

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน

นายชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-583-474-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

019049

112861086

REAL PROPERTY VALUATION FOR EXPROPRIATION



Mister Chaiwut Prasongsumrit

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development
Department of Architecture
Graduate School
Chulalongkorn University
1993
ISBN 974-583-474-2

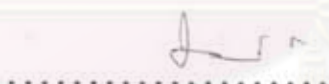
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน
โดย นายชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์
ภาควิชา สถาบันดุษฎีนิพนธ์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์แคล้ว ทองสม


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ
ศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรราชย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


.....ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(อาจารย์ แคล้ว ทองสม)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัสวิน พิษณุยชิน)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมเพียงแผ่นเดียว

ชัชวดี ประสงค์สัมฤทธิ์ : การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน (REAL PROPERTY VALUATION FOR EXPROPRIATION) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศ์ทัต, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ.แคล้ว ทองส้ม, 230 หน้า. ISBN 974-583-474-2

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางที่จะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืนที่เป็นหลักสากล และสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้อยู่ในขณะนี้ โดยสามารถแก้ไขปัญหาค่าความไม่เป็นธรรม และความล่าช้า ในการจ่ายค่าทดแทนให้กับผู้ที่ถูกเวนคืน

ผลการศึกษาพบว่า องค์ประกอบที่ใช้ในการพิจารณาค่าทดแทน อันได้แก่ ค่าทดแทนที่ดิน, ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง, ผลกระทบทางลบจากโครงการที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินที่เหลือ, ค่าทดแทนความเดือดร้อน, มูลค่าที่ดินสูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน, ค่าทำขวัญ และ ค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า องค์ประกอบส่วนใหญ่ ได้มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 หน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจ เวนคืนได้พยายามกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทนของแต่ละหน่วยงานขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกเวนคืนมากขึ้น แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทน มีความจำเป็นต้องอาศัยความรู้ความชำนาญ ด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน จึงจะทำให้การกำหนดค่าทดแทนครบถ้วนตามองค์ประกอบต่าง ๆ ดังกล่าว

แนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ได้เสนอแนะ ให้มีการนำมาตรการทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยระยะสั้น เริ่มตั้งแต่การปรับแนวความคิดของหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืน ในเรื่อง การประเมินค่าทดแทน การใช้ราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในท้องตลาด การจัดตั้งหน่วยงานกลางและจัดหาเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืนโดยเฉพาะ รวมทั้งการแก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทน เพื่อให้ได้องค์ประกอบที่กฎหมายกำหนดไว้ ส่วนในระยะยาวเป็นการเสนอแนะ การใช้ฐานข้อมูลที่ดินให้มีประสิทธิภาพ การปรับปรุงกฎหมายเวนคืน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และเป็นหลักสากล รวมทั้งควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการของรัฐที่ต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์
สาขาวิชา เคหการ
ปีการศึกษา 2536

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C435099 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT
KEY WORD: : VALUATION / EXPROPRIATION/EXPROPRIATION OF IMMOVEABLE PROPERTY
ACT B.E.2530

CHAIWUT PRASONGSUMRIT : REAL PROPERTY VALUATION FOR EXPROPRIATION.
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. MANOP BONGSADADT, THESIS CO-ADVISOR :
MR. KLAYO THONGSOM 230 pp. ISBN 974-583-474-2

Objective of this study is to find out the most appropriate valuation strategy for property expropriation purposes. The proposed strategy is based on international standard and also related to the Expropriation of Immoveable Property Act B.E.2530. The strategic valuation methodology proposed in this study aims to solve injustice compensation and delay of the expropriation process.

Result of the study shows that almost all factors used as a basis for compensation are illustrated in the Expropriation of Immoveable Property Act B.E.2530 i.e. land and building compensation, injurious affection, disturbance betterment, solatium and leasehold interests compensation. Although, related government authorities are trying to prepare guideline and methodology for compensation amongst themselves, knowledge and expertise on valuation practice are an essential to complete the above mentioned factors.

Basic strategy to solve this problem can be divided into two stages comprise short-term and long-term approaches. The first approach is to combine and adjust valuation concept of each related government authorities in the same direction. This concept comprises compensation base on open market value, establish central valuation authority runs by expert valuers mainly for expropriation purposes, amendment of regulation and methodology restricted by the government. The latter approach is recommended by improving efficiency of land information system and amendment of the Expropriation Act which is enabled to use in each circumstance base on international standard. Feasibility study for government expropriated project should be conducted for this approach also.


ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

สาขาวิชา เคหการ

ปีการศึกษา 2536

ลายมือชื่อนิสิต 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือและให้คำปรึกษาอย่างดียิ่งจาก ท่านรองศาสตราจารย์ มานพ พงสัทธ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ อาจารย์ แคล้ว ทองสม อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รวมทั้ง อาจารย์ ดร.พนิดา สังข์เพชร ที่ให้คำปรึกษา และเอาใจใส่เป็นอย่างดี ในการวิจัยครั้งนี้ ขอขอบพระคุณ หน่วยงานต่างๆ และเจ้าหน้าที่ ทั้งของ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, กองรังวัดและจัดกรรมสิทธิ์ กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดิน และแผนกวิชาประเมินราคาทรัพย์สิน วิทยาเขต เทคนิค กรุงเทพฯ ที่ให้ข้อมูลและช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ รวมทั้งอำนวยความสะดวกในการจัด เก็บข้อมูล และให้คำปรึกษา เป็นอย่างดี

ท้ายนี้ ขอขอบพระคุณ มารดา ที่ให้กำลังใจในการศึกษาเล่าเรียนมาโดยตลอด และคณาจารย์ ทุกๆ ท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้วิจัย จนสำเร็จการศึกษา

ชัชวดี ประสงค์สัมฤทธิ์

กันยายน 2536

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉ
สารบัญแผนที่.....	ฉ

บทที่

1. บทนำ.....	1
2. การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน.....	8
- แนวความคิดในเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	8
- แนวความคิดเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน.....	12
- หลักเกณฑ์และวิธีการ ของการประเมินค่าทดแทน.....	15
- วิธีการประเมินค่าทดแทน.....	19
- องค์ประกอบที่ใช้ในการพิจารณาค่าทดแทน.....	21
- การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน ในประเทศออสเตรเลีย.....	27
3. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	37
- ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน.....	37
- กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	40
- วัตถุประสงค์ของกฎหมายเวนคืนในปัจจุบัน.....	42
- ขั้นตอนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	43
- หลักการของกฎหมาย.....	46
- ขั้นตอนวิธีการเวนคืน และการประเมินค่าทดแทน ในประเทศไทย.....	53

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4. การเปรียบเทียบกรณีศึกษา.....	64
- กรณีศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืนสร้างทางพิเศษ โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย.....	66
- กรณีศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน โครงการสร้างทางหลวงเทศบาลเชื่อมระหว่างถนนสาทรกับแม่น้ำ เจ้าพระยา (เหนือ-ใต้) ของ กรุงเทพมหานคร.....	81
- กรณีศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย.....	97
- การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อ การเวนคืนระหว่างหน่วยงานของรัฐสองแห่งกับ ประเทศออสเตรเลีย.....	107
5. วิเคราะห์.....	111
- ค่าทดแทนมูลค่าที่ดิน.....	111
- ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	118
- ค่าทดแทนความเสียหายจากการแบ่งแยกทรัพย์สิน และผลกระทบ ทางลบจากโครงการก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินส่วนที่เหลือ.....	120
- ค่าทดแทนความเดือดร้อน.....	121
- มูลค่าที่ดินสูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน.....	123
- ค่าท้าวัญ.....	124
- ค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า.....	124
6. สรุปและข้อเสนอแนะ.....	126
บรรณานุกรม.....	131
ภาคผนวก.....	133
ประวัติผู้เขียน.....	230

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
4.1.	แสดงอัตราเพิ่มของราคาประเมินที่ดิน ปี 2531-2534.....	71
4.2.	แสดงอัตราเพิ่มของราคาประเมินที่ดินจากปี 2531 (ร้อยละ).....	72
4.3.	แสดงจำนวนผู้อุทธรณ์และจำนวนเงินที่ต้องจ่าย.....	73
4.4.	การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน ระหว่างหน่วยงานของรัฐสองแห่งกับประเทศออสเตรเลีย.....	108
5.1.	แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างหน่วยงาน ของรัฐ กับภาคเอกชน.....	119



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่	
3.1. แสดงขั้นตอนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	45
5.1. แสดงช่วงระยะเวลาต่างๆ ที่ผู้ถูกเวนคืนรายแรก ได้รับค่าทดแทน.....	113
5.2. แสดงช่วงระยะเวลาต่างๆ ที่ผู้ถูกเวนคืนรายที่สอง ได้รับค่าทดแทน.....	115



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่

4.1.	แสดงแนวสายทาง โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 (สายบางโจล์-แจ้งวัฒนะ).....	67
4.2.	แสดงแนวสายทาง โครงการเหนือ-ใต้.....	82
4.3.	แสดงแนวสายทาง โครงการเวนคืน เพื่อขยายถนน Pennant Hills.....	98
4.4.	แสดงรูปแปลงที่ดิน ตัวอย่างกรณีแรก ของประเทศออสเตรเลีย.....	99
4.5.	แสดงรูปแปลงที่ดิน ตัวอย่างกรณีที่สอง ของประเทศออสเตรเลีย.....	102
4.6.	แสดงรูปแปลงที่ดิน ตัวอย่างกรณีที่สามและที่สี่ ของประเทศออสเตรเลีย.....	104
4.7.	แสดงผังบริเวณการใช้อาคาร ตัวอย่างกรณีที่สี่ ของประเทศออสเตรเลีย.....	106
5.1.	แสดงตำแหน่งที่ตั้ง ที่ดินที่ถูกเวนคืนกับที่ดินแปลงเปรียบเทียบ.....	117



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย