

สรุปผลการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมทุน  
โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop)  
เพื่อทดแทนการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

การคำนวณมูลค่าของโครงการลงทุนของโครงการฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ประมาณราคามูลค่าสินทรัพย์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานในส่วนของโครงการร่วมลงทุน  
โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้พลังงานไฟฟ้า  
ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหรือมูลค่าหลังคาและพื้นที่อาคารที่จะติดตั้ง  
ระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๕) มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหรือ  
มูลค่าหลังคาและพื้นที่อาคารที่จะติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เท่ากับ ๒๕๖,๕๘๘,๑๖๘  
บาท

๒. ประมาณราคามูลค่าของโครงการฯ ของภาคเอกชนผู้ลงทุนในส่วนของโครงการร่วมลงทุนโครงการฯ  
ตามรายการประมาณการ และสรุปผลการประมาณราคาค่าก่อสร้างโครงการฯ ในสิ่งที่ส่งมาด้วย (๓) มีมูลค่า  
เท่ากับ ๕๗,๒๐๐,๐๐๐ บาท

ดังนั้น การคำนวณมูลค่าเงินลงทุนและทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งในส่วนของภาคเอกชนผู้ลงทุน และ  
มหาวิทยาลัยฯ รวมแล้วจะมีค่าเท่ากับ

$$๒๕๖,๕๘๘,๑๖๘ + ๕๗,๒๐๐,๐๐๐ = ๓๑๓,๗๘๘,๑๖๘ \text{ บาท}$$

จากผลการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน  
ประกาศคณะกรรมการนโยบายให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่องหลักเกณฑ์ และวิธีการคำนวณมูลค่า  
ของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ มีมูลค่าสุทธิของโครงการฯ เท่ากับ ๓๑๓,๗๘๘,๑๖๘.๐๐  
บาท (สามร้อยสิบสามล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยหกสิบแปดบาทถ้วน)

คณะกรรมการพิจารณาคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมทุน

- |                 |           |                     |       |
|-----------------|-----------|---------------------|-------|
| ๑. นายบุญรอด    | บุญปลูก   | ประธานกรรมการ       | ..... |
| ๒. นายรุจิภาส   | โพบุคคี   | กรรมการ             | ..... |
| ๓. นางสาวปณิธาน | ทันจันทิก | กรรมการและเลขานุการ | ..... |

  
  
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์โรจน์ ลิ้มไขแสง)  
 อธิการบดี  
 มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน  
 ๘ ๓๒๖

การคำนวณอัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม  
โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop)  
เพื่อทดแทนการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

เอกสารแนบ

- (๑) คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ
- (๒) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ เรื่อง แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘
- (๓) รายการประมาณราคาค่าก่อสร้างโครงการฯ และสรุปผลการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมทุน
- (๔) ตารางการคำนวณอัตราผลตอบแทนโครงการฯ
- (๕) การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

จากการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามเอกสารแนบ (๕) อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทน ตลอดอายุของโครงการฯ เท่ากับ ๕๙๓,๓๓๕,๑๕๑ บาท และมีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ

$$๒๕๖,๕๘๘,๑๖๘ + ๕๗,๒๐๐,๐๐๐ = ๓๑๓,๗๘๘,๑๖๘ \text{ บาท}$$

ตามเอกสารหมายเลข ๔ ของคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ตามเอกสารแนบ (๑) ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ให้เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคูณจำนวนปีที่ให้เช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าจะเท่ากับ

$$(๑ / ๑๐๐) \times ๓๑๓,๗๘๘,๑๖๘ \times ๒๕ = ๗๘,๔๔๗,๐๔๒ \text{ บาท}$$

ดังนั้น มูลค่าสุทธิของอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทน ตลอดอายุของโครงการฯ และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าจะเท่ากับ

$$๕๙๓,๓๓๕,๑๕๑ + ๗๘,๔๔๗,๐๔๒ = ๖๗๑,๗๘๒,๑๙๓ \text{ บาท}$$

ทั้งนี้ เนื่องจากไม่เคยมีโครงการให้อนุญาต ให้สัมปทาน หรือให้สิทธิแก่เอกชนในลักษณะเดียวกันมาก่อน ซึ่งปัจจุบันมหาวิทยาลัยฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และเพื่อความเหมาะสมในการร่วมลงทุน มหาวิทยาลัยฯ จึงพิจารณาอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ ๘ ตามเอกสารแนบ (๔)

## คำสั่งกรมธนารักษ์

ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และ  
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ

ด้วยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ และข้อ ๕๑ กำหนดให้หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าตอบแทนกรณีรัฐวิสาหกิจขอสร้างสะพานทางเชื่อม ปักเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ดินราชพัสดุ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจ ตามลำดับเป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ และข้อ ๕๐ กำหนดให้การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นในที่ดินราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท ให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาต

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ ข้อ ๕๐ และข้อ ๕๑ กรมธนารักษ์จึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

## ๑. ให้ยกเลิก

๑.๑ คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓

๑.๒ คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๓๐๐/๒๕๕๓ เรื่อง การกำหนดความหมายของการทำไร่นาปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตร รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓

๑.๓ คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๑๘๗/๒๕๕๔ เรื่อง การกำหนดอัตราค่าตอบแทนและแนวทางปฏิบัติในการติดตั้งป้ายโฆษณาบนที่ดินราชพัสดุ สั่ง ณ วันที่ ๒๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๔

๑.๔ คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๑๗๐/๒๕๕๖ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าเครื่องจักรที่ประกอบรวมเข้ากับตัวโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดิน สั่ง ณ วันที่ ๒๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

๑.๕ คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๔๗/๒๕๕๖ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียม กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุและนำที่ดินราชพัสดุไปจัดให้เช่าช่วง สั่ง ณ วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

๑.๖ คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๔๓๑/๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการท่าเรือเชิงพาณิชย์ สั่ง ณ วันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

๒. ในคำสั่งนี้

“กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร” หมายถึง กิจการขององค์การสาธารณกุศล สถานพยาบาล และสถานศึกษา ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร หรือกิจการอื่น ๆ ตามที่อธิบดีกรมธนารักษ์เห็นสมควร

“การจัดให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม” หมายถึง การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ ตามข้อ ๒๓ วรรคสอง (๓) (๔) (๕) ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

“มูลค่าทรัพย์สิน” หมายถึง ราคาที่ดินที่จัดให้เช่า หรือราคาที่ดินและมูลค่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหลังหักค่าเสื่อม หรือมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

“ทำเลชั้น ๑” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกับถนนซึ่งมีความกว้างตั้งแต่ ๖ เมตรขึ้นไป และหรือตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุดในท้องถื่นหรืออยู่ห่างจากแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุดในท้องถื่นไม่เกิน ๘๐ เมตร

“ทำเลชั้น ๒” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกับแม่น้ำ คลอง หรือถนนซึ่งมีความกว้าง ตั้งแต่ ๔ เมตร แต่ไม่ถึง ๖ เมตร และหรือตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีเป็นลำดับรองจากทำเลชั้น ๑ หรืออยู่ห่างจากแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีเป็นลำดับรองจากทำเลชั้น ๑ ไม่เกิน ๘๐ เมตร

“ทำเลชั้น ๓” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่นอกเหนือจากทำเลชั้น ๑ ถึงทำเลชั้น ๒ หรือที่ราชพัสดุที่รถยนต์เข้าไม่ถึง

๓. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการพิจารณากำหนดอัตราค่าตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ” ประกอบด้วย รองอธิบดีกรมธนารักษ์ด้านที่ราชพัสดุเป็นประธาน ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ ผู้อำนวยการกองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุ ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย เป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ เป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างหรืออาคาร เพื่อกำหนดค่าธรรมเนียม กรณีที่มูลค่าที่ดินเกินกว่า ๓๐ ล้านบาท หรือที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่มีมูลค่าเกินกว่า ๑๐๐ ล้านบาท และกำหนดอัตราผลตอบแทนอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการตามคำสั่งนี้ แต่อัตราผลตอบแทนต้องไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคำสั่งนี้

กรณีที่มีมูลค่าที่ดินเกินกว่า ๑๐๐ ล้านบาท หรือที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่มีมูลค่าเกินกว่า ๕๐๐ ล้านบาท เมื่อคณะกรรมการพิจารณาแล้วให้ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อขอความเห็นชอบต่อไป

๔. การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ มีอำนาจในการกำหนดค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม รวมทั้งการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างหรืออาคาร เพื่อการกำหนดค่าธรรมเนียม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมธนารักษ์กำหนด

๔.๑ ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร

๔.๒ ธนารักษ์พื้นที่ ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

๕. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ ในที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย กิจกรรมอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร และโครงการตามนโยบายรัฐบาล ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑ แนบท้ายคำสั่ง

๖. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ ในที่ราชพัสดุเพื่อประกอบเกษตรกรรม ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๒ แนบท้ายคำสั่ง

๗. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุเพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๓ แนบท้ายคำสั่ง

๘. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ค่าทดแทน แบบเหมาจ่าย ดังต่อไปนี้ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๔ แนบท้ายคำสั่ง

๘.๑ การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเป็นการชั่วคราว ไม่เกิน ๓๐ วัน

๘.๒ การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุนขนาดเล็กเนื้อที่ไม่เกิน ๑๒ ตารางวา

๘.๓ การจัดให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารราชพัสดุ

๘.๔ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อติดตั้งป้ายโฆษณากรณีป้ายแบบปกติ

๘.๕ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อติดตั้งป้ายโฆษณากรณีป้ายแบบดิจิทัล

๘.๖ การจัดให้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ

๘.๗ การจัดให้บุคคลไทยเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการการถ่ายภาพนิ่ง ถ่ายทำภาพยนตร์ วีดิทัศน์ รายการโทรทัศน์ การจัดแสดงละคร คอนเสิร์ต นิทรรศการ การจัดงานแถลงข่าว เปิดตัวสินค้า/ อัลบั้มของศิลปิน การรายงานข่าว การเดิน-วิ่ง เพื่อการกุศล หรือการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะ คล้ายคลึงกัน

๘.๘ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อทดแทนการวางระบบขนส่งปีโตรเลียมทางท่อผ่านที่ราชพัสดุ

๘.๙ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นห้องประชุม อบรม หรือสัมมนาต่าง ๆ

- ๘.๑๐ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นห้องพัก
- ๘.๑๑ การจัดให้รัฐวิสาหกิจเช่าเพื่อสาธารณูปโภค
- ๘.๑๒ การติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะในที่ราชพัสดุ
- ๘.๑๓ การดำเนินกิจการล่องแพในที่ราชพัสดุ
- ๘.๑๔ การจัดให้เช่าถึงน้ำมันเชื้อเพลิง
- ๘.๑๕ การใช้ประโยชน์เพื่อทำเหมืองแร่ในที่ราชพัสดุ
- ๘.๑๖ การบริหารจัดการท่าเรือระหว่างประเทศ ที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท
- ๘.๑๗ การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศกรณีท่าเรือสาธารณะ ที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท
- ๘.๑๘ การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศกรณีท่าเรือเชิงพาณิชย์ ที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท
- ๘.๑๙ การกำหนดอัตราค่าเช่าเครื่องจักรที่ประกอบรวมเข้ากับตัวโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน
๙. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๕ แนบท้ายคำสั่ง
๑๐. หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าไปทำเงื่อนไขผูกพันในทางการเงิน ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๖ แนบท้ายคำสั่ง
๑๑. การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ
- ๑๑.๑ กรณีสัญญาเช่าที่ได้จัดทำขึ้นภายหลังที่มีคำสั่งนี้ใช้บังคับ ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปี
- ๑๑.๒ กรณีการต่ออายุสัญญาเช่าให้พิจารณาผลตอบแทนใหม่ทุกครั้ง หากผลตอบแทนใหม่ในส่วน of ค่าเช่าเปรียบเทียบกับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปีแล้ว ค่าเช่าใดมากกว่าให้ใช้ค่าเช่านั้น
- การพิจารณาผลตอบแทนใหม่ตามวรรคแรก หากมีผลทำให้ค่าเช่าใหม่ที่ปรับปรุงสูงกว่าค่าเช่าเดิมตั้งแต่สองเท่าขึ้นไป ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าแบบขั้นบันได โดยมีกำหนดระยะเวลาปรับปรุงดังนี้
- (๑) ค่าเช่าใหม่สูงกว่าค่าเช่าเดิม ตั้งแต่ ๒ เท่า แต่น้อยกว่า ๓ เท่า กำหนดระยะเวลาปรับปรุง ๒ ปี
- (๒) ค่าเช่าใหม่สูงกว่าค่าเช่าเดิม ตั้งแต่ ๓ เท่า แต่น้อยกว่า ๔ เท่า กำหนดระยะเวลาปรับปรุง ๓ ปี
- (๓) ค่าเช่าใหม่สูงกว่าค่าเช่าเดิม ตั้งแต่ ๔ เท่า แต่น้อยกว่า ๕ เท่า กำหนดระยะเวลาปรับปรุง ๔ ปี

(๔) ค่าเช่าใหม่สูงกว่าค่าเช่าเดิม ตั้งแต่ ๕ เท่าขึ้นไป กำหนดระยะเวลาปรับปรุง ๕ ปี

๑๑.๓ กรณีการนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์ ให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนที่นำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์เพิ่มขึ้น ดังนี้

(๑) กรณีตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิมให้ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕

(๒) กรณีนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงค่าเช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าใหม่ก่อนแล้วจึงปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕

ทั้งนี้ หากผู้เช่าเลิกนำไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์แล้ว ให้ปรับลดค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมก่อนปรับปรุงค่าเช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์

๑๑.๔ กรณีผู้เช่าใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุที่เช่านอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิมด้วยตนเอง แต่ไม่ถึงขนาดเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า โดยยังคงใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในสัญญาเช่าเป็นหลัก กรณีเช่นนี้ไม่ถือเป็นการนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ แต่ให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามที่ใช้ประโยชน์ตั้งแต่วันที่ตรวจพบ เว้นแต่การเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อการเกษตรกรรมที่ผู้เช่าได้ทำการค้าขาย เพื่อการยังชีพตามอัตภาพเล็ก ๆ น้อย ๆ ไม่ถือเป็นการนำไปจัดหาประโยชน์

๑๒. การคิดเนื้อที่เช่าที่ราชพัสดุเพื่อนำไปคำนวณค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม

๑๒.๑ ค่าเช่า ค่าทดแทน

(๑) ที่ดิน ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า

(๒) อาคาร ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่ใช้อาศัยของอาคาร

๑๒.๒ ค่าธรรมเนียม ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า

๑๓. การปิดเศษเงินค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าปรับ ค่าเสียหาย ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม

๑๓.๑ ค่าเช่า และค่าทดแทนเฉพาะค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ค่าปรับ ค่าเสียหาย ให้ปิดเศษของบาทเป็นหนึ่งบาท

๑๓.๒ ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียม ให้ปิดเศษของบาทเป็นสิบบาท

หลักเกณฑ์ที่กำหนดหรือดำเนินการตามคำสั่งนี้ หากอธิบดีกรมธนารักษ์เห็นเป็นอย่างอื่น อาจพิจารณาสั่งการได้ตามที่เห็นสมควร

๑๔. การบังคับใช้คำสั่ง

๑๔.๑ การจัดให้เช่าใหม่ การโอนสิทธิการเช่า และการสืบสิทธิการเช่าแทนผู้เช่าเดิม ที่ถึงแก่กรรม กรณีเป็นการจัดให้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการเกษตรกรรม เพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เพื่อประโยชน์อื่น การจัดให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น ให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐

๑๔.๒ การจัดให้เช่านอกเหนือจากการจัดให้เช่าใหม่ การโอนสิทธิการเช่า และการสืบสิทธิการเช่าแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม กรณีเป็นการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เพื่อประโยชน์อย่างอื่น การจัดให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น ให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๑

๑๔.๓ การจัดให้เช่านอกเหนือจากการจัดให้เช่าใหม่ การโอนสิทธิการเช่า และการสืบสิทธิการเช่าแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม กรณีเป็นการจัดให้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการเกษตรกรรม ให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าธรรมเนียม และค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ใช้อยู่ก่อนคำสั่งนี้ ให้มีผลบังคับเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้

สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

จักรกฤษณ์ พาราพันธกุล

อธิบดีกรมธนารักษ์



เอกสารหมายเลข ๑

หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ  
เพื่ออยู่อาศัย กิจกรรมอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร และโครงการตามนโยบายรัฐบาล

๑. อัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ

๑.๑ อยู่อาศัย

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ราคาประเมินที่ดินไม่เกินตารางวาละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท ให้คิดค่าเช่าตามบัญชี ก  
ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าตารางวาละ ๐.๕๐ บาท ต่อเดือนตามทำเล

(๒) ในจังหวัดอื่น ราคาประเมินที่ดินไม่เกินตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ให้คิดค่าเช่าตามบัญชี ข  
ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าตารางวาละ ๐.๒๕ บาท ต่อเดือนตามทำเล

(๓) กรณีการจัดให้เช่าอาคารราชพัสดุตาม (๑) และ (๒) หากมีที่ดินนอกที่ตั้งตัวอาคารให้คิดค่าเช่า  
ในอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุตามบัญชี ก หรือ บัญชี ข แล้วแต่กรณี

(๔) หากราคาประเมินที่ดินเกินกว่าที่กำหนดตาม (๑) และ (๒) ให้คิดค่าเช่าในอัตราร้อยละ ๑ ต่อปี  
ของมูลค่าทรัพย์สิน

๑.๒ กิจกรรมอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร ให้คิดค่าเช่าร้อยละ ๕๐ ของอัตราค่าเช่าตามบัญชี ก  
หรือ ข แล้วแต่กรณี

๑.๓ สภากาชาดไทย มูลนิธิฯ เทียมในสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี มูลนิธิแพथ์อาสาสมเด็จพระ  
ศรีนครินทราบรมราชชนนี (มูลนิธิ พอ.สว.) มูลนิธิสีบนาคะเสถียร มูลนิธิพระดาบส มูลนิธิ Miracle of life  
มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา มูลนิธิจุฬาภรณ์ หรือมูลนิธิศูนย์พัฒนาและฝึกอบรมคนพิการแห่งเอเชีย  
และแปซิฟิกในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ให้คิดค่าเช่าแปลงละ ๑๐๐  
บาทต่อเดือน

๑.๔ การสนับสนุนโครงการตามนโยบายรัฐบาล เช่น โครงการหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ โครงการสร้าง  
ความเข้มแข็งให้กับชุมชน

(๑) กรณีจัดให้เช่าที่ดิน ให้คิดค่าเช่า ตารางวาละ ๒ บาทต่อเดือน

(๒) กรณีจัดให้เช่าอาคาร ให้คิดค่าเช่า ตารางเมตรละ ๒ บาทต่อเดือน

๑.๕ การดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล เช่น โครงการบ้านมั่นคง โครงการบ้านประชารัฐ  
ให้คิดค่าเช่าร้อยละ ๕๐ ของอัตราค่าเช่าตามบัญชี ก หรือ ข แล้วแต่กรณี

๒. ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า

๒.๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ๒ เท่า ของค่าเช่า ๑ ปี

๒.๒ กรณีตามข้อ ๑.๑ (๓) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคูณจำนวนปี  
ที่จัดให้เช่า

๒.๓ กรณีการจัดให้เช่าตามข้อ ๑.๓ และข้อ ๑.๕ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม

๓. ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า

๓.๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหกเท่าของค่าเช่าหนึ่งปีตามอัตราค่าเช่าที่ปรับปรุงแล้ว

๓.๒ การโอนสิทธิการเช่าระหว่างผู้เช่าร่วม ให้ถือว่าเป็นการโอน และเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามส่วนของสิทธิที่โอนไป

๓.๓ การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการปลูกสร้างให้กับบุพการี ผู้สืบสันดาน หรือคู่สมรสของผู้เช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒๕ ของอัตราค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓.๑

๔. กรณีการจัดให้เช่าตามข้อ ๑ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

บัญชี ก อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร  
เพื่ออยู่อาศัย กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร และโครงการตามนโยบายรัฐบาล

ลำดับที่	ราคาที่ดิน บาท / ตารางวา	อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ บาท / ตารางวา / เดือน			อัตราค่าเช่าอาคารราชพัสดุ โดยคิดตามจำนวนเนื้อที่ใช้สอย บาท / ตารางเมตร / เดือน		
		ทำเลขน ๑	ทำเลขน ๒	ทำเลขน ๓	ทำเลขน ๑	ทำเลขน ๒	ทำเลขน ๓
๑	ไม่เกิน ๑,๐๐๐	๒.๕๐	๑.๕๐	๐.๕๐	๓.๐๐	๒.๕๐	๒.๐๐
๒	๑,๐๐๑ - ๒,๐๐๐	๓.๐๐	๒.๐๐	๑.๐๐	๓.๐๐	๒.๕๐	๒.๐๐
๓	๒,๐๐๑ - ๓,๐๐๐	๓.๕๐	๒.๕๐	๑.๕๐	๓.๐๐	๒.๕๐	๒.๐๐
๔	๓,๐๐๑ - ๔,๐๐๐	๔.๕๐	๓.๐๐	๒.๐๐	๓.๐๐	๒.๕๐	๒.๐๐
๕	๔,๐๐๑ - ๑๐,๐๐๐	๖.๐๐	๓.๕๐	๒.๕๐	๓.๕๐	๓.๐๐	๒.๕๐
๖	๑๐,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐	๘.๐๐	๔.๕๐	๓.๐๐	๔.๕๐	๓.๕๐	๓.๐๐
๗	๒๐,๐๐๑ - ๓๐,๐๐๐	๑๐.๐๐	๖.๐๐	๓.๕๐	๕.๕๐	๔.๕๐	๓.๕๐
๘	๓๐,๐๐๑ - ๔๐,๐๐๐	๑๒.๐๐	๘.๐๐	๔.๕๐	๖.๕๐	๕.๕๐	๔.๕๐
๙	๔๐,๐๐๑ - ๕๐,๐๐๐	๑๔.๐๐	๑๐.๐๐	๖.๐๐	๗.๕๐	๖.๕๐	๕.๕๐
๑๐	๕๐,๐๐๑ - ๖๐,๐๐๐	๑๖.๐๐	๑๒.๐๐	๘.๐๐	๘.๕๐	๗.๕๐	๖.๕๐
๑๑	๖๐,๐๐๑ - ๗๐,๐๐๐	๑๘.๐๐	๑๔.๐๐	๑๐.๐๐	๙.๕๐	๘.๕๐	๗.๕๐
๑๒	๗๐,๐๐๑ - ๘๐,๐๐๐	๒๐.๐๐	๑๖.๐๐	๑๒.๐๐	๑๐.๕๐	๙.๕๐	๘.๕๐
๑๓	๘๐,๐๐๑ - ๙๐,๐๐๐	๒๒.๐๐	๑๘.๐๐	๑๔.๐๐	๑๑.๕๐	๑๐.๕๐	๙.๕๐
๑๔	๙๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐	๒๔.๐๐	๒๐.๐๐	๑๖.๐๐	๑๒.๕๐	๑๑.๕๐	๑๐.๕๐
๑๕	๑๐๐,๐๐๑ - ๑๓๐,๐๐๐	๒๖.๐๐	๒๒.๐๐	๑๘.๐๐	๑๓.๕๐	๑๒.๕๐	๑๑.๕๐
๑๖	๑๓๐,๐๐๑ - ๑๕๐,๐๐๐	๒๘.๐๐	๒๔.๐๐	๒๐.๐๐	๑๔.๕๐	๑๓.๕๐	๑๒.๕๐
๑๗	๑๕๐,๐๐๑ - ๑๗๐,๐๐๐	๓๐.๐๐	๒๖.๐๐	๒๒.๐๐	๑๕.๕๐	๑๔.๕๐	๑๓.๕๐
๑๘	๑๗๐,๐๐๑ - ๑๙๐,๐๐๐	๓๒.๐๐	๒๘.๐๐	๒๔.๐๐	๑๖.๕๐	๑๕.๕๐	๑๔.๕๐
๑๙	๑๙๐,๐๐๑ - ๑๕๐,๐๐๐	๓๔.๐๐	๓๐.๐๐	๒๖.๐๐	๑๗.๕๐	๑๖.๕๐	๑๕.๕๐
๒๐	๑๕๐,๐๐๑ - ๑๖๐,๐๐๐	๓๖.๐๐	๓๒.๐๐	๒๘.๐๐	๑๘.๕๐	๑๗.๕๐	๑๖.๕๐
๒๑	๑๖๐,๐๐๑ - ๑๗๐,๐๐๐	๓๘.๐๐	๓๔.๐๐	๓๐.๐๐	๑๙.๕๐	๑๘.๕๐	๑๗.๕๐
๒๒	๑๗๐,๐๐๑ - ๑๘๐,๐๐๐	๔๐.๐๐	๓๖.๐๐	๓๒.๐๐	๒๐.๕๐	๑๙.๕๐	๑๘.๕๐
๒๓	๑๘๐,๐๐๑ - ๑๙๐,๐๐๐	๔๒.๐๐	๓๘.๐๐	๓๔.๐๐	๒๑.๕๐	๒๐.๕๐	๑๙.๕๐
๒๔	๑๙๐,๐๐๑ - ๒๐๐,๐๐๐	๔๔.๐๐	๔๐.๐๐	๓๖.๐๐	๒๒.๕๐	๒๑.๕๐	๒๐.๕๐
๒๕	๒๐๐,๐๐๑ - ๒๑๐,๐๐๐	๔๖.๐๐	๔๒.๐๐	๓๘.๐๐	๒๓.๕๐	๒๒.๕๐	๒๑.๕๐
๒๖	๒๑๐,๐๐๑ - ๒๒๐,๐๐๐	๔๘.๐๐	๔๔.๐๐	๔๐.๐๐	๒๔.๕๐	๒๓.๕๐	๒๒.๕๐
๒๗	๒๒๐,๐๐๑ - ๒๓๐,๐๐๐	๕๐.๐๐	๔๖.๐๐	๔๒.๐๐	๒๕.๕๐	๒๔.๕๐	๒๓.๕๐
๒๘	๒๓๐,๐๐๑ - ๒๔๐,๐๐๐	๕๒.๐๐	๔๘.๐๐	๔๔.๐๐	๒๖.๕๐	๒๕.๕๐	๒๔.๕๐
๒๙	๒๔๐,๐๐๑ - ๒๕๐,๐๐๐	๕๔.๐๐	๕๐.๐๐	๔๖.๐๐	๒๗.๕๐	๒๖.๕๐	๒๕.๕๐
๓๐	๒๕๐,๐๐๑ - ๒๖๐,๐๐๐	๕๖.๐๐	๕๒.๐๐	๔๘.๐๐	๒๘.๕๐	๒๗.๕๐	๒๖.๕๐
๓๑	๒๖๐,๐๐๑ - ๒๗๐,๐๐๐	๕๘.๐๐	๕๔.๐๐	๕๐.๐๐	๒๙.๕๐	๒๘.๕๐	๒๗.๕๐
๓๒	๒๗๐,๐๐๑ - ๒๘๐,๐๐๐	๖๐.๐๐	๕๖.๐๐	๕๒.๐๐	๓๐.๕๐	๒๙.๕๐	๒๘.๕๐
๓๓	๒๘๐,๐๐๑ - ๒๙๐,๐๐๐	๖๒.๐๐	๕๘.๐๐	๕๔.๐๐	๓๑.๕๐	๓๐.๕๐	๒๙.๕๐
๓๔	๒๙๐,๐๐๑ - ๓๐๐,๐๐๐	๖๔.๐๐	๖๐.๐๐	๕๖.๐๐	๓๒.๕๐	๓๑.๕๐	๓๐.๕๐
๓๕	ราคาประเมินที่ดินเกินกว่า ๓๐๐,๐๐๐ บาท	ให้คิดค่าเช่าในอัตราร้อยละ ๑ ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน					

บัญชี ข อัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุจังหวัดอื่น  
เพื่ออยู่อาศัย กิจกรรมอื่นเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร และโครงการตามนโยบายรัฐบาล

ลำดับที่	ราคาที่ดิน บาท / ตารางวา	อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ บาท / ตารางวา / เดือน			อัตราค่าเช่าอาคารราชพัสดุ โดยคิดตามจำนวนเนื้อที่เช่าสอย บาท / ตารางเมตร / เดือน		
		ทำเลขที่ ๑	ทำเลขที่ ๒	ทำเลขที่ ๓	ทำเลขที่ ๑	ทำเลขที่ ๒	ทำเลขที่ ๓
๑	ไม่เกิน ๕๐๐	๑.๐๐	๐.๕๐	๐.๒๕	๒.๒๕	๒.๐๐	๑.๗๕
๒	๕๐๑ - ๑,๐๐๐	๑.๒๕	๐.๗๕	๐.๔๐	๒.๒๕	๒.๐๐	๑.๗๕
๓	๑,๐๐๑ - ๒,๐๐๐	๑.๕๐	๑.๐๐	๐.๕๐	๒.๒๕	๒.๐๐	๑.๗๕
๔	๒,๐๐๑ - ๓,๐๐๐	๒.๐๐	๑.๒๕	๐.๗๕	๒.๒๕	๒.๐๐	๑.๗๕
๕	๓,๐๐๑ - ๕,๐๐๐	๓.๐๐	๑.๕๐	๑.๐๐	๒.๒๕	๒.๐๐	๑.๗๕
๖	๕,๐๐๑ - ๑๐,๐๐๐	๔.๕๐	๒.๐๐	๑.๒๕	๒.๕๐	๒.๒๕	๒.๐๐
๗	๑๐,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐	๖.๐๐	๓.๐๐	๑.๕๐	๓.๐๐	๒.๗๕	๒.๕๐
๘	๒๐,๐๐๑ - ๓๐,๐๐๐	๘.๐๐	๔.๕๐	๒.๐๐	๓.๕๐	๓.๐๐	๒.๗๕
๙	๓๐,๐๐๑ - ๔๐,๐๐๐	๑๐.๐๐	๖.๐๐	๓.๐๐	๔.๐๐	๓.๕๐	๓.๐๐
๑๐	๔๐,๐๐๑ - ๕๐,๐๐๐	๑๒.๐๐	๘.๐๐	๔.๕๐	๔.๕๐	๔.๐๐	๓.๕๐
๑๑	๕๐,๐๐๑ - ๖๐,๐๐๐	๑๔.๐๐	๑๐.๐๐	๖.๐๐	๕.๐๐	๔.๕๐	๔.๐๐
๑๒	๖๐,๐๐๑ - ๗๐,๐๐๐	๑๖.๐๐	๑๒.๐๐	๘.๐๐	๕.๕๐	๕.๐๐	๔.๕๐
๑๓	๗๐,๐๐๑ - ๘๐,๐๐๐	๑๘.๐๐	๑๔.๐๐	๑๐.๐๐	๖.๐๐	๕.๕๐	๕.๐๐
๑๔	๘๐,๐๐๑ - ๙๐,๐๐๐	๒๐.๐๐	๑๖.๐๐	๑๒.๐๐	๖.๕๐	๖.๐๐	๕.๕๐
๑๕	๙๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐	๒๒.๐๐	๑๘.๐๐	๑๔.๐๐	๗.๐๐	๖.๕๐	๖.๐๐
๑๖	ราคาประเมินที่ดินเกินกว่า ๑๐๐,๐๐๐ บาท	ให้คิดค่าเช่าในอัตราร้อยละ ๑ ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน					

เอกสารหมายเลข ๒

หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ  
เพื่อประกอบเกษตรกรรม

๑. อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

๑.๑ ที่ดินที่เช่ามีราคาไม่เกิน ๘ ล้านบาทต่อไร่ และเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ให้เรียกเก็บค่าเช่าไร่ละ ๒๐๐ บาทต่อปี โดยเศษของเนื้อที่ให้คิดค่าเช่าเฉลี่ยตามสัดส่วน สำหรับเนื้อที่ส่วนที่เกิน ๑๕ ไร่ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ

๐.๒ ต่อปี ของราคาที่ดินส่วนที่เกิน หากที่ดินแปลงที่จัดให้เช่ามีราคาที่ดินแตกต่างกันให้กำหนดอัตราค่าเช่า โดยใช้ราคาที่ดินเฉลี่ย

๑.๒ ที่ดินที่เช่ามีราคาเกินกว่า ๘ ล้านบาทต่อไร่ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๒ ต่อปีของราคาที่ดินที่จัดให้เช่า

๑.๓ การเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ ๑.๑ และ ข้อ ๑.๒ ให้คิดค่าเช่าขั้นต่ำไร่ละ ๒๐๐ บาทต่อปี

๒. ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ

ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมสองเท่าของค่าเช่าหนึ่งปี

๓. ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า

๓.๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหกเท่าของค่าเช่าหนึ่งปีตามอัตราค่าเช่าที่ปรับปรุงแล้ว

๓.๒ การโอนสิทธิการเช่าระหว่างผู้เช่าร่วม ให้ถือว่าเป็นการโอน และเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามส่วนของสิทธิที่โอนไป

๓.๓ การโอนสิทธิการเช่าให้กับบุพการี ผู้สืบสันดาน หรือคู่สมรสของผู้เช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒๕ ของอัตราค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓.๑

๔. กรณีการจัดให้เช่าตามข้อ ๑ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญา

เอกสารหมายเลข ๓

หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ  
เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

๑. มูลค่าทรัพย์สินที่นำมาใช้คำนวณอัตราผลตอบแทน

๑.๑ กรณีการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คือ ราคาที่ดินที่จัดให้เช่า

๑.๒ กรณีการเช่าที่ดิน คือ ราคาที่ดินที่จัดให้เช่า

๑.๓ กรณีการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ คือ ราคาที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหลังหักค่าเสื่อมตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๑/๒๕๕๙ สั้ ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

๑.๔ กรณีการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่ไม่ได้ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ คือ มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหลังหักค่าเสื่อมตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๑/๒๕๕๙ สั้ ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

๒. อัตราผลตอบแทนเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ให้เรียกเก็บ ดังนี้

๒.๑ กรณีเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๑) ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนร้อยละ ๐.๕๐ ของมูลค่าที่ดินต่อปี

(๒) ค่าธรรมเนียม เท่ากับร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคูณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

(๓) ค่าเช่าปีที่ ๑ เท่ากับร้อยละ ๒ ของมูลค่าทรัพย์สิน

การกำหนดค่าชดเชย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๑/๒๕๕๙ สั้ ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ทั้งนี้ ค่าชดเชยสามารถนำมาหักจากมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้นตามสัญญา โดยใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล ได้ไม่เกินร้อยละ ๙๐

๒.๒ กรณีเช่าที่ดิน

(๑) ค่าธรรมเนียม เท่ากับร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคูณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

(๒) ค่าเช่าปีที่ ๑ เท่ากับร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สิน

๒.๓ กรณีเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ อัตราผลตอบแทนให้เป็นไปตามข้อ ๒.๒

๒.๔ กรณีเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่ไม่ได้ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ อัตราผลตอบแทนให้เป็นไปตามข้อ ๒.๒ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม หมายถึง ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ และค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

๓. อัตราผลตอบแทนกรณีรัฐวิสาหกิจ ให้เรียกเก็บ ดังนี้

๓.๑ ค่าเช่าที่ราชพัสดุ

กลุ่มที่ ๑ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่เป็นบริษัทมหาชนหรือจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน), บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน), บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ให้เรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ ๒

กลุ่มที่ ๒ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการในเชิงพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, บริษัท ขนส่ง จำกัด, การท่าเรือแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้านครหลวง, การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค, บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด, การประปานครหลวง, การประปาส่วนภูมิภาค, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง, โรงงานไฟ กรมสรรพสามิต, องค์การสุรา, สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล, บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด, โรงพิมพ์ตำรวจ, สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, บริษัท อุ่กรุงเทพ จำกัด, ธนาคารออมสิน, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร, ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, บริษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย, บริษัทประกันสินค้าอุตสาหกรรมขนาดย่อม, สำนักงานธนาคุณเคราะห์ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๘๐ ของค่าเช่าตามข้อ ๒

กลุ่มที่ ๓ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการกึ่งพาณิชย์กรรมกึ่งบริการสังคม ประกอบด้วย การรถไฟแห่งประเทศไทย, การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด, องค์การจัดการน้ำเสีย, การเคหะแห่งชาติ, บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด, องค์การตลาด, องค์การส่งเสริมกิจการโคนมแห่งประเทศไทย, องค์การตลาดเพื่อเกษตรกร, องค์การสะพานปลา, องค์การคลังสินค้า, องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้, องค์การเภสัชกรรม, ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย, ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ให้เรียกเก็บร้อยละ ๖๐ ของค่าเช่าตามข้อ ๒

กลุ่มที่ ๔ กลุ่มรัฐวิสาหกิจประเภทบริการสังคมหรือส่งเสริมที่ไม่มุ่งหารายได้ ประกอบด้วย สถาบันการบินพลเรือน, การยางแห่งประเทศไทย, องค์การสวนพฤกษศาสตร์, องค์การสวนสัตว์, สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, การกีฬาแห่งประเทศไทย, องค์การพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติแห่งประเทศไทย ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการพิจารณากำหนดอัตราค่าตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุพิจารณากำหนดตามความเหมาะสม

๓.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การจัดหาประโยชน์ และการต่ออายุสัญญาเช่า

(๑) ให้เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

(๒) การจัดให้การเคหะแห่งชาติเช่าที่ราชพัสดุในโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจตามนโยบายของรัฐบาล ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

(๓) การจัดให้การกีฬาแห่งประเทศไทยเช่าที่ราชพัสดุ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

๓.๓ กรณีการกำหนดเงื่อนไขและค่าตอบแทนในการจัดให้เช่าบริษัทที่แปรรูปจากรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยทุนรัฐวิสาหกิจใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สินก่อน ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ วรรคสาม

#### ๔. อัตราผลตอบแทนกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

##### ๔.๑ ค่าเช่าที่ราชพัสดุ

(๑) กรณีเช่าเพื่อประกอบกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการในเชิงพาณิชย์ การให้บริการสาธารณะ เช่น ระบบประปา ระบบขนส่ง ฯลฯ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ ของค่าเช่าตามข้อ ๒

(๒) กรณีเช่าเพื่อกิจการอื่นๆ นอกเหนือจาก (๑) ให้เรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ ๒

(๓) กรณีให้เอกชนเช่าดำเนินกิจการแทน ให้เรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ ๒

๔.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การจัดหาประโยชน์ และการต่ออายุสัญญาเช่า

ให้เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

๔.๓ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ราชพัสดุจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหกเท่าของค่าเช่าหนึ่งปีตามอัตราค่าเช่าที่กรมธนารักษ์เรียกเก็บจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และทั้งนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเรียกเก็บจากผู้เช่าช่วงได้ไม่เกินหกเท่าของค่าเช่าหนึ่งปีตามอัตราค่าเช่าที่กรมธนารักษ์กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บจากผู้เช่าช่วง

๔.๓ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุและนำที่ราชพัสดุไปจัดให้เช่าช่วง ให้เรียกเก็บอัตราผลตอบแทน ดังนี้

(๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องเรียกเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุจากผู้เช่าช่วงในอัตราค่าเช่าที่กรมธนารักษ์กำหนด โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวให้แก่กรมธนารักษ์ในอัตราร้อยละ ๘๐ ของค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าช่วงที่ราชพัสดุ

(๒) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ อันสืบเนื่องมาจากการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุจากผู้เช่าช่วงในอัตราเดียวกับที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องชำระให้กับกรมธนารักษ์

(๓) ห้ามมิให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมต่างๆ เพิ่มขึ้นจากที่กรมธนารักษ์กำหนดข้างต้นจากผู้เช่าช่วงที่ราชพัสดุ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรมธนารักษ์ หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ยินยอมให้กรมธนารักษ์ใช้สิทธิออกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าได้

(๔) กรณีสัญญาเช่าเดิมที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้จัดทำไว้ และยังไม่สิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ให้ดำเนินการตามเงื่อนไขเดิมจนกว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุด แล้วจึงปฏิบัติตามคำสั่งนี้

(๕) การดำเนินการตามข้อ (๑) - (๔) ไม่รวมถึงกรณีการบริหารจัดการท่าเรือ

## ๕. อัตราผลตอบแทนกรณีอื่นของรัฐ

๕.๑ ค่าเช่าที่ราชพัสดุ

ให้เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ ของค่าเช่าตามข้อ ๒

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การจัดหาประโยชน์ และการต่ออายุสัญญาเช่า

ให้เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

๖. หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้เรียกเก็บ ดังนี้

๖.๑ ค่าเช่าที่ราชพัสดุ

ให้เรียกเก็บร้อยละ ๗๐ ของค่าเช่าตามข้อ ๒ เว้นแต่กรณีการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นสวัสดิการเชิงธุรกิจที่เป็นการสนับสนุนหรือส่งเสริมตามนโยบายของรัฐหรือโครงการที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบไว้แล้ว ให้เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ ของค่าเช่าตามข้อ ๒

๖.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การจัดหาประโยชน์ และการต่ออายุสัญญาเช่า

ให้เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

๖.๓ ที่ราชพัสดุที่จัดให้เช่าอยู่แล้วก่อนคำสั่งนี้ใช้บังคับ ให้คงใช้ค่าเช่านั้นต่อไปตามเดิม



๗. อัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า

๗.๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหกเท่าของค่าเช่าหนึ่งปีตามค่าเช่าที่ปรับปรุงแล้ว

๗.๒ การโอนสิทธิการเช่าระหว่างผู้เช่าร่วม ให้ถือว่าเป็นการโอน และเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามส่วนของสิทธิที่โอนไป

๗.๓ การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการปลูกสร้างให้กับบุพการี ผู้สืบสันดาน หรือคู่สมรสของผู้เช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒๕ ของอัตราค่าเช่าตามข้อ ๒

๘. อัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหกเท่าของค่าตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างปลูกสร้างหนึ่งปี

เอกสารหมายเลข ๔

หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ค่าทดแทน แบบเหมาจ่าย

๑. ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

- ๑.๑ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ให้เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า
- ๑.๒ ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ให้เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

๒. อัตราผลตอบแทนแบบเหมาจ่าย

ลำดับ	ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า / การต่ออายุสัญญาเช่า	การปรับปรุงอัตราค่าเช่า ร้อยละ ๙ ทุก ๓ ปี	หมายเหตุ
		กทม	จังหวัดอื่น			
๑	การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ เป็นการชั่วคราว ไม่เกิน ๓๐ วัน	๑,๐๐๐ บาท /ไร่/วัน	๓๐๐ บาท /ไร่/วัน	ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	- หากมีเศษของเนื้อที่ให้คิดค่าเช่าเฉลี่ยตามสัดส่วน
๒	การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุขนาดเล็ก เนื้อที่ไม่เกิน ๑๒ ตารางวา	๒๓๐ บาท /ตารางวา/เดือน	๔๓๐ บาท /ตารางวา/เดือน	เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	- ในกรุงเทพมหานคร ให้คิดค่าเช่าขั้นต่ำ ๔,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในจังหวัดอื่น ๒,๘๐๐ บาทต่อเดือน - หากเนื้อที่เกินกว่า ๑๒ ตารางวา ให้คิดค่าเช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมตามเอกสารหมายเลข ๓
๓	การจัดให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารราชพัสดุ	๒๖๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	๑๖๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	- ในกรุงเทพมหานคร ค่าเช่าขั้นต่ำ ๕,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในจังหวัดอื่น ๓,๕๐๐ บาทต่อเดือน - การจัดการให้เช่าที่ราชพัสดุในสถานที่ราชการที่ราชการในโครงการบริการประชาชนแบบเบ็ดเสร็จ (One-Stop Service) ตามที่ส่วนราชการร้องขอ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมจัดให้เช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

ลำดับ	ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียม การจัดให้เช่า / การต่ออายุ สัญญาเช่า	การปรับปรุง อัตราค่าเช่า ร้อยละ ๙ ทุก ๓ ปี	หมายเหตุ
		กทม.	จังหวัดอื่น			
๔	การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อติดตั้ง ป้ายโฆษณากรณีป้ายแบบปกติ	๑๐๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	๗๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	- เศษของตารางเมตรให้นับเป็น ๑ ตารางเมตร - สำหรับกรณีที่เป็นการจัดตั้งป้ายโฆษณาอยู่กับตัวอาคารในกิจการ ของผู้เช่าเอง ให้เรียกเก็บค่าเช่าโดยเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่า อาคารที่ติดตั้งป้ายโฆษณาใน - หากเป็นป้ายที่มองเห็นมากกว่าหนึ่งด้าน ให้คำนวณพื้นที่ป้าย ตามจำนวนด้านที่ใช้สำหรับโฆษณา
๕	การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อติดตั้ง ป้ายโฆษณากรณีป้ายแบบดิจิทัล	๑,๐๐๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	๗๐๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	
๖	การจัดให้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการ อิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ เช่น ตู้บริการ หยอดเหรียญ , เครื่องเติมเงินโทรศัพท์ มือถือ , เครื่องถ่ายเอกสาร ฯลฯ	๑,๐๐๐ บาท /เครื่อง/เดือน		ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	
๗	การจัดให้เช่าบุคคลไทยเช่าที่ราชพัสดุ เพื่อดำเนินการถ่ายภาพนิ่ง ถ่ายทำภาพยนตร์ วีดิทัศน์ รายการ โทรทัศน์การจัดแสดงละคร คอนเสิร์ต นิทรรศการ การจัดงานแถลงข่าว เปิดตัวสินค้า/อัลบั้มของศิลปิน การรายงานข่าว การเดิน-วิ่งเพื่อการกุศล หรือการค้าเงินการอื่นใดที่มีลักษณะ คล้ายคลึงกัน	๖,๐๐๐ บาท/วัน		ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	- การจัดให้เช่าบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลไทยเช่าที่ราชพัสดุ ให้คิดค่าเช่า ๒ เท่าของบุคคลไทย - การใช้ประโยชน์ของผู้ใช้ที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ ให้ยกเว้นค่าเช่า - การวางหลักประกันความเสียหาย หากเป็นการใช้ประโยชน์ของ เอกชนที่มีลักษณะเป็นการรายได้หรือเป็นการใช้ประโยชน์ เชิงธุรกิจ ให้วางเงินหลักประกันความเสียหายเท่ากับจำนวนเงิน ค่าเช่า โดยทางราชการจะคืนเงินหลักประกันนี้ให้ภายใน ๗ วัน นับจากวันที่เสร็จสิ้นการตรวจสอบสภาพที่ราชพัสดุที่เอกชนเช่าใช้ ประโยชน์ แต่หากมีความเสียหายเกิดขึ้นทางราชการจะหักเงิน ประกันความเสียหายไว้เพียงเท่าที่เกิดความเสียหายและคืนเงิน ส่วนที่เหลือให้แก่เอกชน - ค่าเสียหาย - หลักเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเสียหายของต้นไม้และหญ้า

ลำดับ	ประเภทการจัดให้เข้า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า / การต่ออายุสัญญาเช่า	การปรับปรุงอัตราค่าเช่าร้อยละ ๙ ทุก ๓ ปี	หมายเหตุ
		กทม.	จังหวัดอื่น			
						<p>ก. ประเภทโยธาขนาดเส้นรอบวงที่วัดโคนต้น ๐.๐๑ - ๐.๒๙ ขึ้นต้นต้นละ ๓,๐๐๐ บาท</p> <p>๐.๓๐ - ๐.๔๙ ขึ้นต้นต้นละ ๕,๐๐๐ บาท</p> <p>๐.๕๐ ขึ้นไป ขึ้นต้นต้นละ ๒๐,๐๐๐ บาท</p> <p>ข. ประเภทไม้พุ่ม ใช้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับไม้ยืนต้น ในกรณีทีลำต้นมากกว่า ๑ ลำต้น ให้วัดเส้นรอบวงของลำต้นที่ใหญ่ที่สุด</p> <p>ค. ประเภทไม้ดอก ไม่ประดับ</p> <p>-กรณีเป็นต้น คิดค่าเสียหายขึ้นต้นต้นละ ๑๐๐ บาท</p> <p>- กรณีเป็นแปลง เป็นกองหนา เป็นรูปทรง คิดค่าเสียหายขึ้นต้นตารางเมตรละ ๕๐๐ บาท</p> <p>ง. ประเภทไม้คลุมดิน ขึ้นต้นตารางเมตรละ ๕๐ บาท</p> <p>จ. ประเภทหญ้าขึ้นต้นตารางเมตรละ ๕๐ บาท</p> <p>- อาคารสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินอื่นใด ให้เป็นดุลพินิจของผู้อนุญาต</p> <p>- การลดหย่อนค่าเสียหาย ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของค่าเสียหายโดยความเห็นชอบของผู้อนุญาต</p>
๘	การกำหนดค่าทดแทนการวางระบบขนส่งปีใดระบบหนึ่งผ่านทางท่อผ่านที่ราชพัสดุ	เนื้อที่จัดให้เช่า คุณราคาที่ดิน		ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	<p>- ค่าทดแทนอาคารสิ่งปลูกสร้าง ให้เรียกเก็บโดยประมาณราคาตามบัญชีค่าก่อสร้างที่กรมธนารักษ์กำหนด โดยไม่หักค่าเสื่อมของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น</p> <p>- ค่าทดแทนพืชต้นไม้และค่าทดแทนอื่นๆ เช่น ปอเลียงปลา ฯลฯ ให้เรียกเก็บตามราคาที่รัฐวิสาหกิจกำหนดให้จ่ายเอกชนในการวางระบบขนส่งปีใดระบบหนึ่งผ่านทางท่อสำหรับโครงการเดียว</p>

ลำดับ	ประเภทการจัดทำให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียม การจัดทำให้เช่า / การต่ออายุ สัญญาเช่า	การปรับปรุง อัตราค่าเช่า ร้อยละ ๙ ทุก ๓ ปี	หมายเหตุ
		กทม.	จังหวัดอื่น			
๙	การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็น ห้องประชุม อوبرม หรือลิ้มขนมต่างๆ - ไม่เกิน ๕๐ ที่นั่ง - ๕๑ - ๑๐๐ ที่นั่ง - ตั้งแต่ ๑๐๑ ที่นั่งขึ้นไป	๔๐๐ บาท/ชั่วโมง ๕๐๐ บาท/ชั่วโมง ๓๕๐ บาท/ชั่วโมง		ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	เศษของชั่วโมงให้เป็น ๑ ชั่วโมง
๑๐	การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นห้องพัก	๕๐๐ บาท/ห้อง/วัน		ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	
๑๑	การเรียกเก็บค่าตอบแทนกรณี รัฐวิสาหกิจดำเนินการ ดังนี้ ๑๑.๑ ก่อสร้างสะพาน ทางเชื่อมหรือ ดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ๑๑.๒ ขอบั๊กเสา พาดสายไฟฟ้า วางสาย โทรศัพท์หรือดำเนินการ อื่นใดในลักษณะเดียวกัน ๑๑.๓ ขอบางท่อประปา ท่อระบาย น้ำหรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะ เดียวกัน	อัตรา ๑.๕ เท่าของ ค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี ๕๐๐ บาท/จุด ๕๐๐ บาท/แปลง		ไม่เรียกเก็บ ไม่เรียกเก็บ ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง ไม่ปรับปรุง ไม่ปรับปรุง	- ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียว - กรณีการประปาส่วนภูมิภาคเดินท่อน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ไม่เกิน ๘๐ เซนติเมตร ให้ยกเว้นการจัดเก็บค่าทดแทนในการ ใช้ที่ดิน - กรณีเอกชนเป็นผู้ดำเนินการให้เรียกเก็บค่าตอบแทนตาม ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔๗ และ ข้อ ๔๘
๑๒	การติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะ ในที่ราชพัสดุ	กรณีดำเนินการโดยรัฐวิสาหกิจ ๕๐๐ บาท/เครื่อง/ครั้ง กรณีดำเนินการโดยเอกชน ๑,๐๐๐ บาท/เครื่อง/ครั้ง		ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	ไม่รวมถึงกรณีการจัดสถิติการภายในส่วนราชการตามระเบียบ สำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสถิติการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗
๑๓	การดำเนินการกิจการล่องแพ ในที่ราชพัสดุ	๑๔ บาท /ตารางเมตร/ปี		ไม่เรียกเก็บ	ปรับปรุง	การจัดให้เช่ามีกำหนดเวลาครั้งละไม่เกิน ๓ ปี

ลำดับ	ประเภทการจัดใช้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียม การจัดให้เช่า	การปรับปรุง อัตราค่าเช่า	หมายเหตุ
		ก.ย.	จังหวัดอื่น			
๑๔	การจัดให้เช่าถังน้ำมันเชื้อเพลิง	ค่าเช่าถังน้ำมันเชื้อเพลิงและท่อรับส่งน้ำมัน ลิตรละ ๓.๓๘ สตางค์ต่อปี ค่าเช่าส่วนน้ำมันที่หมุนเวียนจ่ายเกิน ลิตรละ ๕.๒๗ สตางค์ต่อปี ค่าเช่าที่ดินนอกที่ตั้งถังน้ำมันเชื้อเพลิง ให้เรียกเก็บตามเอกสารหมายเลข ๓ ข้อ ๒๒(๒)	เรียกเก็บ	การต่ออายุสัญญาเช่า	ร้อยละ ๙ ทุก ๓ ปี	
๑๕	การใช้ประโยชน์เพื่อทำเหมืองแร่ในที่ราชพัสดุ	ให้เรียกเก็บเงิน ๒ ส่วน ดังนี้ (๑) ค่าธรรมเนียมการเช่าใช้ประโยชน์คิดเป็นเงินก่อนคิดเป็นร้อยละ ๒ ของราคาที่ดินคูณด้วยจำนวนปีที่ให้ใช้ประโยชน์ (๒) ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นรายปี ให้ใช้อัตราการเก็บเท่ากับค่าภาคหลวงซึ่งกรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่ (ซึ่งแยกออกมาจากกรมทรัพยากรธรณี) ประภาศใช้			ปรับปรุง	
๑๖	การบริหารจัดการท่าเรือระหว่างประเทศ ที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท					การบริหารจัดการท่าเรือโดยวิธีนิติบุคคลเป็นการทั่วไปให้เอกชนเป็นผู้บริหารจัดการ โดยมีเงื่อนไขให้จ่ายผลประโยชน์ให้กระทรวงการคลัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารที่มีความชำนาญงานและเกิดประโยชน์แก่ทางราชการ โดยดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายที่ราชพัสดุและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
๑๗	การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศ					กรมเจ้าท่ามีวัตถุประสงค์ในการจัดสร้างเพื่อให้บริการประชาชนตามอำนาจหน้าที่ ถือว่าเป็นการจัดสร้างขึ้นเพื่อประโยชน์สาธารณะ อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมธนารักษ์ ซึ่งจะพิจารณาอนุญาตให้ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลการใช้ประโยชน์ โดยไม่ให้เรียกเก็บค่าบริการใช้ท่าเรือ และกรมเจ้าท่า จะเป็นผู้ซ่อมแซมท่าเรือเมื่อเสื่อมสภาพอายุการใช้งาน
๑๘	การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศ					๑. การบริหารจัดการท่าเรือเชิงพาณิชย์หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้กำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไข ดังนี้ - ให้คิดค่าเช่าที่ไม่อัตราร้อยละ ๐.๓๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี (มูลค่าที่ดินราชพัสดุและมูลค่าการก่อสร้างท่าเรือปัจจุบันหลังหักค่าเสื่อมราคา) และปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปี - หากทำเรือสามารถสร้างรายได้เกินจุดคุ้มทุนให้เรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ร้อยละ ๕ ของรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่าย โดยมีสูตรสำหรับคำนวณจุดคุ้มทุน ดังนี้

ลำดับ	ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียม การจัดให้เช่า / การต่ออายุ สัญญาเช่า	การปรับปรุง อัตราค่าเช่า ร้อยละ ๙ ทุก ๓ ปี	หมายเหตุ
		กทพ.	จังหวัดอื่น			
		จุดคุ้มทุน	=	$\left[ \frac{\text{ต้นทุนรวมที่รวม}}{\text{ต้นทุนผันแปรรวม}} - ๑ \right]$ รายได้รวม		
		ต้นทุนคงที่รวม		หมายถึง ผลรวมของต้นทุนที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณกิจกรรมการให้บริการทำเรือชน ค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงินเดือนพนักงาน เป็นต้น		
		ต้นทุนผันแปรรวม		หมายถึง ผลรวมของต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณกิจกรรมการให้บริการทำเรือชน ค่าสาธารณูปโภค ค่าวัสดุสิ้นเปลืองและค่าเชื้อเพลิง เป็นต้น		
		รายได้รวม		หมายถึง ผลรวมของรายได้ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการให้บริการทำเรือ		
				- ใหแยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่จัดทำบัญชีเป็นการเฉพาะของกิจการทำเรือเท่านั้น โดยจะต้องแสดงรายการรายได้ รายการต้นทุนคงที่ และรายการต้นทุนผันแปร ซึ่งได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจัดส่งให้กรมธนารักษ์ภายใน ๒ เดือน นับจากวันปิดรอบบัญชี - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่บำรุงรักษาทำเรือที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและมีความปลอดภัยต่อการใช้งานอันเป็นประโยชน์ต่อประชาชนโดยทั่วไป - กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะนำสิทธิในการบริหารจัดการทำเรือไปให้ผู้อื่นบริหารจัดการแทน กรมธนารักษ์และกรมเจ้าท่าจะร่วมกันกำหนดอัตราผลตอบแทนตามความเหมาะสมของแต่ละทำเรือและต้องดำเนินการโดยวิธีประมูล สำหรับทำเรือที่มีผู้บริการและผลประกอบการมีกำไรให้คงการเรียกเก็บผลประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขสัญญาเดิม โดยคิดค่าเช่าจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในอัตราร้อยละ ๕๐ ของรายได้จากการบริหารจัดการก่อนหักค่าใช้จ่าย ส่วนที่เหลือที่บริหารแล้วหาจุดคุ้มทุนให้ใช้หลักเกณฑ์กำหนดตามคำสั่งนี้		
				๒. กรณีอื่นๆ ให้กรมธนารักษ์พิจารณาเป็นกรณีๆ ไป		

ลำดับ	ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า / การต่ออายุสัญญาเช่า	การปรับปรุงอัตราค่าเช่าร้อยละ ๓ ทุก ๓ ปี	หมายเหตุ
		กทม.	จังหวัดอื่น			
๑๔	การจัดให้เช่าเครื่องจักรที่ประกอบรวมเข้ากับตัวโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดิน	<p>การหาอัตราค่าเช่าเครื่องจักรต่อเดือนที่ใช้สูตร PMT (rate,npv,pv,fv,type) ในโปรแกรม Excel</p> <p>Rate คือ อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล (อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลที่ออกมาล่าสุดซึ่งมีอายุเท่ากับอายุการใช้งานของเครื่องจักร + ๑๒)</p> <p>Nper คือ จำนวนงวดที่ต้องผ่อนชำระทั้งหมด (จำนวนปีซึ่งเป็นอายุการใช้งานของเครื่องจักร x ๑๒)</p> <p>PV เป็นค่าปัจจุบันหรือมูลค่ารวมทั้งหมด ณ เวลาปัจจุบันของจำนวนเงินในงวดที่ต้องชำระในอนาคต ซึ่งรู้จักกันในชื่อเงินต้นด้วย</p> <p>FV เป็นมูลค่าในอนาคตหรือจำนวนเงินที่ต้องการให้คงเหลือจากชำระงวดสุดท้ายหากไม่ใส่ไว้จะถือว่าค่านี้เป็นศูนย์ (ราคาซาก)</p> <p>Type เป็นตัวเลข ๐ หรือ ๑ และบ่งชี้ว่าครบกำหนดชำระเงินเมื่อใด ๐ = สิ้นสุดคาบเวลา ๑ = เริ่มคาบเวลา (กรณีนี้ใช้ ๑)</p> <p>ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลให้ใช้อ้างอิงจากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย สำหรับอายุการใช้งานราคาทุนและราคาซากของเครื่องจักรให้ตรวจสอบจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง</p>				



เอกสารหมายเลข ๕

หลักเกณฑ์พิจารณาการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมอื่น ๆ

๑. ค่าธรรมเนียมการออกแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละของราคาค่าก่อสร้าง ดังนี้

๑.๑ ราคาค่าก่อสร้างไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท เรียกเก็บร้อยละ ๑.๕

๑.๒ ราคาค่าก่อสร้างส่วนที่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท เรียกเก็บร้อยละ ๑

๑.๓ ราคาค่าก่อสร้างส่วนที่เกิน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕

๒. ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

๒.๑ อาคารตึกแถวอยู่อาศัย ตารางเมตรละ ๒ บาท

๒.๒ อาคารไม้อยู่อาศัย ตารางเมตรละ ๑ บาท

๒.๓ ลาน ค.ส.ล. ตารางเมตรละ ๑ บาท

๒.๔ ถนน ตารางเมตรละ ๑ บาท

๒.๕ สะพาน ตารางเมตรละ ๒ บาท

๒.๖ รั้วคอนกรีต เมตรละ ๑ บาท

๒.๗ เชื้อน ค.ส.ล. เมตรละ ๒ บาท

๒.๘ เชื้อนไม้ เมตรละ ๑ บาท

กรณีอาคารและสิ่งปลูกสร้างนอกเหนือ ๒.๑ - ๒.๘ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจแบบตารางเมตรละ ๒ บาท ของพื้นที่แต่ละชั้นรวมกันหรือร้อยละ ๐.๑ ของราคาค่าก่อสร้างแล้วแต่จำนวนไหนจะมากกว่าแต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑๐๐ บาทในทุกกรณี

๓. ค่าธรรมเนียมการรังวัดและหรือตรวจสภาพอาคาร

๓.๑ ค่าธรรมเนียมการรังวัดที่ดิน

(๑) เนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ ให้เรียกเก็บแปลงละ ๒๐๐ บาทต่อการนัดรังวัดหนึ่งครั้ง

(๒) เนื้อที่เกินกว่า ๑ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕ ไร่ ให้เรียกเก็บแปลงละ ๔๐๐ บาทต่อการนัดรังวัดหนึ่งครั้ง

(๓) เนื้อที่เกินกว่า ๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐ ไร่ ให้เรียกเก็บแปลงละ ๖๐๐ บาทต่อการนัดรังวัดหนึ่งครั้ง

(๔) เนื้อที่เกินกว่า ๑๐ ไร่ ขึ้นไป ให้เรียกเก็บเพิ่มขึ้นไร่ละ ๒๐๐ บาทต่อการนัดรังวัดหนึ่งครั้ง

โดยเศษของไร่ให้ปัดเป็นหนึ่งไร่ ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่เกินแปลงละ ๒,๐๐๐ บาทต่อการนัดรังวัดหนึ่งครั้ง

๓.๒ ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคาร

เนื้อที่ปลูกสร้างไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร ให้เรียกเก็บในอัตรา ๒๐๐ บาทต่อการนัดรังวัดหนึ่งครั้ง

ถ้าเนื้อที่ปลูกสร้างเกินกว่า ๒๐๐ ตารางเมตร ให้เรียกเก็บเพิ่มขึ้นตามส่วน ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่เกินครั้งละ ๒,๐๐๐ บาท

๔. ค่าธรรมเนียมที่ได้รับการยกเว้น

๔.๑ กรณีการเช่าที่ดินทุกชนิด เมื่อทายาทโดยธรรมยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปี กรณีการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดหรือสิทธิการปลูกสร้าง เมื่อทายาทโดยธรรมยื่นคำขอเช่าภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าหรือผู้มีสิทธิเดิมถึงแก่กรรม ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า แต่หากยื่นคำขอเช่าภายหลังจากกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประเภทการจัดให้เช่านั้น

กรณีเป็นการเช่าที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างร่วมกัน ให้ใช้กำหนดเวลาเช่นเดียวกับกรณีการยื่นคำร้องขอเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

๔.๒ เมื่อผู้ได้รับสิทธิปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังโดยการประมูล นำบุคคลอื่นมารับโอนสิทธิการเช่าอาคารภายใน ๓ ปี นับแต่วันรับมอบอาคาร ให้ยกค่าธรรมเนียมการโอน แต่หากยื่นคำร้องขอนำบุคคลอื่นมารับโอนสิทธิการเช่าอาคารภายหลังกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าอาคารหนึ่งปี

๔.๓ กรณีผู้เช่าอาคารขอรื้อถอนอาคารที่เช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารใหม่ทดแทน หรือกรณีอาคารที่เช่าเดิมถูกเพลิงไหม้ ถ้าจัดให้ผู้เช่าเดิมได้รับสิทธิปลูกสร้างอาคารใหม่ไม่เกินกว่าเนื้อที่ปลูกสร้างของอาคารเดิมที่รื้อถอนหรือถูกเพลิงไหม้ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์

๔.๔ กรณีผู้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังในที่ดินที่เช่าอยู่อาศัยซึ่งราคาที่ดินไม่เกิน ๓๐ ล้านบาท ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์เฉพาะส่วนที่ผู้เช่าต้องทำการรื้อถอนอาคารหรือบ้านพักอาศัย

๔.๕ กรณีสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระงับเพราะอาคารหรือบ้านพักอาศัยของผู้เช่าถูกเพลิงไหม้ ถ้าจัดให้ผู้เช่าเดิมได้รับสิทธิการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อไป ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หรือถ้าจัดให้ผู้เช่าเดิมได้รับสิทธิปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์

๔.๖ การรังวัดและหรือตรวจสอบสภาพอาคารที่ทางราชการดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการรังวัดหรือตรวจสอบสภาพอาคารแล้วแต่กรณี

๕. ค่าธรรมเนียมดังต่อไปนี้ ให้เรียกเก็บในอัตรา ดังนี้

๕.๑ การออกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแทนฉบับเดิมที่สูญหาย หรือชำรุดจนไม่สามารถใช้การได้ฉบับละ ๑๐๐ บาท

๕.๒ การอนุญาตให้ขาย จำนอง ขายฝาก ให้ สัญญาละ ๒๐๐ บาทต่อครั้ง

๕.๓ การรับรองเอกสารต่างๆ ฉบับละ ๑๐ บาท สำหรับค่าถ่ายเอกสารให้เรียกเก็บตามที่กฎหมายว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของทางราชการกำหนด

๕.๔ การอนุญาตให้นำสิทธิการเช่า สิทธิการปลูกสร้างอาคารหรือสิทธิการเช่าช่วงที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมแล้วไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีหรือค้ำประกันเงินกู้ให้เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ ของเงินกู้ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

๕.๕ การออกหนังสือรับรองผลงาน ฉบับละ ๕๐๐ บาท

๕.๖ การอนุญาตหรือการออกหนังสือรับรองอื่นนอกจากข้อ ๕.๒ - ข้อ ๕.๕ ครั้งละ ๑๐๐ บาท

๖. การกำหนดราคาก่อสร้างอาคารปัจจุบันและค่าเสื่อมราคา

ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๑/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

เอกสารหมายเลข ๖

หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าไปทำเงื่อนไขผูกพันในทางการเงิน

การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑. ผู้ชนะการประมูลสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่า

๑.๑ สิทธิการปลูกสร้าง ต้องมีทุนทรัพย์ในการก่อสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์กำหนด ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า ๓ ล้านบาท

๑.๒ สิทธิการเช่า ต้องมีมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเมื่อหักค่าเสื่อมแล้วไม่ต่ำกว่า ๑ แสนบาท

๒. ผู้เช่าที่ราชพัสดุเดิม

๒.๑ สิทธิการปลูกสร้าง ไม่จำกัดทุนทรัพย์ในการปลูกสร้าง

๒.๒ สิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเมื่อหักค่าเสื่อมแล้ว ไม่ต่ำกว่า ๕ หมื่นบาท

๒.๓ สิทธิการเช่าที่ดิน ต้องเป็นการผูกพันเพื่อนำเงินมาใช้ก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหรือนำเงินมาเพื่อลงทุนในที่ดินที่เช่าเท่านั้น



ประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ  
เรื่อง แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ  
พ.ศ. ๒๕๕๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อ ๗ แห่งประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจจึงออกประกาศเรื่อง แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

(นายกุลิศ สมบัติศิริ)

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการ  
การลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ



## ๑. เหตุผลและความจำเป็นในการคำนวณมูลค่าของโครงการ

มาตรา ๒๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ (พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖) ได้กำหนดให้คณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (คณะกรรมการ) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ (โครงการ)

โดยคณะกรรมการได้มีประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคำนวณมูลค่าของโครงการและมอบอำนาจให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สำนักงาน) กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการ

เพื่อให้เกิดความชัดเจน ความคล่องตัว และเป็นมาตรฐานในการคำนวณมูลค่าของโครงการ สำนักงานจึงได้ออกประกาศกำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘

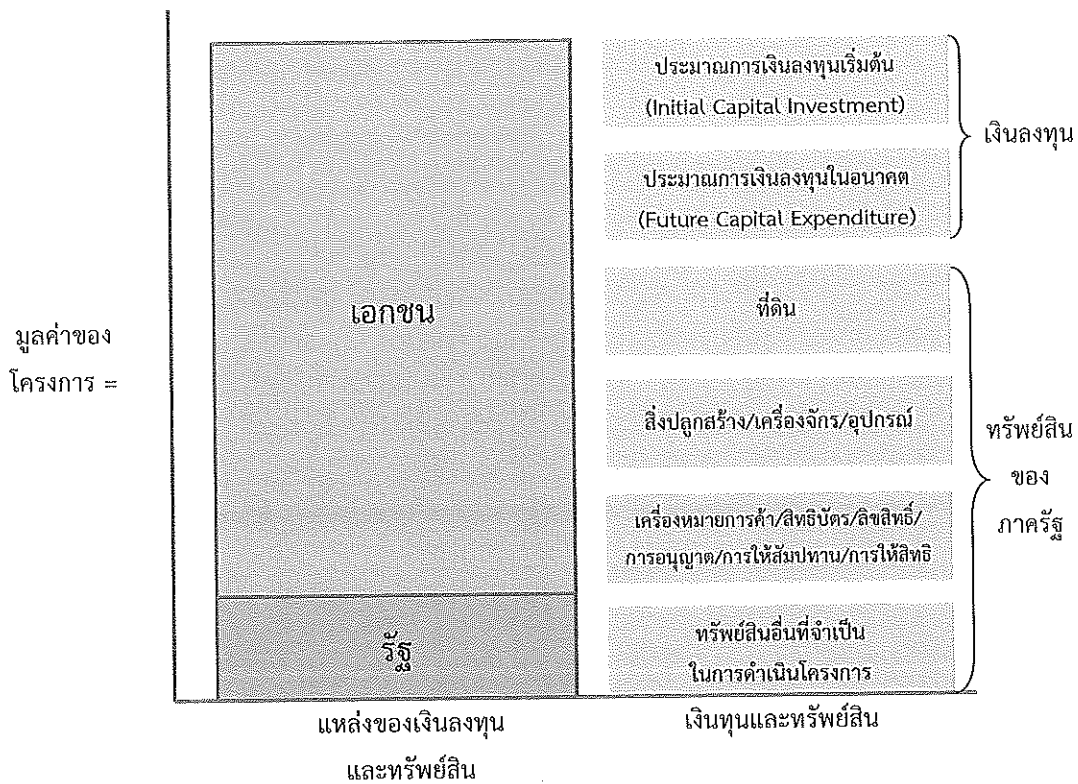
## ๒. แนวทางปฏิบัติในการคำนวณมูลค่าของโครงการ

๒.๑ ภายใต้ประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการ สรุปได้ดังนี้

หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของโครงการ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณเงินลงทุน และทรัพย์สินของภาครัฐและของเอกชนตลอดอายุของโครงการ ณ วันที่มีการคำนวณมูลค่าของโครงการ

วิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินของภาครัฐและของเอกชนทั้งทรัพย์สินที่มีรูปร่าง (Tangible Asset) และไม่มีรูปร่าง (Intangible Asset) ที่ทำให้มีการดำเนินงานตามโครงการในระดับเต็มกำลังการผลิตที่คาดการณ์ไว้ (Utilization Capacity at Projected Level) และสามารถรักษากำลังการผลิตและ/หรือเพิ่มกำลังการผลิตในอนาคตที่หน่วยงานเจ้าของโครงการประสงค์ที่จะดำเนินการ โดยให้คำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานตามโครงการและตามระยะเวลาที่ใช้งาน ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงเงินลงทุนและทรัพย์สินสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการ



๒.๒ ในการคำนวณมูลค่าของโครงการหากหน่วยงานเจ้าของโครงการพิจารณาเลือกคำนวณเงินลงทุนและ/หรือทรัพย์สินบางส่วนซึ่งสามารถคำนวณมูลค่าได้อย่างแน่นอนและชัดเจนแล้วปรากฏว่า มูลค่าของเงินลงทุนและ/หรือทรัพย์สินดังกล่าวเกินกว่ามูลค่าโครงการที่กำหนดตามมาตรา ๒๓ แห่ง พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖ หรือมูลค่าที่กำหนดเพิ่มขึ้นโดยกฎกระทรวงตามมาตรา ๒๓ แห่ง พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการสามารถดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดใน พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖ ได้โดยไม่ต้องจำเป็นต้องคำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินทั้งหมดของโครงการ เพื่อความสะดวก ความคล่องตัว และประโยชน์สำหรับการใช้ทรัพยากรของหน่วยงานเจ้าของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๓. แนวทางในการคำนวณเงินลงทุนและมูลค่าของทรัพย์สิน

๓.๑ ที่ดิน (Land)

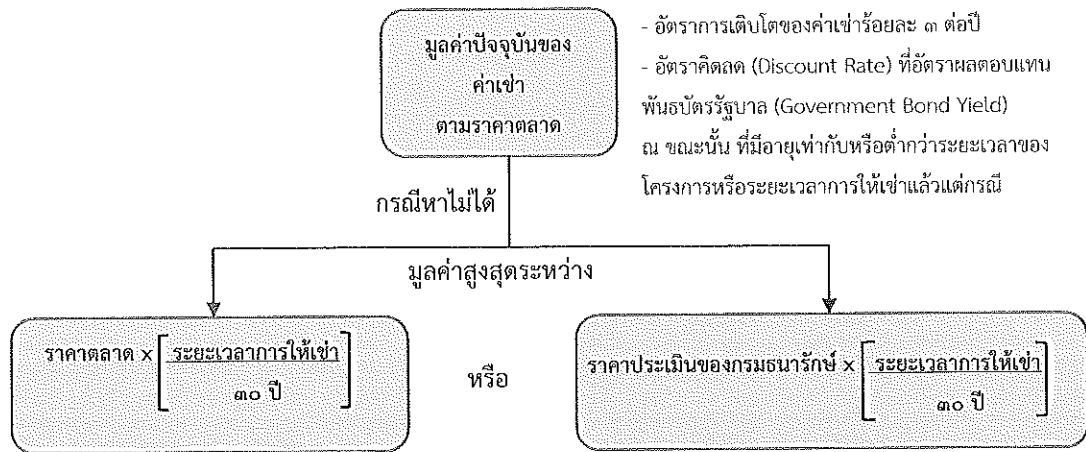
ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าที่ดินตามแนวทางดังนี้

๓.๑.๑ กรณีรัฐให้เอกชนเช่าที่ดิน

(๑) ให้ใช้มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาดตลอดระยะเวลาการให้เช่า ด้วยอัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ ๓ ต่อปี และคิดลดค่าเช่าดังกล่าวให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Government Bond Yield) ณ ขณะนั้น ที่มีอายุเท่ากับหรือต่ำกว่าระยะเวลาของโครงการหรือระยะเวลาการให้เช่าแล้วแต่กรณี

(๒) ในกรณีที่ไม่สามารถหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาดตามข้อ ๓.๑.๑ (๑) ได้ ให้ใช้มูลค่าสูงสุดระหว่าง (ก) ราคาตลาด หรือ (ข) ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และให้นำมูลค่าสูงสุดดังกล่าวมาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาการให้เช่ากับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของที่ดิน ซึ่งกำหนดให้มีอายุการใช้งาน ๓๐ ปี ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

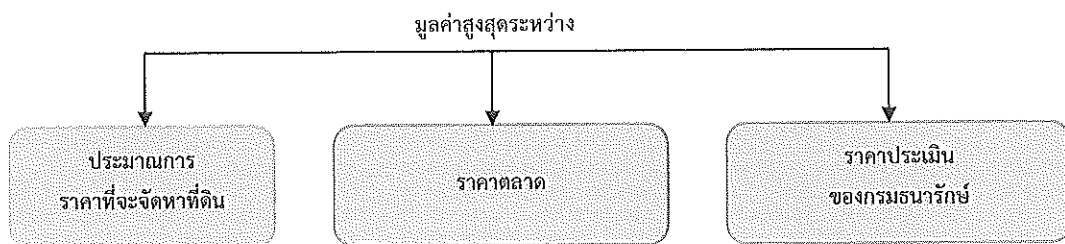
แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของที่ดิน(กรณีรัฐให้เอกชนเช่าที่ดิน)



๓.๑.๒ กรณีรัฐหรือเอกชนจัดหาที่ดินใหม่

ให้ใช้มูลค่าสูงสุดระหว่าง (ก) ประมาณการราคาที่จะจัดหาที่ดิน หรือ (ข) ราคาตลาด หรือ (ค) ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของที่ดิน (กรณีรัฐหรือเอกชนจัดหาที่ดินใหม่)





๓.๒ สิ่งปลูกสร้าง (Building and Structure) เครื่องจักร (Machinery) หรืออุปกรณ์ (Equipment)

ในการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการ  
คำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้

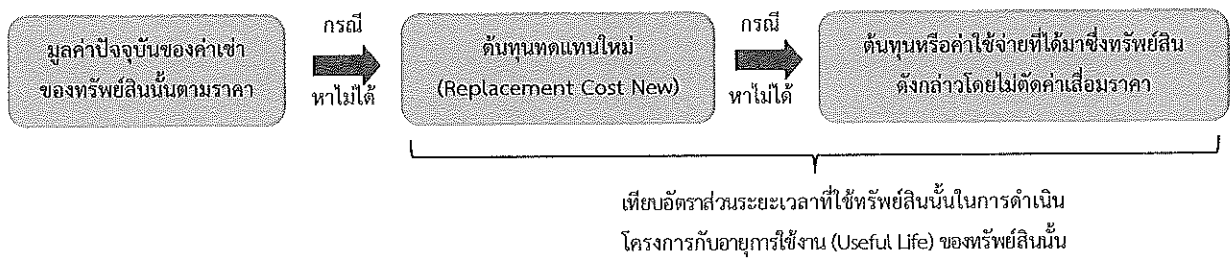
๓.๒.๑ กรณีรัฐให้เอกชนเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์

(๑) ให้ใช้มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร  
หรืออุปกรณ์ ตามราคาตลาดตลอดระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยโต  
ของค่าเช่าร้อยละ ๓ ต่อปี และคิดลดค่าเช่าดังกล่าวให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate)  
ที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Government Bond Yield) ณ ขณะนั้น ที่มีอายุเท่ากับหรือต่ำกว่า  
ระยะเวลาการให้เช่าหรือระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการแล้วแต่กรณี

(๒) ในกรณีที่ไม่สามารถหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าทรัพย์สินนั้นตามราคาตลาด  
ตามข้อ ๓.๒.๑ (๑) ได้ ให้ใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของทรัพย์สินดังกล่าว และให้นำ  
มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ดังกล่าว มาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้น  
ในการดำเนินโครงการกับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของทรัพย์สินนั้น

(๓) ในกรณีที่ไม่สามารถหาต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)  
ตามข้อ ๓.๒.๑ (๒) ได้ ให้ใช้ราคาต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยไม่ต้องตัดค่าเสื่อมราคา  
(Depreciation) และให้นำมูลค่าราคาต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้น  
ในการดำเนินโครงการกับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของทรัพย์สินนั้น  
ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรหรืออุปกรณ์



๓.๒.๒ กรณีรัฐหรือเอกชนจัดหาสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ใหม่

ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการประมาณการต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

สำหรับกรณีมีการจัดหาทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต (Future Capital Expenditure) ให้ใช้มูลค่าปัจจุบันของประมาณการต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Government Bond Yield) ณ ขณะนั้น ที่มีอายุเท่ากับหรือต่ำกว่าระยะเวลาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

### ๓.๓ ทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง (Intangible Asset)

ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง ซึ่งรวมถึงเครื่องหมายการค้า (Trademark) สิทธิบัตร (Patent) และลิขสิทธิ์ (Copyright) ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

๓.๓.๑ ให้ใช้ค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่างนั้น

๓.๓.๒ ในกรณีที่ไม่สามารถหาค่าใช้จ่ายตามข้อ ๓.๓.๑ ได้ ให้ใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

#### แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง



### ๓.๔ การอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนเพื่อดำเนินกิจการของรัฐ

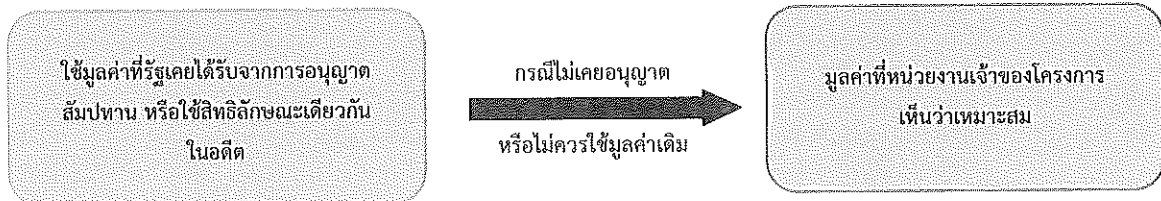
ในการคำนวณมูลค่าของการอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนเพื่อดำเนินกิจการของรัฐ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

๓.๔.๑ ให้ใช้มูลค่าที่ภาครัฐเคยได้รับจากการอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนในลักษณะเดียวกันที่ดำเนินการมาแล้วในอดีต ทั้งของหน่วยงานเจ้าของโครงการหรือหน่วยงานอื่นที่เคยดำเนินการ

๓.๔.๒ ในกรณีที่ไม่เคยมีโครงการให้อนุญาต ให้สัมปทาน หรือให้สิทธิแก่เอกชนในลักษณะเดียวกันมาก่อน หรือหน่วยงานเจ้าของโครงการสามารถแสดงเหตุผลให้เห็นได้ว่าไม่สมควรใช้มูลค่าตามข้อ ๓.๔.๑ ให้ใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม

ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

#### แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของการอนุญาต/การให้สัมปทาน/การให้สิทธิแก่เอกชน



### ๓.๕ ทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการ

ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการโดยการใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม

#### ๔. คำจำกัดความของคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าของโครงการ

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติในการคำนวณมูลค่าของโครงการกำหนดให้ราคาตลาด ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาจัดหาใหม่ มีความหมายดังต่อไปนี้

##### ๔.๑ ราคาตลาด (Market Price)

ราคาตลาดของที่ดิน หมายถึง ราคาซื้อขายกันในท้องตลาดหรือราคาจ้างหรือราคาขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินหรือที่ดินข้างเคียง โดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไรด้วย

ค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในท้องตลาดของที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการหรือของที่ดินข้างเคียงโดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไรด้วย

ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ ตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในท้องตลาดของทรัพย์สินนั้นหรือทรัพย์สินที่มีสภาพทรัพย์สินที่คล้ายกัน โดยคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่า ทั้งสภาพแวดล้อมคุณลักษณะทางกายภาพ ประโยชน์ใช้สอย การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตด้วย

##### ๔.๒ ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์หมายถึง ราคาประเมินของที่ดินที่กำหนดโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

##### ๔.๓ ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)\*

ต้นทุนทดแทนใหม่ หมายถึง ประมาณการต้นทุนในปัจจุบันในการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สินใหม่ เพื่อนำมาทดแทนทรัพย์สินเดิม โดยอย่างน้อยต้องมีความใกล้เคียงหรือทัดเทียมในด้านเทคโนโลยี วัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ ประสิทธิภาพ และกำลังการผลิต

\* ที่มา มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าโรงงาน เครื่องจักร และอุปกรณ์ โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

## แบบสรุปรายการประมาณราคาค่าก่อสร้าง

ชื่อโครงการ / งานก่อสร้าง โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้งานพลังงานไฟฟ้า

ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสกลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์)

แบบเลขที่ -

หน่วยงานเจ้าของโครงการ / งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

แบบ ปร.4 และ ปร.5 จำนวน 1 ชุด

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการ	ค่าก่อสร้าง	หมายเหตุ
1	งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสกลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์) ขนาดรวม 1,331.20 กิโลวัตต์	57,209,934.13	
สรุป	รวมค่างานก่อสร้างทั้งโครงการ/งานก่อสร้าง ราคากลาง	57,209,934.13	
	ราคากลาง (ห้าสิบล้านเจ็ดหมื่นสองแสนบาทถ้วน)	57,200,000.00	

## สรุปผลรายการประมาณราคาค่าก่อสร้าง

กลุ่มงาน / งาน ไฟฟ้า

ชื่อโครงการ / งานก่อสร้าง โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้งานพลังงานไฟฟ้า  
ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสกลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์)

แบบเลขที่ -

หน่วยงานเจ้าของโครงการ / งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

แบบ ปร.4 ที่แนบ จำนวน 1 หน้า

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการ	ค่างานต้นทุน	Factor F	ค่าก่อสร้าง	หมายเหตุ
1	งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสกลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์) ขนาดรวม 1,331.20 กิโลวัตต์	47,047,643.20	1.2160	57,209,934.13	
	เงื่อนไข				
	เงินล่วงหน้าจ่าย 0.00%				
	เงินประกันผลงานหัก 0.00%				
	ดอกเบี้ยเงินกู้ 6.00%				
	ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม 7.00%				

รวมค่าก่อสร้าง

57,209,934.13

ขนาดเนื้อที่ - ตร.ม.

เฉลี่ย - บาท/ตร.ม.

หมายเหตุ ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ในแบบ ปร.4

รายการประมาณราคาค่าก่อสร้าง

กลุ่มงาน / งานไฟฟ้า  
 ชื่อโครงการ / งานก่อสร้าง โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้งานพลังงานไฟฟ้าภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี  
 สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสกลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์)  
 หน่วยงานเจ้าของโครงการ / งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี  
 หมายเลขที่ -  
 เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ลำดับที่	จำนวน	หน่วย	คำวัสดุ		จำนวนเงิน	ค่าแรงงาน		รวมค่าวัสดุ และค่าแรงงาน	หมายเหตุ
			ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน		ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน		
1	งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา) ขนาดรวม 716.80 กิโลวัตต์								
1.1	2,240	แผง	5,690.00	12,745,600.00	100.00	224,000.00	12,969,600.00		
1.2	29	เครื่อง	110,000.00	3,190,000.00	2,500.00	72,500.00	3,262,500.00		
1.3	29	ชุด	60,000.00	1,740,000.00	-	-	1,740,000.00		
1.4	29	ชุด	15,000.00	435,000.00	2,000.00	58,000.00	493,000.00		
1.5	29	ชุด	115,000.00	3,335,000.00	4,000.00	116,000.00	3,451,000.00		
1.6	17,700	ม.	30.00	531,000.00	15.00	265,500.00	796,500.00		
	3,800	ม.	35.00	133,000.00	16.00	60,800.00	193,800.00		
	116	ชุด	78.00	9,048.00	50.00	5,800.00	14,848.00		
	567	ม.	1,200.00	680,000.00	35.00	19,833.33	699,833.33		
	60	ม.	167.00	10,020.00	40.00	2,400.00	12,420.00		
	20	ม.	283.33	5,666.67	55.00	1,100.00	6,766.67		
	150	ม.	186.50	27,975.00	45.00	6,750.00	34,725.00		
	450	ม.	147.00	66,150.00	40.00	18,000.00	84,150.00		
	580	ม.	191.67	111,166.67	30.00	17,400.00	128,566.67		
	1,300	ม.	12.21	15,873.00	10.00	13,000.00	28,873.00		
	400	ม.	54.31	21,724.00	20.00	8,000.00	29,724.00		
	120	ม.	85.20	10,224.00	25.00	3,000.00	13,224.00		
	1,350	ม.	113.00	152,550.00	30.00	40,500.00	193,050.00		
	450	ม.	232.66	104,697.00	45.00	20,250.00	124,947.00		
	160	ม.	320.56	51,289.60	55.00	8,800.00	60,089.60		
1.7	16	ชุด	10,000.00	160,000.00	-	-	160,000.00		

หน่วย : บาท

รายการประมาณราคาค่าก่อสร้าง

กลุ่มงาน / งานไฟฟ้า  
 ชื่อโครงการ / งานก่อสร้าง โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้งานพลังงานไฟฟ้าภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี  
 สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสถลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์)  
 หน่วยงานเจ้าของโครงการ / งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

แบบเลขที่ -

ลำดับที่	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน		รวมค่าวัสดุ และค่าแรงงาน	หมายเหตุ
			ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน		
1.8	1	ชุด		-		-	-	
1.9	1	ชุด	550,000.00	550,000.00			550,000.00	
1.10	1	ชุด		-		-	-	
1.11	1	งาน		-		-	-	
รวมหมวดงานที่ 1 ขั้วขึ้น				24,085,983.93		961,633.33	25,047,617.27	
2	งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (วิทยาเขตสถลนคร) ขนาดรวม 204.80 กิโลวัตต์							
2.1	640	แผง	5,690.00	3,641,600.00	100.00	64,000.00	3,705,600.00	
2.2	9	เครื่อง	110,000.00	990,000.00	2,500.00	22,500.00	1,012,500.00	
2.3	9	ชุด	60,000.00	540,000.00	-	-	540,000.00	
2.4	9	ชุด	15,000.00	135,000.00	2,000.00	18,000.00	153,000.00	
2.5	9	ชุด	115,000.00	1,035,000.00	4,000.00	36,000.00	1,071,000.00	
2.6	งานเดินท่อและร้อยสายไฟฟ้า							
	6,100	ม.	30.00	183,000.00	15.00	91,500.00	274,500.00	
	1,540	ม.	35.00	53,900.00	16.00	24,640.00	78,540.00	
	32	ชุด	78.00	2,496.00	50.00	1,600.00	4,096.00	
	417	ม.	1,200.00	500,000.00	35.00	14,583.33	514,583.33	
	400	ม.	147.00	58,800.00	30.00	12,000.00	70,800.00	
	100	ม.	191.67	19,166.67	30.00	3,000.00	22,166.67	
	400	ม.	12.21	4,884.00	10.00	4,000.00	8,884.00	
	60	ม.	54.31	3,258.60	20.00	1,200.00	4,458.60	
	240	ม.	113.10	27,144.00	30.00	7,200.00	34,344.00	
2.7	1	ชุด		-		-	-	
2.8	6	ชุด	10,000.00	60,000.00			60,000.00	
2.8	1	ชุด		-		-	-	

หน่วย : บาท

รายการประมาณราคาค่าก่อสร้าง

กลุ่มงาน / งานไฟฟ้า  
 ชื่อโครงการ / งานก่อสร้าง โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้พลังงานฟอสซิลในวิทยาลัยเทคโนโลยีราชภัฏนครราชสีมา  
 สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี นครราชสีมา, วิทยาเขตสุรนารี, วิทยาเขตสุรนารี และวิทยาเขตสุรนารี  
 หน่วยงานเจ้าของโครงการ / งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชภัฏนครราชสีมา  
 แผนเลขที่ -

ลำดับที่	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน		รวมค่าวัสดุ และค่าแรงงาน	หมายเหตุ
			ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน		
2.9	1	ชุด	-	-	-	-	-	
2.10	1	ชุด	-	-	-	-	-	
2.11	1	งาน	-	-	-	-	-	
รวมหมวดงานที่ 2 ทั้งสิ้น				7,254,249.27	300,223.33	7,554,472.60		
3	งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชภัฏนครราชสีมา (วิทยาเขตสุรนารี) ขนาดรวม 230.40 กิโลวัตต์							
3.1	720	แผง	5,650.00	4,096,800.00	100.00	72,000.00	4,168,800.00	
3.2	9	เครื่อง	10,000.00	990,000.00	2,500.00	22,500.00	1,012,500.00	
3.3	9	ชุด	60,000.00	540,000.00	-	-	540,000.00	
3.4	9	ชุด	15,000.00	135,000.00	2,000.00	18,000.00	153,000.00	
3.5	9	ชุด	15,000.00	1,035,000.00	4,000.00	36,000.00	1,071,000.00	
3.6	งานเดินท่อและร้อยสายไฟฟ้า							
	6,300	ม.	30.00	189,000.00	15.00	94,500.00	283,500.00	
	1,680	ม.	35.00	58,800.00	16.00	26,880.00	85,680.00	
	36	ชุด	78.00	2,808.00	50.00	1,800.00	4,608.00	
	267	ม.	1,200.00	320,000.00	35.00	9,333.33	329,333.33	
	60	ม.	186.50	11,190.00	45.00	2,700.00	13,890.00	
	280	ม.	147.00	41,160.00	30.00	8,400.00	49,560.00	
	120	ม.	191.67	23,000.00	30.00	3,600.00	26,600.00	
	400	ม.	12.21	4,884.00	10.00	4,000.00	8,884.00	
	60	ม.	54.31	3,258.60	20.00	1,200.00	4,458.60	
	สายไฟฟ้าชนิด THW ขนาด 1x4 ตร.มม.							
	240	ม.	85.20	20,448.00	25.00	6,000.00	26,448.00	
	240	ม.	113.10	27,144.00	30.00	7,200.00	34,344.00	
	450	ม.	232.66	104,697.00	45.00	20,250.00	124,947.00	
	160	ม.	230.56	36,889.60	55.00	8,800.00	45,689.60	

หน่วย : บาท



รายการประมาณราคาก่อสร้าง

กลุ่มงาน / งานไฟฟ้า

ชื่อโครงการ / งานก่อสร้าง โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้ถ่านหินลignite ในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสกลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์)

หน่วยงานเจ้าของโครงการ / งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

แบบเลขที่ -

เดือนปีที่ เดือน พ.ศ.

ลำดับที่	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุ		จำนวนเงิน	ค่าแรงงาน		รวมค่าวัสดุ และค่าแรงงาน	หมายเหตุ
			ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน		ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน		
3.7	1	ชุด			-			-	
3.8	8	ชุด	10,000.00		80,000.00			80,000.00	
3.9	1	ชุด			-			-	
3.10	1	ชุด			-			-	
3.11	1	งาน			-			-	
			รวมหมวดงานที่ 3 ทั้งหมด		7,699,631.20		337,163.33	8,036,794.53	
4	งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (วิทยาเขตสุรินทร์) ขนาดรวม 1,792.0 กิโลวัตต์								
4.1	560	แผง	5,690.00		3,186,400.00	100.00		3,242,400.00	
4.2	7	เครื่อง	110,000.00		770,000.00	2,500.00		787,500.00	
4.3	7	ชุด	60,000.00		420,000.00			420,000.00	
4.4	7	ชุด	15,000.00		105,000.00	2,000.00		119,000.00	
4.5	7	ชุด	115,000.00		805,000.00	4,000.00		833,000.00	
4.6	งานเดินท่อและร้อยสายไฟฟ้า								
	5,100	ม.	30.00		153,000.00	15.00		229,500.00	
	1,010	ม.	35.00		35,350.00	16.00		51,510.00	
	26	ชุด	78.00		2,028.00	50.00		3,328.00	
	470	ม.	1,200.00		564,000.00	35.00		580,450.00	
	140	ม.	147.00		20,580.00	30.00		24,780.00	
	90	ม.	191.67		17,250.00	30.00		19,950.00	
	320	ม.	12.21		3,907.20	10.00		7,107.20	
	60	ม.	54.31		3,258.60	20.00		4,458.60	
	250	ม.	113.10		28,275.00	30.00		35,775.00	
	1	ชุด			-			-	

หน่วย : บาท

รายการประมาณราคาก่อสร้าง

กลุ่มงาน / งานไฟฟ้า  
 ชื่อโครงการ / งานก่อสร้าง โครงการติดตั้ง และบริหารจัดการระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) เพื่อทดแทนการใช้พลังงานฟอสซิลในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี  
 สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (นครราชสีมา, วิทยาเขตสกลนคร, วิทยาเขตขอนแก่น และวิทยาเขตสุรินทร์)  
 หน่วยงานเจ้าของโครงการ / งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี  
 แผนเลขที่ -

ลำดับที่	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน		รวมค่าวัสดุ และค่าแรงงาน	หมายเหตุ
			ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน		
4.7	5	ชุด	10,000.00	50,000.00	-	-	50,000.00	
4.8	1	ชุด	-	-	-	-	-	
4.9	1	ชุด	-	-	-	-	-	
4.10	1	ชุด	-	-	-	-	-	
4.11	1	งาน	-	-	-	-	-	
รวมหมวดงานที่ 4 ทั้งสิ้น				6,164,048.80		244,710.00	6,408,758.80	
รวมหมวดงานที่ 1 - 4 ทั้งสิ้น							47,047,643.20	

หน่วย : บาท

เดือน

ปี

**Bond Market Data**

- Bond Price
- FRN Rate
- Yield Curve**
- Government Bond Yield Curve
- Zero Coupon Yield Curve
- Corporate Bond Yield Curve
- US Treasury
- SOE Spread Matrix
- Indicative Intraday Yield Curve
- Bond Quotation
- Bond Index
- Non-resident Flows
- Market Highlight
- ThaiBMA Ranking

**Government Bond Yield Curve**

Download Avg. Bidding Yield : 1999

Download Yield Interpolation : 1999

**ThaiBMA Government Bond Yield Curve as of Wednesday, June 6, 2018**

