

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ข้อมูลหลักเกณฑ์การคิดค่าชดเชยทรัพย์สิน

เพื่อเป็นแนวทางลดผลกระทบที่เกิดขึ้นกับราษฎรที่ต้องสูญเสียที่ดินทำกิน และทรัพย์สินที่ถูกเขตชลประทานบริเวณพื้นที่องค์ประกอบโครงการ คือ พื้นที่ห้วยงาน พื้นที่อ่างเก็บน้ำ พื้นที่ท่อส่งน้ำ พื้นที่บ่อยืมดิน พื้นที่ฝาย พื้นที่คลองส่งน้ำ และพื้นที่คลองระบายน้ำ ซึ่งจำเป็นต้องจ่ายค่าทดแทนหรือค่าชดเชยทรัพย์สินต่างๆ ให้กับราษฎรที่ได้รับผลกระทบอย่างเป็นธรรมและเพียงพอที่จะไปประกอบอาชีพในพื้นที่ใหม่ โดยให้มีคุณภาพชีวิตไม่ด้อยไปกว่าเดิม หรือให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีกว่าเดิม

#### 4.1 หลักเกณฑ์การคิดค่าชดเชยที่ดิน

4.1.1 ที่ดินที่จะจ่ายค่าชดเชย หากราชการต้องการนำมาใช้ประโยชน์จะต้องมีการจ่ายค่าชดเชยที่ดินที่เหมาะสม ดังนั้นที่ดินที่จะต้องจ่ายค่าชดเชยคือ ที่ทำกินของราษฎรในบริเวณพื้นที่องค์ประกอบโครงการต่างๆ ซึ่งสภาพการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่นา รองลงมาเป็นพืชไร่ และมีจำนวนไม่มากนักเป็นพืชผลและไม่ยืนต้น ส่วนพื้นที่ป่าไม้ไม่คิดค่าชดเชยที่ดินให้เนื่องจากเป็นพื้นที่ของอุทยานแห่งชาติแม่วงก์ เป็นการขอใช้พื้นที่ระหว่างหน่วยงานของรัฐ

4.1.2 วิเคราะห์ราคาที่ดิน ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ราคาที่ดินที่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการประเมินค่าชดเชยที่ดิน ดังนี้

4.1.2.1 ราคาที่ดินตามราคาประเมินของทางราชการ เป็นราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2551-2554 (ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2553) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 9 กันยายน 2553) ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง บริเวณพื้นที่ตำบลปางมะค่า ตำบลบ่อถ้ำ อำเภอขามเฒ่าบุรี จังหวัดกำแพงเพชร ตำบลแม่เลี้ยง ตำบลเขาชนกัน ตำบลวังซ่าน ตำบลแม่วงก์ อำเภอแม่วงก์ ตำบลศาลเจ้าไก่ต่อ ตำบลบ้านไร่ ตำบลลาดยาว ตำบลเนินขี้เหล็ก ตำบลสระแก้ว ตำบลหนองนมวัว ตำบลห้วยน้ำหอม ตำบลมาบแก ตำบลสร้อยละคร ตำบลหนองยาว อำเภอลาดยาว ตำบลวังม้า ตำบลวังเมือง ตำบลลาดยาว ตำบลหนองกระโดน ตำบลหนองกรด อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ และตำบลสว่างอารมณ์ ตำบลหนองหลวง อำเภอสว่างอารมณ์ จังหวัดอุทัยธานี ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางภาคผนวก ค ตารางที่ 3

4.1.2.2 ราคาที่ดินในท้องตลาดหรือราคาซื้อขายในท้องถิ่น จากการสอบถามราษฎรที่ทำกินอยู่ในบริเวณพื้นที่องค์ประกอบโครงการ และจากผู้นำชุมชน (องค์การบริหารส่วนตำบล/ผู้ใหญ่บ้าน) พบว่าในบริเวณพื้นที่โครงการไม่ค่อยมีการซื้อขายเปลี่ยนมือกันมากนัก มีการซื้อขายกันบ้างบริเวณพื้นที่แนวเส้นทางคมนาคมและพื้นที่ทำกิน ในบริเวณเส้นทางคมนาคมซื้อขายกันในราคาประมาณไร่ละ 200,000 - 300,000 บาท ในพื้นที่ทำกินในราคาประมาณไร่ละ 30,000 - 60,000 บาท ซึ่งเป็นราคาซื้อขายที่สูงกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์พื้นที่นครสวรรค์ประมาณสองเท่า และเป็นราคาที่เหมาะสมในการจ่ายค่าชดเชยให้กับราษฎรที่ได้รับผลกระทบเพื่อที่จะนำค่าชดเชยที่ได้ไปจัดซื้อจัดหาที่ดินทำกินในพื้นที่ใหม่ได้

4.1.2.3 การประเมินค่าชดเชยที่ดิน เมื่อได้พิจารณาราคาที่ดินจากแหล่งดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่าเป็นราคาที่ต่างกันไม่มากนัก ดังนั้นจึงเสนอที่จะใช้ราคาซื้อขายในท้องตลาดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ (ตารางที่ 3) โดยคำนวณค่าชดเชยเฉพาะพื้นที่ที่ทำกินของราษฎรที่ถูกเขตชลประทาน โดยแยกรายละเอียดแต่ละองค์ประกอบโครงการ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค ตารางที่ 4, 5 และ 6 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. พื้นที่ห้วงงาน ที่ดินทำกินของราษฎรบริเวณพื้นที่ห้วงงาน มีจำนวน 172 ไร่ มีผู้ทำกินอยู่ในพื้นที่ห้วงงานประมาณ 5 ราย จากพื้นที่ห้วงงานทั้งหมด 700 ไร่ ซึ่งพื้นที่ทำกินของราษฎรอยู่ในป่า E (ป่าสงวนแห่งชาติป่าคลองขลุงและป่าคลองแม่วงก์) ราษฎรในพื้นที่ปลูกมันสำปะหลังและไม้ผล ค่าชดเชยที่ดินของราษฎรประมาณ 13.02 ล้านบาท (ตารางที่ 4)

2. พื้นที่อ่างเก็บน้ำ มีจำนวนพื้นที่ 12,200 ไร่ ในบริเวณพื้นที่อ่างเก็บน้ำอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติแม่วงก์ ซึ่งในพื้นที่อ่างเก็บน้ำไม่คิดค่าชดเชยเนื่องจากการขอใช้พื้นที่ของอุทยาน

3. พื้นที่ท่อส่งน้ำ บริเวณพื้นที่ท่อส่งน้ำผ่านพื้นที่ทำกินของราษฎรจำนวน 142 ไร่ มีผู้ได้รับผลกระทบ จำนวน 50 ราย ค่าชดเชยที่ดินของราษฎรประมาณ 8.78 ล้านบาท (ตารางที่ 4)

4. พื้นที่บ่อยืมดิน มีจำนวนพื้นที่ประมาณ 820 ไร่ จากจำนวนพื้นที่ทั้งหมด 850 ไร่ ซึ่งพื้นที่บางส่วนซ้ำซ้อนกับพื้นที่ที่จะก่อสร้างท่อส่งน้ำ มีผู้ได้รับผลกระทบ จำนวน 20 ราย ค่าชดเชยที่ดินประมาณ 41.38 ล้านบาท (ตารางที่ 4)

5. พื้นที่ฝายบ้านท่าตาอยู่ มีจำนวนพื้นที่ 53 ไร่ มีผู้ได้รับผลกระทบจำนวน 3 ราย ค่าชดเชยที่ดินประมาณ 3.21 ล้านบาท (ตารางที่ 4)

6. พื้นที่คลองส่งน้ำ จากการตรวจสอบภาคสนามเพื่อสำรวจสภาพการใช้ที่ดินบริเวณแนวคลองส่งน้ำในเดือนมีนาคม 2555 พบว่าในพื้นที่เขตก่อสร้างคลองชลประทานพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่นาข้าว รองลงมาเป็นพื้นที่พืชไร่ เช่น มันสำปะหลัง ข้าวโพด นอกจากนี้แนวคลองส่งน้ำจะตัดผ่านเกาะเลียบชุมชนซึ่งจะผ่านสวนผสมและไม้ยืนต้นบ้างแต่เป็นพื้นที่จำนวนไม่

มากนัก ซึ่งสามารถสรุปพื้นที่คลองส่งน้ำที่ผ่านที่ทำกินของราษฎรในบริเวณพื้นที่ชลประทานมีจำนวนพื้นที่ 10,484.81 ไร่ มีผู้ทำกินอยู่ในบริเวณพื้นที่คลองส่งน้ำจำนวน 1,120 ราย ค่าชดเชยที่ดินประมาณ 526.44 ล้านบาท รายละเอียดค่าชดเชยที่ดินดังแสดงใน (ตารางที่ 5)

7. พื้นที่คลองระบายน้ำ ที่ดินทำกินของราษฎรในบริเวณพื้นที่คลองระบายน้ำ (คลองขุด) พาดผ่านมีจำนวน 4,071 ไร่ มีผู้ทำกินที่ได้รับผลกระทบ จำนวน 302 ราย ค่าชดเชยที่ดินประมาณ 188.77 ล้านบาท รายละเอียดค่าชดเชยที่ดินแสดงใน (ตารางที่ 6)

#### 4.2 วิเคราะห์ราคาส่งปลูกสร้าง

จากการสำรวจสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดพบว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นสิ่งปลูกสร้างของราษฎรจำนวน 3 หลัง นอกนั้นเป็นสิ่งปลูกสร้างของรัฐทั้งหมดจำนวน 40 หลัง แบ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในหน่วยพิทักษ์ มว.4 แม่เฒ่า จำนวน 21 หลัง และหน่วยจัดการต้นน้ำขุนน้ำเย็น จำนวน 19 หลัง ซึ่งต้องจ่ายเป็นค่ารื้อย้ายให้กับราษฎรคิดเป็นเงิน 0.94 ล้านบาท และเป็นค่ารื้อย้ายให้กับหน่วยงานของรัฐไปดำเนินการก่อสร้างในที่ใหม่ที่สูงจากพื้นที่น้ำท่วมถึง คิดเป็นเงิน 13.90 ล้านบาท รายละเอียดค่ารื้อย้ายดังตารางที่ 7 และ ตารางที่ 8 และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ได้รับผลกระทบดังภาพประกอบที่ 12 ถึง 43

ก่อนการจ่ายค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง จะต้องตรวจสอบหลักเกณฑ์และราคาให้ตรงกับหลักการที่คณะกรรมการกำหนดราคาค่าชดเชยทรัพย์สินกำหนดไว้ โดยอาคารสิ่งปลูกสร้างจะต้องมีการถอดแบบ และคิดคำนวณราคาต้องมีผู้รับรองตรวจสอบความสมบูรณ์ของเอกสารและบัญชีขออนุมัติเจ้าของที่ดินลงนามครบถ้วนถูกต้อง คณะอนุกรรมการลงนามรับรองถูกต้องครบถ้วน และคณะกรรมการจัดซื้อลงนามเห็นชอบถูกต้อง เพื่อป้องกันการสวมสิทธิ์ หรือกระทำอันเป็นทำเพื่อเป็นการฉ้อฉล

#### 4.3 วิเคราะห์ราคาพืชผลและไม้ยืนต้น

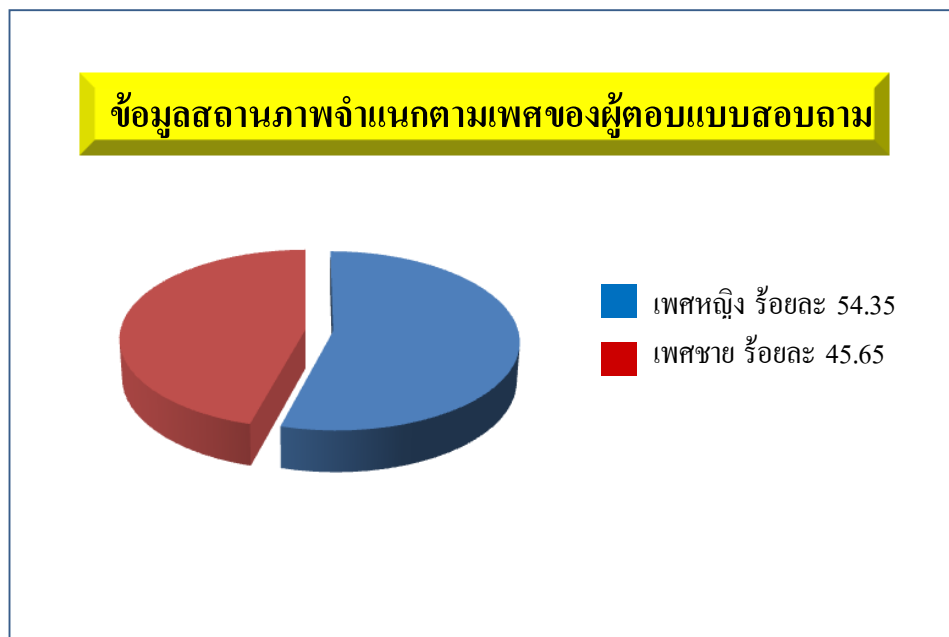
พืชผลที่ได้รับการชดเชย จากการสำรวจสภาพการใช้ที่ดินพบว่า พืชผลที่ได้รับการชดเชยในพื้นที่องค์ประกอบโครงการประกอบด้วยไม้ผลและไม้ยืนต้น เช่น สวนผสม สัก ยุกาลิปตัส ยางพารา เป็นต้น ส่วนนาข้าว และพืชไร่อื่นจะไม่มีการชดเชยเนื่องจากเป็นพืชล้มลุกที่ราษฎรสามารถเก็บเกี่ยวได้ทันก่อนการดำเนินโครงการ

การประเมินค่าชดเชยพืชผลและไม้ยืนต้น จากการสำรวจและจัดทำแปลงสุ่มตัวอย่างพืชผลเพื่อหาค่าเฉลี่ยค่าชดเชยพืชผลและไม้ยืนต้น ปรากฏว่าค่าชดเชยพืชผลและไม้ยืนต้นประเภทสวนผสมค่าชดเชยไร่ละ 71,150 บาท ค่าชดเชยกกล้วยไร่ละ 44,850 บาท ค่าชดเชยมะขามหวานไร่ละ 56,700 บาท ค่าชดเชยมะนาวไร่ละ 25,200 บาท ค่าชดเชยส้มโอไร่ละ 63,000 บาท ค่าชดเชย

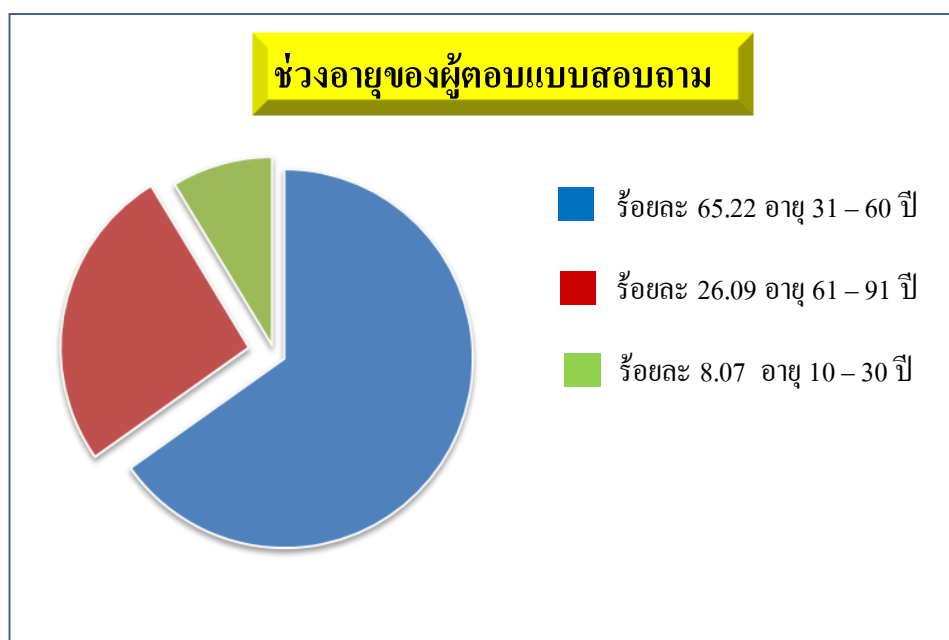
ยางพาราไร่ละ 57,300 บาท ค่าชดเชยยูคาลิปต์ไร่ละ 48,400 บาท และค่าชดเชยสักไร่ละ 80,000 บาท ซึ่งผลการแจกนับได้แสดงไว้ในตารางที่ 9 และรายละเอียดค่าชดเชยพืชผลในตารางที่ 10 ซึ่งประกอบไปด้วยค่าชดเชยพืชผลและไม้ยืนต้นในพื้นที่ห้วงงาน ค่าชดเชยประมาณ 1.02 ล้านบาท ท่อส่งน้ำประมาณ 1.30 ล้านบาท บ่อยืมดินประมาณ 0.56 ล้านบาท คลองส่งน้ำ 12.67 ล้านบาท คลองระบายน้ำประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมค่าชดเชยพืชผล และไม้ยืนต้นบริเวณพื้นที่องค์ประกอบโครงการทั้งหมดประมาณ 18.55 ล้านบาท

#### 4.4 วิเคราะห์จากแบบสอบถาม

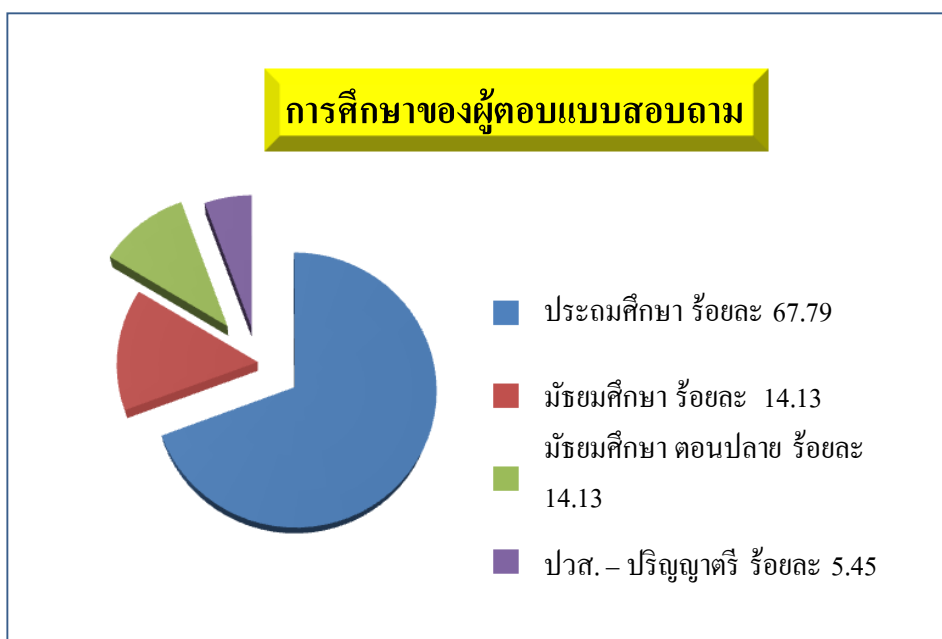
ในการพิจารณาการชดเชยทรัพย์สินจำเป็นต้องดำเนินการสำรวจสภาพเศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของครัวเรือน ประชาชนที่อาจจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินงาน โครงการ ด้วยแบบสอบถาม โดยสัมภาษณ์กลุ่มผู้ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบทั้งสิ้น 400 ครัวเรือน ครอบคลุมทุกตำบลในบริเวณพื้นที่องค์ประกอบโครงการ ซึ่งอาศัยความร่วมมือในการสำรวจจาก องค์กรท้องถิ่น และผู้นำชุมชน ได้แก่ อบต. ผู้ใหญ่บ้าน หรือกรรมการหมู่บ้านในการจำแนกครัวเรือนประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ ซึ่งผลการสำรวจทัศนคติผู้ได้รับผลกระทบด้านการชดเชยที่ดินและทรัพย์สิน สรุปได้ดังภาพประกอบที่ 2 ถึง 11



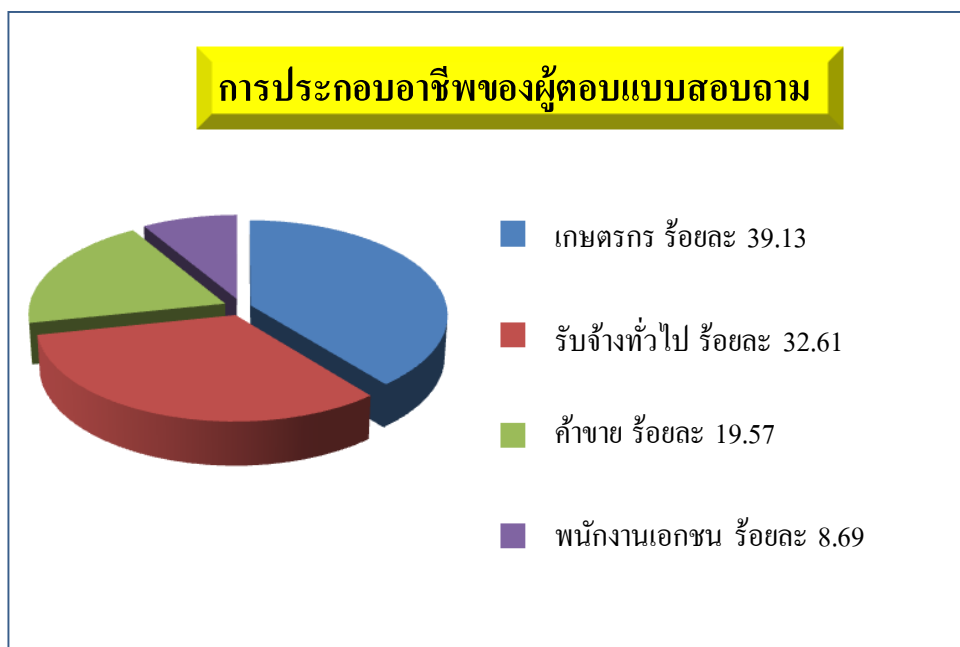
ภาพประกอบที่ 2 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ



ภาพประกอบที่ 3 จำนวนร้อยละช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

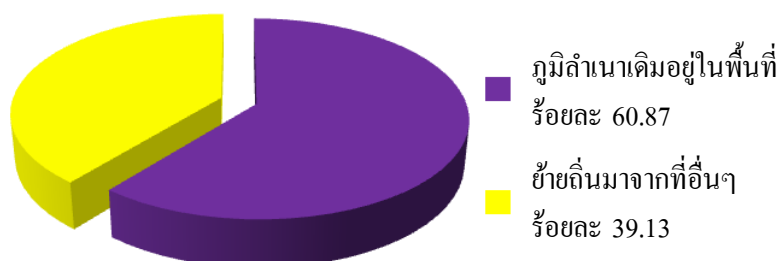


ภาพประกอบที่ 4 จำนวนร้อยละการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม



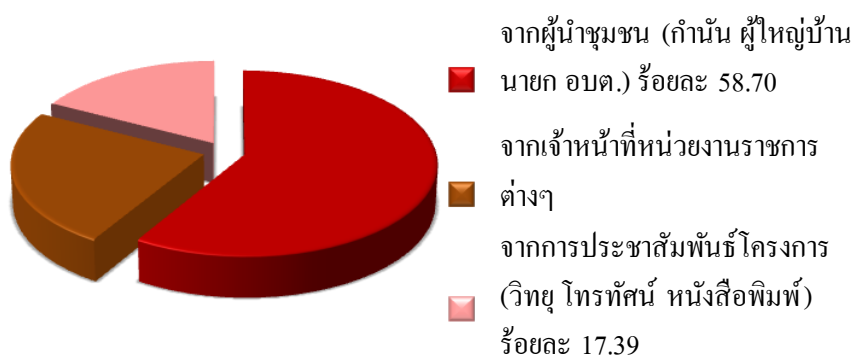
ภาพประกอบที่ 5 จำนวนร้อยละการประกอบอาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

### ภูมิลำเนาผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำกินอยู่ในพื้นที่โครงการ

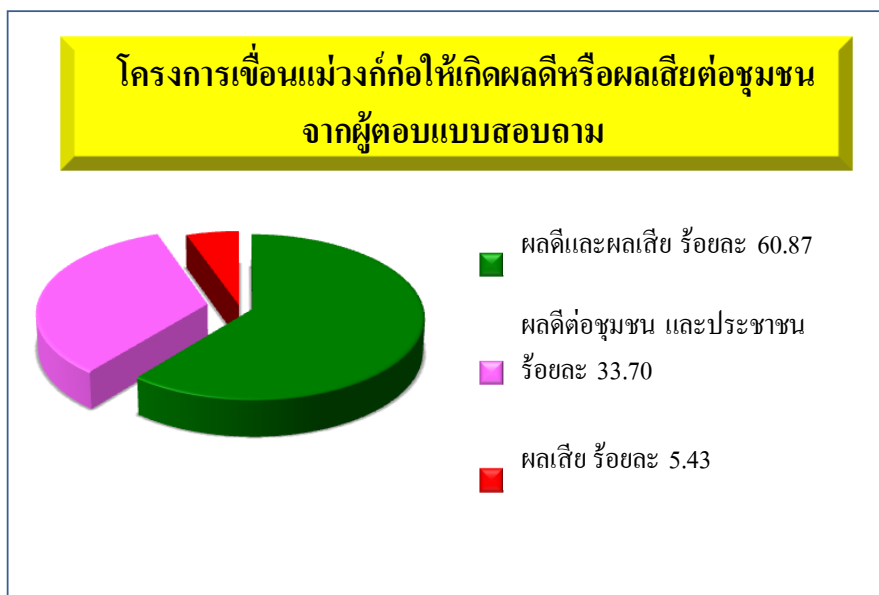


ภาพประกอบที่ 6 จำนวนร้อยละภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำกินอยู่ในพื้นที่โครงการ

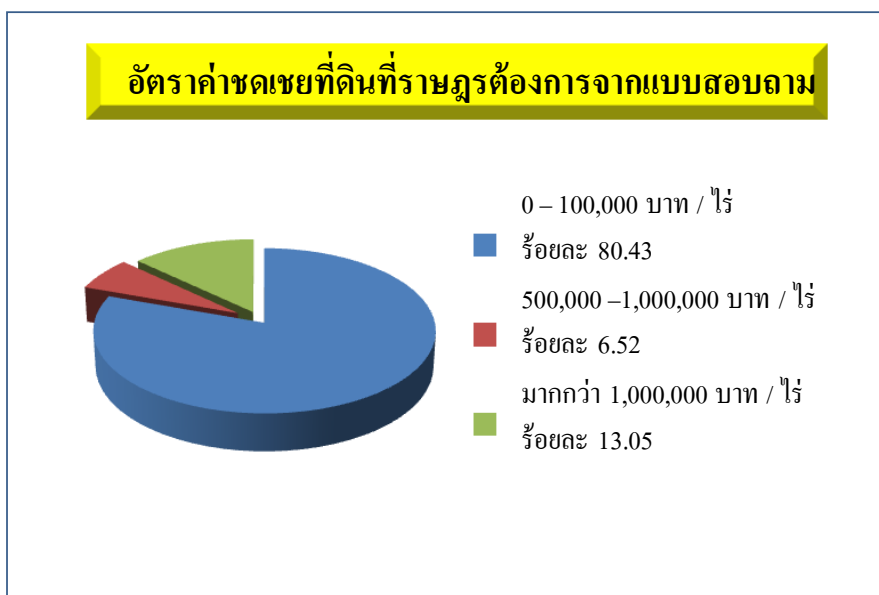
### การรับทราบข้อมูลโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม



ภาพประกอบที่ 7 จำนวนร้อยละการรับทราบข้อมูลโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

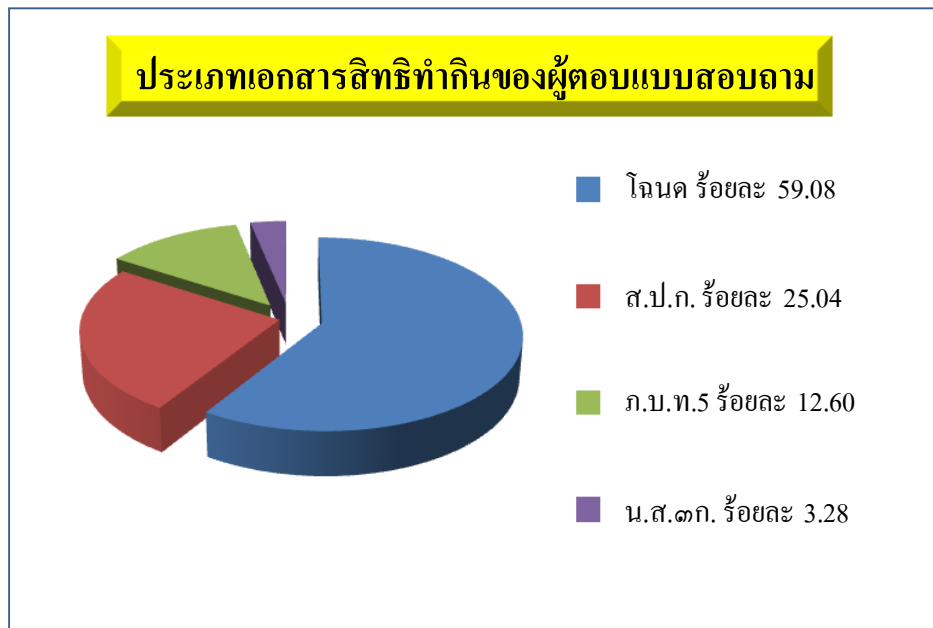


ภาพประกอบที่ 8 จำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามถึงผลดีและผลเสียต่อชุมชน  
ถ้ามีการพัฒนาโครงการ

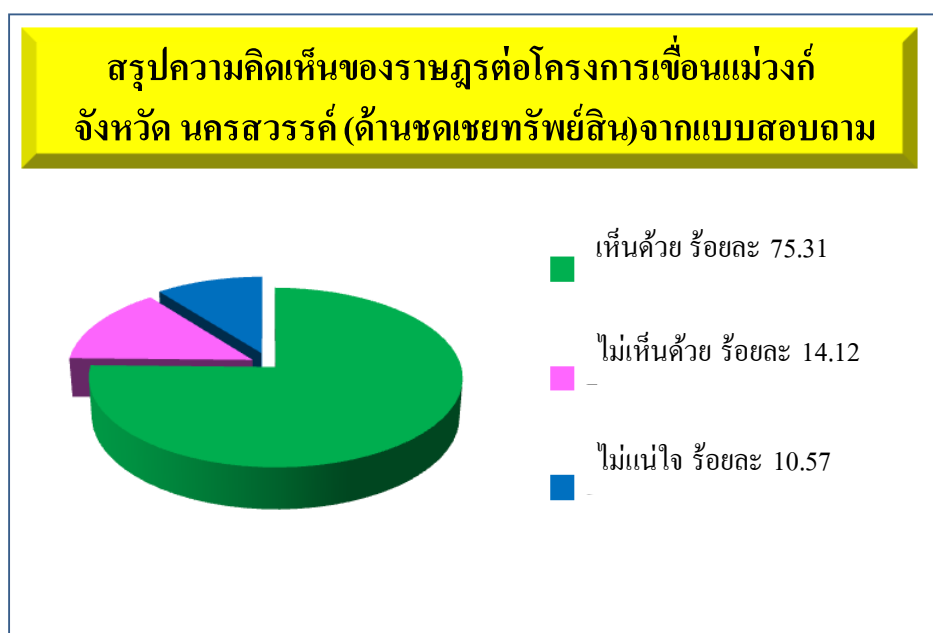


ภาพประกอบที่ 9 จำนวนร้อยละอัตราค่าชดเชยที่ดินที่ผู้ได้รับผลกระทบต้องการ  
จากแบบสอบถาม





ภาพประกอบที่ 10 ประเภทเอกสารสิทธิทำกินของผู้ตอบแบบสอบถาม



ภาพประกอบที่ 11 สรุปความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อโครงการเชื่อมแม่วงก์

ด้านเขตเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

#### 4.5 สรุปจากการวิเคราะห์และคำนวณค่าชดเชยทรัพย์สินทั้งหมด

จากผลการประเมินค่าชดเชยทรัพย์สินประเภทต่างๆ ดังได้กล่าวมาแล้ว สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยค่าชดเชยที่ดิน ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้างของราษฎรและค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างของรัฐ ค่าชดเชยพืชผลและไม้ยืนต้น ค่าสำรวจดำเนินการ และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด ซึ่งรวมเป็นค่าชดเชยทรัพย์สินทั้งหมดประมาณ 815 ล้านบาทคิดเป็นค่าลงทุนของโครงการประมาณ 6.20 เปอร์เซ็นต์ จากงบประมาณโครงการทั้งหมด ประมาณ 13,150 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นค่าชดเชยโดยประมาณการเบื้องต้นเพื่อจะนำไปรวมกับค่าลงทุนด้านอื่นๆ ให้เป็นค่าลงทุนของโครงการ ซึ่งเมื่อมีการอนุมัติให้ดำเนินโครงการจะต้องมีการสำรวจและเร่งรัดอย่างละเอียดและมีคณะกรรมการกำกับดูแลให้มีความถูกต้องและยุติธรรมต่อไป

**ตารางที่ 1** สรุปค่าชดเชยทรัพย์สิน และค่าทดแทนทั้งหมดขององค์ประกอบโครงการ โครงสร้างเชื่อมแวงก์ จังหวัดนครสวรรค์

องค์ประกอบโครงการ	ราคาค่าชดเชยที่ดินและทรัพย์สิน									
	ค่าชดเชยที่ดิน*		ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง*		ค่าชดเชยพืชผลและไม้ยืนต้น*			รวมค่าชดเชยทรัพย์สิน*		
	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนสิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	ทั้งหมด (บาท)		
1) พื้นที่ห้วงงาน	172	13,019,600	3	935,451	15	1,022,390		14,977,441		
2) พื้นที่อ่างเก็บน้ำ	-	-	40	13,896,605	-	-		13,896,605		
3) พื้นที่ท่อส่งน้ำ	142	8,784,600	-	-	14	1,300,266		10,084,866		
4) พื้นที่บ่อขุดดิน	820	41,382,000	-	-	6	559,383		41,941,383		
5) พื้นที่ฝ่ายบ้านท่าตาชัย	53	3,206,500	-	-	-	-		3,206,500		
6) พื้นที่คลองส่งน้ำ	10,484.81	526,441,234	-	-	152	12,666,943		539,108,177		
7) พื้นที่คลองระบายน้ำ (คลองขุด)	4,071.00	188,766,897	-	-	35	2,993,359		191,760,256		
<b>รวม</b>	<b>15,742.81</b>	<b>781,600,831</b>	<b>43</b>	<b>14,832,056</b>	<b>222</b>	<b>18,542,341</b>		<b>814,975,228</b>		

หมายเหตุ : \* รวมค่าสำรวจดำเนินการและค่าเผื่อเพื่อขาดแล้ว