



ประกาศคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

เรื่อง การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๕๓ สาย แยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ - บ้านหลุม ตอน ทางเข้าบ้านหลุม ระหว่าง กม. ๐+๐๐๐.๐๐๐ - กม.๔+๐๑๔.๔๐๐ ในท้องที่ ตำบลบ้านสวน และตำบลบ้านหลุม อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย

อาศัยอำนาจตาม คำสั่งกรมทางหลวง ที่ บ.๑/ ๘๑ /๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๕ ที่ให้คณะกรรมการปรองดองทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัดนี้ คณะกรรมการได้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ภายในแนวเขตที่ดินที่ถูกละทิ้งทางหลวงแล้วเสร็จ จึงขอประกาศให้ทราบทั่ว

คณะกรรมการปรองดอง ได้มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๕๓สาย แยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ - บ้านหลุม ตอน ทางเข้าบ้านหลุม ระหว่าง กม. ๐+๐๐๐.๐๐๐ - กม.๔+๐๑๔.๔๐๐ ในท้องที่ ตำบลบ้านสวน และตำบลบ้านหลุม อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๖๕ และกรมทางหลวง โดยสำนักจัดการมลพิษที่ดิน ได้เห็นชอบอนุมัติราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๕ ประกอบด้วยค่าทดแทน ดังนี้

๑. ค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน

๑.๑ ค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น

กรณีที่ ๑ กำหนดเป็นค่ารั้วถอน ค่าขนย้าย ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ เป็นกรณีที่เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น มีความประสงค์ที่จะเป็นผู้รั้วถอน ขนย้ายไปปลูกในที่ใหม่ให้พ้นแนวเขตทางด้วยตนเอง

กรณีที่ ๒ กำหนดเป็นค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นกรณีที่เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น มีความประสงค์ที่จะให้กรมทางหลวง เป็นผู้ดำเนินการเวนคืน/จัดซื้อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด

ทั้งกรณีที่ ๑ และ ๒ กำหนดโดยวิธีการสำรวจและประมาณราคาจากข้อเท็จจริงของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

๑.๑.๑ ค่ารั้วถอน คณะกรรมการกำหนดให้ในอัตรา ร้อยละ ๑๕ - ๒๐ ของค่าแรงงานก่อสร้าง

๑.๑.๒ ค่าขนย้าย คณะกรรมการกำหนดค่าขนย้ายวัสดุที่รั้วถอน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และค่าขนย้ายสัมภาระ ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงขนย้ายกันตามปกติในท้องตลาด

๑.๑.๓ ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

(๑) ค่าวัสดุก่อสร้าง

(๒) ค่าแรงงาน

(๓) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง (ค่าอำนาจการ กำไร ภาษี หรือ Factor F)

(๔) ค่าออกแบบและควบคุมงาน (ตามราคาที่เป็นปัจจุบัน)

(๕) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้าย หรือติดตั้งระบบสาธารณูปโภค

อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน)

/ทั้งนี้...

ทั้งนี้ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ถูกปล่อยทิ้งร้างจนทรุดโทรม ให้หักค่าเสื่อมราคาออกไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาวัสดุก่อสร้างที่คำนวณได้ โดยให้คำนึงถึงระยะเวลาที่ปล่อยทิ้งร้าง วัสดุที่ใช้และความทรุดโทรมที่เป็นอยู่

คณะกรรมการกำหนด ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ข้อ (๑) ถึงข้อ (๔) โดยใช้ราคาสำนักงานพาณิชย์จังหวัด สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดในท้องที่ ราคาตามปกติในท้องตลาด และปรับราคาตามค่าดัชนีราคาปัจจุบัน โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคากลางงานก่อสร้าง ตามประกาศของคณะกรรมการราคากลาง และขึ้นทะเบียนผู้ประกอบการ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๐ ส่วน ข้อ (๕) ใช้ราคาตามที่หน่วยราชการนั้น ๆ เรียกเก็บ หรือราคาท้องตลาดที่ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง และคณะกรรมการเห็นชอบกำหนดตามบัญชีราคามาตรฐานค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง ที่ใช้เป็นเกณฑ์ราคากลางในการประมาณราคา ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง ที่แนวทางหลวงสุโขทัยได้จัดทำ และสำนักงานทางหลวงที่ ๔ (ตาก) เห็นชอบราคาแล้ว

๑.๑.๔ ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่

(๑) ค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องจัดหาทดแทน อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกิดมาจากการรื้อถอน

(๒) ค่าแรงงาน

(๓) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง (ค่าอำนวยความสะดวก กำไร ภาษี หรือ Factor F)

(๔) ค่าออกแบบและควบคุมงาน (ตามราคาที่เป็นปัจจุบัน)

(๕) ค่าธรรมเนียมขออนุญาตรื้อถอนและปลูกสร้าง ค่าป้องกันอุบัติเหตุ

(๖) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้าย หรือติดตั้งระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน)

คณะกรรมการกำหนดค่าปลูกสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ ข้อ (๑) ถึงข้อ (๔) โดยใช้ราคาวัสดุก่อสร้างของสำนักงานพาณิชย์จังหวัดในท้องที่ ราคาแรงงานของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดในท้องที่ และสืบราคาตามปกติในท้องตลาดในกรณีที่ไม่มีราคา แล้วปรับราคาที่ได้ตามค่าดัชนีราคาปัจจุบัน โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคากลางงานก่อสร้าง ตามประกาศของคณะกรรมการราคากลาง และขึ้นทะเบียนผู้ประกอบการ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๐ ส่วนข้อ (๕) - ข้อ (๖) ใช้ราคาตามที่หน่วยงานราชการนั้น ๆ เรียกเก็บหรือราคาท้องตลาด ที่ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง และคณะกรรมการเห็นชอบกำหนดตามบัญชีราคามาตรฐานค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง ที่ใช้เป็นเกณฑ์ราคากลางในการประมาณราคา ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง ที่แนวทางหลวงสุโขทัยได้จัดทำ และสำนักงานทางหลวงที่ ๔ (ตาก) เห็นชอบราคาแล้ว

๑.๒ ค่าทดแทนและค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งประกอบด้วย

๑.๒.๑ ค่าเสียหายจากการใช้สิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ให้กำหนดเป็นค่าเสียหายในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน ผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืน ตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) ค่าเสียหายให้พิจารณาจากจำนวนเงินที่บุคคลผู้เสียหายได้จ่ายจริงให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือจากจำนวนเงินที่ผู้เสียหายพิสูจน์ได้อีก มีความจำเป็นที่ต้องจ่ายเพื่อให้สามารถใช้สิทธินั้นขึ้นมาใหม่แล้วแต่อันไหนจะสูงกว่า

(๓) ผู้เสียหายต้องมีการจดทะเบียนการใช้สิทธิในที่ดินที่ต้องเวนคืน นั้น

(๔) ในกรณีที่ไม่มีการจดทะเบียนการใช้สิทธิให้มีพยานหลักฐาน แสดงการใช้สิทธินั้นจริง

๑.๒.๒ ค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนด ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัย หรือสถานที่ประกอบกิจการใหม่ ให้กำหนดในอัตราร้อยละ ๒.๕ ของค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๒๕,๐๐๐.- บาท

(๒) ค่าเสียหายทางจิตใจ อันเนื่องมาต้องย้ายออกจากบ้านที่อยู่อาศัย เพราะการเวนคืน/ถูกเขตทางหลวง

๑) ให้กำหนดเป็นเงินเหมาจ่ายรายละ ๕๐,๐๐๐.- บาท

๒) กรณีมีบ้านอยู่อาศัยหลายหลัง หรือมีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมให้จ่ายให้เพียงจำนวนเดียว

(๓) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการให้บุคคลอื่น เช่า เพื่ออยู่อาศัย หรือ ทำการค้า ทั้งหมดหรือบางส่วนให้กำหนดตามหลักเกณฑ์ดังนี้

๑) กรณีบุคคลธรรมดาให้พิจารณาเงินได้สุทธิตายเดือน จำนวน ๖ เดือน โดยคำนวณจากเงินได้สุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายที่ดำเนินการบนที่ดิน หรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

๒) กรณีนิติบุคคลให้พิจารณาจาก กำไรสุทธิตายเดือน จ่าย ๖ เดือน โดยคำนวณจากกำไรสุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายที่ดำเนินการบนที่ดิน หรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

๓) กรณีให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าหรือเช่าช่วง ให้จ่ายเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่า ๖ เดือน ตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

๔) กรณีไม่อาจคำนวณค่าเสียหายได้ให้กำหนดเป็นเงินเหมาจ่าย เป็นเงิน ๒๐,๐๐๐.- บาท

(๔) ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ต้องขนย้ายสัมภาระ สำหรับกรณีที่เจ้าของประสงค์ให้เวนคืน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน (ตามมาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒) ให้จ่ายตามราคาที่ตกลงขนย้ายกันตามปกติในท้องตลาด

(๕) ค่าเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาติดต่อกับเจ้าหน้าที่ ให้กำหนดตามหลักเกณฑ์ดังนี้

๑) กรณีที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน หรือเวนคืนโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง หรือบางส่วน ให้กำหนดเป็นเงินเหมาจ่าย ๑๐,๐๐๐.- บาท ต่อราย

๒) ในกรณีเจ้าของรายเดียวมีที่ดินและทรัพย์สินโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างหลายแปลง หรือในกรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนให้ถือเป็นรายเดียว

๑.๒.๓ ค่าทดแทนการเช่า/เช่าช่วง ตามมาตรา ๔๐ (๔) และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) กรณีผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือให้กำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงแต่ละราย เป็นค่าขนย้าย

(๒) กรณีผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือให้กำหนดค่าทดแทน ให้แก่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงแต่ละราย เป็นค่าขนย้ายและค่าเสียหายอื่นที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์

(๓) ค่าเสียหายการเช่า จากการที่สัญญาเช่าต้องระงับก่อนกำหนดมีหลักเกณฑ์เงื่อนไขการกำหนดราคา ดังนี้

๑) กรณีผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง เป็นผู้ลงทุน หรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ หรือมีข้อตกลงอื่นในลักษณะเดียวกัน หรือมีการชำระค่าเช่า หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าให้กำหนดเงินค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายการเช่า จากการที่สัญญาเช่าต้องระงับก่อนกำหนด

๒) วิธีคิดเงิน ให้คิดตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่โดยนับตั้งแต่วันที่ตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๕ จนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

๓) ทั้งนี้เงินที่จ่ายตามลำดับ (๑) - (๒) นี้ให้หักออกจากค่าทดแทนที่จ่ายให้แก่เจ้าของผู้มีสิทธิรับเงินด้วย

(๔) ค่าเสียหายในการใช้ที่ดิน และโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ติดอยู่บนที่ดินมีหลักเกณฑ์ เงื่อนไขการกำหนดราคา ดังนี้

๑) ในกรณีโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินมีสัญญา กำหนดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน เมื่อครบระยะเวลาเช่าที่ดินให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนสำหรับโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งบนที่ดินนั้น

๒) ให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับค่าเสียหายในการใช้ที่ดิน และโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น

๓) วิธีคิดให้คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

๔) เงินค่าเสียหายในการใช้ที่ดินนี้ให้หักออกจากเงินค่าทดแทนที่เจ้าของได้รับ

(๕) ค่าเสียหายอื่น ๆ ให้กำหนดตามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น

ประกาศ ณ วันที่ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

Wom.

(นางสาวพัทธิยะ ศรีเนตร)

ผู้อำนวยการแขวงทางหลวงสุโขทัย

ผู้ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการปรองดอง

ตามคำสั่งกรมทางหลวง ที่ บ.๑/ ๘๑ /๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๕