

แนวทางในการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อเป็นทางเข้า-ออก

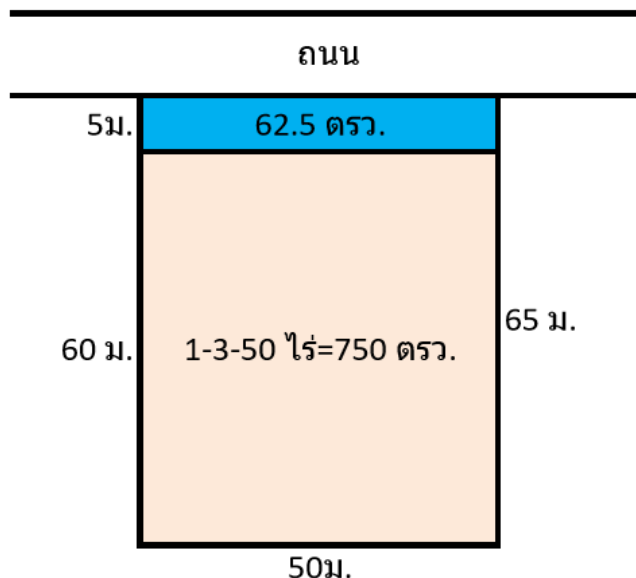
บทนำ

แนวทางในการกำหนดอัตราค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ราชพัสดุที่ได้มาจากการเวนคืนตามมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ.๒๕๓๐ ที่เป็นที่ดินที่อยู่นอกเขตทางมีลักษณะเป็นเศษเสี้ยวกล่าวคือ เนื้อที่น้อยกว่า ๒๕ ตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๕ วา แต่ไม่ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน ซึ่งเกิดจากการร้องขอของเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนขอให้ทางราชการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือที่เข้าลักษณะดังกล่าวแล้ว แต่กรณีเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนไม่ร้องขอให้จัดซื้อส่วนที่เหลือซึ่งอยู่นอกเขตทาง หน่วยงานเวนคืนจะต้องจ่ายค่าเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลง ที่ราชพัสดุดังกล่าวจึงมีลักษณะทางกายภาพไม่เหมาะที่จะใช้ประโยชน์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และอื่น ๆ แต่สามารถดำเนินการจัดให้เช่าเพื่อใช้ประโยชน์เป็นทางเข้า-ออก หรือขยายทางเข้า-ออก ของที่ดินแปลงหลังซึ่งเป็นที่ดินตาบอด หรือมีทางเข้า-ออกแคบ ให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดได้ การกำหนดค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจะต้องคิดจากมูลค่าเพิ่มของที่ดินตาบอดหรือที่ดินที่มีทางเข้า-ออกแคบเกินไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลังเปิดทางเข้า-ออก การประเมินมูลค่าเพิ่มจะใช้วิธีก่อน-หลัง โดยคำนวณหามูลค่าความแตกต่างระหว่างมูลค่าก่อนมีทางเข้า-ออก กับมูลค่าหลังมีทางเข้า-ออก ก็คือมูลค่าเพิ่มของที่ดินแปลงที่อยู่ด้านหลัง

การให้เช่ากรณีนี้หน่วยงานผู้ให้เช่าจะได้รับผลตอบแทนหรือค่าเช่ามากหรือน้อยจะขึ้นอยู่กับมูลค่าเพิ่มและจำนวนเนื้อที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากการเปิดทางเข้า-ออก สู้ถนน ซึ่งแตกต่างจากค่าเช่าที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และอื่น ๆ ที่คิดค่าเช่าจากเนื้อที่ที่ดินที่จัดให้เช่า ไม่ว่าที่ดินตาบอดจะมีเนื้อที่มากน้อยเพียงใดก็ได้รับค่าเช่าเท่ากันทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมระหว่างผู้เช่าที่ดินลักษณะเดียวกัน และหน่วยงานผู้เป็นเจ้าของที่ดินก็ได้รับผลตอบแทนหรือค่าเช่าต่ำกว่าไม่สมกับประโยชน์ นอกจากนั้นค่าเช่าหรือผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงหน้าเป็นทางเข้า-ออก ยังขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ให้เช่า เช่น กำหนดให้จ่ายผลตอบแทนครั้งเดียวในวันทำสัญญาเช่า หรือกำหนดจ่ายทุกปีตลอดอายุสัญญาเช่า สำหรับผลตอบแทนจะกำหนดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าเพิ่ม เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทย ได้กำหนดไว้ในระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ ๑๒๙ ข้อ ๑๖ “การให้เช่าที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ให้มีอายุสัญญาเช่าครั้งละ ๓๐ ปี และให้เรียกผลประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า ๓๐% ของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากที่ดินทางเข้า-ออก หากอายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า ๓๐% ให้เรียกผลประโยชน์ตอบแทนลดลงตามส่วน”

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าเพิ่มของที่ดินเอกชนหลังเปิดทางเข้า-ออก สู่ถนนด้านหน้า

เพื่อความเข้าใจ ผู้ขอรับการประเมินจะอธิบายรายละเอียดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าเพิ่มของที่ดินเอกชนหลังเปิดทางเข้า-ออก สู่ถนนด้านหน้าโดยใช้ภาพประกอบ ตามรูปนี้



แปลงที่ ๑

ที่ดินราชพัสดุ เนื้อที่ ๖๒.๕ ตารางวา หน้ากว้าง ๕๐ เมตร ลึก ๕ เมตร ได้มาจากการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่ผู้ถูกเวนคืนร้องขอตามมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพื่อก่อสร้างทางหลวงชนบท

แปลงที่ ๒

ที่ดินตาบอดของเอกชน เนื้อที่ ๗๕๐ ตารางวา หน้ากว้าง ๕๐ เมตร ความลึกจากถนน ๖๕ เมตร

๑) ประเมินราคาที่ดินตาบอดต่ำสุด ณ วันที่ทำสัญญาเช่า โดยใช้ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินตาบอดในบริเวณใกล้เคียง แล้วกำหนดราคาที่ดินตาบอดต่ำสุดในบริเวณบล็อกดังกล่าว เช่น ตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

๒) ประเมินราคาที่ดินตาบอดของเอกชนก่อนได้รับประโยชน์จากการเช่าที่ราชพัสดุเป็นทางเข้า-ออก ซึ่งมีที่ดินราชพัสดุบังหน้าอยู่ (Before) เช่น ที่ดินที่ราชพัสดุมีความลึก ๕ เมตร หากที่ราชพัสดุที่บังหน้ามีความลึกน้อยกว่าที่ดินเอกชนจะเป็นที่ดินตาบอดใกล้ถนนสายหลักจะมีราคาตลาดสูงกว่าที่ดินตาบอดที่อยู่ห่างไกลจากถนนสายหลักทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระยะอิทธิพลของมูลค่าถนนสายหลัก เช่น มูลค่าถนนสายหลักมีราคาตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท จะมีรัศมีอิทธิพล ๕๖ เมตร เมื่อที่ดินตาบอดแปลงใดตั้งอยู่ห่างถนนสายหลัก เกิน ๕๖ เมตร ราคาจะเท่ากับคือราคาที่ดินตาบอดต่ำสุด ซึ่งได้ประเมินไว้แล้วในข้อ ๓.๒.๑ อัตราส่วนมูลค่าที่ดินตาบอดในรัศมีอิทธิพลได้กำหนดไว้แล้วในมาตรฐานที่ ๑๗ ตามมาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคร่าวละมากแปลง (Standard for Mass Appraisal) เพื่อใช้เป็นคู่มือปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลง

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ตัวอย่าง เช่น มูลค่าที่ดินติดถนนสายหลัก ตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร ที่ดินตาบอดที่อยู่ห่างถนนไม่เกิน ๑ เมตร มีมูลค่าสูงสุด ๓๗.๗๐ % ของมูลค่าถนน $๑๐๐,๐๐๐ \times ๐.๓๗๗๐ = ๓๗,๗๐๐$ บาท/ตารางวา รัศมีอิทธิพล ๕๖ เมตร ราคาที่ดินตาบอดภายในระยะอิทธิพลจะอยู่ระหว่าง ๒๐,๐๐๐ - ๓๗,๗๐๐ บาท ต่อตารางวา หรือลดลง $(๓๗,๗๐๐ - ๒๐,๐๐๐)/๕๖ = ๓๑๖$ บาท ทุก ๆ ระยะ ๑ เมตร ราคาที่ดินตาบอดที่ลึกจาก ถนนสายหลัก ๕ เมตร จะลดลง $๓๑๖ \times ๕ = ๑,๕๘๐$ บาท เหลือตารางวาละ $๓๗,๗๐๐ - ๑,๕๘๐ = ๓๖,๑๒๐$ บาท

๓) ประเมินราคาที่ดินตาบอดของเอกชนหลังเปิดทางเข้า-ออกผ่านที่ราชพัสดุ (After) ให้ประเมินเสมือนที่ดินติดถนนสายหลักโดยวิธีกำหนดมูลค่าถนนสายหลักตามมาตรฐานที่ ๘ โดยสำรวจราคาซื้อขายปกติในท้องตลาดที่ตั้งอยู่ติดถนนสายหลักดังกล่าวอย่างน้อย ๓ แปลง ทำการปรับแก้ราคาซื้อขาย เข้าสู่ความลึกมาตรฐาน แล้วกำหนดมูลค่าถนนโดยใช้ค่ากลางหรือค่ามัธยฐาน เช่น ราคาซื้อขายที่ความลึก มาตรฐาน จำนวน ๓ แปลง ได้แก่ ตารางวาละ ๙๗,๐๐๐ , ๑๐๐,๐๐๐ , ๑๐๒,๐๐๐ ค่ากลางคือ ตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อได้มูลค่าถนนของถนนสายหลักแล้วก็สามารถประเมินราคาที่ดินตาบอดเสมือนติดถนน สายหลัก โดยใช้มาตรฐานที่ ๑๒ อัตราส่วนร้อยละของมูลค่าที่ดินตามระยะความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD) ซึ่งสามารถเลือกใช้ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่

- (๑) ที่ดินพาณิชยกรรมทั่วไป
- (๒) ที่ดินอยู่อาศัย
- (๓) ที่ดินในย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- (๔) ที่ดินในย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- (๕) ที่ดินในย่านอุตสาหกรรม และ
- (๖) ที่ดินในย่านเกษตรกรรม

ตัวอย่าง เช่น มูลค่าที่ดินติดถนนสายหลักตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ความลึก มาตรฐาน ๔๐ เมตร ประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินเสมือนแปลงเดียวกันหลังเปิดทางเข้า-ออก โดยใช้มาตรฐาน ที่ ๑๒ ข้อ ๑๒.๔ สำหรับที่ดินย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ความลึก ๖๕ เมตร อัตราส่วนมูลค่า ๘๐.๓๔ % ของมูลค่าถนน เท่ากับ $๑๐๐,๐๐๐ \times ๐.๘๐๓๔ = ๘๐,๓๔๐$ บาท/ตารางวา

๓.๒.๔ มูลค่าเพิ่มของที่ดินตาบอดที่ได้รับประโยชน์จากการให้เช่าที่ราชพัสดุเป็นทางเข้า-ออก

๑) มูลค่าก่อน เปิดทางเข้า-ออก ตารางวาละ ๓๖,๑๒๐ บาท รวมทั้งแปลง
มูลค่า $๓๖,๑๒๐ \times ๗๕๐ = ๒๗,๐๘๐,๐๐๐$ บาท

๒) มูลค่าหลัง เปิดทางเข้า-ออก ตารางวาละ ๘๐,๓๔๐ บาท รวมทั้งแปลง
มูลค่า $๘๐,๓๔๐ \times ๗๕๐ = ๖๐,๒๕๕,๐๐๐$ บาท

๓) มูลค่าเพิ่ม $๖๐,๒๕๕,๐๐๐ - ๒๗,๐๘๐,๐๐๐ = ๓๓,๑๖๕,๐๐๐$ บาท

๔) อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำกำหนดเป็นเงินก้อนครั้งเดียวร้อยละ ๓๐ ของมูลค่าเพิ่ม
เท่ากับ $๓๓,๑๖๕,๐๐๐ \times ๐.๓๐ = ๙,๙๔๙,๕๐๐$ บาท

กรณีศึกษา

๑. กรณีศึกษา : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ที่ราชพัสดุของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โฉนดเลขที่ ๒๗๓๓ เลขที่ดิน ๑๔๕ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่ติดถนนเชียงราก เนื้อที่ ๑๔ ตารางวา โดยทำสัญญาเช่าในปี พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้เห็นจุดอ่อน-จุดแข็งของวิธีคิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ เป็นทางเข้า-ออก จึงขอเปรียบเทียบค่าเช่าหรือ ค่าตอบแทน ๒ วิธี ดังนี้

วิธีที่ ๑ คิดจากหลักเกณฑ์มูลค่าเพิ่มของที่ดินตามทิศทางแนวทางการรถไฟแห่งประเทศไทย

วิธีที่ ๒ คิดจากหลักเกณฑ์ค่าเช่าที่ราชพัสดุกรณีเอกชนขอเช่าตามแนวทางของกรมธนารักษ์



วิธีที่ ๑ วิธีคิดจากมูลค่าเพิ่มของที่ดินตามทิศทางแนวทางการรถไฟแห่งประเทศไทย

๑) ที่ดินราชพัสดุที่ให้เช่าเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ของที่ดินตาบอด

ตั้งอยู่ติดถนนเชียงราก ตรงกันข้ามประตูเชียงราก มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เนื้อที่ ๑๔ ตารางวา รูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน เป็นที่ดินที่เหลือจากการก่อสร้างถนน คลองหลวง-บางชัน (ทางหลวงหมายเลข ๓๒๑๔ เป็นส่วนหนึ่งของที่ราชพัสดุแปลงใหญ่ เนื้อที่ ๔-๐-๐ ไร่

๒) ที่ดินตาบอด

ที่ดินตาบอดสามแปลงโฉนดเลขที่ ๒๗๓๔ ๒๕๖๔๖ และ ๒๕๖๔๗ เลขที่ดิน ๓๓ , ๓๐ และ ๒๘ ของผู้เช่ารวมเนื้อที่ ๑๙๑ ตารางวา ผู้เช่าขอเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของที่ดิน ๓ โฉนด เพื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูง ๙ ชั้น โดยผู้เช่าขอเช่าเป็นเวลา ๒๐ ปี

๓) เงื่อนไขการให้เช่า

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีนโยบายให้เจ้าของที่ดินแปลงติดกันที่ประสงค์จะทำสัญญาเช่าใช้ประโยชน์ได้โดยให้เช่าได้คราวละ ๕ ปี ตามระเบียบของมหาวิทยาลัย และอาจกำหนดให้เช่าต่อได้เป็นคราวๆ คราวละ ๕ ปี โดยตกลงค่าตอบแทนใหม่

๔) แนวคิดเกี่ยวกับมูลค่า

มูลค่าที่ราชพัสดุแปลงนี้ไม่ใช่มูลค่าตลาดตามปกติแต่เป็นมูลค่าพิเศษสำหรับเจ้าของที่ดินติดขอบ (Spatial Value to adjoining Owner) เป็นหลักเกณฑ์ที่การรถไฟแห่งประเทศไทยคิดค่าตอบแทนการเปิดทางเข้าออกให้ที่ดินเอกชนที่เป็นที่ดินติดขอบ มูลค่าพิเศษนี้คำนวณจากผลต่างของมูลค่าตลาดก่อน-หลังการเปิดทางเข้าออก (Before and After)

๕) การประเมินค่าตอบแทนการเช่าเพื่อเปิดทางเข้า-ออก

๕.๑) หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนกรณีนี้จะคิดจากมูลค่าเพิ่มที่เจ้าของที่ดินติดขอบได้รับจากการที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ยินยอมให้ใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางเข้า-ออก ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินชั้นต่ำตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการพัฒนาที่ราชพัสดุจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๓๐ ของมูลค่าเพิ่ม

ราคาที่ดินติดถนนเชิงรอกบริเวณใกล้เคียงกับที่ราชพัสดุเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ เสนอขายตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อต่อรองแล้วราคาที่เหมาะสมตารางวาละ ๘๐,๐๐๐ บาท จึงกำหนดมูลค่าถนนเชิงรอก ความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๘๐,๐๐๐ บาท

หลักเกณฑ์การประเมินที่ดินติดขอบจะพิจารณามาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ของกรมธนารักษ์ ปรับปรุงครั้งที่ ๓ พ.ศ.๒๕๔๙ มาตรฐานที่ ๑๗ มูลค่าที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก จะมีมูลค่าต่อหน่วยมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับตัวแปร ๒ ตัว คือ ระยะห่างจากถนนกับมูลค่าถนน ก่อนคำนวณมูลค่าที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก จะต้องทราบมูลค่าที่ดินไม่มีทางเข้า-ออกต่ำสุด ดูจากตารางที่ ๑๐ อิทธิพลของมูลค่าที่ดินและอัตราส่วนมูลค่าที่ดินติดขอบสูงสุด (ภาคผนวก ๓) ส่วนมูลค่าที่ดินติดขอบต่ำสุดให้พิจารณาจากราคาซื้อขาย แล้วคำนวณราคาที่ดินติดขอบลดหลั่นตามระยะอิทธิพลของมูลค่าถนน กรณีถนนเชิงรอกมีมูลค่าถนน ตารางวาละ ๘๐,๐๐๐ บาท ความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร มีรัศมีอิทธิพล ๕๐ เมตร ที่ดินติดขอบที่ตั้งอยู่ห่างถนนไม่เกิน ๑ เมตร จะมีราคาสูงสุด คือ ร้อยละ ๓๘.๗๖ ของมูลค่าถนนหรือตารางวาละ ๓๑,๐๐๐ บาท ส่วนราคาที่ดินติดขอบต่ำสุดบริเวณใกล้เคียงที่ได้จากราคาซื้อขายตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท ก็สามารถกำหนดราคาที่ดินติดขอบตามระยะห่าง กล่าวคือ เมื่อระยะห่างเพิ่มขึ้น ๑ เมตร ราคาจะลดลงตารางวาละ $(๓๑,๐๐๐-๒๐,๐๐๐)/๕๐ = ๒๒๐$ บาท

๕.๒) วิธีประเมินมูลค่าที่ดิน

จะใช้วิธีประเมินราคาที่ดินของผู้เช่า ๒ ครั้งเพื่อคำนวณหามูลค่าเพิ่มจากการเปิดทางเข้า-ออก โดยการประเมินครั้งที่ ๑ สภาพและที่ตั้งเป็นที่ดินติดขอบ ครั้งที่ ๒ สภาพและที่ตั้งเสมือนติดถนนเชิงรอก

การประเมินครั้งที่ ๑ : ที่ดินตาบอด (ก่อนเปิดทางเข้า-ออก)

มาตรฐานที่ ๑๗ มูลค่าที่ดินตาบอดสูงสุด =มูลค่าถนน x อัตราส่วนมูลค่าที่ดินตาบอดสูงสุด (บอดใกล้)

มูลค่าถนน (Street Value) คือมูลค่าที่ดินต่อตารางวาของแปลงที่มีความลึกมาตรฐาน สำหรับถนนสายเชิงรอก มีมูลค่าถนนตารางวาละ ๘๐,๐๐๐ บาท ความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร อัตราส่วนมูลค่าที่ดินตาบอดที่ตั้งอยู่ห่างถนนไม่เกิน ๑ เมตรเป็นมูลค่าที่ดินตาบอดสูงสุดเท่ากับ ๐.๓๘๗๖ หรือร้อยละ ๓๘.๗๖ ของมูลค่าถนน

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดินตาบอดของผู้เช่าตารางวาละ} &= 80,000 \times 0.3876 \\ &= 31,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\text{มูลค่าที่ดินตาบอดทั้งแปลง } 31,000 \times 151 = 4,681,000 \text{ บาท}$$

การประเมินครั้งที่ ๒ : สภาพและที่ตั้งเสมือนติดถนนเชิงรอก

$$\text{มูลค่าที่ดินติดถนน (หลังเปิดทางเข้า-ออก) ตารางวาละ} = 80,000 \text{ บาท}$$

$$\text{มูลค่าที่ดินทั้งแปลง } 80,000 \times 151 = 12,080,000 \text{ บาท}$$

$$\text{มูลค่าเพิ่มของที่ดินตาบอด } 12,080,000 - 4,681,000 = 7,399,000 \text{ บาท}$$

๕.๓) อัตราค่าตอบแทนขั้นต่ำกรณีสัญญาเช่า ๓๐ ปี

กรณีทำสัญญาเช่าอายุ ๓๐ ปี อัตราค่าตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ ๓๐ ของมูลค่าเพิ่ม

$$\text{ผลตอบแทนขั้นต่ำ } 7,399,000 \times 0.30 = 2,219,700 \text{ บาท}$$

$$\begin{aligned} \text{สัญญาเช่า ๓๐ ปี ค่าเช่าปีละ} &= \text{ผลตอบแทนรวม ๓๐ ปี} / \text{PVIFA } 0.3876 \times \text{อัตราคิดลด } 6\% \\ &= 2,219,700 / 0.3876 \times 0.06 \\ &= 303,977 \text{ บาท} \end{aligned}$$

๕.๔) กรณีสัญญาเช่า ๕ ปี โดยเปรียบเทียบค่า PVIFA ของสัญญาเช่า ๓๐ ปีกับ ๕ ปี ที่อัตราคิดลดร้อยละ ๔-๘ เพื่อพิจารณาค่ากลางดังนี้

อัตราคิดลด	PVIFA ๓๐ ปี	PVIFA ๕ ปี	ค่าตอบแทนขั้นต่ำ สัญญาเช่า ๓๐ ปี	ค่าตอบแทนขั้นต่ำ สัญญาเช่า ๕ ปี
๔%	๑๗.๒๙๒๐	๔.๔๕๑๘	๓๐%	$(30 / 17.2920 \times 4.4518) = 7.72\%$
๕%	๑๕.๓๗๒๕	๔.๒๑๙๕	๓๐%	$(30 / 15.3725 \times 4.2195) = 7.45\%$
๖%	๑๒.๗๖๔๘	๔.๒๑๒๔	๓๐%	$(30 / 12.7648 \times 4.2124) = 9.68\%$
๗%	๑๒.๔๐๙๐	๔.๑๐๐๒	๓๐%	$(30 / 12.4090 \times 4.1002) = 9.๙๓\%$
๘%	๑๑.๒๕๗๘	๓.๙๙๒๗	๓๐%	$(30 / 11.2578 \times 3.9927) = 10.๖๔\%$

เห็นควรใช้อัตราค่าตอบแทนขั้นต่ำ ๙.๑๘%

ค่าตอบแทนขั้นต่ำสัญญาเช่า ๕ ปีคิดเป็นเงิน $๙,๓๕๙,๐๐๐ \times ๐.๐๙๑๘ = ๘๕๙,๑๕๖$ บาท

สัญญาเช่าครั้งละ ๕ ปี ค่าเช่าต่อปี = ค่าตอบแทนรวม ๕ ปี/PVIFA ที่อัตราคิดลด ๖%

= $๘๕๙,๑๕๖ / ๔.๒๑๒๔$

= ๒๐๓,๙๕๙ บาท

วิธีที่ ๒ คิดจากหลักเกณฑ์ค่าเช่าหรือค่าตอบแทนทางเชื่อมตามแนวทางของกรมธนารักษ์

ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ กำหนดไว้ดังนี้
ข้อ ๑๓ ที่ดินราชพัสดุแปลงใดมีขนาดหรือจำนวนเนื้อที่ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ตามกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อนโดยไม่ต้องประมูล เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ตามกฎกระทรวงข้อ ๒๖ (๘) และถ้ากรณีการปลูกสร้างอาคารหรือปลูกสร้างอาคารคาบเกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้เป็นดุลยพินิจของอธิบดีที่จะกำหนดเงื่อนไขการยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างและการกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงสภาพทำเลและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ ๔๗ กรณีเอกชนขอก่อสร้างสะพาน ทางเชื่อม ขอบั๊กเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับค่าเช่าที่อยู่อาศัย ๓๐ ปี

หากกรณีการขอเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๑.๕ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก และถ้าเป็นการขอเพื่อประโยชน์ในเชิงธุรกิจจัดสรรที่ดินให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๒ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก

คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ เอกสารหมายเลข ๑ แนบท้ายคำสั่ง บัญชี ข อัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุจังหวัดอื่น เพื่ออยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ.๒๕๕๑ – ๒๕๕๔ ซึ่งเป็นปีที่ทำสัญญาเช่า ลำดับที่ ๗ ราคาที่ดิน ๑๐,๐๐๑- ๒๐,๐๐๐ บาท/ตารางวา ทำเลชั้น ๑ อัตราค่าเช่า ๖.๐๐บาท/ตารางวา/เดือน สำหรับช่วงปี พ.ศ.๒๕๕๙-๒๕๖๒ ราคาประเมินที่ราชพัสดุแปลงนี้ ตารางวาละ ๒๒,๕๐๐ บาท จะเลื่อนขึ้นมาอยู่ในอันดับที่ ๘ ราคาที่ดิน ๒๐,๐๐๑-๓๐,๐๐๐ บาท/ตารางวา ทำเลชั้น ๑ อัตราค่าเช่า ๘.๐๐ บาท/ตารางวา/เดือน ที่ราชพัสดุโฉนดเลขที่ ๒๗๓๓(บางส่วน) เลขที่ ๑๔๕ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่ติดถนนเชิงรกราก เนื้อที่ ๑๔ ตารางวา มีลักษณะเป็นรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือปลูกสร้างอาคารแต่อย่างใด ซึ่งตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ และตามมติ

คณะกรรมการที่ราชพัสดุ ครั้งที่ ๑/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๓๙ สามารถนำที่ดินในลักษณะดังกล่าว จัดให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อนโดยไม่ต้องประมูล

ที่ราชพัสดุเนื้อที่ ๑๔ ตารางวา เจ้าของที่ดินตบอดขอเช่าเพื่อใช้เป็นทางเชื่อมสู่นถนนเชียงราก เพื่อสร้างหอพักสูง ๙ ชั้น โดยทำสัญญาเช่าในปี พ.ศ. ๒๕๕๓ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับค่าเช่า เพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี และเป็นกรณีการขอเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๑.๕ เท่า ของค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี ดังนี้

- เนื้อที่ ๑๔ ตารางวา ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย อัตราค่าเช่า ๖.๐๐ บาทต่อเดือน คิดเป็นค่าเช่าปี ละ $๑๔ \times ๖ \times ๑๒ = ๑,๐๐๘$ บาท

- ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ เป็นเงินก้อนครั้งเดียว เท่ากับ ๑.๕ เท่าของค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี = $๑,๐๐๘ \times ๓๐ \times ๑.๕ = ๔๕,๓๖๐$ บาท

เปรียบเทียบค่าตอบแทนหรือค่าเช่า ๒ วิธี

- วิธีที่ ๑ หลักเกณฑ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่ใช้แนวทางของการรถไฟแห่งประเทศไทย ค่าตอบแทนครั้งเดียวสำหรับอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี เป็นเงิน ๒,๘๐๗,๗๐๐ บาท

- วิธีที่ ๒ หลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ ค่าตอบแทนเพียงครั้งเดียวตลอดไป เป็นเงิน ๔๕,๓๖๐ บาท

ผลตอบแทนวิธีที่ ๑ คิดเป็น $๒,๘๐๗,๗๐๐ / ๔๕,๓๖๐ = ๖๑.๙๐$ เท่า ของวิธีที่ ๒ ผลตอบแทนที่ต่างกันมาก เกิดจาก

(๑) เนื้อที่ที่นำมาคิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่ดิน กรมธนารักษ์คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ข้อ ๒๒.๑ แต่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ไม่ได้คิดจากเนื้อที่เช่า แต่คิดจากเนื้อที่ที่ดินตบอดที่มีมูลค่าเพิ่มจากการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุเป็นทางเข้า-ออก

(๒) ฐานราคาที่ดินที่ใช้คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนกรมธนารักษ์คิดจากฐานราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่เช่า ซึ่งต่ำกว่าราคาตลาด ส่วนมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์คิดจากฐานราคาตลาดของที่ดินตบอด ก่อน-หลังมีทางเข้า-ออก

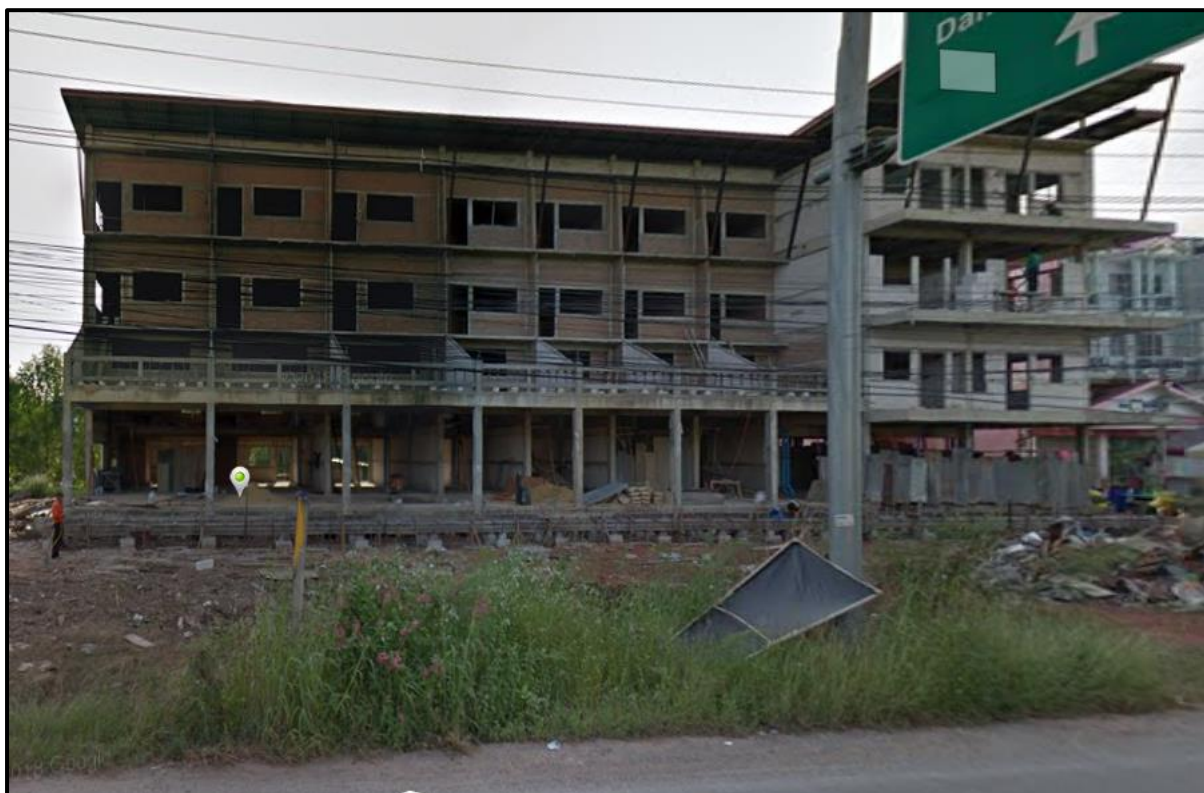
(๓) ฐานราคาประเมินของที่ราชพัสดุแปลงนี้ในรอบปี พ.ศ.๒๕๕๙-๒๕๖๒ ตารางวาละ ๒๒,๕๐๐ บาท ประเมินตามสภาพและที่ตั้งเป็นที่ดินแปลงใหญ่ เนื้อที่ ๔-๐-๐ ไร่ แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น ๔ ส่วน โดยยังไม่ได้แบ่งเป็นโฉนดแปลงย่อย คือ ส่วนที่ ๑ ใช้ก่อสร้างถนนเชียงราก ส่วนที่ ๒ ติดถนนเชียงรากทั้งฝั่งเหนือเป็นบริเวณภายในรั้วมหาวิทยาลัย ส่วนที่ ๓ ติดถนนเชียงรากฝั่งใต้ เนื้อที่ ๑๙๐ ตารางวา ให้เช่าเพื่อใช้ประโยชน์พาณิชยกรรมทั่วไป ส่วนที่ ๔ และ ๕ เนื้อที่เพียง ๑๔ ตารางวา รูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน ให้เช่าเป็นทางเข้า-ออกของที่ดินตบอด ราคาประเมินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะประเมินเสมือนที่ดินแปลงใหญ่ เมื่อนำไปใช้เป็นฐานในการคิดค่าเช่าก็ได้ค่าเช่าที่ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ทำให้รัฐไม่ได้ประโยชน์สูงสุด ดังนั้นที่ราชพัสดุแปลงใดที่ได้อนุญาตให้ใช้ประโยชน์เพื่อสร้างทางหลวงแต่เพียง

บางส่วน และยังไม่ได้ออกโฉนดแปลงแบ่งแยก ในการประเมินราคาจะต้องแยกประเมินเป็นส่วน ๆ ราคาประเมินแต่ละส่วนจะไม่เท่ากัน เมื่อเอาที่ดินส่วนใดส่วนหนึ่งไปให้เข้าก็จะเกิดความเป็นธรรมมากกว่าการใช้ฐานราคาประเมินที่คิดมาจากแปลงแม่

๒. กรณีศึกษา : กรมธนารักษ์

วิธีที่ ๑ คิดจากหลักเกณฑ์ค่าเช่าที่ราชพัสดุกรณีเอกชนขอเชื่อมทางของกรมธนารักษ์

ที่ราชพัสดุทะเบียนเลขที่ สส.๒๔ (บางส่วน) หนังสือสำคัญที่หลวงเลขที่ ๒๔๐/๒๔๘๖ ตำบลแม่กลอง อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม ตั้งอยู่ติดถนนเอกชัย-พระราม ๒ เนื้อที่ ๑๑๘ ตารางวา เอกชนขอเช่าเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สู่ถนนสาธารณะ เนื่องจากที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าว บังหน้าตลอดแนว โดยที่ดินที่ขอเช่าเป็นบริเวณที่หลีกเลี่ยงการตัดถนนสายเอกชัย - พระราม ๒ มีลักษณะเป็นรูปชายธง ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือปลูกสร้างอาคารได้แต่อย่างใด ซึ่งตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ และตามมติของคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ครั้งที่ ๑/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๓๙ สามารถนำที่ดินในลักษณะดังกล่าวมาจัดให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อนโดยไม่ต้องประมูล



ที่ดินเอกชนที่ถูกที่ดินราชพัสดุบังหน้ามีเนื้อที่ ๑-๐-๑๘.๓ ไร่ หรือ ๔๑๘.๓ ตารางวา สภาพและที่ตั้งติดซอยสาธารณะประโยชน์ที่แยกจากถนนสายเอกชัย-พระราม ๒ ได้แบ่งแยกในนามเดิมเป็นแปลงย่อย อีกทั้งได้มีการปลูกสร้างอาคารตึกแถวมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน โดยแบ่งหักที่ดินที่อยู่ด้านหน้าตึกแถวให้เป็นถนนสาธารณะประโยชน์เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สู่ถนนสาธารณะประโยชน์ที่อยู่ด้านข้างแปลงที่ดินเดิม

ไปพลาทก่อน แต่ไม่สามารถตั้งราคาขายตึกแถวในราคาตลาดของตึกแถวในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งอยู่ติดถนนสายเอกชัย-พระราม ๒ ได้ เพราะตึกแถวในโครงการมีสภาพและที่ตั้งติดถนนสาธารณะประโยชน์เท่านั้น ด้วยเจ้าของโครงการพิจารณาเห็นว่าหากสามารถขอเช่าที่ราชพัสดุติดถนนสายเอกชัย-พระราม ๒ ที่บังหน้าก็จะสามารถขายตึกแถวในราคาที่ดินติดถนนสายเอกชัย-พระราม ๒ ได้ จึงได้มาขอเช่าที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าวเป็นทางเข้า-ออกของตึกแถวทุก ๆ ห้อง ซึ่งกรณีดังกล่าวกำหนดให้เรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเป็นเงินก้อนครั้งเดียวตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ เท่ากับ ๒ เท่าของค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ดังนี้

- ราคาประเมินของที่ดินราชพัสดุ รอบปี พ.ศ.๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ สำหรับที่ราชพัสดุแปลงนี้ไม่มี เพราะเป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทหนังสือสำคัญที่หลวง (นสล.) จึงใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินแปลงใกล้เคียงที่อยู่ในระยะความลึก ๔๐ เมตรได้ราคาประเมินตารางวาละ ๑๒,๐๐๐ บาท

- เอกสารหมายเลข ๑ ท้ายคำสั่ง บัญชี ข อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจังหวัดอื่น เพื่ออยู่อาศัย ลำดับที่ ๗ ราคาที่ดิน ๑๐,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐ บาทต่อตารางวา ทำเลชั้น ๑ อัตราค่าเช่าตารางวาละ ๖.๐๐ บาท/ตารางวา/เดือน

- เนื้อที่เช่า ๑๑๘ ตารางวา คิดเป็นค่าเช่าปีละ $๑๑๘ \times ๖ \times ๑๒ = ๘,๔๙๖$ บาท

- ค่าระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ เป็นเงินก้อนครั้งเดียว เท่ากับ ๒ เท่าของค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี $๘,๔๙๖ \times ๓๐ \times ๒ = ๕๐๙,๗๖๐$ บาท

วิธีที่ ๒ คิดจากหลักเกณฑ์มูลค่าเพิ่มของที่ดินตาบอดของ การรถไฟแห่งประเทศไทย

(๑) ที่ดินราชพัสดุติดถนนใหญ่ที่ให้เช่าเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ของที่ดินโครงการจัดสรรติดถนนสาธารณะประโยชน์ที่แยกจากถนนสายหลัก ตั้งอยู่ติดถนนสายเอกชัย - พระราม ๒ (บางส่วน) เนื้อที่ ๑๑๘ ตารางวา เป็นที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนนสายเอกชัย - พระราม ๒ เป็นที่ราชพัสดุประเภทหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสล.) เลขที่ ๒๔๐/๒๔๘๖ เลขที่ดิน ๙๓ ตำบลแม่กลอง อำเภอเมืองสมุทรสงคราม ลักษณะเป็นรูปชายธง ความลึกเฉลี่ย $(๑.๔๐ + ๘.๕๐) / ๒ = ๔.๙๕$ เมตร ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือปลูกสร้างอาคารได้แต่อย่างใด ซึ่งตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ และตามมติของคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ครั้งที่ ๑/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๓๙ สามารถนำที่ดินในลักษณะดังกล่าวมาจัดให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อนโดยไม่ต้องประมูล

(๒) ที่ดินในโครงการจัดสรร

ที่ดินในโครงการจัดสรรที่ถูกที่ราชพัสดุบังหน้า โฉนดเลขที่ ๑๒๔๑๗ หน้าสำรวจ ๖๖๙๘ เลขที่ดิน ๑๒๓ ตำบลลาดใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม กรรมสิทธิ์ของผู้เช่า เนื้อที่ ๔๑๘.๓ ตารางวา หน้ากว้าง ๙๖ เมตร ความลึกเฉลี่ย ๑๗ เมตรผู้เช่าขอเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สู่ถนนด้านหน้าเพื่อก่อสร้างตึกแถว ๓ ชั้น และ ๔ ชั้น (บางส่วน) จำนวน ๘ คูหา กำหนดสัญญาเช่าสูงสุด ๓๐ ปี ตามหลักเกณฑ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทย

(๓) แนวคิดเกี่ยวกับมูลค่า

มูลค่าที่ราชพัสดุแปลงนี้ไม่ใช่มูลค่าตลาดตามปกติแต่เป็นมูลค่าพิเศษสำหรับเจ้าของที่ดินตาบอด (Spatial Value to adjoining Owner) เป็นหลักเกณฑ์ที่การรถไฟแห่งประเทศไทยคิดค่าตอบแทนการเปิดทางเข้า - ออกให้ที่ดินเอกชนที่เป็นที่ดินตาบอด มูลค่าพิเศษนี้คำนวณจากผลต่างของมูลค่าตลาดก่อน - หลังการเปิดทางเข้าออก (Before and After)

๔) การประเมินค่าตอบแทนการเช่าเพื่อเปิดทางเข้า-ออก

ค่าตอบแทนกรณีนี้จะคิดจากมูลค่าเพิ่มที่เจ้าของที่ดินติดถนนสาธารณะประโยชน์ได้รับจากการใช้ที่ราชพัสดุเป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนสายหลัก อายุสัญญาเช่าสูงสุด ๓๐ ปี ค่าตอบแทนตลอดสัญญาเช่า ๓๐ ปี ต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๓๐ ของมูลค่าเพิ่มของที่ดินเอกชนที่ได้ประโยชน์จากการใช้ที่ราชพัสดุเป็นทางเข้า-ออก

ราคาตลาดของที่ดินติดถนนสายเอกชัย-พระราม ๒ บริเวณใกล้เคียงกับที่ราชพัสดุที่มีความลึก ๑๖.๕ เมตร ตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท จึงกำหนดมูลค่าถนนสายเอกชัย - พระราม ๒ ความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ที่ดินติดถนนสาธารณะประโยชน์บริเวณใกล้เคียง ความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๑๕,๐๐๐ บาท

หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน

๕.๒) วิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน

จะใช้วิธีประเมิน ที่ดินของผู้เช่า ๒ ครั้งเพื่อคำนวณหามูลค่าเพิ่มจากการเปิดทางเข้า - ออก โดยการประเมินครั้งที่ ๑ สภาพและที่ตั้งติดทางสาธารณะประโยชน์ ครั้งที่ ๒ สภาพและที่ตั้งติดถนนสายเอกชัย - ถนนพระราม ๒

การประเมินครั้งที่ ๑ : ก่อนเปิดทางเข้า-ออก

ที่ดินโครงการที่มีสภาพและที่ตั้งติดทางแยกจากถนนสายเอกชัย-พระราม ๒ ซึ่งเจ้าของโครงการแบ่งหักเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ราคาตลาดตารางวาละ ๑๕,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๔๑๘.๓ ตารางวา ราคาประเมินทั้งแปลง $๑๕,๐๐๐ \times ๔๑๘.๓ = ๖,๒๗๔,๕๐๐$ บาท

การประเมินครั้งที่ ๒ : หลังเปิดทางเข้า-ออก

ที่ดินโครงการติดถนนสายเอกชัย-พระราม ๒

ราคาตลาดที่ดินติดถนนสายเอกชัย - พระราม ๒ ความลึกมาตรฐาน ๒๐ เมตร ตารางวาละ = ๓๐,๐๐๐ บาท

ที่ดินหลังเปิดทางเข้า-ออก ลึก (๕+๑๗) = ๒๒ DRbD = ๐.๙๔๒๙

ราคาที่ดินหลังเปิดทางเข้า-ออกตารางวาละ $๓๐,๐๐๐ \times ๐.๙๔๒๙ = ๒๘,๒๘๗$ บาท

ราคาที่ดินหลังเปิดทางเข้า-ออก รวมทั้งแปลง $๔๑๘.๓ \times ๒๘,๒๘๗ = ๑๑,๘๓๒,๔๕๒$ บาท

มูลค่าเพิ่มของที่ดินตาบอด $๑๑,๘๓๒,๔๕๒ - ๖,๒๗๔,๕๐๐ = ๕,๕๕๗,๙๕๒$ บาท

๕.๓) อัตราค่าตอบแทนขั้นต่ำกรณีสัญญาเช่า ๓๐ ปี

กรณีทำสัญญาเช่าอายุ ๓๐ ปี อัตราค่าตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ ๓๐ ของมูลค่าเพิ่ม

ผลตอบแทนขั้นต่ำ $๕,๕๕๗,๙๕๒ \times ๐.๓๐ = ๑,๖๖๗,๓๘๖$ บาท

เปรียบเทียบค่าตอบแทนหรือค่าเช่า ๒ วิธี

- วิธีที่ ๑ หลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ ค่าตอบแทนเพียงครั้งเดียวตลอดไป เป็นเงิน ๕๐๙,๗๖๐ บาท

- วิธีที่ ๒ หลักเกณฑ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่ใช้แนวทางของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยคิดค่าตอบแทนครั้งเดียวสำหรับอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี เป็นเงิน ๑,๖๖๗,๓๘๖ บาท

ผลตอบแทนวิธีที่ ๑ คิดเป็น $๑,๖๖๗,๓๘๖ / ๕๐๙,๗๖๐ = ๓.๒๗$ เท่า ของวิธีที่ ๒
ผลตอบแทนที่ต่างกันมาก เกิดจาก

(๑) เนื้อที่ที่นำมาคิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่ดิน กรมธนารักษ์คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ข้อ ๒๒.๑ แต่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ไม่ได้คิดจากเนื้อที่เช่า แต่คิดจากเนื้อที่ที่ดินตาบอดที่มีมูลค่าเพิ่มจากการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุเป็นทางเข้า-ออก

(๒) ฐานราคาที่ดินที่ใช้คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนกรมธนารักษ์คิดจากฐานราคาประเมิน จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินราชพัสดุที่ขอเช่า หรือราคาประเมินที่ดินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ส่วนมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์คิดจากฐานราคาตลาดของที่ดินตาบอด ก่อน-หลัง มีทางเข้า-ออก

๓. กรณีศึกษา : การรถไฟแห่งประเทศไทย

ทางรถไฟช่วงนี้มีเขตทางกว้าง ๘๐ เมตร ระยะห่างจากเขตทาง ๑๖ เมตร การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ถนน คสล. กว้าง ๖.๐๐ เมตร เลียบทางรถไฟ ช่วงบึงพระ-พิษณุโลก พื้นที่เช่าใช้เนื้อที่เป็นตารางเมตร วัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินรถไฟเป็นทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรรที่ดิน เนื้อที่ ๑๙๒ ตารางเมตร เพื่อทำประตูทางเข้า-ออก โครงการจัดสรร กำหนดอายุสัญญาเช่า ๑๐ ปี

๔.๙.๑ ที่ดินรถไฟที่เอกชนขอเช่าเป็นทางเข้า-ออก เนื้อที่ ๑๙๒ ตารางเมตร หรือ ๔๘ ตารางวา มูลค่าที่ดิน ๓๓๖,๐๐๐ บาท แบ่งออกเป็น ๒ ส่วน คือ

- ส่วนที่ ๑ เนื้อที่ ๓๖ ตารางเมตร หรือ ๙ ตารางวา

- ส่วนที่ ๒ เนื้อที่ส่วนที่เกิน ๓๖ ตารางเมตร คือ (๑๙๒-๓๖) = ๑๕๖ ตารางเมตร หรือ ๓๙ ตารางวา

๔.๙.๒ ที่ดินเอกชนที่ได้รับประโยชน์จากการเปิดทางเข้า-ออก เนื้อที่ ๔-๓-๖๐ ไร่ หรือ ๑,๙๖๐ ตารางวา

๔.๙.๓ ค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่ดินส่วนที่ ๑

ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ข้อ ๑๖ การให้เช่าที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ให้มีอายุสัญญาเช่าครั้งละ ๓๐ ปี และให้เรียกผลประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า ๓๐% ของมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นของที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากที่ดินทางเข้า-ออก หากอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า ๓๐ ปี ให้เรียกผลประโยชน์ตอบแทนลดลงตามส่วน ดังนี้

๑) ราคาที่ดินเอกชนก่อนเปิดทางเข้า-ออก ตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท

๒) ราคาที่ดินเอกชนหลังเปิดทางเข้า-ออก ตารางวาละ ๗,๐๐๐ บาท

๓) มูลค่าที่เพิ่มขึ้นตารางวาละ ๗,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ = ๒,๐๐๐ บาท

๔) มูลค่าที่เพิ่มขึ้นรวมทั้งแปลง ๑,๙๖๐ x ๒,๐๐๐ = ๓,๙๒๐,๐๐๐ บาท

๕) อายุสัญญาเช่า ๑๐ ปี คิดค่าตอบแทนร้อยละ ๓๐/๓ เท่ากับร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น ๓,๙๒๐,๐๐๐ x ๐.๑๐ = ๓๙๒,๐๐๐ บาท

๔.๙.๔ ค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่ดินส่วนที่ ๒

คิดค่าเช่าที่ดินตามส่วนต่างของพื้นที่ที่ขอเช่า (ขนาดพื้นที่ขอเช่าหักพื้นที่ ๓๖ ตารางเมตร) โดยคำนวณเปรียบเทียบผลตอบแทนค่าเช่าระหว่างฐาน ๒.๗๕% ของราคาที่ดินกับฐานอัตรามาตรฐานเชิงพาณิชย์ ผลตอบแทนรวมฐานใดสูงกว่าเลือกฐานนั้น แล้วคำนวณผลตอบแทนรวมคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามระยะสัญญาเช่า ๑๐ ปี ได้ค่าตอบแทน ๑๐๘,๕๘๗ บาท

๔.๙.๕ ให้เรียกผลตอบแทนรวมส่วนที่ ๑ และส่วนที่ ๒ เป็นเงิน ๕๐๐,๕๘๗ บาท

๔. กรณีศึกษา : การรถไฟฟ้ายานสงมวชนแห่งประเทศไทย

๔.๑๐.๑ ประกาศ รฟม.เรื่องการกำหนดประเภทการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรฟม.เป็นทางผ่าน (ฉบับที่ ๑) พ.ศ.๒๕๕๖ ข้อ ๔ นิยาม

“ธุรกิจขนาดใหญ่” หมายถึง ที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจเป็นห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์แสดงสินค้า สวนสนุก โรงแรม อาคารสำนักงานสำหรับขายหรือให้เช่า พื้นที่ให้เช่า โรงมหรสพ โรงงานอุตสาหกรรม สถานีบริการเชื้อเพลิง สถาบันการศึกษาเอกชน คลังสินค้า สถานพยาบาลเอกชน สถานบริการ สถานบันเทิง สถาบันการเงิน หรือใช้ประกอบธุรกิจที่เรียกอย่างอื่นในลักษณะดังกล่าวข้างต้น เป็นต้น

“ธุรกิจที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่” หมายถึง ที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจเป็นบ้านจัดสรร อพาร์ทเมนต์ หอพัก อาคารชุด อาคารพาณิชย์สำหรับขายหรือให้เช่า หรือใช้ประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยที่เรียกอย่างอื่น ในลักษณะดังกล่าวข้างต้น เป็นต้น

“ธุรกิจอื่น” หมายถึง ที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางวาขึ้นไป ที่ใช้ประกอบธุรกิจ นอกเหนือจากธุรกิจขนาดใหญ่ หรือธุรกิจที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่

๔.๑๐.๒ ประกาศ รพม.เรื่องการกำหนดประเภทการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของ รพม. เป็นทางผ่าน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๗

“ข้อ ๖ ให้กำหนดอัตราค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินของ รพม. เป็นทางผ่านโดยให้คิด ณ วันที่ยื่นแบบฟอร์มคำขออนุญาตต่อ รพม. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

อัตราค่าตอบแทน ประกอบด้วย ส่วนที่ ๑ และส่วนที่ ๒ รวมกัน วิธีการคำนวณแต่ละส่วนเป็นดังนี้

ส่วนที่ ๑ อัตราค่าตอบแทน(บาท/ตารางวา/เดือน) = ๐.๒๑๓ %ของมูลค่าที่ดิน ที่ รพม. อนุญาต

มูลค่าของที่ดินที่ รพม. อนุญาต หมายถึง จำนวนเนื้อที่ที่ดินที่อนุญาตให้ผ่านคุณราคาที่ดิน ที่ รพม. เว้นคืนมารวมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ รพม.ได้จ่ายค่าทดแทนจนถึงวันที่ยื่นแบบฟอร์มคำขออนุญาตต่อ รพม.เปรียบเทียบกับราคาประเมินของทางราชการ ณ ปัจจุบัน หากผู้ขออนุญาต มาขอในปีที่ ๒ ให้บวกเพิ่ม ๓% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่ม ๖% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่ม ๙ % ของราคาประเมินของทางราชการ ณ ปัจจุบันที่ประกาศใช้ โดยให้ใช้ราคาที่สูงกว่า

ส่วนที่ ๒ อัตราค่าตอบแทน(บาท/ตารางวา/เดือน)= ๓๐% ของ ๔๐% ของมูลค่าที่ดินของผู้ขออนุญาต หาดด้วย ๓๖๐

มูลค่าที่ดินของผู้ขออนุญาต หมายถึง จำนวนเนื้อที่ที่ดินของผู้ขออนุญาตที่ได้รับประโยชน์จากการที่ รพม. อนุญาตให้ผ่านที่ดินของ รพม. คุณราคาที่ดินที่ รพม.ได้เว้นคืนมารวมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปีนับแต่วันที่ รพม.ได้จ่ายเงินค่าทดแทนจนถึงวันที่ยื่นแบบฟอร์มคำขออนุญาตต่อ รพม.เปรียบเทียบกับราคาประเมินของทางราชการ ณ ปัจจุบัน หากผู้ขออนุญาตมาขอในปีที่ ๒ ให้บวกเพิ่ม ๓% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่ม ๖% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่ม ๙% ของราคาประเมินของทางราชการ ณ ปัจจุบันที่ประกาศใช้โดยให้ใช้ราคาที่สูงกว่า

“ข้อ ๗ การเรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้ที่ดินของ รพม.เป็นทางผ่านสำหรับที่ดินประเภทต่างๆให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

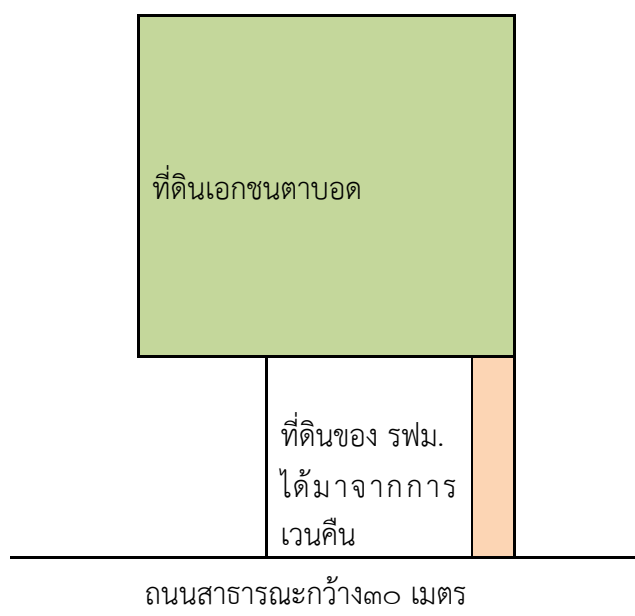
๗.๑ ที่ดินซึ่งประกอบธุรกิจขนาดใหญ่ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนเป็นรายปี ตามอัตราที่กำหนดในข้อ ๖ และให้คิดค่าตอบแทนใหม่ทุกๆ ๓ ปี

๗.๒ ที่ดินซึ่งประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับ ๕๐ เท่าของอัตราค่าตอบแทนตามที่กำหนดในข้อ ๖ ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่าเงินค่าทดแทนการเวนคืนที่ รพม. จ่ายตามจำนวนเนื้อที่ที่อนุญาตให้ใช้ รวมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ รพม. ได้จ่ายเงินค่าทดแทนถึงวันที่ยื่นแบบฟอร์มคำขออนุญาตต่อ รพม.

๗.๓ ที่ดินซึ่งประกอบธุรกิจอื่น ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียว เท่ากับ ๕๐ เท่าของอัตราค่าตอบแทนที่กำหนดในข้อ ๖ ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่าเงินค่าทดแทนการเวนคืนที่ รพม. จ่ายตามจำนวนเนื้อที่ที่อนุญาตให้ใช้ รวมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ รพม. ได้จ่ายเงินค่าทดแทนถึงวันที่ยื่นแบบฟอร์มคำขออนุญาตต่อ รพม.(เหมือนข้อ ๗.๒)

๔.๑๐.๓ วิธีการคิดค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินของ รพม. เป็นทางผ่าน มีขั้นตอนดังนี้

การกำหนดค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินของ รพม. เป็นทางผ่าน



ส่วนที่ ๑ ที่ดินที่ รพม.เวนคืนมาเมื่อปี ๒๕๕๙ ตารางวาละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท
อนุญาตให้ที่ดินแปลงหลังใช้เป็นทางผ่านกว้าง ๑๒ เมตร ลึก ๔๐ เมตร เนื้อที่ ๑๒๐ ตารางวา

ส่วนที่ ๒ ที่ดินเอกชนเนื้อที่ ๓-๐-๐ ไร่ ราคาประเมินกรมธนารักษ์ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ตารางวาละ ๕๐,๐๐๐ บาท
ขออนุญาตใช้ที่ดินของ รพม.บางส่วนเพื่อพัฒนาโครงการธุรกิจที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่

คำนวณเงินค่าตอบแทนที่ดินเอกชนต้องจ่ายให้ รพม.ดังนี้

๓.๑ ส่วนที่ ๑

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราค่าตอบแทน(บาท/ตารางวา/เดือน)} &= ๐.๒๑๓ \% \text{ ของมูลค่าที่ดิน ที่ รพม.อนุญาต} \\
 &= ๐.๐๐๒๑๓ \times ๓๐๐,๐๐๐ \text{ บาท/ตารางวา/เดือน} \\
 &= ๖๓๙ \text{ บาท/ตารางวา/เดือน} \\
 &= ๖๓๙ \times ๑๒ \text{ บาท/ตารางวา/ปี} \\
 \text{อัตราผลตอบแทนส่วนที่ ๑ (๑๒๐ ตรว.)} &= ๖๓๙ \times ๑๒ \times ๑๒๐ \text{ บาท/ปี} \\
 &= ๙๒๐,๑๖๐ \text{ บาท/ปี} \\
 \text{ดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปี เวลา ๓ ปี} &= ๙๒๐,๑๖๐ (๑+๐.๐๗๕) \times ๓ \\
 &= ๙๒๐,๑๖๐ \times ๑.๒๔๒๑ \\
 &= ๑,๑๔๒,๙๓๑ \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

๓.๒ ส่วนที่ ๒

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราผลตอบแทน (บาท/ตารางวา/เดือน)} &= (๓๐\% \text{ ของ } ๔๐\% \text{ ของมูลค่าที่ดินของผู้ขออนุญาต})/๓๖๐ \\
 &= (๐.๓๐ \times ๐.๔๐ \times ๖๓๙ \times ๑,๒๐๐)/๓๖๐ \\
 &= ๙๒,๐๑๖/๓๖๐ \\
 &= ๒๕๕.๖ \\
 &= ๒๕๖ \text{ บาท} \\
 \text{เงินค่าตอบแทนส่วนที่ ๒ ปีละ} &= ๒๕๖ \times ๑๒ \times ๑,๒๐๐ \\
 &= ๓,๖๘๖,๔๐๐ \text{ บาท} \\
 \text{รวมเงินค่าตอบแทน ๒ ส่วนปีละ} &= ๙๒๐,๑๖๐ + ๓,๖๘๖,๔๐๐ \text{ บาท} \\
 &= ๔,๖๐๖,๕๖๐ \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก
ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

หน่วยงาน	เนื้อที่ที่ดินฐานคิดค่าเช่า	ฐานการคิดค่าเช่า
๑.กรมธนารักษ์	ที่ราชพัสดุที่ให้เช่า	ราคาประเมิน
๒.การรถไฟแห่งประเทศไทย	ที่ดินเอกชนที่ได้รับประโยชน์	มูลค่าเพิ่มของที่ดินตามราคาประเมินที่ความถี่มาตรฐาน(มูลค่าถน)
๓.การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.)	ที่ดินของ กทพ.	ราคาประเมินปรับเพิ่มจากฐาน ๓,๖,๙% หรือค่าทดแทนการเวนคืนบวกร้อยละ ๗.๕% ต่อปี
๔.การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย (รฟม.)	ที่ดินของ รฟม.	ราคาประเมินปรับเพิ่มจากฐาน ๓,๖,๙% หรือค่าทดแทนการเวนคืนบวกร้อยละ ๗.๕% ต่อปี
๕.มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ที่ดินเอกชนที่ได้รับประโยชน์	มูลค่าเพิ่มของที่ดินตามราคาตลาด

บทสรุป

ผลงานทางวิชาการฉบับนี้ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางในการกำหนดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนในการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ได้มาจากการเวนคืนตามมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๐ อันเป็นที่ดินที่อยู่นอกเขตทางซึ่งมีลักษณะเป็นเศษเสี้ยว เนื้อที่น้อยกว่า ๒๕ ตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๕ วา แต่ไม่ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน ซึ่งที่ราชพัสดุดังกล่าวได้มาจากการที่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนร้องขอให้ทางราชการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือซึ่งมีลักษณะดังกล่าว แต่กรณีที่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนไม่ร้องขอให้ทางราชการจัดซื้อส่วนที่เหลือซึ่งอยู่นอกเขตทาง หน่วยงานผู้เวนคืนจะต้องจ่ายค่าเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลือเท่ากับราคาอันลดลงของที่ดิน ดินที่ราชพัสดุดังกล่าวจึงไม่เหมาะที่จะใช้ประโยชน์เพื่อที่ใช้เป็นอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และอื่น ๆ เพราะมีลักษณะเป็นเศษเสี้ยว โดยผลการศึกษาสามารถนำไปพัฒนาหรือปรับปรุงหลักเกณฑ์การประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ในการกำหนดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุซึ่งมีลักษณะดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ด้วยวิธีก่อน-หลัง ซึ่งเป็นการประเมินราคาเฉพาะรายที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ และควรกำหนดระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุให้มีความสอดคล้องกับแนวทางดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามกฤษฎีกากรมธนารักษ์ ๒๐ ปี