

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ปัจจุบันมีหน่วยงานของรัฐจำนวนมากซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการเวนคืนหรือควบคุมการเวนคืนเพื่อตอบสนองนโยบายบริการสาธารณะ ทั้งในพื้นที่ส่วนกลางที่มีความเจริญหรือพื้นที่ส่วนภูมิภาคในต่างจังหวัด ก่อให้เกิดการพัฒนาทั้งในระดับประเทศและระดับภูมิภาค การเวนคืนเริ่มมีความหลากหลายทั้งขนาดของโครงการขนาดใหญ่ตลอดถึงโครงการขนาดเล็กล้วนแต่เป็นพื้นที่ซึ่งช่วยส่งเสริมในการพัฒนาประเทศ จึงทำให้มีประชาชนส่วนหนึ่งจำเป็นต้องเป็นผู้เสียสละที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ดังนั้น รัฐควรกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ด้วยความเท่าเทียมอย่างมีมาตรฐาน เพื่อไม่ก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน จึงจะเรียกได้ว่าการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอย่างเป็นธรรม

#### 5.1 บทสรุป

จากการที่ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมาย งานวิจัยต่าง ๆ ผู้วิจัยเห็นว่าแม้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่กำหนดในกฎกระทรวงไว้แล้ว แต่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนยังมิได้รับความเป็นธรรมหรือความเท่าเทียมในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน ส่งผลให้เกิดอุปสรรคและปัญหาในการพัฒนากิจการของรัฐ

ในการจัดทำโครงสร้างการบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวมจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่รัฐจะต้องชั่งน้ำหนักของประโยชน์สาธารณะต่อประโยชน์ส่วนบุคคล หากรัฐมีความจำเป็นจะต้องได้ซึ่งที่ดินของประชาชนด้วยการเวนคืน การออกกฎหมายเพื่อเวนคืนที่ดินจะต้องคำนึงความเป็นกลาง ความต่อเนื่อง และการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอตามทฤษฎีว่าด้วยการบริการสาธารณะ อีกทั้งการเวนคืนต้องกระทำเท่าที่จำเป็นเพื่อไม่สร้างภาระให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนมากเกินไปจนเกินสมควร และในการจ่ายเงินค่าทดแทนการเวนคืนจะต้องเคารพในสิทธิเสรีภาพในการครอบครองทรัพย์สินของประชาชน ตลอดจนใช้อำนาจรัฐจะต้องปฏิบัติด้วยความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน

ตามที่กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือขั้นตอนในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ดังนี้

กรณีทีหนึ่ง มาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

1. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตาม มาตรา 8

2. ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

3. ราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

4. สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

5. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการ ที่กำหนด ในกฎกระทรวง<sup>1</sup>

กรณีที่สอง กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการไว้เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นส่วนขยายความตามมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 แต่ถึงอย่างไร กฎกระทรวงดังกล่าว

<sup>1</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

มาตรา 20 การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8

(2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ยังไม่สามารถกำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการ ได้ครอบคลุมถึงสภาพปัญหาในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน

กรณีทั้งสองดังกล่าวข้างต้น เกิดปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอย่างไม่เป็นธรรม เนื่องจากเหตุและปัจจัยทางกฎหมาย ตลอดจนการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนของคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนจากการเวนคืน เมื่อคณะกรรมการผู้มีหน้าที่ดังกล่าวปราศจากข้อมูล หลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนที่เหมาะสมในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน ย่อมส่งผลให้เกิดความเหลื่อมล้ำและไม่เป็นธรรมแก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน

จากการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมาย ผู้วิจัยเห็นว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 มีประเด็นที่จะต้องพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง การนำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 มาพิจารณาควรกำหนดหรือระบุสัดส่วนของข้อมูลราคาที่สามารถนำมาใช้พิจารณาได้จริง เช่น ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ข้อมูลราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย ข้อมูลเสนอขาย ข้อมูลสอบทาน ข้อมูลค่าเช่า โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวเรียกว่า “ข้อมูลราคาตลาด” ตามกฎหมายการประเมินราคาทรัพย์สินแห่งรัฐ เพื่อนำมาใช้เป็นต้นแบบในการวิเคราะห์หรือเปรียบเทียบข้อมูลได้

ประเด็นที่สอง การนำราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาพิจารณาควรระบุเนื้อหาหรือขอบเขตที่นำมาใช้ เช่น การจัดทำบัญชีเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สอดคล้องกับความเป็นจริง

ประเด็นที่สาม การนำราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาพิจารณาควรนำดัชนีการเติบโตของราคาประเมินทุนทรัพย์ย้อนหลัง เพื่อตรวจสอบและเปรียบเทียบเกี่ยวกับสถิติการเจริญเติบโตของราคาประเมินทุนทรัพย์แต่ละพื้นที่มาประกอบการพิจารณา หรือจัดทำบัญชีเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สอดคล้องกับความเป็นจริง

ประเด็นที่สี่ การพิจารณาสภาพและที่ตั้งของที่ดิน ควรจำแนกหรือระบุประเภทของสภาพและที่ตั้งของที่ดินอย่างชัดเจน ไว้ในกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนเพื่อให้หน่วยงานหรือคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนสามารถนำมาปรับใช้ได้อย่างถูกต้อง และเหมาะสมกับที่ดินที่ถูกเวนคืน โดยสามารถนำวิธีการจำแนก “หน่วยที่ดิน” ตามกฎหมายการประเมิน

ทรัพย์สินแห่งรัฐมาใช้เป็นต้นแบบในการพิจารณาข้อมูล และยังส่งผลให้เกิดความเท่าเทียมและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนด้วย

ประเด็นที่ห้า การพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ควรระบุหลักเกณฑ์หรือเนื้อหาที่จะนำมาใช้ ตลอดจนสัดส่วนในการพิจารณาเพิ่มราคาค่าทดแทนเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืน เช่น ระบุตัวชี้วัดหรือจำแนกประเภทที่เป็นเหตุให้ผู้ถูกเวนคืนที่ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการเวนคืน หรือระบุอัตราส่วนที่แน่นอนสำหรับการเพิ่มราคาค่าทดแทนเบื้องต้นสำหรับเหตุและวัตถุประสงค์สำหรับที่ดินที่ไม่ได้รับประโยชน์โดยตรงจากการเวนคืน ตลอดจนพิจารณาความคุ้มค่าในกิจการที่ต้องเวนคืนเพื่อประโยชน์ของสังคมด้วย

จากการวิเคราะห์ประเด็นปัญหาทางกฎหมายดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวงกำหนดราคาค่าเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 เป็นกฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน แต่ยังไม่ครอบคลุมสภาพปัญหา จึงมีอาจสร้างความเป็นเท่าเทียมและเป็นธรรมได้อย่างทั่วถึง จึงสมควรให้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน โดยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือขั้นตอนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวงกำหนดราคาค่าเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 ให้มีความละเอียดชัดเจนและเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถบรรลุมติวัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดประโยชน์และความเป็นธรรมแก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนและสังคมได้อย่างสูงสุด

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมาย และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนในประเทศไทยและในต่างประเทศ พบว่าข้อมูลที่จะนำมาพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนมีความสำคัญเป็นอย่างมาก จะต้องเป็นข้อมูลที่ผ่านการวิเคราะห์จนสอดคล้องกับความเป็นจริง และสามารถสร้างความน่าเชื่อถือและประชาชนสามารถยอมรับได้ โดยเฉพาะในต่างประเทศที่รัฐมีการจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่ต่ำ ทำให้สามารถในการจัดเก็บข้อมูลพื้นฐานเหล่านี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการกำหนดเงินค่าเวนคืนที่ดินที่ถูกเวนคืนย่อมเกิดความเป็นธรรมได้มากกว่ากฎหมายเวนคืนในประเทศไทย หากประเทศไทยยังนำข้อมูลที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงมาใช้พิจารณาย่อมส่งผลกระทบต่อเงินค่าทดแทนการเวนคืน

เมื่อปรากฏว่ารัฐมีเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพทางกฎหมายในการประเมินทรัพย์สิน คือ พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 ที่ให้อำนาจในการพิจารณาข้อมูลประเมิน ราคาทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีในภาครัฐแล้ว เพื่อก่อให้เกิดความเสมอภาคต่อประโยชน์ ของประชาชนและประโยชน์ของสังคม และเป็นการเคารพต่อสิทธิในที่ดินของประชาชน ผู้วิงวอนเสนอให้นำหลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินทรัพย์สินแห่งรัฐ มาใช้เป็นแนวทาง ในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรมในการแก้ไขพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดิน ที่เวนคืน พ.ศ. 2564 ดังนี้

ประการที่หนึ่ง แก้ไขมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จากเดิม

มาตรา 20 การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8

(2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน กฎกระทรวง

แก้ไขเป็น

มาตรา 20 การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึง วิเคราะห์หรือ เปรียบเทียบถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8 ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบข้อมูล เช่น ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ข้อมูลราคา ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ข้อมูลเสนอขาย ข้อมูลสอบทาน ข้อมูลค่าเช่า

(2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบข้อมูลราคาปกติในท้องตลาดของที่ดิน

(3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบข้อมูลราคาปกติในท้องตลาดของที่ดิน

(4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบปัจจัยต่าง ๆ ในที่ดินที่จะเวนคืนหรือที่ดินในบริเวณเดียวกัน ที่มีผลทำให้ราคาที่ดินนั้นแตกต่างกันน้อยที่สุด ได้แก่ สภาพการใช้ประโยชน์ ความกว้าง ขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดิน ที่ตั้งของทางหลวง ถนน ซอย ทะเล แม่น้ำ คลอง หมู่บ้านจัดสรร หรือลักษณะทางกายภาพอื่น ที่มีผลกระทบต่อการวิเคราะห์หรือเปรียบเทียบ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบประโยชน์และความคุ้มค่าของผู้ถูกเวนคืนและสังคม

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประการที่สอง เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จึงเสนอขอแก้ไข ข้อ 2 กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 จากเดิม

ข้อ 2 การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8

(2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

แก้ไขเป็น

ข้อ 2 การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึง วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8 ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบข้อมูล เช่น ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ข้อมูลราคา ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ข้อมูลเสนอขาย ข้อมูลสอบทาน ข้อมูลค่าเช่า

(2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบข้อมูลราคาปกติในท้องตลาดของที่ดิน

(3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติ กรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบข้อมูลราคาปกติในท้องตลาดของ ที่ดิน

(4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบปัจจัยต่าง ๆ ในที่ดินที่จะ เวนคืนหรือที่ดินในบริเวณเดียวกัน ที่มีผลทำให้ราคาที่ดินนั้นแตกต่างกันน้อยที่สุด ได้แก่ สภาพ การใช้ประโยชน์ ความกว้าง ขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดิน ที่ตั้งของทางหลวง ถนน ซอย ทะเล แม่น้ำ คลอง หมู่บ้านจัดสรร หรือลักษณะทางกายภาพอื่น ที่มีผลกระทบต่อภาษีหรือ เปรียบเทียบ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ซึ่งได้วิเคราะห์หรือเปรียบเทียบประโยชน์และ ความคุ้มค่าของผู้ถูกเวนคืนและสังคม

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 หน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจและหน้าที่ในการเวนคืนควรใช้ หลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ภายใต้อัตราฐานเดียวกัน เพื่อก่อให้เกิดความเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน อีกทั้ง ยังช่วยลดอุปสรรคในการต่อต้านการเวนคืนของประชาชน และเพิ่มประสิทธิภาพในการกำหนด จำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ถูกเวนคืนดังกล่าวต่อไป