

บทที่ 4

รูปแบบกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน ในประเทศไทย

4.1 แนวคิดทางด้านนิติบัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

4.1.1 การให้มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย ดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 2 ว่ามิได้มีกฎหมายกำหนดให้อำนาจหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งทำการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการทั่วไปโดยเฉพาะ ที่มีอยู่ในปัจจุบันนี้จะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเรียกค่าธรรมเนียมนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีหนึ่ง การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีกรณีหนึ่ง และอีกกรณีก็คือการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการกำหนดค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ การประเมินราคาทรัพย์สินยังมีอยู่ในส่วนของภาคเอกชน ไม่ว่าจะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้สินเชื่อในการกู้ยืมเงิน การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การรวมกิจการ ตลอดจนการพัฒนาภาษีทรัพย์สินที่กำลังจะมีขึ้นในไม่ช้า ฉะนั้น จากข้อจำกัดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อจำกัดของการประเมินราคาทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายที่ดินอันว่าด้วยเรื่องของการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดิน อันได้แก่ค่ารายปี รวมทั้งเพื่อการคำนวณภาษีบำรุงท้องที่หรือราคาปานกลาง ตลอดจนการประเมินราคาทรัพย์สินให้แก่ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ

จะเห็นว่าการประเมินราคาทรัพย์สิน ยังคงมีปัญหาอยู่มาก อันสืบเนื่องจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่เท่ากัน เพราะมีหลายหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินตลอดจนความรู้ ความเชี่ยวชาญของนักประเมินราคา ไม่ว่าจะในภาครัฐและภาคเอกชน ล้วนแล้วแต่ทำให้เกิดความเสียหายต่อประเทศชาติ อันเห็นได้จากการที่รายได้ของรัฐในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน จะจัดเก็บให้ลดน้อยลงกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่ได้มาตรฐานและเป็นสากล

เมื่อเกิดปัญหาและข้อจำกัดมากมายอันเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน จึงเกิดแนวคิดที่ว่าจำเป็นต้องมีหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งมารับผิดชอบทำหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น และหน่วยงานนั้นจะต้องเป็นหน่วยงานที่ได้รับการยอมรับทั้งภาครัฐและเอกชน จึงต้องเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่เฉพาะด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน บุคลากรจะต้องมีผู้เชี่ยวชาญและชำนาญในวิชาการประเมินราคา เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ใกล้เคียงกับมูลค่าที่แท้จริงนั้นๆ

ในต่างประเทศ เช่นประเทศออสเตรเลีย การประเมินราคาทรัพย์สินมีกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ และในส่วนของ การประเมินราคาทรัพย์สินนั้นดำเนินการโดยหน่วยงานกลางเพียงหน่วยงานเดียว(Central Valuation Authorities) ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ โดยในแต่ละรัฐ ไม่ว่าจะเป็น New South Wales, Queensland, Victoria, South Australia และ Tasmania ต่างมีหน่วยงานกลางดังกล่าวคอยทำการประเมินราคาทรัพย์สิน¹ ไม่ว่าจะ มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีอากร การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการคิดค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินเพื่อหามูลค่าทรัพย์สินในการคิด

¹ R.O. Rost and H.G. Collins, Land Valuation and Compensation in Australia, 2nd ed. (New South Wales: Australian Institute of Valuers, 1981), p. 19.

คำนวณภาษีมรดก² เช่นในรัฐ New South Wales มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน คือ Valuation of Land Act 1916 กำหนดให้มีผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuer-General) เป็นผู้มีความจรรยาบรรณตามพระราชบัญญัติดังกล่าว³ โดยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuer-General) มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินภายในรัฐ ดำเนินการใดๆให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งเป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชีและรายการประเมินราคาทรัพย์สิน (valuation rolls and lists) ภายใต้พระราชบัญญัตินี้⁴ และนอกจากนี้ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuer-General) ยังมีหน้าที่รวมไปถึง⁵

1. จัดทำและจัดเก็บบัญชีและรายการการประเมินราคาตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งจัดเก็บข้อมูลที่ Valuer-General เห็นสมควร

² C.M. Collins, *The Valuation of Property Compensation and Land Tax*, 3rd ed. (Sydney: The Law Book co. of Australasia PTY Ltd., 1949), p 2.

³ Valuation of Land Act 1916 Sections 8 “(1) The Governor may appoint a Valuer-General, who shall have the general administration of this Act.”

⁴ Valuation of Land Act 1916 Sections 8 “(4) The general role of the Valuer-General is :
 (a) to exercise functions with respect to the valuation of land in the state, and
 (b) to ensure the integrity of valuations under this Act, and
 (c) to be the custodian of valuation rolls and lists under this Act.

⁵ Valuation of Land Act 1916 Sections 9 “(1) The functions of the Valuer-General include the following :

(a) to establish and maintain valuation rolls and lists under this Act, and for this purpose to maintain such databases as the Valuer-General thinks appropriate,
 (b) to enter valuations on such rolls, lists and databases on the basis of valuation recommendations made under this Act,
 (c) to enter into, manage and monitor valuation service contracts,
 (d) to make valuations of land as required by or under this or any other Act,
 (e) to deal with objections and appeals against valuations under this Act.

2. นำข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สิน บัญชี รายการ และข้อมูลการประเมินราคา มาใช้เป็นฐานในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. ควบคุม กำกับ ดูแลเกี่ยวกับสัญญาให้บริการการประเมินราคาทรัพย์สิน
4. ทำการประเมินราคาที่ดินดังที่ได้บัญญัติในพระราชบัญญัตินี้หรือพระราช บัญญัติอื่น
5. จัดการเกี่ยวกับการคัดค้าน อุทธรณ์คัดค้าน การประเมินราคาทรัพย์สินภายใต้พระ ราชบัญญัตินี้

นอกจาก รัฐ New South Wales แล้วในรัฐอื่นๆในประเทศออสเตรเลีย ต่างมี กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น รัฐ Queensland มีกฎหมายเกี่ยวกับ การประเมินราคาทรัพย์สิน คือ Valuation of Land Acts, 1944-1977 โดยใน Queensland มีกรมประเมินราคาทรัพย์สินเช่นเดียวกัน (Department of Valuer-General) โดยกรมประเมินราคาทรัพย์สินทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกำหนด อัตราภาษีที่ดิน อีกทั้งการประเมินราคาทรัพย์สินต้องเป็นไปตาม Valuation of Land Acts แล้ว การประเมินราคาทรัพย์สินยังจำเป็นสำหรับการกำหนดอัตราอากรแสตมป์ การรับ มรดก ซึ่งเป็นไปตาม Commissioner of Stamp Duties, The Succession and Probate Duties Regulation of 1918

รัฐ Victoria มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง คือ The Valuation of Land Act 1970 โดยกำหนดหน่วยงานขึ้นมารับผิดชอบเกี่ยวกับการ ประเมินราคาทรัพย์สินเช่นเดียวกัน หรือใน South Australia มี The Valuation of Land Act 1971-1972 กำหนดหลักเกณฑ์ และองค์กรที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคา ทรัพย์สิน

นอกจากประเทศออสเตรเลียซึ่งมีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน แล้ว ในประเทศอื่น เช่น ประเทศนิวซีแลนด์ ก็มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ดินเช่นเดียวกัน กรณีของประเทศนิวซีแลนด์นั้น การประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะใน ส่วนการประเมินราคาทรัพย์สินโดยรัฐ กระทำภายใต้ Valuation of Land Act 1951 และ Amendment Act ซึ่งอย่างน้อยทุก 5 ปี ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuer-General) จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าของที่ดิน และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทุกอย่างในประเทศนิวซีแลนด์ ในปัจจุบันการประเมินราคาดังกล่าว จะกระทำ ทุกๆ 3 ปี⁶

ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่ต้องมีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง เพื่อกำหนดขอบข่ายของงานเกี่ยวกับด้านการประเมินราคาไว้โดยเฉพาะ และปัจจุบัน ก็มีความพยายามตามแนวคิดดังกล่าวแล้วในประเทศไทย กล่าวคือการเสนอร่างพระราชบัญญัติประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นมา เพื่อกำหนดสิทธิ หน้าที่ และอำนาจต่างๆของหน่วยงานดังกล่าว

4.1.2 การออกพระราชบัญญัติประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ.

จากการศึกษาถึงข้อจำกัดของการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของประเทศไทย เปรียบเทียบกับการประเมินราคาทรัพย์สินในต่างประเทศ โดยมุ่งศึกษาในประเทศออสเตรเลียแล้ว พบว่า การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทยในปัจจุบันนั้นมีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยหน่วยงานราชการหลายแห่ง ซึ่งหน่วยงานต่างๆ ล้วนแต่ทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีวัตถุประสงค์แตกต่างกันไป ทำให้การปฏิบัติงานซ้ำซ้อน และสิ้นเปลืองงบประมาณ อีกทั้งการประเมินราคาทรัพย์สินโดยคณะกรรมการและส่วนราชการข้างต้นกระทำโดยวิธีการที่แตกต่างกัน มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินจึงมีความหลากหลาย ทำให้ราษฎรเกิดความลำบาก ไม่ว่าจะเป็นการชำระภาษี

⁶ Rodney L. Jefferies, Urban Valuation in New Zealand Volume I, 2nd ed. (Wellington: The New Zealand Institute of Valuers, 1991) p.18-1.

การชำระค่าธรรมเนียมและอากรในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน รวมทั้ง การประเมินเพื่อกำหนดเงินค่าทดแทนในกรณีที่มีการจัดซื้อและเวนคืนตามกฎหมายว่า ด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จึงสมควรให้มีกฎหมายมารองรับหน่วยงานใดหน่วยงาน หนึ่ง ให้มีอำนาจหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อทำการประเมินราคาทรัพย์สินให้ เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วทั้งประเทศ ตามแนวคิดที่ว่าที่ดินแปลงหนึ่งควรมีราคาเดียว อัน ส่งผลให้ภาครัฐและภาคเอกชนได้รับประโยชน์และความเป็นธรรมมากขึ้น

เมื่อพิจารณาจากข้อจำกัดต่างๆที่เกิดขึ้นในปัจจุบันเกี่ยวกับการประเมินราคา ทรัพย์สินแล้ว จึงเห็นควรเสนอกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อแก้ไขข้อ ขัดข้องดังกล่าว โดยพิจารณาดังนี้

หมวดที่ 1 ว่าด้วยเรื่องของการจัดตั้งหน่วยงานที่จะมารับผิดชอบเกี่ยวกับการ ประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ (Central Valuation Authority) โดยหน่วยงานดังกล่าว จะมีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ เช่น การประเมินราคา ทรัพย์สินเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การ ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการค้าประกัน การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการซื้อขาย แลกเปลี่ยน การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อชำระภาษีอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หน่วยงานนี้ จะต้องมีอัตรากำลังเพียงพอที่จะทำการประเมินราคาทรัพย์สินให้ถูกต้องและเป็นธรรมทั่ว ประเทศ ควรมีอัตรากำลังและจัดการงบประมาณด้วยตนเอง เพื่อประโยชน์ในการประเมิน ราคาทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อันเห็นได้จากข้อจำกัดเกี่ยวกับการประเมินราคา ทรัพย์สินอย่างหนึ่งคือ เรื่องของข้อมูล เพราะการประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องมีการ ดำรวจเพื่อหาข้อมูลในการรวบรวม และวิเคราะห์ หาราคาประเมินทรัพย์สิน โดยขั้นตอน การหาข้อมูลถือเป็นขั้นตอนแรก และเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุดอย่างหนึ่งของการประเมิน ราคาทรัพย์สิน โดยขั้นตอนดังกล่าวจำเป็นต้องใช้จำนวนคนเป็นจำนวนมากและงบประมาณค่อนข้างสูง หากจำนวนคนไม่เพียงพอแก่การจัดหาข้อมูล ย่อมทำให้ข้อมูลที่ได้มี

ความล่าช้า เป็นผลให้ราคาที่ได้จากการประเมินดังกล่าวย้อนหลังไป ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้ว หน่วยงานดังกล่าวจึงควรมีลักษณะเป็นหน่วยงานทางวิชาการ ทำหน้าที่ให้ข้อมูลและประเมินราคาทรัพย์สินทั่วประเทศ ในส่วนนี้มีความเห็นว่าคุณควรเป็นสำนักงานที่เป็นหน่วยงานทางวิชาการ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย สำนักงานดังกล่าวจะเป็นสำนักงานที่จัดตั้งขึ้นโดยมีกฎหมายมารองรับ มิใช่เพียงการแบ่งส่วนราชการภายใน ทำให้สามารถจัดอัตรากำลังได้ตามขอบข่ายของงานที่ขยายออกไป ซึ่งจากเดิมนั้น หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินในปัจจุบันคือ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน มีฐานะเป็นกองในกรมที่ดิน มีอัตรากำลังเพียง 201 คน ในขณะที่ที่ดินที่จะมีการประเมินราคาทรัพย์สิน อันได้แก่ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์หรือโฉนดที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนทั้งสิ้น 1,662,734 แปลง และถ้าพิจารณาทั่วทั้งประเทศไทยแล้ว หน่วยงานที่มีหน้าที่ประเมินราคาในปัจจุบันคือส่วนของกรมที่ดิน จะมีสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ 1,186 แห่ง ในขณะที่ที่ดินที่มีการออกโฉนดทั่วไปประเทศมีจำนวน 14,141,796 แปลง (ตั้งแต่เริ่มออกโฉนดครั้งแรกถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2540)

สถิติออกเอกสารสิทธิ์ที่ดินทั่วไปประเทศ
(ตั้งแต่เริ่มออกโฉนดครั้งแรกถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2540)

เอกสารสิทธิ์	จำนวนแปลง	จำนวนเนื้อที่
โฉนดที่ดิน	14,141,796	52,497,479-2-65
น.ส.3 ก	8,215,564	46,045,907-2-99
น.ส.3	2,077,407	18,499,095-0-58
ใบจอง	386,740	4,207,414-3-93
รวมทั้งสิ้น	24,821,507	121,249,897-2-55

ที่มา: ฝ่ายวางแผนพัฒนาอัตรากำลัง กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ

	สำนักงานที่ดินและสาขา	จำนวน
1	สำนักงานที่ดินจังหวัด	75
2	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	1
3	สำนักงานที่ดินสาขา	235
4	สำนักงานที่ดินอำเภอ	794
5	สำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ	81
	รวม	1,186

ที่มา: ฝ่ายวางแผนอัตราค่าจ้าง กรมที่ดิน

เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนระหว่างจำนวนที่ดินที่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้ คือ ที่ดินที่มีโฉนด กับจำนวนสำนักงานที่ดินที่มีอยู่ทั่วประเทศ ซึ่งมีคณะกรรมการประจำจังหวัดที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินในท้องถิ่นๆอยู่ อันเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน พบว่า มีอัตราส่วนที่แตกต่างกันมาก หากปรับระบบขององค์กรให้มีระดับที่ใหญ่ขึ้นมาจะทำให้เกิดความรวดเร็วในการประเมินราคาทรัพย์สินได้ ดังที่กล่าวมาข้างต้น

นอกจากจะมีการยกฐานะของหน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินให้มีอัตราค่าจ้างเพิ่มขึ้นแล้ว เห็นสมควรให้หน่วยงานดังกล่าวสังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เนื่องจากปัจจุบันข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่จึงอยู่ภายใต้การควบคุมของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ไม่ว่าจะเป็นเอกสารสิทธิซึ่งถือเป็นเอกสารสำคัญในการประเมินราคาทรัพย์สิน ระเบียบที่ต่างๆในประเทศไทย ทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินอยู่ จึงจะเป็นการ

สะดวกและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งทำให้การทำงานมีประสิทธิภาพและรวดเร็วยิ่งขึ้น

เนื้อหาในหมวดที่ 1 จะเป็นการแก้ปัญหาเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน อัตรากำลัง ตลอดจนข้อมูล การวิเคราะห์เพื่อการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมทั้งแก้ไขข้อขัดข้องในความหลากหลายของหน่วยงานประเมินที่มีอยู่มากมายในปัจจุบัน อันมีผลให้การประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาครัฐมีราคาที่เป็นธรรมมากขึ้น และเป็นที่ยอมรับแต่หน่วยงานของรัฐอื่นๆ ตลอดจนประชาชนทั่วไป เพราะถือว่าหน่วยงานกลางที่จัดตั้งขึ้นนั้นมีหน้าที่เฉพาะทางเกี่ยวกับงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเท่านั้น ทำให้มีลักษณะเป็นหน่วยงานที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องดังกล่าว

หมวดที่ 2 ในส่วนของหมวดที่ 2 เป็นการกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่าควรเป็นบุคคลใด มีอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบเพียงใด ควรมีคุณสมบัติอย่างไร ตลอดจนวาระของการดำรงในตำแหน่งของคณะกรรมการและการดำเนินการประชุมของคณะกรรมการเหล่านั้น โดยคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และรู้เรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนอกจากจะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อคิดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว เห็นควรกำหนดให้มีอำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกรณีอื่นๆ ด้วย ไม่ว่าจะเป็นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การจัดเก็บภาษีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การซื้อขาย หรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งเกี่ยวกับเรื่องนี้ ร่างพระราชบัญญัติประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. ที่มีการเสนอโดยกระทรวงมหาดไทย ก็กำหนดไว้ในส่วนของการประเมินราคาทรัพย์สินกรณีพิเศษด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกำหนดค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนโดยกำหนดให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นต่างหากทำหน้าที่กำหนดค่าทดแทนในการเวนคืน และให้นำราคา

ประเมินทุนทรัพย์มาเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณกำหนดค่าทดแทนดังกล่าว ฉะนั้น คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จึงมีอำนาจมากในการกำหนดราคาดังกล่าว ซึ่งเป็นอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน อย่างไรก็ตาม ก็กำหนดทางเลือกไว้ให้แก่หน่วยงานเวนคืนเหล่านั้น โดยกำหนดว่าถ้าหน่วยงานเวนคืนมีความประสงค์จะให้มีการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่หน่วยงานเวนคืนทราบ ทางหน่วยงานกลางที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินนี้ก็จะดำเนินการให้ ซึ่งกรณีนี้รวมถึงการประเมินเพื่อให้ส่วนราชการใช้ประกอบการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนทรัพย์สินด้วย

ในส่วนของหมวดที่ 3 จะเป็นการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องของการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียน และการประกาศมูลค่าของทรัพย์สิน การกำหนดรายละเอียดในส่วนนี้จะช่วยให้การประเมินราคาทรัพย์สินกระทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นการหาข้อมูล รวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์หาราคาประเมินทรัพย์สิน เพราะจากข้อมูลที่ผ่านมา การค้นหาข้อมูลในการประเมินราคาทรัพย์สินใช้เวลานาน อีกทั้งพนักงานที่ลงไปสำรวจพื้นที่ มักจะสำรวจพื้นที่ได้เพียงบริเวณกว้าง และรอบนอกเท่านั้น ไม่อาจเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินได้ เป็นผลให้การประเมินราคาทรัพย์สินมีความคลาดเคลื่อนได้ โดยในหมวดที่ 3 จึงจำเป็นที่จะกำหนดอำนาจให้แก่เจ้าพนักงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีอำนาจเข้าไปตรวจสอบในทรัพย์สินได้ตามสมควร รวมทั้งเรียกเอาเอกสารที่จำเป็นแก่การประเมินราคาทรัพย์สินได้

และนอกจากนี้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อมีการแก้ไขโครงสร้างองค์กร และฐานข้อมูลแล้ว ระยะเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สินเห็นควรว่าน่าจะใช้รอบระยะเวลาที่ไม่มากหรือน้อยเกินไป อันเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว หากกำหนดระยะเวลาที่นานเกินไป ก็จะทำให้ราคาประเมินดังกล่าวมีความล้าสมัย ไม่ถูกต้องแท้จริงตามมูลค่าหรือราคาตลาด ทั้งทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมอีกด้วย และหากกำหนดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาที่เร็วเกินไป ก็จะทำให้ฝ่ายที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถกระทำได้ทันในกำหนดเวลา เนื่องจากการ

ประเมินราคาทรัพย์สินต้องใช้ความรู้ความสามารถความละเอียดรอบคอบ และระยะเวลาพอสมควรในการรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดมากที่สุด

ในส่วนของรอบระยะเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สิน มีข้อสังเกตให้พิจารณาว่าในการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศอื่นๆ การประเมินราคาจะมีหน่วยงานกลางที่รับผิดชอบโดยตรง และในขณะเดียวกัน ในส่วนภูมิภาคนั้น ก็จะมีสำนักงานย่อยของหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สิน หน่วยงานย่อยเหล่านี้จะทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และส่งไปให้แก่หน่วยงานกลางพิจารณา โดยการกำหนดราคาทรัพย์สินจะกำหนดเป็นรอบระยะเวลา 3 ปี 4 ปี หรือ 5 ปีแล้วแต่กรณี แต่หากพิจารณาแล้วพบว่า แม้ว่าจะมีการกำหนดรอบระยะเวลาแน่นอนก็ตาม แต่การประเมินราคาทรัพย์สินกลับไม่ได้เริ่มต้นพร้อมกัน เพราะแต่ละส่วนท้องถิ่นก็จะเริ่มทำการประเมินราคาทรัพย์สินในเวลาที่แตกต่างกัน อันเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในแต่ละท้องถิ่นมีการเปลี่ยนแปลงแตกต่างกันไป เมื่อท้องถิ่นใดเห็นสมควรมีการประเมินราคาทรัพย์สิน เนื่องจากมีภาวะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง ก็จะมีการประเมินราคาทรัพย์สินในท้องถิ่นนั้นๆ แล้วส่งข้อมูล บัญชีหรือทะเบียนประเมินมูลค่าทรัพย์สินมายังหน่วยงานกลางเพื่อจัดเก็บไว้และปรับปรุงราคาประเมินในส่วนของท้องถิ่นนั้นให้ทันสมัยต่อไป แต่การกำหนดรอบระยะเวลาในประเทศไทยนั้น แม้จะมีได้กำหนดตายตัวไปว่าต้อง 4 ปี เพราะกฎหมายกำหนดไว้ถ้ามีความจำเป็นและสมควรก็สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้ก่อนครบรอบระยะเวลา 4 ปีได้ แต่ทางปฏิบัติแล้ว เพื่อความสะดวกก็ทำการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ทั่วทั้งประเทศเมื่อครบรอบระยะเวลาดังกล่าว โดยขณะนั้นบางพื้นที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจหรือบางแห่งอาจไม่มีเลยก็ได้ จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงงบประมาณโดยไม่จำเป็น

นอกจากนี้ เมื่อมีการประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว ก็กำหนดให้จัดทำทะเบียนประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อไว้เป็นหลักฐานทางทะเบียนและประโยชน์ในการค้นหา

ศึกษา และใช้เป็นข้อมูลพิจารณาการประเมินรอบระยะเวลาต่อไปได้ จึงจำเป็นต้องกำหนดให้มีการจัดทำทะเบียนประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย

หมวดที่ 4 ควรเป็นเรื่องของการคัดค้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการอุทธรณ์ราคาประเมิน โดยกำหนดเกี่ยวกับการคัดค้านการประเมินและการอุทธรณ์ราคาประเมินนั้น มีการกำหนดไว้ในกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเช่นกัน หากแต่ก็ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่นหากเป็นการเวนคืน และมีการกำหนดราคาเบื้องต้น ก็จะมีการอุทธรณ์คัดค้านการกำหนดราคาเบื้องต้น ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 หรือในกรณีภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ก็ตาม ส่วนในกรณีของการประเมินเพื่อเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังที่กล่าวมาแล้วว่าไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอุทธรณ์คัดค้านแต่อย่างใด

ฉะนั้น การอุทธรณ์คัดค้านเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันจึงเป็นการอุทธรณ์คัดค้านตามหน่วยงานที่รับผิดชอบเท่านั้น มิได้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบเรื่องดังกล่าวโดยตรง อันเป็นผลมาจากการที่มีหลายหน่วยงานมาทำการประเมินราคาทรัพย์สิน และเมื่อมีการปรับปรุงโครงสร้างของหน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว จึงจำเป็นต้องกำหนดเรื่องของการคัดค้านการประเมินราคาทรัพย์สินและการอุทธรณ์ราคาประเมิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกประเมินราคาให้สามารถตรวจสอบได้ว่า การประเมินนั้นชอบหรือไม่ เพราะดังที่กล่าวมาแล้วว่าวิชาชีพการประเมินราคาถือเป็นเรื่องระหว่างหลักวิชาการและความเห็น จึงจำเป็นต้องมีการตรวจสอบอยู่เสมอ

ในส่วนของการคัดค้านการประเมินราคาและการอุทธรณ์ราคาประเมินนั้น จะกำหนดเกี่ยวกับเหตุที่ต้องคัดค้านได้ และกำหนดขั้นตอนในการคัดค้าน และอุทธรณ์ ว่าควรมีขั้นตอนอย่างไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือคณะกรรมการที่วินิจฉัยอุทธรณ์ที่จะทำหน้าที่

ในการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้คัดค้าน ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวพึงเป็นบุคคลที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในสาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นอย่างดี เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์เหล่านั้น อีกทั้งในคณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าว ควรเป็นบุคคลที่มีได้มีส่วนหรือมาจากหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สิน เพราะมิฉะนั้น จะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินเหล่านั้นได้ และนอกจากนั้นแล้วในส่วนนี้ยังกล่าวรวมทั้งการกำหนดเกี่ยวกับวาระของคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ คำสั่ง และผลแห่งคำสั่งของคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์

หมวดที่ 5 จะเป็นการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องของบัญชีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการกำหนดให้มีบัญชีประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะช่วยแก้ไขข้อขัดข้องในส่วนของการที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลายหน่วยงาน ทำให้มีหลายราคา กล่าวคือ เมื่อมีการกำหนดให้มีการจัดทำบัญชีประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ก็ควรกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินนำบัญชีประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นไปใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวกับการประเมินราคาด้วย อีกทั้งหน่วยงานกลางที่จัดขึ้นมารับผิดชอบเกี่ยวกับงานประเมินราคาทรัพย์สินนั้นก็ต้องมีหน้าที่ในการจัดส่งบัญชีดังกล่าวให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงบัญชีดังกล่าว ไม่ว่าจะป็นหน่วยงานเกี่ยวกับการเวนคืนหรือหน่วยงานเกี่ยวกับจัดเก็บภาษี

ปัจจุบันนี้ รัฐบาลเสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. โดยมีแนวคิดที่จะรวมภาษีที่จัดเก็บจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นไว้ด้วยกัน ด้วยเหตุผลเนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินปัจจุบันจัดเก็บบนฐานค่าเช่ารายปีของทรัพย์สินซึ่งมีความซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้และภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บบนฐานราคาปานกลางของที่ดิน ซึ่งมิได้มีการกำหนดราคาปานกลางใหม่แต่อย่างใด และผลของการเสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ... เป็นผลให้ต้องยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ไป โดยพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. กำหนดให้ถือราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่ง

ปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นฐานในการจัดเก็บภาษี อีกทั้งฐานภาษีดังกล่าวก็ให้เป็นไปตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบด้วย ดังนี้แล้วจะเห็นว่า การกำหนดเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ที่จะจัดเก็บขึ้นใหม่นี้ จะเกี่ยวข้องกับการประเมินราคา ทรัพย์สินอย่างมาก ฉะนั้น หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีหน้าที่ในการ จัดส่งราคาประเมินทุนทรัพย์ให้แก่หน่วยงานภาษีด้วย อันเป็นการสอดคล้องกับหลักการที่ จะให้มีเพียงหน่วยงานเดียวเท่านั้นที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็น วัตถุประสงค์ใดๆ

ในหมวดสุดท้าย จะเป็นการกำหนดบทลงโทษของบุคคลที่ขัดขวางพนักงาน ประเมิน หรือไม่อำนวยความสะดวกในการปฏิบัติหน้าที่ หรือให้ข้อมูลที่เป็นเท็จ โดยรู้ อยู่แล้ว หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงต่อเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยเหตุที่ ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินนอกจากจะอาศัยวิชาการด้านการประเมินแล้ว สิ่งที่สำคัญ และจำเป็นที่สุดในการประเมินราคาทรัพย์สินคือข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะทำการ ประเมิน เพราะหากมีการเข้าใจผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมินราคา ก็อาจทำให้ การประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวผิดพลาดหรือคลาดเคลื่อนไปได้ โดยเฉพาะตามหลัก การใหม่ที่เสนอให้เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินสามารถเข้าไปในตรวจพื้นที่ทรัพย์สิน ที่จะประเมินได้ รวมทั้งการสอบถามข้อมูล ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ๆจะทำการประเมิน นั้นๆ ได้ และเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้อง จึงจำเป็นต้องกำหนดมาตรการลงโทษแก่ผู้ที่จะ ขัดขวางหรือแจ้งข้อมูล แจ้งข้อความอันเป็นเท็จด้วย

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันรัฐบาลมีแนวคิดในการจัดเก็บภาษีจากที่ดิน โรง เรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ ดังที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว จึงเห็นได้ว่า อำนาจหน้าที่ของคณะ กรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์หรือคณะกรรมการประจำจังหวัด จะไม่ได้มี หน้าที่เพียงแค่การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ลิขสิทธิ์และนิติกรรมเท่านั้น หากแต่ยังรวมไปถึงการกำหนดฐานภาษีสำหรับการจัด เก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตามร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ... ด้วย ดังนั้น จึงสม

ควรจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะกรรมการประจำจังหวัดดังกล่าว ให้มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยอาจกำหนดเพิ่มเติมในส่วนหน้าที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 เบญจ และหน้าที่ของคณะกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 สัตต ด้วย โดยกำหนดเพิ่มเติมหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะกรรมการประจำจังหวัดให้มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประโยชน์ในส่วนราชการอื่นด้วย

4.2 แนวคิดทางด้านการบริหารและทางปฏิบัติ

4.2.1 แนวคิดในการให้รัฐมีองค์กรชำนาญพิเศษ

การประเมินราคาทรัพย์สินโดยทั่วไป ในส่วนของต่างประเทศ ซึ่งศึกษากรณีประเทศออสเตรเลีย พบว่า การประเมินราคาของภาครัฐนั้น จะกระทำโดยองค์กรฯหนึ่ง ที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ ไม่ว่าจะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเสียภาษี เพื่อการเวนคืนค่าทดแทน หรือจัดเก็บภาษีมรดก⁷ โดยองค์กรดังกล่าวถือเป็นหน่วยงานกลางเป็นหน่วยงานเดียวที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ (Central Valuation Authorities) อีกทั้งในต่างประเทศจะต้องมีการศึกษาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน เนื่องจากถือว่าการประเมินราคาทรัพย์สินถือเป็นวิชาชีพอย่างหนึ่ง ที่ต้องอาศัยความรู้และความชำนาญอย่างยิ่ง ฉะนั้นบุคคลผู้ทำหน้าที่การประเมินราคาทรัพย์สินในองค์กรเหล่านั้น จึงต้องเป็นผู้มีความรู้โดยเฉพาะ โดยใน

⁷ R.O. Rost and H.G. Collins, Land Valuation and Compensation in Australia, 2nd ed. (New South Wales: Australian Institute of Valuers, 1981), p. 18.

ประเทศออสเตรเลียจะมีการอบรมเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ โดยจะมีหน่วยงานของรัฐควบคุม คือ Departments of Technical Education และนอกจากยังมีสถาบันที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินอีก เช่น The Australian Institute of Valuers and The Real Estate Institute ทำให้บุคลากรในหน่วยงานพิเศษเหล่านี้เป็นผู้มีความรู้ความสามารถโดยเฉพาะทาง เป็นผลให้การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพอย่างยิ่ง

นอกจากนี้ ในประเทศนิวซีแลนด์ มีหน่วยงานโดยเฉพาะเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเช่นกัน คือ กรมประเมินราคาทรัพย์สิน(The Valuation Department)^๕ มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งจะเป็นการกำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาด ตามที่ปรากฏในแผนที่ทะเบียน โดยการประเมินจะจัดทำเป็นบัญชีประจำปี และนอกจากนี้การประเมินราคาทรัพย์สินก็จะมีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นอีก เช่นกรณีตามพระราชบัญญัตินี้ก็คือการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อหามูลค่าทรัพย์สินในการคำนวณภาษีที่ดิน ตาม Land Tax Act 1976 หรือการประเมินราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับกฎหมายภาษีเงินได้ ตาม The Income Tax Act 1976 หรือกฎหมายเกี่ยวกับบอสดังหาริมทรัพย์ ตาม The Estate and Gift Duties Act. 1968.

ในกลุ่มประเทศอาเซียนก็เช่นเดียวกัน มีหน่วยงานกลางที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประเทศมาเลเซีย มีหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สิน (The Valuation Division) ซึ่งจัดตั้งขึ้นในปี 1957 สังกัดกระทรวงการคลัง หน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินประกอบหน่วยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการประเมินราคา

^๕ Rodney L. Jefferies, Urban Valuation in New Zealand Volume I, 2nd ed. (Wellington: The New Zealand Institute of Valuers, 1991) p.18-1

ทรัพย์สินโดยเฉพาะ มีหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการประเมินราคาทรัพย์สินทั่วประเทศ สำนักงานใหญ่จะอยู่ที่กรุงกัวลาลัมเปอร์ และมีสาขาทั่วประเทศ^๑

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า ในประเทศต่างๆ ล้วนแล้วแต่มีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ (Central Valuation Authority) ซึ่งหน่วยงานเหล่านั้น อาจะขึ้นอยู่กับกรมที่ดิน สำนักนายกรัฐมนตรี หรือกระทรวงการคลัง ก็ได้แต่กรณี สิ่งเหล่านี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดการประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของข้อมูล การสำรวจพื้นที่ และเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพราะหากหน่วยงานกลางที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเหล่านี้ขึ้นอยู่กับองค์กรหรือหน่วยงานของรัฐที่สามารถให้ความสะดวกและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแล้ว ก็จะทำให้การประเมินประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเช่นกัน

4.2.2 สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

ในส่วนของประเทศไทย มีหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินอยู่หลายหน่วยงาน แต่หน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินมากที่สุดก็คือ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพียงอย่างเดียว

อย่างไรก็ตาม เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินคงมีส่วนเกี่ยวข้องอยู่บ้าง เช่นกรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานเวนคืนก็มักจะขอความร่วมมือจากสำนักงานกลางประเมิน

^๑ Mr.R. Dass , "Valuation Organisations in the Government Sector," in Valuation Proceedings of First Asean Valuers Congress (Kuala Lumpur, 1981), p. 49.

ราคาทรัพย์สินให้ทำการกำหนดราคาค่าทดแทน และนำไปใช้อยู่เสมอ หรือเกี่ยวกับเรื่อง
ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินก็จะเป็นแหล่งข้อมูลที่
สำคัญในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้เช่นกัน

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ปัจจุบันมิได้มีอำนาจหน้าที่ในการ
ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ส่วนการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นก็จะ
ขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นรายๆไป ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการจัดเก็บภาษี หรือ
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

เมื่อพิจารณาแล้ว เห็นว่าการที่ไม่มีหน่วยงานใดทำหน้าที่พิเศษโดยเฉพาะเกี่ยว
กับเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สิน ก็จะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการประเมิน
ราคาทรัพย์สินต่างๆได้ เพราะราคาที่ได้จากหน่วยงานต่างๆก็จะมีหลากหลาย และ
ไม่เป็นมาตรฐาน เห็นสมควรให้มีหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งมีอยู่ในประเทศไทย
ทำหน้าที่ดังกล่าวโดยเฉพาะ มีหน้าที่ในการประเมินราคาเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การเวนคืน การลงทุน และการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อ
วัตถุประสงค์อื่นด้วย¹⁰

การที่จะทำให้อำนาจสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานกลางที่มีความ
ชำนาญพิเศษเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น นอกจากจะมีกฎหมายขึ้นมารอง
รับอำนาจหน้าที่ดังกล่าวแล้ว จะต้องมีการพัฒนา ฝึกอบรม เจ้าหน้าที่ให้มีความรู้ ความ
เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน อีกทั้งมีจำนวนเพียงพอแก่ความต้องการ
ของหน่วยงาน และสภาพของงาน โดยเฉพาะในเรื่องของบุคลากรผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ

¹⁰ Sini Keiwalinsrit, "Valuation Organisations in Thailand," in Valuation Proceedings of First Asean Valuers Congress (Kuala Lumpur, 1981), p. 132.

ชาวด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน รัฐบาลจะต้องมีนโยบายเกี่ยวกับเรื่องของการศึกษา วิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยจัดให้มีการศึกษาในทุกๆระดับ เพื่อให้เกิดวิชาชีพดังกล่าว มีบุคลากรที่มีคุณภาพในการประเมินราคาทรัพย์สิน อันจะทำให้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานที่มีความชำนาญเป็นพิเศษเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินได้ในที่สุด

4.3 แนวคิดเกี่ยวกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเอกชน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินกำลังกลายเป็นอาชีพที่มีความสำคัญยิ่งขึ้นในสังคมยุคใหม่ ความคิดเห็นและการตัดสินใจของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีผลกระทบต่อองค์กรต่างๆ รวมทั้งส่วนของเอกชน การประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่ว่าจะกระทำโดยเจ้าพนักงานของรัฐ หรือโดยนักประเมินราคาอิสระ และต้องมีการประเมินราคาเฉพาะเรื่องใดเรื่องหนึ่ง อาจจะเป็นการประเมินเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ใช้ในการเก็บภาษีมรดก ตลอดจนธุรกิจเอกชนต่างๆ

ดังนั้น มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่นักประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องมีความรู้ ความชำนาญ และประสบการณ์ที่จะให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับงานประเมินราคาของเขา อีกทั้งนักประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบในการทำงานที่ได้รับมอบหมายไปด้วย ซึ่งกรณีนี้ทางสถาบันผู้ประเมินราคาทรัพย์สินก็วางหลักเกณฑ์ไว้ว่าเพื่อให้เป็นมาตรฐานวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ที่มีวิชาชีพดังกล่าวจะต้องเป็นผู้ที่ได้ผ่านการฝึกฝนและการศึกษาอย่างดีแล้ว เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และเป็นที่ยอมรับต่อวิชาชีพของบุคคลเหล่านั้น นักประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศออสเตรเลียจึงต้องเป็นผู้ที่ได้รับการศึกษาเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง โดยหลักสูตรของวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินจะศึกษาเกี่ยวกับหลักทางทฤษฎีและหลักทางปฏิบัติในการประเมินราคาทรัพย์สิน ศึกษาเกี่ยวกับเรื่องของการสำรวจพื้นที่ที่จะทำการประเมินราคา

โครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก บัญชี การศึกษาสภาพเศรษฐกิจ ตลอดจนศึกษาถึงระบบผังเมืองด้วย

ดังที่กล่าวมาแล้วว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินถือเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ในด้านวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน ฉะนั้นบุคคลเหล่านี้จึงต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินสูงกว่าบุคคลทั่วไปที่ทำการประเมิน เพราะถือว่าเป็นผู้มีวิชาชีพดังกล่าว และเช่นเดียวกับวิชาชีพอื่นๆ การประเมินราคาทรัพย์สินก็จะมีอยู่หลาย ระดับ นักประเมินจำนวนมากจะมีงานประเมินหลายอย่าง เช่น ประเมินในตัวเมือง ประเมินราคาทรัพย์สินในชนบท นอกจากนี้ก็จะมีกรประเมินราคาทรัพย์สินในลักษณะ อื่นๆอีกมากมาย อันเป็นไปตามลักษณะของงานที่จ้าง

และเนื่องจากการที่การประเมินราคาทรัพย์สินถือเป็นวิชาชีพประเภทหนึ่ง จึง ต้องมีการควบคุมและกำกับดูแลผู้ประกอบการวิชาชีพเหล่านี้ เพราะวิชาชีพดังกล่าวเป็นการ ผสมผสานกันระหว่างหลักวิชาและความคิดเห็น หากมิได้มีการควบคุมดูแลแล้ว ย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ที่มารับการประเมินได้ ในประเทศออสเตรเลีย มีการควบคุมวิชาชีพของนักประเมินราคาทรัพย์สินไว้ โดยจัดให้มีการจดทะเบียนรับอนุญาต เพื่อเป็นผู้ ประเมินราคาทรัพย์สินก่อน (license) บุคคลเหล่านั้นจึงจะสามารถประกอบวิชาชีพ ประเมินราคาทรัพย์สินได้¹¹

ใน Queensland การจดทะเบียนของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดไว้ใน The Valuers Registration Act 1965-1969 ซึ่งวางหลักเกี่ยวกับการจดทะเบียนผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินว่านับแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 1970 เป็นต้นไป ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่มี อำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สินในทางสาธารณะ หากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินดัง

¹¹ R.O. Rost and H.G. Collins, Land Valuation and Compensation in Australia, 2nd ed. (New South Wales: Australian Institute of Valuers, 1981), pp. 22-24.

กล่าวไม่ได้ทำการจดทะเบียนต่อคณะกรรมการจดทะเบียนเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวจะวางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคุณสมบัติ ตามที่คณะกรรมการจดทะเบียนผู้ประเมินราคาทรัพย์สินกำหนด และการจดทะเบียนผู้ประเมินราคาดังกล่าว จะหมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี แต่ผู้ประเมินราคาสามารถจะต่อใบอนุญาตได้

ในส่วนของ New South Wales ก็จะมี Valuer Registration Act ,1975 ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เช่นเดียวกัน โดยในรัฐ New South Wales มีคณะกรรมการจดทะเบียนผู้ประเมินราคา อันประกอบด้วยบุคคลจากหลายฝ่าย ทั้งตัวแทนจากรัฐ ตัวแทนจากสถาบันผู้ประเมินราคาและอสังหาริมทรัพย์ ตัวแทนจากสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และผู้ประเมินราคา คณะกรรมการเหล่านี้มีหน้าที่ในการจดทะเบียนอนุญาตให้แก่ผู้มีวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน และนอกจากนี้ รัฐ South Australia ก็มี The Land Valuers Licensing Act, 1969 วางหลักว่าห้ามมิให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้ไม่ได้รับอนุญาตทำการประเมินราคาเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือในรัฐ Victoria มีกำหนดเรื่องการจดทะเบียนของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไว้ใน The Valuation of Land Act 1960 เช่นเดียวกัน

และเนื่องจากในประเทศออสเตรเลียถือว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเป็นอย่างดีในวิชาการประเมิน จึงถือว่าเป็นวิชาชีพหนึ่ง อันมีผลให้นักประเมินราคาทรัพย์สิน ถือเป็นพยานผู้เชี่ยวชาญในศาล(Expert Witness) เพราะเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ตลอดจนประสบการณ์ในการทำงานของตน สามารถแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินตามที่ตนเองมีความรู้ได้

จากที่กล่าวแล้วว่า การประเมินราคาทรัพย์สิน ถือเป็นวิชาชีพหนึ่ง เช่นเดียวกับวิชาชีพอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นทนายความ แพทย์ นักบัญชี ซึ่งบุคคลเหล่านี้ต้องมีความรับผิดชอบเกี่ยวกับงานของตนสูงกว่าบุคคลทั่วไป เพราะถือว่าเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ หากนักประเมินราคากระทำไปโดยปราศจากความระมัดระวังแล้วก่อให้เกิดความ

เสียหายในการกำหนดราคา ย่อมต้องรับผิดชอบนายจ้างในความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการกระทำของผู้ประเมินราคาดานั้น และอาจจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่ 3 ด้วย หากความเสียหายนั้นเกิดขึ้นเพราะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่ตามกฎหมาย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่คือต้องให้เหตุผลด้วยความระมัดระวังในการประเมินราคาทรัพย์สินต่องานที่ตนเองรับผิดชอบ ผู้ประเมินราคาจะต้องกระทำโดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญในงานประเมินอย่างเต็มที่ ฉะนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่อาจปฏิเสธความรับผิดโดยอ้างเพียงว่าไม่มีความรู้เกี่ยวกับเรื่องพื้นที่ประเมินเพียงพอได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องทำการประเมินราคาทรัพย์สินและให้ความเห็นเกี่ยวกับงานประเมินของตนด้วยความระมัดระวังเช่นเดียวกับวิชาชีพอื่น¹²

เมื่อมีหน่วยงานของรัฐทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ก็จะมีเอกชนทำการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นจำนวนมาก ซึ่งผลดีของการเกิดเป็นวิชาชีพนักประเมินราคาก็คือเป็นการถ่วงดุลกันระหว่างอำนาจรัฐในการประเมินราคาทรัพย์สิน กับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเอกชน อันจะยังให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมได้ และจากการที่ในประเทศต่างๆ ล้วนถือว่าวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพอย่างหนึ่งเฉกเช่นเดียวกับวิชาชีพอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็น ทนายความ แพทย์ ฉะนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจึงต้องเป็นผู้ที่ได้รับการศึกษาในวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินเหล่านั้นเป็นอย่างดี มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน นักประเมินราคาทรัพย์สินอิสระหรือเอกชน จึงต้องมีการกำหนดมาตรฐานวิชาชีพ เพื่อควบคุมความรับผิดชอบ สิทธิ และหน้าที่ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกด้วย ทั้งนี้เนื่องจากวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาการที่ต้องอาศัยความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะเป็นอย่างมาก หากขาดการควบคุมแล้วย่อมก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ถูกประเมินราคา ตลอดจนอาจเกิดความเสียหายแก่ระบบเศรษฐกิจขึ้นได้ดังเช่นที่เกิดขึ้นในประเทศไทย กรณีการประเมินราคาทรัพย์สินของเอกชนที่ขาดความระมัดระวัง และความรับผิดชอบต่อตัวของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน อัน

¹² Baxter v F.W. Gapp&co, 1938.

ทำให้เกิดความเสียหายต่อสถาบันการเงิน และเป็นผลเสียต่อตลาดเงินในประเทศไทย เนื่องจากปริมาณเงินในตลาดไม่เพียงพอ ท้ายสุดจึงเกิดความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจภายในประเทศไทยต่อมา

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีความพยายามในการแก้ไขปัญหเกี่ยวกับเรื่องความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญของนักประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเหล่านั้น และที่เห็นเด่นชัดขึ้นมาก็คือการก่อตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งจดทะเบียนก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2529 ทำหน้าที่ส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรม และพัฒนาวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สินภาคเอกชน ซึ่งลักษณะการดำเนินการของภาคเอกชน เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเฉพาะแห่งหรือสถานที่ตามที่ลูกค้าร้องขอ เพื่อวัตถุประสงค์ในด้านต่างๆ ส่วนใหญ่เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อ ดังนั้นสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จึงเข้ามามีบทบาทในด้านกำกับดูแลจรรยาบรรณของนักประเมินราคาทรัพย์สินภาคเอกชนดังกล่าว เพื่อที่จะให้วิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินที่กำลังมีการขยายตัวอย่างกว้างขวางอยู่นั้น มีคุณภาพในระดับมาตรฐานสากล

นอกจากนี้ในส่วนของภาคเอกชนอื่นๆ เช่นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน รวมทั้งการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทที่จะเข้ามาเสนอขายหลักทรัพย์ ก็กำหนดหลักเกณฑ์ว่าจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเสียก่อน ซึ่งการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวช่วยช่วยให้การประเมินราคาทรัพย์สินโดยนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นเอกชน ดำเนินการไปอย่างมีประสิทธิภาพ และมีมาตรฐานในการประเมินยิ่งขึ้น เนื่องจากบุคคลที่จะได้รับการรับรองจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จะเป็นสมาชิกของสมาคมดังกล่าว ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่สมาคมกำหนด อีกทั้งทางสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ก็วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับจรรยาบรรณของนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นสมาชิก โดยออกเป็นประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ 1/2540 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยว

กับการควบคุมมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณสมาชิก มีหลักการและเหตุผล คือเพื่อให้วิชาชีพด้านนี้มีมาตรฐานเป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของผู้ใช้บริการ และเพื่อให้มีการประพฤติปฏิบัติของผู้ใช้อยู่ในแนวทางที่ถูกต้องตามกฎหมายเกณฑ์ ข้อบังคับของสมาคม จึงมีการควบคุมมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณสมาชิก โดยข้อกำหนดได้วางบทลงโทษสำหรับสมาชิกของสมาคมไว้ ในปัจจุบันสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มีสมาชิกอยู่ประมาณ 800 คน

อย่างไรก็ตาม การกำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินก็เป็นเพียงข้อกำหนดที่จัดตั้งขึ้นขององค์กรหนึ่งเท่านั้น ซึ่งไม่มีอำนาจตามกฎหมาย กล่าวคือไม่มีกฎหมายมารองรับหรือควบคุม ดังนั้น หากสมาชิกของสมาคมไม่ปฏิบัติตามก็มีมาตรการเพียงว่าให้สิ้นสุดจากการเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่อาจบังคับให้รับผิดชอบในการกระทำที่ไม่ชอบได้ นักประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวก็สามารถประกอบวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินได้ต่อไป ดังนั้น การที่จะทำให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวมีความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในออสเตรเลียดังที่กล่าวมาแล้ว รัฐจะต้องมีนโยบายส่งเสริมให้มีการศึกษาเกี่ยวกับวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง เพื่อให้วิชาการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาชีพอย่างหนึ่ง ซึ่งเหล่านี้เมื่อกลายเป็นวิชาชีพ ก็เท่ากับว่าบุคคลเหล่านี้ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เฉพาะทาง มีความชำนาญเป็นพิเศษเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และทำให้ผู้ที่มิใช่วิชาชีพต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจากบุคคลทั่วไป อีกทั้งการที่จะทำให้สามารถควบคุมนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากอยู่ในขณะนี้ได้ ก็จะต้องออกกฎหมายเกี่ยวกับมาตรฐานวิชาชีพขึ้นมา เพื่อควบคุมจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาเหล่านี้

และเพื่อให้มีการควบคุมจรรยาบรรณของนักประเมินราคาที่เป็นเอกชน เห็นสมควรให้มีการออกกฎหมายมารองรับ เพื่อที่จะกำหนดมาตรฐาน และจรรยาบรรณของนักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่กำลังจะกลายเป็นวิชาชีพในอนาคตอันใกล้นี้ โดยเนื้อหาของ

พระราชบัญญัติมาตรฐานวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินอาจกำหนดเกี่ยวกับเรื่องคุณสมบัติของนักประเมินราคาทรัพย์สินที่จะมาทำหน้าที่ประเมินราคา รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบของนักประเมินราคาต่อผู้ว่าจ้าง หรือผู้ที่ให้ทำการประเมินนั้นๆ อันจะทำให้วิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินมีการควบคุม อันก่อให้เกิดประโยชน์และความเป็นธรรมในสังคม

4.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน ในประเทศไทย

4.4.1 ประโยชน์ของรัฐบาลกลาง

เมื่อมีกฎหมายว่าด้วยประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว จะทำให้ในภาครัฐมีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานวิชาการ คอยทำการสำรวจ วิเคราะห์เกี่ยวกับราคาที่ดิน เพื่อให้หน่วยราชการต่างๆ นำข้อมูลดังกล่าวไปใช้ ในส่วนของรัฐบาลกลาง จะได้ประโยชน์ คือ

1. มีรายได้จากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วยยิ่งขึ้น
2. รัฐบาลสามารถคำนวณการตั้งงบประมาณรายจ่ายเกี่ยวกับการจัดซื้อและค่าทดแทนที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างใกล้เคียงความจริง
3. ภาครัฐมีหน่วยงานทางวิชาการที่คอยทำหน้าที่ในการสำรวจและวิเคราะห์เกี่ยวกับราคาที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้หน่วยราชการต่างๆ นำข้อมูลไปพิจารณาปรับเป็นฐานในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษี เป็นการประหยัดงบประมาณในด้านนี้
4. ภาครัฐจะมีผู้เชี่ยวชาญในด้านการกำหนดราคาที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งพร้อมที่จะให้คำแนะนำคำปรึกษาแก่หน่วยงานราชการต่างๆ

5. ลดปัญหาข้อโต้แย้งราคาที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างที่แตกต่างกันของหน่วยงานต่างๆ โดยกำหนดให้ถือราคาตามที่หน่วยงานกลางดังกล่าวกำหนด
6. เป็นการตัดปัญหาเรื่องความรู้สึกต่อต้าน หรือไม่ยอมรับการกำหนดราคาที่ดินที่ไม่เป็นธรรม และทำให้มีทัศนคติที่ดีต่อทางราชการ
7. ลดปัญหาโต้แย้งเรื่องของการประเมินราคาทรัพย์สิน ระหว่างบุคคลต่อรัฐ

4.4.2 ประโยชน์ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

ปัจจุบัน การจัดระเบียบราชการบริหารในประเทศไทยนั้น แบ่งออกเป็น การจัดระเบียบบริหารราชการบริหารส่วนกลาง การจัดระเบียบบริหารราชการบริหารส่วนภูมิภาค และ การจัดระเบียบบริหารราชการบริหารส่วนท้องถิ่น โดยกาจัดระเบียบบริหารราชการบริหารส่วนกลาง และส่วนภูมิภาคจะเป็นการจัดการบริหารแบบรวมอำนาจปกครอง ส่วนการจัดระเบียบบริหารราชการบริหารส่วนท้องถิ่น ก็จะเป็นการจัดการจัดการบริหารแบบกระจายอำนาจปกครอง¹³ โดยการปกครองดังกล่าวจะมีลักษณะถือเป็นการปกครองและพัฒนาท้องถิ่นโดยองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น ที่เป็นนิติบุคคลต่างหากจากราชการบริหารส่วนกลาง มีเจ้าหน้าที่ของท้องถิ่นนั่นเอง

การจัดระเบียบบริหารราชการบริหารส่วนท้องถิ่นในประเทศไทยปัจจุบันได้แก่การปกครองในเขตเทศบาล ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 สุขาภิบาล ตามพระราชบัญญัติสุขาภิบาล พ.ศ. 2495 องค์การบริหารส่วนจังหวัด ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พ.ศ. 2498 องค์การบริหารส่วนตำบล ตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 กรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติ

¹³ ประยูร กาญจนกุล. คำบรรยายกฎหมายปกครอง. พิมพ์ครั้งที่ 4. (กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538), หน้า 193.

ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 และเมืองพัทยา ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. 2521 ซึ่งองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นเหล่านี้ จะมีหน้าที่ในการดูแล ปกครอง และจัดการดูแลในท้องถิ่นของตน โดยเฉพาะเกี่ยวกับรายได้ของท้องถิ่นนั้นๆ นับว่ามีความสำคัญต่อการปกครองส่วนท้องถิ่นเหล่านี้ รายได้ที่สำคัญที่จะกล่าวถึงก็คือรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และรายได้จากการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่

กฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้เสนอมานี้ จะมีประโยชน์ต่อการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอย่างสำคัญ โดยเฉพาะในส่วนของรายได้ของท้องถิ่นนั้นๆ เพราะหากมีการกำหนดให้นำราคาประเมินที่กำหนดโดยหน่วยงานกลางที่มีหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว จะทำให้รัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นจากภาษีดังกล่าว เนื่องจากภาษีที่เป็นรายได้ของท้องถิ่นทั้งสองมีฐานภาษีจากราคาของทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของค่ารายปีหรือราคาปานกลาง ดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 3 อีกทั้งยังช่วยให้ลดปัญหาข้อขัดแย้งระหว่างประชาชนในท้องถิ่นกับท้องถิ่นนั้นเองในเรื่องเกี่ยวกับราคาประเมิน เพราะหากเป็นราคาที่กำหนดโดยหน่วยงานกลางที่มีอำนาจหน้าที่โดยเฉพาะ ก็จะเป็นที่ยอมรับแต่ทุกฝ่ายว่าราคาดังกล่าวจะเป็นธรรม เพราะกระทำโดยผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินนั่นเอง

4.4.3 ประโยชน์ของภาคเอกชน

ในส่วนของภาคเอกชน นับว่ามีความเกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการให้สินเชื่อ การค้าประกัน การรวมกิจการ ตลอดจนการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เมื่อมีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ ก็จะทำให้เป็นที่ยอมรับแก่ภาคเอกชน เพราะหน่วยงานดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยบุคคลผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะ ทำให้ราคาที่ได้จากการประเมินราคาดังกล่าว มีคุณภาพและมาตรฐานเป็นที่

ยอมรับกันได้ และเมื่อหน่วยงานที่เกิดขึ้นโดยบทกฎหมายดังกล่าวเป็นที่ยอมรับ และน่าเชื่อถือยิ่งขึ้นแล้ว ภาคเอกชนย่อมสามารถนำข้อมูลดังกล่าวเกี่ยวกับราคาประเมินของทรัพย์สินนั้นไปใช้ได้ทันทีด้วยความเชื่อถือและมั่นใจ อันเป็นการอำนวยความสะดวกรวดเร็วในการประกอบธุรกิจ ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการสามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้าในการลงทุนหรือประกอบธุรกิจที่มีอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเกี่ยวข้อง อีกทั้งราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวยังใช้เป็นข้อมูลในการประกอบกิจการด้านอุตสาหกรรม ในการที่จะคำนวณราคาทุนของที่ดินได้เช่นกัน เพราะเมื่อหน่วยงานกลางทำหน้าที่ประเมินราคาโดยเฉพาะก็จะเป็นที่น่าเชื่อถือ นอกจากนี้ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับด้านสินเชื่อ ก็จะเป็นแหล่งข้อมูลสำคัญที่น่าเชื่อถือในการตัดสินใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือการให้สินเชื่อ ทั้งยังก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะจะรู้ว่าราคาทรัพย์สินในขณะนั้นมีราคาโดยเฉลี่ยที่เท่าใด เป็นการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการปั่นราคาที่ดินที่จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นเกินกว่าความเป็นจริง

ดังนั้น การแก้ไขปัญหาล่าช้าขัดข้องเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วนั้น ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐหรือภาคเอกชน เห็นได้จากประโยชน์ที่ได้รับในทุกฝ่าย จึงนับว่าการกำหนดให้มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ย่อมมีความสำคัญและจำเป็นอย่างมากต่อสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้งยังทำให้เกิดมาตรฐานและความเป็นธรรมยิ่งขึ้นแก่สังคมต่อไป