



(ร่าง) รายงานความก้าวหน้าโครงการ
พัฒนาการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตร: นวัตกรรมดิจิทัล
พ.ศ. ๒๕๖๖

โดย

นายสุทธิวัฒน์ แสงไทยทวีพร
กลุ่มความร่วมมือระหว่างประเทศ
สำนักวิชาการและแผนงาน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ ๑ บทนำ	๑
ส่วนที่ ๒ วิธีการดำเนินงานโครงการ	๓
ส่วนที่ ๓ ผลการดำเนินงานโครงการและการอภิปรายผล	๔
ส่วนที่ ๔ สรุปผลการดำเนินงานโครงการและข้อเสนอแนะ	๖
ภาคผนวก	๗

ส่วนที่ ๑

บทนำ

๑.๑ ความเป็นมา

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีความร่วมมือทางวิชาการด้านการเกษตรกับกระทรวงเกษตรแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย โดยจัดให้มีการประชุมคณะอนุกรรมการว่าด้วยความร่วมมือด้านการเกษตรไทย-รัสเซีย เพื่อประสานการดำเนินงานความร่วมมือทางการเกษตรระหว่างกัน ซึ่งสหพันธรัฐรัสเซียมีความก้าวหน้าในการทำเกษตรกรรมในพื้นที่แห้งแล้ง มีรูปแบบการให้สินเชื่อทางการเกษตรและการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ทันสมัยผ่านระบบออนไลน์ที่มีการรายงานผลแบบ real-time รวมทั้งมีหลักเกณฑ์และการดำเนินงานบนพื้นฐานการคำนวณค่ามาตรฐานของการประมาณการผลผลิต ต้นทุนการผลิต และภัยธรรมชาติที่อาจเกิดขึ้น

มหาวิทยาลัย State University of Land Use Planning (GUZ) มีชื่อเสียงด้านการศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับที่ดินมากที่สุดในสหพันธรัฐรัสเซีย และมหาวิทยาลัย Plekhanov Russian University of Economics (PRUE) มีการพัฒนาด้านการวิจัยและนวัตกรรมเทคโนโลยีดิจิทัลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินประเภทต่าง ๆ รวมถึงที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด้วยการใช้โปรแกรมเฉพาะด้านในการคำนวณจากปัจจัยต่าง ๆ ทางเกษตรเพื่อให้ได้ผลการประเมินมูลค่าที่ดินที่ถูกต้องและเป็นธรรม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เล็งเห็นถึงความก้าวหน้าด้านการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสหพันธรัฐรัสเซีย ประกอบกับ ส.ป.ก. ยังไม่มีระบบการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการชดเชยรายได้ให้กับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน กรณีที่เกษตรกรประสงค์คืนที่ดินให้กับภาครัฐ จึงดำเนินงานโครงการความร่วมมือด้านการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับ GUZ และ PRUE เพื่อพัฒนาระบบการประเมินมูลค่าที่ดินของ ส.ป.ก. ให้มีความทันสมัยและเป็นธรรมต่อเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินต่อไป

๑.๒ วัตถุประสงค์

๑) เพื่อพัฒนาการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้สามารถประเมินมูลค่าที่ดินแบบรายแปลงได้

๒) เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลด้านการจัดการและสนับสนุนค่าชดเชยให้กับเกษตรกร กรณีคืนที่ดินให้กับภาครัฐ

๑.๓ ระยะเวลาดำเนินงาน

ระยะเวลาดำเนินงานโครงการ ๖ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๒ – ๒๕๖๗)

๑.๔ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑) ความร่วมมือทางวิชาการระหว่าง ส.ป.ก. กับสหพันธรัฐรัสเซีย ด้านการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๒) ข้อมูลด้านการจัดการและการสนับสนุนค่าชดเชยให้กับเกษตรกร กรณีคืนที่ดินให้กับภาครัฐ

๑.๕ หน่วยงานรับผิดชอบ

หน่วยงานของไทย ได้แก่ สำนักบริหารกองทุน (สบท.) และสำนักวิชาการและแผนงาน (สวผ.) ส.ป.ก.

หน่วยงานของสหพันธรัฐรัสเซีย ได้แก่ มหาวิทยาลัย State University of Land Use Planning (GUZ) มหาวิทยาลัย Plekhanov Russian University of Economics (PRUE) กระทรวงเกษตรแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย และสถานทูตสหพันธรัฐรัสเซียประจำประเทศไทย

ส่วนที่ ๒

วิธีการดำเนินงานโครงการ

การดำเนินงานโครงการพัฒนาการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรระหว่าง ส.ป.ก. กับสหพันธรัฐรัสเซีย ภายในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ของกลุ่มความร่วมมือระหว่างประเทศ (กคร.) สำนักวิชาการและแผนงาน (สวผ.) ส.ป.ก. หลังการประชุมหารือระหว่างผู้ประสานงานโครงการฯ กับหน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซีย ได้แก่ มหาวิทยาลัย State University of Land Use Planning (GUZ) มหาวิทยาลัย Plekhanov Russian University of Economics (PRUE) และกระทรวงเกษตรแห่งสหพันธรัฐรัสเซียและสถานทูตสหพันธรัฐรัสเซียประจำประเทศไทย ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจระหว่างหน่วยงาน พุดคุยแลกเปลี่ยน ข้อมูล เกราะและปรับแนวทางการดำเนินงานโครงการฯ ให้สอดคล้องกับนโยบายและบริบทของหน่วยงาน ทั้งสองฝ่าย ประกอบด้วย

- ๑) การจัดตั้งคณะทำงานดำเนินโครงการพัฒนาการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรม: นวัตกรรมดิจิทัล ร่วมกับสหพันธรัฐรัสเซีย
- ๒) การประสานงานกับผู้แทนหน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซีย เพื่อจัดเตรียมข้อมูลและวางแผนการทำความเข้าใจความร่วมมือระหว่างประเทศในรูปแบบการสัมมนาออนไลน์
- ๓) การประสานงานกับสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก. เพื่อจัดเตรียมข้อมูลสำหรับการสัมมนา
- ๔) การจัดการสัมมนาออนไลน์ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรม
- ๕) การสรุปและดำเนินการภายหลังการสัมมนา

บทที่ ๓

ผลการดำเนินงานและการอภิปรายผล

๓.๑ ผลการดำเนินงาน

๓.๑.๑ การจัดตั้งคณะทำงานดำเนินโครงการพัฒนาการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรม: นวัตกรรมดิจิทัล ร่วมกับสหพันธรัฐรัสเซีย

ส.ป.ก. แต่งตั้งคณะทำงานดำเนินโครงการพัฒนาการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรม: นวัตกรรมดิจิทัล ร่วมกับสหพันธรัฐรัสเซีย โดยประกอบด้วยเจ้าหน้าที่กลุ่มความร่วมมือระหว่างประเทศ (กคร.) สำนักวิชาการและแผนงาน (สวผ.) เจ้าหน้าที่จากสำนักบริหารกองทุน (สบท.) และสำนัก/กอง/ศูนย์ ที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดตามเอกสารภาคผนวก เพื่อให้การดำเนินการโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวดเร็ว และเกิดประโยชน์สูงสุดกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมทั้งเกษตรกร และสถาบันเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน

๓.๑.๒ การประสานงานกับผู้แทนหน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซีย

เจ้าหน้าที่ กคร. ได้แก่ นางสาวแพรววี เคหะสุวรรณ ผู้อำนวยการกลุ่มความร่วมมือระหว่างประเทศ และนายสุทธิวัฒน์ แสงไทยทวีพร นักวิเทศสัมพันธ์ปฏิบัติการ ในฐานะผู้ประสานงานฝ่าย ส.ป.ก. และผู้แทนจากหน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซีย ได้แก่ มหาวิทยาลัย State University of Land Use Planning (GUZ) มหาวิทยาลัย Plekhanov Russian University of Economics (PRUE) และกระทรวงเกษตรแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย และสถานทูตสหพันธรัฐรัสเซียประจำประเทศไทย ร่วมจัดเตรียมข้อมูลและวางแผนการทำความร่วมมือระหว่างประเทศในรูปแบบการสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่าง ส.ป.ก. กับสหพันธรัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑ ผ่านไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์และระบบการประชุมออนไลน์ Zoom Meeting

โดยผู้ประสานงานฯ สอบถามข้อมูลประเด็นที่เป็นเกี่ยวกับการจัดการและการสนับสนุนค่าชดเชยให้กับเกษตรกร กรณีคืนที่ดินให้กับภาครัฐจากหน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซีย และ GUZ และ PRUE ส่งข้อมูลประเด็นที่ต้องการนำเสนอในการสัมมนาฯ ให้กับผู้ประสานงานฯ

๓.๑.๓ การประสานงานกับสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก.

ผู้ประสานงานฯ ประสานงานกับเจ้าหน้าที่กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ และผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ สบท. เพื่อจัดเตรียมข้อมูลสำหรับการสัมมนาฯ

โดย สบท. จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน รวมถึงที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของประเทศไทย สำหรับการสัมมนาฯ และการอภิปรายแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับสหพันธรัฐรัสเซีย

๓.๑.๔ การสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่าง ส.ป.ก. กับสหพันธรัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕

ผู้ประสานงานฯ จัดการสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่าง ส.ป.ก. กับ สหพันธรัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ โดยมีผู้เข้าร่วมการสัมมนาฯ ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. ผู้ผ่านการฝึกอบรมหลักสูตร PV-VAT ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

แห่งประเทศไทย และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง พร้อมด้วยผู้แทนจากหน่วยงานของสหพันธรัฐรัสเซีย ผ่านระบบการประชุมออนไลน์ Zoom Meeting ระหว่างวันที่ ๑๕ – ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยผู้แทนจาก GUZ และ PURE นำเสนอข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรมและความเกี่ยวข้องในการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินที่ไม่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย และผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ สบท. นำเสนอข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน รวมถึงที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของประเทศไทย พร้อมอภิปรายแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน

๓.๑.๕ การสรุปและดำเนินการภายหลังการสัมมนา

ผู้ประสานงานฯ สรุปการสัมมนาฯ และแจ้งเวียนให้ผู้บริหาร ส.ป.ก. และเจ้าหน้าที่ สบท. ที่เกี่ยวข้องทราบ รายละเอียดตามเอกสารภาคผนวก

อีกทั้ง ผู้ประสานงานฯ ส่งหนังสือแสดงความขอบคุณ GUZ และ PRUE ผ่านสถานทูตสหพันธรัฐรัสเซีย ประจำประเทศไทย และ GUZ มอบเกียรติบัตรให้กับผู้เข้าร่วมการสัมมนาฯ เพื่อแสดงความขอบคุณและส่งเสริมความสัมพันธ์ระหว่างสหพันธรัฐรัสเซียกับไทย

ส่วนที่ ๔

สรุปผลการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

๔.๑ สรุปผลการดำเนินงาน

- ๑) ส.ป.ก. แต่งตั้งคณะทำงานดำเนินโครงการพัฒนาการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรม: นวัตกรรมดิจิทัล ร่วมกับสหพันธ์รัฐรัสเซีย
- ๒) ส.ป.ก. ประสานงานกับผู้แทนหน่วยงานสหพันธ์รัฐรัสเซีย เพื่อจัดเตรียมข้อมูลและวางแผนการทำความร่วมมือระหว่างประเทศในรูปแบบการสัมมนาออนไลน์ ผ่านระบบการประชุมออนไลน์ Zoom Meeting ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖
- ๓) GUZ และ PRUE ส่งข้อมูลประเด็นที่ต้องการนำเสนอในการสัมมนา ให้กับ ส.ป.ก. ซึ่งเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการสนับสนุนค่าชดเชยให้กับเกษตรกร กรณีที่ดินให้กับภาครัฐ
- ๔) สบท. จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของประเทศไทย สำหรับการสัมมนา
- ๕) ผู้ประสานงานฯ จัดการสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่าง ส.ป.ก. กับ สหพันธ์รัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ โดยมีผู้เข้าร่วมการสัมมนา ทั้งเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. และผู้แทนจาก GUZ และ PRUE
- ๖) ผู้ประสานงานฯ แจกเวียนสรุปการสัมมนา ให้ผู้บริหาร ส.ป.ก. และเจ้าหน้าที่ สบท. ที่เกี่ยวข้องทราบ พร้อมส่งหนังสือแสดงความขอบคุณ GUZ และ PRUE ผ่านสถานทูตสหพันธ์รัฐรัสเซียประจำประเทศไทย และ GUZ มอบเกียรติบัตรให้กับผู้เข้าร่วมการสัมมนา

๔.๒ ข้อเสนอแนะ

- ๑) หน่วยงานสหพันธ์รัฐรัสเซีย เสนอแนะให้ ส.ป.ก. และ GUZ ลงนามในข้อตกลงความร่วมมือ (Cooperation Agreement) เพื่อให้ GUZ มีเอกสารอ้างอิงสำหรับการจัดสรรงบประมาณจากรัฐบาล สหพันธ์รัฐรัสเซียในการดำเนินความร่วมมือกับต่างประเทศ
- ๒) GUZ และ PRUE เสนอแนะให้ ส.ป.ก. จัดการสัมมนาร่วมกับ GUZ และ PRUE อีกครั้ง โดยเนื้อหาในการสัมมนาครั้งถัดไปจะกล่าวถึงกฎหมายและการปรับเปลี่ยนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเกษตรกรรมของ สหพันธ์รัฐรัสเซีย
- ๓) การสัมมนาหรือประชุมระหว่างประเทศ มีการใช้ภาษาอังกฤษหรือภาษาต่างประเทศอื่น ๆ ในการสื่อสาร และผู้เข้าร่วมประกอบด้วยผู้ที่มีระดับความเข้าใจภาษาต่างประเทศแตกต่างกัน จึงต้องมีการใช้ล่ามช่วยแปลภาษาต่างประเทศให้กับผู้เข้าร่วม ซึ่ง ส.ป.ก. ควรส่งเสริมการพัฒนาทักษะการแปลและล่ามให้เจ้าหน้าที่ วิเทศสัมพันธ์สามารถแปลภาษาให้คล่องแคล่วและแม่นยำมากยิ่งขึ้น
- ๔) ส.ป.ก. ประสานหน่วยงานสหพันธ์รัฐรัสเซีย เพื่อดำเนินงานในลำดับถัดไป

ภาคผนวก

**สรุปผลการสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กับ สหพันธรัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕
วันพฤหัสบดีที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๓.๓๐ – ๑๖.๓๐ น.
และวันศุกร์ที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๓.๓๐ – ๑๖.๓๐ น.
ผ่านระบบการประชุมออนไลน์ Zoom Meeting**

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ร่วมกับมหาวิทยาลัย State University of Land Use Planning (GUZ) และมหาวิทยาลัย Plekhanov Russian University of Economics (PRUE) สหพันธรัฐรัสเซีย จัดการสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่าง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กับ สหพันธรัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๓.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. และวันศุกร์ที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๓.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. ผ่านระบบการประชุมออนไลน์ Zoom Meeting โดยมีผู้เข้าร่วมการสัมมนา ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. ผู้ผ่านการฝึกอบรมหลักสูตร PV-VAT ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง พร้อมด้วยผู้แทนจากหน่วยงานของสหพันธรัฐรัสเซีย รวมจำนวน ๓๐ ราย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลด้านการจัดการและการสนับสนุนค่าชดเชยให้กับเกษตรกร กรณีคืนที่ดินให้กับภาครัฐ มีสาระสำคัญ ๖ ประเด็น ดังนี้

- ๑) ประวัติการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย
- ๒) หลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย
- ๓) วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมขั้นพื้นฐานที่ใช้ในสหพันธรัฐรัสเซีย
- ๔) ความเกี่ยวข้องในการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินที่ไม่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย
- ๕) การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินของประเทศไทย
- ๖) การอธิบายแลกเปลี่ยนความคิดเห็น

๑. ประวัติการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย

ที่ดินเกษตรกรรมถือเป็นพื้นที่ที่มีบทบาทสำคัญต่อสหพันธรัฐรัสเซีย โดยการประเมินมูลค่าที่ดินเกิดขึ้นในสหพันธรัฐรัสเซียเป็นระยะเวลากว่า ๓๐๐ ปี ผ่านการใช้หลักเกณฑ์ องค์ประกอบ และแนวทางต่าง ๆ ซึ่งปัจจัยด้านเศรษฐศาสตร์ถือเป็นส่วนสำคัญในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดินของสหพันธรัฐรัสเซีย ถูกสร้างขึ้นครั้งแรกเมื่อปี ค.ศ. ๑๙๗๕ และมีการพัฒนาแบบจำลองทุก ๆ ๕ ปี ต่อมาในปี ค.ศ. ๒๐๑๗ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน รวมถึงที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เริ่มดำเนินการโดยหน่วยงาน State Budgetary Institutions (GBU) ของรัฐซึ่งตั้งอยู่ตามภูมิภาคต่าง ๆ ของสหพันธรัฐรัสเซีย โดย GBU มีหน้าที่ ดังนี้

- ๑) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดินตามกระบวนการของรัฐบาล
- ๒) ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการจดทะเบียน
- ๓) ให้คำชี้แจงเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน
- ๔) พิจารณาคำขอแก้ไขข้อผิดพลาดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน
- ๕) รวบรวม ประมวลผล จัดระบบ และสะสมข้อมูลที่ใช้เป็นต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน รวมถึงข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ๖) ตรวจสอบเอกสารที่ใช้เป็นต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน
- ๗) จัดเก็บรายงานและเอกสารที่จัดทำขึ้นระหว่างการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน

๘) ให้ข้อมูลที่เป็นต่อการเก็บบำรุงรักษาทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ

๙) ให้ข้อมูลรายไตรมาสเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์

๑๐) ปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยรัฐบาลสหพันธรัฐรัสเซียได้สร้างหลักเกณฑ์และปัจจัยเพื่อนำมาใช้ประกอบการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยเฉพาะ

๒. หลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย

๒.๑ ปัจจัยในการประเมินมูลค่า

ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกอบด้วย ความอุดมสมบูรณ์ของดิน คุณสมบัติอื่นของดิน และตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน

๒.๒ ชนิดของดิน

สหพันธรัฐรัสเซียได้กำหนดรหัสและชื่อให้กับแต่ละองค์ประกอบของดินจากที่ดินซึ่งเคยถูกใช้เป็นพื้นที่ทำเกษตรกรรม เช่น คุณสมบัติเชิงบวกและลบ โครงสร้างทางธรณีวิทยา ความเหมาะสมสำหรับการทำเกษตรกรรม เป็นต้น

๒.๓ ชนิดของพืชผล

พืชผลตัวอย่างซึ่งใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ซีเรียล มันฝรั่ง พืชยืนต้น พืชล้มลุกปีเดียว พืชเส้นใยลินิน (flax fiber) ซึ่งดำเนินการทดสอบในพื้นที่ลาดชัน ที่ราบ และที่ราบลุ่ม

๒.๔ การกำหนดเขตที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ขั้นตอนทั่วไปในการกำหนดแนวเขตที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้แก่

๑) การรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ที่ดินทั้งในอดีตและปัจจุบัน

๒) การวิเคราะห์ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง

๓) การตรวจสอบพื้นที่เพื่อกำหนดแนวเขตและระบุประเภทของที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๔) การสร้างแบบจำลองดิจิทัลหลายชั้น (multilayer digital model) ของที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๒.๕ การพิจารณากำหนดราคาซื้อที่ดินคืน ได้แก่

๑) มูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์และอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในที่ดิน

๒) ความสูญเสียทั้งหมดที่เกิดขึ้นกับเจ้าของที่ดิน จากการยึดแปลงที่ดินคืน เช่น

๒.๑) ความเสียหายจริงลบด้วยมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในที่ดิน

๒.๒) ผลกำไรที่หายไป

๒.๓) ความสูญเสียที่มีต่อบุคคลที่สาม ซึ่งเกิดขึ้นจากเจ้าของที่ดิน

๓. วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมขั้นพื้นฐานที่ใช้ในสหพันธรัฐรัสเซีย

๓.๑ แนวทางการประเมินมูลค่า

แนวทางที่สหพันธรัฐรัสเซียใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน ได้แก่

๑) แนวทางพิจารณาจากรายได้ (income approach) เป็นแนวทางซึ่งใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบ่อยที่สุด

๒) แนวทางเปรียบเทียบราคา (comparative approach) เป็นแนวทางซึ่งใช้ราคาตลาดในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่มักใช้เพียงบางครั้ง

๓) แนวทางพิจารณาจากต้นทุน (cost approach) เป็นแนวทางซึ่งใช้พิจารณามูลค่าอาคารที่สร้างในที่ดินที่ต้องการประเมิน

๓.๒ สูตรคำนวณที่เกี่ยวข้อง

รัฐบาลสหพันธรัฐรัสเซียได้สร้างหลักเกณฑ์และปัจจัยเพื่อนำมาประกอบการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยเฉพาะ ผ่านตัวอย่างสูตรการคำนวณปัจจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

๑) สูตรมาตรฐานการคำนวณอัตราผลตอบแทนของพืชผลทางการเกษตรแต่ละชนิดสำหรับดินทุกประเภทคือ

$$Un = 33.2 \times 1.4 \times (AP/10.0) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

โดยกำหนดให้

Un = ศักยภาพการผลิตปกติของพืชเมล็ด หน่วยเซนตเนอร์¹ ต่อเฮกตาร์ (centner per hectare: c/ha)

AP = มูลค่าศักยภาพด้านภูมิอากาศทางการเกษตร (agro-climatic) ของพืชผล

10.0 = ค่าพื้นฐานของ AP

33.2 = อัตราผลผลิตมาตรฐานของพืชเมล็ดจากดินที่ใช้อ้างอิง

1.4 = ค่าสัมประสิทธิ์การแปลงเป็นระดับความสามารถในการผลิตของเทคโนโลยีการเพาะปลูก

$K1 \dots K4$ = ตัวประกอบการปรับแก้ โดยกำหนดให้

$K1$ = ปริมาณฮิวมัสในดินชั้นบน

$K2$ = ความหนาของชั้นฮิวมัส

$K3$ = ปริมาณของดินเหนียวตามธรรมชาติในชั้นดินที่เหมาะสมแก่การเพาะปลูก

$K4$ = คุณสมบัติเชิงลบของดิน

๒) ราคาซื้อขายสำหรับเจ้าของที่ดิน คำนวณตามสูตรต่อไปนี้

$$B = Rzem. + Ph.and. + Stubborn + Morning faces + UV$$

โดยกำหนดให้

B = ราคาซื้อขายที่ดินซึ่งถูกยึด

$Rzem.$ = มูลค่าตลาดของที่ดิน

$Ph.and.$ = มูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนแปลงที่ดิน

$Stubborn$ = ค่าใช้จ่ายที่ผู้ถูกละเมิดสิทธิดำเนินการเพื่อให้ได้สิทธิที่ถูกละเมิดกลับคืน

$Morning faces$ = ความสูญเสียที่มีต่อบุคคลที่สาม ซึ่งเกิดขึ้นจากเจ้าของที่ดิน

UV = การสูญเสียผลกำไร

๓) การพิจารณาจากรายได้ มีสูตรคำนวณทั่วไป คือ

$$V = \frac{I}{R}$$

โดยกำหนดให้

V = ต้นทุน

I = รายได้

R = ผลตอบแทนการลงทุนจากราคาที่จ่ายไป (capitalization rate)

¹ หน่วยวัดน้ำหนักซึ่งใช้ในเกษตรกรรมของอดีตสหภาพโซเวียตและปัจจุบันยังคงใช้ในหลายรัฐเอกราชของอดีตสหภาพโซเวียต โดยมีค่าเท่ากับ ๑๐๐ กิโลกรัม

๓.๓ การคำนวณต้นทุนต่อหน่วย

๑) องค์ประกอบของการคำนวณต้นทุนต่อหน่วยสำหรับการเพาะปลูกพืชผลในสหพันธรัฐรัสเซีย ได้แก่

๑.๑) แผนที่เทคโนโลยี (Technomap) ซึ่งอยู่ในบริบทของการประเมินพืชผลและบริบทของหน่วยงานผู้แทนจากเขตการปกครองตามรัฐธรรมนูญรัสเซีย ประกอบด้วยชุดข้อมูลด้านปฏิบัติการ อุปกรณ์ปุ๋ย ยาฆ่าแมลง อัตราการส่งออกพืชผลจากฟาร์ม และอัตราการเพาะเมล็ด

๑.๒) ต้นทุนการเพาะปลูกและเก็บเกี่ยวพืชผล ซึ่งถูกกำหนดตามแผนที่เทคโนโลยี

๑.๓) การคำนวณโดยไม่รวมค่าใช้จ่ายในการรักษาความอุดมสมบูรณ์ของดิน

๒) การวิเคราะห์สิ่งที่จะทำการประเมินมูลค่า ประกอบด้วย

๒.๑) การระบุความแตกต่างของดินภายในแนวเขตที่ดิน

๒.๒) การคำนวณศักยภาพด้านภูมิอากาศทางการเกษตรของดินแต่ละชนิด

๒.๓) การคำนวณอัตราผลผลิตมาตรฐานของพืชผลหลักที่เพาะปลูก

๒.๔) การกำหนดต้นทุนการเพาะปลูกพืชผลหลักและบำรุงดินให้มีความอุดมสมบูรณ์

๒.๕) การคำนวณรายได้สุทธิสำหรับความแตกต่างของดินแต่ละชนิด

๒.๖) การคำนวณอัตราส่วนผลตอบแทนการลงทุนจากราคาที่จ่ายไป

๒.๗) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและที่ดิน

การประเมินมูลค่าจะดำเนินการให้เฉพาะกับผู้ที่จะจดทะเบียนที่ดินไว้กับรัฐเท่านั้น

๓.๔ สรุปข้อมูลแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย

แนวทาง	วิธีการ	ข้อดี	ข้อเสีย
๑. การพิจารณาจากรายได้	๑) วิธีคิดจากรายได้ผลตอบแทน (ค่าเช่าที่ดิน) ๒) วิธีคิดจากมูลค่าที่เหลืออยู่ ๓) วิธีการที่ได้รับการแนะนำ	๑) ง่ายต่อการประเมินแทบทุกสิ่งที่สามารถทำได้ ๒) เป็นแนวทางเดียวที่คำนึงถึงความคาดหวังในอนาคต ๓) คำนึงถึงแง่มุมของตลาด (ส่วนลดของตลาด) ๔) คำนึงถึงความล้าสมัยทางเศรษฐกิจ	๑) ประยุกต์ใช้ได้ยากหากแปลงที่ดินไม่ได้ถูกวางแผนไว้เพื่อการสร้างผลกำไร ๒) ไม่สามารถใช้หาปริมาณกำไรที่แน่นอนจากแปลงที่ดินอื่นที่คล้ายกันได้เสมอไป ๓) ใช้แรงงานมาก ๔) มีข้อมูลบางส่วนไม่ปกติ เช่น เจ้าของแปลงที่ดินอาจแจ้งข้อมูลรายได้หรือผลประโยชน์จากการใช้แปลงที่ดินของตนเอง ไม่ละเอียดครบถ้วนเสมอไป เพราะต้องการเสียงภาษี เป็นต้น
๒. การเปรียบเทียบราคา	๑) วิธีการเปรียบเทียบการขาย ๒) วิธีการคัดเลือก ๓) วิธีการจัดสรร	๑) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดสะท้อนถึงความคิดเห็นของผู้ขายและผู้ซื้อโดยทั่วไป ๒) ราคาขายสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงในสถานะทางการเงินและอัตราเงินเฟ้อ ๓) มีเหตุผลทางสถิติ ๔) มีการปรับเพื่อแสดงความแตกต่างของสิ่งที่เปรียบเทียบ ๕) ง่ายต่อการประยุกต์ใช้และให้ผลลัพธ์ที่เชื่อถือได้	๑) ความแตกต่างของการขาย ๒) ความซับซ้อนของการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการขายในราคาจริง ๓) ปัญหาการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่มีเงื่อนไขเฉพาะ ๔) ต้องพึ่งพากิจกรรมทางการตลาด ๕) ต้องพึ่งพาเสถียรภาพของตลาด ๖) ยากต่อการเปรียบเทียบข้อมูลที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

แนวทาง	วิธีการ	ข้อดี	ข้อเสีย
๓. การพิจารณาจาก ต้นทุน	๑) วิธีการประเมิน ทรัพยากรและ เทคโนโลยี ๒) วิธีแบบจำลองค่า มาตรฐานพารามิเตอร์ ๓) วิธีดัชนีการประเมิน	๑) มีความน่าเชื่อถือมาก ที่สุด เมื่อทำการประเมิน สิ่งอำนวยความสะดวก รายการใหม่ ๒) แนวทางนี้เหมาะสม และ/หรือเป็นไปได้ เฉพาะในกรณีต่อไปนี้ ๒.๑) การวิเคราะห์ แปลงที่ดินที่ดีที่สุดและมี ประสิทธิภาพมากที่สุด ๒.๒) การวิเคราะห์ เชิงเทคนิคและ เศรษฐศาสตร์ของการ ก่อสร้างและการ ปรับปรุงครั้งใหม่ ๒.๓) การประเมิน ของรัฐและสิ่งอำนวยความสะดวกแบบพิเศษ ๒.๔) การประเมิน วัตถุในตลาดที่มีกิจกรรม น้อย ๒.๕) การประเมิน เพื่อวัตถุประสงค์ในการ ประกันภัยและภาษี อากร	๑) ต้นทุนไม่ได้มีมูลค่า เทียบเท่ากับมูลค่าตลาด เสมอไป ๒) ความคลาดเคลื่อน ระหว่างต้นทุนการได้มา ของอสังหาริมทรัพย์ที่ ประมาณและต้นทุนการ ก่อสร้างใหม่ของ อสังหาริมทรัพย์แบบ เดียวกัน เนื่องจากใน กระบวนการประเมินนั้น ค่าเสื่อมราคาสะสมจะถูก หักออกจากค่าก่อสร้าง ๓) ปัญหาการคำนวณ ต้นทุนการถอดแบบ อาคารเก่า ๔) ยากต่อการพิจารณา ความสัมพันธ์ของ อาคารและโครงสร้างเก่า ๕) ต้องประเมินแปลง ที่ดินและอาคารแยกจาก กัน

อย่างไรก็ตาม ตลาดที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซียยังคงอยู่ในช่วงพัฒนา จึงมีความ
เสถียรและมีความน่าเชื่อถือน้อยกว่าตลาดที่ดินทั่วไป

๔. ความเกี่ยวข้องในการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินที่ไม่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย

๔.๑ ข้อมูลเบื้องต้น

๑) การหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินที่ไม่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย
ได้รับการอนุมัติเมื่อปี ค.ศ. ๒๐๒๑ ประกอบด้วย ๓ ส่วน ได้แก่

๑.๑) การสร้างเงื่อนไขต่อประสิทธิภาพในการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม

๑.๒) การบูรณาการของที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑.๓) การประกันเงื่อนไขที่มีประสิทธิภาพต่อการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม

ด้วยการพัฒนาและการสนับสนุนข้อมูลจากรัฐบาลสหพันธรัฐรัสเซีย ปัจจุบันมีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซียที่เข้าร่วมการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจแล้วมากกว่า ๑๓ ล้านเฮกตาร์ (ประมาณ ๘๑ ล้านไร่)

๒) เงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง ๓ ข้อ ได้แก่

๒.๑) การกำหนดแนวเขตที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อสนับสนุนเทคโนโลยีและข้อมูลของการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจที่มีประสิทธิภาพ

๒.๒) การสำรวจที่ดินเพื่อกำหนดลักษณะเชิงคุณภาพของดิน

๒.๓) การพัฒนาและดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจบนพื้นฐานของความคุ้มค่า เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมีความสำคัญต่อสังคม

๓) ในสภาพทรัพยากรที่จำกัด จำเป็นต้องพิจารณาสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมของภูมิภาค จากองค์ประกอบต่อไปนี้

๓.๑) การประเมินแปลงที่ดินตามความอุดมสมบูรณ์ของดิน ขนาดการลงทุน และความใกล้ชิดชุมชนและถนน

๓.๒) ปัจจัยในการจัดอันดับที่ดินเพื่อการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ เช่น มูลค่ารวมสูงสุดของการผลิตพืชผล ต้นทุนขั้นต่ำในการพัฒนา ต้นทุนขั้นต่ำของโครงสร้างพื้นฐาน เป็นต้น

๓.๓) มาตรการเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ

๔) ตัวอย่างโครงการนำร่องที่เกี่ยวข้องกับการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินชนบทในแคว้นยาโรสลavl (Yaroslavl) ทางตะวันตกของสหพันธรัฐรัสเซีย ประกอบด้วยขั้นตอนดังนี้

๔.๑) การวิเคราะห์ลักษณะเชิงคุณภาพของดิน เช่น ดินประเภท Sod-podzolic จะมีความอุดมสมบูรณ์ต่ำ มีปริมาณฮิวมัสร้อยละ ๑ – ๓ แต่สามารถใช้ประโยชน์ได้มากขึ้นเมื่อใส่ปุ๋ย เป็นต้น

๔.๒) การประเมินเงื่อนไขของที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อกำหนดต้นทุนการแปรสภาพที่ดิน เช่น เส้นชั้นความสูง (contours) ของที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่มีแนวโน้มเขตที่ไม่ถูกต้อง ค่าใช้จ่ายที่สูงในการซ่อมแซมเครือข่ายถนน เป็นต้น

๔.๓) การวิเคราะห์แผนที่สภาพแวดล้อม เช่น แผนที่น้ำท่วมขังเพื่อตรวจสอบความชื้นและของดินและ/หรือมีหนองน้ำหรือไม่ แผนที่ป่าไม้เพื่อตรวจสอบความหนาแน่นของป่าไม้ที่ปกคลุมที่ดิน เป็นต้น

๔.๔) การวิเคราะห์สถานการณ์และการเชื่อมโยงการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ เช่น ระดับความเหมาะสมโดยคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจและผลประโยชน์จากการใช้ที่ดิน เป็นต้น

๔.๒ ประโยชน์ที่ได้รับ

การนำที่ดินที่ไม่เหมาะสมแก่การทำเกษตรกรรมเข้าสู่การหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ ประโยชน์ที่เกิดขึ้นไม่เพียงแต่การเพิ่มพื้นที่เท่านั้น แต่ยังรวมถึงมูลค่าของกิจกรรมและสิ่งต่าง ๆ ที่อยู่ในที่ดินที่นำเข้าสู่การหมุนเวียนอีกด้วย ซึ่งหากมีที่ดินจำนวนมากเข้าสู่การหมุนเวียน ก็จะสามารถขยายไปสู่การพัฒนาในระดับภูมิภาคต่อไปได้ โดยตัวอย่างประโยชน์จากการนำที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเข้าสู่การหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ ได้แก่

๑) การเพิ่มผลผลิตด้านปศุสัตว์

๒) การสร้างงานในภาคการเกษตร

๓) การปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบภาษีอากร

๔) การสร้างความปลอดภัยของอาหาร

๕) การลดมลพิษทางสิ่งแวดล้อม

๔.๓ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซียถูกกำหนดตามกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ๑) กฎหมายของรัฐบาลกลาง เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินของรัฐ ค.ศ. ๒๐๑๖
- ๒) คำแนะนำเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินของรัฐ ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคำสั่งของกระทรวงเศรษฐกิจแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย ค.ศ. ๒๐๑๗
- ๓) การอนุมัติรูปแบบคำสั่งเพื่อจัดการละเมิดที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนการประเมินมูลค่าที่ดินของรัฐ รวมถึงแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นคำสั่งของกระทรวงเศรษฐกิจแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย ค.ศ. ๒๐๑๗
- ๔) กฎฎีกาของรัฐบาลสหพันธรัฐรัสเซีย ค.ศ. ๒๐๑๗ ว่าด้วยการอนุมัติระเบียบในการกำกับดูแลการประเมินมูลค่าที่ดินของรัฐ
- ๕) การอนุมัติข้อกำหนดสำหรับรายงานผลการประเมินมูลค่าที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นคำสั่งของกระทรวงเศรษฐกิจแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย ค.ศ. ๒๐๑๗
- ๖) ประมวลกฎหมายแพ่งของสหพันธรัฐรัสเซีย ค.ศ. ๑๙๙๔
- ๗) ประมวลกฎหมายที่ดินของสหพันธรัฐรัสเซีย ค.ศ. ๒๐๐๑
- ๘) กฎหมายของรัฐบาลกลาง ค.ศ. ๒๐๐๒ เรื่อง การหมุนเวียนของที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (แก้ไขในปี ค.ศ. ๒๐๒๒)
- ๙) คำสั่งกระทรวงการพัฒนาเศรษฐกิจและการค้าแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย ด้านมาตรฐานการประเมินของรัฐบาลกลาง เรื่อง โครงสร้างมาตรฐานการประเมินของรัฐบาลกลางและแนวคิดพื้นฐานที่ใช้ในมาตรฐานการประเมินของรัฐบาลกลาง ค.ศ. ๒๐๒๒
- ๑๐) คำสั่งกระทรวงการพัฒนาเศรษฐกิจและการค้าแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย ด้านมาตรฐานการประเมินของรัฐบาลกลาง เรื่อง ประเภทของมูลค่า ค.ศ. ๒๐๒๒
- ๑๑) คำสั่งกระทรวงการพัฒนาเศรษฐกิจและการค้าแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย ด้านมาตรฐานการประเมินของรัฐบาลกลาง เรื่อง กระบวนการประเมินมูลค่า ค.ศ. ๒๐๒๒

๔.๔ การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการยึดที่ดิน

๔.๔.๑ การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- ๑) เหตุผลในการไม่ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย ซึ่งจะทำให้ง่ายต่อการระบุและจำแนกปัญหาของการไม่ใช้ที่ดิน ได้แก่
 - ๑.๑) ด้านกฎหมาย เช่น การไม่จดทะเบียนที่ดินตามกฎหมาย หรือการไม่มีผู้อ้างสิทธิใน ส่วนแบ่งที่ดินที่ไม่ได้รับการจัดสรรจากที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เป็นต้น
 - ๑.๒) ด้านเศรษฐกิจ เช่น การขาดแคลนทรัพยากรทางการเงิน การล้มละลายขององค์กรธุรกิจ ความไม่สะดวกอื่นทางเศรษฐกิจ เป็นต้น
 - ๑.๓) ด้านพื้นที่ เช่น ลักษณะภูมิประเทศที่เป็นอุปสรรค การขาดการสนับสนุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน เป็นต้น
 - ๑.๔) ด้านสิ่งแวดล้อม เช่น คุณภาพดินไม่ดี ปัญหาสภาพแวดล้อม ผลเสียจากกิจกรรมของมนุษย์และภัยธรรมชาติ เป็นต้น
- ๒) สัญญาณของการไม่ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามวัตถุประสงค์หรือใช้โดยฝ่าฝืนกฎหมายของสหพันธรัฐรัสเซีย เช่น
 - ๒.๑) การมีวัชพืชเกิดขึ้นเกินร้อยละ ๕๐ ในแปลงที่ดิน
 - ๒.๒) การไม่มีกิจกรรมการเกษตรในแปลงที่ดินที่เหลืออยู่ขณะนั้นหรือทำกิจกรรมการเกษตรน้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของแปลงที่ดิน
 - ๒.๓) การสร้างอาคารที่ไม่ได้รับการอนุญาตในที่ดิน
 - ๒.๔) ดินปนเปื้อนสารเคมี กัมมันตภาพรังสี และกากอุตสาหกรรม

- ๒.๕) การมีสิ่งอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมในที่ดินเกินร้อยละ ๒๐
- ๒.๖) การมีวัชพืชชนิดร้ายแรงในที่ดินที่มีการเพาะปลูกพืชผลอยู่ขณะนั้น
- ๒.๗) ความอุดมสมบูรณ์ของดินลดลงอย่างมาก หรือการสร้างอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม

๔.๔.๒ การยึดที่ดิน

๑) กฎหมายของรัฐบาลกลาง ค.ศ. ๒๐๒๒ เรื่อง การแก้ไขกฎหมายของรัฐบาลกลางในการหมุนเวียนที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และบทบัญญัติทางกฎหมายบางประการของสหพันธรัฐรัสเซีย ซึ่งที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอาจถูกยึดจากเจ้าของที่ดินได้ตามคำตัดสินของศาล หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้

๑.๑) การไม่ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์เป็นเวลา ๓ ปีขึ้นไป

๑.๒) การใช้ที่ดินโดยการละเมิดกฎหมายของสหพันธรัฐรัสเซียเป็นเวลานานอย่างน้อย ๓ ปีติดต่อกันนับจากวันที่มีการตรวจพบ

๑.๓) การใช้ที่ดินโดยการละเมิดกฎหมายของสหพันธรัฐรัสเซียซึ่งทำให้ความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมลดลงอย่างมากหรือการสร้างอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม

๑.๔) การไม่ใช้ที่ดินซึ่งได้มาตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด ๑ ปีนับจากวันที่ได้ที่ดินมา

๒) การยึดที่ดิน ประกอบด้วย

๒.๑) การกำหนดเงินชดเชยจากราคาตลาดและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

๒.๒) ข้อตกลงในการยึด

๒.๓) การจดทะเบียนเพื่อการยกเลิกสิทธิและการโอนสิทธิ

๓) เหตุผลในการยึดที่ดินสำหรับความต้องการของรัฐและเทศบาลของสหพันธรัฐรัสเซีย

ได้แก่

๓.๑) การดำเนินการตามข้อตกลงระหว่างประเทศ

๓.๒) การก่อสร้างและบูรณะวัตถุที่มีความสำคัญต่อรัฐหรือเทศบาล

๓.๓) เหตุผลอื่น ๆ ตามกฎหมายของรัฐบาลกลางแห่งสหพันธรัฐรัสเซีย

๔) ขั้นตอนการยึดที่ดิน ประกอบด้วย

๔.๑) การกำหนดประเภทการใช้และสภาพของแปลงที่ดิน

๔.๒) การกำหนดมูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าจริง

๔.๓) การจ่ายค่าชดเชย

๕) วิธีการยึดที่ดิน ได้แก่ การยึดผ่านข้อตกลงระหว่างรัฐกับเจ้าของที่ดิน และการบังคับยึด

สรุปดังตารางต่อไปนี้

การยึดที่ดินผ่านข้อตกลงหรือการบังคับ	
ผ่านข้อตกลง	ผ่านการบังคับ
๑. หน่วยงานรัฐจะระบุตัวเจ้าของที่ดินและดำเนินการประเมินมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่วางแผนจะยึด พร้อมเจรจาเบื้องต้นกับเจ้าของที่ดิน จนกว่าจะได้รับการตัดสิน	๑. มูลค่าจากการยึดทรัพย์สิน ที่ดิน และอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดินนั้น จะถูกกำหนดโดยศาล และขึ้นอยู่กับค่าชดเชยเบื้องต้นและค่าชดเชยที่เทียบเท่า ซึ่งหมายความว่าหน่วยงานรัฐจะจ่ายเงินสำหรับแปลงที่ดินในราคาตลาด

การยึดที่ดินผ่านข้อตกลงหรือการบังคับ	
ผ่านข้อตกลง	ผ่านการบังคับ
๒. สิทธิการเป็นเจ้าของ การใช้งาน และการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การยึดเพื่อความเป็นของรัฐหรือเทศบาล พร้อมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น จะถูกส่งมอบไว้กับเจ้าของที่ดิน จนกว่าจะได้รับแจ้งถึงการตัดสินใจในการยึดที่ดิน	๒. ให้หน่วยงานรัฐยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อบังคับยึด ภายใน ๙๐ วัน หลังจากเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าได้รับ ร่างข้อตกลงว่าด้วยการยึดที่ดิน
๓. หน่วยงานรัฐต้องส่งร่างข้อตกลงเกี่ยวกับราคา เงื่อนไขการยึด และการตัดสินใจยึดที่ดินจากเจ้าของ ที่ดิน ภายใน ๓ เดือน	๓. กฎหมายรัสเซียยังระบุว่า หากข้อตกลงได้ข้อสรุป หลังจากได้รับแจ้งการยึดที่ดินแล้ว สิ่งที่ไม่ได้อยู่ ภายใต้การกำหนดเงินค่าชดเชย ผู้ถือสิทธิแปลงที่ดิน จะไม่สามารถรับค่าชดเชยสำหรับโครงสร้างที่ดินได้ หากโครงสร้างดังกล่าวไม่สอดคล้องกับการใช้งาน แปลงที่ดินตามที่ได้รับอนุญาต หรือสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาเช่าของแปลงที่ดินได้
๔. ผู้ถือสิทธิ (ผู้เช่า ผู้ใช้ที่ดิน เจ้าของที่ดินและเจ้าของ แปลงที่ดิน) ได้รับแจ้งการตัดสินใจยึดที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน ๗ วัน นับ จากวันที่มีการตัดสินใจดังกล่าว	—
๕. การยึดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ก่อนครบกำหนด ๓ เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับการแจ้งเตือน จะทำได้ ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ถือสิทธิในที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น	—

๕. การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินของประเทศไทย

๕.๑ ประวัติความเป็นมาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เกิดขึ้นในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕ (ประมาณปี พ.ศ. ๒๔๔๓) โดยได้มีการประเมินที่นาโดยดูจากผลผลิตที่ผลิตได้ต่อปีแล้ว แยกที่นาออกเป็นระดับต่าง ๆ และจัดเก็บภาษีที่เรียกว่า “เงินค่านา” หลังจากนั้นได้มีการกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดิน ในปี พ.ศ. ๒๔๘๒ โดยให้กรมการจังหวัดจัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาราคากลางของที่ดินในแต่ละตำบลเสนอต่อสภาจังหวัด เมื่อสภาจังหวัดเห็นชอบแล้ว จึงประกาศราคากลางให้ประชาชนทราบ ซึ่งราคากลางดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เรียกเก็บเงินช่วยบำรุงท้องที่รายปี และได้พัฒนาเป็นพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘

ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เป็นการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินที่เรียกว่า “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ซึ่งใช้เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในการจัดเก็บภาษีที่ดินดังกล่าวจะเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (มท.) มท. จึงให้ความสำคัญในการพัฒนางานทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจัดตั้งสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ เพื่อรับผิดชอบและรองรับภารกิจดังกล่าวโดยตรง

สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นหน่วยงานภาครัฐซึ่งทำหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินราคาเพื่อให้กรมที่ดินนำราคาประเมิน

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปัจจุบันสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินถูกเปลี่ยนชื่อเป็นกองประเมินราคาทรัพย์สิน และย้ายมาอยู่ภายใต้สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ซึ่งหน่วยงานอื่น ๆ จากทั้งภาครัฐและเอกชนได้นำราคาประเมินราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ

ต่อมาหลังจากที่ประเทศไทยได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกสมาคมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน (The ASEAN Valuers Association: AVA) เพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับสมาคมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศต่าง ๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้นั้น ประเทศไทยจึงได้มีการจัดตั้งสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand: VAT) ในปี พ.ศ. ๒๕๒๙ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อส่งเสริมการผลิตบุคลากรด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พัฒนามาตรฐานการประกอบวิชาชีพด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประสานงานกับสมาคมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน และสมาคมหรือสถาบันอื่น ๆ ที่มีวัตถุประสงค์คล้ายกันทั้งภายในและภายนอกประเทศ

๕.๒ แนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ประกอบด้วย ๓ แนวทาง ได้แก่ แนวทางพิจารณาจากต้นทุน แนวทางเปรียบเทียบราคาตลาด และแนวทางพิจารณาจากรายได้ โดยเลือกใช้แนวทางการประเมินอย่างน้อย ๒ แนวทาง และกำหนดว่าแนวทางใดเป็นแนวทางหลักในการประเมิน เพื่อช่วยให้สามารถตรวจทานความเห็นจากแต่ละแนวทางได้ ทั้งนี้ หากจำเป็นต้องใช้แนวทางใดเพียงแนวทางเดียว ผู้ประเมินจะต้องให้เหตุผลที่ชัดเจนถึงข้อจำกัดในการใช้แนวทางการประเมินเพียงแนวทางเดียว

๕.๒.๑ แนวทางพิจารณาจากต้นทุน

เป็นแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน และใช้ประเมินมูลค่าก่อสร้างทดแทนสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (replacement) หรือที่เหมือนกัน (reproduction) ลบด้วยค่าเสื่อมราคาที่จะสะท้อนถึงการเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ เป็นต้น

๕.๒.๒ แนวทางเปรียบเทียบราคาตลาด

เป็นแนวทางการประเมินมูลค่าที่อ้างอิงข้อมูลตลาด หลักฐานการซื้อขาย และราคาเสนอซื้อขายที่ปรากฏอยู่ในตลาด โดยการเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน มีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกัน มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน มีสภาพที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ ตลอดจนมีการใช้ประโยชน์สูงสุดที่คล้ายคลึงกัน แล้วนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน ด้วย ๔ วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบโดยตรง (direct comparison method) วิธีปรับส่วนต่างราคาซื้อขาย (sales adjustment grid method) วิธีเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ (weighted quality score method: WQS) และวิธีวิเคราะห์การถดถอย (regression analysis method)

๕.๒.๓ แนวทางพิจารณาจากรายได้

เป็นแนวทางการประเมินมูลค่าศักยภาพของการก่อให้เกิดรายได้ โดยนำรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตของทรัพย์สินมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และอาศัยสมมติฐานการประมาณรายรับ รายจ่าย และค่าเช่า ที่เชื่อถือได้และเป็นไปตามสภาวะการแข่งขันในตลาด เพื่อให้สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างแท้จริง โดยแบ่งออกเป็น ๒ วิธี ได้แก่ วิธีคิดอัตราผลตอบแทนทางตรง (direct capitalization method) ซึ่งจะใช้วิธีนี้เมื่อราคาตลาดคงที่แล้ว และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้จากกระแสเงินสด (discount cash flow method) ใช้เมื่อราคาตลาดไม่คงที่และต้องมีการคาดการณ์รายได้ค่าใช้จ่ายในอนาคต

๕.๓ การศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินของ ส.ป.ก.

๕.๓.๑ วัตถุประสงค์

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ส.ป.ก. ได้ศึกษาแนวทางที่เหมาะสมในการริเริ่มการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ได้แก่

๑) ศึกษาแนวทางและวิธีการที่จะนำมากำหนดการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

๒) รวบรวมและทำการประเมินมูลค่าที่ดินในพื้นที่นำร่อง พร้อมกับรวบรวมข้อมูลมูลค่าที่ดินที่ได้จากกรมธนารักษ์ และทำการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินที่ประเมินกับมูลค่าจากกรมธนารักษ์

๓) กำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

โดยปัจจัยที่ ส.ป.ก. นำมาศึกษาแนวทางในการประเมินมูลค่าที่ดิน ประกอบด้วย ฐานข้อมูลแผนที่ดิจิทัล ข้อมูลรังวัด บันทึกแผนที่ตัวเลข และการสำรวจภาคสนามที่เกี่ยวข้อง

๕.๓.๒ แนวทางการประเมินมูลค่า

การศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อนำผลลัพธ์มาใช้อ้างอิงได้ ประกอบด้วย

๑) แนวทางพิจารณาจากมูลค่าที่เหลืออยู่ เหมาะสำหรับการหามูลค่าของที่ดิน โดยเริ่มจากการหามูลค่าของทรัพย์สินที่อยู่บนพื้นฐานการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use: HBU) ของที่ดิน ผ่านการพิจารณาปัจจัยด้านกฎหมาย กายภาพ ทำเล สิ่งแวดล้อม และสภาพเศรษฐกิจ เมื่อได้มูลค่าทรัพย์สินแล้วจึงนำมาหารด้วยหนึ่งและบวกอัตราผลตอบแทนอันพึงได้ของทรัพย์สินดังกล่าว ผลลัพธ์ที่จะได้คือต้นทุนของการพัฒนาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วยต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนค่าที่ดิน เมื่อหักต้นทุนค่าก่อสร้างออกแล้ว จึงเหลือมูลค่าที่สะท้อนถึงศักยภาพของที่ดินดังกล่าว

๒) แนวทางการอ้างอิงมูลค่าจากกรมธนารักษ์ เนื่องจากบางพื้นที่ของ ส.ป.ก. ไม่ได้อยู่ในรายการบัญชีของกองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ จึงมีการนำหลักการและวิธีการประเมินของกองประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีรากฐานมาจากวิธีการประเมินมูลค่าตลาด เนื่องจากข้อมูลการประเมินของกรมธนารักษ์เป็นที่น่าเชื่อถือ และช่วยให้ ส.ป.ก. ไม่จำเป็นต้องใช้ทรัพยากรในทางปฏิบัติด้านการประเมินมูลค่าที่ดินมากเกินไป

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการของ ส.ป.ก. เป็นไปอย่างสะดวกและเกิดความเป็นธรรมกับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน จึงจำเป็นต้องศึกษาและเปรียบเทียบทั้ง ๒ แนวทาง เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ประเมินโดยกรมธนารักษ์กับมูลค่าที่ได้รับจากแนวทางพิจารณาจากมูลค่าที่เหลืออยู่ของ ส.ป.ก.

๖. การอภิปรายแลกเปลี่ยนความคิดเห็น

๖.๑ หน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซียตอบคำถามจาก ส.ป.ก.

๑) ในสหพันธรัฐรัสเซีย ข้อเสียของแนวทางพิจารณาจากรายได้ของการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในทางปฏิบัติคืออะไร และสะท้อนมูลค่าตลาดของแปลงที่ดินหรือไม่

ตอบ แนวทางพิจารณาจากรายได้ให้ผลลัพธ์ที่ไม่แม่นยำมากนัก เนื่องจากต้องคำนวณด้วยผลตอบแทนการลงทุนจากราคาที่จ่ายไป (capitalization) ซึ่งปัจจุบันหน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซียยังไม่มีข้อมูลที่แม่นยำสมบูรณ์ที่สุด และยากที่จะตัดสินใจว่าควรยึดผลลัพธ์จากรายได้จริงหรือจากการคำนวณด้วยผลตอบแทนการลงทุนจากราคาที่จ่ายไป อย่างไรก็ตาม หน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซียได้ใช้การประเมินแบบมวลรวม (mass valuation) เพื่อพิจารณามูลค่าที่ดินซึ่งสามารถใช้ได้กับทุกแปลงที่ดินในทุกพื้นที่

๒) เป็นไปได้หรือไม่ที่จะเพิ่มปัจจัยอื่น ๆ เช่น ระยะทางจากถนนสายหลักและเมือง เพื่อชั่งน้ำหนักมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตอบ มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องใช้ปัจจัยดังกล่าวประกอบการพิจารณา โดยหากที่ดินมีระยะห่างจากถนนมากเท่าไร มูลค่าที่ดินก็จะยิ่งลดลง และยังมีการพิจารณาสภาพและคุณภาพของถนนประกอบด้วย

๓) เนื่องจากแนวทางเปรียบเทียบราคาตลาดในยุโรปมีการใช้วิธีการจำลองราคาฮีดอนิก (Hedonic pricing) และวิธีการไล่ระดับ (Gradient boosting algorithm) ในการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อกำหนดค่าชดเชย จึงอยากทราบว่าวิธีการดังกล่าวถูกใช้อย่างแพร่หลายในสหพันธรัฐรัสเซียหรือไม่

ตอบ มีการใช้วิธีดังกล่าวในสหพันธรัฐรัสเซีย โดยกรณีที่ดินเวนคืนที่ดินจากเกษตรกรรมราคาที่ดินจะยังคงเป็นราคาตลาด แต่หากระยะเวลาผ่านไป ราคาที่ดินอาจพุ่งสูงขึ้นและทำให้ราคาชดเชยที่จะจ่ายไม่ครอบคลุมส่วนต่างที่เกิดขึ้น ซึ่งปัจจุบันสหพันธรัฐรัสเซียยังคงพยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าว

๔) มีการขึ้นบัญชีบังคับเวนคืนที่ดินหรือไม่

ตอบ มีการขึ้นบัญชี ตัวอย่าง เช่น การสร้างทางหลวงที่ต้องตัดผ่านบ้านและที่ดินของประชาชน ซึ่งภาครัฐพยายามประนีประนอมกับประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณดังกล่าวจนกระทั่งเวนคืนที่ดินได้สำเร็จ

๕) มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสู่ที่ดินซึ่งยังคงดำเนินกิจกรรมที่มีจุดประสงค์เพื่อการเกษตรหรือไม่

ตอบ พบกรณีดังกล่าวในสหพันธรัฐรัสเซียอย่างมาก เนื่องจากมักไม่พบการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผิดวัตถุประสงค์หรือคุณลักษณะของที่ดินจากเจ้าของที่ดิน หากเกิดการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผิดวัตถุประสงค์หรือคุณลักษณะของที่ดิน หน่วยงานเทศบาล (municipal authority) ก็สามารถยึดที่ดินดังกล่าวเข้าสู่กองทุนที่ดิน (land fund) และจัดสรรที่ดินนั้นใหม่ให้กับเจ้าของที่ดินรายอื่น ผ่านการประมูลหรือการโอนสิทธิ

๖) ส.ป.ก. มีการจัดสรรที่ดินให้กับประชาชนเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตร และเห็นควรจ่ายค่าชดเชยเมื่อประชาชนประสงค์จะคืนที่ดินให้กับ ส.ป.ก. จึงอยากทราบว่ามีการที่คล้ายคลึงกันในสหพันธรัฐรัสเซียหรือไม่ อย่างไร

ตอบ ตัวอย่างกรณีที่คล้ายคลึงกันคือ การที่รัฐบาลสหพันธรัฐรัสเซียจัดสรรที่ดินให้ประชาชน แต่ไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชยในส่วนของที่ดิน และชดเชยเพียงค่าใช้จ่ายบางอย่าง เช่น ค่าดำเนินการทำเกษตรกรรมที่เกษตรกรได้ลงทุนไปแล้ว เป็นต้น นอกจากนี้ ยังควรพิจารณาถึงการสูญเสียผลกำไรของที่ดินจากการใช้ประโยชน์ หรือการใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์หรือคุณลักษณะของที่ดินจากเจ้าของที่ดินอีกด้วย

ในกรณีของ ส.ป.ก. ซึ่งต้องการจ่ายค่าชดเชยในส่วนของที่ดินให้กับเกษตรกรผู้ประสงค์จะคืนที่ดินให้กับ ส.ป.ก. นั้น GUZ ให้ความเห็นว่า ส.ป.ก. อาจต้องทบทวนและปรับเปลี่ยนในระดับตัวบทกฎหมาย ซึ่งถือเป็นบริบทที่สำคัญต่อแนวทางที่ ส.ป.ก. สนใจ โดย GUZ หวังว่าจะมีการสัมมนา กับ ส.ป.ก. ครั้งต่อไป โดยจะเน้นถึงเนื้อหาตามกฎหมายและการปรับเปลี่ยนกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้มากขึ้น

๗) มีข้อจำกัด เช่น พื้นที่อุตสาหกรรม ระยะทาง หรือโครงสร้างพื้นฐาน ถูกใช้สำหรับแนวทางพิจารณาจากรายได้หรือไม่

ตอบ การประเมินมูลค่าที่ดิน ไม่เพียงแต่พิจารณาจากปัจจัยทั่วไปอย่างที่กล่าวมาเท่านั้น แต่ยังจำเป็นต้องพิจารณาจากทั้งปัจจัยระดับมหภาคไปจนถึงระดับจุลภาค อีกทั้งยังต้องอาศัยข้อมูลและวิธีการที่แม่นยำเชื่อถือได้ และความชำนาญและความพร้อมของผู้ประเมินด้วยเช่นกัน

๘) มีการเสียภาษีจากการใช้ที่ดินผิวดินประเภทในสหพันธรัฐรัสเซียหรือไม่

ตอบ การใช้ที่ดินผิวดินประเภท ผิวดินวัตถุประสงค์ หรือไม่มีการใช้ที่ดินเกิดขึ้น จะถูกดำเนินการยึดที่ดินคืนแทนการเสียภาษี

๙) พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ในสหพันธรัฐรัสเซียเป็นของเกษตรกรจากภาคเอกชนหรือภาครัฐ

ตอบ ภาคเอกชนและบุคคลทั่วไปเป็นเจ้าของ ๒ ใน ๓ ของพื้นที่เกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย และพื้นที่ที่ภาครัฐเป็นเจ้าของมักเป็นพื้นที่ป่าไม้และพื้นที่เขตเมือง

๑๐) มีการเปลี่ยนแปลงที่ดินของรัฐถูกแปลงเป็นที่ดินเอกชน (กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล) ตามนโยบายของสหพันธรัฐรัสเซียหรือไม่

ตอบ นโยบายกระตุ้นการแข่งขันของสหพันธรัฐรัสเซียส่งเสริมความหลากหลายในการเป็นเจ้าของที่ดินให้กับทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งจุดประสงค์ของการส่งเสริมความหลากหลายดังกล่าวคือเพื่อการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและได้ประสิทธิภาพมากที่สุดโดยไม่เกี่ยวข้องกับภาครัฐหรือเอกชนเป็นผู้ถือครอง จึงไม่มีความจำเป็นที่สหพันธรัฐรัสเซียจะต้องเน้นถึงการแปลงที่ดินของรัฐเป็นที่ดินเอกชน หรือที่ดินเอกชนเป็นที่ดินของรัฐ

อีกทั้ง GUZ ยังเสนอแนะว่าเพื่อส่งเสริมความเสมอภาคด้านโอกาสในสิทธิการเป็นเจ้าของและการใช้ที่ดิน จำนวนเกษตรกรก็มีความสำคัญต่อสัดส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมด้วยเช่นกัน หากจำนวนเกษตรกรเพิ่มมากขึ้น สัดส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมต่อเกษตรกรรายคนก็จะลดลง

๖.๒ ส.ป.ก. ตอบคำถามจากหน่วยงานสหพันธรัฐรัสเซีย

๑) เมื่อใช้แนวทางพิจารณารายได้กับที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น ผลตอบแทนที่ได้คือผลตอบแทนที่แท้จริงหรือไม่ และใช้ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลของผลตอบแทนดังกล่าวกี่ปี

ตอบ ส.ป.ก. ใช้ราคาต้นทุนการผลิตสำหรับแนวทางพิจารณารายได้กับที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยใช้ระยะเวลา ๒ ปี ในการเก็บข้อมูลของผลตอบแทน

๒) ตลาดที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในประเทศไทยพัฒนาไปมากน้อยเพียงใด

ตอบ ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในประเทศไทยนั้นแบ่งออกเป็นที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินและนอกเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั่วไปในประเทศไทยมีการพัฒนาสู่พาณิชย์กรรมมากขึ้น โดยปรับเปลี่ยนพืชผลที่ปลูกจากข้าวเป็นพืชเชิงเศรษฐกิจ เช่น ยางพารา ทุเรียน เป็นต้น เนื่องจากกระแสเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไป

๓) ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั้งในและนอกเขตปฏิรูปที่ดิน คิดเป็นร้อยละเท่าใดของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดในประเทศไทย

ตอบ อ้างอิงจากสถิติของ ส.ป.ก. ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ที่ดินเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินของ ส.ป.ก. มีพื้นที่คิดเป็นร้อยละ ๒๓.๗๘ และที่ดินเกษตรกรรมนอกเขตปฏิรูปที่ดินมีพื้นที่คิดเป็นร้อยละ ๗๖.๒๒ ของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดในประเทศไทย (กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, ๒๕๖๒)

๔) ลักษณะการถือครองที่ดินของภาคเอกชนหรือส่วนบุคคลในประเทศไทยเป็นอย่างไร

ตอบ ที่ดินทั่วไปซึ่งอยู่ในเขตเมืองจะมีการถือครองแบบกรรมสิทธิ์ โดยมีจำนวนและมูลค่าเพิ่มมากกว่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่มีอยู่นอกเขตเมือง ซึ่งที่ดินที่อยู่ติดกับเส้นทางรถไฟฟ้ามูลค่าสูงเป็นพิเศษ ส่วนมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีแนวโน้มคงที่มากกว่า เนื่องจากมีการแข่งขันและเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ชัดเจนน้อยกว่าที่ดินประเภททั่วไปในเขตเมือง

๕) มีการเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินของ ส.ป.ก. หรือไม่

ตอบ โดยทั่วไปการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินของ ส.ป.ก. จะมีการเก็บค่าเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่ ส.ป.ก. กำหนด อย่างไรก็ตาม ส.ป.ก. ยังไม่มียกเว้นและหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้กับประชาชนที่ต้องการคืนที่ดินให้กับ ส.ป.ก. กรณีที่ประชาชนไม่ต้องการใช้ที่ดินทำเกษตรกรรมอีกต่อไป

๖) ส.ป.ก. มีหลักเกณฑ์ในการกำหนดเก็บค่าเช่าที่ดินอย่างไร

ตอบ โดยทั่วไปหลักเกณฑ์ในการเก็บค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินของ ส.ป.ก. จะคิดจากทั้งราคาตลาดที่ดินและรายได้จากการผลิตของที่ดินดังกล่าว รวมทั้งยังใช้อัตราค่าเช่าที่ดินจากหน่วยงานราชการ หน่วยงานอื่นพิจารณาประกอบด้วย เช่น อัตราค่าเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เมื่อกำหนดเกณฑ์การเก็บค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. จะใช้อัตราที่ต่ำกว่าราคาตลาดประมาณ ๑๐ เท่าเนื่องจาก ส.ป.ก. ต้องการช่วยเหลือเกษตรกรด้านค่าใช้จ่าย และพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินมักมีสภาพดินที่ไม่ค่อยอุดมสมบูรณ์ อีกทั้งยังขาดการชลประทานที่พร้อมใช้งานด้วยเช่นกัน

๗) ในสหพันธรัฐรัสเซีย มีการแปลงมูลค่าของพืชผลทุกชนิดเข้าสู่ระบบเมล็ดพันธุ์ (grain equivalence) ซึ่งจะช่วยให้ง่ายต่อการเปรียบเทียบข้อมูล จึงอยากทราบว่า ส.ป.ก. มีแนวปฏิบัติที่คล้ายคลึงกันหรือไม่

ตอบ ส.ป.ก. อ้างอิงฐานข้อมูลและสถิติการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการเพาะปลูกผลผลิตต่าง ๆ และมูลค่าของผลผลิตภายนอกเขตปฏิรูปที่ดินจากสำนักเศรษฐกิจการเกษตร (สศก.) และข้อมูลของระดับความเหมาะสมของดินแต่ละชนิดจากกรมพัฒนาที่ดิน (พด.) เพื่อให้ ส.ป.ก. สามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ต่อ ยอดและประมวลผลต่อไป แต่ปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มี การแปลงมูลค่าของพืชผลทุกชนิดเข้าสู่ระบบเมล็ดพันธุ์เช่นเดียวกับสหพันธรัฐรัสเซีย

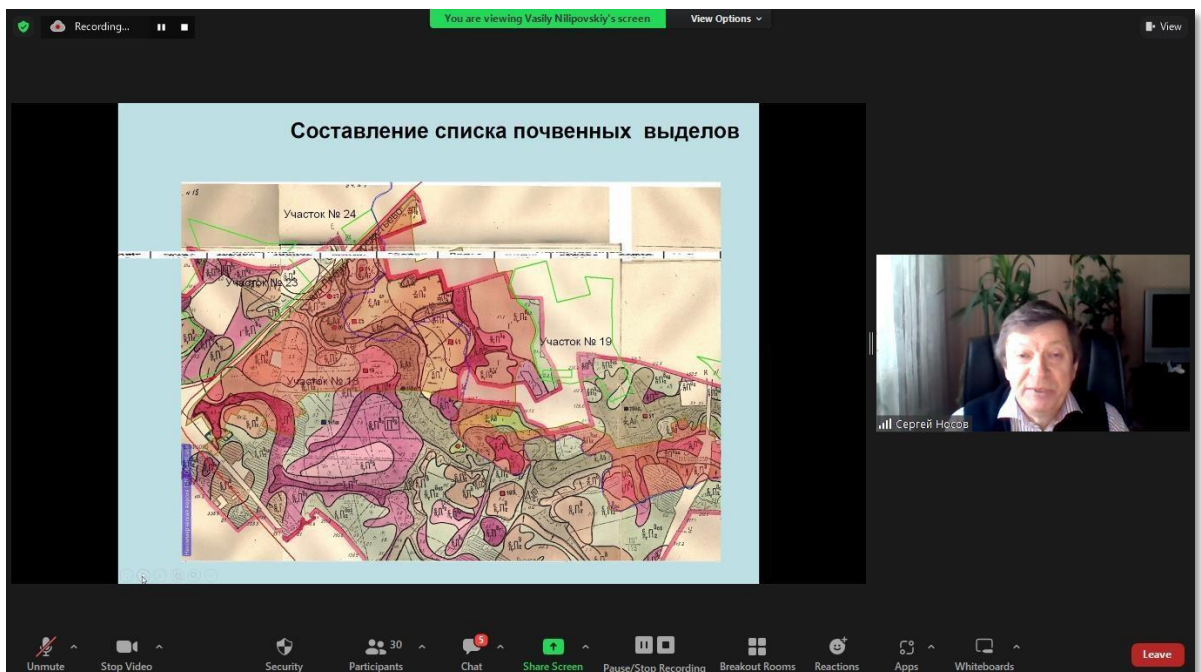
๘) ส.ป.ก. มีเกณฑ์การแบ่งศักยภาพการผลิตของดินหรือไม่ อย่างไร

ตอบ โดยทั่วไป พด. มีการแบ่งประเภทของดินออกเป็น ๔ ประเภทตามศักยภาพการผลิต ดังนี้ เหมาะสมมากที่สุด (S๑) เหมาะสม (S๒) เหมาะสมเล็กน้อย (S๓) และไม่เหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม (N) โดยมีการจัดทำรายงานข้อมูลพืชผลหลักในประเทศไทยประจำปีและเผยแพร่ทางออนไลน์ ซึ่งกลุ่มวิเคราะห์ข้อมูลระยะไกล ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของ ส.ป.ก. นำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ต่อ ยอดและประมวลผลในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

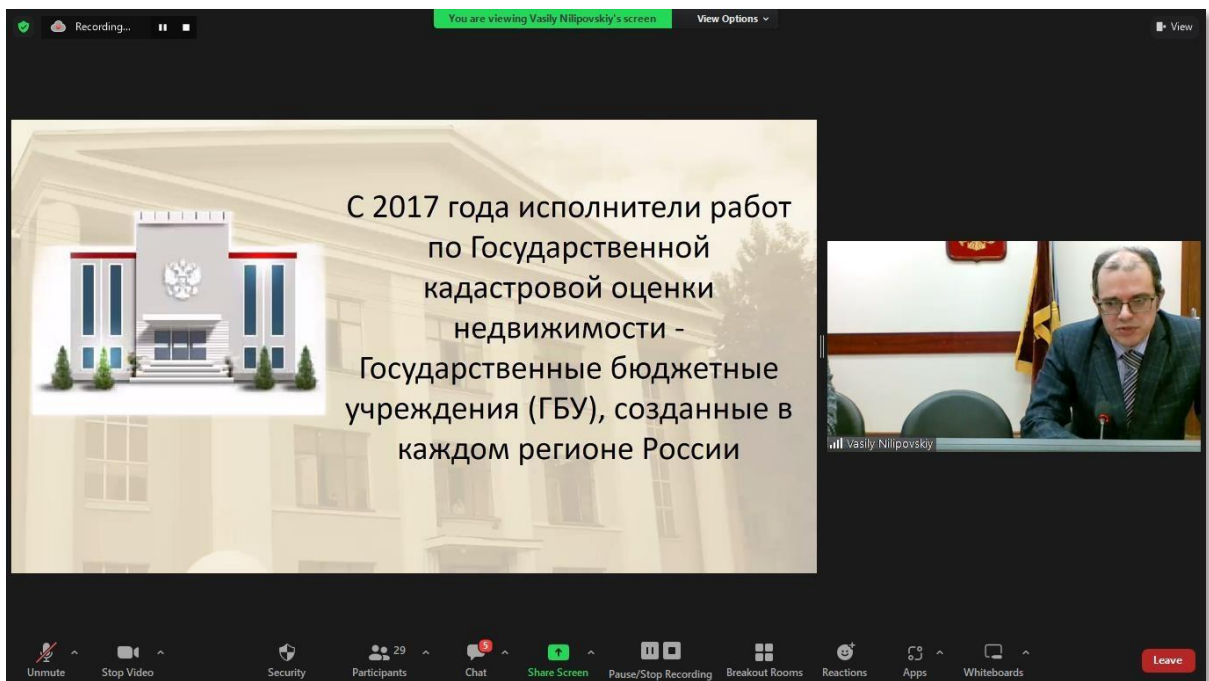
ภาพประกอบการสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กับ สหพันธรัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕



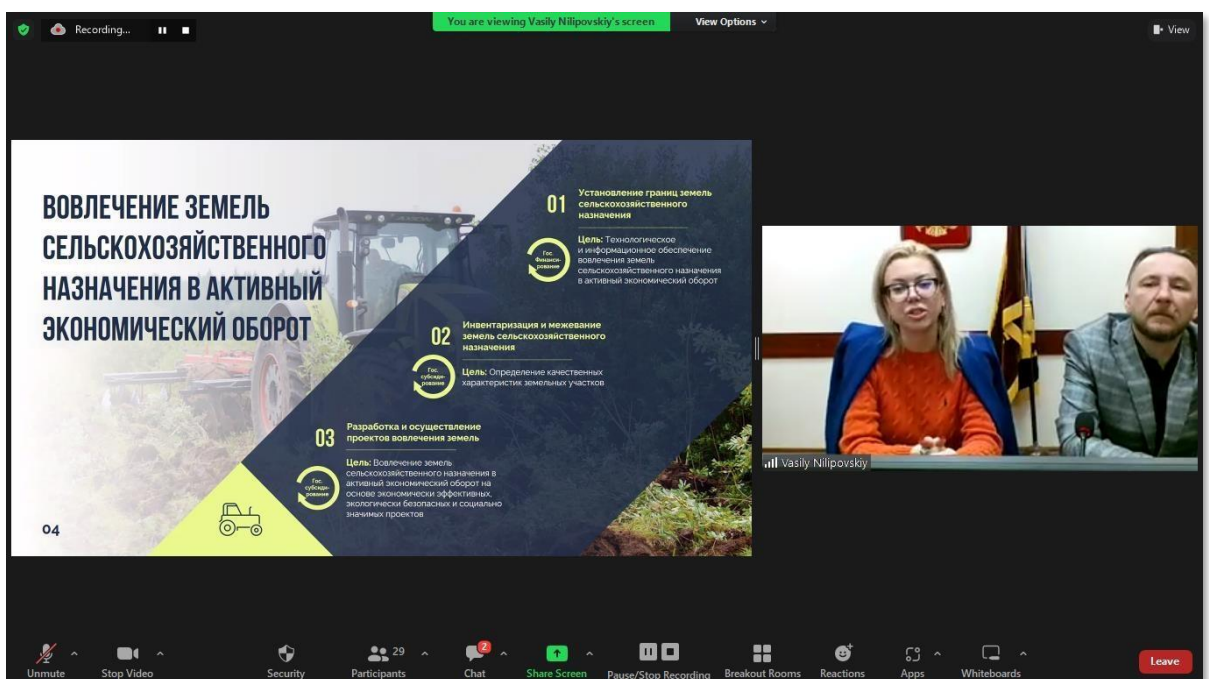
ภาพที่ ๑ การเข้าร่วมการสัมมนาออนไลน์ เรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กับ สหพันธรัฐรัสเซีย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕



ภาพที่ ๒ Mr. Sergey Nosov ศาสตราจารย์จาก PRUE บรรยายประวัติความเป็นมา หลักเกณฑ์ และปัจจัยในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย



ภาพที่ ๓ Mr. Stanislav Komarov รองศาสตราจารย์ด้านการประเมินมูลค่าที่ดินจาก GUZ บรรยายวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมขั้นพื้นฐานที่ใช้ในสหพันธรัฐรัสเซีย



ภาพที่ ๔ Mrs. Olga Sorokina และ Mr. Alexander Fedorinov รองศาสตราจารย์จาก GUZ บรรยายความเกี่ยวข้องในการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจของที่ดินที่ไม่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย

Recording... You are viewing Vasily Nilipovskiy's screen View Options

Федеральный закон от 5 декабря 2022 г. N 507-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случае, если:

- 1) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлен факт неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет;
- 2) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия такой земельный участок используется с нарушением законодательства РФ не менее трех лет подряд с даты выявления в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) данного нарушения;
- 3) такой земельный участок используется с нарушением законодательства РФ, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде;
- 4) приобретенный в соответствии с настоящей статьей такой земельный участок не используется по целевому назначению по истечении одного года с даты его приобретения

Статья 6. Изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который не используется по целевому назначению или используется с нарушением законодательства Российской Федерации

Unmute Stop Video Security Participants Chat Share Screen Pause/Stop Recording Breakout Rooms Reactions Apps Whiteboards Leave

Vasily Nilipovskiy

ภาพที่ ๕ Mrs. Ruslana Zhdanova รองศาสตราจารย์จาก GUZ
บรรยายกรอบกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวกับที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสหพันธรัฐรัสเซีย

Выявление объекта оценки

Публичная кадастровая карта

Участки 68-21-0000000-763

Земельный участок 68-21-0000000-763

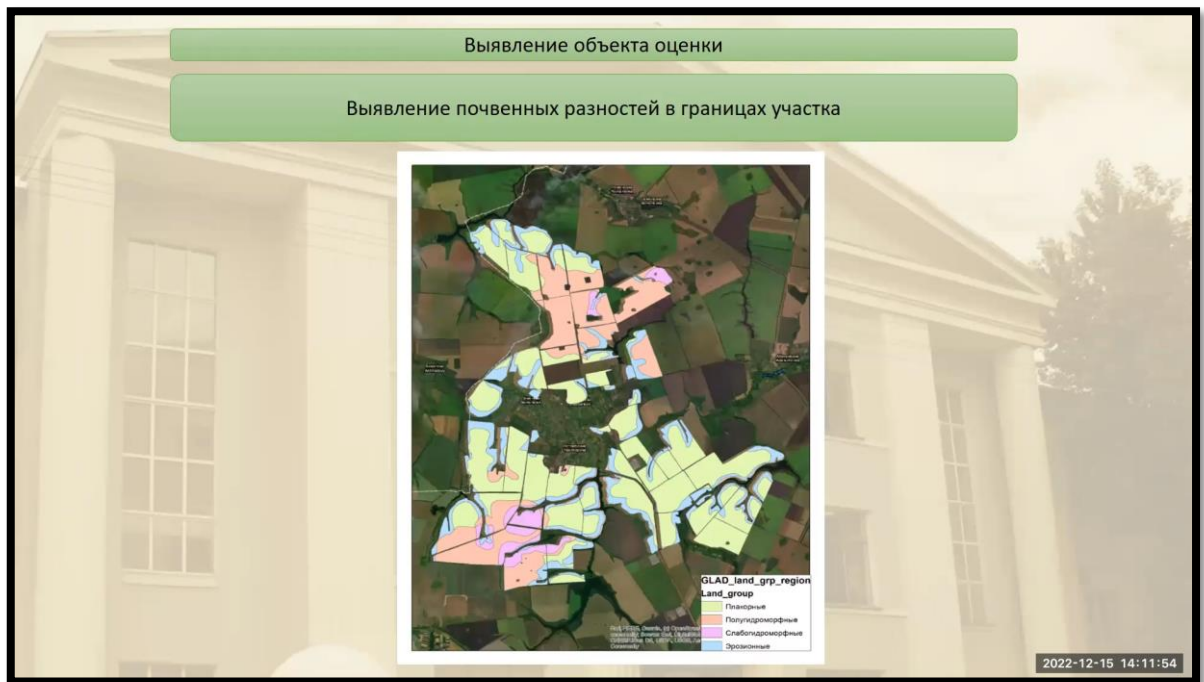
Российская Федерация, Тамбовская область, Токаревский район, Чечеринский сельсовет, территория имени Мичурина, земельный участок №46

План ЗУ →

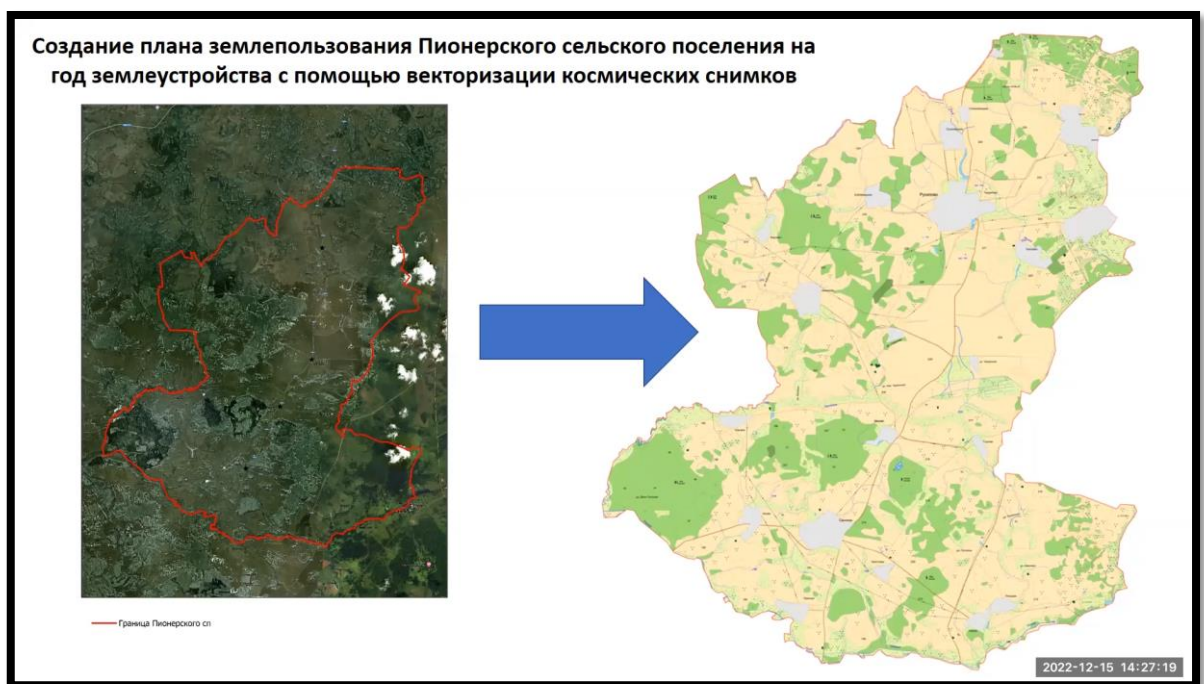
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	68-21-0000000-763
Кадастровый квартал:	68-21-0000000
Адрес:	Российская Федерация, Тамбовская область, Токаревский район, Чечеринский сельсовет, территория имени Мичурина, земельный участок №46
Площадь участка:	47 754 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	сельскохозяйственное использование
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	318 519,18 руб.
Дата определения:	01.01.2020
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	11.11.2020
Дата применения:	01.01.2021

2022-12-15 14:11:43

ภาพที่ ๖ ตัวอย่างแผนที่ที่ดินของรัฐในสหพันธรัฐรัสเซีย ซึ่งระบุถึงรายละเอียดต่าง ๆ ของแปลงที่ดิน เช่น ตำแหน่ง ที่อยู่ หมายเลข ประเภทที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์ ขนาดพื้นที่ มูลค่าที่ดิน วันที่บันทึกข้อมูล เป็นต้น



ภาพที่ ๗ ตัวอย่างแผนที่ทางกายภาพของดินโดยการแบ่งลักษณะตามสีต่าง ๆ



ภาพที่ ๘ การจัดการที่ดินของชนบทแห่งหนึ่งในสหพันธรัฐรัสเซียผ่านกระบวนการภาพถ่ายดาวเทียม

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

Методика установления границ земель сельскохозяйственного
назначения, включая ценные и особо ценные земли
сельскохозяйственного назначения, на территории
муниципального образования (с установлением границ
сельскохозяйственных угодий)

Исполнители:

Руководитель проекта, к.с.-х.н., доцент

д.э.н., профессор

к.э.н., доцент

 16.02.22 А.В. Федоринов
ПОДПИСЬ, ДАТА
 16.02.22 Е.В. Черкашина
ПОДПИСЬ, ДАТА
 16.02.22 О.А. Сорокина
ПОДПИСЬ, ДАТА

Согласовано:

Врио ректора ФГБОУ ВО ГУЗ

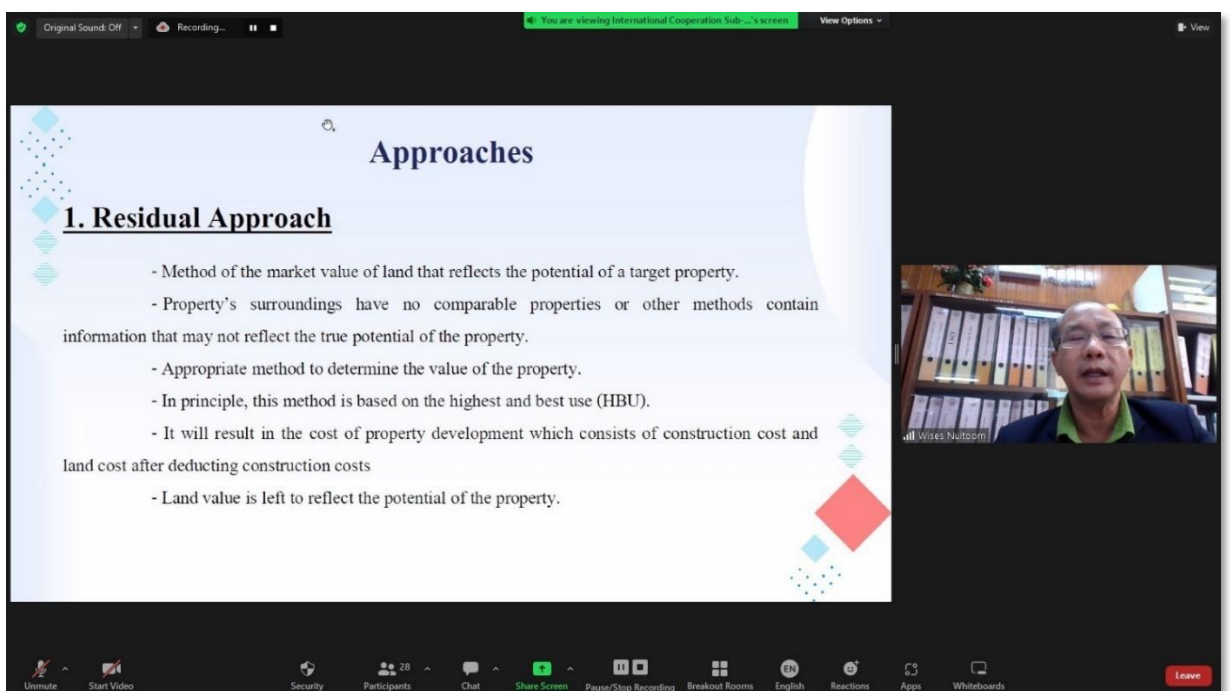
 16.02.22 Т.В. Паласкири
ПОДПИСЬ, ДАТА


Москва 2022 г.

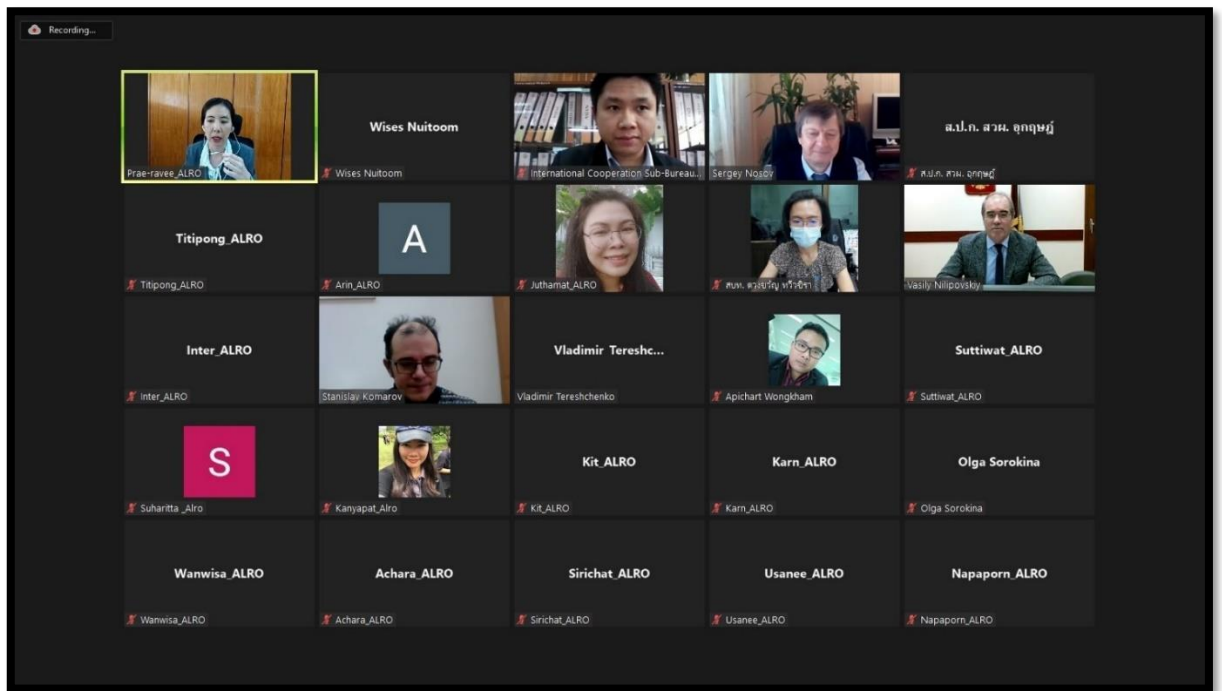
ภาพที่ ๙ การลงนามรับรองวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยหน่วยงานรัสเซีย
ที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ ๑๐ Mr. Vasily Nilipovskiy รองอธิการบดีของ GUZ ตอบคำถามและข้อสงสัยจาก ส.ป.ก. ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ ๑๑ นายวิเศษ นัยตุม ผู้แทน ส.ป.ก. และผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ บรรยายการประเมินมูลค่าที่ดินทั่วไปและที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินของประเทศไทย



ภาพที่ ๑๒ ผู้เข้าร่วมการสัมมนาฯ อภิปรายแลกเปลี่ยนความคิดเห็น