



### 1.1. ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ปัจจุบัน ประเทศไทย ได้ก้าวเข้าสู่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 - 2539) ซึ่งแผนหลักดังกล่าวได้มีการนำมาใช้ปรากฏเป็นรูปธรรมมากขึ้น โดยจะเห็นได้จากการพัฒนาในหลายๆ รูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนา ด้านเศรษฐกิจ ด้านประชากร (การเพิ่มรายได้และการศึกษา) รวมทั้งด้านที่ถูกกล่าวถึงมากที่สุด คือ ด้านคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อมและการรักษาทรัพยากรธรรมชาติ แต่สิ่งที่รัฐดำเนินการเหล่านี้จะต้องมีการลงทุน ในระบบโครงสร้างขั้นพื้นฐาน เพื่อเป็นการรองรับการเจริญเติบโต และเพื่อให้เกิดการลงทุนที่ต่อเนื่องจากภาคเอกชน แต่จากสภาพที่เป็นจริง จะปรากฏว่าโครงการต่างๆ ของรัฐ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างขั้นพื้นฐาน อันได้แก่ ถนนหนทาง ประปา ไฟฟ้า โทรศัทพ์ มักจะต้องประสบปัญหาต่างๆ มากมาย อาทิเช่น งบประมาณ การประสานงานระหว่างหน่วยงาน การเมือง และมาลงท้ายที่ผลประโยชน์ ดังนั้น จึงเป็นเหตุให้โครงการต่างๆ ต้องเกิดความล่าช้าเสมอมา และโครงการที่ถูกกล่าวถึงมากที่สุด มักจะเป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับระบบถนนหนทาง อันเปรียบประดุจดั่งเส้นเลือดใหญ่ ที่หล่อเลี้ยงความเป็นขั้นพื้นฐานของธุรกิจต่างๆ ในการติดต่อและจัดส่งผลผลิตออกสู่ตลาดได้ รวมทั้งจะเป็นการแก้ปัญหาการจราจรที่แออัดในเมือง ซึ่งโครงการเหล่านี้ได้แก่ โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 (สายบางโคล่ - แจ้งวัฒนะ) โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โครงการถนนวงแหวนรอบนอก ผังตะวันออก เป็นต้น และนอกเหนือจากปัญหาที่เป็นอุปสรรคดังที่กล่าวมาข้างต้น ก็ยังมีปัญหาใหญ่ ที่เกือบจะทำให้การดำเนินงานในบางโครงการ อาจจะต้องถูกยกเลิกไป เพราะไม่สามารถที่จะแก้ปัญหานี้ได้ กล่าวคือ การที่รัฐจะเริ่มโครงการก่อสร้างในโครงการใดก็ตาม จำเป็นที่จะต้องจัดเตรียมที่ดินเพื่อพร้อมสำหรับการก่อสร้าง และการได้มาซึ่งที่ดินเหล่านี้กลับคืนมาสู่รัฐ มาตรการที่รัฐมักจะนำมาใช้ ก็คือ การออกพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกา เพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นั้นๆ ซึ่งผลการออกกฎหมาย ดังกล่าว ย่อมส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่จะต้องสูญเสียสิ่งที่ตนสร้างมา หรือเป็นเจ้าของ แต่ถ้การสูญเสียนั้น ได้รับการตอบแทนหรือทดแทนที่สมเหตุสมผล ตามสิทธิที่ประชาชนควรจะมีพึงได้ ตามหลักการและเหตุผล ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2534 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 36 ว่า

" การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตาม พระราชบัญญัติ แห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้ มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม หรือ เพื่อการปฏิรูปที่ดินหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่นและต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลา อันสมควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิที่ได้รับความสะดวกในการเวนคืนนั้น ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ ในกฎหมาย "

#### สภาพของปัญหา<sup>1</sup>

1.) ปัญหาการจ่ายเงินค่าทดแทนล่าช้า การจ่ายเงินค่าทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืน ภายใน เวลาอันควรนั้น ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 แก้ไข เพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 คือ กำหนดระยะเวลาในการ สรรวจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ตั้งแต่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น การจ่ายเงินค่าทดแทนไว้ ยาวนานที่สุดไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนมีผลบังคับ และ โครงการเวนคืนที่ช้าเวลานานที่สุดและขณะนี้ยังไม่แล้วเสร็จ คือโครงการตัดถนนอรุณอมรินทร์ใช้เวลา เกิน 50 ปี เมื่อผู้ถูกเวนคืนได้รับเงินค่าทดแทนล่าช้าทำให้ไม่สามารถหาซื้อที่อยู่ใหม่ในราคาและ สภาพทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับที่ถูกเวนคืนได้ทำให้ผู้ถูกเวนคืนเดือดร้อนและไม่ยอมออกจากที่ดินที่ถูกเวนคืน

2.) ปัญหาการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนที่ไม่เป็นธรรม ส่วนใหญ่คณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นมักจะกำหนดค่าทดแทนการเวนคืน โดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมของกรรมที่ดิน ซึ่งปกติต่ำกว่าราคาตลาดและ ราคาจะต่ำมากขึ้นเมื่อใกล้วันที่บัญชีจะหมดอายุ การใช้งาน ดังนั้น ค่าทดแทนการเวนคืนที่กำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ดังกล่าวจึงไม่เป็นที่ยอมรับของผู้ถูก เวนคืน และสภาพปัญหาเริ่มทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆ โดยมีกลุ่มมวลชนออกมาต่อต้าน หากปัญหานี้ไม่ ได้รับการแก้ไข รัฐคงไม่สามารถดำเนินการเวนคืนอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระบบ เศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ โดยเฉพาะปัญหาการจราจร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>1</sup> แคล้ว ทองสม, " การปรับปรุงประสิทธิภาพภายในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์," เอกสาร วิจัยการปฏิบัติงาน โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง เสนอที่กรมที่ดิน 2536, หน้า 3-4.

3.) ปัญหาการตั้งงบประมาณค่าเช่าใช้ในการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากการตั้งงบประมาณดังกล่าว หน่วยงานที่ทำหน้าที่เวนคืนมักใช้ฐานราคาประเมิน ของกรมที่ดิน ซึ่งต่ำกว่าราคาตลาด เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ หรือศาลพิจารณาคำฟ้องเพิ่มเติมค่าทดแทน และรวมถึงดอกเบี้ยเพิ่มอีกจำนวนมาก เงินงบประมาณที่ตั้งไว้จึงไม่เพียงพอ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนที่เดือดร้อนอยู่แล้วเดือดร้อนมากขึ้นอีก

จากสภาพปัญหาดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง ได้ทราบ และ เข้าใจปัญหา เป็นอย่างดี และได้พยายามหาแนวทางแก้ไขปัญหามาตลอด แต่เนื่องจากกฎระเบียบและข้อกำหนดทางกฎหมายต่างๆไม่ได้เอื้ออำนวย หรือได้มีการหยิบยกมาทำให้สามารถแก้ไขปัญหานั้นได้

การกำหนดค่าทดแทนที่เป็นธรรมที่กำหนดไว้ตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ มาตรา 36 และ พระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 21 กรณีการเวนคืนบางส่วนและความเสียหาย บางอย่างยังไม่เคยนำมาช้อย่างครบถ้วน เนื่องจากจะต้องนำหลักวิชาการที่มีความละเอียดอ่อน มาใช้

มาตรา 21 วรรคสอง " ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้ กระทบหรือสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่มีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกมาจากเงินค่าทดแทน แต่ มาให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ที่สูงขึ้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทน เพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก "

มาตรา 21 วรรคสาม " ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่ เหลือนั้นราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย "

มาตรา 21 วรรคสี่ " การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสองหรือ ราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา "

มาตรา 21 วรรคห้า " ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัย หรือ ประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และ บุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่า ทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย "

ดังนั้น ผู้วิจัย พิจารณาว่า วิธีการแก้ไขปัญหาคควรจะนำ หลักวิชาการ และวิธีการประเมิน ราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน ที่มีการใช้กันอยู่ในบางประเทศ และ สามารถสอดคล้องกับกฎหมาย การเวนคืนของประเทศไทยที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยยึดแนวความคิดที่ว่า เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน ควรจะได้รับความเป็นธรรมในเรื่องค่าทดแทนภายในเวลาอันควร ขณะเดียวกันรัฐก็สามารถใช้เงิน ภาษีที่ได้จากประชาชนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม โดยยึดถือข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นหลักปฏิบัติ

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1.) เพื่อศึกษาให้เกิดความเข้าใจ แนวความคิด และวิธีการในเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน
- 2.) เพื่อศึกษาให้เกิดความเข้าใจ ในเรื่องกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาทรัพย์สินของภาครัฐบาล
- 3.) เพื่อหาแนวทางที่จะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน มาใช้ให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกเวนคืนและสามารถแก้ไขปัญหาได้ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน ที่สอดคล้องกับกฎหมายที่ยังมีใช้อยู่ขณะนี้

## 1.3. แนวทาง เหตุผล ทฤษฎี หรือสมมติฐาน

จากแนวความคิดที่ว่า เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ควรจะได้รับความเป็นธรรมในเรื่องค่าทดแทน ภายในระยะเวลาอันควร ขณะเดียวกันที่รัฐจะต้องใช้เงินภาษีที่เกิดประโยชน์สูงสุด โดยยึดหลักวิชาการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน มาพิจารณา มูลค่าตลาด (Market Values) เพื่อเป็นตัวกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ และ ใช้วิธีการกำหนดโดยการแบ่งแยก (Piecemeal Method) และวิธีก่อนและหลังการเวนคืน (Before and After Method) ซึ่งทั้งสองวิธีเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน มาใช้พิจารณา ค่าทดแทนในองค์ประกอบที่สำคัญอื่นๆ ให้สอดคล้องกับ กฎหมายเพื่อการเวนคืน

## 1.4. ขอบเขตของการศึกษา

ผู้วิจัยดำเนินการคัดเลือก หน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืน 2 หน่วยงาน ได้แก่ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐทั้งสองหน่วยงาน แต่เมื่อมีการพิจารณาทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติในการกำหนดค่าทดแทน ไม่ว่าจะเป็น วิธีการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์, ค่าทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเวนคืน มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือสูงขึ้นหลังจากการเวนคืน ยังมี ความแตกต่างกัน โดยจะพิจารณาจาก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการทางด่วนขั้นที่สอง (สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และ โครงการทางหลวงเทศบาล เชื่อมระหว่าง

ถนนสาทรกับแม่น้ำเจ้าพระยา(เหนือ-ใต้) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองโครงการมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในบริเวณเดียวกันและระยะเวลาเวนคืนใกล้เคียงกัน เป็นกรณีศึกษาโดยจะพิจารณารายละเอียดโครงการกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทน โดยการนำเสนอตัวอย่างที่เป็นข้อเท็จจริง โครงการละ 5 ตัวอย่าง ที่มีความแตกต่างกันในลักษณะการเวนคืน และประเภททรัพย์สินนำมาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์และวิธีการเวนคืนของ ประเทศออสเตรเลีย ที่เป็นหลักสากลและที่สำคัญเป็นประเทศที่คำนึงถึงสิทธิของประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งความร้อนที่เกิดจากโครงการของรัฐเอง

### 1.5. วิธิตำเนินการศึกษา

ขั้นตอนการศึกษา จะจัดแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

1.5.1. ศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลในขั้นนี้จะเป็นข้อมูลประกอบด้วย ข้อมูลเอกสารวิชาการ เอกสารคำบรรยาย จากสถาบันการศึกษาต่างๆ กฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน จาก อัยการสูงสุด สำนักนายความ เอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ ได้แก่ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน, การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และกรุงเทพมหานคร

1.5.2. สำรวจและวิเคราะห์กรณีศึกษา โดยแยกการศึกษาเป็น 5 ขั้นตอนย่อย ดังนี้

1.) การสำรวจและศึกษาเบื้องต้น เพื่อคัดเลือกโครงการต่างๆ และกำหนดพื้นที่ที่ชัดเจน ทั้งข้อมูลด้านเอกสาร จากหน่วยงานที่คัดเลือกมา สองหน่วยงานๆละ หนึ่งโครงการ โดยวางหลักเกณฑ์การคัดเลือกดังนี้

ก) หน่วยงานรัฐวิสาหกิจหนึ่งแห่งและหน่วยงานของราชการอีกหนึ่งแห่ง

ข) โครงการที่อยู่ในช่วงระยะเวลาการเวนคืนที่ใกล้เคียงกัน

2.) การวางแผนดำเนินการวิจัย เป็นขั้นตอนของการกำหนดตัวองค์ประกอบที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดค่าทดแทน โดยชี้ ทฤษฎีและวิธีการ เป็นตัวกำหนด และ ใช้ข้อกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกา เป็นตัวสนับสนุน

3.) การเก็บรวบรวมข้อมูล เป็นขั้นตอนของการจัดเก็บข้อมูลจากหน่วยงานเป็นหลัก ตามองค์ประกอบที่ได้กำหนดขึ้น โดยการบันทึก คัดเลือก และรวบรวมข้อมูลจากงานสนามของหน่วยงาน การสอบถามผู้ปฏิบัติและหัวหน้าหน่วยงาน การจัดเรียงความสำคัญของข้อมูล

4.) การวิเคราะห์ข้อมูล เป็นขั้นตอนการวิเคราะห์โครงการ และ ตัวอย่างข้อเท็จจริง ที่นำมาศึกษา ในประเด็นต่างๆ ต่อไปนี้

- ก) รายละเอียดโครงการ
- ข) กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ค) หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน
- ง) กรณีตัวอย่างข้อเท็จจริง 5 ตัวอย่าง แยกตามลักษณะการเวนคืน และประเภททรัพย์สิน

5.) การสรุปผลของข้อมูล เป็นขั้นตอนของการสรุปแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน และสภาพปัญหา หรืออุปสรรค ของการกำหนดค่าทดแทนมูลค่าอสังหาริมทรัพย์มูลค่าความเสียหายต่างๆ จากการเวนคืน มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือที่สูงขึ้นจากการเวนคืน และอื่นๆ ของหน่วยงานนั้นๆ โดยการนำมาเปรียบเทียบในองค์ประกอบที่สำคัญ ทั้งที่เหมือนกัน และแตกต่างกัน

1.5.3. หาแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน และ ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา จากข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ เอกสาร กรณีศึกษา ตัวอย่างข้อเท็จจริง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 1.6. ข้อจำกัดทางการศึกษา

ผู้วิจัยได้ดำเนินการค้นคว้าจากเอกสารทั้งที่เป็น เอกสารทางวิชาการ และ เอกสารข้อมูล ตัวอย่างที่เป็นข้อเท็จจริงของหน่วยงานมีอำนาจเวนคืน ดังนั้น จึงมีข้อจำกัดบางอย่างของการศึกษาเกิดขึ้น ได้แก่

1.) ตัวอย่างที่เป็นข้อเท็จจริง เนื่องจากข้อมูลและตัวอย่างที่มีการนำเสนอ เป็นข้อมูลที่ได้มีการสำรวจและวิเคราะห์ของหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนที่เป็นข้อเท็จจริง ดังนั้นผู้ศึกษาจึงมีความจำเป็นที่จะต้องขอสงวนสิทธิในการกล่าวอ้างถึงเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน และเจ้าหน้าที่ผู้สำรวจและวิเคราะห์ เนื่องจากจะมีปัญหามรณสิทธิส่วนบุคคล และผลกระทบในแง่การปฏิบัติงานของหน่วยงาน แต่ทั้งนี้จะไม่ส่งผลต่อข้อมูลที่จะใช้ในการวิเคราะห์ หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืนแต่อย่างใด

2.) จำนวนตัวอย่างที่นำเสนอ ตัวอย่างในการนำเสนอมีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจาก

2.1) ผู้วิจัยมุ่งเน้นเฉพาะ หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน ดังนั้น ความแตกต่างในเรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการของหน่วยงาน ที่ใช้สำรวจและวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทเดียวกันจึงมีไม่มากนัก

2.2) ผู้วิจัยจำเป็นต้องงาช้ ข้อมูลตัวอย่างที่ได้มีการอุทธรณ์ และได้รับพิจารณาจากหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืน จนเสร็จสิ้นถึงทุกขั้นตอนของหน่วยงานแล้ว และผู้ถูกเวนคืนพึงพอใจในค่าทดแทนดังกล่าว โดยไม่มีการฟ้องร้องต่อศาล

3.) ปัจจัยด้านระยะเวลา การเปรียบเทียบตัวอย่างทั้งของประเทศไทย และ ประเทศออสเตรเลีย แต่ละโครงการมีระยะเวลาที่แตกต่างกัน ทำให้การเปรียบเทียบตัวเลขต่างๆ เป็นไปได้ยากเนื่องจากปัจจัยด้านระยะเวลาย่อมมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น การเปรียบเทียบตัวอย่างข้อเท็จจริงของประเทศออสเตรเลีย จะนำเสนอเปรียบเทียบเฉพาะในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน เท่านั้น

### 1.7. คำจำกัดความ

คำว่า "ทรัพย์สิน" ซึ่งผู้วิจัยกล่าวถึงในงานวิจัยฉบับนี้ ำหมายถึง "อสังหาริมทรัพย์" (Real Property) ดังนั้น การประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน ในกรณีนี้จึงเป็น การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อการเวนคืน เท่านั้น

### 1.8. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.) เพื่อให้เข้าใจถึงปัญหา และแนวความคิด ในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- 2.) เพื่อทราบถึง หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยวิธีต่างๆ และตามกฎหมาย
- 3.) เพื่อเสนอแนวทาง หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืนที่สอดคล้อง กับกฎหมายเวนคืนในขณะนี้ และสามารถแก้ไขปัญหาค่าความล่าช้า และความไม่เป็นธรรมในการจ่ายค่าทดแทน