้ถูกต้อง โดยกรมธนารักษ์กำหนดคำนิยามของหน่วยที่ดินในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล ดังนี้

1) ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน หมายถึง ที่ดินติดถนนสายหลักที่เป็นโครงข่ายเชื่อมระหว่างภาค จังหวัด อำเภอ ที่กรมทางหลวงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ขยาย บูรณะและบำรุงรักษา และได้ลงทะเบียนไว้เป็นทางหลวงแผ่นดิน

2) ที่ดินติดทางหลวงชนบท หมายถึง ที่ดินติดถนนสายรองที่เชื่อมระหว่างหมู่บ้าน หรือตำบล รวมทั้งถนนเทศบาลต่างๆ เช่น ถนน อบจ. สาย... ถนน อบต. สาย... ถนนสายบ้าน... ฯลฯ

3) ที่ดินติดทะเล หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดทะเลที่อยู่ในตำบลนั้นๆ

4) ที่ดินติดแม่น้ำ หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดแม่น้ำที่ตั้งอยู่ในตำบลนั้นๆ ทั้งนี้ไม่รวมถึงคลอง ลำราง ลำเหมือง ห้วย ฯลฯ

5) ที่ดินติดคลอง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดคลองตามชื่อคลองที่ประกาศอยู่ในบัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล

6) ที่ดินติดถนน ซอย ทาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน ซอย ทางทั่วๆ ไปที่อยู่ในตำบลนั้นๆ

7) ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1- 6 หมายถึง ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ติดหน่วยที่ 1- 6 ให้ใช้หน่วยนี้ รวมถึงที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก

2. ปัจจัยความลึกแปลงที่ดิน

กรณีแปลงที่ดินมีความลึกแตกต่างไปจากที่ดินแปลงปกติในบริเวณเดียวกัน การประเมินจะพิจารณาตามสัดส่วนของความต่างในด้านความลึกของรูปแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินปกติบริเวณพื้นที่ข้างเคียง โดยการวัดจากระยะความลึก (Depth) การปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึกพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินเปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของมูลค่าถนนที่กำหนดไว้ โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้

- ช่วงที่ 1 แปลงที่ดินที่มีความลึกน้อยกว่าหรือเท่ากับระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 100% ของมูลค่าถนน

- ช่วงที่ 2 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่าระยะความลึกมาตรฐาน แต่ไม่เกิน 2 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 87.50% ของมูลค่าถนน

- ช่วงที่ 3 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 2 เท่า แต่ไม่เกิน 3 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 75% ของมูลค่าถนน

- ช่วงที่ 4 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 3 เท่า แต่ไม่เกิน 4 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 62.50% ของมูลค่าถนน

- ช่วงที่ 5 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 4 เท่า แต่ไม่เกิน 5 เท่าของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 53.75% ของมูลค่าถนน

- ช่วงที่ 6 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่า 5 เท่า แต่ไม่เกิน 6 เท่า ของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินเท่ากับ 46.88% ของมูลค่าถนน

- ช่วงที่ 7 แปลงที่ดินที่มีความลึกเกินกว่าช่วงที่ 6 ของระยะความลึกมาตรฐานของหน่วยที่ดินนั้น ๆ ให้คำนวณราคาประเมินเท่ากับ 41.07% ของมูลค่าถนน

โดยการประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณีที่ดินติดถนน ซอย ทาง แต่มีความลึกมาก ๆ อาจจะทำให้ราคาประเมินที่ดินต่ำกว่าเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินขั้นต่ำ (ตาดีต่ำสุด) จึงควรกำหนดราคาประเมินที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก 30% ของราคาประเมินที่ดินบริเวณนั้น

ทั้งนี้ กรณีแปลงที่ดินที่มีความลึกแปลงมากกว่าความลึกมาตรฐานของที่ดินแปลงปกติ ไม่เกิน ¼ เท่าของความลึกมาตรฐาน ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับราคาประเมินที่ดินของแปลงปกติโดยพิจารณาจาก ความลึกของแปลงที่ดินส่วนใหญ่ในหน่วยที่ดินนั้น เช่น

ตัวอย่างระยะความลึกมาตรฐาน 40 เมตร

ช่วงที่	ความลึกแปลง	¼ ของระยะความลึกมาตรฐาน	ความลึกที่ยอมรับได้ในแต่ละระยะ
1	40	10	50
2	80	10	90
3	120	10	130
4	160	10	170
5	200	10	210
6	240	10	250
7	มากกว่า 240	10	มากกว่า 250

การวัดระยะความลึกของแปลงที่ดิน : ความลึกของแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินบริเวณกึ่งกลางแปลง ยกเว้นแปลงรูปธงให้วัดตั้งฉากจากขาธงไปสุดแปลง และวัดความลึกแปลงที่ดินตามมาตราส่วนของแผนที่มีหน่วยวัดเป็นเมตร

3. ปัจจัยรูปแปลงที่ดิน เกณฑ์การพิจารณารูปแปลงที่ดิน มีดังนี้

3.1 แปลงที่ดินปกติ (ให้รวมถึงแปลงที่ดินที่มีรูปหลายเหลี่ยมและแปลงที่ดินรูปธงที่มีทางเข้า-ออกมากกว่า 8 เมตร) ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 100% ของมูลค่าถนน

3.2 แปลงที่ดินขนมเปียกปูน (แปลงเอียง) ให้คำนวณราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 95% ของแปลงปกติ

3.3 แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม แยกเป็น 2 กรณี

- แปลงสามเหลี่ยมยอดติดถนนมุมเดียว (รถเข้า-ออกไม่ได้) กำหนดราคาประเมิน 35% ของแปลงรูปสี่เหลี่ยมที่มีความลึกใกล้เคียงกัน
- แปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน กำหนดราคาประเมิน 65% ของที่ดินรูปสี่เหลี่ยมที่มีความลึกใกล้เคียงกัน

3.4 แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่าหรือน้อยกว่า 2 เมตร แยกเป็น 2 กรณี

- กรณีรถยนต์ เข้า-ออก ได้ โดยมีทางเข้า-ออกมากกว่า 2 เมตร แต่ไม่เกิน 8 เมตร กำหนดราคาประเมิน 75% ของราคาประเมินที่ดินที่ตั้งอยู่หน่วยที่ดินเดียวกัน
- กรณีรถยนต์ เข้า-ออก ไม่ได้ โดยมีทางเข้า-ออกน้อยกว่าหรือเท่ากับ 2 เมตร กำหนดราคาประเมิน 65% ของราคาประเมินที่ดินที่ตั้งอยู่หน่วยที่ดินเดียวกัน

3.5 แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรหรือสำหรับเดินไปมา เพื่อให้แปลงที่ดินนั้น สามารถเข้า-ออกได้ กำหนดราคาประเมิน 50% ของมูลค่าถนน

4. ปัจจัยการใช้ประโยชน์และสภาพแปลงที่ดิน เช่น สภาพเป็นบ่อลึกถมไม่ได้ แปลงที่ดินมีแนวเขตติดสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน

4.1 กรณีแปลงที่ดินมีสภาพเป็นบ่อ ที่มีความลึกจากระดับพื้นดินเฉลี่ยเกิน 3 เมตร ให้คิดร้อยละ 25 ของราคาประเมินที่ประกาศใช้ ทั้งนี้ไม่รวมถึงทะเลสาบในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งกำหนดราคาประเมินตามสภาพไว้แล้ว

4.2 กรณีแปลงที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟแรงสูงพาดผ่านตามประกาศของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยกำหนดในแนวเขตเดินสายไฟแรงสูง ให้คิดร้อยละ 30 ของราคาประเมินที่ประกาศใช้

<u>อนึ่ง</u> การยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบกิจการเหมืองแร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่เป็นบ่อลึก ให้พิจารณาสภาพแปลงที่ดินก่อนเข้าใช้ประโยชน์ที่ดิน หากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นราบไม่พิจารณาตามสภาพบ่อลึกในปัจจุบัน (ความเห็นของคณะอนุกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563)

5. เกณฑ์การปัดเศษในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง

หลักสิบ ให้ปัดเศษ ทีละ 5 ถ้าน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้ปัดลง เช่น 82 ปัดเป็น 80, 83 ปัดเป็น 85

หลักร้อย ให้ปัดเศษ ที่ละ 10 ถ้าน้อยกว่า 5 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 5 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 114 ปัดเป็น 110, 115 ปัด เป็น 120

หลักพัน ให้ปัดเศษ ทีละ 50 ถ้าน้อยกว่า 25 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นและถ้าน้อยกว่า 75 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 1,114 ปัดเป็น 1,100 , 1,130 ปัดเป็น 1,150 , 2,180 ปัดเป็น 2,200 เป็นต้น

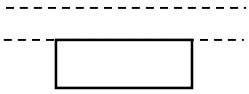
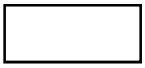
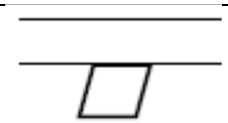
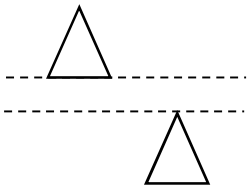
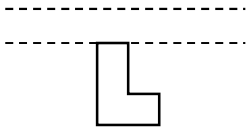
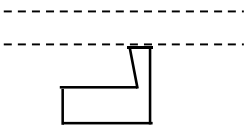
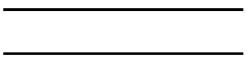
หลักหมื่น ให้ปัดเศษ ทีละ 500 ถ้าน้อยกว่า 250 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 250 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 750 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 750 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 11,114 ปัดเป็น 11,000 , 11,250 ปัดเป็น 11,500

หลักแสน ให้ปัดเศษ ทีละ 5,000 ถ้าน้อยกว่า 2,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 2,500 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น ถ้าน้อยกว่า 7,500 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 7,500 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้น เช่น 111,114 ปัดเป็น 110,000, 112,500 ปัดเป็น 115,000

หลักล้าน ให้ปัดเศษ ทีละ 50,000 ถ้าน้อยกว่า 25,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 25,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น และถ้าน้อยกว่า 75,000 ให้ปัดลง ตั้งแต่ 75,000 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เช่น 1,111,114 ปัดเป็น 1,100,000 , 1,125,000 ปัดเป็น 1,150,000

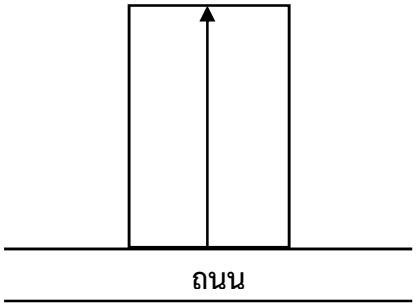
***หมายเหตุ** หลักเกณฑ์การปัดเศษใช้เฉพาะการกำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง

6. เงื่อนไขรูปแปลงที่ดิน

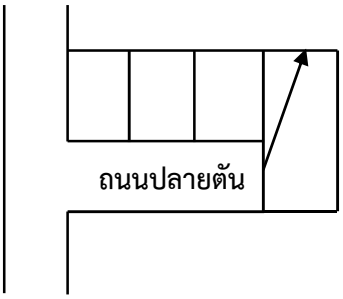
ลักษณะรูปแปลง	เงื่อนไขการคำนวณรูปแปลงที่ดิน	รหัสรูปแปลงที่ดิน	เปอร์เซ็นต์การคำนวณราคาประเมินของแปลงปกติ (%)
	แปลงที่ดินติดถนนทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ (ให้รวมถึงแปลงที่ดินที่มีรูปหลายเหลี่ยมและแปลงที่ดินรูปธงที่มีทางเข้าออกกว้างมากกว่า 8 เมตร)	1	100%
	แปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก	2	100%
	แปลงที่ดินรูปขนมเปียกปูน (แปลงเอียง) คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนนและแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา	3	95%
	แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม คือ แปลงที่ดินที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน และมีมุมภายในรูปแปลงรวมกันได้ 180 องศา ในกรณีที่ฐานติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 1 ในกรณีที่ยอดติดถนน ให้ระบุเงื่อนไขเป็น 2	4	65% 35%
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนมากกว่า 2 เมตร แต่ไม่เกิน 8 เมตร มีลักษณะเหมือนคอขวดเข้าจากถนน	5	75%
	แปลงที่ดินรูปธง ที่มีหน้ากว้างด้านติดถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 2 เมตร มีลักษณะเหมือนคอขวดเข้าจากถนน	6	65%
	แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนหรือเป็นทางที่ใช้สัญจรหรือที่สำหรับเดินไปมา เพื่อให้แปลงที่ดินที่อยู่ติดทางนั้นสามารถเข้าออกได้ มีลักษณะเป็นแนวหรือพื้นที่	7	50%

7. การวัดระยะความลึกแปลงที่ดิน

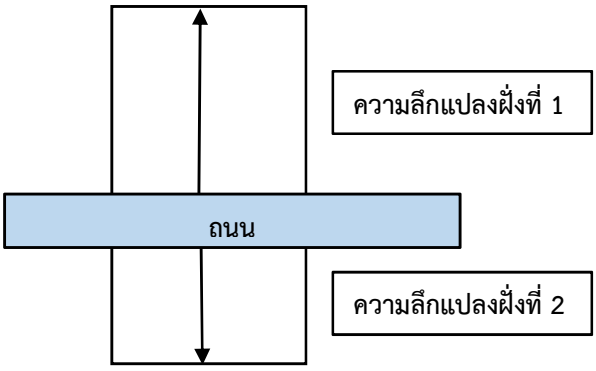
1) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติทั่วไป ให้วัดจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินบริเวณกึ่งกลางแปลง



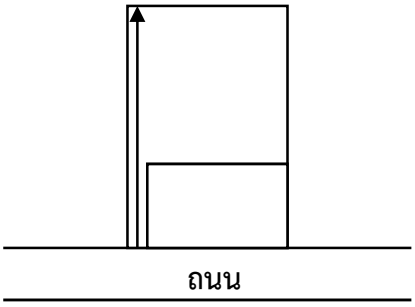
2) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติที่ตั้งอยู่ติดถนนปลายตัน ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางปลายถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงที่ดินด้านที่ลึกที่สุด



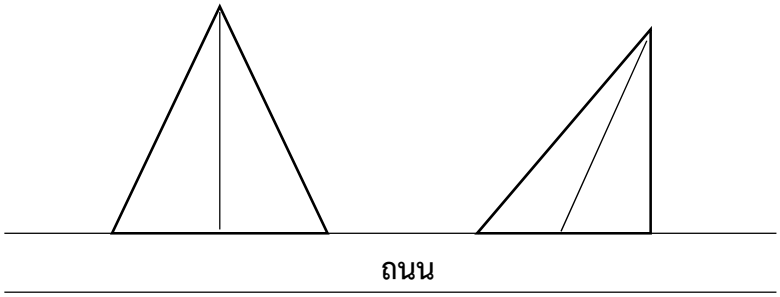
3) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติและมีถนนตัดผ่านแปลง ให้วัดระยะความลึกของแปลงที่ดินในแต่ละฝั่ง



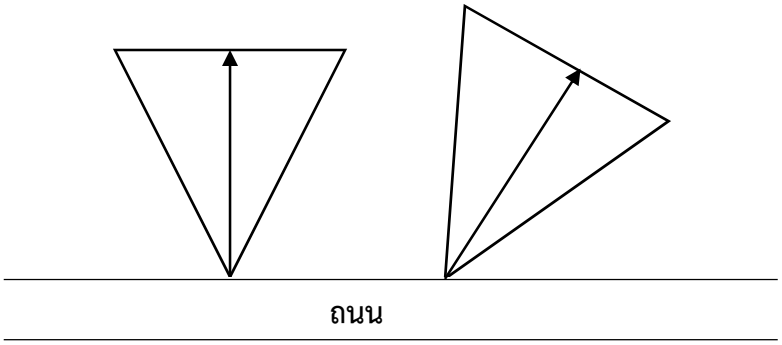
4) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปธง ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงด้านหน้าติดถนนจนสุดแปลง โดยวัดเป็นแนวตั้งฉากกับถนน



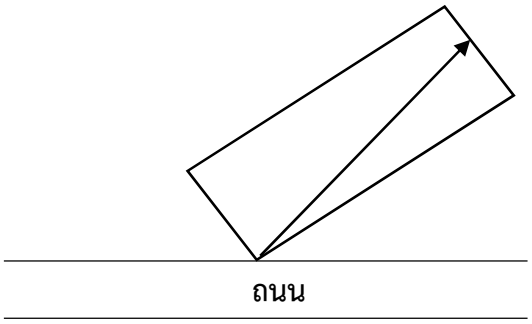
5) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน ให้วัดจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนจนสุดปลายสามเหลี่ยมของแปลงที่ดิน

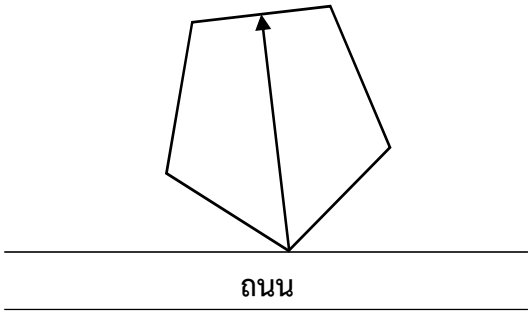


6) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมยอดติดถนน (ติดถนน 1 หมุด) ให้วัดจากหมุดที่ดินที่ติดถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงที่ดินส่วนที่ลึกที่สุด

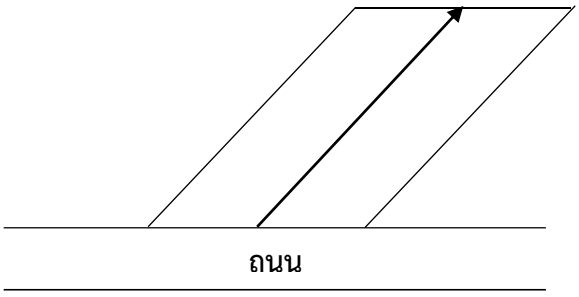


7) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปแปลงติดถนน 1 หมุด ให้วัดจากหมุดที่ดิน ที่ติดถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงของพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ลึกที่สุด



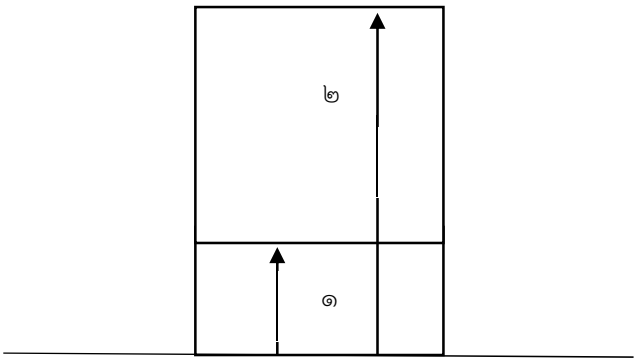


8) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินกรณีรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 30 องศา ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงที่ดินขนานไปกับรูปแปลงที่ดินจนสุดแปลงที่ดิน

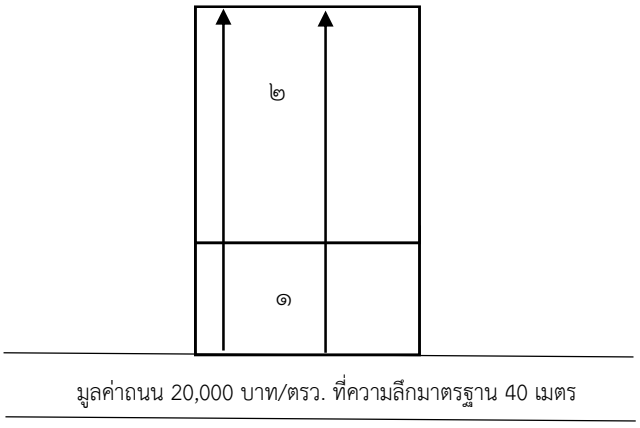


9) การใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายแปลง มีวิธีการวัดความลึกแปลง 2 กรณี ดังนี้

9.1 การใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยมีแปลงที่ดินแปลงหลังไม่ติดถนน มีสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์ผ่านเข้าออกจากแปลงหน้า (ไม่จำเป็นต้องมีสภาพทาง) ให้วัดระยะความลึกแปลงของแต่ละแปลง



9.2 การใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยมีรั้วแสดงอาณาเขตได้ (มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้างก็ได้) ให้วัดระยะความลึกแปลงเสมือนเป็นแปลงใหญ่แปลงเดียวเท่ากันทุกแปลง



10) การวัดระยะความลึกแปลงที่เป็นทาง

ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

(1) ลำดับที่	(2) ผู้ได้รับอนุญาต	(3) วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	(4) ประเภทผู้ได้รับอนุญาต					(5) เนื้อที่ได้รับอนุญาต			(6) เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	(7) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ (บาท/ตร.วา)	(8) = (6)*(7) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (บาท)	(9) กลุ่มประเภทกิจการ (อัตราค่าตอบแทน ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี)					(10) กรณีมีส่วนลดอัตราค่าตอบแทน (ร้อยละส่วนลด)	(11) = (9)*(10) ค่าตอบแทนทั้งแปลงตามร่างประกาศฯ (บาทต่อปี)	(12) ค่าตอบแทนทั้งแปลงหลังปัดเศษทศนิยม (บาทต่อปี)
			บุคล/นิติบุคลทั่วไป	วิสาหกิจชุมชน/ สถาบันเกษตรกร	ส่วนราชการ/ หน่วยงานของรัฐ	องค์การสาธารณกุศล ฯลฯ	รัฐวิสาหกิจ	ไร่	งาน	วา				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 (แสงงานประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่น)	อัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 1.00 (ที่อยู่อาศัยของบุคคล)			
											0.00									

หมายเหตุ : ข้อมูลแปลงที่ดินที่ได้รับอนุญาต แปลงที่ ..... ระวาง ..... ที่ตั้งที่ดิน .....

ลงชื่อ.....ผู้จัดทำข้อมูล

(.....)

ตำแหน่ง.....

วันที่ .....

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้อำนวยการกลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์

ตัวอย่าง การคำนวณ

ตัวอย่างประกอบ เอกสารหมายเลข ๓

ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

(1) ลำดับที่	(2) ผู้ได้รับอนุญาต	(3) วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	(4) ประเภทผู้ได้รับอนุญาต					(5) เนื้อที่ได้รับอนุญาต			(6) เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	(7) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ (บาท/ตร.วา)	(8) = (6)*(7) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (บาท)	(9) กลุ่มประเภทกิจการ (อัตราค่าตอบแทนร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี)					(10) กรณีมีส่วนลดอัตราค่าตอบแทน (ร้อยละส่วนลด)	(11) = (9)*(10) ค่าตอบแทนทั้งแปลงตามร่างประกาศฯ (บาทต่อปี)	(12) ค่าตอบแทนทั้งแปลงหลังปัดเศษทศนิยม (บาทต่อปี)
			บุคคล/นิติบุคคลทั่วไป	วิสาหกิจชุมชน/ สถาบันเกษตรกร	ส่วนราชการ/ หน่วยงานของรัฐ	องค์การสาธารณกุศล ฯลฯ	รัฐวิสาหกิจ	ไร่	งาน	วา				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 (แสวงหาประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่น)	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	สถานที่แปรรูปผลผลิตทางการเกษตร (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	โรงฆ่าสัตว์ชำแหละและถนอมอาหาร (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
7	บริษัท นมสดโปรดักส์ จำกัด	บริษัทเอกชนรับซื้อนมและแปรรูปนมสด (โรงงานจำพวกที่ 3)	√					5	0	-	2,000.00	300.00	600,000			18,000.00			-	18,000.00	18,000
8	นายบุญรอด นาดี	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก *	√					0	2	67.00	267.00	300.00	80,100				2,403.00		-	2,403.00	2,403
9	บริษัท มินิวอเตอร์ จำกัด	โรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O. *	√					0	2	40.00	240.00	300.00	72,000				2,160.00		-	2,160.00	2,160
10	นายมาโนช คุ้มทอง	กิจการตลาดสดของเอกชน *	√					1	0	57.00	457.00	300.00	137,100				4,113.00		-	4,113.00	4,113
11	เทศบาลโพน้ำใส	กิจการตลาดสดของเทศบาล *			√			1	0	67.00	467.00	300.00	140,100				4,203.00		50%	2,101.50	2,102
12	นางรัตนา โชคดี	ที่อยู่อาศัยของบุคคล *	√					0	2	-	200.00	150.00	30,000					300.00	-	300.00	300

ระบุประเภทผู้ได้รับอนุญาต เพื่อใช้ประกอบการคำนวณค่าตอบแทน เนื่องจากประกาศฯ กำหนดหลักเกณฑ์การลดอัตราค่าตอบแทนไว้

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ได้จากแบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินฯ ตามหนังสือ ส.ป.ก. ที่ กษ 1207/ว 2338 ลว 13 พ.ค. 64

ใส่ตัวเลขผลการคำนวณก่อนปัดเศษ

กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นสถาบันเกษตรกร วิสาหกิจชุมชน ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ จะได้รับส่วนลดร้อยละ 50 ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ

หมายเหตุ : * หมายถึง กิจการตามข้อ 1.5 ของประกาศ คปก. รายกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2563

ตามตัวอย่างช่อง (5) ถึง ช่อง (8) แสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะราคาประเมินที่ดิน ยังไม่รวมราคาประเมินอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

คำอธิบาย
เอกสารหมายเลข ๓

คำอธิบายตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทน
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตามประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
1	ลำดับที่	ระบุลำดับ
2	ผู้ได้รับอนุญาต	ระบุชื่อผู้ขอใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ชื่อ-นามสกุล ชื่อบริษัท ชื่อห้างหุ้นส่วน ชื่อสหกรณ์ และหน่วยงาน เป็นต้น
3	วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ระบุวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน
4	ประเภทผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์	ใส่เครื่องหมาย √ ตามประเภทผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ ได้แก่ บุคล/นิติบุคลทั่วไป วิสาหกิจชุมชน/ สถาบันเกษตรกร หน่วยงานราชการ/ หน่วยงานของรัฐ องค์การสาธารณกุศล ฯลฯ และรัฐวิสาหกิจ
5	เนื้อที่ได้รับอนุญาต	ระบุจำนวนเนื้อที่ดินเป็น ไร่-งาน-วา
6	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	แปลงจำนวนเนื้อที่ดินจาก ไร่-งาน-วา เป็น ตารางวา (ที่ดิน 1 ไร่ = 400 ตร.ว./1 งาน = 100 ตร.ว.)
7	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษ (บาท/ตารางวา)	1) กรณีที่ดินเป็นเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบรายแปลงตามที่กรมธนารักษ์กำหนด 2) กรณีที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหลังปัดเศษที่ได้จาก (ช่องที่ 19) แบบรายงานข้อมูลการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) โดยอ้างอิงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบลของกรมธนารักษ์ ตามหนังสือเวียน ส.ป.ก. ที่ กษ 1207/ว 2338 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2564
8	มูลค่าทรัพย์สินต่อแปลง (บาท)	1) กรณีที่ดินเป็นเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3 ก. ให้นำเนื้อที่ดิน **ช่องที่ 6** คูณราคาประเมินฯ หลังปัดเศษ **ช่องที่ 7** 2) กรณีที่ดินรัฐหรือเอกสารสิทธิที่มิใช่โฉนดที่ดินหรือ น.ส. 3 ก. นำเนื้อที่ดิน **ช่องที่ 6** คูณราคาประเมินฯ หลังปัดเศษ **ช่องที่ 7** **กรณีที่มีการจัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ขอให้ประสานสำนักบริหารกองทุน เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ก่อน ส.ป.ก.จังหวัด นำเสนอ คปจ. หรือ คปก. (กรณีผู้ขออนุญาตเป็นคนต่างด้าว) พิจารณาอนุญาต** คำนิยาม **“มูลค่าทรัพย์สิน”** หมายความว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่จัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์หลังหักค่าเสื่อม หรือมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมตามหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
9	กลุ่มประเภทกิจการ (อัตราค่าเช่าร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) *รายละเอียดตามบัญชีแนบท้ายประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2565*	**อัตราค่าตอบแทนจำแนกตามกลุ่มประเภทกิจการ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม** กลุ่มที่ 1 กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลองเพื่อประโยชน์ทางเกษตรและกิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุน ฯ เรียกเก็บอัตราค่าเช่าร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี (กรณีเป็นโรงงานตามพระราชบัญญัติโรงงานกำหนดอัตราค่าตอบแทนแตกต่างกันตามขนาดของโรงงาน โดยโรงงานจำพวกที่ 1 กำหนดอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี และโรงงานจำพวกที่ 2 , 3 กำหนดอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร ฯ (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี **กรณีที่อยู่อาศัย** ยกเว้นค่าตอบแทนกรณีใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะเพื่ออยู่อาศัยให้กับเกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินรัฐ (ไม่รวมกรณีได้รับการจัดที่ดินรัฐโดยสิทธิการเช่า) และเกษตรกรผู้รับจ้างทางการเกษตร หากเป็นบุคคลอื่นให้เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ส่วนกรณีเกษตรกรหรือบุคคลที่แสวงหาประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่นนอกเหนือจากการอยู่อาศัย ให้เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี **<u>หมายเหตุ</u>** กรณีโรงงานจำพวกที่ 1 , 2 หรือ 3 ให้พิจารณาตามขนาดของโรงงาน ปรากฏรายละเอียดตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงกำหนดประเภท ชนิด และขนาดโรงงาน พ.ศ.2563 และแก้ไขเพิ่มเติม ที่มีผลใช้บังคับ
10	กรณีมีส่วนลดอัตราค่าตอบแทน (ร้อยละส่วนลด)	ประกาศ คปก. มีการกำหนดหลักเกณฑ์การลดอัตราค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินแยกตามประเภทผู้ได้รับอนุญาต กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นสถาบันเกษตรกร วิสาหกิจชุมชน ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ ลดอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 50 ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ
11	อัตราค่าตอบแทนทั้งแปลง (บาทต่อปี) ตามร่างประกาศฯ	**เท่ากับ** มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด **ช่องที่ 8 คูณ** อัตราค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ **ช่องที่ 9** และคูณ ส่วนลดอัตราค่าตอบแทน **ช่องที่ 10** (ถ้ามี) **ตัวอย่างการคำนวณ** <u>ตัวอย่าง 1</u> มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์ (ไม่เป็นมูลนิธิที่มีรายชื่อในประกาศตามมาตรา 47 (7) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร) มีวัตุประสงค์เพื่อใช้เป็นศูนย์วิจัยพัฒนาอาชีพและเพาะเลี้ยงสัตว์ เนื้อที่ขอใช้ 5-2-13 ไร่ (2,213 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 331,950 บาท <u>จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 1</u> กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลองเพื่อประโยชน์ทางเกษตรและกิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร (<u>เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี</u>) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 0.5 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (331,950 x 0.5 %) = 1,659.75 บาทต่อปี

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
11	(ต่อ)	ตัวอย่าง 2 ห้างหุ้นส่วนแสนสุข จำกัด ประกอบกิจการรับซื้อ/รวบรวมผลผลิตการเกษตร เนื้อที่ขอใช้ 2-3-65 ไร่ (1,165 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 174,750 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุน (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 2.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (174,750 x 2 %) = 3,495 บาทต่อปี ตัวอย่าง 3 สหกรณ์ปฏิรูปที่ดินวังม่วง จำกัด ขอใช้ที่ดินตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. 2558 มีวัตุประสงค์ประกอบกิจการรวบรวมและรับซื้อผลผลิต เนื้อที่ขอใช้ 2-1-43 ไร่ (943 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 141,450 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุน (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) แต่เนื่องจากผู้ขอใช้เป็นสถาบันเกษตรกรจะได้รับส่วนลดร้อยละ 50 ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 2.00 และ**คูณ** ส่วนลดอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 50 **(ช่องที่ 10) เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (141,450 x 2 %) – 50 % = 1,414.50 บาทต่อปี ตัวอย่าง 4 บริษัท แปรรูปผลิตผล จำกัด ประกอบกิจการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร เนื้อที่ขอใช้ 2-2-30 ไร่ (1,030 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 154,500 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุน กิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรม โดยสมมติให้เป็นโรงงานจำพวกที่ 1 (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 2.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (154,500 x 2 %) = 3,090 บาทต่อปี ตัวอย่าง 5 บริษัท แสนดีพานิช จำกัด ประกอบกิจการโรงฆ่าสัตว์ชำแหละและถนอมอาหาร เนื้อที่ขอใช้ 2-1-25 ไร่ (925 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 138,750 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุน โดยสมมติให้เป็นโรงงานจำพวกที่ 3 (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 3.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (138,750 x 3 %) = 4,162.50 บาทต่อปี ตัวอย่าง 6 สหกรณ์กองทุนหนองเสือ จำกัด ประกอบกิจการรับซื้อนมและแปรรูปนมสด เนื้อที่ขอใช้ 5-2-43 ไร่ (2,243 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 672,900 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุน กิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรม โดยสมมติให้เป็นโรงงานจำพวกที่ 3 (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) แต่เนื่องจากผู้ขอใช้เป็นสถาบันเกษตรกรจะได้รับส่วนลดร้อยละ 50 ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 3.00 และ**คูณ** ส่วนลดอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 50 **(ช่องที่ 10) เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (672,900 x 3 %) – 50 % = 10,093.50 บาทต่อปี

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
11	(ต่อ)	ตัวอย่าง 7 บริษัท นมสดโปรดักส์ จำกัด ประกอบกิจการรับซื้อนมและแปรรูปนมสด (โรงงานจำพวกที่ 3) เนื้อที่ขอใช้ 5-0-00 ไร่ (2,000 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 600,000 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุน กิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรม โดยสมมติให้เป็นโรงงานจำพวกที่ 3 (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 3.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (600,000 x 3 %) = 18,000 บาทต่อปี ตัวอย่าง 8 นายบุญรอด นาดี เป็นผู้ขอใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบกิจการสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก เนื้อที่ขอใช้ 0-2-67 ไร่ (267 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 80,100 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 3.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (80,100 x 3 %) = 2,403 บาทต่อปี ตัวอย่าง 9 บริษัท มินิวอเตอร์ จำกัด ประกอบกิจการโรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O. เนื้อที่ขอใช้ 0-2-40 ไร่ (240 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 72,000 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 3.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (72,000 x 3 %) = 2,160 บาทต่อปี ตัวอย่าง 10 นายมาโนช คุ้มทอง ใช้ที่ดินเพื่อกิจการตลาดสดของเอกชน เนื้อที่ขอใช้ 1-0-57 ไร่ (457 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 137,100 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 3.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (137,100 x 3 %) = 4,113 บาทต่อปี ตัวอย่าง 11 เทศบาลโพน้ำใส ใช้ที่ดินเพื่อกิจการตลาดสดของเทศบาล เนื้อที่ขอใช้ 1-0-67 ไร่ (467 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 140,100 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) แต่เนื่องจากผู้ขอใช้ส่วนราชการ จะได้รับส่วนลดร้อยละ 50 ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 3.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (140,100 x 3 %) - 50 % = 2,101.50 บาทต่อปี

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
11	(ต่อ)	ตัวอย่าง 12 นางรัตนา โชคดี ขอใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เนื้อที่ขอใช้ 0-2-00 งาน (200 ตารางวา) มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 30,000 บาท จัดอยู่ในกลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) (เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี) โดยผู้ขอใช้เป็นบุคคลอื่นที่ไม่ได้รับการจัดที่ดิน หรือมิได้เป็นผู้รับจ้างประกอบเกษตรกรรมให้แก่เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. ให้เรียกเก็บอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี **ช่องที่ 8** มูลค่าทรัพย์สิน **คูณ** อัตราค่าตอบแทนร้อยละ 1.00 **เท่ากับ** ค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** (30,000 x 1 %) = 300 บาทต่อปี
12	อัตราค่าตอบแทนทั้งแปลง (บาทต่อปี) หลังปัดเศษทศนิยม	อัตราค่าตอบแทนทั้งแปลง **(ช่องที่ 11)** ปัดเศษค่าตอบแทน โดยปัดเศษของบาทขึ้นเป็นหนึ่งบาท ตัวอย่างการปัดเศษ ตัวอย่าง 1 มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์ อัตราค่าตอบแทนทั้งแปลง เท่ากับ 1,659.75 บาทต่อปี (ช่องที่ 11) ปัดเศษค่าตอบแทนเป็น 1,660 บาทต่อปี (ช่องที่ 12) ตัวอย่าง 3 สหกรณ์ปฏิรูปที่ดินวังม่วง จำกัด อัตราค่าตอบแทนทั้งแปลง เท่ากับ 1,414.50 บาทต่อปี (ช่องที่ 11) ปัดเศษค่าตอบแทนเป็น 1,415 บาทต่อปี (ช่องที่ 12)

เอกสารหมายเลข ๔

ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีจัดทำสัญญาครั้งแรก

ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

มติ คปจ. /คปก. ครั้งที่ ..... วันที่ ..... ระยะเวลาการอนุญาต ..... ปี (เริ่มต้น ..... สิ้นสุด .....)

ข้อมูลแปลงที่ดินที่อนุญาต..... เลขที่แปลง/ระวาง.....ตำบล.....อำเภอ..... เนื้อที่ .....ไร่.....งาน.....วา

กำหนดชำระภายในวันที่ ..... ของทุกปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ .....

(1) ลำดับที่	(2) ผู้ได้รับอนุญาต	(3) วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	(4) วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาอนุญาต (เริ่มคำนวณค่าตอบแทน)	(5) ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์		(6) ค่าตอบแทนปีที่เริ่มสัญญา (บาท)	(7) การปรับปรุงค่าตอบแทนตามระยะเวลาของสัญญาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ (บาท/ปี)					
				ปี	เศษปี		ปีที่ 1-3	ปีที่ 4 - 6	ปีที่ 7 - 9	ปีที่ 10 - 12	ปีที่ 13 - 15	ปีที่ 16 - 18	ปีที่ 19 - 21
							0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

หมายเหตุ : แปลงที่ดินที่อนุญาตให้ระบุประเภทหนังสืออนุญาต/ หนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ส.ป.ก.4-01 โฉนดที่ดินเลขที่ และ น.ส.3 ก เลขที่ เป็นต้น

ลงชื่อ.....ผู้จัดทำข้อมูล

(.....)

ตำแหน่ง.....

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้อำนวยการกลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์

หมายเหตุ : คำนวณปรับปรุงค่าตอบแทนตามข้อ 3.1.1 ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 โดยกำหนดเงื่อนไขให้มีการปรับปรุงอัตราค่าตอบแทนระยะเวลาเกิน 3 ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิม ทุก 3 ปี และตามข้อ 3.4 กรณีมีเศษของปีให้นับตามจำนวนวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น

ตัวอย่างประกอบ
เอกสารหมายเลข ๔

ตัวอย่าง การคำนวณ

ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีจัดทำสัญญาครั้งแรก

ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

(1) ลำดับที่	(2) ผู้ได้รับอนุญาต	(3) วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	(4) วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาอนุญาต (เริ่มคำนวณค่าตอบแทน)	(5) ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์		(6) ค่าตอบแทนปีที่เริ่มสัญญา (บาท)	(7) การปรับปรุงค่าตอบแทนตามระยะเวลาของสัญญาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ (บาท/ปี)						
				ปี	เศษปี		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
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	สถานที่แปรรูปผลผลิตทางการเกษตร (โรงงานจำพวกที่ 1)	1 มีนาคม 2565	3	0	3,090	3,090	3,090	3,090				
5	บริษัท แสนดีพานิช 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 นาดี	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก *	1 มีนาคม 2565	5	0	2,403	2,403	2,403	2,403	2,620	2,620		
9	บริษัท มินิวอเตอร์ จำกัด	โรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O. *	1 มีนาคม 2565	6	0	2,160	2,160	2,160	2,160	2,355	2,355	2,355	
10	นายมาโนช คุ้มทอง	กิจการตลาดสดของเอกชน *	1 มีนาคม 2565	6	0	4,113	4,113	4,113	4,113	4,484	4,484	4,484	
11	เทศบาลโพน้ำใส	กิจการตลาดสดของเทศบาล *	1 มีนาคม 2565	7	0	2,102	2,102	2,102	2,102	2,292	2,292	2,292	2,499
12	นางรัตนา โชคดี	ที่อยู่อาศัยของบุคคล *	1 มีนาคม 2565	7	0	300	300	300	300	327	327	327	357

4,163 * 10/366
ปัดเศษขึ้น

หมายเหตุ 1. คำนวณค่าตอบแทนตามข้อ 3.1.1 ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 โดยกำหนดเงื่อนไขให้มีการปรับปรุงอัตราค่าตอบแทนระยะเวลาเกิน 3 ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิม ทุก 3 ปี และตามข้อ 3.4 กรณีมีเศษของปีให้นับตามจำนวนวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น

2. สมมติข้อมูล คปจ. มีมติอนุญาตให้ใช้ที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565

2.1 กรณีอนุญาต 3 ปี ระยะเวลา 1 มีนาคม 2565 - 28 กุมภาพันธ์ 2568 กำหนดชำระภายในวันที่ 1 มีนาคม ของทุกปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดสัญญา

2.2 กรณีตัวอย่าง 5 อนุญาต 2 ปี 10 วัน (ระยะเวลา 1 มีนาคม 2565 - 10 มีนาคม 2567) กำหนดชำระค่าตอบแทนภายในวันที่ 1 มีนาคม ของทุกปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดสัญญา

คำอธิบาย
เอกสารหมายเลข ๔

คำอธิบายตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทน สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีจัดทำสัญญาครั้งแรก

ตามประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
1	ลำดับที่	ระบุลำดับ
2	ผู้ได้รับอนุญาต	ระบุชื่อผู้ได้รับอนุญาต เช่น ชื่อ-นามสกุล ชื่อบริษัท ชื่อห้างหุ้นส่วน ชื่อสหกรณ์ และหน่วยงาน
3	วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ระบุวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน
4	วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาอนุญาต (เริ่มคำนวณค่าตอบแทน)	ระบุ วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาการอนุญาตตามสัญญา ซึ่งเป็นวันเริ่มคำนวณค่าตอบแทน
5	ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์	ระบุระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน เป็นจำนวนปี และเศษของปี โดยนับตามจำนวนวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น
6	ค่าตอบแทนปีที่เริ่มสัญญา (บาท)	ใช้ผลการคำนวณค่าตอบแทนทั้งแปลงหลังปัดเศษทศนิยม ที่ได้จาก **ช่องที่ 12** ของ**เอกสารหมายเลข 3** ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
7	การปรับปรุงค่าตอบแทนตามระยะเวลาของสัญญาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ (บาท/ปี) *(ปรับปรุงค่าตอบแทนตามข้อ 3.1.1 ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2565)*	ระบุผลการปรับปรุงค่าตอบแทนทั้งแปลงตามช่วงระยะเวลา กรณีทำสัญญามากกว่า 3 ปี โดยให้ปรับปรุงค่าตอบแทนร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิม ทุก 3 ปี <u>ตัวอย่างเช่น</u> มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์ ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเนื้อที่ 5-2-13 ไร่ ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ 7 ปี คำนวณค่าตอบแทนทั้งแปลงหลังปัดเศษทศนิยม ได้เท่ากับ 1,660 บาทต่อปี - ปีที่ 1-3 กำหนดค่าตอบแทนช่วง 3 ปี แรก ตาม**ช่องที่ 6** เท่ากับ 1,660 บาทต่อปี - ปีที่ 4-6 ปรับปรุงค่าตอบแทนจากค่าตอบแทนปีที่ 3 จะเท่ากับ 1,660 + 9 % เท่ากับ 1,809.40 บาท ปัดเศษขึ้นเป็นจำนวนเต็ม เท่ากับ 1,810 บาท - ปีที่ 7 ปรับปรุงค่าตอบแทนจากค่าตอบแทนปีที่ 6 จะเท่ากับ 1,810 + 9 % เท่ากับ 1,972.90 บาท ปัดเศษขึ้นเป็นจำนวนเต็ม เท่ากับ 1,973 บาท

เอกสารหมายเลข ๕

ตัวอย่าง การคำนวณ

ตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทนสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีต่อสัญญา

ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

(1) ลำดับที่	(2) ผู้ได้รับอนุญาต	(3) วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	(4) วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาอนุญาต (เริ่มคำนวณค่าตอบแทน)	(5) ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ ปี	(5) เศษปี	(6) การปรับปรุงค่าตอบแทน (6.1) ปรับปรุงอัตราร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิม	(6) (6.2) ร้อยละมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ต่อสัญญา	(7) ค่าตอบแทน ปีที่ต่อสัญญา (บาท)	(8) การปรับปรุงค่าตอบแทนตามระยะเวลาของสัญญาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ (บาท/ปี) ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
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	ห้างหุ้นส่วนแสนสุข จำกัด	สถานที่รับซื้อ/รวบรวมผลผลิตการเกษตร	1 มีนาคม 2568	3	0	3,810	**5,000**	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-	-	-
3	สหกรณ์ปฏิรูปที่ดินวังม่วง จำกัด	ลานตากมันสำปะหลัง	1 มีนาคม 2568	3	0	**1,543**	-	1,543	1,543	1,543	1,543	-	-	-	-
4	บริษัท แปรรูปผลิตผล จำกัด	สถานที่แปรรูปผลผลิตทางการเกษตร (โรงงานจำพวกที่ 1)	1 มีนาคม 2568	3	0	3,369	**5,000**	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-	-	-
5	บริษัท แสนดีพานิช 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 นาดี	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก	1 มีนาคม 2570	5	0	2,856	**4,000**	4,000	4,000	4,000	4,000	4,360	4,360	-	-
9	บริษัท มินิวอเตอร์ 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	-
10	นายมาโนช คุ้มทอง	กิจการตลาดสดของเอกชน	1 มีนาคม 2571	6	0	4,888	**6,000**	6,000	6,000	6,000	6,000	6,540	6,540	6,540	-
11	เทศบาลโพน้ำใส	กิจการตลาดสดของเทศบาล	1 มีนาคม 2572	7	0	**2,724**	-	2,724	2,724	2,724	2,724	2,970	2,970	2,970	3,238
12	นางรัตนา โชคดี	ที่อยู่อาศัยของบุคคล	1 มีนาคม 2572	7	0	390	**550**	550	550	550	550	600	600	600	654

หมายเหตุ : 1. คำนวณค่าตอบแทนตามข้อ 3.1.2 ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พศ. 2565

2. สมมติสืบเนื่องจากตัวอย่างการคำนวณกรณีจัดทำสัญญาครั้งแรกจากเอกสารหมายเลข 4 (คำนวณตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงค่าตอบแทนประกาศ ข้อ 3.1.1)
ตามกรณีตัวอย่างที่ 2 คปจ. มีมติอนุญาตให้ต่อสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2571 (3 ปี) ซึ่งการปรับปรุงค่าตอบแทนกรณีห้างฯ จะไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะได้รับยกเว้นให้เปรียบเทียบการปรับปรุงค่าตอบแทนระหว่างอัตราที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 9 กับร้อยละมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินต่อไป ตามข้อ 3.1.2 ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พศ. 2565 หากสมมติมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปี 2568 (ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินต่อไป) มีผลการคำนวณค่าตอบแทนตามช่อง 6.2 เป็นเงิน 5,000 บาท และค่าตอบแทนที่ปรับปรุงเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนปีสุดท้าย**เต็มปี** (ของสัญญาเดิมที่สิ้นสุด) ตามช่อง 6.1 เป็นเงิน 3,810 บาท (3,495 + 9 %) เมื่อเปรียบเทียบการปรับปรุงค่าตอบแทน ช่อง 6.2 และ 6.1 ให้เลือกค่าตอบแทนที่สูงกว่า ดังนั้น ค่าตอบแทนปีที่ 1 (ทำสัญญาครั้งต่อไป) เป็นเงินจำนวน 5,000 บาท

คำอธิบาย
เอกสารหมายเลข ๕

คำอธิบายตารางประกอบการคำนวณค่าตอบแทน สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีต่อสัญญา

ตามประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
1	ลำดับที่	ระบุลำดับ
2	ผู้ได้รับอนุญาต	ระบุชื่อผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ชื่อ-นามสกุล ชื่อบริษัท ชื่อห้างหุ้นส่วน ชื่อสหกรณ์ และหน่วยงาน เป็นต้น
3	วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ระบุวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน
4	วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาอนุญาต (เริ่มคำนวณค่าตอบแทน)	ระบุ วัน/เดือน/ปี เริ่มต้นระยะเวลาการอนุญาตตามสัญญา ซึ่งเป็นวันเริ่มคำนวณค่าตอบแทน
5	ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์	ระบุระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน เป็นจำนวนปี และเศษของปี โดยนับตามจำนวนวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น
6	การปรับปรุงค่าตอบแทน *(ปรับปรุงค่าตอบแทนตามข้อ 3.1.2 ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2565)*	กรณีผู้ได้รับอนุญาตรายเดิมในที่ดินแปลงเดิมได้รับอนุญาตให้ต่อสัญญา การทำสัญญาในครั้งต่อไปให้ปรับปรุงค่าตอบแทน โดยคำนวณเปรียบเทียบระหว่างผลการปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิม ทุก 3 ปี **(ช่อง 6.1)** กับผลการคำนวณค่าตอบแทนร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินนั้นต่อไป **(ช่อง 6.2)** <u>โดยให้เลือกผลการคำนวณที่สูงกว่ามากำหนดค่าตอบแทนปีที่ต่อสัญญา</u> **(ช่อง 7)** กรณีผู้ได้รับอนุญาตหรือกิจการดังต่อไปนี้หากมีการต่อสัญญาให้คำนวณปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นเฉพาะช่อง 6.1 และให้กำหนดเป็นค่าตอบแทนปีที่ต่อสัญญา **(ช่อง 7)** (1) สถาบันเกษตรกร และวิสาหกิจชุมชน (2) ส่วนราชการ และหน่วยงานของรัฐ (ไม่รวมรัฐวิสาหกิจ) (3) กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร (4) กิจการที่ไม่แสวงหากำไร
7	ค่าตอบแทนปีที่ต่อสัญญา (บาท)	นำค่าตอบแทน **ช่องที่ 6** ซึ่งคำนวณตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงค่าตอบแทนตามประกาศ ข้อ 3.1.2 โดยให้กำหนดเป็นค่าตอบแทนปีที่ต่อสัญญา **ช่องที่ 7** <u>ตัวอย่างเช่น</u> มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์ สมมติเป็นกิจการไม่แสวงหากำไร ได้รับอนุญาตให้ต่อสัญญาเพื่อใช้ที่ดิน เนื้อที่ 5-2-13 ไร่ ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตครั้งแรก 7 ปี (1 มีนาคม 2565 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2572) การปรับปรุงค่าตอบแทนตามช่อง 6.1 ให้นำค่าตอบแทนปีสุดท้าย**<u>เต็มปี</u>** ของสัญญาเดิมที่สิ้นสุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ดังนั้น จะต้องปรับปรุงค่าตอบแทน เท่ากับ 1,973 + 9 % เป็นเงิน 2,150.57 บาท ปัดเศษขึ้นเป็นจำนวนเต็ม เท่ากับ 2,151 บาท

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
8	การปรับปรุงค่าตอบแทนตามระยะเวลาของสัญญาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ (บาท/ปี) *(ปรับปรุงค่าตอบแทนตามข้อ 3.1.1 ประกาศ คปก. อัตราค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2565)*	ระบุผลการปรับปรุงค่าตอบแทนทั้งแปลงตามช่วงระยะเวลา กรณีทำสัญญามากกว่า 3 ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนร้อยละ 9 ของค่าตอบแทนเดิม ทุก 3 ปี ตัวอย่างเช่น มูลนิธิพัฒนาการเลี้ยงสัตว์ ได้รับอนุมัติให้ต่อสัญญา เพื่อใช้ที่ดินเนื้อที่ 5-2-13 ไร่ ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ 7 ปี ค่าตอบแทนปีที่ต่อสัญญา (ช่อง 7) กำหนดเป็นค่าตอบแทนปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ของสัญญา (ต่อสัญญา) ส่วนค่าตอบแทนในปีที่ 4-7 ให้ปรับปรุงค่าตอบแทน ดังนี้ - ปีที่ 1-3 กำหนดค่าตอบแทนช่วง 3 ปี แรก ตาม**ช่องที่ 7** เท่ากับ 2,151 บาทต่อปี - ปีที่ 4-6 เมื่อปรับปรุงค่าตอบแทนจากค่าตอบแทนปีที่ 3 จะเท่ากับ 2,151 + 9 % เท่ากับ 2,344.59 บาท ปัดเศษขึ้นเป็นจำนวนเต็ม เท่ากับ 2,345 บาท - ปีที่ 7 เมื่อปรับปรุงค่าตอบแทนจากค่าตอบแทนปีที่ 6 จะเท่ากับ 2,345 + 9 % เท่ากับ 2,556.05 บาท ปัดเศษขึ้นเป็นจำนวนเต็ม เท่ากับ 2,557 บาท

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

ตัวอย่างการบันทึกข้อมูลในแบบรายงาน
พร้อมคำอธิบายหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ของกรมธนารักษ์ และตัวอย่างเอกสารประกอบการพิจารณา

โปรแกรมคำนวณราคาประเมิน