

การเปรียบเทียบกรณีศึกษา

งานบทนี้ จะแบ่งเป็น 2 ตอน คือ ตอนที่ 1 เป็นรายละเอียดและการวิเคราะห์กรณีศึกษาแต่ละกรณี ส่วนตอนที่ 2 เป็นการเปรียบเทียบ กรณีศึกษาในแต่ละองค์ประกอบที่ได้กำหนดขึ้น ได้แก่ ค่าทดแทนมูลค่าที่ดินที่ถูกเวนคืน ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ค่าทดแทนความเสียหายจากการแบ่งแยก และผลกระทบทางลบจากโครงการก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินส่วนที่เหลือ ค่าทดแทนความเดือดร้อน ค่าท้าวัญ และค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตอนที่ 1 รายละเอียดและวิเคราะห์กรณีศึกษา

ในส่วนนี้จะนำเสนอประเด็นหลัก ใน 4 ประเด็น คือ

- 1.) ชื่อและรายละเอียดโครงการ
- 2.) กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.) หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน
- 4.) ตัวอย่างข้อเท็จจริง 5 ตัวอย่าง

ตอนที่ 2 การเปรียบเทียบ หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน

ระหว่างหน่วยงานของรัฐสองหน่วยงาน กับ รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย

ในส่วนนี้จะนำเสนอเปรียบเทียบ 7 องค์ประกอบที่สำคัญ คือ

- 1.) ค่าทดแทนมูลค่าที่ดิน
- 2.) ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 3.) ค่าทดแทนความเสียหายจากการแบ่งแยก และ ผลกระทบทางลบจากโครงการก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินส่วนที่เหลือ
- 4.) ค่าทดแทนความเดือดร้อน
- 5.) มูลค่าที่ดินสูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือ
- 6.) ค่าท้าวัญ
- 7.) ค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า

4.1. กรณีศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืนสร้างทางพิเศษ โครงการระบบทางด่วนชั้นที่ 2 (สายบางโคล่ - แจ้งวัฒนะ)

4.1.1. หน่วยงานที่รับผิดชอบ : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

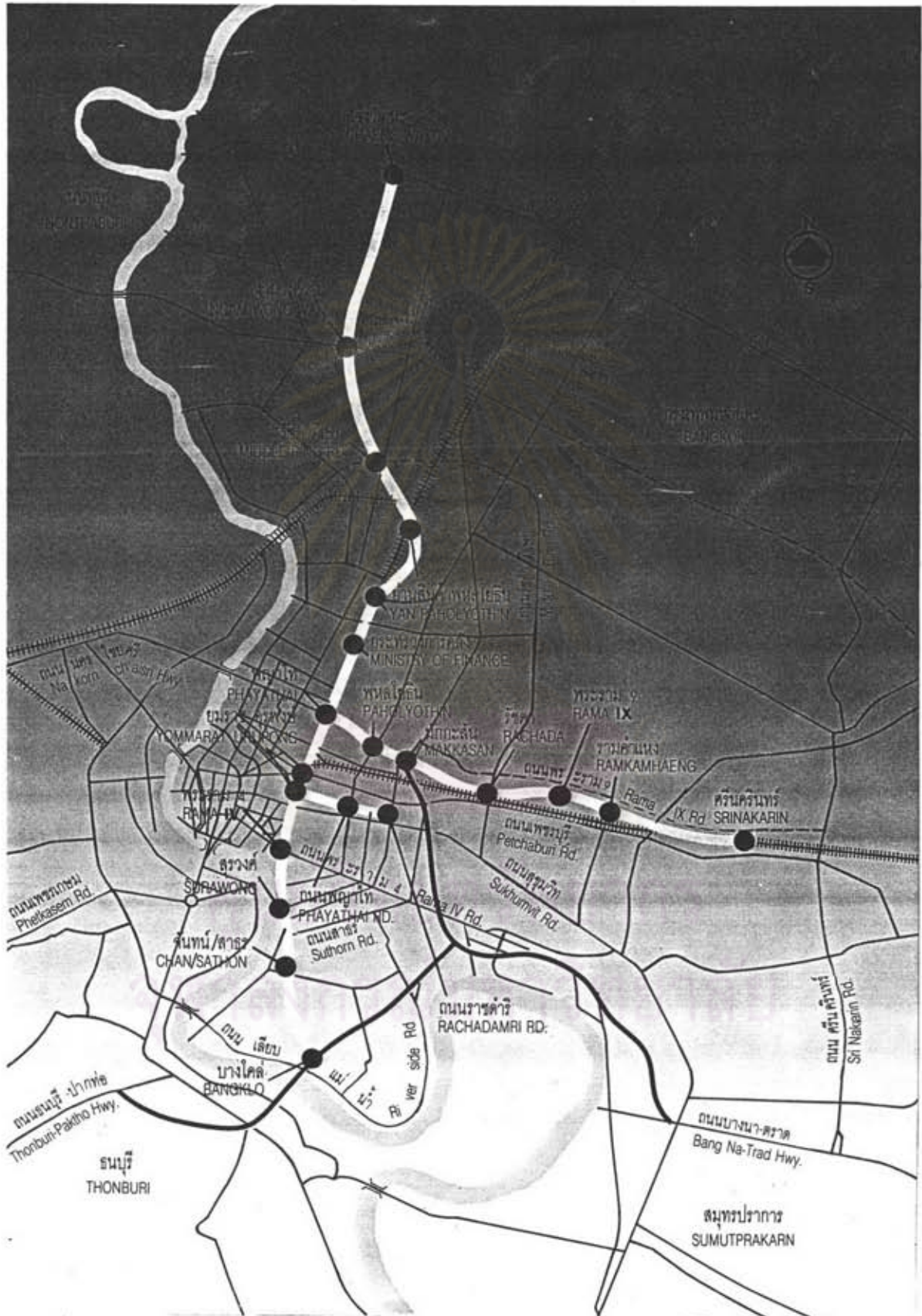
4.1.2. รายละเอียดโครงการ : โครงการระบบทางด่วนชั้นที่ 2 เป็นโครงการที่เสริมสร้างโครงข่ายระบบทางด่วนให้กว้างขวางครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมากยิ่งขึ้น เพื่อลดปัญหาการจราจร และ รองรับความเจริญเติบโตของประเทศต่อไปในอนาคต มูลค่าโครงการ ประมาณ 40,000 ล้านบาท ซึ่งนับว่าเป็นโครงการระดับชาติ โครงการแรกที่รัฐบาลอนุมัติให้เอกชนเข้ามาบริหารงานในการดำเนินการด้วยรูปแบบการร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกิจการ เป็นเวลา 30 ปี โดยได้บริษัท ทางด่วนกรุงเทพ จำกัด เป็นผู้ร่วมลงทุน¹

โครงการระบบทางด่วนชั้นที่ 2 มีความยาวทั้งสิ้น ประมาณ 40 กิโลเมตร ประกอบด้วยแนวทาง 2 สาย คือ

- 1) สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ (สายเหนือ-ใต้) เริ่มจากจุดเชื่อมต่อกับทางด่วนสายดาวคะนอง-ท่าเรือของชั้นที่ 1 ที่บริเวณ บางโคล่ ขึ้นไปทางเหนือตัดถนนจันทร์ ถนนสาทร ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ และถนนพระราม 4 ถนนพระราม 1 แล้วเลียบคลองประปา ไปจนถึงย่านคลังสินค้าพหลโยธิน เลี้ยวตัดกับถนนประชาชื่น บริเวณปากถนนรัชดาภิเษก ข้ามถนนงามวงศ์วาน ไปสิ้นสุดที่ถนนแจ้งวัฒนะ มีความยาวประมาณ 25 กม.
- 2) สายพญาไท-ศรีนครินทร์ (สายตะวันออก) เริ่มจากจุดเชื่อมต่อ สายเหนือ - ใต้ ที่บริเวณโรงกรองน้ำสามเสน เลียบตามคลองสามเสนไปทางทิศตะวันออก ตัดผ่านถนนพหลโยธิน ใกล้เคียงสวนวชิรชัยสมรภูมิ แล้วไปต่อเชื่อมกับระบบทางด่วนชั้นที่ 1 (ดินแดง-ท่าเรือ) ที่บริเวณบึงมักกะสัน ตัด

¹การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กระทรวงมหาดไทย), "เทคโนโลยีก้าวหน้า...ในการก่อสร้างโครงการระบบทางด่วนชั้นที่ 2," หน้า 1-3.

แผนที่ที่ 4.1. แสดงแนวสายทาง โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 (สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ)



ถนนพระราม 9 ไปตัดกับถนนรามคำแหง และซ้อนทับไปตามถนนตัดใหม่ของ กรมทางหลวง และสิ้นสุดที่ถนนศรีนครินทร์ มีความยาว ประมาณ 13 กม. และแนวทางสายนี้ ยังประกอบด้วย ถนนรวมและกระจายการจราจร โดย เริ่มจากจุดเชื่อมต่อบริเวณอุรุพงษ์เลียบไปตามแนวคลองแสนแสบ ไปจนถึง ถนนราชดำริมีความยาวประมาณ 2 กม. และเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน มีจำนวนประมาณ 7,500 ราย

4.1.3. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2530

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2533

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2534

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44

พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างทางพิเศษ สายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่ และสายพญาไท-ศรีนครินทร์ฯ พ.ศ. 2535

4.1.4. หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน คณะกรรมการบริหารการทางพิเศษฯ ได้มีมติอนุมัติหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน รวม 5 ครั้ง² คือ

ครั้งแรก เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2531 กำหนดไว้ดังนี้

ค่าทดแทนที่ดิน ถือตามราคาประเมินเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ หรือ ราคาประเมินกรมที่ดิน แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าเป็นเกณฑ์

ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง ถือตามราคาตลาดของค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง แล้วคำนวณ โดยวิธีถอดแบบอย่างละเอียด และค่าความเสียหายจากการรื้อถอน

(1) อาคารไม้ลักษณะสลัม จะกำหนดค่ารื้อย้าย และค่าก่อสร้างใหม่

(2) อาคารทั่วไป การรื้อย้ายจะเป็นลักษณะที่เจ้าของจะต้องไปปลูกสร้างใหม่ในที่ใหม่

²แล้ว ทองสม, "การปรับปรุงประสิทธิภาพในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์," หน้า 23-27.

ก่อน จึงขนย้ายไปสู่ที่ใหม่จึงรื้ออาคารเดิม ค่าทดแทนจึงเป็นการทดแทนมูลค่าวัสดุที่เสียหาย จากการ รื้อถอนขายวัสดุที่เหลือจากการรื้อถอน ค่าทดแทนจึงประกอบด้วย ค่าแรงรื้อถอน ค่าทดแทนวัสดุที่เสียหายจากการรื้อถอน ค่าแรงปลูกสร้างใหม่ ค่าดำเนินการภาษีและภาษี ค่าขนย้ายวัสดุที่ใช้การได้ ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ และค่าทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ

ค่าทดแทนต้นไม้ ถือตามราคาของกองส่งเสริมพืชพันธุ์ กรมส่งเสริมการเกษตร

ค่าทดแทนความเสียหายอื่นๆ ให้พิจารณาตามข้อกฎหมายที่กำหนดไว้ในเรื่องนี้

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2532 กำหนดไว้ดังนี้

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่า โดยเหตุที่ต้องออกจากที่เช่า คือ ที่ดิน รong เรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในที่ดินที่ต้องเวนคืน ไว้ดังนี้

"ให้ถือค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันเป็นหลัก แต่ค่าเช่า หรือเงินกินเปล่านั้นจะต้องได้จดทะเบียนไว้หนังสือสัญญาเช่า ส่วนจำนวนเงินค่าเช่าตลอดเวลา ที่เช่าหรือเงินกินเปล่าทั้งสองอย่างรวมกัน มาตั้งแล้วหักด้วยจำนวนเงินตามระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ ทรัพย์สินที่เช่าไปแล้ว จนถึงวันที่ผู้เช่าต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่า"

ครั้งที่สาม เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2534 กำหนดไว้ดังนี้

ค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าที่สัญญาเช่า มีกำหนดระยะเวลาไว้เกิน 3 ปี โดยสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้เช่าต้องออกจากที่เช่าก่อนสัญญาเช่าระงับ โดยให้จ่ายเป็นค่า ขนย้ายทรัพย์สินสิ่งของตามหลักและรายละเอียดที่ การทางพิเศษฯ เสนอ

ครั้งที่สี่ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2534 กำหนดไว้ดังนี้

ค่าทดแทนที่ดิน ให้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินประเมิน โดยอาศัยเกณฑ์ตาม มาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ.2530 ทั้งมาตรา เป็นราย แปลงและ การทางพิเศษ พิจารณาเพิ่มเติมตามมาตรา 21 (5) มาตรา 21 วรรคสอง วรรคสี่ และ วรรคท้าย หากกรมที่ดินไม่สามารถดำเนินการได้ก็ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์มาใช้เป็นเกณฑ์

ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง

(1) สิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ให้ใช้ราคาซื้อขาย บกดินท้องตลาด ในวันที่ กำหนด ราคาเบื้องต้น หากไม่มีให้ใช้วิธีถอดแบบ

(2) สิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนได้กำหนดตามมาตรา 18 (5)

ค่าทดแทนไม้ยืนต้น ให้ใช้ราคาของกระทรวงการเกษตรและสหกรณ์ในวันที่คณะกรรมการ กำหนดราคาเบื้องต้น หากไม่มีให้ใช้ราคาตลาด

ค่าทดแทนผู้เช่า

(1) กรณีการจ่ายค่าหน้าดิน เงินกินเบส่าหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ให้ถือเอาเงินเหล่านั้นที่ได้ชำระเป็นตัวตั้งแล้วหักด้วยจำนวนค่าหน้าดิน เงินกินเบส่าหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งคิดตามระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ชำระทรัพย์สินที่เช่าไปแล้วจนถึงวันที่ผู้เช่าต้องออกจากทรัพย์สินเช่า เงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าจะได้รับดังกล่าวนั้น ผู้เช่าจะได้รับโดยหักจากเงินค่าทดแทนที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือ โรงเรือนที่ถูกเวนคืน นอกจากนี้ ผู้เช่าได้รับค่าขนย้ายทรัพย์สินสิ่งของเครื่องใช้ด้วย

(2) กรณีไม่ได้เป็นไปตาม (1) ผู้เช่าจะได้รับค่าขนย้ายเพียงอย่างเดียว

ครั้งที่ห้า วันที่ 16 เมษายน 2535 กำหนดไว้ดังนี้

เนื่องจาก การทางพิเศษฯ ได้ขอให้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ประเมินราคาตามมาตรา 21 เป็นรายแปลง แต่มีปัญหาข้อขัดข้องบางประการ คือ

(1) กรมที่ดินไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) ราคาที่ดินที่ประเมินยังมีข้อสงสัย เนื่องจากที่ดินติดกันมีราคาต่างกันมาก

(3) การทางพิเศษฯ ต้องการชี้พื้นที่โดยด่วน

จึงขอชี้หลักเกณฑ์ราคาประเมิน ของกรมที่ดินเป็นรายแปลงที่ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2535 มาพิจารณาประกอบกับอนุมาตราอื่นๆ ของมาตรา 21 วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคท้าย มาตรา 22 และมาตรา 24 มากำหนดราคาเบื้องต้น

การปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ในท้องที่ทางด่วนต้องตัดผ่าน² รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้เรียกประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นและคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เข้าร่วมประชุมปรึกษาหารือ เมื่อ 26 กรกฎาคม 2533 เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นและการพิจารณาอุทธรณ์เนื่องจากการร้องเรียนว่า การทางพิเศษฯ กำหนดค่าทดแทนที่ดินต่ำกว่าความเป็นจริงมากที่ประชุมจึงมีมติมอบหมายให้ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ดำเนินการปรับราคาประเมินที่ดินในเขตที่ ทางด่วนตัดผ่านโดยด่วน ในท้องที่เขตยานนาวา บางรัก ปทุมวัน ภูเก็ต ห้วยขวางและดุสิตและได้ประกาศใช้เป็นบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ใหม่ ในเดือนกันยายน 2534 สำหรับราคาประเมินที่ปรับใหม่ได้สูงกว่าที่ประกาศไว้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2531 ดังนี้

²เรื่องเดียวกัน, หน้า 27-30.

ตารางที่ 4.1. แสดงอัตราเพิ่มของราคาประเมินที่ดินระหว่าง ปี 2531-2534

เขต	อัตราเพิ่มจากราคาเดิมโดยเฉลี่ยร้อยละ
ยานนาวา	334
บางรัก	235
ปทุมวัน	174
พญาไท	195
ห้วยขวาง	328
ดุสิต	252

ที่มา: สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน รายงานการปรับราคาประเมินที่ดิน
เขตยานนาวา บางรัก ปทุมวัน พญาไท ห้วยขวาง และดุสิต ปี 2533 - 34

ถ้าหากกำหนดให้อัตราของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นเท่าๆ กันทุกปีจากปี 2531 สามารถกำหนด
อัตราเพิ่มต่อปีร้อยละ ได้ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.2.แสดงอัตราเพิ่มของราคาประเมินที่ดินจากฐานปี 2531 (ร้อยละ)

เขต	2532	2533	2534
ยานนาวา	111.33	222.66	334
บางรัก	78.33	156.66	235
ปทุมวัน	58	116	174
พญาไท	65	130	195
ห้วยขวาง	109.33	218.66	328
ดุสิต	84	168	252
เฉลี่ย	84.33	168.66	253

ที่มา : คำนวณจากตารางที่ 1

การเพิ่มค่าทดแทนที่ดิน และการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืนผลจาก การประกาศ
คณะกรรมการความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 การทางพิเศษฯ ได้นำอัตราเพิ่มของราคาที่ดินจาก
 ตารางข้างต้น กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้ผู้ถูกเวนคืนทุกรายที่ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด
 ราคา ในปี 2532 - 2534 เป็นไปตามมาตรา 10 ทวิแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริม
 ทรัพย์ฯ พ.ศ.2530 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 และ
 ผู้ถูกเวนคืนยังมีสิทธิในการอุทธรณ์ขอค่าทดแทนเพิ่มกรณียังไม่พอใจกับ จำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับตาม
 มาตรา 10 ทวิ ประกอบมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530
 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44

ตารางที่ 4.3. แสดงจำนวนผู้อุทธรณ์ และจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเพิ่ม

จำนวนรายของผู้อุทธรณ์ ตั้งแต่ มกราคม 2532 ถึง 24 ธันวาคม 2535 จำนวนทั้งสิ้น
2,503 ราย ผลการพิจารณาสรุป ได้ดังนี้

ยื่นตามราคาที่เหมาะสมการกำหนด	1,498	ราย
ยกอุทธรณ์เนื่องจากไม่ชอบด้วยกฎหมาย	237	ราย
เพิ่มเงินค่าทดแทน	768	ราย
จำนวนเงินค่าทดแทนที่ต้องจ่ายเพิ่มทั้งสิ้น	1,489,850,862.19	บาท
แยกเป็นเงินเพิ่มค่าทดแทนที่ดิน	1,384,241,598.72	บาท
เพิ่มค่าสิ่งปลูกสร้าง	105,609,263.47	บาท

ที่มา: รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทน มกราคม 2536

4.1.5. ตัวอย่างการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน ของ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 (สายบางโคล่ - แจ้งวัฒนะ)

4.1.5.1. กรณีแรก ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ถูกเวนคืนบางส่วน

ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 504/1 ซอยโรงน้ำแข็ง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร⁴

ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -

ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น อายุ 20 ปี

- เฟอร์นิเจอร์ อายุ 1 ปี

- ราวสังกะสี อายุ 7 ปี

- ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 51 ตารางวา

⁴การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปผลการดำเนินงานจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ของแผนกประเมินราคา," แบบฟอร์มที่ 4246-4244, 2533.

ผลกระทบจากการเวนคืน - บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น ถูกเวนคืนบางส่วน เนื้อที่ 37.17
ตร.ม.

- ที่ดิน ถูกเวนคืนบางส่วน เนื้อที่ถูกเวนคืน 10.0 ตารางวา

การประเมินมูลค่าทดแทน

1.มูลค่าที่ดิน 10 ตารางวา ละ 20,000 บาท เป็นเงิน	200,000.00 บาท ⁵
2.มูลค่าทดแทนบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ถูกเวนคืนบางส่วน ⁶	
ค่าวัสดุก่อสร้าง	101,170.79 บาท
ค่าแรงก่อสร้าง	25,967.60 บาท
ค่าอำนวยความสะดวก ค่าภาษี 22.5 %	28,606.14 บาท
ค่าภาษี 4.1 %	6,385.53 บาท
ค่าออกแบบและคุมงาน 4.0 %	6,485.20 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	- บาท
รวมค่าก่อสร้างเป็นเงิน	168,615.26 บาท
หักค่าสภาพวัสดุก่อสร้าง 14.0%	14,163.91 บาท
มูลค่าทดแทนอาคาร	154,451.35 บาท
3.มูลค่าทดแทนเพิงไม้ชั้นเดียว เวนคืนทั้งหลัง	20,271.01 บาท
4.มูลค่าทดแทนรั้วสังกะสี	19,727.05 บาท
5. ไม้ยืนต้น	2,280.00 บาท
รวมค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<u>396,729.41 บาท</u>

⁵สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (กรมที่ดิน), "รายละเอียดแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืน,"
31 ตุลาคม 2534.

⁶การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปรายงานการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม้ได้
ระบบทางด่วนชั้นที่ 2," 2533.

- หมายเหตุ - ค่าอำนวยการ ค่าภาษี คิดเปอร์เซ็นต์จาก ค่าวัสดุก่อสร้างรวมกับค่าแรง
- ค่าภาษี คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวม ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่าภาษี
 - ค่าออกแบบและค่าคุมงาน คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวม ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่าภาษี และค่าภาษี
 - ค่าก่อสร้างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้นเฉลี่ย เท่ากับ 4.155.27 บาท/ตร.ม.
 - สारวจ เมื่อ 31 พฤษภาคม 2533

4.1.5.2. กรณีที่สอง ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ถูกเวนคืนทั้งหมด

ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 38 ซอยดอนกุศล 2 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร⁷
ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -

- ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - บ้านตึกชั้นเดียว อายุ 10 ปี
- บ้านไม้ชั้นเดียว อายุ 10 ปี
 - รั้วสังกะสี อายุ 30 ปี
 - ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 3 งาน 72 ตารางวา
- ผลกระทบจากการเวนคืน - บ้านตึกชั้นเดียว ถูกเวนคืนทั้งหมด เนื้อที่ 99.84 ตร.ม.
- บ้านไม้ชั้นเดียว รั้วสังกะสี และไม้ยืนต้น ถูกเวนคืนทั้งหมด
 - ที่ดิน ถูกเวนคืนทั้งหมด เนื้อที่ 3 งาน 72 ตารางวา

การประเมินมูลค่าทดแทน

1. มูลค่าที่ดิน 372 ตารางวา ละ 5,000 บาท เป็นเงิน 1,860,000.00 บาท⁸

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁷การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปผลการดำเนินงานจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ของแผนกประเมินราคา," แบบฟอร์มที่ 4246-4244, 23 มกราคม 2535.

⁸การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "รายการประเมินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน," 20 เมษายน 2533

2. มูลค่าทดแทนบ้านตึกชั้นเดียว ถูกเวนคืนทั้งหมด⁹

ค่าวัสดุก่อสร้าง	464,027.82 บาท	
ค่าแรงก่อสร้าง	106,318.88 บาท	
ค่าอำนวยการ ค่ากำไร 18.5 %	105,514.14 บาท	
ค่าภาษี 4.1 %	27,710.29 บาท	
ค่าออกแบบและคุมงาน 4.0 %	28,142.86 บาท	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	<u>3,700.00 บาท</u>	
รวมค่าก่อสร้างเป็นเงิน	735,413.98 บาท	
หักค่าสภาพวัสดุก่อสร้าง 3.0%	<u>13,920.83 บาท</u>	
มูลค่าทดแทนอาคาร		721,493.15 บาท
3. มูลค่าทดแทนบ้านไม้ชั้นเดียว เวนคืนทั้งหมด		130,055.93 บาท
4. มูลค่าทดแทนรั้วสังกะสี		78,781.79 บาท
5. ไม้ยี่สิบต้น		<u>44,955.00 บาท</u>
รวมค่าทดแทนที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง และไม้ยี่สิบต้น		<u>2,835,285.87 บาท</u>

- หมายเหตุ - ค่าอำนวยการ ค่ากำไร คิดเปอร์เซ็นต์จาก ค่าวัสดุก่อสร้างรวมกับค่าแรง
- ค่าภาษี คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวม ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่ากำไร
- ค่าออกแบบและค่าคุมงาน คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวม ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่ากำไร และค่าภาษี
- ค่าก่อสร้างบ้านตึกชั้นเดียว เฉลี่ย เท่ากับ 7,226.49 บาท/ตร.ม.
- สืบรวจ เมื่อ 21 กรกฎาคม 2533

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁹การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปรายงานการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้รับระบบทางด่วนขั้นที่ 2," 23 มกราคม 2535

4.1.5.3. กรณีที่สาม ทรัพย์สินประเภทตึกแถว ที่ถูกเวนคืนทั้งหมด

ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 277/3-4 ถนนพระรามที่ 1 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ¹⁰

ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -

ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - อาคารตึก 4 ชั้น 2 คูหา อายุ 18 ปี

- อาคารตึก 3 ชั้น 3 คูหา อายุ 15 ปี

- ที่ดิน 4 แปลง เนื้อที่ รวม 57.7 ตารางวา

ผลกระทบจากการเวนคืน - อาคารตึก 4 ชั้น 2 คูหา ถูกเวนคืนทั้งหมดเนื้อที่ 541.6 ตร.ม.

- อาคารตึก 3 ชั้น 3 คูหา ถูกเวนคืนทั้งหมดเนื้อที่ 410.4 ตร.ม.

- ที่ดิน ถูกเวนคืนทั้งหมด เนื้อที่ถูกเวนคืน 57.7 ตารางวา

การประเมินมูลค่าทดแทน

1.มูลค่าที่ดิน 57.7 ตารางวา ละ 180,000 บาท เป็นเงิน 10,386,000.00 บาท¹¹

2.มูลค่าทดแทนอาคารตึกแถว 4 ชั้น 2 คูหา ถูกเวนคืนทั้งหมด¹²

ค่าวัสดุก่อสร้าง 1,483,776.65 บาท

ค่าแรงก่อสร้าง 353,114.71 บาท

ค่าอาณวยการ ค่ากำไร 16.5 % 303,087.07 บาท

ค่าภาษี 4.1 % 87,739.12 บาท

ค่าออกแบบและคุมงาน 4.0 % 89,108.70 บาท

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 24,540.00 บาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁰การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปผลการดำเนินงานจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ของแผนกประเมินราคา." แบบฟอร์มที่ 4246-4244, 2534.

¹¹สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (กรมที่ดิน), "รายละเอียดแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืน," 31 ธันวาคม 2534.

¹²การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปรายงานการประเมินราคาสินปลูกสร้างที่รื้อถอนมาได้ระบบทางด่วนขั้นที่ 2," 2534.

รวมค่าก่อสร้างเป็นเงิน	2,341,366.25	บาท
หักค่าสภาพวัสดุก่อสร้าง 10.0%	<u>148,377.66</u>	บาท
มูลค่าทดแทนอาคาร		2,192,988.59 บาท
3. มูลค่าทดแทนอาคารตึก 3 ชั้น 3 คูหา ถูกเวนคืนทั้งหมด		
ค่าวัสดุก่อสร้าง	1,102,460.12	บาท
ค่าแรงก่อสร้าง	221,045.29	บาท
ค่าอำนวยการ ค่ากำไร 16.5 %	218,378.39	บาท
ค่าภาษี 4.1 %	63,217.24	บาท
ค่าออกแบบและคํางาน 4.0 %	<u>64,204.04</u>	บาท
รวมค่าก่อสร้างเป็นเงิน	1,669,305.08	บาท
หักค่าสภาพวัสดุก่อสร้าง 7 %	<u>77,172.21</u>	บาท
มูลค่าทดแทนส่วนปรับปรุง		<u>1,592,132.87</u> บาท
รวมค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		<u>14,171,121.45</u> บาท

- หมายเหตุ - ค่าอำนวยการ ค่ากำไร คิดเปอร์เซ็นต์จาก ค่าวัสดุก่อสร้างรวมกับค่าแรง
- ค่าภาษี คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวม ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่ากำไร
 - ค่าออกแบบและค่าคํางาน คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวม ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่ากำไร และค่าภาษี
 - ค่าก่อสร้างอาคารตึกแถว 4 ชั้น เฉลี่ย เท่ากับ 4,040.00 บาท/ตร.ม.
 - ค่าก่อสร้างอาคารตึกแถว 3 ชั้น เฉลี่ย เท่ากับ 3,870.47 บาท/ตร.ม.
 - สรรวจ เมื่อ 13 สิงหาคม 2534

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.5.4. กรณีที่สี่ ทรัพย์สินประเภทอาคารขนาดใหญ่ ที่ถูกเวนคืนบางส่วน
 ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 195-201 ถนนจากรูเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ¹³
 ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -
 ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - อาคารตึก 9 ชั้น อายุ 10 ปี มีส่วนปรับปรุงภายในอาคาร
 - ที่ดิน 4 แปลง เนื้อที่ รวม 132.75 ตารางวา
 ผลกระทบจากการเวนคืน - อาคารตึก 9 ชั้นถูกเวนคืนบางส่วนเนื้อที่ถูกเวนคืน 3,374.65
 ตารางเมตร
 - ที่ดิน ถูกเวนคืนบางส่วน เนื้อที่ถูกเวนคืน 79 ตารางวา

การประเมินมูลค่าทดแทน

1.มูลค่าที่ดิน 79 ตารางวา ละ 100,000 บาท เป็นเงิน	7,900,000.00 บาท ¹⁴
2.มูลค่าทดแทนอาคารถูกเวนคืนบางส่วน ¹⁵	
ค่าวัสดุก่อสร้าง	7,429,570.09 บาท
ค่าแรงก่อสร้าง	1,888,108.72 บาท
ค่าขนวนยก ค่ากำไร 14.5 %	1,351,063.43 บาท
ค่าภาษี 4.1 %	437,418.43 บาท
ค่าออกแบบและคุมงาน 3.95 %	<u>438,715.62 บาท</u>
(ค่าก่อสร้างไม่เกิน 10 ล้านบาทคิด 4 % ส่วนเกิน 10 ล้านบาท คิด 3.5 %)	
รวมค่าก่อสร้างเป็นเงิน	11,544,876.29 บาท
หักค่าสภาพวัสดุก่อสร้าง 3 %	<u>222,887.10 บาท</u>
มูลค่าทดแทนอาคาร	11,321,989.19 บาท

¹³การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปผลการดำเนินงานจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ของแผนกประเมินราคา," แบบฟอร์มที่ 4246-4244, 25 กุมภาพันธ์ 2535.

¹⁴การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "รายการประเมินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทาง," 2532.

¹⁵การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, "สรุปรายงานการประเมินราคาส่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ระบบทางด่วนขั้นที่ 2," 14 กุมภาพันธ์ 2535.

3. มูลค่าทดแทนส่วนปรับปรุงภายในอาคารถูกเวนคืนบางส่วน

ค่าวัสดุก่อสร้าง	2,689,060.49 บาท
ค่าแรงก่อสร้าง	693,258.54 บาท
ค่าอำนวยการ ค่ากำไร 15.5 %	524,259.45 บาท
ค่าภาษี 4.1 %	160,169.72 บาท
ค่าออกแบบและคุมงาน 4.0 %	<u>162,669.93 บาท</u>
รวมค่าก่อสร้างเป็นเงิน	4,229,418.13 บาท
หักค่าสภาพวัสดุก่อสร้าง 1 %	<u>26,890.60 บาท</u>
มูลค่าทดแทนส่วนปรับปรุง	<u>4,202,527.53 บาท</u>
รวมค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<u>23,424,516.72 บาท</u>

- หมายเหตุ - ค่าอำนวยการ ค่ากำไร คิดเปอร์เซ็นต์จาก ค่าวัสดุก่อสร้างรวมกับค่าแรง
- ค่าภาษี คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวม ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่ากำไร
 - ค่าออกแบบและค่าคุมงาน คิดเปอร์เซ็นต์จาก ผลรวมค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่ากำไร และค่าภาษี
 - ค่าก่อสร้างอาคารเฉลี่ย เท่ากับ 3,374.65 บาท/ตร.ม.
 - ค่าก่อสร้างส่วนปรับปรุงเฉลี่ย เท่ากับ 1,245.32 บาท/ตร.ม.
 - สारวจ เมื่อ 7 มกราคม 2534
 - ประมาณราคาก่อสร้างเมื่อ 14 กุมภาพันธ์ 2535

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2. กรณีศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน โครงการ สร้างทางหลวงเทศบาลเชื่อมระหว่างถนนสาทรกับแม่น้ำเจ้าพระยา (เหนือ-ใต้)

4.2.1. หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กรุงเทพมหานคร

4.2.2. รายละเอียดโครงการ : โครงการสร้างทางหลวงเทศบาลเชื่อมระหว่างถนนสาทรกับแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโครงการเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรภายในกรุงเทพมหานคร จึงจำเป็นต้องเวนคืนที่ดินในบริเวณท้องที่ แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน และ แขวงบางโคล่ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ขนาดของโครงการ เป็นถนนกว้าง ประมาณ 40-80 เมตร ยาวประมาณ 4 กม. ชั่วจากถนนสาทรถึงแม่น้ำเจ้าพระยา โดยตัดผ่าน ซอยดอนกุศล ถนนจันทร์ ซอยอยู่ดี และถนนพระรามที่ 3 จำนวนทรัพย์สินที่จะต้องถูกเวนคืน - ที่ดิน 489 แปลง
- อาคาร 700 เลขหมาย

4.2.3. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2526

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2531

ประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่องกำหนดให้การเวนคืนฯ เป็นกรณีเร่งด่วน

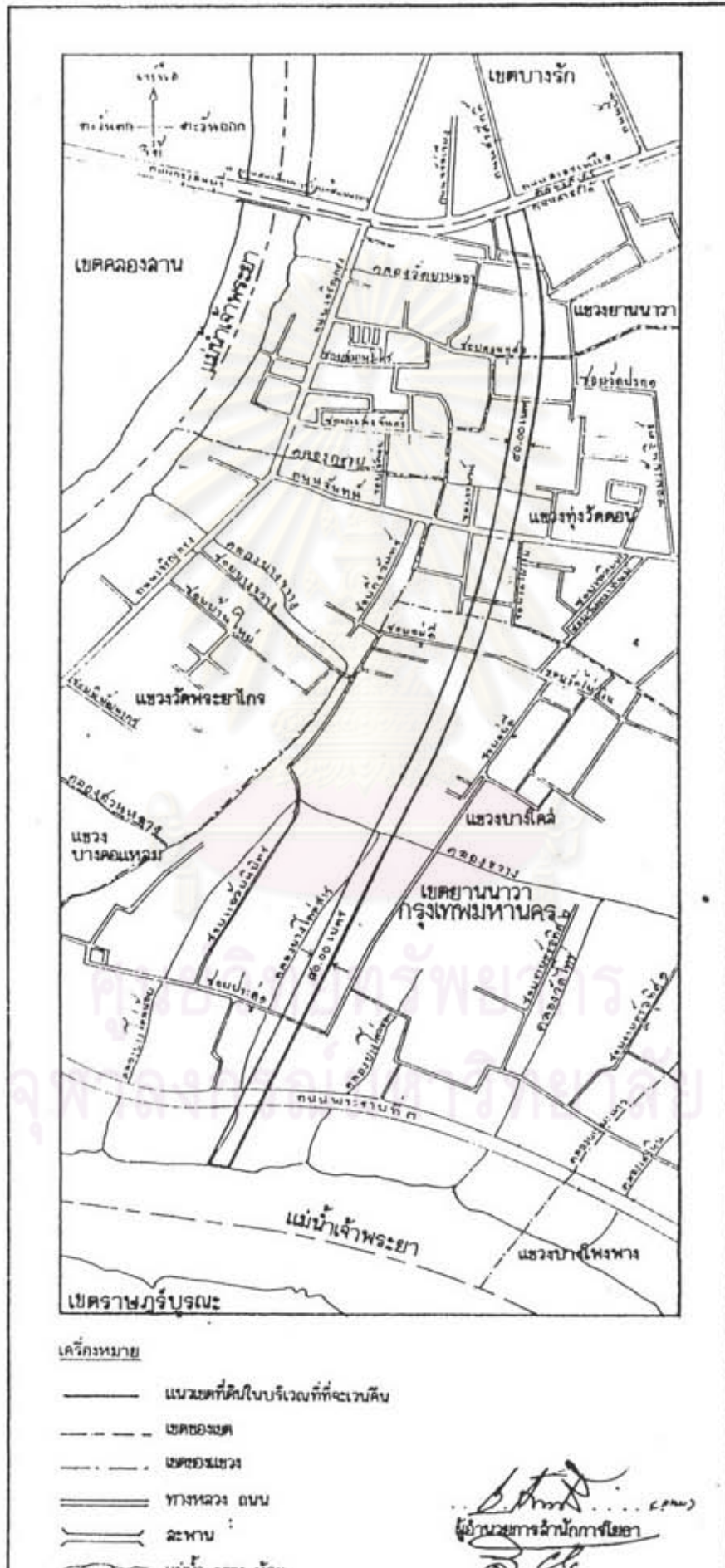
ประกาศ ณ วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2533

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2530

ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44

ศูนย์วิทยพัชร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 4.2. แสดงแนวสายทาง โครงการเหนือ - ๗๕



4.2.4. หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และ จำนวนเงินค่าทดแทน ได้มีมติเรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทน โดยสรุปดังนี้

ครั้งที่ 2-2/2531 เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2531 มีมติให้ดำเนินการ¹⁶ ดังนี้

ค่าทดแทนที่ดิน

1) ค่าทดแทนที่ดิน ให้ถือราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี 2531-2534 ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเกณฑ์พิจารณา คัดค่าทดแทนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน

2) การหักค่าที่ดินที่สูงขึ้นแปลงใด เมื่อหักค่าที่ดินสูงขึ้นแล้ว อยู่ในเกณฑ์ไม่ต้องชำระค่า ทดแทน แต่ปรากฏว่าที่ดินส่วนที่เหลือน้อยกว่า 100 ตารางวา เมื่อหักค่าที่ดินสูงแล้วให้จ่ายค่าทดแทนดังนี้

- ก) ที่ดินเหลือจากถูกเวนคืนไม่เกิน 25 ตารางวา หรือ ด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่ถึง 10 เมตร ให้จ่ายค่าทดแทน 100 %
- ข) ที่ดินเหลือจากถูกเวนคืน 26 - 50 ตารางวา ให้จ่ายค่าทดแทน 75 %
- ค) ที่ดินเหลือจากถูกเวนคืน 51 - 75 ตารางวา ให้จ่ายค่าทดแทน 50 %
- ง) ที่ดินเหลือจากถูกเวนคืน 76 - 100 ตารางวา ให้จ่ายค่าทดแทน 25 %

ข้อยกเว้น เว้นแต่ที่ดินแปลงใดที่เหลือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้โดยสภาพจะ

พิจารณาเป็นรายๆ ไป

3) ที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนหมดทั้งแปลงให้จ่ายค่าทดแทนเต็มราคาของที่ดินที่คำนวณได้

ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ค่ารถถอน ค่าขนย้าย อาคารและสิ่งปลูกสร้างให้ใช้

ราคาคำนวณปัจจุบัน

ค่าพืชผลต้นไม้ ก็ให้ใช้ราคาคำนวณปัจจุบันเช่นกัน

¹⁶คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และ จำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องถูก เวนคืนตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ.2531 (กรุงเทพมหานคร), "รายงานการประชุม ครั้งที่ 2-2/2531," 17 สิงหาคม 2531.

ครั้งที่ 18-2/2532 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2532 ได้มีการยกตัวอย่างการคิดคำนวณค่าทดแทนที่ดินที่พิจารณาแล้ว¹⁷ ดังนี้

ตัวอย่าง ที่ดินเดิม เนื้อที่ 215 ตารางวา ถูกเวนคืนประมาณ 123 ตารางวา ค่าทดแทนตารางวาละ 5,000 บาท เป็นเงิน 615,000 บาท

ที่ดินส่วนที่เหลือ 92 ตารางวา คิดตามราคาประเมินในปัจจุบัน ตารางวาละ 5,000 บาท เป็นเงิน 460,000 บาท

ที่ดินส่วนที่เหลือเนื้อที่ 92 ตารางวา เมื่อตัดถนนแล้วราคาสูงขึ้น เป็นตารางวาละ 35,000 บาท เป็นเงิน 3,220,000 บาท

ฉะนั้นราคาที่ดินสูงขึ้นคิดได้คือ 3,220,000-460,000 บาท เป็นเงิน 2,760,000 บาท

ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่ในเกณฑ์ข้อที่ 4 คือ 76 - 100 ตารางวา ให้จ่ายค่าทดแทน 25 % ของค่าทดแทนที่คำนวณได้ เป็นเงิน (615,000 X 25 %) เท่ากับ 153,750 บาท

แต่ด้านค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืน เนื้อที่ตั้งแต่ 26 - 100 ตารางวา เป็นอัตราส่วนร้อยละของค่าสูงขึ้นของที่ดิน ส่วนที่เหลือ 1บาทหักออกจากค่าทดแทนที่คำนวณไว้ว่าจะได้รับแล้ว เจ้าของที่ดินอาจได้รับค่าทดแทนบ้าง และเป็นไปตามสัดส่วนที่เหมาะสมกว่า วิธีเดิม ตัวอย่างเช่น

จากตัวอย่างเดิมข้างต้น ค่าที่ดินสูงขึ้น เป็นเงิน 2,760,000 บาท เมื่อคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ของที่ดินที่สูงขึ้น จะได้ เท่ากับ 2,760,000 X 92 % เป็นเงิน 2,539,200 บาท

ให้นำค่าที่ดินสูงขึ้นที่คิดได้จากการคำนวณเป็นอัตราส่วนร้อยละของเนื้อที่ส่วนที่เหลือ (92 ตารางวา เป็น 92%) เป็นเงิน 2,539,200 บาท 1บาทออกจากค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ที่คำนวณไว้ว่าจะได้รับ คือ 615,000 - 2,539,200 = - 1,924,200 บาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁷ ระเบียบการกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์, "รายงานการประชุม ครั้งที่ 18-2/2532," 1 กุมภาพันธ์ 2532.

หลักเกณฑ์นี้ เป็นไปตามสัดส่วนของที่ดินที่ถูกเวนคืน เมื่อนำมาคิด เจ้าของที่ดินอาจจะได้รับค่าทดแทนบ้าง แต่ตัวประกอบที่สำคัญ คือ จะนำราคาที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนที่มีราคาประเมินเท่าใด สภาพทำเลประเภทใด มาเปรียบเทียบเพื่อเป็นฐานคำนวณว่าที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืนแล้วมีราคาสูงขึ้นมากน้อยเพียงใด คณะกรรมการฯ จึงเห็นว่า วิธีนี้ เป็นวิธีที่จัดการคำนวณทางคณิตศาสตร์ และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคมมากที่สุด จึงมีมติเป็น 2 ประการ คือ

ก) กำหนดหลักเกณฑ์มาซึ่งคิดค่าทดแทนที่ดินสำหรับแปลงที่ถูกเวนคืน แล้วเหลือเนื้อที่ตั้งแต่ 26 - 99 ตารางวา ส่วนราคาประเมินฯ ของที่ดินบริเวณที่ดินโครงการถนนสายนี้ที่จะนำมาซึ่งเปรียบเทียบ คิดค่าสูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือ เมื่อถูกถนนตัดแล้วนั้น จะพิจารณาเป็นแปลงๆ ไป

ข) ที่ดินแปลงใดถูกตัดเนื้อที่ที่เหลือ 26 - 100 ตารางวา แต่ด้านหนึ่งด้านใดกว้างน้อยกว่า 5 วา ซึ่งทรัพย์สินได้น้อยให้จ่ายค่าทดแทนให้เต็มตามจำนวนที่คำนวณได้

ครั้งที่ 24 - 8/2532 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2532 ได้วางหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทน ที่กรุงเทพมหานคร ได้รายงานให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย¹⁸ ดังนี้

ข้อ 1 ที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง หรือที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนบางส่วน และ ส่วนที่เหลือจากการถูกเวนคืนมีเนื้อที่ ตั้งแต่ 25 ตารางวาลงมา ให้จ่ายค่าทดแทนที่ดินตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและนิติกรรม ของกรมที่ดิน ที่มีผลบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2531

ข้อ 2 ที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนบางส่วน และส่วนที่เหลือจากการถูกเวนคืน มีเนื้อที่ตั้งแต่ 100 ตารางวา ขึ้นไป ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการเวนคืนโดยสภาพ เพราะหากที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาสูงขึ้น ให้นับทบมูลค่ามาตรา 21 วรรคสอง มาบังคับใช้ โดยคิดคำนวณที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาสูงขึ้นหักออกจากค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน แต่ไม่ให้นำถือว่าราคาที่ดินที่ทวีขึ้นนั้น สูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน เพื่อให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย กลับต้องจ่ายเงินอีก การคำนวณหักค่าของที่ดินที่เหลือจากการถูกเวนคืนมีราคาสูงขึ้นนั้น ใช้วิธีคำนวณ

¹⁸คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ฯ, "รายงานการประชุม ครั้งที่ 24-8/2532," 13 ธันวาคม 2532.

รถยนต์ที่ดินที่เหลือจากการถูกเวนคืนมาเปรียบเทียบกับที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการเวนคืนที่ดินที่คล้ายคลึงกัน หรือใกล้เคียงกันที่สำเร็จแล้วมาคำนวณค่าทดแทน ให้จ่ายค่าทดแทนที่ดินตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและนิติกรรมที่มีผลบังคับมาขึ้นปี พ.ศ. 2531

ข้อ 3 ที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนบางส่วน และส่วนที่เหลือจากการถูกเวนคืน มีเนื้อที่เกินกว่า 25 ตารางวา แต่ไม่ถึง 100 ตารางวา ให้หักค่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการถูกเวนคืนมีราคาสูงขึ้นลดหลั่นกันตามเนื้อที่ที่เหลือต่อตารางวา โดยให้หน้าเนื้อที่ดินที่เหลือเป็นตารางวา ส่วน 100 คูณด้วยค่าสูงชันของที่ดินที่เหลือจากการถูกเวนคืนที่คำนวณได้ แล้วนำผลลัพธ์ที่ได้ไปหักออกจากค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนเหลือเท่าใดเป็นค่าทดแทนให้เจ้าของที่ดินแปลงนั้นๆ ให้จ่ายค่าทดแทนที่ดินตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและนิติกรรมที่มีผลบังคับมาขึ้นปี พ.ศ. 2531

ข้อ 4 ค่าทดแทนรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งค่าพืชผลต้นไม้ ให้จ่ายตามราคาปัจจุบัน ของปี พ.ศ. 2531

ซึ่งหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว กรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินการกำหนดค่าทดแทนที่ดินแล้ว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้คณะกรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดค่าทดแทนตามข้อ 1 - 4 ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 21 วรรคสี่ ออกมาใช้บังคับ

ครั้งที่ 31 - 7/2533 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2533¹⁹ ได้มีมติว่า

ก) ค่าทดแทนรื้อถอนอาคารที่ได้กำหนดไปแล้ว และ ยังไม่ได้ทำสัญญาเงินค่าทดแทน รวมทั้งรายที่จะกำหนดต่อไป ก่อนที่จะได้รับอนุมัติความเห็นชอบที่เสนอขอรับราคาเงินสดจากปีจ่าย พ.ศ. 2531 ถึงปัจจุบัน ได้ปรับเพิ่มค่าทดแทนรื้อถอน และ ขนย้ายอาคารให้ 15 % และให้บวกค่าอำนวยความสะดวก ค่าภาษี และค่าภาษี อีก 5 % รวมเป็น 20 % ทุกราย แต่ก่อนที่จะดำเนินการต่อไปให้เสนอขอความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนเสียก่อน

¹⁹คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ฯ, "รายงานการประชุม ครั้งที่ 31-7/2533," 8 พฤศจิกายน 2533.

ข) เมื่อได้รับความเห็นชอบจาก ผู้อำนวยการสำนักงานโยธา ให้ปรับราคาจาก ปี พ.ศ. 2531 เป็นราคาปัจจุบัน ให้รายที่จะกำหนดต่อไปหลังจากได้รับอนุมัติให้ขั้วดินนั้นรวมทั้งให้เพิ่มค่าอาคาร ค่าภาษี และค่าภาษี เช่นเดียวกับหน่วยงานราชการอื่นๆ โดยนำหลักเกณฑ์ของการทางพิเศษฯ หรือกรมโยธาธิการเป็นหลักเกณฑ์เพื่อเป็นไปบนแนวทางเดียวกัน

ค) รายที่คิดราคาค่าทดแทนไว้แล้วและยังไม่ได้เสนอเข้าที่ประชุม กำหนดราคาค่าทดแทนประมาณ 100 ราย เพื่อมิให้เสียเวลาที่จะต้องย้อนกลับมาคิดราคาค่าทดแทนหรือถอน ให้ดำเนินการเพิ่มเช่นเดียวกับข้อที่ 1

การเพิ่มค่าทดแทนที่ดิน และการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืน ผลจากการประกาศ คณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้นำ ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 เรื่องแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาพิจารณาในการปรับค่าทดแทนที่ดิน โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและนิติกรรม ปี 2531-2534 บวกกับ ราคาประเมินรายแปลงปี 2534 ของ กรมที่ดิน ที่ได้มีการสำรวจและประเมินราคา แต่ทั้งนี้ราคาที่ได้จะต้องไม่เกิน 100 % ของค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ เป็นหลักเกณฑ์กำหนดราคาอุทธรณ์เบื้องต้น แต่ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงสภาพ และทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืน มาพิจารณาด้วย เป็นรายไป

ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จะเพิ่มค่าทดแทนร้อยละ 30 ของ ค่าทดแทนอาคาร และ สิ่งปลูกสร้าง และ การรื้อถอน ขนย้ายทรัพย์สิน ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดไว้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.5. ตัวอย่างข้อเท็จจริง ในการคำนวณค่าทดแทนของกรุงเทพมหานคร โครงการ
สร้างทางหลวงเทศบาลเชื่อมระหว่างถนนสาทรกับแม่น้ำเจ้าพระยา (เหนือ-ใต้)

4.2.5.1. กรณีแรก ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ถูกเวนคืนบางส่วน

ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 3689 คลองบางโคล่สาร แขวงบางโคล่ เขตยานนาวา กรุงเทพฯ²⁰
ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -

ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - อาคารไม้ 2 ชั้น²¹

- ที่ดิน เนื้อที่ 1,118 ตารางวา

ผลกระทบจากการเวนคืน - อาคารถูกเวนคืนทั้งหมด เนื้อที่ 270.5 ตารางเมตร

- ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน เนื้อที่ 393 ตารางวา

เหลือเนื้อที่ 725 ตารางวา

การคำนวณและประมาณราคา ค่าทดแทนทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1. มูลค่าที่ดิน กำหนดราคาตารางวาละ 5,000.- บาท

มีเนื้อที่ถูกเวนคืน 393 ตารางวา เป็นเงิน 3,625,000 บาท

หัก ค่าความเจริญเนื้อที่เหลือ 725 ตารางวา เป็นเงิน 10,050,000 บาท

เมื่อหักค่าความเจริญแล้ว ที่ดินมีราคาสูงขึ้น 6,425,000 บาท

ดังนั้นเจ้าของที่ดินรายนี้ ไม่ได้รับค่าทดแทนมูลค่าที่ดิน - บาท

2. ประมาณราคาค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง²²

²⁰กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
และพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 3 พฤษภาคม 2534.

²¹กรุงเทพมหานคร, "รายละเอียดประกอบการประมาณราคาค่าทดแทนที่ดิน ตามพระราชกฤษฎีกา
กำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน แขวงบางโคล่
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531," 27 ตุลาคม 2531

²²กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
และพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 3 พฤษภาคม 2534.

- ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย	591,705	บาท
- ค่ารื้อถอน 2.5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	25,873	บาท
- ค่าแรงงานก่อสร้าง 25 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>258,732</u>	บาท
รวมค่าทดแทนอาคาร		876,310 บาท
3. ค่าขนย้าย		
- ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน 11 เที่ยว	16,500	บาท
- ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ จำนวน 4 เที่ยว	<u>6,000</u>	บาท
รวมค่าขนย้าย		22,500 บาท
4. ค่าทดแทนรั้ว		43,369 บาท
5. ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้		4,120 บาท
6. ค่าถมดิน		- บาท
7. ค่าอำนวยความสะดวก 3 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน		<u>31,048</u> บาท
รวมค่าทดแทนทั้งหมด ที่ประมาณการ เป็นเงิน		<u>977,347</u> บาท
หมายเหตุ - เว้นคืนบางส่วนแต่ไม่คิดค่าความเจริญเพราะมีแนวเวนคืนการทางพิเศษยังอยู่		
- ค่าวัสดุปัจจุบันเท่ากับ	1,034,926	บาท
- ค่าทดแทนอาคารเฉลี่ยตารางเมตรละ	3,240	บาท
- สักรวจอาคาร	เมื่อ	-
- ประมาณราคาวัสดุก่อสร้าง	เมื่อ วันที่ 3 พฤษภาคม 2534	

4.2.5.2. กรณีที่สอง ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ถูกเวนคืนทั้งหมด
 ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 41 คลองบางโกลนสาร แขวงบ้านทวาย เขตยานนาวา กรุงเทพฯ²³
 ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -

²³กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
 และพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 3 ธันวาคม 2533.

ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - อาคารมี 2 ชั้น ²⁴			
- ที่ดิน เนื้อที่ 73 ตารางวา			
ผลกระทบจากการเวนคืน	- อาคารถูกเวนคืนทั้งหมด เนื้อที่ 82 ตารางเมตร		
	- ที่ดินถูกเวนคืนทั้งหมด เนื้อที่ 73 ตารางวา		
การคำนวณและประมาณราคา ค่าทดแทนทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้			
1.มูลค่าที่ดิน กำหนดราคาตารางวาละ 20,000.- บาท			
มีเนื้อที่ถูกเวนคืน 73 ตารางวา เป็นเงิน		1,460,000	บาท
2.ประมาณราคาค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ²⁵			
- ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย	118,279		บาท
- ค่ารื้อถอน 2.5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	6,742		บาท
- ค่าแรงงานก่อสร้าง 25 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>67,416</u>		บาท
รวมค่าทดแทนอาคาร		192,437	บาท
3.ค่าขนย้าย			
- ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน 3 เที่ยว	4,500		บาท
- ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ จำนวน 3 เที่ยว	<u>4,500</u>		บาท
รวมค่าขนย้าย		9,000	บาท
4.ค่าทดแทนรั้ว		12,562	บาท
5.ค่าอำนวยความสะดวก 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน		<u>13,483</u>	บาท
รวมค่าทดแทนทั้งหมด ที่ประมาณการ เป็นเงิน		<u>1,687,482</u>	บาท
หมายเหตุ -			
- เว้นคืนบางส่วนแต่ไม่คิดค่าความเจริญเพราะมีแนวเวนคืนการทางพิเศษยังอยู่			
- ค่าวัสดุปัจจุบันเท่ากับ 269,665 บาท			

²⁴กรุงเทพมหานคร, "รายการแสดงการประมาณราคาที่ดินที่ถูกเวนคืน," 2533.

²⁵กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 3 ธันวาคม 2533.

- ค่าทดแทนอาคารเฉลี่ยตารางเมตรละ 2,347 บาท
- สักรวจอาคาร เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2533
- ประมาณราคาวัสดุก่อสร้าง เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2533

4.2.5.3. กรณีที่สาม ทรัพย์สินประเภทตึกแถว ที่ถูกเวนคืนบางส่วน

ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 11/9 ซอยโรงน้ำแข็ง แขวงบ้านทวาย เขตบางรัก กรุงเทพฯ²⁶

ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -

ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - อาคารตึกแถว 4 ชั้น²⁷

- ที่ดิน เนื้อที่ 12 ตารางวา

ผลกระทบจากการเวนคืน - อาคารถูกเวนคืนบางส่วนเนื้อที่ 99.4 ตารางเมตร

- ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน เนื้อที่ 8 ตารางวา

เหลือเนื้อที่ 4 ตารางวา

การคำนวณและประมาณราคา ค่าทดแทนทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1. มูลค่าที่ดิน กำหนดราคาตารางวาละ 20,000.- บาท

มีเนื้อที่ถูกเวนคืน 8 ตารางวา เป็นเงิน 160,000 บาท

2. ประมาณราคาค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง²⁸

- ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย 175,154 บาท

- ค่ารื้อถอน 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน 12,358 บาท

- ค่าแรงงานก่อสร้าง 35 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน 86,504 บาท

ศูนย์วิทยพัชการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

²⁶กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 2534.

²⁷กรุงเทพมหานคร, "รายการแสดงการประมาณราคาที่ดินที่ถูกเวนคืน," 2533.

²⁸กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 2534.

รวมค่าทดแทนอาคาร	274,016	บาท
3. ค่าขนย้าย		
- ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน 4 เที่ยว	6,000	บาท
- ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ จำนวน 4 เที่ยว	6,000	บาท
รวมค่าขนย้าย	12,000	บาท
4. ค่าทดแทนรั้ว	-	บาท
5. ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้	-	บาท
6. ส่วนตบแต่งเพิ่มเติม	45,245	บาท
7. ค่าอำนวยการ 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>12,358</u>	บาท
รวมค่าทดแทนทั้งหมด ที่ประมาณการ เป็นเงิน	<u>503,619</u>	บาท

หมายเหตุ - เวนคืนบางส่วนแต่ไม่คิดค่าความเจริญเพราะมีแนวเวนคืนการทางพิเศษขยับอยู่

- ค่าวัสดุปัจจุบันเท่ากับ 247,155 บาท
- ค่าทดแทนอาคารเฉลี่ยตารางเมตรละ 2,757 บาท
- สรรวจอาคารใหม่ เมื่อ วันที่ 21 มกราคม 2534

4.2.5.4. กรณีที่สี่ ทรัพย์สินประเภทตึกแถว ที่ถูกเวนคืนทั้งหมด

ทรัพย์สิน ตั้งอยู่เลขที่ 802/30 ซอยร่วมมิตร แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร²⁹

ชื่อเจ้าของที่ดินและอาคาร -

ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - อาคารตึกแถว 2 ชั้น เนื้อที่ 106.75 ตารางเมตร³⁰

- ที่ดิน เนื้อที่ 13 ตารางวา

ผลกระทบจากการเวนคืน - ที่ดินและอาคารถูกเวนคืนทั้งหมด

²⁹กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 23 พฤษภาคม 2534.

³⁰กรุงเทพมหานคร, "รายการแสดงการประมาณราคาที่ดินที่ถูกเวนคืน," 2533.

การคำนวณและประมาณราคา ค่าทดแทนทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1. มูลค่าที่ดิน กำหนดราคาตารางวาละ 5,000.- บาท			
มีเนื้อที่ถูกเวนคืน 13 ตารางวา เป็นเงิน	65,000	บาท	
2. ประมาณราคาค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ³¹			
- ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย	207,242	บาท	
- ค่ารื้อถอน 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	13,972	บาท	
- ค่าแรงงานก่อสร้าง 35 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>97,802</u>	บาท	
รวมค่าทดแทนอาคาร	319,016	บาท	
3. ค่าขนย้าย			
- ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน 4 เที่ยว	6,000	บาท	
- ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ จำนวน 3 เที่ยว	4,500	บาท	
รวมค่าขนย้าย	10,500	บาท	
4. ค่าทดแทนรั้ว	-	บาท	
5. ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้	-	บาท	
6. ค่าถมดิน	-	บาท	
7. ค่าอำนวยความสะดวก 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>13,972</u>	บาท	
รวมค่าทดแทนทั้งหมด ที่ประมาณการ เป็นเงิน	<u>408,488</u>	บาท	

หมายเหตุ - เว้นคืนบางส่วนแต่ไม่คิดค่าความเจริญเพราะมีแนวเวนคืนการทางพิเศษขยับอยู่

- ค่าวัสดุปัจจุบันเท่ากับ 279,433 บาท

- ค่าทดแทนอาคารเฉลี่ยตารางเมตรละ 2,988 บาท

- สรรวจอาคาร เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2531

- ประมาณราคาวัสดุก่อสร้าง เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2534

³¹ กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 23 พฤษภาคม 2534.

4.2.5.5. กรณีที่ห้า ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ที่ถูกเวนคืนทั้งหมด

และบางส่วน

ทรัพย์สินตั้งอยู่ แพลตต์ารวจ ถนนสาธราใต้ แขวงทุ่งวัดดอน เขตยานนาวา กรุงเทพฯ³²

ชื่อเจ้าของที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ชื่อเจ้าของอาคาร กองพลาธิการ กรมตำรวจ

ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วย - อาคารพลต 5 ชั้น 2 หลัง³³

- ที่ดินเนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน 32 ตารางวา(3,932 ตร.วา)

ผลกระทบจากการเวนคืน - อาคารถูกเวนคืนทั้งหมด 1 หลัง เนื้อที่ 2,485 ตารางเมตร

- อาคารถูกเวนคืนบางส่วน 1 หลัง เนื้อที่ 742.5 ตารางเมตร

- ที่ดินถูกกรุงเทพมหานครเวนคืนบางส่วนเนื้อที่ 600 ตารางวา

ที่ดินถูกการทางพิเศษฯเวนคืนบางส่วน เนื้อที่2,134 ตารางวา

การคำนวณและประมาณราคา ค่าทดแทนทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1.มูลค่าที่ดิน เนื้อที่ 200 ตร.วากำหนดราคา ตร.วาละ 20,000 บาท

เนื้อที่ 400 ตร.วากำหนดราคา ตร.วาละ 5,000 บาท

มีเนื้อที่ถูกเวนคืน 600 ตารางวา เป็นเงิน 6,000,000 บาท

หัก ค่าความเจริญเนื้อที่เหลือ 1,198 ตารางวา เป็นเงิน 7,275,000 บาท

เมื่อหักค่าความเจริญแล้ว ที่ดินมีราคาสูงขึ้น 1,275,000 บาท

ดังนั้นเจ้าของที่ดินรายนี้ ไม่ได้รับค่าทดแทนมูลค่าที่ดิน - บาท

หมายเหตุ - เวนคืนบางส่วนแต่ไม่คิดค่าความเจริญเพราะมีแนวเวนคืนการทางพิเศษฯบังอยู่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³²กรุงเทพมหานคร. "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 17 มกราคม 2534.

³³กรุงเทพมหานคร, "รายการแสดงการประมาณราคาที่ดินที่ถูกเวนคืน," 21 กันยายน 2531.

2. อาคารหลังที่ 1 ถูกเวนคืนทั้งหมด³⁴

ประมาณราคาค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย	5,033,327	บาท
- ค่ารื้อถอน 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	338,893	บาท
- ค่าแรงงานก่อสร้าง 40 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>2,711,147</u>	บาท
รวมค่าทดแทนอาคาร	8,083,367	บาท
ค่าขนย้าย		
- ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน 124เที่ยว	186,000	บาท
- ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ จำนวน 60เที่ยว	90,000	บาท
รวมค่าขนย้าย	276,000	บาท
ค่าอำนวยการ 3 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>203,336</u>	บาท
รวมค่าทดแทนอาคารหลังที่ 1	<u>8,562,703</u>	บาท

หมายเหตุ - ค่าวัสดุปัจจุบันเท่ากับ 6,777,867 บาท

- ค่าทดแทนอาคารเฉลี่ยตารางเมตรละ 3,253 บาท
- สักรวจอาคาร เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2533
- ประมาณราคาวัสดุก่อสร้าง เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2534

3. อาคารหลังที่ 2 ถูกเวนคืนบางส่วน³⁵

ประมาณราคาค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย	1,253,804	บาท
- ค่ารื้อถอน 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	83,273	บาท
- ค่าแรงงานก่อสร้าง 40 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>666,183</u>	บาท

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³⁴กรุงเทพมหานคร. "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 17 มกราคม 2534.

³⁵กรุงเทพมหานคร. "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 17 มกราคม 2534.

รวมค่าทดแทนอาคาร	2,003,260	บาท
ค่าขนย้าย		
- ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน 701 เทียว	105,000	บาท
- ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ จำนวน 14 เทียว	21,000	บาท
รวมค่าขนย้าย	126,000	บาท
ค่าอำนวยความสะดวก 3 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>49,964</u>	บาท
รวมค่าทดแทนอาคารหลังที่ 2	<u>2,179,224</u>	บาท
หมายเหตุ - ค่าวัสดุปัจจุบันเท่ากับ 1,665,458 บาท		
- ค่าทดแทนอาคารเจดีย์ตารางเมตรละ	2,698	บาท
- สรรวจอาคาร	เมื่อ วันที่ 14 กันยายน 2533	
- ประมาณราคาค่าวัสดุก่อสร้าง	เมื่อ วันที่ 17 มกราคม 2534	
4. รั้วถ่ออิฐบล็อกบางส่วน ถึงขยะคอนกรีตขนาดใหญ่ ³⁶		
ประมาณราคาค่าทดแทนรั้ว และถึงขยะขนาดใหญ่		
- ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย	159,667	บาท
- ค่ารื้อถอน 2 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	3,548	บาท
- ค่าแรงงานก่อสร้าง 10 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>17,741</u>	บาท
รวมค่าทดแทนอาคาร	180,956	บาท
ค่าขนย้าย		
- ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน 4 เทียว	6,000	บาท
รวมค่าขนย้าย	6,000	บาท
ค่าอำนวยความสะดวก 5 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน	<u>8,870</u>	บาท
รวมค่าทดแทนรั้ว และถึงขยะขนาดใหญ่	<u>195,826</u>	บาท

³⁶ กรุงเทพมหานคร, "สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ โครงการเหนือ-ใต้," 16 มกราคม 2534.

หมายเหตุ - ค่าวัสดุปัจจุบันเท่ากับ	177,408	บาท
- ค่าทดแทนอาคารเจดีย์ตารางเมตรละ	1,469	บาท
- สักรวจอาคาร	เมื่อ วันที่ 14	กันยายน 2533
- ประมาณราคาวัสดุก่อสร้าง	เมื่อ วันที่ 16	มกราคม 2534
5.พืชผลต้นไม้	_____	6,450 บาท
รวมค่าทดแทนทั้งสิ้นตั้งแต่ 1 ถึง 5	_____	10,944,203 บาท

4.3. กรณีศึกษา การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืนของรัฐ นิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย³⁷

เป็นโครงการเวนคืนที่ดิน เพื่อการขยายถนนทางหลวงของรัฐหมายเลข 13 ถนน Pennant Hills อยู่ในเมือง Hornsby

4.3.1. ตัวอย่างข้อเท็จจริงในการคำนวณค่าทดแทนของรัฐนิวเซาท์ โครงการขยายถนน Pennant Hills

4.3.1.1 กรณีแรก ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ถูกเวนคืนบางส่วน

เจ้าของทรัพย์สิน คือ Mr.Dempsey ทรัพย์สินดังกล่าวใช้เพื่อการอยู่อาศัย ตั้งอยู่ เลขที่ 53 ถนน Pennant Hills, Normanhurst มีเนื้อที่รวม 1,106.56 ตารางเมตร ที่ดินถูกเวนคืน 75.9 ตารางเมตร

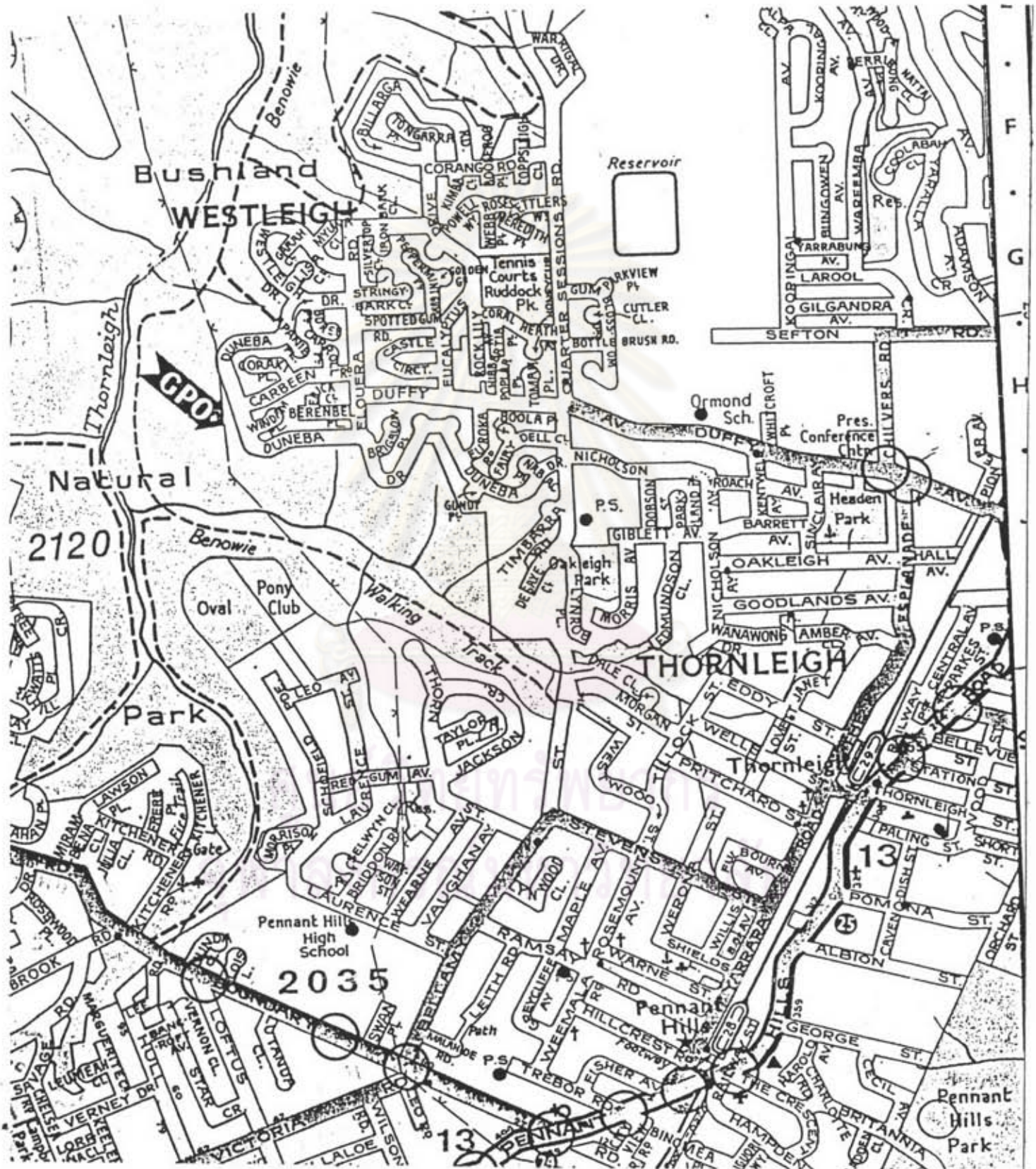
ประเมินมูลค่าก่อนการเวนคืน โดยยึดหลักการ The Summation Method

มูลค่าที่ดินทั้งหมด 1,106.5 ตารางเมตร เป็นเงิน 50,000 เหรียญ

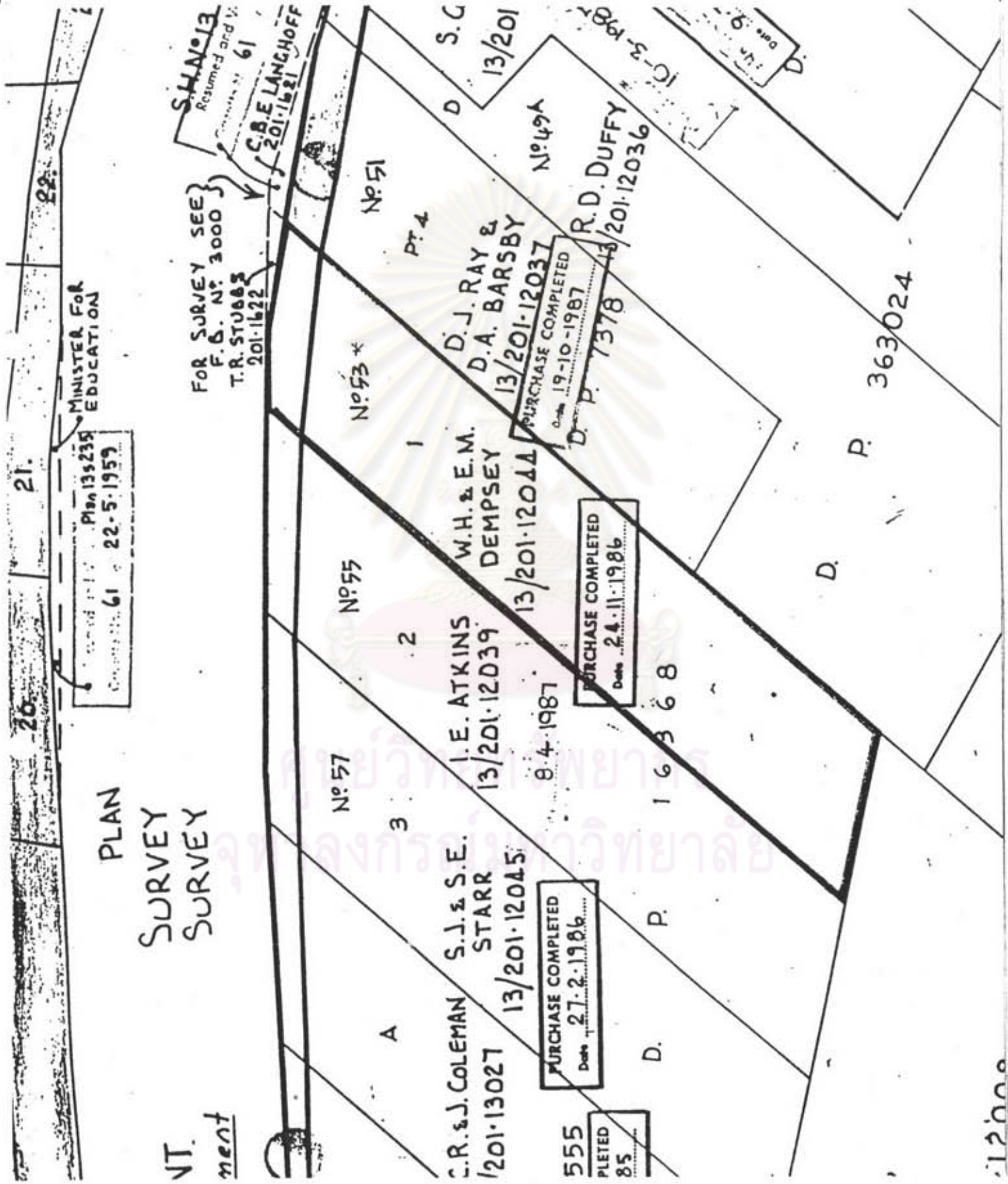
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³⁷Duangta Asnivuthikorn, A comparison of the method of assessment of compensation for the expropriation of land in New South Wales and Thailand (1989), p.38a-45a.

แผนที่ที่ 4.3. แสดงแนวสายทาง โครงการเวนคืน เพื่อขยายถนน Pennant Hills



แผนที่ 4.4. แสดงรูปแบบแปลงที่ดิน ตัวอย่างกรณีแรก ของประเทศออสเตรเลีย



ค่าปรับปรุง

มูลค่าต้นทุนอาคาร

- อาคาร 4 ห้องนอนก่ออิฐปูนและหลังคากระเบื้อง	46,658	เหรียญ		
เนื้อที่ 186.63 ตารางเมตรฯ ละ 250 เหรียญ				
- เฉลียง 15.53 ตารางเมตรฯ ละ 90 เหรียญ	<u>1,398</u>	"	48,056	เหรียญ
ค่าระเบียบ	23.61 ตารางเมตรฯ ละ 110 เหรียญ		2,597	"
ค่าพรมปูพื้น	26.79 ตารางเมตรฯ ละ 110 เหรียญ		2,947	"
ค่าสระว่ายน้ำ			10,000	"
ค่าปรับปรุงที่ดิน			<u>8,000</u>	"
รวม มูลค่าต้นทุน อาคาร และที่ดิน			<u>121,600</u>	"
ดังนั้นมูลค่าทรัพย์สิน ก่อนการเวนคืน	เท่ากับ		121,500	"

ประเมินมูลค่าหลังการเวนคืนบางส่วน

มูลค่าที่ดินบางส่วนที่ถูกเวนคืน จะมีมูลค่าครึ่งหนึ่งของราคาต่อหน่วยของที่ดินทั้งแปลง เนื่องจากด้านหน้าของที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะไม่ใช้ส่วนประกอบหลักของมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย

มูลค่าที่ดินที่เวนคืน (50,000/1106.6 ตร.ม. x 1/2 x 75.9 เหรียญ)		1,715	เหรียญ
ค่าปรับปรุงบนที่ดินที่ถูกเวนคืน		1,500	"
ได้แก่ รั้วต้นไม้ บานวิดี ผิวถนนทางเข้า			
ค่าเสื่อมสภาพของตัวอาคาร	เท่ากับ	7,208	"
(เนื่องจากก่อนการก่อสร้างเพื่อขยายถนน ตัวอาคารอยู่ห่างจากแนวเขตถนน 10.6 เมตร หลังการก่อสร้างถนน อาคารจะอยู่ห่างแนวเขต 5.8 เมตร ดังนั้นมูลค่าเสื่อมสภาพที่ยอมรับได้เท่ากับ 15 % ของมูลค่าอาคาร 48,056 เหรียญ)			
ค่าปรับพื้นที่ จากระดับ 0.7 เมตร เป็น 1.2 เมตร		<u>500</u>	"
มูลค่าทดแทน		<u>10,923</u>	"
หรือ ประมาณ		11,000	"
หัก ต้นทุนการปรับปรุงทรัพย์สิน		<u>8,300</u>	"
มูลค่าทดแทนที่ต้องจ่ายให้เจ้าของทรัพย์สิน		<u>2,700</u>	"
ประเมินมูลค่าหลังการเวนคืน	เท่ากับ 121,500 - 11,000	= 110,500	"

ที่มา: Roads & traffic Authority ประเมินราคา เมื่อ 28 พฤษภาคม 2528

4.3.1.2. กรณีที่สอง ทรัพย์สินประเภทที่อุปอาศัย โดยเวนคืนทั้งหมด

ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ เลขที่ 29 ทางตะวันออกเฉียงเหนือ ของถนน Pennant Hills, Wahroonga เจ้าของทรัพย์สิน ชื่อ Mr.J.Lawson ทรัพย์สินทั้งหมดมีเนื้อที่ 720.8 ตารางเมตร ที่ซึ่งจะต้องถูกเวนคืนทั้งหมด เพื่อ ขยายถนนดังกล่าว

มูลค่าทดแทน ของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนทั้งหมด

มูลค่าที่ดิน 720.8 ตารางเมตร 50,000 เหรียญ

มูลค่าการปรับปรุง

- อาคารก่ออิฐสีแดงมุงหลังคา เนื้อที่ 126 ตารางเมตร 37,800 "

ตารางเมตรละ 300 เหรียญ

- โรงรถ 4,000 "

- เลลียงด้านหน้า 1,500 "

- ทางเท้า 2,000 "

รวม ต้นทุนอาคาร และที่ดิน 95,300 "

หัก ค่าปรับปรุง ซ่อมแซมทำให้เหมือนใหม่ หรือค่าสภาพ 1,450 "

93,850 "

บวก ค่าใช้จ่ายทดแทนตามสภาพเดิม 4,150 "

มูลค่าทดแทน ของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน เท่ากับ 98,000 "

ค่าใช้จ่าย ในเรื่อง กฎหมาย และ การรอนกรรมสิทธิ์ เป็นของหน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ

The Department of Main Roads

ประเมินราคา เมื่อ 8 เมษายน 2530

4.3.1.3. กรณีสาม ทรัพย์สินประเภทพาณิชย์กรรม ที่ถูกเวนคืนบางส่วน

ทรัพย์สิน (Lots 47,48) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 270-272 ถนน Pennant Hills, Thornleigh อยู่ด้านหัวมุมทางเหนือของ ถนน Pennant Hills ตัดกับ ถนน Station เจ้าของทรัพย์สิน คือ Hanco Holding Pty.Ltd. ทรัพย์สินดังกล่าวใช้เพื่อประกอบธุรกิจ โรงแขน 3 A ประกอบ ด้วย ร้านค้า, สำนักงาน และแฟลต มีอาคาร 5 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินผืนเดียวกัน อาคาร 4 หลัง ได้รับผลจากแนวเขตทางที่ขยายใหม่ พื้นที่ทั้งหมดทั้งหมด เท่ากับ 1,068.5 ตารางเมตร และพื้นที่ด้านหน้าถูกเวนคืนไป 30.5 ตารางเมตร โดยมีความลึกเฉลี่ย 1 เมตร

แผนที่ 4.5. แสดงรูปแบบที่ดิน ตัวอย่างกรณีที่สอง ของประเทศออสเตรเลีย



การประเมินมูลค่าทดแทน ไร่หลักการประเมินก่อนและหลังการเวนคืน มูลค่าทรัพย์สิน
หลังการเวนคืนเป็นการประเมินโดยการศึกษา งานปรับปรุงอาคารส่วนที่เหลือให้ถูกลมกลืนทางด้าน
สถาปัตยกรรมและใช้ประโยชน์ได้

ประเมินมูลค่าก่อนการเวนคืน

ค่าเช่า เดือนละ 6,337 เหรียญออสเตรเลีย เป็นเงิน 76,040 เหรียญ

หัก ค่าใช้จ่าย

- ค่าดำเนินการและค่าจัดการ 3,250 เหรียญ

- อัตราว่างของร้านค้า 3 % 2,150 "

- อัตราว่างของแพลตฟอร์ม 2 สัปดาห์ 170 "

- การซ่อมแซมบำรุงรักษา 2 % 1,520 "

รวมค่าใช้จ่าย 7,090 "

ประมาณผลตอบแทนสุทธิ 68,950 "

ประเมินมูลค่าหลังการเวนคืน

ค่าเช่า เดือนละ 5,871 เหรียญออสเตรเลีย เป็นเงิน 70,451 "

หัก ค่าใช้จ่าย

- ค่าดำเนินการและค่าจัดการ 3,250 เหรียญ

- อัตราว่างของร้านค้า 3 % 2,012 "

- อัตราว่างของแพลตฟอร์ม 2 สัปดาห์ 130 "

- การซ่อมแซมบำรุงรักษา 2 % 1,409 "

รวมค่าใช้จ่าย 6,801 "

ประมาณผลตอบแทนสุทธิ 63,650 "

มูลค่าทรัพย์สิน ก่อนการเวนคืน ผลตอบแทนในอัตรา 9 % ต่อปี
ของรายได้ 68,950 เหรียญ ต่อปี เท่ากับ 766,000 "

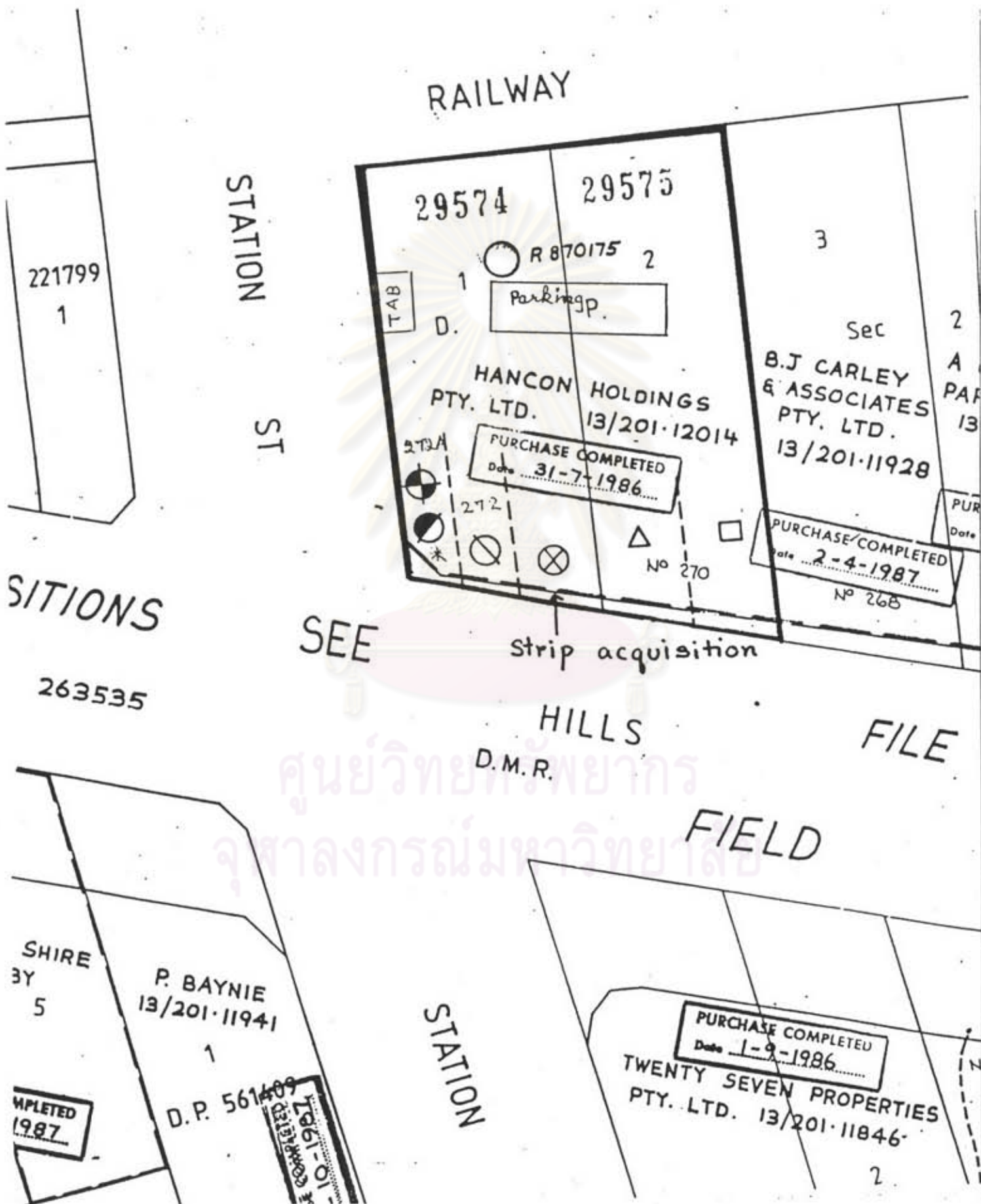
มูลค่าทรัพย์สิน หลังการเวนคืน ผลตอบแทนในอัตรา 9 % ต่อปี
ของรายได้ 63,650 เหรียญ ต่อปี เท่ากับ 707,000 "

ส่วนต่างระหว่างมูลค่าทรัพย์สิน ก่อนและหลังการเวนคืน 59,000 "

ผลรวมของมูลค่าทดแทน

ส่วนต่างระหว่างมูลค่าทรัพย์สิน ก่อนและหลังการเวนคืน เท่ากับ 59,000 "

แผนที่ที่ 4.6. แสดงรูปแบบแปลงที่ดิน ตัวอย่างกรณีที่ดินสามและที่สี่ ของประเทศไทยออสเตรเลีย



ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รวม ค่าเช่า 2 เดือนที่ขาดรายได้เนื่องจากการก่อสร้างปรับปรุง		
(6,337 เหรียญ x 2 เดือน หักค่าใช้จ่าย 6 %) เป็นเงิน	<u>11,914</u>	"
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้เจ้าของทรัพย์สิน	<u>70,914</u>	"
หรือ ประมาณ	71,000	"
บวก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน	<u>95,000</u>	"
รวมประมาณการต้นทุน รวมผลตอบแทนในสิทธิประโยชน์หายไป	<u>166,000</u>	"

4.3.1.4. กรณีที่สี่ ทรัพย์สินประเภทพาณิชย์กรรม ที่ถูกเวนคืนทั้งหมด

ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินในกรณีที่สาม ต้องการให้ The Department of Main Roads
ซื้อทรัพย์สินทั้งหมด โดยทรัพย์สินดังกล่าวยังอยู่ภายใต้เงื่อนไข การเช่า

ค่าเช่า ที่ควรจะได้รับตามสัญญา ต่อปี	97,382	เหรียญ
หัก ค่าใช้จ่ายต่างๆ	25,624	"
บวก ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกคืนได้	<u>18,586</u>	"
ประมาณการผลตอบแทนสุทธิ	90,344	"
อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง 11 %	<u>9,091</u>	
ผลรวมของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดจากการยกเลิกสัญญาเช่า	<u>821,000</u>	"

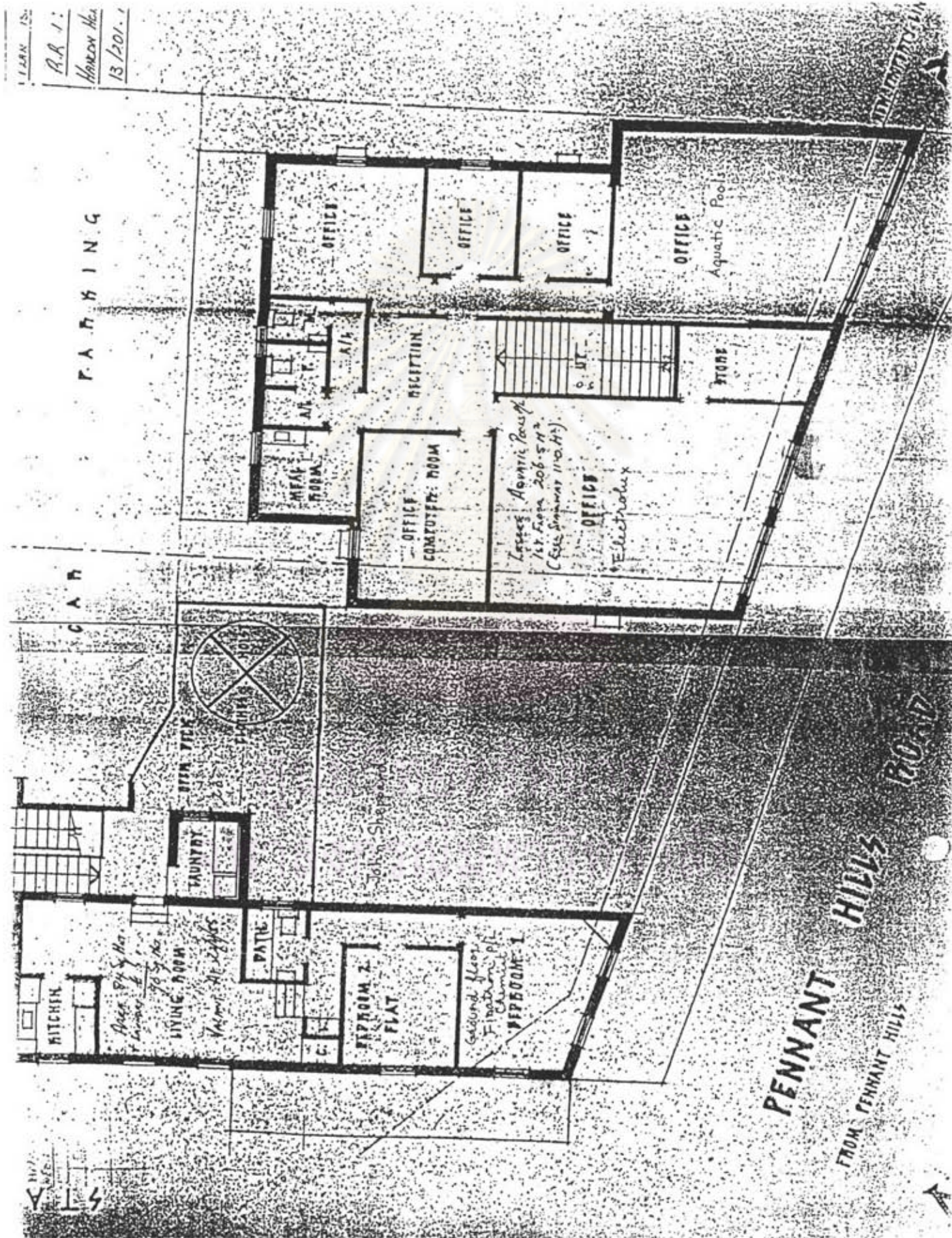
ค่าใช้จ่าย ในเรื่อง กฎหมาย และ การโอนกรรมสิทธิ์ เป็นของหน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ

The Department of Main Roads

ที่มา : Roads & Traffic Authority ประเมินราคา เมื่อ 6 มกราคม 2529

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 4.7. แสดงผังบริเวณการใช้อาคาร ตัวอย่างกรณีศึกษา ของประเทศไทยออสเตรเลีย



4.4. การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน ระหว่างหน่วยงานของรัฐสองแห่ง กับประเทศออสเตรเลีย

จากการรวบรวมข้อมูลด้านการสำรวจและการประเมินค่าทดแทนของตัวอย่าง ที่เป็นข้อเท็จจริงของหน่วยงานรัฐสองแห่ง คือ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และ กรุงเทพมหานคร จะพบว่าสามารถจัดกลุ่มค่าทดแทนที่รัฐได้จ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนแบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1. ค่าทดแทนมูลค่าที่ดิน 2. ค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้างและไม้ยืนต้น (พืชผลต้นไม้) 3. ค่าทดแทนอื่นๆ - ค่าขนย้าย ค่ารถยนต์ ซึ่งตรงกับองค์ประกอบ 3 ใน 7 องค์ประกอบที่ใช้ในการพิจารณาค่าทดแทน ที่ผู้วิจัยได้เสนอไว้ในบทที่ 2 ดังนั้น ผู้วิจัย จะขอนำเสนอเปรียบเทียบองค์ประกอบดังกล่าวโดยพิจารณาพร้อมกับตัวอย่างของหน่วยงานของรัฐทั้งสองแห่งกับประเทศออสเตรเลีย โดยจะนำเสนอเปรียบเทียบเฉพาะ หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทนในแต่ละองค์ประกอบ ที่สอดคล้อง กับกฎหมายเวนคืนของประเทศไทยที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน และได้กล่าวไว้ในบทที่ 3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4. การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน

ระหว่างหน่วยงานของรัฐสองแห่งกับ ประเทศออสเตรเลีย

องค์ประกอบที่ใช้ ในการพิจารณาค่าทดแทน	ประเทศไทย		ประเทศออสเตรเลีย
	การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	กรุงเทพมหานคร	
1. ค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน	ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและนิติกรรม ของกรมที่ดิน	ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและนิติกรรม ของกรมที่ดิน	ใช้ราคาซื้อขายในตลาดเสรีในขณะนั้น
2. ค่าทดแทนอาคาร และ สิ่งปลูกสร้าง	<p>สิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้จะใช้ราคาซื้อขายในท้องตลาด หากไม่มี จะใช้วิธีออกแบบ ไม่ว่าจะเป็นการเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน แยกรายการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าวัสดุก่อสร้าง หักค่าเสื่อมสภาพ 2. ค่าแรงงาน คิดตามหน่วยค่าวัสดุ 3. ค่าอำนวยความสะดวก ค่ากำไร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ จากผลรวมค่าวัสดุกับ ค่าแรงงาน 4. ค่าภาษี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ จากผลรวมของค่าอำนวยความสะดวก ค่ากำไร ค่าวัสดุ และค่าแรงงาน 5. ค่าออกแบบและค่าคุมงาน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์จากผลรวมค่าภาษี ค่าอำนวยความสะดวก ค่ากำไร ค่าวัสดุ และค่าแรงงาน 	<p>สิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้จะใช้วิธีการคำนวณและออกแบบ ก่อสร้าง ไม่ว่าจะเวนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน แยกรายการ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าวัสดุก่อสร้าง หักค่าเสื่อมสภาพ 2. ค่าแรงงาน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ จากค่าวัสดุก่อสร้าง 3. ค่าอำนวยความสะดวก ค่ากำไร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ จากค่าวัสดุก่อสร้างเท่านั้น 4. ค่าภาษีเดิมคิดรวมกับค่าอำนวยความสะดวก ค่ากำไร แต่ปัจจุบัน จะคิดแยกเป็นภาษีมูลค่าเพิ่ม 5. ค่าออกแบบและค่าคุมงาน ไม่มี 	<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จะใช้วิธีการคิดเป็น ราคาต้นทุนต่อตารางเมตร เนื้อที่ที่รื้อสอยภายในอาคาร โดยวิธี Summation method</p> <p>กรณีที่มีการเวนคืนบางส่วน เจ้าของอาคาร จะได้รับค่าใช้จ่ายเป็นต้นทุนในการปรับปรุงอาคาร ให้มีสภาพใช้งานได้ดี</p>

องค์ประกอบที่ใช้ในการพิจารณาค่าทดแทน	ประเทศไทย		ประเทศออสเตรเลีย
	การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	กรุงเทพมหานคร	
	<p>6. ค่าเรือขนส่งสิ่งปลูกสร้าง ใช้วิธีการตกลงซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ กทพ. ดังนั้น การเรือขนส่งจึงเป็นหน้าที่ของ กทพ.</p> <p>7. ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้าง เป็นหน้าที่ของ กทพ.</p>	<p>6. ค่าเรือขนส่งสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์จากค่าวัสดุก่อสร้าง</p> <p>7. ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้าง คิดเป็นเพิ่ชวรด</p>	
<p>3. ค่าทดแทนความเสียหายจากการแบ่งแยกทรัพย์สิน (Severance) และผลกระทบทางอ้อมจากโครงการก่อสร้างให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินที่เหลื่อม (Injurious affection)</p>	<p>- ไม่มีการพิจารณา แต่จะใช้วิธีการเวนคืนทั้งหมด ถ้าที่ดินที่เหลื่อมมีเนื้อที่น้อยกว่า 25 ตร.วา. หรือมีด้านใดด้านหนึ่ง มีความยาวน้อยกว่า 10 เมตรและเจ้าของที่ดินร้องขอ</p>	<p>- ไม่มีการพิจารณา แต่จะใช้วิธีการเวนคืนทั้งหมด ถ้าที่ดินที่เหลื่อมมีเนื้อที่น้อยกว่า 25 ตร.วา. หรือมีด้านใดด้านหนึ่ง มีความยาวน้อยกว่า 10 เมตรและเจ้าของที่ดินร้องขอ</p>	<p>- มีการพิจารณาจ่ายค่าทดแทน มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลื่อม เนื่องจากการแบ่งแยกที่ดิน รวมทั้งค่าความเสียหายที่เกิดผลกระทบทางอ้อมจากโครงการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ คิดค่าทดแทน โดยใช้หลักการประเมินก่อนและหลังการเวนคืน (Before and After method)</p>
<p>4. ค่าทดแทนความเดือดร้อน (Disturbance)</p>	<p>- พิจารณาเฉพาะค่าขนย้าย เท่านั้น</p>	<p>- พิจารณาเฉพาะค่าขนย้าย เท่านั้น</p>	<p>- มีการพิจารณา หารายการดังนี้ ค่าใช้จ่ายในการขนย้าย ค่าธรรมเนียมด้านกฎหมาย ค่าธรรมเนียมและอากร ที่ต้องจ่ายในการซื้อที่ดินใหม่ ราคาที่ดินเดิม ค่าสูญเสียกำไรในช่วงหยุดทำการ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเครื่องใช้สำนักงาน</p>

องค์ประกอบที่ใช้ ในการพิจารณาค่าตอบแทน	ประเทศไทย		ประเทศออสเตรเลีย
	การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	กรุงเทพมหานคร	
			<p>ค่าเสียหายที่ต้องขายสิ่งก่อสร้างรอง</p> <p>ค่าสูญเสียความนิยม</p> <p>ค่าธรรมเนียมการประเมินราคา</p> <p>ค่าติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์</p> <p>ค่าเสียหายต่อรัฐราชการและปู้</p>
5.มูลค่าที่ดินสูงขึ้นของที่ดินส่วน ที่เหลือจากการเวนคืน (Betterment)	- ไม่มีการพิจารณา	- มีการพิจารณามูลค่าที่ดินสูงขึ้น ของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ซึ่งเรียกว่า ค่าความเจริญ โครงการพิจารณาเปรียบเทียบกับ โครงการที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และระยะเวลาไม่ห่างมากนัก	- มีการพิจารณามูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นของ ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ครอบคลุม ใช้หลักการ ประเมินก่อนและหลัง (Before and After method)
6.ค่าท้าวัว (Solatium)	- ไม่มีการพิจารณา	- ไม่มีการพิจารณา	- มีการพิจารณา ครอบคลุมกำหนดเป็นจำนวนเงินสูงสุด ไม่เกิน 15,000.- เหรียญ หรือ กำหนดครอบคลุมกรณีผู้มีอำนาจ
7.ค่าตอบแทนผลประโยชน์จาก การเช่า	- มีการพิจารณา เฉพาะ ค่าเงินกิน เปล่า ค่าหน้าดิน ที่เหลือระยะเวลา เวลาเช่าตามสัญญาเท่านั้น	- มีการพิจารณา เฉพาะ ค่าเงินกิน เปล่า ค่าหน้าดินที่เหลือระยะเวลา เวลาเช่าตามสัญญาเท่านั้น	มีการพิจารณา ครอบคลุมวิธี Investment method หรือ Capitalisation method