

ด่วนที่สุด

ที่ กค 0315/ 14435



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 145581 (ส.ป.ช.)
วันที่ 3.ธ.ค. 2553 เวลา 14.00

๒ สิงหาคม 2553

เวลา 9/202
วันที่ 3 ธค 53
เวลา 15.15 น.

เรื่อง การแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ กรณีคุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา และคุณหญิงสุกนภา อัดตะนันท์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/19515 ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2552

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาสรุปผลการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสม
ของมูลค่าที่ดิน จำนวน 100 ชุด
2. สำเนารายงานผลการตรวจสอบราคาซื้อขายจดทะเบียนที่ดิน จำนวน 100 ชุด
ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2553

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2552 ลงมติ
กรณีคุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา และคุณหญิงสุกนภา อัดตะนันท์ ขอนำที่ดินของตนเองมาแลกเปลี่ยนกับ
ที่ราชพัสดุให้กระทรวงการคลังรับไปตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของมูลค่าที่ราชพัสดุและที่ดินที่จะ
แลกเปลี่ยนให้ชัดเจนแล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้ง นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า ได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์ดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี
ดังกล่าวข้างต้นแล้วและได้รับรายงานผล ดังนี้

1. มูลค่าของที่ราชพัสดุจำนวน 3 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 7 รายการ มีราคาที่คาดว่าจะ
เป็นราคาที่ซื้อขายจริงในท้องตลาดปัจจุบันรวมเป็นเงิน 122,000,744 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสองล้านเจ็ดร้อย-
สี่สิบสี่บาทถ้วน) เท่าเดิม
2. มูลค่าของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนจำนวน 1 แปลง มีราคาที่คาดว่าจะ เป็นราคาที่ซื้อขาย
จริงในท้องตลาดปัจจุบันรวมเป็นเงิน 120,350,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านสามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) เท่าเดิม
3. สาเหตุที่ที่ราชพัสดุมีราคาตลาดใกล้เคียงราคาประเมินสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เพราะการกำหนดราคาประเมินฯ แบบคราวละหลายแปลงโดยกำหนดมูลค่าถนนเป็นราคาเดียวกันทั้งแนวถนน
และใช้ความกว้างของถนนเป็นปัจจัยหลัก โดยถนนสุขุมวิทมีความกว้าง 6 ช่องจราจรมากกว่าถนนนครไชยศรี
ซึ่งมีความกว้าง 4 ช่องจราจร

ส่วนการกำหนดราคาที่คาดว่าจะ เป็นราคาที่ซื้อขายจริงในท้องตลาดปัจจุบันเป็นการประเมิน
มูลค่าแบบเฉพาะราย (Single Appraisal) โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและศักยภาพของที่ดินในเชิงพาณิชย์

เป็นปัจจัยหลัก...

เป็นปัจจัยหลัก โดยสภาพพื้นที่ของถนนนครไชยศรีเป็นย่านการค้าและธุรกิจตลอดทั้งสาย ในขณะที่ถนนสุขุโขทัยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หน่วยงานของรัฐ เขตทหาร และสถานศึกษา รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

4. ผลจากการตรวจสอบข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนในบริเวณใกล้เคียงกับที่ราชพัสดุบนถนนสุขุโขทัยตั้งแต่ปี 2550-2552 พบว่ามีราคาซื้อขายจริงใกล้เคียงราคาประเมินซึ่งแสดงให้เห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะป็นราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะมีราคาใกล้เคียงราคาประเมินฯ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

5. ที่ราชพัสดุ โฉนดเลขที่ 492 และโฉนดเลขที่ 2939 เมื่อรวมโฉนดที่ดินทั้ง 2 แปลง จะมีเนื้อที่ 2-0-17 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนสุขุโขทัย การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หน่วยงานของรัฐ และสถานศึกษา ซึ่งไม่สามารถประกอบการค้าได้อย่างเหมาะสม ประกอบกับกฎหมายผังเมืองกำหนดที่ดินบริเวณนี้เป็นพื้นที่สีน้ำตาลประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมากมิใช่พื้นที่สีแดงประเภทพาณิชยกรรม จึงมีข้อจำกัดในการที่จะนำมาพัฒนาเพิ่มมูลค่าตามศักยภาพของที่ดินได้ตามแนวทางที่กรมธนารักษ์กำหนด ในการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทางราชการ เมื่อพิจารณาศักยภาพและข้อจำกัดของที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลงแล้ว ความต้องการในการซื้อขายที่ดินบริเวณนี้มีน้อย จึงทำให้ที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง มีราคาต่ำ และมีความเป็นไปได้ที่ราคาซื้อขายในตลาดปัจจุบันของที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง จะมีราคาใกล้เคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามที่กรมธนารักษ์ โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สินตรวจสอบ

สำหรับที่ดินราชพัสดุโฉนดเลขที่ 11370 เนื้อที่ 0-3-08 ไร่ อยู่ในซอยเรวดี (ด้านหลังโรงเรียนเรวดี) เส้นทางที่เข้าถึงที่ราชพัสดุเป็นถนนส่วนบุคคล กว้าง 3 เมตร ห่างจากถนนประดิพัทธ์ 100 เมตร การเข้าใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าวเป็นไปได้โดยยากเพราะจะต้องขออนุญาต หรือขอความยินยอมจากเจ้าของถนนส่วนบุคคลนั้นก่อน ประกอบกับกฎหมายผังเมืองกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำตาลประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมากมิใช่พื้นที่สีแดงประเภทพาณิชยกรรม จึงมีข้อจำกัดในการพัฒนาเพิ่มมูลค่าตามศักยภาพของที่ดินราชพัสดุเช่นเดียวกับทั้ง 2 แปลงดังกล่าวข้างต้น

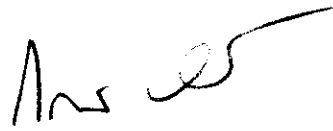
6. ที่ดินของผู้ขอแลกเปลี่ยนโฉนดเลขที่ 12196 เนื้อที่ 6-0-07 ไร่ เป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วม 2 ฝ่าย ระหว่างกระทรวงการคลัง เนื้อที่ 3-0-03.5 ไร่ กับผู้ขอแลกเปลี่ยนคือ คุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา และคุณหญิงศุภนภา อัดตะนันท์ เนื้อที่ 3-0-03.5 ไร่ ซึ่งหากทางราชการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุจำนวน 3 แปลงข้างต้น กับที่ดินของผู้ขอแลกเปลี่ยน จะทำให้ที่ดินส่วนของกระทรวงการคลังผนวกรวมกับที่ดินของผู้ขอแลกเปลี่ยนเป็นเนื้อที่ 6-0-07 ไร่ ทำให้เป็นที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งมีสภาพทำเลที่ตั้งและศักยภาพเหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือหากจะนำที่ดินมาพัฒนาเพิ่มมูลค่าในอนาคตย่อมมีความเป็นไปได้สูง เนื่องจากที่ดินตั้งอยู่บนถนนสายหลักที่ได้รับการพัฒนาให้มีความเจริญแล้ว อีกทั้งกฎหมายผังเมืองกำหนดเป็นพื้นที่สีแดงประเภทพาณิชยกรรมจึงไม่มีข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว

ดังนั้น กรณีการแลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุจำนวน 3 แปลง กับที่ดินเอกชนโฉนดเลขที่ 12196 ตำบลสีกัน อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร ถือได้ว่า ทางราชการน่าจะได้รับประโยชน์สูงสุดดังกล่าวแล้วข้างต้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า จากข้อเท็จจริงและเหตุผลที่กรมธนารักษ์ชี้แจงมาข้างต้น มีน้ำหนักเพียงพอที่จะนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายกรณ์ จาติกวณิช)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

โทร. 0 2279 7032

โทรสาร 0 2618 3103