



พระราชกฤษฎีกา

กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลง
ของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน

พ.ศ. ๒๕๓๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๗

เป็นปีที่ ๔๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้
ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหา
ริทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา
๒๑ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงทรงพระกรุณา
โปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ
คำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๗”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนที่สูงขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการ
เวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนซึ่งจะต้องนำมาหักออกจากค่าทดแทนตามมาตรา

๒๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ หรือซึ่งจะต้องกำหนดค่าทดแทนให้แก่เฉพาะส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ นั้น ให้คำนวณจากราคาสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น

ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นหรือลดลงตามวรรคหนึ่งได้แก่ผลต่างของราคาสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนซึ่งเป็นราคาก่อนที่จะได้รับผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนกับราคาหลังจากที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ให้คำนวณราคาในวันที่ได้มีการกำหนดราคาเบื้องต้นในกรณีที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน หรือในวันที่ได้มีการกำหนดค่าทดแทนในกรณีที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนเป็นเกณฑ์

มาตรา ๔ เพื่อประโยชน์ในการคำนวณราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นหรือลดลงตามมาตรา ๓ ให้ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้

(๑) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะได้รับผลกระทบจากการเวนคืน หรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืน ให้คำนวณโดยใช้ราคาซื้อขายตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะ รูปร่าง หรือขนาดคล้ายคลึงกัน และมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนแผ่ไปไม่ถึง

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์หลังจากที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืน ให้คำนวณโดยใช้ราคาซื้อขายตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ถูกเวนคืนบางส่วนที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะ รูปร่าง หรือขนาดคล้ายคลึงกัน และมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ในกรณีที่ไม่มีอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าว ให้คำนวณโดยใช้ราคาซื้อขายตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะ รูปร่าง หรือขนาดคล้ายคลึงกัน และมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกันอย่างยิ่ง

(๓) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนติดต่อกับอสังหาริมทรัพย์อื่นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายคนเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในวันที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน หรือในวันที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไว้บังคับไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มีการจำหน่ายจ่ายโอนเป็นประการอื่นในภายหลังไปแล้วหรือไม่ก็ตามให้นำมารวมคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงเพื่อหักออกจากค่าทดแทนหรือเพิ่มเติมแล้วแต่กรณีด้วย

(๔) การคำนวณราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นหรือลดลงนอกจากที่กล่าวตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้ว ให้คำนึงถึงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้นในกรณีที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน หรือในวันที่ได้กำหนดค่าทดแทนในกรณีที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนด้วย

มาตรา ๕ หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานี้ ไม่ใช้บังคับแก่การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๒๑ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติว่า หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือราคาลดลงนั้น ให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้