

ส่วนที่ ๒ ผลงานที่จะส่งประเมิน (เรียงลำดับตามความดีเด่นหรือความสำคัญ)

๑) ชื่อผลงาน

๑.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒๗ สาย ทางเลี่ยงเมืองลำปาง ตอน ทางเลี่ยงเมืองลำปาง ด้านทิศตะวันออก ระหว่าง กม.๐+๐๐๐ - กม.๙+๘๗๕ ในท้องที่ตำบลพระบาท ตำบลพิชัย และเทศบาลตำบลพิชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง

๑.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๓๕๙ สาย ทางเข้าเทศบาลเชียงดาว ระหว่าง กม.๒+๘๘๔ - กม.๙+๕๔๕ ในท้องที่ตำบลเชียงดาว อำเภอเชียงดาว จังหวัดเชียงใหม่

๒) ระยะเวลาที่ดำเนินการ

๒.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : เดือนตุลาคม ๒๕๖๔ - กรกฎาคม ๒๕๖๕

๒.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : เดือนตุลาคม ๒๕๖๕ - กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

๓) สัดส่วนในการดำเนินการเกี่ยวกับผลงาน

- ผลงานลำดับที่ ๑ : ตนเองปฏิบัติ ๘๐ %

รายละเอียดผลงาน

๑. มีหนังสือสอบถามข้อมูลราคาที่ดินตาม มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์พ.ศ.๒๕๖๒ ไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ธนารักษ์พื้นที่ลำปาง เทศบาลเมืองเขลางค์นคร องค์การบริหารส่วนตำบลพิชัย และเทศบาลตำบลพิชัย

๒. คณะกรรมการปรองดองกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) ในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ โดยนำราคาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔

๓. กรมทางหลวง โดยผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้พิจารณาอนุมัติราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) เมื่อวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ สด.๔/๑/๒๗๑ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๖๕

กรณีที่เป็นผลงานร่วมกันของบุคคลหลายคน

รายชื่อผู้ที่มีส่วนร่วม ในผลงาน	ลายมือชื่อ	สัดส่วนผลงาน ของผู้มีส่วนร่วม	ระบุรายละเอียดของผู้มีส่วนร่วมในผลงาน
นายยุทธนา ประสารยา		๒๐%	กำกับดูแลและตรวจสอบความถูกต้อง เรียบร้อย

- ผลงานลำดับที่ ๒ : ตนเองปฏิบัติ ๘๐ %

รายละเอียดผลงาน

๑. มีหนังสือสอบถามข้อมูลราคาไปยังส่วนราชการที่เกี่ยวข้องได้แก่ สำนักงานเกษตร
จังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานประจำเขต ๑ (เชียงใหม่) และ
สำนักงานชลประทานที่ ๑

๒. คณะกรรมการปรองดองกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น)
ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๖ โดยนำราคาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
มาพิจารณาเปรียบเทียบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดเงินค่าทดแทนอื่น
นอกจากค่าที่ดิน พ.ศ.๒๕๖๔

๓. กรมทางหลวง โดยผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้พิจารณาอนุมัติราคา
อสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) เมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ทำบันทึกสำนัก
จัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๑/๒๔ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

รายชื่อผู้ที่มีส่วนร่วม ในผลงาน	ลายมือชื่อ	สัดส่วนผลงาน ของผู้มีส่วนร่วม	ระบุรายละเอียดของผู้มีส่วนร่วมในผลงาน
นายยุทธนา ประสารยา		๒๐%	กำกับดูแลและตรวจสอบความถูกต้อง เรียบร้อย

๔) ข้อเสนอแนวความคิดการพัฒนาหรือปรับปรุงงาน (จำนวน ๑ เรื่อง)

เรื่อง การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) กรณีที่ไม่ปรากฏราคา
ซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน
พ.ศ. ๒๕๖๔

แบบเสนอเค้าโครงเรื่องโดยสรุปของผลงานและข้อเสนอแนวความคิดการพัฒนา
หรือปรับปรุงงาน

(กรณีเลื่อนประเภทวิชาการ ระดับชำนาญการ)

ชื่อผลงานลำดับที่ ๑ การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒๗ สาย ทางเลี่ยงเมืองลำปาง ตอน ทางเลี่ยงเมืองลำปางด้านทิศตะวันออก ระหว่าง กม.๐+๐๐๐ - กม.๙+๘๗๕ ในท้องที่ตำบลพระบาท ตำบลพิชัย และเทศบาลตำบลพิชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

การจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒๗ สายทางเลี่ยงเมืองลำปาง ตอน ทางเลี่ยงเมืองลำปางด้านทิศตะวันออกนั้น เป็นการเวนคืนในชั้นปรองดอง ซึ่งกรมทางหลวงได้อนุมัติจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ท้ายบันทึกที่ สด.๔/๔๕๙ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ และกรมทางหลวง ได้มีคำสั่งที่ บ.๑/๒๗/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ แต่งตั้งคณะกรรมการปรองดอง เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและทรัพย์สินต่าง ๆ ในการเวนคืนสายทางดังกล่าว ในท้องที่ตำบลพระบาท ตำบลพิชัย และเทศบาลตำบลพิชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง ซึ่งคณะกรรมการปรองดองได้พิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น โดยนำรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ กฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ และคู่มือการปฏิบัติงานดำเนินการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินในชั้นปรองดอง และได้ร่วมกันพิจารณาหลักเกณฑ์กฎหมายต่าง ๆ โดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติตามท้องตลาด ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สภาพและที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืน เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ตลอดจนความเสียหายต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดินได้รับเนื่องจากการถูกเวนคืน

คณะกรรมการปรองดองได้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) ตามเขตพื้นที่การปกครอง และหน่วยที่ดินตามสภาพทำเล ดังนี้

โซนที่ ๑ ตำบลพระบาท

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน ทางหลวงท้องถิ่น ซอย ทางสาธารณประโยชน์

คลอง ห้วย ลำเหมือง ลำราง

โซนที่ ๒ ตำบลพิชัย

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงท้องถิ่นสาย ลป.ถ.๑ - ๐๐๒๘

ลป.ถ.๗๕ - ๒๐๑ และ ลป.ถ.๗๕ - ๒๐๒

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน ซอย ทางสาธารณประโยชน์ ห้วย คลอง

ลำเหมือง ลำราง

หน่วยที่ ๓ ที่ดินอื่นๆ นอกจากหน่วยที่ ๑ - ๒

โซนที่ ๓ เทศบาลตำบลพิชัย

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดทางหลวงชนบท ลป.๔๐๓๔ ,

ทางหลวงท้องถิ่น ลป.ถ.๑๙ - ๐๐๔ และ ลป.ถ.๑๙ - ๐๐๓

หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดถนน ซอย ทางสาธารณประโยชน์ คลอง ห้วย

ลำเหมือง ลำราง

หน่วยที่ ๔ ที่ดินอื่นๆ นอกจากหน่วยที่ ๑ - ๓

คณะกรรมการ ใช้วิธีหาอัตราส่วนความแตกต่างระหว่างราคาซื้อขายที่ดินกับราคาประเมินทุนทรัพย์ (Ratio) ของที่ดินที่สืบค้นราคาซื้อขายได้ เช่น โซนที่ ๑ ตำบลพระบาทสืบหาราคาซื้อขายได้ ๔ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๗๒๘ ราคาซื้อขายที่ดินตารางวาละ ๑,๐๓๕.๕๐ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท ค่าความต่างระหว่างราคาซื้อขายกับราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ ๐.๘๒ เท่า , โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๒๑๙๕ ราคาซื้อขายที่ดินตารางวาละ ๒,๐๘๑.๐๑ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ค่าความต่างระหว่างราคาซื้อขายกับราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ ๑.๐๔ เท่า , โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๑๘๔๒ เป็นที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ ราคาซื้อขายตารางวาละ ๗๕๐ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางวาละ ๔๔๐ บาท ค่าความต่างระหว่างราคาซื้อขายกับราคาประเมินทุนทรัพย์เท่ากับ ๑.๗๐ เท่า และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๑๙๑๕ , ๒๐๑๙๑๖ ราคาซื้อขายตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ค่าความต่างระหว่างราคาซื้อขายกับราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ ๒.๐๐ เท่า จากค่าความต่างระหว่างราคาซื้อขายกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินทั้ง ๔ แปลง คือ ๐.๘๒ , ๑.๐๔ , ๑.๗๐ , ๒.๐๐ จะได้ค่ามัธยฐานในตำบลพระบาทเท่ากับ $(๐.๘๒ + ๑.๗๐) \div ๒ = ๑.๓๗$ เท่า

จากนั้นใช้ค่ามัธยฐานดังกล่าวมาคูณกับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนที่มีราคาสูงสุดในแต่ละหน่วย เช่น หน่วยที่ ๒ ราคาประเมินทุนทรัพย์ สูงสุด ที่ดินติดถนน ทางหลวงท้องถิ่น ซอย ทางสาธารณะ คลอง ห้วย ลำเหมือง และลำราง ตารางวาละ ๙๐๐ บาท คณะกรรมการ ได้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) เท่ากับ $๑.๓๗ \times ๙๐๐ =$ ตารางวาละ ๑,๒๓๓ บาท เป็นต้น

กรมทางหลวง โดยผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้พิจารณาอนุมัติราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) ทางหลวงแผ่นดินสายนี้ เมื่อวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ทำยบันทึกรายงานสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๑/๒๗๑ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๖๕

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

๒.๑) ในการพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) คณะกรรมการปรองดองจะต้องกำหนดค่าทดแทนโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ก่อนวันที่คณะกรรมการปรองดองกำหนดราคาเบื้องต้น ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนด้วย ดังนั้น จึงต้องทำการหาข้อมูลดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) ซึ่งในการดำเนินการหาข้อมูลจึงต้องขอข้อมูลเป็นหนังสือกับหลายหน่วยงาน ได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ธารักษ์พื้นที่ลำปาง เทศบาลเมืองเขลางค์นคร องค์การบริหารส่วนตำบลพิชัย และเทศบาลตำบลพิชัย

๒.๒) การซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ มีหลักว่า ให้คณะกรรมการพิจารณาจากราคาซื้อขายที่ดินที่เวนคืนหรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินในวันดังกล่าว หรือมีแต่คณะกรรมการเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวมิใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ให้ใช้ราคาซื้อขายที่ดินก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาได้ โดยย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี และที่ดินในบริเวณใกล้เคียงหมายถึง ที่ดินที่มีสภาพ ท่าเล ที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่ดินที่เวนคืนที่อยู่ในรัศมีไม่เกินสองกิโลเมตรจากที่ดินที่เวนคืน จากการทำหนังสือขอข้อมูลราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ได้จัดส่งราคาซื้อขายบางส่วนเป็นราคาของผู้ซื้อและผู้ขายทราบอยู่แล้วว่า ที่ดินจะถูกเวนคืนจึงได้มีการแสดงราคาซื้อขายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้สูงกว่าที่มีการซื้อขายจริง เพื่อนำราคาดังกล่าวไปอ้างอิงเพื่อขอรับค่าทดแทนที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่ไม่ใช่การซื้อขายปกติในท้องตลาด ราคาซื้อขายย้อนหลังเกินกว่า ๒ ปี และราคาซื้อขายที่ดินที่มีที่ตั้งเกินกว่า ๒ กิโลเมตร นับจากแนวเวนคืน จึงถือเป็นข้อมูลที่ไม่ชอบด้วยกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งหากคณะกรรมการนำราคาดังกล่าวมาพิจารณากำหนดเป็นราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น โดยไม่พิจารณาราคาซื้อขายที่ดินแปลงอื่น ๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าวเสียก่อน จะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืนได้

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

๓.๑) กรมทางหลวงสามารถจ่ายเงินให้แก่ราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืน และสามารถส่งมอบพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างได้ โดยไม่ได้รับการร้องเรียนจากราษฎรในพื้นที่

๓.๒) สามารถดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปตามแผนงานที่หน่วยงานกำหนดไว้

ชื่อผลงานลำดับที่ ๒ การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๓๕๙ สาย ทางเข้าเทศบาลเชียงดาว ระหว่าง กม.๒+๘๘๔ - กม.๙+๕๔๕ ในท้องที่ตำบลเชียงดาว อำเภอเชียงดาว จังหวัดเชียงใหม่

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๓๕๙ สายทางเข้าเทศบาลเชียงดาว ระหว่าง กม.๒+๘๘๔ - กม.๙+๕๔๕ นั้น เป็นการเวนคืนในชั้นปรองดอง ซึ่งกรมทางหลวงได้อนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยวิธีปรองดอง เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๕ ท้ายบันทึกที่ สด.๔/๕๖๕ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๕ และมีคำสั่งที่ บ.๑/๔๐/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๕ แต่งตั้งคณะกรรมการปรองดองเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและทรัพย์สินต่าง ๆ ในการเวนคืนสายทางดังกล่าว ในท้องที่ตำบลเชียงดาว อำเภอเชียงดาว จังหวัดเชียงใหม่ โดยการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) คณะกรรมการจะต้องพิจารณาตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งการกำหนดราคาดังกล่าวให้หารราคาจากหน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศไว้ไม่เกินสามปี ซึ่งในกรณีที่ไม่มีราคาดังกล่าวให้พิจารณากำหนดจากราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานหรือราคาในส่วนราชการอื่นกำหนดไว้ไม่เกินสามปี หรือราคาที่ตกลงซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ตามลำดับ นั้น กรณีที่ไม่สามารถหารราคาจากหน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศไว้ได้ จะต้องใช้ราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานกำหนดไว้ไม่เกินสามปี

คณะกรรมการปรองดองกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) โดยได้สอบถามข้อมูลราคาไปยังส่วนราชการที่เกี่ยวข้องได้แก่ สำนักงานเกษตรจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานประจำเขต ๑ (เชียงใหม่) สำนักงานชลประทานที่ ๑ ซึ่งคณะกรรมการ ได้พิจารณาราคาของสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานมาพิจารณากำหนดเป็นค่าทดแทนเบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) ของทางหลวงแผ่นดินสายนี้

กรมทางหลวง โดยผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้พิจารณาอนุมัติราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) ทางหลวงแผ่นดินสายนี้ เมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๑/๒๔ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๓๕๙ สายทางเข้าเทศบาลเชียงดาวนั้น จะเริ่มจากการสำรวจต้นไม้ที่อยู่ในเขตเวนคืนเพื่อนำรายชื่อต้นไม้ชนิดที่ปรากฏในสายทางไปเป็นข้อมูลในการสอบถามยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานเกษตรจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานประจำเขต ๑ (เชียงใหม่) สำนักงานชลประทานที่ ๑ เมื่อได้ข้อมูลจากหน่วยงานดังกล่าวแล้วจึงนำมาจัดทำบัญชีเปรียบเทียบเสนอคณะกรรมการ เพื่อพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) จากการสำรวจรายชื่อต้นไม้ที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายช่างได้ทำการสำรวจมา จะมีต้นไม้ยืนต้นบางรายการที่สอบถามชื่อจากเจ้าของซึ่งเป็นชื่อเรียกในท้องถิ่น ทำให้เกิดความยุ่งยากในการสืบหาชื่อทางการเพื่อนำมาใช้สอบถามหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และใช้จัดทำบัญชีราคาค่าต้นไม้ยืนต้น

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

๓.๑) สามารถนำราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ต้นไม้ยืนต้น) มากำหนดราคา
ค่าทดแทนเพื่อนำไปเจรจาตกลงซื้อขายและทำสัญญากับเจ้าของทรัพย์สินอย่างครบถ้วน

๓.๒) สามารถดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปตามแผนงานที่หน่วยงานกำหนดไว้

ข้อเสนอแนวความคิดการพัฒนาหรือปรับปรุงงาน

เรื่อง การพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) กรณีที่ไม่ปรากฏราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔

๑) สรุปหลักการและเหตุผล

หลักเกณฑ์เรื่องการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) ตามมาตรา ๒๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ ได้กำหนดให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ พิจารณาจากราคาซื้อขายที่ดินที่เวนคืนหรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินในวันดังกล่าว หรือมีแต่คณะกรรมการเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวมิใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ให้ใช้ราคาซื้อขายที่ดินก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาได้ โดยย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี และที่ดินในบริเวณใกล้เคียง หมายถึง ที่ดินที่มีสภาพ ทำเล ที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่ดินที่เวนคืนที่อยู่รัศมีไม่เกินสองกิโลเมตรจากที่ดินที่เวนคืน และวิธีการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนให้นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๓ และราคาประเมินที่ดินและราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ มาพิจารณาราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน และให้ถือเอาราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน เว้นแต่ราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติ ให้ใช้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ดังนั้น จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องให้ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้คณะกรรมการนำมาใช้ประกอบการพิจารณาต่อไป

๒) ข้อเสนอแนวความคิด/ข้อเสนอ และข้อจำกัดที่อาจเกิดขึ้นและแนวทางแก้ไข

จากข้อเท็จจริงในหลายพื้นที่ปรากฏเพียงราคาซื้อขายท้องตลาดซึ่งย้อนหลังเกินกว่า ๒ ปี หรือไม่มีการซื้อขายในระยะห่าง ๒ กิโลเมตรนับจากที่ดินที่เวนคืน คณะกรรมการจึงไม่สามารถพิจารณาตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ ดังนั้น เพื่อให้การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐ จึงเห็นควรเสนอให้มีการกำหนดแนวทาง วิธีปฏิบัติ หลักเกณฑ์การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ที่ดิน) กรณีไม่ปรากฏราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด เพื่อให้งานจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินบรรลุวัตถุประสงค์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

๓) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑) กรมทางหลวงสามารถจ่ายเงินให้แก่ราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืน และสามารถส่งมอบพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างได้ โดยไม่ได้รับการร้องเรียนจากราษฎรในพื้นที่

๒) สามารถดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปตามแผนงานที่หน่วยงานกำหนดไว้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ)  (ผู้เข้ารับการศึกษา)

(นายภูมิใจ สละทองอินทร์)

วันที่ ๑ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖

(ลงชื่อ)  (ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล)

(นางทิวรัตน์ เหลืองอ่อน)

วันที่ ๑ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖