



ปัญหาในการประเมินราคาที่ดินของไทย

หลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินตามที่ได้พิจารณามาแล้วนั้น จะเห็นได้ว่า ปัจจุบันการประเมินราคาที่ดินของไทยยังมีปัญหา ดังนี้ คือ


1. ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานในการประเมินราคาที่ดิน
2. ปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของผู้ประเมินราคาที่ดิน
3. ปัญหาในเรื่องความเป็นธรรมของผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียม
4. ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานประเมินราคาที่ดินที่ประสบอยู่

1. ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานในการประเมินราคาที่ดิน

กฎหมายได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินแก่หน่วยราชการหลายฝ่าย สุกแต่ภาชีอากรหรือรายได้เกี่ยวกับที่ดินจะเป็นหน้าที่ของหน่วยงานใด เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นก็มื่ออำนาจหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินตามวัตถุประสงค์ของหน่วยงานนั้น ดังนั้นวิธีประเมินราคาที่ดินจึงแตกต่างกัน อันเป็นเหตุให้ผลของการประเมินราคาที่ดินแปลงเดียวกันแตกต่างกันดังปรากฏอยู่ในปัจจุบัน เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ให้อำนาจแก่กรมการซึ่งประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินเป็นผู้ตีราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ดิน พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ได้ให้อำนาจแก่คณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยเจ้าหน้าที่สรรพากร และเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองประจำท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บภาษีบำรุงท้องที่ าลาคังได้แสดงการเปรียบเทียบหน่วยงานที่เป็นผู้ประเมินราคาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตาม พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ดังนี้ คือ

ประมวลกฎหมายที่ดิน	พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่
<p><u>กรมการประเมินราคาที่ดิน</u> ให้มีคณะกรรมการประเมินราคาที่ดินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่น้อยกว่า 7 คน</p>	<p>ให้มีกรรมการตีราคาปานกลางที่ดิน ประกอบด้วยบุคคลในท้องที่ ดังต่อไปนี้ คือ</p>

ประมวลกฎหมายที่ดิน	พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่
<p>แต่ไม่เกิน 9 คน มีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ และมีกรรมการอื่นๆ อีก คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อธิบดีกรมตำรวจ</li> <li>2. อธิบดีกรมโยธาเทศบาล</li> <li>3. อธิบดีกรมอัยการ</li> <li>4. อธิบดีกรมธนารักษ์</li> <li>5. อธิบดีกรมสรรพากร</li> <li>6. อธิบดีกรมการปกครอง</li> <li>7. อธิบดีกรมที่ดิน</li> </ol> <p>และ 8. หัวหน้ากองทะเบียนที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ</p> <p>ให้คณะกรรมการประเมินราคาที่ดินมีอำนาจตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัด โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 นาย แต่ไม่เกิน 7 นาย มีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานอนุกรรมการ และมีอนุกรรมการอื่นๆอีก คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ปลัดจังหวัด</li> <li>2. ผู้กำกับการตำรวจภูธรจังหวัด</li> <li>3. อัยการจังหวัด</li> <li>4. สรรพากรจังหวัด</li> <li>5. นายกเทศมนตรี</li> <li>6. นายอำเภอ</li> </ol> <p>และ 7. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในเขตเทศบาล ให้มี <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สรรพากรจังหวัด หรือ ผู้แทน</li> <li>2. ที่ดินจังหวัด</li> <li>3. นายอำเภอท้องที่</li> <li>4. เทศมนตรี หรือ ผู้แทน</li> <li>5. ผู้ทรงคุณวุฒิ มีสภาเทศบาลเห็นสมควร 2 นาย</li> </ol> </li> <li>2. ในเขตสุขาภิบาล ให้มี <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สรรพากรจังหวัด</li> <li>2. ที่ดินจังหวัด</li> <li>3. นายอำเภอท้องที่</li> <li>4. กรรมการสุขาภิบาล</li> <li>5. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการสุขาภิบาลเลือก 1 นาย</li> </ol> </li> <li>3. นอกเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลที่มีกำนัน-ผู้ใหญ่บ้าน ให้มี <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สรรพากรจังหวัด</li> <li>2. ที่ดินจังหวัด</li> <li>3. นายอำเภอท้องที่</li> <li>4. กำนันท้องที่</li> <li>5. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดเลือก 1 นาย</li> </ol> </li> <li>4. นอกเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลที่ไม่มีกำนัน-ผู้ใหญ่บ้าน ให้มี <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สรรพากรจังหวัด</li> <li>2. ที่ดินจังหวัด</li> <li>3. นายอำเภอท้องที่</li> </ol> </li> </ol>

ประมวลกฎหมายที่ดิน	พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่
<p><u>หน้าที่ของคณะกรรมการประเมินราคาที่ดิน</u>            คณะกรรมการประเมินราคาที่ดิน มีหน้าที่            ดังนี้ คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัด</li> <li>2. พิจารณาค่าอุทธรณ์ของผู้จดทะเบียน            และกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนยังไม่พอใจการประเมินของคณะกรรมการประจำจังหวัด</li> </ol> <p>คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่ดังนี้            คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. พิจารณาและกำหนดทุนทรัพย์การจดทะเบียนในท้องที่จังหวัดนั้นๆ</li> <li>2. พิจารณาประเมินทุนทรัพย์ในท้องที่จังหวัดนั้นๆ ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจตกลงกันได้</li> </ol> <p><u>ผู้ว่าราชการจังหวัด มีหน้าที่ดังนี้</u> คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นประธานอนุกรรมการประจำจังหวัด ดำเนินการให้อนุกรรมการพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนในท้องที่จังหวัดนั้นๆ</li> <li>2. ตั้งบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่เห็นสมควร เป็นอนุกรรมการร่วมด้วย หรือจะเชิญผู้ที่มีความรู้ความชำนาญเป็นพิเศษมาชี้แจงแสดงเหตุผล</li> </ol>	<p>4. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัด            เลือก 1 นาย</p> <p><u>หน้าที่ของคณะกรรมการีราคาปานกลาง</u>            คณะกรรมการีราคาปานกลาง มีหน้าที่            ดังนี้ คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. พิจารณาอีราคาปานกลางของที่ดิน            ทุกรอบระยะเวลา 4 ปี</li> <li>2. ยื่นรายงานการอีราคาที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัด โดยแสดงราคาปานกลางของ            ที่ดินในท้องที่ทุกๆหน่วย</li> </ol> <div data-bbox="1011 1022 1254 1257" style="text-align: center;">  </div> <p><u>ผู้ว่าราชการจังหวัดมีหน้าที่ดังนี้</u> คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. แต่งตั้งกรรมการีราคาปานกลาง            ของที่ดิน</li> <li>2. เลือกผู้ทรงคุณวุฒิเข้าร่วมคณะกรรมการีราคาปานกลางที่ดินนอกเขตเทศบาล            หรือสุขาภิบาล</li> <li>3. ประกาศราคาปานกลางของที่ดิน            ไว้ ณ ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ</li> </ol>

ประมวลกฎหมายที่ดิน	พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่
<p>ประกอบการศึกษาด้วยก็ได้</p> <p>3. จัดทำบัญชีแจ้งราคาตลาดที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้แล้ว ส่งให้อำเภอท้องที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และส่งสำเนาไปยังกระทรวงมหาดไทย 1 ชุด</p>	<p>สำนักงานเทศบาล สำนักงานสุขาภิบาล และตำบลท้องที่นั้นๆ</p> <p>4. สั่งให้คณะกรรมการพิจารณาตีราคาปานกลางตีราคาเสียใหม่ ในเมื่อมีเหตุแสดงว่าราคาที่ดินในหน่วยใดได้เปลี่ยนแปลงไปมากหรือเมื่อเจ้าของที่ดินร้องขอ</p> <p>5. พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์การตีราคาปานกลางจากเจ้าของที่ดิน</p>

จะเห็นได้ว่าแม้คณะกรรมการทั้งสองชุดเกือบจะเป็นชุดเดียวกัน แต่ราคาที่ดินที่ประเมินได้ก็ยังไม่แตกต่างกัน เพราะจุดประสงค์ของคณะกรรมการทั้งสองชุดดังกล่าวแตกต่างกัน คือ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีวัตถุประสงค์ในการเก็บค่าธรรมเนียม ส่วน พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่มีวัตถุประสงค์ในการตั้งอัตราเรียกเก็บภาษี จึงใช้หลักในการตีราคาแตกต่างกัน และหน่วยงานทั้งสองนี้ก็มีได้ประสานงานกัน ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นการทำงานซ้ำซ้อนกัน ทำให้สิ้นเปลืองกำลังคน กำลังงาน เวลา และยิ่งขาดการประสานงานในหน่วยงานต่างๆด้วย จึงควรจะให้มีการร่วมกันในการประเมินราคาที่ดินไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ซึ่งจะทำให้ราคาที่ดินไม่เป็นหลายราคาคั่งที่เป็นอยู่ทุกวันนี้ในหน่วยราชการต่างๆ

2. ปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของผู้ประเมินราคาที่ดิน

การตีราคาที่ดินมีหลักเกณฑ์ที่วางไว้ว่า ผู้ตีราคาจะต้องวิเคราะห์รายละเอียดและเปรียบเทียบการกำหนดราคาที่ดินอย่างรอบคอบ เพื่อให้ได้ราคาที่แท้จริงและถูกต้อง จะถือเอาราคาเฉลี่ยโดยทั่วไปเป็นเกณฑ์ตีราคาไม่ได้ ดังนั้น การที่จะตีราคาได้ ผู้ตีราคาจะต้องมีความรู้ในเรื่องเหล่านี้ คือ

1. ความรู้มูลฐานในทางเศรษฐกิจ การตีราคาจะต้องถือหลักที่ว่า มูลค่าของที่ดินจะสูงต่ำอย่างไรย่อมขึ้นอยู่กับการณ์นำที่ดินไปใช้ประโยชน์ได้มากน้อยเพียงใด การที่จะ

นำที่ดินไปใช้ให้ได้ประโยชน์มากที่สุดนั้น เป็นหลักสำคัญที่จะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ ดังนั้นการ ตีราคาทุกครั้งจะมีผลเป็นแนวทางชี้ให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าของที่ดินในที่ต่างๆกับผลประโยชน์ ที่จะได้รับจากที่ดินนั้น ซึ่งผลประโยชน์นี้บางครั้งอาจจะไม่เป็นตัวเงิน แต่เป็นการตอบแทนด้าน ความพอใจของผู้เป็นเจ้าของที่ดิน นอกจากนั้นสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินก็เป็นปัจจัยอีกประการหนึ่งซึ่ง มีผลให้ราคาซื้อขายที่ดินเปลี่ยนแปลงได้ ในกรณีเช่นนี้ กฎหมายมักจะกำหนดให้ราคาที่ดินที่กำหนด ขึ้นโดยหลักการเสนอซื้อ และการเสนอขาย กล่าวคือ ผู้ขายจะไ้ราคาสูงถ้าผู้ซื้อมีความคอง การที่จะซื้อที่ดินมาก

2. ความรู้ทางด้านกฎหมาย เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ ของกฎหมาย เนื่องจากแต่ละท้องถิ่นได้มีกฎหมายกำหนดหลัก เกณฑ์เกี่ยวกับการ ตีราคาที่ดินไว้ และทางปฏิบัติก็ยังกำหนดหลัก เกณฑ์ไว้ เป็นกรณีๆ ดังนั้นผู้ที่ประเมินราคาที่ดินจึงต้องค่าเนิน การให้เป็นไปตามที่กฎหมายได้วางหลัก เกณฑ์ไว้

3. ความรู้ทั่วไปที่เป็นประโยชน์ต่อการ ตีราคา เช่น การทราบรายละเอียด เกี่ยวกับการซื้อขาย และราคาที่ดินในท้องถิ่น เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่ดินที่กำลัง พิจารณาประเมินอยู่ เนื่องจากการซื้อขายที่ดินแต่ละครั้งย่อมมีส่วนชี้ให้เห็นถึงราคาตลาดหรือ มูลค่าที่ใช้ในการแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในตลาด ซึ่งราคาที่เกิดจากการตกลง ร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย นับว่าเป็นการยอมรับมูลค่าที่แท้จริงของที่ดินได้ แต่ผู้ ตีราคาควร จะได้คำนึงถึงการซื้อขายโดยการสมยอม หรือโดยการถูกบีบบังคับ ไม่ว่าจะโดยทางใด ซึ่ง ควรจะได้นำมาปรับปรุง เพื่อหาราคาที่แท้จริง นอกจากนี้ผู้ ตีราคาจะต้องพิจารณาถึงมูลค่าแท้จริง ของที่ดินเพียงอย่างเดียว ส่วนค่าการปรับปรุงที่ดิน เช่น ค่าที่ดินที่ได้ตัดถนนผ่านแล้ว ค่าตัด ถนนก็คือค่าปรับปรุงที่ดินที่หากนำไปหักราคาขายทั้งหมดแล้วก็จะ เป็นราคาที่ดินเพียงอย่างเดียว เป็นต้น การ ตีราคาที่ดินจึงควร จะทราบเกี่ยวกับสถานการณ์และความรู้ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการ ตีราคาที่ดิน เพราะเป็นปัจจัยที่ช่วยทำให้การตัดสินใจในการกำหนดมูลค่าที่ดินได้ถูกต้อง ขึ้น

ในต่างประเทศ เช่น ในสหรัฐอเมริกา กฎหมายก็ไม่ได้ระบุคุณสมบัติของผู้ ที่จะ เป็นเจ้าพนักงานประเมินราคาไว้เป็นพิเศษ บางมลรัฐได้ระบุไว้เพียงแต่ ว่า เจ้าพนักงาน ประเมินราคาจะต้องเป็นผู้มีความรู้ อื่นออกเขียนได้ และเป็นผู้มีกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และต้อง เป็นผู้ผ่านงาน เกี่ยวกับการ ตีราคาหรือประเมินราคามาแล้ว

ส่วนในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินไว้บางประการ เช่น ต้องเป็นผู้มีประสบการณ์มาแล้วระยะหนึ่ง ได้รับการทดสอบคุณวุฒิเป็นที่พอใจแล้ว จึงจะได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนเป็นผู้ตีราคาทรัพย์สินได้ โดยทั่วไปผู้ยื่นขอจดทะเบียนเป็นพนักงานตีราคาต้องมีพื้นฐานความรู้ทั่วไปซึ่ง ได้แก่

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการครอบครอง
2. กฎหมายภาษีอากร
3. กฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินต่างๆ
4. วิธีการตีราคาอสังหาริมทรัพย์
5. วิธีการซื้อขายทรัพย์สิน

ฯลฯ

พนักงานตีราคาจะต้องมีความรอบรู้ในกฎเกณฑ์ของการตีราคาที่ได้มีคำพิพากษาไว้เป็นบรรทัดฐาน มีความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ และในการตีราคาทรัพย์สินนั้น หากผู้ตีราคากระทำลงไปโดยมีเจตนาหลอกลวง หรือกระทำโดยประมาทเลินเล่อแล้ว กฎหมายกำหนดให้ผู้ยื่นต้องรับผิดชอบในผลเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้เสียหายสามารถนำคดีฟ้องร้องต่อศาลได้

ส่วนบทบัญญัติของกฎหมายไทย ไม่ไ้ระบุคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นเจ้าพนักงานประเมินเอาไว้ เพียงแต่กำหนดตำแหน่งเอาไว้ เท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่ก็เป็นเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองซึ่งมีหน้าที่ประจำอยู่แล้วในเขตท้องที่นั้น ทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของผู้ประเมิน เนื่องจากเจ้าหน้าที่บางคนได้รับแต่งตั้งโดยไม่มีความรู้ในเรื่องที่ดินหรือมีประสบการณ์ในด้านการประเมินราคาที่ดินมากพอ และการประเมินราคาก็ทำขึ้นเฉพาะกาล ไม่ใช่ทำอยู่เสมอ ด้วยสาเหตุเหล่านี้ทำให้การประเมินราคาที่ดินแต่ละครั้ง ไม่มีมาตรฐานแน่นอน

เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทยใช้หลักเกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยจะต้องทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับราคาตลาดของที่ดินโดยทันกับเหตุการณ์ ดังนั้นผู้ประเมินราคาควรจะต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการประเมินราคาที่ดิน และต้องเป็นผู้ที่สามารถทราบถึงข้อเท็จจริงในการซื้อขายที่ดินที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้

3. ปัญหาในเรื่องความเป็นธรรมของผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียม

ปัญหาในเรื่องความเป็นธรรมในแง่การประเมินราคาที่ดินจะคงค้างถึง

ก. เจ้าพนักงานประเมินมีประสิทธิภาพหรือไม่ ถ้ามีความรู้ไม่เพียงพอก็จะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียมได้ง่าย

ข. การประเมินราคาที่ดิน ปัจจุบันการประเมินราคาที่ดินได้ทำเป็นหน่วยย่อย ซึ่งบางครั้งค่าบิลหนึ่งจะทำการประเมินราคาเป็นหน่วยเดียวหรือแบ่งเป็นหลายหน่วยถ้าเป็นค่าบิลที่ดินมีราคาต่างกันมาก โดยไม่ได้แบ่งการประเมินตามลักษณะการใช้ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงประโยชน์ที่ได้รับจากที่ดินนั้น เช่น แบ่งการประเมินเป็นเขตอุตสาหกรรม อุตสาหกรรม หรือที่อยู่อาศัย เป็นต้น

การประเมินราคาที่ดินโดยทำเป็นหน่วยๆ ซึ่งอาจจะกำหนดเป็นหน่วยค่าบิลหรือแบ่งเป็นเขตๆในแต่ละค่าบิล ราคาประเมินของที่ดินของหน่วยต่างๆนั้นจะเป็นราคาตัวเฉลี่ยของที่ดินแปลงต่างๆ ราคาประเมินจะไม่ได้แสดงราคาที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งโดยเฉพาะ ฉะนั้นทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดินในหน่วยเขตเดียวกันในการที่จะเสียภาษีหรือค่าธรรมเนียมให้ถูกต้องตามที่ควรจะต้องเสีย

กฎหมายได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเรียกร้องความเป็นธรรมได้ โดยทางการยอมให้มีการอุทธรณ์การประเมินของเจ้าพนักงานเพื่อเป็นทางแก้ไขให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดินมากขึ้น ซึ่งก็เท่ากับว่าได้ยอมรับว่าการประเมินราคาอาจมีการผิดพลาดได้ การอุทธรณ์การประเมิน เจ้าของที่ดินจะทำต่อเมื่อราคาประเมินสูงกว่าราคาซื้อขายกันจริง เพื่อให้การเสียภาษีและค่าธรรมเนียมต่ำลง แต่ถ้าวัดราคาที่ดินสูงกว่าราคาประเมินก็จะทำให้รายได้ของรัฐต่ำลง ถ้ามีหน่วยงานที่ทำหน้าที่นี้โดยเฉพาะก็ย่อมจะทำให้การประเมินสามารถแบ่งซอยลงไปเป็นหน่วยย่อยๆเพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ใกล้เคียงกับสภาพของที่ดินมากขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดิน การหลีกเลี่ยงภาษีและค่าธรรมเนียมทำได้น้อยลง รัฐบาลก็จะมีรายได้เพิ่มขึ้น

4. ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานประเมินราคาที่ดิน

วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและ พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ ก็เพื่อเป็นการหารายได้ให้แก่รัฐ โดยให้ความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียมมากที่สุด แต่การประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันก็ยังไม่บรรลุถึงวัตถุประสงค์นี้ เนื่องจากยัง

มีปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานประเมินราคาที่ดินอยู่ คงได้สืบถามความเป็นจริงจากการสอบถามและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดิน ตลอดจนผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียมที่ดิน ดังต่อไปนี้

4.1 ข้อคิดเห็นของฝ่ายเจ้าหน้าที่ประเมิน เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินเองก็ประสบปัญหาเกี่ยวกับการประเมินราคา เนื่องจากยังไม่มีมาตรการที่แน่นอนสำหรับพนักงานประเมินว่าจะต้องปฏิบัติอย่างไรบ้าง เพื่อให้ได้ความเหมาะสมที่สุดในการประเมินราคาแต่ละครั้ง การประเมินราคาที่เหมาะสมจะต้องมีข้อมูลที่ต้องการ ตลอดจนมีเจ้าหน้าที่ที่ทำการสำรวจพื้นที่อย่างเหมาะสมเพียงพอ แต่ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีทำการสำรวจที่ดินเพื่อการประเมินอย่างเพียงพอ การประเมินที่ทำกันอยู่ก็เป็นเพียงการแบ่ง เขตอย่างหยาบๆ ประกอบกับข้อมูลที่ได้รับรายงานมาเพื่อการประเมินราคาที่ดินอย่างคร่าวๆ ราคาที่ได้ก็เป็นราคาโดยประมาณของเขตหนึ่งๆ เท่านั้น

นอกจากนั้นที่กฎหมายให้อ่านจกเจ้าหน้าที่หลายฝ่ายในการประเมินราคา ก็เป็นการทำงานซ้ำซ้อนโดยไม่ก่อให้เกิดการประเมินราคาที่มีหลักเกณฑ์มากกว่าเดิม เพราะเจ้าพนักงานประเมินทำการประเมินแต่ละครั้งต่างกันตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ให้อ่านจกไว้ และเนื่องจากเจ้าพนักงานประเมินที่แต่งตั้งขึ้นมีงานประจำอยู่แล้ว ย่อมไม่มีเวลาและความรู้ในเรื่องต่างๆ อย่างเพียงพอ ควรจะให้มีการจัดทำหน้าที่ประเมินราคาที่ดินโดยเฉพาะขึ้นเพื่อประเมินราคาที่ดินขึ้นมาให้ทุกหน่วยงานที่จำเป็นสามารถนำไปใช้ได้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมสำหรับผู้เกี่ยวข้อง และทำให้การประเมินรวดเร็วขึ้น

4.2 ข้อคิดเห็นของฝ่ายผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียม การประเมินราคาที่ดินของรัฐบาลแบ่งออกเป็นหลายฝ่ายแล้วแต่ว่าจะเพื่อวัตถุประสงค์อย่างไร ผลของการประเมินจึงแตกต่างกัน ผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียมไม่เชื่อถือราคาที่ดินที่พนักงานประเมินกำหนดขึ้นเพราะเห็นว่าราคาประเมินอาจผิดพลาดได้ และเนื่องจากทางราชการไม่มีเจ้าหน้าที่ที่มีความเชี่ยวชาญในการประเมินราคาที่ดินโดยเฉพาะ ราคาประเมินก็กำหนดขึ้นตามความเห็นของคณะกรรมการเอง

ถ้าหากว่ามีผู้เชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการประเมินราคาที่ดิน จะทำให้มีการประเมินที่เชื่อถือได้ ผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียมก็ไม่ต้องเสียเวลาในการอุทธรณ์การประเมินของเจ้าพนักงาน



สรุป การตีราคาที่ดินโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐในประเทศไทยนั้น แม้ว่าวัตถุประสงค์ในการตีราคาคงกล่าวจะแตกต่างกัน แต่ก็น่าจะใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเดียวกันได้ หรืออาจใช้เจ้าหน้าที่เพียงชุดเดียวในการกำหนดราคาที่ดินหรือทรัพย์สินต่างๆแต่ละประเภท ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินออกมามีราคาเดียวไม่สับสน และมีมาตรการแน่นอนก่อให้เกิดความสะดวกแก่ผู้เกี่ยวข้องยิ่งขึ้น จึงน่าจะได้พิจารณาว่าสมควรจะมีการแก้กฎหมายเพื่อวางหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินหรือทรัพย์สินโดยตรง