

มาตรการทางกฎหมายในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ
ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ

วิชาญ ขอบสุจริต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2554

**The Act of measurement the real estate-evaluated of Thai government
and foreign government**



WICHAN SHOUBSUTJARIT

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2011

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วง ได้ด้วยความอุปการะจากผู้มีพระคุณทั้งหลายที่ได้ให้ความช่วยเหลือ และความเมตตาคุณอย่างสูงจากท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธานี วรภัทร์ ที่กรุณา รับ เป็นที่ปรึกษาและให้คำปรึกษาที่ดี ขอขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ ดร.ธีระ ศรีธรรมรักษ์ ประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ ท่านอาจารย์ศักดิ์ กาญจนาลิขิต และท่านรองศาสตราจารย์พิณิจ ทัพย์มณี กรรมการวิทยานิพนธ์ ที่สละเวลา และทุ่มเทความคิด ความรู้ให้คำปรึกษาชี้แนะแนวทาง ในการศึกษาตลอดจนคอยให้กำลังใจแก่ผู้เขียน ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทุกท่านเป็นอย่างสูง และจะจดจำพระคุณของอาจารย์ทุกท่านตลอดไป

นอกจากนี้ผู้เขียนขอขอบพระคุณคุณแม่มาลี พิรมย์พวง และน้องสาว ที่ได้ให้การสนับสนุน และให้กำลังใจผู้เขียนมาโดยตลอด ขอขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ รุ่น 49 ทุกท่านที่ให้คำแนะนำ ให้กำลังใจ และความช่วยเหลือจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

อนึ่งหากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีคุณค่า และประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าของผู้สนใจ ผู้เขียนขอยกความดีที่เกิดขึ้นแก่บุพการีและผู้มีพระคุณทุกท่าน ส่วนข้อผิดพลาดและข้อบกพร่อง ต่างๆ ผู้เขียนขอรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

วิชาญ ชอบสุจริต

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	จ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ช
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฐ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	6
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
1.7 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง.....	8
2. ความเป็นมาและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	11
2.1 ความเป็นมาโดยสังเขป.....	11
2.2 ประวัติความเป็นมาของหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	12
2.3 หลักเกณฑ์ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์.....	15
2.4 หลักเกณฑ์ในการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	18
2.5 หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล.....	19
3. มาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐตามหลักกฎหมายไทย	
เปรียบเทียบกับต่างประเทศ.....	22
3.1 มาตรการตามหลักกฎหมายไทย.....	23
3.1.1 ลักษณะทั่วไป.....	23
3.1.2 หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	26
3.1.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	30
3.1.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	32

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2 มาตรการตามหลักกฎหมายต่างประเทศ.....	35
3.2.1 ประเทศสหพันธรัฐมาเลเซีย.....	35
3.2.1.1 ลักษณะทั่วไป.....	35
3.2.1.2 หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	37
3.2.1.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	41
3.2.1.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	43
3.2.2 ประเทศออสเตรเลีย (รัฐออสเตรเลียตะวันตก).....	46
3.2.2.1 ลักษณะทั่วไป.....	46
3.2.2.2 หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	47
3.2.2.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	52
3.2.2.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	52
3.2.3 ประเทศนิวซีแลนด์.....	54
3.2.3.1 ลักษณะทั่วไป.....	54
3.2.3.2 หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	57
3.2.3.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	60
3.2.3.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	62
3.2.4 ประเทศญี่ปุ่น.....	63
3.2.4.1 ลักษณะทั่วไป.....	63
3.2.4.2 หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	66
3.2.4.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	70
3.2.4.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	71
4. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ	
ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ.....	77
4.1 ปัญหาในเรื่องวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	78
4.2 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	79

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.2.1 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	79
4.2.2 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน รายแปลงกรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ไว้ในบัญชี (อำนาจในการเปรียบเทียบ).....	81
4.2.3 ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน.....	84
4.3 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	85
4.4 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการให้ความเห็นชอบ ต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	89
4.5 ปัญหาในเรื่องการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์.....	93
4.6 ปัญหาในเรื่องการปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์.....	93
4.7 ปัญหาในเรื่องการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์.....	94
4.8 เปรียบเทียบปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาครัฐของประเทศไทยกับต่างประเทศ.....	97
4.9 วิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.	123
4.10 เปรียบเทียบปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาครัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินและร่างพระราชบัญญัติฯ กับหลักกฎหมายต่างประเทศ.....	133
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	138
5.1 บทสรุป.....	138
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	144
บรรณานุกรม.....	148
ภาคผนวก.....	153
ประวัติผู้เขียน.....	195

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แผนภาพแสดงการพัฒนากรอบอัตรากำลังของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน.....	14
2.2 แผนภาพแสดงหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ.....	17
3.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.).....	29
3.2 แผนภาพแสดงกระบวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	34
3.3 แผนภาพแสดงโครงสร้างของ JPPH.....	40
3.4 แผนภาพแสดงโครงสร้างของ VGO.....	51
3.5 แผนภาพแสดงโครงสร้างของ QV.....	59
3.6 แผนภาพแสดงโครงสร้างของ DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL.....	69
4.1 แผนภาพแสดงขั้นตอนการประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณี ไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชี.....	83
4.2 แผนภาพแสดงขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	91

หัวข้อวิทยานิพนธ์	มาตรการทางกฎหมายในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
ชื่อผู้เขียน	วิชาญ ชอบสุจริต
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธานี วรรณนิต
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2553

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาปัญหาและอุปสรรคตลอดจนข้อบกพร่องทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ อันเกิดจากกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐมีบทบาทต่อภาคเอกชนมากขึ้น และมีความสำคัญต่อระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมากเนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์จะใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ส่วนภาครัฐจะใช้เป็นฐานในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และภาษี ซึ่งถ้าราคาประเมินทุนทรัพย์มีความถูกต้องตรงกับความเป็นจริงแล้วก็จะทำให้สถาบันการเงินสามารถปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าได้อย่างถูกต้องตรงกับความเป็นจริงด้วย ส่วนภาครัฐสามารถที่จะจัดเก็บค่าธรรมเนียมฯ และภาษีได้อย่างถูกต้องเที่ยงธรรมเป็นรายได้หลักของประเทศ แต่ในปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐยังไม่สามารถประเมินราคาให้เป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับราคาตลาดได้ เนื่องจากยังขาดอัตราค่าจ้างที่มีความรู้ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งถือว่าเป็นวิชาชีพเฉพาะ ประกอบกับกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันได้ใช้มานานแล้ว ยังไม่มีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันต่อความต้องการของภาคเอกชนผู้ใช้บริการจึงเกิดปัญหาในการดำเนินการมากมาย ส่งผลให้การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐขาดประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ผลการศึกษาพบว่า การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินใช้โดยตรงเหมือนกับของต่างประเทศ เช่น มาเลเซีย ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และญี่ปุ่น เป็นต้น ซึ่งมีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินใช้โดยตรงทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน โดยกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดกระบวนการและขั้นตอนในการจัดทำราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ อาทิเช่น เพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดิน อาคารแสตมป์ หรือภาษีมรดก (land tax and of stamp and death duties) เป็นต้น ทำให้การปฏิบัติงานขององค์กรและเจ้าหน้าที่

ประเมินราคาทรัพย์สินมีกฎหมายรองรับให้อำนาจไว้เป็นการเฉพาะ จึงเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานมากขึ้น

ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงได้เสนอแนะแนวทางมาตรการทางกฎหมายในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหา และอุปสรรคตลอดจนข้อบกพร่องทางกฎหมายอันเกิดขึ้นจากกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534 ซึ่งขณะมีปัญหาก่อขึ้นจากการปฏิบัติงานมากมาย ปัญหาดังกล่าวยังไม่มีการแก้ไขแต่อย่างใด มีเพียงร่างพระราชบัญญัติการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประ โยชน์แห่งรัฐ พ.ศ... ขณะนี้ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อประกาศใช้ต่อไปในอนาคต

Thesis Title	The Act of measurement the real estate-evaluated of Thai government and foreign government
Author	Wichan Shoubsutjarit
Thesis Advisor	Assistant Professor Dr.Thanee Vorapatr
Department	Law
Academic Year	2010

ABSTRACT

This thesis aim to research the solutions, obstacles and flawness through Regulation of evaluation in state property, that caused by the progress of state's property regulation in custom fees charging (Registration fee ownership rights and juristic act/Land or real estate or possessory right.) State's property custom charge impacts badly more on those private sections, and plays an important role on the profit of State country's financial and economic, indeed.

As the evaluated method of value property is based on the measurement of the financial institute for loan offering to customers. For a state section, it will use the same standard to charge the registered custom property license, and the rights about real estate and tax. If the budget evaluated one's property is accurate, the financial institute will offer the loan for customers.

State has its right of real estate as the majority revenue of the country, but the evaluated real estate approach does not qualify its qualification because the lack of officers, who has knowledge skills about property evaluation, that is considered as a specific knowledge skills. Moreover, the present real estate regulation is out-dated which needs to be edited, improved, and acts. This thesis researches to satisfy the private clients' demand and creates the best approach of evaluated real estate property for effectives and efficiency.

The result found that, the property evaluation of state's measurement is accurate as same as the state of others countries; Malaysia, Australia, New Zealand and Japan, etc. There is the same standard of property and real estate measurement of both private and state sector. The act controls the process and progress of real estate evaluated measurement by specialists. Its purposes are to gain revenue; charge the real estate tax, custom fee, or land tax and of stamp and

death duties, etc. Therefore, the property evaluated measurements are stamped by the specific act in order to prove accurate, effective and efficient.

Finally, this thesis recommends the real estate-evaluated method of Thailand and others countries to search for the best solutions, and solve the problems and obstacles through the act, that may caused the mistakes by property-evaluated value to charge the property tax, registered real estate ownership rights, according to the land act (No.5) in 1991. Whereas, the multiple problems are occurring but not yet being successful solved, there will soon be launched a new qualify state act of value's land property evaluation by committee attorney.

This thesis is completed successfully by blissful helps from many professors and assistant specialists. I am grateful to them all, referring to Dr. Thanee Worapat, assistant professor, Dr. Theera Srithammarak, Professor, Ajarn Sak Karnjanalikit, committee thesis checker and Pinit Thipmanee, General Professor, and committee thesis consultors, for all helps, knowledge, devoted time, motivation, creative ideas aspiration to me to have this thesis done effectively. Moreover, I am grateful to my mother, Ms. Malee Pirompuang including my sister, And big thanks for my friends and senior#49 for all efforts.

I hope that this thesis will be useful and value to study of those who are interested in it. All the best will be given for my parents and many great friends. And I will admit only the mistakes and the faults message in this thesis.

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากวิกฤติเศรษฐกิจฟองสบู่แตกที่เกิดขึ้นในระหว่างปี พ.ศ. 2536-2540 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการหลายรายต้องปิดกิจการลง เนื่องจากระบบการเงินของประเทศขาดเสถียรภาพ สถาบันการเงินระงับการปล่อยสินเชื่อ ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ถูกฟ้องคดีเป็นลูกหนี้ ถูกยึดทรัพย์ขายทอดตลาดเป็นบุคคลล้มละลาย และกลายเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ต้องมีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ใช้ระยะเวลาหลายปีกว่าที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการต่อไปได้ ปัจจุบันยังมีโครงการอีกหลายโครงการที่ได้รับผลกระทบถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่สามารถดำเนินการพัฒนาได้ สาเหตุสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้เกิดวิกฤติดังกล่าว เนื่องจากมีการปั่นราคาที่ดินให้มีราคาสูงเกินความเป็นจริง ที่ดินแปลงเดียวกันมีการซื้อขายเปลี่ยนมือทุกวัน เกิดฟองสบู่ขึ้นทุกวัน จนสุดท้าย ฟองสบู่แตกเกิดวิกฤติเศรษฐกิจ การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐจึงมีความสำคัญต่อระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์จะใช้เป็นเกณฑ์ให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ในส่วนราชการก็จะใช้เป็นฐานในการเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และภาษี ซึ่งถ้าราคาประเมินทุนทรัพย์ มีความถูกต้องตรงกับความเป็นจริงแล้ว ก็จะทำให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าได้ถูกต้องตรงกับความเป็นจริงด้วย ส่วนภาครัฐก็สามารถที่จะจัดเก็บค่าธรรมเนียมฯ และภาษีได้อย่างถูกต้องเป็นธรรม เป็นรายได้หลักของประเทศ แต่ในปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ ยังไม่สามารถประเมินราคาให้เป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับราคาตลาดได้ เนื่องจากขาดอัตรากำลังที่มีความรู้ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งถือว่าเป็นวิชาชีพเฉพาะ ประกอบกับกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันใช้มานานแล้ว ยังไม่มีการปรับปรุงแก้ไข ให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน จึงเกิดปัญหาในการดำเนินการมากมาย ส่งผลให้การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐขาดประสิทธิภาพและประสิทธิผล

สำหรับประเทศไทยมีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน จะดำเนินการในส่วนกลาง และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทั่วประเทศ จะดำเนินการในส่วนภูมิภาคภายในจังหวัดของตน ทั้งสองหน่วยงานสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยมี

วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534 ซึ่งนำไปใช้ประโยชน์ได้น้อยมาก ยังไม่มีวัตถุประสงค์นำไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษี (Land Tax) หรือภาษีท้องถิ่น (Property Tax) เหมือนกับของต่างประเทศ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการศึกษา ค้นคว้า หาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ปัญหาที่เกิดขึ้นกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐในปัจจุบัน เกิดขึ้นเกิดจากกระบวนการในการกำหนดค่าประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 มาตรา 105 อนุสัญญา และตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 ดังนี้

1) ปัญหาในเรื่องวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

วัตถุประสงค์ของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ มีผลต่อการนำไปใช้ประโยชน์ได้มากน้อยเพียงใด มีความคุ้มค่ากับต้นทุนในการจัดทำหรือไม่ กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 104 “ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์” เพียงวัตถุประสงค์เดียว ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ การนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปใช้ประโยชน์ได้น้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนในการจัดทำ

2) ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ปัญหาหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีผลต่อคุณภาพของราคาประเมินทุนทรัพย์ ถ้ามีหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ถูกต้อง ก็จะทำให้การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดไปด้วย สามารถแยกพิจารณาปัญหาได้เป็น 3 กรณี ได้แก่

(1) ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดไว้ในระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ข้อ 10 (1) “เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมืองรวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและโครงการของรัฐ หรือท้องถิ่นตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง (ข้อ 9) เสร็จแล้วให้วิเคราะห์และประเมินราคา โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” ปัญหาที่เกิด

ขึ้นคือ ที่ดินบางแปลงมีลักษณะพิเศษ ไม่เหมือนแปลงปกติทั่วไป เช่น เป็นสนามกอล์ฟ หรือ ศูนย์การค้า ไม่สามารถหาที่ดินแปลงเปรียบเทียบได้ต้องใช้วิธีอื่นในการประเมินราคาแทนวิธี เปรียบเทียบราคาตลาด

(2) ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรณีไม่ได้กำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชี (อำนาจในการเปรียบเทียบ) กำหนดไว้ในระเบียบตามมติคณะ กรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ครั้งที่ 3/2548 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2548 มีหลักเกณฑ์ดังนี้ ข้อ 1 “ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดิน ที่ กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นและประกาศใช้แล้ว” ปัญหาที่เกิดขึ้นคือการเปรียบเทียบเป็นการใช้ดุลพินิจ ของเจ้าพนักงานโดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่มีกระบวนการในการตรวจสอบความถูกต้อง และเจ้า พนักงานผู้ทำการเปรียบเทียบมิได้เป็นผู้ประกอบกับวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง จึงขาด ความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน

(3) ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน

กฎหมายยังไม่ได้ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินในการเข้าไปใน ที่ดิน อาคารหรือเคหสถานของภาคเอกชน เพื่อทำการสำรวจ ตรวจสอบทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ราคา รวมถึงอำนาจในการเรียกบุคคลใดมาให้อธิบาย หรือส่งเอกสารใดๆ เพื่อประโยชน์แก่การ ประเมินราคาทรัพย์สินด้วย ซึ่งถ้ากฎหมายบัญญัติให้อำนาจดังกล่าวแก่เจ้าหน้าที่แล้ว ก็จะมีผลทำ ให้เจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประเมินราคาทุนทรัพย์ได้อย่างถูกต้อง ใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น เกิดประโยชน์ต่อภาคเอกชนและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน กำหนดไว้ใน ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 105 ฉ และ 105 สัตต “กำหนดให้ธนารักษ์พื้นที่เป็นอนุกรรมการและ เลขานุการคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ใน เขตจังหวัดนั้นหรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะ กรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์”

3) ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นอำนาจขององค์ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด มีผลต่อคุณภาพของราคาประเมินทุนทรัพย์ว่ามีความใกล้เคียงกับ ราคาตลาดหรือไม่ ถ้าองค์คณะอนุกรรมการฯ ประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ใน

สายงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างครบถ้วนแล้ว ก็จะทำให้การพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีความถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น เกิดความเป็นธรรมและความเสมอภาค ต่อภาคเอกชนผู้ใช้บริการ กำหนดไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 105 ฉ “ให้มีคณะกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ธนาธิบดีจังหวัดเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ” และ

มาตรา 105 สัตต “ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนิติกรรมทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์” ปัญหาที่เกิดขึ้นคือคณะกรรมการประจำจังหวัดยังขาดบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องของที่ดินอยู่

4) ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอมาเพื่อให้ความเห็นชอบ เป็นอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีผลต่อระยะเวลาในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพราะคณะกรรมการฯ ประกอบไปด้วยบุคลากรที่ดำรงตำแหน่งต่างๆ ในส่วนกลางทั้งสิ้น การขอความเห็นชอบต้องส่งเรื่องไปเข้าประชุมที่กรุงเทพฯ ทำให้เกิดความล่าช้าต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ ส่งผลกระทบต่อภาคเอกชนไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ในทันที ต้องรอให้ผ่านความเห็นชอบคณะกรรมการฯ เสียก่อน ซึ่งอาจเกิดความเสียหายได้ กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 105 เบญจ (2) “ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนิติกรรมทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้นหรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น”

5) ปัญหาในเรื่องการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์มีระยะเวลาในการใช้บังคับ ไม่เกิน 4 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการบังคับใช้แล้ว ต้องใช้บัญชีในรอบใหม่ ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ การบังคับใช้บัญชีโดยไม่มี การประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าก่อน เป็นการจำกัดสิทธิการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร เพราะถ้าประชาชนได้ทราบราคาประเมินทุนทรัพย์ล่วงหน้าก่อนมีการบังคับใช้แล้ว ก็สามารถชี้

สิทธิในการคัดค้านได้ทันที การปรับปรุง แก้ไข สามารถดำเนินการได้โดยง่าย สะดวก รวดเร็ว เพราะยังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์อยู่

6) ปัญหาในเรื่องการปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์

การปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ให้มีความถูกต้องตามราคาตลาด ในระหว่างใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์อยู่สามารถทำได้ ถ้าปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น แตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้กำหนดไว้ในบัญชีฯ มากพอสมควร เป็นอำนาจของคณะกรรมการประจำจังหวัดที่จะพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ต่อไป กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 105 อัญญา “เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดแล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดใน เขตจังหวัดนั้น แตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้ มากพอสมควร ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้นเพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว” ปัญหาที่เกิดขึ้นคือหลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ยังเป็นดุลพินิจขาดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน มาตรานี้จึงไม่มีการนำไปใช้ในทางปฏิบัติ

7) ปัญหาในเรื่องการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์

การคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นกระบวนการที่กฎหมายเปิด โอกาสให้มีการทบทวนคำวินิจฉัยใหม่ เพื่อประโยชน์ต่อภาคเอกชน ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ ต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้บังคับ กำหนดไว้ใน

มาตรา 48 “คำสั่งทางปกครองของบรรดาคณะกรรมการต่างๆ ไม่ว่าจะจัดขึ้นตามกฎหมายหรือไม่ ให้คู่กรณีมีสิทธิโต้แย้งต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ทั้งปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งนั้น แต่ถ้าคณะกรรมการดังกล่าวเป็นคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาท สิทธิการอุทธรณ์ และกำหนดเวลาอุทธรณ์ให้เป็นไปตามที่บทบัญญัติในกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกา” ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ กระบวนการในการคัดค้านไม่มีบทบัญญัติขั้นตอนการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ ไว้ภายในกฎหมายของฝ่ายปกครองเป็นการเฉพาะจึงเกิดความสับสนต่อภาคเอกชนได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาให้ทราบถึงประวัติความเป็นมาของการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ปัญหาทางการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

1.2.2 เพื่อศึกษาให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

1.2.3 เพื่อศึกษาให้ทราบถึงปัญหาและข้อบกพร่องของระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและพัฒนา ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

1.2.4 เพื่อศึกษาให้ทราบถึงอำนาจหน้าที่ขององค์กรที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาองค์กรให้มีมาตรฐานสากลต่อไป

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ในปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยเริ่มมีบทบาทและความสำคัญต่อระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศมากขึ้นตามลำดับ แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐในขณะนี้ เกิดจากกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 มาตรา 105 ัญญัติซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้มานานแล้ว ยังไม่มีการปรับปรุงแก้ไข ให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน จึงเกิดปัญหาในการดำเนินการมากมาย ส่งผลให้การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐขาดประสิทธิภาพและประสิทธิผลซึ่งถ้าหากมีการศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้เป็นมาตรฐานสากลแล้วก็จะส่งผลให้ปัญหาที่เกิดขึ้นลดน้อยลงตามด้วยเกิดผลดีต่อภาคเอกชนผู้ใช้บริการ ระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

เป็นการศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐที่เกิดขึ้นกับประเทศไทย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534 มาตรา 104 ถึงมาตรา 105

อัญญา และตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538 ประกอบร่างพระราชบัญญัติการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ... โดยทำการศึกษา ค้นคว้า และวิเคราะห์ถึงปัญหาอันเกิดจากกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปัญหาในเรื่องวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และปัญหาในเรื่องการประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นต้น พร้อมทั้งเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้ดียิ่งขึ้นไปในอนาคต

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

เป็นการศึกษา ค้นคว้า และรวบรวมข้อมูลปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐจากที่ดินแปลงที่มีการร้องเรียนราคาประเมินทุนทรัพย์ของภาคเอกชน ตัวบทกฎหมาย หนังสือคำอธิบาย เอกสารประกอบการสัมมนา บทความในวารสารกฎหมายต่างๆ รวมทั้งการสัมภาษณ์บุคคลที่มีความรู้หรือความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ หลังจากนั้นจะทำกรวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐแล้วทำการสรุปผลการศึกษาร่วมกับความเห็น เสนอแนวทางแก้ไข การพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้มีประสิทธิภาพต่อไป โดยการเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายของต่างประเทศใช้วิธีพรรณนา และวิเคราะห์ (Descriptive and Analytical Method) โดยเริ่มต้นจากการศึกษาประวัติความเป็นมาของการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ เพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาของปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน จากนั้นทำการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐเพื่อทราบถึงกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ต่อภาคเอกชน อาทิเช่น หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนการในการประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นต้น หลังจากนั้นจะทำกรวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐที่

เกิดขึ้น พร้อมทั้งเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาครัฐให้มีมาตรฐานสากลเป็นที่ยอมรับของภาครัฐและภาคเอกชนต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงประวัติความเป็นมาของการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ปัญหาทางการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

1.6.2 ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

1.6.3 ทำให้ทราบถึงปัญหาและข้อบกพร่องของระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

1.6.4 ทำให้ทราบถึงอำนาจหน้าที่ขององค์กรที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาองค์กรให้มีมาตรฐานสากลต่อไป

1.7 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

“เศรษฐกิจฟองสบู่”¹ (BUBBLE ECONOMY) หมายถึง ภาวะเศรษฐกิจที่มีอัตราการเติบโตของระดับราคาในระดับสูงแต่ขาดการพัฒนาความแข็งแกร่งในด้านการผลิต เกิดการลงทุนแบบเก็งกำไร ขณะที่ปริมาณผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ที่แท้จริงไม่ได้เพิ่มขึ้นตาม หรือเพิ่มเพียงเล็กน้อย ดังนั้นอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจจึงอยู่ได้ไม่นาน สุดท้ายเมื่อ “ฟองสบู่แตก” ปัญหาต่างๆ จะปรากฏขึ้นกระทบระบบเศรษฐกิจทั้งตลาดเงิน ตลาดทุน และอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

“ทรัพย์สิน” (ASSET) หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนเครื่องจักรและอุปกรณ์ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร

¹ ทีมงานจัดความรู้ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. (2553).

อภิธานศัพท์ (Glossary) การประเมินราคาทรัพย์สิน. สืบค้นเมื่อ 5 มกราคม 2554, จาก

<http://treasury.go.th/internet>

“ทรัพย์สินที่ประเมิน” (ASSET VALUE) หมายถึง สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของที่จะเข้าไปครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ อันยอมให้เกิดอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจและมูลค่าตลาด หากสิทธิตามกฎหมายสามารถโอนเปลี่ยนมือ โดยการซื้อขายได้และมีอุปสงค์สำหรับทรัพย์สินนั้นในตลาด

“มูลค่า” (VALUE) หมายถึง มูลค่าของสิทธิความเป็นเจ้าของของสิ่งหนึ่ง หรือมูลค่าของสิ่งนั้นที่จะได้รับตอบแทนในการแลกเปลี่ยนกับสิ่งอื่น เช่น ที่ดินผืนหนึ่งสามารถแปลงเป็นทุนในรูปเงินสดได้

“มูลค่าตลาด” (MARKET VALUE) หมายถึง ราคาประมาณการที่เป็นไปได้มากที่สุดในตลาดเสรีซึ่งมีการนำทรัพย์สินนั้นออกจำหน่าย

“ราคา” (PRICE) หมายถึง ปริมาณของสิ่งหนึ่งซึ่งแลกเปลี่ยนสำหรับสิ่งอื่นๆ ก็คือจำนวนเงินที่จ่าย ถ้ามถึง หรือว่าเสนอจ่ายในการแลกเปลี่ยนสำหรับสินค้าหรือบริการต่างๆ

“ราคาตลาด” (MARKET PRICE) หมายถึง

- 1) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินยอมตกลงซื้อขายกัน
- 2) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่ายทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอสมควร
- 3) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขาย มิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจในการซื้อขายกัน
- 4) ราคาของตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขันไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาดโดยผู้ซื้อหรือผู้ขายหรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเฟ้อ

“ราคาประเมินทุนทรัพย์” หมายถึง ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

“การประเมินราคาทรัพย์สิน” (APPRAISAL/VALUATION) หมายถึง การออกความเห็นหรือการประมาณการมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ที่มีอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน และยังหมายความถึงกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย

“วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” (APPRAISAL APPROACH) หมายถึง วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีอยู่ 3 วิธี คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (cost Approach)

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (MARKET COMPARISON APPROACH) หมายถึง วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเปรียบเทียบราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมินค่า

“วิธีรายได้” (INCOME APPROACH) หมายถึง วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการหามูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการคาดคะเนรายได้หรือผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตจากทรัพย์สินนั้น ในอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมซึ่งเป็นไปตามตลาดของการลงทุนในชนิดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

“วิธีต้นทุน” (COST APPROACH) หมายถึง วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบวกราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์กับต้นทุนของการพัฒนาทุกประเภท เช่น การปรับปรุงสภาพอาคาร การซื้ออุปกรณ์ที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพแล้วหักค่าเสื่อมราคาออก

“ต้นทุนทดแทน” (REPLACEMENT COST) หมายถึง ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินใหม่เป็นการทดแทนทรัพย์สินเดิมที่อาจเสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน หรือเพื่อการพัฒนาทรัพย์สินเดิมให้มีสภาพการดำเนินงานที่ให้ผลผลิตที่สุด

“รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” (APPRAISAL REPORT) หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้น โดยบุคคลหรือหน่วยงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในรายงานประกอบด้วยสาระสำคัญ เช่น วัตถุประสงค์ในการประเมิน รายละเอียดทรัพย์สิน ขอบเขต และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า เช่น อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่า เป็นต้น

“บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์” หมายถึง บัญชีแสดงจำนวนทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์หนึ่งๆ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะมีอยู่ 3 ประเภท คือ

- 1) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- 2) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
- 3) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

บทที่ 2

ความเป็นมาและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

ในการศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย จำต้องศึกษาถึงความเป็นมาของกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ และหน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน หลักเกณฑ์ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ หลักเกณฑ์ในการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล เพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย

2.1 ความเป็นมาโดยสังเขป

กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐที่ใช้อยู่ในปัจจุบันนี้ คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104-105 อัญญา ซึ่งมีอยู่เพียง 9 มาตรา ส่วนกฎหมายการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง สำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ว่าจ้างสถาบันให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ให้ร่างกฎหมายดังกล่าว และทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบของหน่วยงานจากส่วนราชการเป็นองค์การมหาชน แต่ยังไม่ทันได้รับการพิจารณาให้มีการปฏิรูประบบราชการในเดือนกันยายน พ.ศ. 2545 ให้โอนภารกิจการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐจากกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ไปยังกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ขณะนี้ กรมธนารักษ์ได้เห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการขยายขอบข่ายการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐโดยตรง จึงได้ยกร่างพระราชบัญญัติการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐขึ้นพิจารณาใหม่ โดยเน้นการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและการประเมินราคาเพื่อใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินก่อน เมื่อมีความจำเป็นที่ต้องทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์อื่นก็ให้ตราเป็นกฎกระทรวง เช่น การประเมินราคาเพื่อกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐไว้หลายเรื่อง ได้แก่ ในเรื่องวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สินในเรื่องกระบวนการในการพิจารณาราคาประเมินทรัพย์สินในเรื่องอำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่ทำการประเมิน และในเรื่องกระบวนการในการคัดค้านราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งยังไม่มีการกำหนดใช้บังคับแต่อย่างใด ผลก็คือขณะนี้ไม่มีปัญหาเกิดขึ้นกับการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สิน

ภาครัฐหลายเรื่อง อาทิเช่น ปัญหาความล่าช้าในเรื่องการพิจารณาราคาประเมินที่ดินแปลงร้องเรียน ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการอุทธรณ์คัดค้านราคาประเมินที่ดินซึ่งยังไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ เป็นการเฉพาะ ปัญหาในเรื่ององค์คณะพิจารณาราคาประเมินที่ดินยังขาดบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ปัญหาเหล่านี้เป็นปัญหาที่สำคัญส่งผลกระทบต่อระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ และภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ใช้ราคาประเมินทรัพย์สินโดยตรง โดยที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานที่มีศักยภาพสูงในการแก้ไขปัญหาวิกฤติทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยการประเมินราคาทรัพย์สินให้มีความถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาด ก็จะเกิดความเชื่อถือในกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ ส่งผลดีต่อระบบการเงินและเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

หากสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้รับการสนับสนุน โดยการออกพระราชบัญญัติการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ มีการเพิ่มอัตราค่าจ้างเจ้าหน้าที่ให้เพียงพอจัดฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ให้มีความรู้ความสามารถทัดเทียมกับนักประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ มีระบบการบริหารงานที่มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ก็จะส่งผลดีต่อระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้ใช้บริการได้เป็นอย่างดีทำให้รัฐบาลสามารถจัดเก็บภาษี ค่าธรรมเนียมได้อย่างถูกต้องและเป็นธรรม มีระบบฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศต่อไปในอนาคต

2.2 ประวัติความเป็นมาของหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ¹

หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ ได้แก่ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีประวัติความเป็นมาดังต่อไปนี้

ในปี พ.ศ. 2518 MR. John S. H. Robertson ที่ปรึกษาด้านการคลังจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้ทำการศึกษาระบบภาษีทรัพย์สินตามคำร้องขอของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และได้เสนอแนะต่อรัฐบาลให้จัดตั้งหน่วยงานกลางในการประเมินราคาทรัพย์สินและพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินขึ้น ข้อเสนอแนะของ MR. Robertson ได้บรรจุรายละเอียดไว้ในแผนปฏิรูปโครงสร้างและการบริหารระบบภาษีทรัพย์สิน

¹ สถาบันที่ปรึกษาเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพในราชการ. (2547). การศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างกรอบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ. หน้า 86-88.

ในวันที่ 14 เมษายน 2521 IMF ได้ทำรายงานเสนอให้รัฐบาลไทยทบทวนข้อเสนอแนะของ MR.Robertson โดยชี้ให้เห็นถึงความจำเป็นของการปฏิรูปภาษีที่ดิน และความเป็นอิสระในการประเมินราคาเพื่อก่อให้เกิดระบบภาษีที่มีประสิทธิภาพ และค่าทดแทนที่เป็นธรรมสำหรับเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน พร้อมกับเสนอให้รัฐบาลจัดตั้งหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นอิสระขึ้น ตลอดจนพัฒนาและฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นไปตามหลักวิชาการ ใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีของทางราชการ และป้องกันการดำเนินงานที่ซ้ำซ้อนในการประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน รายงานฉบับดังกล่าวทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้เสนอต่อกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณาร่วมกับกระทรวงมหาดไทย ต่อมากระทรวงมหาดไทยได้มอบให้สำนักนโยบายและแผน กระทรวงมหาดไทย เป็นเจ้าของเรื่องเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจำนวน 7 หน่วยงาน ได้แก่ กรมที่ดิน กรมการปกครอง กรมสรรพากร สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน สำนักงานงบประมาณ และสำนักงานเศรษฐกิจ เข้าประชุมร่วมกัน ที่ประชุมมีมติให้จัดตั้งหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินขึ้น มีฐานะเทียบเท่ากอง สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2521 ในระหว่างรอการดำเนินการให้กรมที่ดินจัดตั้งเป็นฝ่ายประเมินราคา สังกัดกองวิชาการ กรมที่ดิน ไปก่อน โดยเริ่มก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2522 มีอัตรากำลังในระยะเริ่มแรก 25 อัตรา

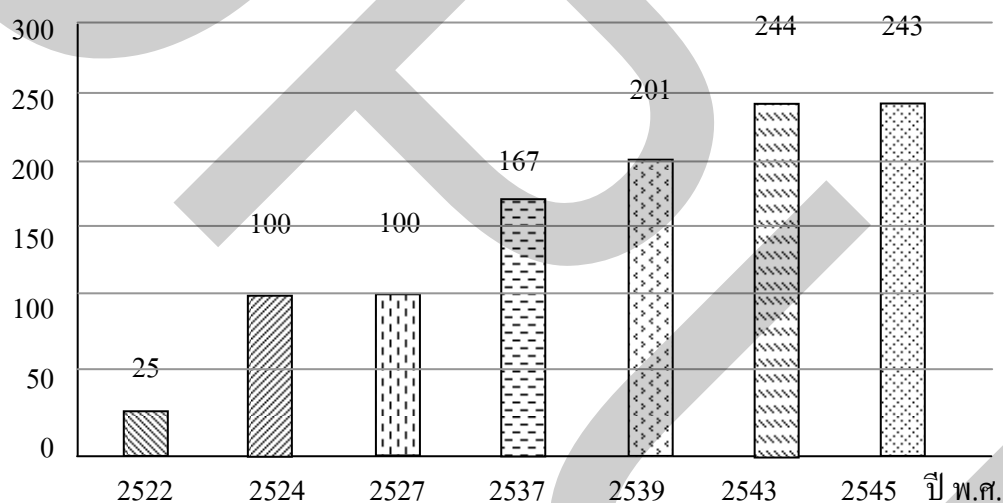
ในปี พ.ศ. 2522 IMF ได้จัดทำรายงานการปฏิรูปภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย เสนอต่อรัฐบาลอีกครั้งหนึ่งโดยทำการศึกษาระบบต่างๆ ของราคาทรัพย์สินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี เห็นว่ามีกฎหมายหลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่, พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดิน พร้อมกับเสนอแนะให้รัฐบาลยกเลิกกฎหมายดังกล่าวทั้ง 3 ฉบับ และเสนอร่างกฎหมายประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้บังคับแก่การจัดเก็บภาษีที่ดินแต่เพียงฉบับเดียว พร้อมกับย้ำเตือนให้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินต่อไปในอนาคต






จนกระทั่งวันที่ 17 ตุลาคม 2524 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ยกฐานะฝ่ายประเมินราคาเป็นกองภายใน สังกัดกรมที่ดิน โดยมีอัตรากำลังจำนวน 100 อัตราและให้อยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน ต่อมาในปี พ.ศ. 2527 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการปฏิรูปการบริหารราชการ ให้จัดตั้งเป็นหน่วยงานระดับกองชื่อว่า “สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน” จึงมีฐานะเป็นกองเมื่อต้นปี พ.ศ. 2527 ขณะเดียวกันก็ให้จัดตั้งคณะกรรมการร่วมระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีชื่อว่า “คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน” ได้ประกาศในหนังสือราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2527

ต่อมาในวันที่ 19 กันยายน 2543 ได้มีการแบ่งส่วนราชการกรมที่ดินใหม่ และได้ยกฐานะสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นจากกองเป็นสำนักโดยให้เปลี่ยนชื่อเป็น “สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน” กรมที่ดิน มีอัตรากำลัง 244 อัตรา และในวันที่ 2 ตุลาคม 2545 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2545 และพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 ให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินโอนย้ายไปสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีอัตรากำลัง 243 อัตรา โดยประกาศในหนังสือราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2545

ภาพที่ 2.1 แผนภาพแสดงการพัฒนารอบอัตรากำลังของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 - 2545²

กรอบอัตรากำลัง (คน)



-  พ.ศ. 2522 เป็นฝ่ายประเมินราคา กองวิชาการ กรมที่ดิน
-  พ.ศ. 2524 ยกฐานะเป็นกองภายใน วันที่ 11 ตุลาคม 2524
-  พ.ศ. 2527 มติ ครม. เห็นชอบให้จัดตั้งเป็นหน่วยงานระดับกองชื่อว่า “สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน” จึงมีฐานะเป็นกองเมื่อต้นปี พ.ศ. 2527
-  พ.ศ. 2543 ยกฐานะจากกองเป็นสำนัก และเปลี่ยนชื่อเป็น “สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน” กรมที่ดิน
-  พ.ศ. 2545 โอนย้ายไปสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

² สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. (2554). ประวัติความเป็นมาของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. สืบค้นเมื่อ 5 มกราคม 2554, จาก <http://www.treasury.go.th/internet/>

2.3 หลักเกณฑ์ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์

หลักเกณฑ์ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานคร 1 และ 2 สังกัดสำนักประเมินราคาทรัพย์สินจะดำเนินการในเขตกรุงเทพมหานคร และ

2) ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ จะดำเนินการภายในเขตจังหวัดของตน โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

2.3.1 การจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการทุกๆ รอบระยะเวลา 4 ปี และเมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในเขตจังหวัดใดแล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็วตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 105 อัญญัติ

2.3.2 ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ กฎหมายกำหนดให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่โดยธนารักษ์พื้นที่เป็นเลขานุการในการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ พร้อมทั้งจัดทำสรุปรายงานการประเมินราคาเพื่อนำเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 105 ฉ วรรคแรกและวรรคสอง

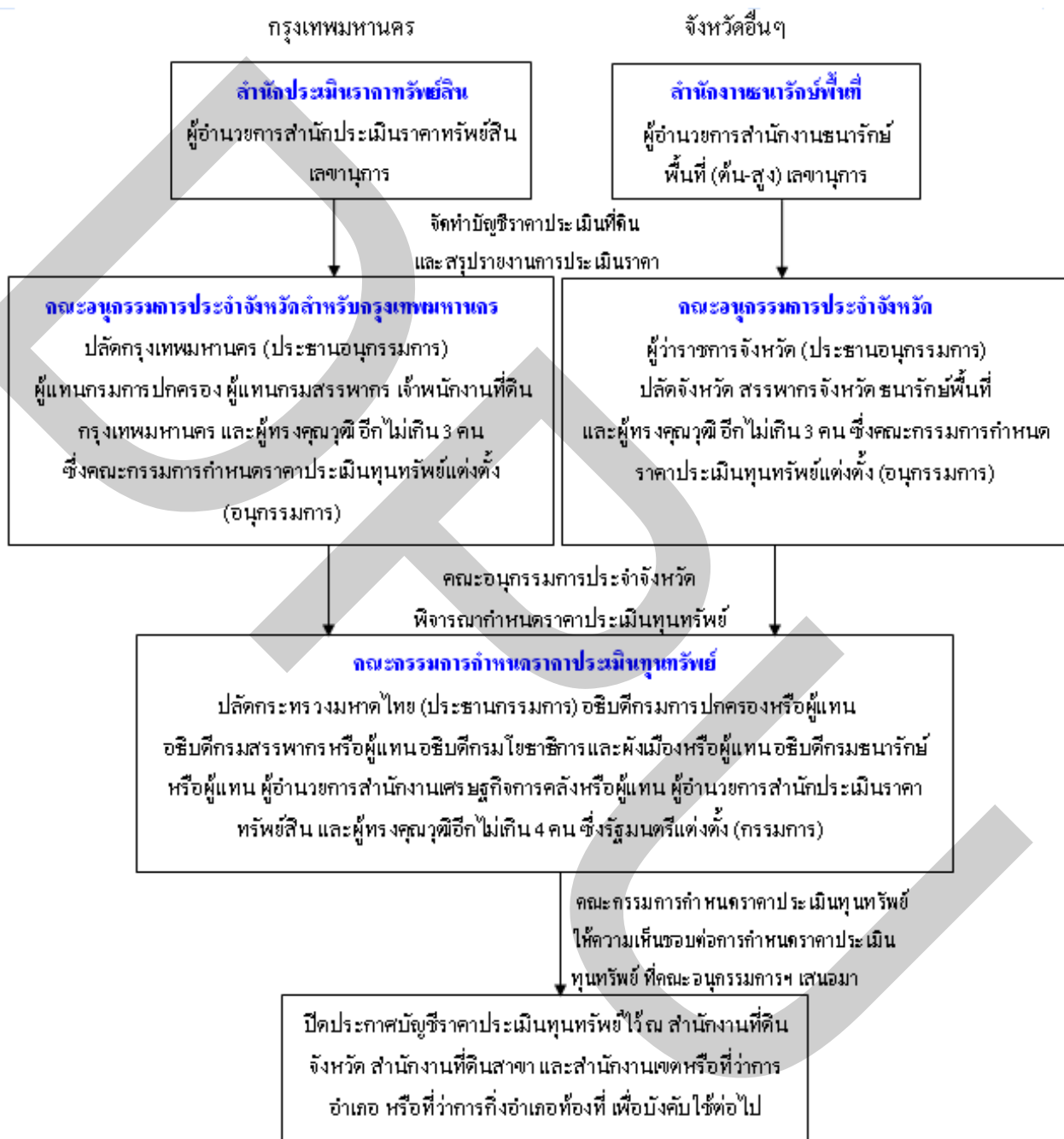
2.3.3 ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัดต้องมีอนุกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนอนุกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมถ้าประธานอนุกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมให้อนุกรรมการที่ประชุมเลือกอนุกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก อนุกรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 105 ฉ วรรคสาม

2.3.4 เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้เสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว ในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของคณะกรรมการฯ จะมีหลักเกณฑ์และวิธีการเช่นเดียวกับของคณะกรรมการประจำจังหวัด คือ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมให้กรรมการที่ประชุมเลือก

กรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 105 จัตวา

2.3.5 เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้วให้ปิดประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขาและสำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ เพื่อบังคับใช้ต่อไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 105 เบญจ วรรคสอง

ภาพที่ 2.2 แผนภาพแสดงหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ³



³ ประมวลกฎหมายที่ดิน, มาตรา 105 จัตวา มาตรา 105 เบญจ มาตรา 105 ฉ มาตรา 105 อัญญ.

2.4 หลักเกณฑ์ในการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

สำนักประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่ในการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ดินและนิติกรรมจำนวน 3 ประเภท ได้แก่

- 1) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- 2) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
- 3) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง และบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายบล็อก⁴

2.4.1 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

เป็นการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทุกแปลงใช้กับพื้นที่เศรษฐกิจที่มีการพัฒนาสูงและที่ดินมีราคาแพง เช่น กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล และจังหวัดเศรษฐกิจของประเทศ อาทิเช่น จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดภูเก็ต เป็นต้น เป็นการประเมินราคาที่ดินอย่างละเอียดพิจารณาจากสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินแต่ละแปลง การดำเนินการต้องใช้เวลายาวนานและเจ้าหน้าที่เป็นจำนวนมาก โดยเริ่มดำเนินการครั้งแรกในเขตกรุงเทพมหานครเมื่อเดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2535 และได้ขยายพื้นที่ดำเนินการออกไปในเขตปริมณฑลและเขตเทศบาลต่างๆ ได้แก่ เทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลนครเชียงใหม่ เทศบาลนครราชสีมา เทศบาลเมืองสมุทรปราการ และเทศบาลเมืองภูเก็ต เป็นต้น

2.4.2 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายบล็อก

เป็นการประเมินราคาที่ดิน โดยพิจารณาเป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีสภาพของที่ดินและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน ความละเอียดจะน้อยกว่าการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ดำเนินการในจังหวัดต่างๆ และในเขตเทศบาล ที่ยังไม่ได้ทำการประเมินราคาที่ดินรายแปลง มีการกำหนดหน่วยที่ดินไปตามแนวถนนสายหลัก ถนนสายรอง ซอย ทาง เช่น

หน่วยที่ดินติดถนนหรือซอย (ระบุชื่อถนนหรือชื่อซอย) เช่น

- ติดถนนสายรังสิต-นครนายก ระยะ 40 เมตร ราคาตารางวาละ 30,000 บาท
- ติดถนนสายรังสิต-นครนายก ซอย 1 ระยะ 40 เมตร ราคาตารางวาละ 5,000 บาท

หน่วยที่ดินติดถนนหรือซอย กรณีที่ไม่มีชื่อถนนหรือชื่อซอยให้ใช้เครื่องหมายกำกับ เช่น

⁴ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. (2547). แผนปฏิบัติการประจำปีงบประมาณ 2547 และแนวทางการปฏิบัติงาน. หน้า 33.

- ดิถฉนวน (1) ระยะ 40 เมตร ราคาตารางวาละ 2,000 บาท

- ดิถชอย (1) ระยะ 40 เมตร ราคาตารางวาละ 1,000 บาท

หน่วยที่ดินพัฒนาเพื่อการจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม จะระบุชื่อหมู่บ้านไว้ชัดเจน

- ที่ดินหมู่บ้านพุกษาวิลล่า ราคาตารางวาละ 12,000 บาท

หน่วยที่ดินนอกเหนือ ราคาตารางวาละ 500 บาท

ที่ดินแต่ละหน่วยจะมีราคาประเมินแตกต่างกันตามสภาพของถนน สภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ข้อบังคับของกฎหมายที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณนั้น

2.5 หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล⁵

หลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล ประกอบด้วย 2 หลักเกณฑ์มาตรฐาน ได้แก่

2.5.1 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิง ข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด โดยข้อมูลต้องมีความเหมาะสม และเพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินนั้น และคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุด ข้อมูลที่นำมาใช้วิเคราะห์และเปรียบเทียบต้องได้จากตลาด หรือการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน

2.5.2 หลักเกณฑ์การประเมินที่ไม่ใช่การกำหนดมูลค่าตลาด (Non Market Value)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ มีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายเลย มีวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยจะพิจารณา ถึงอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินชิ้นใดชิ้นหนึ่ง โดยไม่คำนึงถึงความสามารถที่จะซื้อได้หรือขายได้ในตลาด หรือผลกระทบที่อาจเกิดจากสถานะตลาดที่ไม่ปกติสำหรับทรัพย์สินนั้น

2.5.3 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล มีอยู่ด้วยกัน 3 วิธี ได้แก่

⁵ บริษัทเบรนท์โจ โคอเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด. (2554). หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน. สืบค้นเมื่อ 13 มกราคม 2554, จาก <http://www.treasury.go.th/internet/>

2.5.3.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยอาศัยการรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบจากทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีลักษณะความคล้ายคลึงกันในด้านต่างๆ มากที่สุดทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ และปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับทรัพย์สินเปรียบเทียบเหล่านั้น แล้วจึงสรุปผลเป็นความเห็นผู้ประเมินที่กำหนดเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในวิธีเปรียบเทียบตลาดมีวิธีย่อยหลายวิธี เช่น วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison) วิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Grid Adjustment) วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) และวิธีสมการถดถอย (Regression Analysis) แต่ไม่ว่าวิธีใดก็ตาม ล้วนแต่ใช้ราคาซื้อขายจากตลาดทั้งสิ้น

2.5.3.2 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการหามูลค่าของทรัพย์สินจากผลรวมของมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมูลค่าที่ดินหาได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายที่มีสภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกันจากตลาดโดยใช้วิธี WQS ตามที่ได้กล่าวไว้ในวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีอื่นๆ ส่วนมูลค่าอาคารได้จากต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง โดยอ้างอิงราคาทดแทนค่าก่อสร้างอาคารและค่าเสื่อมราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2.5.3.3 วิธีรายได้ (Income Approach)

เป็นวิธีการประเมินราคาที่ใช้สำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ หรือประเมินราคาในแง่ของการลงทุน เช่น โรงแรม ห้างสรรพสินค้า สำนักงานให้เช่า โรงพยาบาล เป็นต้น วิธีรายได้ยังเหมาะกับทรัพย์สินที่ราคาตลาดหรือราคาเสนอขายที่มีความเบี่ยงเบนสูง หรือทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดการใช้งานในเรื่องของเวลา ซึ่งทำให้ราคาตลาดนั้น ไม่มีเสถียรภาพ ส่วนใหญ่เกิดจากการนำทรัพย์สินมาให้เช่า วิธีการนี้เป็นวิธีที่นำมาใช้พิจารณาพร้อมกับวิธีประเมินราคาต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้อย่างมีเหตุผลที่มีระดับความเชื่อมั่นมากขึ้นในสถานะของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันออกไป การประเมินราคาด้วยวิธีรายได้มี 2 วิธีย่อย คือ วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow หรือ DCF) ไม่ว่าเป็นวิธีการใดก็ตาม ต่างใช้ลักษณะการแปลงรายได้มาเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง เป็นการใช้รายได้สุทธิของปีที่ประเมินเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์อุปทานหรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น

ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น โดยใช้ความสัมพันธ์ของสูตรการคำนวณ $V = I / R$ โดยที่ V เป็นมูลค่าทรัพย์สิน (Value) I เป็นรายได้สุทธิ Net Operating Income) และ R เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

ส่วนวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สิน และคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนตามหลักการทางการเงิน ซึ่งนำตัวแปรต่างๆ มาคิดคำนวณ ได้แก่ อัตราค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate) รายได้ (Income) ค่าใช้จ่ายการดำเนินการ (Operating Cost) รายได้สุทธิ (Net Operating Income) มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ระยะเวลาในการคำนวณ (Project Timing) อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราเติบโตของรายได้ (Growth Income) อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่าย (Growth Cost) และอื่นๆ

บทที่ 3

มาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐตามหลักกฎหมายไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศ

ประวัติความเป็นมาของการประเมินราคาทรัพย์สินในต่างประเทศ เริ่มเกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศอังกฤษ จากการออกกฎหมายเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดิน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหลายฉบับ โดยเฉพาะกฎหมายเวนคืนที่ดินและการรวมแปลงที่ดินเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ เนื่องจากข้อตกลงตั้งแต่สมัยโบราณที่ได้ทำขึ้นระหว่างกษัตริย์กับเจ้าของที่ดิน เรียกว่า “Magna Carta” มีหลักการกำหนดไว้ว่า กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงเป็นของกษัตริย์ สิทธิของราษฎรเหนือที่ดินของตน จึงมีลักษณะเป็นเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เมื่อระบอบการปกครองวิวัฒนาการเปลี่ยนแปลงไปในเวลาต่อมา รัฐบาลอังกฤษเห็นความจำเป็นที่จะต้องมียอำนาจในการเวนคืนที่ดินได้ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายโดยบัญญัติให้รัฐบาลต้องจ่ายค่าทดแทนในการเวนคืนที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินอย่างเป็นธรรม ผลของกฎหมายนี้ก่อให้เกิดหลักการต่างๆ ในการประเมินราคาทรัพย์สินรวมไปถึงการกำหนดนิยามของมูลค่าทรัพย์สินขึ้น

ปัจจัยอีกอย่างหนึ่งที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศอังกฤษ ได้แก่ การมีรัฐบาล 2 ระดับในระบอบการปกครอง ได้แก่ รัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นจึงเกิดประเพณีในการประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นเป็น 2 ระดับเช่นเดียวกัน โดยรัฐบาลท้องถิ่นทำการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเก็บภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ส่วนรัฐบาลกลางทำการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเก็บภาษีระดับชาติ เช่น ภาษีที่ดิน (Estate Duty) ภาษีประเภทอากรแสตมป์ (Stamp Duty) ภาษีจากธุรกิจ (Company Taxation) ตลอดจนถึงการจ่ายค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาทรัพย์สินได้แพร่หลายออกไปยังประเทศต่างๆ ในทวีปยุโรป และดินแดนที่อังกฤษเข้าไปยึดครองทั่วโลก เช่น ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ มาเลเซีย และสิงคโปร์ เป็นต้น เมื่อมีการพัฒนารูปแบบการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศออสเตรเลีย และประเทศมาเลเซีย จึงเกิดความแตกต่างจากระบบการปกครองของประเทศอังกฤษ กล่าวคือ ในประเทศออสเตรเลียและประเทศมาเลเซีย มีระบอบการปกครองเพิ่มขึ้นเป็นสามระดับ ได้แก่ ระดับชาติ ระดับรัฐ และระดับท้องถิ่น ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน มีการแบ่งแยกความรับผิดชอบในระหว่างรัฐบาลแต่ละระดับด้วย ส่วนในประเทศนิวซีแลนด์มีการพัฒนา

รูปแบบการประเมินราคาทรัพย์สินโดยนำรูปแบบของประเทศสหรัฐอเมริกามาประยุกต์เข้ากับรูปแบบที่ได้รับมาจากประเทศอังกฤษ¹

เพื่อให้ทราบรูปแบบของการประเมินราคาทรัพย์สิน และวิวัฒนาการของระบบการประเมินราคาทรัพย์สินในต่างประเทศจึงขอนำเอาการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศสหพันธรัฐมาเลเซีย ประเทศออสเตรเลีย ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศญี่ปุ่น มาทำการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศไทย

3.1 มาตรการตามหลักกฎหมายไทย

ในการศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย จำต้องศึกษาถึงมาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐตามหลักกฎหมายไทย เพื่อให้ทราบถึงประวัติความเป็นมาของการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ บทบาทหน้าที่ของหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ และกระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ มีรายละเอียดดังนี้

3.1.1 ลักษณะทั่วไป

ประเทศไทย หรือชื่อทางการว่า ราชอาณาจักรไทย เป็นรัฐชาติอันตั้งอยู่บนคาบสมุทรอินโดจีน ในทวีป ปกครองด้วยระบอบประชาธิปไตยแบบมีรัฐสภา มีรูปแบบรัฐเป็นราชาธิปไตยภายใต้รัฐธรรมนูญ และใช้การปกครองระบอบประชาธิปไตยแบบรัฐสภา หรือที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยเรียกรวมกันว่า “ระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข” ระบบกฎหมายเป็นระบบ CIVIL LAW มีรัฐธรรมนูญเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศ ฉบับปัจจุบันคือ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 ซึ่งเป็นฉบับที่ 18 อันกำหนดรูปแบบองค์กรบริหารอำนาจทั้งสามส่วน ได้แก่ อำนาจนิติบัญญัติ อำนาจบริหาร และอำนาจตุลาการ การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยมีประวัติศาสตร์ยาวนานไม่น้อยเกิดขึ้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินของไทย และมีพัฒนาการทางกฎหมายอย่างต่อเนื่องนับแต่สมัยโบราณ โดยเป็นการจัดเก็บจากมูลค่าที่ดินที่คิดคำนวณตามลักษณะ ประเภท และขนาดของที่ดินและผลประโยชน์ที่งอกเงยจากที่ดิน นำมาใช้เป็นหลักในการคิดคำนวณภาษีที่ดิน

¹ เจริญ เจริญวัฒน์. (2548). คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน. หน้า 48-51.

² วิกีพีเดีย สารานุกรมเสรี. (2554). ประเทศไทย. สืบค้นเมื่อ 18 มกราคม 2554, จาก

การจัดเก็บภาษีที่ดินในสมัยโบราณมีการจัดเก็บหลายประเภท³ ได้แก่

- 1) อากรค่านา
- 2) อากรนาเกลือ
- 3) อากรสมพัคสร⁴
- 4) อากรสวนจาก
- 5) อากรสวน

การจัดเก็บภาษีดังกล่าวต้องมีเจ้าหน้าที่เข้าไปทำการตรวจสอบและประเมินผลประโยชน์ที่ออกจกจากที่ดิน เพื่อคำนวณจำนวนภาษีที่จะเรียกเก็บจากราษฎรนำส่งเข้าท้องพระคลัง โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

1) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้มีการออกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี พ.ศ. 2475 ซึ่งมีบทบัญญัติให้มีการกำหนดค่ารายปี (Annual Value) และค่าภาษีที่จะต้องเสียให้แก่รัฐ จากทรัพย์สินประเภทที่เป็น โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นและในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่าใช้เป็นที่พักอาศัย ที่ไว้สินค้าที่ประกอบอุตสาหกรรม ให้ญาติ บิดา มารดา บุตร หรือผู้อื่นอยู่อาศัยหรือใช้ประกอบกิจการอื่นๆ เพื่อหารายได้และไม่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย ได้แก่ มาตรา 18 “ค่ารายปีของปีที่ล่วงมาแล้วนั้นท่านให้เป็นหลักในการคำนวณค่าภาษีซึ่งจะต้องเสียในปีต่อมา”

มาตรา 23 “เพื่อประโยชน์ในการประเมิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินได้ด้วยตนเองต่อหน้าผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครอง หรือผู้แทนระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก และเมื่อผู้รับประเมินผู้เช่าหรือผู้ครองได้รับคำขอร้องแล้ว ก็จะต้องให้ความสะดวกตามสมควรแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการตรวจตรานั้น ในการนี้ผู้รับประเมิน ผู้เช่าหรือผู้ครองจะต้องได้รับแจ้งความเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบไม่ต่ำกว่าสี่สิบแปด ชั่วโมงก่อนตรวจ”

มาตรา 24 “เมื่อได้ไต่สวนตรวจตราแล้วให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะกำหนด

- (1) ประเภทแห่งทรัพย์สินตาม มาตรา 6
- (2) ค่ารายปีแห่งทรัพย์สิน

³ ศุกลักษณ์ พินิจภูวดล. (2545). คำอธิบายกฎหมายมหาชนการคลังและภาษีอากร ภาคภาษีบำรุงท้องที่. หน้า 39-40.

⁴ อากรสมพัคสร ได้แก่ อากรที่เรียกเก็บจากการทำสวนไม้ล้มลุก เริ่มจัดเก็บในสมัยกรุงศรีอยุธยา.

(3) ค่าภาษีที่จะต้องเสีย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งรายการตามที่ได้กำหนดไว้นั้นไปยังพนักงานเก็บภาษี ให้พนักงานเก็บภาษีแจ้งรายการประเมินไปให้ผู้รับประเมินทรัพย์สินในท้องที่ของตนทราบโดยมิชักช้า”

2) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ในปี พ.ศ. 2495 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 9 ปี พ.ศ. 2495 ให้มีการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่แทนการจัดเก็บเงินช่วยบำรุงท้องที่จนกระทั่งถึงปี พ.ศ. 2508 จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และแยกกฎหมายดังกล่าวออกมาจากประมวลรัษฎากร โดยให้อำนาจการจัดเก็บภาษีอยู่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น⁵ ได้แก่

มาตรา 7 “กำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่จากราคาปานกลางของที่ดิน มาตรา 13 มาตรา 21 “กำหนดวิธีการในการตีราคาปานกลางของที่ดินที่จะใช้คำนวณภาษี”

3) ประมวลกฎหมายที่ดิน ปี พ.ศ. 2497 ได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งมีบทบัญญัติให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์⁵ ได้แก่

มาตรา 104 “ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม มาตรา 105 เบื้อง”

มาตรา 105 สัตต “ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์”

มาตรา 105 วรรค 2 “เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดแล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควรให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนั้น พิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์

⁵ ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล. เล่มเดิม. หน้า 46.

สำหรับท้องถิ่น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยเร็ว”

มาตรา 105 เบื้อง “ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้”

(1) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

(2) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น”

ผลของกฎหมายทั้ง 3 ฉบับดังกล่าวล้วนแต่กำหนดให้มีกระบวนการในการหามูลค่าทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่าหรือราคาตลาดของทรัพย์สิน เพื่อทราบถึงจำนวนภาษีและค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บอย่างถูกต้องจากรายธุรกิจ แสดงให้เห็นว่าการหามูลค่าทรัพย์สินได้มีวิวัฒนาการอย่างต่อเนื่องตลอดมาในประเทศไทย

3.1.2 หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐได้แก่ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.) สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2522 เป็นฝ่ายประเมินราคา กองวิชาการ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย และได้ยกฐานะเป็นสำนัก โดยเปลี่ยนชื่อเป็น สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ในปี พ.ศ. 2543 ต่อมาในปี พ.ศ. 2545 ได้โอนย้ายไปสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีอำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534

3.1.2.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของ สปท. มีดังนี้

จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนวน 3 ประเภท ได้แก่

- (1) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- (2) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
- (3) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

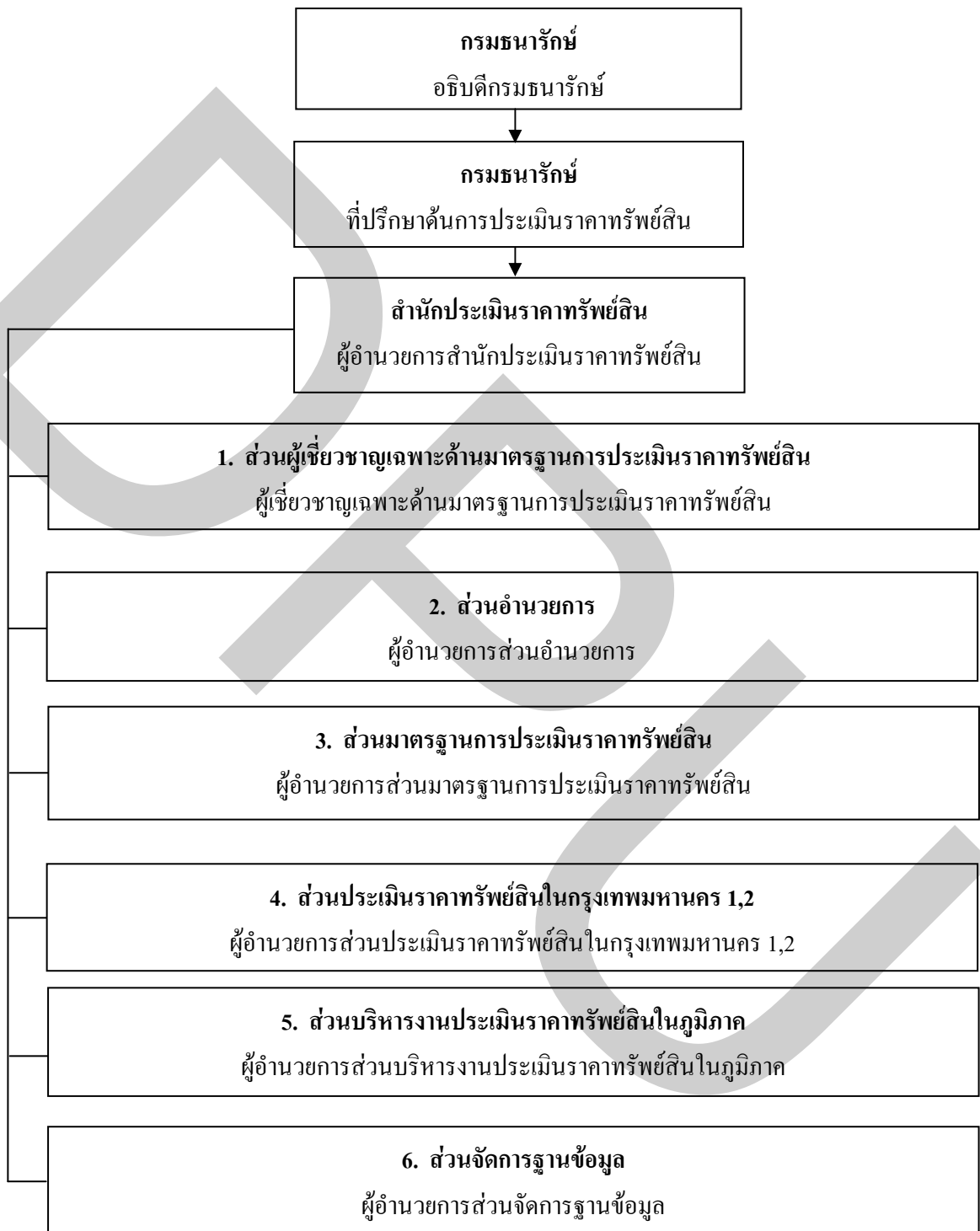
3.1.2.2 โครงสร้างของ สปท.

ปัจจุบัน สปท. มีโครงสร้างเพื่อรองรับหน้าที่ความรับผิดชอบให้สามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

- (1) อธิบดีเป็นผู้บังคับบัญชาสูงสุดของกรมธนารักษ์
- (2) ที่ปรึกษาด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาด้านการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นไปตามนโยบายของกรมธนารักษ์
- (3) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ทำหน้าที่บริหารงานภายใน สปท. ให้เป็นไปตามนโยบายของกรมธนารักษ์
- (4) ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน ทำหน้าที่ให้ความรู้ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ ข้อเสนอแนะด้านมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน
- (5) ผู้อำนวยการส่วนราชการ ทำหน้าที่บริหารงานทั่วไป งานสารบรรณและธุรการ งานด้านแผนงาน และงบประมาณ บริหารการใช้จ่ายเงินงบประมาณและเงินนอกงบประมาณ จัดทำข้อมูลบุคลากร อัตราค่าจ้าง การกำหนดตำแหน่งเพื่อวางแผนอัตราค่าจ้างและโครงสร้างหน่วยงานรับผิดชอบด้านงานพัสดุ อาคารสถานที่และยานพาหนะ งานจัดซื้อจัดจ้างวัสดุครุภัณฑ์
- (6) ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน ทำหน้าที่ศึกษาข้อมูลทางวิชาการหรืองานวิจัยสำหรับการปรับปรุงและพัฒนาวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน ปรับปรุงและพัฒนาหลักเกณฑ์วิธีการในการประเมินราคาทรัพย์สินตลอดจนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อบรมพัฒนาประสิทธิภาพการประเมินราคาทรัพย์สินแก่บุคลากรด้านการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานแลกเปลี่ยนความรู้ทางวิชาการและสนับสนุนด้านวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินแก่หน่วยงานอื่นกำหนดแบบมาตรฐาน โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง จัดทำแบบแปลนโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างและถอดแบบโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทเพื่อสนับสนุนการประเมินราคาทรัพย์สิน
- (7) ผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานคร 1, 2 ทำหน้าที่รับผิดชอบในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงและอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์ สำนวณ เก็บรวบรวมข้อมูลที่ดินสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุด บันทึกราคาประเมินที่ดินรายแปลง จัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ พิจารณาข้อร้องเรียนเกี่ยวกับราคาประเมินในเขตกรุงเทพมหานคร
- (8) ผู้อำนวยการส่วนบริหารงานประเมินราคาทรัพย์สินในภูมิภาค ทำหน้าที่จัดทำวาระการประชุมเสนอคณะกรรมการ ตรวจสอบการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (รายบล็อกและรายแปลง) ตรวจสอบการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียน ติดตามและตรวจสอบรายงานความก้าวหน้าด้านแผนงาน

(9) ผู้อำนวยการส่วนจัดการฐานข้อมูล ทำหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการและพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ดำเนินการโอนถ่ายข้อมูลพร้อมเชื่อมโยงฐานข้อมูลแผนที่กับข้อมูลจดทะเบียนของสำนักงานที่ดินเพื่อใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน จัดทำแผนที่ในแบบดิจิทัลให้เหมาะกับการปฏิบัติงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ปรับปรุงฐานข้อมูลทะเบียน ข้อมูลซื้อขาย ข้อมูลราคาประเมินและเว็บไซต์ให้เป็นปัจจุบัน จัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้บริการด้านศูนย์ข้อมูลในการขอดู ขอดัด หรือขอสำเนาบัญชีราคาประเมิน ให้แก่หน่วยงานภายนอกและประชาชนทั่วไป

ภาพที่ 3.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.)⁶



⁶ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. (2554). โครงสร้างสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. สืบค้นเมื่อ 21 มกราคม 2554, จาก <http://www.treasury.go.th/internet/>

3.1.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

กฎหมายที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐในปัจจุบันมีอยู่จำนวน 9 มาตรา กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 104 ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา 105 เบื้อง

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

มาตรา 105 ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมือง หรือผู้แทนอธิบดีกรมธนารักษ์ หรือผู้แทนผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา 105 ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

มาตรา 105 ตรี นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา 105 ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- 1) ตาย
- 2) ลาออก
- 3) รัฐมนตรีให้ออก
- 4) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย
- 5) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหรือคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ให้

จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทน กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสองให้อยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา 105 จัตวา การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ถ้า

ประธานกรรมการ ไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 105 เบญจ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

2) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

3) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

4) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

5) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม (2) แล้วให้ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

มาตรา 105 ฉ ให้มีคณะกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ธนารักษ์จังหวัดเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานครประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินเป็น

อนุกรรมการและเลขานุการให้นำมาตรา 105 ทวิ มาตรา 105 ตริ และมาตรา 105 จัตวา มาใช้บังคับแก่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา 105 สัตต ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา 105 อัญฐ เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดแล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว

นอกจากนี้ยังมีระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538 ออกตามความในมาตรา 105 เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด มี 4 หมวด ได้แก่

- หมวด 1 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- หมวด 2 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
- หมวด 3 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด
- หมวด 4 การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

3.1.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน มีวัตถุประสงค์เดียวคือ เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534 มีกระบวนการดำเนินการ จำนวน 8 กระบวนการ ดังนี้

1) วัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 104 “เพื่อใช้เป็นฐานในการคิดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม”

2) หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดไว้ในระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ข้อ 10 (1) และมติคณะกรรมการฯ ครั้งที่ 3/2548 ลงวันที่ 29 เม.ย. 2548

3) กระบวนการในการพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นอำนาจของคณะกรรมการประจำจังหวัด กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 105

4) กระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอมา เป็นอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 105 เบญจ (2)

5) การประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 105 เบญจ วรรคสอง

6) ระยะเวลาในการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ไม่เกิน 4 ปี กำหนดไว้ในระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ข้อ 10 (1) ข้อ 32

7) การปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 อัญญ

8) การคัดค้านการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์(เป็นคำสั่งทางปกครอง) อุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง มาตรา 40, 44 และ 45

แผนผังแสดงขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์⁷

1	2	3	4	5	6	7	8
วัตถุประสงค์ ในการกำหนด ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ มาตรา 104	หลักเกณฑ์และ วิธีการในการ กำหนดราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ระเบียบฯ ข้อ 10(1) มติคณะ กรรมการฯ ครั้งที่ 3/2545 ลงวันที่ 29 เม.ย. 2543	กระบวนการ ในการพิจารณา ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ (องค์คณะ อนุกรม การประจำ จังหวัด) มาตรา 105 ถัด	กระบวนการใน การให้ความ เห็นชอบ (อำนาจ กรรมการฯ) มาตรา 105 เบญจ (2)	ประกาศใช้ บัญชีราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ มาตรา 105 เบญจ วรรคสอง	ระยะเวลาใน การใช้บัญชี ราคาประเมิน ไม่เกิน 4 ปี ระเบียบฯ ข้อ 32	การปรับปรุง ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ มาตรา 105 อัญญ	การตัดด้าน ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ (เป็นคำสั่งทาง ปกครอง) อุทธรณ์ตาม พรบ. วิธี ปฏิบัติราชการ ทางปกครอง มาตรา 40 , 44 และ 45

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน แบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1) การกำหนดราคาประเมินที่ดิน ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลัก และใช้วิธี
ต้นทุนกับวิธีรายได้เฉพาะกรณีที่ไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้ คือกรณีที่ไม่มีข้อมูล
ตัวอย่างในการเปรียบเทียบ (ระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ข้อ 10)

2) การกำหนดราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้วิธีประมาณราคาค่าก่อสร้าง
โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการประมาณราคา จากปริมาณงานและวัสดุก่อสร้างต่อหน่วย หรือวิธี
ประมาณราคาจากพื้นที่แล้วแต่ความเหมาะสม ในการกำหนดแบบมาตรฐานของโรงเรือนสิ่งปลูก
สร้างสำหรับจังหวัดนั้นๆ (ระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ข้อ 12, 16)

3) การกำหนดราคาประเมินห้องชุด ให้ใช้วิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกัน ดังนี้

- (1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- (2) วิธีคิดจากรายได้
- (3) วิธีต้นทุนทดแทน (ระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ข้อ

26)

⁷ ประมวลกฎหมายที่ดิน, มาตรา 104-105 อัญญ.

3.2 มาตรการตามหลักกฎหมายต่างประเทศ

มาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐตามหลักกฎหมายต่างประเทศ จะทำการศึกษามาตรการของประเทศสหพันธรัฐมาเลเซีย ประเทศออสเตรเลีย (รัฐออสเตรเลียตะวันตก) ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศญี่ปุ่น เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาเปรียบเทียบกับของประเทศไทย ดังนี้

3.2.1 ประเทศสหพันธรัฐมาเลเซีย

ประเทศสหพันธรัฐมาเลเซียเป็นประเทศที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนใช้เป็นการเฉพาะ ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินได้นำต้นแบบมาจากประเทศอังกฤษ เป็นประเทศที่อยู่ในกลุ่มกำลังพัฒนาในภาคพื้นเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นสิ่งที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาประเทศเป็นอย่างมาก มาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐจึงเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด มีรายละเอียดดังนี้

3.2.1.1 ลักษณะทั่วไป⁸

ประเทศมาเลเซียเป็นประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกคือคาบสมุทรมลายู ส่วนที่สองคือทางเหนือของเกาะบอร์เนียว โดยมีทะเลจีนใต้กั้นกลางปกครองด้วยระบอบประชาธิปไตยแบบรัฐสภา มีรูปแบบการปกครองคล้ายประเทศอังกฤษ ประมุขแห่งรัฐมีตำแหน่งเป็นพระราชาธิบดี แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 13 รัฐ และ 3 ดินแดนสหพันธทางด้านทิศเหนือมีอาณาเขตติดต่อกับประเทศไทย ลักษณะภูมิศาสตร์อยู่ในเขตร้อนเดียวกัน จึงมีความเหมือนกันหลายๆ อย่าง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของลักษณะพื้นดิน พืชผลทางการเกษตร ดินฟ้าอากาศ ประเพณีวัฒนธรรมทางศาสนาที่เป็นแบบเดียวกับใน 4 จังหวัดภาคใต้ของประเทศไทย จึงมีส่วนที่น่าจะนำมาศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศไทยอีกประเทศหนึ่ง การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศมาเลเซียมีประวัติศาสตร์ยาวนานไม่น้อยเช่นกัน แบ่งออกได้เป็น 3 ช่วงระยะเวลา ดังนี้

ช่วงระยะเวลาที่ 1 ก่อนได้รับอิสรภาพ (ก่อนได้รับอิสรภาพ-ปี ค.ศ. 1957)

ประเทศมาเลเซียก่อนที่จะได้รับอิสรภาพในปี ค.ศ. 1957 (พ.ศ. 2500) องค์กรที่ให้บริการ เรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ว่าภาครัฐ หรือเอกชน มีข้อมูลปรากฏน้อยมาก เท่าที่ปรากฏจะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษี (Property Tax) ในรัฐปีนัง ปีค.ศ. 1842 และในช่วงก่อนได้รับอิสรภาพปลายปี ค.ศ. 1950 รัฐบาลของมาเลเซียเริ่มให้ความสนใจในการ

⁸ เจริญ เจษฎาวัดย์. เล่มเดิม. หน้า 61-66.

พัฒนากิจกรรม การให้บริการเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินมากขึ้น จนกระทั่งมีการจัดตั้งหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินเรียกว่า Valuation Division ขึ้นในกระทรวงการคลัง (Ministry of Finance) ในปี ค.ศ. 1957 และเนื่องจากประเทศมาเลเซียถูกประเทศอังกฤษปกครองมาเป็นเวลานาน ในระยะแรกบุคลากรในหน่วยงานนี้ส่วนใหญ่จะเป็นนักประเมินราคาชาวอังกฤษที่อพยพมาอยู่ในประเทศมาเลเซีย เป็นหลัก

ในปี ค.ศ. 1922 ประเทศมาเลเซียได้ออกกฎหมาย The Valuation of Land Enactment 1922 โดยกำหนดให้มีผู้ดำรงตำแหน่ง “Valuer General” และ “State Valuers” ขึ้นแต่กฎหมายนี้ได้ถูกยกเลิกไปในปี ค.ศ. 1930 เนื่องมาจากปัญหาในการสรรหาตัวผู้ประเมินราคาที่เหมาะสมกับตำแหน่งดังกล่าวไม่ได้ และในปี ค.ศ. 1930 ได้มีการออกกฎหมายที่ชื่อว่า “The Appraisers Enactment 1930” ซึ่งกำหนดให้มีการออกใบอนุญาตให้กับนักประเมินราคาในบางรัฐและได้มีการประกาศใช้กฎหมายนี้ครอบคลุมทุกรัฐ ในปี ค.ศ. 1933 จนกระทั่งมีการประกาศยกเลิกในเดือนกุมภาพันธ์ ปี ค.ศ. 1981

ช่วงระยะเวลาที่ 2 (ปี ค.ศ. 1957-1981)

ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1957 เป็นต้นมาอาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศมาเลเซียมีการพัฒนาที่ก้าวหน้ามากขึ้น ขณะที่วิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐได้มีการพัฒนาอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้นเรื่อยๆ ส่วนภาคเอกชนก็มีการพัฒนาก้าวหน้าอย่างรวดเร็วตามมาเช่นกัน โดยในปี ค.ศ. 1961 ได้มีการก่อตั้งสถาบันที่เรียกชื่อว่า “The Institution of Surveyors Malaysia” ซึ่งมีสมาชิกทั้งประเภท Valuers Land Surveyors และ Quantity Surveyors

ในปี ค.ศ. 1967 วิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศมาเลเซีย มีความเจริญก้าวหน้าเป็นอย่างมากทั้งภาครัฐและภาคเอกชน จนเป็นเหตุให้รัฐบาลมาเลเซียต้องออกกฎหมาย ขึ้นมาควบคุมวิชาชีพนี้ โดยรัฐบาลได้ผ่านกฎหมายที่เรียกว่า “The Registration of Surveyors Act” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจดทะเบียนผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน และประกาศใช้ในปี ค.ศ. 1973

ช่วงระยะเวลาที่ 3 (ปี ค.ศ. 1981-ปัจจุบัน)

กฎหมายที่ประกาศใช้อยู่เดิมเกิดปัญหาการบังคับใช้อยู่หลายประเด็น รัฐบาลได้แก้ปัญหาโดยการยกเลิกกฎหมายเก่า และออกกฎหมายใหม่ที่เรียกว่า “The Valuers & Appraisers Act 1981” ทำให้ทั้ง Valuers & Appraisers อยู่ภายใต้การควบคุมขององค์กรเดียวกันคือ “The Board of Valuers & Appraisers, Malaysia”

3.2.1.2 หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐมีชื่อเรียกว่า Jabatan Penilaian dan Perkhidmata Harta (JPPH) เกิดขึ้นเมื่อครั้งที่ประเทศอังกฤษเข้าปกครองประเทศมาเลเซีย ได้จัดตั้งหน่วยงานนี้ขึ้นทำหน้าที่ประเมินราคาที่ดินในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพื่อนำรายได้มาใช้ในการบริหารงานของท้องถิ่น

ปัจจุบัน JPPH มีสถานะเป็นกรม สังกัดกระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่ตาม “The Values, Appraisers and Estate Agent Act, 1981” โดยกฎหมายกำหนดให้อธิบดี JPPH ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ The Board of Values, Appraisers and Estate Agent⁹

หน้าที่และความรับผิดชอบของ JPPH มีดังนี้¹⁰

- (1) ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้หน่วยงานของรัฐนำไปใช้ประโยชน์ในการเก็บภาษีการซื้อที่ดิน การให้สินเชื่อการเคหะ และการประกันภัย
- (2) เป็นหน่วยงานบริหารทรัพย์สินและเป็นผู้แทนด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ
- (3) ทำการประเมินราคาโรงงาน และเครื่องจักรกล
- (4) ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- (5) ทำการวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์แนวโน้มรวมทั้งการจัดทำดัชนีราคาตลาดที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาภาวะเศรษฐกิจของประเทศแม้ JPPH จะให้บริการ โดยตรงแก่หน่วยงานของรัฐเท่านั้นก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติยังให้บริการทางอ้อมแก่สาธารณชน โดยการจัดพิมพ์ Annual Property Market Reports ออกจำหน่ายทำให้ประชาชนได้มีโอกาสทราบราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ นอกจากนี้ JPPH ยังขายข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นักประเมินราคา และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วย

โครงสร้างของ JPPH¹¹

ปัจจุบัน JPPH มีโครงสร้างเพื่อรองรับหน้าที่ความรับผิดชอบให้สามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งองค์กร ดังต่อไปนี้

⁹ Jabatan Penilaian dan Perkhidmata Harta. (1999). The Valuation and Property Services Department. สืบค้นเมื่อ 7 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.jp-ph.gov.my>

¹⁰ สายใจ วิทยาอนุมาส, พิชิต สาธิตรธรรมพร และบุรี เอี้ยวชัยพร. (2542). การเปรียบเทียบระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย มาเลเซีย และรัฐออสเตรเลียตะวันตก. หน้า 24.

¹¹ สายใจ วิทยาอนุมาส และคณะ. (2542). เล่มเดิม. หน้า 25-27.

(1) อธิบดีเป็นผู้บังคับบัญชาสูงสุด รับผิดชอบบริหาร JPPH ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

(2) The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents ดูแลและควบคุมกฎระเบียบเกี่ยวกับการประเมินราคาและวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยมีอธิบดีเป็นประธานคณะกรรมการ ตามที่กำหนดไว้ใน The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981

(3) รองอธิบดี 2 คน แบ่งความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. รองอธิบดีด้าน Corporate Planning and Management ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการวางแผนการจัดการขององค์กร แยกเป็น 4 ด้านดังต่อไปนี้

ก. ด้าน Corporate Planning มีผู้อำนวยการกองเป็นผู้บริหารและรับผิดชอบการวางแผนและประสานแผนงานภายในองค์กร

ข. Coordination Unit มีหัวหน้าหน่วยงานเป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับการประสานงานภายในองค์กร โดยขึ้นตรงกับผู้อำนวยการด้าน Corporate Planning

ค. ด้าน Services มีผู้อำนวยการกองเป็นผู้บริหารและรับผิดชอบเกี่ยวกับภารกิจสนับสนุนขององค์กร

ง. ด้าน Information Technology มีผู้จัดการด้านคอมพิวเตอร์ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร

2. รองอธิบดี Technical ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการบริการให้คำปรึกษาการประเมินราคาทรัพย์สิน การฝึกอบรมและการวิจัย โดยแยกการบริหารดังต่อไปนี้

ก. ด้าน Consultancy Services มีผู้ช่วยอธิบดีรับผิดชอบเกี่ยวกับการให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินต่างๆ

ข. ด้าน Valuation Services มีผู้ช่วยอธิบดีรับผิดชอบเกี่ยวกับการให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สินต่างๆ

ค. ด้านการฝึกอบรมและวิจัย มีผู้อำนวยการสถาบันการประเมินราคาทรัพย์สินแห่งชาติ (The National Institute of Valuation: INSPEN) เป็นผู้รับผิดชอบการฝึกอบรมทั้งในและนอกหน่วยงาน การทำวิจัยเกี่ยวกับการประเมินราคาและการจัดการทรัพย์สิน รวมทั้งการดำเนินการเกี่ยวกับการทดสอบทางวิชาชีพด้วย

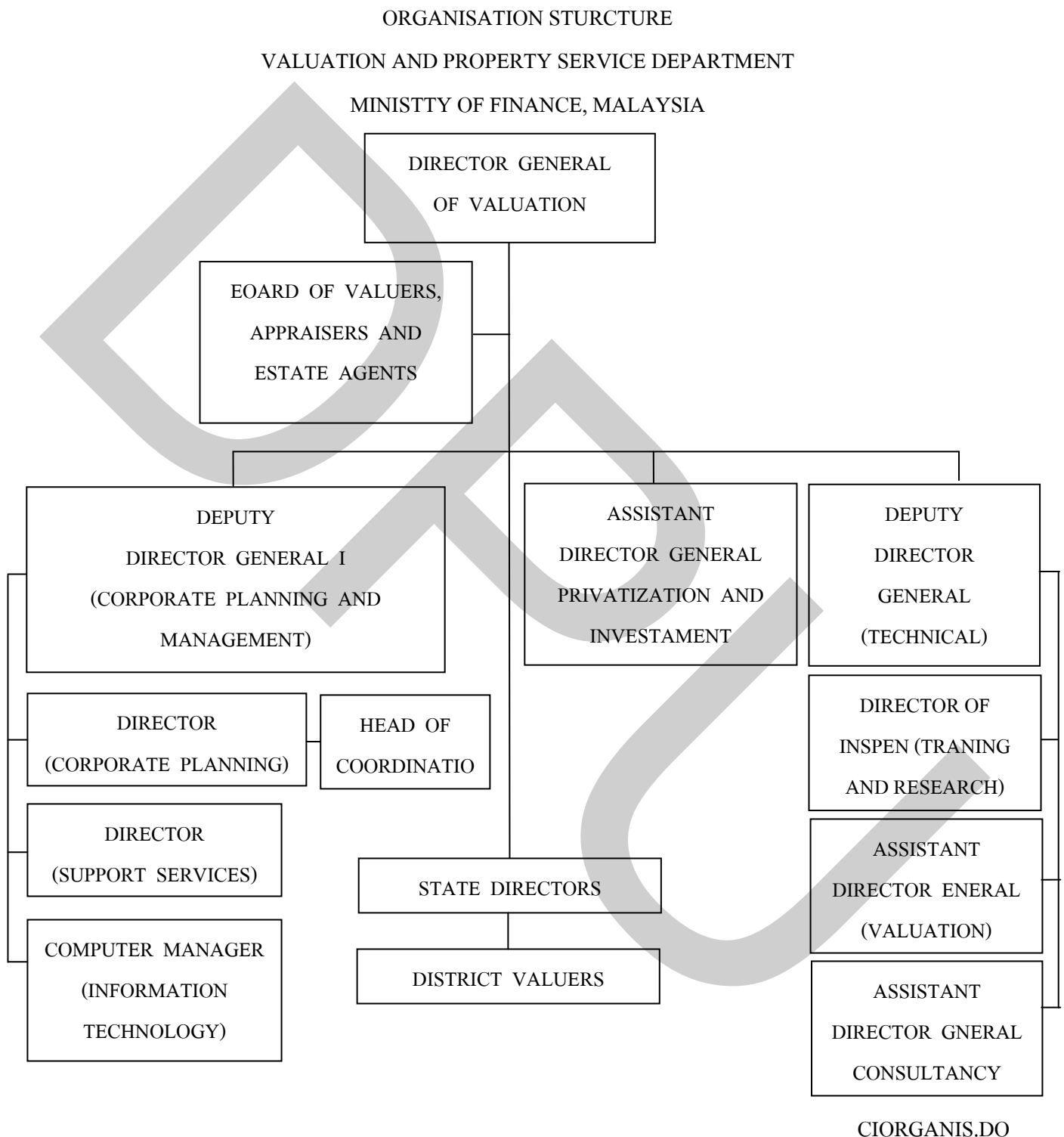
ง. ด้านหลักสูตรการฝึกอบรมมีรองผู้อำนวยการและหัวหน้าการจัดการหลักสูตรดูแลรับผิดชอบ การกำหนดหลักสูตรต่างๆ ของสถาบัน

(4) ผู้ช่วยอธิบดีดูแลด้าน Privatization and Investment และขึ้นตรงกับอธิบดีโดยตรง

(5) ผู้อำนวยการสำนักงานในแต่ละรัฐ ดูแลบริหารงานสำนักงานสาขาในแต่ละรัฐ ซึ่งมีทั้งหมด 14 รัฐ ได้แก่ Perlis, Kedaji, Kelantan, P.Pinang, Perak, Terengganu, Panang, Selangor, Kuala Lumpur, N.Sehbilan, Melaka, Johor, Sabah

(6) หัวหน้านักประเมินประจำพื้นที่ดูแลบริหารงานของแต่ละพื้นที่ และขึ้นตรงกับผู้อำนวยการของสำนักงานสาขาของพื้นที่นั้นๆ

ภาพที่ 3.3 แผนภาพแสดงโครงสร้างของ Jubatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)¹²



¹² Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. (1999). The Valuation and Property Services

3.2.1.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ¹³

กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ มีดังนี้¹⁴

(1) The Land Acquisition Act 1960 (as amended) กำหนดว่าหากมีการเวนคืนที่ดินเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินจะต้องใช้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าเบื้องต้นของที่ดินจาก JPPH ทั้งนี้ JPPH จะให้ความเห็นโดยอิสระเกี่ยวกับราคาที่ดิน และกำหนดให้ใช้วิธีการประเมินโดยการเปรียบเทียบราคาตลาด และให้พิจารณาค่าทดแทนในส่วนของความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเวนคืนด้วย

(2) The valuation and Property Services Rules of the Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981 (Act 242) กำหนดว่า JPPH สามารถเก็บค่าธรรมเนียมในการบริการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินตามวัตถุประสงค์เพื่อการเวนคืนได้

(3) The Stamp Act 1949 (as amended) กำหนดให้มีการเก็บค่าธรรมเนียมเมื่อมีการโอนทรัพย์สิน โดยจะใช้ราคาทรัพย์สินหรือราคาตลาดของทรัพย์สิน แล้วแต่ว่าราคาใดสูงกว่า JPPH มีส่วนเกี่ยวข้องในฐานะที่ต้องให้ความเห็นว่ามูลค่า ณ วันตกลงซื้อขายทรัพย์สิน หรือ ณ วันที่โอนทรัพย์สินก็ได้ ทั้งนี้ราคาประเมินของทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่าหนึ่งล้านริงกิตมาเลเซียจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่ได้รับเรื่อง

(4) The Real Property Gains Tax Act 1976 (Act 169) กำหนดว่าในการขายทรัพย์สิน ถ้ามีผลกำไรเกิดขึ้น ก็จะต้องเสียภาษีตามอัตราที่กำหนด ซึ่งอัตราภาษีที่เสียจะมีอัตราแตกต่างกัน โดยแยกไปตามประเภทบุคคลสัญชาติมาเลเซีย บุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติมาเลเซียและบริษัทแยกตามระยะเวลาที่ขายหลังจากได้มากด้วย ในการนี้ JPPH จะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าซื้อและขายของทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ราคาต่ำกว่าหนึ่งล้านริงกิตมาเลเซีย JPPH จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 28 วันนับแต่ได้รับเรื่อง สำหรับในกรณีที่ราคาซื้อขายเท่ากับราคาซื้อหรือราคาลงทุนก็ไม่ต้องเสียภาษีดังกล่าว และหากขายทรัพย์สินแล้วขาดทุน ก็สามารถขอค่าภาษีคืนได้

¹³ สายใจ วิทยาอนุมาส และคณะ. เล่มเดิม. หน้า 32-34

¹⁴ Jabatan Penilaian dan Perkhidmata Harta. (1999). The Valuation and Property Services Department. สืบค้นเมื่อ 7 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.jp-ph.gov.my>

(5) The Estate Duty Enactment 1941 และที่เกี่ยวข้องกำหนดว่า เมื่อมีการรับมรดกจะต้องเสียภาษีมรดก JPPH มีบทบาทในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่เจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิต

(6) The Electricity Supply Act 1990 ให้อำนาจในการเข้าใช้ที่ดินของเอกชนเพื่อวางระบบไฟฟ้า เช่น การปักเสาไฟฟ้า การวางพาดสายไฟฟ้า เป็นต้น ในการวางระบบไฟฟ้าดังกล่าวไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าทดแทนสำหรับที่ดิน แต่ต้องจ่ายค่าทดแทนสำหรับความเสียหายหรือการเสียประโยชน์จากการใช้ที่ดินบริเวณนั้นๆ บทบาทของ JPPH คือ ให้คำแนะนำแก่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินว่าค่าทดแทนควรจะเป็นเท่าไร รวมทั้งกำหนดค่าทดแทนโดยจ่ายค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีด้วย

(7) The Treasury Circulars 5/8 (as amended), 6/80 (as amended) และ 7/80 (as amended) ได้กำหนดแนวทางในการให้สวัสดิการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการพลเรือน ข้าราชการทหารและข้าราชการตำรวจ ซึ่งจำนวนเงินกู้จะพิจารณาจากราคาซื้อ ราคาประเมินของ JPPH จำนวนเงินที่ขอกู้ และวงเงินสูงสุดตามสิทธิของผู้กู้ สำหรับบทบาท JPPH คือ ให้คำแนะนำแก่ The Housing Loan Division (LD) เกี่ยวกับราคาตลาดของทรัพย์สินและมูลค่าเพื่อการประกันภัย นอกจากนี้หากผู้ยื่นขอกู้ไม่มีสถาปนิกที่จดทะเบียนแล้วรับรองการก่อสร้าง JPPH จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 14 วันนับแต่ได้รับเรื่อง

(8) State Land Rules กำหนดให้แต่ละรัฐมีอัตราในการเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินแต่ละประเภทแตกต่างกันได้ ทำให้อัตราค่าธรรมเนียมการเปลี่ยนแปลงการใช้ประเภทที่ดินแตกต่างกันไปด้วย เช่น ในมลรัฐ Perlis, Sarawak, Penang, Kelantan, Melaka & Perak จะเก็บค่าธรรมเนียมจากความแตกต่างของมูลค่าตลาดของการใช้ที่ดินในปัจจุบัน และที่จะใช้ใหม่ หรือในมลรัฐ Johor จะเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราคงที่ นอกจากหากเปลี่ยนไปใช้เพื่อการอุตสาหกรรมจะเก็บค่าธรรมเนียมจากความแตกต่างระหว่างก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนั้น เป็นต้น

(9) The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981 กำหนดถึงการแต่งตั้งอำนาจและหน้าที่ของอธิบดีกรมประเมินราคาและเจ้าหน้าที่ คณะกรรมการผู้ประเมินราคา ผู้ตีราคา และนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน ทะเบียนและใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ การจดทะเบียนผู้ประเมินราคา ผู้ตีราคา นายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน บริษัท ห้างร้าน ข้อกำหนดของการประกอบวิชาชีพแต่ละประเภท รวมทั้งกระบวนการในการลงโทษหากทำผิดข้อกำหนด

10) The Valuers, Appraisers and Estate Agents Rules 1986¹⁵ เป็นข้อบังคับสำหรับให้ผู้ประเมินราคา ผู้ตีราคา และนายหน้าซื้อขายทรัพย์สินถือปฏิบัติ เป็นรายละเอียดขยายความจาก The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981 เกี่ยวกับแนวปฏิบัติของคณะกรรมการ การจดทะเบียน การสอบ ข้อยกเว้นและประสบการณ์ทางปฏิบัติ อัตราค่าธรรมเนียมประมวลหลักเกณฑ์การปฏิบัติและจรรยาบรรณ การโฆษณาและการเผยแพร่ ข้อจำกัดของผู้ตีราคา จดทะเบียนการยกเลิกและการยกเว้น และบัญชีประกอบข้อบังคับต่างๆ เป็นต้น

3.2.1.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ¹⁶

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินของ JPPH มุ่งจะให้ทุกสำนักงานและสาขาของ JPPH ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการประเมินราคา (Valuation Information System: VIS)¹⁷ ซึ่งแยกเป็น 3 ระบบ ได้แก่

(1) ระบบ Management Information System (MIS) เป็นระบบที่จัดเก็บข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สินทุกรายการ และสามารถติดตามความก้าวหน้าของแต่ละรายการ รวมทั้งตรวจสอบปริมาณงานในมือของนักประเมินแต่ละคน เพื่อให้ นักประเมินมีปริมาณงานที่เหมาะสม ทำให้สามารถควบคุมคุณภาพของงานได้

(2) ระบบ Compute Aided Valuation (CAV) เป็นระบบที่ใช้ในกระบวนการคำนวณราคาประเมิน โดยอาศัยหลักและวิธีการทางสถิติเข้าช่วย มีโปรแกรมสำเร็จรูปสำหรับคำนวณวิธีต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินราคาเช่น Cost Method, Investment Method เป็นต้น นักประเมินราคาเพียงแต่เลือกวิธีที่ต้องการใช้ และใส่ข้อมูลตามที่กำหนดไว้ โปรแกรมจะคำนวณราคาประเมินให้

(3) ระบบ Geographical Information System (GIS) เป็นระบบฐานข้อมูลทรัพย์สินทุกแปลงในทุกพื้นที่ ช่วยให้ทราบตำแหน่งและข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สิน

สรุปกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์ VIS ได้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อมีผู้ขอให้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ระบบ MIS จะบันทึกรายการคำขอ และแจกจ่ายงานไปยังสำนักงานที่เกี่ยวข้องทันที

¹⁵ Government of Malaysia. (1981). **The Valuers, Appraisals and Estate Agents Rules (Act 242)**. p. 12.

¹⁶ สายใจ วิทยาอนุมาศ และคณะ. เล่มเดิม. หน้า 30-31.

¹⁷ Jabatan Penilaian dan Perkhidmata Harta. (1999). The Valuation and Property Services Department. สืบค้นเมื่อ 7 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.jpjh.gov.my>

(2) เจ้าหน้าที่ JPPH ใช้ระบบ GIS ในการตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สิน แล้วจึงไปเก็บข้อมูลในพื้นที่

(3) เจ้าหน้าที่ JPPH ใช้ Model รูปแบบต่างๆ ในคอมพิวเตอร์ตามความเหมาะสมของประเภททรัพย์สินแต่ละราย คำนวณหาราคาประเมินและพิมพ์รายงานการประเมินราคาส่งให้กับผู้ขอต่อไป

ในที่นี้จะขอยกตัวอย่างกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินบางประเภท เช่น

(1) Stamp Duty Valuation มีขั้นตอนคือ¹⁸

1. ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินหรือทรัพย์สิน กรอกแบบฟอร์มที่ The Inland Revenue Board (IRB) พร้อมแนบเอกสารสัญญาซื้อขาย และสำเนาเอกสารสิทธิ์ในที่ดิน
2. IRB ส่งเอกสารคำขอและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องไปให้ JPPH
3. JPPH ส่งเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบข้อมูลทรัพย์สิน และจัดทำรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน แจกกลับไปยัง IRB ภายใน 14 วันแต่วันที่ได้รับเรื่อง
4. IRB แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่าจะต้องเสียภาษีเท่าไร
5. หากผู้ขอจดทะเบียนมีข้อสงสัยเกี่ยวกับราคาประเมิน ให้มีหนังสือสอบถามโดยตรงที่ IRB พร้อมส่งสำเนาไป JPPH หากไม่ได้ข้อยุติ สามารถจะฟ้องให้ศาลสูงตัดสินได้

(2) Estate Duty Valuation มีขั้นตอนคือ¹⁹

1. ผู้ขอรับมรดก กรอกเอกสารคำขอพร้อมเอกสารอื่นที่ The Estate Duty Office
2. The Estate Duty Office จะส่งเอกสารดังกล่าวไปที่ JPPH
3. JPPH ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเสร็จแล้วแจ้งกลับให้ The Estate Duty Office ทราบ
4. The Estate Duty Office แจ้งให้ผู้ขอรับมรดกทราบว่าจะต้องเสียภาษีจำนวนเท่าไร
5. กรณีไม่พอใจราคาประเมิน สามารถอุทธรณ์ต่อศาลสูงได้

¹⁸ Jabatan Peni-laian dan Perkhidmata Harta. (1999). The Valuation and Property Services Department. สืบค้นเมื่อ 7 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.jp-ph.gov.my>

¹⁹ Jabatan Peni-laian dan Perkhidmata Harta. (1999). The Valuation and Property Services Department. สืบค้นเมื่อ 7 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.jp-ph.gov.my>

(3) Housing Loan Valuation มีขั้นตอนคือ²⁰

1. ผู้ซื้อยื่นคำขอทราบราคาประเมินพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปที่ JPPH ที่ใกล้ที่สุดในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินตั้งอยู่ พร้อมส่งคำขอไปที่ Housing Loan Division (HLD)
2. JPPH จะทำการประเมินราคาทรัพย์สินให้แล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่อง และส่งรายงานการประเมินราคาให้ HLD โดยตรง และมีหนังสือแจ้งให้ผู้กู้ทราบว่าได้ทำการประเมินราคาเสร็จสิ้นแล้ว
3. หากผู้ซื้อไม่พอใจราคาประเมินให้ยื่นเรื่องต่อ HLD โดยตรงแล้วส่งดำเนินเรื่องให้ JPPH ทราบ

ปัจจุบัน JPPH มีการใช้คอมพิวเตอร์ใน 2 ลักษณะคือ บางรัฐ เช่น Wilayah Persekutuan และ Selangor ได้ใช้ระบบ VIS เต็มรูปแบบแล้ว ส่วนรัฐที่เหลืออีก 28 แห่ง ยังคงเป็นระบบคอมพิวเตอร์แบบ Standalone สำหรับการส่งผ่านข้อมูลเดิมส่งโดย diskette และพัฒนามาเป็นการส่งข้อมูลแบบ on line ซึ่งทำให้การเก็บข้อมูลสถิติและการรายงานผลข้อมูลภาคอสังหาริมทรัพย์ในระดับชาติ มีความรวดเร็วมากขึ้น

กระบวนการและขั้นตอนดังกล่าวเป็นการประเมินเฉพาะรายแปลงเท่านั้น (Single Valuation) เท่านั้น นอกจากนี้ JPPH ยังทำการประเมินราคาแบบมากแปลง (Mass Appraisal Valuation) เพื่อให้หน่วยงานของรัฐนำไปใช้ประโยชน์ในการเก็บภาษีการซื้อขายที่ดิน, การให้สินเชื่อการเคหะ และการประกันภัย อีกด้วย

วิธีการประเมินราคา²¹

Fernandez ผู้อำนวยการของ Khong & Jaafar Sdn Bhd ได้กล่าวในการประชุม the 9TH Asean Valuers Congress เมื่อปี พ.ศ. 2539 ว่าวิธีการประเมินราคาที่ใช้ในประเทศมาเลเซียมี 5 วิธี ได้แก่ 1) The Comparative Method, 2) The Contractor's Method, 3) The Residual Method, 4) The Profits Method และ 5) The Investment Method ซึ่งนักประเมินราคาจะเลือกใช้วิธีใดแล้วแต่ประเภทของทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา อย่างไรก็ตามวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละประเภท รวมทั้งรายงานการประเมินราคา เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการประเมินราคา²²

²⁰ T Jabatan Peni-laian dan Perkhidmata Harta. (1999). The Valuation and Property Services Department. สืบค้นเมื่อ 7 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.jpjh.gov.my>

²¹ สายใจ วิทยาอนุมาส และคณะ. เล่มเดิม. หน้า 32.

²² Elvin Fernandez. (1996). *Current Valuation Standards & Practices in Malaysia*. p. 7-9.

3.2.2 ประเทศออสเตรเลีย (รัฐออสเตรเลียตะวันตก)

ประเทศออสเตรเลีย (รัฐออสเตรเลียตะวันตก) เป็นประเทศที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนใช้เป็นการเฉพาะ ในแต่ละมลรัฐมีการปกครองแตกต่างกันไป มีผลทำให้กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินแตกต่างกันไปด้วย แต่มีหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบเพียงหน่วยงานเดียว มีชื่อเรียกว่า Central Valuation authorities มีหน้าที่คอยกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ มาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐจึงเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด มีรายละเอียดดังนี้

3.2.2.1 ลักษณะทั่วไป²³

ประเทศออสเตรเลียเป็นเกาะทวีปอยู่ในซีกโลกใต้ ตั้งอยู่ระหว่างมหาสมุทรอินเดีย และมหาสมุทรแปซิฟิก ปกครองในระบบประชาธิปไตยแบบสหพันธ์ เป็นรัฐอธิปไตย ในเครือจักรภพ ประกอบด้วยรัฐ 6 รัฐ ได้แก่

- (1) New South Wales
- (2) Victoria
- (3) Queensland
- (4) South Australia
- (5) Western Australia
- (6) Tasmania

กับอีก 2 เขตการปกครอง คือ 1) Australia Capital Territory และ 2) Northern Territory มีการปกครองโดยแบ่งออกเป็นมลรัฐ คล้ายคลึงกับประเทศสหรัฐอเมริกา ในแต่ละมลรัฐจึงมีกฎหมายที่แตกต่างกันไป รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินด้วย

รัฐออสเตรเลียตะวันตกเป็นรัฐที่ใหญ่ที่สุดในประเทศออสเตรเลีย มีพื้นที่ประมาณหนึ่งในสามของประเทศ มีประชากรประมาณหนึ่งในสิบของจำนวนประชากรทั้งหมด มีเมืองหลวง ชื่อเมืองเพิร์ธ (Perth) ประวัติความเป็นมาของการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของรัฐออสเตรเลียตะวันตก²⁴ เริ่มขึ้นจากการมีกฎหมายซึ่งเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นและภาษีที่ดินจำนวน 14 ฉบับ กฎหมายแต่ละฉบับมีคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน ที่แตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายนั้นๆ ที่เป็นปัญหามาก

²³ วิทิพย์ สารานุกรมเสรี. (2554). ประเทศออสเตรเลีย. สืบค้นเมื่อ 20 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://th.wikipedia.org/wiki/ประเทศออสเตรเลีย>

²⁴ Valuer General's Office. (1998). *Annual Report*. p. 19.

ที่สุดคือคำจำกัดความของมูลค่ารายปีซึ่งใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น และภาษีระบบบำบัดน้ำเสีย ก่อให้เกิดความสับสนต่อทั้งสาธารณชน, หน่วยงานที่ใช้ราคาประเมิน และเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเองเป็นอย่างมาก ต่อมาในเดือนสิงหาคม ปี พ.ศ. 2518 ได้มีข้อเสนอแนะให้ปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดดังกล่าวให้เป็นพระราชบัญญัติการประเมินราคาที่ดินเพียงฉบับเดียวเสร็จสิ้น ในปี พ.ศ. 2521 มีชื่อเรียกว่าพระราชบัญญัติการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2521 (The Valuation of Land Act 1978) และก่อตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (The Valuer General's Office: VGO) ขึ้นในปี พ.ศ. 2522

3.2.2.2 หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐมีชื่อเรียกว่า The Valuer General's Office (VGO) ก่อตั้งเป็นหน่วยงานเทียบเท่าระดับกรมเมื่อปี พ.ศ. 2522 ภายใต้สังกัดกระทรวงการคลัง โดยรวมกองประเมินราคา กรมสรรพากร และกองทรัพย์สินและประเมินราคากรมโยธาธิการเข้าด้วยกัน มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมาย “The Valuation of Land Act 1978”

หน้าที่และความรับผิดชอบของ VGO มีดังนี้²⁵

1) การประเมินราคาเพื่อกำหนดอัตราภาษีท้องถิ่นและการจัดเก็บภาษี (Rating and Taxing) แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ Gross Rental Value และ Unimproved Value และจัดทำบัญชีราคาประเมินของที่ดินทุกแปลงที่จะต้องเสียภาษี

2) การประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป แบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ Stamp Duty Value, Asset Value และ Market Value

3) การบริการให้คำปรึกษา แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ การบริการให้คำปรึกษาและการบริการข้อมูลทรัพย์สิน

โดยมีคำจำกัดความของมูลค่าแต่ละประเภทและการนำไปใช้ของแต่ละหน่วยงานดังนี้

“Gross Rental Value”²⁶ ความหมายตามที่กฎหมายกำหนดได้แก่ มูลค่าค่าเช่ารายปี ที่ผู้เช่าจ่ายให้กับเจ้าของ โดยเป็นค่าที่รวมค่าภาษีท้องถิ่นและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น ทั้งนี้การประเมินมูลค่าจะทำทุกๆ ปี หน่วยงานที่ใช้ Gross Rental Value เป็นฐานในการกำหนดอัตราระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย และหน่วยงานท้องถิ่นใช้เป็นฐานในการเก็บภาษี

²⁵ สายใจ วิทยานูมาส และคณะ. เล่มเดิม. หน้า 38-39.

²⁶ Valuer General's Office. Op.cit. p. 25.

ท้องถิ่น“Unimproved Value”²⁷ ความหมายตามที่กฎหมายกำหนดได้แก่มูลค่าที่ดินเปล่าตามสภาพที่เป็นอยู่โดยไม่มีการพัฒนาใดๆ (นอกเขตเมือง) และไม่นำการพัฒนาบริเวณรอบๆ มาคิดคำนวณประกอบมูลค่าที่ดิน หรือสำหรับในเขตเมือง ได้แก่มูลค่าที่ดินที่ไม่รวมการพัฒนาบนที่ดินแต่ให้นำการพัฒนารอบๆ ที่ดินมาประกอบการพิจารณามูลค่าได้ การประเมินราคาดังกล่าวจะทำการทุกๆ 4-5 ปี หน่วยงานที่ใช้ Unimproved เป็นฐานในการกำหนดอัตราภาษี ได้แก่ The Commissioner of State Revenue ใช้เป็นฐานในการกำหนดภาษีที่ดิน และหน่วยงานท้องถิ่นใช้ในการกำหนดอัตราภาษีท้องถิ่นในเขตชนบทและย่านชานเมือง “Stamp Duty Value”²⁸ เป็นมูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์การกำหนดมูลค่าจะพิจารณาจากมาตรฐานวิธีการประเมินและกรณีทางกฎหมายที่ประเมินราคา เพื่อวัตถุประสงค์ทางอุตสาหกรรม มูลค่าที่ได้จะใช้เป็นทุนทรัพย์สินในการคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายให้รัฐเมื่อมีการโอนทรัพย์สิน หน่วยงานที่ใช้ Stamp Duty Value คือ The Commissioner of State Revenue

“Market Value”²⁹ เป็นมูลค่าที่แสดงถึงราคาของทรัพย์สินที่ควรจะเป็นในตลาดเปิดโดยผู้ซื้อและผู้ขายเต็มใจจะซื้อขาย และเป็นการซื้อขายกันในภาวะปกติ ไม่มีแรงกดดัน หรือแรงจูงใจให้ทำการซื้อขาย การประเมินมูลค่าราคาตลาดดังกล่าว จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์หลากหลาย เช่น การซื้อขายทรัพย์สิน และการหาสิทธิการเช่า การกำหนดราคาเช่า การประกันภัย การกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนที่ดิน และการพิจารณาในศาล เป็นต้น ดังนั้น หน่วยงานที่ใช้จึงมีทั้งหน่วยงานของรัฐ หรือหน่วยงานที่กฎหมายให้อำนาจเป็นการเฉพาะ เช่น ให้สามารถใช้ที่ดินเพื่อปิกเสาไฟฟ้าพาดผ่าน และหน่วยงานอื่นๆ “Asset Value”³⁰ เป็นมูลค่าของที่ดินทุกแปลงที่จดทะเบียนและอยู่ในความดูแลของรัฐ มูลค่าดังกล่าวจะรวมทั้งมูลค่าที่ดิน การพัฒนา และส่วนควบต่างๆ ตามสภาพของทรัพย์สิน มูลค่านี้จะใช้เพื่อประโยชน์ทางการบัญชีและเป็นข้อมูลในการบริหารทรัพย์สินของรัฐ ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากนโยบายการรายงานผลทางบัญชีและการจัดการทรัพย์สินของรัฐ เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินตามแนวคิดนี้ ดังนั้นการประเมินราคาจึงต้องทำการทุกๆ ปี และหน่วยงานที่ใช้ราคาประเมินนี้ ได้แก่ หน่วยงานราชการทั่วไป

นอกจากทำการประเมินแบ่งแยกตามประเภทข้างต้นแล้ว VGO ยังทำการประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์ให้กับหน่วยงานของรัฐและท้องถิ่นด้วย จากบทบาทข้างต้นจะพบว่า VGO ทำการประเมินราคาทั้งรายแปลง (Single Valuation) เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ เช่น

²⁷ Ibid. p. 25.

²⁸ Ibid. p. 26.

²⁹ Ibid.

³⁰ Ibid. p. 27.

การประเมินเพื่อมูลค่าทางบัญชี การประเมินมูลค่าเพื่อการซื้อขายทรัพย์สิน หรือการหาสิทธิการเช่า เป็นต้น และทำการประเมินราคาแบบมากแปลง (Mass Appraisal Valuation) เพื่อวัตถุประสงค์ในการกำหนดอัตรากำหนดที่ดิน เป็นต้น

โครงสร้างของ VGO³¹

VGO มีโครงสร้างและหน้าที่ความรับผิดชอบขององค์กรดังนี้³²

(1) หัวหน้าสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเทียบเท่าอธิบดีเป็นผู้บริหารสูงสุด

(2) ทีมผู้บริหาร ประกอบด้วย หัวหน้าสำนักงานฯ และหัวหน้าสาขา 3 คน คือ หัวหน้าสาขาเขตเมือง หัวหน้าสาขาเขตนอกเมือง และหัวหน้าการบริหารจัดการรับผิดชอบในการบริหารเพื่อให้การดำเนินงานของ VGO บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล

(3) หัวหน้าสาขาเขตเมือง (Metropolitan Branch) ดูแลรับผิดชอบการประเมินราคาในเขตเมืองทั้งหมด พื้นที่ประมาณ 5,400 ตารางกิโลเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ไม่มากจึงแบ่งงานเป็น 3 ประเภท แยกตามประเภทการประเมินราคา ได้แก่

1. Gross Rental Value Section รับผิดชอบการประเมินราคาในลักษณะค่าเช่ารายปีที่รวมภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ในพื้นที่เขตเมืองทั้งหมด

2. Unimproved Value Section รับผิดชอบการประเมินราคาที่ดินเปล่าโดยไม่คำนึงถึงการพัฒนานบนที่ดินนั้นๆ ในพื้นที่เขตเมืองทั้งหมด

3. Market Value Section รับผิดชอบการประเมินราคาที่ดินตามราคาตลาดในเขตเมืองทั้งหมด และมี Asset Value Section รับผิดชอบการประเมินราคาเพื่อหามูลค่าทางบัญชีอยู่ในความรับผิดชอบด้วย

4. หัวหน้าสาขาเขตนอกเมือง (Country Branch) ดูแลการรับผิดชอบการประเมินราคา ในเขตชนบท (นอกจากเขตเมือง) ทั้งหมด มีพื้นที่รับผิดชอบมากกว่า 2 ล้านตารางกิโลเมตร จึงแบ่งงานตามภูมิภาคและลักษณะการใช้ที่ดิน ได้แก่

ก. Country Towns Section รับผิดชอบการประเมินราคาในเขตรอบเมืองทั้งหมด

³¹ สายใจ วิทยาอนุมาส และคณะ. (2542). เล่มเดิม. หน้า 40-41.

³² Valuer General's Office. Op.cit. p. 17.

ข. Bunbury Regional Office เป็นสาขาที่รับผิดชอบการประเมินราคาในเขต Bunbury

ค. Rural Section รับผิดชอบการประเมินราคาในเขตชนบททั้งหมดโดยมี Albany District Office เป็นสำนักงานที่รับผิดชอบการประเมินราคาในเขตพื้นที่ Albany อยู่ในความรับผิดชอบด้วย

ง. Client Services รับผิดชอบการบริการลูกค้าทั้งหมด และมี Research and Client Service Section รับผิดชอบการวิจัยและการบริการลูกค้าอยู่ในความรับผิดชอบด้วย

5. ผู้จัดการด้านการจัดการองค์กร (Corporate Management Branch) ดูแลรับผิดชอบระบบองค์กรและงานสนับสนุนภารกิจของ VGO โดยแบ่งงานตามหน้าที่และกิจกรรมได้เป็น 5 ด้าน ได้แก่

ก. Information System Section รับผิดชอบระบบสารสนเทศของ VGO รวมทั้งการพัฒนาและดูแลระบบ

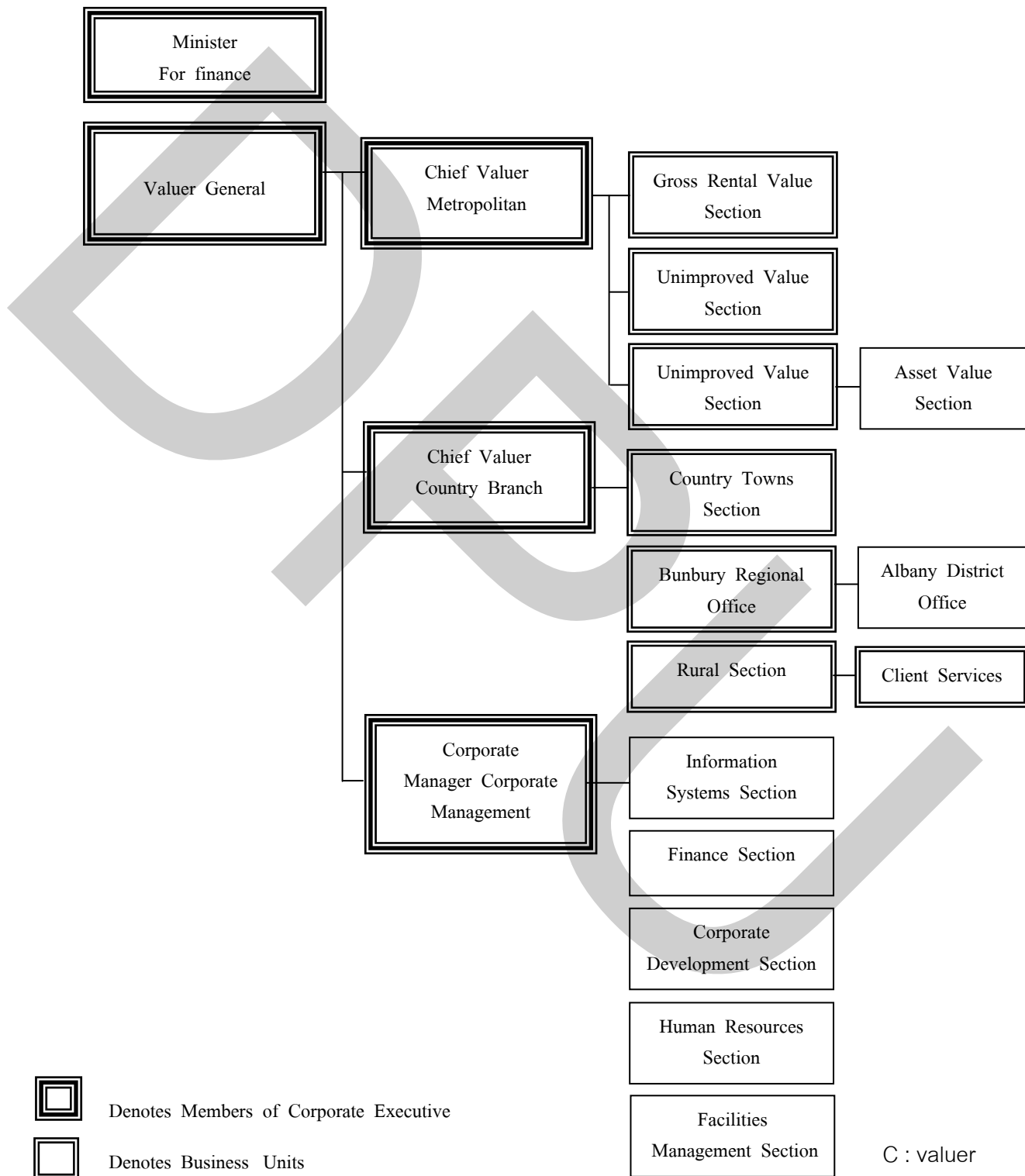
ข. Finance Section รับผิดชอบเกี่ยวกับการเงินและการบัญชีของ VGO รวมทั้งพัฒนาและจัดทำคู่มือการปฏิบัติเกี่ยวกับการบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบการบริหารการเงิน

ค. Corporate Development Section รับผิดชอบการพัฒนาองค์กร นอกจากนี้ยังรับผิดชอบในการจัดการสภาพแวดล้อมการทำงานให้เจ้าหน้าที่มีความกระตือรือร้น และมีความรู้ที่มั่นคงและปลอดภัยในการปฏิบัติงาน

ง. Human Resources Section รับผิดชอบการบริหารงานบุคคลให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดของกฎหมายการบริหารงานภาครัฐ (Public Sector Management Act) เช่น ในด้านการสรรหา บรรจุ แต่งตั้ง โยกย้าย การวัดผลปฏิบัติงาน การสิ้นสุดการปฏิบัติงาน รวมทั้งการพัฒนาทักษะ ความรู้ ความสามารถของเจ้าหน้าที่เหมาะสมกับภารกิจของงาน

จ. Facilities Management Section รับผิดชอบการจัดการด้านอาคารสถานที่ พัสดุ และครุภัณฑ์

ภาพที่ 3.4 แผนภาพแสดงโครงสร้างของ Valuer General's Office Structure (VGO)³³



³³ Valuer General's Office. (2001). Valuer General's office. Strictire (VOG). สืบค้นเมื่อ 20 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://wa.gov.au/>

3.2.2.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ³⁴

การดำเนินการของ VGO มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น The Land Administration Act, Land Tax Assessment Act, Stamp Act, Local government Act เป็นต้น แต่ในที่นี้จะขอลำดับถึงกฎหมาย 2 ฉบับ³⁵ ที่เกี่ยวกับการประเมินราคาโดยตรง คือ

(1) The Valuation of Land Act 1978 กำหนดหน้าที่ของ VGO ให้ทำการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ในการกำหนดอัตราภาษีท้องถิ่นและภาษีที่ดิน จัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินของที่ดินทุกแปลงในรัฐ รวมทั้งพิจารณาค่าที่ดินและอัตราราคาประเมิน เพื่อส่งต่อให้คณะกรรมการพิจารณา และทำการประเมินราคาที่ดินให้กับหน่วยงานราชการ บุคคลหรือหน่วยงานอื่นใด ที่ได้รับอนุญาตให้เวนคืนหรือใช้ที่ดิน หรือได้รับอนุญาตให้กำหนดอัตราภาษีที่ดิน นอกจากนี้ยังกำหนดว่า VGO ต้องประเมินราคาและกำหนดมูลค่าทรัพย์สินอย่างเป็นกลาง มีความเป็นอิสระจากความคิดเห็นของบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องและต้องไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า

(2) The Land Valuer's Licensing Act 1978 กำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพประเมินราคาของรัฐเวสต์เทิร์น ประเทศออสเตรเลีย เพื่อให้มั่นใจว่านักประเมินราคา ซึ่งเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างเหมาะสม

นอกจากกฎหมายทั้งสองฉบับนี้แล้วยังมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินมีชื่อเรียกว่า “คณะกรรมการมาตรฐานการประเมินราคาแห่งรัฐออสเตรเลีย” (The Australian Valuation standards Board หรือ AVSB) เป็นหน่วยงานของรัฐตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน ปี ค.ศ. 1994 มีหน้าที่กำหนดนโยบาย และมาตรฐานการประเมินราคาให้สอดคล้องกับกฎหมายของแต่ละมลรัฐ และออกกฎหมายของรัฐบาลกลาง ปัจจุบันได้กำหนดมาตรฐานการประเมินราคาไว้ 21 มาตรฐาน

3.2.2.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ³⁶

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน³⁷ แต่ละประเภท มีกำหนดเวลาการดำเนินการ ให้แล้วเสร็จแตกต่างกัน จึงขอสรุประยะเวลาดำเนินการของแต่ละประเภท ดังต่อไปนี้

³⁴ สายใจ วิทยาอนุมาส และคณะ. เล่มเดิม. หน้า 45-46.

³⁵ Valuer General's Office. (1998). Op.cit. p. 27.

³⁶ สายใจ วิทยาอนุมาส. เล่มเดิม. หน้า 44-45.

³⁷ Valuer General's Office. (1998). Op.cit. p. 26, 61.

(1) Gross Rental Value ในเขตเมืองทำการประเมินทุก 3 ปี และในเขตชนบททำการประเมินทุก 4-5 ปี

(2) Unimproved Value ในเขตเมือง กำหนดการประเมินให้เสร็จภายในวันที่ 31 มีนาคมของทุกปี และในเขตชนบททำการประเมินทุก 4-5 ปี

(3) Asset Value กำหนดประเมินให้เสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี

(4) Stamp Duty Value กำหนดประเมินให้เสร็จภายใน 10 วัน

(5) Market Value กำหนดประเมินให้เสร็จภายใน 20 วัน

ดังนั้นเพื่อให้การประเมินราคาเสร็จภายในกำหนดเวลา การประเมินราคาของ VGO ทั้งการประเมินคราวละมากเปลี่ยนแปลง (Mass Appraisal Valuation) และการประเมินราคาเฉพาะแปลง (Single Valuation) จึงใช้ระบบคอมพิวเตอร์เป็นหลักในการประเมินราคาโดยมีระบบการประเมินราคา (Valuation System) และระบบฐานข้อมูล (Database) รวมทั้ง Mass Appraisal Technique และระบบการวิเคราะห์ทางสถิติ (Statistical Analysis Systems) เช่น Regression Analysis, Mean Ratio Test (MRT) และ Coefficient of Dispersion (COD) เป็นต้น ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญที่ทำให้ราคาประเมินมีความถูกต้องสูง และมีความรวดเร็วสามารถดำเนินการได้ทันตามมาตรฐานเวลาที่กำหนดของงานประเมินราคาแต่ละประเภท ทั้งนี้ ระบบการประเมินราคา (Valuation System) และระบบฐานข้อมูล³⁸ ได้จัดเก็บข้อมูลทรัพย์สินทุกแปลงในรัฐออสเตรเลียตะวันตก จึงครอบคลุมทรัพย์สินทุกประเภททั้งที่อยู่อาศัย การพาณิชย์ อุตสาหกรรม ที่ดินเปล่า และอื่นๆ สำหรับรายละเอียดข้อมูลแบ่งเป็น 4 ประเภทใหญ่ๆ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วย ที่อยู่เขตพื้นที่ท้องถิ่น แผนที่

ข้อมูลทางกฎหมาย ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ในที่ดิน เจ้าของทรัพย์สิน การแบ่งแยกที่ดิน และกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อมูลที่ดิน ประกอบด้วย เนื้อที่ดิน เขตการใช้ที่ดิน ประเภทของดินและรายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สินในชนบท สาธารณูปโภคพื้นฐาน

ข้อมูลการพัฒนา ประกอบด้วย ประเภททรัพย์สิน คุณภาพหรือเงื่อนไขต่างๆ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องข้อมูลเหล่านี้จะเก็บไว้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ทรัพย์สินทุกแปลงมีประวัติที่สามารถตรวจสอบและนำมาใช้ประกอบการพิจารณาประเมินราคาได้เป็นอย่างดี

³⁸ Valuer General's Office Valsys. (2000). Valays. สืบค้นเมื่อ 25 กุมภาพันธ์ 2554, จาก

วิธีการประเมินราคา

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทต่างๆ ดังกล่าว Rost และ Collins³⁹ ได้สรุปว่า ประเทศออสเตรเลียโดยทั่วไปใช้วิธีการประเมินราคา 5 วิธี ได้แก่ 1) Direct Comparison หรือ Market Data Method, 2) Summation หรือ Cost Method, 3) Capitalisation หรือ Income Method, 4) Before and After Method และ 5) Hypothetical Development Method และนำวิชาการทางสถิติ เช่น Regression Analysis หรือ Discounted Cash Flow Technique เข้ามาใช้ในการประเมินราคา เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ถูกต้องแม่นยำมากขึ้นด้วย สำหรับการจะเลือกใช้วิธีใดขึ้นอยู่กับลักษณะทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา โดยมีมาตรฐานและการรายงานเป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติของ Australian Property Institute

3.2.3 ประเทศนิวซีแลนด์

ประเทศนิวซีแลนด์เป็นประเทศที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนใช้เป็นการเฉพาะ ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินได้นำต้นแบบมาจากประเทศอังกฤษ ต่อมาได้้นำแนวคิดของประเทศสหรัฐอเมริกาประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับทรัพย์สินของประเทศ มาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐจึงเป็นการผสมผสานกันระหว่างประเทศอังกฤษกับประเทศสหรัฐอเมริกา มีรายละเอียดดังนี้

3.2.3.1 ลักษณะทั่วไป⁴⁰

ประเทศนิวซีแลนด์ตั้งอยู่ในภาคพื้นแปซิฟิกตอนใต้กึ่งกลางระหว่างเส้นศูนย์สูตรและขั้วโลกใต้ห่างจากประเทศไทยประมาณ 11,000 กิโลเมตร ประกอบด้วยเกาะใหญ่ 2 เกาะ ได้แก่ เกาะเหนือ และเกาะใต้ มีเมืองหลวงชื่อกรุงเวลลิงตัน (Wellington) ตั้งอยู่ทางใต้ของเกาะเหนือปกครองด้วยระบอบประชาธิปไตยแบบรัฐสภา และราชาธิปไตยภายใต้รัฐธรรมนูญ แบบไม่เป็นลายลักษณ์อักษร ระบบกฎหมายใช้ระบบ Common Law มีพื้นที่ทั้งด้านการเกษตรกรรมและเมืองคล้ายกับประเทศไทย จึงมีส่วนที่น่าจะนำมาศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศไทยอีกประเทศหนึ่ง⁴¹ การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศนิวซีแลนด์มีประวัติศาสตร์ยาวนานไม่น้อยเช่นกัน แบ่งออกได้เป็น 2 ยุค ดังนี้

³⁹ R.O.Rost and H.G.Collins. (1993). **Land Valuation and Compensation in Australian**. p.18-20

⁴⁰ แคล้ว ทองสม. (2552). **วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินนิวซีแลนด์**. หน้า 12-14.

⁴¹ แคล้ว ทองสม. (2551). สัมภาษณ์สดสำนักข่าวไทยช่อง 9 สืบค้นเมื่อ 5 พฤศจิกายน 2553, จาก

ยุคที่ 1 ยุคเบื้องหลังอาณานิคม

ในยุคเริ่มต้น ได้มีการบันทึกถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เมือง Russell และเมือง Wellington ประมาณต้นปี ค.ศ. 1840 โดยนำวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินมาจากประเทศอังกฤษ คือวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า เพื่อกำหนดค่าเช่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในช่วงเดียวกันนั้นได้พบว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยที่เมือง Auckland โดยกำหนดมูลค่าต่อหน่วยพื้นที่ (per perch) แล้วนำมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง วิธีดังกล่าวได้ใช้มาจนถึงปัจจุบันซึ่งนิยมเรียกว่า Summation ซึ่งเห็นได้ชัดว่าได้นำวิธีการประเมินราคาจากประเทศอังกฤษมาใช้ในประเทศนิวซีแลนด์ในยุคแรกเริ่มต้นนี้

ความจำเป็นสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกิดขึ้นในปี ค.ศ. 1850 เพื่อใช้ในการประเมินอัตราภาษี และคำนวณภาษีท้องถิ่น ซึ่งต้องการมูลค่าของที่ดินทุกแปลงในจังหวัดต่างๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด จึงต้องอาศัยการประเมินโดยนักประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง และในปี ค.ศ. 1870 เป็นยุคทองของที่ดิน ราคาที่ดินโดยทั่วไปขยับสูงขึ้นมากอันเนื่องมาจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ ทำให้รัฐบาลภายใต้การนำของพรรคเสรีนิยมได้ออกพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน (Land Tax) เพื่อสกัดการเก็งกำไร และในปี ค.ศ. 1877 ภาษีที่ดินได้ถูกบังคับใช้พร้อมกันทั้งประเทศ จึงมีความจำเป็นต้องประเมินมูลค่าที่ดินให้ครอบคลุมทั้งประเทศซึ่งใช้เวลาประมาณ 3-4 เดือน ระหว่างปี ค.ศ. 1878-1879 และมีการปรับราคาประเมิน (Revaluation) ทุกๆ 3 ปี

ในปี ค.ศ. 1881 การจัดทำฐานภาษีที่ดินได้เริ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งเรียกกันโดยทั่วไปว่า “Domesday Book” ประกอบด้วยข้อมูลของเจ้าของที่ดินมีรายละเอียดได้แก่ ชื่อเจ้าของที่ดิน ที่อยู่ทางไปรษณีย์ อาชีพ เนื้อที่ดิน และมูลค่ารวมของทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ใช้ระบบทำสัญญาจ้างเอกชนซึ่งเกิดความยุ่งยากในการควบคุมให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งประเทศ และเป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศตกต่ำ จึงเป็นแรงกดดันให้มีการประเมินราคาที่ดินให้สะท้อนความเป็นจริง เพื่อความปลอดภัยในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน จึงยังเพิ่มความถี่ในการจ้างนักประเมินราคาทรัพย์สินมากขึ้น

ในปี ค.ศ. 1894 ได้มีการออกพระราชบัญญัติให้กู้เงินเพื่อตั้งถิ่นฐาน กำหนดให้เกษตรกรรายย่อยกู้เงินเพื่อพัฒนาที่ดินในอัตราดอกเบี้ยต่ำและชำระคืนเป็นงวด จำนวนเงินที่ปล่อยกู้จะขึ้นอยู่กับมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่า (Valuation Report) ซึ่งได้ทำกันอย่างกว้างขวาง ประกอบกับมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีท้องถิ่นในปี ค.ศ. 1896 ทำให้เกิดความจำเป็นในการจัดตั้งสำนักงานประเมินมูลค่าที่ดินแห่งชาติ เพื่อรวบรวมการประเมินราคาภาครัฐที่กระจัดกระจายอยู่ตามหน่วยงานปกครองท้องถิ่นต่างๆ ให้เป็นระบบเดียวกัน

ยุคที่ 2 ยุคเริ่มต้นของคนพื้นเมือง

เป็นยุคที่การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐมีวิวัฒนาการอย่างต่อเนื่อง มีองค์กรต่างๆ เข้ามาทำการตรวจสอบการประเมินราคาทรัพย์สินของภาครัฐ และภาคเอกชนไม่ว่าจะเป็นคณะกรรมการปรับราคาประเมิน (Dominion Revaluation Board) หรือศาลประเมินมูลค่าที่ดิน (The Land Valuation Court) มีความเป็นมาเริ่มต้นจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐในปี ค.ศ. 1896 ส่งผลให้เกิดนวัตกรรมที่จะแยกหน่วยงานประเมินมูลค่าที่ดินสำหรับจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นออกจากกัน โดยเฉพาะการประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีท้องถิ่น ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน (Uniformity) ในระยะเริ่มต้นได้กำหนดให้ District Valuers เป็นข้าราชการประจำทำหน้าที่จ้างผู้ประเมินราคาเอกชนในแต่ละท้องถิ่น เป็นผู้ดำเนินการ โครงการประเมินราคาที่ดินคราวละมาก (Mass Valuation Programmes) ตลอดช่วง 10 ปี ภายใต้การนำของรัฐบาลพรรค Liberal ได้มีนโยบายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน ในชนบท (Rural Land) และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองทำให้นักประเมินราคาทรัพย์สินมีบทบาทเพิ่มมากขึ้นทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ในโครงการบ้านสวัสดิการ ทั้งการพัฒนาเพื่อการขายหรือให้เช่าในราคาตลาด

ในช่วงทศวรรษที่สองของนิวซีแลนด์ได้มีการรวบรวมความเห็นเกี่ยวกับการกิจการประเมินค่าเช่าและการบริหารตามพระราชบัญญัติประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และประโยชน์ที่ได้รับจากการวางผังเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของชุมชนจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ มูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วทำให้นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐมีภารกิจเพิ่มขึ้นอย่างมาก ปริมาณงานของนักประเมินราคาทรัพย์สินในปี ค.ศ. 1920 ได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากทหารที่กลับจากสงครามใหญ่มีความต้องการเงินทุนและที่ดิน เพื่อตั้งถิ่นฐานเป็นเหตุให้มูลค่าที่ดินสูงเกินความเป็นจริง และเมื่อมีผลผลิตด้านการเกษตรเพิ่มขึ้นมากทำให้ราคาพืชผลราคาตกต่ำ สร้างความเดือดร้อนแก่ชาวนาในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ยกขึ้นมาพิจารณาโดยรัฐเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว ต่อมารัฐบาลได้บังคับใช้พระราชบัญญัติบรรเทาความเดือดร้อนของทหารผ่านศึกในปี ค.ศ. 1923 โดยแต่งตั้งคณะกรรมการปรับราคาประเมิน (Dominion Revaluation Board) ทำหน้าที่ปรับลดราคาตลาดของที่ดินที่ทหารผ่านศึกขอเช่าจากที่ดินของรัฐ และลดเงินจ่านองกรณีนำที่ดินของรัฐที่จัดซื้อโดยเงินงบประมาณแผ่นดิน

ในปี ค.ศ. 1942 รัฐบาลได้เห็นความจำเป็นของการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทหารผ่านศึกเช่นเดียวกับเหตุการณ์หลังสงครามโลกครั้งที่ 1 รัฐบาลได้ผ่านพระราชบัญญัติการตั้งถิ่นฐานของข้าราชการและการขายที่ดินในปี ค.ศ. 1943 ได้มีการตั้งคณะกรรมการขายที่ดินเพื่อพิจารณาราคาขายที่ดินทุกแปลงก่อนที่จะ

โอน โดยกำหนดราคาที่ดินเมือง ณ วันที่ 15 ธันวาคม 1942 ส่วนที่ชนบทให้ประเมินโดยพิจารณาจากผลผลิตที่ดิน ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งได้ใช้บังคับจนถึงปี ค.ศ. 1950 ที่ดินจำนวน 100,000 แปลงที่มีการซื้อขายได้ถูกประเมินและมีผู้อุทธรณ์ต่อศาลกำหนดราคาที่ดิน (Land Sales Court) ซึ่งนักประเมินราคาภาครัฐและภาคเอกชนจะต้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินทั้งในเมืองและชนบท พบว่าสาเหตุที่ต้องอุทธรณ์ต่อศาลเนื่องจากนักประเมินมีหลักการประเมิน และการปฏิบัติไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ในปี ค.ศ. 1948 ศาลกำหนดราคาที่ดินได้ขยายอำนาจในการพิจารณาและได้เปลี่ยนชื่อใหม่ว่าศาลประเมินมูลค่าที่ดิน (The Land Valuation Court) ซึ่งกลายเป็นศาลที่ดิน คำวินิจฉัยของศาลกลายเป็นมาตรฐานวิชาชีพตลอดจนความเห็นด้านเศรษฐศาสตร์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ต่อมาในปี ค.ศ. 1968 ศาลประเมินมูลค่าที่ดินได้ถูกยกเลิกแล้วโอนอำนาจไปสู่แผนกบริหารของศาลสูง เมื่อคราวปฏิรูประบบศาล และในปี ค.ศ. 1977 ได้มีการจัดตั้งศาลประเมินมูลค่าที่ดิน (Land Valuation Tribunal) เข้ามาแทนที่คณะกรรมการตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาราคาประเมินที่ดินในปี ค.ศ. 1968 และแผนกคดีพาณิชย์ของศาลสูงเป็นผู้พิจารณาอุทธรณ์การประเมินมูลค่าที่ดินแทนศาลอุทธรณ์

3.2.3.2 หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ⁴²

หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐมีชื่อเรียกว่า “สำนักงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งชาตินิวซีแลนด์” (Quotable Value: QV) เป็นหน่วยงานอิสระรูปแบบองค์การมหาชน (Executive Agency หรือ Special Delivery Unit: SDU) เริ่มก่อตั้งในเดือนกรกฎาคม ปี ค.ศ. 1998 มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมาย “Rating Valuation Act 1998”

หน้าที่และความรับผิดชอบของ QV มีดังนี้⁴³

(1) การประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดิน อาคารแสตมป์ และภาษีมรดก (land tax and of stamp and death duties) และจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินทุกแปลงที่จะต้องเสียภาษี โดยทำการประเมินในพื้นที่ของเอกชนทุกๆ ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี ซึ่งจะต้องมีสำเนาเพื่อปรับปรุงข้อมูลเป็นปัจจุบัน

(2) การประเมินมูลค่าอาคารใหม่ หรืออาคารที่มีการคิดแปลง และอาคารที่มีการเปลี่ยนผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือการครอบครอง

⁴² Quotable Value. (2546). Think Property Think QV. สืบค้นเมื่อ 15 กุมภาพันธ์ 2554, จาก

(3) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกรณีพิเศษ (ประมาณ 14,000 ราย ต่อปี) เพื่อการใช้ประโยชน์ของภาครัฐ อาทิเช่น การประเมินราคาเพื่อการเวนคืนในการจัดทำสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐ ทำให้ประชาชนก็จะเกิดความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นเพราะเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อ้างอิงราคาประเมินภาครัฐ

(4) บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการสินทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวก การจัดการโครงการ การซื้อกิจการและจำหน่ายทรัพย์สิน การแสดงความคิดเห็นและวิเคราะห์ความต้องการขององค์กรด้วยความชำนาญ การจัดการสัญญาเช่ารวมทั้งวางแผนงานด้านกลยุทธ์และการวางแผนทรัพย์สิน การบริหารการเงิน การวิเคราะห์ความเสี่ยง การปฏิบัติการบำรุงรักษาและการเจรจาต่อรองสัญญาเช่า

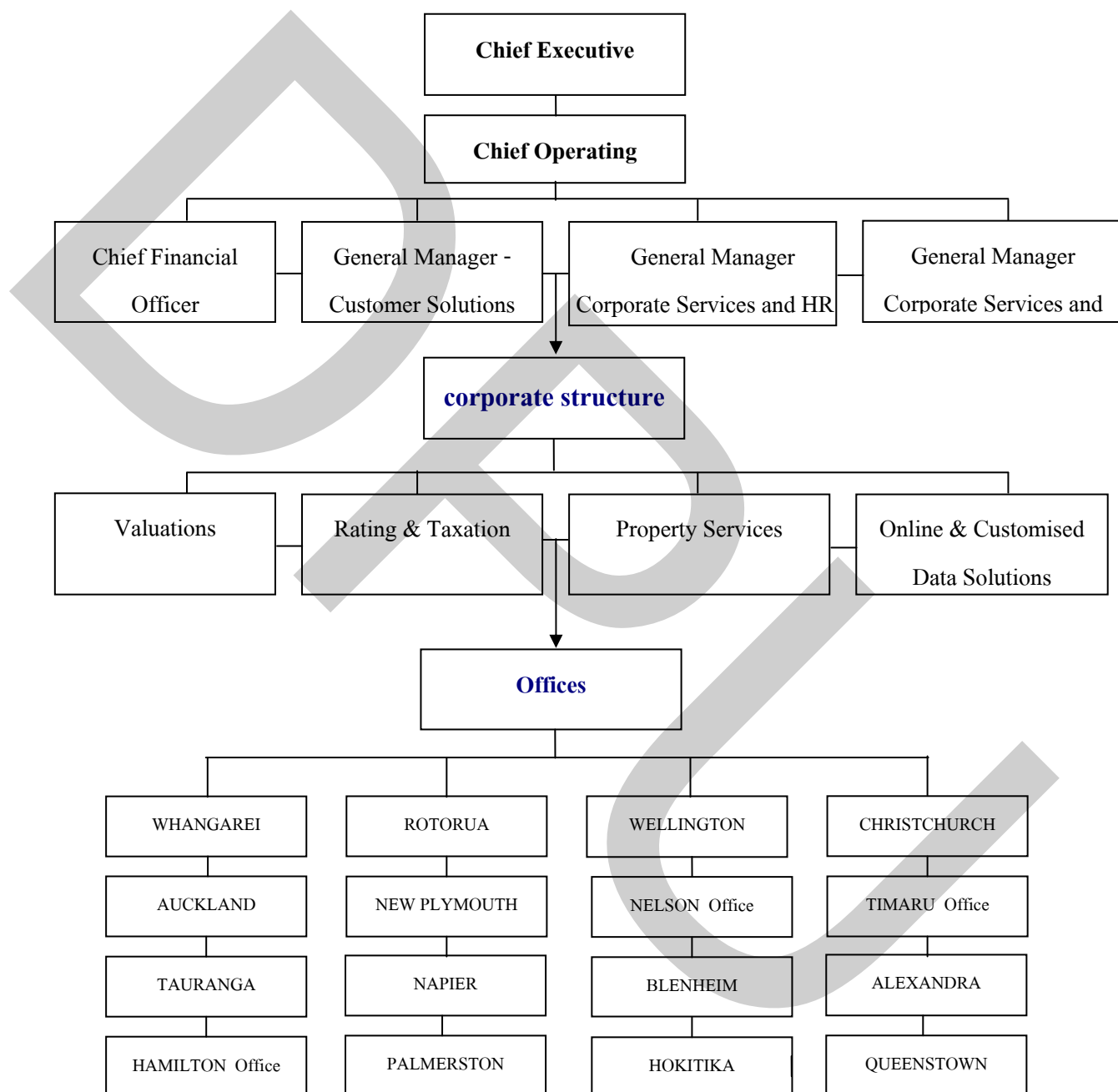
โครงสร้างของ QV

QV มีโครงสร้างและหน้าที่ความรับผิดชอบขององค์กรดังนี้⁴⁴

- (1) ผู้บริหารสูงสุด (Chief Executive) มีหน้าที่บริหารงานของ QV
- (2) ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ (Chief Operating) ทำหน้าที่บริหารจัดการรับผิดชอบในการปฏิบัติการ เพื่อให้การดำเนินงานของ QV บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล
- (3) หัวหน้าฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) ดูแลรับผิดชอบการบริหารงานด้านการเงินของ QV
- (4) ผู้จัดการทั่วไปฝ่ายบริการลูกค้า (Manager-Customer Solutions) ดูแลรับผิดชอบการให้บริการกับลูกค้าในภารกิจของ QV
- (5) ผู้จัดการทั่วไปฝ่ายบริหารองค์กรและทรัพยากรมนุษย์ (General Manager-Corporate Services and HR) ดูแลรับผิดชอบการบริหารองค์กรและทรัพยากรมนุษย์ของ QV
- (6) General Manager-Corporate Services and รับผิดชอบระบบสารสนเทศของ VGO รวมทั้งการพัฒนาและดูแลระบบ

⁴⁴ Quotable Value. (2546). Think Property Think QV. สืบค้นเมื่อ 15 กุมภาพันธ์ 2554, จาก

ตารางที่ 3.5 แผนภาพแสดงโครงสร้างองค์กรของ Quotable Value (QV)⁴⁵



⁴⁵ Quotable Value. (2546). Think Property Think QV. สืบค้นเมื่อ 15 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.qu/cp.nz;>.

3.2.3.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐมีดังต่อไปนี้

(1) The Valuers Act 1948 หนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศนิวซีแลนด์ พระราชบัญญัตินี้ก่อตั้งคณะกรรมการซึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการจดทะเบียนผู้ประเมินราคา” (The value Registrations Board) ทำหน้าที่กำหนดคุณสมบัติและรับจดทะเบียนผู้ประเมินราคา และก่อตั้งองค์กรขึ้นองค์กรหนึ่งเรียกว่า “สถาบันผู้ประเมินราคาแห่งประเทศนิวซีแลนด์” (The New Zealand Government Valuers Institute) มีหน้าที่ส่งเสริมและสนับสนุนความประพฤติอันเหมาะสมของผู้ประเมินราคา ยับยั้งการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย การทุจริต การกระทำที่ไม่เหมาะสม และเป็นที่รังเกียจ เพื่อสงวนและคงไว้ซึ่งคุณธรรมของผู้ประเมินราคาโดยทั่วไป เผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินให้คำแนะนำในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดิน

(2) Rating Valuation Act 1998 กำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าอัตรากำไรท้องถิ่น แบ่งเป็น 5 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั่วไป ได้แก่

ก. ให้การแนะนำด้านเทคนิคให้กับคณะผู้บริหารของรัฐเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และระเบียบปฏิบัติในการประเมินอัตรากำไรท้องถิ่น

ข. กำหนดมาตรฐานคุณภาพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบ การประเมินระดับท้องถิ่น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของชาติ สอดคล้องกับความเป็นธรรมและความเสมอภาคในการประเมินอัตรากำไรท้องถิ่น

ค. ออกข้อบังคับ ระเบียบปฏิบัติในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับท้องถิ่น ตรวจสอบการประเมินอัตรากำไรให้เป็นไปตามระเบียบที่กำหนด

ง. ให้การรับรองมาตรฐานคุณภาพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานประเมินระดับท้องถิ่น

จ. ตรวจสอบ ดูแลการทำงานของเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินค่าส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหน้าที่ระดับท้องถิ่น เพื่อรับรองการประเมินอัตรากำไรให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งกฎและระเบียบปฏิบัติที่บัญญัติขึ้นภายใต้พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น ที่มีความสัมพันธ์กับการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อจุดประสงค์ในการกำหนดอัตรากำไรท้องถิ่น

ฉ. กำหนดระเบียบ ข้อบังคับในการกำหนดอัตราภาษีที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ กับที่ดิน ที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ เป็นต้น

ส่วนที่ 2 กำหนดระเบียบการประเมินอัตราภาษีท้องถิ่น เกี่ยวกับข้อกำหนดทั่วไปสำหรับการประเมินอัตราภาษี และการปรับปรุงแก้ไขระเบียบการประเมินอัตราภาษีท้องถิ่น

ส่วนที่ 3 ข้อกำหนดพิเศษซึ่งเกี่ยวข้องกับการกำหนดอัตราการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น

ส่วนที่ 4 การคัดค้านการกำหนดอัตราการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น แบ่งเป็น 3 กรณี ได้แก่

ก. การคัดค้านโดยเจ้าของที่ดิน หรือผู้ชำระภาษี

ข. การคัดค้านโดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ค. การคัดค้านโดยผู้ประเมินระดับเขต ต้องเสนอคำคัดค้านต่อผู้ประเมินชั้นทะเบียน หรือผู้มีอำนาจ เพื่อทำการทบทวนเปลี่ยนแปลงการประเมินเฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการประเมินส่วนท้องถิ่น ให้มีผลนับแต่วันที่มีการคัดค้านเป็นต้นไป

การประกาศผลการทบทวนจะต้องมีการแจ้งผลการทบทวนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจ้าของที่ดิน หรือผู้ชำระภาษีที่ดินซึ่งถูกประเมิน (หากมิใช่บุคคลเดียวกัน) บุคคลที่ได้รับแจ้งผลการทบทวน หากไม่เห็นชอบด้วยมีสิทธิยื่นคำร้องขอต่อศาลประเมินมูลค่าที่ดิน (Land Valuation Tribunal) ภายใน 20 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการทบทวน รวมถึงผู้ประเมินราคาระดับเขตด้วย เพื่อให้ศาลเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว ผู้ประเมินทั่วไป อาจดำเนินการคัดค้านมติการให้ทบทวนการประเมินใดๆ หรือคัดค้านการร้องขอต่อศาลประเมินมูลค่าที่ดิน หรือเข้าเป็นคู่ความร่วมมือในกระบวนการพิจารณาของศาลได้

ส่วนที่ 5 ข้อกำหนดเพิ่มเติมประกอบพระราชบัญญัตินี้ เกี่ยวกับการยกเลิกและแก้ไขข้อกำหนดในพระราชบัญญัตินี้ และการนำเอาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องไปสู่การกำหนดระเบียบอัตราภาษี

(3) ระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาที่ดิน ออกตามพระราชบัญญัติผู้ประเมินราคาปี ค.ศ. 1948 (The Valuers Act 1948) กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่ชนบท จำนวน 327 ข้อระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เมืองจำนวน 360 ข้อ และระเบียบปฏิบัติที่จะต้องดำเนินการคู่กันในด้านการควบคุมคุณภาพมาตรฐานการประเมินราคาจำนวน 55 ข้อ

(4) ระเบียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับท้องถิ่น (The District Valuation Roll)⁴⁶ กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับท้องถิ่น ได้แก่ การกำหนดมูลค่าที่ดิน การกำหนดมูลค่าที่ดินกรณีพิเศษหรือการประเมินตามการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินรายปี เป็นต้น นอกจากนี้ยังกำหนดอำนาจหน้าที่ของสำนักงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระดับเขต จะต้องเข้าดำเนินการตรวจสอบข้อมูลด้านทรัพย์สินแห่งชาติทุกๆ ส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงการประเมินมูลค่าใหม่ทันทีที่มีการนำข้อมูลด้านการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินมูลค่าใหม่เข้าสู่ระบบข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระดับท้องถิ่น

3.2.3.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

กระบวนการประเมินราคา⁴⁷ ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจัดทำฐานข้อมูลราคาซื้อขาย (Database) และประเมินราคาคราวละมากแปลง (Mass appraisal Valuation) และใช้หลักวิชาการทางสถิติเข้าช่วยในการวิเคราะห์ราคาประเมิน (Statistical Analysis Systems) ทำให้สามารถวิเคราะห์ราคาประเมินได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ มีระบบการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นมาตรฐาน มีสำนักงานระดับเขตทำหน้าที่ดูแลข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและผู้ครอบครองที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน อาณาเขตของที่ดิน ราคาเสนอขาย ข้อมูลการใช้ประโยชน์ ข้อมูลการประเมินราคาโดยรวม ระยะเวลาในการถือกรรมสิทธิ์ครอบครอง อัตราการเสียภาษีที่ดิน รายละเอียดการขายหรือการให้เช่า เป็นต้น โดยผ่านทางเครือข่ายระบบปฏิบัติการข้อมูลพื้นฐานด้านทรัพย์สินแห่งชาติ ซึ่งจะต้องดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลสู่สาธารณชนตามความต้องการ และเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานระดับเขตจะต้องดำเนินการตรวจสอบข้อมูลด้านทรัพย์สินแห่งชาติทุกๆ ส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือปรับปรุงการประเมินมูลค่าใหม่ในทันที

วิธีการประเมินราคา⁴⁸

วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน มี 3 วิธี ได้แก่ 1) วิธีเปรียบเทียบตลาด (Sales Comparison Approach) 2) วิธีต้นทุน (Cost Approach) และ 3) วิธีรายได้ (Income Approach) การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดเป็นวิธีการหลักที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน มีการสนับสนุนให้มีการจัดตั้งสถาบันข้อมูลซื้อขาย โดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจัดทำฐานข้อมูลราคาซื้อขาย ส่วนวิธีต้นทุน

⁴⁶ Warwick Edward Quinn. (1998). Rating Valuation Rules. สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก (<http://legislation.knowledge-basket.co.nz/gpacts/reprint/text/1951/se/019se8.html>)

⁴⁷ แคล้ว ทองสม. (2552). วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินวิชาชีพ. หน้า 14.

⁴⁸ แหล่งเดิม. หน้า 14.

ทดแทน และวิธีรายได้จะใช้กับทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีต้นทุนเป็นหลักและใช้วิธีรายได้ โดยการแปลงรายได้เป็นทุนเป็นวิธีสอบทาน โดยพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนค่าก่อสร้างกับราคาที่ดินในวันที่ทำการซื้อขาย นักประเมินจึงต้องมีความรู้ทางการตลาด และความรู้พื้นฐานด้านก่อสร้างอาคารด้วย

3.2.4 ประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนใช้เป็นการเฉพาะ ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินมีลักษณะคล้ายคลึงกับประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีน มาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐจึงเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด มีรายละเอียดดังนี้มีรายละเอียดดังนี้

3.2.4.1 ลักษณะทั่วไป⁴⁹

ประเทศญี่ปุ่นเป็นหมู่เกาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออก ตั้งอยู่ในมหาสมุทรแปซิฟิก ชื่อของญี่ปุ่นแปลว่า ถิ่นกำเนิดของดวงอาทิตย์จึงถูกเรียกว่า “แดนอาทิตย์อุทัย” ปกครองด้วยระบอบประชาธิปไตย แบบเสรีภายใต้รัฐธรรมนูญ โดยมีสมเด็จพระจักรพรรดิทรงเป็นประมุข แต่พระจักรพรรดิไม่มีพระราชอำนาจในการบริหารประเทศ โดยบัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งญี่ปุ่นว่าเป็นสัญลักษณ์แห่งรัฐ และความสามัคคีของปวงชนในรัฐ อำนาจการปกครองส่วนใหญ่ตกอยู่กับนายกรัฐมนตรีและสมาชิกอื่นๆ ในสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ส่วนอำนาจอธิปไตยเป็นของชาวญี่ปุ่น แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 8 ภูมิภาค และ 47 จังหวัด มีเมืองหลวงชื่อ “โตเกียว” ระบบกฎหมายของญี่ปุ่นได้รับอิทธิพลทางประวัติศาสตร์จากกฎหมายของจีน และมีพัฒนาการเฉพาะตัวในยุคเอโดะ เช่น ประมวลกฎหมายคูจิกะตะโอะชะคะเมงากิ ทั้งนี้ตั้งแต่ต้นพุทธศตวรรษ 2400 เป็นต้นมาได้มีการวางรากฐานระบบตุลาการในญี่ปุ่นขนานใหญ่ โดยใช้ระบบชีวิลลอว์ของยุโรป โดยเฉพาะของประเทศฝรั่งเศสและประเทศเยอรมันมาเป็นต้นแบบ และยังคงมีผลใช้บังคับอยู่นับแต่สงครามโลกครั้งที่ 2 จนถึงปัจจุบัน

ประเทศญี่ปุ่นกับประเทศไทยมีความสัมพันธ์มายาวนานกว่า 600 ปี ทั้งสองประเทศสถาปนาความสัมพันธ์ทางการทูตร่วมกัน ในวันที่ 26 กันยายน 2430 ความช่วยเหลือระหว่างกันของทั้งสองประเทศเติบโตขึ้นตลอดมา มีการลงทุนในประเทศไทย นับเป็นอันดับ 2 ของเอเชีย (รองจากประเทศจีน) ทำให้ชาวญี่ปุ่นมาอาศัยอยู่ในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก และเป็นประเทศคู่ค้าที่สำคัญที่สุดของประเทศไทย ทั้งสองประเทศมีการจัดทำข้อตกลงทวิภาคีหลายข้อ จึงมี

⁴⁹ Dneyelopaedia Britannica. (2066). Civil code. สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก

ส่วนที่น่าจะนำมาศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศไทยอีกประเทศหนึ่ง การประเมินราคาทรัพย์สินของ ประเทศญี่ปุ่นมีประวัติศาสตร์ยาวนาน แบ่งออกได้เป็น 3 ช่วงระยะเวลาดังนี้⁵⁰

ยุคที่ 1 ยุคเพื่อการพัฒนา (Developments to Date) เริ่มตั้งแต่ปี ค.ศ. 1963 เป็นต้นไป

เป็นยุคเริ่มต้นที่มีระบบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกิดขึ้นตามพระราชบัญญัติ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เริ่มใช้ในเดือนกรกฎาคม ปี ค.ศ. 1963 (Act Concerning Real Estate appraisal, introduced in July 1963) เป็นกฎหมายพื้นฐานใช้ในขณะที่ประเทศญี่ปุ่นอยู่ในช่วง ระยะเวลาของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว จึงเกิดความสับสนใน ราคาตลาดของที่ดิน การประเมินราคาที่ดินอยู่ภายใต้เหตุผลของความต้องการในราคาที่ดิน ดังนั้น พระราชบัญญัตินี้เป็นการพิจารณาการประเมินที่ดิน โดยการหาเหตุผลที่เข้าข้างตนเอง ขาด เสถียรภาพในการประเมินราคา และระบบการประเมินราคาได้ก่อตั้งขึ้นภายใต้การประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นราคาเฉพาะของทรัพย์สิน (Specific price) เท่านั้น ในขณะที่เศรษฐกิจของ ญี่ปุ่นยังคงตกต่ำอย่างต่อเนื่อง เกิดการล่มสลายของเศรษฐกิจฟองสบู่ ผู้รับบริการในงานด้านการ ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งของภาครัฐและเอกชนมีการจำกัดการเปิดเผยข้อมูลการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ไปสู่สาธารณชน โดยการออกกฎหมายของภาครัฐ การรับรู้ข้อมูลข่าวสารทางด้าน อสังหาริมทรัพย์ถูกจำกัดในยุคนี้

ยุคที่ 2 ยุคการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ช่วงปลาย ศตวรรษ (Structural Change of the Real Estate Market at the End of the Century) เริ่มตั้งแต่ ปี ค.ศ. 1998 เป็นต้นไป

เป็นยุคที่เศรษฐกิจของญี่ปุ่นยังคงตกต่ำอย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจ โดยปรากฏการณ์ของการลดลงอย่างต่อเนื่องของราคาอสังหา ริมทรัพย์ ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยาวนานเป็นประวัติการณ์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทาง โครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ อันเกิดขึ้นจากความเสี่ยงด้านอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากราคา ที่ดินในตลาดอสังหาริมทรัพย์คงที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามความเป็นจริง จึงมีความผันผวนของ ราคาอสังหาริมทรัพย์ เกิดความเสี่ยงในระดับภูมิภาคขึ้น โดยไม่มีการยอมรับกันอย่างชัดเจน แต่มี ดำนานที่สิ้นสุดของอสังหาริมทรัพย์คือ "อสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์สำหรับการลงทุน เท่านั้น" เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์โดยฉับพลัน เช่นด้านสิ่งแวดล้อมและ

⁵⁰ Miho Asano. (2011). Valuation Methodology In The Millennium. สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/english/material_e/ppc21/3.pdf

มลพิษต่างๆ ในดิน นอกจากนี้ยังได้กลายเป็นจุดที่น่าสนใจในการทำกำไรเนื่องจากการเข้าสู่ตลาดลงทุน โดยนักลงทุนต่างชาติ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เน้นที่การวิเคราะห์ หากทำได้อย่างรวดเร็ว ผลก็คือการสร้างอาคารเพื่อขายสามารถที่จะสร้างกระแสเงินสดได้ทันที นอกจากนี้ผู้เชี่ยวชาญด้านการวิเคราะห์การลงทุน ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะผูกขาดตลอดมา งานประเมินราคาประเมินทรัพย์สินมีการปฏิรูปโดยการวิธีการระดมทุนเนื่องจากความไม่แน่นอนทางการเงิน การดำเนินงานของกองทุน และกองทุนรวมที่ลงทุนจากเงินทุนทางอ้อม โดยการกู้เงินจากธนาคารเพื่อใช้ลงทุนโดยตรง หลักทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นจำนวนมาก นักลงทุนตระหนักถึงความเสี่ยง และผลตอบแทนพร้อมกับการทำกำไร และสภาพคล่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต่างกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวกลายเป็นบรรทัดฐาน มีความต้องการเร่งด่วนในการขายจำนวนมาก ก่อให้เกิดหนี้กระจายไปทั่วประเทศจนกลายเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป นอกจากนี้การปรับโครงสร้างทางธุรกิจและการควบรวมกิจการ เป็นธุรกิจในการกำจัดมวลเสียของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขณะนั้นยังมีการจัดการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการกู้คืนหนี้ตามกฎหมาย เช่น บริษัทปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อการฟื้นฟูกิจการ เป็นต้น

ยุคที่ 3 ยุคระเบียบวิธีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในศตวรรษใหม่ (Real Estate Appraisal Valuation Methodology in the New Century) เริ่มตั้งแต่ปี ค.ศ. 2001 เป็นต้นไป

เป็นยุคที่ระเบียบวิธีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์มีการวิเคราะห์ราคาประเมินให้มีความสอดคล้องกับความเป็นไปได้ของทรัพย์สินแต่ละประเภท หรือการประเมินเพื่อการลงทุนจะมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงเพื่อการลงทุน และความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลในวงกว้างที่มีความโปร่งใสใกล้เคียงกับความเป็นจริง ตัวอย่างเช่นการประกาศข้อมูลราคาที่ดินอย่างเป็นทางการ การวิจัยราคาตลาดหรือค่าเช่าตลาดของที่ดิน การประเมินภาษีที่ดิน และภาษีมรดก มีการเปิดเผยข้อมูลไปสู่สาธารณชน ประชาชนทุกคนสามารถได้รับรู้ข้อมูลข่าวสารดังกล่าวอย่างง่ายดายผ่านเครือข่ายทางอินเทอร์เน็ต ดังนั้นการมีข้อมูลที่มีคุณภาพ และการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่ตลอดเวลาทำให้ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์มีผลใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด โดยมีการจำกัดความหมายของราคาประเมินทรัพย์สินในแต่ละประเภทไว้เป็นการเฉพาะเพื่อความถูกต้องในการประเมินราคา อาทิเช่น Normal price เป็นราคาตามปกติของทรัพย์สินที่อยู่ในภาวะปกติของตลาดอสังหาริมทรัพย์ Specific price เป็นราคาเฉพาะของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในความต้องการของสังคม โดยมีกฎหมาย ระเบียบ ข้อบัญญัติรองรับได้แก่ การประเมินราคาเพื่อการเวนคืนที่ดินในการจัดทำสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น และ Special price เป็นราคาพิเศษที่

แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ ไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดโดยทั่วไป เป็นราคาที่ถอดออกมาจากราคาที่กำหนดไว้ภายใต้มาตรฐานเดิม เช่น วัตถุประสงค์แบบดั้งเดิม เป็นต้น

3.2.4.2 หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน⁵¹

หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐมีชื่อเรียกว่า “DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL” ก่อตั้งเป็นหน่วยงานเทียบเท่าระดับกรม เมื่อวันที่ 23 มีนาคม ค.ศ. 1996 ภายใต้สังกัดกระทรวงการคลัง มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่กรุงโตเกียวโอซาก้า และมีสาขาย่อยอีก 9 สาขา กระจายอยู่ทั่วประเทศ

หน้าที่และความรับผิดชอบของ DAIWA มีดังนี้⁵²

(1) ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้ นับตั้งแต่ก่อตั้ง DAIWA ได้มีส่วนร่วมในโครงการประเมินราคาที่ดิน รวมถึงการประเมินมูลค่ากิจการจากเว็บไซต์ สร้างมาตรฐานราคาของสินทรัพย์ถาวร และการประเมินมูลค่าของอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ได้จัดตั้งระบบการประเมินที่มีจุดมุ่งหมายในการพัฒนาระบบการประเมินราคา โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ทางสถิติโดย capitalizing กับทักษะที่ได้พัฒนาบริการผ่านการประเมินมูลค่า และมีระบบรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ของราคาประเมินไปตามปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน นอกจากนี้เรายังมีการวิจัย และพัฒนาระบบการประเมินราคาให้มีการเชื่อมโยงกับภาษีทรัพย์สิน โดยนำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) การประมวลผลภาพดิจิทัลและเทคโนโลยีล้ำสมัยอื่นๆ ที่เราได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลท้องถิ่นจำนวนมากทำให้การประเมินราคาที่ดินมีความถูกต้องสูง การปฏิบัติงานจำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

1. การปฏิบัติงานจำแนกตามประเภทลูกค้า ได้แก่ สถาบันการเงินและบริษัท กิจการระหว่างประเทศ บริษัท การบัญชี
2. การปฏิบัติงานจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการร้องขอ มีการจัดการที่หลากหลายตามความต้องการ รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์
3. การปฏิบัติงานจำแนกตามประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
4. การปฏิบัติงานตามราคาประเมิน มีการจัดการครอบคลุมพื้นที่จำนวนมาก ที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน

⁵¹ Daiwab Real Estatev Appraisal. (2011). A senera; rea; estate consultant. สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.daiwakantei.co.jp/eng/index.html>

⁵² Daiwab Real Estatev Appraisal. (2011). A senera; rea; estate consultant. สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.daiwakantei.co.jp/eng/index.html>

(2) ภาควิชาการประเมินหลักทรัพย์มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

ภาควิชาการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ มีความเชี่ยวชาญและมีบทบาทสำคัญในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะ securitized มีบันทึกการติดตามการพิสูจน์ในการประเมิน J-REIT และแผนอื่นๆ อีกมากมายหลากหลายของประเภทสินทรัพย์ มีการยอมรับจากผู้เชี่ยวชาญด้านหลักทรัพย์ในบริษัทบริหารสินทรัพย์ สถาบันการเงินและองค์กรอื่นๆ แบ่งหน้าที่ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

1. การปฏิบัติงานโดยโครงการ มีการตีราคาของสินทรัพย์ที่จะ securitized ภายใต J-REIT, กองทุนส่วนบุคคลและรูปแบบอื่นๆ อีกมากมาย
2. การปฏิบัติงานโดยจำแนกตามประเภทสินทรัพย์ มีจากการวิเคราะห์ข้อมูลโดยระบบสารสนเทศที่ผ่านการสะสมประสบการณ์อย่างมากมาย การประเมินราคาจึงมีความถูกต้องสูง และมีบริการการประเมินราคาที่เหมาะสมกับหลากหลายของประเภทสินทรัพย์
3. การปฏิบัติงานตามพื้นที่ เครือข่ายประกอบด้วยการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์และทีมงานฝ่ายประเมินราคาอื่นๆ ในเก้าสำนักงานทั่วประเทศช่วยให้การประเมินได้อย่างกว้างขวางและบริการประเมินที่ได้รับประโยชน์จากข้อได้เปรียบทางภูมิศาสตร์ของพวกเขา

(3) ภาควิชาวิศวกรรมรายงานมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการให้บริการจัดทำรายงานทางวิศวกรรม โดยมีเครือข่ายศูนย์กลางสำนักงานใหญ่อยู่ที่กรุงโตเกียว โอซาก้า และมีสาขาย่อยกระจายอยู่ทั่วประเทศรวม 9 สาขา สามารถที่จะดำเนินการได้ครอบคลุมทั่วประเทศ

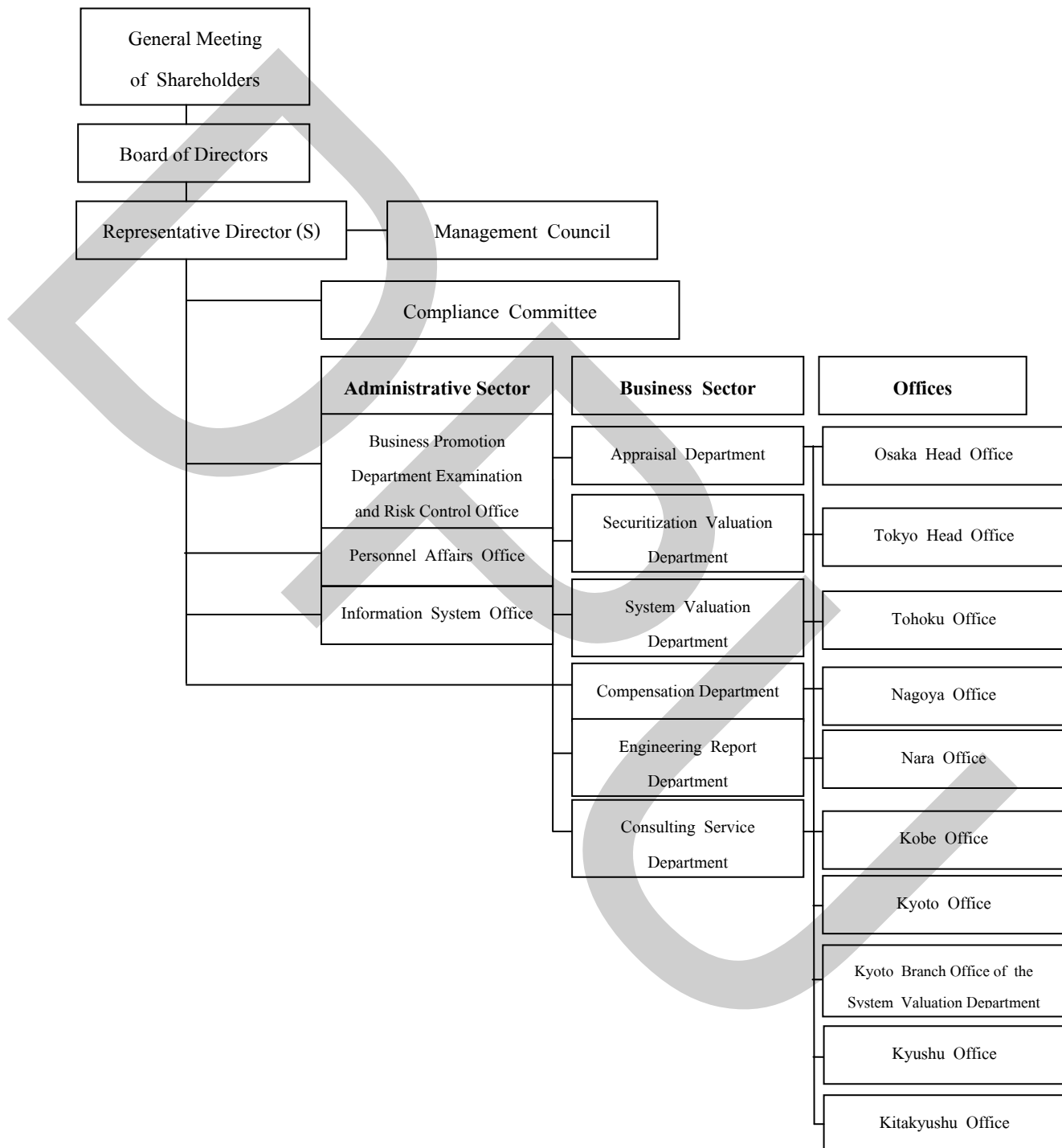
(4) ฝ่ายบริการให้คำปรึกษามีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

ให้คำปรึกษา Service (CS) เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายในการให้บริการ มีการให้บริการข้อมูลราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดความเข้าใจในสาระสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ เพราะเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีจำนวนจำกัด และสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยง

1. การให้คำปรึกษาที่มีประสิทธิภาพต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
2. การให้คำปรึกษาในโครงการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ (เช่น โครงการซ่อมสร้าง) การให้คำปรึกษาในการพัฒนาขึ้นใหม่ (ในการพัฒนาแผนสำหรับการสร้างใหม่และปรับปรุงอาคารชุดขนาดใหญ่)
3. การให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (เช่นการวิเคราะห์การลงทุนในการทำกำไร ความเหมาะสมของสถานที่ และการพยากรณ์ความต้องการ)

4. การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นิติบุคคล (CRE)
5. การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สาธารณะ (PRE)
6. การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
7. การประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารที่มีอยู่
8. การออกแบบสถาปัตยกรรมและการกำกับดูแล
9. การประเมินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ทางการเกษตรและอื่นๆ
10. การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาและการใช้ระบบ

ตารางที่ 3.6 แผนภาพแสดงโครงสร้างองค์กร DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL⁵³



⁵³ Miho Asano. (2011). Valuation Methodology In The Millennium. สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554,

3.2.4.3 กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

พระราชบัญญัติการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ค.ศ. 1963 (Act Concerning Real Estate Appraisal, introduced in July 1963) เป็นกฎหมายพื้นฐานในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติกำหนดให้มีการพิจารณาราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นราคาเฉพาะของทรัพย์สิน (Specific price)

กฎระเบียบ ARES⁵⁴ กำหนดให้สมาชิกของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและการคุ้มครองผู้ลงทุน โดยการออกกฎระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อคุ้มครองผู้ลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น และมาตรฐานการประเมินราคาในระบบสากล (JAPAN'S REAL ESTATE APPRAISAL STANDARD AND INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS) IVS⁵⁵ กำหนดมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น ได้แก่

(1) มาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย

(2) มาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

(3) มาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์

(4) มาตรฐานการประเมินค่าในรูปแบบต่างๆ ของสินทรัพย์ อาคารและส่วนควบทรัพย์สินทางปัญญา การจัดทำรายงานทางการเงิน และการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน IVSC⁵⁶ กำหนดมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินระหว่างประเทศ ซึ่งมีประเทศญี่ปุ่นเป็นสมาชิกด้วย

(5) ฐานเบื้องต้นเกี่ยวกับมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินระหว่างประเทศ

(6) การประเมินค่ามาตรฐานสากล

(7) การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของภาครัฐสำหรับรายงานทางการเงิน

⁵⁴ ARES THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE SECURITIZATION. (2011). The Asspcoatopm fpr Real Estate Secirotozation. สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก http://www.ares.or.jp/en/index_en.html

⁵⁵ JAPAN'S REAL ESTATE APPRAISAL STANDARD (2011: 1-2). สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/english/material_e/esiryoy/jrasaivs.html

⁵⁶ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD. (2011: 3). สืบค้นเมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2554, จาก <http://www.ivsc.org/>

(8) การประเมินค่าการใช้งานระหว่างประเทศ

(9) การประเมินมูลค่าของกิจการเป็น IASB ใช้กับมาตรฐานการบัญชี

3.2.4.4 กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

กระบวนการและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐกำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น และมาตรฐานการประเมินราคาในระบบสากล⁵⁷ มีรายละเอียดดังนี้

(1) ข้อเสนอแนะ

การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น เริ่มขึ้นหลังจากมีการตรากฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นในปี ค.ศ. 1963 เป็นต้นมา แต่มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่นได้รับการวิจัย ตรวจสอบมาตรฐาน โดยคณะกรรมการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างประเทศ (TIAVSC) ซึ่งประกอบด้วยประเทศสหราชอาณาจักรอังกฤษ และสหรัฐอเมริกาเป็นสมาชิก ในปี ค.ศ. 1981 ได้มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของประเทศอย่างรวดเร็วมาก เกิดโลกาภิวัตน์ของตลาดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ ได้มีการเคลื่อนไหวจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และได้เปลี่ยนชื่อคณะกรรมการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างประเทศ (TIAVSC) เป็นคณะกรรมการมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (IVSC) ในปี ค.ศ. 1994

(2) มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน

มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศญี่ปุ่นเกิดขึ้นจากการที่ผู้เชี่ยวชาญในด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนด และปรับมาตรฐานไปตามข้อเท็จจริง และสถานการณ์ที่เกิดขึ้นจริงในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีผลทำให้มาตรฐานการประเมินราคาของประเทศญี่ปุ่น เป็นไปตามมาตรฐานการประเมินราคาระหว่างประเทศด้วย

⁵⁷ JAPAN'S REAL ESTATE APPRAISAL STANDARD AND INTERNATIONAL VALUATION STANDARD. (2011: 1-4).

(1) ประวัติในการจัดทำมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทย

ปี ค.ศ.	มาตรฐานที่จัดทำ	บันทึกการจัดทำ
1964	จัดทำมาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย	---
1969	จัดทำมาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม	เริ่มจัดทำพร้อมกันตั้งแต่ปี ค.ศ. 964
2002	ทบทวนมาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์	การทบทวนระบบวิธีการประเมินราคา โดยเน้นการวิเคราะห์ราคาตลาด, การบังคับใช้กฎหมายของผู้ประเมินราคาในการประกอบวิชาชีพ
1990	ปรับปรุงมาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์	ให้เกิดความเหมาะสมตามทฤษฎีการพัฒนาและการปฏิบัติ
2006	ปรับปรุงแก้ไขบางส่วนของมาตรฐานการประเมินราคา	เพิ่มการคุ้มครองผู้ลงทุน และรายละเอียดของขั้นตอนการประเมินราคาตามความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนา securitizable
2007	เพิ่มมาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์	---

(2) การวางแผนในอนาคต

กำหนดแนวทางการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในต่างประเทศ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม ปี ค.ศ. 2010 มีผลบังคับใช้ในการตรวจสอบระบบอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ก. ปรับปรุงบางส่วนของมาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (บังคับใช้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้ประเมินราคา)

ข. กำหนดวัตถุประสงค์ และรายละเอียดของรายงานการประเมินราคาของบริษัท ประเมินราคาทรัพย์สิน

ค. กำหนดแนวทางการประเมินราคาโดยการค้นหาราคาประเมินจากงบดุลของกิจการ

ง. กำหนดแนวทางการประเมินราคาอย่างต่อเนื่องสำหรับคุณสมบัติ securitizable

(3) ลักษณะของการระบบการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ใช้มาตรฐานการประเมินราคาจาก "กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งข้อมูล

2. กระบวนการที่ดินและการขนส่งเป็นองค์หลักในการตั้งค่ามาตรฐานการประเมินราคา

3. วัตถุประสงค์ของการมาตรฐานการประเมินราคา กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดวัตถุประสงค์ของการมาตรฐานการประเมินราคาโดยมุ่งเน้นต่อการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่เหมาะสม โดยการกำหนดคุณลักษณะการศึกษาของการประเมินราคาในระดับชาติ และการประเมินการปฏิบัติงานของผู้ประเมินราคา

4. สิทธิและผลประโยชน์ภายใต้การตีราคาทรัพย์สินเป็นของเจ้าผู้ให้เช่า/ กู้เงินจากการให้เช่าทรัพย์สิน และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง “ที่ดินและส่วนควบ”

5. มาตรฐานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยทฤษฎีทั่วไป และทฤษฎีในการปฏิบัติของการประเมินราคา

ทฤษฎีทั่วไป

บทที่ 1: พื้นฐานความคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 2: ประเภทและชนิดของอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 3: ปัจจัย Determining อสังหาริมทรัพย์มูลค่า

บทที่ 4: หลักการเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 5: เรื่องทั่วไปเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน

บทที่ 6: การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ

บทที่ 7: วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน

บทที่ 8: ขั้นตอนการประเมินค่าทรัพย์สิน

บทที่ 9: รายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน

ทฤษฎีการปฏิบัติ

บทที่ 1: ประเมินค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวกับมูลค่า

บทที่ 2: การประเมินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่า

บทที่ 3: การประเมินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องทรัพย์สิน Securitizable

มาตรฐานที่กล่าวถึงนี้รวมถึงคำแนะนำจากสำนักงานของรัฐบาลในการคิดค่าบริการแจ้งให้ทราบ และการให้ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประเมินแก่สมาชิกจาก JAREA นอกเหนือจากมาตรฐานของดังกล่าว

(4) มาตรฐานการประเมินราคาระหว่างประเทศ (IVSC)

1. ประวัติศาสตร์และสถานการณ์ในปัจจุบัน

มาตรฐานการประเมินราคาระหว่างประเทศ (IVSC) ควรเป็นมาตรฐานการประเมินราคาที่เป็นที่เข้าใจกันทั่วไป สามารถนำไปใช้ในประเทศใดประเทศหนึ่งในโลก แต่มาตรฐานการประเมินราคาของประเทศญี่ปุ่น (IVS) เป็นการสนับสนุนหลักการพื้นฐานของการประเมินราคา ที่ความต้องการในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินตามกฎหมายของ IVSC โดยไม่ต้องคำนึงถึงรายละเอียดมากเกินไป โดยเฉพะอย่างยิ่งในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (IASB) ช่วยให้เห็นนโยบายที่คล้ายคลึงกับของ IVSC ทำให้มีการยอมรับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (IFRS) ที่ต้องระบุค่าธรรมเนียมแทนราคาทุนในการรายงานทางการเงิน ถึงขั้นตอนนี้ IFRS ถูกนำมาใช้โดยกว่า 120 ประเทศทั่วโลก ภายใต้สถานการณ์เช่นนี้ IVSC จึงมีบทบาทสำคัญมากขึ้น ใช้เป็นเกณฑ์การปฏิบัติในการคำนวณตัวเลขตาม IFRS และการประยุกต์ใช้ IFRS มีบางประเทศที่นำมา IVSC มาใช้ให้สอดคล้องกับมาตรฐานของตนเป็นการรับมือกับกระแสโลกาภิวัตน์ในด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นทั่วโลก

2. เนื้อหาของ IVSC ประกอบด้วย

- การแนะนำ
- แนวคิดพื้นฐานของหลักการการประเมิน (GAVP)
- ระเบียบวินัย - ประเภททรัพย์สิน - การประเมินค่ามาตรฐานสากล
- รู้เบื้องต้นเกี่ยวกับมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินระหว่างประเทศ
- ตลาด IVS1 เกณฑ์มูลค่าของการประเมินค่า
- ฐาน IVS2 อื่นๆ กว่ามูลค่าตลาด
- การรายงานการประเมิน IVS3
- การประเมินค่าการใช้งานระหว่างประเทศ
- IVA1 การประเมินสำหรับการรายงานทางการเงิน

- ภาคผนวก : คำแนะนำเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการทางบัญชี
- การประเมิน IVA2 เพื่อการรักษาความปลอดภัยให้เข้ม
- การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของภาครัฐสำหรับรายงานทางการเงิน

หมายเหตุคำแนะนำ

- การประเมินค่าทรัพย์สิน GN1
- GN2 ประเมินผลประโยชน์การให้เช่า
- การประเมิน GN3 ของอาคารและอุปกรณ์
- GN4 ประเมินของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินส่วนบุคคล GN5
- การประเมินค่าธุรกิจ GN6

(5) มาตรฐานการประเมินราคาของประเทศญี่ปุ่น (IVS) โดยสมาคมประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศญี่ปุ่น

1. มาตรฐานการประเมินราคาของประเทศญี่ปุ่น IVS เป็นมาตรฐานที่ถูกสร้างขึ้นจากปัจจัยร่วมกันระหว่างประเทศ โดยคำนึงถึงปัจจัยภายในของแต่ละระบบ และนำมากำหนดเป็นมาตรฐานภายในของแต่ละประเทศ ดังนั้นมาตรฐาน IVS อยู่ในระดับที่แตกต่างจากมาตรฐานภายในของประเทศต่างๆ เหล่านี้มาตรฐานแต่ละประเทศได้รับการอนุมัติและดำเนินการภายในแต่ละประเทศ โดยได้รับการสนับสนุนจากระบบกฎหมายของประเทศตนเองและกิจกรรมทางสังคมแบบดั้งเดิม

2. มาตรฐาน IVS จึงไม่จำเป็นต้องเป็นไปตามมาตรฐานระหว่างประเทศ IVSC

3. มาตรฐาน IVS รวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นมาตรฐานการตีราคาปัจจุบัน แต่การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่นมีวัตถุประสงค์เพื่อการเฉพาะเรื่อง ในจุดนี้มาตรฐานของประเทศญี่ปุ่นมีข้อจำกัด ในความสัมพันธ์กับมาตรฐานระหว่างประเทศ IVSC

4. แนวคิดพื้นฐาน และมาตรฐานวิธีการประเมินราคาระหว่างญี่ปุ่นและมาตรฐาน IVS เป็นแนวคิดเดียวกัน แต่ไม่แตกต่างกันเลย

5. สำหรับการประเมินค่าความปลอดภัยทางธุรกิจ (หนึ่งในผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่รวมอยู่ในมาตรฐาน IVS รวมทั้งทรัพย์สินส่วนตัวและทางธุรกิจ) จะถูกนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดมาตรฐานการประเมินราคาของญี่ปุ่นในอนาคตอันใกล้นี้ มาตรฐานการประเมิน

ราคาสำหรับธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน securitizable และทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และโครงสร้างของอาคารควรดำเนินการรวมอยู่ในมาตรฐานของญี่ปุ่นด้วย

6. คณะกรรมการระหว่างประเทศของ JAREA ได้ศึกษาและตรวจสอบมาตรฐาน IVS ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1979 เมื่อ IVSC ถูกเรียกว่า TIAVSC

7. คณะกรรมการได้วางแผนที่จะทำให้เกิดความแตกต่างที่ชัดเจนระหว่างมาตรฐานการประเมินราคาของญี่ปุ่น IVS และมาตรฐานระหว่างประเทศ IVSC และเปิดเผยผลการดำเนินการในปี ค.ศ. 2010

บทที่ 4

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศ

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ เกิดขึ้นจากกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 ถึงมาตรา 105 อัญฐ และตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการ ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม พ.ศ. 2535 มีกระบวนการดำเนินการ จำนวน 8 กระบวนการ ดังนี้

1	2	3	4	5	6	7	8
วัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มาตรา 104	หลักเกณฑ์ และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ระเบียบฯ ข้อ 10 (1), มติคณะกรรมาการฯ ครั้งที่ 3/2548 ลงวันที่ 29 เม.ย. 2548	กระบวนการในการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์ (องค์คณะอนุกรรม การประจำจังหวัด มาตรา 105 ตัด	กระบวนการในการให้ความเห็นชอบ (อำนาจคณะกรรมาการฯ) มาตรา 105 (เบญจ (2)	ประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ มาตรา 105 เบญจ วรรคสอง	ระยะเวลาในการใช้บัญชีราคาประเมิน ไม่เกิน 4 ปี ระเบียบฯ ข้อ 32	การปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ มาตรา 105 อัญฐ	การคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ (เป็นคำสั่งทางปกครอง อุทธรณ์ตามพรบ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง มาตรา 40,44 และ 45

จากกระบวนการดังกล่าว หากเกิดปัญหาขึ้นไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ ก็จะส่งผลกระทบต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่นำไปใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน

ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน ทำให้ต้องเสียค่าธรรมเนียมฯ ไม่ถูกต้องเป็นธรรม ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นมีดังต่อไปนี้

4.1 ปัญหาในเรื่องวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ มีผลต่อการนำไปใช้ประโยชน์ว่ามีค้ำกับต้นทุนในการจัดทำหรือไม่ กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 104 “ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์” เพียงวัตถุประสงค์เดียว

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ การนำไปใช้ประโยชน์ได้น้อยมากเพราะในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต้องจัดทำทุกแปลง เพื่อให้มีราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่อาจทราบได้ล่วงหน้าว่าที่ดินแปลงใดจะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เฉพาะโฉนดที่ดินมีประมาณ 30 ล้านแปลง แต่นำไปใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพียง 10% ประมาณ 3 ล้านแปลง เท่านั้น เงินที่นำมาใช้ในการจัดทำก็เป็นเงินงบประมาณแผ่นดิน ซึ่งเก็บมาจากภาษีของภาคเอกชน การนำไปใช้เพียงวัตถุประสงค์เดียวจึงไม่เกิดประโยชน์สูงสุด

ดังนั้น จึงควรกำหนดวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อให้การนำไปใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น โดยเฉพาะราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง สามารถจะนำไปให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ได้ เนื่องจากมีหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำที่เป็นมาตรฐานสากล ราคาประเมินใกล้เคียงกับราคาตลาดมากกว่าราคาปานกลางที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้จัดทำขึ้นในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ สาเหตุเพราะว่าหลักเกณฑ์ในการตีราคาปานกลางที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ มาตรา 13 มีความล้าสมัย เนื่องจากใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508 จนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 54 ปีแล้ว ยังไม่มีการแก้ไขหลักเกณฑ์ในการตีราคาปานกลางของที่ดินให้มีราคาใกล้เคียงกับราคาตลาด โดยมีหลักเกณฑ์ 2 ประการ ได้แก่

1) หลักเกณฑ์ทั่วไป หมายถึง การเอาราคาที่ดินในหน่วยที่ทำการตีราคาปานกลางที่มีราคาซื้อขายโดยสุจริต ครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 3 ราย ระยะเวลาที่มีการซื้อขายไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันตีราคามาเฉลี่ยเป็นราคาปานกลาง โดยไม่รวมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

2) หลักเกณฑ์พิเศษ หมายถึง การเอาเกณฑ์อื่นที่อาจแสดงให้เห็นถึงราคาตลาดของที่ดิน โดยเฉลี่ยได้ มาใช้ในการกำหนดราคาปานกลางของที่ดิน แต่ต้องเป็นกรณีที่ไม่อาจตีราคาปานกลาง ตามหลักเกณฑ์ทั่วไปได้

มาตรา 16 กำหนดระยะเวลาในการตีราคาปานกลางของที่ดินถูกรอระยะเวลาที่กำหนดไว้ ปัญหาที่เกิดขึ้นจากหลักเกณฑ์ในการตีราคาปานกลางของที่ดิน เนื่องจากวิธีการตีราคาปานกลางยังมีข้อบกพร่องอยู่ ผู้ซื้อและผู้ขายมักจะตกลงกันแจ้งราคาซื้อขายต่ำกว่าความเป็นจริงในการทำนิติกรรมสัญญาเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้น้อยลง เมื่อนำราคาซื้อขายดังกล่าว ไปใช้อ้างอิงทำให้ราคาปานกลางของที่ดินมีราคาต่ำกว่าราคาตลาดอยู่มาก ไม่ได้แสดงถึงมูลค่าที่แท้จริงของที่ดิน เป็นเหตุให้หน่วยงานท้องถิ่นขาดรายได้ที่ควรจะได้รับและเกิดความเหลื่อมล้ำในการเสียภาษี เพราะราคาปานกลางของที่ดินมีผลต่อรายได้ภาษีขององค์กรปกครองท้องถิ่น หากท้องถิ่นใดต้องการมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ที่สามารถทำได้โดยการนำราคาซื้อขายโดยสุจริต ที่มีราคาใกล้เคียงกับราคาตลาด มาเฉลี่ยเป็นราคาปานกลางได้ แต่ในความเป็นจริงที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตเดียวกัน และมีสภาพการใช้ประโยชน์เหมือนกันกับเสียภาษีต่างกัน ยิ่งไปกว่านั้นราคาปานกลางที่ดินที่ซื้อขายในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 จนถึงปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด เนื่องจากผลของพระราชกฤษฎีกาให้นำราคาปานกลางของที่ดิน พ.ศ. 2521-2524 มาใช้จนถึงปัจจุบัน ซึ่งราคาดังกล่าวมีความแตกต่างกับราคาตลาดอยู่มาก เมื่อเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กรมธนารักษ์ได้จัดทำขึ้น จึงเห็นสมควรที่จะให้มีการนำราคาประเมินที่ดินรายแปลงไปใช้เป็นราคาปานกลางของที่ดินในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ด้วย และหากในอนาคตมีการประกาศใช้ พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้างแทน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่และพรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ก็ควรนำราคาประเมินที่ดินรายแปลงไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่ดินด้วย รวมทั้งให้หน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชนอื่นใช้อ้างอิงเป็นข้อมูลในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินด้วย ก็จะส่งผลให้กรมธนารักษ์ต้องปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดด้วย เกิดประโยชน์ต่อระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

4.2 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีผลต่อคุณภาพของราคาประเมินทุนทรัพย์ ถ้ามีหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ถูกต้องเหมาะสมแล้ว ก็จะทำให้การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ใกล้เคียงกับราคาตลาดไปด้วย สามารถแยกพิจารณาปัญหาได้เป็น 3 กรณี ได้แก่

4.2.1 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ถ้ามีหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้เลือกใช้ได้หลายวิธี ผู้ประเมินราคาสามารถเลือกใช้ตามความเหมาะสมของประเภทหรือการใช้ประโยชน์สูงสุดของ

ทรัพย์สิน ก็จะส่งผลให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ มีความถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น ซึ่งหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ บัญญัติไว้ในระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

ข้อ 10 “เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมืองรวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและโครงการของรัฐ หรือท้องถิ่นตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง (ข้อ 9) เสร็จแล้วให้ดำเนินการดังนี้

- 1) วิเคราะห์และประเมินราคา โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- 2) ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขายให้พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์โดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - (ก) สภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
 - (ข) การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
 - (ค) ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน
 - (ง) แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต
 - (จ) ข้อมูลการตกลงจะซื้อขายที่ดิน
 - (ฉ) ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน
- 3) ในการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ของที่ดิน มิให้รวมราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไว้ด้วย”

จากหลักเกณฑ์ ตามข้อ 10 ได้กำหนดวิธีการประเมินราคาให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงที่มีการซื้อขายตามสภาพสังคม เศรษฐกิจ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแนวโน้มการพัฒนาเมือง กรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขายให้พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์โดย พิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันเกี่ยวกับสภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดิน การคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต ข้อมูลการตกลงจะซื้อขายที่ดิน และค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดินนั้น ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักก่อน ส่วนวิธีอื่นได้แก่ วิธีรายได้หรือวิธีต้นทุน จะใช้ได้ต่อเมื่อไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้แล้วเท่านั้น คือไม่สามารถหาตัวอย่างข้อมูลที่จะนำมาเปรียบเทียบได้

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ที่ดินบางแปลงมีลักษณะพิเศษไม่เหมือนแปลงปกติทั่วไป เช่น เป็น สนามกอล์ฟ หรือศูนย์การค้า ในการประเมินราคาที่ดินประเภทนี้ ส่วนใหญ่จะไม่มีที่ดินแปลงเปรียบเทียบ หรือมีแต่มีลักษณะแตกต่างกันมาก ไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ จึงไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้ ต้องใช้วิธีการอื่นแทน ได้แก่ วิธีต้นทุนหรือวิธีรายได้ ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น

ดังนั้น จึงควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ครอบคลุมครบถ้วน เพื่อให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสามารถเลือกใช้ตามความเหมาะสมของประเภทหรือการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน โดยวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักสากลมี 3 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Sales Comparison Approach)
- 2) วิธีต้นทุน (Cost Approach)
- 3) วิธีรายได้ (Income Approach)

4.2.2 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชี (อำนาจในการเปรียบเทียบ)

ปัญหาเกิดขึ้นจากกระบวนการจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลง ในท้องที่ใดที่มีการประกาศใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลงแล้ว จะนำบัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลงเดิมมาใช้อีกไม่ได้แล้ว กรมธนารักษ์ มีหน้าที่จะต้องจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลงให้ครอบคลุมที่ดินทุกแปลงในท้องที่นั้น ถ้ามีแปลงที่ดินที่ตกสำรวจ หรือเป็นกรณีที่มีการขอรังวัดแบ่งแยกแปลงที่ดินเพิ่มเติม แปลงที่ตกสำรวจกับแปลงที่แบ่งแยกเพิ่มเติมจะไม่มีราคาประเมินที่ดินรายแปลงเป็นของตนเอง กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินในการประเมินราคาที่ดินแปลงดังกล่าว ทำการเปรียบเทียบโดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น และประกาศใช้แล้ว จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวเป็นการให้ดุลพินิจแก่เจ้าพนักงานแต่เพียงผู้เดียวในการประเมินราคาที่ดิน ขาดกระบวนการในการตรวจสอบ กลั่นกรอง และเจ้าพนักงานผู้ทำการเปรียบเทียบไม่ได้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง จึงอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของราคาประเมินที่ดินว่าจะมีความถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดหรือไม่ ซึ่งอาจกระทบสิทธิของภาคเอกชนผู้ใช้บริการได้ หลักเกณฑ์ดังกล่าวกำหนดไว้ตามมติคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ครั้งที่ 3/2548 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2548 มีหลักเกณฑ์ดังนี้

ข้อ 1. “ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน

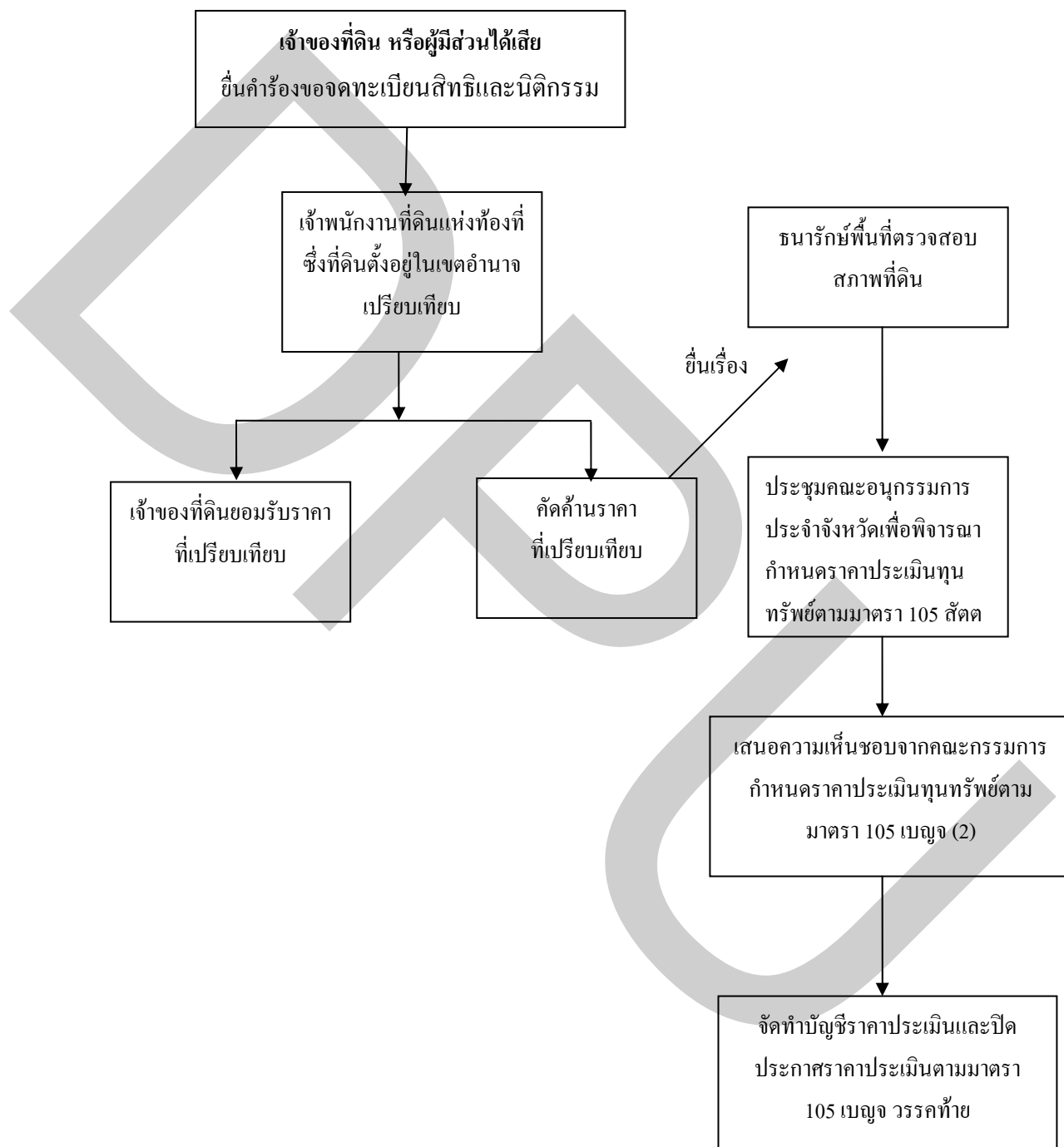
และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น และประกาศใช้แล้ว” (ภาคผนวก ก)

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีที่ไม่ได้กำหนดราคาไว้ในบัญชี หมายถึง การประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณีที่ดินแปลงนั้นยังไม่มีราคาประเมินที่ดินรายแปลงเป็นของตนเอง เนื่องจากเป็นแปลงที่ตกสำรวจหรือมีการแบ่งแยกเพิ่มเติม โดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกันในการเปรียบเทียบ โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นและประกาศใช้แล้ว เหตุผลที่กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการเปรียบเทียบราคาประเมินเนื่องจากระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย กฎหมายกำหนดให้ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ของจดทะเบียน แต่การประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวได้ เพราะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการประจำจังหวัด (มาตรา 105 สัตต) และขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา 105 เบญจ (2) ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการมาก โดยสามารถสรุปข้อดีและข้อเสียได้ดังต่อไปนี้

ข้อดี สามารถที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวได้ ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนผู้ใช้บริการ แต่ถ้าให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ดำเนินการจะไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวได้ เพราะกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจแก่ธนารักษ์พื้นที่ทำการเปรียบเทียบราคาประเมินได้ การประเมินราคาที่ดินจึงต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการประจำจังหวัด และขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ก่อน ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนเป็นเดือน

ข้อเสีย ผู้ทำการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินมิได้เป็นเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง อาจกำหนดราคาประเมินได้ไม่ถูกต้องกับความเป็นจริง เกิดความเสียหายต่อภาครัฐและภาคเอกชน โดยที่วิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาชีพเฉพาะด้านต้องอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการปฏิบัติงานจึงจะประเมินราคาได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาด

ภาพที่ 4.1 แผนภาพแสดงขั้นตอนการประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชี⁵³



⁵³ ประกาศจังหวัดปทุมธานี เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีในกรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชี.

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวคือ

1) การเปรียบเทียบเป็นการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงาน สามารถทำการเปรียบเทียบโดยเลือกเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะเวลาถือครองแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน เมื่อเปรียบเทียบแล้วเจ้าของที่ดินเห็นว่าราคาประเมินสูง ก็สามารถที่จะทำการเปรียบเทียบกับแปลงอื่นได้อีก โดยไม่มีกระบวนการในการตรวจสอบ ถิ่นกรอง เพราะเมื่อเปรียบเทียบได้ราคาประเมินที่ดินแล้ว สามารถนำไปใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เลย โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการประจำจังหวัด (มาตรา 105 สัตต) และขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา 105 เบญจ (2) ก่อน จึงเป็นอำนาจเบ็ดเสร็จเด็ดขาดของเจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวยังไม่ถูกต้องควรมีกระบวนการตรวจสอบ ถิ่นกรอง เพื่อคุ้มครองสิทธิของภาคเอกชนผู้ใช้บริการให้เกิดความเสมอภาคและเป็นธรรม แต่ปัจจุบันกรมที่ดินได้ออกคำสั่งให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการออกไปทำการตรวจสอบพื้นที่ก่อนทำการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินแล้ว เป็นการเพิ่มกระบวนการในการตรวจสอบการใช้อำนาจของเจ้าหน้าที่

2) ราคาประเมินที่เปรียบเทียบไม่สอดคล้องกับราคาตลาด เนื่องจากไม่ได้ทำการสำรวจลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ซึ่งที่ดินแปลงที่ทำการเปรียบเทียบอาจมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ เช่น มีสภาพเป็นบ่อน้ำ หรือมีแนวเสาไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ราคาประเมินก็จะมีราคาต่ำกว่าแปลงปกติทั่วไป ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดไว้ ประกอบกับวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาชีพเฉพาะด้านต้องอาศัยความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการปฏิบัติงานจึงจะประเมินราคาได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาด ดังนั้นการให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานที่ดินทำการเปรียบเทียบ เจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้เป็นผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน จึงควรมีการถ่ายทอดความรู้เกี่ยวกับหลักวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินแก่กรมที่ดิน เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เกิดประโยชน์ต่อภาคเอกชนผู้ใช้บริการ

4.2.3 ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน

ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ ยังไม่มีกฎหมายรองรับให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินในการเข้าไปในที่ดิน อาคารหรือเคหสถานของภาคเอกชน เพื่อทำการสำรวจ ตรวจสอบทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา รวมถึงอำนาจในการเรียกบุคคลใดมาให้อรรถคำหรือส่งเอกสารใดๆ เพื่อประโยชน์แก่การประเมินราคาทรัพย์สินด้วย ซึ่งถ้ามีกฎหมายรองรับให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่แล้ว ก็จะส่งผลทำให้เจ้าหน้าที่สามารถประเมินราคาทุนทรัพย์ได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น เกิดประโยชน์ต่อภาคเอกชนและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 ฉ และ 105 สัตต “กำหนดให้ธนารักษ์พื้นที่เป็น อนุกรรมการและเลขานุการคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบ จากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์”

การปฏิบัติหน้าที่ของธนารักษ์พื้นที่ ในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด จะต้องทำการสำรวจ ตรวจสอบทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เพื่อจัดทำรายงานการประเมินราคา และบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ เสนอคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยมีส่วนประเมินราคาทรัพย์สินสังกัดธนารักษ์พื้นที่ปฏิบัติหน้าที่แทน ในการปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ ประเมินราคาทรัพย์สินควรมีอำนาจเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาเพื่อทราบ รายละเอียดของทรัพย์สิน และมีอำนาจที่จะสอบถามหรือเรียกบุคคลใดมาถ้อยคำเกี่ยวกับ รายละเอียดของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นเพื่อเกิดความสะดวกในการปฏิบัติหน้าที่

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ยังไม่มีกฎหมายรองรับให้อำนาจเจ้าหน้าที่ไว้ จึงเป็นอุปสรรคของ เจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน และถ้าเกิดข้อพิพาทขึ้นมาเจ้าหน้าที่อาจจะต้องรับผิดชอบละเมิดหรือบุกรุกได้

ดังนั้น จึงควรออกกฎหมายรองรับให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน กรณี ตัวอย่างหลักเกณฑ์ในเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการรังวัดที่ดินตามประมวล กฎหมายที่ดินมาเป็นแนวทางในการพิจารณาดังนี้

1) หลักเกณฑ์เรื่องอำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 66 วรรค 1 “เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานมี อำนาจเข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้ แต่ต้องแจ้งให้ผู้มี สิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น อำนวยความสะดวก ตามควรแก่กรณี”

2) หลักเกณฑ์เรื่องอำนาจในการเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารที่ เกี่ยวข้อง มาตรา 70 (2) “เพื่อประโยชน์แก่การรังวัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกให้บุคคลที่ เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน”

4.3 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กระบวนการในการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นอำนาจของคณะอนุกรรมการ ประจำจังหวัด มีผลต่อคุณภาพของราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าจะมีความถูกต้องใกล้เคียงกับราคา

ตลาดหรือไม่ ถ้าคณะอนุกรรมการฯ ประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในสายงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างครบถ้วนแล้ว ก็จะทำให้การพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์มีความถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น เกิดความเป็นธรรมและความเสมอภาคต่อภาคเอกชน ผู้ใช้บริการ

คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

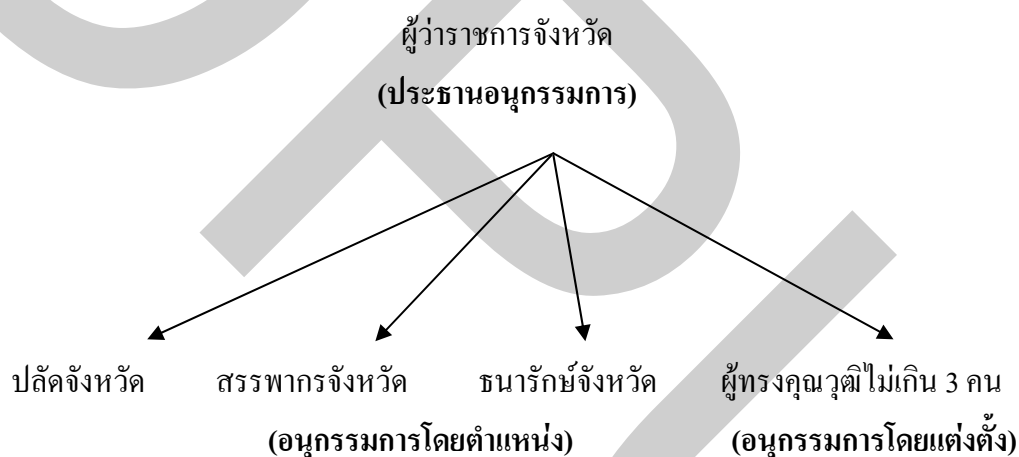
มาตรา 105 ฉ “ให้มีคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ธนารักษ์จังหวัดเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ” และ

มาตรา 105 สัตต “ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์”

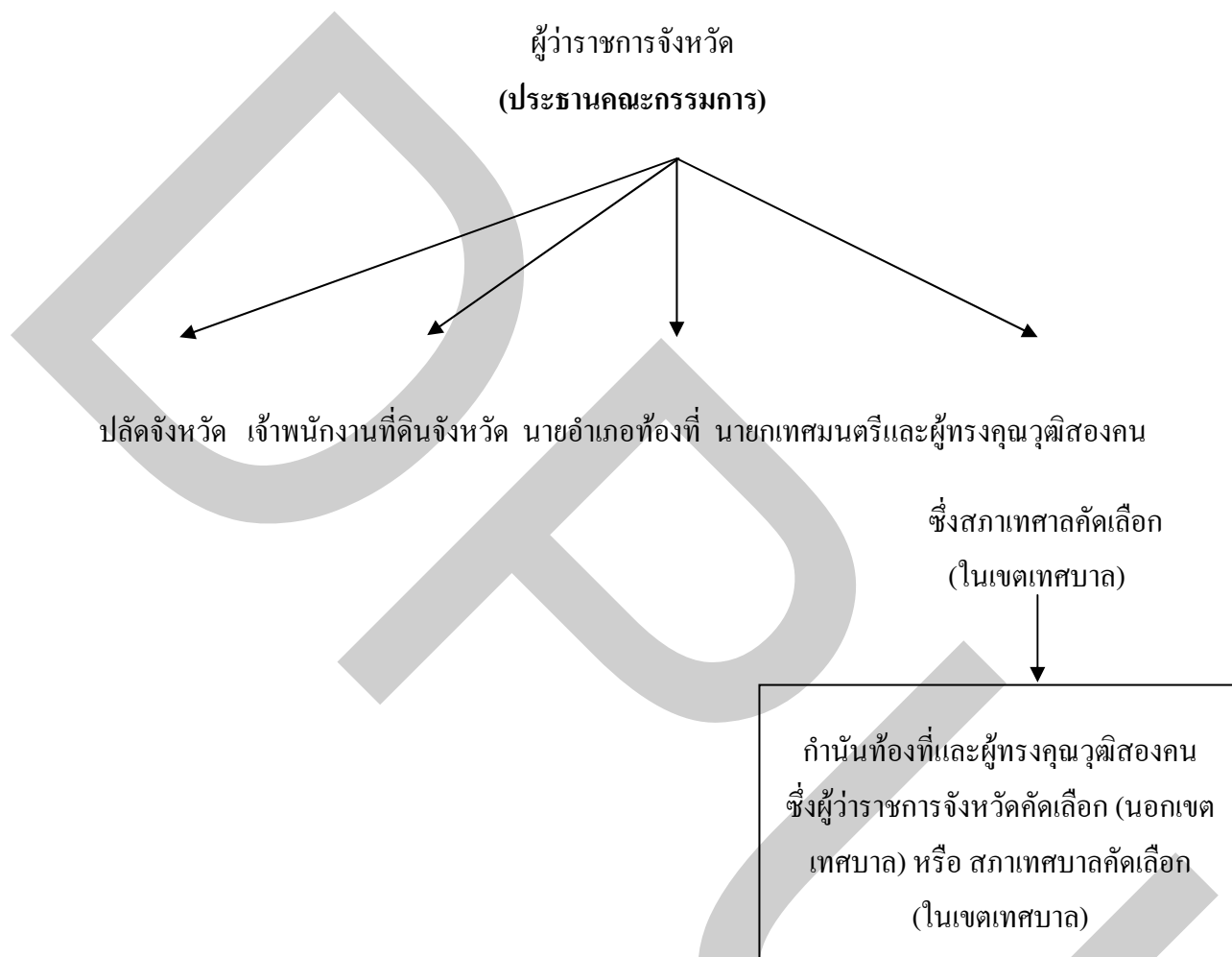
ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ จากการประกาศใช้พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2545 กำหนดให้มีการปรับปรุงกระทรวงทบวงกรม พ.ศ. 2545 ในวันที่ 2 ต.ค. 2545 ให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเดิมสังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ย้ายไปสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เป็นเหตุให้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 ฉ กำหนดองค์คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัดและผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ และให้ธนารักษ์จังหวัดเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา 105 สัตต) เหตุผลเพื่อให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในองค์คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว จะเห็นได้ว่าคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ยังขาดบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในสายงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้เกี่ยวกับราคาซื้อขายที่ดินภายในจังหวัดของตน และผู้ปกครองท้องที่ ได้แก่ นายอำเภอท้องที่กับนายกเทศมนตรีกรณีที่ดิน

ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลหรือกำนันท้องที่ที่ดินตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล เนื่องจากเป็นบุคคลดังกล่าวนี้ เป็นคณะกรรมการซึ่งมีหน้าที่พิจารณาการตีราคาปานกลางของที่ดินเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มาตรา 13, 14 องค์คณะของคณะกรรมการทั้งสองควรมีองค์ประกอบเดียวกัน เพราะทำหน้าที่กำหนดราคาที่ดินเหมือนกัน แต่คนละวัตถุประสงค์เท่านั้น โดยที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น ส่วนคณะกรรมการมีหน้าที่พิจารณาการตีราคาปานกลางของที่ดินเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่

องค์ประกอบคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 105 จ



องค์ประกอบคณะกรรมการพิจารณาการตีราคาปานกลางของที่ดิน ตาม พรบ. ภาษีบำรุงท้องที่
มาตรา 14

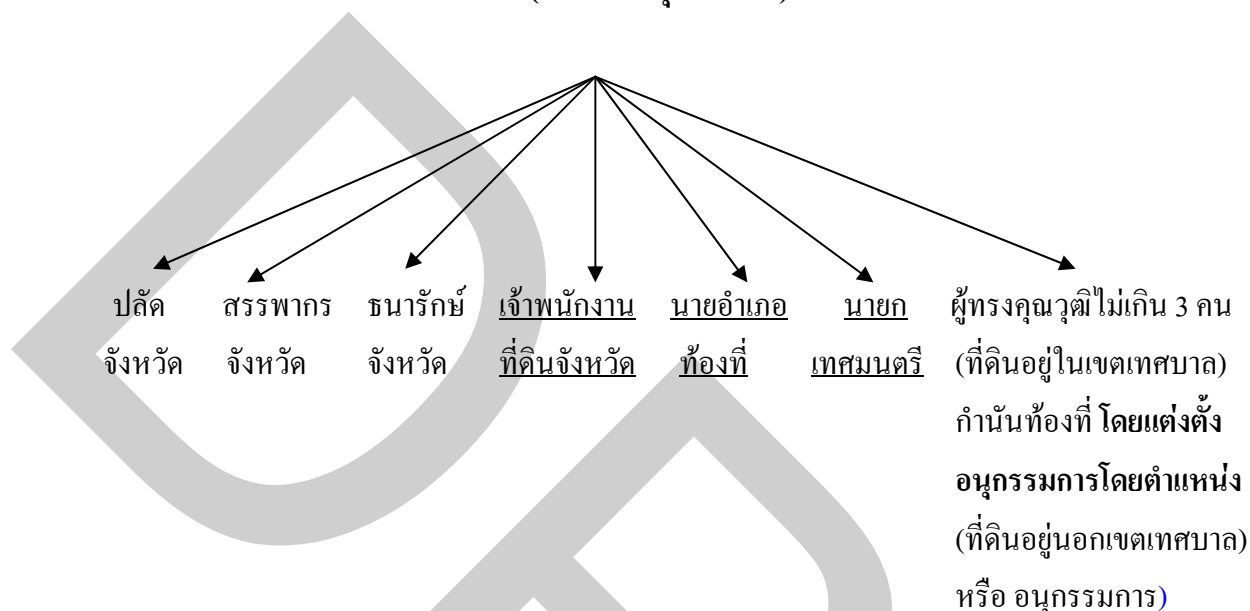


เมื่อเปรียบเทียบแล้วจะเห็นได้ว่าคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณา
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ยังขาดตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และตำแหน่งเจ้าหน้าที่
ปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ นายอำเภอท้องที่ กับนายกเทศมนตรีกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล หรือ
กำนันท้องที่กรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาล

ดังนั้น จึงควรเพิ่มตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และตำแหน่งเจ้าหน้าที่ปกครอง
ส่วนท้องถิ่นเป็นคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดด้วย

โครงสร้างคณะกรรมการประจำจังหวัด (ใหม่)

ผู้ว่าราชการจังหวัด
(ประธานอนุกรรมการ)



หมายเหตุ - ตำแหน่งที่เพิ่ม

4.4 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอมาเพื่อให้ความเห็นชอบ เป็นอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีผลต่อระยะเวลาในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพราะคณะกรรมการฯ มีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน และมีองค์คณะซึ่งประกอบไปด้วยบุคลากรที่ดำรงตำแหน่งต่างๆ ในส่วนกลาง การขอความเห็นชอบต้องส่งเรื่องไปเข้าประชุมที่กรุงเทพฯ ทำให้เกิดความล่าช้าต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ ส่งผลกระทบต่อภาคเอกชนไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ในทันที ต้องรอให้ผ่านความเห็นชอบคณะกรรมการฯ เสียก่อน ซึ่งอาจเกิดความเสียหายได้

อำนาจในการให้ความเห็นชอบของคณะกรรมการฯ ต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอมา กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 105 “ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน

ผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คน ซึ่งรัฐมนตรี แต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและ เลขานุการ” และ

มาตรา 105 เบญจ (2) “ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขต จังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น”

กระบวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

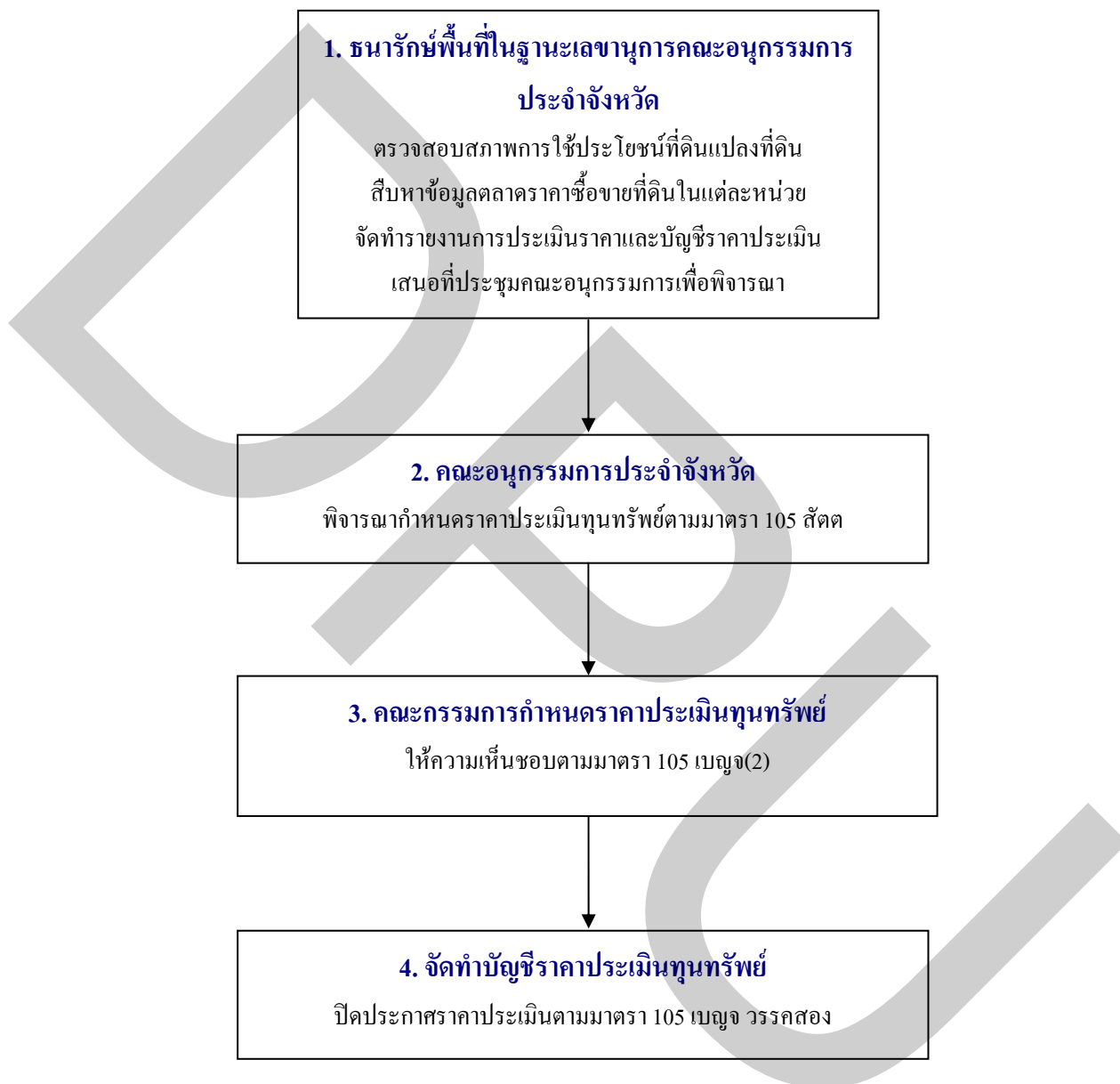
1) ธารักษ์พื้นที่ในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ตรวจสอบสภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดิน สืบหาข้อมูลตลาดราคาซื้อขายที่ดินในแต่ละหน่วย จัดทำรายงานการประเมิน ราคา และบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เสนอที่ประชุมคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด เพื่อพิจารณา

2) คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา 105 สัตต และเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

3) คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบตามมาตรา 105 เบญจ (2)

4) ปิดประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา 105 เบญจ วรรคสอง

ภาพที่ 4.2 แผนภาพแสดงขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์⁵⁴



⁵⁴ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 สัตต มาตรา 105 เบญจ (2) และมาตรา 105 เบญจ วรรคสอง.

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ เกิดความล่าช้าในกระบวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพราะอำนาจในการให้ความเห็นชอบต่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา 105 เบญจ (2)) สาเหตุที่กฎหมายให้อำนาจแก่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อคานอำนาจของคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด และกลั่นกรองการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้เกิดความถูกต้องมากยิ่งขึ้น แต่มีข้อเสียคือ องค์กรของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยบุคลากรที่ดำรงตำแหน่งต่างๆ ในส่วนกลางทั้งสิ้น การขอความเห็นชอบต้องส่งเรื่องไปเข้าประชุมที่กรุงเทพฯ ทำให้เกิดความล่าช้าต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ดังนั้น อำนาจในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ควรเป็นของคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด เพื่อให้กระบวนการพิจารณาให้ความเห็นชอบมีความรวดเร็ว กระชับยิ่งขึ้นเป็นการกระจายอำนาจให้ส่วนภูมิภาคเป็นผู้ดำเนินการเอง และให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจในการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาทุนทรัพย์เช่นเดิมได้แก่ อำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทุนทรัพย์ วินิจฉัยปัญหาข้อร้องเรียนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นต้น

กรณีตัวอย่าง แปลงร้องเรียนขอให้ตรวจสอบราคาประเมินที่ดินรับเรื่องร้องเรียนวันที่ 16 มกราคม 2551 เสนอเรื่องเข้าที่ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551 ประชุมให้ความเห็นชอบ เสนอเรื่องเข้าที่ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2551 ประชุมให้ความเห็นชอบ ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ ในวันที่ 13 มีนาคม 2551 แจงให้สำนักงานที่ดินทราบในวันที่ 17 มีนาคม 2551 รวมระยะเวลาในการดำเนินการทั้งสิ้น 2 เดือน (ภาคผนวก ข)

หมายเหตุ ถ้าตัดขั้นตอนการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ออกจะดำเนินการเสร็จในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551 ซึ่งจะใช้เวลาเพียง 16 วัน ลดระยะเวลาดำเนินการลง ถึง 1 เดือน 16 วัน

4.5 ปัญหาในเรื่องการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์มีระยะเวลาในการใช้บังคับ ไม่เกิน 4 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการบังคับใช้แล้ว ต้องใช้บัญชีในรอบใหม่ ตัวอย่างเช่น บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2551-2554 เมื่อสิ้นสุดปี พ.ศ. 2554 แล้วต้องมีการใช้บัญชีรอบต่อไป คือ รอบปี พ.ศ. 2555-2558 โดยจะต้องจัดส่งบัญชีไปให้หน่วยงานต่างๆ เช่น สำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขา สำนักงานที่ดินอำเภอ เทศบาล และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนตรวจสอบได้ โดยไม่มีการประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าก่อนมีการบังคับใช้บัญชี

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ การบังคับใช้บัญชีโดยไม่มีการประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าก่อน เป็นการจำกัดสิทธิการรับรู้ข้อมูลข่าวสารของภาคเอกชน เพราะถ้าประชาชนได้ทราบข้อมูลล่วงหน้าก่อนมีการบังคับใช้แล้ว ก็สามารถใช้สิทธิในการคัดค้านได้ทันที การปรับปรุง แก้ไขก็สามารถดำเนินการได้โดยง่าย สะดวก รวดเร็ว เพราะยังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์อยู่ แต่ถ้าไม่มีการประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าแล้ว การคัดค้านจะต้องกระทำภายหลังการบังคับใช้บัญชีไปแล้ว ต้องผ่านกระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และกระบวนการในการให้ความเห็นชอบ (มาตรา 105 สัตต และ มาตรา 105 เบญจ (2)) ซึ่งมีขั้นตอนยุ่งยากมากกว่าเกิดความล่าช้าต่อภาคเอกชนได้

ดังนั้น ก่อนการบังคับใช้บัญชี ควรมีกำหนดระยะเวลาประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้า ก่อนวันเริ่มใช้บัญชี เพื่อให้ประชาชนได้ทราบล่วงหน้าและใช้สิทธิในการคัดค้านต่อไป

4.6 ปัญหาในเรื่องการปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์

การปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ให้มีความถูกต้องตามราคาตลาด ในระหว่างประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์สามารถทำได้ ถ้าปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น แตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร เป็นอำนาจของคณะกรรมการประจำจังหวัดนั้น ที่จะพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ต่อไป กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 105 วรรค ๑ “เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดแล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดใน เขตจังหวัดนั้น แตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว”

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ หลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น แตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ใช้หลักเกณฑ์อะไรในการวัดว่าจะต้องแตกต่างกันมากน้อยขนาดไหน จึงจะพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ คำว่า “มากพอสมควร” จึงเป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานขาดหลักเกณฑ์ที่แน่นอน มาตรการนี้จึงไม่มีการนำไปใช้ในทางปฏิบัติ ซึ่งไม่เกิดประโยชน์ต่อภาคเอกชน

ดังนั้น ควรกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ชัดเจน ตัวอย่างเช่น กำหนดความแตกต่างของเปอร์เซ็นต์ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กำหนดไว้ในบัญชีฯ กับราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น พาณิชยกรรมให้เปรียบเทียบกับพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมให้เปรียบเทียบกับอุตสาหกรรม เป็นต้น ก็สามารถที่จะสืบหาราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ มาเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ประกาศใช้ในบัญชีฯ และทำการปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดได้ เป็นประโยชน์ต่อภาคเอกชนและภาครัฐ

4.7 ปัญหาในเรื่องการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์

การคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นกระบวนการที่กฎหมายเปิดโอกาสให้มีการทบทวนคำวินิจฉัยใหม่ เพื่อประโยชน์ต่อภาคเอกชน ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ มติคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอมา เป็นคำสั่งทางปกครองของคณะกรรมการต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยการทบทวนคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาใช้บังคับ

มาตรา 48 “คำสั่งทางปกครองของบรรดาคณะกรรมการต่างๆ ไม่ว่าจะจัดขึ้นตามกฎหมายหรือไม่ ให้คู่กรณีมีสิทธิโต้แย้งต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ทั้งปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งนั้น แต่ถ้าคณะกรรมการดังกล่าวเป็นคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาท สิทธิการอุทธรณ์และกำหนดเวลาอุทธรณ์ให้เป็นไปตามที่บัญญัติในกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกา”

ในทางปฏิบัติจะไม่นำมาตรา 48 มาใช้บังคับ แต่จะคัดค้านตาม มาตรา 44 และมาตรา 45 มาตรา 44 “ภายใต้บังคับมาตรา 48 ในกรณีที่คำสั่งทางปกครองใดไม่ได้ออกโดยรัฐมนตรีและไม่มีความหมายกำหนดขึ้นตอนอุทธรณ์ภายในฝ่ายปกครองไว้เป็นการเฉพาะ ให้คู่กรณีอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองนั้น โดยยื่นต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ตนได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว”

มาตรา 45 “ให้เจ้าหน้าที่ตามมาตรา 44 วรรคหนึ่ง พิจารณาคำอุทธรณ์และแจ้งผู้อุทธรณ์โดยไม่ชักช้า แต่ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ ในกรณีที่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ก็ให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงคำสั่งทางปกครองตามความเห็นของตนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวด้วย”

หลักการคัดค้านในทางปฏิบัติเจ้าของที่ดิน หรือผู้ที่มีส่วนได้เสีย จะมายื่นคำคัดค้านต่อธนารักษ์พื้นที่ ในฐานะที่เป็นอนุกรรมการและเลขานุการประจำจังหวัด ผู้ทำคำสั่งทางปกครอง (มาตรา 44) ธนารักษ์พื้นที่จะพิจารณาคัดค้านในเบื้องต้น ถ้าเห็นด้วยกับคำคัดค้านก็จะจัดทำรายงานการประเมิน และบัญชีราคาประเมิน (มาตรา 45) เสนอคณะกรรมการประจำจังหวัดเพื่อพิจารณา (ป.ที่ดิน มาตรา 105 สัตต) เมื่อผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการประจำจังหวัดแล้ว ก็ต้องเสนอให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบ (ป.ที่ดิน 105 เบญจ (2)) เมื่อคณะกรรมการฯ ให้ความเห็นชอบแล้วก็จะประกาศใช้บัญชีต่อไป

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ กระบวนการในการคัดค้านไม่มีบทบัญญัติขึ้นตอนการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ ไว้ภายในกฎหมายของฝ่ายปกครองเป็นการเฉพาะ จึงเกิดความสับสนในทางปฏิบัติต่อภาคเอกชนได้

ดังนั้น ควรบัญญัติขั้นตอนการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ ไว้ภายในกฎหมายของฝ่ายปกครองไว้เป็นการเฉพาะ เพราะเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประชาชนเป็นจำนวนมาก ภาคเอกชนจะได้นำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ไม่เกิดความสับสนในการปฏิบัติ



4.8 เปรียบเทียบปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยกับต่างประเทศ

ประเด็นที่ 4.1 ปัญหาในเรื่องวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
ใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์	ใช้ประโยชน์ในการ 1. จัดเก็บภาษีการขายที่ดิน 2. การให้สินเชื่อการเคหะ 3. การประกันภัย	ใช้ประโยชน์ในการ 1. กำหนดอัตราภาษีท้องถิ่น 2. การจัดเก็บภาษี (Rating and Taxing) แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ Gross Rental Value และ Unimproved Value	ใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บ 1. ภาษีที่ดิน 2. อากรแสตมป์ 3. ภาษีมรดก (land tax and of stamp and death duties)	ใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บ 1. ภาษีมูลค่าที่ดิน 2. อากรแสตมป์ 3. ภาษีมรดก 4. ภาษีจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ 5. ภาษีที่เก็บจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์
แนวทางการศึกษา ควรนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปใช้ในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นด้วย ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ เช่นเดียวกับ รัฐออสเตรเลียตะวันตก				

ประเด็นที่ 4.2.1 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
<p>วิธีการประเมินฯ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลัก และใช้วิธีต้นทุนกับวิธีรายได้เฉพาะกรณีที่ไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้ คือกรณีที่ไม่มีความชัดเจนข้อมูลตัวอย่างเปรียบเทียบ</p> <p>กระบวนการประเมินราคาใช้ระบบมือ (Manual Methods) ใช้คอมพิวเตอร์เฉพาะในการจัดทำบัญชีราคาประเมิน ทำให้ใช้เวลาในการประเมินมาก และราคาประเมินมีความคลาดเคลื่อนได้</p>	<p>วิธีการประเมินฯ มี 5 วิธี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The Comparative Method 2. The Contractor's Method 3. The Residual Method 4. The Profits Method 5. The Investment Method <p>กระบวนการประเมินราคาใช้ระบบ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. MIS (Management Information System) ระบบที่จัดเก็บข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สินทุกราย 2. CAV (Compute Aided Valuation) เป็นระบบที่ใช้ในกระบวนการคำนวณราคา 	<p>วิธีการประเมินฯ มี 5 วิธี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Direct Comparison (Market Data Method) 2. Summation (Cost Method) 3. Capitalisation (Income Method) 4. Before and After ethod 5. Hypothetical Development Method <p>กระบวนการประเมินราคาใช้ระบบประเมินค่าแปลง (Mass Appraisal Valuation) และการประเมินราคาเฉพาะแปลง (Single Valuation) ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เป็นหลักในการประเมินราคาโดยมีระบบฐานข้อมูล (Database)</p>	<p>วิธีการประเมินฯ มี 3 วิธี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Sales Comparison Approach) 2. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 3. วิธีรายได้ (Income Approach) <p>ผู้ประเมินราคาสามารถเลือกใช้ได้ตามประเภทของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา</p> <p>กระบวนการประเมินราคาใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจัดทำระบบฐานข้อมูล (Database) และประเมินราคาตามแปลง (Mass Appraisal Valuation) ใช้ระบบการวิเคราะห์ทางสถิติ (Statistical Analysis Systems)</p>	<p>วิธีการประเมินฯ มี 3 วิธี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market comparison) 2. วิธีรายได้ (Income approach) 3. วิธีต้นทุน (Cost Approach) <p>กระบวนการประเมินราคาใช้แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศจาก Google Maps เป็นแหล่งข้อมูลที่ดีที่สุดสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และใช้ระบบ GIS (Geographical Information System)</p>

ประเด็นที่ 4.2.1 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน			
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรียตะวันตก	ประเทศญี่ปุ่น
-	ประเมิน โดยอาศัยหลักและวิธีการทางสถิติ 3. GIS (Geographical Information System) ระบบฐานข้อมูลทรัพย์สินทำให้ทราบตำแหน่งและข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สิน ทุกแปลง	รวมทั้ง Mass Appraisal Technique และระบบการวิเคราะห์ทางสถิติ (Statistical Analysis Systems)	ระบบฐานข้อมูล ทรัพย์สิน ทำให้ทราบ ตำแหน่งและข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินทุกแปลง มีการเปิดเผยข้อมูลการซื้อขาย การประเมินราคาผ่านเครือข่ายทางอินเทอร์เน็ต
<p>แนวทางการศึกษา พบว่าวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศจะมีหลายวิธีให้เลือกใช้ตามประเภทของทรัพย์สินวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ส่วนประเทศไทยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลัก ส่วนวิธีต้นทุนกับวิธีรายได้ จะใช้ต่อเมื่อไม่สามารถหาตัวอย่างข้อมูลที่จะนำมาเปรียบเทียบได้ ดังนั้นควรระบุให้ครอบคลุมทั้ง 3 วิธี เพื่อให้ผู้ทำการประเมินราคาเลือกใช้ตามประเภทของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา ส่วนกระบวนการประเมินราคาควรใช้คอมพิวเตอร์ในการจัดเก็บข้อมูลและจัดทำฐานข้อมูลทรัพย์สินและใช้หลักวิชาการทางสถิติในการประเมินราคาแทนการใช้ดุลพินิจ</p>			

ประเด็นที่ 4.2.2 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรณีไม่ได้อำนาจกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชี (อำนาจในการเปรียบเทียบ)	ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม โดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียง ที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะเวลาสิทธิของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากใกล้เคียงกัน โดยตรวจราคาจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นและประกาศใช้แล้ว	ไม่มีการเปรียบเทียบราคาประเมิน ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาฯ 1. ผู้ซื้อกรอกแบบฟอร์มที่ The Inland Revenue Board (IRB) พร้อมแนบเอกสารสัญญาตกลงซื้อขาย และสำเนาเอกสารสิทธิในที่ดิน 2. IRB ส่งเอกสารค่าขอและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องไปให้ JPPH 3. JPPH ส่งเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบข้อมูลทรัพย์สิน	ไม่มีการเปรียบเทียบราคาประเมิน ในการจดทะเบียนสิทธิและสัญญาซื้อขายกันแล้ว ต้องไปเสียค่าอากรสดำเนินที่สำนักงาน Commissioner of Stamp Duties ภายในกำหนดสองเดือน นับแต่วันทำสัญญา ถ้า Commissioner of Stamp Duties เห็นว่าราคาที่แสดงไว้ น้อยกว่าที่ควร ก็จะทำให้มีการประเมินราคาอสังหาฯ ที่ซื้อขายกัน โดยไปจ้างนักประเมินราคาเอกชน ⁶⁵	ไม่มีการเปรียบเทียบราคาประเมิน ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาฯ ผู้ซื้อต้องไปทำการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของที่ดินกับหน่วยงานท้องถิ่นใช้เวลา 1 วัน ผู้ซื้อยื่นค่าของจดทะเบียนกับผู้รับจ้างทำสัญญาเพื่อจดทะเบียน โอนทางอินเตอร์เน็ต ใช้เวลา 1 วัน เสียค่าธรรมเนียม 0.17% ของราคาที่ดิน สัญญาซื้อขายต้องทำกันเอง ⁶⁶	ไม่มีการเปรียบเทียบราคาประเมิน ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาฯ ผู้ซื้อต้องยื่นคำร้องขอเพื่อให้ประเมินราคาอสังหาฯ ผู้ที่ประเมินราคาที่ได้รับอนุญาต จะมีการตรวจสอบความถูกต้องแล้วจะมีการออกเอกสารแสดงผลการประเมินฯ ผู้ซื้อและผู้ขายทำสัญญาซื้อขายกันเอง และต้องไปจดทะเบียน	ไม่มีการเปรียบเทียบราคาประเมิน ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาฯ ผู้ซื้อต้องยื่นคำร้องขอเพื่อให้ประเมินราคาอสังหาฯ ผู้ที่ประเมินราคาที่ได้รับอนุญาต จะมีการตรวจสอบความถูกต้องแล้วจะมีการออกเอกสารแสดงผลการประเมินฯ ผู้ซื้อและผู้ขายทำสัญญาซื้อขายกันเอง และต้องไปจดทะเบียน

⁶⁵ หมอที่ดิน. (2546.1 มกราคม). เชื้อหรือไม่มีวิธีการโอนที่ดินของไทยนั้นเร็วติดอันดับโลกแล้ว. หน้า 7.

⁶⁶ หมอที่ดิน. (2546.1 มกราคม). เล่มเดิม. หน้า 3.

ประเด็นที่ 4.2.2 ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชี(อำนาจในการเปรียบเทียบ)	ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	และจัดทำรายงานการประเมินราคาแจ้งกลับไปยัง IRB ภายใน 14 วันนับแต่ได้รับเรื่อง	4.. IRBแจ้งให้ผู้จดทะเบียนทราบว่าจะต้องเสียภาษีเท่าไร	-	-	ทางอินเทอร์เน็ตก็ได้
-	5. หากผู้จดทะเบียนมีข้อสงสัยเกี่ยวกับราคาประเมินให้มีหนังสือสอบถามโดยตรงที่ IRB พร้อมส่งสำเนาไป RPPI หากไม่ได้ช่วยดูสามารถจะฟ้องให้ศาลสูงตัดสินได้	พบว่าหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชีของต่างประเทศไม่มีการเปรียบเทียบราคาประเมิน ของประเทศมาเลเซียต้องส่งเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบทรัพย์สินและจัดทำการรายงานการประเมินราคาแจ้งผู้ขอให้ทราบต่อไป, รัฐออสเตรเลียตะวันตกต้องไปจ้างนักประเมินราคาของเอกชนเพื่อดำเนินการ, นิวซีแลนด์ต้องให้หน่วยงานท้องถิ่นดำเนินการ ซึ่งทั้ง 3 ประเทศจะทำการประเมินราคาแบบเฉพาะรายแปลง (Single Valuation) ซึ่งต้องใช้เวลาในการดำเนินการไม่สามารถดำเนินการให้เสร็จสิ้นในวันเดียวได้ ส่วนของประเทศไทยให้อำนาจในการเปรียบเทียบแก่เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อความสะดวกในการจดทะเบียนนิติกรรมให้แล้วเสร็จในวันเดียว แนวทางการแก้ไขควรมีการถ่ายทอดความรู้เกี่ยวกับหลักวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินแก่กรมที่ดิน เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น	-	-	-

ประเด็นที่ 4.2.3 ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าประเมินราคาทรัพย์สิน				
ประเทศไทย	ประเทมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทญี่ปุ่น
ไม่มีกฎหมายให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการเข้าไปในที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ใดๆ เพื่อทำการตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินในการปฏิบัติหน้าที่ และขอให้ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องจึงจำเป็นในการประเมินราคาทรัพย์สินไว้เป็นการเฉพาะ	มีกฎหมายสนับสนุนการประเมินราคาของ RPPH และให้อำนาจกับเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานกำหนดไว้ใน "The Valuers Appraisers and Estate Agent 1981" ได้แก่ 1. อำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สิน กำหนดไว้ในมาตรา 5 (1) เมื่อมีเหตุผลความจำเป็นเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติ อธิบดีของ RPPH หรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมาย มีอำนาจดังต่อไปนี้ (ก) เข้าไปตรวจสอบที่ดิน อาคาร หรือ สถานที่ใดๆ ในเวลาที่เหมาะสม โดยมีให้ถือเป็นความผิดฐานบุกรุก	มีกฎหมายสนับสนุนการประเมินราคาของ VGO และให้อำนาจกับเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานกำหนดไว้ใน "The Valuation of Land Act 1978" ได้แก่ 1. อำนาจในการตรวจสอบทรัพย์สิน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง กำหนดไว้ในมาตรา 10 (1) "ผู้ประเมินราคามีอำนาจที่จะเข้าไปตรวจสอบในที่ดินอาคาร สถานที่ และเอกสารใดๆ เพื่อทำการสอบสวนเจ้าของที่ดิน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา และอาจคัดสำเนาเอกสารดังกล่าวได้"	มีกฎหมายสนับสนุนการประเมินราคาของ QV และให้อำนาจกับเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานกำหนดไว้ใน "Rating Valuations Act 1998" ได้แก่ 1. อำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สิน กำหนดไว้ในมาตรา 45(1)-(4) (1) เจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับการแต่งตั้ง หรือได้รับมอบหมายจากสำนักงานประเมินระดับท้องถิ่น (2) กรณีตาม (1) ไม่อนุญาตให้บุคคลใดๆ เข้าไปในเคหะสถาน หรืออาคาร ยกเว้น ได้รับการยินยอมจากผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารนั้นก่อน	1. อำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินได้ ตามกฎหมายเฉพาะกรณี เข้าไปในที่ดินเท่านั้น ถ้าเป็นการเข้าไปในอาคาร หรือในเคหะสถานต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองก่อน

ประเทศไทย	ประเด็นที่ 4.2.3 ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าประมินราคาทรัพย์สิน	ประเภทมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเภทวีซีแลนด์	ประเภทญี่ปุ่น
-	<p>(ข) มีอำนาจหน้าที่จะแจ้งด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือให้ เจ้าของ ที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ใดๆ เจ้าของ หรือตัวแทนตอบคำถามที่เกี่ยวข้อง เพื่อปฏิบัติตามหน้าที่</p> <p>(ค) มีอำนาจที่จะทำการตรวจสอบเอกสารหนังสือใดๆ และใบเสร็จรับเงินจากบุคคลใดๆ รวมทั้งจากเจ้าหน้าที่ของรัฐเพื่อปฏิบัติตามหน้าที่ มาตรา 5 (2) กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ปฏิบัติที่ไม่ยินยอมปฏิบัติตาม คำสั่งโดยจงใจ ละเว้นไม่ปฏิบัติตาม คำสั่ง หรือจงใจให้ข้อมูลที่ผิดพลาด มีความผิดต้องระวางโทษปรับ จำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ</p>	<p>มาตรา 10 (2) บุคคลใดจะทำการชี้แจงกับผู้ประเมินราคา ดำเนินการตามมาตรา 10 (1) ไม่ได้</p> <p>2. อำนาจในการขอให้ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>กำหนดไว้ในมาตรา 11 (1) “เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นเจ้าของหรือมูลค่าของที่ดิน ผู้ประเมินราคาที่มีอำนาจที่จะแจ้งให้ได้ที่ดินหรือตัวแทน หรือผู้จัดการมรดก ตอบคำถามใดๆ ไม่ว่าจะแจ้งด้วยวาจา หรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ตาม</p>	<p>(3) การเข้าไปตรวจสอบทะเบียนราคาหรืออาคารของบุคคลใด ต้องทำหนังสือขออนุญาตจากเจ้าของทะเบียนหรืออาคารก่อน</p> <p>a) หนังสือขออนุญาต จะต้องทำตั้งแต่ครั้งแรกที่เข้าไปตรวจสอบทะเบียนราคาหรืออาคารนั้น หรือ</p> <p>b) ทำในภายหลังทันทีที่สามารถดำเนินการออกหนังสือนั้นได้</p> <p>(4) หนังสือขออนุญาตเข้าตรวจสอบทะเบียนราคาหรืออาคารของบุคคลใด ตาม (3) จะต้องประกอบด้วย</p>	<p>2. อำนาจในการขอให้ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจที่จะขอให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ได้ และมีอำนาจที่จะแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวถามใดๆ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ได้ โดยอาจแจ้งให้ส่งข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตได้ เพราะมีกฎหมายรองรับให้มีการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารไปสู่สาธารณชนได้</p>	

ประเด็นที่ 4.2.3 ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	<p>2. อำนาจในการขอให้ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ กำหนดไว้ใน มาตรา 6 (1) อธิบดีของ JPPH มีอำนาจหน้าที่จะแจ้งเป็นหนึ่งในสี่ให้บุคคลที่เป็นเจ้าของข้อมูลใดๆ ที่จำเป็นในการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ ส่งข้อมูลดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดได้</p> <p>มาตรา 6 (2) ข้อมูลตาม มาตรา 6 (1) หมายความว่า รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดการซื้อขาย, การประมูล, การประกวดราคา Lettings สัญญาเช่า รวมถึงข้อมูลอื่นๆที่จำเป็น</p>	<p>มาตรา 11 (2) บุคคลผู้ได้รับแจ้งจากผู้ประเมินราคาตาม มาตรา 11 (1) ละเว้นหรือปฏิเสธที่จะตอบคำถามหรือเจตนาที่จะให้คำตอบที่ผิด มีความผิดต้องได้รับโทษปรับตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 44</p>	<p>a) การอ้างถึงมาตรานี้</p> <p>b) ชื่อผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าดำเนินการ</p> <p>c) กรณีได้รับมอบหมายต้องมีหนังสือมอบอำนาจจากผู้มีอำนาจตาม (1) ด้วย</p> <p>2. อำนาจในการขอให้ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>กำหนดไว้ในมาตรา 45(5) - (7)</p> <p>(5) เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือผู้จัดการทรัพย์สินจะต้องตอบคำถาม เจ้าหน้าที่หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายตาม (1) ในการตรวจสอบทรัพย์สิน โดยจะต้องให้ข้อมูลที่จำเป็นเพื่อการประเมินราคาทรัพย์สินได้อย่างถูกต้องรวมถึงข้อมูล</p>	-

ประเด็นที่ 4.2.3 ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าทีประเมินราคาศรัพยสิน				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรีย	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	<p>สำหรับการประเมินราคา</p> <p>มาตรา 6 (3) กำหนดบทลงโทษ</p> <p>สำหรับผู้ฝ่าฝืน ไม่ส่งข้อมูล</p> <p>ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือส่ง</p> <p>ข้อมูลอันเป็นเท็จ มีความคิดต้อง</p> <p>ระวางโทษปรับ จำคุก หรือทั้งจำ</p> <p>ทั้งปรับ</p>	-	<p>เกี่ยวกับการปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลง</p> <p>สภาพทรัพย์สิน</p> <p>(6) บุคคลที่จะต้องตอบคำถามหรือให้</p> <p>ข้อมูลตาม (5) มีสิทธิที่จะไม่ตอบ</p> <p>คำถามหรือให้ข้อมูลได้ เว้นแต่</p> <p>กรณีเป็นพยานในกระบวนการ</p> <p>พิจารณาของศาล</p> <p>(7) บุคคลที่กระทำการดังต่อไปนี้ให้</p> <p>ถือว่าได้กระทำความผิด</p> <p>a) กระทำการกีดขวางหรือขัดขวาง</p> <p>เจ้าหน้าที่หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย</p> <p>ในการปฏิบัติตามมาตรานี้ หรือ</p> <p>b) ปฏิเสธไม่ตอบคำถามที่จำเป็น</p> <p>หรือไม่ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งอยู่</p> <p>ในการครอบครองของบุคคลนั้น</p>	-

ประเด็นที่ 4.2.3 ปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ยื่นราคาทรัพย์สิน				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐอิสระเลียวเนียว	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	-	-	(8) บุคคลที่กระทำความผิดตามมาตรา 17 จะต้องได้รับโทษปรับ	-
<p>แนวทางการศึกษา ควรมีอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทยใช้กับประเทศไทย เพราะเป็นกฎหมายที่ทันสมัยการพิพาทคดีเกี่ยวกับบุคคลที่รัฐธรรมนูญให้การรับรอง กล่าวคือ</p> <p>1. อำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สิน แบ่งเป็น 2 กรณี ได้แก่</p> <p>1.1 การเข้าไปในที่ดินที่ทำการประเมินราคา เจ้าหน้าที่ที่ได้รับแต่งตั้งหรือได้รับมอบหมายสามารถเข้าไปในที่ดินที่ทำการประเมินราคาหรือที่ดินของบุคคลอื่นในเวลาที่เหมาะสมได้ ยกเว้น วันอาทิตย์ หรือวันหยุดราชการเพื่อประเมินราคาทรัพย์สินหรือปฏิบัติการอื่นตามที่ได้รับมอบหมายได้</p> <p>1.2 เข้าไปในที่ดินที่ทำการประเมินราคาหรือที่ดินของบุคคลอื่นตามข้อ 1.1 ไม่อนุญาตให้บุคคลใดๆ เข้าไปในเคหะสถาน หรืออาคารยกเว้น ได้รับการยินยอมจากผู้ที่เป็นเจ้าของเคหะสถาน หรืออาคารเป็นหนังสือก่อน และหนังสือขออนุญาตจะต้องทำตั้งแต่ครั้งแรกที่เข้าไปตรวจสอบเคหะสถานหรืออาคารนั้น หรือถ้าทำในภายหลังต้องทำทันทีที่สามารถดำเนินการออกหนังสือนั้นได้ หนังสือขออนุญาตต้องระงับมาตามที่ถูกหมายให้อำนาจ, ชื่อผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าดำเนินการ และกรณีได้รับมอบหมายต้องมีหนังสือมอบอำนาจจากผู้มีอำนาจตามด้วย</p> <p>2. อำนาจในการขอให้ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ระบุว่า เจ้าของผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือผู้จัดการทรัพย์สินจะต้องตอบคำถามในการตรวจสอบทรัพย์สิน โดยจะต้องให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อการประเมินราคาทรัพย์สินได้อย่างถูกต้อง รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สิน บุคคลดังกล่าว มีสิทธิที่จะไม่ตอบคำถามหรือให้ข้อมูลได้ เว้นแต่กรณีเป็นพยาน ในกระบวนการพิจารณาคดี</p> <p>กำหนดบทลงโทษสำหรับบุคคลที่กระทำการดังต่อไปนี้</p> <p>กระทำการตีความหรือขัดขวางเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายในการปฏิบัติการตามมาตรา นี้ หรือปฏิเสธไม่ตอบคำถามที่จำเป็น หรือไม่ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งอยู่ในการครอบครองของบุคคลนั้น รับโทษปรับสถานเดียว</p>				

ประเด็นที่ 4.3 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
<p>คณะกรรมการประจำจังหวัด มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งขาดบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องของที่ดิน ได้แก่</p> <p>1. ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด</p> <p>2. ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่</p> <p>2.1 นายอำเภอท้องที่</p> <p>2.2 นายเขตเทศบาล หรือ กำนันอยู่ในเขตเทศบาล หรือ กำนันท้องที่ กรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาล</p>	<p>มีการจัดตั้งคณะกรรมการเรียกว่า “คณะกรรมการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน” เป็นตัวแทนขององค์กร ประกอบด้วยบุคคลตามที่กำหนดไว้ใน “The Valuers Appraisers and Estate Agent Act 1981” มาตรา 9 (2) ให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการดังต่อไปนี้ ได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวง</p> <p>(ก) ผู้อำนวยการใหญ่จะเป็นผู้ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานคณะกรรมการ</p> <p>(ข) ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับกำหนดยินยอม 6 คนจากการทางราชการ</p>	<p>อำนาจในการพิจารณาประเมินราคาเป็นอำนาจเฉพาะของผู้ประเมินราคาทั่วไป กฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้ประเมินทั่วไปไว้ใน “The Valuation of Land Act 1978” มาตรา 6</p> <p>ผู้ประเมินราคาทั่วไป</p> <p>(1) ผู้ว่าราชการส่วนท้องถิ่น อาจแต่งตั้งบุคคลให้ดำรงตำแหน่งผู้ประเมินราคาทั่วไปตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>(2) บุคคลที่สามารถเป็นผู้ประเมินราคาประเมินราคาทั่วไปได้ จะต้องมีความซื่อสัตย์ (ก) บุคคลนั้นจะต้องเป็นสมาชิกของคณะทำงานประเมินทรัพย์สินที่ได้รับแต่งตั้งและ</p>	<p>อำนาจในการพิจารณาที่กำหนดอัตราการประเมินทรัพย์สินเป็นอำนาจของผู้ประเมินทั่วไป กำหนดไว้ใน “Rating Valuations Act 1998” มาตรา 4</p> <p>หน้าที่และอำนาจของผู้ประเมินราคาทั่วไป</p> <p>(1) หน้าที่ของผู้ประเมินราคาทั่วไปประกอบด้วย</p> <p>(A) เพื่อให้คำแนะนำวิธีการดำเนินการให้แก่รัฐบาลในประเด็นการประเมินและในการควบคุมของการการประเมินมูลค่าและการกำหนดอัตรา</p>	<p>อำนาจในการพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในกฎระเบียบของ DAWE เป็นอำนาจของผู้ประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตทำการพิจารณา กำหนดราคาประเมินทรัพย์สิน ตามที่ได้รับภารกิจของแล้ว ทำการพิจารณาและจัดทำเอกสารการประเมินราคาเริ่มต้นตามมาตรฐานการประเมินราคา มีกระบวนการตรวจสอบผลการคำนวณการประเมินฯ และคำนวณราคาประเมินฯ เอกสารโดยบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบทำการตรวจสอบความถูกต้องและมีการตรวจสอบภายในโดยที่ประชุมคณะกรรมการ</p>

ประเด็นที่ 4.3 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณาการประเมินทุนทรัพย์ (ต่อ)				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	(ค) ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับบทเรียน 4 คน จะต้องเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในอาชีพผู้ประเมินทรัพย์สินอย่างน้อยหกปีและได้รับการเสนอชื่อจากสถาบันการรังวัดที่ดิน (มาเลเซีย) หรือองค์กรวิชาชีพอื่นที่คณะกรรมการได้เสนอชื่อเพื่อเป็นตัวแทนผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (คค) หน่วยงานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทะเบียนแล้ว 3 แห่ง ซึ่งมีประสบการณ์การเป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าหกปีและ	(๗) จะต้องมีความสัมพันธ์และประสบการณ์ที่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ตามการวินิจฉัยของรัฐมนตรีว่าการกระทรวง และต้องได้รับการแต่งตั้งตามบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ (3) อำนาจที่จะแต่งตั้งคนที่จะเป็นผู้ประเมินราคาทั่วไปประกอบด้วย (ก) อำนาจสั่งเพิกถอนการแต่งตั้งที่ได้กระทำก่อนหน้า (ข) อำนาจในการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่แทนผู้ประเมินราคา	ประเมินทรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อบังคับในกฎหมายกำหนดอัตราประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (B) เพื่อกำหนดมาตรฐานคุณภาพขั้นต่ำและความจำเป็นพิเศษสำหรับการดูแลบริหารจัดการ รายละเอียดข้อมูลการกำหนดอัตราการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนท้องถิ่นในการประเมินมูลค่าผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเชื่อถือระบบการกำหนดอัตราภาษีของประเทศที่สอดคล้องกัน มีความเป็นกลาง เป็นอิสระ และเป็นธรรมการประเมินราคา	ของ DAIWA ก่อนส่งมอบเอกสารให้กับลูกค้าหัวหน้าแผนกจะทำการตรวจสอบเอกสารก่อนส่งมอบอีกครั้งหนึ่งเพื่อความถูกต้องสมบูรณ์ของเอกสาร

ประเด็นที่ 4.3 ปัญหาเรื่องกระบวนการในการพิจารณาการประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	<p>(ง) ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจดทะเบียนเสนอ</p> <p>(3) บุคคลที่อ้างถึงในวรรค (2) (ค), (คค) และ (ง) จะต้องเป็นพลเมืองและการศึกษาของพวกเขาในประเภทเอเชีย</p> <p>(4) หากบุคคลที่อ้างถึงในวรรค (2) (ค) ไม่สามารถเสนอชื่อคณะทำงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินภายในสามเดือนหลังได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวง หรือ ไม่มีคณะบุคคลที่เป็นผู้แทนของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินมีอาชีพ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอาจ</p>	<p>ทั่วไป เมื่อมีเหตุที่ทำให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้</p> <p>(D) เพื่อให้การรับรองกับหน่วยงานท้องถิ่นและตัวแทนหน่วยงานท้องถิ่นเพื่อดำเนินการกำหนดอัตราค่าประเมินภาษีส่วนท้องถิ่น ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าของที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์กำหนดอัตราการจัดเก็บภาษี</p>	<p>(C) เพื่อติดตามและตรวจสอบการประเมินมูลค่าให้เป็นไปตามมาตรฐานขั้นต่ำและข้อกำหนด</p> <p>(D) ให้การรับรองรายละเอียดการประเมินในระดับท้องถิ่นนั้นๆ ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ขั้นต่ำกำหนด</p> <p>(2) หน้าที่ของผู้ประเมินราคาทั่วไป</p> <p>(A) วางกฎระเบียบปฏิบัติที่สอดคล้องกับหน่วยย่อยของการกำหนดอัตราภาษี จัดทำข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดอัตราการประเมินภาษีส่วนท้องถิ่น</p> <p>(B) ติดตามและตรวจสอบพิเศษ</p>	-

ประเด็นที่ 4.3 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	แต่งตั้งบุคคลดังกล่าวตามคำแนะนำของผู้อำนวยความสะดวก และ มาตรา 10 (ค) ให้อำนาจในการรับทราบและพิจารณาข้อพิพาททการปฏิบัติงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน กับ มาตรา 10 (ข) ตรวจสอบ และควบคุมการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	(C) ให้องค์กรและเจ้าหน้าที่รวบรวมและจัดหาข้อมูลของผู้ประเมินราคาทั่วไป เห็นว่ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติกรตามหน้าที่	-	-
แนวทางการศึกษา ระบบในการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์ของประเทศ ไทยมีความคล้ายคลึงกับประเทศมาเลเซีย คือมีการตั้งคณะกรรมการขึ้นมาทำหน้าที่พิจารณาราคาประเมิน ซึ่งคณะกรรมการประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนั้นจึงควรเพิ่มตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและตำแหน่งเจ้าหน้าที่ปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ 1 นายอำเภอท้องถิ่น กับ 2 นายกเทศมนตรี กรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล หรือ กำนันท้องถิ่น กรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาล				

ประเด็นที่ 4.4 ปัญหาในเรื่องกระบวนการในการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
เกิดความล่าช้าในกระบวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพราะอำนาจในการให้ความเห็นชอบต่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยบุคลากรที่ดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ในส่วนกลางทั้งสิ้น การขอความเห็นชอบต้องส่งเรื่องไปเข้าประชุมที่กรุงกัวลาลัมเปอร์	“คณะกรรมการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน” มีอำนาจในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบตามมาตรา 10 (ค) ให้อำนาจในการรับทราบและพิจารณาข้อพิพาท การปฏิบัติงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน กับ มาตรา 10 (ข) ตรวจสอบ และควบคุมการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	ผู้ประเมินราคาทั่วไป มีอำนาจในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบตามมาตรา 10 (ค) เฉพาะตัวของผู้ประเมินทั่วไป	ผู้ประเมินราคาทั่วไปมีอำนาจในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบ กำหนดไว้ใน “Rating Valuations Act 1998” มาตรา 4 เป็นอำนาจเฉพาะตัวของผู้ประเมินทั่วไป	กระบวนการในการให้ความเห็นชอบเป็นของที่ประชุมคณะกรรมการ DAIWA ทำการพิจารณาราคาประเมินทรัพย์สินตามที่ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตทำการพิจารณา กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินมาในเมืองต้น
<p>แนวทางการศึกษา พบว่ากระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินของประเทศจะเป็นอำนาจของผู้ที่ทำการพิจารณา กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินเอง หรือเป็นอำนาจของที่ประชุมใหญ่ขององค์กรเพื่อความสะดาก รวดเร็ว ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนั้นจึงควรให้ผู้พิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นผู้มีอำนาจในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รวดเร็ว ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์</p>				

ประเด็นที่ 4.5 ปัญหาในเรื่องการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
การบังคับใช้บัญชีโดยไม่มีกรประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าก่อน เป็นการจัดลำดับก่อนหลังตามลำดับความสำคัญของการให้บริการประชาชน การเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของภาคเอกชน เพราะถ้าประชาชนได้ทราบข้อมูลล่วงหน้าก่อนมี การบังคับใช้แล้ว ก็สามารถใช้อิทธิพลในการคัดค้านได้ทันที การปรับปรุงแก้ไข ก็สามารถดำเนินการได้ง่าย สะดวก รวดเร็ว เพราะยังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์อยู่	เป็นหน้าที่ของ JPPH ต้องแจ้ง เป็นหนังสือให้ผู้ขอรับบริการทราบ ภายในเวลาที่กำหนด โดยไม่ต้องปิดประกาศ เช่น การประเมินราคาเพื่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน (Stamp Duty Valuation) หรือการจัดเก็บภาษีจากการขายทรัพย์สิน (Real Property Gains Tax) เป็นต้น	มีการปิดประกาศราคาประเมิน และรายละเอียดต่าง ๆ ให้ทราบ ภายใน 42 วัน หลังจากการประเมิน โดยทั่วไปก่อน ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา หรือหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น กำหนดไว้ใน "The Valuation of Land Act 1978"	มีการติดประกาศแจ้งราคาประเมินใหม่ต่อสาธารณชน จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา คัดค้าน กำหนดไว้ใน "Rating Valuations Act 1998" มาตรา 12 การแจ้งราคาประเมินใหม่ สำหรับประเมินทั่วไปให้แจ้งต่อสาธารณชนเมื่อเสร็จสิ้นการประเมิน	เป็นหน้าที่ของ DAIWA ต้องแจ้ง เป็นหนังสือให้ผู้ขอรับการประเมินทราบ เมื่อเสร็จสิ้นกระบวนการในการประเมิน ราคาทรัพย์สินแล้ว DAIWA จะจัดส่งเอกสารแสดงผลการประเมินราคาทรัพย์สินให้กับผู้ขอ และอธิบายผลการประเมินให้กับผู้ขอประเมินทราบต่อไป

ประเด็นที่ 4.5 ปัญหาในเรื่องการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์			
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์
-	-	ประเมินราคาทั่วไปที่จะประกาศในราชกิจจานุเบกษา และในแต่ละหัวข้อของการประเมินให้พิมพ์เผยแพร่ใน หนังสือพิมพ์ท้องถิ่น 2 ฉบับที่มีการพิมพ์เผยแพร่ภายในเขตการประเมินค่า (2) ประกาศที่ตีพิมพ์จะต้องเป็นไปตามมาตรา (1) ให้ระบุ (ก) พื้นที่บริเวณที่ได้ทำการประเมินราคาซึ่งเกี่ยวข้องกับ การประเมินค่าทั่วไป; (ข) วันที่ได้ทำการประเมิน สำหรับการประเมินค่าทั่วไป (ค) วันที่ราคาประเมินค่าทั่วไป จะต้องถึงผลใช้บังคับ (ง) เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการ กำหนดอัตราภาษีและจัดเก็บ	ระหว่างประเทศหรือใน สถานที่ที่ระบุเพื่อความ สะดวก ในเวลาทำการปกติเวลา หรืออื่นๆ ที่ได้ระบุไว้ในประกาศ และ (B) การคัดค้านอัตราการ จัดเก็บภาษีตามประกาศ จะต้อง ชื่นภายในเวลาที่กำหนดไว้ตาม พระราชบัญญัตินี้ (2) รายละเอียดอัตราการจัดเก็บ ภาษีนี้ต้องคงการประกาศไว้ เพื่อการตรวจสอบจนกว่าจะ ครบอายุการคัดค้าน (3) รายละเอียดอัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ใช้สำหรับการ ตรวจสอบของประชาชน ห้ามระบุชื่อบุคคลใดๆ

ประเด็นที่ 4.5 ปัญหาในเรื่องการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์			
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์
-	-	รัฐซึ่งจะต้องใช้การประเมินมูลค่ารวมอยู่ในการประเมินค่าทั่วไปสำหรับอัตราจัดเก็บใด ๆ หรือการประเมินภาษี (จ) สถานที่และเวลาที่ซึ่งจะปิดประกาศสำเนาของการประเมินค่าโดยทั่วไปต่อสาธารณะเพื่อการตรวจสอบ (ข) กำหนดเวลาและรายละเอียดวิธีดำเนินการ เพื่อการคัดค้านการประเมินราคาใด ๆ ซึ่งรวมอยู่ในการประเมินค่าทั่วไปที่จะสามารถกระทำได้	-
แนวทางการศึกษา พบว่าการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ ของประเทศไทยมีความคล้ายคลึงกับของประเทศออสเตรเลีย(รัฐออสเตรเลียตะวันตก) คือ มีการประกาศราคาประเมินให้ทราบภายใน 42 วัน หลังจากการประเมินราคาเสร็จสิ้น ก่อนประกาศใช้ ในราคาศึกษา หรือหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น เพื่อเปิดโอกาสให้มีการคัดค้านการประเมินราคา ก่อนจะมีการประกาศใช้ ดังนั้นควรนำหลักเกณฑ์ของประเทศออสเตรเลียมาใช้เป็นแนวทาง			

ประเด็นที่ 4.6 ปัญหาในเรื่องการปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐออสเตรเลียตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
<p>หลักเกณฑ์ในการพิจารณา ปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ ในระหว่างประกาศใช้บัญชีเป็น ดุลพินิจยังขาดหลักเกณฑ์ที่ แน่นอนถึงไม่มีก็นำไปใช้ใน ทางปฏิบัติ</p>	<p>การปรับปรุงราคาประเมินได้หาก เจ้าของที่ดินหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับราคา หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับราคา ประเมินสามารถแจ้งเป็นหนังสือ ให้ JPPH ทำการตรวจสอบได้ และถ้ากรณีไม่ได้ข้อมูลสามารถ ฟ้องต่อศาลสูงได้ เช่น การ ประเมินราคาเพื่อการจัดเก็บ ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน (Stamp Duty Valuation) หรือการ จัดเก็บภาษีจากการขายทรัพย์สิน (Real Property Gains Tax) เป็นต้น</p>	<p>การปรับปรุงราคาประเมินใน ระหว่างประกาศใช้บัญชี สามารถทำได้กำหนดไว้ใน “The Valuation of Land Act 1978” มาตรา 22 (2) กรณีผู้ ประเมินราคาทั่วไปมีความเห็น ว่ามูลค่าของที่ดินที่ได้ทำการ ประเมินไปก่อนแล้ว มีราคา ที่ต้องปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลง อย่างมีนัยสำคัญให้ถูกต้องเป็น ปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาทั่วไป จะกระทำโดยการแจ้งประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาและใน หนังสือพิมพ์ท้องถิ่นที่ แพร่หลายภายในเขตการ ประเมิน โดยประกาศอัตราการ</p>	<p>การปรับปรุงราคาประเมินใน ระหว่างประกาศใช้บัญชี สามารถ ทำได้กำหนดไว้ใน “Rating Valuations Act 1998” มาตรา 16 เจ้าของที่ดินหรือผู้ชำระภาษี ขอโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์ อักษรให้ผู้ประเมินทั่วไปทำการ ปรับปรุงราคาประเมินใหม่ได้ใน 2 กรณี คือ 1. ถ้าราคาประเมินมีราคาไม่ ถูกต้องเมื่อเปรียบเทียบกับ แปลงใกล้เคียงแล้ว และ 2. กรณีอื่นตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัตินี้ ห้ามผู้ ประเมินทั่วไปทำการปรับปรุง ราคาประเมินใหม่ตามมาตรา</p>	<p>เมื่อเสร็จสิ้นกระบวนการในการ ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว DAIWA จะจัดส่งเอกสาร แสดงผลการประเมินราคา ทรัพย์สินให้กับผู้ขอ และ อธิบายผลการประเมินให้กับผู้ ขอประเมิน ถ้าต่อไปมีการ ปรับปรุงราคาประเมินทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการพัฒนา หรือเสื่อมสภาพของ ทรัพย์สินแล้ว เจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีส่วนได้เสียสามารถยื่น คำร้องขอให้ทำการปรับปรุง ราคาประเมินใหม่ได้</p>

ประเด็นที่ 4.6 ปัญหาในเรื่องการปรับปรุรงราคาประเมินทุนทรัพย์				
ประเทศไทย	ประเทศมาเลเซีย	รัฐอิสระเลียวเตะวันตก	ประเทศนิวซีแลนด์	ประเทศญี่ปุ่น
-	-	ประเมินใหม่ ภายใตเจตพื้นที่ทำการประเมินได้	เว้นแต่จะ "ได้รับค่าของจากเจ้าของที่ดิน หรือผู้ชำระภาษี และเจ้าของที่ดินหรือผู้ชำระภาษีมีสิทธิคัดค้านการปรับปรุรงราคาประเมิน" ได้	-
<p>แนวทางการศึกษา พบว่าหลักเกณฑ์ในการปรับปรุรงราคาประเมินของต่างประเทศเกิดจากการร้องขอของเจ้าของที่ดินถ้าราคาประเมินมีราคาไม่ถูกต้องเมื่อเปรียบเทียบกับแปลงใดสิ่งใด หรือให้อ่านจากเอกสารหรือผู้ประเมินทำการปรับปรุรงราคาประเมินได้ ถ้าเห็นว่าราคาประเมินไม่ถูกต้องตามราคาตลาด ดังนั้นควรกำหนดหลักเกณฑ์การปรับปรุรงราคาประเมินทุนทรัพย์ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน</p>				

ประเด็นที่ 4.7 ปัญหาในเรื่องการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์

การคัดค้านราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นกระบวนการที่กฎหมายเปิดโอกาสให้มีการทบทวน คำวินิจฉัยใหม่ เพื่อให้ภาคเอกชนได้ใช้สิทธิในการคัดค้านถ้าเห็นว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง และเมื่อได้ใช้สิทธิคัดค้านแล้ว ถ้าผู้คัดค้านไม่เห็นชอบด้วยกับคำวินิจฉัยสามารถอุทธรณ์ต่อศาล เพื่อให้ศาลเป็นผู้ตัดสินชี้ขาดต่อไป

1) ประเทศไทย

กระบวนการในการคัดค้าน ไม่มีบทบัญญัติกระบวนการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในกฎหมายของฝ่ายปกครองเป็นการเฉพาะ จึงเกิดความสับสนในทางปฏิบัติต่อภาคเอกชนได้

2) ประเทศมาเลเซีย

ตัวอย่างกระบวนการในการคัดค้านกำหนดไว้ใน “THE STAMP ACT 1949” มาตรา 38 – 40

แจ้งการคัดค้าน มาตรา 38A.

1) บุคคลใดที่ไม่เห็นด้วยผลการประเมินอากรแสตมป์ตามมาตรา 36 อาจแจ้งการคัดค้านเป็นหนังสือ โดยแสดงถึงเหตุแห่งการคัดค้านและหลักฐานที่จะขอให้ทำการตรวจสอบ

2) การแจ้งการคัดค้าน จะต้องระบุเหตุของการคัดค้านการประเมินผล และจะต้องกระทำภายในสามสิบวันนับจากวันที่ทำการประเมินเสร็จสิ้นลง และอาจขยายระยะเวลาออกไปได้อีกหากมีความจำเป็นขยายตามสิ่งก่อสร้างต่างๆ เหล่านี้ไว้ล่วงหน้า

3) ผู้แจ้งการคัดค้านจะต้องกรอกรายละเอียดเพิ่มเติม และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเหตุแห่งการคัดค้านเท่าที่จำเป็น

4) เจ้าหน้าที่ต้องประทับตราบนหนังสือคัดค้านแสดงถึงวันที่ได้รับแจ้งการคัดค้านดังกล่าว และทำการตรวจสอบรายละเอียดตาม (3)

5) หลังจากที่มีการคัดค้านได้รับการพิจารณาแล้ว เจ้าหน้าที่ต้องทำบันทึกข้อตกลงความยินยอมของผู้คัดค้าน

6) ในกรณีที่มีการทบทวนแล้วปรากฏว่าผลการประเมินมีมูลค่ามากกว่าเดิม ผู้คัดค้านอาจจะยกเลิกการประเมินเดิมและใช้ผลการประเมินใหม่แทน โดยแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบต่อไป

7) การคัดค้านจะต้องไม่กระทบถึงจำนวนผู้ที่ต้องรับผิดชอบภาษีตามที่พระราชบัญญัตินี้ให้ลดน้อยลง

การอุทธรณ์ต่อศาลสูง

มาตรา 39 (1) บุคคลที่ไม่เห็นด้วยกับการประเมินตามมาตรา 36 หรือมาตรา 38A (5) อาจยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อศาลสูง ภายใน 21 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณาคำคัดค้าน โดยแสดงเหตุผลที่ไม่เห็นชอบด้วยกับการพิจารณาคำคัดค้าน (1A) การแจ้งให้ทราบถึงเหตุแห่งการยื่นอุทธรณ์ตาม

(1) เจ้าหน้าที่ผู้ทำการพิจารณาคำคัดค้านจะต้องแจ้งให้ผู้รับการประเมินทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้สำหรับการอุทธรณ์

(2) การส่งเอกสารแจ้งให้ทำการยื่นอุทธรณ์ ให้ส่งภายในเจ็ดวันนับตั้งแต่วันที่ทำการพิจารณาคำคัดค้าน

(3) ศาลอาจมีคำสั่งเรียกเจ้าหน้าที่ผู้ทำการพิจารณาคำคัดค้านมาให้ความเห็นหรือตอบคำถามใดๆ ที่เกี่ยวข้องได้

(4) ถ้ามีการตัดสินโดยศาลว่าผลการประเมินมีความผิดพลาด เงินค่าอากรแสดมปีใน ส่วนที่ผู้อุทธรณ์ได้ชำระเกินไปจากคำตัดสินของศาล ผู้อุทธรณ์มีสิทธิได้รับคืน พร้อมกับเบี้ยปรับ หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามจำนวนที่ศาลกำหนด

(5) หากศาลมีคำสั่งยื่นตามผลการประเมินเดิม ศาลอาจสั่งให้ผู้อุทธรณ์ชำระเงิน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากอุทธรณ์

ระยะเวลาในการปฏิบัติตามคำสั่งของศาล

มาตรา 40 เมื่อศาลมีคำสั่งเกี่ยวกับจำนวนค่าอากรแสดมปีที่ต้องชำระตามมาตรา 39 แล้ว การปฏิบัติตามคำสั่งของศาล จะต้องดำเนินการภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่มิคำสั่ง และศาล อาจขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ตามที่เห็นสมควร

3) ประเทศออสเตรเลีย

มีกระบวนการในการคัดค้านกำหนดไว้ใน “The Valuation of Land Act 1978” มาตรา 32-35

มาตรา 32 การอุทธรณ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1) บุคคลผู้มีหน้าที่ต้องชำระภาษีใดๆ หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ถ้าไม่เห็นด้วยกับการประเมินมูลค่าของที่ดินดังกล่าวตามหมวด 3 แห่งพระราชบัญญัตินี้ อาจยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อผู้ประเมินทั่วไป หรือหน่วยงานประเมินภาษี การอุทธรณ์ต้องทำเป็นหนังสือ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) กรณีของการประเมินที่ดินโดยทั่วไปให้ยื่นอุทธรณ์ภายใน 60 วันหลังจากวันที่ทำการประเมินเสร็จสิ้น และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ตามมาตรา 21 หรือมาตรา 22 และ

(ข) กรณีการประเมินเพื่อใช้เป็นพื้นฐานในการกำหนดอัตราค่าประเมินหรือกำหนดภาษีของหน่วยงานใดๆ จะต้องยื่นอุทธรณ์ภายใน 60 วันหลังจากวันที่พบว่ามีปัญหาจากการประเมินดังกล่าว

(1a) วรรค (1) ผู้มีหน้าที่ชำระอัตราภาษีใดๆ หรือการประเมินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินรวมถึงตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลนั้นๆ เป็นผู้มีอำนาจยื่นอุทธรณ์

2) การยื่นอุทธรณ์การประเมินมูลค่าของที่ดินจะต้องดำเนินการดังนี้

(ก) ระบุรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินในส่วนที่ต้องการอุทธรณ์

(ข) ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการคัดค้านการประเมินราคา และ

(ค) กำหนดพื้นที่ที่ทำการคัดค้านและหลักฐานต่างๆ เพื่อสนับสนุนการอุทธรณ์

3) การอุทธรณ์การประเมินมูลค่าของที่ดินผู้อุทธรณ์สามารถกระทำได้ถ้าเห็นว่าการประเมิน มูลค่า ไม่มีความเสมอภาค หรือไม่ถูกต้องเป็นธรรม ไม่ว่าจะด้วยมูลค่าของที่ดินเองหรือเปรียบเทียบกับประเมินมูลค่ากับที่ดินแปลงอื่นๆ ภายในบังคับตามพระราชบัญญัตินี้

4) ผู้อุทธรณ์จะยื่นอุทธรณ์การประเมินมูลค่าที่ดิน ภายในระยะเวลา 12 เดือน อีกไม่ได้

5) ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ต้องเป็นผู้ดำรงตำแหน่งผู้ประเมินราคาทั่วไปตั้งแต่วันที่ได้อุทธรณ์นั้น

6) กรณีมีเหตุสมควรผู้ประเมินราคาทั่วไป อาจขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ ไม่ว่าจะกำหนดเวลาขึ้นการคัดค้านดังกล่าวได้ล่วงพ้นมาแล้วหรือไม่ก็ตาม

7) ผู้ประเมินราคาทั่วไป จะต้องดำเนินการพิจารณาอุทธรณ์ตามที่ได้รับอนุญาตให้อุทธรณ์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

8) ผู้ประเมินราคาทั่วไปจะต้องดำเนินการพิจารณาอุทธรณ์ในทันทีที่ผู้ยื่นอุทธรณ์ได้ทำหนังสือแจ้ง การอุทธรณ์ และแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับเหตุแห่งการอุทธรณ์

9) ในกรณีที่ผู้ประเมินราคาทั่วไปอนุญาตให้อุทธรณ์ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ต้องชี้แจงให้ทราบถึงผลการพิจารณาประเมินมูลค่า และให้คำชี้แจงใดๆ เกี่ยวกับผลการพิจารณา

มาตรา 33 การทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1) บุคคลที่ไม่เห็นด้วยกับการพิจารณาของผู้ประเมินราคาทั่วไป อาจยื่นคำร้องต่อคณะตุลาการของรัฐภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา หรือกรณีมีเหตุอันสมควรผู้ประเมินราคาทั่วไปอาจขยายระยะเวลาให้ก่อนหรือหลังพ้นกำหนดนั้นได้ เพื่อให้ทำการตรวจสอบทบทวนการประเมินมูลค่า

2) ทันทีที่ได้รับคำร้องดังกล่าว ผู้ประเมินราคาการทั่วไปจะต้องเสนอเรื่องต่อคณะตุลาการของรัฐเพื่อการทบทวนตรวจสอบ

3) ผู้ประเมินราคาทั่วไปมีหน้าที่ส่งคำร้อง เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่บริหารระดับสูงใน คณะตุลาการของรัฐทราบ พร้อมกับคำคัดค้านและสำเนาที่รับรองโดยหรือในนามของผู้ประเมิน ราคาทั่วไป ประกอบด้วย

(ก) บันทึกผลการประเมินมูลค่าและ

(ข) เหตุผลแห่งการคัดค้านการประเมินมูลค่า

มาตรา 34 หน้าที่ของผู้ประเมินราคาทั่วไปในการให้คำชี้แจงการกำหนดอัตราจัดเก็บ ภาษีกับเจ้าหน้าที่ในการยื่นอุทธรณ์เพื่อการตรวจสอบ

ผู้ประเมินราคาทั่วไปจะต้องดำเนินการให้คำชี้แจงการกำหนดอัตราจัดเก็บภาษีในเรื่อง ที่เกี่ยวข้องจำเป็นดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อได้รับคำคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 2) การอนุญาตให้ขยายระยะเวลาในการยื่นคำคัดค้านการประเมินมูลค่า
- 3) การพิจารณาคำคัดค้านการประเมินมูลค่าและเหตุผลในการพิจารณา
- 4) การแก้ไข เพิ่มเติมผลการประเมินมูลค่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วนในการคัดค้าน
- 5) ต้องชี้แจงข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการบริหารศาลของรัฐเพื่อการตรวจสอบ

มาตรา 34A แก้ไขเพิ่มเติมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีผลย้อนหลังก่อนปีที่มีการ ยื่นอุทธรณ์

การแก้ไขใดๆ ที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากการได้รับการอนุญาตดังกล่าวข้างต้น ทั้งหมด หรือแต่เพียงบางส่วนของการคัดค้านการประเมินมูลค่าหรือผลของการทบทวนตรวจสอบโดยคณะ ตุลาการของรัฐ มิให้มีผลใช้บังคับสำหรับการกำหนดอัตราราคาจัดเก็บ หรือเพื่อการจัดเก็บภาษีรายปี ในปีก่อนที่จะมีการคัดค้าน

มาตรา 35 การทบทวนการพิจารณาออกคำสั่งไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาในการ คัดค้านหรือการตรวจสอบ

1) บุคคลที่ไม่เห็นด้วยกับการพิจารณาของผู้ประเมินราคาทั่วไป ในการพิจารณาออก คำสั่งไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาในการคัดค้านหรือการตรวจสอบ อาจยื่นคำร้องขอเป็นหนังสือ ต่อคณะตุลาการของรัฐเพื่อทำการทบทวนได้

2) เมื่อได้รับคำร้องดังกล่าวผู้ประเมินราคาทั่วไปจะต้องแจ้งให้คณะกรรมการบริหารศาล ของรัฐ เพื่อทำการทบทวนในทันที

3) ผู้ประเมินราคาทั่วไปจะต้องดำเนินการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องโดยการส่งคำร้องต่อ เจ้าหน้าที่บริหารระดับสูงของคณะตุลาการของรัฐ ซึ่งประกอบด้วยคำร้องอุทธรณ์และสำเนาที่ ได้รับการรับรองโดยหรือในนามของผู้ประเมินราคาทั่วไป

(ก) การพิจารณาไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลา และ

(ข) เหตุผลในการพิจารณาถ้ามี

มาตรา 36 การตรวจสอบทั่วไปสำหรับการประเมินทรัพย์สิน

1) ในกรณีที่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาทิเช่น หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราการจัดเก็บภาษีหรือหน่วยงานจัดเก็บภาษีมียข้อสงสัยเกี่ยวกับการประเมินมูลค่า หรือบุคคลใดต้องรับผิดชอบชำระภาษีหรือกำหนดอัตราภาษีในการประเมินมูลค่าที่ดิน สามารถร้องขอต่อคณะกรรมการของรัฐ เพื่อให้มีการทบทวนข้อสงสัยได้

2) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีสามารถดำเนินการตามมาตรานี้ได้ด้วย กรณีมีข้อสงสัย

มาตรา 36A กรณีข้อปัญหาที่เกิดระหว่างการทบทวนตรวจสอบ

1) การทบทวนตรวจสอบ ตามมาตรา 33 หรือ มาตรา 35 คณะตุลาการของรัฐมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ระบุเหตุอื่นใด นอกเหนือจากเหตุที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งการคัดค้าน และ

(ข) เหตุผลอื่นใด นอกเหนือไปจากเหตุผลที่ได้รับก่อนการพิจารณาของผู้ประเมินราคาทั่วไปที่อยู่ภายใต้อำนาจการตรวจสอบ

2) คณะกรรมการตุลาการศาลของรัฐ จะต้องทำการพิจารณาทบทวนตรวจสอบตามคำร้องของกลุ่มกรณี ในเรื่องการขยายระยะเวลาขึ้นคำคัดค้าน การดำเนินการอื่นใดที่กลุ่มแต่ละฝ่ายหรือบุคคลอื่นใดได้ใช้สิทธิขอรับพิจารณา โดยทำการพิจารณาจากพยานหลักฐานที่ได้รับ หรือพยานหลักฐานอื่นนอกเหนือจากที่มีอยู่ในคำร้องขอตามวรรค (1) ได้

4) ประเทศนิวซีแลนด์

มีกระบวนการในการคัดค้านกำหนดไว้ใน “Rating Valuations Act 1998” มาตรา 32-38 ส่วนที่ 4 การคัดค้านการกำหนดอัตราการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น แบ่งเป็น 3 กรณี ได้แก่

1) การคัดค้านโดยเจ้าของที่ดิน หรือผู้ชำระภาษี

2) การคัดค้านโดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

3) การคัดค้านโดยผู้ประเมินระดับเขต ต้องเสนอคำคัดค้านต่อผู้ประเมินขึ้นทะเบียนหรือผู้มีอำนาจ เพื่อทำการทบทวนเปลี่ยนแปลงการประเมินเฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการประเมินส่วนท้องถิ่น ให้มีผลนับแต่วันที่มีการคัดค้านเป็นต้นไป

การประกาศผลการทบทวนจะต้องมีการแจ้งผลการทบทวนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจ้าของที่ดินหรือผู้ชำระภาษีที่ดินซึ่งถูกประเมิน (หากมิใช่บุคคลเดียวกัน) บุคคลที่ได้รับแจ้งผลการทบทวน หากไม่เห็นชอบด้วยมีสิทธิยื่นคำร้องขอต่อศาลประเมินมูลค่าที่ดิน (Land Valuation

Tribunal) ภายใน 20 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการทบทวน รวมถึง ผู้ประเมินราคาระดับเขตด้วย เพื่อให้ศาลเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว ผู้ประเมินทั่วไป อาจดำเนินการคัดค้านมติการให้ทบทวนการประเมินใดๆ หรือคัดค้านการร้องขอต่อศาลประเมินมูลค่าที่ดิน หรือเข้าเป็นคู่ความร่วมมือในกระบวนการพิจารณาของศาลได้

5) ประเทศญี่ปุ่น

มีกระบวนการในการคัดค้านราคาประเมินทรัพย์สินกำหนดไว้ในกฎระเบียบของ DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL เมื่อผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตทำการพิจารณากำหนดราคาประเมินทรัพย์สินตามที่ได้รับการร้องขอแล้ว ทำการพิจารณาและจัดทำเอกสารการประเมินราคาเริ่มต้นตามมาตรฐานการประเมินราคา มีกระบวนการตรวจสอบผลการคำนวณราคาประเมินฯ และเอกสาร โดยบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบทำการตรวจสอบความถูกต้อง และมีการตรวจสอบภายใน โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ DAIWA ก่อนส่งมอบเอกสารให้กับลูกค้าหัวหน้าแผนกจะทำการตรวจสอบเอกสารก่อนส่งมอบอีกครั้งหนึ่งเพื่อความถูกต้องสมบูรณ์ของเอกสาร และจัดส่งเอกสารแสดงผลการประเมินราคาทรัพย์สินให้กับผู้ขอ และอธิบายผลการประเมินให้กับผู้ขอประเมินต่อไป ถ้าผู้ขอประเมินไม่เห็นด้วยกับผลการประเมินราคาก็มีสิทธิยื่นคำคัดค้านต่อที่ประชุมใหญ่ของ DAIWA ได้ ละถ้าที่ประชุมใหญ่ยกคำคัดค้าน ผู้ขอประเมินมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อศาลเพื่อให้ศาลทำการพิจารณาได้

แนวทางการศึกษา พบว่ากระบวนการในการคัดค้านราคาประเมินของต่างประเทศมีลักษณะคล้ายคลึงกัน มีกระบวนการอยู่ 7 กระบวนการ ได้แก่

- 1) มูลเหตุแห่งการคัดค้าน ต้องแสดงเหตุแห่งการคัดค้าน เช่น กรณีที่ไม่เห็นด้วยกับการกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินอย่างไร
- 2) ผู้ยื่นคำคัดค้าน ต้องเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการประเมินราคา เช่น เจ้าของที่ดิน หรือผู้มีส่วน ได้เสีย เป็นต้น
- 3) ระยะเวลาในการคัดค้าน ต้องแสดงความประสงค์ที่จะคัดค้านภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด เช่น ภายใน 60 วัน หลังจากวันที่ซึ่งดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือหลังจากวันที่รู้ถึงเหตุแห่งการที่จะขอคัดค้าน
- 4) การยื่นคำคัดค้าน ต้องยื่นคำคัดค้านเป็นหนังสือต่อผู้ที่มีอำนาจในการรับคำคัดค้าน ได้แก่ ผู้ทำการประเมินราคา หรือองค์กรที่ทำหน้าที่ประเมินราคา
- 5) ผู้พิจารณาคำคัดค้าน กฎหมายกำหนดผู้ที่มีอำนาจในการพิจารณาคำคัดค้านไว้ ได้แก่ ผู้ทำการประเมินราคา หรือที่ประชุมใหญ่ขององค์กรที่ทำหน้าที่ประเมินราคา

6) การพิจารณาคำคัดค้าน ถ้าผู้พิจารณาคำคัดค้านเห็นด้วยกับคำคัดค้านให้ดำเนินการแก้ไขราคาประเมินต่อไป หรือถ้าไม่เห็นด้วยให้ยกคำคัดค้าน

7) การอุทธรณ์ต่อศาล กรณีผู้คัดค้านไม่เห็นชอบด้วยการพิจารณาคำคัดค้าน มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อศาลได้ เพื่อให้ศาลเป็นผู้ตัดสินชี้ขาดต่อไป
 ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าควรกำหนดให้มีกระบวนการในการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้ครบทั้ง 7 กระบวนการ เพราะเป็นการคุ้มครองสิทธิ เสรีภาพขั้นพื้นฐานของประชาชน

4.9 วิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ...

ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐใช้โดยตรง มีเพียงร่างพระราชบัญญัติการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐเท่านั้น ซึ่งร่างพระราชบัญญัติฯ ฉบับนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ถ้าผ่านการพิจารณาก็จะประกาศใช้ต่อไป ดังนั้นจึงควรมานำมาศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบประเด็นปัญหากระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกับกระบวนการพิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามร่างพระราชบัญญัติฯ เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ต่อไป

1	2	3	4	5	6	7	8
วัตถุประสงค์ในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน มาตรา 4	หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน มาตรา 13, 24 กฎกระทรวงฯ ข้อ 4	กระบวนการในการพิจารณา กำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน (อำนาจคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด) มาตรา 10(2)	กระบวนการในการให้ความเห็น ขอลดต่อการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน (อำนาจคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด) มาตรา 10 (2)	ประกาศใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน มาตรา 14	ระยะเวลาในการใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน มาตรา 14	การปรับปรุงมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชีฯ มาตรา 21 (1)	การคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มาตรา 17-20

4.9.1 วัตถุประสงค์ในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้เพิ่มเติมวัตถุประสงค์ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์จากเดิมมีเพียงวัตถุประสงค์เดียวคือ “ใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์” กำหนดไว้ในมาตรา 4 “การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นหรือเพื่อใช้ในการปฏิบัติงานอื่นของหน่วยงานของรัฐ”

สรุป กำหนดวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็น 3 กรณี ได้แก่

- 1) เพื่อให้นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิง
- 2) เพื่อเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น
- 3) เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานอื่นของหน่วยงานของรัฐ

4.9.2 หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน สามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 กรณี ได้แก่

4.9.2.1 หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดแทนคณะกรรมการประจำจังหวัด มีอำนาจกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง กำหนดไว้ในมาตรา 13 “ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน และแผนที่ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน และการจัดทำบัญชีและแผนที่ตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ร่างกฎกระทรวงว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินกำหนดไว้ใน

ข้อ 4 “การกำหนดมูลค่าประเมินที่ดิน อาจเลือกใช้วิธีการประเมินอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างประกอบกันแล้วแต่ความเหมาะสมของประเภทหรือการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- (1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- (2) วิธีการอื่นที่เป็นที่ยอมรับกันได้ตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”

สรุป กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็น 2 กรณี ได้แก่

- 1) เพิ่มวิธีการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินขึ้น โดยให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีการอื่นที่เป็นที่ยอมรับกันได้ตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย
- 2) กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน โดยอาจเลือกใช้วิธีการประเมินอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายวิธีประกอบกันแล้วแต่ความเหมาะสมของประเภทหรือการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน

4.9.2.2 อำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้บัญญัติให้อำนาจแก่กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด และพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจสอบถามหรือเรียกให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง และ เข้าไปในที่ดิน โรงเรือนหรืออาคารของบุคคลใด เพื่อทำการสำรวจและตรวจสอบในเวลากลางวันได้ กำหนดไว้ใน มาตรา 24 “ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด และพนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจดังต่อไปนี้

- (1) สอบถามหรือเรียกให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง หรือขอให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่นเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (2) เข้าไปในที่ดินของบุคคลใด เพื่อทำการสำรวจและตรวจสอบสังหาริมทรัพย์ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าเป็นเวลาน้อยกว่าเจ็ดวัน และในกรณีมีความจำเป็นต้องเข้าไปตรวจสอบในโรงเรือนหรืออาคาร ไม่ว่าจะมิได้อยู่อาศัยอยู่ในโรงเรือนหรืออาคารดังกล่าวหรือไม่ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรืออาคารดังกล่าวก่อนด้วย”

สรุป มาตรฐานนี้ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามหรือเรียกให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริงหรือขอให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่น เพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

และให้อำนาจเข้าไปในที่ดินโรงเรือนหรืออาคารของบุคคลใด เพื่อสำรวจ ตรวจสอบในเวลา กลางวันได้

วิเคราะห์ประเด็นปัญหา การเข้าไปในที่ดินของบุคคลใด เพื่อทำการสำรวจและ ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ ต้องเข้าไปในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลา ทำการของสถานที่นั้น โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ทรบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ตาม (2) ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ในการจัดทำราคาประเมินทุน ทรัพย์พนักงานเจ้าหน้าที่มีความจำเป็นต้องเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่น เพื่อสำรวจสภาพการใช้ ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นการสำรวจพื้นที่ทั้งจังหวัด หรือ ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัด กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมายทรบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า เจ็ดวัน ซึ่งในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ทราบว่าจะต้องเข้าไปในที่ดินของบุคคลใดบ้าง จะทรบต่อเมื่อสำรวจพบว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นแปลงที่มีราคาซื้อขายหรือเสนอขาย การแจ้งหนังสือ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมายทรบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อย กว่าเจ็ดวัน จึงเป็นอุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เพราะต้องไปสืบหาว่าเจ้าของ ที่ดินแปลงนั้นเป็นใคร และต้องแจ้งให้ทรบล่วงหน้าเป็นหนังสือเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน แสดงว่าเจ้าหน้าที่จะเข้าไปที่ที่ดิน โรงเรือนหรืออาคาร เพื่อสำรวจและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ได้ ต้องไปถึง 3 ครั้ง คือ

ครั้งที่ 1 เมื่อสำรวจพบว่าที่ดิน โรงเรือนหรืออาคาร ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในจังหวัดมี ความจำเป็นต้องเข้าทำการสำรวจและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์นั้น

ครั้งที่ 2 เจ้าหน้าที่ยังเข้าไปทำการสำรวจและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้ ต้องกลับไปทำหนังสือขออนุญาตเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมาย โดยต้องแจ้งให้ทรบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

ครั้งที่ 3 เมื่อพ้นระยะเวลา 7 วัน หลังจากที่ทำหนังสือแจ้งขออนุญาตเจ้าของหรือผู้ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยแล้ว จึงจะเข้าทำการสำรวจและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ นั้นได้

4.9.3 กระบวนการในการพิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำ จังหวัดแทนคณะกรรมการประจำจังหวัด มีอำนาจกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง กำหนดไว้ใน

มาตรา 10 “ให้มีคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด

(2) ในเขตจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สรรพากรพื้นที่ และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้องอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ธนารักษ์พื้นที่ เป็นกรรมการและเลขานุการ”

มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 11 (1) “พิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน และจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามมาตรา 13” มาตรา 10 กำหนดคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดเสียใหม่ โดยเรียกชื่อว่า “คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด” ทำหน้าที่พิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินและจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ตามมาตรา 13 เปรียบเทียบกับคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด

องค์ประกอบคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด (ป. ที่ดิน มาตรา 105 ฉ) ประกอบด้วย

- | | |
|--|------------------------|
| 1. ผู้ว่าราชการจังหวัด | ประธานอนุกรรมการ |
| 2. ปลัดจังหวัด | อนุกรรมการ |
| 3. สรรพากรจังหวัด | อนุกรรมการ |
| 4. ผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ | |
| 5. ธนารักษ์จังหวัด | อนุกรรมการและเลขานุการ |

มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใด ในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา 105 สัตต)

องค์ประกอบคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด (มาตรา 10 (2)) ประกอบด้วย

- | | |
|--|---------------------|
| 1. ผู้ว่าราชการจังหวัด | ประธานกรรมการ |
| 2. ปลัดจังหวัด | กรรมการ |
| 3. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด | กรรมการ |
| 4. สรรพากรพื้นที่ | กรรมการ |
| 5. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้องอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งเป็นกรรมการ | |
| 6. ธนารักษ์พื้นที่ | กรรมการและเลขานุการ |

มีอำนาจหน้าที่พิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน และแผนที่ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (มาตรา 11 (1) ประกอบ มาตรา 13)

สรุป มาตรานี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินใหม่ 3 ประการ ได้แก่

- 1) เปลี่ยนคณะกรรมการประจำจังหวัดเป็นคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด
- 2) เพิ่มตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นคณะกรรมการ
- 3) กำหนดคุณลักษณะของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง

วิเคราะห์ประเด็นปัญหา ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ เพื่อเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร หมายถึงภาษีในส่วนของท้องถิ่น ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ซึ่งจะประกาศใช้ต่อไปในอนาคต

ดังนั้น ในการกำหนดองค์คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด จึงควรนำองค์คณะกรรมการพิจารณาการตีราคาปานกลางของที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่มาพิจารณาประกอบด้วย ซึ่งยังขาดตำแหน่งผู้ปกครองท้องที่ ได้แก่

- 1) นายอำเภอท้องที่ กับ
- 2) นายกเทศมนตรีกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาล หรือกำนันท้องที่กรณีที่ดินตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล เนื่องจากเป็นบุคคลดังกล่าวนี้ เป็นคณะกรรมการซึ่งมีหน้าที่พิจารณาการตีราคาปานกลางของที่ดินเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มาตรา 13, 14

4.9.4 กระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด มีอำนาจหน้าที่พิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด (มาตรา 11 (1) ประกอบ มาตรา 13) เป็นการให้อำนาจในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการ อีกต่อไป เพื่อแก้ปัญหาความล่าช้าในกระบวนการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินให้เกิดความรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยใช้หลักการกระจายอำนาจให้ส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการเอง เป็นการลดขั้นตอนดำเนินการลง

4.9.5 การประกาศใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดว่าก่อนวันเริ่มใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ให้มีการประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน กำหนดไว้ใน มาตรา 14 “ให้ประธานคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดประกาศใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำตาม มาตรา 13 โดยต้องกำหนดวันเริ่มใช้บัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม และประกาศล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชีเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน”

วิเคราะห์ประเด็นปัญหา การประกาศใช้บัญชี ให้ประกาศล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชีเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน เหตุผลที่กฎหมายกำหนดให้มีการประกาศล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชี เพื่อให้ประชาชนได้ทราบข้อมูลล่วงหน้า และใช้สิทธิคัดค้านต่อไป ปัญหาที่เกิดขึ้นมี 2 กรณี

1) ระยะเวลาในการประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่ควรใช้คำว่า “เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน” เพราะ มาตรา 14 กำหนดวันเริ่มใช้บัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม พร้อมกันทั่วประเทศ ดังนั้นระยะเวลาในการประกาศล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชี ควรมีระยะเวลาเท่ากันทุกจังหวัด เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกัน ไม่เกิดความสับสนในทางปฏิบัติ เช่น บางจังหวัดประกาศ 30 วัน แต่บางจังหวัดประกาศ 45 วัน หรือ 60 วัน ก็ได้เช่นเดียวกัน

ดังนั้น การประกาศใช้บัญชีให้ทราบล่วงหน้า ควรกำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนวันไปเลย ไม่ควรใช้คำว่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าวัน เพราะอาจเกิดความสับสนในทางปฏิบัติ ควรใช้หลักเกณฑ์เดียวกันทั่วประเทศ

2) ระยะเวลาในการประกาศให้ทราบล่วงหน้า ควรกำหนดระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้ประชาชนได้ทราบล่วงหน้า และใช้สิทธิคัดค้านต่อไป การประกาศให้ทราบล่วงหน้า โดยกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ถ้าประกาศให้ทราบล่วงหน้าเป็นเวลา 30 วัน ก็ถือว่าได้ปฏิบัติอย่างถูกต้องแล้ว ระยะเวลาเพียง 30 วัน ไม่เพียงพอที่ประชาชนจะได้ทราบข้อมูลล่วงหน้า และใช้สิทธิในการคัดค้านต่อไป เพราะการคัดค้านก่อนประกาศใช้บัญชีสามารถดำเนินการปรับปรุงแก้ไข ได้ง่าย สะดวก รวดเร็วกว่าการคัดค้านภายหลังจากใช้บัญชีไปแล้ว

ดังนั้น จึงควรเพิ่มกำหนดระยะเวลาการประกาศใช้บัญชีให้ทราบล่วงหน้า เป็นเวลามากกว่า 30 วัน เช่น 45 วัน หรือ 60 วัน เป็นต้น

4.9.6 การปรับปรุงมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชี

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดให้มีการปรับปรุงมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชี ให้มีความถูกต้องตามราคาตลาด ในระหว่างประกาศใช้บัญชี กำหนดไว้ใน มาตรา 21 “ในระหว่างเวลาที่ใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของจังหวัดใดเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า

(1) ราคาของทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในท้องที่หนึ่งท้องที่ใด แตกต่างไปจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชีดังกล่าวมาก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง หรือ

(2) มีทรัพย์สินใหม่เกิดขึ้นและยังมิได้มีการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินนั้นไว้ให้ คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดของจังหวัดนั้น พิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งโดยเร็ว แล้วให้ประธานคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมมูลค่าประเมินของทรัพย์สินนั้นในบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของจังหวัดที่ประกาศใช้ในเวลานั้น

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ หลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ในระหว่างประกาศใช้บัญชี มาตรา 21 (1) ให้พิจารณาปรับปรุงมูลค่าประเมินของทรัพย์สินได้ ถ้าราคาของทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในท้องที่หนึ่งท้องที่ใด แตกต่างไปจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชีดังกล่าวมาก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ดังนั้น ต้องกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ว่า ราคาของทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด แตกต่างไปจากมูลค่ามูลค่าประเมินของทรัพย์สินมากขนาดไหน จึงจะพิจารณาปรับปรุงมูลค่าประเมินของทรัพย์สินได้ ซึ่งขณะนี้ยังไม่มี การกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้ในร่างกฎกระทรวงแต่อย่างใด

4.9.7 การคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดกระบวนการคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อ คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น กำหนดไว้ใน มาตรา 17- มาตรา 20

มาตรา 17 “เจ้าของทรัพย์สินที่ได้มีการประเมินมีสิทธิคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้นได้ตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 18 โดยต้องยื่นคำคัดค้านต่อเลขานุการของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้ถึงเหตุแห่งการคัดค้าน ทั้งนี้ ตามแบบที่คณะกรรมการกำหนด”

มาตรา 18 “การคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กระทำได้ เฉพาะกรณีที่มีมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่ประกาศใช้ สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาซื้อขายปกติในท้องตลาดเกินสมควร เพราะเหตุดังต่อไปนี้

1) การระบุพื้นที่ ลักษณะ สภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่ถูกต้อง หรือ

2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดตามมาตรา 13 วรรคสอง”

มาตรา 19 “ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดพิจารณาคัดค้านตามมาตรา 17 ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำคัดค้าน

ในการพิจารณาคัดค้าน ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดมีอำนาจเรียกผู้คัดค้านมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่จำเป็น หากผู้คัดค้านไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสาร คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดมีอำนาจสั่งยกคำคัดค้าน”

มาตรา 20 “เมื่อคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดพิจารณาคัดค้านตามมาตรา 17 แล้ว และเห็นด้วยกับข้อกล่าวอ้างในคำคัดค้าน ให้ดำเนินการแก้ไขการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการคัดค้านให้ถูกต้อง และให้ประธานคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่ประกาศใช้ในเวลา นั้น โดยให้มีผลนับแต่วันที่ยื่นคำคัดค้าน ทั้งนี้ เฉพาะรายการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีการคัดค้าน และจัดส่งให้แก่หน่วยงานตามมาตรา 15 ด้วย ในกรณีที่คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดเห็นว่าคำคัดค้านฟังไม่ขึ้น ให้มีคำสั่งยกคำคัดค้าน ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว คำสั่งของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดให้เป็นที่สุด”

โครงสร้างกระบวนการพิจารณาคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1) มูลเหตุแห่งการคัดค้าน (มาตรา 18)

กระทำได้เฉพาะกรณีที่มูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่ประกาศใช้ สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาซื้อขายปกติในท้องตลาดเกินสมควร เพราะเหตุการระบุพื้นที่ ลักษณะ สภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้อง หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

2) ระยะเวลาในการคัดค้าน (มาตรา 17)

ต้องยื่นคำคัดค้านภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้ถึงเหตุแห่งการคัดค้าน

3) การยื่นคำคัดค้าน (มาตรา 17)

ยื่นคำคัดค้านต่อเลขานุการของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด (ธนารักษ์พื้นที่)

4) ผู้พิจารณาคัดค้าน (มาตรา 19)

ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดพิจารณาคัดค้าน

5) การพิจารณาคำคัดค้าน (มาตรา 19, 20)

พิจารณาให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำคัดค้าน (มาตรา 19) กรณีคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดเห็นว่าคำคัดค้านฟังไม่ขึ้น ให้มีคำสั่งยกคำคัดค้าน (มาตรา 19) คำสั่งของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดให้เป็นที่สุด (มาตรา 20)

วิเคราะห์ประเด็นปัญหา

1) ต้องยื่นคำคัดค้านภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้ถึงเหตุแห่งการคัดค้าน (มาตรา 17) เป็นการจำกัดสิทธิการคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งการคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีผลประโยชน์ต่อภาคเอกชนและต่อภาครัฐด้วย เช่น กรณีคัดค้านว่ามูลค่าทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่าประเมินทรัพย์สิน เมื่อมีการแก้ไขมูลค่าประเมินทรัพย์สินให้ถูกต้องแล้ว ทำให้รัฐสามารถจัดเก็บรายได้เพิ่มขึ้น หรือกรณีคัดค้านว่ามูลค่าทรัพย์สินต่ำกว่ามูลค่าประเมินทรัพย์สิน เมื่อมีการแก้ไขมูลค่าประเมินทรัพย์สินให้ถูกต้องแล้วก็จะเกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษี

ดังนั้น จึงไม่ควรจำกัดสิทธิการคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2) ผู้พิจารณาคำคัดค้าน กำหนดให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านเอง (มาตรา 19) เหตุผลเพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว ในการพิจารณาคำคัดค้านแต่คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณาออกคำสั่งเสียเอง การให้พิจารณาคำคัดค้านโอกาสที่จะมีความเห็นเหมือนเดิมเป็นไปได้มาก

ดังนั้น ควรให้ผู้อื่นที่มีไม่ใช่ผู้พิจารณาออกคำสั่งเป็นผู้พิจารณาคำคัดค้าน เพื่อเป็นการตรวจสอบการใช้อำนาจ ตัวอย่างในประเทศแถบยุโรปจะตั้งอนุญาโตตุลาการทำการไกล่เกลี่ยแทน

3) การพิจารณาคำคัดค้าน คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด เห็นว่าคำคัดค้านฟังไม่ขึ้น ให้มีคำสั่งยกคำคัดค้าน และคำสั่งพิจารณาคำคัดค้านเป็นที่สุด (มาตรา 20 วรรคสองและวรรคท้าย) เป็นการให้อำนาจแก่คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดมากเกินไป เพราะมีคำสั่งยกคำคัดค้านได้ทันที ถ้าเห็นว่าคำคัดค้านฟังไม่ขึ้น และคำสั่งเป็นที่สุด ซึ่งขัดกับหลักการตรวจสอบอำนาจ เปรียบเทียบกับคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ หรือฎีกาของศาลชั้นต้น ยังไม่เป็นที่สุด ผู้อุทธรณ์ยังสามารถอุทธรณ์หรือฎีกา ไปยังศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาได้

ดังนั้น คำสั่งพิจารณาคำคัดค้านของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด ไม่ควรเป็นที่สุด ควรมีกระบวนการอุทธรณ์ในทางปกครองมารองรับ เพราะในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับภาคเอกชนโดยรวม ถ้าไม่มีกระบวนการมารองรับก็ต้องไปดำเนินกระบวนการทางศาลปกครองแทน ซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ่งยากต่อทั้งภาคเอกชนและเจ้าหน้าที่ของรัฐ

4.10 เปรียบเทียบปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับ การประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินและร่างพระราชบัญญัติฯ กับหลักกฎหมาย
ต่างประเทศ

ประเด็นปัญหาในกระบวนการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน							
1	2	3	4	5	6	7	8
วัตถุประสงค์ใน การกำหนดราคา ประเมินทุน ทรัพย์ มาตรา 104	หลักเกณฑ์และ วิธีการในการ กำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน ระเบียบฯ ข้อ 10(1) มติคณะ กรรมการฯ ครั้งที่ 3/2548 ลงวันที่ 29 เม.ย. 2548	กระบวนการในการ พิจารณากำหนดราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ (องค์คณะอนุกรรมการ ประจำจังหวัด) มาตรา 105 วรรค ต้น	กระบวนการในการ ให้ความเห็นชอบ (อำนาจ คณะกรรมการ กำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์ฯ) มาตรา 105 วรรค ต้น	การประกาศใช้บัญชี ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ มาตรา 105 วรรค ต้น	ระยะเวลาในการใช้ บัญชีราคาประเมิน ไม่เกิน 4 ปี ระเบียบฯ ข้อ 32	การปรับปรุงราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ มาตรา 105 วรรค ต้น	การคัดค้านราคา ประเมินทุนทรัพย์ (เป็นคำสั่งทาง ปกครอง) อุทธรณ์ตาม พรบ. วิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง ม. 40, 44 และ 45

ประเด็นปัญหาในกระบวนการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามร่างพระราชบัญญัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.							
1	2	3	4	5	6	7	8
วัตถุประสงค์ในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน มาตรา 4	หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ทรัพย์สิน มาตรา 12,24 และ กฎกระทรวงฯ ข้อ 4	กระบวนการในการพิจารณา กำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน (อำนาจ คณะกรรมการ ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินประจำจังหวัด) มาตรา 10 (2)	กระบวนการในการให้ความเห็นขอต่อ การกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน มาตรา 14	การประกาศใช้ บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน มาตรา 14	ระยะเวลาในการใช้ บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินใช้ได้ 4 ปี มาตรา 14	การปรับปรุงมูลค่าประเมินของ ทรัพย์สินตามบัญชี มาตรา 21(1)	การคัดค้านการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน มาตรา 17-20

หลักกฎหมายต่างประเทศ (หลักสากล)							
1	2	3	4	5	6	7	8
วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่	วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักสากล มี 3 วิธี ได้แก่	กระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทรัพย์สิน ได้แก่	กระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทรัพย์สิน ได้แก่	การประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ได้แก่	ระยะเวลาในการใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน	การปรับปรุงราคาประเมินทรัพย์สิน ได้แก่	การคัดค้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่
1. จัดเก็บภาษีการซื้อขายที่ดิน	1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1. จัดตั้งคณะกรรมการทำหน้าที่พิจารณา กำหนดราคาประเมินทรัพย์สิน หรือ	1. จัดตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทรัพย์สิน หรือ	1. ปิดประกาศราคาประเมินฯ และรายละเอียดต่างๆ ให้ทราบภายใน 42 วัน หลังจากการประเมินโดยทั่วไปเสร็จสิ้นลงก่อนประกาศใช้ในราชอาณาจักรตามกฎหมาย หรือ หนังสือพิมพ์ท้องถิ่น หรือ	1. ไม่เกิน 3 ปี	1. กรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้มีส่วนได้เสียร้องขอ หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับราคาประเมินที่จัดทำหรือ	1. มีกระบวนการในการคัดค้านในการคัดค้านราคาประเมินฯ ให้เป็นการเฉพาะและ
2. ภาษีมรดก	2. วิธีรายได้	2. เป็นอำนาจเฉพาะตัวของผู้ประเมินทั่วไป	2. เป็นอำนาจเฉพาะตัวของผู้ประเมินทั่วไป	2. แจ่งเป็นหนังสือให้ผู้ขอรับบริการทราบ		2. ราคาประเมินที่ดิน มีราคาไม่ถูกต้องเมื่อเปรียบเทียบกับแปลงใกล้เคียงแล้ว	2. สามารถอุทธรณ์ต่อศาลได้
3. อกรแสดงบัญชี	3. วิธีต้นทุน						
4. กำหนดอัตราภาษีท้องถิ่น							
5. ให้คืนเงิน							
6. ประกันภัย							

แนวทางการศึกษา							
1	2	3	4	5	6	7	8
กำหนดวัตถุประสงค์ใหม่ ตามที่กำหนดใน ร่าง พรบ. ได้แก่ 1. เพื่อให้ นำไปใช้เป็น เกณฑ์อ้างอิง 2. เพื่อเป็นฐานใน การจัดเก็บภาษี อากรและ ค่าธรรมเนียม จดทะเบียน สิทธิและนิติ กรรมตาม กฎหมายว่าด้วย การนั้น	1. ปัญหาหลักเกณฑ์ และวิธีการในการ กำหนดมูลค่า ประเมินของ ทรัพย์สิน ควร กำหนดให้ครบทั้ง 3 วิธีตามหลักสากล ได้แก่ 1. วิธีการ เปรียบเทียบราคา ตลาด 2. วิธีรายได้ 3. วิธีต้นทุน	องค์คณะอนุกรรมการ ประจำจังหวัดควรเพิ่ม ตำแหน่งเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดและ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ ปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ 1. นายอำเภอท้องที่ กับ 2. นายกเทศมนตรี กรณีที่ดินอยู่ในเขต เทศบาล หรือ กำนันท้องที่กรณี ที่ดินอยู่นอกเขต เทศบาล	ควรมีผู้พิจารณา กำหนดมูลค่าประเมิน ของทรัพย์สินเป็นผู้มี อำนาจในการให้ความ เห็นชอบต่อการกำหนด มูลค่าประเมินของ ทรัพย์สินด้วย เพื่อให้ เกิดความสะดวก รวดเร็ว กำหนดมูลค่า ประเมินของทรัพย์สิน	1. ควรมีการ ประกาศใช้ให้ทราบ ล่วงหน้า โดย กำหนดระยะเวลา เป็นจำนวนวันไป เลย ไม่ควรใช้คำว่า ... วัน เพราะอาจเกิด ความสับสนในทาง ปฏิบัติ ควรใช้ หลักเกณฑ์เดียวกัน ทั่วประเทศ และ	กำหนดระยะเวลา ในการใช้บัญชีตาม ร่าง พรบ. คือ ใช้ได้ 4 ปี	ควรกำหนด หลักเกณฑ์การ ปรับปรุงการกำหนด มูลค่าประเมินของ ทรัพย์สินให้มี หลักเกณฑ์ที่ชัดเจน ตัวอย่างเช่น กำหนด ความแตกต่างของ เปอร์เซ็นต์มูลค่า ประเมินของ ทรัพย์สินที่กำหนด ไว้ในบัญชี กับราคา ที่ซื้อขายกันตามปกติ ในท้องตลาด ตาม ประเภทการใช้ ประโยชน์ที่ดิน เช่น พาณิชยกรรม	2. ควรให้ผู้ มิใช่ผู้พิจารณา ออกคำสั่งเป็น ผู้พิจารณา คัดค้าน เพื่อเป็น การตรวจสอบ การใช้อำนาจ คำสั่งพิจารณาของ 3. คำสั่งพิจารณา คำคัดค้านของ คณะกรรมการ ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินประจำ จังหวัด ไม่

แนวทางการศึกษา							
1	2	3	4	5	6	7	8
3. เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานของรัฐ	2. ปัญหาหลักเกณฑ์ การประเมินราคา ที่ดินรายแปลง กรณีไม่ได้กำหนด ราคาประเมินทุน ทรัพย์ไว้ในบัญชี ควรมีกระบวนการ ตรวจสอบ กีดกันกรอง และมี การถ่ายทอดความรู้ เกี่ยวกับหลัก วิชาการประเมิน ราคาทรัพย์สินแก่ กรมที่ดิน เพื่อให้ สามารถปฏิบัติงาน ได้อย่างมี ประสิทธิภาพมาก ยิ่งขึ้น	-	-	2. เพิ่มกำหนด ระยะเวลาการ ประกาศใช้บัญชี ทราบล่วงหน้า เป็นเวลามากกว่า 30 วัน เช่น 45 วัน หรือ 60 วัน เพื่อ ประชาชนจะได้ ใช้สิทธิคัดค้าน ก่อนบังคับใช้ บัญชีฯ	-	หรืออุตสาหกรรม เป็นต้น	ควรเป็นชุด ควรมี กระบวนการ อุทธรณ์ในทาง ปกครองมารองรับ เพราะใช้กับ ประชาชนจำนวนมาก ดำเนินการทางศาล ปกครองจะเกิด ความยุ่งยาก มากกว่า

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

เมื่อพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศแล้ว พบว่าประเทศไทยเป็นประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายแบบ Civil Law เป็นประเทศที่อยู่ในกลุ่มกำลังพัฒนาในภาคพื้นเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ กฎหมายที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของไทยมีหลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนของที่ดิน ปี พ.ศ. 2475 เป็นการหารายปีเพื่อเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Annual Value) ประมวลกฎหมายที่ดิน ปี พ.ศ. 2497 เป็นการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เป็นการตีราคาปานกลางของที่ดินเพื่อเรียกเก็บภาษีจากที่ดิน จะเห็นได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย มีกฎหมายกำหนดให้อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานต่างๆ ทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรมธนารักษ์ และในรูปแบบคณะกรรมการต่างๆ ซึ่งมีกระบวนการและวิธีที่ประเมินที่แตกต่างกันไป จึงมีความซ้ำซ้อนในการจัดทำและไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน เหตุผลประการหนึ่งที่ทำให้การประเมินราคาทรัพย์สินของไทยไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน เนื่องมาจากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินใช้โดยตรงทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ในปัจจุบันรัฐบาลได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในเรื่องนี้จึงได้ร่างกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นมา 2 ฉบับ ได้แก่ ร่างพระราชบัญญัติการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ... กับร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อประกาศใช้ต่อไปในอนาคต จึงขอสรุปประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นดังต่อไปนี้

5.1 บทสรุป

5.1.1 ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ เกิดขึ้นจากกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 - มาตรา 105 อัญฐ และตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุน

ทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการ ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม พ.ศ. 2535 จึงได้ทำการศึกษามาตรการทางกฎหมายในการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศเพื่อใช้แนวทางในการแก้ไขปัญหาและพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้ดียิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

5.1.1.1 ปัญหาวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กฎหมายกำหนดวัตถุประสงค์ในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้วัตถุประสงค์เดียว เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ซึ่งเกิดประโยชน์น้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนในการจัดทำ ถ้ากำหนดวัตถุประสงค์เพิ่มขึ้น เช่น นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิง เพื่อใช้หรือเพื่อการปฏิบัติงานอื่นของหน่วยงานของรัฐภาค ก็จะทำให้ภาคเอกชนและภาครัฐได้รับประโยชน์ไปด้วย ส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ควรกำหนดวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ เพื่อให้มีการนำราคาประเมินไปใช้ให้เกิดประโยชน์มากกว่านี้ โดยเฉพาะราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง สามารถจะนำไปใช้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ได้ เนื่องจากมีหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำที่เป็นมาตรฐานสากล ราคาประเมินใกล้เคียงกับราคาตลาดมากกว่าราคาปานกลางที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้จัดทำขึ้นในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่

- 1) เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิง
- 2) เพื่อเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และ
- 3) เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานอื่นของหน่วยงานของรัฐ

5.1.1.2 ปัญหาหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

วิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินกฎหมายให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่ดินบางแปลงมีลักษณะพิเศษไม่เหมือนแปลงปกติทั่วไป เช่น เป็นสนามกอล์ฟ หรือศูนย์การค้า ในการประเมินราคาที่ดินประเภทนี้ ส่วนใหญ่จะไม่มีที่ดินแปลงเปรียบเทียบ หรือมีแต่มีลักษณะแตกต่างกันมาก ไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ จึงไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้ ต้องใช้วิธีการอื่นแทน อาจส่งผลกระทบต่อภาคเอกชนผู้รับบริการได้ ควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ครอบคลุมครบถ้วน เพื่อให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสามารถเลือกใช้ตามความเหมาะสมของประเภทหรือการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาตามหลักสากลมี 3 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Sales Comparison Approach)
- 2) วิธีต้นทุน (Cost Approach)
- 3) วิธีรายได้ (Income Approach)

5.1.1.3 ปัญหาหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชี (อำนาจในการเปรียบเทียบ)

กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงกรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชี (อำนาจในการเปรียบเทียบ) อำนาจนี้เป็นการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงาน ไม่มีกระบวนการในการตรวจสอบ กลั่นกรอง และไม่ได้ทำการสำรวจลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ซึ่งที่ดินแปลงที่ทำการเปรียบเทียบอาจมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอยู่ อำนาจในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยวิธีเปรียบเทียบอาจส่งผลกระทบต่อภาคเอกชนและภาครัฐได้ เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทำการเปรียบเทียบอาจมีราคาไม่ใกล้เคียงกับราคาตลาด

ควรมีกระบวนการตรวจสอบ กลั่นกรอง เพื่อคุ้มครองสิทธิของภาคเอกชน ผู้ใช้บริการให้เกิดความเสมอภาค และเป็นธรรม แต่ปัจจุบันกรมที่ดินได้ออกคำสั่งให้แต่งตั้งคณะกรรมการออกไปทำการตรวจสอบพื้นที่ก่อนเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินแล้ว เป็นการเพิ่มกระบวนการในการตรวจสอบการใช้อำนาจของเจ้าหน้าที่แล้ว และควรมีการถ่ายทอดความรู้เกี่ยวกับหลักวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินแก่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน

5.1.1.4 ปัญหากระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กระบวนการในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นอำนาจขององค์คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ถ้าองค์คณะฯ ประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในสายงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างครบถ้วนแล้ว ก็จะทำให้การพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์มีความถูกต้องใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น เกิดความเป็นธรรมและความเสมอภาคต่อภาคเอกชนผู้ให้บริการ

ควรเพิ่มตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และตำแหน่งเจ้าหน้าที่ปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ 1. นายอำเภอท้องที่ และ 2. นายกเทศมนตรี กรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล หรือกำนันท้องที่กรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาล เป็นองค์คณะด้วย

1.1.1.5 ปัญหากระบวนการในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

อำนาจในการให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยบุคลากรที่ดำรงตำแหน่งต่างๆ ใน

ส่วนกลางทั้งสิ้น การขอความเห็นชอบต้องส่งเรื่อง ไปเข้าประชุมที่กรุงเทพฯ ทำให้เกิดความล่าช้า ต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และอาจเกิดความเสียหายต่อภาคเอกชนได้

ควรให้คณะกรรมการประจำจังหวัด มีอำนาจในการให้ความเห็นชอบต่อการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อให้กระบวนการพิจารณาให้ความเห็นชอบมีความรวดเร็ว กระชับยิ่งขึ้นเป็นการกระจายอำนาจให้ส่วนภูมิภาคเป็นผู้ดำเนินการเอง และให้คณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจในการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาทุนทรัพย์เช่นเดิม ได้แก่ อำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทุนทรัพย์ วินิจฉัยปัญหาข้อ ร้องเรียนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์

5.1.1.6 ปัญหาการประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์

การบังคับใช้บัญชีโดยไม่มีการประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าก่อน เป็น การจำกัดสิทธิ การรับรู้ข้อมูลข่าวสารของภาคเอกชน เพราะถ้าประชาชนได้ทราบข้อมูลล่วงหน้า ก่อนมีการบังคับใช้แล้ว ก็สามารถใช้สิทธิในการคัดค้านได้ทันที การปรับปรุง แก้ไข ก็สามารถ ดำเนินการได้ง่าย สะดวก รวดเร็ว เพราะยังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุน ทรัพย์อยู่ แต่ถ้าไม่มีการประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าแล้ว การคัดค้านจะต้องกระทำภายหลัง การบังคับใช้บัญชีไปแล้ว ต้องผ่านกระบวนการในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งมีขั้นตอน ยุ่งยากมากกว่า เกิดความไม่สะดวกต่อภาคเอกชน

ควรมีกำหนดระยะเวลาประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชี เพื่อให้ประชาชนได้ทราบล่วงหน้าและใช้สิทธิในการคัดค้านต่อไป

5.1.1.7 ปัญหาการปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ ในระหว่างประกาศ ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นดุลพินิจขาดหลักเกณฑ์ที่แน่นอน มาตรฐานจึงไม่มีการนำไปใช้ ในทางปฏิบัติ จึงไม่เกิดประโยชน์ต่อภาคเอกชน

ควรกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ ชัดเจนตัวอย่างเช่น กำหนดความแตกต่างของเปอร์เซ็นต์ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กำหนดไว้ในบัญชี ฯ กับราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่นพาณิชยกรรม ให้เปรียบเทียบกับพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม ให้เปรียบเทียบกับอุตสาหกรรม เป็นต้น ก็สามารถที่จะสืบหาราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ มาเปรียบเทียบกับ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ประกาศใช้ในบัญชีฯ และทำการปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ถูกต้อง ใกล้เคียงกับราคาตลาดได้ เป็นประโยชน์ต่อภาคเอกชนและภาครัฐ

5.1.1.8 ปัญหาการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์

กระบวนการในการคัดค้านไม่มีบทบัญญัติขั้นตอนการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ ไว้ภายในกฎหมายของฝ่ายปกครองเป็นการเฉพาะ จึงเกิดความสับสนในทางปฏิบัติต่อภาคเอกชนได้ ควรบัญญัติขั้นตอนการคัดค้านราคาประเมินทุนทรัพย์ ไว้ภายในกฎหมายของฝ่ายปกครองเป็นการเฉพาะ เพราะเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประชาชนเป็นจำนวนมาก ภาคเอกชนจะได้นำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ไม่เกิดความสับสนในการปฏิบัติ

5.1.2 ปัญหาด้านการพัฒนาองค์กรที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

องค์กรหลักที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ ได้แก่ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.) สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ทำหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ก่อตั้งเป็นฝ่ายประเมินราคากองวิชาการ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทยในปี พ.ศ. 2522 ในปี พ.ศ. 2524 ยกฐานะเป็นกองภายใน, ในปี พ.ศ. 2527 มีมติคณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้จัดตั้งเป็นหน่วยงานระดับกองชื่อว่า “สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน” มีฐานะเป็นกอง ในปี พ.ศ. 2543 ยกฐานะจากกองเป็นสำนัก และได้เปลี่ยนชื่อเป็น “สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน” กรมที่ดิน และในปี พ.ศ. 2545 ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2545 และพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 ให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินย้ายไปสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง จนถึงปัจจุบัน รวมระยะเวลาในการก่อตั้งจนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 32 ปี

5.1.2.1 ด้านหน้าที่และความรับผิดชอบขององค์กร

สปท. ทำการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์¹ ขอบเขตและหน้าที่เมื่อเปรียบเทียบกับต่างประเทศ จึงน้อยกว่าเพราะนอกจากจะประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว ยังประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษีต่างๆ ได้แก่ ภาษีที่ดิน ภาษีมรดก ภาษีท้องถิ่น การประเมินราคาเพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และการประเมินราคาโรงงานและเครื่องจักร นอกจากนี้ยังศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีภารกิจต่างๆ ครอบคลุมมากกว่าของประเทศไทย

¹ ประมวลกฎหมายที่ดิน, มาตรา 105ฉ.

ควรเพิ่มหน้าที่และความรับผิดชอบขององค์กรให้มากขึ้น

5.1.2.2 ด้านโครงสร้างองค์กร

สปท. เป็นโครงสร้างระดับสำนักไม่มีอำนาจในการตัดสินใจ และบริหารจัดการ เบ็ดเสร็จในตัวเองต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้บริหารระดับสูงของกรมธนารักษ์ก่อน มีการจัดรูปแบบโครงสร้างองค์กร ไปตามหน้าที่ และพื้นที่ทั่วประเทศ ยังไม่มีฝ่าย Information Technology หรือ Information System ทำหน้าที่โดยเฉพาะในองค์กร มีเพียงการให้บริการค้นหา ราคาประเมินที่ดิน ราคาประเมิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และราคาประเมินอาคารชุดในแต่ละจังหวัด ทางระบบ Internet เท่านั้น แต่เริ่มมีการพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อการประเมินราคา ไม่ว่าจะเป็นระบบฐานข้อมูลราคาซื้อขาย ฐานข้อมูลแผนที่ เมื่อเปรียบเทียบกับต่างประเทศ โครงสร้างองค์กร ของต่างประเทศมีลักษณะเป็นกรม และองค์กรมหาชน จึงมีอำนาจในการตัดสินใจ และบริหารจัดการเบ็ดเสร็จในตัวเอง โอกาสในการพัฒนาองค์กรจึงเป็นไปได้ดีกว่า

ควรปรับเปลี่ยนรูปแบบ โครงสร้างองค์กรให้มีลักษณะเป็นกรม หรือองค์กรมหาชน มากกว่าการเป็นเพียงสำนักเท่านั้น

5.1.2.3 ด้านบุคลากร²

นักประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของ สปท. ไม่ต้องสำเร็จการศึกษาด้าน ประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง เพียงแต่สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี หรือคุณวุฒิต่างอื่นที่ เทียบได้ในระดับเดียวกัน ในสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ หรือสาขาวิชาบริหารธุรกิจ หรือสาขาวิชาใด สาขาวิชาหนึ่งดังกล่าวในทางที่ส่วนราชการเจ้าสังกัดเห็นว่าเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และลักษณะงานที่ปฏิบัติหรือสาขาวิชาอื่นที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับ ตำแหน่งนี้ สามารถสอบเข้ารับราชการในตำแหน่ง นักประเมินราคาทรัพย์สินได้ โดยไม่ต้องผ่านการฝึกอบรมหรือมีประสบการณ์ทำงานในสายงานด้านประเมินราคาทรัพย์สินมาก่อน เปรียบเทียบกับต่างประเทศจะพบว่านักประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศจะต้องสำเร็จการศึกษาด้าน ประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง และต้องได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้วย จึงจะสามารถ ปฏิบัติงานด้านประเมินราคาทรัพย์สินได้

ควรมีการถ่ายทอดความรู้ทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สินให้กับเจ้าหน้าที่ โดยการจัดฝึกอบรมเพื่อให้ปฏิบัติงานด้านประเมินราคาทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

² มาตรฐานการกำหนดตำแหน่งตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน, พ.ศ. 2551.

5.1.2.4 ด้านกฎหมาย

ยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินใช้โดยตรง ทำให้องค์กรและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานไม่มีอำนาจหน้าที่โดยตรงตามกฎหมาย จึงเกิดปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติหน้าที่ ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานได้

ควรมีการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐโดยตรง เพื่อลดปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติที่เกิดขึ้นให้น้อยลง

5.2 ข้อเสนอแนะ

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐที่เกิดขึ้นกับประเทศไทย เป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อภาครัฐ และภาคเอกชน โดยรวม จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพราะถ้าหากปล่อยทิ้งไว้ อาจเกิดผลกระทบโดยรวมต่อเศรษฐกิจของประเทศดังเช่น เกิดวิกฤติเศรษฐกิจฟองสบู่แตกที่เกิดขึ้นในระหว่างปี พ.ศ. 2536-2540 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการหลายรายต้องปิดกิจการจึงมีข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหาดังต่อไปนี้

1) ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบกับร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2554 ทั้งนี้คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎรจะพิจารณาเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรต่อไป

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัตินี้กล่าวโดยรวมคือ นำพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาบูรรวมและใช้ชื่อเรียกว่า “พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้าง”

โดยกำหนดฐานภาษีมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้เรียกเก็บในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และราคาประเมินอาคารชุดนี้ ดังนี้

ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม และที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ในการประกอบเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด

ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ในการประกอบเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด

ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนอกจากที่กล่าวแล้ว นอกจากนี้ยังได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการคำนวณการลดหย่อนภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และไม่เกินห้าสิบล้านบาทสำหรับอาคารชุด และไม่เกินหนึ่งล้าน สำหรับฐานภาษีที่คำนวณได้ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด

กำหนดให้มีการจัดสรรเงินภาษีที่จัดเก็บได้บางส่วนนำส่งแก่ธนาคารที่ดิน เพื่อใช้ในการกิจการตามวัตถุประสงค์

การใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นฐานในการคำนวณภาษีซึ่งข้อเท็จจริงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อการอื่น ทำให้จึงไม่กำหนดวิธีการกำหนดราคาทรัพย์เพื่อการเสียภาษีในกฎหมายนี้เลย แทนที่จะไปอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประการที่สอง ทรัพย์อื่นที่ต้องกำหนดราคา ทั้งที่จะต้องทำการกำหนดราคาอยู่แล้วทำไมไม่มากำหนดรวมไว้กับทรัพย์อื่นที่ยังไม่มีทุนทรัพย์ ซึ่งจะต้องกำหนดโดยกฎกระทรวงตามมาตรา 26

ประการที่สาม ภาษีกำหนดราคาทรัพย์อื่นซึ่งจะเป็นสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินเป็นรายแปลง รัฐบาลได้เตรียมบุคลากรด้านนี้ไว้แล้วหรือยัง การที่จะให้กรมธนารักษ์กำหนดราคาประเมินที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ทุกวันนี้กรมธนารักษ์ยังต้องอาศัยข้อมูลส่วนใหญ่จากกรมที่ดิน รวมถึงความพร้อมของจำนวนบุคลากรก็ยังไม่เพียงพอ การจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีอาจไม่คล่องตัวและไม่ทันการตามเวลาที่กำหนดได้ ดังนั้นจึงควรหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆ เหล่านี้ไว้ล่วงหน้า เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมที่จะรับมือกับปัญหาที่จะเกิดขึ้นต่อไป

2) ปัญหาด้านการพัฒนาองค์กรที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

(1) ด้านหน้าที่และความรับผิดชอบขององค์กร

ควรเพิ่มหน้าที่และความรับผิดชอบขององค์กรให้มากขึ้นเหมือนกับของต่างประเทศ อาทิเช่น มีฝ่ายบริการให้คำปรึกษาทำหน้าที่ ให้คำปรึกษา Service (CS) เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายในการให้บริการ มีการให้บริการข้อมูลราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดความเข้าใจในสาระสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ เพราะเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีจำนวนจำกัดและมีความเสี่ยงในการลงทุนสูง อาทิเช่น

การให้คำปรึกษาที่มีประสิทธิภาพต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
 การให้คำปรึกษาในโครงการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ (เช่น โครงการซ่อมสร้าง)
 การให้คำปรึกษาในการพัฒนาขึ้นใหม่ (ในการพัฒนาแผนสำหรับการสร้างใหม่และปรับปรุงอาคาร
 ขนาดใหญ่)

การให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (เช่น การ
 วิเคราะห์เพื่อการลงทุนในการทำไร่ ความเหมาะสมของสถานที่ และการพยากรณ์ความต้องการ)

การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นิติบุคคล (CRE)

การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สาธารณะ (PRE)

(2) ด้านโครงสร้างองค์กร

องค์กรประเมินราคาทรัพย์สินควรมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบเป็นกรมหรือ
 องค์กรมหาชน เพื่อให้มีอำนาจในการบริหารและตัดสินใจเบ็ดเสร็จในตัวเอง ซึ่งจะทำให้การบริหาร
 งานมีความคล่องตัวและมีทิศทางที่ชัดเจน เนื่องจากเป็นหน่วยงานหลักที่มีความสำคัญต่อระบบ
 เศรษฐกิจของประเทศในอนาคตเหมือนเช่นเดียวกับต่างประเทศ

(3) ด้านบุคลากร

เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินควรมีคุณวุฒิทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน
 โดยตรง เพราะเป็นวิชาชีพเฉพาะด้านต้องมีความรู้หลายอย่าง อาทิเช่น การสำรวจ การประเมินราคา
 ทรัพย์สิน กฎหมายเศรษฐศาสตร์ การเงินการบัญชี สถิติ โยธาหรือก่อสร้าง ซึ่งหลักสูตรการ
 ประเมินราคาทรัพย์สินจะมีการสอนวิชาการต่างๆ เหล่านี้ทั้งหมด และอาจจะต้องมีประสบการณ์
 ฝึกอบรมหรือทำงานด้านนี้มาก่อนด้วยหรืออาจจะต้องจดทะเบียนเพื่อรับใบอนุญาตในการประกอบ
 วิชาชีพนี้มาก่อนจึงจะสมัครสอบเข้ารับราชการได้

(4) ด้านกฎหมาย

ควรมีการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยตรง เพื่อ
 ส่งเสริมและสนับสนุนการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และ
 ควรมีการพิจารณาทบทวนกฎหมายที่ให้อำนาจแก่หน่วยงานภาครัฐในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น ได้แก่
 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ และพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน ว่ามีความซ้ำซ้อนกัน
 หรือไม่ และควรปรับปรุงแก้ไขโดยการยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับและบังคับใช้พระราชบัญญัติ
 ภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้างแทน

5.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการปฏิรูประบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ

5.3.1 ประโยชน์ต่อภาครัฐบาล

5.3.1.1 รัฐสามารถจัดเก็บรายได้ได้อย่างถูกต้องเป็นธรรม จากค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีต่างๆ

5.3.1.2 ระบบการเงินการคลังของประเทศมีเสถียรภาพ รัฐสามารถใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนนโยบายทางเศรษฐกิจของประเทศได้

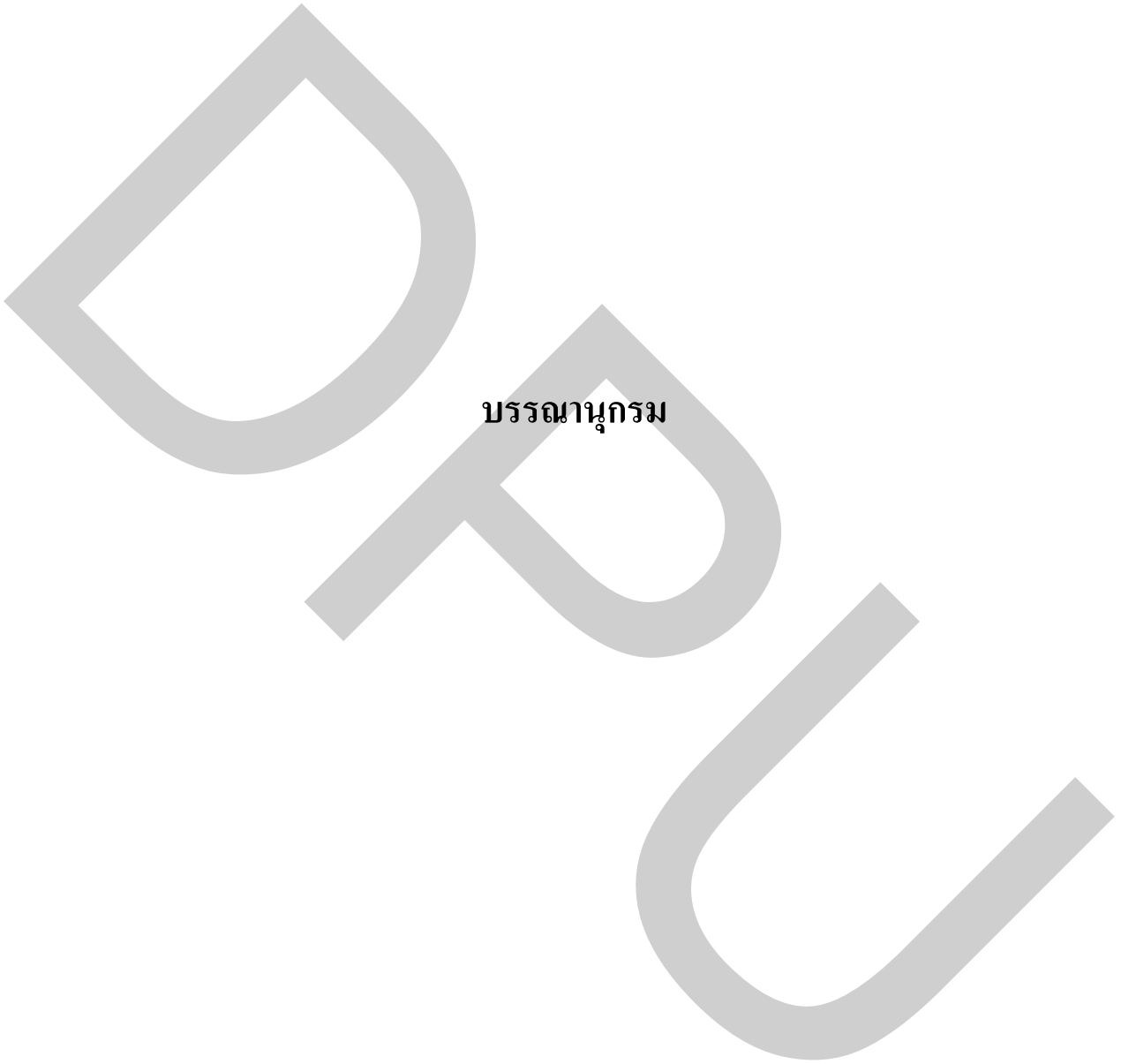
5.3.1.3 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปใช้ได้ตามกฎหมาย รัฐสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดทำราคาประเมินอันเกิดจากความซ้ำซ้อน

5.3.1.4 รัฐสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินภาครัฐได้อย่างเหมาะสม ทั้งกรณีการจัดเก็บภาษีและกรณีอื่นๆ

5.3.2 ประโยชน์ต่อภาคเอกชน

5.3.2.1 ประชาชนได้รับความเป็นธรรมในการเสียค่าธรรมเนียมฯ และภาษีต่างๆ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ถูกต้อง ลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

5.3.2.2 ประชาชนสามารถใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการตรวจสอบเพื่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นในมูลค่าของหลักประกัน



บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- เจริญ เจษฎาวัลย์. (2548). **คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน**. กรุงเทพฯ: พอดี.
- ศุภลักษณ์ พินิจภูวคณ. (2545). **คำอธิบายกฎหมายมหาชนการคลังและภาษีอากร ภาคภาษีบำรุงท้องที่**. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. (2547). **แผนปฏิบัติการประจำปีงบประมาณ 2547 และแนวทางการปฏิบัติงาน**. กรุงเทพฯ: กองการพิมพ์ กรมธนารักษ์.
- สถาบันที่ปรึกษาเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพในราชการ. (2547). **การศึกษาวิกรอบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ**. กรุงเทพฯ: กองการพิมพ์ กรมธนารักษ์.

บทความ

- แคล้ว ทองสม. (2552, มีนาคม-เมษายน). “วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินนิวซีแลนด์.” วารสาร **มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย**. หน้า 12-14.

เอกสารอื่นๆ

- สุชิน สุพรชัย. (2542). **แนวทางการปรับระดับวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินให้มีมาตรฐานสากล**. โครงการวิจัยประกาศนียบัตรบัณฑิตคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สายใจ วิทยานุมาส, พิชิต สาธิตธรรมพร และยุริ เอียวชัยพร. (2542). **การเปรียบเทียบระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐของประเทศไทย มาเลเซีย และรัฐออสเตรเลียตะวันตก**. โครงการประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สารสนเทศจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์

กรมที่ดิน. (2546). การขอทราบราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์. สืบค้นเมื่อ 9 ธันวาคม 2553, จาก

http://www.dol.go.th/dol/index.php?option=com_content&task=view&id=26&Itemid=35

แคล้ว ทองสม. (2551). ชนารักษ์เผยแม่เศรษฐกิจชะลอยังต้องเดินหน้าขยับราคาที่ดิน. สืบค้นเมื่อ

5 พฤศจิกายน 2554, จาก http://www.udclick.com/home1/index.php?option=com_content&task=view&id=21605&Itemid=130041

ทีมงานจัดความรู้ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. (2553).

อภิธานศัพท์ (Glossary) การประเมินราคาทรัพย์สิน. สืบค้นเมื่อ 24 พฤษภาคม 2553, จาก <http://www.intranet.go.th/>

มาตรฐานการกำหนดตำแหน่งนักประเมินราคาทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการ

พลเรือน พ.ศ. 2551. สืบค้นเมื่อ 5 พฤศจิกายน 2553, จาก

<http://intranet.dpim.go.th/position/doc/3-8-005p3805.pdf>

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. สืบค้นเมื่อ 25 พฤศจิกายน 2553, จาก

<http://www.thaiappraisal.org/thai/index.php>

สมาคมนักประเมินอิสระไทย. สืบค้นเมื่อ 13 ธันวาคม 2553, จาก

http://www.tva.or.th/ewt_news.php?nid=391

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. สืบค้นเมื่อ 13 ธันวาคม 2553, จาก

<http://www.vat.or.th/th/objective.php>

หมอที่ดิน. (2546). เชื้อหรือไม่วิธีการ โอนที่ดินของไทยนั้นเร็วติดอันดับโลกแล้ว. สืบค้นเมื่อ

15 พฤศจิกายน 2553, จาก [http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=](http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=9)

[landclinic&group=9](http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&group=9)

หลักสูตรประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการประเมินราคาทรัพย์สิน. สืบค้นเมื่อ 24 ธันวาคม 2553,

จาก http://www.bus.tu.ac.th/gdp_curr.html

ภาษาต่างประเทศ

BOOKS

- Dass R, Paper entitled. (1977). **The Organization and Establishment of Central Valuation Department and its problems.** First Conference of Heads of commonwealth Valuation Department. Kuala Lumpur.
- Elvin Fernandez. (1996). **Current Valuation Standards & Practices in Malaysia The 9th Asean Valuers Congress.** Bangkok: Thailand.
- Elvin Fernandez, Paper entiles. (1996). **Current Valuation Standards & Practices.** The 9th Asean Valuers congress. Kuala Lumpur.
- Ministry of Finance Malaysia. Valuation & Property Services Department. (1998). **Institute Penilaian Negara.** Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta Kementerian Kewangan Malaysia.
- R.O.Rost and H.G.Gollins. (1981). **Land Valuation and Compensation in Australia.** New South Wale: Australian Institute of Valuers.

ELECTRONIC SOURCES

- Australian Surveying & Land Information Group. Department of Industry Science and Resources. Scrivener Building, Dunlop Court. Fern Hill, Bruce Act 2617. Retrieved December 3, 2010, from [http:// www.anslig.gov.au/facts/map.htm](http://www.anslig.gov.au/facts/map.htm)
- Daiwa Real Estate Appraisal. (2003). A general real estate consultant. Retrieved April 14, 2011, from <http://www.daiwakantei.co.jp/eng/index.html>
- Government of Western Australia. Valuer General's Office. Annual Report, 1998 Retrieved March 3, 2010, from [http:// www.vgo.wa.gov.aul](http://www.vgo.wa.gov.aul)
- Government of Western Australia. Valuer General's Office. Annual Report, September 1996. Retrieved March 3, 2010, from [http:// www.lgat.tas.gov.au/Reports/valuat96/valuat961.ht](http://www.lgat.tas.gov.au/Reports/valuat96/valuat961.ht)

Japan's Real Estate Appraisal Standard and International Valuation Standard. Retrieved April 15,

2011, from http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=th&rurl=translate.google.co.th&s

Overview of The Board. (1999). October 31). Retrieved April 26, 2010, from

[http:// www.4joring.my/lppeh/overview.htm](http://www.4joring.my/lppeh/overview.htm)

Qoutable Value. (2003). Think Property Think QV. Retrieved December 25, 2010, from

<http://www.qv.co.nz/>

The Association for Real Estate Securitization. Retrieved April 15, 2011, from

http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=th&rurl=translate.google.co.th&s

๕๒๕

ภาคผนวก

สำเนาฉบับ

ประกาศจังหวัดปทุมธานี

เรื่อง การปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินและกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงเพิ่มเติม

ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดปทุมธานี ได้ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน พ.ศ. 2551-2554 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เพื่อใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 นั้น

เนื่องจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดปทุมธานี ได้ปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินที่ดิน รวม 119 แปลง และกำหนดราคาประเมินที่ดินเพิ่มเติม จำนวน 1 แปลง

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 105 สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดปทุมธานี โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2551 ให้ดำเนินการ ดังนี้

1. ยกเลิกราคาประเมินที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา พ.ศ. 2551-2554 ที่ประกาศไว้เดิม จำนวน 119 แปลง ตามบัญชียกเลิกราคาประเมินที่ดินแนบท้ายประกาศนี้
2. ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา พ.ศ. 2551-2554 เล่มที่ 65(แก้ไขเพิ่มเติม) และ 66(แก้ไขเพิ่มเติม) แนบท้ายประกาศนี้ เพื่อใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2551



(นายเมธีรินทร์ เมธาวีกุล)

ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี

ประธานคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ประจำจังหวัดปทุมธานี

2.16.12.10.1
 8
 82
 82
 82



ประกาศจังหวัดพิจิตร

เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชี

ด้วยคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติในการประชุมคณะกรรมการ
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ครั้งที่ 3/2548 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2548 กำหนดหลักเกณฑ์การ
ประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่ไม่ได้
กำหนดราคาไว้ในบัญชี ดังนี้

1. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมี
ระยะเวลาถือครองแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์
จัดทำขึ้นและประกาศใช้แล้ว

2. สำหรับที่ดินที่มีสภาพเป็นทางหรือที่ดินที่แปลงเพื่อเป็นทางให้กำหนดราคาไว้
ร้อยละ 50 ของราคาประเมินที่ดินที่ตัดทางนั้น หากราคาประเมินที่ดินที่ตัดทางนั้นมีหลายราคา
ให้กำหนดราคาไว้ร้อยละ 50 ของราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินที่ตัดทางนั้น

อนึ่งหลักเกณฑ์ตามประกาศของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ประจำจังหวัด ในส่วนที่กำหนดไว้แล้วตามประกาศนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ตามประกาศ
ฉบับนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ตามประกาศฉบับนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ออกใช้ในต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2548

D. Komlot

(นายเฉลิมพล รัตนามณี)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด พิจิตร

ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจิตร

ประธานคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ประจำจังหวัดพิจิตร

บันทึกหลักการและเหตุผล**ประกอบร่างพระราชบัญญัติการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ**

พ.ศ.

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

เหตุผล

โดยที่เป็นการสมควรให้มีกฎหมายเฉพาะเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อันมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยภาษ่นั้น หรือเพื่อใช้ในการปฏิบัติงานของหน่วยงานของรัฐ ประกอบกับพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้กระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินสมควรนำหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่บัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินมาปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาวะการณ์และสอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ของกระทรวงการคลังดังกล่าวด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ ให้มีคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมสรรพากร ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง อีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สรรพากรพื้นที่ และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้องอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ธนารักษ์พื้นที่ เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่จังหวัดใดมีสรรพากรพื้นที่มากกว่าหนึ่งคน ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดให้สรรพากรพื้นที่คนหนึ่งเป็นกรรมการตาม (๒)

มาตรา ๑๑ ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินและจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามมาตรา ๑๓

(๒) พิจารณาคำคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรา ๑๓

(๓) เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการดำเนินการตามหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(๔) ให้คำปรึกษาและคำแนะนำในการปฏิบัติงานของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ หรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

มาตรา ๑๒ ภายใต้งบกับวรรคสอง ให้นำความในมาตรา ๗ มาตรา ๘ และมาตรา ๙ มาใช้บังคับกับวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด โดยอนุโลม

ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดพ้นจากตำแหน่งเมื่อคณะกรรมการให้ออก

มาตรา ๑๓ ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน และแผนที่ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน และการจัดทำบัญชีและแผนที่ตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๘ ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านตามมาตรา ๑๗ ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำคัดค้าน

ในการพิจารณาคำคัดค้าน ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดมีอำนาจเรียกผู้คัดค้านมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่จำเป็น หากผู้คัดค้านไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสาร คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดมีอำนาจสั่งยกคำคัดค้าน

มาตรา ๒๐ เมื่อคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านตามมาตรา ๑๗ แล้ว และเห็นด้วยกับข้อกล่าวอ้างในคำคัดค้าน ให้ดำเนินการแก้ไขการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการคัดค้านให้ถูกต้อง และให้ประธานคณะกรรมการการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่ประกาศใช้ในเวลาขึ้น โดยให้มีผลนับแต่วันที่ขึ้นคำคัดค้าน ทั้งนี้ เฉพาะรายการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีการคัดค้าน และจัดส่งให้แก่หน่วยงานตามมาตรา ๑๕ ด้วย

ในกรณีกรณีที่คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดเห็นว่าคำคัดค้านฟังไม่ขึ้น ให้มีคำสั่งยกคำคัดค้าน

ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว

คำสั่งของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๑ ในระหว่างเวลาที่ใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของจังหวัดใด เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า

(๑) ราคาของทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดแตกต่างไปจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามบัญชีดังกล่าวมาก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง หรือ

(๒) มีทรัพย์สินใหม่เกิดขึ้นและยังมิได้มีการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินนั้นไว้

ให้คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดของจังหวัดนั้นพิจารณากำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งโดยเร็ว แล้วให้ประธานคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมมูลค่าประเมินของทรัพย์สินนั้นในบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของจังหวัดที่ประกาศใช้ในเวลาขึ้น

ให้นำมาตรา ๑๕ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ มาตรา ๑๙ และมาตรา ๒๐ มาใช้บังคับกับการส่งบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคสอง โดยอนุโลม

มาตรา ๒๒ เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากที่บัญญัติไว้มาตรา ๑๓ ได้

ในการประกาศตามวรรคหนึ่ง ต้องระบุถึงประเภทของทรัพย์สินและวัตถุประสงค์แห่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นด้วย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๓ ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐอาจขอให้กรมธนารักษ์ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะก็ได้

มาตรา ๒๔ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด และพนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) สอบถามหรือเรียกให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง หรือขอให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่น เพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(๒) เข้าไปในที่ดินของบุคคลใด เพื่อทำการสำรวจและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าเป็นเวลาดำเนินการไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และในกรณีมีความจำเป็นต้องเข้าไปตรวจสอบในโรงเรือนหรืออาคาร ไม่ว่าจะมิได้อยู่อาศัยอยู่ในโรงเรือนหรืออาคารดังกล่าวหรือไม่ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าเป็นเวลาดำเนินการไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และในกรณีความจำเป็นต้องเข้าไปตรวจสอบในโรงเรือนหรืออาคาร ไม่ว่าจะมิได้อยู่อาศัยอยู่ในโรงเรือนหรืออาคารดังกล่าวหรือไม่ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรืออาคารดังกล่าวก่อนด้วย

มาตรา ๒๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๒๖ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด และพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๒๗ ให้คณะกรรมการประกาศกำหนดปีที่เริ่มใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินเป็นครั้งแรกพร้อมกันทั่วประเทศ

ในระหว่างที่ยังไม่มีการประกาศใช้บัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มาใช้เป็นบัญชีกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน จนกว่าจะมีการประกาศใช้บัญชีตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๒๘ บรรดากฎกระทรวง ประกาศ ระเบียบ หรือข้อบังคับ เกี่ยวกับ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งยังคงใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับได้ต่อไป จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวง ประกาศ ข้อบังคับ หรือระเบียบ ตามพระราชบัญญัตินี้ ออกใช้บังคับ

มาตรา ๒๕ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัดซึ่งตั้งขึ้นตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ ฉ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ และดำรงตำแหน่งอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับ

คณะกรรมการและคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการและคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๐ บทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ระเบียบ หรือคำสั่งใด อ้างถึง “ราคาประเมินทุนทรัพย์” คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์” และ “คณะกรรมการประจำจังหวัด” ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ระเบียบ หรือคำสั่งนั้น อ้างถึง “มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน” “คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” และ “คณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัด” ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ กับออกกฎกระทรวงและประกาศ เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและประกาศนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี



LAWS OF MALAYSIA

REPRINT

Act 242

VALUERS, APPRAISERS AND ESTATE AGENTS ACT 1981

Incorporating all amendments up to 1 January 2006

PUBLISHED BY
THE COMMISSIONER OF LAW REVISION, MALAYSIA
UNDER THE AUTHORITY OF THE REVISION OF LAWS ACT 1968
IN COLLABORATION WITH
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BHD
2006

- (e) information on property development (including development costs), property investment and property management in all or any of the sectors of the property market; and
- (f) information necessary for the development of property market indices and cost indices.

(4) With regard to the services mentioned in subsection (2), the Director General may, except where the service is rendered to the Government, charge such fees as may be prescribed by the Minister.

(5) The fees and charges prescribed under this section may be reduced, waived or refunded as the Minister thinks fit.

Access to lands, buildings, etc.

5. (1) The Director General or any officer authorized by him may—

- (a) when reasonably necessary for the purposes of carrying out the Director General's functions under this Act, enter at all reasonable hours into and upon any land, building or premises, and inspect the same without liability for trespass;
- (b) put either verbally or in writing to the owner or his agent or the person in occupation or charge of that land, building or premises any relevant questions to enable him to perform his functions under this Act professionally; and
- (c) inspect any books, documents and papers in the charge of any person, including a public officer, for the purpose of carrying out his functions under this Act and without charge take extracts therefrom.

(2) If after being informed of the purpose in desiring to enter and inspect the land, building or premises, or in putting the questions or in seeking to inspect such books, documents or papers relevant to the performance of his functions under this Act, the agent or person refuses or fails to allow such entry or inspection, or refuses or wilfully omits to answer to the best of his knowledge or belief any such question either verbally or in writing as the questioner may have requested, or wilfully makes any false statement in reply to that question, or refuses to allow such books, documents or

papers to be inspected or extracts taken therefrom, he commits an offence and is liable on conviction to a fine not exceeding *ten thousand ringgit or to a term of imprisonment not exceeding three months or to both.

Submission of relevant information

6. (1) The Director General may require the submission to him by any person of any relevant information necessary for the carrying out of his functions under this Act on a form within a stated period, such form and period to be prescribed by the Minister.

(2) The information required under subsection (1) shall include—

(a) details of sales, purchases, results of auctions and tenders, lettings and leases; and

(b) such other information as the Director General thinks necessary for the carrying out of his functions under this Act.

(3) If after being informed of the purpose in requiring the information and of the authority so to do, any person refuses to submit the required information within the prescribed period or wilfully supplies any false information, that person commits an offence and is liable on conviction to a fine not exceeding ten thousand ringgit or to a term of imprisonment not exceeding three months or to both.

Power of delegation

7. (1) For the purposes of carrying out the objects and purposes of this Act and exercising his powers, duties and functions, the Director General may, with the approval of the Minister, delegate to any officer under his administrative control any of his powers, duties and functions under this Act.

(2) Any such delegation may be made in respect of any particular matter or any class of matters or generally or may be limited to any part of Malaysia and may be made subject to such terms and conditions as the Director General thinks fit.

(3) Any delegation under this section shall be revocable at will and shall not prevent the exercise or performance of any powers, duties or functions by the Director General.

*NOTE—Previously “five thousand ringgit”—see valuers, Appraisers and Estate Agents (Amendment) Act 1997 [Act A980].

(5) In the case of the first appointees to the Board such appointees shall within six months of the Board being first established be registered under the relevant provisions of this Act as registered valuers.

(5A) In the case of the first appointees to the Board referred to in paragraph (2)(cc) such appointees shall within six months of their appointment be registered under the relevant provisions of this Act as registered estate agents.

(6) The members of the Board appointed under paragraphs (2)(b), (c), (cc) and (d) shall hold office for three years or for such shorter period as the Minister may specify and shall be eligible for re-appointment.

(7) If any member of the Board dies or resigns or has his appointment revoked, a new member shall as soon as practicable be appointed in his place and the member so appointed shall hold office for the remainder of the term for which his predecessor was appointed.

(8) The First Schedule shall have effect with respect to the Board.

Functions of the Board

10. The functions of the Board shall be—

- (a) to keep and maintain a Register of Valuers, Appraisers and Estate Agents, a Register of Probationary Valuers/ Probationary Estate Agents and a Register of Firms;
- (b) to approve or reject applications for registration under this Act or to approve any such application subject to such conditions and restrictions as it may deem fit to impose;
- (c) to hold disciplinary proceedings in accordance with Part VII;
- (d) to hold or cause to be held examinations of persons who desire to qualify themselves for registration under this Act;

- (e) to prescribe from time to time with the approval of the Minister the fees payable under this Act including the scales of fees to be charged by registered valuers or appraisers or estate agents for professional advice or services rendered;
- (f) to hear and determine disputes relating to the professional conduct or ethics of valuers, appraisers and estate agents or to appoint a committee or arbitrator to hear and determine such disputes;
- (g) to determine and regulate the professional conduct and ethics of valuers, appraisers and estate agents and to set standards of professional practice;
- (h) to award scholarships to persons who undertake professional courses in valuation or estate agency or any related discipline and to award grants or donations for the promotion of the profession;
- (ha) to appoint members of the Board to sit on any board, committee or body formed for any purpose relating to the profession or to any related profession;
- (hb) to borrow or in any manner raise money for the purchase or lease of any immovable property required by the Board and to dispose of or deal with such property as the Board deems fit; and
- (i) generally, to do all such acts, matters and things as are necessary to carry out the provisions of Part III to Part VIII.

Examiners and other staff

11. (1) The Board may appoint examiners and such other officers and employees as it considers necessary for the discharge of its functions.

(2) The examiners and other officers and employees shall hold office for such period, receive such salaries and allowances, and be subject to such other terms and conditions of service as may be determined by the Board.

Section 6

Part II Administration**6 Valuer-General**

- (1) The Governor may designate a person to be the Valuer-General under this Act.
- (2) A person cannot be the Valuer-General unless:
 - (a) the person is a member of the Authority's staff; and
 - (b) the person has, in the opinion of the Minister, the qualifications and experience appropriate to the exercise of the powers, and the performance of the duties and functions, conferred or imposed upon the Valuer-General by or under this Act.
- (3) The power to designate a person to be the Valuer-General includes:
 - (a) the power to revoke a designation previously made under that power; and
 - (b) the power to designate a person to perform functions of another person who is designated to be the Valuer-General when it is impractical for that other person to perform the functions.
- (4) When the *Land Information Authority Act 2006* section 168 comes into operation the person who, immediately before then, is the Valuer-General becomes the Valuer-General as if designated under subsection (1) for the balance of the person's term of office.

7 Valuer-General to administer Act

- (1) The Valuer-General shall have the general administration of this Act.
- (2) The Valuer-General shall, in valuing any land under this Act, exercise an independent judgment and not be subject to direction from any person.



TERRITORY OF COCOS (KEELING) ISLANDS

Valuation of Land Act 1978 (WA)(CKI)

comprising the *Valuation of Land Act 1978*, an Act of Western Australia, in its application to the Territory as amended and in force under section 8A of the

Cocos (Keeling) Islands Act 1955

Act No. 74 of 1978 as amended

This compilation was prepared on 1 December 2009 taking into account amendments up to Act No. 33 of 2009

The text of any of those amendments not in force on that date is appended in the Notes section

The operation of amendments that have been incorporated may be affected by application provisions that are set out in the Notes section

Prepared by the Office of Legislative Drafting and Publishing,
Attorney-General's Department, Canberra

Section 10

10 Other powers of inspection

- (1) The Valuer-General shall at all reasonable times have full and free access to all land, buildings, places and documents for the purpose of ascertaining the ownership of or valuing any land or for any purpose related thereto, and may make extracts from or copies of any such documents.
- (2) A person shall not obstruct the Valuer-General in the exercise of his powers under subsection (1).

11 Power to obtain information

- (1) The Valuer-General may, for the purpose of determining the ownership or value of any land put any question either orally or in writing to the owner or agent of the owner or trustee of land or to any person in occupation or charge of land or entitled to occupy or use land.
- (2) A person who, after being informed by the Valuer-General of the purpose in putting a question and of his authority to do so, omits or refuses to answer the question to the best of his knowledge or belief either orally or in writing as requested, or knowingly makes a false answer to the question, commits an offence.

12 Attendance, giving evidence and production of documents

- (1) The Valuer-General may, by notice in writing, require any person to attend before him, or any other officer authorised by him in that behalf, and to give such evidence and to produce all such documents in the person's custody or under his control as the Valuer-General or the officer shall consider necessary to determine any matter relating to the ownership or valuation of any land.
- (2) The Valuer-General may require the evidence be given on oath, and either orally or in writing and for that purpose he or the officer authorised as mentioned in subsection (1) may administer an oath.

18 Determining values for general valuations

For the purposes of a general valuation, the Valuer-General shall determine, or cause to be determined, with respect to rateable land, the gross rental value or the unimproved value, as the case requires, so far as that value is required by a rating or taxing authority for the purpose of assessing any rate or tax or is, in the opinion of the Valuer-General, reasonably likely to be so required before the next general valuation of the land is made.

19 Time at which value to be ascertained

When a general valuation of rateable land is made in a valuation district, any value assigned to land shall be the value as at the date of valuation fixed by the Valuer-General, being a date not earlier than 1 July in the financial year in which the general valuation is commenced.

20 Time when general valuation comes into force

The valuations comprising a general valuation relating to land shall come into force on such day as is determined by the Valuer-General and supersede any previous valuations of gross rental value or unimproved value, as the case may be, in force under this Act relating to that land.

21 Notice of general valuation to be published in Gazette and newspapers

- (1) The Valuer-General shall, not later than 42 days after a general valuation comes into force, cause notice of the making of the general valuation to be published in the *Government Gazette* and in one issue of each of 2 newspapers having general circulation within the valuation district.
- (2) A notice published under subsection (1) shall specify:
 - (a) the valuation district to which the general valuation relates;
 - (b) the date of valuation of the general valuation;
 - (c) the date on which the general valuation shall, or shall have, come into force;

Part IV Objections and review

32 Objections to valuation

- (1) Any person liable to pay any rate or tax assessed in respect of land who is dissatisfied with a valuation of such land made under Part III, may serve upon the Valuer-General or any rating or taxing authority a written objection to the valuation:
 - (a) in the case of land the subject of a general valuation, within 60 days after the date on which the making of the valuation was notified in the *Government Gazette* under section 21 or section 22; and
 - (b) in any case where the valuation is the basis of the assessment by a rating or taxing authority of any rate or tax, within 60 days after the issue of such an assessment.
- (1a) In subsection (1), *person liable to pay any rate or tax assessed in respect of land* includes the authorised representative of such a person.
- (2) An objection to a valuation of land shall:
 - (a) describe the relevant land so as to identify it;
 - (b) identify the valuation objected to; and
 - (c) set out fully and in detail the grounds of objection and the reasons in support of those grounds of objection.
- (3) An objection to a valuation of land may be made on the ground that the valuation is not fair or is unjust, inequitable or incorrect, whether by itself or in comparison with other valuations in force under this Act.
- (4) A person may not make more than one objection to the one valuation during any period of 12 months.
- (5) Where an objection to a valuation is served on a rating or taxing authority, that authority shall as soon as practicable refer the objection to the Valuer-General and advise him of the date on which the objection was served on that authority.

Section 33

- (6) The Valuer-General may, for reasonable cause shown by a person entitled to make an objection, extend the time for service of the objection for such period as the Valuer-General considers reasonable in the circumstances and whether or not the time for service of the objection has already expired.
- (7) The Valuer-General shall, with all reasonable despatch, consider any objection and may either disallow it or allow it, wholly or in part.
- (8) The Valuer-General shall promptly serve upon the person by whom the objection was made written notice of his decision on the objection and a brief statement of his reasons for that decision.
- (9) Where the Valuer-General decides to allow an objection, wholly or in part, he shall also advise the person by whom the objection was made of any consequent amendment of valuation; and where the Valuer-General decides to disallow an objection, wholly or in part, he shall also advise that person of the time within which and the manner in which a review of the valuation may be sought.

33 Appeal against valuation

- (1) Any person who is dissatisfied with the decision of the Valuer-General on an objection by that person may, within 60 days (or such further period as the Valuer-General, before or after the expiry of that time, for reasonable cause shown by the person, allows) after service of notice of the decision of the Valuer-General, serve on the Valuer-General a notice requiring that the Valuer-General refer the valuation to the State Administrative Tribunal for a review.
- (2) Upon receipt of such notice the Valuer-General shall promptly refer the valuation to the State Administrative Tribunal for a review.
- (3) The Valuer-General is to effect the reference by forwarding the notice to the executive officer of the State Administrative Tribunal together with the objection and a copy certified by or on behalf of the Valuer-General of:
 - (a) the record of the valuation; and

Section 35

- (b) the reasons, if any, for the valuation.

34 Valuer-General to advise rating and taxing authorities of objections and appeals

The Valuer-General shall promptly advise every rating or taxing authority obliged to adopt or use, or which has adopted, any valuation:

- (a) of receipt by him of an objection to the valuation;
- (b) of any allowance by him of an extension of time for service of an objection to the valuation;
- (c) of his decision on an objection to the valuation and the reasons therefor;
- (d) of any amendment of the valuation consequent upon his allowance, wholly or in part, of an objection to the valuation; and
- (e) of receipt by him of a notice requiring him to refer the valuation to the State Administrative Tribunal for a review.

34A Amended valuation not to apply before the year of objection

Any amendment of a valuation consequent upon the allowance, wholly or in part, of an objection to a valuation or consequent upon a review by the State Administrative Tribunal shall not apply for the purposes of any rating or taxing year before the year in respect of which the objection was served.

35 Appeal against refusal to extend time for objection or appeal

- (1) A person who is dissatisfied with a decision of the Valuer-General to refuse to extend the time for service of an objection against a valuation or for service of a notice requiring the Valuer-General to refer the valuation to the State Administrative Tribunal for a review may serve on the Valuer-General a notice requiring the Valuer-General to refer the decision to refuse to extend time to the State Administrative Tribunal for a review.

Section 36

- (2) Upon receipt of such notice the Valuer-General shall promptly refer the decision to the State Administrative Tribunal for a review.
- (3) The Valuer-General is to effect the reference by forwarding the notice to the executive officer of the State Administrative Tribunal together with the objection and a copy certified by or on behalf of the Valuer-General of:
 - (a) the decision to refuse to extend the time; and
 - (b) the reasons, if any, for the decision.

36 General appeal against valuation

- (1) Where there is a question of general interest as to whether proper principles have or have not been applied in the valuation under this Act of the whole or a definable part of the land in a valuation district, a rating or taxing authority having an interest in the valuation or any person liable to pay any rate or tax on the basis of the valuation of any part of the land may apply to the State Administrative Tribunal for a review of the question.
- (2) A person liable to pay any rate or tax shall not apply under this section to have a question relating to his own individual case resolved.

36A New matters raised on review

- (1) Upon a review by the State Administrative Tribunal on a referral under section 33 or 35, the State Administrative Tribunal may consider:
 - (a) grounds in addition to those stated in the notice of objection; and
 - (b) reasons in addition to any reasons previously given for the Valuer-General's decision that is under review.
- (2) The State Administrative Tribunal is to ensure, by adjournment or otherwise, that each party and any other person entitled to be heard has a reasonable opportunity of properly considering and responding to any new ground or reason that the State Administrative Tribunal proposes to consider in accordance with subsection (1).

Section 36B

36B Written reasons for certain determinations to be given and published

- (1) If the State Administrative Tribunal considers that an order it makes determining a matter coming before it on a referral under section 33 or 35 is of general interest or significance, it is to prepare written reasons for its order and give a copy of the reasons to each party and publish the written reasons.
- (2) Subsection (1) has effect in addition to the provisions of the *State Administrative Tribunal Act 2004*.

**Reprint
as at 1 November 2010**



Rating Valuations Act 1998

Public Act 1998 No 69
Date of assent 23 June 1998
Commencement see section 1(2)

Note

Changes authorised by section 17C of the Acts and Regulations Publication Act 1989 have been made in this reprint. A general outline of these changes is set out in the notes at the end of this reprint, together with other explanatory material about this reprint.

This Act is administered by Land Information New Zealand.

Contents

- Title
1 Short Title and commencement
2 Interpretation

**Part 1
Functions and powers of Valuer-General**

- 3 Valuer-General
4 Functions and powers of Valuer-General
5 Valuer-General may make rules setting requirements in relation to valuations and district valuation rolls
5A Meaning of certificate of title
5B What constitutes rating unit if there is certificate of title
5C What constitutes rating unit if there is no certificate of title

**Part 2
District valuation rolls**

- 6 District valuation rolls to be used as basis for rating [Repealed]
7 Territorial authorities to prepare and maintain district valuation rolls
8 Persons who may provide valuations

General revaluations

- 9 General revaluation of rolls at 3-yearly intervals
10 Territorial authority to supply details of general revaluation to Valuer-General

- 11 Valuer-General's approval required before general revaluation may be implemented
 12 General revaluation to be publicly notified upon completion
 13 Notice of general revaluation to owners and occupiers

Alterations to rolls

- 14 Alterations during currency of rolls
 15 Alteration may be backdated in case of certain omissions
 16 New valuation on request
 17 Notice of alterations, etc. to owner and ratepayer

Equalisation certificates and special rating areas

[Repealed]

- 18 Equalisation certificates and special rating areas under Rating Powers Act 1988 *[Repealed]*
 19 Valuer-General's approval required before rating may proceed on basis of equalisation certificate or special rating area *[Repealed]*

Part 3

Special provisions relating to determination of rateable values

- 20 Value of trees and minerals
 21 Value of land subject to lease
 22 Rates-postponement values of farmland *[Repealed]*
 23 Special rateable values of industrial or commercial land in residential or rural areas *[Repealed]*
 24 Special rateable values of residential land in commercial or industrial areas *[Repealed]*
 25 Special rateable values of single or double-unit dwellings where values influenced by demand for multi-unit housing *[Repealed]*
 26 Special rateable values of existing use properties *[Repealed]*
 27 Special rateable values of land subject to special preservation conditions *[Repealed]*
 28 Rates-postponement or special rateable value need not be determined unless likely to be lower than normal rateable value *[Repealed]*
 29 When rates-postponement and special rateable values to be entered in valuation roll *[Repealed]*
 30 Land ceasing to be used for purpose for which rates-postponement or special rateable value determined *[Repealed]*
 31 Notice to owners and occupiers in relation to rates-postponement or special rateable value *[Repealed]*

Part 4

Objections

- 32 Objection by owner or ratepayer
 33 Objection by other persons
 34 Objection to be initially reviewed by valuer
 35 Notification of result of review
 36 Persons affected may require objection to be heard by Land Valuation Tribunal
 37 Valuer-General may object to any valuation, or join proceedings
 38 Proceedings of Land Valuation Tribunal
 39 Territorial authority to give effect to decisions of Tribunal
 40 Valuation may be acted on while appeal pending

Part 5

Miscellaneous provisions

- 41 Copies of entries in rolls available to public
 42 Territorial authorities to maintain and supply information to Valuer-General
 43 Regional councils to share costs of maintaining district valuation rolls
 44 Territorial authorities may be required to supply valuation services for equalisation certificates and special rating areas *[Repealed]*
 45 Powers of entry
 46 Provisions relating to notices
 47 Delegation of Valuer-General's functions and powers
 48 Appearance in legal proceedings of Valuer-General
 49 Expenses of administration of Valuer-General
 50 Delegation of functions and powers of territorial authority
 51 Sale of information obtained under Act not prevented by Copyright Act 1994
 52 Regulations

Repeals and amendments

- 53 Repeals
54 Amendments to other Acts, etc

Savings

- 55 References to Valuer-General in leases and other documents
56 References to this Act, etc
57 Savings relating to proceedings
58 Saving of pre-1971 definitions of improvements and value of improvements in certain cases

Transitional provisions relating to valuation rolls

- 59 Existing valuation rolls to continue in force
60 Territorial authorities may be required to use services of Valuation New Zealand Limited until 1 September 2000
61 Valuer-General and New Zealand Local Government Association to agree on which territorial authorities need not use Valuation New Zealand Limited
62 Saving for Auckland City Council
63 Saving in respect of rules made on or before 1 August 1998

Schedule 1
Enactments repealed

Schedule 2
Amendments to other Acts

An Act to—

- (a) **provide for the Valuer-General to be a statutory officer within Land Information New Zealand; and**
(b) **introduce contestability to the rating valuations market by assigning to the Valuer-General a regulatory rather than a participatory role in the preparation of district valuation rolls; and**
(c) **repeal the Valuation of Land Act 1951 and generally restate the law relating to the valuation of land for rating purposes**

1 Short Title and commencement

- (1) This Act may be cited as the Rating Valuations Act 1998.
(2) This Act comes into force on 1 July 1998.

2 Interpretation

In this Act, unless the context otherwise requires,—

annual value, in relation to any rating unit, means the greater of—

- (a) the rent at which the unit would let from year to year, reduced by—
(i) 20% in the case of houses, buildings, and other perishable property; and
(ii) 10% in the case of land and other hereditaments:
(b) 5% of the capital value of the fee simple of the unit

capital value of land means, subject to sections 20 and 21, the sum that the owner's estate or interest in the land, if unencumbered by any mortgage or other charge, might be expected to realise at the time of valuation if offered for sale on such reasonable terms and conditions as a bona fide seller might be expected to require

department means Land Information New Zealand, or such other department or ministry as has, with the authority of the Prime Minister, for the time being assumed responsibility for the administration of this Act

2002 (2002 No 6).

Section 2 **territorial authority**: substituted, on 1 July 2003, by [section 262](#) of the Local Government Act 2002 (2002 No 84).

Section 2 **valuation services** paragraph (a)(i): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 2 **valuation services** paragraph (a)(iii): substituted, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Part 1 Functions and powers of Valuer-General

3 Valuer-General

- (1) There is from time to time to be appointed under the [State Sector Act 1988](#) a Valuer-General.
- (2) The Valuer-General reports directly to the Minister on the exercise of his or her functions and powers under this Act.

Compare: 1951 No 19 s 4

4 Functions and powers of Valuer-General

- (1) The functions of the Valuer-General are—
 - (a) to provide technical advice to the Government on valuation issues and on the regulation of the provision of rating valuations:
 - (b) to set minimum quality standards and specifications necessary for the maintenance and upkeep of district valuation rolls in the interests of ensuring a nationally consistent, impartial, independent, and equitable rating valuation system:
 - (c) to monitor and audit rating valuations against the minimum standards and specifications:
 - (d) to certify to local authorities that the district valuation roll meets the minimum standards.
- (2) The Valuer-General may from time to time—
 - (a) make rules in relation to rating units, rating valuations, district valuation rolls, and the distribution of rateable values, in accordance with [section 5](#):
 - (b) audit and monitor local authorities, and those contracted by local authorities to undertake rating valuation services, for compliance with the provisions of this Act and rules and regulations made under this Act, and with any other legislation relating to the valuation of land for rating purposes:
 - (c) require local authorities to collect and provide to the Valuer-General such information as the Valuer-General thinks fit for the purpose of carrying out his or her functions.

Section 4(2)(a): substituted, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

5 Valuer-General may make rules setting requirements in relation to valuations and district valuation rolls

- (1) The Valuer-General may from time to time make rules for all or any of the following purposes:
 - (a) prescribing standards, specifications, and methodologies for the rating valuation process, including—
 - (i) the data which must be gathered and the form in which it is gathered:
 - (ii) the processes which must be followed in gathering the data:
 - (iii) the processes for forwarding that data to the Valuer-General:
 - (b) prescribing who may carry out valuations or provide valuation services for the purposes of this Act:
 - (c) prescribing rules as to the maintenance and content of district valuation rolls (including what

revaluing every rating unit within its district to ensure that the roll represents values current as at the date of the revaluation.

- (2) Any such general revaluation is to be undertaken on the basis of values as at such date as is determined by the territorial authority and advised to the Valuer-General.
- (3) Any such general revaluation must comply with rules made by the Valuer-General for the purpose.

Compare: 1951 No 19 ss 9–11

Section 9(1): amended, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

10 Territorial authority to supply details of general revaluation to Valuer-General

A territorial authority must supply to the Valuer-General, within the time required by the Valuer-General or by rules made under this Act,—

- (a) such information as to the values and valuation bases that are proposed to be implemented or used in the general revaluation as are specified in rules made under this Act; and
- (b) such other related information as may be required by the Valuer-General or by rules made under this Act.

11 Valuer-General's approval required before general revaluation may be implemented

- (1) As soon as reasonably practicable after receipt of all information required under section 10, the Valuer-General must either—

- (a) certify his or her approval of the general revaluation, and notify the territorial authority accordingly; or
- (b) notify the territorial authority that he or she declines to approve implementation of the general revaluation on the basis that it does not meet appropriate standards, giving reasons and specifying the areas where correction or improvement is required before approval will be given under this section.

- (2) No rate may be assessed on the basis of the values proposed in the general revaluation unless the Valuer-General has certified his or her approval of the general revaluation under this section.

Section 11(2): amended, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

12 General revaluation to be publicly notified upon completion

- (1) Upon the Valuer-General's certification of a general revaluation of its district valuation roll, the territorial authority must forthwith give public notice that—

- (a) the roll is open for inspection, free of charge, at the principal public office of the territorial authority, or at another convenient specified place, during ordinary office hours or such other hours as may be specified in the notice; and
- (b) objections to the roll must be lodged within the time fixed in regulations made under this Act.

- (2) The roll must be kept available for inspection until the period allowed for objections has expired.

- (3) The roll available for public inspection must not include the name of any person (unless necessary for identifying the rating unit) or any address other than the street address of the rating unit.

Compare: 1951 No 19 s 18A

Section 12(3): added, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

13 Notice of general revaluation to owners and occupiers

A territorial authority must give to the owner of each rating unit and ratepayer for the rating unit (if different) in its district—

- (a) a notice of the valuation placed on that land in a general revaluation; and
- (b) information as to the right of the owner or ratepayer to object to the valuation, and as to the manner in which an objection may be lodged.

Compare: 1951 No 19 s 18

Section 13: amended, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 13(b): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Alterations to rolls

14 Alterations during currency of rolls

- (1) A territorial authority may at any time, of its own motion or on the application of the owner of, or ratepayer for (if different), a rating unit appearing on the roll, make alterations to its current district valuation roll in order to readjust and correct valuations and entries and bring them up to date,—
 - (a) in the manner and circumstances specified in rules made under this Act; and
 - (b) in accordance with any procedure specified in the rules.
- (2) Any change in the valuation of a rating unit under this section—
 - (a) must preserve uniformity with existing roll values of comparable parcels of land; and
 - (b) must be notified to the affected owner or ratepayer under [section 17](#), and is subject to objection under [section 32](#).
- (3) A territorial authority that alters its district valuation roll under subsection (1) must as soon as is reasonably practicable notify that alteration to all other local authorities that use the roll for the purpose of their rating information database.

Compare: 1951 No 19 ss 12, 15

Section 14(1): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 14(2): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 14(2)(b): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 14(3): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

15 Alteration may be backdated in case of certain omissions

- (1) Subsection (2) applies if, for any reason,—
 - (a) the value of the rating unit does not appear in a current district valuation roll, either separately or as part of a larger area; or
 - (b) the value of a rating unit, or of any thing forming part of the unit, has not been included in the value of the unit as it appears in the current district valuation roll.
- (2) The value for the unit or thing must be entered on the valuation roll as from the end of the financial year that precedes the date on which the value is actually entered on the roll.
- (3) Nothing in subsection (2) authorises the entry on a district valuation roll of any thing as at a date earlier than the existence or commencement of the thing.

Section 15: substituted, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

16 New valuation on request

- (1) An owner of, or a ratepayer for (if different), a rating unit may, by written notice to a territorial authority, request the territorial authority to make a new valuation of the unit for the purpose of the district valuation roll.
- (2) The reasonable costs of the valuation are payable by the applicant, and the territorial authority may require those costs to be paid before undertaking the valuation.
- (3) The new valuation—
 - (a) is to be made so as to preserve uniformity with existing roll values of comparable parcels of land; and
 - (b) is otherwise to be made in accordance with rules made under this Act.
- (4) A new valuation under this section, or any refusal to make or alter a valuation under this section, must be notified to the owner and the ratepayer (if different) under [section 17](#), and is subject to objection under [section 32](#).
- (5) For the purposes of [section 6\(2\)](#), a new valuation under this section, and any new valuation made by a

31 Notice to owners and occupiers in relation to rates-postponement or special rateable value

[Repealed]

Section 31: repealed, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

**Part 4
Objections**

32 Objection by owner or ratepayer

(1) An owner or ratepayer (if different) may object to any information contained in a notice of valuation or to any other decision required to be notified to the owner or ratepayer under [section 13](#) or [section 17](#).

(2) The objection must be made within the time and in the manner specified in regulations made under this Act.

Compare: 1951 No 19 s 18(2)

Section 32 heading: amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 32(1): substituted, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

33 Objection by other persons

(1) A person who is the owner of, or ratepayer for (if different), a rating unit appearing on a district valuation roll may object to any other valuation entered on that roll in a general revaluation.

(2) The objection must be made within the time and in the manner specified in regulations made under this Act.

(3) The person must notify the owner of, and ratepayer for (if different), the rating unit of the objection in the prescribed manner.

Section 33(1): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 33(3): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

34 Objection to be initially reviewed by valuer

(1) The territorial authority must refer an objection made under [section 32](#) or [section 33](#) to a registered valuer or other person of a class specified in rules made under this Act for review.

(2) The person to whom the objection is referred may be the same person who undertook the valuation or made the decision objected to.

(3) Any review under this section must be conducted in accordance with any rules made under this Act.

(4) On conclusion of the review, the territorial authority may determine to—

- (a) alter the valuation; or
- (b) decline to alter the valuation.

(5) Where the territorial authority determines to alter the valuation—

- (a) it is to alter the district valuation roll accordingly; and
- (b) the alteration takes effect on and from the date on which the valuation objected to would have taken effect had no objection been made.

Section 34(1): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

35 Notification of result of review

(1) The territorial authority must give the objector written notice of—

- (a) its decision on a review under [section 34\(4\)](#); and
- (b) the objector's right to require the objection to be heard by a Land Valuation Tribunal and of the manner of exercising that right.

- (2) The territorial authority must also notify the following persons of the matters that are specified in subsection (1) (unless they are the objector):
- (a) the owner of the rating unit;
 - (b) the ratepayer for the rating unit (if different from the owner).
- (3) If no notice to take the matter further is given under [section 36](#),—
- (a) the decision of the territorial authority is to be treated as having been assented to by the objector, and as the case may require the owner or ratepayer (if different); and
 - (b) the decision of the territorial authority is to be taken as final and conclusive.

Compare: 1951 No 19 s 20(2)–(5)

Section 35(2): substituted, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 35(3)(a): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

36 Persons affected may require objection to be heard by Land Valuation Tribunal

Any affected person (including the territorial authority) who is dissatisfied with a review under [section 34](#) may, within 20 working days after service of the notice under [section 35](#), require the objection to be heard by a Land Valuation Tribunal by—

- (a) filing the objection in the office of the District Court in which the objection is required by [section 21](#) of the Land Valuation Proceedings Act 1948 to be filed; and
- (b) serving a copy of the objection on the territorial authority (except where it is the territorial authority that is dissatisfied with the review); and
- (c) if appropriate, serving a copy of the objection on the owner of, and ratepayer for (if different), the rating unit concerned.

Compare: 1951 No 19 s 20

Section 36(c): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

37 Valuer-General may object to any valuation, or join proceedings

- (1) The Valuer-General may at any time—
- (a) object to any valuation made under this Act, in the manner specified in regulations made under this Act;
 - (b) object to any valuation determined on review under [section 34](#), and require the objection to be heard by a Land Valuation Tribunal under [section 36](#);
 - (c) as of right, join as a party in any proceedings in a Land Valuation Tribunal, and any subsequent or related court proceedings.
- (2) Where the Valuer-General wishes to have his or her objection heard by a Land Valuation Tribunal, the Valuer-General commences proceedings by—
- (a) filing the objection in the office of the District Court in which the objection is required by [section 21](#) of the Land Valuation Proceedings Act 1948 to be filed; and
 - (b) serving a copy of the objection on—
 - (i) the territorial authority concerned; and
 - (ii) the owner of, and the ratepayer for (if different), the rating unit concerned; and
 - (iii) where appropriate, the original objector (if not the owner or ratepayer (if different)).

Section 37(2)(b)(ii): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 37(2)(b)(iii): amended, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

38 Proceedings of Land Valuation Tribunal

- (1) The presence of at least a District Court Judge and a registered valuer who is a member of a Tribunal is necessary to constitute a sitting of the Tribunal for the purpose of hearing an objection made under this Act.

- (2) The onus of proof on any objection rests with the objector.
- (3) In any proceedings before a Tribunal a local authority may be represented by a person who provides or has provided valuation services to the local authority, or an officer or employee of such a person, notwithstanding that the person, officer, or employee is not an officer or employee of the local authority, and the statement of any such person, officer, or employee that he or she appears by authority of the local authority is to be accepted as sufficient evidence of that authority.
- (4) A Tribunal may award such costs against the relevant party as it considers reasonable if—
 - (a) the party fails to appear at the time fixed for any hearing of an objection before the Tribunal or fails to give adequate notice of the abandonment or settlement of the objection; or
 - (b) the Tribunal considers the objection frivolous or vexatious.
- (5) Subject to this section, the Land Valuation Proceedings Act 1948 applies to all proceedings of a Land Valuation Tribunal on any objection under this Act.

Compare: 1951 No 19 s 20(7), (8)

39 Territorial authority to give effect to decisions of Tribunal

Except in any case where there is an appeal lodged against a Tribunal's decision, or where the Tribunal otherwise directs,—

- (a) a territorial authority must, where appropriate, alter its district valuation roll to reflect any decision of a Land Valuation Tribunal; and
- (b) any such alteration takes effect on and from the date on which the valuation objected to would have taken effect had no objection been made.

Compare: 1951 No 19 s 21

40 Valuation may be acted on while appeal pending

- (1) The fact that an appeal is pending does not in the meantime interfere with or affect the decision of the Land Valuation Tribunal that is the subject of the appeal, and rates may be set, assessed, and recovered on the valuation fixed by the decision of the Tribunal as if no appeal were pending.
- (2) *[Repealed]*

Compare: 1951 No 19 s 24

Section 40(1): amended, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).
Section 40(2): repealed, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Part 5 Miscellaneous provisions

41 Copies of entries in rolls available to public

- (1) A territorial authority must supply a certified copy of any entry in its district valuation roll to any person who requests it and pays the prescribed fee.
- (2) The certified copy must contain such matters as are required by rules or regulations made under this Act.
- (3) The certified copy must not include the name of any person or any address other than the street address of the rating unit.

Compare: 1951 No 19 s 40

Section 41(3): added, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

42 Territorial authorities to maintain and supply information to Valuer-General

A territorial authority must—

- (a) keep and maintain all information and documents required to be kept and maintained by it, by or under this Act, to the standard set in rules made under this Act; and

- (b) supply such information and documents to the Valuer-General at the Valuer-General's request without charge.

43 Regional councils to share costs of maintaining district valuation rolls

- (1) A regional council must pay annually to each of its constituent territorial authorities a share of the costs of the territorial authority in preparing and maintaining its district valuation roll.
- (2) The regional council's annual share of the costs in any particular case is to be an amount determined having regard to the formula in subsection (3), or such other amount as is agreed between the council and the relevant territorial authority.
- (3) The formula referred to in subsection (2) is as follows:

$$\frac{b}{a + b} \times c$$

where—

- a is the average annual gross revenue generated from rates for the last 3 financial years by the territorial authority; and
- b is the average annual gross revenue generated from rates for the last 3 financial years by the regional council within the district of the territorial authority; and
- c is all the costs incurred by the territorial authority in the relevant year in preparing and maintaining its district valuation roll in respect of the information that is required by, or requested by, the regional council or necessary for the preparation or maintenance of that information.
- (4) In determining generally how to undertake its valuation services, a territorial authority must—
- (a) consult with the relevant regional council; and
- (b) have regard to the views of the regional council in its choice of service provider.
- (5) A territorial authority must, without charge, provide a copy of its district valuation roll that contains the information that is required by, or requested by, a regional council to that regional council on request.
- (6) If the territorial authority and the regional council cannot agree on the amount of the share of costs determined having regard to the formula in subsection (3), that amount is to be determined by arbitration in accordance with the *Arbitration Act 1996*.
- Section 43(3) formula item c: amended, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).
- Section 43(5): substituted, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

44 Territorial authorities may be required to supply valuation services for equalisation certificates and special rating areas

[Repealed]

Section 44: repealed, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

45 Powers of entry

- (1) Every person appointed or engaged by a local authority for the purpose of carrying out valuations under this Act, and the Valuer-General or any person authorised by the Valuer-General for the purpose, may at any reasonable time during a day other than a Sunday or a public holiday enter on any land for the purpose of making a valuation of the land or for the purpose of carrying out the functions of the Valuer-General set out in section 4.
- (2) Subsection (1) does not authorise any person to enter a building except with the consent of the person appearing to be in charge of the building.
- (3) A person exercising a power of entry under this section must produce to the person appearing to be in charge of the land written evidence of the authorisation to enter—
- (a) if practicable, on first entering the land; and
- (b) whenever subsequently reasonably required to do so by that person.

- (b) supply such information and documents to the Valuer-General at the Valuer-General's request without charge.

43 Regional councils to share costs of maintaining district valuation rolls

- (1) A regional council must pay annually to each of its constituent territorial authorities a share of the costs of the territorial authority in preparing and maintaining its district valuation roll.
- (2) The regional council's annual share of the costs in any particular case is to be an amount determined having regard to the formula in subsection (3), or such other amount as is agreed between the council and the relevant territorial authority.
- (3) The formula referred to in subsection (2) is as follows:

$$\frac{b}{a + b} \times c$$

where—

- a is the average annual gross revenue generated from rates for the last 3 financial years by the territorial authority; and
- b is the average annual gross revenue generated from rates for the last 3 financial years by the regional council within the district of the territorial authority; and
- c is all the costs incurred by the territorial authority in the relevant year in preparing and maintaining its district valuation roll in respect of the information that is required by, or requested by, the regional council or necessary for the preparation or maintenance of that information.
- (4) In determining generally how to undertake its valuation services, a territorial authority must—
- (a) consult with the relevant regional council; and
- (b) have regard to the views of the regional council in its choice of service provider.
- (5) A territorial authority must, without charge, provide a copy of its district valuation roll that contains the information that is required by, or requested by, a regional council to that regional council on request.
- (6) If the territorial authority and the regional council cannot agree on the amount of the share of costs determined having regard to the formula in subsection (3), that amount is to be determined by arbitration in accordance with the *Arbitration Act 1996*.

Section 43(3) formula item c: amended, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 43(5): substituted, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

44 Territorial authorities may be required to supply valuation services for equalisation certificates and special rating areas

[Repealed]

Section 44: repealed, on 31 March 2002, by section 137(1) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

45 Powers of entry

- (1) Every person appointed or engaged by a local authority for the purpose of carrying out valuations under this Act, and the Valuer-General or any person authorised by the Valuer-General for the purpose, may at any reasonable time during a day other than a Sunday or a public holiday enter on any land for the purpose of making a valuation of the land or for the purpose of carrying out the functions of the Valuer-General set out in section 4.
- (2) Subsection (1) does not authorise any person to enter a building except with the consent of the person appearing to be in charge of the building.
- (3) A person exercising a power of entry under this section must produce to the person appearing to be in charge of the land written evidence of the authorisation to enter—
- (a) if practicable, on first entering the land; and
- (b) whenever subsequently reasonably required to do so by that person.

- (4) The evidence of authorisation to enter referred to in subsection (3) must contain—
- (a) a reference to this section; and
 - (b) the name of the authorised person; and
 - (c) a statement of the powers conferred by subsection (1) on the authorised person.
- (5) The owner or occupier or manager of the land must answer any question put by any person authorised by subsection (1) to enter the land, and generally supply all necessary information to enable a correct valuation to be made and the valuation roll to be prepared, revised, and altered.
- (6) Despite subsection (5), no person need answer any question or supply any information that the person would not be obliged to answer or supply as a witness in proceedings in any court of law.
- (7) A person commits an offence if that person—
- (a) in any way obstructs or hinders any other person in the exercise of his or her functions under this section; or
 - (b) refuses or fails to answer any question or to supply any requested information in his or her possession.
- (8) A person who commits an offence under subsection (7) is liable on summary conviction to—
- (a) a fine not exceeding \$5,000, in the case of an individual;
 - (b) a fine not exceeding \$10,000, in the case of a body corporate.
- Compare: 1951 No 19 s 7

46 Provisions relating to notices

- (1) Any notice required to be given by any of [sections 13, 14, 16, 17, and 31](#) must contain such information and be in such form (if any) as is specified in regulations made under this Act.
- (2) The failure of a territorial authority to give notice under any of those sections does not invalidate a valuation.
- (3) Subsections (4) to (7) apply to a notice required to be sent by this Act.
- (4) The notice must be in writing and must be sent or delivered—
- (a) personally; or
 - (b) by post addressed to the person at the person's—
 - (i) postal address as notified to the local authority by the person; or
 - (ii) last known business or residential address; or
 - (c) by fax addressed to the person at the person's fax number; or
 - (d) by any other means (including electronic means) acceptable to the person.
- (5) A notice that is posted to a person must be treated as received by that person not later than 7 days after the date on which it is posted.
- (6) A notice that is sent to a person at a fax number or electronic address must be treated as received by that person not later than 2 days after the date on which it is sent.
- (7) However, a notice must not be treated as received if the person to whom it is posted or sent proves that it was not received, otherwise than through fault on the person's part.

Compare: 1951 No 19 ss 18(1), 20(3)

Section 46(3): substituted, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 46(4): added, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 46(5): added, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 46(6): added, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

Section 46(7): added, on 31 March 2002, by [section 137\(1\)](#) of the Local Government (Rating) Act 2002 (2002 No 6).

47 Delegation of Valuer-General's functions and powers

The Valuer-General may under [section 41](#) of the State Sector Act 1988 delegate to employees of the department, in the same manner and to the same extent as if the Valuer-General were its chief executive,—

Valuation of Land Act

In 1896, therefore, the rationalization of 14 years earlier was advanced by the Government Valuation of Land Act which provided *ภายใต้เงื่อนไข* for the appointment of a Valuer-General (to be the Commissioner of Taxes for the time being) who would have the statutory duty of preparing, maintaining, and revising periodically a general valuation roll for the colony showing for each property three sets of values, capital value, unimproved value, and value of improvements. The general valuation roll would be the standard roll on which the valuation rolls of all local authorities rating on the capital value or unimproved value were to be framed. The valuations for the time being appearing in the general valuation roll were also, in so far as the Governor in Council from time to time directed, to be used for:

1. The assessment of land tax and of stamp and death duties;
2. Advances and investment on mortgage of land by or on behalf of, *inter alia*, the Government Insurance Office, the Public Trust Office, and the Government Advances to Settlers Office.

Provision was also made in this parent statute that, where land was taken or acquired for settlement purposes or for public works, the sum to be offered by way of compensation was to be not less than the valuation of the land appearing on the general valuation roll. Further, a certified copy of any entry was to be deemed to be a competent valuer's report for the protection of any trustee proposing to lend money upon the security of the land.

Capital value was defined as the sum which the owner's estate or interest in the land, if unencumbered by any mortgage, might be expected to realise if offered for sale at the time of valuation (i.e., fair market value), and unimproved value was defined as the market value of the land as if no improvements had been effected. The value of improvements was to be the added value given by the improvements. There has been no change in these definitions over the whole of the Valuation Department's history.

Local authorities rating on the annual value were still left to prepare their own rolls, and it was not until 1954 that the Valuer-General was vested with statutory power to accept appointment as a local authority valuer for this purpose. In the meantime, however, there had been a big drop in the popularity of annual value as a rating system in boroughs (from 60 per cent of boroughs and cities using the system in 1904, when figures are first available, to 10 per cent at 31 March 1961).

The Public Officers' Appointment and Powers Act of 1904 separated the offices of Valuer-General and of Commissioner of Taxes. The Valuer-General there-upon became an autonomous officer of the State.

LAND VALUATION

Provision for the rating and taxing of land was made from the earliest days of organized European settlement in New Zealand. Thus there was the Property Rate Ordinance of 1844 which introduced a tax both on property and on income (repealed the following year and replaced by a new Customs tariff), the Municipal Corporations Ordinance of 1844 (providing for rating in boroughs), the Stamp Duties Act of 1866 (stamp and death duties), and the many Ordinances under the provincial administrations which provided for the establishment and regulation of units of local government, together with their ancillary revenue-raising powers.

With the abolition of provincial government in 1876, local government entered upon an entirely new phase, and the Municipal Corporations Act, the Counties Act, and the Rating Act (all of that year) were necessary to give expression to the new order. Land tax was reimposed in 1878, followed a year later by a property tax on real and personal property.

JAPAN'S REAL ESTATE APPRAISAL STANDARD. AND. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS.

I. Introduction.

The preparation for setting up Japan's "Real Estate Appraisal Standard" began right after "The Law on Real Estate Appraisal" was enacted in 1963. The history since then is mentioned below.

On the other hand, "International Valuation Standards" has been researched, examined, and disclosed by The International Assets Valuation Standards Committee (TIAVSC) which was composed mainly of UK and US real estate related organizations in 1981. This movement was encouraged by the extremely rapid economic change and globalization of investment market in 1970s. The Committee was renamed as the International Valuation Standards Committee (IVSC) in 1994.

II. Japan's "Real Estate Appraisal Standard".

Since Japanese experts and professionals in real estate appraisal field participated in setting up and revising Japanese Standard, facts and actual situation in Japan are well reflected in this standard including overseas theories. Therefore, it can be safely said that the Standard satisfies the international average.

1. History.

Year.	Description.	Notes.
1964.	Preparing the appraisal standard for Real Estate, Prospective Residential Property, and Rent.	
1969.	Establishing the Real Estate Appraisal Standard.	All the standards prepared in 1964 were united.
1990.	Revising the Standard.	Streamlining evolved theories and practice.
2002.	Throughout revising of the Standard.	Reviewing value concept; Systematic arrangement of capitalization method; Emphasis on market analysis; Enforcement of appraiser's accountability required by professional due diligence.
2006.	Partial revising of the Standard.	Addition of investor protection and elaboration of appraisal process required by the growing needs of maturing and developing securitizable property market.
2007.	Adding Chapter 3 for the property subjected to securitization.	

2. Future Plan.

"Guidelines for Overseas Investment Real Estate Appraising" ([Http://www.mlit.go.jp/kisha08/03/030125_2_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha08/03/030125_2_.html).) went into Effect. From January 2010, the guidelines below go into effect for reviewing the real estate system.

- (1) The partial revising of "Real Estate Appraisal Standard".
(Enforcing the responsibility of an appraiser).
- (2) "The guideline for confirming the purpose and range of the operation of an appraiser in property price search, and for items in reports".
- (3) "The guideline of price search for balance sheets".
- (4) "The guideline of continuous valuation for securitizable property".

III. The Characteristics of Japanese Appraisal System.

1. The Standard is derived from "The Law on Real Estate Appraisal" as the legal source.
2. The Ministry of Land and Transportation is the main body who set up the Standard.
3. The Purpose of the Standard.
"The Law on Real Estate Appraisal" intends to provide healthy environment for appropriate property value by setting up the guidelines relating to national qualification of an appraiser and appraisal practice.
4. The rights and interest subjected by appraisal are of ownership, leasing / renting, and economical profit in relation to real estate. Here, "real estate" refers to such as "land" and "fixtures".
5. The Contents of Real Estate Appraisal Standard.

Section I. General Theory.

- Chapter 1: Basic Idea regarding Real Estate Appraisal.
- Chapter 2: Type and Kind of Real Estate.
- Chapter 3: Factors Determining Real Estate Value.
- Chapter 4: Principles Regarding Real Estate Value.
- Chapter 5: Basic Subject of Appraisal.
- Chapter 6: Regional and Specific Analysis.
- Chapter 7: Appraisal Method.
- Chapter 8: Process of Appraisal.
- Chapter 9: Appraisal Report.

Section II. Practical Theory.

- Chapter 1: Appraisal related to Value.
- Chapter 2: Appraisal in respect with Rent.
- Chapter 3: Appraisal in respect with Securitized Subject Property.

* The Standard mentioned here includes guidelines, the advice from the government office in charge, the notice and information regarding appraisal methods to its members from the JAREA, besides the standard text itself. It covers, in a broad sense, the appraisal system evolved from the standard text.

IV. "International Valuation Standard" ([Http://www.ivsc.org/](http://www.ivsc.org/)).

1. History and Current Situation.

The IVS is supposed to be the appraisal standard that is commonly understood, relied on, and applied for in any country in the world. The IVS policy is to advocate the basic principle of appraisal that demands the practical application of the rules according to the IVS without paying too much attention to details.

Especially in recent years, the International Accounting Standards Board (IASB), that keeps the similar policy as the IVS, is encouraging the adoption of the International Financial Reporting Standards (IFRS) that requires fair value instead of acquisition cost in financial reporting. So far, the IFRS is adopted by over 120 countries. Under the circumstance, the IVS plays a more important role as the criteria in the practice of calculating figures according to the IFRS and IFRS application.

There are some countries who adopted the IVS as it is and others who conformed their standard with the IVS. In all, every country undergoes to take the essence of the IVS into its standard system in order to cope with globalization in the appraisal field.

2. Contents of the IVS.

Introduction.

Concepts Fundamental to Generally Accepted Valuation Principles (GAVP).

Code of Conduct.

Property Types.

International Valuation Standards.

Introduction to International Valuation Standards.

IVS1 Market Value Basis of Valuation.

IVS2 Bases Other Than Market Value.

IVS3 Valuation Reporting.

International Valuation Applications.

IVA1 Valuation for Financial Reporting.

Addendum A: Further Guidance on Lease Accounting.

IVA2 Valuation for secured Lending Purposes.

IVA3 Valuation of Public Sector Assets for Financial Reporting.

Guidance Notes.

GN1 Real Property Valuation.

GN2 Valuation of Lease Interests.

GN3 Valuation of Plant and Equipment.

GN4 Valuation of Intangible Assets.

GN5 Valuation of Personal Property.

GN6 Business Valuation.

GN7 Consideration of Hazardous and Toxic Substances in Valuation.

GN8 The Cost Approach for Financial Reporting (DRC).

Addendum A: Profitability Test When Reporting DRC.

GN9 Discounted Cash Flow (DFC) Analysis for Market Valuations and Investment Analysis.

GN10 Valuation of Agricultural Properties.

GN11 Reviewing Valuations.

- GN12 Valuation of Trade Related Property.
- GN13 Mass Appraisal for Property Taxation.
- GN14 Valuation of Properties in the Extractive Industries.
- GN15 Valuation of Historic Property.

Glossary.
Index.

V. The Understanding of the IVS by Japanese Association of Real Estate Appraisal.

1. The IVS is the Standard that is made up of the extracted common factors among countries. The local factors of its individual system and custom of each country were deliberately eliminated. Consequently, the IVS belongs to a different level from those local standards. The individual standard approved and carried out in each country is one which is supported by its own legal system and traditional social activities.
2. Therefore, it is not necessary for Japanese Appraisal Standard to agree with the IVS completely.
3. While the IVS includes personal property and intangible assets, the current Japanese appraisal standard aims at real estate as its subject. On this point, Japanese standard is limited in relation to the IVS.
4. Certainly, as far as appraising real estate, there are almost no differences in basic concepts and appraisal methods between Japanese Standard and the IVS.
5. As for the valuation of a security product (one of the financial products included in the IVS as well as personal property and business concern), it is already taken into consideration in Japanese Standard. In the near future, the valuation standard for business concern in relation to securitizable property, and personal property in relation to a building and structure should be prepared and included in the Standard.
6. The International Committee of the JAREA has studied and examined the IVS since 1979 when the IVSC was called the TIAVSC.
7. The Committee plans to make clear the differences between Japanese Standard and the IVS, and disclose the outcome in 2010.

Section 22

- (d) the rating or taxing authorities which are required to use valuations included in the general valuation for assessing any rate or tax;
- (e) the place or places where, and the times at which, copies of the general valuation are available to the public for inspection; and
- (f) the time within which, and the manner in which, objection to any valuation included in the general valuation may be made.

22 Frequency of general valuations

- (1) A general valuation shall be made within each valuation district constituted or reconstituted for the purpose of determining gross rental values at such times as the Valuer-General shall determine; but the Valuer-General shall ensure that, so far as practicable, the valuations comprising a general valuation shall at all times be accurate and up-to-date.
- (1a) The Valuer-General shall make or cause to be made a general valuation within the valuation district constituted for the purpose of determining unimproved values, so far as practicable, every financial year.
- (2) If the Valuer-General is of opinion that the value of land within a valuation district has not significantly increased or decreased since a previous general valuation thereof, he may, by notice published in the *Government Gazette* and in one issue of each of 2 newspapers having general circulation within the valuation district, declare that the previous general valuation accurately sets forth the values of rateable land within that valuation district.

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล

วิชาญ ชอบสุจริต

ประวัติการศึกษา

สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี ณ มหาวิทยาลัย
เซนต์จอห์น สาขานิติศาสตร์

ปีการศึกษา พ.ศ. 2544

สำเร็จการศึกษาในระดับประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการ
ประเมินราคาทรัพย์สิน ณ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา พ.ศ. 2545

ตำแหน่งและสถานที่ทำงานปัจจุบัน

ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน
สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ตาก กรมธนารักษ์
ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป