

ชัยวุฒิ ประสงค์สีมฤทธิ : การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน (REAL PROPERTY VALUATION FOR EXPROPRIATION) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศทัต, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ.แคล้ว ทองสม, 230 หน้า. ISBN 974-583-474-2

การศึกษารังนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางที่จะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืนที่เป็นหลักสากล และสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้อยู่ในขณะนี้ โดยสามารถแก้ไขปัญหาความไม่เป็นธรรม และความล่าช้า ในการจ่ายค่าทดแทนให้กับผู้ที่ถูกเวนคืน

ผลการศึกษาพบว่า องค์ประกอบที่ใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทน อันได้แก่ ค่าทดแทนที่ดิน, ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง, ผลกระทบทางลบจากโครงการที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินที่เหลือ, ค่าทดแทนความเดือดร้อน, มูลค่าที่ดินสูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน, ค่าทำขวัญ และ ค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า องค์ประกอบส่วนใหญ่ ได้มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 หน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจเวนคืนได้พยายามกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทนของแต่ละหน่วยงานขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกเวนคืนมากขึ้น แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทน มีความจำเป็นต้องอาศัยความรู้ความชำนาญ ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน จึงจะทำให้การกำหนดค่าทดแทนครบถ้วนตามองค์ประกอบต่าง ๆ ดังกล่าว

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