



สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง	
วันที่	18
วันที่	10 ส.ค. 2548
เวลา	๒๐๕

ค.ม. 3/19
10 ม.ค. 48
16.40 น.

ที่ กค 0313 / 465

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

10 มกราคม 2548

เรื่อง การขออนุมัติแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 และ 897

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2547 จำนวน 20 ชุด
 2. สำเนาบันทกกรมธนารักษ์ ที่ กค 0407/4249 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2534 จำนวน 20 ชุด
 3. สำเนามติคณะกรรมการที่ราชพัสดุและสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่ 68/2535 ลงวันที่ 10 กันยายน 2535 และบันทึกท้ายสัญญาเช่าจำนวน 20 ชุด
 4. สำเนาหนังสือบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2537 จำนวน 20 ชุด
 5. สำเนาคำสั่งกระทรวงการคลัง ที่ 60/2537 สั่ง ณ วันที่ 2 กันยายน 2537 จำนวน 20 ชุด
 6. สำเนาหนังสือบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ลงวันที่ 14 มกราคม 2541 จำนวน 20 ชุด
 7. สำเนารายงานการประชุมครั้งที่ 1/2543 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2543 และสำเนารายงานการประชุมครั้งที่ 2/2544 ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2544 จำนวน 20 ชุด
 8. สำเนาหนังสือบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2545 จำนวน 20 ชุด
 9. สำเนาสัญญาจ้างบริษัทที่ปรึกษา ลงวันที่ 30 มกราคม 2546 จำนวน 20 ชุด
 10. แผนที่ของที่ดินราชพัสดุและที่ดินที่เอกชนขอแลกเปลี่ยน จำนวน 20 ชุด
 11. สำเนาหนังสือบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2547 จำนวน 20 ชุด
 12. สำเนารายงานการประชุมครั้งที่ 1/2547 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547 จำนวน 20 ชุด
 13. สำเนารายงานการประชุมครั้งที่ 2/2547 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2547 จำนวน 20 ชุด
 14. สำเนารายงานการประชุมครั้งที่ 3/2547 ลงวันที่ 8 กันยายน 2547 จำนวน 20 ชุด
 15. สำเนาหนังสือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และส่วนราชการอื่น ๆ จำนวน 20 ชุด
 16. กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 จำนวน 20 ชุด

ด้วยบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 แปลงเนื้อที่ 1-3-57 ไร่ และเนื้อที่ 1-3-14.1 ไร่ ตามลำดับ ได้ยื่นคำร้องแสดงความประสงค์ขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงดังกล่าว โดยบริษัทฯ เสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยน ดังนี้

- (1) ที่ดินแปลงที่ 1 โฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 8-3-02.6 ไร่
- (2) บริษัทฯ เสนอเงินสดให้กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินแปลงที่ 2 โฉนดที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 7-0-02 ไร่
- (3) ชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลงในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยนเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท
- (4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3,000,000 บาท
- (5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุฉบับลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งยังมีระยะเวลาการเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

กระทรวงการคลังขอเรียนสรุปข้อเท็จจริง ดังนี้

1. กรมธนารักษ์โดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลังได้มีประกาศเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2534 เปิดประมูลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 ดังกล่าว เป็นการทั่วไป โดยประเมินมูลค่าขั้นต่ำของที่ราชพัสดุเป็นเงิน 176,400,000 บาท และบริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยาจำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮเตลลิง จำกัด)เป็นผู้ชนะการประมูล โดยเสนอที่ดินบริเวณถนนบางกอกน้อย – นครชัยศรี เขตตลิ่งชัน (ปัจจุบันที่ดินอยู่เขตทวีวัฒนา) เนื้อที่ประมาณ 8-3-48 ไร่ มูลค่าประมาณ 124.18 ล้านบาท และที่ดินบริเวณถนนเพชรเกษม เขตภาษีเจริญ เนื้อที่ 9 ไร่ รวมมูลค่าที่ดิน 2 แปลง มูลค่าประมาณ 178.18 ล้านบาท และขอให้กระทรวงการคลังนำเสนอคณะรัฐมนตรีขออนุมัติให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุดังกล่าว แต่กระทรวงการคลังในขณะนั้นไม่มีนโยบายให้แลกเปลี่ยน โดยเห็นสมควรจัดให้บริษัทฯ เช่าที่ราชพัสดุในระยะยาวแทน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

2. กรมธนารักษ์ได้นำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุนุมัติจัดให้บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮเตลลิง จำกัด เช่าที่ดินราชพัสดุ 2 แปลงดังกล่าวมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี โดยไม่ต้องประมูลแทนการแลกเปลี่ยนที่ดิน โดยจัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุที่ 68/2535 ลงวันที่ 10 กันยายน 2535 มีกำหนด 29 ปี 7 เดือน 27 วัน นับตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2535 จนถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 โดยบริษัทฯ ต้องชำระผลประโยชน์ตอบแทนรวมในอัตราร้อยละ 30 ของราคาที่ดินเป็นเงิน 67.61872 ล้านบาท และแบ่งชำระเป็นค่าธรรมเนียมในปีแรกจำนวน 30 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออีก 37.61872 ล้านบาท ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปีรวม 30 ปี เมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดทางราชการจะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี โดยพิจารณาเงื่อนไขและผลตอบแทนการเช่าในแต่ละครั้งใหม่ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

3. บริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2537 เสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัทฯ คือ ที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 8-3-48 ไร่ และ จัดสร้างอาคารชุดพักอาศัยให้แก่กรมธนารักษ์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และกระทรวงการคลังมีคำสั่งที่ 60/2537 สั่ง ณ วันที่ 2 กันยายน 2537 แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง

เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรีแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุดังกล่าว แต่การพิจารณาเรื่องดังกล่าวยังไม่ได้ข้อยุติ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ และมีการเจรจาให้บริษัทฯ เสนอที่ดินไม่น้อยกว่า 2 แปลงมาแลกเปลี่ยน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

4. บริษัทฯ ได้เสนอที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนจำนวน 3 แปลงแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 แปลงที่ 1 เป็นที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193, และ 61969 รวม 8 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 8-3-48 ไร่ เขตคลังชั้น กรุงเทพมหานคร รวมกับแปลงที่ 2 เป็นที่ดินโฉนดที่ 2188 และ 2532 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 192-0-18 ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนองครักษ์ - บางน้ำเปรี้ยว ตำบลองครักษ์ อำเภองครักษ์ จังหวัดนครนายก หรือ

กลุ่มที่ 2 แปลงที่ 1 (8 โฉนด) รวมกับแปลงที่ 3 เป็นที่ดินโฉนดที่ 17465 เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ ตั้งอยู่ซอยพิมพาวาส ถนนบางนา-ตราด (ห่างจากถนนบางนา-ตราด ประมาณ 1 กิโลเมตร) ตำบลบางเกลือ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2543 แล้วเห็นว่า ที่ดินของบริษัทฯ ในกลุ่มที่ 1 (แปลงที่ 1 + 2) มีความเหมาะสมที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ ต่อมาคณะกรรมการฯ ได้มีมติเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ขอให้กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งให้บริษัทฯ พิจารณาความเป็นไปได้ในการจัดซื้อที่ดินของเอกชนรายอื่น ๆ (แปลงที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ที่บริษัทฯ เสนอ) เพิ่มเติมอีกเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่เศษ เพื่อผนวกกับที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มศักยภาพให้ที่ดินแปลงที่ 1 มีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในทางราชการมากขึ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

5. บริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2545 เสนอผลประโยชน์ในการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุดังกล่าว ดังนี้

- แปลงที่ 1 ที่ดินของบริษัทฯ บริเวณคลังชั้น แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ตามโฉนด 8-3-02.6 ไร่ (เนื้อที่เดิมประมาณ 8-3-48 ไร่)
 - แปลงที่ 2 ที่ดินเอกชนข้างเคียงบริเวณคลังชั้น แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 7-0-02 ไร่ ซึ่งคณะกรรมการเห็นสมควรให้บริษัทฯ ซื้อเพิ่มเติม
 - ชดเชยรายได้ซึ่งเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 5 ปี รวมมูลค่าประมาณ 21 ล้านบาท
- (สิ่งที่ส่งมาด้วย 8)

6. กรมธนารักษ์ได้อนุมัติจัดจ้างให้บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ ทำการศึกษาและประเมินราคาที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่จะทำการแลกเปลี่ยน ดังนี้

(1) ที่ดินราชพัสดุที่จะต้องทำการประเมิน

แปลงที่ 1 ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 เนื้อที่ 1-3-57 ไร่

แปลงที่ 2 ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 897 เนื้อที่ 1-3-14.1 ไร่

แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

(2) ที่ดินเอกชนที่จะต้องทำการประเมิน

แปลงที่ 1 โฉนดเลขที่ 710, 18193 26704 – 26708 และ 61969 รวม 8 โฉนด

เนื้อที่ตามโฉนด 8-3-02.6 ไร่ ตั้งอยู่ถนนปิ่นเกล้า – นครไชยศรี

แขวงศาลาธรรมสพน์ (บางระมาด) เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

แปลงที่ 2 โฉนดเลขที่ 31 และ 47 รวม 2 โฉนด (จากการตรวจสอบเป็นที่ดินโฉนดที่

709 และ 26709) เนื้อที่ประมาณ 7-0-02 ไร่ ตั้งติดกับแปลงที่ 1 แขวงศาลา

ธรรมสพน์ (บางระมาด) เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

แปลงที่ 3 โฉนดเลขที่ 2188 และ 2532 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 191-2-98 ไร่

(เนื้อที่เดิม 192-0-18 ไร่) ตั้งอยู่ริมถนนองครักษ์ – บางน้ำเปรี้ยว ตำบล

องครักษ์ อำเภองครักษ์ จังหวัดนครนายก

และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทที่ดิน	ราคาประเมิน ที่ดิน (บาท)	ราคากลาง (บาท)	ที่ดินราชพัสดุเมื่อ ผนวกเข้ากับ ที่ดินข้างเคียง (ไร่รวม)	ที่ดินเอกชน มีมูลค่ามากกว่า ที่ดินราชพัสดุ
ที่ดินราชพัสดุแปลง โฉนดที่ 892 และ 987	63,257,300 (32,551,000 + 30,706,300)	77,554,500 (45,420,000 + 32,134,500)	137,256,500 (90,840,000 + 46,416,500)	---
ที่ดินเอกชนแปลง ที่ 1 + 2	89,408,600 (61,648,600 +27,760,000)	140,130,000 (98,100,000 + 42,030,000)	---	2,873,500 (140,130,000 - 137,256,500)
ที่ดินเอกชนแปลง ที่ 1 + 3	134,416,600 (61,648,600 +72,768,000)	184,388,000 (98,100,000 +86,288,000)	---	47,131,500 (184,388,000 - 137,256,500)

(สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 - 10)

7. บริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2547 ขอความเป็นธรรมกรณีขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัทฯ โดยอ้างว่าทางราชการได้ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาเป็นเวลานานแล้ว โดยครั้งสุดท้ายบริษัทฯ ได้เจรจาขอซื้อที่ดินเอกชนจำนวน 2 โฉนดที่อยู่ใกล้เคียงกับที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) เป็นเงินจำนวน 100 ล้านบาท เพื่อรวมกับที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัทฯ ดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอยกเลิกเงื่อนไขเดิมที่เคยเสนอทั้งหมด และขอเสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลงดังกล่าวใหม่ ดังนี้

- (1) เสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขต ทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 8-3-02.6 ไร่
- (2) เสนอที่ดินโฉนดที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 7-0-02 ไร่ หรือ บริษัทฯ ชำระเป็นเงินสดให้กรรมชนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินแปลงนี้
- (3) ชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลงในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยนเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท
- (4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3,000,000 บาท
- (5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุฉบับลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งยังมีระยะเวลาการเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11)

8. คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า โดยสภาพของที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 ดังกล่าวนั้น มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์หรือพัฒนาให้คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน เช่น รูปร่างลักษณะที่ดินเป็นที่ดินหน้าแคบ ทางเข้า – ออก มีข้อจำกัดถูกล้อมรอบด้วยที่ดินของเอกชนและที่ดินราชพัสดุมีสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัทฯ ทำให้ไม่มีผู้ใดเข้าร่วมประมูลเพราะใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุได้ไม่คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน นอกจากบริษัทฯ ที่ขอแลกเปลี่ยนเพียงรายเดียว จึงไม่เหมาะสมที่จะกระทำการแลกเปลี่ยนโดยวิธีประมูล (สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 – 13) คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาเงื่อนไขที่บริษัทฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน ดังนี้

8.1 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินราชพัสดุและที่ดินของเอกชนที่จะแลกเปลี่ยน

(1) ที่ดินราชพัสดุ

แปลงที่ 1 ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 เนื้อที่ 1-3-57 ไร่ มีลักษณะรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาว โดยด้านทิศตะวันออกซึ่งมีหน้าแคบ (กว้างประมาณ 15 เมตร) ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และมีความยาวประมาณ 190 เมตร ด้านทิศเหนือติดที่ดินเอกชน (โรงแรม) และด้านทิศใต้ติดลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ สภาพลำกระโดงในปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 2.80 เมตร ติดซอยเจริญนคร 11 (กว้าง 6.80 เมตร) ซึ่งรถยนต์สามารถเข้า – ออก สู่ที่ดินราชพัสดุดังกล่าวได้

แปลงที่ 2 ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 897 เนื้อที่ 1-3-14.1 มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาว โดยด้านทิศตะวันออกมีหน้าแคบ (กว้างประมาณ 18 เมตร) ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และมีความยาวประมาณ 150 เมตร ด้านทิศใต้ติดคลองวัดสุวรรณ ด้านทิศเหนือและด้านทิศตะวันตกติดที่ดินเอกชน ทำให้ไม่มีด้านใดของที่ดินราชพัสดุดีถนนหรือทางสาธารณะประโยชน์ การเข้า – ออก ที่ดิน จึงอาศัยทางแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองวัดสุวรรณซึ่งติดด้านข้าง ที่ดินไหลออกแม่น้ำเจ้าพระยา

(2) ที่ดินเอกชนที่จะแลกเปลี่ยน

แปลงที่ 1 โฉนดเลขที่ 710, 26704 – 26708 และ 61969 รวม 8 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 8-3-02.6 ไร่ อยู่ห่างจากทางแยกระหว่างถนนสวนผัก และถนนพุทธมณฑลสาย 2 ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 150 เมตร หรืออยู่ห่างจากทางแยกระหว่างถนนปิ่นเกล้า – นครชัยศรี และถนนพุทธมณฑลสาย 2 ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 200 เมตร

แปลงที่ 2 โฉนดเลขที่ 709 และ 26709 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 7-0-02 ไร่ ตั้งติดกับแปลงที่ 1 อยู่ห่างจากทางแยกระหว่างถนนสวนผัก และถนนพุทธมณฑลสาย 2 ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 100 เมตร หรืออยู่ห่างจากทางแยกระหว่างถนนพุทธมณฑลสาย 2 และถนนปิ่นเกล้า – นครชัยศรี ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือเป็นระยะทางประมาณ 800 เมตร

8.2 การประเมินมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนที่จะแลกเปลี่ยน

คณะกรรมการฯ ได้มอบหมายให้ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินดำเนินการประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเปรียบเทียบกับรายงานการประเมินของบริษัท ไชยอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีที่ 1 เปรียบเทียบราคาตลาดกรณีที่ใช้สำหรับการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชนทั่วไป หรือเปิดประมูลขาย แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุเป็นการทั่วไป ดังนี้

1) มูลค่าราคาตลาดที่ดินราชพัสดุ (ที่คาดว่าจะซื้อขายจริง)	105,731,000	บาท
2) มูลค่าราคาตลาดที่ดินเอกชน (ประเมินเป็นรายแปลง)	140,130,000	บาท
3) มูลค่าราคาตลาดที่ดินเอกชนมากกว่าที่ดินราชพัสดุ	34,399,000	บาท
ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอให้แก่ทางราชการ	54,053,318	บาท

สรุป รวมผลประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการได้รับ **88,452,318** บาท

วิธีที่ 2 เปรียบเทียบมูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกกับที่ดินโรงแรม ซึ่งกรณีนี้ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ประเมินโดยให้ที่ดินราชพัสดุมีสภาพติดถนนเจริญนคร และติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นการคิดมูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุเฉพาะผนวกใช้ประโยชน์จริงกับโรงแรมเท่านั้น ทำให้ที่ดินราชพัสดุมีราคาสูงเป็นพิเศษ (ราคามูลค่าเพิ่มนี้ไม่สามารถใช้กับการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงนี้กับเอกชนรายอื่น ๆ) ดังนี้

1) มูลค่าที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกกับที่ดินโรงแรม	188,815,300	บาท
(มูลค่าเพิ่มขึ้น $188,815,300 - 105,731,000 = 83,084,300$ บาท)		
2) มูลค่าราคาตลาดที่ดินเอกชนเมื่อรวมเป็นแปลงเดียวกัน	156,857,100	บาท
3) มูลค่าที่ดินเอกชนน้อยกว่า	31,958,200	บาท
4) ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอให้แก่ทางราชการ	54,053,318	บาท

สรุป รวมผลประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการได้รับ **22,095,118** บาท

หมายเหตุ ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอให้แก่ทางราชการ มีดังนี้

- บริษัทฯ ชดเชยเงินสด	32,000,000	บาท
- เงินค่าธรรมเนียมฯ ตามอายุสัญญาเช่าที่ยังเหลือ 19 ปี	19,000,000	บาท
- ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินร้อยละ 2 ของราคาประเมิน ที่ดิน	3,053,318	บาท
รวมเป็นเงิน	54,053,318	บาท

คณะกรรมการฯ มีมติว่า โดยสภาพของที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 ดังกล่าวนั้นไม่เหมาะสมที่จะกระทำการแลกเปลี่ยนโดยวิธีประมุข เนื่องจากมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์หรือพัฒนาให้คุ้มค่างับมูลค่าที่ดิน และเห็นสมควรแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ตามเงื่อนไขที่เสนอ ทั้งนี้ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด จะต้องจ่ายเงินสดเพิ่มตามวิธีที่ 2 เป็นเงิน 32,000,000 บาท และต้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนทั้งหมดแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

9. ต่อมาบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ได้มีหนังสือลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2547 แจ้งข้อเสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุดังกล่าวใหม่ ดังนี้

(1) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 8 – 3 – 02.6 ไร่

(2) ขอชำระเงินสดให้กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินโฉนดที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 7 – 0 – 02 ไร่ เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายบุคคล โดยส่วนใหญ่ยินดีที่จะขายให้กับบริษัทฯ เมื่อถึงวันนัดทำสัญญาซื้อขายมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมบางรายไม่ยินยอมที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์แปลงดังกล่าวได้

(3) ขอชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลง ในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยนเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท

(4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3,000,000 บาท

(5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท จากการเช่าที่บริษัทฯ ชำระไปแล้ว 30 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

คณะกรรมการฯ ได้มีการประชุมครั้งที่ 3 / 2547 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2547 แล้วเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงเดิมบริษัทฯ ได้เสนอแลกเปลี่ยนที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) เขตทวีวัฒนา รวมกับที่ดินบริเวณอำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก แต่คณะกรรมการฯ ได้มีมติเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 และวันที่ 12 ธันวาคม 2544

ให้บริษัท ฯ พิจารณาความเป็นไปได้ในการขอซื้อที่ดินเอกชนรายอื่นที่ติดกับที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัท ฯ เพิ่มเติมอีกประมาณ 6 ไร่เพื่อเพิ่มศักยภาพให้ที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) มีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในทางราชการมากยิ่งขึ้น ซึ่งบริษัท ฯ ก็ได้ดำเนินการตามมติคณะกรรมการฯ ดังกล่าว โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) แต่เนื่องจากการพิจารณาเรื่องนี้ได้ล่วงเลยระยะเวลาที่ตกลงกันมานาน ส่งผลให้บริษัท ฯ ไม่สามารถตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) ได้ กรณีนี้เห็นว่า บริษัท ฯ ได้พยายามปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ ฯ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 แล้วแต่มีเหตุที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติได้ จึงเห็นว่าสมควรพิจารณาตามข้อเท็จจริงในปัจจุบันรวม 3 ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ 1 กรณีที่บริษัท ฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัท ฯ และเสนอเงินสด 100 ล้านบาทแทนที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) นั้น ถือเป็นการแลกเปลี่ยนหรือซื้อขายตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. 2518

คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 ดังกล่าว มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การแลกเปลี่ยนหรือซื้อขายว่า จะต้องพิจารณาจากจำนวนเนื้อที่หรือจากมูลค่าของที่ดิน ดังนั้น ในกรณีนี้จึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงและเจตนารมณ์เป็นประเด็นสำคัญ คือ ที่ดินราชพัสดุ 2 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 3 - 2 - 71.1 ไร่ มีมูลค่าตามราคาประเมินที่ดินประมาณ 63,257,300 บาท ราคาท้องตลาดประมาณ 105,731,000 บาท ในขณะที่บริษัท ฯ เสนอที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) เขตทวีวัฒนา เนื้อที่ 8 - 3 - 02.6 ไร่ มีมูลค่าตามราคาประเมินที่ดินประมาณ 61,648,600 บาท ราคาท้องตลาดประมาณ 98,100,000 บาท ซึ่งราคาประเมินที่ดินมีมูลค่าต่างกันประมาณ 1,608,700 บาท และราคาท้องตลาดมีมูลค่าต่างกันประมาณ 7,631,000 บาท จึงถือได้ว่าจำนวนเนื้อที่ที่จะแลกเปลี่ยนมีความเหมาะสมและมูลค่าที่ดินมีความใกล้เคียงกัน เป็นการแสดงเจตนาว่า บริษัท ฯ มีความประสงค์จะแลกเปลี่ยนที่ดินจริง จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า กรณีนี้เป็น การแลกเปลี่ยนที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 ดังกล่าว

ประเด็นที่ 2 ที่ดินของบริษัท ฯ เฉพาะแปลงที่ 1 (8 โฉนด) มีความเหมาะสมใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือไม่

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 ดังกล่าว ข้อ 5 ได้กำหนดคุณลักษณะเบื้องต้นอย่างน้อยของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุว่า

- (1) ต้องอยู่ติดกับทางหลวงหรือทางสาธารณะที่สะดวกแก่การคมนาคม
- (2) สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้ตามความมุ่งหมายโดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือกฎหมายอื่น
- (3) มีขนาดเหมาะสม หรือนำไปผนวกเข้ากับที่ดินราชพัสดุที่อยู่ติดกันแล้วจะมีขนาดเหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัท ฯ ดิฉนวนบรรม ราชชนนี และที่ประชุมคณะกรรมการ ฯ ที่ผ่านมา ก็ได้พิจารณาความเหมาะสมในการนำมาใช้ประโยชน์ทั้งใน ทางราชการและเปรียบเทียบผลประโยชน์เชิงพาณิชย์แล้วเห็นว่า ที่ดินเอกชนทั้งสองแปลงเหมาะสมใช้ประโยชน์ใน ทางราชการ ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงเห็นว่า ที่ดินบริษัท ฯ แปลงที่ 1 (8 โฉนด) รวมกับที่ดินเอกชนแปลง ที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) มีความเหมาะสมมากที่สุดในการแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ แต่เมื่อบริษัท ฯ ไม่สามารถจัดซื้อที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 ตามมติคณะกรรมการฯ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ได้ ก็ต้องพิจารณา ว่าที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัท ฯ เพียงแปลงเดียวยังมีความเหมาะสมหรือไม่ ประกอบกับสำนักงาน สลากกินแบ่งรัฐบาลได้เคยมีหนังสือยืนยันว่า มีความประสงค์จะขอเช่าที่ดินแปลงที่ 1 จากกรมธนารักษ์ คณะกรรมการฯ จึงเห็นว่า ที่ดินแปลงที่ 1 เพียงแปลงเดียวยังมีขนาดเหมาะสมเพียงพอที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทาง ราชการได้ตามความมุ่งหมายโดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือกฎหมายอื่น

ประเด็นที่ 3 การพิจารณามูลค่าที่ดินและผลประโยชน์ที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ดิน ราชพัสดุ

คณะกรรมการฯ ได้มีมติที่ประชุมเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547 และวันที่ 2 มีนาคม 2547 เห็นชอบให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนทั้ง 2 แปลง โดยไม่ได้พิจารณาประเด็นที่บริษัท ฯ เสนอ เงินสด 100 ล้านบาทแทนที่ดินแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) นั้น เนื่องจากเห็นว่าคณะกรรมการฯ ได้ มีมติเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ให้บริษัท ฯ พิจารณาความเป็นไปได้ในการเจรจาซื้อที่ดินเอกชนรายอื่นที่อยู่ ดิฉนวนบรรมที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัท ฯ ดังนั้น เมื่อบริษัท ฯ มีหนังสือแจ้งว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว คณะกรรมการฯ ก็ต้องพิจารณา ตามมติคณะกรรมการฯ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ดังกล่าวก่อน โดยพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินราชพัสดุและที่ดิน เอกชน 2 แปลงตามหลักเกณฑ์ตามบัญชี 4 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 11 ซึ่งผลปรากฏว่า ที่ดินเอกชนทั้ง 2 แปลง มีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์และเมื่อรวมกับเงินค่าชดเชย 32 ล้านบาทแล้วทำให้ผลประโยชน์ที่ บริษัท ฯ เสนอมูลค่าสูงกว่าที่ดินราชพัสดุ แต่ปัจจุบันเมื่อข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปคือ บริษัท ฯ ไม่สามารถ เจรจาซื้อที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) ได้ ก็สามารถที่จะพิจารณาตามข้อเสนอของ บริษัท ฯ ใหม่ได้ โดยเปรียบเทียบดังนี้

ตารางเปรียบเทียบ

มูลค่าที่ดินที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ทำการประเมินกับผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอตามหนังสือเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2547 มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	ราคาตลาด	มูลค่าเพิ่มเมื่อ ผนวก	ค่าชดเชย	ค่าธรรมเนียม
ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 892 และ 897	63,257,300	105,731,000	188,815,300 (เพิ่ม 83,084,300)	---	---
ที่ดินเอกชน แปลงที่ 1 + 2	89,408,600 (61,648,600 + 27,760,000)	140,130,000 (98,100,000 +42,030,000)	156,857,100 (109,808,718 + 47,048,382)	32,000,000	3,000,000
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 + เงินสด 100 ล้านบาท	161,648,600	198,100,000	---	32,000,000	3,000,000

จากการพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินและข้อเสนอของบริษัท ฯ แล้วเห็นว่าที่ดินราชพัสดุ 2 แปลง มีราคาประเมินที่ดินปี 2547 – 2550 ประมาณ 63,257,300 บาท มีมูลค่าตามราคาท้องตลาดประมาณ 105,731,000 บาท และมีมูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกเข้ากับที่ดินของโรงงานที่อยู่ติดกันประมาณ 188,815,300 บาท ในขณะที่ที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) ของบริษัทฯ มีมูลค่าตามราคาประเมินที่ดินในปี 2547 – 2550 ประมาณ 61,648,600 บาท มีมูลค่าตามราคาท้องตลาดประมาณ 98,100,000 บาท รวมกับเงินสด 100,000,000 บาท และเงินค่าชดเชยอีก 32,000,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 230,100,000 บาท จึงเห็นว่าผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอสูงกว่ามูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุเป็นเงิน 230,100,000 - 188,815,300 = 41,284,700 บาท นอกจากนี้หากมีการแลกเปลี่ยนแล้ว บริษัทฯ ยังรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนิติกรรมกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวด้วย จึงเห็นว่ามูลค่าที่ดินและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอตามหนังสือลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2547 มีความเหมาะสมและทางราชการได้รับประโยชน์สูงสุดแล้ว

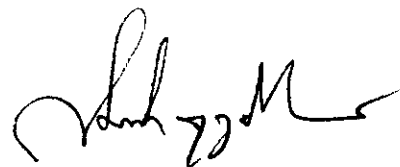
คณะกรรมการฯ จึงได้มีมติเห็นสมควรให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 3-2-71.1 ไร่ กับที่ดินเอกชนแปลงโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 (รวม 8 โฉนด) เนื้อที่ประมาณ 8-3-02.6 ไร่ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และเงินสดจำนวน 132 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่บริษัท สยามเข้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด เสนอตามหนังสือลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2547 โดยบริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนนิติกรรมกรรมสิทธิ์ที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการนี้แทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย 14)

10. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบที่ดินเอกชนแปลงที่บริษัทฯ นำมาแลกเปลี่ยน แล้วแจ้งว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการและการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจจึงสามารถปลูกสร้างที่ทำการหรืออาคาร ที่ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐได้ แต่หากเป็นอาคารเพื่อประกอบการพาณิชย์ ต้องเป็นอาคารพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตรต่อหน่วย และปัจจุบันได้รับแจ้งจากองค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึกขอเช่า และกองบังคับการสืบสวน สอบสวนคดีเศรษฐกิจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ขอใช้ที่ดินเอกชนแปลงที่ขอแลกเปลี่ยนดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีส่วนราชการที่แจ้งความประสงค์จะขอใช้ที่ราชพัสดุ เพื่อเป็นสถานที่ปฏิบัติงานในเขตนครบุรีอีก ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลบางบอน สถานีตำรวจท่องเที่ยว 3 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 15)

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินเอกชนที่เสนอขอแลกเปลี่ยนดังกล่าวตามกฎหมาย ผังเมืองสามารถใช้ประโยชน์ของส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ เพื่อประโยชน์ในกิจการของรัฐได้ และสภาพ พื้นที่มีความเหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ เนื่องจากอยู่ไม่ห่างไกลและการคมนาคมสะดวก โดยมีส่วนราชการและ หน่วยงานต่างๆ ได้พิจารณาแล้วว่า เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ตามความต้องการของหน่วยงาน พร้อมทั้งได้แจ้ง ความประสงค์ขอใช้และขอเช่ามาแล้ว ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงเห็นด้วยกับความเห็นและมติของคณะกรรมการฯ ที่ให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ เสนอ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 16)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทร 0 2278 2426 โทรสาร 0 2279 8410

(นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร)

เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ราชพัสดุ 8 สำนักบริหารที่ราชพัสดุ กทม.

(นายประมาณ เปลี่ยนสมวัย)

เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7



๓๓

 ๓๓

สัญญาจ้างบริษัทที่ปรึกษา

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ กรมธนารักษ์ ซอยอารีย์สัมพันธ์ ถนนพระราม 6 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2546 ระหว่างกรมธนารักษ์ โดยนางทมยันตี โปษยานนท์ รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมธนารักษ์ ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ 567/2545 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2545 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับบริษัท ไชมอน ลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 1350/54-64 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดยนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร ที่ ศร.0033931 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2545 และหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 6 มกราคม 2546 แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ที่ปรึกษา” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ว่าจ้างมีความประสงค์จะจ้างที่ปรึกษาเพื่อปฏิบัติงานเป็นที่ปรึกษาทางด้านการประเมิน
อสังหาริมทรัพย์ที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชน กรณีที่บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ได้เสนอขอ
แลกเปลี่ยนที่ดินของบริษัทฯ กับที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และแปลงโฉนดที่ 897 แขวงบางลำภูล่าง
เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร และโดยที่ที่ปรึกษามีความประสงค์จะรับจ้างทำงานดังกล่าวข้างต้น

ทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ผู้ว่าจ้างตกลงจ้าง และที่ปรึกษาดตกลงรับจ้างเพื่อปฏิบัติงานตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงื่อนไขของสัญญา และภาคผนวกดังต่อไปนี้

ภาคผนวก ก : ขอบข่ายของงานและกำหนดระยะเวลาการทำงาน

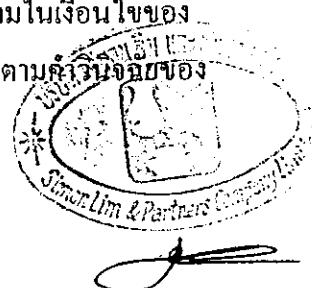
ภาคผนวก ข : กำหนดระยะเวลาการทำงานของที่ปรึกษา

ภาคผนวก ค : ค่าจ้างและวิธีการจ่ายค่าจ้าง

ภาคผนวก ง : แบบหนังสือค้ำประกัน (หลักประกันการรับเงินค่าจ้างที่ปรึกษาล่วงหน้า)

ภาคผนวก จ : แบบหนังสือคำประกัน (หลักประกันการรับเงินประกันผลงาน)

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังกล่าวข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันระหว่างข้อความในเงื่อนไขของสัญญา กับข้อความในภาคผนวก ให้ถือข้อความในเงื่อนไขของสัญญาบังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ที่ปรึกษาจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้จ้าง



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความ
ในสัญญาโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาต่างขี้อธิไว้
ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ) ผู้ว่าจ้าง

(นางทมยันตี โปษยานนท์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมธนารักษ์

(ลงชื่อ) ที่ปรึกษา

(นายสุรสิทธิ์ พันธนาถ)

ผู้รับมอบอำนาจจาก

บริษัท ไซมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด

(ลงชื่อ) พยาน

(นายโสภณ รุ่งเรืองผล)

(ลงชื่อ) พยาน

(นางปณัฏฐ์ อธิวงค์)

(ลงชื่อ) พยาน

(นางสาวสุภาพร อยู่พัฒนาวงศ์)





ที่ SML.036/2546

วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2546

เรื่อง ขอเรียนสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน คุณสมปอง ไชยโย

ประธานคณะกรรมการตรวจการจ้างบริษัทที่ปรึกษา

อ้างถึง หนังสือสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ที่ กค.0313/676 ลงวันที่ 22 เมษายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึงคณะกรรมการตรวจการจ้างที่ปรึกษา ได้ตรวจพิจารณาผลงานของ บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ตามสัญญาจ้างบริษัทที่ปรึกษา สัญญาเลขที่ 28/2546 ลงวันที่ 30 มกราคม พ.ศ.2546 แล้ว ยังมีผลงานที่ไม่เป็นไปตามสัญญาจ้างบริษัทที่ปรึกษา และขอให้บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขผลงานดังกล่าว นั้น

บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ได้ดำเนินการแก้ไขผลงานดังกล่าวแล้ว และขอส่งผลงานดังนี้

ที่ดินราชพัสดุ		เนื้อที่ดิน		
แปลงที่	รายละเอียดโฉนดที่ดิน และสถานที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตรว.
1.	โฉนดเลขที่ 892 ดิคมแม่น้ำเจ้าพระยา ภายในซอยเจริญนคร 11 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันไทร(บางไส้ไก่ฝั่งเหนือ) เขตคลองสาน (บางลำภูล่าง) กรุงเทพมหานคร	1	3	57.0
2.	โฉนดเลขที่ 897 ดิคมแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองวัดสุวรรณ แขวงคลองตันไทร (บางไส้ไก่ฝั่งเหนือ) เขตคลองสาน (บางลำภูล่าง) กรุงเทพมหานคร	1	3	14.1
ที่ดินเอกชน				
1.	โฉนดเลขที่ 710, 26704 - 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด ตั้งอยู่ติดถนนบรมราชชนนี (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี) และติดถนนสวนผัก แขวงศาลาธรรมสพน์ (บางระมาด) เขตทวีวัฒนา (ตลิ่งชัน) กรุงเทพมหานคร	8	3	02.6

ที่ดินเอกชน (ต่อ)		เนื้อที่ดิน		
แปลงที่	รายละเอียดโฉนดที่ดิน และสถานที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตรว.
2.	โฉนดเลขที่ 709 และ 26709 รวม 2 โฉนด ตั้งอยู่ติดถนนสวนผัก แขวงศาลาธรรมสพน์ (บางระมาด) เขตทวีวัฒนา (ตลิ่งชัน) กรุงเทพมหานคร	7	-	02.0
3.	โฉนดเลขที่ 2188 และ 2532 รวม 2 โฉนด ตั้งอยู่ริมถนนองครักษ์- บางน้ำเปรี้ยว ตำบลองครักษ์ อำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก	191	3	-

บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ตามเอกสารการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแนบท้ายหนังสือฉบับนี้ และบริษัทฯ ขอเรียนสรุป ผลการประเมินมูลค่า ดังต่อไปนี้

1. ประเมินมูลค่าที่ดินทุกแปลง โดยแยกเป็นราคาประเมินของทางราชการ และราคาตลาด (ราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดปัจจุบัน) โดยคำนึงถึงสถานะการณ์ทางเศรษฐกิจ สภาพ และที่ตั้งของที่ดินราชพัสดุ

ที่ดินราชพัสดุ

แปลงที่	มูลค่าตามราคาตลาด		มูลค่าตามราคาประเมินราชการ	
	มูลค่า (บาท/ตรว.)	มูลค่ารวม (บาท)	มูลค่า (บาท/ตรว.)	มูลค่ารวม (บาท)
1	60,000	45,420,000	43,000	32,551,000
2	45,000	32,134,500	43,000	30,706,300
รวม		77,554,500	รวม	63,257,300
คิดเป็น		77,550,000	คิดเป็น	63,257,300

ที่ดินเอกชน

แปลงที่	มูลค่าตามราคาตลาด		มูลค่าตามราคาประเมินราชการ	
	มูลค่า (บาท/ตรว.)	มูลค่ารวม (บาท)	มูลค่า (บาท/ตรว.)	มูลค่ารวม (บาท)
1	28,000	98,100,000	มูลค่ารายแปลง*	61,648,600
2	15,000	42,030,000	5,000 และ 10,000	27,760,000
3	1,125	86,288,000	โซน 01 บล็อก F และ I*	72,768,000

* รายละเอียดแสดงในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

2. การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกเข้ากับที่ดินเอกชนข้างเคียง โดยคิดเป็นตัวเงิน รวมทั้งความเหมาะสมและปัจจัยสำคัญอื่นๆที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับทางราชการ

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้น ได้แก่ ความต้องการในที่ดินนั้นๆ มีมากน้อยเพียงใด ซึ่งเป็นผลมาจากการวิเคราะห์โอกาสในการลงทุนพัฒนาให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจตามศักยภาพของที่ดินในการที่จะนำไปใช้ประโยชน์ เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ตลอดจนแนวโน้มของตลาด นโยบาย เสถียรภาพของรัฐบาล และสถานะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงเวลานั้นๆ

ที่ดินราชพัสดุ ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 2 แปลง ตำแหน่งที่ตั้งติดแม่น้ำเจ้าพระยา รูปที่ดินไม่ต่อเนื่องกัน โดยที่ดินแปลงที่ 1 ตั้งอยู่ด้านทิศใต้ และที่ดินแปลงที่ 2 ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือ ของโรงแรมเพนินซูลา กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่ตรงกลางระหว่างที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลง

ที่ดินแปลงที่ 1 มีซอยเจริญนคร 11 ซึ่งมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตความกว้างประมาณ 4 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ เป็นถนนเข้าสู่ทรัพย์สิน และมีลำกระโคงสาธารณประโยชน์ ที่มีสภาพเป็นทางเดินคอนกรีต กว้างประมาณ 2 เมตร เป็นถนนผ่านด้านข้างทรัพย์สิน แต่ปัจจุบันไม่สามารถใช้เข้า-ออกได้เนื่องจากมีกำแพงกั้นตลอดแนวที่ดินและลำกระโคงสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันการเข้า-ออกที่ดิน สามารถเข้า-ออกที่ดินทางด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาได้เพียงเส้นทางเดียว

ที่ดินแปลงที่ 2 ไม่มีด้านใดติดทางสาธารณประโยชน์ใดๆ การเข้า-ออกที่ดินจึงเข้า-ออกทางด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองวัดสุวรรณซึ่งติดด้านข้างที่ดินไหลออกแม่น้ำเจ้าพระยาเท่านั้น

นอกจากนี้แล้ว รูปร่างลักษณะของที่ดินทั้ง 2 แปลงเป็นที่ดินหน้าแคบ กว้างประมาณ 15 เมตร และ 18 เมตร และมีส่วนของความยาวมากถึง 190 เมตร และ 150 เมตร ทำให้ที่ดินขาดโอกาสในการพัฒนา เพราะมีข้อจำกัดทางกฎหมายหลายประการ ดังนั้นเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดสำหรับการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น จึงควรนำที่ดินราชพัสดุ มาพัฒนาร่วมกับที่ดินเอกชนข้างเคียง

แม้ว่าในปัจจุบันสถานะเศรษฐกิจของประเทศจะกระเตื้องขึ้นก็ตาม แต่ก็เป็นการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น นักลงทุนยังคงต้องระมัดระวังการลงทุน ไม่ผลิผลาม ดังจะเห็นได้จากการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้สถานะเศรษฐกิจและนโยบายของภาครัฐจะเอื้อประโยชน์ต่อการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพียงใด นักลงทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศส่วนใหญ่ ยังคงเลือกที่จะนำโครงการที่พัฒนายังไม่แล้วเสร็จ แต่ต้องหยุดชะงักเนื่องจากได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในช่วงที่ผ่านมา นำมาพัฒนาต่อ หรือเลือกร่วมลงทุนกับกลุ่มนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่แนวโน้มที่จะพัฒนาโครงการตรงตามความต้องการของผู้บริโภคในตลาด และมีมุมมองการพัฒนา

สอดคล้องกับโครงการของภาครัฐ และ/หรือมีหน่วยงานภาครัฐสนับสนุนอย่างจริงจัง มากกว่าที่จะเลือกลงทุนในโครงการใหม่ๆ ที่เพิ่งเริ่มต้นการพัฒนาดังแต่เริ่มตนเอง

แต่อย่างไรก็ตาม หากนำที่ดินราชพัสดุมาพัฒนาพร้อมกับที่ดินแปลงข้างเคียงแล้ว จะทำให้ที่ดินมีศักยภาพ มีโอกาสในการที่จะพัฒนามากยิ่งขึ้น กอปรกับมูลค่าที่ดินก็จะเพิ่มขึ้นตามด้วย

สรุป ที่ดินราชพัสดุ หากไม่นำมารวมกับที่ดินเอกชนจะทำให้ที่ดิน มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำ เนื่องจากมีข้อจำกัดในการทำประโยชน์บนที่ดินหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องรูปที่ดิน ทางเข้า-ออกที่ดิน ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น แต่เมื่อนำที่ดินราชพัสดุมาผนวกกับที่ดินเอกชนรอบข้างแล้ว ที่ดินราชพัสดุ จะสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มมากขึ้น ซึ่งมีผลให้ที่ดินราชพัสดุมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่า

ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1 ซึ่งตามสภาพปัจจุบัน มีมูลค่าตารางวาละ 60,000 บาท แต่เมื่อรวมกับที่ดินเอกชนข้างเคียงซึ่งมีแนวเขตที่ดินต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกันแล้วทำให้ที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น บริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าที่ดินราชพัสดุ แปลงที่ 1 เมื่อรวมกับที่ดินเอกชนแล้ว ควรมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัว หรือ ตารางวาละ 120,000 บาท

ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 2 ซึ่งตามสภาพปัจจุบัน มีมูลค่าตารางวาละ 45,000 บาท แต่เมื่อรวมกับที่ดินเอกชนข้างเคียงแล้ว รูปที่ดินก็ยังไม่สามารถรวมกันเป็นผืนเดียวได้ เนื่องจากมีคลองวัดสุวรรณกั้นอยู่ การพัฒนาสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดินยังมีข้อจำกัดเหมือนเดิม ซึ่งใช้ประโยชน์ได้ไม่สูงสุด แต่ก็มีความศักยภาพใช้ประโยชน์เกี่ยวพันที่ดินเอกชนข้างเคียงได้ บริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 2 เมื่อรวมกับที่ดินเอกชนข้างเคียงแล้ว ควรมีมูลค่าเพิ่มขึ้น แต่น้อยกว่าที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1 ซึ่งบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าที่เพิ่มขึ้นควรเป็น ตารางวาละ 65,000 บาท

ดังตารางต่อไปนี้

แปลงที่	ที่ดินราชพัสดุ		ที่ดินราชพัสดุ+ที่ดินรอบข้าง	
	บาท / ตรว.	รวมมูลค่า (บาท)	บาท / ตรว.	รวมมูลค่า (บาท)
1	60,000	45,420,000	120,000	90,840,000
2	45,000	32,134,500	65,000	46,416,500
รวม		77,554,500	รวม	137,256,500
คิดเป็น		77,550,000	คิดเป็น	137,250,000

ทั้งนี้ มูลค่าที่เพิ่มขึ้น เป็นการพิจารณาจากโอกาสในการพัฒนา และการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันของทรัพย์สินเท่านั้น

3. เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุ กับที่ดินเอกชน แปลงที่ 1 + 2 และ 1 + 3

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน				
แปลงที่ดิน	มูลค่า (บาท)		> หรือ < ที่ดินราชพัสดุ (บาท)	
	ราคาตลาด	ราคาราชการ	ราคาตลาด	ราคาราชการ
ที่ดินราชพัสดุ	77,550,000	63,257,300		
ที่ดินเอกชน แปลง 1+2	140,130,000	89,408,600	> 62,580,000	> 26,151,300
ที่ดินเอกชน แปลง 1+3	184,388,000	134,416,600	> 106,838,000	> 71,159,300

4. ข้อเสนอแนะการนำที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินข้างเคียง โดยคิดเป็นต้นทุนไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 และ 1+3

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน		
แปลงที่ดิน	มูลค่า (บาท)	> หรือ < ที่ดินราชพัสดุ (บาท)
ที่ดินราชพัสดุ	137,250,000	
ที่ดินเอกชน แปลง 1+2	140,130,000	>2,880,000
ที่ดินเอกชน แปลง 1+3	184,388,000	>47,138,000

หมายเหตุ

สำหรับการรวมแปลงที่ดินครั้งนี้ เป็นการรวมมูลค่าของที่ดินแต่ละแปลงเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพของที่ดิน ตลอดถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เพิ่มขึ้น หลังจากการรวมแปลงแล้ว

จากตารางเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน บริษัทฯ มีความเห็นว่า เพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดทางด้านการมูลค่าที่ดินและการใช้ประโยชน์ในอนาคตแล้ว ในการแลกเปลี่ยนที่ดินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอเรียนเสนอให้กรมธนารักษ์ แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ กับที่ดินเอกชน กรณีแปลงที่ 1+3 โดยพิจารณาจากปัจจัยต่อไปนี้

ที่ดินราชพัสดุผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินข้างเคียง มีมูลค่าที่เพิ่มขึ้นได้เฉพาะกรณีทำประโยชน์ร่วมกันเท่านั้น หากไม่รวมกันจะมีมูลค่าตามหัวข้อที่ 3 ซึ่งคิดเป็นต้นทุนแล้ว ต่ำกว่ามูลค่าของที่ดินเอกชนที่จะทำการแลกเปลี่ยนในทุกกรณี

ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2

เป็นแปลงที่ดินตั้งอยู่ต่อเนื่องกัน เมื่อพิจารณาารวมเป็นแปลงเดียวกัน จะมีเนื้อที่ในการพัฒนาให้เกิดประโยชน์เพิ่มมากขึ้น รูปแปลงที่ดินดีขึ้น มีการคมนาคมสะดวก สามารถเข้า-ออกสู่ถนนบรมราชชนนี และถนนสวนผัก เพื่อเข้าสู่ถนนพุทธมณฑล สาย 2 และถนนกาญจนาภิเษกได้

ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+3

เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ห่างกัน แต่ละแปลงมีขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสม และมีศักยภาพที่เอื้อต่อการพัฒนา ซึ่งกรมธนารักษ์สามารถที่จะเลือกนำที่ดินแต่ละแปลงมาพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ในอนาคตได้

ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 คิดถนน 2 สาย ได้แก่ ถนนบรมราชชนนี (เป็นเกล้า-นครชัยศรี) ซึ่งเป็นถนนสายหลักในบริเวณนี้ และถนนสวนผัก เป็นถนนสายรอง ซึ่งแยกมาจากถนนพุทธมณฑล สาย 2 มีการคมนาคมสะดวก บริเวณดังกล่าวมีสาธารณูปโภคครบแล้ว ไม่ว่าจะเป็น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และรถประจำทาง เป็นทำเลที่ตั้งที่ไม่ไกลจากเขตกรุงเทพมหานครชั้นในมากนัก

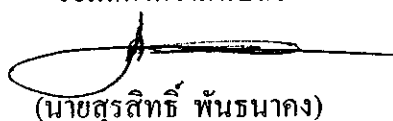
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 3 เป็นที่ดินแปลงขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ติดถนนองครักษ์ – บางน้ำเปรี้ยว ใกล้กับศูนย์ราชการ บริเวณโดยรอบใกล้กับสถานที่ราชการหลายหน่วยงาน เช่น ที่ว่าการอำเภอองครักษ์ โรงเรียนองครักษ์ โรงพยาบาลองครักษ์ สถานีพัฒนาที่ดินจังหวัดนครนายก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตองครักษ์ เป็นต้น มีสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานพร้อมแล้ว

เมื่อพิจารณาศักยภาพ และโอกาสในการทำประโยชน์ของที่ดินเอกชนทั้ง 2 กรณีเปรียบเทียบกัน บริษัทฯ ขอเรียนเสนอแนะการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชน กรณีที่มีความต้องการความคุ้มค่าเมื่อคิดเป็นตัวเงิน และมีโอกาสในการกระจายความเสี่ยงทั้งในแง่การลงทุนพัฒนา และการถือครองเพื่อมุ่งหวังมูลค่าเพิ่มในอนาคต ให้เลือกที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+3 และกรณีต้องการความต่อเนื่องของแปลงที่ดินเพื่อพัฒนาใช้ประโยชน์ในอนาคต และทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครชั้นใน ให้เลือกที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการที่จะตัดสินใจตามความเหมาะสมให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับทางราชการ

บริษัทฯ ขอขอบพระคุณท่าน มา ณ โอกาสนี้ ที่มอบความไว้วางใจใช้บริการของบริษัทฯ

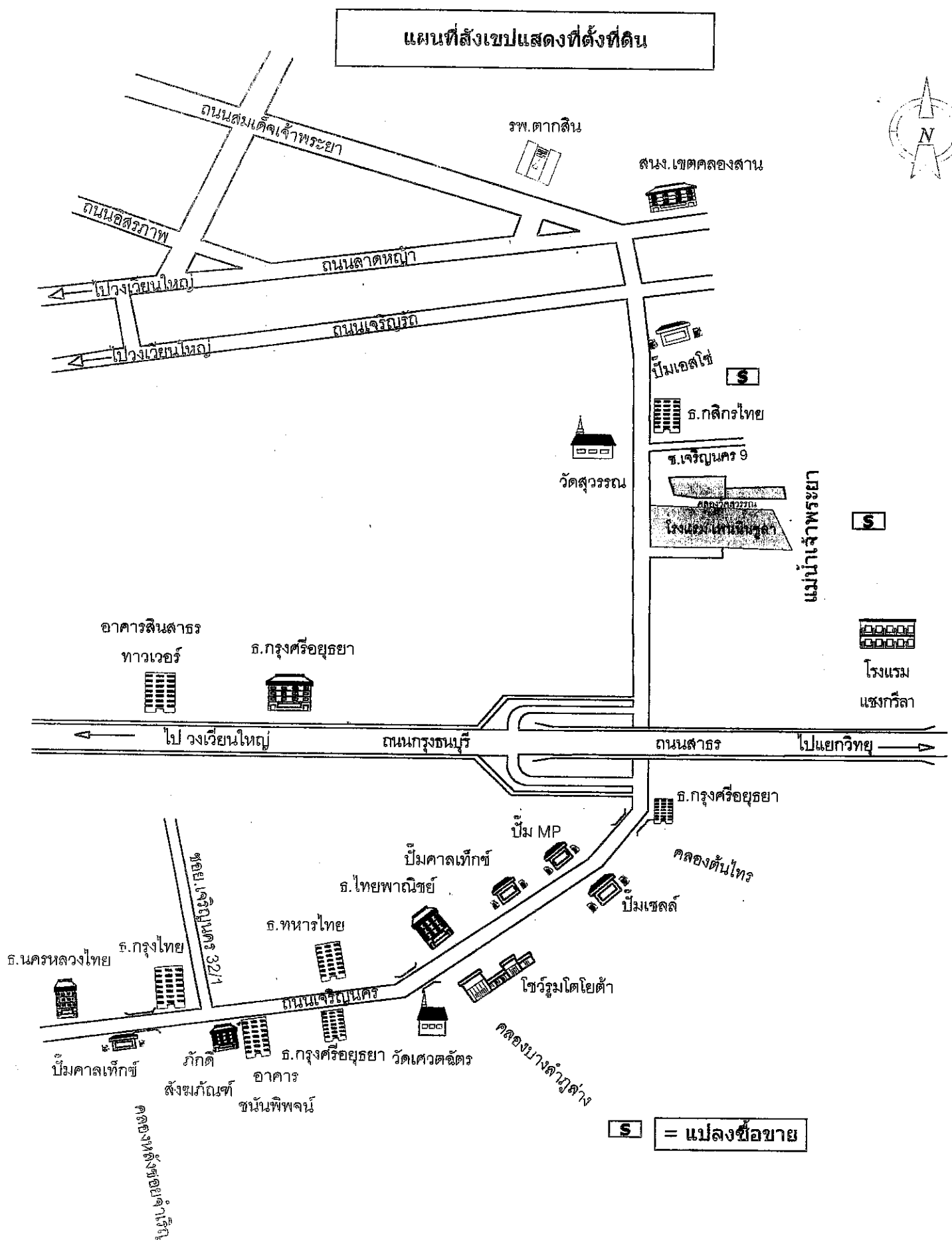
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรสิทธิ์ พันธนาภ)

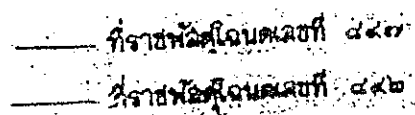
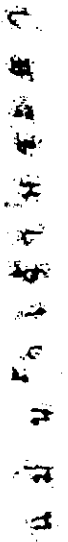
กรรมการ



UNCLASSIFIED//FOR OFFICIAL USE ONLY

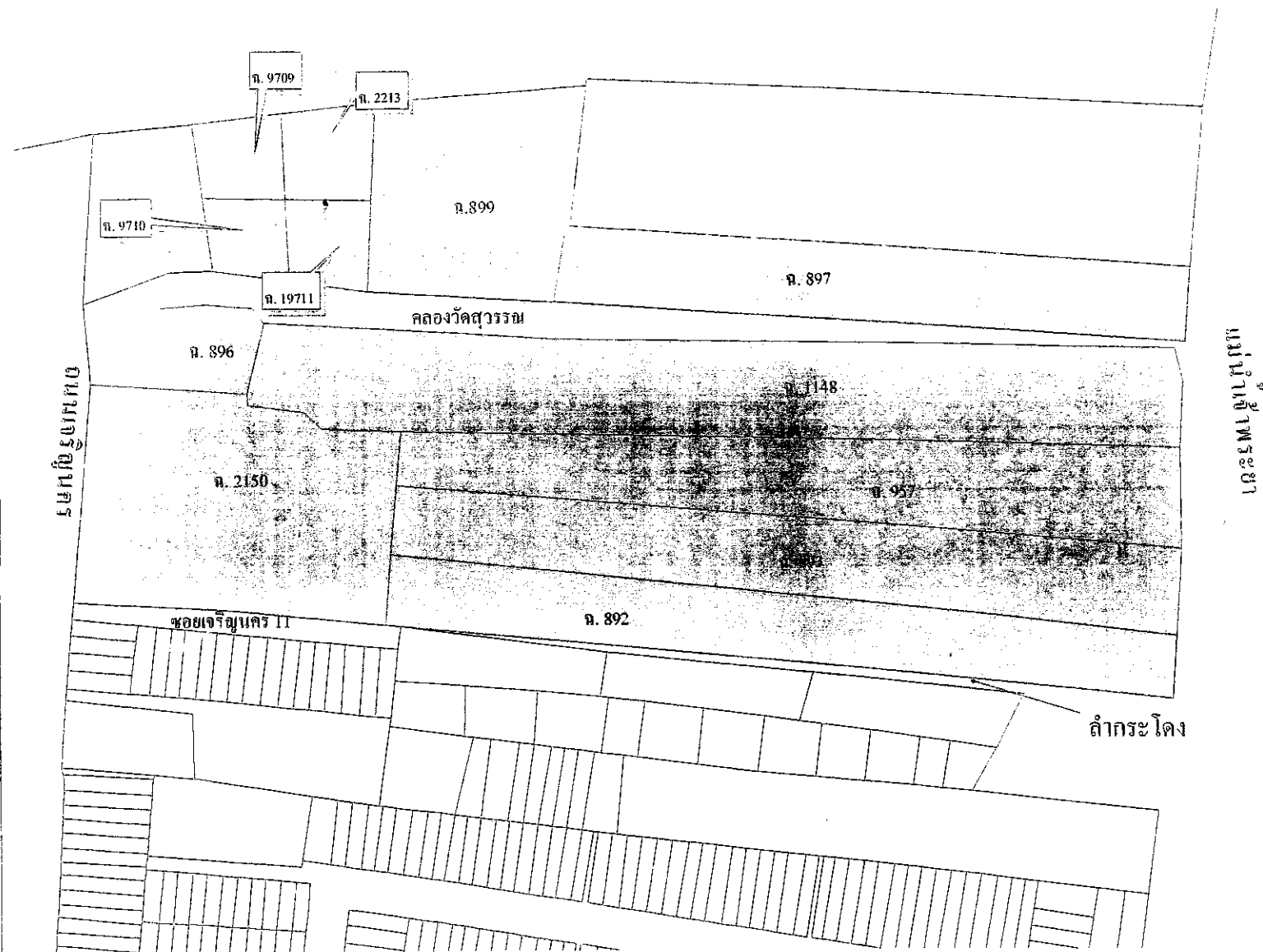
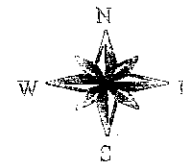
unclassified

மாகரம் ௧: ௧௦௦௦

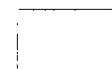


1954-1955

รูปแปลงที่ดินที่ราชพัสดุและที่ดินเอกชน



แม่น้ำเจ้าพระยา

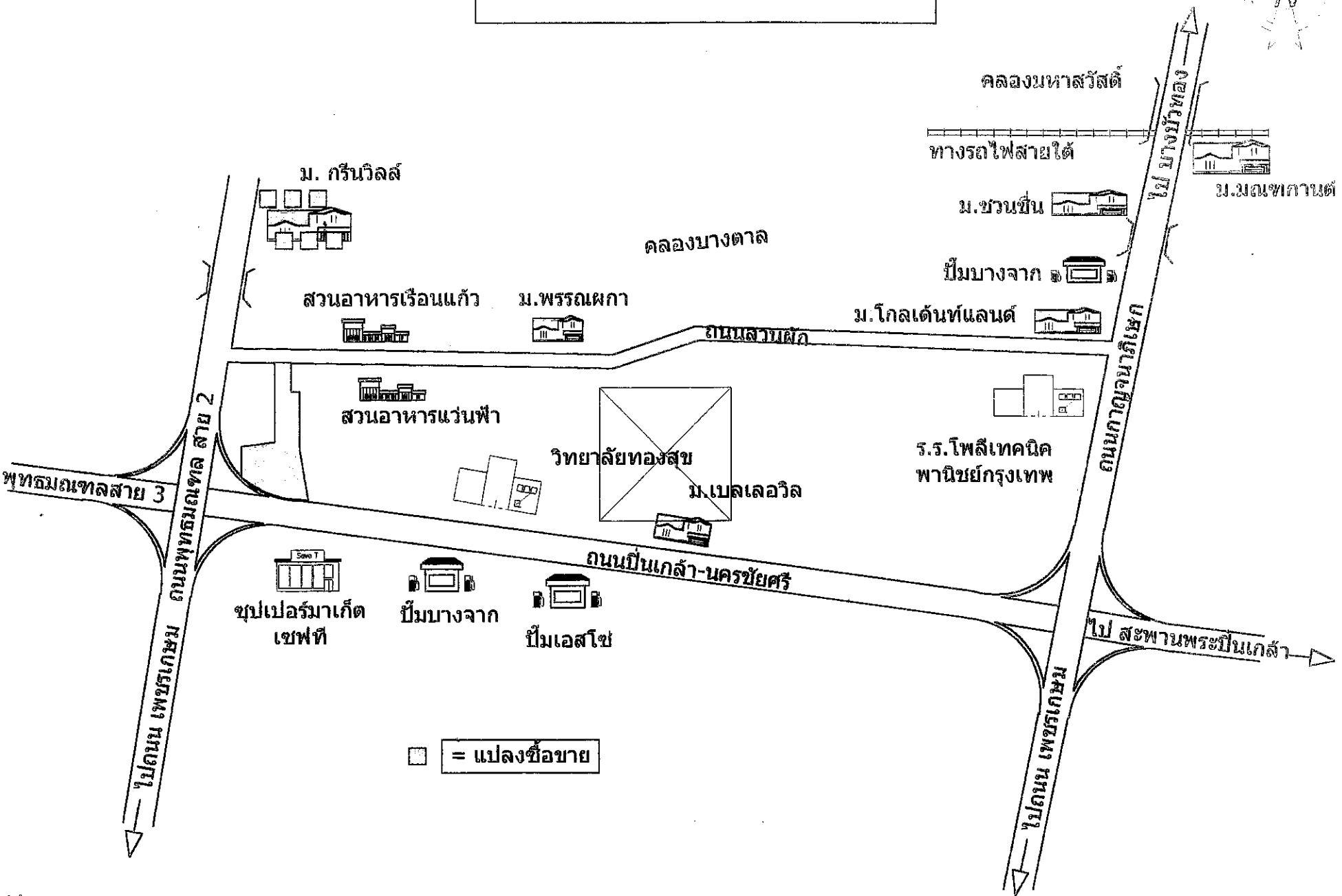


ที่ราชพัสดุ

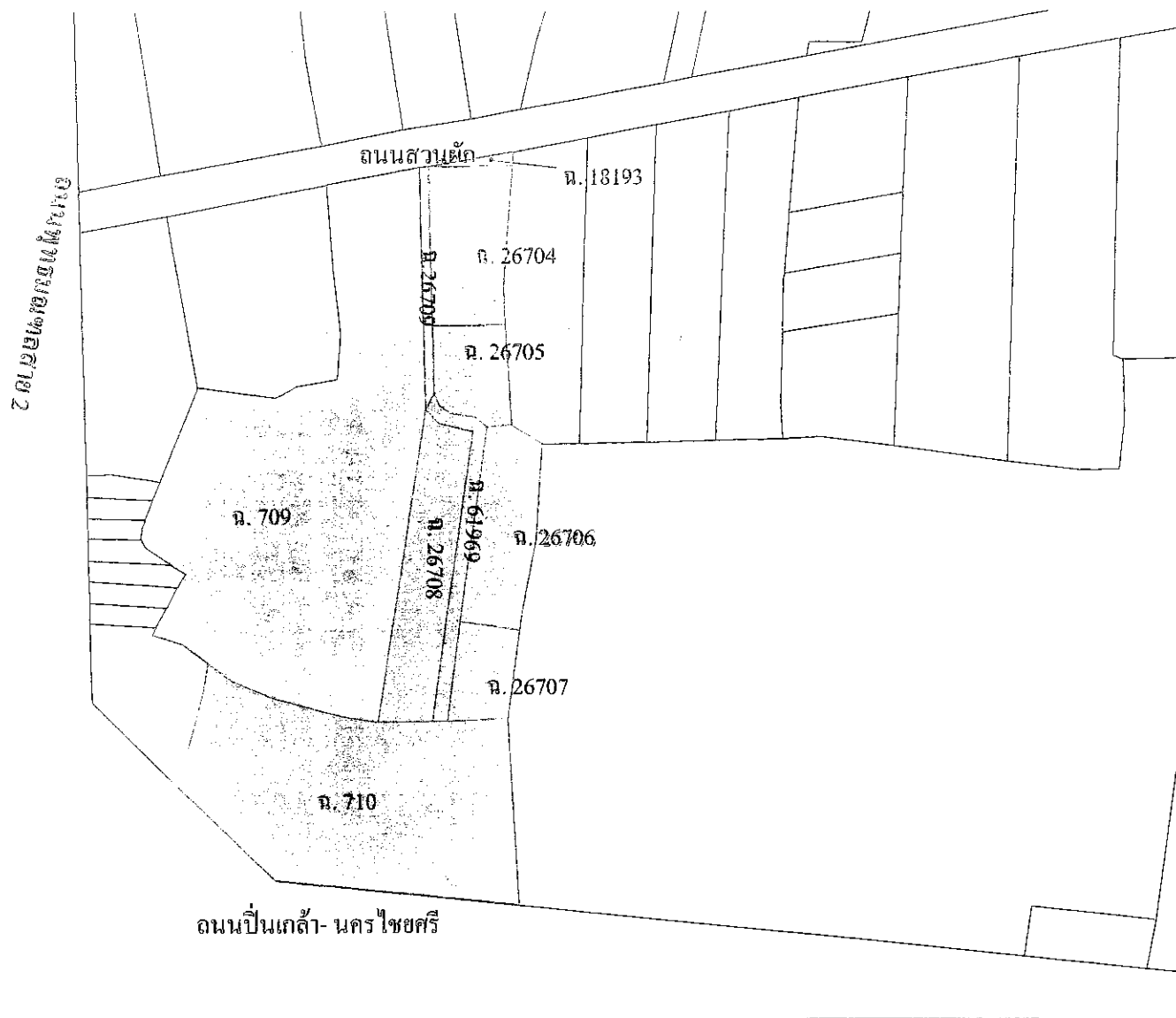


ที่ดินเอกชน

แผนที่สั่งแบบแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



รูปแปลงที่ดินเอกชนบริเวณเขตทวิวัฒนา



- ☐ ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1
- ☐ ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2

10/26/2017



ที่ดินเอกชน

วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547

เรื่อง ขอความเป็นธรรมกรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือบริษัทที่ กจก.01/2537 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2537
2. สำเนาหนังสือที่ 012/2534 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2534

ตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งความประสงค์ขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 3 - 3 - 37 ไร่ กับที่ดินของบริษัทฯ แปลงโฉนดที่ 710, 26704 - 26708, 28193 และ 61969 (รวม 8 โฉนด) แขวงบางไทร (บางระมาด) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 8 - 3 - 48 ไร่ โดยบริษัทฯ รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ฝ่ายเดียว รวมทั้งสร้างอาคารชุดพักอาศัยในที่ดินบริษัทฯ ที่แลกเปลี่ยนให้แก่กรมธนารักษ์ โดยไม่คิดค่าตอบแทน และบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่พึงได้รับจากสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุและข้อตกลงต่าง ๆ กับทางราชการ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

บริษัทฯ ขอเรียนว่า นับตั้งแต่บริษัทฯ ได้ยื่นความประสงค์ขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ก็ได้ติดตามและประสานงานกับกรมธนารักษ์ตลอดมา รวมทั้งยินยอมปฏิบัติตามคำแนะนำ ข้อเสนอแนะ ข้อเสนอ ของทางราชการตลอดมา เพื่อให้ทางราชการได้รับประโยชน์สูงสุดและเป็นธรรม แต่จนถึงบัดนี้ก็ยังไม่มีการพิจารณาหาข้อยุติเรื่องนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเดือดร้อนและเกิดความเสียหายในเชิงธุรกิจการโรงแรมเป็นอย่างมาก ทั้งนี้บริษัทฯ ขอสรุปความเป็นมาเพื่อประกอบการพิจารณาให้ความเป็นธรรมแก่บริษัทฯ ดังนี้

1. บริษัทฯ เป็นผู้ชนะการประมูล การแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลงเป็นการทั่วไปตามประกาศกรมธนารักษ์ ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2534 โดยมีเงื่อนไขให้บริษัทฯ ต้องรับภาระในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเดิม 13 ราย เป็นเงิน 16,973,434 บาท ต่อมากรมธนารักษ์ได้เชิญบริษัทฯ ไปพบเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2534 เพื่อแจ้งให้ทราบว่า กระทรวงการคลังมีนโยบายให้บริษัทฯ เช่าที่ดินราชพัสดุดังกล่าวระยะยาว แทนการแลกเปลี่ยน ซึ่งบริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 29 ตุลาคม 2534 แจ้งค่าใช้จ่ายและค่าเสียเวลา รวมมูลค่าประมาณ 187.62 ล้านบาท และเพื่อเป็นการสนองนโยบายกระทรวงการคลัง จึงขอเช่าเป็นระยะยาวกว่า 60 ปี รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ก็เห็นชอบให้บริษัทฯ เช่าที่ดินราชพัสดุเป็นเวลา 30 ปี และพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี

2. บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุกับกรมธนารักษ์เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2535 มีกำหนดเวลาเช่า 29 ปี 7 เดือน 27 วัน นับตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2535 ถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 โดยบริษัทฯ ชำระค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์เป็นเงิน 30 ล้านบาท และค่าเช่ารวม 30 ปี อีก 144,231 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน 37,618,72 ล้านบาท



3. หลังจากบริษัทฯ ได้ยื่นความประสงค์ขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุโดยขอสละสิทธิต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุแล้ว กรมธนารักษ์และคณะกรรมการตามคำสั่งกระทรวงการคลังก็มีการพิจารณาขอปรับแก้หรือเพิ่มเติมเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนตลอดมา โดยครั้งสุดท้ายด้วยข้อเสนอแนะของกรมธนารักษ์ บริษัทฯ ได้เจรจาขอซื้อที่ดินเอกชน เจ้าของที่ดิน โฉนดที่ 709 และ 26709 รวม 7 - 0 3 - 02 ไร่ ที่ใกล้เคียงกับที่ดินบริษัทฯ แปลงโฉนดที่ 710, 26704 - 26708, 28193 และ 61969 เขตทวีวัฒนา (ตลิ่งชันเดิม) เป็นเงินจำนวน 100 ล้านบาท เพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงดังกล่าว โดยจ่ายเงินสดชดเชยอีก 21 ล้านบาท แต่ทว่าในการพิจารณาของคณะกรรมการฯ ยังเห็นว่า บริษัทฯ เสนอผลประโยชน์ไม่คุ้มค่างกับมูลค่าของที่ดินราชพัสดุดังกล่าวทั้งที่ไม่มีการพิจารณาว่า บริษัทฯ ได้ลงทุนชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเดิมจำนวน 16 ล้านบาทเศษ และปรับถมดินที่ดินราชพัสดุนั้นมีสภาพดีเช่นปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการยุติปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์สูงสุดที่ทางราชการจะได้รับ บริษัทฯ จึงขอยกเลิกเงื่อนไขเดิมที่เคยเสนอทั้งหมดและขอเสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลงดังกล่าวใหม่ ดังนี้

(1) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 - 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8 - 3 - 02.6 ไร่

(2) ขอเสนอที่ดินโฉนดเลขที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7 - 0 - 02 ไร่ หรือ บริษัทฯ ชำระเงินสดให้กรมธนารักษ์เป็นจำนวน 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท) แทน

(3) ขอชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลดลงในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยน จำนวน 32,000,000 บาท

(4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม จำนวน 3,000,000 บาท

(5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งมีระยะเวลา การเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท จากการเช่า 30 ปีที่บริษัทฯ ชำระไปแล้ว 30 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเป็นธรรมและแจ้งให้บริษัทฯ ทราบผลด้วย จะเป็นพระคุณ

อย่างยิ่ง

เรียน พลเอกเปรม ติณสูลานนท์

เพื่อโปรดทราบก่อน

1. สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย

2. สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี

3. กลุ่มงานตรวจสอบทรัพย์สิน

๐๕

3 กค 47

3 กค 47

(นายธรรม ธรรม)

เลขาธิการกรม

พ.อ. สุวิทย์

18/11/47

ขอแสดงความนับถือ

(นางศิริลักษณ์ ไม่ไทย)

กรรมการผู้จัดการ

4 มค 47

SIAM CHAOPHRAYA HOLDINGS COMPANY LIMITED

208 Wireless Road Building, 9th Floor, 208 Wireless Road, Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330, Thailand
Tel (662) 651 5313 - 5, Fax (662) 651 5308

รายงานการประชุม

คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง
เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี กรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ
แปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ 1 / 2547

วันพฤหัสบดีที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547 เวลา 9.30 น.

ณ ห้องประชุม 302 กรมธนารักษ์

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------|
| 1. นายสมชาย ชีโนคม | รองอธิบดีกรมธนารักษ์ | ประธานกรรมการ |
| | ด้านที่ราชพัสดุ | |
| 2. นางสาวอัมพวัน จันทาภิรมย์สุข | ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมาย | กรรมการ |
| | ผู้แทนกระทรวงการคลัง | |
| 3. นายโสภณ รุ่งเรืองผล | ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านกฎหมาย | กรรมการ |
| | หัวหน้ากลุ่มงานกฎหมาย | |
| 4. นายศรีชัย กานต์เดชารักษ์ | เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร | กรรมการ |
| | สาขาธนบุรี ผู้แทนกรมที่ดิน | |
| 5. นายพิสิฎฐ์ เอกอริคมกิจ | นายช่างโยธา 7 ฝ่ายควบคุมการก่อสร้าง 3 | กรรมการ |
| | ผู้แทนกองแบบแผนและก่อสร้าง | |
| 6. นายแคล้ว ทองสม | ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน | |
| | ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน | กรรมการ |
| 7. นายวัฒนา เชาวสุก | ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุ | กรรมการและ |
| | กรุงเทพมหานคร | เลขานุการ |

ผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1. นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร | ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1 |
| 2. นายประมาณ เป็ลียนสมัย | เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7 |
| 3. นางวิสากร สุขช่วย | เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 6 ว. |

เริ่มประชุม เวลา 9.30 น.

ระเบียบวาระที่ 1

เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

เนื่องจากบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮตลิ่ง จำกัด ได้ร้องเรียนขอความเป็นธรรมกรณีขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 แปลง กับที่ดินของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ขอยกเลิกเงื่อนไขเดิมที่เคยเสนอทั้งหมดและขอเสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลงดังกล่าวใหม่ ดังนี้

(1) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8-3-02.6 ไร่

(2) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7-0-02 ไร่ หรือ บริษัทฯ ชำระเป็นเงินสดให้กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินแปลงนี้

(3) ขอชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลงในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยนเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท

(4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3,000,000 บาท

(5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ชำระไปแล้ว 30 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม

ดังนั้น เพื่อความรอบคอบและเพื่อประโยชน์ของทางราชการ จึงให้ฝ่ายเลขานุการสรุปรายละเอียดเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการฯ พิจารณาหาข้อยุติอีกครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 2

เรื่องรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 3 / 2546 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2546

ตามที่ฝ่ายเลขานุการได้ส่งรายงานการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรีกรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897 แขวงคลองตันใต้ (บางลำภูล่าง) เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร กับที่ดินเอกชน รายบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮตลิ่ง จำกัด ครั้งที่ 3 / 2546 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2546 ไปให้คณะกรรมการฯ พิจารณารับรองนั้น ปรากฏว่าไม่มีกรรมการท่านใดขอแก้ไขรายงานการประชุมแต่อย่างใด จึงถือว่ารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

• มติที่ประชุม รับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 3 / 2546 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2546

ระเบียบวาระที่ 3

เรื่องสืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 3 / 2546 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2546

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการขอทราบ ว่า บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ได้ประเมินมูลค่าที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่ขอแลกเปลี่ยนอย่างใดนั้น ฝ่ายเลขานุการได้แนบสำเนาเอกสารสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการทุกท่านพิจารณา และฝ่ายเลขานุการฯ ได้ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมว่า ในการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวบริษัทฯ ได้ใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Approach) รวมทั้งพิจารณาจากข้อมูลราคาซื้อขายและเสนอขายทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงที่มีอยู่ในขณะนั้นจำนวน 4 ราย พร้อมทั้งได้มีการพิจารณาข้อเสียของที่ดินเอกชนตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่สีขวามีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม) ในสภาพที่ดินยังไม่มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ใด ๆ ปล่อยรกร้างมีวัชพืชขึ้นปกคลุมทั่วไป สำหรับข้อเสียของที่ดินราชพัสดุนั้นปัจจุบันใช้แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางเข้าออกที่ดิน หากการพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดินและด้อยกว่าข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่มีการผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ หากต้องพิจารณาภาระผูกพันดังกล่าวแล้ว ในการประเมินราคาตลาดจะทำให้มูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุลดน้อยลงไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการฯ ได้ตั้งข้อสังเกตในการประเมินดังกล่าวว่า บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ได้ประเมินที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 เป็นที่ดินไม่มีด้านใดติดถนนสาธารณะการเข้า – ออกที่ดินปัจจุบันใช้แม่น้ำเจ้าพระยาได้เพียงเส้นทางเดียว นอกจากนั้นรูปที่ดินมีหน้ากว้างติดแม่น้ำเจ้าพระยาเพียง 15 เมตร ขณะที่มีความลึกถึง 190 เมตร หากการพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยได้ประเมินเปรียบเทียบมูลค่าราคาตลาดของที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ในราคาดารางวาละ 60,000 บาท กับที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 897 ซึ่งมีสภาพการเข้า – ออกโดยใช้แม่น้ำเจ้าพระยาเพียงเส้นทางเดียวเช่นกัน แต่ได้ประเมินราคาตลาดในราคาดารางวาละ 45,000 บาท ซึ่งต่ำกว่าที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 ดังกล่าว โดยคณะกรรมการฯ เห็นว่า หากที่ดินมีสภาพเช่นเดียวกันการประเมินราคาตลาดก็น่าจะเท่ากัน ประกอบกับ

จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 ปรากฏว่าทิศตะวันออกติดแม่น้ำเจ้าพระยา แต่สภาพปัจจุบันมีที่ดินราชพัสดุดีชอยเจริญนคร 11 มีความกว้างประมาณ 4 เมตร และด้านทิศใต้ติดลำกระโคงสาธารณะประโยชน์ สภาพเป็นถนน คสล.กว้างประมาณ 2 เมตร ความลึกของที่ดินวัดจากด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาไปจนเขตที่ดินยาวประมาณ 190 เมตร รถยนต์เข้า-ออกไม่ได้เนื่องจากมีกำแพงกั้นตลอดแนวความยาวของที่ดิน (บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวเป็นผู้ก่อสร้าง) และหากที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 ไม่มีการผูกพันกับผู้เช่าต่อไปก็สามารถรื้อถอนกำแพงออกได้ ทำให้ที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวมีทางเข้า-ออก จะส่งผลทำให้ราคาตลาดมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีก ดังนั้นมูลค่าของที่ดินราชพัสดุควรจะเพิ่มมากขึ้นจากที่บริษัทฯ ได้ประเมินไว้

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 4

เรื่องเพื่อทราบ

4.1 เรื่องเดิม

(1) กรมธนารักษ์ได้เปิดประมูลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 เป็นการทั่วไป เมื่อประมาณปี 2534 ปรากฏว่า บริษัท โรงแรม สยามเจ้าพระยา จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด) เป็นผู้ได้รับการคัดเลือกให้ชนะการประมูล แต่กระทรวงการคลังในขณะนั้นไม่มีนโยบายให้แลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าว โดยเห็นสมควรจัดให้เช่าระยะยาวแทน กรมธนารักษ์จึงได้นำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุนุมัติจัดให้บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวในระยะยาว 30 ปี โดยไม่ต้องประมูลแทนการแลกเปลี่ยนที่ดิน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดทางราชการจะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี โดยพิจารณาเงื่อนไขและผลตอบแทนการเช่าในแต่ละครั้งใหม่ และมีเงื่อนไขให้บริษัทฯ ต้องรับภาระในการจ่ายเงินชดเชยให้กับผู้เช่าเดิมที่อยู่ในที่ดินแปลงดังกล่าวทุกราย

(2) กรมธนารักษ์ได้จัดให้บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าว ตามสัญญาเช่าที่ 68/2535 ลงวันที่ 10 กันยายน 2535 มีกำหนด 29 ปี 7 เดือน 27 วัน นับตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2535 จนถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 โดยจะต้องชำระผลประโยชน์ตอบแทนรวมในที่ราชพัสดุในอัตราร้อยละ 30 ของราคาที่ดินราชพัสดุ เป็นเงิน 67.61872 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นค่าธรรมเนียมในปีแรก 30 ล้านบาท และส่วนที่เหลือ 37.61872 ล้านบาท ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปีรวม 30 ปี มีรายละเอียดดังนี้

ปีที่ 1-5 เป็นเงินปีละ 3,603,643 บาท

ปีที่ 6-10 เป็นเงินปีละ 4,144,189 บาท

ปีที่ 11-15 เป็นเงินปีละ 4,225,271 บาท

ปีที่ 16-20 เป็นเงินปีละ 4,859,062 บาท

ปีที่ 21-25 เป็นเงินปีละ 5,587,921 บาท

ปีที่ 26-30 เป็นเงินปีละ 6,426,117 บาท

(4) บริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2537 เสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(3.1) ที่ดินโฉนดที่ 710, 26704-26708, 28193, และ 61969 รวม 8 โฉนด เนื้อที่ 8-3-48 ไร่ (ปัจจุบันตรวจสอบได้ 8-3-02.6 ไร่) ตั้งอยู่แขวงบางไทร (บางระมาด) เขตตลิ่งชัน (ปัจจุบันเป็นเขตทวีวัฒนา) กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ จะรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ฝ่ายเดียว

(3.2) จัดสร้างอาคารชุดพักอาศัยในที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนตามข้อ 1 หรือที่ดินแปลงอื่นที่กรมธนารักษ์กำหนด เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการกรมธนารักษ์ ตามแบบแปลนที่กรมธนารักษ์พิจารณากำหนดโดยความเห็นชอบของทั้งสองฝ่าย และยกกรรมสิทธิ์ให้กรมธนารักษ์ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

(3.3) สิทธิที่บริษัทฯ พึงได้รับตามสัญญาเช่าและข้อตกลงต่าง ๆ จากทางราชการรวมทั้งเงินผลประโยชน์ต่าง ๆ หรือเงินใดที่บริษัทฯ ได้ชำระให้แก่ทางราชการไว้แล้ว บริษัทฯ ขอสละสิทธิและจะไม่เรียกร้องบรรดาเงินต่าง ๆ ดังกล่าวคืนแต่ประการใดทั้งสิ้น

และหากข้อเสนอมขอแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าว ถ้ากรมธนารักษ์เห็นว่าจะมีข้อเสนอมขอประการใด บริษัทฯ พร้อมที่จะรับพิจารณาและเจรจาเพื่อหาข้อสรุปที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดร่วมกันระหว่างทางราชการกับบริษัทฯ

(4) กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งที่ 60/2537 ลงวันที่ 2 กันยายน 2537 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีกรณีเอกชนขอแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุในท้องที่เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้มีการพิจารณาแล้ว 2 ครั้ง คือ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2537 และเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2538 สรุปว่า คณะกรรมการฯ ได้มีมติดังนี้

(4.1) ให้จัดหาบริษัทเอกชนที่มีความชำนาญ และเป็นที่ยอมรับของธุรกิจที่ดินทำการประเมินราคาที่ดิน เพื่อเป็นข้อเปรียบเทียบ และประสานกับสำนักงานกลางประสานการจัดหาที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ เพื่อขอทราบราคาประเมินและราคาตลาดของที่ดิน

(4.2) การแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุกรณีนี้ ไม่เหมาะสมที่จะกระทำโดยวิธีประมูล เนื่องจากกรมธนารักษ์ได้จัดให้บริษัทฯ เข้าในระยะยาว

(4.3) ให้มีการทบทวนและปรับปรุงข้อเสนอในการแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ โดยต้องเสนอที่ดินไม่น้อยกว่า 2 แปลง ตามเงื่อนไขแลกเปลี่ยนที่ดินของบริษัทฯ ในครั้งก่อน

(5) บริษัทฯ ได้เสนอที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนจำนวน 3 แปลงแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 แปลงที่ 1 โฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 182193, และ 61969 รวม 8 โฉนด เนื้อที่ 8-3-48 ไร่ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร รวมกับแปลงที่ 2 โฉนดที่ 2188 และ 2532 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ 192-0-18 ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนนครักษ์ - บางน้ำเปรี้ยว ตำบลองค์รักษ์ อำเภอบางบาล จังหวัดนครนายก หรือ

กลุ่มที่ 2 แปลงที่ 1 รวมกับแปลงที่ 3 โฉนดที่ 17465 เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ ตั้งอยู่ซอยพิมพาวาส ถนนบางนา-ตราด (ห่างจากถนนบางนา-ตราด ประมาณ 1 กิโลเมตร) ตำบลบางเกลือ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

(6) กระทรวงการคลังได้มีคำสั่ง ที่ 118/2541 สั่ง ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2541 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 แต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ เนื่องจากมีการยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ 5 ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้มีการพิจารณา รวม 5 ครั้ง สรุปได้ดังนี้

(6.1) การประชุม 3 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2541 , วันที่ 24 มีนาคม 2543 และเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2543 ที่ประชุมมีมติสรุปว่า

(6.1.1) ทางราชการมีความจำเป็นที่จะมีที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อรองรับการใช้ราชการของหน่วยงานต่างๆ จึงเห็นควรให้มีการแลกเปลี่ยน

(6.1.2) โดยสภาพที่ราชพัสดุดังกล่าวไม่เหมาะสมที่จะทำการประมูลแลกเปลี่ยน เนื่องจากที่ดินไม่มีทางเข้า-ออกเว้นแต่บริษัทฯ จะเป็นผู้ใช้ประโยชน์เท่านั้น และสภาพที่ดินราชพัสดุโดยรอบเป็นของบริษัทฯ หรือบริษัทฯ ในเครือเพียงรายเดียว การนำที่ดินมาเปิดประมูลแลกเปลี่ยนจะไม่มีผู้เสนอเพราะไม่ได้รับประโยชน์จากที่ดินที่ประมูลได้

(6.1.3) โดยสภาพที่ดินราชพัสดุมีความเหมาะสมที่ได้รับ การแลกเปลี่ยนกับที่ดินของบริษัทฯ ในกลุ่มที่ 1 (แปลงที่ 1 + 2) ซึ่งมีมูลค่ารวม ทั้งสิ้นประมาณ 232,772,693.98 ล้านบาท

(6.2) การประชุม 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 และเมื่อ วันที่ 12 ธันวาคม 2544 สรุปว่า

(6.2.1) ให้กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งให้บริษัทฯ ให้พิจารณา ความเป็นไปได้ในการจัดซื้อที่ดินของเอกชนแปลงที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ 1 ที่ บริษัทฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนบริเวณคลังชั้น เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่เศษ เพื่อผนวก กับที่ดินของบริษัทฯ ให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุต่อไป

(6.2.2) ขอให้คณะกรรมการฯ ออกไปดูสภาพที่ดินของ บริษัทฯ แปลงที่จังหวัดนครนายก เพื่อเป็นข้อมูลใช้ในการประกอบการพิจารณา โดยฝ่ายเลขานุการจะได้นัดวันเวลาในการไปดูที่ดินต่อไป

(7) บริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2545 เสนอผลประโยชน์ ในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าว ดังนี้

- แปลงที่ 1 ที่ดินของบริษัทฯ บริเวณคลังชั้น แขวงศาลาธรรม- สพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8-3-02.6 ไร่

- แปลงที่ 2 ที่ดินเอกชนข้างเคียงบริเวณคลังชั้น แขวงศาลา ธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7-0-02 ไร่ ซึ่งคณะ กรรมการเห็นสมควรให้บริษัทฯ ซื้อเพิ่ม

- ชดเชยรายได้ซึ่งเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 5 ปี รวมมูลค่าประมาณ 21 ล้านบาท

(8) กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งที่ 293/2545 ตั้ง ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2545 ขอยกเลิกคำสั่งกระทรวงการคลังที่ 118/2541 ตั้ง ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2541 และแต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่เนื่องจากการปรับโครงสร้างกรมธนารักษ์ซึ่งคณะ กรรมการฯ ได้มีการพิจารณารวม 3 ครั้ง สรุปได้ดังนี้

(8.1) ประชุมครั้งที่ 1/2546 เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2546 ที่ ประชุมมิมิตดังนี้

(8.1.1) ให้ตรวจสอบที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 + 2 ว่า มีพื้นที่ที่เหลือจากข้อกำหนดตามกฎหมายผังเมืองและกฎหมายอื่น ๆ ที่สามารถนำไป จัดหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับทางราชการได้ เนื้อที่ เท่าใด พร้อมแนวทางในการจัดหาประโยชน์ดังกล่าว

(8.1.2) ให้เปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ทางราชการได้รับจากการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง กับการนำที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 + 2 มาจัดหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์โดยมีข้อจำกัดของกฎหมายดังกล่าว

(8.1.3) ให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินวิเคราะห์ความเป็นไปได้และประโยชน์สูงสุดกับที่ดินเอกชนแล้ว รวบรวมข้อมูลส่งให้ฝ่ายเลขานุการเพื่อประกอบการพิจารณา

(8.2) ประชุมครั้งที่ 2 / 2546 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2546 ที่ประชุมมีมติดังนี้

(8.2.1) ให้คิดค่าตอบแทนจากการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนแปลงที่ 1 + 2 ให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value)

(8.2.2) มีหนังสือถึงสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครสอบถามความคืบหน้าว่า มีการแก้ไขข้อกำหนดจากฉบับร่างเดิมหรือไม่ มีรายละเอียดอย่างไร

(8.3) ประชุมครั้งที่ 3 / 2546 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2546 ที่ประชุมมีมติดังนี้

(8.3.1) เนื่องจากมูลค่า สภาพที่ดิน สถานที่ตั้ง และผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับจากที่ดินของเอกชนที่จะแลกเปลี่ยน (แปลงที่ 1 + 2) ยังไม่มีความเหมาะสม จึงเห็นว่าในชั้นนี้ยังไม่สมควรแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินที่บริษัทฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนดังกล่าว

(8.3.2) ให้สรุปเรื่องเสนอกระทรวงการคลัง เพื่อพิจารณาต่อไป

(9) สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลได้แจ้งความประสงค์ที่จะขอเช่าที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ เพื่อสร้างที่ทำการสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล และได้มีหนังสือ คำนวนที่ 1741 / 2546 ลงวันที่ 16 กันยายน 2546 แจ้งยืนยันการขอเช่าที่ดินบริเวณพุทธมณฑลที่อยู่ระหว่างการพิจารณาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุ หากมีพื้นที่เพิ่มจากที่เคยขอเช่าเดิมก็ขอเช่าเพิ่มพื้นที่ส่วนที่เพิ่มขึ้นด้วย โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครแจ้งว่า ได้ตรวจสอบข้อจำกัดของกฎหมายผังเมืองและกฎหมายอื่น ๆ ในกรณีที่สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลใช้ประโยชน์เพื่อสร้างที่ทำการดังกล่าวแล้วปรากฏว่า ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่จะแลกเปลี่ยน

เปลี่ยนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ประโยชน์ในลักษณะดังกล่าวถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อ “กิจการของรัฐ” จึงสามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่โดยไม่มีข้อจำกัด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

มติที่ประชุม รับทราบ

4.2 แนวทางปฏิบัติในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2540 อนุมัติให้แลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ. นฐ . 1 และ อ.นฐ. 2 โฉนดที่ 1228 และโฉนดที่ 10270 ตำบลปากน้ำ อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม กับที่ดินของบริษัท ยูไนเต็ควาเนอริ แอนด์ คิสทิลเลอร์ จำกัด โฉนดที่ 60798 และโฉนดที่ 3891 ตำบลพระประโทน อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม โดยไม่ต้องประมูล และมีเงื่อนไขว่าบริษัท ยูไนเต็ควาเนอริ จะต้องจ่ายเงินเพิ่มค่าส่วนต่างของที่ดินและมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุเป็นจำนวนเงิน 30,023,000 บาท ให้แก่ทางราชการ และต้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่แลกเปลี่ยนทั้งหมดแทนทางราชการด้วย

ในการพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุกรณีดังกล่าว คณะกรรมการฯ ได้ให้ความเห็นว่า ทางราชการไม่อาจนำผลประโยชน์ที่จะได้รับต่อไปตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ฯ เดิมมาพิจารณาเปรียบเทียบเป็นผลประโยชน์ทางราชการได้ เพราะเมื่อเลิกสัญญาสัญญาจะต้องกลับคืนสู่สภาพเดิม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 จึงได้พิจารณาโดยเปรียบเทียบจากมูลค่าที่ดิน และมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุในกรณีที่น่าไปผนวกเข้ากับที่ดินเอกชน ตามหลักเกณฑ์ข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาถึงแนวทางในการพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ. นฐ . 1 และ อ.นฐ. 2 โฉนดที่ 1228 และโฉนดที่ 10270 ตำบลปากน้ำ อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม กับที่ดินของ

บริษัท ยูนิเคิลไวนอรี่ แอนด์ ดิสทิลเลอรี จำกัด โฉนดที่ 60798 และโฉนดที่ 3891 ตำบลพระประโทน อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ แลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าว คณะกรรมการฯ ดังกล่าวได้พิจารณา รวม 3 ประเด็น คือ ความเหมาะสม เงื่อนไข และวิธีการแลกเปลี่ยน โดยดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ซึ่งคณะกรรมการฯ ดังกล่าวได้พิจารณาจากมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุ มาเปรียบเทียบกับข้อเสนอที่ เอกชนขอแลกเปลี่ยนว่าทางราชการได้รับผลประโยชน์จากการแลกเปลี่ยนมาน้อย เพียงใด ซึ่งในกรณีดังกล่าวเอกชนที่ขอแลกเปลี่ยนได้จ่ายเงินเพิ่มค่าส่วนต่างของที่ดิน และมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุ เนื่องจากที่ดินราชพัสดุมีมูลค่าเพิ่มมากกว่าที่ดิน เอกชนที่นำมาแลกเปลี่ยน ทั้งนี้ ในการพิจารณาคณะกรรมการฯ ไม่ได้นำผลประโยชน์ ที่ทางราชการจะได้รับต่อไปตามสัญญา มาพิจารณาเปรียบเทียบเป็นผลประโยชน์ ของทางราชการได้ เพราะเมื่อเลิกสัญญาสัญญาที่จะต้องกลับคืนสู่สภาพเดิมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391

ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ชี้แจงว่า ในการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 และ 897 ดังกล่าวนั้น มีข้อแตกต่างจากการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุของจังหวัด นครปฐม เนื่องจากมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุโฉนดเลขที่ 892 และ 897 มี มูลค่าเพิ่ม (137,256,500 บาท) ต่ำกว่ามูลค่าที่ดินเอกชนที่นำมาขอแลกเปลี่ยน (140,130,000 บาท) และเอกชนได้เสนอเงินชดเชยหรือผลประโยชน์เพิ่มเติมให้ กับทางราชการอีก ทั้งนี้ ในการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 และ 897 สามารถนำแนวทางการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุของจังหวัดนครปฐมมาเป็นแนวทาง เพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องนี้ได้

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 5

เรื่องเพื่อพิจารณา

5.1 มูลค่าเพิ่มของที่ราชพัสดุและปัจจัยสำคัญอื่น ๆ

โดยพิจารณาจากข้อมูลของบริษัท ไชยอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ซึ่งกรม ธรณีวิทยาได้จัดจ้างเพื่อประเมิน ที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่จะขอแลกเปลี่ยน แปลงที่ 1 + 2 รายบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

(1) เปรียบเทียบมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินข้างเคียง

ประเภทที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน (บาท)	ราคาตลาด (บาท)	ที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกเข้า กับ ที่ดินข้างเคียง (โรงแรม)	ที่ดินเอกชน มีมูลค่ามากกว่า ที่ดินราชพัสดุ
ที่ดินราชพัสดุ แปลงโฉนดที่ 892 และ 897	63,257,300 (32,551,000 +30,706,300)	77,554,500 (45,420,000 + 32,134,500)	137,256,500 (90,840,000 + 46,416,500)	
ที่ดินเอกชน แปลงที่ 1 + 2	89,408,600 (61,648,600 +27,760,000)	140,130,000 98,100,000 + 42,030,000)		2,873,500 (140,130,000 - 137,256,500)

ทั้งนี้ หากคิดราคาตลาดของที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 จาก 42,030,000 บาท เท่ากับราคาจะซื้อขายจริงที่บริษัท ยินยอมจ่ายเป็นเงินสดจำนวน 100 ล้านบาท จะทำให้มูลค่าที่ดินเอกชนมากกว่าที่ดินราชพัสดุ $198,100,000 - 137,256,500 = 60,843,500$ บาท

(2) เปรียบเทียบปัจจัยสำคัญอื่น ๆ

(2.1) เปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ทางราชการได้รับจากสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนที่จะแลกเปลี่ยนแปลงที่ 1 + 2 ตลอดอายุสัญญาเช่า 19 ปี โดยเปรียบเทียบผลประโยชน์ระหว่างการจัดให้บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด เช่าที่ดินราชพัสดุต่อไปตามอายุสัญญาเช่าที่เหลือ 19 ปี นับตั้งแต่ปี 2547 – 2565 กับการจัดให้เช่าที่ดินเอกชนที่จะแลกเปลี่ยนโดยวิธีจัดให้รัฐวิสาหกิจเช่า ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2527 หรือนำไปพัฒนาในเชิงพาณิชย์ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการพัฒนาที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2534 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

การจัดหาประโยชน์ .	ผลประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า 19 ปี	ผลประโยชน์จากที่ดินราชพัสดุมากกว่าที่ดินเอกชน
กรณีจัดให้บริษัทฯ เช่าที่ดินราชพัสดุต่อไป	101,266,884	
กรณีจัดให้รัฐวิสาหกิจเช่าที่ดินเอกชน	48,900,600	52,366,284 (101,266,884 - 48,900,600)
กรณีจัดให้เช่าเชิงพาณิชย์ (30 %) ของราคาตลาด	64,124,550	37,142,334 (101,266,884 - 64,124,550)

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอ คือ เงินสดจำนวน 32 ล้านบาท ซึ่งเมื่อครบกำหนด 19 ปี ในอัตราดอกเบี้ยทบต้นร้อยละ 3 ต่อปี (พันธบัตรวายุภักษ์) จะมีมูลค่า 56,112,193.70 บาท

(2.2) เปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ทางราชการได้รับจากสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนที่จะแลกเปลี่ยนแปลงที่ 1+2 ในอัตรามูลค่าปัจจุบัน

การจัดหาประโยชน์	ผลประโยชน์ในอัตรามูลค่าปัจจุบัน	ผลประโยชน์จากที่ดินราชพัสดุมากกว่าที่ดินเอกชน
1. ที่ดินราชพัสดุ (101,266,884 บาท)	64,392,095	
3. ที่ดินเอกชน (แปลงที่ 1 + 2)		
2.1 จัดให้รัฐวิสาหกิจเช่า (48,900,000 บาท)	34,452,197	29,939,898
2.2 นำไปพัฒนาในเชิงพาณิชย์ (64,124,550 บาท)	47,625,000	16,767,095

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เสนอผลประโยชน์ ดังนี้

- (1) เงินสดชดเชยระหว่างดำเนินการมูลค่า 32,000,000 บาท
 - (2) ชำระค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 3,000,000 บาท
 - (3) ไม่ขอรับคืนเงินค่าธรรมเนียมการจัดประโยชน์ตาม สัญญาเช่าที่เหลือ 19 ปี จำนวนแล้วมีมูลค่า (เอกสาร 7) 42,096,569.69 บาท
- รวมมูลค่าทั้งหมด 77,096,569.69 บาท

(3) เปรียบเทียบความเหมาะสมของที่ดินเอกชนซึ่งบริษัทฯเสนอในกรณีที่ 1 หรือกรณีที่ 2 ดังนี้

(3.1) กรณีที่ 1 บริษัทฯ เสนอที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 ซึ่งกรณีนี้แม้ว่าผลประโยชน์จะน้อยกว่ากรณีที่ 2 จำนวน 57,970,000 บาท (กรณีที่ 2 บริษัทฯ เสนอเงินสด 100,000,000 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาตลาดของที่ดินแปลงที่ 2 ที่บริษัท ไชยมอนลิ้มฯ ประเมินไว้ 42,030,000 บาท) แต่สภาพที่ดินและขนาดที่ดินมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในทางราชการและพัฒนาในอนาคตได้ ประกอบกับที่ดินเอกชนทั้ง 2 แปลงมีมูลค่ามากกว่ามูลค่าที่ดินราชพัสดุตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 11 ดังกล่าว จึงถือว่าประเด็นสำคัญเรื่องมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุได้ข้อยุติแล้ว ส่วนปัจจัยสำคัญอื่นๆ เช่น การเปรียบเทียบผลประโยชน์เชิงพาณิชย์ การจ่ายเงินสดชดเชยจำนวน 32 ล้านบาท และข้อเสนออื่นๆ ถือเป็นปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่คณะกรรมการฯ สามารถใช้ดุลยพินิจตัดสินใจเลือกได้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของทางราชการ

(3.2) กรณีที่ 2 แม้ว่าจะผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอจ่ายคือเงินสด 100,000,000 บาท แทนที่ดินแปลงที่ 2 จะมากกว่ากรณีที่ 1 ก็ตาม แต่สภาพและขนาดที่ดินเฉพาะแปลงที่ 1 ยังไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ในทางราชการ และการรับเงินสดแทนที่ดินเอกชนก็ยังมีปัญหาในข้อกฎหมายตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) หากคณะกรรมการฯ เลือกเฉพาะที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 แล้วจะทำให้มูลค่าที่ดินเอกชนที่นำมาแลกเปลี่ยนมีมูลค่าน้อยกว่าที่ดินราชพัสดุ ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าว ไม่มีข้อกำหนดให้อำนาจคณะกรรมการฯ ที่จะเลือกให้เอกชนจ่ายเงินแทนการรับที่ดิน เพราะกรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินต้องถือมูลค่าที่ดินเป็นประเด็นหลักก่อนพิจารณาปัจจัยสำคัญอื่นๆ ประกอบเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ ฉะนั้น ในกรณีนี้ จึงเห็นว่ากรมธนารักษ์ไม่อาจเลือกเงินสดจำนวน 100 ล้านบาทแทนการเลือกที่ดินแปลงที่ 2 ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาการประเมินมูลค่าที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่ขอแลกเปลี่ยนที่บริษัท ไชยมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินแล้วเห็นว่า ปรากฏข้อมูลเกี่ยวกับราคาตลาดที่เป็นราคาซื้อขายและเสนอขายทรัพย์สิน (ที่ดินเปล่า) ในบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าที่ดินราชพัสดุโดยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด และได้ประเมินทรัพย์สินแปลงที่ 4 ซึ่งเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ปั้มน้ำมัน) กำหนดราคาประกาศขายตารางวาละ 140,000 บาท

แต่เมื่อนำไปวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักคะแนนคุณภาพ และการปรับแก้ราคาโดยให้น้ำหนักของข้อมูลดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่าบริษัทฯ ได้กำหนดราคาเสนอขายที่ดินแปลงดังกล่าวเพียงตารางวาละ 50,000 บาท โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาให้น้ำหนักคะแนนคุณภาพที่ดินแปลงนี้ในอัตราร้อยละ 55 และการปรับแก้ราคาในอัตราร้อยละ 60 ตามลำดับ เนื่องจากเห็นว่าที่ดินแปลงที่ 4 มีความคล้ายคลึงกันกับที่ดินราชพัสดุมาก ในขณะที่ประเมินราคาตลาดที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 เพียงตารางวาละ 60,000 บาท และที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 897 ตารางวาละ 45,000 บาท เท่านั้น

คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมีข้อแตกต่างและข้อมูลน่าจะคลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริง เพราะบริษัทฯ มีความเห็นว่า ที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงมีคุณลักษณะเหมือนกันคือมีทางเข้า – ออกทางด้านแม่น้ำเจ้าพระยาด้านเดียว ซึ่งข้อเท็จจริงที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 ติดลำกระโคงสาธารณะประโยชน์ซึ่งปัจจุบันเป็นถนน กสท. ออกชอยเจริญนคร 11 ได้ ที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวจึงควรจะมีมูลค่าราคาตลาดสูงกว่าที่บริษัทฯ ได้ประเมินไว้ ดังนั้น เพื่อความรอบคอบจึงเห็นสมควรเชิญบริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด มาชี้แจงรายละเอียดในการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อความชัดเจนและถูกต้อง เพื่อจะได้นำข้อมูลที่ต้องมาพิจารณาการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนต่อไป

มติที่ประชุม

1. มอบให้ฝ่ายเลขานุการประสานกับบริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด เพื่อให้มาชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงในการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว โดยฝ่ายเลขานุการและผู้แทนของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ร่วมรับฟังการชี้แจงเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด พร้อมทั้งสรุปข้อมูลที่ต้องนำเสนอคณะกรรมการฯ พิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป

2. ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ได้มีการพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วว่า ที่ดินแปลงที่ 1 เพียงแปลงเดียวไม่มีความเหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ในทางราชการ จึงให้บริษัทฯ จัดซื้อที่ดินแปลงที่ 2 เพิ่มเติมอีก ดังนั้น จึงถือว่ามีผลการพิจารณาเลือกที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 ร่วมกันจึงจะมีความเหมาะสมตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าวข้อ 5 (3) แล้ว

5.2 การแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะกระทำ
โดยวิธีประมูลตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ 6 (3) หรือไม่

ที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง มีที่ตั้งไม่ต่อเนื่องกัน โดยมีที่ดินของบริษัทตั้งอยู่ตรงกลางคั่นระหว่างที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง ทำให้ที่ดินราชพัสดุมีสภาพในการพัฒนาต่ำ เนื่องจากมีข้อจำกัดในการทำประโยชน์บนที่ดินหลายประการ เช่น

- รูปร่างลักษณะที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง เป็นที่ดินหน้าแคบ (ประมาณ 15 เมตรและ 18 เมตร) และมีความยาวประมาณ 190 และ 150 เมตร ทำให้ไม่สามารถปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ให้คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน

- ทางเข้า – ออกที่ดินมีข้อจำกัดทางด้านกฎหมายกล่าวคือ ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1 (โฉนดที่ 892) มีท่ากระโดงสาธารณประโยชน์ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นทางเดินคอนกรีตเข้า – ออก ซอยเจริญนคร 11 และด้านหน้าแคบติดแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 897) ไม่มีด้านใดติดถนนหรือทางสาธารณะใด ๆ จึงต้องเข้า-ออกทางแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองวัดสุวรรณที่ไหลออกแม่น้ำเจ้าพระยาเท่านั้น

- ที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงมีสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัทฯ

- ที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงส่วนใหญ่ถูกล้อมรอบด้วยที่ดินเอกชนและของบริษัทฯ จึงทำให้ไม่มีผู้ใดจะเข้าประมูลแลกเปลี่ยน เพราะใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุได้ ไม่คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน นอกจากบริษัทฯ ที่ขอแลกเปลี่ยนเพียงรายเดียว จากข้อเท็จจริงข้างต้นจึงเห็นว่า โดยสภาพของที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง ไม่เหมาะสมที่จะกระทำการแลกเปลี่ยนโดยวิธีประมูล

ทั้งนี้ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า คณะกรรมการฯ เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2543 ได้มีการพิจารณาความจำเป็นในการแลกเปลี่ยนที่ดินกรณีนี้ว่า โดยปกติแล้วทางราชการไม่มีความจำเป็นที่จะแลกเปลี่ยนที่ดิน แต่การที่เปิดโอกาสให้มีการแลกเปลี่ยนที่ดินกันได้ตามกฎหมาย จึงส่งผลให้มีการขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุขึ้นมา ซึ่งหากฝ่ายเอกชนเป็นฝ่ายมีความจำเป็นที่จะแลกเปลี่ยน ทางราชการสามารถพิจารณาข้อเสนอของฝ่ายเอกชนที่เห็นว่าเหมาะสมและสามารถตั้งเงื่อนไขหรือข้อเรียกร้องตามความต้องการได้ แต่ถ้าความจำเป็นหมายถึงความจำเป็นของทางราชการแต่เพียงฝ่ายเดียว ก็จะทำให้ทางราชการเสียเปรียบและเสียโอกาสในการแลกเปลี่ยน ซึ่งในกรณีเช่นนี้หากจะมองถึงความจำเป็นของทางราชการ ก็อาจพิจารณาได้ว่าจำเป็นด้วยเหตุผลของข้อจำกัดของรูปที่ดินราชพัสดุ ดังนั้น การที่เอกชน

ข้างเคียงขอแลกเปลี่ยนก็เป็นโอกาสที่ดีที่ทางราชการจะได้นำที่ดินราชพัสดุแปลงเล็กที่ไม่อาจนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้มาเป็นที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อรองรับการใช้ราชการในอนาคตต่อไป กรณีนี้จึงเห็นว่าทางราชการมีความจำเป็นตามความเห็นของคณะกรรมการดังกล่าว จึงเหลือเพียงประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า การแลกเปลี่ยนจะต้องดำเนินการโดยวิธีเปิดประมูลหรือไม่

การพิจารณาของคณะกรรมการฯ

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์หรือพัฒนาให้คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน ตามข้อเท็จจริงที่ฝ่ายเลขานุการฯ เสนอ

มติที่ประชุม

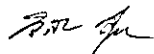
1. เห็นว่า โดยสภาพของที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง ไม่เหมาะสมที่จะกระทำการแลกเปลี่ยนโดยวิธีประมูล
2. เห็นสมควรแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชนตามเงื่อนไขที่เอกชนเสนอ โดยเพิ่มเติมเงื่อนไขว่า “บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ต้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนทั้งหมดแทนกระทรวงการคลังด้วย ”

ระเบียบวาระที่ 6

เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
ไม่มี

เลิกประชุม

เวลา 12.30 น.


(นางวิสากร สุขช่วย)
ผู้จัดรายงานการประชุม


(นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร)
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

รายงานการประชุม

คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง
เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี กรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ
แปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ 2 / 2547

วันอังคารที่ 2 มีนาคม 2547 เวลา 10.00 น.

ณ ห้องประชุม 302 กรมธนารักษ์

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| 1. นายสมชาย ชีโนดม | รองอธิบดีกรมธนารักษ์ | ประธานกรรมการ
ด้านที่ราชพัสดุ |
| 2. นางสาวอัมพวัน ฉันทาภิรมย์สุข | ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมาย | กรรมการ
ผู้แทนกระทรวงการคลัง |
| 3. นายโสภณ รุ่งเรืองผล | ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านกฎหมาย | กรรมการ
หัวหน้ากลุ่มงานกฎหมาย |
| 4. นายศรีชัย กานต์เดชารักษ์ | เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร | กรรมการ
สาขาธนบุรี ผู้แทนกรมที่ดิน |
| 5. นายพิสิฐฐ์ เอกอริคมกิจ | นายช่างโยธา 7 ฝ่ายควบคุมการก่อสร้าง 3 | กรรมการ
ผู้แทนกองแบบแผนและก่อสร้าง |
| 6. นายแคล้ว ทองสม | ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน | กรรมการ
ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน |
| 7. นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร | ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1 | กรรมการและ
ผู้แทนสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร เลขานุการ |

ผู้เข้าร่วมประชุม

นางวิสากร สุขช่วย เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 6 ว.

เริ่มประชุม

เวลา 10.20 น.

ระเบียบวาระที่ 1

เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ประธานกล่าวเปิดประชุม และมอบให้ฝ่ายเลขานุการฯ ดำเนินการตาม
ระเบียบวาระต่อไป

ระเบียบวาระที่ 2

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 1 / 2547 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1 / 2547 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547 ได้มีมติให้ฝ่ายเลขานุการฯ ประสานกับบริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด เพื่อมาชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินราชพัสดุ และที่ดินเอกชนที่จะแลกเปลี่ยน เนื่องจากมีข้อมูลและรายละเอียดที่คลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริง โดยให้ฝ่ายเลขานุการและผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับฟังการชี้แจง พร้อมทั้งสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมแล้วสรุปข้อมูลและความเห็นนำเสนอคณะกรรมการฯ เพื่อประกอบการพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุต่อไป นั้น

ฝ่ายเลขานุการฯ ขอเรียนว่า เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2547 บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ได้มาชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่จะแลกเปลี่ยนดังกล่าว โดยฝ่ายเลขานุการฯ ได้เชิญประธานกรรมการตรวจการจ้าง (นายสมปอง ไชโย) เข้ารับฟังการชี้แจงจากบริษัทฯ ด้วย ซึ่งได้รับการชี้แจงจากบริษัทฯ ว่า บริษัทฯ ยอมรับว่า มีข้อมูลคลาดเคลื่อนตามที่คณะกรรมการตั้งข้อสังเกตจริง ซึ่งข้อผิดพลาดดังกล่าวเกิดจากการกรอกตัวเลขที่ดินแปลงอื่น แต่ไม่มีผลกระทบต่อราคารวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้เดิม พร้อมทั้งได้ตอบข้อซักถามของผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินและฝ่ายเลขานุการฯ เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการแก้ไขรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ถูกต้องแล้ว และมีประเด็นที่จะขอชี้แจงคณะกรรมการฯ ดังนี้

1. บริษัทฯ ได้ชี้เพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับทางเข้า – ออกที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 เกี่ยวกับทางเข้า – ออก ว่า บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินแปลงนี้ติดซอยเจริญนคร 11 มีทางเข้าออกเป็นถนนคอนกรีต โดยส่วนที่ติดลำกระโดงสาธารณะมีสภาพเป็นทางเดินคอนกรีตกว้างประมาณ 2 เมตร ซึ่งเป็นถนนผ่านด้านข้างที่ดินสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ทั้งนี้ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ไปตรวจสอบพื้นที่บริเวณซอยเจริญนคร 11 เกี่ยวกับทางเข้า – ออกสู่ที่ดินราชพัสดุตามที่คณะกรรมการฯ ได้ตั้งข้อสังเกตแล้วปรากฏว่า ที่ดินราชพัสดุที่ติดลำกระโดงจากด้านแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นถนนซอยมีส่วนที่กว้างมากที่สุด 2.80 เมตร และที่ดินราชพัสดุด้านติดซอยเจริญนคร 11 ที่เป็นทางเข้าออกที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 มีความกว้างประมาณ 10.50 เมตร ซึ่งรถยนต์สามารถเข้า – ออกสู่ที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวได้สะดวก จึงถือว่าที่ดินแปลงนี้มีทางเข้า – ออกสู่ถนนสาธารณะทางซอยเจริญนคร 11 ได้

2. บริษัทฯ ได้วิเคราะห์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกเข้ากับที่ดินเอกชนข้างเคียง โดยชี้แจงเหตุผลว่า ที่ดินราชพัสดุแปลง โฉนดที่ 892 ตามสภาพมีมูลค่าตลาดตารางวาละ 60,000 บาท เนื่องจากที่ดินแปลงนี้มีรถยนต์เข้าออกได้ แต่ไม่สามารถสวนทางเข้าออกบริเวณที่ดินราชพัสดุได้ แต่หากนำมารวมกับที่ดินเอกชนข้างเคียงซึ่งมีแนวเขตที่ดินต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกัน ทำให้มีศักยภาพในการพัฒนาควรมีมูลค่าเพิ่มเป็นตารางวาละ 120,000 บาท ส่วนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 897 ตามสภาพมีมูลค่าตลาดตารางวาละ 45,000 บาท เนื่องจากรถยนต์เข้าออกไม่ได้ ไม่สามารถนำมารวมเป็นผืนเดียวกับที่ดินเอกชนข้างเคียงได้ เนื่องจากมีคลองกั้นจึงถือว่ายังมีข้อจำกัดเหมือนเดิม แต่มีศักยภาพใช้ประโยชน์เกี่ยวพันกับที่ดินเอกชนข้างเคียงได้ ควรมีมูลค่าเพิ่มเป็นตารางวาละ 65,000 บาท

3. การเปรียบเทียบราคาตลาดของทรัพย์สินเอกชนบริเวณใกล้เคียงที่ราชพัสดุ ทั้ง 2 แปลง ที่มีอยู่ในปัจจุบันตามข้อมูลที่ 4 ซึ่งเดิมเป็นที่ดินปั้มน้ำมันได้เปลี่ยนเป็นที่ดินแปลงใหม่บริเวณถนนซอยอิสราภาพ 15 ซึ่งมีราคาประกาศขายตารางวาละ 60,000 บาท เมื่อนำมาเปรียบเทียบวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินแล้ว ไม่มีผลกระทบต่อการประเมินเดิมแต่อย่างใด

4. บริษัทฯ ได้หมายเหตุการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเอกชนว่าเป็นการรวมของที่ดินแต่ละแปลงเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพของที่ดินตลอดถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เพิ่มขึ้นหลังการรวมแปลงแล้ว หากประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ซึ่งมีทางเข้าออกติดถนนทั้ง 2 ด้าน (ถนนบรมราชชนนีและถนนสวนผัก) จะทำให้มีมูลค่ามากกว่าที่บริษัทฯ ได้ประเมินไว้

ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ให้ความเห็นว่า ตามที่ได้เชิญบริษัทฯ มาชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น มีหลายประเด็นที่คณะกรรมการฯ ได้ทักท้วง ซึ่งบริษัทฯ ก็ยอมรับว่ามีข้อมูลคลาดเคลื่อน และยินดีที่จะแก้ไขให้ถูกต้อง โดยเฉพาะข้อมูลซื้อขายตามข้อมูลที่ 4 ของที่ดินใกล้เคียงที่ราชพัสดุมีข้อมูลที่คลาดเคลื่อน โดยผู้แทนสำนักประเมินฯ ได้ตั้งข้อสังเกตว่าที่ดินแปลงดังกล่าวว่าเป็นที่ดินที่ติดสัญญาเช่าหรือไม่ ซึ่งบริษัทฯ รับที่จะไปตรวจสอบอีกครั้ง แต่เมื่อมีการแก้ไขโดยเปลี่ยนข้อมูลซื้อขายเป็นที่ดินแปลงใหม่ และได้ทำการวิเคราะห์ใหม่ ในการวิเคราะห์ดังกล่าวไม่ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้ทำการประเมินไว้เดิม สามารถใช้ข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการพิจารณาต่อไปได้ สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 ตามที่บริษัทฯ ได้หมายเหตุว่าเป็นการประเมินของที่ดินแต่ละแปลงแล้วนำมารวมกัน ซึ่งจากข้อเท็จจริงแล้วควรประเมินในลักษณะที่เป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ซึ่งจะทำให้มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นจากที่บริษัทฯ ได้ประเมินไว้ ทั้งนี้ ผู้แทนสำนักประเมินฯ จะได้ชี้แจงรายละเอียดในวาระที่ 3 เพื่อพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 3

เรื่องเพื่อพิจารณา

ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้จัดทำรายงานสรุปการประเมินราคาที่ดินเพื่อแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 กับที่ดินของบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด โดยได้พิจารณาเปรียบเทียบรายงานการประเมินราคาของบริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด และข้อมูลราคาที่ดินเพิ่มเติมที่สำรวจได้ในพื้นที่ โดยพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ข้อ 4 วรรคสอง ซึ่งกำหนดไว้ว่า “ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควรเพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง จะให้สถาบันวิชาชีพหรือบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ทำการศึกษาและประเมินราคาที่ราชพัสดุเพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าขั้นต่ำที่คณะกรรมการประเมินกำหนดไว้ก็ได้” ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุเป็นไปตามกฎหมายฯ ดังกล่าว จึงได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามรายงานการสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

1. มูลค่าที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 ก่อนผนวกมีสภาพติดขอบเจริญนคร 11 และแม่น้ำเจ้าพระยา และเมื่อหลังผนวกเข้ากับที่ดินของโรงแรมจึงประเมินที่ดินราชพัสดุเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ตั้งโรงแรม ลักษณะที่ดินมีรูปร่างสี่เหลี่ยมด้านหน้าติดถนนเจริญนครและด้านหลังติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวได้นำข้อมูลซื้อขายของบริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด มาประกอบการวิเคราะห์จากราคาประกาศขายอัตรการต่อรองที่เหมาะสมเปรียบเทียบกับข้อมูลซื้อขาย สภาพเศรษฐกิจ ศักยภาพของที่ดิน ทำให้ผลการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ มีมูลค่าประเมินขั้นต่ำก่อนผนวกกับที่ดิน

ของโรงแรมตาราางวละ 83,000 บาท และหลังผนวกกับที่ดินโรงแรมประเมิน
มูลค่าเพิ่มขึ้นตาราางวละ 163,900 บาท

2. มูลค่าที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 897 ก่อนผนวกมีทางเข้าออกทางแม่น้ำ
เจ้าพระยาและคลองวัดสุวรรณเพียงด้านเดียว แต่เมื่อผนวกกับที่ดินที่ตั้งโรงแรม
แล้วสามารถทำสะพานข้ามคลองวัดสุวรรณและสามารถใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับ
โรงแรมได้ หลังแลกเปลี่ยนแล้วจึงมีสภาพเสมือนติดชอยจากถนนเจริญนคร ทั้งนี้
ได้นำข้อมูลซื้อขายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบ โดยวิเคราะห์จากราคา
ประกาศขาย อัตราการต่อรองที่เหมาะสม เปรียบเทียบกับ สภาวะเศรษฐกิจ ศักยภาพ
ของที่ดิน จึงประเมินมูลค่าขั้นต่ำของที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ตาราางวละ 55,000 บาท
แต่จากการประเมินมูลค่าที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 892 ที่ทำการประเมินก่อนผนวก
เข้ากับที่ดินโรงแรม ประเมินมูลค่าขั้นต่ำตาราางวละ 83,000 บาท ดังนั้น จึงกำหนด
มูลค่าเพิ่มหลังผนวกของที่ดินราชพัสดุโฉนดที่ 897 เป็นตาราางวละ 83,000 บาท

สรุปตารางเปรียบเทียบที่ราชพัสดุก่อนผนวก (Market Value) ซึ่งเป็น
มูลค่าขั้นต่ำ ดังนี้

แปลงที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ตรว.)	มูลค่า (บ./ตรว.)	มูลค่ารวม(บาท)
1	892	757	83,000	62,831,000
2	897	780	55,000	42,900,000
			รวม	105,731,000

สรุปตารางเปรียบเทียบที่ราชพัสดุ เมื่อผนวกกับที่ดินเอกชนที่อยู่ติดกัน
(Value to the adjoining owner) ซึ่งเป็นมูลค่าขั้นต่ำ ดังนี้

แปลงที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ตรว.)	มูลค่า (บ./ตรว.)	มูลค่ารวม(บาท)
1	892	757	163,900	124,072,300
2	897	780	83,000	64,740,000
			รวม	188,815,300
มูลค่าเพิ่มจากการผนวกกับที่ดินเอกชนที่อยู่ติดกันเท่ากับ $188,815,300 - 105,731,000 = 83,084,300$ บาท				

3. มูลค่าที่ดินเอกชนที่นำมาแลกเปลี่ยน ที่ดินแปลงที่ 1 และที่ดินแปลงที่ 2 รวมเนื้อที่ 6,304.6 ตารางวา บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ได้ประเมิน โดยวิธีแยกประเมินทีละแปลงได้มูลค่า 140,130,200 บาท หรือ ตารางวาละ 22,227 บาท ซึ่งเหมาะสมแล้ว แต่เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับการ ประเมินที่ดินราชพัสดุที่ผนวกเข้ากับที่ดินโรงแรม จึงได้ประเมินมูลค่าที่ดินเอกชน แปลงที่ 1 + 2 รวมเป็นแปลงเดียว รูปแปลงที่ดินเหมาะสมกว่าเดิม ที่ดินทั้ง 2 แปลงติดถนน 2 ด้าน ทำให้มีมูลค่าเพิ่มจากการรวมแปลง โดยใช้วิธีการกำหนด มูลค่าถนน (Street Value) ที่พิจารณาจากวงล้อมมาตรฐาน 40 เมตรของที่ดินที่ ประเมิน พิจารณาจากข้อมูลราคาตลาดของข้อมูลซื้อขายที่บริษัท ไชมอนลิ้มและ หุ้นส่วน จำกัด นำมาประกอบการพิจารณา และ ใช้ราคาปรับราคาตลาดที่ดินทุก แปลง เมื่อรวมมูลค่าที่ดินแปลงที่ 1 + 2 แล้วจะมีมูลค่ารวม 156,857,100 บาท หรือคิดเป็นตารางวาละ 24,880 บาท ซึ่งสูงกว่าการประเมินแยกแปลงเป็นเงิน $156,857,100 - 140,130,000 = 16,726,900$ บาท เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.94 ของการประเมินแยกแปลง

การเปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ได้จากการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับ
ที่ดินเอกชน

(1) กรณีแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับบุคคลทั่วไป

มูลค่าที่ดินราชพัสดุ (ก่อนผนวกกับที่ดินเอกชน) = 105,731,000 บาท

มูลค่าที่ดินของเอกชนแปลงที่ 1 + 2 = 156,857,100 บาท

มูลค่าที่ดินราชพัสดุน้อยกว่าที่ดินเอกชน = 51,000,100 บาท

คิดเป็นผลต่าง 51,000,000 บาท

(2) กรณีแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินข้างเคียง (โรงแรม)

มูลค่าที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกกับที่ดินโรงแรม = 188,815,300 บาท

มูลค่าที่ดินของเอกชนแปลงที่ 1 + 2 = 156,857,100 บาท

มูลค่าที่ดินราชพัสดุมากกว่าที่ดินเอกชน = 31,958,200 บาท

คิดเป็นผลต่าง 32,000,000 บาท

มูลค่าทรัพย์สินของเอกชนที่นำมาแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ
เนื้อที่ 3-3-37 ไร่ มูลค่าตลาด 105,731,000 บาท มีรายละเอียดดังนี้

ที่ดินที่นำมาแลกเปลี่ยนเนื้อที่ 15-3-04.6 ไร่ = 156,857,100 บาท

เงินเพิ่มในส่วนต่างของมูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุ = 32,000,000 บาท

รวม 188,857,100 บาท

ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ไม่ต้องคืนให้บริษัทฯ

ตามอายุสัญญาเช่าที่เหลือ 19 ปี คิดเป็นเงิน = 19,000,000 บาท

รวมเป็นเงิน 207,857,100 บาท

สรุปการเปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยน
ที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชน

1. มูลค่าทรัพย์สินของเอกชนที่นำมาแลกเปลี่ยน 207,857,100 บาท

2. มูลค่าทรัพย์สินของที่ดินราชพัสดุ (มูลค่าตลาด) 105,731,000 บาท

มูลค่าทรัพย์สินตามข้อ 1 มากกว่าข้อ 2 102,731,100 บาท

การพิจารณาของคณะกรรมการฯ

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า

1. ในการแก้ไขรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัดดังกล่าว นั้น ไม่มีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินไว้เดิม และผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ให้ความเห็นว่า การแก้ไขดังกล่าวเป็นการแก้ไขข้อมูลที่ตลาดเคลื่อนไหวให้ถูกต้อง กรณีของการนำที่ดินที่เป็นข้อมูลซื้อขายแปลงใหม่มาพิจารณา ก็ไม่มีผลกระทบกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเดิม จึงเห็นสมควรนำข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด มาประกอบการพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชนดังกล่าวได้ มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทที่ดิน	ราคา ประเมิน ที่ดิน (บาท)	ราคาตลาด (บาท)	ที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกเข้า กับ ที่ดินข้างเคียง (โรงแรม)	ที่ดินเอกชน มีมูลค่ามากกว่า ที่ดินราชพัสดุ
ที่ดินราชพัสดุ แปลงโฉนดที่ 892 และ 897	63,257,300 (32,551,000 +30,706,300)	77,554,500 (45,420,000 + 32,134,500)	137,256,500 (90,840,000 + 46,416,500)	
ที่ดินเอกชน แปลงที่ 1 + 2	89,408,600 (61,648,600 +27,760,000)	140,130,000 98,100,000 + 42,030,000)		2,873,500 (140,130,000 - 137,256,500)

2. จากการรับฟังการชี้แจงเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่จะนำมาแลกเปลี่ยนจากผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแล้วเห็นว่า คณะกรรมการฯ ทุกท่านเข้าใจเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ง่ายกว่าที่บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว และสามารถชี้แจงให้บุคคลอื่นให้เข้าใจได้ ในการประเมินดังกล่าวผู้แทนสำนักประเมินฯ ได้นำข้อมูลซื้อขายของบริษัท ไชมอนลิ้มฯ มาประกอบการพิจารณาโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าถนน (Street Value) มาประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจะนำมาใช้เป็นมาตรฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั่วไปในอนาคต คณะกรรมการฯ จึงเห็นด้วยกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้แทนสำนักประเมินฯ เสนอ และเห็นสมควรนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาแลกเปลี่ยนในครั้งนี้

3. ในการพิจารณาเปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับจากการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนดังกล่าว ซึ่งเป็นข้อมูลในการเสนอกระทรวงการคลัง เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัตินั้น คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า สมควรนำข้อเสนอของบริษัทฯ มาเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ดินราชพัสดุด้วย รวมเป็น 3 วิธี ดังนี้

วิธีที่ 1 ใช้ข้อมูลของบริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

1) มูลค่าที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกกับที่ดินโรงแรม	137,256,500	บาท
2) มูลค่าที่ดินเอกชน	<u>140,130,000</u>	บาท
3) มูลค่าที่ดินเอกชนมากกว่าที่ดินราชพัสดุ	2,873,500	บาท
4) ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอให้แก่ทางราชการ		
- บริษัทฯ ชดเชยเงินสด	32,000,000	บาท
- เงินค่าธรรมเนียมฯ ตามอายุสัญญาที่เหลือ 19 ปี	19,000,000	บาท
- ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินร้อยละ 2 ของราคาประเมิน	<u>3,053,318</u>	บาท
รวมผลประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการได้รับ	<u>56,926,818</u>	บาท

วิธีที่ 2 เปรียบเทียบราคาตลาดตามความเห็นของผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนี้

1) มูลค่าราคาตลาดที่ดินราชพัสดุ(ราคาที่คาดว่าจะซื้อขายจริง)	105,731,000	บาท
2) มูลค่าราคาตลาดที่ดินเอกชนเมื่อรวมเป็นแปลงเดียวกัน	<u>156,857,100</u>	บาท
3) มูลค่าราคาตลาดที่ดินเอกชนมากกว่าที่ดินราชพัสดุ	51,126,100	บาท
4) ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอ+ให้แก่ทางราชการ		
- บริษัทฯ ชดเชยเงินสด	32,000,000	บาท
- เงินค่าธรรมเนียมฯ ตามอายุสัญญาที่เหลือ 19 ปี	19,000,000	บาท
- ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินร้อยละ 2 ของราคาประเมิน	<u>3,053,318</u>	บาท
รวมผลประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการได้รับ	<u>105,179,418</u>	บาท

วิธีที่ 3 เปรียบเทียบมูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกรวมกับที่ดินโรงแรมกับมูลค่าที่ดินเอกชนเมื่อผนวกเป็นแปลงเดียวกัน ซึ่งกรณีนี้ไม่อาจใช้กับการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับเอกชนทั่วไปหรือเปิดประมูลทั่วไป เนื่องจากการคิดมูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุเฉพาะการผนวกใช้ประโยชน์กับโรงแรมเท่านั้นทำให้มีราคาสูงเป็นพิเศษ ดังนี้

1) มูลค่าที่ดินราชพัสดุล้างผนวกกับที่ดินโรงแรม	188,815,300	บาท
2) มูลค่าราคาตลาดที่ดินเอกชนเมื่อรวมเป็นแปลงเดียวกัน	<u>156,857,100</u>	บาท
3) มูลค่าราคาตลาดที่ดินเอกชนน้อยกว่าที่ดินราชพัสดุ	32,000,000	บาท
4) ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอให้แก่ทางราชการ		
- บริษัทฯ ชดเชยเงินสด	32,000,000	บาท
- เงินค่าธรรมเนียมฯ ตามอายุสัญญาที่เหลือ 19 ปี	19,000,000	บาท
- ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินร้อยละ 2 ของราคาประเมิน	<u>3,053,318</u>	บาท
รวมผลประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการได้รับ	<u>22,053,318</u>	บาท

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า เห็นสมควรใช้หลักเกณฑ์ การคิดมูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุและการเปรียบเทียบผลประโยชน์ตามวิธีที่ 3 นำ เสนอกระทรวงการคลังพิจารณา เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

มติที่ประชุม

1. เห็นชอบให้นำหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้แทนสำนัก ประเมินราคาทรัพย์สินมาประกอบการพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดิน เอกชน
2. ให้สรุปผลการเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ข้าง ดั้้นทั้ง 3 วิธีให้กระทรวงการคลังพิจารณา เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีโดยแจ้งมติ ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ว่า เห็นชอบตามวิธีที่ 3 ด้วย

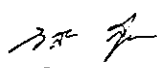
ระเบียบวาระที่ 4

เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ฝ่ายเลขานุการฯ ชี้แจงว่า ในการสรุปเรื่องเสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อ ลงนามไปกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณาเสนอให้คณะรัฐมนตรีอนุมัติการแลก เปลี่ยนที่ดินครั้งนี้ จะใช้แนวทางการแลกเปลี่ยนที่ดินเช่นเดียวกับรายบริษัท ยูไน เต็ดไวน์เนอร์ แอนด์ ดิสทิลเลอร์ จำกัด จังหวัดนครปฐม

เลิกประชุม

เวลา 12.30 น.


(นางวิสากร สุขช่วย)
ผู้จกรายงานการประชุม


(นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร)
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

รายงานการประชุม

คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง
เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี กรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ
แปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ 3 / 2547

วันพุธที่ 8 กันยายน 2547 เวลา 9.30 น.

ณ ห้องประชุม 302 กรมธนารักษ์

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นายสมชาย จิโนดม	รองอธิบดีกรมธนารักษ์	ประธานกรรมการ
	ด้านที่ราชพัสดุ	
2. นางสาวอัมพวัน จันทาภิรมย์สุข	ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมาย	กรรมการ
	ผู้แทนกระทรวงการคลัง	
3. นายนิพิฐ อริยวงศ์	นิติกร 8	กรรมการ
	ผู้แทนกลุ่มงานกฎหมาย	
4. นายศรีชัย กานต์เดชารักษ์	เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานบุรี	กรรมการ
	ผู้แทนกรมที่ดิน	
5. นายเฉลิมชัย สีนอากร	หัวหน้าฝ่ายประมาณราคาและเขียนแบบ	กรรมการ
	ผู้แทนกองแบบแผนและก่อสร้าง	
6. นายแคล้ว ทองสม	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน	กรรมการ
	ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	
7. นายอำนาจ ปริมวงษ์	ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุ	กรรมการและ
	กรุงเทพมหานคร	เลขานุการ

ผู้เข้าร่วมประชุม

1. นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร	ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1
2. นายประมาณ เป็ลย่นสมัย	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7
3. นางวิสากร สุขช่วย	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 6 ว.

เริ่มประชุม เวลา 9.30 น.

ระเบียบวาระที่ 1

เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

เนื่องจากบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัดแจ้งว่า ไม่สามารถขอซื้อที่ดินแปลงโฉนดที่ 709 และ 26709 จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้เสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัทฯ ดังนี้

(1) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 - 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8-3-02.6 ไร่

(2) ขอชำระเงินสดให้กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินโฉนดที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7-0-02 ไร่ เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายบุคคล โดยส่วนใหญ่ยินดีที่จะขายให้กับบริษัทฯ เมื่อถึงวันนัดทำสัญญาซื้อขายมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมบางรายไม่ยินยอมที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์แปลงดังกล่าวได้

(3) ขอชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลงในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยนเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท

(4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3,000,000 บาท

(5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท จากการเช่าที่บริษัทฯ ชำระไปแล้ว 30 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชนรายบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ตามสภาพข้อเท็จจริงในปัจจุบัน เพื่อให้เกิดความรอบคอบและประโยชน์สูงสุดของทางราชการ จึงให้ฝ่ายเลขานุการสรุปรายละเอียดเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการฯ พิจารณาหาข้อยุติอีกครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 2

เรื่องรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 2 / 2547 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2547

ตามที่ฝ่ายเลขานุการได้ส่งรายงานการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรีกรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897 แขวงคลองคันไทร

(บางลำภูล่าง) เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร กับที่ดินเอกชน รายบริษัท สยาม-
เจ้าพระยาโฮตลิ่ง จำกัด ครั้งที่ 2/2547 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2547 ให้คณะกรรมการ
พิจารณารับรองแล้วปรากฏว่า ผู้แทนกลุ่มงานกฎหมาย (นายโสภณ รุ่งเรืองผล) ได้
เสนอความเห็นเพิ่มเติมต่อประธานกรรมการรวม 2 ประเด็น คือ

ประเด็นแรก เกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำยอมเปิดทางในที่ดินของบริษัทฯ
ให้ที่ราชพัสดุมีทางสำหรับรถยนต์เข้า-ออกสู่ถนนเจริญนครได้ ตามบันทึกคำยินยอม
ปฏิบัติตามเงื่อนไขลงวันที่ 16 ธันวาคม 2534 ที่แนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ
ฉบับลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ว่าควรนำประเด็นนี้เสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการฯ
พิจารณาใหม่ เพราะจะมีผลทำให้มูลค่าที่ราชพัสดุเพิ่มขึ้นจากเดิมเป็นอันมาก

ประเด็นที่สอง ให้สรุปข้อเท็จจริงที่บริษัทฯ เสนอเงื่อนไขการประมูลแลก
เปลี่ยนที่ดินราชพัสดุดังกล่าวครั้งแรกที่ได้รับการคัดเลือกหรือชนะการประมูล เพื่อ
เปรียบเทียบกับเงื่อนไขใหม่ที่บริษัทฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนนำเสนอละครฐมนตรีเพื่อ
ประกอบการพิจารณา

ฝ่ายเลขานุการฯ ได้เรียนนำเสนอประธานคณะกรรมการฯ เพื่อชี้แจงข้อ
เท็จจริงตามที่ผู้แทนกลุ่มงานกฎหมายมีความเห็นเพิ่มเติมดังนี้

ประเด็นแรก เห็นว่า ในการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่
19 กุมภาพันธ์ 2547 ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ขออนุมัติให้ใช้แนวทางปฏิบัติเช่นเดียวกับ
เรื่องการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนรายบริษัท ยูไนเต็ควอเตอร์ แอนด์
ดิสทริบิวเตอร์ จำกัด ที่จังหวัดนครปฐม ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้เห็นชอบด้วยแล้ว และคณะ
กรรมการฯ ดังกล่าวได้ให้ความเห็นว่า ทางราชการไม่อาจนำผลประโยชน์ที่จะได้รับ
ต่อไปตามสัญญามาเปรียบเทียบเป็นผลประโยชน์ทางราชการได้อีก เพราะเมื่อเลิก
สัญญาแล้วคู่สัญญาก็ต้องกลับสู่สภาพเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา 391 ซึ่งทางราชการจะมีแต่ที่ดินราชพัสดุเท่านั้น ดังนั้น หากจะนำบันทึก
คำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขลงวันที่ 16 ธันวาคม 2534 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของ
สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุมาพิจารณาเปรียบเทียบตามความเห็นของผู้แทนกลุ่มงาน
กฎหมายอีก ก็จะไม่เป็นไปตามแนวทางเดียวกับกรณีของจังหวัดนครปฐม

ประเด็นที่สอง เห็นว่า เงื่อนไขการประมูลแลกเปลี่ยนครั้งแรก (ปี 2534)
ได้ยุติลงตั้งแต่กรมธนารักษ์ได้พิจารณาจัดให้บริษัทฯ เช่าที่ดินราชพัสดุในระยะยาว
แทนแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม สำนักบริหาร ที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานครก็จะได้สรุป
ข้อเท็จจริงการประมูลแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุในประเด็นนี้เสนอให้กระทรวงการ
คลังและคณะกรรมการฯ เพื่อทราบด้วย ดังนั้น ในชั้นนี้จึงเห็นว่าไม่จำเป็นต้องมี
การจัดประชุม คณะกรรมการฯ ใหม่ เนื่องจากไม่มีข้อมูลใดเพิ่มเติมจากข้อเท็จจริงเดิม

ประธานกรรมการฯ ได้สั่งการให้ส่งเรื่องให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาให้ความเห็นตามประเด็นแรก และเห็นด้วยกับฝ่ายเลขานุการฯ ตามประเด็นที่สอง

สำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีการจดทะเบียนการจำนองดังกล่าวว่า การจดทะเบียนให้ที่ราชพัสดุมีทางเข้าออกสู่ถนนเจริญนครจะทำให้มูลค่าของที่ดินราชพัสดุตามมูลค่าตลาด (Market Value) สำหรับบุคคลทั่วไปมีมูลค่าสูงขึ้นจริง แต่กรณีดังกล่าวเป็นการแลกเปลี่ยนที่ดินกับเจ้าของที่ดินการทรัพย์สิน (โรงแรม) และในการประเมินที่ดินหลังผนวกในลักษณะมูลค่าสำหรับเจ้าของที่ดินข้างเคียง (Adjoining Owner) ซึ่งเป็นสิทธิที่ดีกว่าการจำนอง ดังนั้น เงื่อนไขฯ ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2534 จึงไม่มีผลต่อการประเมินราคา ที่ดินราชพัสดุที่ได้รวมมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกกับที่ดินของโรงแรมแต่อย่างใด และสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานครได้เสนอความเห็นดังกล่าวให้ประธานกรรมการฯ พิจารณา ซึ่งประธานกรรมการฯ เห็นด้วยกับความเห็นของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน และควรนำความเห็นคณะกรรมการฯ เสนอต่อกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณานำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรีต่อไป

กรมธนารักษ์ได้ประชุมหารือที่ปรึกษาด้านกฎหมายของกรมธนารักษ์ (นายชัยเกษม นิติสิริ) แล้วเห็นว่า ตามบันทึกต่อท้ายสัญญาดังกล่าวไม่ได้ระบุเส้นทางและขนาดความกว้างถนนในที่ดินบริษัทที่จะเปิดสู่เข้าสู่ที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลง รวมทั้งการยกกรรมสิทธิให้กระทรวงการคลังเมื่อสัญญาสิ้นสุดก็ไม่ได้เกิดประโยชน์แก่ทางราชการเพราะอาคารหมดสภาพแล้ว จึงเห็นว่า เงื่อนไขในบันทึกไม่ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มในที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลง มากไปกว่าที่ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ประเมินไว้แล้ว

สำหรับกรรมการท่านอื่น มิได้มีการขอแก้ไขรายงานการประชุมที่เป็นสาระสำคัญ จึงถือว่ามีกรับรองรายงานการประชุมดังกล่าวแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

มติที่ประชุม รับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 2 / 2547 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2547

ระเบียบวาระที่ 3

เรื่องเพื่อทราบ

สรุปเรื่องเดิม

1. กรมธนารักษ์เปิดประมูลแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897 เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1-3-57 ไร่ และ 1-3-14.1 ไร่ ตามลำดับ โดยบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด เสนอมูลค่าที่ดินสูงสุด 2 แปลง (เขตคลังชั้นและถนนเพชรเกษม เขตภาษีเจริญ) แต่กระทรวงการคลังไม่มีนโยบายให้แลกเปลี่ยน กรมธนารักษ์จึงจัดให้บริษัท ฯ เช่าที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงในระยะยาว 30 ปีตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 โดยมีเงื่อนไขให้ต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆละ 10 ปี และมีบันทึกต่อท้ายสัญญาลงวันที่ 16 ธันวาคม 2534 (ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าฉบับนี้) ข้อ 4 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องเปิดทางให้รถยนต์เข้าออกที่ดินราชพัสดุสู่ถนนสาธารณะได้ และให้กรรมสิทธิ์อาคารของผู้เช่าที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุดอกเป็นของกระทรวงการคลังเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง

2. บริษัทฯ ได้เสนอที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนจำนวน 3 แปลงแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 แปลงที่ 1 โฉนดที่ 710, 26704-26708, 182193, และ 61969 รวม 8 โฉนด เนื้อที่ 8-3-48 ไร่ เขตคลังชั้น กรุงเทพมหานคร รวมกับแปลงที่ 2 โฉนดที่ 2188 และ 2532 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ 192-0-18 ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนองครักษ์ - บางน้ำเปรี้ยว ตำบลองครักษ์ อำเภองครักษ์ จังหวัดนครนายก หรือ

กลุ่มที่ 2 แปลงที่ 1 รวมกับแปลงที่ 3 โฉนดที่ 17465 เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ ตั้งอยู่ซอยพิมพาวาส ถนนบางนา-ตราด (ห่างจากถนนบางนา-ตราด ประมาณ 1 กิโลเมตร) ตำบลบางเกลือ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

3. กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งที่ 118/2541 สั่ง ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2541 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 แต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ เนื่องจากการยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ 5 ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้มีมติเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2543 เห็นชอบให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัทฯ ในกลุ่มที่ 1 (แปลงที่ 1 + 2) จึงได้นำเสนอกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณา และกระทรวงการคลังได้มีคำสั่งตามบันทึกลงวันที่ 14 มิถุนายน 2544 แจ้งว่ามีข้อเท็จจริงใหม่คือ ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 คิดค่ากระโคงสาธารณะ ออกสู่ถนนเจริญนคร 11 ได้ (เดิมได้เสนอว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ตามอดสามารถออกได้ทางแม่น้ำเท่านั้น) จึงขอให้คณะกรรมการฯ พิจารณาทบทวนใหม่

4. คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาโดยมีมติเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 และวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ให้บริษัทฯ พิจารณาความเป็นไปได้ในการจัดซื้อที่ดินของเอกชนแปลงที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ 1 ที่บริษัทฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนบริเวณคลังชั้น เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่เศษ เพื่อผนวกกับที่ดินของบริษัทฯ ให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุต่อไป

5. บริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2545 เสนอผลประโยชน์ในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าว ดังนี้

- แปลงที่ 1 ที่ดินของบริษัทฯ บริเวณคลังชั้น แขวงศาลาธรรม- สพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8-3-02.6 ไร่

- แปลงที่ 2 ที่ดินเอกชนข้างเคียงบริเวณคลังชั้น แขวงศาลาธรรม- สพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7-0-02 ไร่ ซึ่งคณะกรรมการเห็นสมควรให้บริษัทฯ ซื้อเพิ่ม

- ชดเชยรายได้ซึ่งเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 5 ปี รวมมูลค่าประมาณ 21 ล้านบาท

6. กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งที่ 293/2545 สั่ง ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2545 ขอยกเลิกคำสั่งกระทรวงการคลังที่ 118/2541 สั่ง ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2541 และแต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่เนื่องจากการปรับโครงสร้างกรมธนารักษ์

7. กรมธนารักษ์ได้อนุมัติให้จัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ทำการศึกษาและประเมินราคาที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่จะทำการแลกเปลี่ยน โดยแต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินการจัดจ้างสถาบันที่ปรึกษาโดยวิธีคัดเลือก ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 424/2545 สั่ง ณ วันที่ 9 กันยายน 2545 และคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาคัดเลือก บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด เป็นผู้ได้รับการคัดเลือกซึ่งบริษัทจะต้องประเมินราคาที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชนที่จะขอแลกเปลี่ยน โดยแยกเป็นราคาประเมินของทางราชการและราคาตลาด โดยคำนึงถึงสถานะเศรษฐกิจ สภาพและที่ตั้งของที่ดิน ดังนี้

ที่ดินราชพัสดุที่จะต้องทำการประเมิน

แปลงที่ 1 ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 เนื้อที่ 1-3-57 ไร่

แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

แปลงที่ 2 ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 897 เนื้อที่ 1-3-14.1 ไร่

แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

ที่ดินเอกชนที่จะต้องทำการประเมิน

แปลงที่ 1 โฉนดเลขที่ 710, 18293 26704 – 26708 และ 61969 รวม 8 โฉนด

เนื้อที่ 8-3-02.6 ไร่ ตั้งอยู่ถนนปิ่นเกล้า – นครไชยศรี

แขวงศาลาธรรมสพน์ (บางระมาด) เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

แปลงที่ 2 โฉนดเลขที่ 31 และ 47 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 7-0-02 ไร่

(จากการตรวจสอบเป็นที่ดินโฉนดที่ 709 และ 26709) ตั้งติดกับแปลงที่ 1

แขวงศาลาธรรมสพน์ (บางระมาด) เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

แปลงที่ 3 โฉนดเลขที่ 2188 และ 2532 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 191-2-98 ไร่

ตั้งอยู่ริมถนนองครักษ์ – บางน้ำเปรี้ยว ตำบลองครักษ์ อำเภองครักษ์

จังหวัดนครนายก

8. บริษัท ไชมอนลิ้มและหุ้นส่วน จำกัด ได้ประเมินมูลค่าที่ดินทุกแปลง

โดยแยกเป็นราคาประเมินของทางราชการและราคาตลาด

ที่ดินราชพัสดุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่/ ไร่	ราคาประเมิน	ราคาตลาด	มูลค่าเพิ่มเมื่อผนวก กับที่ดินข้างเคียง
ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1	1 – 3 – 57	32,551,000	45,420,000	90,840,000
ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 2	1 - 3 - 14.1	30,706,300	32,134,500	46,416,500
		63,257,300	77,554,500	137,256,500

ที่ดินเอกชน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่/ ไร่	ราคาประเมิน	ราคาตลาด
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 ถนนปิ่นเกล้า – นครไชยศรี	8 – 3 – 02.6	61,648,600	98,100,000
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 ถนนปิ่นเกล้า – นครไชยศรี	7 – 0 – 20	27,760,000	42,030,000
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 3 ถนนองครักษ์ – บางน้ำเปรี้ยว	191 – 3 – 00	72,768,000	86,288,000

เปรียบเทียบมูลค่าที่ราชพัสดุกับที่ดินของเอกชนแปลงที่ 1 + 2 และ 1 + 3

แปลงที่ดิน	ราคาประเมิน	ราคาตลาด	มูลค่าที่ดินเอกชนมากกว่า (บาท)	
			ราคาตลาด	ราคาประเมิน
ที่ดินราชพัสดุ	63,257,300	77,550,000		
ที่ดินเอกชน 1 + 2	89,408,600	140,130,000	26,151,300	62,580,000
ที่ดินเอกชน 1 + 3	134,416,600	184,388,000	71,159,300	106,838,000

8. บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ได้ร้องเรียนขอความเป็นธรรมกรณีขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ขอยกเลิกเงื่อนไขเดิมที่เคยเสนอทั้งหมดและขอเสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุทั้งสองแปลงดังกล่าวใหม่ ดังนี้

(1) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8 – 3 – 02.6 ไร่

(2) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7 – 0 – 02 ไร่ หรือ บริษัทฯ ชำระเป็นเงินสดให้กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินแปลงนี้

(3) ขอชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลงในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยนเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท

(4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3,000,000 บาท

(5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ชำระไปแล้ว 30 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม

9. ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้จัดทำรายงานสรุปการประเมินราคาที่ดินเพื่อแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 กับที่ดินของบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด โดยได้พิจารณาเปรียบเทียบรายงานการประเมินราคาของบริษัท ไชยอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด และข้อมูลราคาที่ดินเพิ่มเติมที่สำรวจได้ในพื้นที่ โดยพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ข้อ 4 วรรคสอง ซึ่งกำหนดไว้ว่า, “ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควรเพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่า

ของที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง จะให้สถาบันวิชาชีพหรือบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ทำการศึกษาและประเมินราคาของที่ราชพัสดุเพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าขั้นต่ำที่คณะกรรมการประเมินกำหนดไว้ก็ได้” ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุเป็นไปตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว จึงได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามรายงานการสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินราชพัสดุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	ราคาตลาด	มูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกกับที่ดินโรงแรม
ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1	32,551,000	62,831,000	124,072,300
ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 2	30,706,300	42,900,000	64,743,000
	63,257,300	105,731,000	188,815,300

ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 และแปลงที่ 2

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	ราคาตลาด	มูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1	61,648,600	98,100,000	109,808,718
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2	27,760,000	42,030,000	47,048,382
	89,408,600	140,130,000	156,857,100

10. คณะกรรมการฯ ได้มีมติเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547 และวันที่ 2 มีนาคม 2547 เห็นชอบให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 + 2 ตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ เสนอ และได้นำเสนออธิบดีเพื่อพิจารณาซึ่งปรากฏว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนมีข้อเท็จจริงเปลี่ยนไป

11. กรมธนารักษ์จึงมีหนังสือแจ้งให้บริษัท ฯ ยืนยันการแลกเปลี่ยนที่ดินพร้อมกับส่งสำเนาหลักฐานสัญญาจะซื้อขายที่ดินเอกชนมาให้กรมธนารักษ์เพื่อประกอบเรื่องก่อนนำเสนอกระทรวงการคลัง ต่อมาบริษัทฯ มีหนังสือแจ้งว่า บริษัทฯ ขอจ่ายเป็นเงินสด 100 ล้านบาทแทนยกที่ดินแปลงที่ 2 ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ คงเป็นไปตามเงื่อนไขเดิม จึงนำเสนอให้ที่ประชุมเพื่อพิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 4

เรื่องเพื่อพิจารณา

บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด ได้มีหนังสือแจ้งยืนยันเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัทฯ ดังนี้

(1) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 – 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8-3-02.6 ไร่

(2) ขอชำระเงินสดให้กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินโฉนดที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7-0-02 ไร่ เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายบุคคล ทางบริษัทฯ ได้ติดต่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมโดยส่วนใหญ่ยินดีที่จะขายให้กับบริษัทฯ เมื่อถึงวันนัดทำสัญญาซื้อขายมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมบางรายไม่ยินยอมที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์แปลงดังกล่าวได้

(3) ขอชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลงในช่วงดำเนินการแลกเปลี่ยนเป็นเงินจำนวน 32 ล้านบาท

(4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3,000,000 บาท

(5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท จากการเช่าที่บริษัทฯ ชำระไปแล้ว 30 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม

ฝ่ายเลขานุการฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ข้อ 5 กำหนดว่า “ที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนอย่างน้อยต้องมีคุณลักษณะเบื้องต้น ดังนี้

1) อยู่ติดกับทางหลวงหรือทางสาธารณะที่สะดวกแก่การคมนาคมหรืออยู่ติดกับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่มีทางเข้าออกสู่ทางหลวงหรือทางสาธารณะอยู่แล้ว

2) สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้ตามความมุ่งหมายโดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือกฎหมายอื่น

3) มีขนาดเหมาะสม หรือเมื่อนำไปผนวกเข้ากับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกันแล้ว จะมีขนาดเหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้

การพิจารณากำหนดมูลค่าของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุให้ใช้หลักเกณฑ์ตามข้อ 4 โดยอนุโลม ”

ในกรณีที่เอกชนนำที่ดินที่มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าที่ราชพัสดุมาแลกเปลี่ยนแล้ว ก็ไม่มีกฎกระทรวงข้อใดห้ามไม่ให้ทางราชการรับเงินเพิ่มอีกส่วนหนึ่งจนกว่ามีมูลค่าสูงกว่าที่ราชพัสดุ ดังนั้น ในกรณีนี้เห็นว่า หากทางราชการรับมอบที่ดินเอกชน 2 แปลงตามราคาซื้อขายในท้องตลาดเป็นเงิน 156,857,100 บาทแล้ว ไม่สมประโยชน์กับทางราชการ ก็สามารถเลือกรับมอบที่ดินแปลงที่ 1 ที่มีขนาดเหมาะสมใช้ราชการในระดับหนึ่งเพียงแปลงเดียวรวมกับเงินสด 100 ล้านบาท มีมูลค่ามากกว่าที่ดินแปลงที่ 2 ได้

ฝ่ายเลขานุการฯ จึงได้เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ทำการประเมินไว้กับผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอตามหนังสือเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2547 มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาตลาด	มูลค่าเพิ่มเมื่อผนวก	ค่าชดเชย	ค่าธรรมเนียม	ผลประโยชน์เอกชนมากกว่า
ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 892 และ 897	105,731,000	188,815,300 (83,084,300)			
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 + 2	140,130,000	156,857,100	32,000,000	3,000,000	+ 3,041,900
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 + เงินสด 100 ล้านบาท	198,100,000	198,100,000	32,000,000	3,000,000	+ 44,284,700

หากจะพิจารณากรณีที่แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 กับที่ดินแปลงที่ 3 (จังหวัดนครนายก) มีมูลค่าดังนี้

- ราคาประเมิน 134,416,600 บาท (61,648,600 + 72,768,000)
- ราคาตลาด 184,388,000 บาท (98,100,000 + 86,288,000)

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) เนื้อที่ 7-0-02 ไร่ มีมูลค่าดังนี้

ราคาประเมินปี 2547 – 2550	มีมูลค่า	27,760,000	บาท
ราคาตลาดที่บริษัท ไชยอนลิมฯ	มีมูลค่า	42,030,000	บาท
ราคาตลาดที่สำนักประเมินฯ			
เห็นด้วยกับบริษัท ไชยอนลิมฯ	มีมูลค่า	42,030,000	บาท
บริษัท สยามเจ้าพระยาฯ เสนอเงินสดจำนวน		100,000,000	บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาและได้ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด รวม 3 ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ 1 กรณีที่บริษัท ฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินแปลงที่ 1 ของบริษัท และเสนอเงินสด 100 ล้านบาทแทนที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 นั้น ถือเป็นการแลกเปลี่ยนหรือซื้อขายตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537)

ประเด็นที่ 2 ที่ดินของบริษัท ฯ เฉพาะแปลงที่ 1 มีความเหมาะสมใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือไม่

ประเด็นที่ 3 การพิจารณามูลค่าที่ดินและผลประโยชน์ที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ

ฝ่ายเลขานุการชี้แจงว่า เดิมบริษัท ฯ ได้เสนอแลกเปลี่ยนที่ดินแปลงที่ 1 รวมกับที่ดินบริเวณอำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก แต่คณะกรรมการ ฯ ได้มีมติเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 และวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ให้บริษัท ฯ พิจารณาความเป็นไปได้ในการขอซื้อที่ดินเอกชนรายอื่นที่ติดกับที่ดินแปลงที่ 1 ของบริษัท ฯ เพิ่มเติมอีกประมาณ 6 ไร่เพื่อเพิ่มศักยภาพให้ที่ดินแปลงที่ 1 มีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในทางราชการมากยิ่งขึ้น ซึ่งบริษัท ฯ ก็ได้ดำเนินการตามมติคณะกรรมการฯ ดังกล่าว โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 2 (โฉนดที่ 709 และ 26709) แต่เนื่องจากการพิจารณาเรื่องนี้ได้ล่วงเลยระยะเวลาที่ตกลงกันมานาน ส่งผลให้บริษัท ฯ ไม่สามารถตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 2 ได้ กรณีนี้เห็นว่า บริษัท ฯ ได้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ ฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 และวันที่ 12 ธันวาคม 2544 แล้วแต่ไม่มีความเป็นไปได้ จึงเห็นว่าสมควรพิจารณาตามข้อเท็จจริงในปัจจุบันตามประเด็นที่เสนอข้างต้น ดังนี้

ประเด็นที่ 1 กรณีที่บริษัท ฯ เสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินแปลงที่ 1 ของบริษัท และเสนอเงินสด 100 ล้านบาทแทนที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 นั้น ถือเป็นการแลกเปลี่ยนหรือซื้อขายตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537)

ที่ประชุมคณะกรรมการ ฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 ดังกล่าว มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การแลกเปลี่ยนหรือซื้อขายว่า จะต้องพิจารณาจากจำนวนเนื้อที่หรือจากมูลค่าของที่ดิน ดังนั้น ในกรณีนี้จึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงและเจตนารมณ์เป็นปัจจัยสำคัญ คือ ที่ดินราชพัสดุมีเนื้อที่ประมาณ 3 - 2 - 71.1 ไร่ มีมูลค่าตามราคาประเมินที่ดินประมาณ 63,257,300 บาท ราคาท้องตลาดประมาณ 105,731,000 บาท ในขณะที่บริษัท ฯ เสนอที่ดินแปลงที่ 1 (8 โฉนด) เขตตลิ่งชัน (ปัจจุบันเขตทวีวัฒนา) เนื้อที่ 8 - 3 - 02.6 ไร่ มีมูลค่าตามราคาประเมินที่ดินประมาณ 61,648,600 บาท ราคาท้องตลาดประมาณ 98,100,000 บาท ซึ่งราคาประเมินที่ดินมีมูลค่าต่างกันประมาณ 1,608,700 บาท และราคาท้องตลาดมีมูลค่าต่างกันประมาณ 7,631,000 บาท จึงถือได้ว่าจำนวนเนื้อที่ที่จะแลกเปลี่ยนมีความเหมาะสมและมูลค่าที่ดินมีความใกล้เคียงกัน เป็นการแสดงเจตนาว่า บริษัท ฯ มีความประสงค์จะแลกเปลี่ยนที่ดินจริง จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า กรณีนี้เป็นการแลกเปลี่ยนที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ 11 ดังกล่าว

ประเด็นที่ 2 ที่ดินของบริษัท ฯ เฉพาะแปลงที่ 1 มีความเหมาะสมใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือไม่

ฝ่ายเลขานุการชี้แจงว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 ดังกล่าว ข้อ 5 ได้กำหนดคุณลักษณะเบื้องต้นอย่างน้อยของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุว่า

- (1) ต้องอยู่ติดกับทางหลวงหรือทางสาธารณะที่สะดวกแก่การคมนาคม
- (2) สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้ตามความมุ่งหมายโดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือกฎหมายอื่น

- (3) มีขนาดเหมาะสม หรือนำไปผนวกเข้ากับที่ดินราชพัสดุที่อยู่ติดกันแล้ว จะมีขนาดเหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้

ซึ่งที่ดินแปลงที่ 1 ของบริษัท ฯ ติดถนนพระบรมราชชนนี และที่ประชุมคณะกรรมการ ฯ ที่ผ่านมา (นายวิสุทธิ มนต์วิวัฒน์ และนายนัก หิรัญรัตน์ เป็นประธานในที่ประชุม) ก็ได้พิจารณาความเหมาะสมในการนำมาใช้ประโยชน์ทั้งในทางราชการและเปรียบเทียบผลประโยชน์เชิงพาณิชย์แล้วเห็นว่า ที่ดินเอกชนทั้งสองแปลงเหมาะสมใช้ประโยชน์ในทางราชการ แต่ผลประโยชน์ (เงินสด 21 ล้านบาท) ไม่เหมาะสม จึงทำให้บริษัท ฯ ต้องเสนอเงินเพิ่มเติมเป็น 32 ล้านบาท

ที่ประชุมพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินบริษัท ฯ แปลงที่ 1 รวมกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 มีความเหมาะสมมากที่สุดในการแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ แต่เมื่อบริษัท ฯ ไม่สามารถจัดซื้อที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 ตามมติคณะกรรมการ ฯ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ได้ ก็ต้องพิจารณาว่าที่ดินแปลงที่ 1 ของบริษัท ฯ เพียงแปลงเดียวยังมีความเหมาะสมหรือไม่ ซึ่งฝ่ายเลขานุการ ฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลได้มีหนังสือยืนยันว่า มีความประสงค์จะขอเช่าที่ดินแปลงที่ 1 จากกรมธนารักษ์ และจากการประสานงานสำนักงานสลาก ฯ ขอให้กรมธนารักษ์ดำเนินการแลกเปลี่ยนให้เสร็จสิ้นก่อน คณะกรรมการ ฯ จึงเห็นว่า ที่ดินแปลงที่ 1 เพียงแปลงเดียวก็ยังมีขนาดเหมาะสมเพียงพอที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้ตามความมุ่งหมายโดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือกฎหมายอื่น

ประเด็นที่ 3 การพิจารณามูลค่าที่ดินและผลประโยชน์ที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ดินราชพัสดุ

ที่ประชุมคณะกรรมการ ฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่คณะกรรมการ ฯ ได้มีมติเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547 และวันที่ 2 มีนาคม 2547 เห็นชอบให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนทั้ง 2 แปลง โดยไม่ได้พิจารณาประเด็นที่บริษัท ฯ เสนอเป็นสัด 100 ล้านบาทแทนที่ดินแปลงที่ 2 นั้น เนื่องจากเห็นว่าคณะกรรมการ ฯ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ได้มีมติให้บริษัท ฯ พิจารณาความเป็นไปได้ในการเจรจาซื้อที่ดินเอกชนรายอื่นที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ 1 ของบริษัท ฯ ดังนั้น เมื่อบริษัท ฯ มีหนังสือแจ้งว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงที่ 2 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว คณะกรรมการ ฯ ก็ต้องพิจารณาตามมติคณะกรรมการ ฯ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ดังกล่าว โดยพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินราชพัสดุและที่ดินเอกชน 2 แปลงตามหลักเกณฑ์ตามบัญชี 4 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 11 ดังกล่าว ซึ่งผลปรากฏว่าที่ดินเอกชนทั้ง 2 แปลง มีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์และเมื่อรวมกับเงินค่าชดเชย 32 ล้านบาทแล้วทำให้มีมูลค่าสูงกว่าที่ดินราชพัสดุ แต่เมื่อซื้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปคือ บริษัท ฯ ไม่สามารถเจรจาซื้อที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 ได้ ก็สามารถที่จะพิจารณาตามข้อเสนอของบริษัท ฯ ใหม่ได้

ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนและข้อเสนอของบริษัทฯ ตามที่ฝ่ายเลขานุการเสนอแล้วเห็นว่าที่ดินราชพัสดุ 2 โฉนด มีราคาประเมินที่ดินปี 2547 – 2550 ประมาณ 63,257,300 บาท มีมูลค่าตามราคาท้องตลาดประมาณ 105,731,000 บาท และมีมูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกเข้ากับที่ดินของโรงแรมที่อยู่ติดกันประมาณ 188,815,300 บาท ที่ดินแปลงที่ 1 มีมูลค่าตามราคาประเมินที่ดินในปี 2547 – 2550 ประมาณ 61,648,600 บาท มีมูลค่าตามราคาท้องตลาดประมาณ 98,100,000 บาท รวมกับเงินสด 100,000,000 บาท รวมเป็นเงิน 198,100,000 บาท และเห็นว่าผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอสูงกว่ามูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุเป็นเงิน $198,100,000 - 188,815,300 = 9,284,700$ บาท นอกจากนี้หากมีการแลกเปลี่ยนแล้ว บริษัทฯ ยังรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนิติกรรมกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวด้วย รวมทั้งจ่ายเงินค่าชดเชยในระหว่างที่กรมธนารักษ์ยังไม่สามารถนำที่ดินแปลงที่ 1 ไปจัดหาประโยชน์ในระยะ 5 ปีเป็นเงินสดอีก 32,000,000 บาท จึงเห็นว่ามูลค่าที่ดินและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ เสนอตามหนังสือลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2547 มีความเหมาะสมและทางราชการได้รับประโยชน์สูงสุดแล้ว

มติที่ประชุม

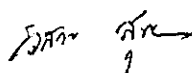
เห็นสมควรให้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร กับที่ดินเอกชนแปลงโฉนดที่ 710, 26704 – 8 18193 และ 61969 (รวม 8 โฉนด) เนื้อที่ 8 – 3 – 02.6 ไร่ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และเงินสดจำนวน 132 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด เสนอตามหนังสือลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2547 โดยบริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในจดทะเบียนนิติกรรมกรรมสิทธิ์ที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการนี้แทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

ระเบียบวาระที่ 5

เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
ไม่มี

เลิกประชุม

เวลา 12.30 น.



(นางวิสากร สุขช่วย)

ผู้ตรวจงานการประชุม



(นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร)

ผู้ตรวจงานการประชุม



ที่ กท 9407/๕13

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

44 ถนนวิภาวดีรังสิต

เขตดินแดง กทม 10400

๙ เมษายน 2546

เรื่อง ตอบข้อหารือเพิ่มเติมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แลกเปลี่ยนตามข้อกำหนดผังเมืองรวม

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง 1. หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค 0313/4272 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2545

2. หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค 0313/832 ลงวันที่ 4 เมษายน 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/725 ลงวันที่ 14 กันยายน 2531 จำนวน 1 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมธนารักษ์ ได้ขอหารือเพิ่มเติมกรณีการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ โฉนดเลขที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กับที่ดินของเอกชน โฉนดเลขที่ 710, 18183, 26704-26708, 61919, 31 และ 47 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข 10.7 โดยขอหารือว่าหากเป็นรัฐวิสาหกิจขอลงปลูกสร้างอาคารที่ทำการ หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับรัฐวิสาหกิจ จะสามารถปลูกสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่อย่างไร และมีพื้นที่เพื่อกิจการดังกล่าวเท่าใด นั้น

สำนักผังเมือง ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 พื้นที่ที่หารืออยู่ในบริเวณหมายเลข 10.7 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการและการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นกรณีตามข้อหารือเพิ่มเติม หากเป็นรัฐวิสาหกิจ สามารถปลูกสร้างอาคารที่ทำการหรืออาคารสำหรับกิจการที่เกี่ยวข้องกับรัฐวิสาหกิจนั้นโดยตรงได้ เพราะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ "กิจการของรัฐ" โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อกิจการขององค์กร

ของรัฐนั้นๆ แต่หากจะนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาจัดหาประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เช่น อาคารพาณิชย์ แม้รายได้จะเป็นของรัฐวิสาหกิจนั้น แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่แท้จริงไม่ได้เป็นสถาบันราชการ พื้นที่ที่จะใช้ประกอบพาณิชย์กรรม จึงต้องเป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวม คือเป็นอาคารพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร โดยคณะกรรมการกฤษฎีกา (ที่ประชุมใหญ่) ได้เคยให้คำวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิชัย ไชยพจน์พานิช)
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

ส่ง ผู้อำนวยการที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

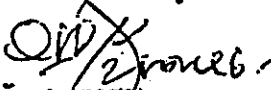


30/11/2560



30/12/2560

ส่ง ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1



(นายวิมลนา นาวาสกุล)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

กองควบคุมทางผังเมือง

โทร.0-2354-1287

โทรสาร 0-2354-1287



ที่ กท ๕๑๓๖/๑๓๒๕

องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก

ในพระบรมราชูปถัมภ์,

ถนนราชวิถี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ๑๐๔๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๔๗

เรื่อง ขอเช่าที่ดินราชพัสดุบริเวณพุทธมณฑลสาย ๒

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง หนังสือองค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก ที่ กท ๕๑๓๖/๘๒๔ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินที่ขอเช่า จำนวน ๑ แผ่น

รายละเอียดตามอ้างถึง องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก ได้แจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท ๐๓๒๗๓๕ โฉนดที่ ๑๓๐๙๙ แขวงลำต้อยติ่ง เขตหนองจอก กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ ๑๐๓ - ๒ - ๙๐ ไร่ เพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์และโรงเรียนฝึกหน่วยรักษาความปลอดภัยขององค์การ ฯ โดยยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขและระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนดทุกประการ นั้น

องค์การ ฯ ได้รับทราบว่า สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลได้เคยยื่นคำร้องขอเช่าที่ดินราชพัสดุบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย ๒ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ จากกรมธนารักษ์ เพื่อใช้เป็นที่พักทำสำนักงาน แต่ปัจจุบันสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลได้ทำการแห่งใหม่บริเวณสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี แล้ว ดังนั้น องค์การ ฯ จึงมีความประสงค์จะขอเช่าที่ดินราชพัสดุบริเวณพุทธมณฑลสาย ๒ เนื้อที่ประมาณ ๘ ไร่เศษ (แปลงที่ดินสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลเคยขอเช่าไว้) เพื่อใช้เป็นโรงเรียนฝึกหน่วยรักษาความปลอดภัยขององค์การ ฯ และบ้านพักของพนักงาน ทั้งนี้ องค์การ ฯ ยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนดทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตในหลักการให้องค์การ ฯ เช่าที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไปด้วย
จักขอขอบคุณยิ่ง

ส่ง สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

ขอแสดงความนับถือ

๑๖/๑๐/๔๗

พลเอก

๑๗.๑๐๔๗

(ทสรุ เมืองอ่ำ)

(นายอานวย ปรีมนวงศ์)

ผู้อำนวยการองค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก และ

ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ประธานกรรมการบริหารสำนักงานกิจการการเกษตรการอุตสาหกรรมและการบริการ

สำนักงานกิจการการเกษตรการอุตสาหกรรมและการบริการ

โทร. ๐ ๒๓๕๔ ๘๕๘๗ ต่อ ๑๗๔, ๓๖๘



ที่ ดช 0021.813 / 2309

กองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ
84 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500

20 ตุลาคม 2547

เรื่อง ขอให้ที่ดินเพื่อก่อสร้างสถานที่ราชการ

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค. 0313 / 1335 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2547

ตามหนังสือที่อ้างถึงข้างต้น ได้แจ้งการโอนสิทธิในที่ดินและอาคารที่ทำการ 2 หลัง ของกองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ซึ่งตั้งอยู่ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ไปเป็นของกรมสอบสวนคดีพิเศษ กระทรวงยุติธรรม เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2547 โดยทั้งสองหน่วยงานต้องไปทำความเข้าใจ เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ ๑ ความละเอียดทราบ แล้ว นั้น

กองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ ขอเรียนว่า ในปัจจุบันยังเป็นหน่วยงานที่มี อำนาจหน้าที่ในการสืบสวนสอบสวนการกระทำความผิดทางอาญาเกี่ยวกับเศรษฐกิจ คอมพิวเตอร์ และ เทคโนโลยี เป็นกองบังคับการหนึ่งในสังกัดกองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ จึงขอเรียนให้ท่านทราบถึงข้อเท็จจริงและสภาพปัญหาของหน่วยงาน ดังนี้

1. อาคารที่ทำการ

การดำเนินการให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวข้างต้นเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว โดย สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ได้ลงนามร่วมกับกรมสอบสวนคดีพิเศษ ในบันทึกข้อตกลงการส่งมอบ อาคารที่ทำการทั้ง 2 หลัง ให้แก่กรมสอบสวนคดีพิเศษ เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2547 รายละเอียดตาม เอกสาร 1 จนถึงขณะนี้ได้ดำเนินการจัดหาที่ทำการใหม่อย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดและยังไม่มีผลสรุป ซึ่ง สืบเนื่องมาจากสภาพการขาดแคลนอาคารที่ทำการโดยรวมของ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ และในเวลา เดียวกันก็ได้ดำเนินการยื่นขอแปรญัตติเพิ่มงบประมาณประจำปี 2548 เป็นค่าเช่าที่ทำการชั่วคราว แต่ไม่ รับการพิจารณาจัดสรรงบประมาณสำหรับเช่าอาคารที่ทำการแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2547 ที่ผ่านมาถึงได้มีหนังสือแจ้งถึงกรมสอบสวนคดีพิเศษ ขอผ่อนผันการใช้อาคารที่ทำการเฉพาะอาคารด้านหลัง (อาคาร 9 ชั้น) ต่อไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2547 เอกสาร 2

2. อาคารเก็บรักษา/...

2. อาคารเก็บรักษาของกลาง

ปัจจุบัน การดำเนินการจับกุมในคดีละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาไม่มีสถานที่เก็บรักษาของกลางที่ได้ตรวจยึด आयुค จำเป็นต้องเช่าคลังสินค้าในการเก็บรักษาของกลางจำนวน 2 คลัง คือ

1.1 องค์การคลังสินค้า (คลังสินค้า 2) ราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่เลขที่ 260 หมู่ที่ 3 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร พื้นที่ 1,000.-ตารางเมตร เก็บรักษาของกลางประเภทเครื่องจักรผลิต เริ่มตั้งแต่ 13 พฤศจิกายน 2545 เป็นต้นมา ค่าเช่าเดือนละ 90,000.-บาท (เก้าหมื่นบาทถ้วน) เอกสาร 3

1.2 สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง กรมการขนส่งทางบก (คลังสินค้า 1) เลขที่ 18 หมู่ 8 ตำบลคลองสี่ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ 1,000.-ตารางเมตร เก็บรักษาของกลางประเภทวัสดุต่าง ๆ ในระยะแรกประมาณ 1 ปีเศษ ได้รับการผ่อนผันค่าบริการ ต่อมาได้เริ่มเสียค่าบริการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2547 เป็นต้นมา ค่าเช่าเดือนละ 50,000.-บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) เอกสาร 4

1.3 บริเวณที่ตั้งกองบังคับการ ถนนสาทร ได้ทำการจัดแบ่งพื้นที่สำหรับการเก็บรักษาของกลางประเภทรถยนต์ ณ ปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 30 คัน

กองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ จึงอยู่ในสภาพที่มีความเดือดร้อนอย่างมาก และจากการประสานงานกับเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ทราบว่า กระทรวงการคลังมีการดำเนินการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชน บริเวณถนนบรมราชชนนี ติดกับถนนพุทธมณฑลสาย 2 เนื้อที่ดินโดยประมาณ 8 ไร่เศษ ดังนั้น หากการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ บรรลุวัตถุประสงค์ สามารถแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว ใคร่ขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาอนุญาตให้กองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 2 เพื่อใช้สำหรับเป็นสถานที่ปฏิบัติราชการแต่เพียงหน่วยงานเดียวต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้ทราบด้วย เพื่อจะได้ประสานการดำเนินการต่อไป ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

พลตำรวจตรี



(สุชาติ กาญจนวิเศษ)

ผู้บังคับการกองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ



ที่ ดช 0011.(บก.9) / 5837

กองบังคับการตำรวจนครบาล 9
เลขที่ 58/1043-1047 หมู่ที่ 10
ถนนพระราม 2 แขวงบางมด
เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร

18 ธันวาคม 2545

เรื่อง ขอรพาทที่ดินเพื่อสร้างสถานีตำรวจนครบาลบางบอนและที่พักอาศัย
เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

ด้วย สถานีตำรวจนครบาลบางบอน กองบังคับการตำรวจนครบาล 9 กองบัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ปัจจุบันยังไม่มีอาคารที่ทำการสถานีตำรวจเป็นของตนเองยังต้องเช่าอาคารพาณิชย์เป็นที่ทำการชั่วคราวอยู่ ซึ่งไม่เป็นสัดส่วนคับแคบ ประชาชนผู้มาติดต่อราชการกับทางสถานีก็ไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร เนื่องจากไม่มีที่จอดรถเพียงพอ การระดมกำลังปฏิบัติหน้าที่การเตรียมพร้อมของเจ้าหน้าที่ตำรวจล่าช้า เนื่องจากอาคารที่พักอยู่ไกลกับสถานีตำรวจ ซึ่งอาจเสียหนายกับการปฏิบัติหน้าที่ราชการเพื่อประโยชน์ของทางราชการ และความสะดวกของประชาชนผู้มาติดต่อราชการ ทางกองบังคับการตำรวจนครบาล 9 จึงอยากทราบว่ทางกรมธนารักษ์มีที่ดินราชพัสดุที่เหมาะสมพอที่ทำการก่อสร้างที่ทำการสถานีตำรวจนครบาลบางบอน และที่พักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาลบางบอน มีหรือไม่

กองบังคับการตำรวจนครบาล 9 กองบัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ จึงเรียนมายังท่านเพื่อใคร่ขอรพาทว่าที่ดินราชพัสดุที่เหมาะสมเพื่อทำการก่อสร้างอาคารที่ทำการสถานีตำรวจนครบาลบางบอน และที่พักอาศัย ในพื้นที่รับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาลบางบอน มีหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ส่ง สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

ขอแสดงความนับถือ

๑

พลตำรวจตรี

กิตติพันธ์

(จิรสิทธิ์ มหินทรเทพ)

196.๑๙5

ผู้บังคับการ กองบังคับการตำรวจนครบาล 9

Fe

19๐๓ ๙5

ส่ง ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ ร

นางสาวดิเรก

ส่วนราชการ งาน 3 กองกำกับการอำนวยการ

โทร.0-2451-9656,0-2451-9673

(ร.ด.)
20 ๑๓ ๙5

เอกสารหมายเลข 15



ที่ ดช 0021.723/ 149

สถานีตำรวจท่องเที่ยว 3 กองกำกับการ 2
กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว
เลขที่ 4 อาคารการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
ถนนราชดำเนินนอก แขวงวัดโสมนัส
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร
10100

28 เมษายน 2547

เรื่อง ขอรบรายละเอียดยที่ดินและสำเนาที่ดินราชพัสดุ

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ด้วยสถานีตำรวจท่องเที่ยว 3 กองกำกับการ 2 กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว มีหน้าที่รักษาความปลอดภัย อำนวยความสะดวกให้บริการแก่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ รับผิดชอบเขตพื้นที่ฝั่งธนบุรี เริ่มปฏิบัติหน้าที่เดือนมีนาคม 2547 เป็นต้นมา ปัจจุบันยังไม่มีที่ทำการถาวรต้องการหาที่ดินเพื่อสร้างอาคารที่ทำการ มีความประสงค์ขอทราบข้อมูลในส่วนของที่ดินราชพัสดุหรือที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ยังว่าง บริเวณใต้สะพานพระราม 8 ติดแม่น้ำเจ้าพระยา (โรงสุราเก่า) หรือบริเวณอื่นในฝั่งธนบุรีที่ท่านเห็นสมควรตั้งเป็นสถานีตำรวจท่องเที่ยว โปรดแจ้งรายละเอียดสถานที่ ระบุว่าที่ดิน ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมอบหมายให้ดาบตำรวจยุทธนา สกุลนอก เป็นผู้ดำเนินการรับส่งหนังสือและขอขอบคุณ มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

พันตำรวจตรี

(รังสิมันต์ วิจิตรารังศักดิ์)

สารวัตรสถานีตำรวจท่องเที่ยว 3 กองกำกับการ 2

กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว

ถึง ส่วนจัดการไรราชพัสดุ 1

(นายวัฒนา เชาวสุก)

สถานีตำรวจท่องเที่ยว 3 ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร
โทร.และโทรสาร 02282 1144 ต่อ 512



กฎกระทรวง ^(๔๓)
ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ
พ.ศ. ๒๕๑๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

ข้อ ๒ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จะกระทำได้แต่โดยการขาย การแลกเปลี่ยน หรือการให้และจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน เว้นแต่การโอนกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามกฎหมายดังต่อไปนี้ ให้ดำเนินการได้เมื่อกระทรวงการคลังให้ความยินยอมแล้ว

(๑) กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๒) กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การให้ที่ราชพัสดุจะกระทำได้เฉพาะเพื่อการศาสนา การสาธารณกุศล หรือการสาธารณประโยชน์อย่างอื่นหรือการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้

ข้อ ๓ ในกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุนอกเหนือจากกรณีตามข้อ ๒ (๑) และ (๒) ให้กระทรวงการคลังแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง มีจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนแต่ไม่เกินเจ็ดคนประกอบด้วยอธิบดีกรมธนารักษ์หรือรองอธิบดีกรมธนารักษ์

(๔๓) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๑ ตอนที่ ๕๐ ก ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๗

ซึ่งอธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมายเป็นประธานกรรมการผู้แทนกระทรวงการคลัง ผู้แทนกรมที่ดิน และบุคคลอื่น เป็นกรรมการ และผู้อำนวยการกองที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ เพื่อทำการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลังเพื่อเสนอขออนุมัติจาก คณะรัฐมนตรี

ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควรคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งจะแต่งตั้งอนุกรรมการคณะหนึ่งหรือหลายคณะเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการมอบหมายก็ได้

ข้อ ๔ การขายและการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ ให้กำหนดมูลค่าของที่ราชพัสดุโดยประเมินจากราคาที่คาดว่าจะเป็ราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดในปัจจุบัน และให้คำนึงถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ สภาพและที่ตั้งของที่ราชพัสดุ มูลค่าเพิ่มของที่ราชพัสดุในกรณีที่นำไปผนวกเข้ากับที่ดินของบุคคลอื่นที่อยู่ติดกันรวมทั้งความเหมาะสมและปัจจัยสำคัญอื่น ๆ ที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับทางราชการ

ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควรเพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง จะให้สถาบันวิชาชีพหรือบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ ทำการศึกษาและประเมินราคาที่ดินที่ราชพัสดุเพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าขั้นต่ำที่คณะกรรมการประเมินกำหนดไว้ก็ได้ ทั้งนี้ การให้สถาบันวิชาชีพหรือบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ทำการดังกล่าว ให้เป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๕ ที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุอย่างน้อยต้องมีคุณลักษณะเบื้องต้นดังนี้

(๑) อยู่ติดกับทางหลวงหรือทางสาธารณะที่สะดวกแก่การคมนาคมหรืออยู่ติดกับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่มีทางเข้าออกสู่ทางหลวงหรือทางสาธารณะอยู่แล้ว

(๒) สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้ตามความมุ่งหมายโดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือกฎหมายอื่น

(๓) มีขนาดเหมาะสม หรือเมื่อนำไปผนวกเข้ากับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกันแล้วจะมีขนาดเหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้

การพิจารณากำหนดมูลค่าของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุให้ใช้หลักเกณฑ์ข้อ ๔ โดยอนุโลม

ข้อ ๖ การขายและการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ ให้กระทำโดยวิธีประมูลตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่การขายหรือการแลกเปลี่ยนดังต่อไปนี้จะกระทำโดยวิธีอื่นก็ได้ คือ

(๑) การขายให้แก่หรือแลกเปลี่ยนกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ องค์การปกครองท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล

(๒) การขายที่ราชพัสดุซึ่งส่วนราชการได้ซื้อหรือได้มาโดยวิธีอื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจำหน่ายตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี หรือ

(๓) การแลกเปลี่ยนซึ่งคณะกรรมการตามข้อ ๓ โดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลังเห็นว่าโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะกระทำโดยวิธีประมูล

ข้อ ๗ การให้ที่ราชพัสดุเพื่อการศาสนา การสาธารณกุศล หรือการสาธารณประโยชน์อย่างอื่น ให้คำนึงถึงสภาพและที่ตั้งของที่ราชพัสดุกับความเหมาะสมและประโยชน์ที่จะเกิดแก่ประชาชนโดยส่วนรวมเป็นสำคัญ

ข้อ ๘ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุนั้นให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้จะกระทำได้เมื่อ

(๑) ที่ราชพัสดุนั้นมิใช่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

(๒) ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้หรือมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ภายในสิบปีนับแต่วันที่ยกที่ดินนั้นให้แก่ทางราชการ

(๓) ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้ได้ยื่นเรื่องราวขอที่ราชพัสดุนั้นภายในสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ที่จะไม่ใช้ประโยชน์หรือนับแต่วันที่ครบระยะเวลาตาม (๒)

ในกรณีที่ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้ยื่นเรื่องราวขอที่ราชพัสดุนั้นเกินกำหนดเวลาตาม (๓) และทางราชการยังมิได้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้น หากกระทรวงการคลังเห็นว่ามิเหตุผลอันสมควรอย่างยิ่งเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมจะพิจารณาคืนให้ก็ได้

ข้อ ๙ ให้ใช้บังคับกฎกระทรวงนี้แก่การยื่นเรื่องราวขอที่ราชพัสดุนั้นที่ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๗

ธารินทร์ นิมมานเหมินท์

(นายธารินทร์ นิมมานเหมินท์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

หมายเหตุ:- โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุอื่นที่มีไรที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามกฎหมายฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับทางปฏิบัติ รวมทั้งให้เกิดความเป็นธรรมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



วันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2547

เรื่อง การแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ
 เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์
 อ้างถึง หนังสือจากกรมธนารักษ์ที่ กค 0313/2398

อ้างถึงหนังสือจากกรมธนารักษ์ที่ กค 0313/2398 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2547 ตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งความประสงค์จะขอแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 3-3-37 ไร่ ตามข้อเสนอเงื่อนไขกับที่ดินของบริษัทฯ รายละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

บริษัทฯ ขอเรียนยืนยันข้อเสนอเงื่อนไขการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุดังกล่าว ดังนี้

(1) ขอเสนอที่ดินโฉนดที่ 710, 26704 - 26708, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 8-3-02.6 ไร่

(2) ชำระเงินสดให้กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท แทนที่ดินโฉนดเลขที่ 709 และ 26709 เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 7-0-02 ไร่ เนื่องจากทางที่ดินแปลงดังกล่าวมีการถือครองกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งมีพี่น้องหลายบุคคลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม โดยส่วนใหญ่ยินดีที่จะขายที่ดินให้กับทางบริษัทฯ เมื่อถึงวันนัดทำสัญญาซื้อขายมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมบางรายไม่ยินยอมที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์แปลงดังกล่าวได้

(3) ขอชดเชยเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับน้อยลดลงในระหว่างดำเนินการแลกเปลี่ยน จำนวน 32,000,000 บาท

(4) รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม จำนวน 3,000,000 บาท

(5) สละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงวันที่ 10 กันยายน 2535 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าเหลืออีก 19 ปี มูลค่าไม่น้อยกว่า 19,000,000 บาท จากการเช่า 30 ปีที่บริษัทฯ ชำระไปแล้ว 30 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าชดเชยผู้เช่าเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งให้บริษัทฯ ทราบผลด้วย จะเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ส่ง สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

ขอแสดงความนับถือ
 30 กค 47
 30 กค 47
 SIAM CHAOPHRAYA HOLDINGS CO., LTD.
 บริษัท สยามเชาพรายา โฮลดิ้ง จำกัด

ส่ง ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1 1469

(นาง ศิริลักษณ์ ไม้ไทย)

กรรมการผู้จัดการ

(นายอำนาจ ปรีมนวงศ์)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

คุณวิมลกร
 8-10-
 4 กค 47

SIAM CHAOPHRAYA HOLDINGS COMPANY LIMITED

208 Wireless Road Building, 9th Floor, 208 Wireless Road, Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330, Thailand
 Tel (662) 651 5313 - 5, Fax (662) 651 5308



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธนารักษ์ กองที่ราชพัสดุ โทร. ๒๔๐๓๕๕๐ ถ. ๑๖

ที่ กค ๐๕๐๓/ 4249 วันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๓๔

เรื่อง ประมวลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุโฉนดที่ ๔๔๒, ๔๔๓ แฉวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

เรียน ปลัดกระทรวงการคลัง

ตามที่กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งที่ ๒๕/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๓๓ แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี กรณี เอกชนขอแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุในท้องที่แขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร จำนวน ๒ แปลง คือ แปลงหมายเลขโฉนดที่ ๔๔๒ และ ๔๔๓ (เอกสารที่ ๑) ซึ่งกรมธนารักษ์ได้นำเสนอแล้ว ว่า คณะกรรมการดังกล่าวพิจารณาเห็นควรค่าในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุทั้ง ๒ โฉนด ไปพร้อมกัน कराเวีย โดยวิธีประมูลเฉพาะในกลุ่มของผู้ที่มีที่ดินติดกับที่ราชพัสดุทั้ง ๒ โฉนด ดังกล่าว หรือผู้ที่มีที่ดินข้างเคียงกับที่ราชพัสดุ โดยมีทางสาธารณะคั่นอยู่เท่านั้น (เอกสารที่ ๒) และ กระทรวงการคลังได้อนุมัติให้เปิดประมูลทั่วไปไม่ต้องจำกัดเฉพาะผู้ที่มีที่ดินติดกัน (เอกสารที่ ๓) กรมธนารักษ์จึงได้กราบทูลประกาศประมูลฯ เสนอให้กระทรวงการคลัง พร้อมกับขอความเห็นชอบการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิจารณาผลการประมูล (เอกสารที่ ๔) ซึ่งกระทรวงการคลังได้ให้กรมธนารักษ์กำหนดความเหมาะสม ถูกต้องของประกาศ ใบเสนอ สัญญา กำหนดเวลาดำเนินการเองได้ (เอกสารที่ ๕) และเห็นชอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิจารณาฯ นั้น

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่า

๑. กรมธนารักษ์ได้ประกาศประมูลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุทั้ง ๒ โฉนด ดังกล่าว ในวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ กำหนดวันเปิดและเปิดซองประมูล วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๓๔ โดยพิจารณาจากมูลค่าที่ราชพัสดุ ความที่ได้เคยนำเสนอรายการคำนวณมูลค่าที่ราชพัสดุ ตามบันทึกกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๕๐๓/๑๕๒ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๓๔ ไว้ รวมทั้งสิ้น เป็นเงินประมาณ ๑๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท และที่ดินที่เอกชนขอเสนอแลกเปลี่ยน ต้องมีคุณสมบัติ โดยสรุปคือ มีสภาพถม เรียบร้อย วางแปล มีสาธารณูปโภคเข้าถึง ไม่ติดภาระที่ดินใด ๆ มีความเหมาะสมที่ทางการสามารถเข้าใช้ประโยชน์ปลูกสร้างสถานที่ราชการได้ในทันที มีการคมนาคมสะดวก อยู่ติดถนนสาธารณะ หรือทางหลวงชนบทกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๔ เมตร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....

ที่..... วันที่.....

เรื่อง.....

- ๒ -

อย่างใดก็ตาม ก่อนที่จะมีประกาศดังกล่าว ได้ดำเนินการส่งร่างเงื่อนไขการประมูล แบบใบเสนอ และสัญญาแลกเปลี่ยน ให้กรมอัยการตรวจพิจารณาแล้ว แต่ต่อมาเห็นว่า ความระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ กำหนดให้ส่งร่างสัญญาให้กรมอัยการตรวจเท่านั้น มิได้กล่าวถึงร่างเงื่อนไขและอื่น ๆ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการทำงานของกรมอัยการ จึงได้แจ้งกรมอัยการขอยกเลิกการตรวจสอบร่างเงื่อนไขการประมูลและแบบใบเสนอแลกเปลี่ยน โดยขอให้ตรวจเฉพาะร่างสัญญาแลกเปลี่ยน ซึ่งกรมอัยการได้มีหนังสือ ถ้อยความ ที่ มท ๐๐๐๒/๓๕๑ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๔ แจ้งว่า ได้ตรวจร่างสัญญาเสร็จเรียบร้อยแล้ว (เอกสารที่ ๒ - ๔.)

๒. มีผู้สนใจซื้อเอกสารการประมูล จำนวน ๒ ราย ดังนี้

- ๒.๑ บริษัทสมประสงค์แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
- ๒.๒ โรงแรมสยามเจ้าพระยา (บริษัท จำกัด)
- ๒.๓ นางเกสณี กาญจนาลัย
- ๒.๔ นายสุกนิธ ศรีวิภา
- ๒.๕ นางศรีวรรณ ไชยะเกษะ
- ๒.๖ นายอำไพ วิจิตรเวทการ

๓. ต่อมา นางเกสณี กาญจนาลัย ได้ร้องเรียนกระทรวงการคลัง ว่า เกรงจะหาที่ดินไม่ทันตามกำหนดเวลา ขอย้ายเวลารับและเปิดซองประมูลออกไปอีก ๒๐ วัน ให้กรมธนารักษ์ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ขยายเวลายื่นซองประมูลออกไปอีก ๓๐ วัน ซึ่งกระทรวงการคลังได้เห็นชอบ กรมธนารักษ์จึงได้มีประกาศ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๔ ขยายเวลาการประมูลเป็นวันขึ้นของและเปิดซองประมูล ในวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๓๔ (เอกสารที่ ๕ - ๑๐)

๔. ครั้นถึงกำหนดเวลารับซองประมูลตามข้อ ๓ ปรากฏว่า มีผู้เข้ายื่นซองประมูล จำนวน ๓ ราย คือ

- ๔.๑ นายสุชัย หานิรภักดิ์
- ๔.๒ นางเกสณี กาญจนาลัย
- ๔.๓ บริษัทโรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

ที่ วันที่

เรื่อง

- ๓ -

คณะกรรมการตรวจพิจารณาผลการประมูล โกงตรวจสอบและพิจารณาคุณสมบัติ
ของผู้ยื่นซองประมูล ทั้ง ๓ ราย แล้ว เสนอความเห็น

ราย นายสุชัย พานิชภักดิ์ มิได้มีคุณสมบัติที่จะเป็นผู้เข้าประมูลได้ กล่าวคือ
มิได้เป็นผู้ซื้อแบบใบเสนอแลกเปลี่ยนที่ดินจากทางราชการ และสภาพที่ดินที่นำมาเสนอแลกเปลี่ยน
เป็นที่ดิน ๓ กลุ่ม บางกลุ่มเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย มิได้มีขนาดและความเหมาะสมที่ทางราชการ
เข้าใจประโยชน์ใดในทันที ทั้งยังมีอาคารพำนักอาศัย ซึ่งทางราชการไม่ประสงค์อยู่ในที่ดินบางแปลง
และสิ่งที่น่าสนใจแลกเปลี่ยนทั้งหมดอยู่ประมาณ เป็นผู้จัดการในบริษัทประเมินราคาที่กำหนดค่าประมูล
ประมูลแลกเปลี่ยน ของกรมธนารักษ์เป็นผู้ประเมินราคา ซึ่งปรากฏมีมูลค่าเพียง ๑๖๘.๕๕ ล้านบาท
ต่ำกว่ามูลค่าที่ราชพัสดุที่กำหนดไว้ด้วย สำหรับมาตรการในการให้ความช่วยเหลือผู้เข้าเก็บ
โคเสนอจ่ายเงินชดเชยในอัตรามูลค่าที่ดินว่าละ ๕,๐๐๐ บาท เป็นเงินทั้งสิ้น ๙,๕๕๕,๐๐๐ บาท
และยินดีให้ผู้เข้าเก็บหรือถอนสิ่งปลูกสร้างของตนไปถวาย

ราย นางเกสณี กาญจนาลัย เสนอที่ดินรวม ๔ กลุ่ม บางกลุ่มเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย
มิได้มีขนาดและความเหมาะสมที่ทางราชการจะเข้าใจประโยชน์ และมูลค่าที่ดินที่เสนอมา
โดยผู้ประมูล เป็นผู้จัดการในบริษัทประเมินราคาที่กำหนดค่าประมูลแลกเปลี่ยน ของ
กรมธนารักษ์เป็นผู้ประเมินมูลค่าเพียง ๑๖๒.๙๔๒ ล้านบาท ต่ำกว่ามูลค่าที่ราชพัสดุ (เอกสารที่ ๑๑)
สำหรับมาตรการในการให้ความช่วยเหลือผู้เข้าเก็บโคเสนอให้เขาต่อไปตามเดิมทั้งสองโฉนด

ราย บริษัทโรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ยื่นเสนอขอเช่าที่ดินในเขตคลองจั่น
จำนวน ๑๔ โฉนด เลขที่ ๙๑๐,๒๖๙๐๔-๔,๑๔๑๔๓ และ ๒๑๔๖๔ ซึ่งอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกัน
เนื้อที่รวม ๔ ไร่ ๓ งาน ๔๕ ตารางวา มูลค่า ๑๒๔.๑๔ ล้านบาท ในเขตภาษีเจริญ จำนวน
๑ โฉนด เลขที่ ๒๐๖๔๓ เนื้อที่ตามโฉนด ๑๔ ไร่ ๓ งาน ๘๕ ตารางวา แบ่งให้ เนื้อที่ ๔ ไร่
มูลค่า ๕๔ ล้านบาท ในเขตอำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก จำนวน ๒ โฉนด เลขที่ ๒๑๔๕
และ ๔๔๔๔ ซึ่งอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกัน มูลค่า ๔๖.๔๔๘ ล้านบาท มาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุ
โดยให้เลือกที่ดินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งใน ๒ กลุ่ม กลุ่มแรกเป็นที่ดินในเขตคลองจั่น และเขตภาษีเจริญ

/โดย...



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

ที่ วันที่

เรื่อง - ๔ -

โดยเสนอมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น ๑๙๘.๖๘ ล้านบาท กลุ่มที่สอง เป็นที่ดินในเขตคลังชั้น และในเขต
อำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก โดยเสนอมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น ๒๑๐.๖๙๘ ล้านบาท ซึ่งมูลค่า
ที่บริษัทฯ เสนอนี้ประเมินโดยบริษัทฯ เป็นผู้จัดการให้บริษัทประเมินราคาที่กำหนดตามประกาศ
ประมูลแลกเปลี่ยน ของกรมธนารักษ์ สำหรับมาตรการในการช่วยเหลือผู้เช่าเดิม ได้เสนอ
จ่ายเงินชดเชยตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์ประเมิน พร้อมทั้งจ่ายเงินค่ารื้อถอน
มากน้อยตามจำนวนเนื้อที่ที่เขา กำหนดให้ตารางว่าละ ๓๐,๐๐๐ และ ๕,๐๐๐ บาท โดยยกเว้น
จากการรื้อถอนใหญ่เขาเดิม และบริษัทฯ จะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายหรือรับภาระเป็นผู้รื้อถอนเอง
หรือจ่ายเงินตามมูลค่าที่กรมธนารักษ์ประเมิน พร้อมทั้งจัดหาที่อยู่อาศัยให้ ตลอดจนจัดหาอาชีพให้
โดยบรรจุเขาทำงานตามโครงการของบริษัทในอนาคตกความเหมาะสมของพันธุ์และความสามารถ
อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบในเบื้องต้นของคณะกรรมการตรวจพิจารณาการประมูล
ปรากฏว่า บริษัทโรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ได้ยื่นข้อเสนอแลกเปลี่ยนมีส่วนบกพร่องใน
สิ่งที่มีใช้ สำคัญในวัตถุประสงค์ของการประมูล (โปรดดูบัญชีรายละเอียดแนบท้ายบันทึกนี้)
แต่สภาพทั่วไปและมูลค่าที่ดินที่นำมาเสนอแลกเปลี่ยนอยู่ในเกณฑ์สมควรจะรับไว้พิจารณา
คณะกรรมการตรวจพิจารณาการประมูลได้เห็นสมควรที่จะส่งข้อมูลรายละเอียดการยื่นข้อเสนอ
ของบริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ในคณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อ
คณะรัฐมนตรีพิจารณาดำเนินการต่อไป โดยให้ยกเลิกข้อเสนอของผู้เช่าประมูลราย นายสุชัย
ทานิชักดิ์ และ นางเกสณี กาญจนาลัย พร้อมคืนหลักประกันของให้ไปด้วย ซึ่งกรมธนารักษ์
ได้เห็นชอบและได้ดำเนินการคืนหลักประกันของให้แก่ผู้ประมูลฯ ที่ถูกยกเลิกเรียบร้อยแล้ว

๕. กรมธนารักษ์ได้ขอความอนุเคราะห์ส่วนราชการต่าง ๆ และธนาคาร
กรุงไทย จำกัด ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน ๓ แปลง ที่บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา
จำกัด ยื่นข้อเสนอมาดังต่อไปนี้

๕.๑ ขอให้สำนักงานกลางประเมินทรัพย์สิน กรมที่ดิน และธนาคาร
กรุงไทย จำกัด ที่ราคาตลาดที่ดิน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....
ที่..... วันที่.....
เรื่อง..... - ๕ -

- ๕.๒ ขอให้จังหวัดนครนายกตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน
- ๕.๓ ขอให้สำนักผังเมืองตรวจสอบทำเล ดังเมืองของที่ดิน ซึ่งรวมถึง
ข้อกำหนดการใช้ที่ดินด้วย
- ๕.๔ ขอให้กรุงเทพมหานครตรวจสอบโครงการคัดถนน สาธารณูปการ
การปลูกสร้างอาคาร และหรือขอมัติที่ดินต่าง ๆ
- ๕.๕ ขอให้กรมทางหลวงตรวจสอบโครงการคัดถนน และถนนที่ตัดที่ดิน
เป็นถนนสาธารณะ หรือทางหลวงหรือไม่ กว้างเท่าใด
- ๕.๖ ขอให้กรมทางพิเศษแห่งประเทศไทยตรวจสอบโครงการเวนคืนที่ดิน
เพื่อสร้างทาง
- ๕.๗ ขอให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามหานคร และบางกอกน้อย
ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน
- ๕.๘ ขอให้เขตคลังสินค้าตรวจสอบข้อมูล ถนนสุขาภิบาล ซึ่งอยู่ติดต่อกับที่ดิน
ในเขตคลังสินค้า ทางด้านหนึ่ง ว่ามีความกว้างเท่าใด ไหล่ทางเท่าใด และมีรัศมีทางเท่าใด
๖. ส่วนราชการตามข้อ ๕ ได้ให้ความอนุเคราะห์ตรวจสอบข้อมูลและ
แจ้งให้ทราบ ดังนี้
- ๖.๑ สำนักสถิติประกัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด แจ้งว่า
ที่ดินในเขตคลังสินค้านี้มีราคา ๔๔.๕ ล้านบาท มีข้อจำกัดที่ดิน คือ ตกอยู่ภายใต้
ข้อกำหนดของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ เรื่องการควบคุมอาคาร (พื้นที่สีเขียว) และมี
ข้อกำหนดของกรมทางหลวงไม่อนุญาตให้เชื่อมทางเพื่อออกสู่ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี
แต่การเข้าออกของที่ดินกลุ่มนี้สามารถใช้ทางถนนสุขาภิบาล ๒ (ถนนสวนผัก) ได้
และนอกจากนั้นยังมีข้อจำกัดของกรมทางหลวงเกี่ยวกับการปลูกสร้างจะหอรั้วระยะเข้าไปในที่ดิน
ให้ทางเขตทางไม่ต่ำกว่า ๖ เมตรด้วย สภาพที่ดินเป็นที่ว่าง ข้างส่วนมีระดับต่ำกว่าถนน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

ที่

วันที่

เรื่อง

- บ -

ที่ดินในเขตภาษีเจริญ ประเมินเฉพาะส่วนที่ขอแลกเปลี่ยน มีราคา ๑๒๖ ล้านบาท
สภาพที่ดินเป็นที่ว่าง ยังไม่ถม ค่ากว่าถนนประมาณ ๑ เมตร

ที่ดินในเขตอำเภอของครึกษ์ จังหวัดนครนายก มีราคา ๔๔.๔ ล้านบาท
ปัจจุบันราคาทรงตัว อาจลดลงบ้าง สภาพของที่ดินเป็นร่องสวนปลูกทนนยูลาฉิปัดสเต็มพื้นที่
(เอกสารที่ ๑๒)

๖.๒ สำนักงานกลางประเมินทรัพย์สิน กรมที่ดิน แจ้งว่า

ที่ดินในเขตคลังรับ มีราคาระหว่าง ๑๑๓.๕๓ - ๑๒๔.๖๔ ล้านบาท

ที่ดินในเขตภาษีเจริญ มีราคาระหว่าง ๔๐ - ๑๐๐.๘ ล้านบาท

ที่ดินในเขตอำเภอของครึกษ์ มีราคาระหว่าง ๔๔.๔ - ๕๔.๖ ล้านบาท (เอกสารที่ ๑๓)

๖.๓ จังหวัดนครนายกแจ้งว่า ไม่มีแผนหรือโครงการเวนคืนหรือคัดถนน
ผ่านที่ดินที่เสนอแลกเปลี่ยน และถนนของครึกษ์ - แปกัว ซึ่งผ่านหน้าที่ดินไม่เป็นถนนสาธารณะ
หรือทางหลวง แต่เป็นที่ดินกรมชลประทาน ขนาดกว้าง ๓๖๐ เมตร ใหญ่ทางข้างละ
๑.๕๐ เมตร อยู่ในความดูแลของกรมโยธาธิการ และโฉนดเลขที่ ๒๑๔๔ ขาดรายการจดทะเบียน
จำนองของวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๓ ส่วนโฉนดเลขที่ ๔๔๔๔ หลักฐานตรงกับที่สำนักงานที่ดิน
(เอกสารที่ ๑๔)

๖.๔ สำนักผังเมืองแจ้งว่า ที่ดินในเขตคลังรับ กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภท
อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินในเขตภาษีเจริญ กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังร่างกฎกระทรวงที่แนบ
ส่วนที่ดินในเขตอำเภอของครึกษ์ยังไม่มีผังเมืองรวมใด ๆ และขณะนี้ ผังเมืองรวม-
กรุงเทพมหานครยังไม่ได้ผลบังคับตามกฎหมาย และอยู่ระหว่างการตรวจสอบของสำนักงาน-
คณะกรรมการกฤษฎีกา (เอกสารที่ ๑๕)

๖.๕ การทางพิเศษแห่งประเทศไทยแจ้งว่า ที่ดินทั้ง ๓ แปลง อยู่นอกเขต
พระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางพิเศษระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๓๐ อยู่นอกเขต

/พระราช ...



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

ที่

วันที่

เรื่อง

- ๕ -

พระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางพิเศษระบบทางด่วนชั้นที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๐ และอยู่นอกเขต
พระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา - อารพรงก์ (เอกสารที่ ๑๖)

๖.๖ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี แจ้งว่า ปัจจุบันโฉนด
เลขที่ ๒๐๖๗๔ จำนวนร่วมด้วยโฉนดที่ ๑๕๗๐ เขตภาษีเจริญ ว่างเปล่าตามหมายเวนคืน ส่วนสำนักงาน
ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย แจ้งว่า โฉนดที่ดินในเขตที่ตั้งดังกล่าว มีเจ้าของคือ
โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีการติดหนี้แต่อย่างใด (เอกสารที่ ๑๗ - ๑๘)

๖.๗ สำนักงานเขตคลองเตยแจ้งว่า ถนนสุขาภิบาล (ถนนสวนผัก) เป็นทาง
สาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้าง ๑๔ เมตร ผิวจราจรเป็น คสล. กว้าง ๖ เมตร ไหล่ทางกว้าง
ข้างละ ๑ เมตร และยังไม่มีการปรับปรุงถนนอย่างไร (เอกสารที่ ๑๙)

๗. คณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาข้อเสนอก
ของบริษัทโรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด และออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินทั้ง ๓ แปลง แล้ว ปรากฏว่า

๗.๑ ที่ดินที่ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
เป็นที่ดินเนื้อที่ ๔ ไร่ ๓ งาน ๔๔ ตารางวา ตั้งอยู่ริมถนนบางกอกน้อย
- นครชัยศรี ไกลบริเวณวัดที่มีของดีแยกตัดกันระหว่างถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี กับถนนพุทธมณฑล
สาย ๒ เป็นที่ดินที่อยู่ติดถนน ๒ ด้าน คือ ด้านทิศใต้ติดถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี กว้างประมาณ
๔๖ เมตร และด้านทิศเหนือติดถนนสุขาภิบาล ๒ (ถนนสวนผัก) กว้างประมาณ ๓๐ เมตร
เป็นที่ว่างรุ่มบางช่วง อยู่ในย่านที่อยู่อาศัย จักอยู่ในทำเลที่ดี สามารถออกสู่จังหวัดใกล้เคียง
ได้สะดวก และเข้าถึงตัวเมืองกรุงเทพมหานครชั้นในได้โดยง่าย การคมนาคมสะดวก ปัจจุบัน
สามารถเช่า ๕ ออกโดยทางรถยนต์โดยทางถนนสุขาภิบาล ๒ (ถนนสวนผัก) ซึ่งเป็นทางสาธารณะ
เขตทางกว้าง ๑๔ เมตร ผิวจราจร ๖ เมตร ไหล่ทางข้างละ ๑ เมตร สำหรับระบบสาธารณูปโภค
ขั้นพื้นฐานมีครบ

๗.๒ ที่ดินที่ถนนเพชรเกษม เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

เป็นที่ดินเนื้อที่ ๔ ไร่ อยู่ติดถนนเพชรเกษม ซึ่งเป็นทางสาธารณะ



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

ที่

วันที่

เรื่อง

- ๔ -

มีฉัวจราจร ๔ ช่องจราจร ตั้งอยู่ในช่วงระหว่างถนนพุทธมณฑล สาย ๒ และสาย ๔ มีส่วนที่
ติดถนนเพชรเกษม กว้าง ๑๐ เมตร กว้างในกว้าง ส่วนลึกจากถนนเพชรเกษมจนสุดที่ดินประมาณ
๒๐๐ เมตร เป็นที่ว่างยังไม่ไค้ทำประโยชน์ ลุ่มประมาณ ๑ เมตร อยู่ในย่านที่มีสถาบันการศึกษา
(วิทยาลัยเอเชียอาคเนย์) มีการพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่น จักอยู่ในทำเลที่
มีการคมนาคมสะดวก สามารถเดินทางเข้ากรุงเทพมหานคร หรือเดินทางออกสู่จังหวัดภาคใต้ได้
สะดวก มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และการโทรคมนาคมค่อนข้างสมบูรณ์แบบ

๑.๑ ที่ดินที่อำเภอคลองระกัษ์ จังหวัดนครนายก

เป็นที่ดินเนื้อที่ ๑๖๖ ไร่ ๑ งาน ๓๙ ตารางวา อยู่ติดถนนสายของครักษ์-
บางสมบูรณ์ ซึ่งแยกจากทางหลวงสายรังสิต - นครนายก มาประมาณ ๓.๙ กิโลเมตร มีหน้ากว้าง
ติดถนนประมาณ ๔๔๐ เมตร ถนนสายของครักษ์ - บางสมบูรณ์ สภาพปัจจุบันเป็นสาธารณะลาดยาง
ผิวจราจร ๖ เมตร และมีไหล่ทางข้างละ ๒ เมตร คาบถัดของที่ดินติดแม่น้ำนครนายก หน้ากว้าง
ประมาณ ๕๒๐ เมตร และด้านข้างติดสถานีพัฒนาที่ดินจังหวัดนครนายก ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ในย่าน-
เกษตรกรรม มีความเจริญปานกลาง การคมนาคมสะดวก ระบบสาธารณูปโภค ปัจจุบันมีไฟฟ้า
ส่วนเข้าประปามีถึงสถานีพัฒนาที่ดินจังหวัดนครนายก ซึ่งอยู่ติดกัน สถานีที่ดินเป็นบึงน้ำบางส่วน
โดยทั่วไปเป็นร่องสวน และปลูกต้นไม้หลายชนิดไว้เต็มพื้นที่ นอกจากนี้สภาพเป็นร่องสวนแล้ว
ยังมีทางในที่ดินที่รถยนต์สามารถผ่านเข้า - ออกได้ ทั้งจากถนนสายของครักษ์ - บางสมบูรณ์
ถึงริมแม่น้ำนครนายก และจากสถานีพัฒนาที่ดินฯ เดิมริมแม่น้ำนครนายก ไปถึงหมู่บ้านที่อยู่
นอกเขตที่ดินที่เสนอแลกเปลี่ยน และจากการสอบถามเจ้าหน้าที่พัฒนาที่ดินฯ ทำให้ทราบว่าที่ดิน
ที่ขังสถานีพัฒนาที่ดินฯ นี้ ไค้มาโดยผู้บริจาด และผู้บริจาดได้กำหนดเงื่อนไขไว้ว่า ทาง
สถานีฯ จะต้องยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ในที่ดินส่วนที่เหลือจากการบริจาดเข้ามา-ออกสู่ถนนของครักษ์-
บางสมบูรณ์ ซึ่งเส้นทางที่ราบสูงไค้ผ่านเข้า-ออกนี้ นอกจากผ่านสถานีพัฒนาที่ดินฯ แล้ว ต้อง
ผ่านที่ดินแปลงที่เสนอแลกเปลี่ยนนี้ด้วย โดยเส้นทางเดิมริมแม่น้ำนครนายก และการผ่าน
เข้า-ออกนี้ (ถ้ามาริมแม่น้ำ) ไค้กระทำกันมาเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว

๑.๔ มูลค่าของที่ดินที่นำมาเสนอแลกเปลี่ยน เปรียบเทียบจากการ
ประเมินราคาของ

๑.๔.๑ บริษัทสหพัฒน์ เรียลตี้ จำกัด (ผู้เสนอแลกเปลี่ยน
จักนาตามประกาศประมูลแลกเปลี่ยน)



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....

ที่.....

วันที่.....

เรื่อง.....

- ๔ -

๓.๔.๒ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (กรมธนารักษ์จัด)

๓.๔.๓ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

(กรมธนารักษ์จัด)

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาผลการประเมินราคา ปรากฏว่าธนาคารกรุงไทย จำกัด และสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน มีข้อโต้แย้งกัน ประกฏกับเป็นสถาบันที่เป็นรัฐวิสาหกิจ และสถาบันของราชการซึ่งกรมธนารักษ์จัดหาเพื่อตรวจสอบเปรียบเทียบการประเมินราคาของสถาบันเอกชนที่ฝ่ายผู้เสนอแลกเปลี่ยนจัดทำตามนโยบายของกระทรวงการคลัง คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาเลือกที่จะยึดถือการประเมินราคาของ ๒ สถาบันนี้ในการพิจารณาเปรียบเทียบเพื่อเลือกกลุ่มที่ดินตามข้อเสนอของผู้เสนอแลกเปลี่ยน ซึ่งปรากฏว่าที่ดินตามข้อเสนอในกลุ่ม ก. มีมูลค่าสูงกว่าที่ดินในกลุ่ม ก. ดังนี้

	บริษัทสุทัศน์ฯ (ล้านบาท)	ธนาคารกรุงไทยฯ (ล้านบาท)	ส.ป.ท. (ล้านบาท)	
			ค่า	สูง
<u>กลุ่ม ก</u>				
ที่ดินชั้น	๑๒๔.๑๔	๔๔.๓	๑๑๓.๕๓	๑๒๔.๑๔
นครนายก	<u>๔๖.๔๔</u>	<u>๔๔.๔</u>	<u>๔๔.๔</u>	<u>๔๔.๒๑</u>
	<u>๒๑๐.๒๓</u>	<u>๑๓๘.๖</u>	<u>๑๖๓.๙๓</u>	<u>๑๔๒.๓๕</u>
<u>กลุ่ม ข</u>				
ที่ดินชั้น	๑๒๔.๑๔	๔๔.๓	๑๑๓.๕๓	๑๒๔.๑๔
เพชรเกษม	<u>๕๕.๐</u>	<u>๑๒๖.๐</u>	<u>๕๐.๐</u>	<u>๑๐๐.๔</u>
	<u>๑๗๙.๑๔</u>	<u>๒๑๐.๓</u>	<u>๒๐๓.๕๓</u>	<u>๒๒๔.๕๔</u>

- * **ที่ดินชั้น** หมายถึง ที่ดินที่ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี เขตที่ดินชั้น กรุงเทพมหานคร
เพชรเกษม " ที่ดินที่ถนนเพชรเกษม เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
นครนายก " ที่ดินที่อำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

ที่

วันที่

เรื่อง

- ๑๐ -

คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้ว ที่ดินตามข้อเสนอของผู้ยื่นประมูลรายนี้
ในกลุ่ม ข. ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี และที่ดินที่ถนนเพชรเกษม
มีมูลค่าต่ำสุด ประมาณ ๒๐๑.๕๑ ล้านบาท และสูงสุดประมาณ ๒๒๔.๕๕ ล้านบาท ซึ่งเป็น
มูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ดินในกลุ่ม ก. แต่เนื่องจากได้มีการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดของ
ที่ดินในกลุ่ม ข. นี้แล้ว ปรากฏว่า

- ที่ดินที่ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี มีลักษณะเป็นที่ลุ่มบางส่วน
- ที่ดินที่ถนนเพชรเกษม มีลักษณะเป็นที่ลุ่ม และยังมีไคโอนเปลี่ยนชื่อ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ใหม่เป็นของผู้เสนอแลกเปลี่ยน กับยังคงจำนองอยู่

คณะกรรมการฯ จึงได้เชิญผู้เสนอแลกเปลี่ยนมาเจรจา ผู้เสนอแลกเปลี่ยน
ยืนยันว่าจะดำเนินการที่ดินทั้ง ๒ แปลง ที่นำมาเสนอแลกเปลี่ยนเพิ่มเติมให้มีความเหมาะสม
บางกอกน้อย-นครชัยศรี และถนนเพชรเกษม ตามลำดับ พร้อมทั้งจะดำเนินการโอนเปลี่ยนชื่อ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถนนเพชรเกษม ให้เป็นชื่อของผู้เสนอแลกเปลี่ยน และจะดำเนินการให้ที่ดิน
ปลอดจากการจำนองให้เป็นที่ยอมรับก่อนวันทำสัญญาจะแลกเปลี่ยน (เอกสารที่ ๒๐)

๔. คณะกรรมการฯ ได้สรุปความเห็นไว้ว่า

๔.๑ เห็นสมควรเลือกพิจารณาที่ดินในกลุ่ม ข. เนื่องจาก

๔.๑.๑ เปรียบเทียบค่านราคาเห็นได้ว่าทางราชการได้ประโยชน์

สูงสุด

๔.๑.๒ สภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินเหมาะสมที่จะนำมาใช้เป็น

ปลูกสร้างสถานที่ราชการ เพราะการคมนาคมสะดวก สาธารณูปโภคต่าง ๆ พร้อม
จำนวนเนื้อที่พอเพียง

๔.๑.๓ ที่ดินในกลุ่ม ก. ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่จังหวัดนครนายก
ด้วยนั้น พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินแปลงนี้อาจมีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออกในที่ดิน อีกทั้ง
เปรียบเทียบค่านราคาก็เห็นได้ว่าต่ำกว่าที่ดินในกลุ่ม ข. จึงเห็นว่าไม่ควรเลือกพิจารณา

/๔.๑.๔ ...



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ
 ที่ วันที่
 เรื่อง

๔.๑.๔ มาตราการในการช่วยเหลือผู้เช่า จำนวน ๒ ราย
 ที่อยู่ในที่ราชพัสดุที่แลกเปลี่ยนหนึ่ง ๒ แปลง เป็นไปโดยยุติธรรม และสามารถบรรเทาความ
 เกือกรอนของผู้เช่าในการที่จะออกไปหาที่อยู่อาศัยใหม่ได้ ซึ่งบริษัทฯ ได้เสนอขอเช่าให้
 เป็นเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ ๒๖.๐๔ ล้านบาท กล่าวคือ เสนอจะจ่ายเงินชดเชยค่า
 สิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์ประเมิน รวมทั้งจ่ายค่าชดเชยการรื้อถอนแยกตามจำนวน
 เนื้อที่ที่เช่า กำหนดไว้ในตารางว่า ๓๐,๐๐๐ และ ๕,๐๐๐ บาท โดยยกวัสดุจากการรื้อถอนให้
 ผู้เช่าเก็บ และบริษัทฯ จะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย หรือรับภาระเป็นผู้รื้อถอนเอง หรือจ่ายเงิน
 ค่ามูลค่าที่กรมธนารักษ์ประเมินรวมทั้งจัดหาที่อยู่อาศัยให้ ตลอดจนจัดหาอาชีพให้ โดย
 บรรจุเช่าทำงานตามโครงการของบริษัทฯ ในอนาคตด้วยความเหมาะสมของชุมชน
 และความสามารถ

๔.๒ ข้อบกพร่องของที่ดินในกลุ่ม จ. โค่นก

๔.๒.๑ ที่ดินที่ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี มีข้อจำกัดเกี่ยวกับการ
 การปลูกสร้างอาคาร แต่ข้อจำกัดดังกล่าวก็มีข้อยกเว้นว่า หากเป็นการปลูกสร้างอาคารหรือ
 สถานที่ของทางราชการ ขอน้อมน้อมของกรุงเทพมหานครและประกาศกระทรวงมหาดไทย
 ดังกล่าวก็ไม่บังคับถึง และโดยที่วัตถุประสงค์ในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุไว้กระทำเพื่อที่จะ
 ให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อนำมาปลูกสร้างสถานที่ราชการ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์
 หลัก ก็อยู่ในข้อยกเว้นของข้อจำกัดดังกล่าว

ส่วนข้อจำกัดในเรื่องทางเชื่อมเข้า-ออกด้านถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี
 นั้น ก็เห็นว่าที่ดินแปลงนั้นนอกจากจะมีอาณาเขตที่ดินบางกอกน้อย - นครชัยศรี แล้ว ยังมี
 อาณาเขตที่ดินสุขาภิบาล ๒ (ถนนสวนผัก) ซึ่งมีเขตทางกว้าง ๑๔ เมตร สามารถเข้า-ออก
 ได้สะดวกอยู่แล้ว

๔.๒.๒ ที่ดินที่ถนนเพชรเกษมยังมีได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นประมูล
 และที่ดินงานนั้น ได้แจ้งผู้ยื่นประมูลมาเจรจา และผู้ยื่นประมูลได้มีหนังสือยืนยันจะ
 ทำเป็นการโอนเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้เป็นชื่อผู้ยื่นประมูล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตลอดจนจะ

/ดำเนินการ...



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

ที่

วันที่

เรื่อง

- ๑๒ -

ดำเนินการให้ที่ดินแปลงนี้ปลอดจากจำนองให้เป็นที่ยอมรับก่อนวันทำสัญญาจะแลกเปลี่ยน

๔.๒.๓ ฝ่ายรับระดมของขึ้นขึ้นซึ่งยังต่ำกว่าระดับถนนนั้น ผู้ยื่นประมูล
ได้มีหนังสือยืนยันจะดำเนินการถมที่ดินทั้งแปลงที่ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี และที่ดินเพชรเกษม
เพิ่มเติมให้เป็นที่ยอมรับก่อนวันทำสัญญาจะแลกเปลี่ยน

ในกรณีคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ผู้ยื่นประมูลฯ ยังมีได้เป็น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่นำมาเสนอประมูลก็ การที่จำนองที่ดิน การถมดินเพิ่มเติมก็ หากได้
มีการดำเนินการเสียให้เป็นที่ยอมรับตามที่ผู้ยื่นประมูลฯ เสนอ ก็ได้เป็นผลเสียหลายแก่ทาง
ราชการ หรือเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ยื่นประมูลฯ รายอื่น ๆ เพราะผู้ยื่นประมูลฯ อีก
๒ ราย ที่กรมธนารักษ์พิจารณาเลือกไปนั้น ได้เสนอทรัพย์สินที่มีได้ตรงตามวัตถุประสงค์
ในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุครั้งนี้ กล่าวคือ ได้เสนอที่ดินบางกลุ่มเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย
ไม่เป็นประโยชน์ในการใช้สอยในอันที่จะนำมาสร้างสถานที่ราชการ บางกลุ่มก็มีอาคารซึ่ง
ทางราชการมิได้ประสงค์ด้วย โดยประเมินราคาอาคารนั้นมาด้วย อีกทั้งราคาทรัพย์สิน
ที่เสนอก็มีมูลค่าต่ำกว่าที่ทางราชการได้กำหนดไว้ ฉะนั้น เมื่อขณะนี้ปรากฏว่ามีเพียง บริษัท
โรงแรมสยามजेพระยา จำกัด เป็นผู้ที่ได้ยื่นขอเสนอที่เป็นประโยชน์สูงสุดให้แก่ทางราชการ
โดยเสนอที่ดินที่มีสภาพที่ตั้ง ห่วงและคุณลักษณะอื่น ๆ เหมาะสม และเกิดประโยชน์แก่ทาง
ราชการในอันที่จะนำมาใช้สอยได้ตรงตามวัตถุประสงค์ และมูลค่าทรัพย์สินที่เสนอสูงกว่ามูลค่า
ที่ทางราชการกำหนด และบริษัท ยืนยันที่จะดำเนินการแก้ไขสิ่งบกพร่องต่าง ๆ ให้หมดสิ้น
ไปแล้ว คณะกรรมการฯ ก็เห็นว่าสมควรเลือกพิจารณาที่ดินของบริษัท เสนอความ กลุ่ม จ.

๔. กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ราชพัสดุทั้ง ๒ แปลงที่เอกชนขอ
แลกเปลี่ยนดังกล่าว ปัจจุบันได้มีการจัดให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย สภาพทำเลที่ตั้งและรูปที่ดินมี
ลักษณะไม่เหมาะที่จะใช้ประโยชน์เป็นสถานที่ราชการ เนื่องจากทางเข้า-ออกไม่สะดวก
และการจัดให้เช่าต่อไปไม่คุ้มกับมูลค่าที่ดินด้วย การนำที่ราชพัสดุดังกล่าวไปแลกเปลี่ยนเพื่อหาที่ดิน
ให้ส่วนราชการใช้ จึงยอมเป็นการดำเนินการเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่รัฐบาลขึ้น ฝ่ายรับ

/ ผู้เช่า...

เรียน ท่านอธิบดี

เพื่อโปรดทราบด้วย

ส. กองบริหารพัสดุ

พ. 17 มิ.ย. 64

พ. 17 มิ.ย. 64

พ. 17 มิ.ย. 64

พ. 17 มิ.ย. 64

เรื่อง

1. จ. 17 มิ.ย. 64 consistent
Quota 1. พ. 17 มิ.ย. 64
176. 17 มิ.ย. 64

พ. 17 มิ.ย. 64

2. พ. 17 มิ.ย. 64

พ. 17 มิ.ย. 64

3. พ. 17 มิ.ย. 64

13. 17 มิ.ย. 64

ส่ง กรมธนารักษ์

ส่ง กรมธนารักษ์

ส่ง กรมธนารักษ์

ส่ง กรมธนารักษ์

ส่ง กรมธนารักษ์



บันทึกข้อความ

เอกสารหมายเลข 2

ส่วนราชการ..... กรมธนารักษ์ กองที่ราชพัสดุ โทร 2817850 ต่อ 16
ที่..... กค. 0407/ 5782 วันที่ 31 ก.ค. 2534
เรื่อง..... การประมวลผลเปลี่ยนแปลงที่ราชพัสดุ เขตคลองสาน

1733

31 ก.ค. 2534

เรียน ปลัดกระทรวงการคลัง

ตามที่กรมธนารักษ์ได้นำความเห็นคณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อ คณะรัฐมนตรี กรณีเอกอัครราชทูตเปลี่ยนที่ราชพัสดุหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เสนอกระทรวงการคลัง ซึ่งคณะกรรมการได้มีความเห็นสมควรเลือกพิจารณา ที่ดินที่บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เสนอในกลุ่ม ก. เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป แต่ท่านรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ได้มีความเห็นสรุปเสนอท่านรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลังว่า

- (1) ทางกรมฯ ไม่มีความจำเป็นต้องไปแลกที่ดินในกรณีนี้
- (2) ที่ที่แลกมาทางกรมฯ ก็ไม่มีโครงการจะทำอะไร
- (3) กรมฯ ให้เจ้าหน้าที่กรมฯ ไปคุยกับที่ดิน ประเมินราคา

ซึ่งจะถูกต้องอย่างไร ประเมินได้ยาก เมื่อทางกรมฯ ไม่มีเหตุผลอะไรที่จะไปแลกที่ดินในกรณีดังกล่าว ถ้าจะแลกก็ต้องออกพระราชบัญญัติเพิกถอนที่ราชพัสดุ การอธิบายคณะรัฐมนตรีและสำนักงานที่ดิน คงทำได้ยาก ควรยกเลิกการประมวลผลกันเสีย แล้วเก็บที่เดิมไว้จะถูกต้องกว่า และท่าน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังได้โปรดบัญชา"เห็นว่า ยังไม่จำเป็นต้องแลกเปลี่ยนในขณะนี้" (เอกสารหมายเลข 1) นั้น

กรมธนารักษ์ใคร่ขอเรียนแจ้งดังนี้

1. ขอเรียนแจ้งความความเห็นต่อท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ดังต่อไปนี้

1.1 กระทรวงการคลังได้อนุมัติให้กรมธนารักษ์ดำเนินการตามโครงการ ปรับปรุงคุณภาพที่ราชพัสดุโครงการดังกล่าว มีวัตถุประสงค์จะนำที่ราชพัสดุที่มีสภาพไม่เหมาะสม ที่จะใช้ประโยชน์ในทางราชการออกแลกเปลี่ยนเพื่อให้รัฐสามารถมีที่ดินแปลงใหม่ที่มีสภาพ เหมาะสมและพร้อมจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์ในทางราชการโดยไม่ต้องสิ้นเปลือง งบประมาณแผ่นดิน ที่ราชพัสดุทั้ง 2 แปลง ดังกล่าวนี ก็เป็นที่ราชพัสดุที่มีสภาพไม่เหมาะสม จะใช้ประโยชน์ในราชการ และในการประมวลผลเปลี่ยนแปลงที่ขอให้นำเสนอขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี ก็เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามโครงการดังกล่าว

2.1686/5-7/11.002



ส่วนราชการ

- 2 -

ที่

วันที่

เรื่อง

✓ 1.2 ที่ราชพัสดุที่เสนอให้มีการแลกเปลี่ยนทั้งสองแปลงดังกล่าว มีจำนวนเนื้อที่น้อย พื้นที่ที่จะก่อสร้างอาคารมีไม่เพียงพอ นอกจากนั้นที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 897 ยังเป็นที่บอด ส่วนแปลงโฉนดเลขที่ 892 มีทางเข้า - ออก แต่ไม่สะดวก กล่าวคือ ทางเข้า - ออก เป็นถนนขรุขระกว้างเพียงประมาณ 2.80 เมตร รถชนต่ส่วนกันไม่ได้ ซึ่งในสภาพเช่นนี้ มูลค่าเพิ่มของที่ราชพัสดุในอนาคตย่อมเป็นไปได้น้อยมาก และพิจารณาด้านผลประโยชน์ที่ได้รับปัจจุบันแล้วเห็นว่ายังไม่คุ้มค่าอย่างที่สุดกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและมูลค่าที่ดิน ซึ่งได้จากการจัดให้เช่าได้ค่าเช่าเพียงปีละประมาณ 18.632.- บาท เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเช่าที่ดินในครั้งนั้นแล้ว กรมธนารักษ์เห็นว่า การจัดให้เช่าต่อไปไม่คุ้มค่า เป็นอย่างถึง เพราะทางราชการจะได้รับทรัพย์สินจากการแลกเปลี่ยนคิดเป็นมูลค่าประมาณไม่น้อยกว่า 203.5 ล้านบาท เปรียบเทียบสัดส่วนแล้ว ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดให้เช่าต่อปีจะเป็นเพียงร้อยละ 0.009 ของทรัพย์สินที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยน

กรมธนารักษ์ได้พิจารณาเห็นว่า ในปัจจุบันได้มีส่วนราชการต่าง ๆ แจ้งความประสงค์ขอให้ที่ราชพัสดุมาเป็นจำนวนมาก เนื่องจากต่งหลายหน่วยงานบริการประชาชน ซึ่งนับวันจะทวีเพิ่มมากยิ่งขึ้น ตัวอย่างเช่น สำนักนโยบายและแผนมหาดไทย ขอให้เนื้อที่ประมาณ 30 - 50 ไร่ กรมโยธาธิการ ขอให้เนื้อที่ประมาณ 6 - 10 ไร่ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ขอให้เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ไร่ สำนักงานเลขาธิการรัฐสภา ขอให้เนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ฯลฯ ขอให้เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ ในเขตกรุงเทพมหานคร (เอกสารหมายเลข 2) แต่ที่ราชพัสดุที่จะจัดสรรให้หน่วยราชการใช้มีอยู่จำกัดมิได้มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย และก็มีอยู่จำนวนไม่น้อยที่ใช้ประโยชน์ทางราชการอะไรไม่ได้ สภาพการณ์ได้กำหนดในตัวให้กรมธนารักษ์ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการปกครองดูแลรักษาที่ราชพัสดุต้องพยายามจัดหาที่ดินรองรับไว้อย่างเพียงพอ แต่ตามที่ได้นำเสนอแล้วว่า ที่ราชพัสดุมีอย่างจำกัด กรมธนารักษ์จึงได้พิจารณานำเสนอให้นำที่ราชพัสดุที่มีอยู่แล้วแต่ใช้ประโยชน์ในทางราชการไม่ได้ ออกแลกเปลี่ยน ซึ่งเป็นวิธีที่ดีกว่าการจะนำเงินงบประมาณจัดซื้อที่ดินอื่นเป็นการสิ้นเปลืองโดยใช่เหตุ ที่ราชพัสดุกึ่งสองแปลงที่ได้รับแลกเปลี่ยนก็สามารถนำมาจัดให้ส่วนราชการที่ขอให้ที่ราชพัสดุดังกล่าวข้างต้นได้ใช้ประโยชน์ได้ในทันที เห็นได้ว่าการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุมิได้เป็นการดำเนินการแล้วจะเกิดประโยชน์ แต่กับเอกชนเพียงฝ่ายเดียว หากเกิดประโยชน์แก่ทางราชการด้วยเช่นกัน



บันทึกข้อความ

375

ส่วนราชการ - 3 -
ที่ วันที่
เรื่อง

1.3 ตามความเห็นของกษัตริย์มนตรีว่าการกระทรวงการคลังข้อ (3)

ขอเรียนว่ากรมธนารักษ์ได้แจ้งเห็นแล้ว จึงได้ให้หน่วยงานทั้งทางภาครัฐ คือ สำนักงานกลาง ประเมินทรัพย์สินดิน ปรามที่ดิน และทางภาคเอกชน คือ สำนักหลักประกันธนาคารกรุงไทย จำกัด ซึ่งมีความชำนาญในการประเมินที่ดิน เป็นผู้ประเมินด้วยกัน และได้นำผลการพิจารณาไปเปรียบเทียบ ควบคู่กันไป กับบริษัทประเมินราคาของเอกชนตามประกาศประมวลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ บริษัทประเมินราคาเหล่านี้กรมธนารักษ์ได้ขอความร่วมมือจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หากไม่ใช้ราคาประเมินของทั้งสามสถาบัน ความสำเร็จในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุไม่ว่าจะดำเนินการ ช่วงระยะเวลาใด ก็คงจะเป็นไปไม่ได้ เพราะไม่มีสถาบันใดที่จะประเมินราคาได้อย่างถูกต้อง

ที่ราชพัสดุทั้งสองแปลงดังกล่าว มิใช่ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้

เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ การแลกเปลี่ยนกระทำได้โดยเพียงขอลงมติจากคณะรัฐมนตรี ก่อนเท่านั้น ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525) ออกตามความใน พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 (เอกสารหมายเลข 3) และจะไม่มีกรณีนำเสนอ สุภาณัติบัญญัติเพื่อออกพระราชบัญญัติ หรือเพิกถอนที่ราชพัสดุแต่อย่างใด

2. กระทรวงการคลังโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้เคยเห็นชอบให้ กรมธนารักษ์ดำเนินการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุทั้งสองแปลงนี้ได้ โดยเปิดประมูลทั่วไป (เอกสารหมายเลข 4) และได้มีการดำเนินการประมูลแลกเปลี่ยนและพิจารณาผลโดยผ่าน คณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี ฯ ซึ่งกระทรวงการคลังแต่งตั้ง ตามกฎหมายแล้ว กรมธนารักษ์จึงได้ดำเนินการตามขั้นตอน โดยนำความเห็นของ คณะกรรมการ ฯ เสนอต่อกระทรวงการคลังเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

3. กองกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 กำหนดเกี่ยวกับวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุไว้ว่า

"ข้อ 4 ในการพิทักษ์ความจำเป็นจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ..... ให้กระทรวง การคลังตั้งกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง มีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่เกิน 7 คน ทำการพิจารณา และเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติ



บันทึกข้อความ

37

ส่วนราชการ

- 4 -

ที่

วันที่

เรื่อง

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงสภาพและที่ตั้งของที่ราชพัสดุกับความเหมาะสมและประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ"

พิจารณาตามข้อกฎหมายข้างต้นแล้ว เห็นได้ว่าความในวรรคแรกกำหนดให้กระทรวงการคลังแต่งตั้งคณะกรรมการในกรณีที่มีความจำเป็นต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ สำหรับกรณีนี้ กระทรวงการคลังได้แต่งตั้งคณะกรรมการแล้ว (เอกสารหมายเลข 5) นอกจากนี้ตามข้อกฎหมายยังกำหนดให้คณะกรรมการทำการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี ซึ่งคณะกรรมการก็ได้ดำเนินการแล้ว (เอกสารหมายเลข 6) ขั้นตอนต่อไปคือ การนำความเห็นของคณะกรรมการเสนอต่อคณะรัฐมนตรี ซึ่งในทางปฏิบัติจะต้องดำเนินการโดยกระทรวงการคลัง และกรมธนารักษ์ พิจารณาแล้วเห็นว่า ในวรรคต่อมาของกฎกระทรวง ฯ ดังกล่าวข้างต้น กระทรวงการคลังมีอำนาจที่จะพิจารณาเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีว่าจะเห็นชอบหรือไม่ กับความเห็นของคณะกรรมการก็ได้

สำหรับการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ หากเป็นนโยบายของกระทรวงการคลังจะไม่แลกเปลี่ยน กรมธนารักษ์ก็จะระงับการดำเนินการต่อไป ซึ่งจะต้องยกเลิกโครงการปรับปรุงสภาพที่ราชพัสดุนี้เสีย สำหรับกรณีกรมธนารักษ์ก็เห็นว่าได้มีการดำเนินการมาแล้วจนถึงขั้นเปิดประมูล จึงจำเป็นต้องมีการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดให้จบขั้นตอนต่อไป

4. ตามรายละเอียดและเงื่อนไขแนบท้ายประกาศประมูลแลกเปลี่ยน ได้กำหนดข้อสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการประมูลไว้รวม 2 กรณี คือ

✓4.1 หากคณะรัฐมนตรีไม่อนุมัติผลการประมูลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

✓4.2 หากมีเหตุเชื่อได้ว่าการดำเนินการประมูลกระทำโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกัน ในการแลกเปลี่ยน (เอกสารหมายเลข 7)

ดังนั้น หากยกเลิกผลการประมูล เนื่องจากทางราชการเห็นว่ายังไม่มีความจำเป็น ต้องแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ ตามนโยบายของกระทรวงการคลัง ก็ไม่อาจยกข้อสงวนสิทธิ์ตามเงื่อนไขแนบท้ายประกาศประมูล ฯ ขึ้นมาอ้างได้

บันทึกการประชุมคณะกรรมการที่ราชพัสดุ

ครั้งที่ 2/2534

วันพุธที่ 4 ธันวาคม 2534

ณ ห้องประชุมกระทรวงการคลัง

(ห้อง 201)

พิจารณาเรื่องการขออนุมัติจัดให้เช่าที่ราชพัสดุโดยไม่ต้องประมูล

1. รายบริษัท แอมเทล กรู๊ป กรุงเทพ จำกัด

ข้อเท็จจริง

บริษัท แอมเทล กรู๊ป กรุงเทพ จำกัด ผู้ดำเนินกิจการโรงแรมแอมบาสซาเดอร์ซิตี้ จอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ได้แจ้งกรมชลประทานเพื่อใช้น้ำจากอ่างเก็บน้ำห้วยตุ้ม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เพื่อใช้ในกิจการโรงแรมเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2532 เนื่องจากในบริเวณที่ตั้งโรงแรมยังไม่มีระบบประปา กรมชลประทานพิจารณาแล้วไม่ขัดข้องให้บริษัทฯ ใช้น้ำจากอ่างเก็บน้ำห้วยตุ้มได้ โดยต้องเสียค่าชลประทานตามอัตราที่กำหนด แต่หากจะปลูกสร้างอาคารใด ๆ ให้ส่งแบบแปลนเพื่อขออนุญาตก่อน

บริษัทฯ ได้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุบริเวณอ่างเก็บน้ำห้วยตุ้มดังกล่าวเป็นเนื้อที่ 224 ตารางวา โดยได้ทำการก่อสร้างอาคารโรงสูบน้ำ บ้านพัก และวางท่อส่งน้ำไปยังโรงแรม ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2533 ในปัจจุบันบริษัทฯ ได้ใช้น้ำจากอ่างเก็บน้ำห้วยตุ้มอยู่แล้ว และบริษัทฯ ได้ขอเช่าที่ดินราชพัสดุบริเวณที่ได้ใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโรงสูบน้ำ บ้านพัก และวางท่อส่งน้ำเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีระบบประปา ส่วนกรณีที่ดินบริษัทฯ ได้ใช้น้ำจากอ่างเก็บน้ำไปแล้วนั้น บริษัทฯ ยินยอมชำระย้อนหลังให้ทั้งหมด เพราะได้ทำการติดตั้งมิเตอร์ไว้แล้ว

มติที่ประชุม

อนุมัติให้บริษัท แอมเทล กรู๊ป กรุงเทพ จำกัด เช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวได้โดยไม่ต้องประมูล และให้กรมธนารักษ์ไปพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ให้เหมาะสมกับภาวะในปัจจุบัน แล้วรายงานให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุทราบในคราวต่อไป

2. อนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 โดยให้ตัดคำว่า "และผู้อำนวยความสะดวกการกองรักษาที่หลวง กรมธนารักษ์ เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ" ออก ให้เติมคำว่า "และ" หน้าคำว่า "อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ" และให้เพิ่มเติมปลัดกระทรวงคมนาคมเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย

4. การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ เขตคลองสาน รายบริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด

ข้อเท็จจริง

กระทรวงการคลังเห็นชอบตามที่กรมธนารักษ์เสนออนุมัติหลักการให้บริษัท โรงแรม-สยามเจ้าพระยา จำกัด เข้าที่ดินราชพัสดุ แขวงบางลำภู เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 แปลง คือ แปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 เนื้อที่ 1 - 3 - 57 ไร่ และ 1 - 3 - 80 ไร่ ตามลำดับ รวมเนื้อที่ทั้งหมด 3 - 3 - 37 ไร่ แทนการประมูล แลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุเป็นระยะการเช่า 30 ปี และจะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี โดยพิจารณาเงื่อนไขและผลตอบแทนการเช่าในแต่ละครั้งใหม่ ในการจัดให้เช่าคิดผลประโยชน์ตอบแทนตามแนวทางพิจารณาแผนใหม่ 30% ของราคาที่ดินราชพัสดุ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับที่ดินที่นำมาแลกเปลี่ยน 224.98 ล้านบาท ทั้งนี้ โดยให้นำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะทำการประมูล ตามข้อ 17 (7) แห่งกฎกระทรวง พ.ศ. 2519 ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาและเงื่อนไขดังนี้

ประวัติ

1. กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี กรณีเอกชนขอแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุในท้องที่แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 แปลง คือ ที่ราชพัสดุโฉนดเลขที่ 892 และ

897 และกระทรวงการคลังได้อนุมัติหลักการให้ดำเนินการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าว ได้โดยวิธีประมูลเป็นการทั่วไป

2. กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการประมูลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุทั้ง 2 แปลง เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2534 ผลการประมูลคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีบันทึกเสนอ กระทรวงการคลังเห็นสมควรให้บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เป็นผู้ชนะการประมูล โดยเลือกพิจารณาที่ดินที่บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เสนอประกอบ- ด้วยที่ดินที่ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี และที่ดินที่ถนนเพชรเกษม มีมูลค่าต่ำสุดประมาณ 203.53 ล้านบาท และสูงสุดประมาณ 224.98 ล้านบาท และขอให้กระทรวงการคลัง นำเสนอคณะรัฐมนตรีอนุมัติเพื่อดำเนินการแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุ จำนวน 2 แปลง ดังกล่าว ตามขั้นตอนที่ได้กำหนดไว้ในเงื่อนไขการประมูลต่อไป

3. กระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้ว เห็นควรให้บริษัทผู้ประมูลได้เช่าระยะยาว แทนการแลกเปลี่ยนที่ดิน บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เมื่อได้รับทราบนโยบาย ของกระทรวงการคลังดังกล่าว ไม่ขัดข้องที่จะสนองนโยบาย หากแต่ขอให้กระทรวง- การคลังจัดให้เช่าระยะยาวกว่า 60 ปี เนื่องจากเป็นโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลายาว นานกว่าจะได้คืนทุนและเริ่มมีกำไร

4. กรมธนารักษ์จึงได้นำเสนอกระทรวงการคลังพิจารณาจัดให้ผู้ประมูลได้เช่า ระยะยาวโดยกำหนดอายุการเช่าเท่ากับ 30 ปี ตามแนวทางการพัฒนาแผนที่กำหนด ไว้ในระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการพัฒนาที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2534 และคิดผล- ประโยชน์ตอบแทนการเช่า 30 ปี เท่ากับอัตราขั้นต่ำ 30% ของราคาที่ดินราชพัสดุ ซึ่ง- ปกติจะมีการประเมินราคาตลาดในกรณีที่ไม่สามารถทราบราคาตลาดที่แท้จริงได้ แต่ใน กรณีนี้เมื่อได้มีการประมูลแลกเปลี่ยนที่ดิน ซึ่งมีการกำหนดราคาตลาดขั้นต่ำและราคาที่ ประมูลได้สูงกว่าราคาดังกล่าวแล้ว จึงทำให้สามารถทราบราคาตลาดที่แท้จริงได้จาก ผลการประมูล (Market Determination Price) ซึ่งปรากฏว่าเมื่อเลือกใช้มูลค่า ที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนเป็นราคาขึ้นสูง 224.98 ล้านบาท จะคำนวณเป็นค่าธรรมเนียม จัดประโยชน์ชำระปีแรก 30 ล้านบาท และค่าเช่ารายปีรวม 30 ปี อีก 144.231 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (NPV.) ได้ 37.61872 ล้านบาท รวมเป็น

ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์และค่าเช่ารายปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (NPV.) ได้ทั้งสิ้น 67.61872 ล้านบาท (30% ของราคาที่ดิน)

ทั้งนี้ โดยมีได้ค่านึงค่าชดเชยและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบริษัทที่ได้สูญเสียไปสำหรับการเตรียมการในการแลกเปลี่ยนที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ อ้างว่ามีมูลค่าอีกประมาณ 187.62 ล้านบาท แต่กรมธนารักษ์เห็นว่า เมื่อได้กำหนดค่าผลประโยชน์ในการจัดให้เช่า 30 ปี เท่ากับอัตราขั้นต่ำแล้ว ก็สมควรแยกวงเงินค่าชดเชย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ออกจากยอด 30% ดังกล่าว

สำหรับกรณีที่บริษัทฯ มีความประสงค์จะขอให้ทางราชการพิจารณาจัดให้เช่าระยะยาวกว่า 60 ปี ตามกฎหมายไม่อาจจะทำได้ แต่เนื่องจากบริษัทฯ ได้เตรียมการสำหรับงานแลกที่ครั้งนี้ มีค่าใช้จ่ายและค่าเสียเวลาเป็นจำนวนมาก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ได้เกิดขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีความประสงค์จะแลกที่ดินมาเป็นกรรมสิทธิ์ แต่เมื่อเป็นการเช่าที่ดินทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง และโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลายาวนานกว่าจะได้คืนทุน และเริ่มมีกำไร หากระยะเวลาการเช่าสั้นเกินไป อาจจะไม่คุ้มค่าการลงทุน ซึ่งเป็นเรื่องน่าเห็นใจ และทางราชการควรจะได้ให้การสนับสนุนเพื่อเป็นการจูงใจให้เอกชนที่จะเข้ามาพัฒนาที่ราชพัสดุ จึงเห็นควรพิจารณาใช้หลักการที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ใช้ คือ ให้เช่าระยะ 30 ปี โดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อครบกำหนด 30 ปีแล้ว หากทางราชการยังไม่ต้องการที่จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และผู้เช่ายังมีความประสงค์ที่จะขอเช่าที่ราชพัสดุดต่อไป ทางราชการจะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้ครั้งละ 10 ปี 2 ครั้ง โดยจะพิจารณาเงื่อนไขการเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนกันใหม่ในแต่ละครั้ง นอกจากนี้บริษัทฯ จะต้องจดทะเบียนการจำยอมเปิดทางในที่ดินของบริษัทฯ ให้ที่ราชพัสดุมีทางรถเข้า - ออกสู่ถนนเจริญนครได้ โดยบริษัทฯ จะต้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทั้งสิ้น และให้อาคารของบริษัทฯ ที่ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังเมื่อสัญญาเช่าระงับ

อนึ่ง ตามผลการรังวัดสอบเขตเนื้อที่ดินราชพัสดุปรากฏว่ามีกรณีพิพาทกับที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นของ กทม.ฯ อาจมีผลทำให้จำนวนเนื้อที่ดินราชพัสดุดลดลงได้ ดังนั้น

หากในที่สุดกรมที่ดินชี้ขาดให้จำนวนเนื้อที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ลดลงไป สมควรปรับปรุงมูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า 30 ปี ตามสัดส่วนเนื้อที่ดินที่แท้จริงด้วย

มติที่ประชุม

อนุมัติจัดให้บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เช่าที่ดินราชพัสดุแปลง-
หมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 ได้โดยไม่ต้องประมูล

5. เรื่องขอความอนุเคราะห์ใช้บริการที่ปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจัดประโยชน์

ข้อเท็จจริง

1. เนื่องจากในปีงบประมาณ 2535 ได้มีส่วนราชการต่าง ๆ แสดงความสนใจเพื่อขอส่งคืนที่ราชพัสดุมาเพื่อการพัฒนาการจัดประโยชน์ดังกล่าวเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะที่ดินราชพัสดุที่ใช้ในราชการทหาร ซึ่งมีเนื้อที่และราคาค่อนข้างสูง ทำให้ปริมาณงานจัดเตรียมโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้ ตลอดจนการเตรียมและการจัดทำเอกสารการประมูลและเอกสารโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องพยายามรักษาคุณภาพให้ได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่ากำลังของเจ้าหน้าที่และเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีอยู่จะรับภาระได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องดำเนินการให้ได้ผลงานโดยรวดเร็วทันต่อโอกาสในการพัฒนาตามภาวะตลาดด้วย

2. กรมธนารักษ์ได้เคยติดต่อขอความร่วมมือและหารือไปยังสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นการภายในเกี่ยวกับการใช้บริการที่ปรึกษามาช่วยศึกษาและจัดเตรียมโครงการ เนื่องจากกรมธนารักษ์มีโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุที่ติดกับที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ อยู่ด้วย ได้รับทราบเป็นการภายในว่า สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับการอนุมัติให้ใช้บริการที่ปรึกษาในหลายโครงการ เช่น ที่โครงการตลาดมิ่งเมืองพาหุรัด เป็นต้น ซึ่งประสบผลสำเร็จเป็นอันมาก ทั้งนี้ ที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นบริษัทที่ปรึกษาซึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดตั้งขึ้น โดยขอให้ธนาคารไทยพาณิชย์เป็นลงทุนก่อตั้งบริษัท

ฉบับนี้ในทำ

เอกสารหมายเลข



สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อกิจการของ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลคิงส์ จำกัด

สัญญานี้ทำขึ้น ณ กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ ๑๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕ ระหว่าง

กระทรวงการคลัง โดย นายนิพนธ์ พุกกะณะดี

ตำแหน่ง อธิบดีกรมธนารักษ์

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลคิงส์ จำกัด โดย นายประจักษ์ ภัทรประสิทธิ์ และนายเทอร์กลูน วิคเตอร์ โรบินสัน-สุมอบอานาจาก นายทักษิณ อธิปไตย เว็บบ์เตอร์ ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นที่บ้านเลขที่ ๔๔/๒๔๔-๒๕๔๔ ตรอก/ซอย

ใกล้เคียงกับ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

ตำบล/แขวง มีดกเคสัน อำเภอ/เขต พญาไท

จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ตรอก/ซอย

ถนน เจริญนคร ตำบล/แขวง หอจกนโพร (บางอ่าวกลาง) อำเภอ/เขต คลองสวน

จังหวัด กรุงเทพมหานคร ตรงตามแผนที่

ระวาง โฉนดที่ ๔๔๒ และ ๔๔๓

ทะเบียนราชพัสดุที่ ๑-๓-๔๑ ไร่ และ ๑-๓-๔๑ ไร่

ปรากฏตามรูปแบบแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลคิงส์ จำกัด

มีกำหนดเวลา ๒๕ ปี ๙ เดือน ๒๗ วัน นับตั้งแต่วันที่ ๑๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕

ถึงวันที่ ๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยมีอัตราเช่าดังนี้

๑.๑ ระยะเวลาวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๓๕ ถึงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐

ตารางวาละ บาท () ต่อเดือน

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น ๓,๖๐๓,๖๔๓ บาท (-สามล้านหกพันหกสิบสี่บาทถ้วน)

๑.๒ ระยะเวลาวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ถึงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๔๕

ให้ลดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ บาท () ต่อเดือน

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น ๔,๑๔๔,๑๔๔ บาท (-สี่ล้านหนึ่งแสนสี่พันสี่บาทถ้วน)

๑.๓ ระยะเวลาวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ให้ลดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ บาท () ต่อเดือน

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น ๔,๖๐๔,๖๐๔ บาท (-สี่ล้านหกพันสี่บาทถ้วน)

๑.๔ ระยะเวลาวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ถึงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๕

ให้ลดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ บาท () ต่อเดือน

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น ๕,๐๖๕,๐๖๕ บาท (-ห้าล้านหกพันห้าบาทถ้วน)

๑.๕ ระยะเวลาวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ถึงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ให้ลดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ บาท () ต่อเดือน

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น ๕,๕๒๕,๕๒๕ บาท (-ห้าล้านห้าพันห้าบาทถ้วน)

๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐
หาเช่าปีละ ๔,๔๔๓,๔๔๓.- -หาอาณานิคมแยกหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยยี่สิบเอ็ดหมื่น

- ๒ -

๑.๔ ระยะเวลาที่วันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ถึงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐
ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ บาท (.....) ต่อเดือน
รวมเป็นค่าเช่าที่ ๑๕๕/๖๖๖๖๖๖.- บาท (.....) -หาอาณานิคมแยกหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยยี่สิบเอ็ดหมื่น

และที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าทำสัญญา ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย
อัตราค่าเช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุง
เพิ่มเติมได้ ตามทวิข้อการปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหา
ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้อยู่ในปัจจุบันขณะนั้น

ข้อ ๒. ในวันทำสัญญา ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหาย
อันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติดำเนินสัญญาเช่าหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของเจ้าพนักงานตามกฎหมายเป็นเงิน
เป็นจำนวนเงิน ๓,๖๐๓,๖๐๓.- บาท (สามล้านหกแสนสามพันหกร้อยยี่สิบสามบาทถ้วน) -หาอาณานิคมแยกหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยยี่สิบเอ็ดหมื่น
ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ ๓๔ เล่มที่ ๑๐๔๔ ลงวันที่ ๔ เดือน สิงหาคม

พ.ศ. ๒๕๖๐ หลักประกันสัญญาเช่า จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว
ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่า
ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญา ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่
เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ถึงเดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖
เป็นเงิน ๓,๖๐๓,๖๐๓ บาท (สามล้านหกแสนสามพันหกร้อยยี่สิบสามบาทถ้วน) กับชำระอากรกรมเนิมนการ
รับเงินเลขที่ ๑๔ เล่มที่ ๑๐๔๓ ลงวันที่ ๔ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ให้เขาเป็นเงิน
และสัญญาว่า จะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้า ๓๐,๐๐๐,๐๐๐.-
ไว้แล้ว ณ ที่ทำการ กองคลัง กรมเนิมนการ ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ ให้เข้าภายในเดือนกุมภาพันธ์ (สามสิบอากรนา.)
ของทุก ๆ ปี

ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีเงินได้ ตลอดจน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่าต้องชำระภาษีเงินได้
หรือหากมีใบบังคับต่อไปในภายหน้าให้ผู้ให้เช่าหักเงิน โดยผู้ให้เช่าต้องหักเงินจากเงินที่
ให้เช่า ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของรัฐ ให้ชำระ

ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดจนบำรุงรักษาที่ดิน
ที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือบุคค คลอง บ่อ สระ หรือ
แหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ
จากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่า
หรือตัดแปลงต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า จะต้อง
ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงกระทำได้ มิฉะนั้นจะต้องเสียค่าปรับตามระเบียบ
กระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ บรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่า
ทำลงในที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่ารื้อถอน
ออกไป โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือ
บางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับ
ความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์
ในการเช่าตามข้อ ๑. ไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคมหรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดทำความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้า ไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ความสะดวก

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระ ให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุด บกพร่องหรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้นผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าสัญญาว่าจะทำการตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ในข้อ ๑. เท่านั้น ในที่ดินที่เช่าและถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามที่ระบุไว้ดังกล่าวภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ ๑๔. ได้

ข้อ ๑๔. ผู้ให้เช่าจะออกไปเสิร์ฟรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสิร์ฟรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ตราครุฑ
- (๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (๗) ประทับตราของ.....

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสิร์ฟรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๑๕. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจกหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุที่ใช้อยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๖. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๒๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๓. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๔. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๕. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงไปในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย หรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน๓๐.....วัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการด้วยแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในวรรคแรก ผู้ให้เช่ามีสิทธิจัดหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ ๒. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้สำหรับเป็นหลักฐาน

เงื่อนไขข้อท้ายสัญญา

ให้นายเอามันทีค้ายินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขโฉนดที่ดิน ๔๘๒ และ ๔๘๓ แขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๓๔ และมีบันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๔ ลงนามโดย บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เป็นตัวแทนของสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮเทลลิงค์ จำกัด ต้องยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ด้วย



ลงชื่อ ผู้ให้เช่า

(นายบิณฑ พุกกะพะสุต)

ลงชื่อ พยาน

(บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮเทลลิงค์ จำกัด)

ลงชื่อ พยาน

(นายมนตรี ฤกษ์กุล)

ลงชื่อ พยาน

(นายประจักษ์ จันทรวงศ์)



และนายทูลทอง วัชรินทร์โรบินสัน ผู้รับมอบอำนาจจาก นายทูลทอง วัชรินทร์โรบินสัน ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔

บันทึกข้อตกลงยกเลิกการประมูลแลกเปลี่ยนที่ดิน
ระหว่าง กรมธนารักษ์ กับ บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด

เขียนที่ กรมธนารักษ์

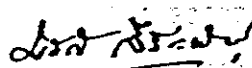
วันที่ 16 ธันวาคม 2534

ตามที่กรมธนารักษ์ได้ประกาศประมูลแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุในท้องที่แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 แปลง คือที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 กับที่ดินของเอกชน โดยคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ พิจารณาเสนอให้ บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เป็นผู้ได้รับคัดเลือก แต่เนื่องจากกระทรวงการคลังมีนโยบาย ไม่แลกเปลี่ยนที่ดิน จึงเสนอคณะกรรมการที่ดินราชพัสดุอนุมัติให้ บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เข้าระงับยาวแทนการประมูลแลกเปลี่ยนที่ดิน นั้น

กรมธนารักษ์ โดย นายมนัส ลิ่วระพันธ์ อธิบดีกรมธนารักษ์ กับ บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด โดย นายประสิทธิ์ ภัทรประสิทธิ์ และ นายอรรถกอน วิทเทอว์ โรบินสัน จึงตกลงยกเลิกการประมูลแลกเปลี่ยนที่ดินตามเงื่อนไขประกาศประมูลแลกเปลี่ยนที่ดิน ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2534 ดังกล่าว โดยจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อกันทั้งสิ้น

จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

(ลงชื่อ)


(นายมนัส ลิ่วระพันธ์)

อธิบดีกรมธนารักษ์

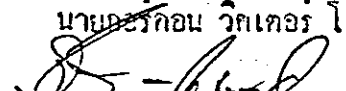


บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด โดย

นายประสิทธิ์ ภัทรประสิทธิ์ และ

นายอรรถกอน วิทเทอว์ โรบินสัน

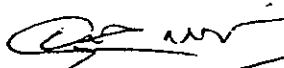
(ลงชื่อ)


(นายมัชฌิมา กุชิต ๒ อยู่อยุธยา)

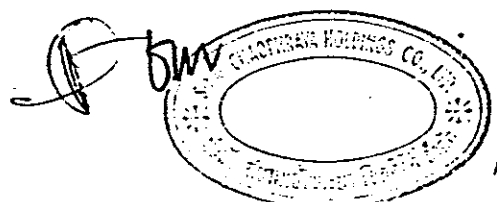
พยาน

ผู้รับมอบอำนาจจาก
นายศักดิ์ อติเดช เว้นสละ
ตำแหน่งผู้อำนวยการ ลงวันที่
25 กุมภาพันธ์ 2534

(ลงชื่อ)


(นายอุทัย หรรณพทรร)

พยาน



กรณี 1

คิดผลประโยชน์ตอบแทนของราคาที่ดิน

ราคาขายได้รายปี (Current Yr)

ผลประโยชน์ตอบแทนรวม
(ค่าชดเชย+ค่าธรรมเนียม
+ค่าเช่าซึ่งคิดเป็นมูลค่า
ปัจจุบัน)

ปีที่	ค่าชดเชย (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียม (ล้านบาท)	ค่าเช่ารายปี (ล้านบาท)	มูลค่าปัจจุบัน ของค่าเช่า	(ล้านบาท)
1		30	3.603643		67.61872
2			3.603643		
3			3.603643		
4			3.603643		
5			3.603643		
6			4.144189		
7			4.144189		
8			4.144189		
9			4.144189		
10			4.144189		
11			4.225271		
12			4.225271		
13			4.225271		
14			4.225271		
15			4.225271		
16			4.859062		
17			4.859062		
18			4.859062		
19			4.859062		
20			4.859062		
21			5.587921		
22			5.587921		
23			5.587921		
24			5.587921		





ภาคที่ 1 คิดผลประโยชน์ แทนค่าของราคาที่ดิน	ผลรวมได้รายปี (Current Yr)					ผลประโยชน์ตอบแทนรวม (ค่าชดเชย+ค่าธรรมเนียม +ค่าเช่าซึ่งคิดเป็นมูลค่า ปัจจุบัน)
	ปี	ค่าชดเชย (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียม (ล้านบาท)	ค่าเช่ารายปี (ล้านบาท)	มูลค่าปัจจุบัน ของค่าเช่า	(ล้านบาท)
	25			5.587921		
	26			6.426117		
	27			6.426117		
	28			6.426117		
	29			6.426117		
	30			6.426117		
				144.23100	37.61872	

หมายเหตุ: ที่ดินมีเนื้อที่ 3 - 3 - 37 ไร่ (1357 ตารางวา)

ราคาก่อสร้าง 234.33 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากรัฐบาล 10.5%




บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุ
แปลงหมายเลขโฉนดที่ดินที่ ๔๔๒, ๔๔๓ แขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
วันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๓๔

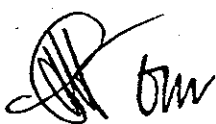
ตามที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาอนุมัติให้ บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ ๑๐๔๑/๒๑๔-๒๑๖ ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เช่าที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขโฉนดที่ดินที่ ๔๔๒ และ ๔๔๓ ได้ โดยไม่ต้องประมูล แทนการแลกเปลี่ยนที่ดินตามประกาศประมูลแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ นั้น บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ได้รับความและยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ดังนี้

๑. บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ยินยอมรับเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขโฉนดที่ดินที่ ๔๔๒ และ ๔๔๓ มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี และทางราชการจะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้ ๒ ครั้ง ๆ ละ ๑๐ ปี โดยพิจารณาเงื่อนไขและผลตอบแทนการเช่าในแต่ละครั้งใหม่

๒. ในการจัดให้เช่า ศึกษาระยะประโยชน์ตอบแทนตามแนวทางการพัฒนาแผนใหม่ รอยละ ๓๐ ของราคาที่ดินราชพัสดุ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนเท่ากับ ๒๒๔.๔๔ ล้านบาท เป็นค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ชำระปีแรก ๓๐ ล้านบาท และค่าเช่ารายปีรวม ๓๐ ปี อีก ๑๔๔.๒๑๑ ล้านบาท ตามตารางแนบ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (N.P.V.) ได้ ๓๗.๖๑๔๗๒ ล้านบาท รวมเป็นค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์และค่าเช่ารายปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (N.P.V.) ได้ทั้งสิ้น ๒๗.๖๑๔๗๒ ล้านบาท

๓. กรณีที่มีการพิพาทกับกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับที่ดินข้างเคียง หากผลการพิพาทเป็นที่ยุติว่าจำนวนเนื้อที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ต้องออกของ ทางราชการจะปรับปรุงมูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า ๓๐ ปี ตามสัดส่วนจำนวนเนื้อที่ดินที่แท้จริง

๔. บริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าแบบเปิดทางในที่ดินของ บริษัทฯ ให้ที่ราชพัสดุมีทางสำหรับให้รถยนต์เข้า-ออก ส่วนถนนเจริญนครได้ โดยบริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งสิ้น

 ๐๗

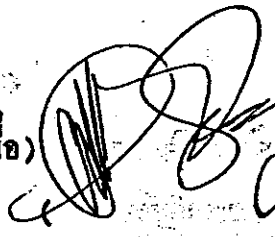
๕. อาคารที่บริษัทฯ ได้ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ
กระทรวงการคลังเมื่อสัญญาเช่าจะถึง ทั้งนี้ โครงสร้างของอาคารที่ปลูกสร้างในที่ดิน
ของบริษัทฯ กับอาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุจะแยกออกจากกันแต่ให้ใช้ประโยชน์
ถึงกันได้ และบริษัทฯ จะประกันอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุไว้กับ
บริษัท หิรัญประกันภัย จำกัด โดยมีจำนวนทุนประกันภัยตามที่ทางราชการกำหนด ใน
นามกระทรวงการคลัง เป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าเสียหาย

๖. บริษัทฯ ยอมรับภาระในการจ่ายเงินชดเชยให้กับผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ
รวมทั้งเงินอื่นใดที่ผู้เช่าตกลง ให้กับทางราชการ

๗. บริษัทฯ จะวางเงินประกันการเช่าเท่ากับค่าเช่า ๑ ปี เป็นเงินสด
หรือพันธบัตรของรัฐบาลก็ได้

๘. นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข
ในสัญญาเช่า และระบียบข้อบังคับของกระทรวงการคลังว่าด้วยการเช่าที่ดินราชพัสดุที่มี
อยู่ในปัจจุบันและหรือที่จะมีขึ้นในอนาคตทุกประการ

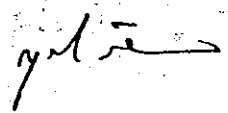


(ลงชื่อ)  Mr. Rongkai Kiatkomol

บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด โดย
นายประคินฐ์ ภัทรประสิทธิ์ และ
นายกอรคอน วิคเตอร์ โรบินสัน

ผู้รับมอบอำนาจจาก

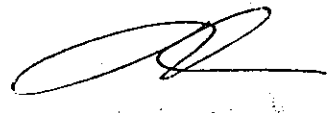
นายศักดิ์สิทธิ์ อีเลียม เว็บบสเทอ

(ลงชื่อ) 

พยาน ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่

(นายกรังไกร ภัทรโกมล)

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔

(ลงชื่อ) 

พยาน

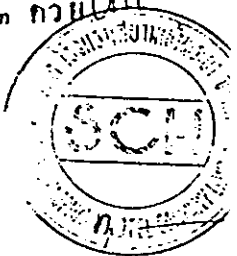
(นายปรีชา จันทักานทรรัตน์)

บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุแปลงหมายเลข
โฉนดที่ ๔๔๒ และ ๔๔๓ แขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน
กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๔

โดยที่เงื่อนไขในบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขโฉนดที่ ๔๔๒ และ ๔๔๓ แขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ของบริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๓๔ ข้อ ๕ กำหนดว่า "อาคารที่บริษัทฯ ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังเมื่อสัญญาเช่าระงับ ทั้งนี้ โครงสร้างของอาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินของบริษัทฯ กับอาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุจะแยกออกจากกันแต่ให้ใช้ประโยชน์ถึงกันได้ และบริษัทฯ จะประกันอีกด้วยอาคารเฉพาะส่วนที่ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุไว้กับ บริษัทฯ ทิพย์ประกันภัย จำกัด โดยมีจำนวนทุนประกันภัยตามที่ทางราชการกำหนด ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า" แต่เนื่องจากการออกแบบก่อสร้างอาคารมีลักษณะเป็นอาคารเดียวกันทั้งหมด ปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัทฯ เป็นส่วนใหญ่ มีเพียงส่วนน้อยที่สร้างบนที่ดินราชพัสดุ บริษัทฯ โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ไม่สามารถที่จะสร้างอาคารทรงอิสระตามเงื่อนไขในบันทึกคำยินยอมข้อ ๕ ดังกล่าวได้ จึงสมควรพิจารณาปรับปรุงเงื่อนไขใหม่ เพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นไปอย่างคุ้มค่าและเพื่อผลประโยชน์ของทางราชการ กรมธนารักษ์จึงยินยอมให้บริษัทฯ ยกเลิกเงื่อนไขในบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุดังวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๓๔ ข้อ ๕ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

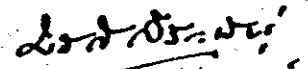
" ข้อ ๕ เมื่อสัญญาเช่าระงับให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่บริษัทฯ ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังทันที ในกรณีที่กรมธนารักษ์พิจารณาเห็นว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว หากคงไว้จะไม่เป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ทั้งในด้านการใช้ประโยชน์หรือการจักษุหารายได้ บริษัทฯ ยินยอมชดเชยราคาค่าอาคาร และ สิ่งปลูกสร้าง เฉพาะส่วนที่อยู่ในที่ดินราชพัสดุตามมูลค่าในขณะนั้นให้แก่ทางราชการโดยไม่หักค่าเสื่อม พร้อมกับจะดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ข้อ ๑๔ วรรค ๑ และ วรรค ๓ ด้วย"



ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ให้บริษัทฯ ประกันอัคคีภัยอาคาร เฉพาะส่วนที่
ปลูกสร้างในที่ราชพัสดุไว้กับ บริษัท ทิพย์ประกันภัย จำกัด โดยมีจำนวนทุนประกันภัย
ตามที่ทางราชการกำหนด ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและได้รับประโยชน์
คชอกอายุสัญญาเช่า"

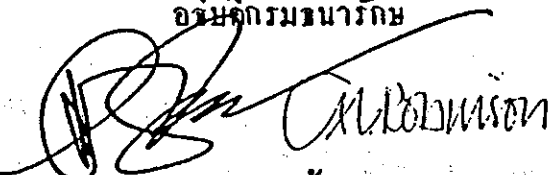
เงื่อนไขอื่น ๆ ให้เป็นไปตามบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่า
ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๓๔ ทุกประการ

(ลงชื่อ)


(นายมนัส อีวีระพันธุ์)

อธิบดีกรมธนารักษ์

(ลงชื่อ)


บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด โดย

นายประสิทธิ์ ภัทรประสิทธิ์ และ
นายกอร์คอน วิคเตอร์ โรบินสัน



ผู้รับมอบอำนาจจาก
นายกิตติลาส อีเลียบ

(ลงชื่อ)


(นายมัชฌิมา กุญชร ฒ อยุธา)

พยาน เว็บบสเตอร์ ทาม

หนังสือมอบอำนาจ

ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔

(ลงชื่อ)


(นายปรีชา จันทรรักษ์)

พยาน



ที่ กจก.01/2537

บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด

วันที่ 27 กรกฎาคม 2537

เรื่อง ข้อเสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับทางราชการ

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

ตามที่กรมธนารักษ์ได้พิจารณาจัดให้ บริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เข้าที่ราชพัสดุแปลงโฉมที่ดินที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 3-3-37 ไร่ เพื่อประกอบกิจการของบริษัทฯ มีกำหนดเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2535 ถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 และจะได้รับการพิจารณาให้ต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี และต่อมากรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้บริษัทฯ โอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งบริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด เป็นบริษัทในเครืออยู่ โดยได้รับโอนใบสิทธิและแผนที่ที่ดินมีต่อกระทรวงการคลังทั้งหมด นั้น

บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ขอเรียนว่า ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของบริษัทมีความจำเป็นต้องอาศัยความคล่องตัวในการติดต่อขออนุญาตจากหน่วยราชการต่าง ๆ และจะต้องอาศัยเงินลงทุนจากต่างประเทศมาดำเนินการธุรกิจ บริษัทฯ จึงใคร่ที่จะยื่นข้อเสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินของบริษัทกับที่ราชพัสดุแปลงโฉมที่ดินที่ 892 และ 897 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบัน โดยมีข้อเสนอที่จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ดังนี้.-

1. ข้อเสนอที่ดินแปลงโฉมที่ดินที่ 710, 26704, 26705, 26706, 26707, 26708, 28193 และ 61969 (รวม 8 โฉนด) เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงบางไทร (บางระมาด) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตดังนี้.-

ทิศเหนือจด	ถนนสุขาภิบาล
ทิศใต้จด	ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี
ทิศตะวันออกจด	ที่ดินเลขที่ 38 และ 50
ทิศตะวันตกจด	ที่ดินเลขที่ 14, 73 และ 1285

โดยบริษัทฯ จะรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมแต่ฝ่ายเดียว

...../2

2. ขอเสนอที่จะจัดสร้างอาคารชุดพักอาศัยในที่ดินตามข้อ 1. หรือ ที่ดินแปลงอื่นที่ กรมธนารักษ์กำหนด เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการกรมธนารักษ์ ความแบบแปลนที่กรมธนารักษ์ พิจารณากำหนดโดยความเห็นชอบของทั้งสองฝ่าย และยกกรรมสิทธิ์ให้กรมธนารักษ์ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

3. สิทธิที่บริษัทฯ พึงได้รับตามสัญญาเช่าและข้อตกลงต่าง ๆ จากทางราชการ รวมทั้ง เงินผลประโยชน์ต่าง ๆ หรือเงินอื่นใดที่บริษัทฯ ได้ชำระให้แก่ทางราชการไว้แล้ว บริษัทฯ จะขอสละ สิทธิและจะไม่เรียกร้องบรรดาเงินต่าง ๆ ดังกล่าวคืนแต่ประการใดทั้งสิ้น

อนึ่ง ข้อเสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวถ้ากรมธนารักษ์เห็นว่า จะมีข้อแนะนำประการใด บริษัทฯ ก็พร้อมที่จะรับพิจารณาและเจรจาเพื่อหาข้อสรุปที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดร่วมกันระหว่างทาง ราชการและบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ หวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากทางราชการที่จะพิจารณาข้อ เสนอของบริษัทฯ โดยเร่งด่วนต่อไปด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง.

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด

(นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์)

กรรมการผู้จัดการ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย.-
1. แผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินของบริษัทฯ แปลงที่เสนอแลกเปลี่ยน
 2. แผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินของกรมธนารักษ์

๙ กันยายน 2537

คำสั่งกระทรวงการคลัง

ที่ ๕๐ / 2537

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและเสนอความเห็น

ต่อคณะรัฐมนตรี กรณีขอถอนและเปลี่ยนแปลงที่ราชพัสดุ

ในท้องที่เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

ด้วยบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ขอถอนเปลี่ยนแปลงที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.182759 (143) โฉนดที่ 892 และแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.182726 (376) โฉนดที่ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 กระทรวงการคลังจึงแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี เกี่ยวกับการขอเปลี่ยนแปลงที่ราชพัสดุดังกล่าว มีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

องค์ประกอบ

- | | | |
|------------------------------------|-------------|---------------------|
| 1. อธิบดีกรมธนารักษ์ | | ประธานกรรมการ |
| 2. ผู้แทนกระทรวงการคลัง | | กรรมการ |
| 3. ผู้แทนกรมที่ดิน | | " |
| 4. ผู้อำนวยการกองนิติการ | กรมธนารักษ์ | " |
| 5. ผู้อำนวยการกองจัดประโยชน์ | " | " |
| 6. ผู้อำนวยการกองแบบแผนและก่อสร้าง | " | " |
| 7. ผู้อำนวยการกองที่ราชพัสดุ | " | กรรมการและเลขานุการ |

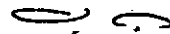
อำนาจหน้าที่

1. พิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับการขอเปลี่ยนแปลงที่ราชพัสดุดังกล่าว ทั้งนี้ โดยให้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ

2. ให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจที่จะเชิญหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงและหรือให้
ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาได้

เมื่อพิจารณาแล้วผลเป็นประการใดให้รายงานให้ทราบ.

สั่ง ณ วันที่ ๒ กันยายน พ.ศ. 2537


219

(นายอรุณ ธรรมโน)
ปลัดกระทรวงการคลัง


30/8/90



คำสั่งกระทรวงการคลัง

ที่ 118 /2541

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็น
ต่อกระทรวงการคลังเพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี
กรณีการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892
และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน
กรุงเทพมหานคร

ด้วย บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ได้เสนอขอแลกเปลี่ยน
ที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.182759 โฉนดเลขที่ 892 และแปลงหมายเลข
ทะเบียนที่ กท.182726 โฉนดเลขที่ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน
กรุงเทพมหานคร กับที่ดินของบริษัท ฯ
ขออาศัยอำนาจตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2537)
ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 กระทรวงการคลังจึงแต่งตั้ง
คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลังเพื่อนำเสนอขอ
อนุมัติคณะรัฐมนตรี กรณีการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897
แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

องค์ประกอบ

- | | |
|--|---------------|
| 1. อธิบดีกรมธนารักษ์ หรือรองอธิบดีกรมธนารักษ์ | ประธานกรรมการ |
| ซึ่งอธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมาย | |
| 2. ผู้แทนกระทรวงการคลัง | กรรมการ |
| 3. ผู้แทนกรมที่ดิน | กรรมการ |
| 4. ผู้อำนวยการกองนิติการ กรมธนารักษ์ | กรรมการ |
| 5. ผู้อำนวยการกองแบบแผนและก่อสร้าง กรมธนารักษ์ | กรรมการ |

6. ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1 กรมธนารักษ์ กรรมการและเลขานุการ

อำนาจหน้าที่

1. พิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าว
ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ

2. ให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจที่จะเชิญหน่วยงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
มาชี้แจง และหรือให้ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาได้

เมื่อพิจารณาแล้วผลเป็นประการใดให้รายงานให้ทราบ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 22 มิถุนายน พ.ศ. 2541



(นายศกษัย พิเศษฐานิช)
ปลัดกระทรวงการคลัง



คำสั่งกระทรวงการคลัง

ที่ ๒๑๓ / 2545

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็น
ต่อกระทรวงการคลัง เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี
กรณีการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897
แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

ด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้ลงนามประกาศใช้กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการ
กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2545 เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2545 ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับกฎ
กระทรวงดังกล่าว กระทรวงการคลัง อาศัยอำนาจตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537)
ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ขอยกเลิกคำสั่งกระทรวงการคลังที่ 118/2541
สั่ง ณ วันที่ 22 มิถุนายน พ.ศ. 2541 และแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อ
กระทรวงการคลัง กรณีบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้ง จำกัด เสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินของบริษัทฯ กับ
ที่ราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย

- | | |
|--|---------------------|
| 1. รองอธิบดีกรมธนารักษ์ ด้านที่ราชพัสดุ | ประธานกรรมการ |
| 2. ผู้แทนกระทรวงการคลัง | กรรมการ |
| 3. ผู้แทนกรมที่ดิน | กรรมการ |
| 4. ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน หรือผู้แทน | กรรมการ |
| 5. หัวหน้ากลุ่มงานกฎหมาย หรือผู้แทน | กรรมการ |
| 6. ผู้อำนวยการกองแบบแผนและก่อสร้าง หรือผู้แทน | กรรมการ |
| 7. ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุ | กรรมการและเลขานุการ |
- กรุงเทพมหานคร

มีอำนาจหน้าที่,

1. พิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าว ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ

2. ให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่จะเชิญหน่วยงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจง และหรือให้ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาได้

เมื่อพิจารณาแล้วผลเป็นประการใดให้รายงานให้ทราบ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ตั้ง ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545



(นายประกอบ ดันติยาพงศ์)

รองปลัดกระทรวงการคลัง

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน

กระทรวงการคลัง



SIAM CHAOPHRAYA HOLDINGS CO., LTD.

วันที่ 14 มกราคม 2541

เรื่อง ขอลงทะเบียนที่ดินกับทางราชการ

เรียน ท่านอธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง จดหมาย บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ลงวันที่ 25 มีนาคม 2539

จดหมาย กรมธนารักษ์ ที่ กค. 0407/8143 ลงวันที่ 7 กันยายน 2538

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแผนที่แสดงที่ตั้ง ที่ดินแปลงที่ 1, ที่ดินแปลงที่ 2 และที่ดินแปลงที่ 3

ตามที่ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ได้แจ้งขอแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 182759 (143) โฉนดที่ 892 เนื้อที่ประมาณ 1-3-57 ไร่ และแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 182726 (376) โฉนดที่ 897 เนื้อที่ประมาณ 1-3-80 ไร่ แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับสิทธิการเช่าอยู่ และที่ทางการกรมธนารักษ์ได้มีจดหมาย ที่ กค. 0407/8143 ลงวันที่ 7 กันยายน 2538 ถึง บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ให้พิจารณาทบทวนและปรับปรุงข้อเสนอเกี่ยวกับที่ดิน โดยเห็นควรให้บริษัทฯ เสนอที่ดินเพิ่มเติม ซึ่งอย่างน้อยต้องมีที่ดินในการแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่า 2 แปลง และมีมูลค่าไม่ต่ำกว่าข้อเสนอเดิม

เนื่องด้วยที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ได้เร่งดำเนินการเพื่อจัดหาแปลงที่ดินของบริษัทฯ ให้กรมธนารักษ์พิจารณาอยู่ ตามจดหมายของบริษัท สยามเจ้าพระยา โฮลดิ้งส์ จำกัด ลงวันที่ 25 มีนาคม 2539 ซึ่งจำเป็นที่จะต้องใช้เวลาในการสรรหาที่ดินที่เหมาะสมให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกรมธนารักษ์ อนึ่งทางบริษัทฯ ใคร่ขอชี้แจงความล่าช้าดังกล่าว เนื่องด้วยบริษัทฯ เป็นบริษัทที่ร่วมลงทุนกับชาวต่างประเทศ ประกอบกับเงื่อนไขที่ทางบริษัทฯ พิจารณานั้นจะต้องก่อประโยชน์สูงสุดกับทางราชการ ทางบริษัทฯ จึงได้ดำเนินการทำการสำรวจที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทในเครือเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของทางราชการ ตามเอกสารที่อ้างถึงดังกล่าว บัดนี้ทางบริษัทฯ ได้สำรวจที่ดินเสร็จสิ้นแล้ว ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอเสนอแปลงที่ดินเพื่อที่จะแลกเปลี่ยนกับแปลงที่ดินของกรมธนารักษ์ โดยเสนอที่ดินแลกเปลี่ยนแบ่งเป็น 2 หมวด เพื่อให้ทางราชการได้พิจารณาเลือกที่ดินหมวดใดหมวดหนึ่ง ดังต่อไปนี้

หมวด ก. ที่ดินพุทธมณฑล และ ที่ดินนครักษ์ (แปลงที่ 1 และ แปลงที่ 2)

หมวด ข. ที่ดินพุทธมณฑล และ ที่ดินพิมพาवास (แปลงที่ 1 และ แปลงที่ 3)

โดยมีรายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลงดังต่อไปนี้

ที่ดินแปลงที่ 1

มีโฉนดที่ดินเลขที่ 710, 26704-8, 18193 และ 61969 รวม 8 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 48 ตารางวา

ทำเลที่ตั้ง

ตั้งอยู่ ริมถนนปิ่นเกล้า - นครชัยศรี ตำบลบางไทร (บางระมาด) อำเภอคลองจั่น กรุงเทพมหานคร ห่างจากถนนวงแหวนรอบนอก ประมาณ 1.65 กิโลเมตร ตั้งอยู่ แยกพุทธมณฑลสาย 2

ทิศเหนือ	ติดถนนสาธารณะประโยชน์ (ถนนสวนผัก)
ทิศใต้	ติดถนนปิ่นเกล้า - นครชัยศรี
ทิศตะวันออก	ติดที่ดินเลขที่ 38, 50
ทิศตะวันตก	ติดที่ดินเลขที่ 14, 73

ที่ดินแปลงที่ 2

มีโฉนดที่ดินเลขที่ 2188 และ 2532 รวม 2 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 192 ไร่ 18 ตารางวา

ทำเลที่ตั้ง

ตั้งอยู่ริมถนนองครักษ์-บางน้ำเปรี้ยว ตำบลองครักษ์ อำเภอองครักษ์ จังหวัด นครนายก ห่างจากถนนรังสิต-นครนายก ประมาณ 2.9 กิโลเมตร

ทิศเหนือ	ติดที่ดินเลขที่ 10
ทิศใต้	ติดที่ดินเลขที่ 2,3,4,5,7
ทิศตะวันออก	ติดถนนองครักษ์-บางน้ำเปรี้ยว
ทิศตะวันตก	ติดที่ดินเลขที่ 4,5

ที่ดินแปลงที่ 3

มีโฉนดที่ดินเลขที่ 1745 มีเนื้อที่ประมาณ 30 ไร่

ทำเลที่ตั้ง

ตั้งอยู่ซอยวัดพิมพาวาส ถนนบางนา - ตราด ตำบลบางเกลือ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ห่างจากถนนบางนา - ตราด ประมาณ 1.00 กิโลเมตร

ทิศเหนือ	ติดที่ดินเลขที่ 14
ทิศใต้	ติดที่ดินเลขที่ 27,29,31
ทิศตะวันออก	ติดที่ดินเลขที่ 19,45,64
ทิศตะวันตก	ติดคลองคันดาน

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม แต่ฝ่ายเดียวในการโอนที่ดิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้เสนอให้กับกรมธนารักษ์ สิทธิที่บริษัทฯ พึ่งได้รับ ตามสัญญาเช่าและข้อตกลงต่างๆ จากทางราชการ รวมทั้งเงินผลประโยชน์หรือเงินอื่นใดที่บริษัทฯ ได้ชำระให้แก่ทางราชการแล้ว บริษัทฯ ขอสละสิทธิและจะไม่เรียกร้องบรรดาเงินต่างๆ ดังกล่าว คืนแต่ประการใดทั้งสิ้น

อนึ่งทางบริษัทฯ ใคร่ขอเรียนชี้แจงต่อความจำเป็นของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำต่อภูมิภาคเกิดขึ้นในปัจจุบัน ประกอบกับโครงการของบริษัทฯ เป็นโครงการโรงแรมมาตรฐานระดับ 5 ดาว โดยจำเป็นที่จะต้องขอการสนับสนุนและการลงทุนจากต่างประเทศ ตลอดจนปัจจัยของโครงการซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว โดยคาดว่าจะมีส่วนในการส่งเสริมการท่องเที่ยวต่อประเทศไทย รวมทั้งการสร้างงานให้เกิดขึ้น และจะมีส่วนในการพัฒนาบุคลากรในอุตสาหกรรมต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นในการขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับทางราชการ ซึ่งจะมีส่วนช่วยสนับสนุนต่อแผนการลงทุนระยะยาว และทำให้โครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ ประสบความสำเร็จ

ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอให้ทางกรมธนารักษ์ พิจารณาข้อเสนอของทางบริษัทฯ ถ้าทางกรมธนารักษ์เห็นสมควรประการใด ทางบริษัทฯ พร้อมที่จะรับฟังความคิดเห็น และเจรจาเพื่อหาข้อสรุปที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดร่วมกันระหว่างทางราชการและบริษัทฯ ทั้งนี้ทางบริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากทางราชการ ที่จะพิจารณารับข้อเสนอของทางบริษัทฯ จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สยามเจ้าพระยา โฮลดิ้งส์ จำกัด



(Handwritten signature)

เรียน ท่านอธิบดี

(นางศิริลักษณ์ ไม้ไทย และ นายคึกกลาส อีเลียด เวบสเตอร์)

เพื่อโปรดพิจารณาก่อนการรวมการผู้จัดการ
ส่ง กองราชพัสดุ

กรรมการ ส่ง ฝ่ายที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

(Handwritten mark)

14 ม.ค. 41

00 ม

14 ม.ค. 41

15 ม.ค. 41

SIAM CHAOPHRAYA HOLDINGS COMPANY LIMITED

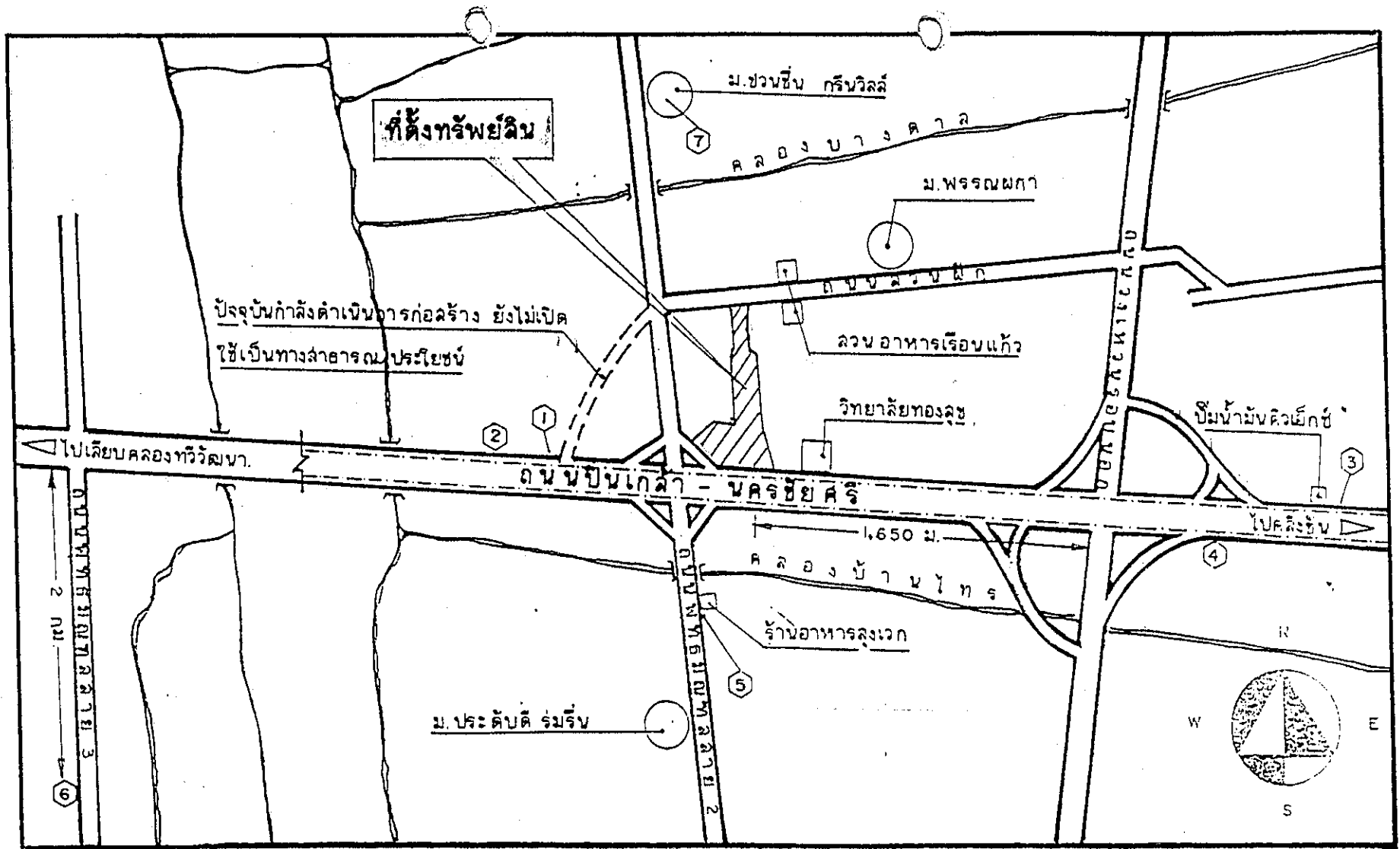
333 Charoengnakorn Road, Klongsan, Bangkok 10600, Tel : 4381417 Fax : 4381412

16 ม.ค. 2541

(Handwritten signature)

พ.ท.ท.

14 ม.ค. 41



แผนที่แสดงที่ตั้ง ที่ดินแปลงที่ 1

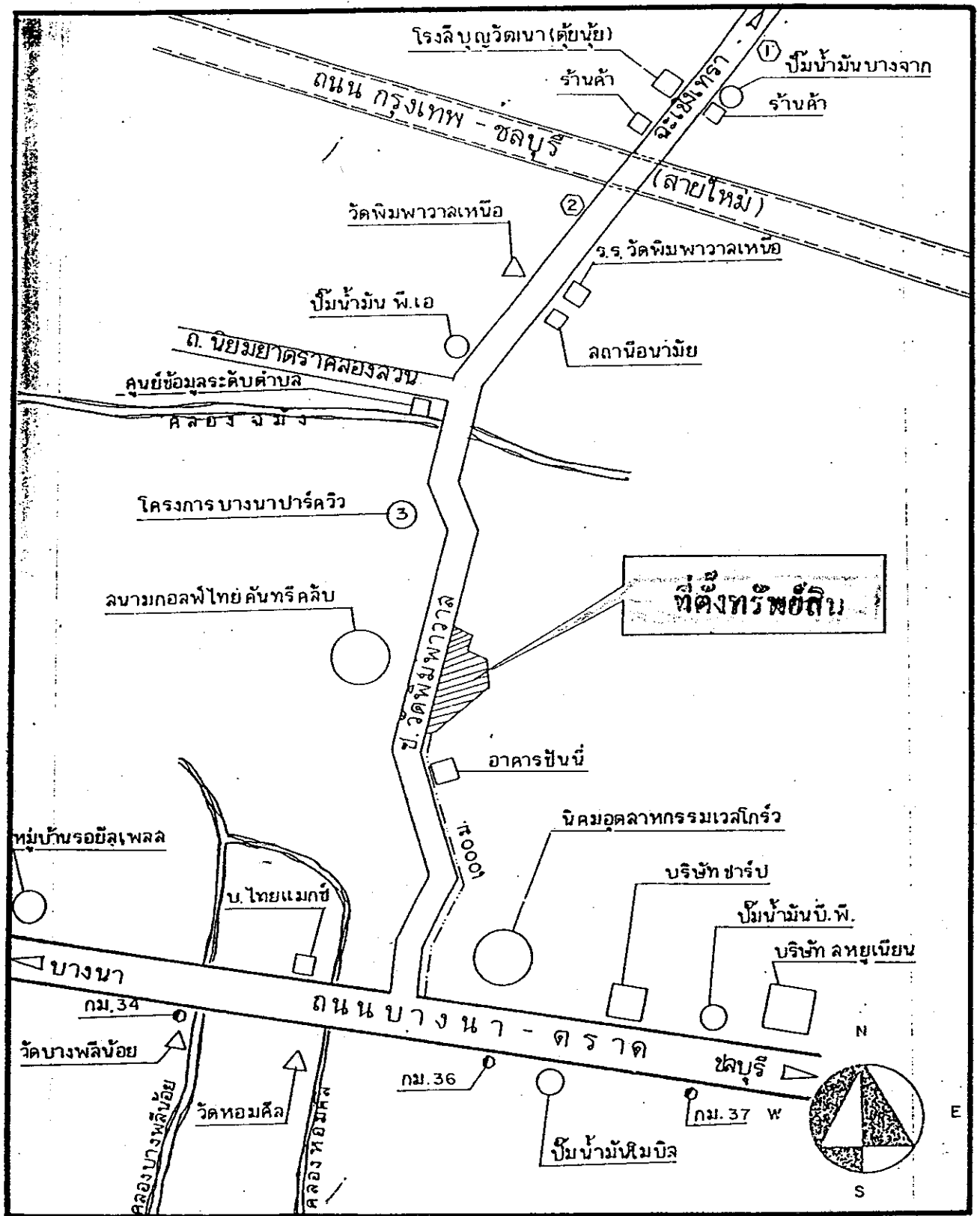


(นางศิริลักษณ์ ไหมไทย และ นายด็กกลาส อีเลียต เวบสเตอร์)

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการ

กรรมการ



แผนที่แสดงที่ตั้ง ที่ดินแปลงที่ 3



(นางศิริลักษณ์ ไม้ไทย และ นายคึกกลาส อีเลียด เวบสเตอร์)

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการ

คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง
เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี กรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ
แปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน
กรุงเทพมหานคร กับ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด

ครั้งที่ 1/2543

วันที่ 24 มีนาคม 2543

เวลา 09.30 น.

ณ ห้องประชุม 302 ชั้น 3 กรมธนารักษ์

รายชื่อคณะกรรมการที่เข้าประชุม

1. นางสาว	เจริญศรี	รองอธิบดีกรมธนารักษ์	ประธาน
2. นายประกอบ	กลิ่นกรอง	ผู้อำนวยการกองแบบแผนและก่อสร้าง	กรรมการ
3. นางสาววินัส	เสื่อพงษ์	ผู้อำนวยการกองนิติการ	กรรมการ
4. นายสุขุม	แสงฉาย	เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
		ผู้แทนกรมที่ดิน	
5. นายวรรณ	ธีระโกวิท	ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1	กรรมการ และเลขานุการ

รายชื่อกรรมการที่ไม่เข้าประชุม

1. นายสถิตย์	ลิมพงศ์พันธ์	ลาประชุม
--------------	--------------	----------

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางชฎาทิพ	ทองเนตร	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการวางแผนการใช้ที่ราชพัสดุ
2. นายวัฒนา	เชาวสกุ	ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1
3. นางนันทพร	เมืองเงิน	นายช่างสำรวจ 7
4. นายสุภวุฒิ	รังษิณโนตร	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7
5. นางสาวชนิตา	เกตุอร่าม	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7
6. นางสาวนิภา	กริยาสิลากุล	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 6 ว.
7. นางสาวรุ่งรัตน์	คัมทรัพย์	นิติกร 5

โฉนดที่ 892 และ 897 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร กับที่ดินของบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลส์ดิง จำกัด ที่จะนำมาแลกเปลี่ยน โดยได้พิจารณาคัดเลือกผู้ประมูลได้และอนุมัติให้จัดจ้าง 2 บริษัท คือ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด และบริษัท ไซมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท จะต้องดำเนินการดังนี้

1. ประเมินมูลค่าที่ดินทุกแปลง โดยแยกเป็นราคาประเมินของทางราชการและราคาตลาด
2. การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกเข้ากับที่ดินของเอกชนข้างเคียง โดยคิดเป็นตัวเงิน
3. เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชน แปลงที่ 1 + 2 และ 1 + 3
4. ข้อเสนอแนะการนำที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินเอกชนข้างเคียง โดยคิดเป็นตัวเงินไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 และ 1+3

วาระที่ 3

เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

- พิจารณามูลค่า, สภาพทำเล, ความเหมาะสม, ประโยชน์ที่ได้รับ คณะกรรมการได้พิจารณาข้อมูลจากผลการดำเนินการจัดจ้างบริษัท ในภาคเอกชน และภาคราชการได้ผลการดำเนินการและการพิจารณาของคณะกรรมการฯ ดังนี้

การดำเนินการภาคเอกชน

1. ประเมินมูลค่าที่ดินทุกแปลงโดยแยกเป็นราคาประเมินของทางราชการและราคาตลาด บริษัทฯ ได้ส่งผลงาน ดังนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน / ไร่	ราคาตลาด (บาท)	ราคาประเมิน ของทางราชการ (บาท)
ที่ดินราชพัสดุ แปลงที่ 1	1-3-57	56,800,000	52,990,000
ที่ดินราชพัสดุ แปลงที่ 2	1-3-14.1	46,400,000	53,557,500
ที่ดินเอกชน แปลงที่ 1 ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี	8-3-48	124,200,000	115,905,000
ที่ดินเอกชน แปลงที่ 2 ถนนองครักษ์-บางน้ำเปรี้ยว	192-0-18	105,600,000	82,858,000
ที่ดินเอกชน แปลงที่ 3 ถนนบางนา-ตราด	32-1-82	65,000,000	15,050,000

บริษัท ไทมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด
ที่ดินราชพัสดุ

แปลงที่	มูลค่าตามราคาตลาด		มูลค่าตามราคาประเมินราชการ	
	มูลค่าบาท/ตารางวา	มูลค่ารวม	มูลค่าบาท/ตารางวา	มูลค่ารวม
1	75,000	56,775,000	70,000	52,990,000
2	60,000	42,846,000	70,000	49,987,000
รวม		99,621,000	รวม	102,977,000
คิดเป็น		99,600,000	คิดเป็น	102,977,000

ที่ดินเอกชน

แปลงที่	มูลค่าตามราคาตลาด		มูลค่าตามราคาประเมินราชการ	
	มูลค่าบาท/ตารางวา	มูลค่ารวม	มูลค่าบาท/ตารางวา	มูลค่ารวม
1.	16,000,000	141,900,000	13,067,080.05	115,905,000
2.	550,000	105,600,000	379,494.39	72,880,000
3.	2,000,000	64,900,000	463,719.00	15,050,000

การพิจารณาของคณะกรรมการฯ

ราคาประเมินต่าง ๆ นี้จัดทำในปี 2542 ซึ่งผู้แทนกรมที่ดินแจ้งว่าในปี พ.ศ.2543 ได้มีการ ประเมินราคาที่ดินใหม่ซึ่งจะมีการปรับลดลง ซึ่งประธานมีความเห็นว่าการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวนี้ แม้ว่าราคาที่ดินในปี พ.ศ. 2543 ลดลงแต่ก็ใช้ฐานในการคำนวณเดียวกันและได้สอบถามผู้แทนกรมที่ดินว่า ราคาตลาดกับราคาขายของทางราชการปัจจุบันราคาใดจะสูงกว่ากัน ผู้แทนกรมที่ดินให้ความเห็นว่าราคาตลาดในปัจจุบันอยู่ที่ความพอใจระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

2. การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกเข้ากับที่ดินของเอกชนข้างเคียง

บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ดังนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

มูลค่าที่ดินก่อนผนวกกับที่ดินเอกชน			มูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกกับที่ดินเอกชนรอบข้าง	
แปลงที่	ราคาตลาด (บาท)	ราคาประเมินราชการ (บาท)	มูลค่ารวม (บาท)	มูลค่าส่วนที่เพิ่ม (บาท)
1.	56,800,000	52,990,000	73,840,000	17,040,000
2.	46,400,000	53,557,500	60,320,000	13,920,000
รวม	103,200,000	106,547,500	134,160,000	30,960,000

บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด

ตารางแสดงมูลค่าเพิ่มที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกกับที่ดินเอกชนรอบข้าง				
มูลค่าก่อนผนวกที่ดินเอกชน (บาท)			มูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกกับที่ดินเอกชนข้างเคียง	
แปลงที่	ราคาตลาด	ราคาราชการ	มูลค่ารวม (บาท)	มูลค่าส่วนที่เพิ่ม (บาท)
1.	56,775,000	52,990,000	73,807,500	17,032,500
2.	42,846,000	53,557,500	55,699,800	12,853,800
รวม	99,621,000	106,547,500	129,507,300	29,886,300
คิดเป็น	99,620,000	106,547,500	129,510,000	29,890,000*

* ในการเปรียบเทียบมูลค่าเพิ่มของที่ดิน บริษัทฯ เปรียบเทียบเฉพาะในส่วนของราคาตลาดเท่านั้น เนื่องจากในส่วนของราคาราชการ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง

การพิจารณาของคณะกรรมการฯ

จากการวิเคราะห์ของทั้ง 2 บริษัทฯ จะเห็นได้ว่ามูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นของที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกเข้ากับที่ดินของเอกชน จะมีมูลค่าเพิ่มที่ใกล้เคียงกัน

3. เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชนแปลงที่ 1 + 2 และ 1 + 3 บริษัทฯ ได้ส่งผลงาน ดังนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

แปลงที่ดิน	ราคาตลาด (บาท)	ราคาประเมินราชการ (บาท)	> หรือ < ที่ดินราชพัสดุ (บาท)	
			ราคาตลาด (บาท)	ราคาประเมินราชการ (บาท)
ที่ดินราชพัสดุ	103,200,000	106,547,500		
ที่ดินเอกชน 1 + 2	229,800,000	198,763,000	> 126,600,000	> 92,215,500
ที่ดินเอกชน 1 + 3	189,200,000	130,955,000	> 86,000,000	> 24,407,500

บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน				
แปลงที่ดิน	มูลค่า (บาท)		> หรือ < ที่ดินราชพัสดุ (บาท)	
	ราคาตลาด	ราคาราชการ	ราคาตลาด	ราคาราชการ
ที่ดินราชพัสดุ	99,600,000	106,547,500		
ที่ดินเอกชน แปลง 1 + 2	247,500,000	198,763,000	> 147,900,000	> 92,215,500
ที่ดินเอกชน แปลง 1 + 3	206,800,000	130,955,000	> 107,200,000	> 24,407,500

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้พิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 และแปลงที่ 1+3 แล้ว เห็นว่าในส่วนราคาประเมินของทางราชการแปลงที่ 1+2 สูงกว่าแปลงที่ 1+3 และมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินราชพัสดุเป็นเงิน 92,215,500.- บาท สำหรับราคาตลาดแปลงที่ 1+2 สูงกว่าแปลงที่ 1+3 และสูงกว่าที่ดินราชพัสดุประมาณ 126,600,000 – 147,900,000 บาท

4. ข้อเสนอแนะการนำที่ดินราชพัสดุ เมื่อผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินข้างเคียงโดยคิดเป็นตัวเงินไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 + 2 และ 1 + 3
- บริษัทฯ ได้ส่งผลงาน ดังนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

ประเภทที่ดิน	มูลค่าที่ดิน (บาท)			> หรือ < ที่ดินราชพัสดุ กับที่ดินเอกชน
	ราคาตลาด	ราคาราชการ	ราคาตลาดเมื่อ ผนวกที่ดินเอกชน	ราคาตลาด
ที่ดินราชพัสดุ	103,200,000	106,547,500	134,160,000	
เอกชน 1 + 2	229,800,000	198,763,000		> 95,640,000
เอกชน 1 + 3	189,200,000	130,955,000		> 55,040,000

จากตารางเปรียบเทียบ บริษัทฯ มีความเห็นว่า

1. มูลค่าที่ดินเอกชนนำมาแลกค้ำค่า
2. เป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดินให้รัฐ
3. รัฐสามารถนำที่ดินเอกชนไปใช้ได้ทันที
4. ศักยภาพในการพัฒนาที่ดินแปลงของกรมธนารักษ์ทั้ง 2 แปลง มีน้อยมากตามสภาพปัจจุบัน
5. ดูตามมูลค่าเห็นว่าควร แลกกับแปลง 1 + 2 เพราะ เนื่องจากการใช้ประโยชน์ใช้สอย และมูลค่าของที่ดินสูงกว่า ถึง 95,640,000 บาท

บริษัท ไซมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุเมื่อผนวกกับที่ดินเอกชนข้างเคียง กับที่ดินเอกชน				
ประเภทที่ดิน	มูลค่าที่ดิน (บาท)			> หรือ < ที่ดินราชพัสดุเมื่อ ผนวกกับที่ดินเอกชน
	ราคาตลาด	ราคาราชการ	เมื่อผนวก ที่ดินเอกชน	
ที่ราชพัสดุ	96,600,000	106,547,500	125,580,000	
เอกชน 1 + 2	247,500,000	198,763,500		> 121,920,000
เอกชน 1 + 3	206,800,000	130,955,000		> 81,220,000

และโดยพิจารณาจากปัจจัยต่อไปนี้

ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1

ตั้งอยู่ติดถนนบรมราชชนนี (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี) และถนนสวนผัก อยู่ในเขต กรุงเทพมหานคร การคมนาคมสะดวก เนื่องจากถนนบรมราชชนนี เป็นถนนสายหลักในบริเวณนี้ และเป็นที่ตั้งโครงการทางยกระดับเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งไม่เก็บค่าบริการ การใช้ทาง นอกจากนี้แล้ว ในบริเวณดังกล่าวมีสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และรถประจำทางพร้อมแล้ว ซึ่งกรมธนารักษ์สามารถที่จะนำที่ดินมาพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ในอนาคตได้

ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2

ตั้งอยู่ติดถนนองครักษ์ - บางน้ำเปรี้ยว ใกล้กับศูนย์ราชการบริเวณโดยรอบปัจจุบันมี สถานที่ราชการขึ้นแล้วหลายหน่วยงาน เช่นที่ว่าการอำเภอองครักษ์ โรงเรียนองครักษ์ โรงพยาบาลองครักษ์ สถานีพัฒนาที่ดิน จังหวัดนครนายก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตองครักษ์ เป็นต้น นอกจากนี้แล้วที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงใหญ่ มีสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานพร้อมแล้ว ซึ่ง กรมธนารักษ์สามารถที่จะนำที่ดินมาพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ในอนาคตได้

โดยพิจารณาจากศักยภาพของที่ดินทั้ง 2 แปลงแล้ว บริษัทฯ ขอเสนอแนะที่ดินเอกชน แปลงที่ 1 + 2

การพิจารณาของคณะกรรมการฯ

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อมูลที่ทั้ง 2 บริษัททำการศึกษาที่ดินแปลงที่ 1+2 จะมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินแปลงที่ 1+3 และมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินราชพัสดุทั้งในด้านราคาประเมินที่ดินของทางราชการและราคาตลาด

การดำเนินการภาคราชการ

การประเมินที่ดินภาคเอกชนที่กรมธนารักษ์แต่งตั้งตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 366/2542 สังกัด วันที่ 3 พฤศจิกายน 2542 การประเมินที่ดินภาคราชการ ได้พิจารณาดำเนินการโดยแบ่งออกเป็นราคาประเมินที่ดินของทางราชการในปี พ.ศ. 2539-2542 , ราคาประเมินที่ดินของทางราชการในปี 2543 - 2546 และราคาประเมินที่ดินของคณะกรรมการประเมินราคาที่ดิน (ภาคราชการ)

การประเมินราคาที่ดินของคณะกรรมการราคาที่ดินที่กรมธนารักษ์แต่งตั้งได้มีการกำหนดปัจจัยในการคำนวณ โดยปัจจัยที่คณะกรรมการกำหนดประกอบด้วย ขนาดของเนื้อที่ รูปที่ดิน สภาพพื้นที่ ศักยภาพในการปลูกสร้างอาคาร ข้อกำหนดผังเมือง สภาพภูมิทัศน์ เส้นทางสัญจร การจราจร สาธารณูปโภค ระยะทางจากย่านธุรกิจ ระยะทางจากแหล่งท่องเที่ยว เส้นทาง การติดต่อ โดยกำหนดคะแนนให้ทุกปัจจัยและคณะกรรมการได้วิเคราะห์ว่าที่ดินแต่ละแปลงมีความเหมาะสมมากน้อยแค่ไหน นำคะแนนที่ได้มาเฉลี่ยจะได้เป็นปัจจัยของที่ดินแต่ละแปลง นำปัจจัยคูณด้วยราคาประเมินทุนทรัพย์จะได้ เป็นราคาประเมินของคณะกรรมการ

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการเห็นชอบกับวิชาการคำนวณของคณะกรรมการประเมินราคาที่ดินภาคราชการที่ได้มีการกำหนดปัจจัยในการคำนวณออกมาเป็นราคาประเมินของคณะกรรมการ

การประเมินราคาที่ดินเพื่อการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุครั้งนี้ สรุปผลได้ดังนี้

1. การประเมินมูลค่าที่ดินทุกแปลง

1.1 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ

(1) ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการปี 2539 - 2542

รายการที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ตารางวาละ (บาท)	รวมทั้งแปลง (บาท)
ที่ราชพัสดุ (กทม.)	3-2-71.1 (1,471.1 ตรว.)	70,000-75,000	106,547,500
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 (กทม.)	8-3-02.6 (3,502.6 ตรว.)	10,000-45,000	115,956,500
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (นครนายก)	191-2-98 (76,698 ตรว.)	1,000-2,000	82,950,000
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 3 (ฉะเชิงเทรา)	32-1-82 (12,982 ตรว.)	750-2,000	15,074,000

(2) ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการปี 2543-2546

รายการที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ตารางวา (บาท)	รวมทั้งแปลง (บาท)
ที่ราชพัสดุ (กทม.)	3-2-71.1 (1,471.1 ตรว.)	43,000	63,257,300
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 (กทม)	8-3-02.6 (3,502.6 ตรว.)	5,000-25,000	61,648,600
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (นครนายก)	191-2-98 (76,698 ตรว.)	500-2,000	88,470,000
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 3 (ฉะเชิงเทรา)	32-1-82 (12,982 ตรว.)	750-2,000	12,939,000

1.2 ราคาประเมินของคณะกรรมการ

(1) ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ปี 2539 -2542 เป็นฐานในการคำนวณ

รายการที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ (บาท)	ปัจจัย	รวมทั้งแปลง (บาท)	ตารางวา (บาท)
ที่ราชพัสดุ (กทม.)	3-2-71.1 (1,471.1 ตรว.)	106,547,500	1.5833	168,696,656.75	114,673.82
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 (กทม)	8-3-02.6 (3,502.6 ตรว.)	115,956,500	1.5833	183,593,926.45	52,416.47
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (นครนายก)	191-2-98 (76,698 ตรว.)	82,950,000	1.5278	126,730,406.34	1,652.33
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 3 (ฉะเชิงเทรา)	32-1-82 (12,982 ตรว.)	15,074,000	1.4444	21,772,885.60	1,677.16

(2) ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ปี 2543-2546 เป็นฐานในการคำนวณ

รายการที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ (บาท)	ปัจจัย	รวมทั้งแปลง (บาท)	ตารางวา (บาท)
ที่ราชพัสดุ (กทม.)	3-2-71.1 (1,471.1 ตรว.)	63,257,300	1.5833	100,155,283.09	68,081.9
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 (กทม)	8-3-02.6 (3,502.6 ตรว.)	61,648,600	1.5833	97,608,228.38	27,867.36
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (นครนายก)	191-2-98 (76,698 ตรว.)	88,470,000	1.5278	135,164,465.6	1,762.29
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 3 (ฉะเชิงเทรา)	32-1-82 (12,982 ตรว.)	12,939,000	1.4444	18,689,091.6	1,439.62

การพิจารณาของคณะกรรมการฯ

คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นชอบตามที่คณะกรรมการประเมินราคาฯ กำหนด

2. การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มของที่ราชพัสดุ เมื่อผนวกเข้ากับที่ดินเอกชนข้างเคียงโดยคิดเป็นตัวเงิน (ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี 2543 - 2546 เป็นฐานในการคำนวณ)

ที่ราชพัสดุ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณ	ปัจจัย	ราคาของที่ราชพัสดุที่มีมูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกแล้ว (บาท)
โฉนดเลขที่ 892	1-3-57 (757 ตรว.)	120,000	1.8056	164,020,704
โฉนดเลขที่ 897	1-3-14.1 (714.1 ตรว.)	43,000	1.8056	55,443,295
รวม	3-2-71.1 (1471.1 ตรว.)			219,463,999

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มของที่ราชพัสดุเมื่อผนวกกับที่ดินของเอกชน

เนื่องจากที่ราชพัสดุทั้ง 2 แปลง อยู่ติดกับที่ดินของบริษัท โรงแรมสยามเจ้าพระยา จำกัด ซึ่งบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้เช่า ประกอบธุรกิจด้านโรงแรม และเป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุทั้ง 2 แปลง เพื่อประกอบธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวด้วย โดยมีการปลูกสร้างอาคารบางส่วนของโรงแรมคาบเกี่ยวกับที่ราชพัสดุแปลงหนึ่ง และปลูกสร้างสระว่ายน้ำบนที่ราชพัสดุดีกแปลงหนึ่ง หากมีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแล้ว แม้ว่าจะมิใช่ที่ดินที่บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์และสภาพของพื้นที่มีค่าคล่องสาธารณะประโยชน์คั่นระหว่างที่ดินก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาตามสภาพของการใช้ประโยชน์ที่บริษัทฯ ประกอบกิจการโรงแรมก็ถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในธุรกิจโรงแรมทั้งโครงการ จึงถือว่าลักษณะการใช้ประโยชน์ดังกล่าวเป็นการใช้ประโยชน์ของที่ดินผืนเดียวกันอันเกิดจากการผนวกที่ดินราชพัสดุและที่ดินของเอกชน ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากที่ดินทั้งที่ราชพัสดุและที่ดินของเอกชนใช้ในการประกอบกิจการเพิ่มขึ้น ที่ดินที่ผนวกเข้าด้วยกันดังกล่าวจึงมีมูลค่าเพิ่ม

วิธีการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่ม

ก. การวิเคราะห์ฐานในการคำนวณ

ทางราชการได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ดินเอกชนแปลงที่ติดกับที่ราชพัสดุแตกต่างกัน เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของที่ดินมีคล่องสาธารณะแบ่งที่ดินเป็น 2 ส่วน คณะกรรมการฯ ศึกษาแล้วเห็นว่า ฐานในการคำนวณมูลค่าเพิ่มของที่ราชพัสดุควรแยกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- ที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 เนื้อที่ 1-3-57 ไร่ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี 2543 - 2546 ตารางวาละ 43,000.- บาท แต่เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ติดกับที่ดินของเอกชน (โรงแรม) โฉนดเลขที่ 893 และ 2150 ซึ่งมีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ 120,000.- บาท ดังนั้น เมื่อที่ราชพัสดุโฉนดเลขที่ 892 มาผนวกเป็นแปลงเดียวกับที่ดินของเอกชนดังกล่าวที่ราชพัสดุโฉนดเลขที่ 892 ควรจะมีราคาประเมินเท่ากับที่ดินของเอกชนที่อยู่ติดกัน คณะกรรมการฯ จึงใช้ฐานในการคำนวณที่ดินโฉนดเลขที่ 892 เท่ากับตารางวาละ 120,000.- บาท

- ที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 897 เนื้อที่ 1-3-14.1 ไร่ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ปี 2543 - 2546 ตารางวาละ 43,000.- บาท อยู่ติดกับที่ดินของเอกชน (โรงแรม) แปลงโฉนดที่ 899 ซึ่งมีราคาประเมินทุนทรัพย์ตารางวาละ 43,000.- บาท แต่ไม่อยู่ติดกับที่ดินของเอกชน (โรงแรม) โฉนดอื่นที่มีราคาประเมินตารางวาละ 120,000.- บาท เนื่องจากมีคลองสาธารณะกั้นอยู่ ดังนั้นจึงควรใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางวาละ 43,000.- บาท เป็นฐานในการคำนวณเช่นเดียวกับกรณีข้อ (1)

ข. การวิเคราะห์ปัจจัยในการคำนวณ

เมื่อที่ดินได้มีการผนวกการใช้ประโยชน์เป็นแปลงเดียวกันแล้วย่อมทำให้ศักยภาพของที่ดินอันเกี่ยวเนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของที่ดินเปลี่ยนไปจากเดิม เช่น ขนาดของที่ดินรูปของที่ดิน ความสามารถในการปลูกสร้างอาคาร เป็นต้น ดังนั้น จึงต้องศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยของที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากการผนวกของที่ดินทั้ง 2 ส่วน และถึงแม้ว่าลักษณะทางกายภาพของที่ดินจะมีได้เป็นที่ดินแปลงเดียวกันทั้งหมดทั้งโครงการ แต่ลักษณะการดำเนินการโครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินมีลักษณะเป็นโครงการเดียวกันและเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน การวิเคราะห์ปัจจัยจึงต้องวิเคราะห์โดยถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเดียวกันทั้งหมดไม่อาจแบ่งแยกได้

ผลการคำนวณราคาที่ราชพัสดุที่มีมูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกแล้ว

ที่ราชพัสดุ	เนื้อที่ไร่	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณ	ปัจจัย	ราคาที่ราชพัสดุที่มีมูลค่าเพิ่มเมื่อผนวกแล้ว (บาท)	
				ตารางวาละ	รวมทั้งแปลง
โฉนดเลขที่ 892	1-3-57 (757 ตรว.)	120,000	1.8056	216,672.00	164,020,704.00
โฉนดเลขที่ 897	1-3-14.1 (714.1 ตรว.)	43,000	1.8056	77,640.80	55,443,295.28
รวม	3-2-71.1 (1471.1 ตรว.)			149,183.60	219,463,999.28

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า วิธีการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มโดยการใช้ราคาประเมินที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขโฉนดที่ 892 เป็นราคา 120,000.- บาท (ราคาประเมินปี 2539 - 2543 กำหนดไว้ 43,000.- บาท) และ คิดค่าปัจจัยอีก จะทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของที่ดินแปลงนี้เท่ากับ 216,672.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงมาก คณะกรรมการเห็นว่า แม้กำหนดราคาประเมินที่ดินในอัตราที่สูง มูลค่าที่ดินราชพัสดุเมื่อรวมมูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง แล้ว ยังมีมูลค่าต่ำกว่าที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 แต่เพื่อประโยชน์ทางราชการก็อาจนำราคาของคณะกรรมการภาคราชการมาพิจารณาเปรียบเทียบกับที่ดินเอกชนในการแลกเปลี่ยนต่อไป

3. เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชนแปลงที่ 1+2 และ 1+3 (ใช้
ราคาประเมินทุนทรัพย์ปี 2543 -2546 เป็นฐานในการคำนวณ)

การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินราชพัสดุกับที่ดินของเอกชน

รายการที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)	ตารางวาละ	รวมทั้งแปลง (บาท)
ที่ราชพัสดุ (กทม.)	3-2-71.1 (1,471.1 ตรว.)	68,081.90	100,155,283.09
ที่ราชพัสดุ (กทม.) เมื่อผนวกกับที่เอกชน	3-2-71.1 (1,471.1 ตรว.)	149,183.60	219,463,999.28
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 (กทม)	8-3-02.6 (3,502.6 ตรว.)	27,867.36	97,608,228.38
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 2 (นครนายก)	191-2-98 (76,698 ตรว.)	1,762.29	135,164,465.60
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 3 (ฉะเชิงเทรา)	32-1-82 (12,982 ตรว.)	1,439.62	18,689,091.60
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2	200-2-06 (80,200.6 ตรว.)	-	232,772,693.98
ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+3	41-0-84.6 (16,484.6 ตรว.)	-	116,297,319.98

การพิจารณาของคณะกรรมการฯ

คณะกรรมการเห็นด้วยกับตารางการเปรียบเทียบซึ่งคณะกรรมการ
ประเมินราคาฯ ได้คำนวณเมื่อบวกมูลค่าเพิ่มแล้ว

4. ข้อเสนอแนะการนำที่ราชพัสดุเมื่อผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินเอกชนข้าง
เคียงโดยคิดเป็นตัวเงินไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 และ 1+3

เมื่อนำราคาที่ดินราชพัสดุที่ผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินเอกชนข้างเคียงโดยคิดเป็นตัว
เงินมาเปรียบเทียบกับที่ดินของเอกชนที่จะแลกเปลี่ยนแปลงที่ 1+2 และ 1+3 แล้ว คณะ
กรรมการฯ มีความเห็นว่า เมื่อนำที่ราชพัสดุผนวกกับที่ดินเอกชนข้างเคียงที่ประกอบธุรกิจ
โรงแรมอยู่ แม้จะมีใช้ที่ดินที่ผู้ขอแลกเปลี่ยนมีกรรมสิทธิ์ และสภาพของพื้นที่มีลำคลอง
สาธารณะประโยชน์คันระหว่างที่ดินก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาในด้านของการผนวกการใช้
ประโยชน์ที่ผู้ขอแลกเปลี่ยนมีสิทธิการเช่าอยู่ก็ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในธุรกิจโรงแรมทั้ง
โครงการ จึงถือว่าลักษณะการใช้ประโยชน์ดังกล่าวเป็นการใช้ประโยชน์ของที่ดินผืนเดียวกัน
และทำให้ที่ราชพัสดุมูลค่าเพิ่มขึ้น ดังนั้น เมื่อนำราคาที่ดินราชพัสดุซึ่งมีมูลค่าเพิ่มจากการ
ผนวกการใช้ประโยชน์กับที่ดินเอกชนข้างเคียงดังกล่าวแล้วมาเปรียบเทียบกับราคาที่ดินของ
เอกชนที่จะนำมาแลกเปลี่ยน แปลงที่ 1+2 และ 1+3 แล้ว เห็นควรเลือกที่ดินของเอกชน
แปลงที่ 1+2 เนื่องจาก

ก. เมื่อเปรียบเทียบเป็นตัวเงิน ราคาของที่ดินของเอกชนที่เสนอแลกเปลี่ยน
แปลงที่ 1+2 สูงกว่าราคาของที่ดินราชพัสดุ และที่ดินของเอกชนแปลงที่

การเปรียบเทียบส่วนต่างของราคาที่ดินราชพัสดุกับราคาที่ดินเอกชน

รายการ	ที่ดินราชพัสดุ	ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2	ที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+3
ราคา	219,463,999.28	232,772,693.98	116,297,319.98
ส่วนต่าง	-	13,308,694.70	-103,166,680.70

ข. เมื่อพิจารณาในแง่ของศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทางราชการ และในด้านธุรกิจที่ดินแปลงที่ 2 มีศักยภาพสูงกว่าแปลงที่ 3

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการเห็นด้วยกับข้อเสนอแนะของคณะกรรมการประเมินราคา

การพิจารณาของคณะกรรมการในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. การพิจารณาในด้านมูลค่า

หากทางราชการได้แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง กับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2 จะได้ที่ดินมูลค่าสูงกว่าที่ดินราชพัสดุ

2. การพิจารณาสภาพทำเล

สภาพทำเลที่ดินเอกชนแปลงที่ 1 มีพื้นที่ 8-3-02.6 ไร่ อยู่ในพื้นที่แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ติดถนนบรมราชชนนี สามารถนำมาใช้ราชการได้ในทันที แปลงที่ 2 ในพื้นที่จังหวัดนครนายก เป็นที่ดินแปลงใหญ่ การคมนาคมสะดวกใกล้สถานที่ราชการ

3. การพิจารณาความเหมาะสม

หากมีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ กับที่ดินแปลงที่ 1+2 ทางราชการจะมีที่ดินแปลงใหญ่สามารถมาใช้ประโยชน์เพื่อรองรับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ได้ หากไม่มีการแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าว ทางราชการก็ไม่สามารถที่จะนำที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงมาใช้ประโยชน์โดยลำพังได้เว้นแต่จะมีการผนวกกับที่ดินของเอกชน เนื่องจากลักษณะที่ดินราชพัสดุ (ฉ.892,897) มีขนาดประมาณ 15 x 173 เมตร และ 18 - 22 x 154 - 158 เมตร ตามลำดับ

4. ประโยชน์ที่ได้รับหากทำการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุกับที่ดินเอกชนแปลงที่ 1+2

ทางราชการจะมีที่ดินแปลงใหญ่ไว้รองรับหน่วยงานของทางราชการที่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ที่ดินราชพัสดุซึ่งปัจจุบันที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไม่มีที่ดินแปลงใหญ่และที่ว่างไว้รองรับ

มติที่ประชุม

1. คณะกรรมการฯ เห็นควรใช้ราคาของคณะกรรมการฯ ที่ทางราชการตั้งขึ้นเพื่อทำการประเมินราคาที่ดินในการเปรียบเทียบราคาที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณาแลกเปลี่ยน
2. คณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า โดยสภาพที่ดินราชพัสดุมีความเหมาะสมที่ได้รับ การแลกเปลี่ยนกับที่ดินของบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ในแปลงที่ 1+2 ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 232,772,693.98 ล้านบาท
3. เมื่อพิจารณาจากผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับจากการแลกเปลี่ยนคือ การมีที่ดินแปลงใหญ่ไว้รองรับความต้องการใช้ที่ดินของภาคราชการหรือหน่วยงานของรัฐก็สมควรที่จะทำการแลกเปลี่ยน

วาระที่ 4

เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี



นางสาวนิภา กริยาสิลากุล
เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 6 ว.
ผู้จัดรายงานการประชุม



นายวัฒนา - เชาวสุก
ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

รายงานการประชุม (ฉบับแก้ไข)

คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี

กรณีการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897

แขวงคลองตันใหม่ (บางลำภูล่าง) เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

ครั้งที่ 2/2544

วันที่ 12 ธันวาคม 2544 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุม 302 กรมธนารักษ์

กรรมการผู้เข้าประชุม

1. นายวิสุทธิ มนต์วิวัฒน์	อธิบดีกรมธนารักษ์	ประธานกรรมการ
2. นายณรงค์ พหุลเวช	ที่ปรึกษากฎหมายกระทรวงการคลัง	กรรมการ
	ผู้แทนกระทรวงการคลัง	
3. นายคณิตสร นนทสวัสดิ์	เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
	สาขาธนบุรี ผู้แทนกรมที่ดิน	
4. นายนิพิฐ อริวงค์	ผู้อำนวยการกองนิติการ	กรรมการ
	กรมธนารักษ์	
5. นายเฉลิมชัย สีนอากร	แทนผู้อำนวยการกองแบบแผนและก่อสร้าง	กรรมการ
	กรมธนารักษ์	
6. นางสมพร สมนชาติ	ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1	กรรมการ
	กรมธนารักษ์	และเลขานุการ

ผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางลิษา เจริญศรี	รองอธิบดีกรมธนารักษ์
2. นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร	ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 1
	สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1 กรมธนารักษ์
3. นายธำรงค์ ทองตัน	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7
	สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 2 กรมธนารักษ์
4. นางนันทพร เมืองเงิน	นายช่างสำรวจ 7
	สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1 กรมธนารักษ์
5. นายประมาณ เปลี่ยนสมัย	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7
	สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1 กรมธนารักษ์
6. นายชรินทร์ เข้มราช	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 5
	สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1 กรมธนารักษ์

เริ่มประชุม เวลา 10.00 น.

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ประธานกล่าวเปิดประชุม และขอให้ฝ่ายเลขานุการดำเนินการตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

วาระที่ 2 เรื่องรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 1/2544 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544

ฝ่ายเลขานุการฯ ได้จัดส่งรายงานการประชุมครั้งที่ 1/2544 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 ให้กรรมการฯ ทุกท่านพิจารณารับรองแล้ว ปรากฏว่าท่านประธานได้ขอแก้ไขรายงานการประชุมดังกล่าว ซึ่งฝ่ายเลขานุการฯ ได้ดำเนินการแก้ไขและจัดส่งให้กรรมการทุกท่านแล้ว จึงขอให้กรรมการพิจารณาและรับรองรายงานการประชุมฉบับแก้ไขอีกครั้ง

มติที่ประชุม

รับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 1/2544 วันที่ 9 สิงหาคม 2544 ตามที่ท่านประธานขอแก้ไข

วาระที่ 3 เรื่องเพื่อพิจารณา

- การพิจารณาข้อเสนอผลประโยชน์เพิ่มเติมในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ

ตามที่คณะกรรมการฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2544 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 เห็นชอบให้ บริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด แลกเปลี่ยนที่ดินของบริษัทฯ กับที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 892 และ 897 แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ค่อไปโดยไม่ต้องประมูล โดยให้บริษัทฯ เสนอที่ดินแปลงใหม่ที่จะแลกเปลี่ยนมาให้กรมธนารักษ์พิจารณาอีกครั้งหนึ่งและขอความร่วมมือจากผู้แทนกรมที่ดินช่วยตรวจสอบว่าที่ดินเอกชนแปลงข้างเคียงกับที่ดินของบริษัทฯ แปลงบริเวณถนนปิ่นเกล้า-นครไชยศรี เป็นของผู้ใดและจะเป็นไปได้หรือไม่ หากจะต่อรองกับบริษัทฯ ให้จัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม นั้น ขอเรียนว่า กรมธนารักษ์ได้มีหนังสือแจ้งมติของคณะกรรมการดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบและให้เสนอที่ดินแปลงใหม่ให้กรมธนารักษ์พิจารณา ซึ่งบริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2544 แจ้งยืนยันว่าที่ดินของบริษัทฯ จำนวน 2 แปลง คือที่ดินบริเวณถนนปิ่นเกล้า-นครไชยศรี เขตคลองสาน (ปัจจุบันเขตทวีวัฒนา) และที่ดินที่จังหวัดนครนายกที่กรมธนารักษ์ได้คัดเลือกไว้แล้วนั้น เป็นที่ดินที่มีศักยภาพสามารถพัฒนา

ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทางราชการ โดยบริษัทฯ ได้เสนอผลประโยชน์เพิ่มเติมด้วยการปรับปรุงที่ดินทั้ง 2 แปลง โดยที่ดินบริเวณเขตคลังชั้นเดิมจะถมที่ดินเสมอระดับถนนสาย ปั่นเกล้า-นครไชยศรี คิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 6,400,000.- บาท และจะทำการล้อมรั้วรอบที่ดินแปลงที่จังหวัดนครนายก เพื่อป้องกันการบุกรุก รวมทั้งทำป้ายเจ้าของที่ดิน คิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 3,000,000.- บาท รวมเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 9,400,000.- บาท ทั้งนี้กรมธนารักษ์ได้ประเมินตามข้อมูลของบริษัทฯ แจ้งมาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการถมดินประมาณ 6,880,000.- บาท และทำรั้วประมาณ 1,749,256.- บาท ฝ่ายเลขานุการฯ เห็นว่า บริษัทฯ มิได้เสนอที่ดินแปลงใหม่มาให้พิจารณา แต่กลับเสนอปรับปรุงที่ดินทั้ง 2 แปลง ให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นแทน ดังนั้น จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาว่าสมควรจะรับข้อเสนอของบริษัทฯ ดังกล่าวหรือไม่ประการใด

การพิจารณาของที่ประชุม

ผู้แทนกรมที่ดิน ชี้แจงว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ผ่านมา ได้ขอให้ตรวจสอบที่ดินเอกชนแปลงข้างเคียงกับที่ดินของบริษัทฯ บริเวณคลังชั้นว่าเป็นของผู้ใด มีความเป็นไปได้หรือไม่ หากจะต่อรองให้บริษัทฯ จัดซื้อเพิ่มเติมให้เป็นที่ดินแปลงใหญ่นั้น ได้ดำเนินการตรวจสอบที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดินแปลงที่บริษัทฯ จะนำมาแลกเปลี่ยน พร้อมราคาประเมินแล้ว ปรากฏว่ามีที่ดินจำนวน 13 แปลง และมีที่ดินของตระกูลทองหุ่น เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่เศษ ราคาประเมินตารางวาละ 10,000.- บาท ถ้านำมาผนวกกับที่ดินของบริษัทฯ ก็จะทำให้ที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุมีศักยภาพเพิ่มขึ้น รายละเอียดตามรูปแผนที่ที่ได้แจกให้คณะกรรมการทุกท่านแล้ว

ประธาน เห็นว่าหากนำที่ดินดังกล่าวมาผนวกกับที่ดินของบริษัทฯ จะทำให้ที่ดินมีศักยภาพมากขึ้น แต่ไม่ทราบว่าที่ดินมีข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์หรือไม่

กรรมการและเลขานุการฯ ชี้แจงว่าผังเมืองกำหนดเป็นพื้นที่สีขาว มีเส้นทแยงเขียวเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมให้ใช้ประโยชน์เพื่อประโยชน์เกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ซึ่งไม่ขัดกับคุณสมบัติของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุดำเนินข้อ 5 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 เพื่อปลูกสร้างสถานที่ราชการและ

ขอให้กองแบบแผนและก่อสร้างช่วยตรวจสอบเกี่ยวกับการปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าสามารถปลูกสร้างอาคารได้เพียงใดด้วย

ผู้แทนกระทรวงการคลัง เห็นว่า ตามที่คณะกรรมการฯเห็นชอบให้มีการแลกเปลี่ยนที่ดินกับทางราชการโดยไม่ต้องประมูล นั้น จะต้องพิจารณาว่าที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนมีคุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่ และเมื่อพิจารณาข้อจำกัดดังกล่าวแล้วเห็นว่าที่ดินแปลงนี้ยังสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในราชการได้

ประธาน เห็นว่า เนื่องจากบริษัทฯ มิได้เสนอที่ดินแปลงใหม่มาให้คณะกรรมการพิจารณา แต่กลับเสนอปรับปรุงที่ดินทั้ง 2 แปลง โดยการถมดินและล้อมรั้วเพื่อให้ที่ดินมีศักยภาพเพิ่มขึ้นแทน ซึ่งไม่เป็นไปตามมติที่คณะกรรมการฯเสนอ และในการคำนวณค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ และทางราชการประเมินไว้ก็ไม่เท่ากัน ดังนั้น จึงขอให้กองแบบแผนฯ ไปดูสภาพพื้นที่และข้อเท็จจริงเพื่อประเมินมูลค่าในการปรับปรุงให้ถูกต้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประชุมครั้งต่อไป สำหรับการพิจารณาที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุนั้น จะต้องดูศักยภาพของที่ดินว่าสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในราชการได้ตามความมุ่งหมายหรือไม่ ไม่ควรดูมูลค่าหรือราคาอย่างเดียว และหากพิจารณาที่ดินแปลงบริเวณเขตคลังชั้นที่บริษัทฯ เสนอแล้วเห็นว่า ในขณะนี้ สภาพของที่ดินยังไม่เป็นที่พอใจของทางราชการ แต่ถ้านำไปผนวกกับที่ดินของเอกชนข้างเคียง เนื้อที่ 6 ไร่เศษ รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ก็จะทำให้ที่ดินที่นำมาแลกเปลี่ยนมีศักยภาพเพิ่มขึ้น จึงสมควรให้บริษัทฯ ไปเจรจาซื้อที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวต่อไป โดยอาจจะต้องลดที่ดินที่จังหวัดนครนายกให้มีเนื้อที่น้อยลงเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่บริษัทฯ ด้วย และเนื่องจากคณะกรรมการบางท่านยังไม่เคยไปดูที่ดินแปลงนี้ จึงเห็นว่าสมควรที่จะไปดูสภาพที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณาในการแลกเปลี่ยน โดยจะได้นัดวันเวลาในการไปดูที่ดินต่อไป

ผู้แทนกระทรวงการคลัง ขอร้องว่า หากบริษัทฯสามารถเจรจาโดยซื้อที่ดินดังกล่าวมาผนวกกับที่ดินของบริษัทฯได้แล้ว คณะกรรมการฯ จะพอใจหรือรับพิจารณาที่ดินแปลงนี้ในการแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุหรือไม่ ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทฯเกิดความมั่นใจ

ประธาน มีความเห็นว่า ถ้าบริษัทฯสามารถผนวกที่ดินแปลงนี้ได้ ก็จะทำให้ที่ดินมีศักยภาพเพิ่มขึ้น สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในราชการได้เต็มที่ และถือเป็นแปลงหลักในการแลกเปลี่ยนครั้งนี้ ซึ่งคณะกรรมการน่าจะพอใจและรับพิจารณาในการแลกเปลี่ยนต่อไปได้

นางธินา เจริญศรี (รองอธิบดีกรมธนารักษ์) ขอทราบความเห็นจากผู้แทนกรมที่ดินว่า ถ้าสามารถผนวกที่ดินของบริษัทฯ กับที่ดินเอกชนข้างเคียงซึ่งประเมินไว้ตารางวาละ 10,000.- บาท แล้ว จะทำให้ราคาประเมินที่ดินทั้งแปลงเพิ่มขึ้นอีกหรือไม่

ผู้แทนกรมที่ดิน ชี้แจงว่า ราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นอีกหรือไม่ ต้องส่งเรื่องให้สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดินเป็นผู้พิจารณาคำเนิการ สำหรับที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุเห็นว่าควรใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินให้เหมือนกันเป็นหลัก ส่วนที่ราชพัสดุทั้ง 2 แปลง ได้มีการพิจารณาในการประชุมครั้งที่แล้ว ว่าให้ใช้ราคาประเมินให้เท่ากับที่ดินของบริษัท คือ ตารางวาละ 120,000.- บาท

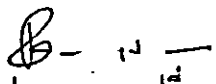
ที่ประชุมได้ร่วมกันพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วมีความเห็นร่วมกันว่า หากสามารถผนวกที่ดินของบริษัทฯ แปลงบริเวณดงลิ้นชัน กับที่ดินของเอกชนข้างเคียงที่อยู่ติดกัน เนื้อที่ 6 ไร่เศษ รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ แล้ว ก็จะทำให้ที่ดินที่บริษัทฯนำมาแลกเปลี่ยนนี้มีศักยภาพเพิ่มขึ้น มีความเหมาะสมและสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในราชการได้ทันที ทั้งนี้ โดยขอให้บริษัทฯไปเจรจาชื้อกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไป ส่วนที่ดินแปลงที่จังหวัดนครนายกนั้นเห็นควรที่คณะกรรมการฯจะออกไปดูสภาพที่ดินเพื่อเป็นข้อมูลใช้ประกอบการพิจารณาต่อไป

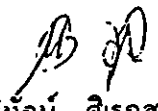
มติที่ประชุม

1. ให้กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งบริษัท สยามเจ้าพระยาโฮลดิ้งส์ จำกัด ให้พิจารณาความเป็นไปได้ในการจัดซื้อที่ดินของเอกชนแปลงที่อยู่ติดกับที่ดินของบริษัทฯ บริเวณดงลิ้นชัน เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่เศษ เพื่อผนวกกับที่ดินของบริษัทฯ ให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุต่อไป
2. ขอให้คณะกรรมการฯออกไปดูสภาพที่ดินของบริษัทฯ แปลงที่จังหวัดนครนายก เพื่อเป็นข้อมูลใช้ในการประกอบการพิจารณา โดยฝ่ายเลขานุการจะได้นัดวันเวลาในการไปดูที่ดินต่อไป

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
 ไม่มี

เลิกประชุม เวลา 11.30 น.


(นายประมาณ เปี่ยมสมัย)
ผู้จกรายงานการประชุม


(นายพิทักษ์ ศิเรกสุนทร)
ผู้ตรวจรายงานการประชุม



วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2545

เรื่อง การแลกเปลี่ยนที่ดินกับทางราชการ

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง หนังสือจากกรมธนารักษ์ ที่ กค 0419/285 ลงวันที่ 25 มกราคม 2545

ตามที่คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลัง เพื่อนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรีกรณีแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ มีมติว่า ที่ดินแปลงดลิ่งชั้น จะมีศักยภาพที่ดี และมีความเหมาะสม พร้อมทั้งสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้ทันที หากบริษัทฯ ผนวกที่ดินของบริษัทฯ จำนวน 8-3-02 ไร่ เข้ากับที่ดินเอกชนข้างเคียงจำนวน 7-0-02 ไร่ รวมเป็นประมาณ 15 ไร่ นั้น ทางบริษัทฯ ได้ติดต่อเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในราคาตารางวาละ 36,000 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 100 ล้านบาท

เพื่อผลประโยชน์สูงสุดแก่ทางราชการและเป็นไปตามมติของคณะกรรมการเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2544 ทางบริษัทฯ จึงขอเสนอผลประโยชน์ในการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุดังกล่าว ดังนี้

1. ที่ดินของบริษัทฯบริเวณดลิ่งชั้น แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร จำนวน 8-3-02 ไร่
2. ที่ดินเอกชนข้างเคียงบริเวณดลิ่งชั้น แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งคณะกรรมการเห็นสมควรให้ทางบริษัทฯ ซื้อเพิ่ม จำนวน 7-0-02 ไร่
3. ขดเชยรายได้ซึ่งเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 5 ปี รวมมูลค่าประมาณ 21 ล้านบาท

เรียน ท่านรองอธิบดี จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา จักขอบคุณยิ่ง

เพื่อโปรดทราบก่อน
ส่ง สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1



เลขานุการกรม 03/06

ขอแสดงความนับถือ

(นางศิริลักษณ์ ไม้ไทย)

ส่ง ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ

- 5 มิ.ย. 2545