



ประกาศ

คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน
โครงการความร่วมมือระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน
ในการพัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูง เพื่อเชื่อมโยงภูมิภาค ช่วงกรุงเทพมหานคร - หนองคาย
(ระยะที่ ๑ ช่วงกรุงเทพมหานคร - นครราชสีมา)

ตามที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นเจ้าหน้าทีในการเวนคืน ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งตามคำสั่งเฉพาะที่ ก.๗๓๔/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตจตุจักร เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร อำเภอลำลูกกา อำเภอธัญบุรี อำเภอกลองหลวง อำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี อำเภอบางปะอิน อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภออุทัย อำเภอภาชี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อำเภอหนองแซง อำเภอเสนาห์ อำเภอเมืองสระบุรี อำเภอแก่งคอย อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี และอำเภอบางบาล อำเภอบางซ้าย อำเภอสี่คิ้ว อำเภอสว่างวีระวงศ์ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา นั้น

อาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัดนี้ คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ได้กำหนดหลักเกณฑ์ราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงขอประกาศให้ทราบผลของการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ในเขตท้องที่อำเภอหนองแซง อำเภอเสนาห์ อำเภอเมืองสระบุรี อำเภอแก่งคอย อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี ตามคำสั่งที่อ้างถึงข้างต้น โดยมีการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ (ครั้งที่ ๒) เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๖ และครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ (ครั้งที่ ๓) เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ซึ่งมีมติกำหนดราคาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องดังนี้

๑. ค่าทดแทนที่ดิน

๑. เห็นชอบวิธีการหาราคาฐานเบื้องต้น และการใช้ค่าดัชนีราคาจากอัตราส่วนของ “ราคาฐานเบื้องต้น” ต่อ “ราคาประเมินทุนทรัพย์” ของแปลงราคาฐานเบื้องต้น เพื่อใช้เป็นดัชนีสำหรับปรับราคาประเมินทุนทรัพย์รายแปลงให้เป็นราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของที่ดินที่ถูกเวนคืน

๒. เห็นชอบเลือกชุดข้อมูลราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินเพื่อหาดัชนีราคา โดยแยกเป็นกลุ่มตำบล โดยคำนวณฐาน แบ่งตามตำบล ดังนี้

๒.๑ ค่าดัชนีของ ต.หนองแซง และ ต.ไก่อ้อ่า เท่ากับ ๔.๘๑

๒.๒ ค่าดัชนีของ ต.หนองโน ทต.บึงกุ่ม และ ต.โคกสว่าง เท่ากับ ๖.๗๘

๒.๓ ค่าดัชนีของ ต.ตะกุด และ ต.ดงขี้เหล็ก เท่ากับ ๕.๓๐

๒.๔ ค่าดัชนีของ ต.ตาลเดี่ยว เท่ากับ ๒.๐๐

๒.๕ ค่าดัชนีของ ต.บ้านป่า ต.ทับกวาง เท่ากับ ๖.๑๕

๒.๖ ค่าดัชนีของ ต.มวกเหล็ก กับ ต.มิตรภาพ เท่ากับ ๖.๙๑

ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาซื้อขายปกติในท้องตลาดในพื้นที่ และเป็นธรรมกับประชาชนผู้ถูกเวนคืนมากที่สุด

๓. เห็นชอบคิดค่าทดแทนเพิ่มโดยพิจารณาตามมาตรา ๒๐ (๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดิน ดังนี้

๓.๑ ที่ดินเกษตรกรรมหรือกสิกรรม และยังใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ คิดเพิ่มให้อีกร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน

๓.๒ ที่ดินอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรม มีการพัฒนาและมีการอยู่อาศัย คิดเพิ่มให้อีกร้อยละ ๒๐ ของค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน

๔. เห็นชอบค่าทดแทนกรณีผู้ถูกเวนคืนไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน ตามมาตรา ๒๐ (๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน คิดเพิ่มให้อีกร้อยละ ๑๐ ของที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนรวมกับค่าทดแทนตามมาตรา ๒๐ (๔)

๕. เห็นชอบแนวทางการคิดค่าทดแทนในกรณีถูกเวนคืนที่ดินบางส่วนทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือมีมูลค่าลดลง (เข้าหลักเกณฑ์) โดยคิดเพิ่มให้อัตราร้อยละ ๑๐ ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน x เนื้อที่ที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมด แต่ไม่เกินครึ่งหนึ่งของค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๖. เห็นชอบกรณีทำให้ที่ดินเสียหาย หากเจ้าของไม่แก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม ให้หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกจากค่าทดแทนที่ดิน แต่ไม่เกินราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน (มาตรา ๒๒ วรรค ๔)

๗. เห็นชอบกรณีที่ดินที่มีการซื้อขายก่อนวันที่ พ.ร.ฎ. มีผลบังคับใช้ และเป็นการซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ให้กำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนไม่น้อยกว่าราคาที่ซื้อขายจริง

๘. เห็นชอบกรณีที่ดินที่ถูกเวนคืนแปลงใดไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พิจารณาใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่มีคุณสมบัติใกล้เคียงกัน เช่น ทำเล ที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ ลักษณะรูปแปลง เป็นต้น

๒. ค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ

๑. การใช้ราคาวัสดุก่อสร้างจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า ดังนี้

๑.๑ ราคาวัสดุก่อสร้างในส่วนภูมิภาคจังหวัดสระบุรี กองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (พฤศจิกายน ๒๕๖๕)

๑.๒ ราคาวัสดุก่อสร้างในส่วนกลาง กองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (พฤศจิกายน ๒๕๖๕) กรณีไม่มีในข้อ ๑.๑

๑.๓ สืบค้นราคาตลาด จากร้านขายวัสดุก่อสร้าง กรณีไม่มีในข้อ ๑.๑ และ ๑.๒

๒. การใช้ค่าแรงก่อสร้าง : กรมบัญชีกลาง ที่ประกาศล่าสุด ดังนี้

๒.๑ บัญชีค่าแรงงาน/ดำเนินการ สำหรับถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง ตุลาคม ๒๕๖๐

๒.๒ คำนวณจากค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในจังหวัดสระบุรี อัตรา ๓๔๐ บาท/คน/วัน (๑ ตุลาคม ๒๕๖๕) หรือสืบราคาตลาด กรณีไม่มีใน ๒.๑

๓. ค่า FACTOR F (ค่าอำนาจการ ดอกเบี้ย กำไร และภาษี) : กรมบัญชีกลาง ที่ประกาศล่าสุด ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๕

๔. ค่าธรรมเนียมอนุญาตปลูกสร้าง/รื้อถอนอาคารและค่าป้องกันอุบัติเหตุ : การทางพิเศษแห่งประเทศไทยหรือราคาตลาด

๕. ที่ค่าธรรมเนียมและติดตั้งต่าง ๆ (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่น ๆ) : ตามอัตราของแต่ละหน่วยงาน

๖. ค่าออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง : กฎกระทรวง ออกตามมาตรา ๙๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐

๗. ค่าขนย้ายทรัพย์สิน/วัสดุที่รื้อถอน : สิบราคาในพื้นที่/กรมบัญชีกลาง

๘. ค่ารื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น : แนวทางฯ กระทรวงคมนาคม อัตรา ๑๕ - ๒๐% ของค่าแรงก่อสร้าง

๙. หักค่าเสื่อมราคา กรณีทิ้งร้างและทรุดโทรม : แนวทางฯ กระทรวงคมนาคม อัตรา ไม่เกิน ๒๐% ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

๑๐. หลักเกณฑ์การเพื่อวัสดุสำหรับแต่ละประเภท

๑๑. ใช้ราคาค่าขุดดินสระน้ำขนาดใหญ่ โดยใช้เครื่องจักรกลในการขุด จากบัญชีราคาค่าวัสดุ ก่อสร้างและค่าแรงงานประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน (สพฐ.) ในอัตรา ๑๘ บาท/ลบ.ม. โดยกำหนดขั้นต่ำเหมาจ่ายที่ ๖,๐๐๐ บาท ในส่วนราคาการขุดสระ หรือบ่อขนาดเล็ก โดยใช้แรงงานคนในการขุด จากบัญชีราคาของสำนักงานงบประมาณ ในอัตรา ๙๙ บาท/ลบ.ม.

๑๒. ใช้ราคางานขุดเจาะบ่อน้ำบาดาล จากบัญชีอัตราราคางานต่อหน่วย กองมาตรฐานงบประมาณ ๑ สำนักงานงบประมาณ ธันวาคม ๒๕๖๔

๑๓. ค่าทดแทนอาคารลักษณะพิเศษ เช่น สนามกีฬา อาคารที่มีระบบภายในหรือโครงสร้างซับซ้อน หรือโครงสร้างเฉพาะให้ใช้ราคาที่จัดซื้อจัดจ้างจริง

๑๔. คิตรายาค่าติดตั้งและรื้อย้ายมาตรวัดน้ำประปาภูมิภาคยึดตามราคาของหน่วยงาน

๑๕. คิตรายาค่าติดตั้งและรื้อย้ายมาตรวัดน้ำตามราคาของหน่วยงาน

๓. ค่าทดแทนไม้ยืนต้นและพืชผล

๑. เห็นชอบให้ใช้หลักเกณฑ์ตามบัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล พ.ศ. ๒๕๖๕ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน โดยจ่ายเงินคิตรายาค่าเป็น ๒ ขนาด ขนาดใหญ่ (มีผล) และขนาดเล็ก (ไม่มีผล) และข้อกำหนดอื่น ๆ ตามหมายเหตุในบัญชี

๒. เห็นชอบให้ บัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล พ.ศ. ๒๕๖๕ นำมาหาอัตราส่วนเฉลี่ยของค่าทดแทนไม้ยืนต้นและพืชผล ขนาดใหญ่ : ขนาดเล็ก ซึ่งเท่ากับ ๒ : ๑ กรณีที่มีความจำเป็นต้องสืบราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด เพื่หาราคาตามขนาดของแต่ละชนิดไม้ยืนต้นและพืชผล ให้ครบถ้วน

๓. เห็นชอบบัญชีสรุปรายการไม้ยืนต้น พืชผลที่ไม่มีรายชื่อในบัญชีของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานจะเทียบเคียงจากลักษณะ และการใช้ประโยชน์ที่ใกล้เคียงกันมากที่สุดในบัญชี หากเทียบเคียงไม่ได้ จะใช้ราคาจากการสืบตามท้องตลาด

๔. เห็นชอบค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดรายได้จากผลผลิต จะให้กรณีที่ปลูกเป็นอาชีพ และเก็บผลผลิตได้แล้วเท่านั้น

๕. เห็นชอบกรณีเจ้าของไม้ยืนต้นและพืชผล ไม่ประสงค์จะให้การรถไฟฯ เว้นคืนไม้ยืนต้นและพืชผล กำหนดให้จ่ายเป็นค่ารื้อถอนและขนย้ายในอัตราร้อยละ ๗๐ ของค่าทดแทนไม้ยืนต้นพืชผลนั้น ๆ

๖. เห็นชอบกรณีเจ้าของไม้ยืนต้นและพืชผล อยู่ในที่ดินของรัฐ และไม่สามารถแสดงตนได้ว่า ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๓ วรรคท้าย ให้กำหนดเงินค่าชดเชย ต้นไม้ยืนต้นและพืชผล ในอัตราและหลักเกณฑ์เดียวกับผู้ครอบครองที่ดินของรัฐโดยชอบด้วยกฎหมาย

โดยทางการรถไฟฯ จะประกาศบัญชีรายชื่อผู้ถูกเวนคืน และมีหนังสือแจ้งรายละเอียดพร้อมราคา
ค่าทดแทนให้ผู้ถูกเวนคืนทราบเป็นรายบุคคล เพื่อดำเนินการเจรจาทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน
ต่อไป

จึงประกาศมาให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๐๕ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๖๖

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ

(นายอรรถการณ จิตถวิล)

นายอำเภอเมืองสระบุรี

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายโอภาส วุฒิพิศาล)

ผู้แทน นายอำเภอหนองแขง

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นางสาวขวัญชนก ภาคธิน)

ผู้แทน นายอำเภอเสนาห์

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายปิยะพงษ์ บุญส่ง)

นายอำเภอแก่งคอย

ลงชื่อ.....กรรมการ

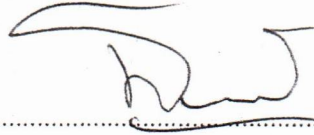
(นางสาวอิสริย์ ยุทธประเวศน์)

ผู้แทน นายอำเภอมวกเหล็ก

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นางสาวประภาพรรณ ศุภสาร)

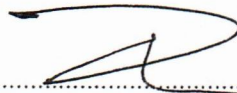
ผู้แทน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี



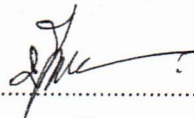
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายชนาพัทธ์ วงศ์พัชรธรรม) (นายชนาพันธ์ วงศ์พัชรธรรม)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาแก่งคอย



ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายชำนาญ พันธสำลี)
ผู้แทน ธนารักษ์พื้นที่สระบุรี



ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายบรรจง ปองนาน)
ปฏิรูปที่ดินจังหวัดสระบุรี



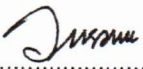
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางปฐริดา ลพหล้า)
ผู้แทน นายกเทศมนตรีตำบลหนองแขง

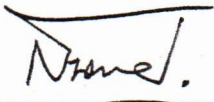


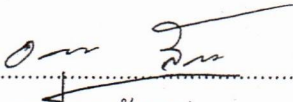
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายวีระพล มณีวงษ์)
ผู้แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลไถ่เส้า

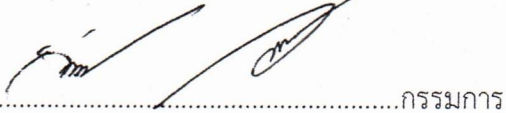


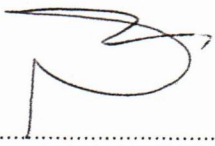
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางสาวมาลี พรรัตน์)
ผู้แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองโน

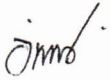
ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาวจุฬณี ธนภุตอัมพร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลโคกสว่าง

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาวสิริกัลยา เนตรอินทร์)
นายกเทศมนตรีตำบลตะกุด

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายอนุชา สังขวร)
ผู้แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลลิ่งชัน

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายสนิท ทองวิจิตร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายสมโภช รัตนะ)
ผู้แทน นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายอำนาจ รื่นเรือง)
ผู้แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลมิตรภาพ

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ ศีลาแก้ว)

ผู้แทน นายกเทศมนตรีตำบลป็อกแป็ก

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายโยธิน ปานช้าง)

ผู้แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลมวกเหล็ก

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายสมชาย กวางทอง)

ผู้แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลตาลเดี่ยว

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายสุวัฒน์ กันภูมิ)

หัวหน้ากองพัฒนาโครงการและควบคุมสิ่งแวดล้อม

การรถไฟแห่งประเทศไทย