บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กิจจา จันทร์จิราวุฒิกุล และคนอื่นๆ. ปัจจัยแห่งความสำเร็จในการนำนโยบาย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไปปฏิบัติ. รายงานวิชา รอ.880 การสัมมนาเชิงปฏิบัติการ คณะรัฐประสานศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. 2534. (อัดสำเนา)

เคน ทอมส์. วิชา งานที่ดิน 1. กรุงเทพมหานคร: โครงการพัฒนา กรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ, 2532. (อัดสำเนา)

แคล้ว ทองสม. การปรับปรุงประสิทธิภาพในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: โรงเรียนนักบริหารที่ดินระดับสูง กรมที่ดิน, 2536. (อัดสำเนา)

จรัส กาญจนขจิต. กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน. 2535.

นิพัฒน์ จิตรประสงค์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน เอกสารบรรยาย โครงการพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักสูตรประเมินราคาทรัพย์สิน รุ่นที่ 2. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2530 (อัดสำเนา)

แบรี สมิท. การประเมินราคาของทางราชการ. กรุงเทพมหานคร: โครงการพัฒนา กรมที่ดิน และเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ, 2531. (อัดสำเนา)

ไพรัชจน์ ชีงศิลป์. หนังสือการประเมินราคาทรัพย์สินเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ป.

ร. แลงกาต์. ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย (กฎหมายเอกชน) กฎหมายที่ดิน คำสอนชั้นปริญญาโท. พระนคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และการเมือง. 2483.

สศิธร ปราณาสัตย์. หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2516.

ภาษาอังกฤษ

Armitage. L.A. Valuation one. Bangkok: 1991

Asnivuthikorn. Duangta. A comparison of the method of assessment of compensation for the expropriation of land in New South Wales and Thailand. New South wales: 1989

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Corfield, Frederich, Sir., and Cornwath, R.J.A. Compulsory Acquisition and Compensation. London: Cox & Wyman, 1978

Khong Mun Keong. Valuation for Land Aquisition and Compensation Malaysia: 1990

Land Acquisition (just term compensation) Act 1991. New South Wales.

Mackmin, David. The Valuation and Sale of residential property. London: Routledge, 1989.

Public Work Act 1981. New Zealand.

Rost, R.O. and Colllins, H.G. Land Valuation and Compenation in Australia. New South wales: Robert Burton Printers, 1989.

Smith, Barry G. A Teaching Syllabus for Government Appraisal. Bangkok: AIDAB/IBRD Thailand Land Titling Project, 1988.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

- วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน (Method of Valuation)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน (Methods of Valuation)

วิธีการที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยทั่วไป แบ่งออกได้เป็น 5 วิธีคือ

1. The comparative method (วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง)
2. The contractor's method (วิธีต้นทุน)
3. The residual method (วิธีหาส่วนที่เหลือ)
4. The profits method (วิธีรายได้จากค่าเช่าเป็นการกำหนดต้นทุน)
5. The investment mcthod (วิธีการคำนวณโดยใช้สมมติฐานจากการพัฒนา)

1 The comparative method (วิธีการเปรียบเทียบ โดยตรง)

1.1 <u>การใช้</u> วิธีนี้เป็น วิธีการที่ใช้กันอย่างแพร่หลายมากที่สุด แม้ว่าเมื่อเราใช้วิธีประเมินวิธีอื่นๆ แล้ว เรายังต้องใช้วิธีนี้เป็นองค์ประกอบร่วมด้วยเช่นเดียวกัน วิธีนี้อาจจะเรียกว่า "วิธีหามูลค่าตลาด" (market value approch) ก็ได้

1.2 <u>วิธีการ</u> เป็น การเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายกันจากข้อมูลการซื้อขายที่หาได้ แล้วทำการวิเคราะห์ข้อมูลเหล่านั้นเพื่อใช้เป็นตัวช่วยในการคำนวณกำหนดมูลค่าของทรพัย์สินที่จะทำการประเมิน ซึ่งในเรื่องนี้ดูว่าค่อนข้างจะง่าย แต่ปัญหาสำหรับผู้ประเมินที่สำคัญคือ การหาข้อมูลของทรัพยสินซึ่งมีลักษณะคล้ายกันอย่างแท้จริงได้อย่างไร สิ่งเหล่านี้จำเป็นต้องหาข้อมูลหลักฐานที่เปรียบเทียบได้ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ที่สภาพการใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน มีขนาดและสภาพของอาคารที่คล้ายๆกัน และเป็นข้อมูลซื้อขายที่เป็นปัจจุบัน ถ้าข้อมูลเปรียบเทียบนั้นมีความคล้ายกับทรัพย์สินที่จะประเมินน้อยมากเท่าใด ประโยชน์ที่ได้รับจากการเปรียบเทียบก็จะมีน้อยลงเช่นเดียวกัน นั่นคือข้อมูลเหล่านั้นไม่อาจใช้ประโยชน์ในการประเมินได้ดี

ถ้าหากว่าทรัพย์สินนั้นมีลักษณะ "ปกติ" เป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ เป็นบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินการใหม่ ย่อมจะมีข้อมูลเปรียบเทียบได้เป็นจำนวนมาก ถ้าทรัพย์สินมีลักษณะ "ไม่ปกติ" หรือมีลักษณะเฉพาะอย่างมากๆ แล้วมันย่อมทำให้ผู้ประเมินฯไม่สามารถหาข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้ประโยชน์ได้เพียงพอ หรือเป็นข้อมูลซึ่งดูว่าน่าจะคล้ายกันแต่พิจารรณากันอย่างแท้จริงแล้วไม่คล้ายกันพอที่จะใช้ประโยชน์ได้ ในกรณีที่ไม่อาจหาข้อมูลเปรียบเทียบที่เหมาะสมได้ ข้อเสนอแนะที่ควรทำคือ เลือกใช้วิธีการประเมินฯ แบบอื่น ในการเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จากการซื้อขายนั้น ทักษะของผู้ประเมินฯที่มีอยู่จะช่วยในการพิจารณาได้ว่า

ข้อมูลใดมีความน่าเชื่อถือ และเกณฑ์ลดหย่อนที่ยอมให้ในรูปของจำนวนเงินเป็นจำนวนเท่าใดที่จะกำหนดขึ้นสำหรับขนาดที่แตกต่างกัน. ทำเลที่ตั้ง หรือวันที่ที่มีการจดทะเบียนซื้อขายที่แตกต่างกัน ด้วยลักษณะที่สำคัญของวิธีการนี้ คือ การรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ การจดบันทึกรายละเอียดของข้อมูลที่ครบถ้วนสมบูรณ์จะเป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ประเมินฯได้มีความรู้-ความเข้าใจและสามารถติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดทรัพย์สินได้เป็นอย่างดี หรืออาจกล่าวได้ว่า ถ้ามีข้อมูลที่ใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นจำนวนมากแล้วยิ่งดี เพราะว่า

ก. ไม่มีข้อมูลเพียงชิ้นเดียวที่จะมีผลกระทบต่อ**ผลที่ได้**เป็นอย่างมาก

ข. รูปแบบของมูลค่าที่เกิดขึ้นนั้น ค่อนข้างจะแสดงให้เห็นความเป็นจริงได้มากขึ้น ความแตกต่างอย่างไรที่เป็นสิ่งสำคัญ เราไม่อาจตอบคำถามนี้ได้ง่ายๆ และมันขึ้นอยู่กับแต่ละกรณีเป็นสำคัญ ตัวอย่างเช่น อาคาร 2 หลังที่มีลักษณะเหมือนกันทุกอย่างยกเว้นการออกแบบทางสถาปัตยกรรมที่แตกต่างกัน ย่อมจะมีมูลค่าใกล้เคียงกัน แต่ถ้าการออกแบบนั้นทำให้อาคารหลังหนึ่งมีประสิทธิภาพในการใช้งาน หรือ มีลักษณะรูปแบบที่ดึงดูดใจมากกว่า รวยที่องค์ประกอบอื่น ๆ คล้ายกันทุกประการแล้ว อาคารหลังนั้นควรจะมีมูลค่าสูงกว่า เป็นต้นจุดมุ่งหมายสำคัญก็คือ การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้มีจำนวนมากพอที่จะกำหนด Pattern of values ที่นำไปใช้ประโยชน์สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินที่ต้องการได้อย่างเหมาะสม

1.3 **ส่วนประกอบที่อำนวยความสะดวก** (Accommodation)

เป็นคุณสมบัติสำคัญอันหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงขนาดของเนื้อที่ใช้สอยภายในอาคาร การกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของอาคาร จำนวนห้องและความสูงของแต่ละชั้น การออกแบบและตกแต่งภายใน จำนวนลิฟท์ ระบบความปลอดภัย เหล่านี้ เป็นต้น

1.4 **ทำเล** (Location)

เป็น ปัจจัยสำคัญอันหนึ่งของทรัพย์สิน ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นได้มากกว่าองค์ประกอบอื่นใดทั้งหมด ขอให้ระมัดระวังเป็นพิเศษเมื่อมีการเปรียบเทียบในเชิงกายภาพของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายกัน ก็ควรจะกำหนด Allowance ขึ้นสำหรับทำเลของทรัพย์สินที่แตกต่างกัน

1.5 **อายุ**(Age)

เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมันจะสะท้อนให้เห็นถึงสภาพของโครงสร้าง หรือประสิทธิภาพในการใช้ร้านของอาคารนั้นๆ ที่เกิดจากการออกแบบและการวางผัง หรือความนิยมตามยุคสมัยที่เกิดขึ้นในช่วงเวลานั้น

1.6 <u>วันที่มีการตกลงซื้อขาย</u> (Transaction date)

เมื่อใดที่มีการจดทะเบียนรอนกรรมสิทธิของทรัพสินเกิดขึ้นนั้นย่อมมีความสำคัญ เพราะว่าจะต้องเป็นปัจจุบัน แต่ที่เป็นปัจจุบันนั้นคืออะไร เมื่อ 3 เดือน ,6 เดือน, 1 ปี หรือ เมื่อ 3 ปีที่ผ่านมาหรือ สิ่งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการณ์ที่เกิดขึ้นในตลาด ถ้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องมูลค่าในพื้นที่หนึ่งเป็นเวลา 3 ปี ดังนั้นข้อมูลที่มีอายุ 3 ปีนั้นอาจจะเป็นที่ยอมรับได้ ในสภาพตลาดที่ปกติซึ่งมีการเคลื่อนไหวอย่างช้าๆ นั้น บางทีข้อมูลใดของปีที่แล้วอาจจะใช้ได้ แต่ถ้าสภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วแล้วบางทีข้อมูลเมื่อ 3 เดือนที่แจ้งอาจจะไม่ดีพอก็ได้ ผู้ประเมินฯ ต้องรวบรวมข้อมูลที่มีอยู่แล้วจึงทำการตัดสินใจ เพื่อกำหนดความสำคัญของข้อมูลนั้นว่ามีมากเท่าใด ยิ่งข้อมูลที่รวบรวมได้มีมากเท่าใด ข้อมูลเพียงชิ้นเดียวจะมีผลกระทบต่อความเห็นโดยสรุปย่อมน้อยลงเท่านั้น และความรู้เกี่ยวกับอิทธิพลต่างๆ ของผู้ประเมินฯ ที่กว้างขวางย่อมมีผลกระทบต่อมูลค่าด้วย

1.7 <u>การตีความของข้อมูลหลักฐาน</u> (Interpretation of evidence)

ถ้าไม่มีข้อมูลอ้างอิงที่เป็นประโยชน์อยู่เลย มันย่อมเป็นความจำเป็นที่ผู้ประเมินฯ จะตีความของข้อมูลข่าวสารอื่นที่มีอยู่อย่างจำกัดนั้น สิ่งนี้อาจจะเกี่ยวข้องกับการสะท้อนแนวโน้มที่น่าจะเป็นจากกลุ่มของข้อมูลเก่าๆ เหล่านั้น หรือกำหนดเกณฑ์ลดหย่อนที่ยอมให้ได้สำหรับข้อมูลอื่นที่ได้จากบริเวณอื่นๆ ผู้ประเมินฯจะต้องกำหนด " Allowances " สำหรับสิ่งต่างๆ ขึ้นเองและพิจารณาตีความหรือแปลความหมาย (interpretation) ของข้อมูลที่มีอยู่เพื่อทำให้มันเกิดประโยชน์สำหรับวัตถุประสงค์ของการประเมินราคานั้นๆ ได้ และสืบเนื่องจากความรู้, ทักษะ และประสบการณ์ของผู้ประเมินฯที่มีมากขึ้น ย่อมเป็นการง่ายสำหรับเขาหรือเธอที่จะประเมินถึงผลกระทบที่เกิดจากความแตกต่างกันของทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่จะทำการประเมินนั้นได้ เมื่อต้องการใช้วิธีการนี้ ผู้ประเมินฯควรจะจำข้อสังเกตบางประการ คือ

ก. ตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ย่อมมีลักษณะแตกต่างกัน

ข. ทรัพย์สินที่จะทำการประเมินหามูลค่านั้น มีลักษณะพิเศษใดบ้าง ที่อาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดหรือไม่

ค. ข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้นั้น มีลักษณะพิเศษซึ่งอาจจะมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์สำหรับเป็นพยานหลักฐานของมูลค่าตลาดหรือไม่

2 The contractor's method (วิธีต้นทุน)

วิธีการนี้อาจ เรียกชื่อว่า " The contractors' test" , "The summation method" หรือ "Cost approch" ก็ได้

2.1 <u>การใช้</u> วิธีนี้เหมาะสมที่สุดสำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งมี ข้อมูลซื้อ-ขายเปรียบเทียบจำนวนน้อยมากหรือหาได้ยาก มันเป็นวิธีการ ที่มีความคลาดเคลื่อนหรือความไม่ถูกต้องค่อนข้างมาก แต่เป็นวิธีที่นิยมใช้กันมากในออสเตรเลีย แต่ไม่น้อยใช้วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง (Direct comparison method) เป็นวิธีการหลัก และ มีข้อมูลราคาที่ดินเปล่ากับราคาต้นทุนการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว

2.2 <u>วิธีการ</u> การประเมินราคาโดยวิธีนี้ เป็นที่ยอมรับว่า ต้นทุนและมูลค่าย่อมไม่เท่ากันเสมอไป แต่เราอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบทั้งสองสำหรับการประเมินมูลค่า ถ้าหากว่าไม่มีวิธีการประเมินอื่นๆใดที่ดีกว่านี้ เราอาจจำเป็นต้องใช้วิธีนี้ก็ได้ ซึ่งปัญหาสำคัญของวิธีการนี้ คือ การวัดหาค่าขนาดของค่าเสื่อมราคาและความล้าสมัยควรจะมีจำนวนเท่าใด จะนำไปหักออก

ประเภทของทรัพย์สินซึ่งสามารถใช้การประเมินโดยวิธีนี้ได้ คือ ทรัพย์สินประเภทที่ไม่มีอยู่ในตลาดทั่วไป ซึ่งอาจเป็นอาคาร หรือสถานที่ราชการ ได้แก่ โรงเรียน หอสมุด, สถานีตำรวจ, โรงพยาบาลของรัฐ, สถานเลี้ยงเด็ก เป็นต้น หรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างโดยเฉพาะ เช่น โรงกลั่นน้ำมัน, โรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเหล็ก เป็นต้น

สำหรับต้นทุนทดแทนนั้น (Replacement cost) ถือว่า เป็นคุณลักษณะประการหนึ่งของมูลค่าทรัพย์สิน แต่เมื่อใดที่ทรัพย์สินนั้นไม่มีการซื้อขายกันในสภาพตลาดทั่วไปแล้ว ค่าต้นทุนทดแทนนี้ยอมเป็นคุณลักษณะที่มีความสำคัญมากกว่าอย่างอื่นๆ วิธีการนี้ เราสมมุติว่ามูลค่าของทรัพย์สิน (อาคาร) ที่เป็นอยู่จะเท่ากับการสร้างอาคารขึ้นมาใหม่หลังหนึ่ง แล้วหักออกด้วยเกณฑ์ที่ยอมให้สำหรับค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical depreciation)และความล้าสมัยในเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic obsolescence) ทั้งนี้เป็นความจริงที่ว่า การออกแบบ หรือการก่อสร้างนั้นอาจไม่อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้สำหรับมาตรฐานในปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลหลักฐานที่น่าเชื่อถือได้ เราอาจใช้วิธีนี้สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน เช่น บ้านพักอาศัย ร้านค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน ก็ได้ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งเจ้าของครอบครอง หรือใช้ประโยชน์เอง หรืออาจใช้เป็นวิธีการประเมินวิธีที่ สอง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ

2.3 หลักการสำคัญของการประเมิน โดยวิธีนี้ คือ

ราคาต้นทุนของที่ดิน + ต้นทุนของสิ่งปลูกสร้าง = X

X – เกณฑ์ค่าเสื่อมราคาที่ยอมให้ = มูลค่าของทรัพย์สิน

ข้อควรระวัง ในการใช้วิธีนี้ คือ

- พึงระมัดระวังเกี่ยวกับการประมาณค่าของค่าเสื่อมราคา และเกณฑ์ลดหย่อนสำหรับความล้าหลัง
- ควรนำข้อมูลซื้อ-ขาย ที่แท้จริงมาใช้ประโยชน์ในส่วนที่เป็นไปได้
- ต้นทุนย่อมไม่เท่ากับมูลค่าเสมอไป

3 The residual Method (วิธีหาส่วนที่เหลือ)

3.1 <u>การใช้</u> วิธีการนี้ใช้สำหรับทรัพย์สิน ประเภทที่มีศักยภาพในการพัฒนาหรือการรื้อถอนเพื่อพัฒนาใหม่ (redevelopment) หมายความว่าตัวทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าซ่อนเร้นหรือแอบแฝงอยู่ภายใน ที่สามารถจะปรากฏออกมาได้ถ้าหากเสียงค่าใช้จ่ายต่างๆเพิ่มขึ้นบ้าง

3.2 <u>วิธีการ</u> ตัวอย่างเช่นบ้านเก่าๆ หลังหนึ่งซึ่งมีสภาพทรุดโทรม ปัจจุบันมีมูลค่าเพียง 250,000.-บาท เท่านั้น ถ้าหากว่าจะเสียเงินเป็นค่าซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นแล้ว บ้านหลังนี้อาจขายได้ในราคา 455,000.-บาท ดังนั้นมูลค่าที่แอบแฝงอยู่จึงเท่ากับ 105,000.บาท กรณีนี้เป็นตัวอย่างธรรมดาที่เข้าใจได้ง่าย แม้ว่าในส่วนของการคำนวณอาจจะยุ่งยากซับซ้อนบ้างแต่วิธีการพื้นฐานยังคงเหมือนเดิมกล่าวคือ :

* มูลค่าของการพัฒนาที่ครบถ้วนสมบูรณ์ (Value of Complefed Develop.)

<u>หักออกด้วย</u> มูลค่าของการพัฒนาหรือปรับปรุง (รวมทั้งกำไรของผู้ลงทุนด้วย)

<u>ผลที่ได้คือ</u> มูลค่าของที่ดิน (มูลค่าส่วนที่เหลืออยู่) ในสภาพปัจจุบัน

* สำหรับมูลค่าของการพัฒนาที่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น สามารถเรียกว่าเป็น <u>Gross development</u> หรือ <u>Gross Realisetion</u> ก็ได้

3.3 <u>ปัญหาที่เกี่ยวกับวิธี Residual</u>

วิธีการนี้อาจจะมีความยุ่งยากเนื่องจากเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ

1.มันเป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องตัดสินใจว่า รูปแบบทางการพัฒนาประเภทใดที่มีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับ ที่ดิน หรือ ทรัพย์สินนั้นสิ่งนี้เป็น "การสมมุติฐาน"(Hypothetical) ของการพัฒนา

2.ต้นทุนของสิ่งปลูกสร้างหรือการพัฒนาทั้งหมดจะต้องคิดคำนวณหาออกมา ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่. ค่าธรรมเนียมสำหรับสถาปนิก. วิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้าง และค่าธรรมเนียมของวิชาชีพอื่นๆ เช่นเดียวกับต้นทุนค่าก่อสร้างของตัวอาคารนั้นเอง ถ้าหากว่าอาคารนั้นเป็นประเภทอาคารสูงหรืออาคารใหญ่ (ซึ่งการก่อสร้างพัฒนานั้นไม่อาจเริ่มต้นได้ตามกำหนดเวลาที่วางไว้) ย่อมทำให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นอีกเป็นจำนวนเท่าใด ผู้ประเมินฯ จะต้องสอบถามข้อมูลความเป็นไปได้ของสิ่งเหล่านี้ รวยนำเอาค่าตัวเลขตัวหนึ่งมาใช้เป็นฐานสำหรับการคำนวณหาค่าอื่นๆ ซึ่งเป็นการง่ายที่จะทำให้เกิดความผิดพลาดขึ้นได้ใน เมื่อเป็นค่าที่ได้จากการประมาณการเท่านั้น

3.เมื่ออาคารนั้นก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ก็จะต้องขายหรือให้เช่าต่อไปและผู้ประเมินฯ จะต้องกำหนดตัวเลขค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ซึ่งรวมถึง ค่าธรรมเนียมสำหรับนายหน้า, ค่าโฆษณา,ค่าธรรมเนียมสำหรับนิติกร หรือ ทนายความ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นต้น.

4.การจัดซื้อที่ดินและการก่อสร้างอาคารนั้น เป็นขบวนการที่เสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ซึ่งการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินย่อมเป็นสิ่งจำเป็น และดอกเบี้ยของการกู้ยืมเงินนั้นจะต้องคิดคำนวณไว้ด้วย ถึงแม้ว่า ในบางกรณีจะไม่มีการกู้ยืมก็ตาม แต่เราจำเป็นต้องมีเกณฑ์เผื่อไว้สำหรับ "ค่าเสียโอกาส" (Opportunity) ของการใช้เงินของตนเองไว้ด้วย

5.ไม่มีนักลงทุนคนใด ที่จะดำเนินการจัดทำโครงการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยปราศจากผลตอบแทนที่คุ้มค่า ด้วยเหตุนี้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องตั้งเกณฑ์สำหรับผลกำไร (Profit) ที่ต้องการไว้ด้วยเช่นกัน

จำนวนของขั้นตอนที่แยกไว้สำหรับการประเมินฯโดยวิธีนี้ ย่อมทำให้เกิดความซับซ้อนมากที่เดียว เพราะว่าในแต่ละขั้นตอนนั้น ต้องการการสืบหาข้อมูลรายละเอียดมากมายจนกว่าจะได้ตัวเลขต้นทุนที่จะเอาไปใช้ได้ ถ้าข้อสมมุติฐานที่กำหนดขึ้นไม่ถูกต้อง ผู้ที่คาดว่าจะซื้ออาจไม่ยอมจ่ายเงินเป็นจำนวนมากสำหรับค่าที่ดิน หรือไม่สามารถที่จะหาเงินได้เพียงพอ

เพราะเขาเชื่อว่าต้นทุนค่าใช้จ่ายจะสูงเกินไป

ในเมื่อการประเมินราคาทรัพย์สินใดๆ นั้น มันเป็นมูลค่าที่ได้ ณ จุดที่กำหนดของเวลาโดยอาศัยพื้นฐานของข้อมูลตลาด (และการวิเคราะห์ของผู้ประเมินฯ) ในขณะนั้น และภายใต้สภาวะที่ยอมรับได้โดยทั่วไป วิธีการนี้อาจจะยุ่งยากและต้องการตัวแปรต่างๆ ที่มีรายละเอียดจำนวนมาก แต่ก็เป็นวิธีที่ดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าแอบแฝงอยู่

หลักการที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนั้นเป็นการนำเอาจำนวนที่ทราบค่าแล้ว (ต้นทุนการก่อสร้าง) ไปหักออกจากจำนวนที่ทราบค่าแล้วอีกตัวหนึ่ง (มูลค่าทั้งหมดของการพัฒนาที่สมบูรณ์) ผลที่ได้คือ **มูลค่าที่เหลือสำหรับที่ดิน**

แต่ถ้าที่ดินนั้นได้ซื้อไว้แล้ว การคำนวณเพื่อหาส่วนที่เหลืออื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง (Construction Cost) หรือ มูลค่าทั้งหมดของการพัฒนาฯ (Capital Value) ย่อมทำได้โดยอาศัยหลักการเดียวกัน

4 The Profit Method (**วิธีรายได้จากค่าเช่าเป็นการกำหนดต้นทุน**)

วิธีการนี้อาจเรียกอีกชื่อหนึ่งว่า " Accounts Method "

4.1 <u>การใช้</u> วิธีนี้ใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งอาศัยการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้นเป็นตัวสนับสนุนหรือช่วยในการหามูลค่า หรือ ทรัพย์สินประเภทที่มีองค์ประกอบบางอย่างที่เป็นากรผูกขากและเป็นไปไม่ได้ที่จะหามูลค่าของทรัพย์สินนั้นโดยใช้วิธีเปรียบเทียบได้

การผูกขาดอาจจะเป็นไปตามกฎหมาย หรือ ตามสภาพข้อเท็จจริง ซึ่งตัวอย่างของการผูกขาดตามกฎหมาย ได้แก่สถานประกอบการที่จำเป็นต้องมีการขออนุญาตก่อน จึงจะดำเนินธุรกิจได้และถูกจำกัดโดยจำนวนของใบอนุญาตที่จะออกให้อีกด้วย ตัวอย่างเช่น กทม. ต้องการเสนอให้เอกชนมาดำเนินการประกอบธุรกิจในภัตตาคารหนึ่งแห่งในจำนวน แห่งที่มีอยู่ในสวนลุมพินี ถ้าผู้ประเมินถูกขอให้เสนอคำปรึกษาแก่กทม. เขาอาจใช้วิธี Profits method เนื่องจากภัตตาคารทั้งแห่งนี้มีลักษณะของการผูกขาด และ มันเป็นการไม่ถูกต้องที่จะเปรียบเทียบกิจการของทรัพย์สินลักษระนี้ กับภัตตาคารอื่นที่ตั้งอยู่ตามถนนทั่วๆ ไป เนื่องจากภัตตาคารเหล่านี้สามารถเปิดกิจการได้ทั่วไปและเมื่อใดก็ได้

ลักษณะการผูกขาดตามสภาพข้อเท็จจริง คือ องค์ประกอบอื่นๆ (ที่มิใช่ข้อจำกัดตามกฎหมาย) ที่เป็นข้อจำกัดสำหรับการแข่งขันในการดำเนินธุรกิจนั้นๆ ตัวอย่าง เช่น โรงแรมขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่บนเกาะเล็กๆ เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากไม่มีที่ว่างเพียงพอที่จะตั้งโรงแรมอีก

แห่งหนึ่งได้ หรือภัตตาคารที่ตั้งอยู่บนยอดเขาเพียงแห่งเดียว และการที่จะเปิดภัตตาคารแห่งที่สองบนยอดเขานั้นย่อมมากเกินไป

4.2 <u>วิธีการ</u> วิธีนี้จะสมมุติว่าค่าเช่าที่จะจ่ายสำหรับทรัพย์สินนั้น จะสะท้อนให้เห็นรายได้ที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้น สำหรับวิธีการนี้ ผู้ประเมินฯจะแสวงหามูลค่าของค่าเช่า (Rental Value) ของทรัพย์สิน มิใช่มูลค่ารวมทั้งหมดของทรัพย์สินนั้น กำไรที่ได้จากการดำเนินธุรกิจจะถูกคำนวณหาออกมาทุกๆ ปี และค่าตัวเลขใดๆ ที่คำนวณได้จะคิดเป็นรายปี (Annual) ส่วนมูลค่าทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินนั้น จะคิดคำนวณออกมาเป็นขั้นตอนต่อไป โดยใช้วิธี Capitalisation.

การคำนวณเบื้องต้นของวิธีนี้ คือ :

รายได้รวมทั้งหมด	–	**มูลค่าสินค้า**	=	**กำไรเหมารวม**
Gross Earnings	–	Purchases	=	Gross Profit
กำไรเหมารวม	–	**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน**	=	**กำไรสุทธิ**
Gross Profit	–	Working Expensex	=	Net Profit

ในเมื่อ :

Gross Earnings : รายได้ทั้งหมดที่ได้รับจากการประกอบธุรกิจนั้นๆ

Purchases : ต้นทุนของสินค้าที่ซื้อมาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ (ได้แก่ วัตถุดิบต่างๆ เป็นต้น)

Working Expenses : ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพื่อให้กิจการนั้นเป็นไปได้ด้วยดีซึ่งรวมถึงเงินเดือนพนักงาน, ค่าจ้าง, ค่าอุปรณ์และเครื่องมือต่างๆ ,ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน ,ค่าทำความสะอาด เป็นต้น

Net Profit : รวมทั้งค่าจ้างของผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจ ,เกณฑ์ที่กำหนดสำหรับความเสี่ยง, ค่าดำเนินการ , และคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินทุนที่นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจนั้น (คือค่าเสียโอกาส "Opportunity cost)

4.3 ปัญหาของวิธี Profit

วิธีนี้ ไม่เป็นที่นิยมใช้กันมากนัก เนื่องจาก ต้องอาศัยประสบการณ์ และรายละเอียดต่างๆ เป็นจำนวนมาก สิ่งสำคัญคือ บัญชีที่แสดงผลการประกอบการที่ถูกต้องแท้จริงเป็นจำนวนหลายๆ ปีต่อเนื่องกัน ช่วงเวลา 3 ปี ที่ผ่านมาน่าจะเพียงพอสำหรับชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มของธุรกิจนั้นๆได้ ในบางครั้งเราต้องการประเมินราคาของทรัพย์สินโดยวิธีนี้ แต่ไม่มีบัญชีแสดงผลการดำเนินงาน เพราะว่าเป็นธุรกิจที่เพิ่งจะเริ่มต้น หรือมีการดำเนินงานที่ล้มเหลวหรือเป็นการประเมินราคาสำหรับผู้ที่คาดว่าจะซื้อทรัพย์สิน (กิจการ) นั้น ซึ่งอาจจะเป็นคู่แข่งของผู้เป็นเจ้าของในปัจจุบัน ฉะนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของขณะนี้คงจะไม่ให้ข้อมูลที่ถูกต้องแก่ผู้ประเมินฯ

สิ่งที่ควรระมัดระวังอย่างมากในการใช้วิธีประเมินวิธีนี้ คือ เราจำเป็นต้องทราบว่าธุรกิจที่กำลังดำเนินการอยู่นั้นประสบความสำเร็จอย่างดี หรือประสบความล้มเหลวอันเนื่องมาจากความสามารถของผู้ประกอบการปัจจุบัน หรือเป็นผลสืบเนื่องจากลักษณะอื่น ๆ ของทรัพย์สินหรือธุรกิจนั้นๆ ถ้าเจ้าของเดิมจะขายเพื่อเลิกกิจการแล้ว ผลตอบแทนที่สมเหตุสมผลควรเป็นจำนวนเท่าใดในเมื่อมีผู้ประกอบการคนใหม่ที่มีความสามารถในระดับธรรมดาเท่านั้น สิ่งต่าง ๆเหล่านี้ย่อมมีผลกระทบต่อการประเมินค่าของ Rental Value ด้วย

นอกจากนั้นแล้ววิธีการนี้สามารถใช้กับสถานประกอบการที่ต้องมีการขออนุญาตก่อน (ได้แก่ สถานที่ซึ่งรัฐบาลควบคุมจำนวนของทรัพย์สินที่มีการใช้ประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งโดยเฉพาะ) และ ใช้สำหรับการประเมินมูลค่าของโรงแรม, โรงภาพยนต์,โรงละคร, สนามแข่งขันต่างๆ (สนามแข่งรถ เป็นต้น) และสถานีจำหน่ายน้ำมัน เป็นต้น

5 The investment Method (วิธีการคำนวณโดยใช้สมมติฐานจากการพัฒนา)

วิธีการนี้อาจเรียกชื่อว่า Capitalisation method หรือ Income Approch ก็ได้

5.1 <u>การใช้</u> วิธีการนี้ใช้สำหรับทรัพย์สินที่มีการลงทุนเป็นส่วนใหญ่ เช่น เจ้าของให้เช่าทรัพย์สินของตนแก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าให้แก่ เจ้าของทรัพย์สินนั้น เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิทธิในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้น สำหรับค่าเช่าที่จ่ายนั้น ปกติคิดเป็นรายปี และเป็นมูลค่าที่สัมพันธ์กับมูลค่ารวมทั้งหมด (capital Value) ของทรัพย์สินนั้น โดยใช้ตัวคูณร่วม (Multiplier) เป็นองค์ประกอบ

วิธีการนี้สามารถใช้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินใดๆ ที่มีข้อมูลเกี่ยวกับค่าเช่าและการซื้อขาย ซึ่งทรัพย์สินประเภทสำนักงาน และร้านค้ารายย่อย รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรมและการอยู่อาศัยบางประเภท ที่มีการให้เช่า โดยส่วนใหญ่นิยมใช้วิธีการนี้เพื่อหาข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าว

5.2 <u>วิธีการ</u>

ก. รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับค่าเช่าและข้อมูลซื้อขายเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ

ข. วิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบเหล่านั้นโดยอาศัยการกำหนด pattern of values

ค. ตัดสินใจเลือกใช้มูลค่าของค่าเช่าที่เหมาะสม และค่า YP ที่ได้จากการวิเคราะห์เช่นกัน

ง. นำไปใช้กับสูตรของ Capitalisation

* <u>สูตรของ Capitalisation method</u> คือ

$$C.V. = N.I \times Y.P. \quad .....***$$

$$\text{Capital Value} = \text{Net Income (Rent)} \times \text{Multiplier} \quad .....*$$

ในเมื่อ

C.V. = Capital Value

= จำนวนเงินที่บางคนยินดีที่จะจ่ายไปเพื่อแลกเปลี่ยนกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นอย่างถาวรนั้นคือ การซื้อทรัพย์สินนั้นนั่นเอง

N.I. = The rent or annual value (มูลค่ารายปี)

= จำนวนเงินที่บุคคลบางคนจะจ่ายไปสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นเป็นเวลาหนึ่งปี

Y.P. = The multiplier

= ตัวคูณร่วมที่แสดงความสัมพันธ์ ระหว่างค่า C.V. และ N.I. และเป็นค่าซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูล การซื้อขาย ของทรัพย์สินอื่นๆ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิธีการนี้อาศัยวิธีการเปรียบเทียบ (คือ ตัวเปรียบเทียบทั้งหลาย) เพื่อหาข้อมูลจากทรัพย์สินอื่นที่คล้ายกัน ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประเมินสามารถตัดสินใจเลือกค่าเช่า ที่ควรจะเป็นสำหรับทรัพย์สินตัวที่จะประเมินเป็นจำนวนเท่าใด และเพื่อแสดงให้เห็นถึงอัตราผลตอบแทนที่ต้องการของนักลงทุนในเมื่อมีการซื้อขายเกิดขึ้น

ผู้ประเมิน "วิเคราะห์" ข้อมูลการเช่าและการซื้อขายของตัวข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่คล้ายกัน) แล้วนำองค์ประกอบคือ ค่าเช่า และตัวคูณร่วมที่เหมาะสมนั้นไปใช้ในการประเมินหามูลค่าของทรัพย์สินที่จะประเมินต่อไป

นอกจากนั้นแล้ว ยังมีรูปแบบอื่นของการประเมินโดยวิธี Investment คือ Discounted Cashflow ซึ่งเรียกสั้นๆว่า D.C.F. วิธีการนี้อาศัยการประมาณรายได้ในส่วนต่างๆ ที่จะได้รับทั้งหมดในอนาคต แล้วคำนวณย้อนกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ทำการประเมินราคา วิธีการ DCF นี้ ใช้สำหรับการวิเคราะห์การลงทุนที่มีความซับซ้อนและการเสนอแนะสำหรับพัฒนาทรัพย์สิน

5.3 <u>ข้อมูลของ Investment method</u>

ก. วิธีนี้จำเป็นต้องใช้ข้อมูลที่ได้จากวิธี Comparative สำหรับค่าเช่าและอัตราผลตอบแทนการลงทุนของทรัพย์สินอื่นๆ

ข. วิธีนี้สามารถแสดงถึงผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เห็นได้เมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบอื่นๆ ของการลงทุน (เช่นการฝากเงินในธนาคาร หรือการซื้อขายหลักทรัพย์ เป็นต้น)

ค. วิธีการนี้อาจใช้สำหรับทรัพย์สินที่ดำเนินการโดยผู้เป็นเจ้าของเองถ้าหากว่าสามารถหาข้อมูลการเช่าและการซื้อขายจากทรัพย์สินที่ใช้ในการเปรียบเทียบได้เป็นจำนวนเพียงพอ แต่โดยปกติจะใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม

หลักการโดยทั่วไปของแต่ละวิธีจะได้กล่าวทั่วไปตามลำดับ นอกจานั้นผู้ประเมินฯ อาจจำเป็นต้องทราบถึงวิธีการประเมินที่มีแนวปฏิบัติโดยเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ของ ภาครัฐบาล ซึ่งเราเรียกว่า "การประเมินราคาภาครัฐบาล (Statutory Valuations or government appraisal)

ภาคผนวก ข.

กฎหมายเวนคืน ที่อ้างถึง

- พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530
- ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44
- Land Acquisition Act 1991, New South Wales
- Public Work Act 1981, New Zealand

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๓๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๐
เป็นปีที่ ๔๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"เวนคืน" หมายความว่า บังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามเงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้

"เจ้าหน้าที่" หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจหรือบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีอำนาจในการเวนคืน หรือควบคุมการเวนคืน

"สภาท้องถิ่น" หมายความว่า สภาจังหวัด สภาเทศบาล สภาตำบล สภากรุงเทพมหานคร สภาเขต สภาเมืองพัทยา คณะกรรมการสุขาภิบาล หรือสภาอื่นใดที่ทำหน้าที่บริหารท้องถิ่นตามที่จะได้มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นแล้วแต่กรณี

หมวด ๑
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕ เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคหรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศหรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

ในกรณีที่มีบทบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนไว้ในกฎหมายอื่นโดยเฉพาะแล้ว ถ้าจะต้องดำเนินการเวนคืนเพื่อกิจการตามกฎหมายดังกล่าว เมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรจะมีมติให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้แทนก็ได้

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการเวนคืนตามวรรคหนึ่ง จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนไว้ก่อนก็ได้

มาตรา ๖ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนต้องระบุ

(๑) ความประสงค์ของการเวนคืน

(๒) เจ้าหน้าที่เวนคืน

(๓) กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น

ให้มีแผนที่หรือแผนผังประเมินเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนและแสดงเขตที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ประเมินนั้น ติดไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกานั้น แผนที่หรือแผนผังดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชกฤษฎีกา

พระราชกฤษฎีกาเช่นว่านี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดสองปี หรือตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกานั้น แต่ต้องไม่เกินสี่ปี แล้วแต่จะเห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจที่ดินที่จะต้องเวนคืนนั้น

มาตรา ๗ เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว พร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชกฤษฎีกาไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ทำการของเจ้าหน้าที่

(๒) ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต และที่ทำการแขวง หรือศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบลและที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน แล้วแต่กรณี แห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัด และที่ทำการที่ดินอำเภอ แห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่

มาตรา ๘ ภายในกำหนดอายุแห่งพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ภายในเขตที่ดินตามแผนที่เพื่อกระทำกิจการเท่าที่เห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ที่แน่นอนแต่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทราบถึงกิจการที่จะต้องกระทำล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนเริ่มกระทำกิจการนั้น และผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวชอบที่จะได้รับค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากกิจการที่ต้องกระทำนั้น

มาตรา ๙ เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ใช้บังคับแล้วให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนให้เสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ถ้าเป็นการเวนคืนเพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ทางรถไฟ ทางพิเศษ คลองชลประทาน หรือกิจการที่คล้ายคลึงกันต้องสำรวจให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่ที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วนหรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จ ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ผ่านเขตท้องที่ใดให้มีผู้แทนของสภาท้องถิ่นนั้นแห่งละหนึ่งคนเข้าร่วมเป็นกรรมการตามวรรคสองด้วย

ในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการกำหนดราคาโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๑ สำหรับราคาที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดโดยถือราคาตามมาตรา ๒๑ (๒) หรือ (๓) แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเป็นเกณฑ์ และให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันได้รับแต่งตั้งและให้ประกาศราคาที่กำหนดไว้ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่ได้ คณะกรรมการจะขอให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวขยายเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวัน

ความในวรรคสี่และวรรคห้าของมาตรา ๙ ถูกยกเลิกโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ข้อ ๑ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ และใช้ความใหม่แทนดังต่อไปนี้

"ในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทน ให้คณะกรรมการกำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๘ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ และดำเนินการให้แล้วเสร็จและประกาศราคาที่กำหนดไว้ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่ได้ คณะกรรมการจะขอให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวขยายเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน"

มาตรา ๑๐ ในระหว่างใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจตกลงซื้อขาย และกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อดำเนินการจัดซื้อและจ่ายค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปแต่จะให้ราคาหรือค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินกว่าราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไม่ได้

ในกรณีที่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนตามวรรคหนึ่งได้ แต่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอรับเงินค่าทดแทนตามราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไปก่อน โดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการทำสัญญา โดยมีเงื่อนไขดังกล่าวแล้วจ่ายค่าทดแทนไปก่อนได้

ความในมาตรา ๑๐ ทวิ เพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ข้อ ๒ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ดังความต่อไปนี้

"มาตรา ๑๐ ทวิ ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ เห็นว่า เมื่อคณะกรรมการได้ประกาศราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วนแล้ว ถ้าปรากฏว่าราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนตามมาตรา ๑๐ หรือราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการได้กำหนดและประกาศ

ไปแล้วตามมาตรา ๙ ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ รัฐมนตรีโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือคณะกรรมการที่แต่งตั้งขึ้นใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๙ แก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินเสียใหม่ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติได้ และให้ถือว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่แก้ไขแล้วเป็นราคาซื้อขายที่ตกลงกันใหม่แทนราคาเดิม และราคาเบื้องต้นที่แก้ไขแล้วเป็นราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ แล้วแต่กรณี

ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ประกาศแก้ไขแจ้งให้ผู้มีสิทธิมารับเงินซึ่งเป็นราคาของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้น และให้นำมาตรา ๒๘ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าการสั่งให้แก้ไขตามวรรคหนึ่งมีผลเป็นคุณแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ บุคคลใดมาครั้งหนึ่งแล้ว จะสั่งให้แก้ไขใหม่เพื่อบุคคลนั้นอีกไม่ได้"

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่มีการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันได้ตามมาตรา ๑๐ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งหมดให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย

ในการทำสัญญาซื้อขาย หากปรากฏว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้มอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับที่เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการที่ดินอำเภอหรือที่ทำการที่ดินกิ่งอำเภอ และฉบับที่ผู้มีสิทธิในที่ดินยึดถือไว้โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนับแต่วันชำระเงินตามวรรคหนึ่ง

เพื่อประโยชน์แก่การทำทะเบียนให้ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับที่เจ้า

ของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายยึดถือไว้ และทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้อง โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นจะนำไปมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือจะส่งไปโดยทางไปรษณีย์ตอบรับก็ได้

มาตรา ๑๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขายตามมาตรา ๑๐ ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่หรือผู้แทน พนักงานที่ดินอำเภอ หรือพนักงานที่ดินกิ่งอำเภอหรือผู้แทน ผู้ใหญ่บ้านในท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ และผู้แทนของเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วจึงให้ดำเนินการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๑ ได้

ในการสอบสวนเพื่อทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓ ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นว่าการเวนคืนที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ แล้ว หากเนิ่นช้าไปจะเป็นอุปสรรคอย่างมากแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมหรือประโยชน์ของรัฐอันสำคัญอย่างอื่นให้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนได้

เมื่อคณะรัฐมนตรีได้ประกาศตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ก่อนที่จะมีการเวนคืน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวัน และเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องจัดให้มีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนที่กำหนดขึ้นตามมาตรา ๙ โดยให้จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินก่อนการเข้าครอบครองหรือใช้ที่ดิน ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่น และเป็นกรณีที่สามารถตกลงกันได้ให้จ่ายตามราคาที่ได้ตกลงกันแต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา

๙ หากเป็นกรณีที่ไม่อาจตกลงกันได้ เมื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้วางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๓๑ แล้ว ให้มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สินหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้จ่ายเงินหรือวางเงินค่าทดแทนตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้ง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการเช่นว่านั้นได้เองโดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย และถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นเป็นพิเศษเนื่องจากการเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์โดยเร่งด่วนเช่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ชดใช้เงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายส่วนนี้ด้วย ตามความเป็นธรรม

ในกรณีที่ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ ให้แจ้งโดยวิธีปิดประกาศแจ้งความไว้ ณ ที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ และ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ โดยระบุกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะเข้าดำเนินการตามวรรคสอง หรือวรรคสามซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเจ็ดสิบห้าวันนับแต่วันปิดประกาศแจ้งความ

เมื่อได้ปฏิบัติตามวรรคสี่แล้ว ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้รับหนังสือแจ้งนั้นแล้ว

ในการดำเนินการตามวรรคสองและวรรคสาม ให้นำมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ มาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ มาตรา ๒๙ และมาตรา ๓๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๔ ในการดำเนินการตามมาตรา ๑๓ วรรคสาม ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเก็บรักษาสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน

หรือทรัพย์สินที่ถูกขนย้ายไว้ ณ สถานที่ใด ๆ โดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา แต่ถ้าสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินเช่นว่านั้นเป็นของเสียง่าย หรือถ้าหน่วงช้าไว้จะเป็นการเสี่ยงความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายจะเกินส่วนแห่งค่าของสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินเช่นว่านั้นให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีการขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นตามที่เห็นสมควร แล้วเก็บเงินสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายไว้แทนได้

ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมิได้เรียกเอาสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน หรือเงินที่เก็บไว้แทนนั้น แล้วแต่กรณี ภายในห้าปีนับแต่วันที่มีการรื้อถอนหรือขนย้าย ให้สิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน หรือเงินดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน

มาตรา ๑๕ เมื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนแล้ว ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยให้ระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืนพร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

ให้มีแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนอย่างชัดเจนไว้ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้ถือว่าแผนที่หรือแผนผังนั้นเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชบัญญัตินั้น

เขตอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติ

มาตรา ๑๖ ให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ก็ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้แล้ว

ในกรณีที่มีจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่น เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้จำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพยสิทธิเช่นว่านั้นเป็นอันสิ้นสุดลงโดย

ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพยสิทธิดังกล่าวยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ต่อไป แต่จะต้องร้องขอรับชำระหนี้หรือรับชดใช้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ แล้วแต่กรณี

นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับ ถ้าผู้มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นโอนสิทธิให้แก่บุคคลภายนอก ผู้รับโอนนั้นมีสิทธิที่จะเรียกร้องได้ก็แต่เฉพาะเงินค่าทดแทนเท่านั้น

มาตรา ๑๗ ในกรณีที่มีที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์อยู่ในเขตบริเวณที่ดินที่ที่จะเวนคืนและมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าว เพื่อกิจการที่จะมีการเวนคืนนั้น ถ้าได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ แล้ว ให้ถือว่าพระราชบัญญัตินั้นเป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ด้วย

หมวด ๒
เงินค่าทดแทน

มาตรา ๑๘ เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๒) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

(๓) ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่และการเช่านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการ

เช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ

(๔) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๕) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนตาม (๕) นี้ พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น

(๖) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่บุคคลเช่นว่านั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่ต้องเวนคืนโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นแต่เพียงบางส่วน เจ้าของจะร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้แล้วด้วยก็ได้

ถ้าเจ้าหน้าที่ไม่ยอมเวนคืนตามคำร้องขอของเจ้าของ เจ้าของมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์ มิฉะนั้นให้ถือว่ารัฐมนตรีวินิจฉัยให้เจ้าหน้าที่เวนคืนตามคำร้องขอของเจ้าของ

คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ในการดำเนินการตามวรรคสอง ให้นำมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแปลงใดแต่เพียงบางส่วน ถ้า

เนื้อที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นน้อยกว่ายี่สิบห้าตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมิได้ติดต่อเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอ ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย

ในกรณีที่มีการจัดซื้อที่ดินให้นำมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องใช้เงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และ

บุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินใดมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายในห้าปีนับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำกว่าเงินค่าทดแทนที่กำหนดตามมาตรา ๒๑ ก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ โดยมิได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นมิได้กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ภายในสามสิบวัน นับแต่วันใช้บังคับ พระราชบัญญัติดังกล่าวประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งกำหนดเงินค่าทดแทน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ โดยอนุโลม โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันได้รับแต่งตั้งและให้นำมาตรา ๙ วรรคสาม และวรรคห้า มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๘ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๔ ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้คือ

(๑) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือทำสวนตามที่จัดทำอยู่ตามปกติ

(๒) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน

มาตรา ๒๕ *ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ ผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ กำหนด มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว*

ความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๒๕ ถูกยกเลิกโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ข้อ ๓ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ และใช้ความใหม่แทนดังต่อไปนี้

"ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ ผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ ทวิ มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๘ วรรคสาม มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว"

ในการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความสามารถในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวนทั้งหมดไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรี ทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๒๕ วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาล

ได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว แล้วแต่กรณี

การที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง หรือฟ้องคดีต่อศาลตามวรรคหนึ่งนั้นไม่เป็นเหตุให้การครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การขนย้ายทรัพย์สิน หรือการดำเนินการใด ๆ ของเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสะดุดหยุดลง

ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ เห็นว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนหรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ ซึ่งคณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ได้กำหนดไว้นั้นสูงเกินไปโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดังกล่าวมีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) สั่งให้คณะกรรมการดังกล่าวพิจารณาทบทวนการกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนเช่นว่านั้นใหม่ หรือ

(๒) แต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๒๓ ให้ปฏิบัติหน้าที่แทนคณะกรรมการชุดเดิม

หมวด ๓
วิธีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๒๘ เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชบัญญัติฉบับนั้น พร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชบัญญัติและรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ และ ณ ที่ชุมนุมชนอื่นตามควรแก่กรณี พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ มารับเงินค่าทดแทนตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นใช้บังคับสำหรับกรณีตามมาตรา ๑๕ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการได้กำหนดเงินค่าทดแทนแล้วสำหรับกรณีตามมาตรา ๒๓ และให้นำมาตรา ๑๓ วรรคสี่และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนผู้ใดไม่มารับเงินค่าทดแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือในกรณีที่ไม่อาจจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนรายใดได้ เพราะมีปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน หรือมีปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งส่วนเงินค่าทดแทนของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนไว้ตามมาตรา ๓๑ โดยพลัน

ความในวรรคสามของมาตรา ๒๘ เพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ข้อ ๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ ดังความต่อไปนี้

"ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้น และเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ ได้กำหนดไปแล้วไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจสั่งแก้ไขจำนวนเงินทดแทนเสียใหม่ได้ และให้นำมาตรา ๑๐ ทวิ มาใช้

บังคับโดยอนุโลม"

มาตรา ๒๙ ในกรณีที่มีการจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพยสิทธิดังกล่าวมาขอรับชำระหนี้หรือรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และในระหว่างนั้นยังมิให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพยสิทธิดังกล่าวได้ ก็ต่อเมื่อคู่กรณีตกลงกันได้แล้ว ถ้าคู่กรณียังมีปัญหาโต้แย้งกันอยู่ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนไว้ตามมาตรา ๓๑ โดยพลัน และมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฟ้องคดีต่อศาล

มาตรา ๓๐ ในการจะจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อาจรื้อถอนออกไปได้ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้สามในสี่ก่อน และแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายรื้อถอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่รื้อถอนออกไปภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้ารื้อถอนได้โดยหักค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้ออกจากเงินค่าทดแทนที่ควรจะได้รับ แล้วจึงจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือให้ และให้นำมาตรา ๑๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๑ ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ถ้าจะต้องมีการวางเงินค่าทดแทนไม่ว่าเนื่องในกรณีใด ๆ ให้กระทำโดยการนำเงินไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์หรือฝากไว้กับธนาคารออมสินในชื่อของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนโดยแยกฝากเป็นบัญชีเฉพาะราย ในการนี้ถ้ามีดอกเบี้ยหรือดอกผลใดเกิดขึ้นเนื่องจากการฝากเงินนั้นให้ตกเป็นสิทธิแก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนนั้นด้วย

ในการไปรับเงินฝากจากธนาคารออมสินนั้น ให้ผู้ซึ่งประสงค์จะขอรับเงินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการเบิกจ่ายให้

หลักเกณฑ์และวิธีการในการนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๓๒ ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนรายใดแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยให้นำมาตรา ๑๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เพื่อประโยชน์ในการบันทึกหลักฐานตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีอำนาจตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

หมวด ๔
บทเบ็ดเสร็จ

มาตรา ๓๓ ในกรณีที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง หรือจ่ายเงินค่าทดแทนล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามมาตรา ๒๘ วรรคหนึ่ง ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือเงินค่าทดแทน ได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินดังกล่าว นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาการจ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือเงินค่าทดแทน

มาตรา ๓๔ การร้องขอรับเงินที่วางไว้ตามมาตรา ๓๑ ให้ร้องขอรับภายในสิบปีนับแต่วันที่มีการวางเงิน ถ้าไม่ร้องขอภายในกำหนดเวลาเช่นว่านั้น ให้

เงินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน

มาตรา ๓๕ ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘ มาตรา ๑๓ มาตรา ๓๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๓๖ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้คงใช้บังคับได้ตามอายุของพระราชกฤษฎีกานั้น

การเวนคืนและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ปฏิบัติไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นอันใช้ได้ แต่การดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่มีการตั้งอนุญาโตตุลาการขึ้นแล้ว และอนุญาโตตุลาการยังมิได้ชี้ขาดให้เป็นอันยกเลิกอนุญาโตตุลาการนั้น และให้คู่กรณีมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ตามมาตรา ๒๕ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่จะแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการยกเลิกอนุญาโตตุลาการตามวรรคสองภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก ป. ติณสูลานนท์
นายกรัฐมนตรี

(๑๐๔ ร.จ. ๑ ตอนที่ ๑๖๔ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๐)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันได้ประกาศใช้มานานแล้วและมีบทบัญญัติบางประการที่ยังไม่เหมาะสม สมควรปรับปรุงกฎหมายดังกล่าวเสียใหม่เพื่อให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้โดยรวดเร็วและเป็นธรรมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมายเหตุเพิ่มเติม :- *ตามประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ข้อ ๕ มีลักษณะเป็นบทเฉพาะกาล ดังข้อความต่อไปนี้*

ข้อ ๕ บทบัญญัติมาตรา ๙ วรรคสี่และวรรคห้า มาตรา ๑๐ ทวิ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๒๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับแก่การเวนคืนซึ่งการกำหนดราคาเบื้องต้น การจัดซื้อการจ่ายหรือการวางเงินค่าทดแทน การอุทธรณ์หรือการฟ้องคดียังไม่เสร็จเด็ดขาดในวันที่ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับนี้ใช้บังคับด้วย

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่ารัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง หรือพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ บรรดาที่ยังใช้บังคับอยู่มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับรัฐมนตรีที่รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยอนุโลม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ
ฉบับที่ ๔๔
เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้บัญญัติให้การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินโดยถือตามราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเป็นเกณฑ์ สมควรให้นำหลักเกณฑ์อื่นมาประกอบการพิจารณาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมยิ่งขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันสภาพทางเศรษฐกิจได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว จนปรากฏเนือง ๆ ว่า ราคาที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นจนทำให้ผู้ถูกเวนคืนเกิดความรู้สึกว่าไม่ได้รับความเป็นธรรม ดังนั้นเพื่อให้การกำหนดค่าทดแทนเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม สมควรให้มีการแก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้กำหนดไว้ได้ หัวหน้าคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในวรรคสี่และวรรคห้าของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนให้คณะกรรมการกำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๘ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ และดำเนินการให้แล้วเสร็จและประกาศราคาที่กำหนดไว้ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่ได้ คณะกรรมการจะขอให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวขยายเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน"

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๐ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

"มาตรา ๑๐ ทวิ ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ เห็นว่า เมื่อคณะกรรมการได้ประกาศราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วนแล้ว ถ้าปรากฏว่าราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนตามมาตรา ๑๐ หรือราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการได้กำหนดและประกาศไปแล้วตามมาตรา ๙ ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ รัฐมนตรีโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือคณะกรรมการที่แต่งตั้งขึ้นใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๙ แก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินเสียใหม่ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติได้ และให้ถือว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่แก้ไขแล้วเป็นราคาซื้อขายที่ตกลงกันใหม่แทนราคาเดิม และราคาเบื้องต้นที่แก้ไขแล้วเป็นราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ แล้วแต่กรณี

ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ประกาศแก้ไขแจ้งให้ผู้มีสิทธิมารับเงินซึ่งเป็นราคาของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้น และให้นำมาตรา ๒๘ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าการสั่งให้แก้ไขตามวรรคหนึ่งมีผลเป็นคุณแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ บุคคลใดมาครั้งหนึ่งแล้ว จะสั่งให้แก้ไขใหม่เพื่อบุคคลนั้นอีกไม่ได้"

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ ผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ ทวิ มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๘ วรรคสาม มีสิทธิ์อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว"

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

"ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้น และเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ ได้กำหนดไปแล้วไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจสั่งแก้ไขจำนวนเงินทดแทนเสียใหม่ได้ และให้นำมาตรา ๑๐ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

ข้อ ๕ บทบัญญัติมาตรา ๙ วรรคสี่และวรรคห้า มาตรา ๑๐ ทวิ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๒๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับแก่การเวนคืนซึ่งการกำหนดราคาเบื้องต้น การจัดซื้อ การจ่ายหรือการวางเงินค่าทดแทน การอุทธรณ์หรือการฟ้องคดียังไม่เสร็จเด็ดขาดในวันที่ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับนี้ใช้บังคับด้วย

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่ารัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง หรือพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ บรรดาที่ยังใช้บังคับอยู่มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับรัฐมนตรี

ที่รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยอนุโลม

ข้อ ๖ ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔

พลเอก สุนทร คงสมพงษ์

หัวหน้าคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(๑๐๘ ร.จ. ๔๓ ตอนที่ ๓๗ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔)

LAND ACQUISITION (JUST TERMS COMPENSATION) ACT 1991 No. 22

NEW SOUTH WALES

Act No. 22, 1991

An Act relating to the acquisition of land on just terms by authorities of the State. [Assented to 30 August 1991]

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(2) For the purposes of this section, an interest is known to an authority of the State only if it is a registered interest or an interest within the actual knowledge of the authority.

Division 4—Determination of amount of compensation

Entitlement to just compensation

54. The amount of compensation to which a person is entitled under this Part is such amount as, having regard to all relevant matters under this Part, will justly compensate the person for the acquisition of the land.

Relevant matters to be considered in determining amount of compensation

55. In determining the amount of compensation to which a person is entitled, regard must be had to the following matters only (as assessed in accordance with this Division):

(a) the market value of the land on the date of its acquisition;

(b) any special value of the land to the person on the date of its acquisition;

(c) any loss attributable to severance;

(d) any loss attributable to disturbance;

(e) solatium;

(f) any increase or decrease in the value of any other land of the person at the date of acquisition which adjoins or is severed from the acquired land by reason of the carrying out of, or the proposal to carry out, the public purpose for which the land was acquired.

Market value

56. (1) In this Act:

"market value" of land at any time means the amount that would have been paid for the land if it had been sold at that time by a willing but not anxious seller to a willing but not anxious buyer, disregarding (for the purpose of determining the amount that would have been paid):

(a) any increase or decrease in the value of the land caused by the carrying out of, or the proposal to carry out, the public purpose for which the land was acquired; and

(b) any increase in the value of the land caused by the carrying out by the authority of the State, before the land is acquired, of improvements for the public purpose for which the land is to be acquired; and

(c) any increase in the value of the land caused by its use in a manner or for a purpose contrary to law.

(2) When assessing the market value of land for the purpose of paying compensation to a number of former owners of the land, the sum of the market values of each interest in the land must not (except with the approval of the Minister responsible for the authority of the State) exceed the market value of the land at the date of acquisition.

Special value

57. In this Act:

"special value" of land means the financial value of any advantage, in addition to market value, to the person entitled to compensation which is incidental to the person's use of the land.

Loss attributable to severance

58. In this Act:

"loss attributable to severance" of land means the amount of any reduction in the market value of any other land of the person entitled to compensation which is caused by that other land being severed from other land of that person.

Loss attributable to disturbance

59. In this Act:

"loss attributable to disturbance" of land means any of the following:

(a) legal costs reasonably incurred by the persons entitled to compensation in connection with the compulsory acquisition of the land;

(b) valuation fees reasonably incurred by those persons in connection with the compulsory acquisition of the land;

(c) financial costs reasonably incurred in connection with the relocation of those persons (including legal costs but not including stamp duty or mortgage costs);

(d) stamp duty costs reasonably incurred (or that might reasonably be incurred) by those persons in connection with the purchase of land for relocation (but not exceeding the amount that would be incurred for the purchase of land of equivalent value to the land compulsorily acquired);

(e) financial costs reasonably incurred (or that might reasonably be incurred) by those persons in connection with the discharge of a mortgage and the execution of a new mortgage resulting from the relocation (but not exceeding the amount that would be incurred if the new mortgage secured the repayment of the balance owing in respect of the discharged mortgage);

(f) any other financial costs reasonably incurred (or that might reasonably be incurred), relating to the actual use of the land, as a direct and natural consequence of the acquisition.

Solatium

60. (1) In this Act:

"solatium" means compensation to a person for non-financial disadvantage resulting from the necessity of the person to relocate his or her principal place of residence as a result of the acquisition.

(2) The maximum amount of compensation in respect of solatium is:

(a) except as provided by paragraph (b)—$15,000; or

(b) such higher amount as may be notified by the Minister by notice published in the Gazette.

(3) In assessing the amount of compensation in respect of solatium, all relevant circumstances are to be taken into account, including:

(a) the interest in the land of the person entitled to compensation; and

(b) the length of time the person has resided on the land (and in particular whether the person is residing on the land temporarily or indefinitely); and

(c) the inconvenience likely to be suffered by the person because of his or her removal from the land; and

(d) the period after the acquisition of the land during which the person has been (or will be) allowed to remain in possession of the land.

(4) Compensation is payable in respect of solatium if the whole of the land is acquired or if any part of the land on which the residence is situated is acquired.

(5) Only one payment of compensation in respect of solatium is payable for land in separate occupation.

(6) However, if more than one family resides on the same land, a separate payment may be made in respect of each family if:

(a) the family resides in a separate dwelling-house; or

(b) the Minister responsible for the authority of the State approves of the payment.

(7) If separate payments of compensation are made, the maximum amount under subsection (2) applies to each payment and not to the total payments.

Special provision relating to market value assessed on potential of land

61. If the market value of land is assessed on the basis that the land had potential to be used for a purpose other than that for which it is currently used, compensation is not payable in respect of:

(a) any financial advantage that would necessarily have been forgone in realising that potential; and

(b) any financial loss that would necessarily have been incurred in realising that potential.

Special provision relating to acquisition of easements or rights, tunnels etc.

62. (1) If the land compulsorily acquired under this Act consists only of an easement, or right to use land, under the surface for the construction and maintenance of works (such as a tunnel, pipe or conduit for the conveyance of water, sewage or electrical cables), compensation is not payable except for actual damage done in the construction of the work or caused by the work.

(2) If land under the surface is compulsorily acquired under this Act for the purpose of constructing a tunnel, compensation is not payable (subject to subsection (1)) unless:

(a) the surface of the overlying soil is disturbed; or

(b) the support of that surface is destroyed or injuriously affected by the construction of the tunnel; or

(c) any mines or underground working in or adjacent to the land are thereby rendered unworkable or are injuriously affected.

(3) If the land compulsorily acquired under this Act consists of or includes an easement or right to use the surface of any land for the construction and maintenance of works (such as canals, drainage, stormwater channels, electrical cables, openings or ventilators), the easement or right is (unless the acquisition notice otherwise provides) taken to include a power, from time to time, to enter the land for the purpose of inspection and for carrying out of any additions, renewals or repairs. Compensation under this Part is payable accordingly.

(b) Any road, service lane, or access way vested in a territorial authority by section 316 of the Local Government Act 1974.

(2) If—

(a) Any road or service lane or access way, or a reserve for any such purpose; or

(b) Any other land—

has been declared Government road or motorway or acquired by the Crown for any purpose, and the land comprising it was originally taken, purchased, or otherwise acquired by a territorial authority with the assistance of a subsidy, grant, or other payment paid or made by the Crown or the National Roads Board, the compensation payable shall be reduced by the same proportion as the amount of that subsidy, grant, or payment bore to the full purchase price or compensation paid by the territorial authority.

Cf 1928, No. 21, s. 42 (2); 1972, No. 132, s. 8 (1)

62. Assessment of compensation—(1) The amount of compensation payable under this Act, whether for land taken, land injuriously affected, or otherwise, shall be assessed in accordance with the following provisions:

(a) Subject to the provisions of sections 72 to 76 of this Act, no allowance shall be made on account of the taking of any land being compulsory:

(b) The value of land shall, except as otherwise provided, be taken to be that amount which the land if sold in the open market by a willing seller to a willing buyer on the specified date might be expected to realise, unless—

(i) The assessment of compensation relates to any matter which is not directly based on the value of land and in respect of which a right to compensation is conferred under this or any other Act; or

(ii) Only part of the land of an owner is taken or acquired under this Act and that part is of a size, shape, or nature for which there is no general demand or market, in which case the compensation for such land and the injurious affection caused by such taking or acquisition may be assessed by determining the market value of the whole of the owner's land and deducting from it the market value of the balance of the owner's land after the taking or acquisition:

(c) Where the value of the land taken for any public work has, on or before the specified date, been increased or reduced by the work or the prospect of the work, the amount of that increase or reduction shall not be taken into account:

(d) The special suitability or adaptability of the land, or of any natural material acquired or taken under section 27 of this Act, for any purpose shall not be taken into account if that purpose is a purpose to which it could be applied only pursuant to statutory powers, or a purpose for which there is no market apart from the special needs of a particular purchaser or the requirements of any Government department or of any local authority:

(e) The Tribunal shall take into account by way of deduction from that part of the total amount of compensation that would otherwise be awarded on any claim in respect of a public work that comprises the market value of the land taken and any injurious affection to land arising out of the taking, any increase in the value of any land of the claimant that is injuriously affected, or in the value of any other land in which the claimant has an interest, caused before the specified date or likely to be caused after that date by the work or the prospect of the work:

(f) The Tribunal shall take into account, by way of deduction from the total amount of compensation that would otherwise be awarded, any increase in the value of the parcel of land in respect of which compensation is claimed that has occurred as a result of the exercise by the National Roads Board of any power under section 156 of this Act.

(2) In this section, the term "specified date" means—

(a) In the case of any claim in respect of land of the claimant which has been taken pursuant to section 26 of this Act, the date on which the land became vested in the Crown or in the local authority, as the case may be:

(b) Where compensation is claimed under section 80 of this Act and the Minister or the local authority has (before the issue of the Proclamation) notified the Tribunal what land he or it proposes to take—
(i) The date of that notification; or
(ii) The date of the first entry upon the land for construction purposes; or
(iii) The date on which the land is first injuriously affected by the work; or
(iv) The date of any agreement made under section 80 (1) (c) of this Act or any date specified in such an agreement—
whichever is the earliest:

(c) In the case of any other claim in respect of land of the claimant which has been or is proposed to be taken for any work, the date on which the land became by Proclamation or declaration vested in the Crown or in the local authority, as the case may be, or the date on which the land was first entered upon for the purpose of the construction or the carrying out of the work, whichever is the earliest:

(d) In the case of any claim in respect of any work for which no land of the claimant has been taken and no land of the claimant is proposed to be taken, the date of the commencement of the execution of the portion of the work that causes damage to or injuriously affects the land of the claimant:

(e) In the case of a claim under section 163 of this Act, the date of the exercise of the power under section 153 of this Act.

(3) Where any lessor's or lessee's estate or interest in any land is taken or acquired under this Act, such estate or interest may, if required by its owner, for the purpose of assessing compensation under this Act, be valued separately from the freehold.

Cf 1944, No. 31, s. 29

63. Compensation for injurious affection where no land taken—(1) Where—

(a) Substantial injurious affection to a person's land is caused by the construction (but not the maintenance or operation) of a public work; and

(b) The injurious affection is not caused by changes of traffic flows arising out of the opening of any new road or motorway or the widening, upgrading, or deviation of an existing road; and

(c) There would exist a right of action at common law in respect of the injurious affection by the owner of the land against the Crown or the local authority, as the case may require—

the Minister or local authority shall compensate that person to such extent as the injurious affection warrants.

(2) In determining the existence of any right of action for the purposes of subsection (1) (c) of this section, the existence of any statutory authority or immunity that may be available to the Minister or local authority shall be disregarded.

(3) The provisions of this section shall not apply where construction of that part of the public work which causes the injurious affection has been commenced before the claimant acquired the land that is injuriously affected.

64. Compensation for injurious affection to be assessed by reference to whole work—Where land is taken or acquired from any person for the purpose of constructing any essential work which is to be situated partly on that land and partly on other land, compensation for injurious affection of the land retained by that person shall be assessed by reference to the effect of the whole of the essential work on the land so retained and not only to the part situated on the land taken or acquired from that person.

Cf Land Compensation Act 1973, s. 44 (1) (UK)

ภาคผนวก ค.

- ตัวอย่าง การประเมินราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์
  ของ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และ
  กรุงเทพมหานคร

- รายละเอียดของที่ดินที่ถูกเวนคืน และที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ ในบทที่ 5

- ตัวอย่างรายการประมาณราคางานก่อสร้างของภาคเอกชน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบฟอร์มที่ 4220

แผ่นที่ 6

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แผนผังแสดงที่ดินที่ถูกเขตทาง

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนชั้นที่ 2 สาย บางโคล่-แจ้งวัฒนะ หมายเลขแปลงที่ดิน 92

ชื่อเจ้าของที่ดิน

โฉนดเลขที่ 3009 3ท. ตำบล ทุ่งวัดดอน เนื้อที่ที่ดินเดิม - ไร่ 3 งาน 72 ตารางวา

ระวาง 10. อำเภอ ยานนาวา ถูกเขตทางประมาณ - ไร่ 3 งาน 72 ตารางวา

เลขที่ดิน 72 จังหวัด กรุงเทพมหานคร คงเหลือ - ไร่ - งาน - ตารางวา

หน้าสำรวจ 1221

มาตราส่วน 1 : 1,000

ส่วนที่ 1 ส่วนที่ 2 ส่วนที่ 3 ส่วนที่ 4

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบหมายเลข 4221
แผ่นที่ 6

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายการประเมินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนขั้นที่ 2 สาย บางโคล่-แจ้งวัฒนะ / หมายเลขแปลงที่ดิน 92

ชื่อเจ้าของที่ดิน .....

โฉนดเลขที่ 3009 / ตำบล ทุ่งวัดดอน เนื้อที่ดินเดิม - ไร่ 3 งาน 72 ตารางวา
วา
ระวาง 10 / อำเภอ ยานนาวา / ถูกเวนคืนประมาณ - ไร่ 3 งาน 72 ตารางวา
เลขที่ดิน 72 / จังหวัด กรุงเทพมหานคร / คงเหลือ - ไร่ - งาน - ตารางวา

หน้าสำรวจ 1221 /

ประเมินราคาค่าทดแทนที่ดินจาก

(1) บัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาด เพื่อใช้เป็นมูลฐานสำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน พ.ศ. 2530 ใช้บังคับ

(2) บัญชีราคาปานกลางที่ดินที่ใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน พ.ศ. 2530 ใช้บังคับ

เขต ยานนาวา / โซน 04 / บล็อก เอ็ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินส่วนที่	ประเมินราคาค่าทดแทนจาก	ตรงกับราคาที่ดินหน่วยที่	ตารางวาละ (บาท)	ถูกเวนคืนประมาณ (ตารางวา)	เป็นเงิน บาท	สต.
1	(1) /	6 /	5,000.- /	372 /	1,860,000.	-
		รวม		372 /	1,860,000.	-

รวมเป็นเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนประมาณ 1,860,000.- บ
(หนึ่งล้านแปดแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ - ค่าทดแทนที่ดินแน่นอนจะถือตามจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่กรมที่ดินรังวัดแบ่งแยกเสร็จ

ผู้ประเมินราคา
( ) 18 เม.ย. 2533

หัวหน้าแผนกสำรวจและ
( ) 20 เม.ย. 2533

ผู้ตรวจ
( ) 20 เม.ย. 2533

กองวิศวกรรมและที่ดิน

แบบหกของใช้

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

สรุปรายการประเมินราคาหกแทนที่ดิน

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบทางด่วนขั้นที่ 2 สาย บางโคล่-แจ้งวัฒนะ / หมายเลขแปลงที่ดิน 92/6 /

ชื่อเจ้าของที่ดิน ..... 3ท.

โฉนดเลขที่ 3009 / เลขที่ดิน 72 / หน้าสำรวจ 1221 / ระวาง 10.

ตำบล ทุ่งวัดดอน / อำเภอ ยานนาวา / จังหวัด กรุงเทพมหานคร /

ตามรายละเอียดแบบ 4220 - 4221 รวม 3 แผ่น

รายการ	เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	ตารางวาละ (บาท)	เป็นเงิน บาท	สต.
ถูกเขตทางประมาณ						
- ส่วนที่ 1	-	3	72	/ 5,000.- /	1,860,000.	-
- ส่วนที่ 2						
- ส่วนที่ 3						
- ส่วนที่ 4						
ซื้อตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 20						
- ส่วนที่ 1						
- ส่วนที่ 2						
รวม	-	3	72	/ รวม	1,860,000.	

รวมเป็นเงินค่าหกแทนที่ดินประมาณ 1,860,000.- / บาท

(หนึ่งล้านแปดแสนหกหมื่นบาทถ้วน /)

หมายเหตุ :- ค่าหกแทนที่ดินแน่นอนจะถือตามจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่กรมที่ดินรังวัดแบ่งแยกเสร็จ

ผู้ประเมินราคา
( ) 18/ เม.ย./2533

หัวหน้าแผนกสำรวจและรังวัด
( ) 20/ เม.ย./2533

ผู้ตรวจ
( ) 20/ เม.ย./2533

กองจัดการระบบที่ดิน

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

บัญชีแสดงบริเวณสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเขตทางและข้อมูลอื่น ๆ

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนชั้นที่ 2 สาย บางโคล่ - แจ้งวัฒ

ช่วง คลองมหานาค ถึง ซอยพญานาค ตำแหน่งอาคาร 15/46

ชื่อเจ้าของที่ดิน [illegible] โฉนดเลขที่ 2895

เลขที่ดิน 290 ตำบล ถนนเพชรบุรี อำเภอ พญาไท จังหวัด กท

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างถูกเขตทางเลขที่ - กรอก/ซอย - ถนน พระราม 6

ตำบล/แขวง ถนนเพชรบุรี อำเภอ/เขต ราชเทวี จังหวัด กท

ลำดับที่	หมายเลขอาคาร	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง	สำรวจวันที่	อายุสิ่งปลูกสร้าง	สภาพสิ่งปลูกสร้าง	% การหักค่าเสื่อมราคา	ถูกเขตทางทั้งหลัง/บางส่วน	กิตติภาพทั้งหลัง/บางส่วน
1	33	บ้านตึก 2 ชั้น	31 กค.34	4 ปี	2.2	-	ทั้งหลัง	ทั้งหลัง
2	-	ร้วคอนกรีต/ประตูร้ว	31 กค.34	4 ปี	2.2	-	ทั้งหมด	ทั้งหมด

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แบบ รว. 4

3

สรุปผลการดำเนินงานจะกรรมสิทธิ์ตามแผนประเมินราคา

ทางพิเศษระบบ ทางด่วนขั้นที่ 2 สาย บางโคล่ - แจ้งวัฒนะ

อำเภอ/เขต ราชเทวี ตรงกับแผนที่แสดงที่ดินที่ถูกเขตทางแผ่นที่ 15/46 ลำดับที่ 89

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง .....

อยู่บ้านเลขที่ 612/4 ตรอก/ซอย วัดมอย ถนน ประชาธิปก

ตำบล/แขวง ป.หรัญรุจี อำเภอ/เขต ดินแดง จังหวัด กทม

สิ่งปลูกสร้างที่ถูกเขตทางตั้งอยู่บนเลขที่ดิน 290 โฉนดเลขที่ 2895

ตำบล ถนนเพชรบุรี อำเภอ พญาไท จังหวัด กทม.

รายการคำหนดแทนสิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้นและค่าเสียหายอื่น ๆ บนที่ดินโฉนดดังกล่าว

ลำดับที่	บ้านเลขที่ของสิ่งปลูกสร้าง	หมายเลขอาคาร	สำรวจวันที่	ลักษณะสิ่งปลูกสร้างหรือไม้ยืนต้น	ถูกเขตทางทั้งหลัง/บางส่วน	คิดค่าทดแทนทั้งหลัง/บางส่วน	เป็นเงินค่าทดแทน	หมายเหตุ ค่าทดแทนอื่นๆ ค่าเสียหายอื่น
1	-	33	31กค.34	บ้านตึก 2 ชั้น	ทั้งหลัง	ทั้งหลัง	746,493.89	
2	-	-	31กค.34	ร้านคอนกรีต/ประตู				
				รั้ว	ทั้งหมด	ทั้งหมด	32,588.74	
3	-	-	-	ไม้ยืนต้น	-	-	-	
				รวมเป็นเงิน			779,082.63	

เจ็ดแสนเจ็ดหมื่นเก้าพันแปดสิบสองบาทหกสิบสามสตางค์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบฟอร์มที่ 4240

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รูปถ่ายสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเขตทาง

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนขั้นที่ 2 สาย บางโคล่ - แจ้งวัฒนะ

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง .....

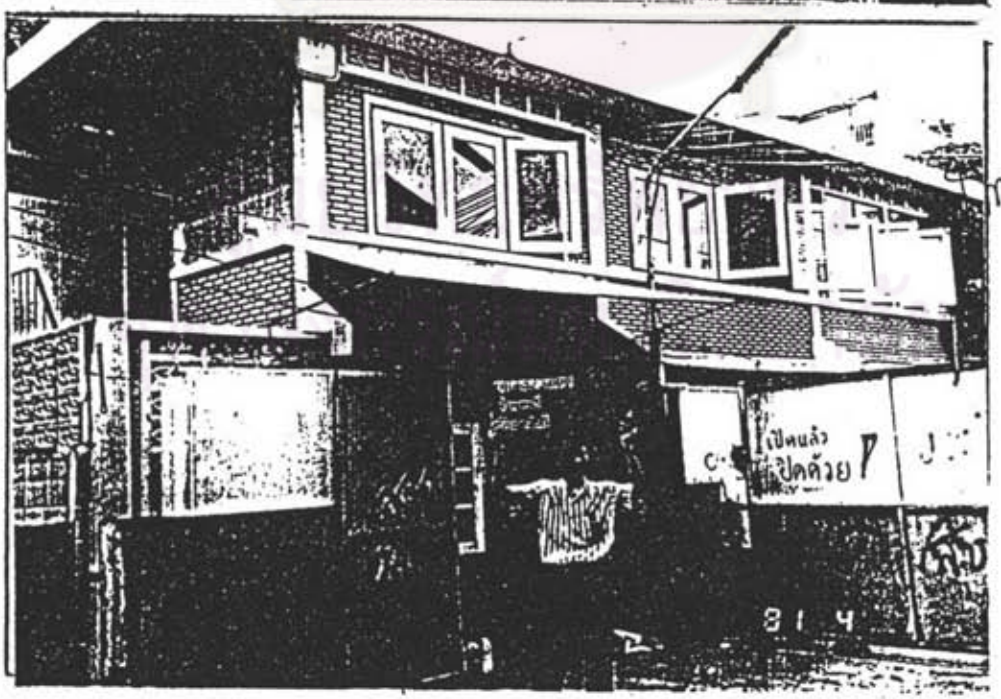
ลำดับที่ 1 หมายเลขอาคาร 33 ตำแหน่งอาคาร E - 15 / A6

สิ่งปลูกสร้างถูกเขตทางเลขที่ ..... ตรอก/ซอย วัดพระยายัง

ถนน พระราม 6 ตำบล/แขวง ถนนเพชรบุรี อำเภอ/เขต ราชเทวี จังหวัด ก.ท.

รูป.....

เลขฟิล์ม 19-22/34



รูป.....

เลขฟิล์ม 18-22/34

ถ่ายเมื่อ 3/1 ก.ค. 2534

หมายเหตุ หัวหน้ากลุ่มฯ ต้องเซ็นชื่อกำกับรูปถ่าย

กองจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

แบบฟอร์มที่ 4241

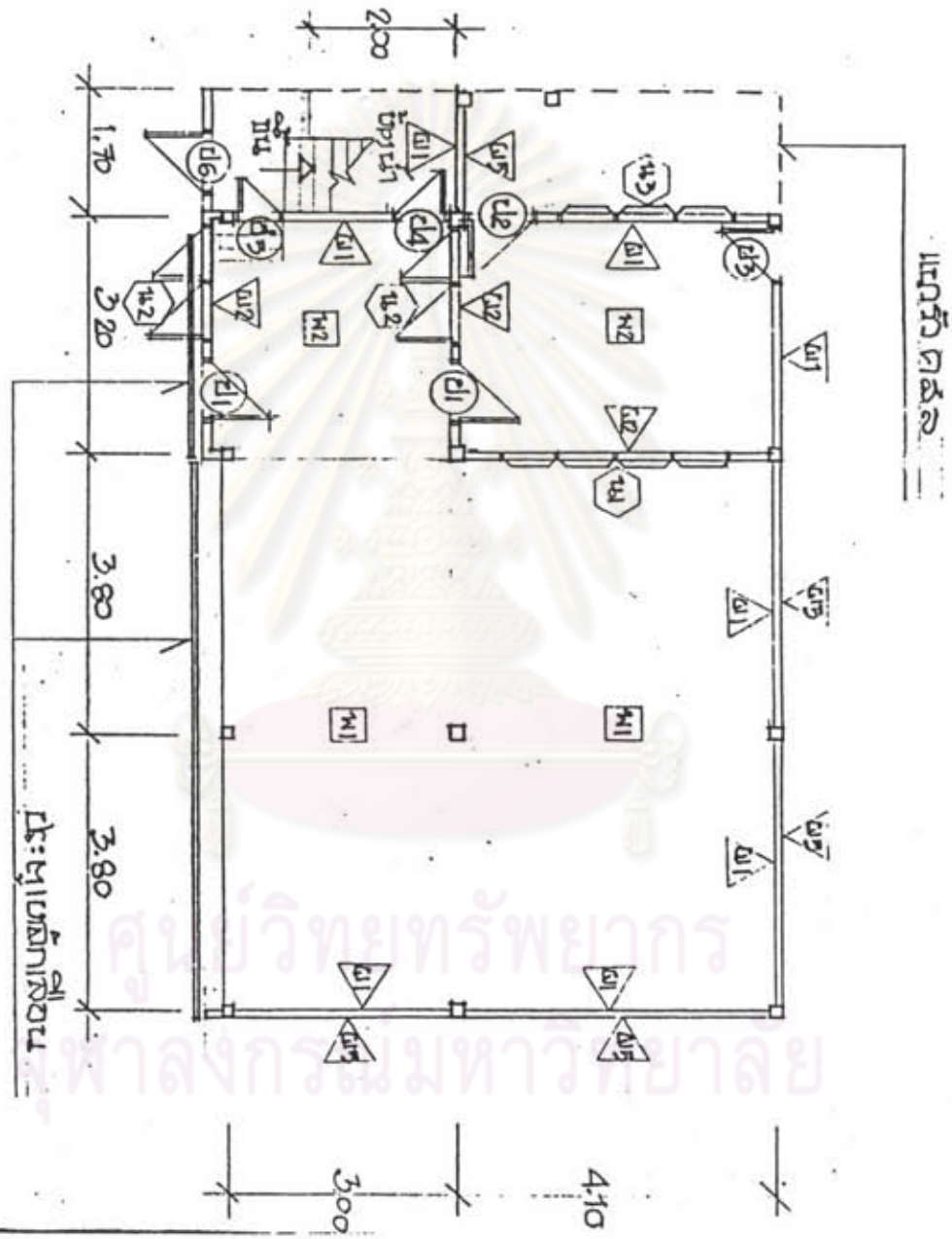
การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แปลนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนชั้นที่ 2 สาย บางโคล - แจ้งวั

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง.....

ลำดับที่ 1 หมายเลขอาคาร 33 (แบบ 4240 แบบ) ตำแหน่งอาคาร 2-15/46 มาตราส่วน 1:



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบฟอร์มที่ 4241

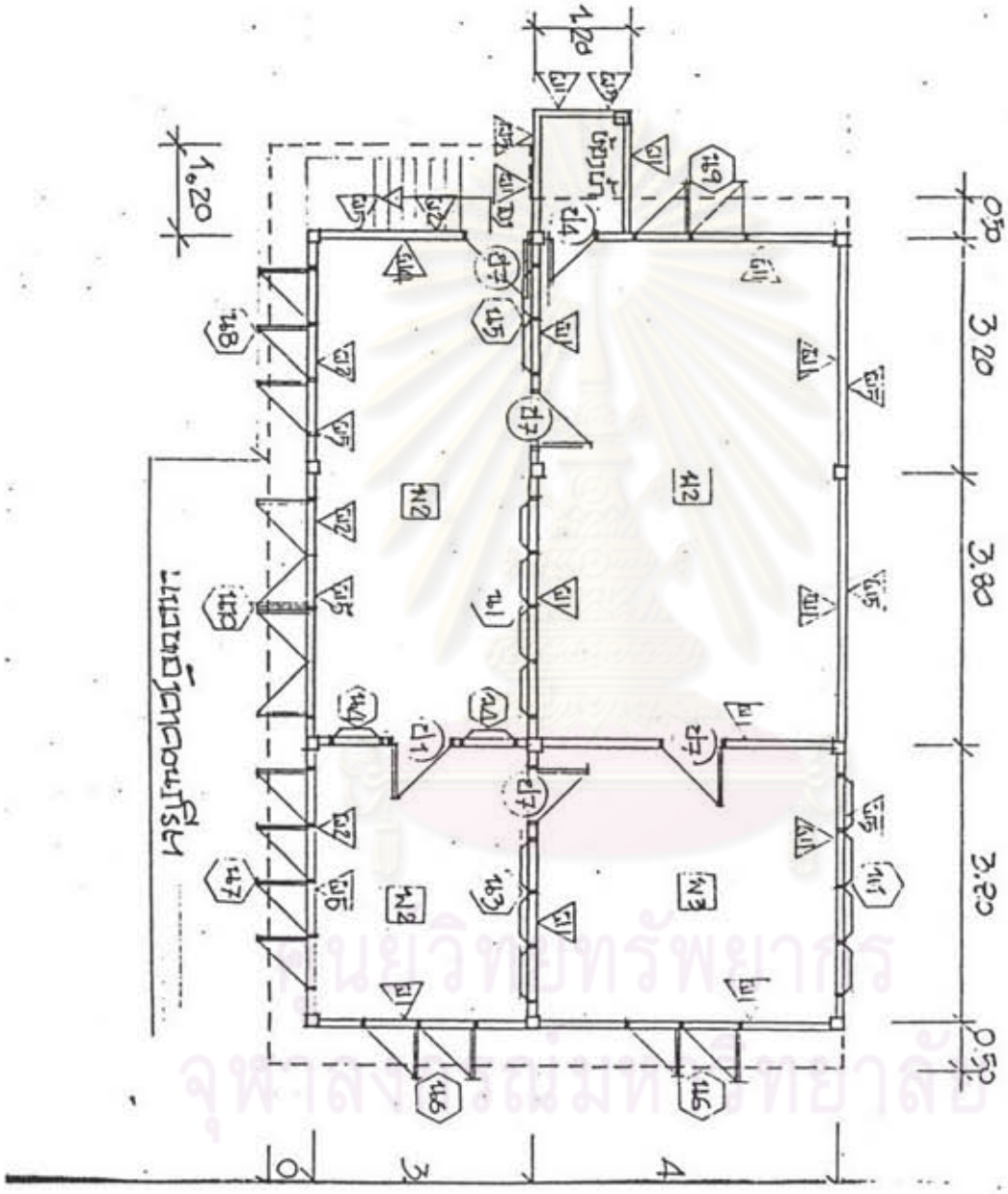
การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แปลนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนชั้นที่ 2 สาย บางโคล่ - แจ้งวัฒนะ

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง.....

ลำดับที่ 1 หมายเลขอาคาร 33 (แบบ 4240 แบบ) ตำแหน่งอาคาร 2-15/46 มาตราส่วน 1: 100



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย สรุปรายการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ลำดับที่ 1 หมายเลขอาคาร 3[illegible]

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ..... สิ่งปลูกสร้างเลขที่ [illegible]

ชื่อเจ้าของที่ดินนา โฉนดเลขที่ 2895 เลขที่ดิน 290 ตำบลถนนเพชรบุรี อำเภอพญาไท จังหวัดกรุงเทพฯ

1. ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง บ้านตึก 2 ชั้น ปลูกสร้างมาแล้วประมาณ 4ปี สำรวจเมื่อวันที่ 31 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2534 รูปถ่ายตามแบบ 4240

นับหลัง ถูกเขตทางทั้งหลัง คิดค่าทดแทนทั้งหลัง

2. ค่าก่อสร้างฯ รายการตามแบบจำนวน 8แผ่น:	2.1 ค่าวัสดุก่อสร้าง	เป็นเงิน	455,892.95	บาท
	2.2 ค่าแรงก่อสร้าง	เป็นเงิน	125,974.20	บาท
	(หากค่าแรงก่อสร้างตามข้อ 2.2 คำนวณได้น้อยกว่า 200 บาท ให้ใช้ 200 บาท)			
	2.3 ค่าวัสดุและค่าแรงก่อสร้าง (2.1+2.2)	เป็นเงิน	581,867.15	บาท
	2.4 ค่าอำนวยการ ค่ากำไร 18.50% ของ(2.3)	เป็นเงิน	107,645.42	บาท
	2.5 ค่าภาษี 4.10% ของ (2.3 + 2.4)	เป็นเงิน	28,270.02	บาท
	2.6 ค่าออกแบบและค่าคุมงาน 4.00% ของ(2.3+2.4+2.5)	เป็นเงิน	28,711.30	บาท
	(ค่าก่อสร้างไม่เกิน 10 ล้านบาท คิด 4% ส่วนที่เกิน 10 ล้านบาทคิด 3.5%)			
	2.7 รวมค่าก่อสร้าง (2.3+2.4+2.5+2.6)	เป็นเงิน	746,493.89	บาท
3. ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง	3.1 ค่าวัสดุก่อสร้างตามข้อ 2.1 และมีค่าสภาพสิ่งปลูกสร้าง 0.00%	เป็นเงิน	455,892.95	บาท
	3.2 ค่าแรงก่อสร้าง ค่าอำนวยการ และอื่น ๆ (2.2+2.4+2.5+2.6)	เป็นเงิน	290,600.94	บาท
	3.3 รวมค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง (3.1+3.2)	เป็นเงิน	746,493.89	บาท
4. ค่าทดแทนอื่น ๆ	4.1 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น	เป็นเงิน	0.00	บาท
5. รวมค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและค่าทดแทนอื่น ๆ เป็นราคาเดือนมิถุนายน 2534 (3.3+4.1)		เป็นเงิน	746,493.89	บาท

(เจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันสี่ร้อยเก้าสิบสามบาทแปดสิบเก้าสตางค์)

พื้นที่อาคาร= 160.86 ตร.ม.

ค่าทดแทน = 4640.64 บาท/ตร.ม.

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ลำดับที่ 1

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายเลขอ้างอิง 33 แผ่นที่ 1

ลำดับที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ		ราคาค่าแรงงาน	
					หน่วยละ	บาท	หน่วยละ	บาท
	ฐานราก							
1)	ฐานรากค.ส.ล.เข็มไม้	วัดขนาด 1 ต้น	1.00	ฐาน	526.00	526.00	198.00	198.00
2)	ฐานรากค.ส.ล.เข็มคอนกรีต	วัดขนาด 8-19 ต้น	12.00	ฐาน	4,067.00	48,804.00	882.00	10,584.00
	เสา							
3)	เสา ค.ส.ล.	0.15*0.15	57.50	เมตร	292.00	16,790.00	46.00	2,645.00
	ฐานราก							
4)	ฐานรากค.ส.ล.เข็มไม้	วัดขนาด 7 ต้น	10.00	ฐาน	3,114.00	31,140.00	785.00	7,850.00
	เสา							
5)	เสาเหล็กกลวงกลม	ศก. 4"	5.00	เมตร	183.00	915.00	79.00	395.00
	คาน, คาน							
6)	คานคอดิน ค.ส.ล.	0.15*0.25	10.70	เมตร	276.00	2,953.20	43.00	460.10
7)	คานคอดิน ค.ส.ล.	0.15*0.30	35.80	เมตร	293.00	10,489.40	49.00	1,754.20
8)	คาน ค.ส.ล. รับพื้น ค.ส.ล. และผนังก่ออิฐฉาบปูน	0.10*0.20	40.20	เมตร	330.00	13,266.00	38.00	1,527.60
9)	คาน ค.ส.ล. รับพื้น ค.ส.ล. และผนังก่ออิฐฉาบปูน	0.15*0.25	85.80	เมตร	429.00	36,808.20	54.00	4,633.20
10)	คาน ค.ส.ล. รับพื้น ค.ส.ล. และผนังก่ออิฐฉาบปูน	0.15*0.30	28.40	เมตร	521.00	14,796.40	69.00	1,959.60
11)	คานทับหลัง ค.ส.ล.	0.10*0.10	10.80	เมตร	64.00	691.20	17.00	183.60
12)	คานทับหลัง ค.ส.ล.	0.10*0.15	13.00	เมตร	78.00	1,014.00	22.00	286.00

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ลำดับที่ 1

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายเลขอ้างอิง 33 แผ่นที่ 2

ลำดับที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ หน่วยละ	ราคาวัสดุ บาท	ราคาค่าแรงงาน หน่วยละ	ราคาค่าแรงงาน บาท
	พื้น							
13)	พื้น ค.ส.ล. บนดิน	หนา 0.10	81.78	ตร.ม.	212.00	17,337.36	34.00	2,780.52
14)	พื้น ค.ส.ล. ระเบียง หรือพื้นยื่นรับสาด	หนา 0.08	5.40	ตร.ม.	386.00	2,084.40	70.00	378.00
15)	พื้น ค.ส.ล. บนคาน	หนา 0.10	172.39	ตร.ม.	483.00	83,264.37	83.00	14,308.37
	วัสดุการพื้น							
16)	กระเบื้องเคลือบสีต่าง ๆ	4"*4"	0.59	ตร.ม.	219.00	129.21	79.00	46.61
17)	กระเบื้องเคลือบสีลวดลาย 1 สี	4"*4"	1.08	ตร.ม.	233.00	251.64	79.00	85.32
18)	กระเบื้องเคลือบสีต่าง ๆ	4"*8"	2.25	ตร.ม.	396.00	891.00	79.00	177.75
19)	กระเบื้องเคลือบสีลวดลายสีต่าง ๆ	8"*8"	15.58	ตร.ม.	431.00	6,714.98	79.00	1,230.82
20)	กระเบื้องไมเสคผิวมัน		4.08	ตร.ม.	264.00	1,077.12	79.00	322.32
21)	ผิวพื้นขัดมันเรียบ		156.24	ตร.ม.	5.00	781.20	31.00	4,843.44
22)	ผิวพื้นขัดมันเรียบผสมสี		81.57	ตร.ม.	15.00	1,223.55	31.00	2,528.67
	ผนัง							
23)	ผนังก่ออิฐมอญครึ่งแผ่น	70*35*160	135.20	ตร.ม.	115.00	15,548.00	40.00	5,408.00
24)	ผนังก่ออิฐมอญครึ่งแผ่นโชว์แนว 2 ด้าน	70*35*160	32.18	ตร.ม.	115.00	3,700.70	102.00	3,282.36
25)	ผนังคอนกรีตบล็อคโปร่งโชว์แนว 2 ด้าน	70*190*390	16.56	ตร.ม.	109.00	1,805.04	63.00	1,043.28
26)	ผนังมุ้งลวดพร้อมโม้คิ้ว	1/2" * 2"	6.08	ตร.ม.	88.00	535.04	40.00	243.20

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 สัญญาที่ 3

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ... หมายเลขอาคาร 33 แผ่นที่ 3

สัญญาที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ		ราคาค่าแรงงาน	
					หน่วยละ	บาท	หน่วยละ	บาท
	วัสดุกรุเพ้ง							
27)	กระเบื้องเคลือบสีต่าง ๆ	4"*4"	8.13	ตร.ม.	189.00	1,536.57	91.00	739.83
28)	กระเบื้องเคลือบสีลวดลาย 1 สี	4"*4"	12.97	ตร.ม.	203.00	2,632.91	91.00	1,180.27
29)	ฉนวนอลูมเวียม 1 ด้าน	หนา 2 ซม.	415.47	ตร.ม.	36.00	14,956.92	40.00	16,618.80
	ผ้าเพดาน							
30)	ไม้อัดยาง	หนา 4 มม.	13.12	ตร.ม.	227.00	2,978.24	54.00	708.48
	หลังคา							
31)	หลังคาเหล็กกระเบื้องลอนคู่ สีซีเมนต์	0.50*1.20	2.21	ตร.ม.	364.00	804.44	64.00	141.44
	ประตู-หน้าต่าง							
32)	ป1 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	15.00	เมตร	94.00	1,410.00	22.00	330.00
33)	ป2 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	4.50	เมตร	94.00	423.00	22.00	99.00
34)	ป3 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	4.50	เมตร	94.00	423.00	22.00	99.00
35)	ป4 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	9.00	เมตร	94.00	846.00	22.00	198.00
36)	ป5 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	4.00	เมตร	94.00	376.00	22.00	88.00
37)	ป6 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	5.00	เมตร	94.00	470.00	22.00	110.00
38)	ป7 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	20.00	เมตร	94.00	1,880.00	22.00	440.00
39)	น1 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	34.50	เมตร	94.00	3,243.00	22.00	759.00

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 สัญญาที่ 1

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง [illegible] หมายเลขอาคาร 32 แผ่นที่ 4

สัญญาที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ		ราคาค่าแรงงาน	
					หน่วยละ	บาท	หน่วยละ	บาท
40)	น2 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	13.00	เมตร	94.00	1,222.00	22.00	286.00
41)	น3 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	18.00	เมตร	94.00	1,692.00	22.00	396.00
42)	น4 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	8.00	เมตร	94.00	752.00	22.00	176.00
43)	น5 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	6.50	เมตร	94.00	611.00	22.00	143.00
44)	น6 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	26.00	เมตร	94.00	2,444.00	22.00	572.00
45)	น7 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	16.00	เมตร	94.00	1,504.00	22.00	352.00
46)	น8 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	9.00	เมตร	94.00	846.00	22.00	198.00
47)	น9 วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	9.00	เมตร	94.00	846.00	22.00	198.00
48)	น10วงกบไม้เนื้อแข็ง	2"*4"	9.50	เมตร	94.00	893.00	22.00	209.00
49)	ป1 กรอบบานประตูไม้สักล่างทึบบนโปร่ง	0.80*2.00	3.00	บาน	1,255.00	3,765.00	123.00	369.00
50)	ป2 ประตูไม้อัดยาง 2 หน้า ชนิดใช้ภายนอก	0.80*2.00	1.00	บาน	535.00	535.00	123.00	123.00
51)	ป3 ประตูไม้อัดยาง 2 หน้า ชนิดใช้ภายนอก	0.70*1.80	1.00	บาน	460.00	460.00	97.00	97.00
52)	ป4 ประตูไม้สักเซาะร่องตัววีกรอบบาน 1 1/4" * 4"	0.60*1.80	2.00	บาน	1,180.00	2,360.00	83.00	166.00
53)	ป5 ประตูไม้สักเซาะร่องตัววีกรอบบาน 1 1/4" * 4"	0.60*1.80	1.00	บาน	1,180.00	1,180.00	83.00	83.00
54)	ป6 ประตูไม้สักเซาะร่องตัววีกรอบบาน 1 1/2" * 4"	0.80*2.00	1.00	บาน	1,950.00	1,950.00	123.00	123.00
55)	ป7 ประตูไม้อัดยาง 2 หน้า ชนิดใช้ภายใน	0.80*2.00	4.00	บาน	465.00	1,860.00	123.00	492.00
56)	น2 กรอบบานไม้สักแบ่ง 6 ช่อง	0.80*1.10	4.00	บาน	710.00	2,840.00	89.00	356.00

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ลำดับที่ 1

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายเลขอาคาร 33 แผ่นที่ 5

ลำดับที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ หน่วยละ	ราคาวัสดุ บาท	ราคาค่าแรงงาน หน่วยละ	ราคาค่าแรงงาน บาท
57)	น6 กรอบบานหน้าต่างไม้สัก	0.80*1.10	4.00	บาน	590.00	2,360.00	89.00	356.00
58)	น7 กรอบบานหน้าต่างไม้สัก	0.80*1.10	4.00	บาน	590.00	2,360.00	89.00	356.00
59)	น8 กรอบบานหน้าต่างไม้สัก	0.80*1.10	3.00	บาน	590.00	1,770.00	89.00	267.00
60)	น9 กรอบบานหน้าต่างไม้สัก	0.80*1.10	2.00	บาน	590.00	1,180.00	89.00	178.00
61)	น10กรอบบานหน้าต่างไม้สัก	0.80*1.10	4.00	บาน	590.00	2,360.00	89.00	356.00
62)	ชุดเกล็ดปรับอลูมิเนียม	4" ; 10 เกล็ด	22.00	ชุด	283.00	6,226.00	51.00	1,122.00
63)	กระจกใส หนา 5 มม.	4 1/2"*0.75 ม	180.00	เกล็ด	32.00	5,760.00	0.00	0.00
64)	น1 กระจกสีชา หนา 5 มม.	4"*0.75 ม.	40.00	เกล็ด	37.00	1,480.00	0.00	0.00
65)	กระจกใส หนา 5 มม.	4 1/2"*0.75 ม	151.00	เกล็ด	32.00	4,832.00	0.00	0.00
66)	กระจกตัดแสง (สีบรอนซ์ ; สีชาดำ)	หนา 5 มม.	18.00	ตร.ฟ.	50.00	900.00	5.00	90.00
67)	กุญแจลูกบิดประตูโครเมี่ยม เงา,ด้าน	1	8.00	ชุด	170.00	1,360.00	51.00	408.00
68)	กุญแจลูกบิดทองแดงรมดำ ทองเหลืองรมดำ บันได, ระเบียง	1	2.00	ชุด	250.00	500.00	51.00	102.00
69)	บันได ค.ส.ล. แบบ 1 แบบกับผ้าท้องเรียบ	สูง 2.52 ม.	3.30	ตร.ม.	966.00	3,187.80	155.00	511.50
70)	ราวบันไดแผ่นเหล็ก	กว้าง 2"	3.60	เมตร	14.00	50.40	8.00	28.80

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ลำดับที่ 1

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายเลขอาคาร 33 แผ่นที่ 6

ลำดับที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ หน่วยละ	ราคาวัสดุ บาท	ราคาค่าแรงงาน หน่วยละ	ราคาค่าแรงงาน บาท
	เบ็ดเตล็ด							
71)	เหล็กเสริมเส้นกลม	ศก.12 มม.	11.90	เมตร	10.00	119.00	1.00	11.90
	รั้ว, ประตูรั้ว							
72)	ประตูรั้วเหล็กแผ่นทึบก่อเป็นบานเปิด หรือบานเลื่อน	สูงไม่เกิน 2 เมต	23.76	ตร.ม.	895.00	21,265.20	0.00	0.00
	ไฟฟ้า							
73)	เดินสายไฟฟ้าดวงโคม แบบสายลอย		17.00	จุด	143.00	2,431.00	200.00	3,400.00
74)	เดินสายปลั๊กไฟฟ้า แบบ สายลอย		12.00	จุด	86.00	1,032.00	200.00	2,400.00
75)	เดินสายกริ่งไฟฟ้า แบบสายร้อยท่อภายใน (ท่อพีวีซี)		1.00	จุด	344.00	344.00	200.00	200.00
76)	ค่าติดตั้งตู้โหลดเซ็นเตอร์		1.00	เครื่อง	0.00	0.00	500.00	500.00
77)	สวิทช์ปิด-เปิด หลังเต่า (เดินลอย)	1	17.00	ชุด	20.00	340.00	0.00	0.00
78)	สวิทช์กดกระดิ่ง (เดินลอย)	1	1.00	ชุด	70.00	70.00	0.00	0.00
79)	ชุดเบ้าเสียบหลังเต่า (เดินลอย)	1	12.00	ชุด	20.00	240.00	0.00	0.00
80)	โคมขาเหล็กธรรมดา 1 หลอด 20 วัตต์	1	5.00	ชุด	182.00	910.00	0.00	0.00
81)	โคมขาเหล็กธรรมดา 1 หลอด 40 วัตต์	1	12.00	ชุด	200.00	2,400.00	0.00	0.00
82)	สะพานไฟ (คัทเอ้าท์)	30 แอมป์	1.00	อัน	35.00	35.00	0.00	0.00
83)	กระดิ่งไฟฟ้าทองเหลือง	3 นิ้ว	1.00	อัน	180.00	180.00	0.00	0.00

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ลำดับที่ 1

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายเลขอาคาร 33 แผ่นที่ 7

ลำดับที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ หน่วยละ	ราคาวัสดุ บาท	ราคาค่าแรงงาน หน่วยละ	ราคาค่าแรงงาน บาท
	ประปา							
84)	เดินท่อน้ำดีใช้ภายในอาคาร ท่อ พี.วี.ซี.	ศก. 1/2"	6.00	จุด	94.00	564.00	360.00	2,160.00
85)	เดินท่อน้ำทิ้งใช้ภายในอาคาร ท่อ พี.วี.ซี.	ศก. 2"	3.00	จุด	195.00	585.00	360.00	1,080.00
86)	ก๊อกน้ำทองเหลือง	ศก.1/2"	2.00	อัน	35.00	70.00	0.00	0.00
87)	ก๊อกน้ำบรอนซ์	ศก.1/2"	4.00	อัน	60.00	240.00	0.00	0.00
	สุขภัณฑ์							
88)	[illegible]	TC12	1.00	อัน	255.00	255.00	70.00	70.00
89)	ส่วนถังของแบบแยกชิ้นส่วน สีธรรมดา	TC21	1.00	อัน	295.00	295.00	70.00	70.00
90)	ที่ใส่สบู่ (ธรรมดา)	TF 9000	2.00	อัน	150.00	300.00	69.00	138.00
91)	ที่ใส่กระดาษ (ธรรมดา)	TF 9210	1.00	อัน	125.00	125.00	69.00	69.00
	วัสดุเคลือบผิว							
92)	สีน้ำพลาสติก	ทั่ว ๆ ไป	553.64	ตร.ม.	16.00	8,858.24	26.00	14,394.64
93)	แลคเกอร์		27.80	ตร.ม.	34.00	945.20	26.00	722.80
94)	สีน้ำมัน	ทั่ว ๆ ไป	76.03	ตร.ม.	30.00	2,280.90	26.00	1,976.78

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายละเอียดการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ลำดับที่ 1

ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายเลขอาคาร 33 แผ่นที่ 8

ลำดับที่	รายการโครงสร้างหรือวัสดุก่อสร้าง	ขนาด	จำนวน	หน่วย	ราคาวัสดุ หน่วยละ	ราคาวัสดุ บาท	ราคาค่าแรงงาน หน่วยละ	ราคาค่าแรงงาน บาท
	เฟอร์นิเจอร์							
95)	อุปกรณ์เชือกดึง	กว้างไม่เกิน 5 ม	9.00	ชุด	250.00	2,250.00	0.00	0.00
96)	ผ้าม่านผ้าฝ้ายชนิดหนาสีต่าง ๆ		11.70	ตร.ม.	160.00	1,872.00	0.00	0.00
97)	กระดาษปิดผนังชนิดไวนิลไหม		13.12	ตร.ม.	130.00	1,705.60	0.00	0.00
	เบ็ดเตล็ด							
98)	ท่อระบายน้ำ พี.วี.ซี.	ศก. 4"	5.00	เมตร	106.00	530.00	0.00	0.00
	ผนัง							
99)	แผ่นเหล็กอาบสังกะสี	เบอร์ 33 หนา 0	1.08	ตร.ม.	44.00	47.52	0.00	0.00
				รวมเป็นเงิน		455,892.95		125,974.20

)

กองจัดการมรดกที่ดิน 3

รายละเอียดประกอบการประมาณราคาทรัพย์แทนที่ดิน ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่
แขวงบางนาวา แขวงทุ่งวัดดอน แขวงบางโคล เขตบางนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๐

ที่ดินโฉนดที่ 247 เลขที่ดิน 45 หน้าสำรวจ 393 ระวาง [illegible] แขวง [illegible] เขต [illegible] กรุงเทพมหานคร แปลงหมายเลขที่ 202
(ตามลำดับบัญชีรายชื่อผู้ถูกเวนคืน)
เนื้อที่ตามโฉนด 1118 ตารางวา

๑. ☒ ที่ดินถูกเวนคืนทั้งอยู่ในหน่วยที่ 4 โซน/บล็อก 08J เนื้อที่ 393 ตารางวา ๆ ละ 5000 บาท เป็นเงิน 1,965,000 บาท
๒. ☐ ที่ดินถูกเวนคืนระยะ ___ เมตร แรกทั้งอยู่ในหน่วยที่ ___ โซน/บล็อก ___ เนื้อที่ ___ ตารางวา ๆ ละ ___ บาท เป็นเงิน ___ บาท
๓. ☐ ที่ดินถูกเวนคืนระยะหลัง ___ เมตร ทั้งอยู่ในหน่วยที่ ___ โซน/บล็อก ___ เนื้อที่ ___ ตารางวา ๆ ละ ___ บาท เป็นเงิน ___ บาท

รวมเนื้อที่ถูกเวนคืน 393 ตารา
เป็นเงินทั้งสิ้น 1,965,000 บาท

๔. ☐ ที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืนทั้งอยู่ในหน่วยที่ 4 โซน/บล็อก 08J เนื้อที่ 725 ตารางวา ๆ ละ 5,000 บาท เป็นเงิน 3,625,000 บาท
๕. ☐ ที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืนระยะ ___ เมตร แรกทั้งอยู่ในหน่วยที่ ___ โซน/บล็อก ___ เนื้อที่ ___ ตารางวา ๆ ละ ___ บาท เป็นเงิน ___ บาท
๖. ☐ ที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืนระยะหลัง ___ เมตร ทั้งอยู่ในหน่วยที่ ___ โซน/บล็อก ___ เนื้อที่ ___ ตารางวา ๆ ละ ___ บาท เป็นเงิน ___ บาท

รวมเนื้อที่เหลือจากถูกเวนคืน
725 ตารางวา
เป็นเงินทั้งสิ้น 3,625,000 บาท

หลังจากหักถนนแล้วที่ดินมีราคาสูงขึ้นกว่าราคาใหม่ ดังนี้

๗. จากข้อ ๔ เนื้อที่ ___ ตารางวา นำราคาในหน่วยที่ ___ โซน/บล็อก ___ มาเปรียบเทียบราคาตารางวาละ ___ บาท เป็นเงิน ___ บาท
๘. ☐ ที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืนติดจากถนน ถนน ระยะ 20 เมตรแรกเนื้อที่ 335 ตารางวา นำราคาในหน่วยที่ 1 โซน/บล็อก 08B มาเปรียบเทียบราคาตารางวาละ 35,000 บาท เป็นเงิน 11,725,000
๙. ☐ ที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืนติดจากถนน ถนน ระยะหลัง 20 เมตรเนื้อที่ 390 ตารางวา นำราคาในหน่วยที่ 6 โซน/บล็อก 08B มาเปรียบเทียบราคาตารางวาละ 5,000 บาท เป็นเงิน 1,950,000
๑๐. ☐ ที่ดินส่วนที่เหลือจากถูกเวนคืนติดจากถนน ___ ระยะ ___ เนื้อที่ ___ ตารางวา นำราคาในหน่วยที่ ___ โซน/บล็อก ___ มาเปรียบเทียบราคาตารางวาละ ___ บาท เป็นเงิน ___

รวมเนื้อที่ 725 ตารางวา มีราคาสูงขึ้นเป็นเงิน 13,675,000 บาท

การคำนวณราคาที่ดินที่สูงขึ้น – ต่ำลง ดังนี้

– ราคาที่ดินที่หักถนนแล้ว (ข้อ ๗ – ข้อ ๑๐) เนื้อที่ 725 ตารางวา เป็นเงิน 13,675,000 บาท
– ราคาที่ดินที่เหลือจากถูกเวนคืน (ข้อ ๔ – ข้อ ๖) เนื้อที่ 725 ตารางวา เป็นเงิน 3,625,000 บาท (ราคาตามทุนเดิม)
เป็นราคาความเจริญ 10,050,000 บาท
– ราคาที่ดินที่ถูกเวนคืน (ข้อ ๑ – ข้อ ๓) เนื้อที่ 393 ตารางวา เป็นเงิน 3,625,000 บาท
เมื่อหักลบกันแล้วที่ดินมีราคา (สูงกว่า – ต่ำกว่า) ทุนเดิม + 6,425,000 บาท

สรุปว่าที่ดินแปลงนี้
☐ ได้รับค่าทดแทนเป็นเงิน ___ บาท
☒ ไม่ได้รับค่าทดแทน

ผู้ประมาณราคา ___ 27 ก.ค. 31
หัวหน้าโครงการ ฯ ___
หัวหน้างาน ฯ ___

หมายเหตุ ราคาตามเจริญ

195

ลำดับที่ 202

เฉนดที่ ๒๔๗ ระวาง ๔๓ ๑๐ เลขที่ดิน ๔๕ (๒๕๓)

ตำบล บางโคล่ (บางบอน) อำเภอ บางนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๒-๓-๑๙ (Issue ๓๐๑๗) ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ทิศตะวันออก จดที่ดินเลขที่

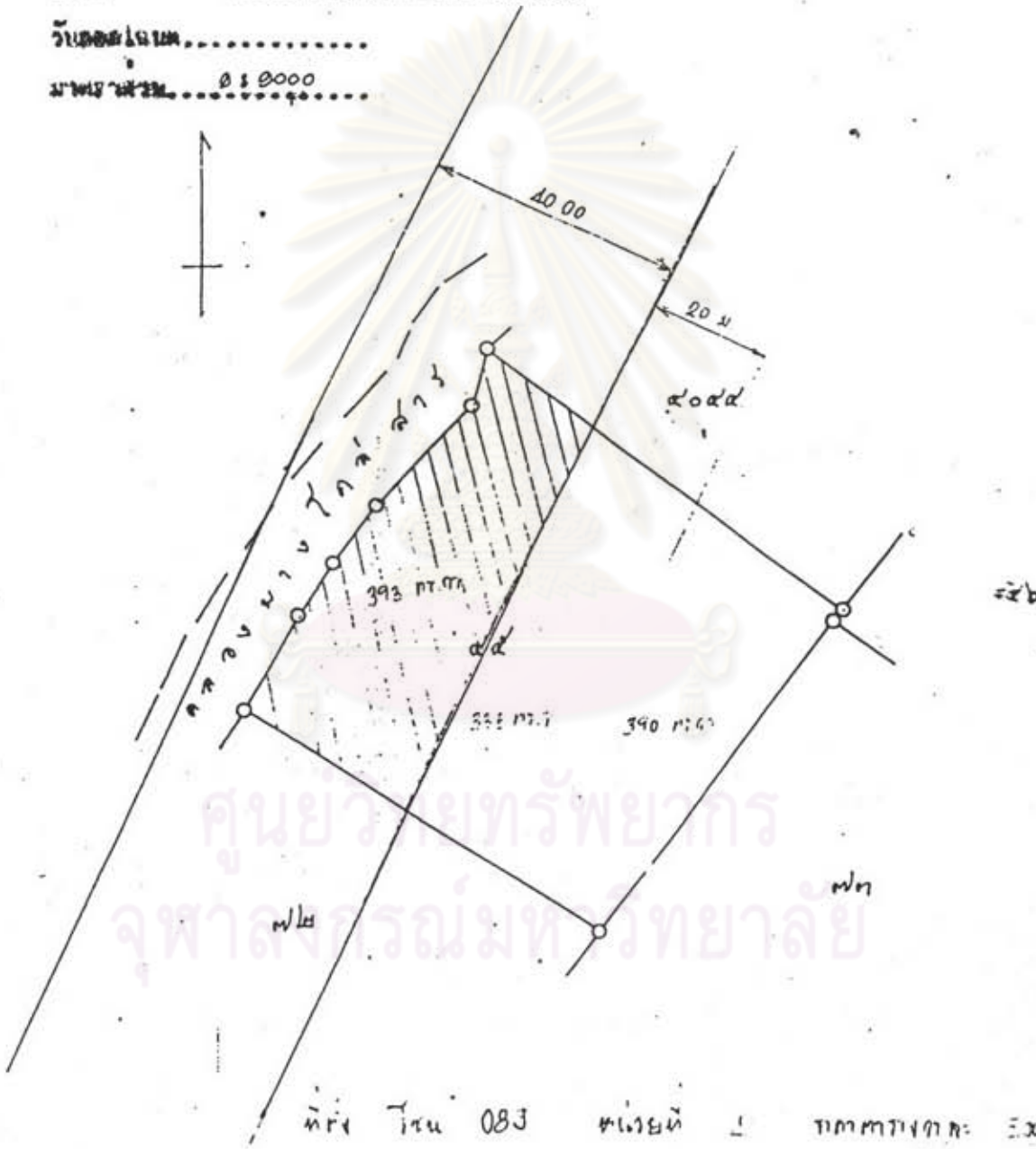
ทิศเหนือ จดที่ดินเลขที่

ทิศตะวันตก จดที่ดินเลขที่

ทิศใต้ จดที่ดินเลขที่

วันออกเฉนด

มาตราส่วน 0 : 0000

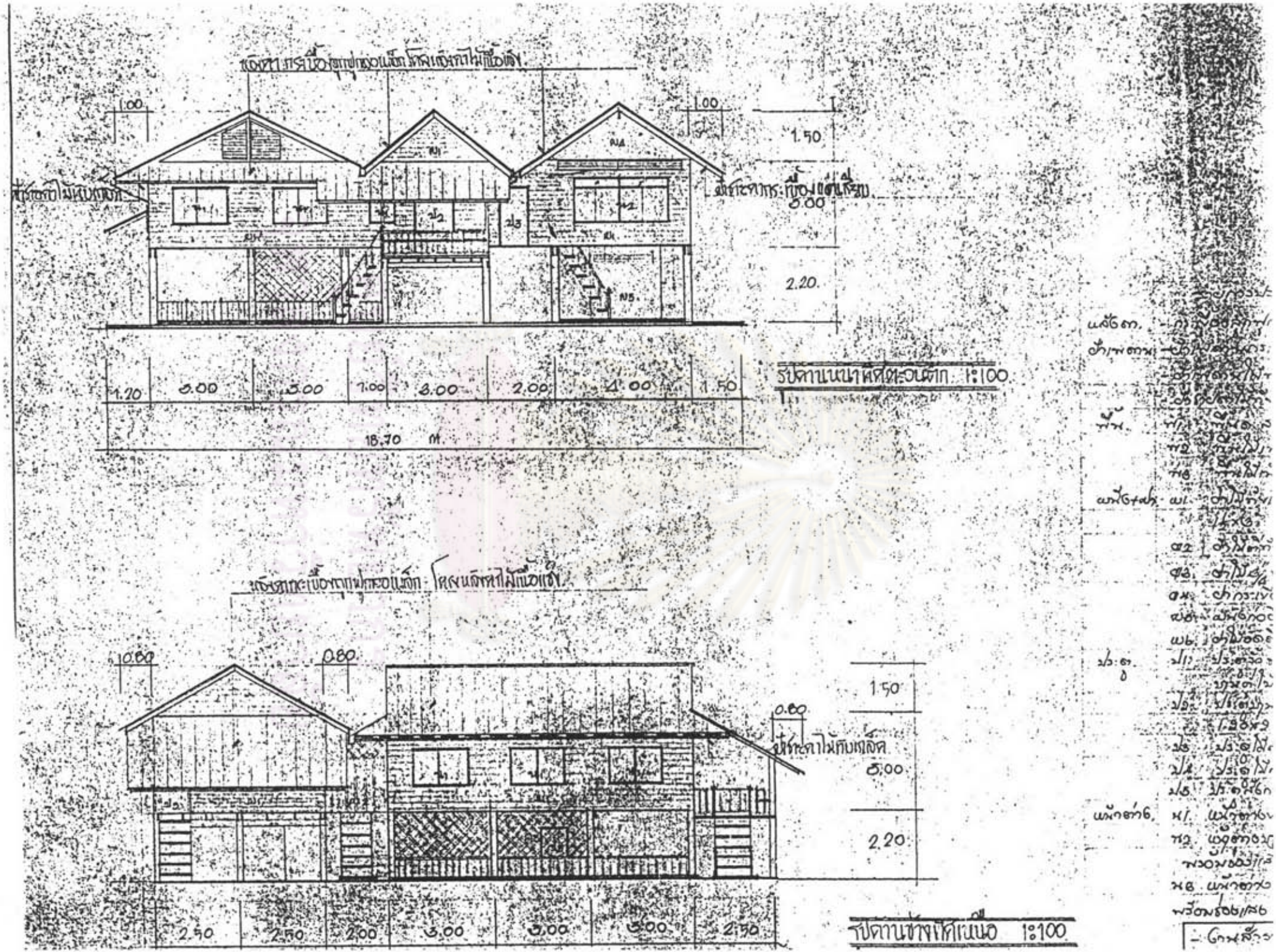


ที่ตั้ง โซน 083 หน่วยที่ 1 ราคาตารางวาละ 5000 บาท

---------- แนวเวนคืนสายเหนือ-ใต้ กว้าง 40.00 เมตร

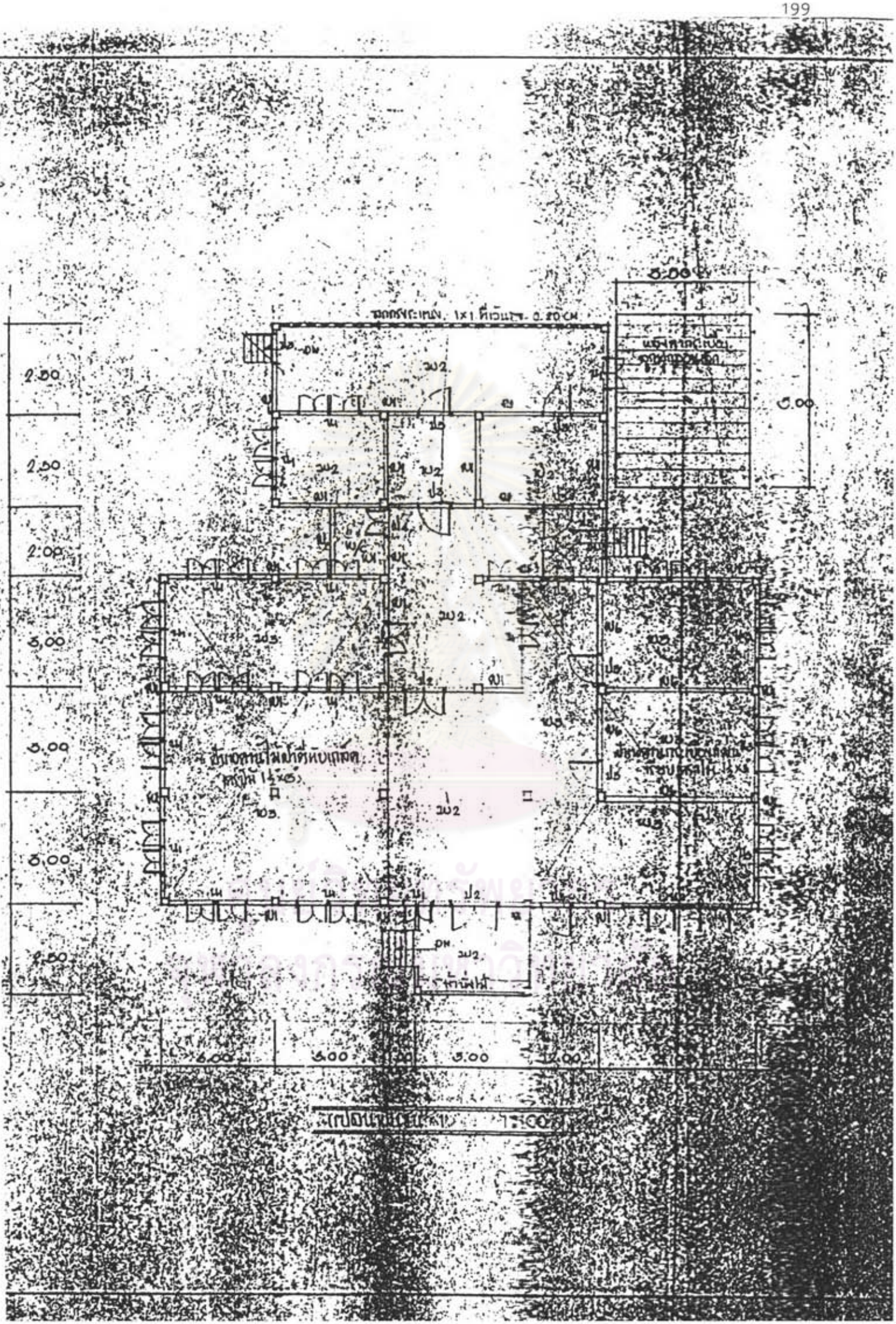
▨ ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ประมาณ 393 ตร.วา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปด้านหน้าหลังตะวันตก 1:100

รูปด้านข้างทิศเหนือ 1:100


3.00
2.50
2.50
2.00
3.00
3.00
3.00
2.50
3.00
3.00
3.00
7.00

3.27

(17)

สรุปรายละเอียดการคำนวณและประมาณราคาค่าทดแทนอาคารสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้

โครงการ.....[illegible].....

อาคารเลขที่.....3689.....ลำดับที่.....

ลักษณะอาคาร.....บ้านไม้ 2 ชั้น.....

เนื้อที่อาคาร ประมาณ.....270.5.....ตารางเมตร ปลูกสร้างประมาณ.....ปี

เจ้าของอาคาร .....

สถานที่ตั้ง ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ .....เลขที่ดิน.....ระวาง.....

แขวง.....เขต.....กรุงเทพมหานคร

เจ้าของที่ดินที่ตั้งอาคาร.....

การรื้อถอนอาคาร ☑ คิดราคาทั้งหลัง ☐ คิดราคาบางส่วน .....

หักค่าเสื่อมสภาพ.....10 %.....

ราคาที่ประมาณการ

๑. ค่าทดแทนวัสดุเสียหาย.....591,705.-.....บาท

๒. ค่ารื้อถอน 25 เปอร์เซ็นต์ ของค่าวัสดุปัจจุบัน.....25,873.-.....บาท

๓. ค่าแรงงานก่อสร้าง 25 เปอร์เซ็นต์ของค่าวัสดุปัจจุบัน.....258,732.-.....บาท

๔. รวมค่าทดแทนอาคาร (๑ - ๒ - ๓).....876,310.-.....บาท

๕. ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน จำนวน ...11... เที่ยว.....16,500.-.....บาท

๖. ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ จำนวน.....4.... เที่ยว.....6,000.-.....บาท

๗. ค่าทดแทนรั้ว.....43,369.-.....บาท

๘. ค่าทดแทนต้นไม้.....4,120.-.....บาท

๙. ค่าถมดิน.....-.....บาท

๑๐. ค่าอำนวยการ...3.....ของราคารวมวัสดุปัจจุบัน.....31,048.-.....บาท

รวมราคาค่าทดแทนทั้งหมดที่ประมาณการ เป็นเงิน.....977,347.-.....บาท

(เก้าแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันสามร้อยสี่สิบเจ็ดบาทถ้วน)

ผู้ประมาณราคา...../.....3 พ.ค...../84.....

ผู้ตรวจ...../...../.....

หัวหน้างาน...../...../.....

หมายเหตุ ค่าทดแทนอาคารเฉลี่ยตารางเมตรละ.....3,239.59.....บาท

.....

.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งก่อสร้าง อาคารเลขที่ 3689 แผ่นที่ 1/5

✓คิดราคาทั้งหลัง
คิดราคาบางส่วน
.....

โครงการ เพนียดใต้

งานคำนวณและประมาณราคาทรัพย์สิน สิ่งก่อสร้าง นำไม้ 2 ชั้น เลขที่ 3689 แขวง ..... เขต ..... กรุงเทพมหานคร

ชื่อเจ้าของสิ่งก่อสร้าง ..... ลักษณะสิ่งก่อสร้าง ..... ปลูกสร้างประมาณ ..... ปี

ลำดับ	รายการ	จำนวนวัสดุ		ราคาปัจจุบัน		จำนวนเงินค่าวัสดุ		หักค่าเสื่อมสภาพแล้ว			รื้อถอน	ค่าทดแทนฯ		หมายเหตุ
		จำนวน	หน่วย	บาท	สต.	บาท	สต.	%	บาท	สต.	%	บาท	สต.	
1.	พลังคามุงกระเบื้องลอนเล็ก	356.17	ม²	450	–	160,277	–	10	144,249	–	50	72,124	–	
2.	ฝ้าเพดานกระเบื้องแผ่นเรียบ	65.0	ม²	300	–	19,500	–	10	17,550	–	60	10,530	–	
3.	ฝ้าเพดานไม้ยางตีทับแผง	116.92	ม²	280	–	32,738	–	10	29,464	–	60	17,678	–	
4.	เสาไม้ 6"×6"×4.50 ม.	8	ต้น	1,871	–	14,968	–	10	13,471	–	30	4,041	–	
5.	เสาไม้ 6"×6"×3.00 ม.	26	ต้น	1,247	–	32,422	–	10	29,180	–	30	8,754	–	
6.	เสาไม้ 6"×6"×2.00 ม.	2	ต้น	831	–	1,662	–	10	1,496	–	30	449	–	
7.	เสาค.ส.ล. 6"×6"×2.50 ม.	36	ต้น	375	–	13,500	–	10	12,150	–	100	12,150	–	
8.	ต่อมือค.ส.ล.สำเร็จรูป 6"×6"×3.00 ม.	18	ต้น	1,350	–	24,300	–	10	21,870	–	100	21,870	–	
9.	ฐานราก (อาคาร 2 ชั้น)	34	ฐาน	1,000	–	144,000	–	10	129,600	–	100	129,600	–	
10.	คอระเบียงลูกกรงไม้	31.10	ม.	115	–	3,577	–	10	3,219	–	40	1,288	–	
11.	บันไดไม้	3	ชุด	1,867	–	5,601	–	10	5,041	–	60	3,025	–	
12.	พื้น ค.ส.ล. ปัดบัน (พ1) ชั้นล่าง	274.10	ม²	415	–	113,752	–	10	102,376	–	100	102,376	–	
13.	พื้นไม้ตีทาน (พ2)	100.50	ม²	800	–	80,400	–	10	72,360	–	30	21,708	–	
14.	พื้น ค.ส.ล. ปัดบัน (พ1) ชั้นบน	3.0	ม²	600	–	1,800	–	10	1,620	–	100	1,620	–	
15.	พื้นไม้เข้าลิ้น (พ3)	108.0	ม²	940	–	101,520	–	10	91,368	–	60	54,821	–	
						750,017	–					162,034	–	

โครงการ.....เหนือ - ใต้.....อาคารเลขที่.....3689.....แผ่นที่...2/5...

ดับที่	รายการ	จำนวนวัสดุ		ราคาปัจจุบัน		จำนวนเงินค่าวัสดุ		หักค่าเสื่อมสภาพแล้ว			รื้อถอนเสียหาย	ค่าทดแทน	
		จำนวน	หน่วย	บาท	สต.	บาท	สต.	%	บาท	สต.	%	บาท	สต.
16.	ฝาไม้ยางตีทับ <ผ1>; <ผ2>	240.58	ม้	280	–	67,362	–	10	60,626	–	60	36,376	–
17.	ฝาไม้ระแนง <ผ3>.	18.36	ม้	200	–	3,672	–	10	3,305	–	60	1,983	–
18.	ฝาภายเนื้องแผ่นเรียบ <ผ4>.	13.20	ม้	330	–	4,356	–	10	3,920	–	60.	2,352	–
19.	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ <ผ5>.	27.92	ม้	200	–	5,584	–	10	5,026	–	100.	5,026	–
20.	ฝาไม้อัด (2 ด้าน) ; <ผ6>.	39.12	ม้	360	–	14,083	–	10	12,675	–	60.	7,605	–
21.	สี "	934.20	ม้	40	–	37,368	–	10	33,631	–	100	33,631	–
22	ประตูไม้สักคู่ 1.20 x 2.00 ม. + ช่องแสง <ป2>	6	ชุด	3,825	–	22,950	–	10	20,655	–	20.	4,131	–
23.	ประตูไม้สัก 0.80 x 1.80 ม <ป3>	15	ชุด	1,935	–	29,025	–	10	26,123	–	20	5,225	–
24	ประตูไม้สักคู่ 0.80 x 1.80 ม. <ป4>.	1	ชุด	1,935	–	1,935	–	10	1,742	–	20.	348	–
25.	หน้าต่างไม้สักคู่ 0.80 x 1.10 ม <น1>	26	ชุด	1,377	–	35,802	–	10	32,222	–	20	6,444	–
26.	หน้าต่างหนาสิทโก้ 0.80 x 1.50 ม. <น2> (ช่องแสง)	4	ชุด	1,584	–	6,336	–	10	5,702	–	20	1,140	–
27	หน้าต่างไม้สักคู่ 0.80 x 1.50 ม. <น3> (ช่องแสง)	8	ชุด.	1,584	–	12,672	–	10	11,405	–	20.	2,281	–
28.	โคส้วมนั่งยอง	2	ชุด.	640	–	1,280	–	10	1,152	–	100.	1,152	–
29	บ่อเกรอะ - บ่อซึม.	2	ชุด	1,800	–	3,600	–	10	3,240	–	100	3,240	–
30	เดินสายไฟพร้อมสวิทตลงโคม.	20	จุด	215	–	4,300	–	10	3,870	–	100	3,870	–
31.	เดินสายไฟพร้อมปลั๊ก	22	จุด	150	–	3,300	–	10	2,970	–	100	2,970	–
32.	บำตอร์ไฟฟ้า.	1	ชุด	2,380	–	2,380	–	–	–	–	–	–	–
33.	ก๊อกน้ำ	5	ชุด	90	–	450	–	10	405	–	100	405	–
						256,455 -						118,179 -	

โครงการ.....เหนือ-ใต้.....อาคารเลขที่.....3689.....แผ่นที่.....3/5

ลำดับที่	รายการ	จำนวนวัสดุ		ราคาปัจจุบัน		จำนวนเงินค่าวัสดุ		หักค่าเสื่อมสภาพแล้ว			รื้อถอนเสียหาย	ค่าทดแทน		หมายเ
		จำนวน	หน่วย	บาท	สต.	บาท	สต.	%	บาท	สต.	%	บาท	สต.	
34	[illegible]	1	ชุด	3,580	–	3,580	–	–	–	–	–	–	–	
35	[illegible]	1	หลัง	6,500	–	6,500	–	10	5,850	–	100	5,850	–	
36.	[illegible]	35.52	ม้	176	–	6,252	–	10	5,626	–	30	1,688	–	
37.	[illegible]	36	[illegible]	210	–	7,560	–	10	6,804	–	40	2,722	–	
38.	[illegible]	25.92	ม้	176	–	4,562	–	10	4,106	–	30	1,232	–	
						28,454	–					11,292		
	รวม				=	1,034,926	–				=	591,705.	–	

รวมเงินค่าวัสดุเสียหาย (หักค่าเสื่อมสภาพแล้ว) = 591,705.– บาท

ค่ารื้อถอน 25 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน = 25,873.– บาท

ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่รื้อถอน 11 เที่ยว ๆ ละ 1,500.-บาท = 16,500.– บาท

ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ 4 เที่ยว ๆ ละ 1,500.-บาท = 6,000.– บาท

ค่าแรงงานก่อสร้าง 25 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน = 258,732.– บาท

ค่าอำนวยการ 3 % ของราคาวัสดุปัจจุบัน = 31,048.– บาท

ค่าถมดิน = – บาท

รวมค่าทดแทนสิ่งก่อสร้างทั้งสิ้นเป็นเงิน = 929,858.– บาท

ผู้แยกรายการวัสดุ...../...../.....

ผู้ประมาณราคา...../...3 พ.ค./...34...

รั้วสังกะสี

โครงการ เหนือ - ใต้ อาคารเลขที่ 3689 แผ่นที่ 4/5

ลำดับที่	รายการ	จำนวนวัสดุ		ราคาปัจจุบัน		จำนวนเงินค่าวัสดุ		หักค่าเสื่อมสภาพแล้ว			รื้อถอนเสียหาย	ค่าทดแทน		หมายเหตุ
		จำนวน	หน่วย	บาท	สต.	บาท	สต.	%	บาท	สต.	%	บาท	สต.	
1.	รั้วสังกะสี สูง 2.00 ม.	100.90	ม.	480	—	48,432	—	10	43,589	—	60.	26,153	—	/
2.	ประตูไม้เนื้อแข็ง 1.20 x 2.00 ม. <ป1>	2	ชุด	1,883	—	3,766	—	10	3,389	—	20	678	—	/
3.	ประตูสังกะสี 0.80 x 2.00 ม. <ป5>	1	ชุด	373	—	373	—	10	336	—	30.	101	—	/

รวม = 52,571 — = 26,932 — /

รวมเงินค่าวัสดุเสียหาย (หักค่าเสื่อมสภาพแล้ว) = 26,932. — บาท /

ค่ารื้อถอน 2 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน = 1,051. — บาท /

ค่าขนย้ายวัสดุ[illegible] เที่ยว ๆ ละ 1,500 บาท = 7,500 บาท /

ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ — เที่ยว ๆ ละ — บาท = — บาท

ค่าแรงงานก่อสร้าง 10 % ของค่าวัสดุปัจจุบัน = 5,257. — บาท /

รวมเป็นเงิน = 40,740. — บาท /

~~ค่าขนดิน~~ ค่าอำนวยการ 5% = 2,629. — บาท /

รวมค่าทดแทนสิ่งก่อสร้างทั้งสิ้นเป็นเงิน = 43,369. — บาท /

ผู้แยกรายการวัสดุ...../...../.....

ผู้ประมาณราคา...../...../.....

5/5

ราคาคาทดแทนพืชผลต้นไม้ โครงการ....[illegible]....

เจ้าของ.....ที่ดินโฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน.....แขวง.....เขต.....

ลำดับที่	ชนิดของพืชผล	ขนาด ใหญ่	ขนาด กลาง	ขนาด เล็ก	ราคาต้นละ	เป็นเงิน	หมายเหตุ
1.	ชมพู่นาค.		5		75.-	375.-	✓
2.	มะม่อง	1			500.-	500.-	✓
3	มะม่อง		3		340.-	1,020.-	
4	มะม่อง			3	80.-	240.-	
5.	[illegible]		1		335.-	335.-	
6.	มังคุด		1		450.-	450.-	
7.	กล้วย		1		50.-	50.-	
8	มะกรูด		1		100.-	100.-	
9.	ชมพู่ (มะเหมี่ยว)		14.		75.-	1,050.-	✓
	รวมเงิน					4,120.-	✓ ผู้คำนวณ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบฟอร์มที่ 4[illegible]

แผ่นที่ 36

5

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แผนผังแสดงที่ดินที่ถูกเขตทาง

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนชั้นที่ 2 สาย บางโคล่-แจ้งวัฒนะ หมายเลขแปลงที่ดิน 98

ชื่อเจ้าของที่ดิน .....

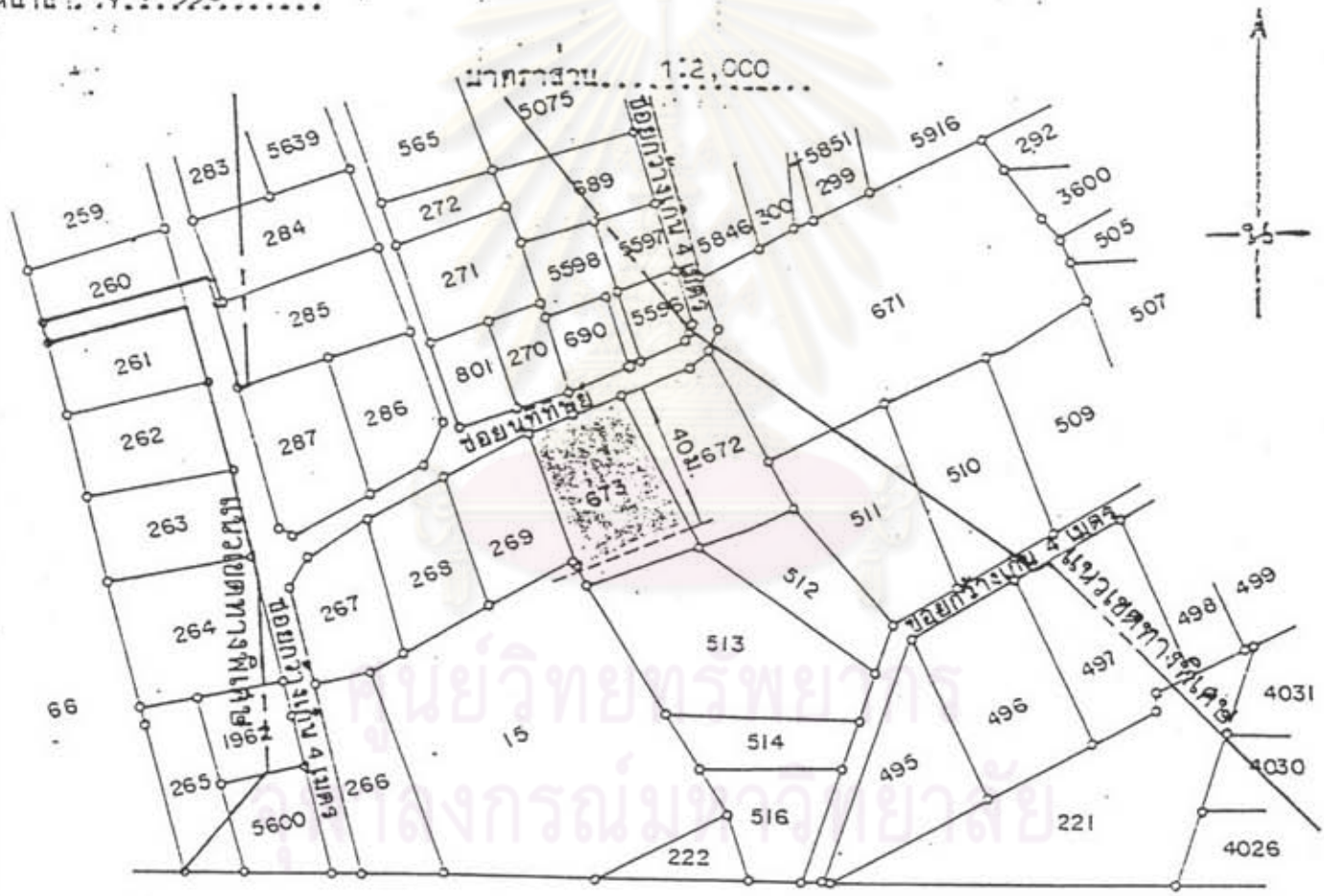
โฉนดเลขที่ 21824 ตำบล บางเขน เนื้อที่ที่ดินเดิม - ไร่ 3 งาน 32 ตารางวา

ระวาง 6น. 20. อำเภอ เมืองนนทบุรี ถูกเขตทางประมาณ - ไร่ 3 งาน 32 ตารางวา

เลขที่ดิน 673 จังหวัด นนทบุรี คงเหลือ - ไร่ - งาน - ตารางวา

หน้าสำรวจ 958

มาตราส่วน 1:2,000



ถนนงามวงศ์วาน

ส่วนที่ 1 ส่วนที่ 2 ส่วนที่ 3 ส่วนที่ 4

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบฟอร์มที่ 4221

แผ่นที่ 36 /

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รายการประเมินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทาง

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ ทางด่วนชั้นที่ 2 สาย บางโคล่-แจ้งวัฒนะ / หมายเลขแปลงที่ดิน 98 /

ชื่อเจ้าของที่ดิน .....

โฉนดเลขที่ 21824 / ตำบล บางเขน / เนื้อที่ที่ดินเดิม - ไร่ 3 งาน 37 / ตารางวา

ระวาง 6น. / อำเภอ เมืองนนทบุรี / ถูกเขตทางประมาณ - ไร่ 3 งาน 37 / ตารางวา

เลขที่ดิน 673 / จังหวัด นนทบุรี / คงเหลือ - ไร่ - งาน - ตารางวา

หน้าสำรวจ 958 /

ประเมินราคาค่าทดแทนที่ดินจาก

(1) บัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาด เพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2530 ใช้บังคับ

(2) บัญชีราคาปานกลางที่ดินที่ใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2530 ใช้บังคับ

แขวง/ตำบล บางเขน / เขต/อำเภอ เมืองนนทบุรี / จังหวัด นนทบุรี /

ที่ดิน ส่วนที่	ประเมินราคา ค่าทดแทนจาก	ตรงกับราคาที่ดิน หน่วยที่	ตารางวาละ (บาท)	ถูกเขตทางประมาณ (ตารางวา)	เป็นเงิน	
					บาท	สต.
1	(1) /	4 /	4,000.- /	287 /	1,148,000.	- /
2	(1) /	6 /	1,000.- /	50 /	50,000.	- /
			รวม	337 /	1,198,000.	- /

รวมเป็นเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางประมาณ 1,198,000.- / บาท

(หนึ่งล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นแปดพันบาทถ้วน /)

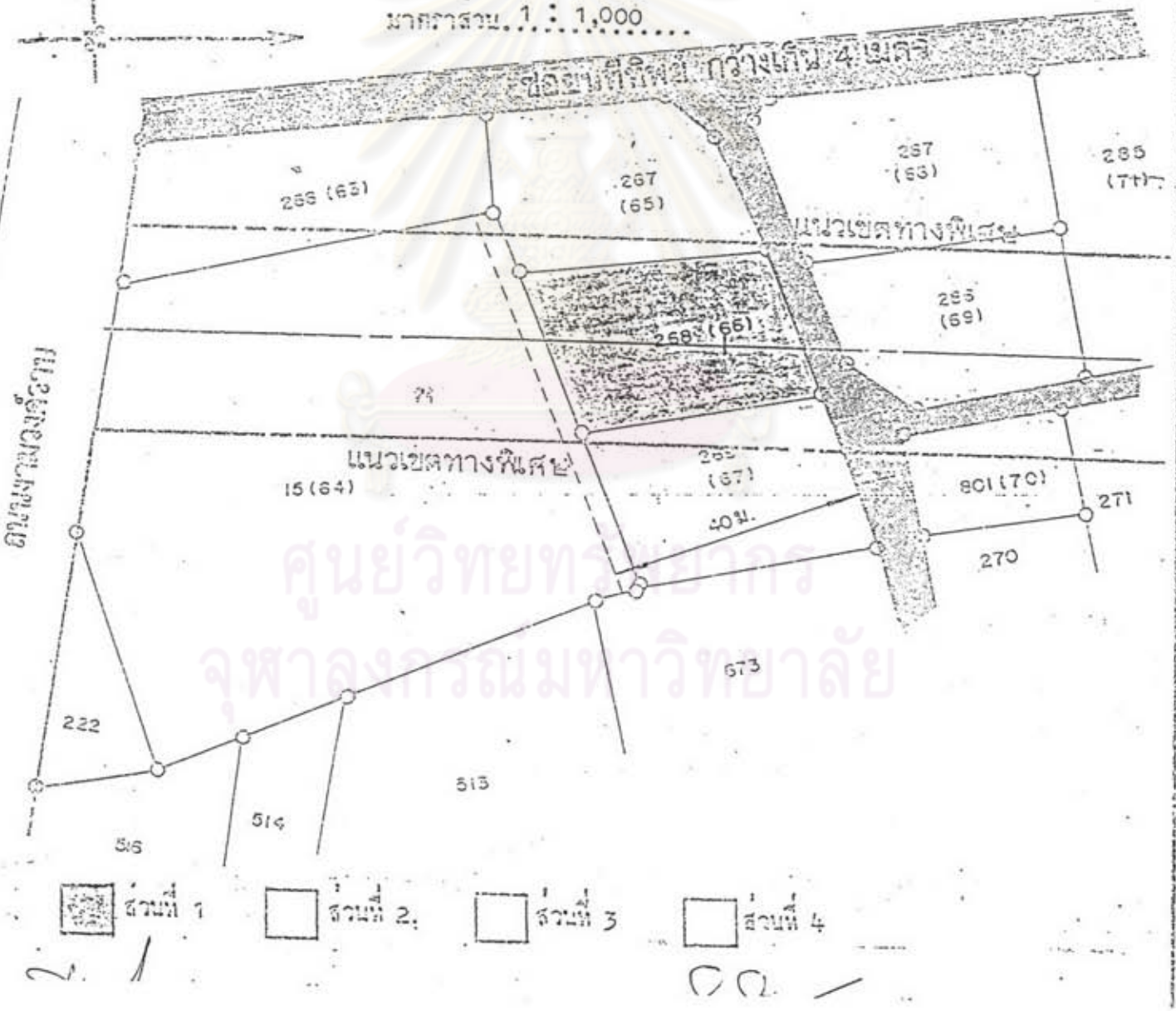
แบบต่อวันที่ 4220
แผ่นที่ 36

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แบบบังแสดงที่ดินที่ถูกเวนคืน

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระหว่าง...ทางด่วนชั้นที่ 2 สาย...บางโคร่-แจ้งวัฒนะ...หมายเลขแปลงที่ดิน...66...
เจ้าของที่ดิน.....
โฉนดเลขที่...14722 (6 น.)...ตำบล...บางเขน.....เนื้อที่ที่ถูกเวนคืน.....ไร่...2...งาน...33...ตารางวา
กว้าง...20...อำเภอ...เมืองนนทบุรี.....ถูกเวนคืนทั้งแปลง...ไร่...2...งาน...33...ตารางวา
ยาวที่ดิน...268...จังหวัด...นนทบุรี.....คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
หน้าสำรวจ...474...

มาตราส่วน 1 : 1,000



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบฟอร์มที่ 4221

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย แผ่นที่ 36 /

รายการประเมินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทาง

โครงการก่อสร้างทางพิเศษระบบ...ทางด่วนขั้นที่ 2...สาย...บางโคล่-แจ้งวัฒนะ /...หมายเลขแปลงที่ดิน...66 /...

ชื่อเจ้าของที่ดิน.....

โฉนดเลขที่ 14722 /...ตำบล...บางเขน /...เนื้อที่ที่ดินเดิม...-...ไร่...2...งาน...33...ตารางวา

ระวาง...6น. 29 /...อำเภอ...เมืองนนทบุรี /...ถูกเขตทางประมาณ...-...ไร่...2...งาน...33 /...ตารางวา

เลขที่ดิน...268 /...จังหวัด...นนทบุรี /...คงเหลือ...-...ไร่...-...งาน...-...ตารางวา

หน้าสำรวจ 474 /...

ประเมินราคาค่าทดแทนที่ดินจาก

(1) บัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาด เพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2530 ใช้บังคับ

(2) บัญชีราคาปานกลางที่ดินที่ใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2530 ใช้บังคับ

ตำบล/แขวง...บางเขน /...อำเภอ/เขต...เมืองนนทบุรี /...จังหวัด...นนทบุรี /...

ที่ดินสวนที่	ประเมินราคาค่าทดแทนจาก	ตรงกับราคาที่ดินหน่วยที่	ตารางวาละ (บาท)	ถูกเขตทางประมาณ (ตารางวา)	เป็นเงิน บาท	เป็นเงิน สต.
1	(1) /	4 /	4,000 /	233 /	932,000	- /
			รวม	233 /	932,000	- /

รวมเป็นเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางประมาณ.....932,000.-- /.....บาท

(.....เก้าแสนสามหมื่นสองพันบาทถ้วน /...)

หมายเหตุ - ค่าทดแทนที่ดินแน่นอนจะถือตามจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่กรมที่ดินรังวัดแบ่งแยกเสร็จ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

เพื่อสร้างทางพิเศษสายแจ้งวัฒนะ - บางโคล่ และสายพญาไท - ศรีนครินทร์

ในท้องที่อำเภอปากเกร็ด อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี

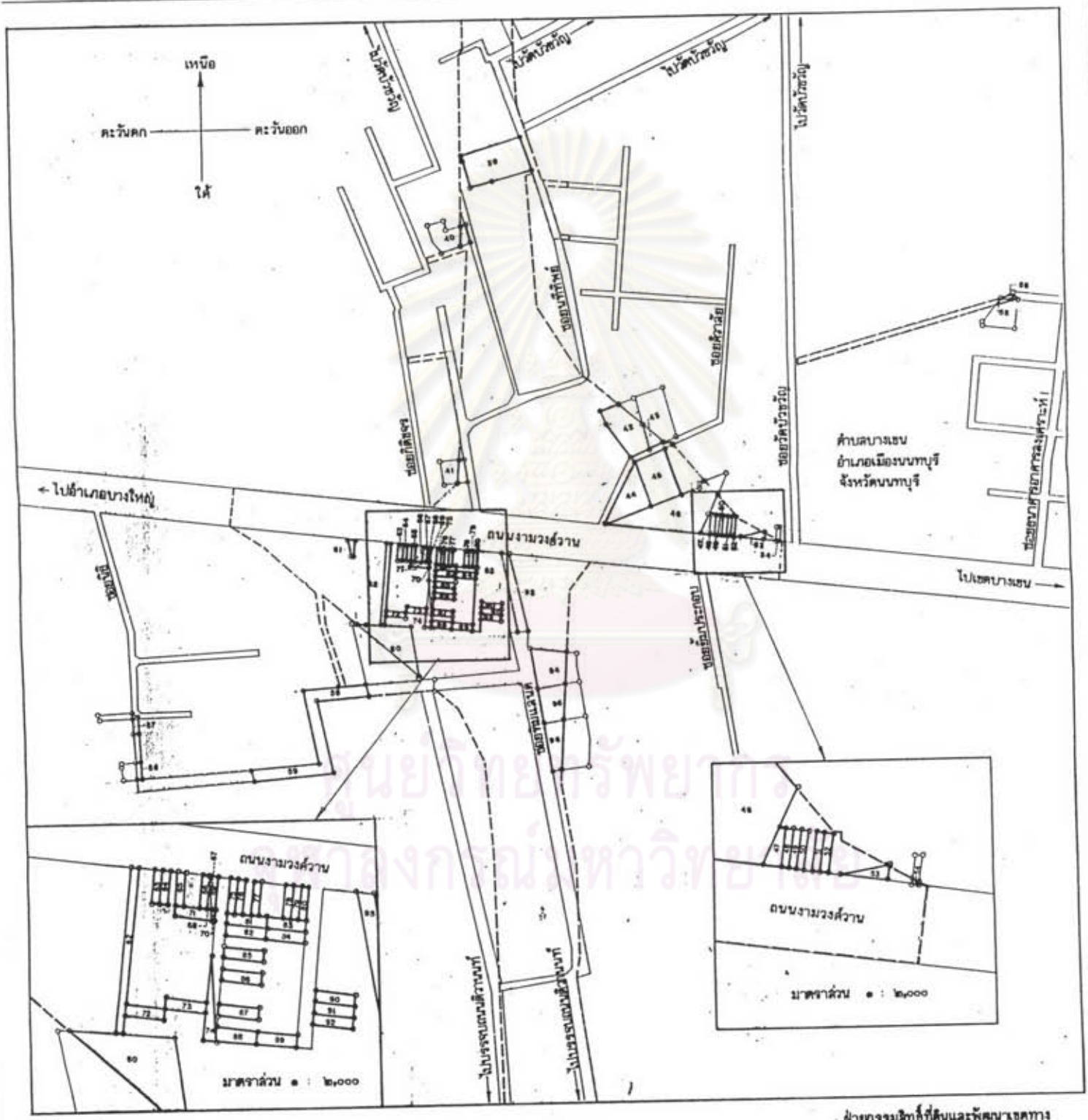
เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาธร เขตบางคอแหลม เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐

0 50 100 200 เมตร

แผนที่หมายเลข 5



เครื่องหมาย

- แนวเขตที่ต้องเวนคืน
- แนวเขตที่จะสร้างทางพิเศษสายแจ้งวัฒนะ - บางโคล่ และสายพญาไท - ศรีนครินทร์
- ทางหลวง ถนน

ฝ่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินและพัฒนาเขตทาง
การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

(นายเฉลิมพร รัตนประยูร)
ผู้อำนวยการฝ่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินและพัฒนาเขตทาง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งหลักประกัน และบริเวณใกล้เคียง

หลักประกัน ฉ. 26000

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[redacted]					ถนน	แขวง	เขต	จังหวัด
					[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ตำแหน่งที่ตั้ง	ก	ข	ค	ง	ข้อจำกัด	ขนาดที่ดิน		ข้อมูลราคา	
ส.ยักษ์	—	[illegible]	[illegible]	—	[illegible]	ติดถนน	เนื้อที่	ราคาตลาด	ราคาประเมิน
	ทำเลที่ตั้ง		น้ำ–ไฟ		ปัจจัยด้อยค่า	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1		[illegible]		[illegible]				

แบบรายการสำรวจที่ดิน

ข้อมูลเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งและสภาพของที่ดินหลักประกัน

วันที่ทำการสำรวจ ...12.../.5.../.6532...

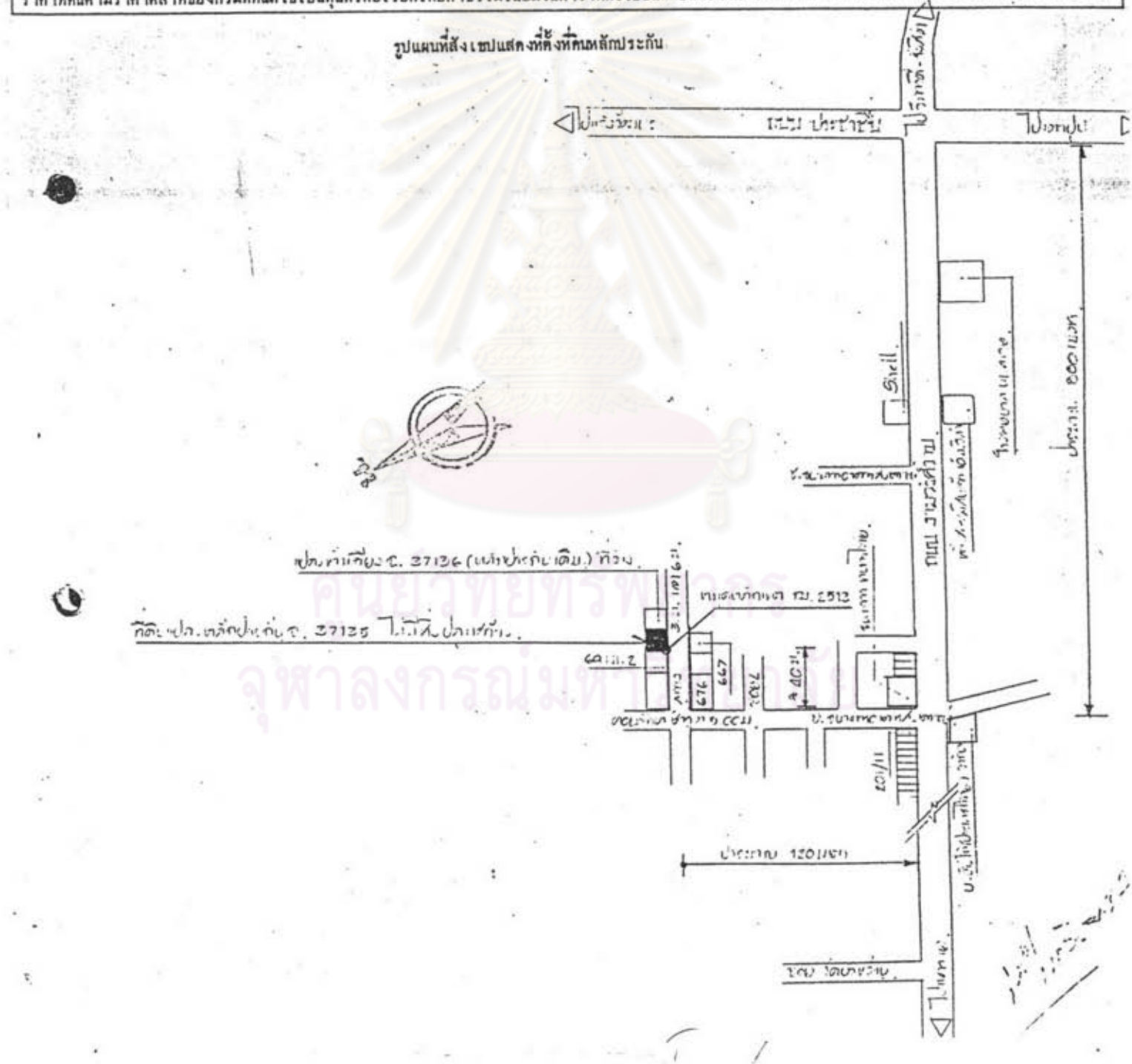
ผู้ขอกู้.....
เลขที่คำขอกู้.....
ขอกู้เพื่อ.....

ที่ดินหลักประกัน
โฉนดเลขที่ 37135
ระวาง 6U-5D เลขที่ดิน 1760
ตำบล ปากเพรียว (สาระบุรี)
อำเภอ เมืองสระบุรี (สาระบุรี)
จังหวัด สระบุรี
เนื้อที่ 0 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาง วนิดา ศิริอารีย์

1.ที่ดินตั้งอยู่ถนน ถนนพหลโยธิน แยกเข้าซอย วัดปากเพรียวประมาณ 160 เมตร
2.ที่ดิน ☒ ถมแล้ว ☐ ไม่ถม ☐ ถมบางส่วน ระดับถนนต่ำกว่าที่ดินประมาณ 1 เมตร
สิ่งปลูกสร้าง ☐ มี ☐ ไม่มี ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง.....
3.ถนนผ่านที่ดิน ☐ ถนนสายประธาน ☐ ถนนสายรอง ☒ ถนนซอย
ลักษณะผิวจราจรและขนาด คอนกรีตประมาณ 2.00 ม. ยาวประมาณ 600 เมตร
4.สาธารณูปโภค มี ☒ น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ☒ ไฟฟ้า ☒ ท่อระบายน้ำ
5.ทางเข้า-ออก ☒ ไม่มีปัญหา ☐ มีปัญหา เนื่องจาก.....
6.ตำแหน่งที่ดิน ☒ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง ตรวจสอบจาก ☒ หมุดหลักเขต ☐ แปลงกง
☒ อื่นๆ แปลงที่ดินโฉนดที่ 37136
หมายเหตุ ที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองสระบุรี ซึ่งได้กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์

ราคาที่ดินตามราคาตลาดของกรมที่ดินที่ใช้เป็นทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กำหนดไว้ตารางวาละ 4000 บาท

รูปแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งที่ดินหลักประกัน


ไปสระบุรี
ถนนประชาชื่น
ไปวังม่วง
ไปลพบุรี
Shell
ถนนสายรอง
ประมาณ 600 เมตร
ถนนสายรอง
ถนนสายรอง
ถนนสายรอง

รายการประมาณราคางานก่อสร้าง

ปี 2533

ตารางตีกรอบไม้

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	ฐานรากหลังคา	1,500	1,700	1,900	2,200	
2	พื้น	500	700	900	1,000-1,200	
3	ผนัง	500	600	700	1,000-1,200	
4	ระบบ	300	500	700	900	
5	รั้ว	600	700	900	1,200	
6	ประตู-รั้ว	600	700	900	3,500	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องซีแผ่นไมเนีย มีฝ้าเพดาน	โครงถักไม้หรือเหล็กรูปพรรณขนาดใหญ่ หลังคากระเบื้องซีแพคไม้เนีย มีฝ้าเพดาน
2	คสล.ชัดมัน ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้น หรือ คสล.ปูกระเบื้องไมเสด,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-ไมเสดไม้เบญจพรรณ	ไม้แดงเข้าลิ้น หรือ คสล.ปูปาเก้ไม-เสดไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้มะค่าเข้าลิ้น หรือ คสล. ปูปาเก้ไม้สักเข้าลิ้น มะค่าเข้าลิ้น
3	ไม้ยางดิทับเหล็กหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดด้านเดียว หรือผนังบล็อกแต่งแนว	ไม้ยางดิทับเหล็กหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ, ไม้อัดสองด้าน ผนังก่ออิฐฉาบปูน	ไม้แดงดิทับเหล็ก หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	ไม้สักหรือไม้มะค่าหรือไม้แดงดิทับเหล็ก หรืออิฐโชว์แนวบุด้วยวัสดุตกแต่งอื่นๆ
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปาน กลาง ห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ อย่างดี หลอดฟลูออเรส เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ PVC. สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดีพร้อม ดวงโคมและสวิทหลายจุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ PVC.สุขภัณฑ์ พร้อม ระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง
5	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ไม่ทาสี	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ทาสี	อิฐโชว์แนวหรือมีปูนปั้นลวดลาย หรือก่อบล็อกมีวัสดุตกแต่งอื่นๆ
6	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	ประตูเหล็กดัด มีลวดลายพอสมควร	ประตูเหล็กดัด,เหล็กรูปพรรณอื่นๆมีลวดลาย	ประตูอัลลอยด์

รายการประเมินราคางานก่อสร้าง

ปี 2535

15 มิถุนายน 2535

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่	รายการ	หน้า
1	อาหารตึกครึ่งไม้	1
2	อาหารไม้ 2 ชั้น	2
3	อาหารตึก 1 ชั้น	3
4	อาหารตึก 2 ชั้น	4
5	อาหารหาวเฮ้าน์ 1 ชั้น	5
6	อาหารหาวเฮ้าน์ 2 ชั้น	6
7	อาหารพาณิชย์ 2 ชั้น	7
8	อาหารพาณิชย์ 3 ชั้น	8
9	อาหารพาณิชย์ 4 ชั้น	9
10	อาหารคอนโดมิเนี่ยม ขนาดกลาง(ไม่เกิน 10 ชั้น)	10
11	รายการเพิ่มเติม	11
12	ขั้นตอนการคิด %	12
13	ค่าดำเนินการ, กำไร, ภาษีมูลค่าเพิ่ม	13

15 มิถุนายน 2535

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,700	1,800	2,200	2,500	
2	งานพื้น	600	800	900	1,300	
3	งานผนัง	400	600	900	1,200	
4	งานระบบ	400	600	700	800	
5	งานรั้ว	600	700	900	1,200	
6	งานประตู-รั้ว	600	800	900	4,000	
	ราคา / ตารางเมตร	4,300	5,300	6,500	11,000	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องซีเมนต์ไม่เนียน มีฝ้าเพดาน	โครงถักไม้หรือเหล็กรูปพรรณขนาดใหญ่ หลังคากระเบื้องซีเมนต์ไม่เนียน มีฝ้าเพดาน
2	ผสม.ชัดฝา ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งดิชิด,หรือเข้าลิ้น,หรือ ผสม. ปูกระเบื้องไม่เสด,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-ไม่เสดไม้เบญจพรรณ	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ ผสม.ปูปาร์เก้ไม่เสด-ไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้มะค่าเข้าลิ้น,หรือ ผสม. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้มะค่าเข้าลิ้น
3	ไม้ยางดีทับเหล็ก,กระเบื้องแผ่นเรียบ, ไม้อัดด้านเดียว หรือบล็อกแต่งแนว	ไม้ยางดีทับเหล็กหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ, ไม้อัดสองด้าน,ก่ออิฐฉาบปูน	ไม้แดงดีทับเหล็กหรือก่ออิฐโชว์แนว	ไม้สักหรือไม้มะค่าหรือไม้แดงดีทับเหล็ก หรืออิฐโชว์แนวบุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 16-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมดวงโคมและสวิทหลายชุด ใช้ไฟ 16-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ พร้อมระบบหน้าร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง
5	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ไม่ทาสี	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ทาสี	อิฐโชว์แนวหรือมีปูนปั้นลวดลาย หรือก่ออิฐบล็อกมีวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
6	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	ประตูเหล็กดัด มีลวดลายพอสมควร	ประตูเหล็กดัด,เหล็กรูปพรรณอื่น ๆ มีลวดลาย	ประตูอัลลอยด์

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,600	1,800	2,300	3,300	
2	งานพื้น	600	800	1,000	1,300	
3	งานผนัง	700	800	1,000	1,200	
4	งานระบบ	400	600	700	1,000	
5	งานรั้ว	600	700	1,000	1,200	
6	งานประตู-รั้ว	600	800	1,000	4,000	
	ราคา / ตารางเมตร	4,500	5,500	7,000	12,000	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องซีเมนต์ไมเนีย มีฝ้าเพดาน	โครงถักไม้หรือเหล็กรูปพรรณขนาดใหญ่ หลังคากระเบื้องซีเมนต์ไมเนีย มีฝ้าเพดาน
2	คสล.ชั้นล่าง ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งดีชิด,หรือเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูกระเบื้องไมเสด,กระเบื้องแผง ปาร์เก้ไมเสดไม้เบญจพรรณ	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ คสล.ปูปาร์เก้ไมเสด-ไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้ตะค่าเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้ตะค่าเข้าลิ้น
3	ไม้ยางตีทับเหล็ก,กระเบื้องแผ่นเรียบ, ไม้อัดด้านเดียว หรือบล็อกแต่งแนว	ไม้ยางตีทับเหล็กหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ, ไม้อัดสองด้าน,ก่ออิฐฉาบปูน	ไม้แดงตีทับเหล็ก	ไม้สักหรือไม้ตะค่าหรือไม้แดงตีทับเหล็ก หรืออิฐไซว์แนวทุบด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมหวงโคมและสวิทหลายชุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง
5	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ไม่ทาสี	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ทาสี	อิฐไซว์แนวหรือมีปูนปั้นลวดลาย หรือก่ออิฐบล็อกมีวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
6	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	ประตูเหล็กดัด มีลวดลายพอสมควร	ประตูเหล็กดัด,เหล็กรูปพรรณอื่น ๆ มีลวดลาย	ประตูอัลลอยด์

3. อาหารดึก 1 ชั้น

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	พิมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	2,000	2,700	3,300	4,000	
2	งานพื้น	600	800	1,000	1,500	
3	งานผนัง	400	600	800	1,200	
4	งานระบบ	400	600	800	1,000	
5	งานรั้ว	700	900	1,100	1,300	
6	งานประตู-รั้ว	700	900	1,500	4,000	
	ราคา 1 ตารางเมตร	4,800	6,500	8,500	13,000	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	พิมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องซีเมนต์ไมเนีย มีฝ้าเพดาน	โครงถักไม้หรือเหล็กรูปพรรณขนาดใหญ่ หลังคากระเบื้องซีเมนต์ไมเนีย มีฝ้าเพดาน
2	คสล.ชั้นบน ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูกระเบื้องโมเสค,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-โมเสคไม้เนยพรวน	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ คสล.ปูปาร์เก้โมเสค-ไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้ตะค่าเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้ตะค่าเข้าลิ้น
3	บล็อกแต่งแนวหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดด้านเดียว	ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดสองด้าน	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	ผนังฉาบปูนบุด้วยวัสดุตกแต่งหรืออิฐโชว์แนว ประตู-หน้าต่างอลูมิเนี่ม,มุ้งลวด-เหล็กดัด
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์วาคา ถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์วาคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 16-46 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่าง ดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมหวงโหมและสวิทหลายจุด ใช้ไฟ 16-46 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง
5	ไม้ระแนงหรือฝังกะสี ลวดตาข่าย	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ไม่ทาสี	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ทาสี	อิฐโชว์แนวหรือมีปูนปั้นลวดลาย หรือก่ออิฐ บล็อกมีวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
6	ไม้ระแนงหรือฝังกะสี ลวดตาข่าย	ประตูเหล็กดัด มีลวดลายพอสมควร	ประตูเหล็กดัด,เหล็กรูปพรรณอื่น ๆ มีลวดลาย	ประตูอัลลอยด์

หน้าที่ 4

4. อาคารตึก 2 ชั้น

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,900	2,400	3,000	3,500	
2	งานพื้น	600	800	1,000	1,300	
3	งานผนัง	400	600	800	1,000	
4	งานระบบ	400	600	700	1,000	
5	งานรั้ว	600	800	1,000	1,200	
6	งานประตู-รั้ว	600	800	1,500	4,000	
	ราคา 1 ตารางเมตร	4,500	6,000	8,000	12,000	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องซีแพคโมเนีย มีฝ้าเพดาน	โครงถักไม้หรือเหล็กรูปพรรณขนาดใหญ่ หลังคากระเบื้องซีแพคโมเนีย มีฝ้าเพดาน
2	คสล.ขัดมัน ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูกระเบื้องไมเสค,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-ไมเสคไม้เบญจพรรณ	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ คสล.ปูปาร์เก้ไมเสค-ไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้มะค่าเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้มะค่าเข้าลิ้น
3	บล็อกแต่งแนวหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดด้านเดียว	ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดสองด้าน	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	ผนังฉาบปูนบุด้วยวัสดุตกแต่งหรืออิฐโชว์แนว ประตู-หน้าต่างอลูมินั่ม,มุ้งลวด-เหล็กดัด
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมดวงโคมและสวิทหลายจุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง
5	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ไม่ทาสี	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ทาสี	อิฐโชว์แนวหรือมีปูนปั้นลวดลาย หรือก่ออิฐบล็อกมีวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
6	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	ประตูเหล็กดัด มีลวดลายพอสมควร	ประตูเหล็กดัด,เหล็กรูปพรรณอื่น ๆ มีลวดลาย	ประตูอัลลอยด์

5. อาคารหาวน์เฮ้าส์ 1 ชั้น

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,700	1,800	2,000	2,200	
2	งานพื้น	600	800	1,000	1,200	
3	งานผนัง	300	600	800	800	
4	งานระบบ	400	600	600	600	
5	งานรั้ว	600	800	1,000	1,200	
6	งานประตู-รั้ว	600	1,000	1,200	4,000	
ราคา	ตารางเมตร	4,200	5,600	6,600	10,000	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี ด้านหน้ากระเบื้องซีแพลไมเนีย ด้านหลังกระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	โครงถักไม้หรือเหล็กรูปพรรณขนาดใหญ่ หลังคากระเบื้องซีแพลไมเนีย มีฝ้าเพดาน
2	คสล.ชั้นล่าง ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งติดหรือเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูกระเบื้องไมเสค,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-ไมเสคไม้เนยพรวณ	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ คสล.ปูปาร์เก้ไมเสค-ไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้ละค่าเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้ละค่าเข้าลิ้น
3	บล็อกแต่งแนวหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดด้านเดียว	ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดสองด้าน	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	-
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมควงโคมและสวิทหลายชุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง
5	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ไม่ทาสี	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ทาสี	อิฐโชว์แนวหรือมีปูนปั้นลวดลาย หรือก่ออิฐบล็อกมีวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
6	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	ประตูเหล็กดัด มีลวดลายพอสมควร	ประตูเหล็กดัด,เหล็กรูปพรรณอื่น ๆ มีลวดลาย	ประตูอัลลอยด์

6. อาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,600	1,700	1,900	2,100	
2	งานพื้น	600	800	1,000	1,200	
3	งานผนัง	300	600	800	800	
4	งานระบบ	400	500	600	600	
5	งานรั้ว	600	700	1,000	1,200	
6	งานประตู-รั้ว	600	1,000	1,200	4,000	
	ราคา 1 ตารางเมตร	4,100	5,300	6,500	9,900	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี ด้านหน้ากระเบื้องซีแพคโมเนีย ด้านหลังกระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	โครงถักไม้หรือเหล็กรูปพรรณขนาดใหญ่ หลังคากระเบื้องซีแพคโมเนีย มีฝ้าเพดาน
2	คสล.ขัดมัน ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งตีชิดหรือเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูกระเบื้องโมเสค,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-โมเสคไม้เบญจพรรณ	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ คสล.ปูปาร์เก้โมเสค-ไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้มะค่าเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้มะค่าเข้าลิ้น
3	บล็อกแต่งแนวหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดด้านเดียว	ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดสองด้าน	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	-
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมดวงโคมและสวิทหลายจุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง
5	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ไม่ทาสี	อิฐบล็อกแต่งแนว มีทับหลัง ทาสี	อิฐโชว์แนวหรือมีปูนปั้นลวดลาย หรือก่ออิฐบล็อกมีวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
6	ไม้ระแนงหรือสังกะสี ลวดตาข่าย	ประตูเหล็กดัด มีลวดลายพอสมควร	ประตูเหล็กดัด,เหล็กรูปพรรณอื่น ๆ มีลวดลาย	ประตูอัลลอยด์

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,700	1,800	2,000	2,000	
2	งานพื้น	600	600	800	1,200	
3	งานผนัง	300	500	600	700	
4	งานระบบ	400	600	600	600	
	ราคา / ตารางเมตร	3,000	3,500	4,000	4,500	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หรือตาหน้า คสล. หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หรือตาหน้า คสล. หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	-	-
2	คสล.ชั้นใน ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูกระเบื้องไมเสค,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-ไมเสคไม้เบญจพรรณ	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ คสล.ปูปาร์เก้ไมเสค-ไม้แดง,กระเบื้องเหลือบ	ไม้สักหรือไม้ยะค่าเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้ยะค่าเข้าลิ้น
3	บล็อกแต่งแนวหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้ยัดด้านเดียว	ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้ยัดสองด้าน	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุคุณต่างชั้น ๆ หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	-
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมดวงโคมและสวิทหลายจุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,500	1,600	1,800	2,000	
2	งานพื้น	600	600	800	1,000	
3	งานผนัง	300	500	600	600	
4	งานระบบ	400	600	600	600	
	ราคา / ตารางเมตร	2,800	3,300	3,800	4,200	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หรือคาดฟ้า คสล.	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หรือคาดฟ้า คสล.	-	-
2	หลังคากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน คสล.ชั้นใน ปูกระเบื้องยาง	หลังคากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน ไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูกระเบื้องไมเสค,กระเบื้องแดง ปาร์เก้-ไมเสคไม้เนื้อพรวน	ไม้สีแดงเข้าลิ้น,หรือ คสล.ปูปาร์เก้ไมเสค-ไม้สีแดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้ตะค่าเข้าลิ้น,หรือ คสล. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้ตะค่าเข้าลิ้น
3	บล็อกแต่งแนวหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม่ฉาบด้านเดียว	ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม่ฉาบสองด้าน	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	-
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ อย่างดี พร้อมสวิงโคมและสวิทหลายจุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	พิมาก	หมายเหตุ
1	งานหลังคา	1,600	1,800	1,800	2,000	
2	งานพื้น	600	600	800	800	
3	งานผนัง	300	400	600	600	
4	งานระบบ	400	600	600	600	
	ราคา 1 ตารางเมตร	2,800	3,300	3,800	4,000	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	พิมาก
1	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หรือตาข่าย หลด. หลังหากระเบื้องลอน ไม่มีฝ้าเพดาน	ไม้เนื้อแข็ง หรือเหล็กฉาก เหล็กตัวซี หรือตาข่าย หลด. หลังหากระเบื้องลอน มีฝ้าเพดาน	-	-
2	หลด.ชัดมัน ปูกระเบื้องยาง	ไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้น,หรือ หลด. ปูกระเบื้องไมเสด,กระเบื้องแผง ปาร์เก้ ไมเสดไม้เบญจพรรณ	ไม้แดงเข้าลิ้น,หรือ หลด.ปูปาร์เก้ไมเสด-ไม้แดง,กระเบื้องเคลือบ	ไม้สักหรือไม้ละค่าเข้าลิ้น,หรือ หลด. ปูปาร์เก้ไม้สักเข้าลิ้น,ไม้ละค่าเข้าลิ้น
3	บล็อกแต่งแนวหรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดด้านเดียว	ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือกระเบื้องแผ่นเรียบ ไม้อัดสองด้าน	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ หรือผนังก่ออิฐโชว์แนว	-
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีหวย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์ราคาปานกลาง มีห้องน้ำ 2 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีหวย ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 3 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี ร้อยท่อฝังในผนัง หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีหวย อย่างดี พร้อมหลวงโคมและสวิทหลายชุด ใช้ไฟ 15-45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์พร้อมระบบทำน้ำร้อน-เย็น ห้องน้ำ 3 ห้อง

10. อาคารหอนไตมิเนี่ยม ขนาดกลาง

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	งานฐานราก	2,800	3,000	3,500	5,000	
2	งานพื้น	1,000	1,300	1,500	1,800	
3	งานผนัง	1,100	1,500	2,000	2,000	
4	งานระบบ	1,500	1,800	2,000	2,200	
5	งานชั่วคราว	600	900	1,000	1,000	
	ราคา 1 ตารางเมตร	7,000	8,500	10,000	12,000	

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	เสาเข็ม คอร.ขนิดลอก	เสาเข็ม คอร.ขนิดลอก	เสาเข็มกลมแรงเหวี่ยง คอร.ขนิดลอก	เสาเข็มเจาะ ø 0.30-0.60 ม.
2	ผสม.ขัดมัน	ผสม.ปูกระเบื้องยาง	ผสม.ปูปาร์เก้,กระเบื้องเคลือบ	ผสม.ปูหินอ่อน
3	ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี	ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ ทาสี	ผนังก่ออิฐฉาบปูน บุด้วยวัสดุตกแต่งอื่น ๆ
4	สายไฟขนาดเล็ก หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดเปลือย ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์วาคา ถูก ห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดมีครอบ ท่อพีวีซี สุขภัณฑ์วาคาปานกลาง มีห้องน้ำ 1 ห้อง	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 1 ห้อง,พี วี รวม	สายไฟขนาดใหญ่อย่างดี หลอดฟลูออเรส-เซนต์ชนิดมีครอบ ใช้ไฟ 45 A. ระบบตัดไฟ AUTO,ท่อ พีวีซี สุขภัณฑ์อย่างดี,มีห้องน้ำ 1 ห้อง,พี วี รวม
5	LIFT, OFFICE	LIFT, OFFICE	TOWERCRANE,SAFETY FIRST	TOWERCRANE,SAFETY FIRST

11. รายการเพิ่มเติม

ลำดับที่	รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก	หมายเหตุ
1	เฉลียง,ระเบียง	800	1,000	1,200	2,000	
2	ทางเท้า,ชักล้าง	400	600	800	1,200	
3	ประตู-รั้ว	600	800	900	4,000	
4	รั้ว	700	900	1,100	2,500	
5	ส่วนโค่งมีหลังคา	1,200	1,500	2,200	3,200	

ราคาที่คำนวณตามตารางเป็นราคาต่อ 1 ตารางเมตร

รายละเอียดประกอบราคา

รายการ	ธรรมดา	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1	พื้น คสล.ชั้นเดียว,ลูกกรงเหล็กดัด	หรายล้าง,ไม่เสด,ลูกกรงเหล็กดัด	หินขัด,เซรามิค,ลูกกรงเหล็กดัด	หินอ่อน,แกรนิต,ลูกกรงอัลลอยด์
2	พื้น คสล.ชั้นเดียว 6 ซม.	พื้น คสล.ชั้นเดียว 10 ซม.	พื้น คสล.ชั้นเดียว 15 ซม.	พื้น คสล.หนา 15 ซม.ปูกระเบื้องเซรามิค
3	สูง 1.80 ม.เหล็กโปร่ง	สูง 2.00 ม.เหล็กโปร่ง	สูง 2.00 ม.เหล็กดัด	รั้วอัลลอยด์
4	บล็อกหนา 7 ซม.แต่งแนว	บล็อกหนา 10 ซม.,อิฐมอญ,เหล็กดัด	ก่ออิฐมอญ ฉาบปูน	ก่ออิฐมอญ ฉาบปูน ปูหินภาบ
5	โครงเหล็ก ชั้นเดียว	คสล.,หรายล้าง	คสล.,กระเบื้องซีเมนต์ไมเนีย,เซรามิค	คสล.,กระเบื้องซีเมนต์ไมเนีย,หินอ่อน แกรนิต

12. การคิด % งานก่อสร้าง

ลำดับที่	รายการ	%	รวม %
1	ฐานราก - คานคอดิน	5 + 10%	15%
2	โครงสร้าง	10%	25%
3	โครงหลังคา	5%	30%
4	มุงหลังคา	5%	35%
5	ก่อผนังใต้วงกบ + ตั้งวงกบประตู - หน้าต่าง	5 + 5%	45%
6	ก่อผนังส่วนที่เหลือ + ฉาบปูนผนัง	5 + 10%	60%
7	หาพื้น	10%	70%
8	ติดบานประตูหน้าต่าง + ติฝ้าเพดาน	5 + 5%	80%
9	ประปา ไฟฟ้า สุขภัณฑ์	10%	90%
10	เก็บงาน + ทาสี	3 + 7%	100%
		รวมทั้งหมด	100%

ลำดับที่	รายการ	แยก %			%
1	ยาหาว - จัดสรร เพิ่มค่าดำเนินการ กำไร, ภาษีมูลค่าเพิ่ม				22 - 30
	1.1 ค่าดำเนินการ	10	15	15	
	1.2 กำไร	5	6	8	
	1.3 ภาษีมูลค่าเพิ่ม	7	7	7	
	รวม	22	28	30	
2	ยาหาว - อิสระ เพิ่มค่าดำเนินการ กำไร, ภาษีมูลค่าเพิ่ม				30, 35
	2.1 ค่าดำเนินการ	15		20	
	2.2 กำไร	8		8	
	2.3 ภาษีมูลค่าเพิ่ม	7		7	
	รวม	30		36	

ประวัติผู้เขียน

นายชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์ เกิดเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2504 สำเร็จการศึกษาปริญญาวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขา ภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตประสานมิตร เมื่อปีการศึกษา 2525 เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญามหาบัณฑิต หลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2534 รับราชการตำแหน่ง อาจารย์ 1 ระดับ 5 แผนกวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะช่างรัชธา วิทยาเขต เทคนิคกรุงเทพฯ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล กระทรวงศึกษาธิการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย