

การตีราคาทรัพย์สินเพื่อจัดเก็บภาษีอากร

ในการจัดเก็บภาษีอากรหลายประเภทจากทรัพย์สิน ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ มีความจำเป็นต้องวางข้อกำหนดในการตีราคา (Valuation) ทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานคำนวณเรียกเก็บภาษีอากร เช่น ภาษีทรัพย์สิน ภาษีมรดก ภาษีศุลกากร เป็นต้น ในต่างประเทศจึงนิยมแยกงานตีราคาทรัพย์สินไว้เป็นแหล่งกลาง เพื่อให้ทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินแก่ส่วนราชการและเอกชน ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่การจัดเก็บภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมของส่วนราชการ และเพื่อใช้อ้างอิงในการซื้อขายแลกเปลี่ยนตลอดจนการจำหน่ายของของธุรกิจเอกชน บางประเทศก็กำหนดให้ผู้ทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดและจดทะเบียนเป็นพนักงานประเมินรับอนุญาต จึงจะทำการตีราคาทรัพย์สินได้ ในบทนี้จึงจะได้พิจารณาถึงหลักและวิธีการตีราคาทรัพย์สินทั้งของต่างประเทศและของไทย เพื่อเปรียบเทียบวิธีการตีราคาทรัพย์สินต่อไปตามลำดับ

1. ความสำคัญของการตีราคาทรัพย์สิน

การตีราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นกระบวนการกำหนดตัวเลขมูลค่าของทรัพย์สินจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางกายภาพ โดยใช้วิธีการมาตรฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายวิธีในการคำนวณมูลค่า แล้วเสนอรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นพร้อมเหตุผลอ้างอิง การประเมินราคาอย่างมีประสิทธิภาพให้ทุกฝ่ายสามารถใช้เป็นหลักอ้างอิงได้ จะเป็นประโยชน์แก่การพัฒนาประเทศทั้งทางด้านราชการและธุรกิจเอกชน กล่าวคือ

ก. **ทางด้านหน่วยงานของรัฐบาล** ตามปกติหน่วยงานในกระทรวงทบวงกรมของรัฐมีความจำเป็นต้องประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ในประการต่าง ๆ เช่น เพื่อจัดเก็บภาษีอากรเพื่อเวนคืนทรัพย์สินจากเอกชนมาเป็นของรัฐ ตลอดจนการใช้จ่ายเงินงบประมาณเพื่อจัดซื้อทรัพย์สิน โดยเฉพาะทางด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากรัฐบาลมีหน่วยงานที่สามารถทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินได้แม่นยำและมีประสิทธิภาพแล้ว ก็จะช่วยลดภาระของหน่วยงานของรัฐบาลหลายประการ คือ

(1) ทางด้านการจัดเก็บภาษีอากร ทั้งรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นสามารถใช้ราคาทรัพย์สินที่ประเมินได้ไปใช้เรียกเก็บภาษีของรัฐบาลกลางให้เป็นผลดียิ่งขึ้น เช่น ภาษีเงินได้ ภาษีศุลกากรที่เกิดจากการนำเข้าและส่งออก ภาษีมรดก ภาษีมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น (Capital Gains Tax) เป็นต้น ส่วนรัฐบาลท้องถิ่นก็อาจใช้ราคาทรัพย์สินที่ประเมินได้ไปใช้เรียกเก็บภาษีที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บ เช่น ภาษีทรัพย์สิน เป็นต้น

(2) ทางด้านการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ทั้งรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นสามารถใช้ราคาทรัพย์สินที่ประเมินได้ไปใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน การเรียกเก็บเงินค่าประเมินพิเศษ (Special Assessment) ซึ่งเรียกเก็บจากผู้ได้รับประโยชน์จากการลงทุนของรัฐบาลท้องถิ่น

(3) ทางด้านการเวนคืนทรัพย์สิน ในประเทศกำลังพัฒนา รัฐบาลมักมีภาระหน้าที่ที่จะต้องปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ดำเนินงานด้านการเคหะสงเคราะห์ ปรับปรุงการคมนาคมในการนี้มีความจำเป็นต้องเวนคืนทรัพย์สินจากเอกชนมาเป็นของรัฐ การประเมินราคาทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพจะช่วยให้การจ่ายเงินชดเชยเป็นค่าเวนคืนทรัพย์สินแก่เอกชนมีความเป็นธรรมยิ่งขึ้น ช่วยให้งานปรับปรุงชุมชนของรัฐบาลคล่องตัวยิ่งขึ้น

(4) ทางด้านการจัดซื้อของรัฐบาล การประเมินราคาทรัพย์สินได้อย่างถูกต้องมีประสิทธิภาพ จะช่วยให้หน่วยงานของรัฐบาลสามารถจัดซื้อทรัพย์สินได้ในราคาที่ถูกต้อง ป้องกันมิให้มีการทุจริตซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงเกินไป และการมีราคาที่ประเมินได้อย่างถูกต้องย่อมช่วยให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อของเจ้าหน้าที่ได้ดีขึ้น

ข. ทางด้านธุรกิจเอกชน ปัจจุบันการประกอบธุรกิจทางด้านเอกชนจำเป็นต้องอาศัยหน่วยราชการในการประเมินราคาทรัพย์สินมากขึ้น เช่น การรับจำนำ จำนองทรัพย์สินของสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ การซื้อขายแลกเปลี่ยนทรัพย์สินทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ในขณะที่ยังไม่มีสถาบันใดทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินสำหรับใช้อ้างอิงได้ ผู้รับซื้อ แลกเปลี่ยน หรือผู้รับจำนำ จำนองก็ย่อมจะพยายามตีราคาทรัพย์สินเหล่านั้นให้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ก่อให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบในการซื้อขายแลกเปลี่ยน หรือจำนำ จำนองทรัพย์สิน ดังนั้น การมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเป็นมาตรฐาน (Standard of Value) จนอ้างอิงได้แล้ว ย่อมจะช่วยให้การประกอบธุรกิจของเอกชนในด้านนี้มีความคล่องตัวและก่อให้เกิดความเป็นธรรมยิ่งขึ้น

2. การตีราคาทรัพย์สินของประเทศต่าง ๆ

ในต่างประเทศ เช่น ญี่ปุ่น สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน นิวซีแลนด์ อิตาลี อังกฤษ และสหรัฐอเมริกา นิยมแยกงานการตีราคาทรัพย์สินไว้เป็นการเฉพาะ โดยมีกฎหมายว่าด้วยการตีราคาทรัพย์สิน (Valuation law) ไว้เป็นเอกเทศ หรืออาจจัดตั้งเป็นหน่วยงานการตีราคา (Valuation Department) ให้ทำหน้าที่เฉพาะในการตีราคาทรัพย์สินการใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากรของรัฐ และการประกอบธุรกิจของเอกชน ดังตัวอย่างของบางประเทศที่จะยกมาประกอบการพิจารณา ดังนี้

1. สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน

มีกฎหมายว่าด้วยการตีราคาไว้เป็นเอกเทศต่างหากทั้งนี้ เนื่องจากการจัดเก็บภาษีอากรประเภทต่าง ๆ นั้นมีหลายกรณีที่ต้องอาศัยราคาทรัพย์สินเป็นมาตรการในการประเมิน เช่น ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินได้ใช้ราคาทรัพย์สินเป็นฐานในการคำนวณภาษีกฎหมายว่าด้วยการตีราคา นี้เพียงแต่วางหลักเกณฑ์การตีราคาไว้เท่านั้น มิได้บัญญัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บภาษีแต่อย่างใด และเพื่อความสะดวกในการตีราคากฎหมายได้กำหนดหมวดหมู่ทรัพย์สินไว้เป็นประเภทใหญ่ ๆ 4 ประเภทด้วยกัน ซึ่งทรัพย์สินแต่ละประเภทเหล่านั้นก็ได้กำหนดนิยามไว้โดยเฉพาะและชัดเจน และทรัพย์สินแต่ละประเภทย่อมมีเงื่อนไขและข้อกำหนดในการตีราคาแตกต่างกันไปสุดแล้วแต่สภาพและลักษณะของทรัพย์สิน คือ

- (ก) ทรัพย์สินที่ใช้ทางเกษตร
- (ข) อสังหาริมทรัพย์
- (ค) ทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้า
- (ง) ทรัพย์สินอื่น ๆ

นอกจากนั้นได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับนิยาม หลักเกณฑ์ ตลอดจนข้อยกเว้นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตีราคาไว้อย่างละเอียด เช่น

- (1) การกำหนดหน่วยทางเศรษฐกิจ (Economic Unit) ที่ใช้เป็นหน่วยในการตีราคา
- (2) การตีราคามาตรฐาน (Standard of Value)
- (3) ราคาตลาด (Fair market Value)
- (4) ราคาซื้อสมมติ (Going Concern Value)
- (5) การตีราคามาตรฐานในกรณีพิเศษ

(6) การประเมิน (Assessed Valuation)

นอกจากนี้ยังได้บัญญัติข้อกำหนดและวิธีการกำหนดราคาประเมินตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงราคาประเมิน ในกรณีที่สภาพการณ์เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

ส่วนราคาเพื่อการประเมินอากรศุลกากรในสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันได้ถือหลักตามความหมายของราคาของสภาร่วมมือทางศุลกากรระหว่างประเทศ หรือนัยหนึ่งตามความหมายของราคากรุงบรัสเซลส์ (Brussels Definition of Value) ซึ่งเป็น “ราคาปกติ” (Normal Price) โดยมีจุดมุ่งหมายในอันที่จะป้องกันการหลีกเลี่ยงภาษีอากรโดยการบิดเบือนราคาอันแท้จริงหรืออำพรางราคาอันแท้จริงของสินค้า และเพื่อให้ความคุ้มครองแก่พ่อค้าผู้สุจริต ทั้งนี้ให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการตีราคาสินค้าไว้อย่างละเอียดชัดเจน เช่น องค์ประกอบและเงื่อนไขเกี่ยวกับราคา เวลา สถานที่ ปริมาณและระดับราคาทางสภาร่วมมือทางศุลกากรระหว่างประเทศได้พิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์การพิจารณาและการตีความในความหมายของราคาดังกล่าวนี้ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาวะการณ์และความวิวัฒนาการทางเศรษฐกิจ

2. นิวซีแลนด์*

การตีราคาทรัพย์สินในนิวซีแลนด์มีกรมการตีราคา (Valuation Department) เป็นผู้ทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากร ค่าธรรมเนียม การทำความตกลงเวนคืนที่ดิน การซื้อขาย จำน่า จำนองทรัพย์สิน และอื่น ๆ กรมการตีราคาเป็นส่วนราชการอิสระ มีอธิบดีกรมการตีราคา (Valuer-General) เป็นหัวหน้ารับผิดชอบดำเนินงาน การตีราคาทรัพย์สินหรือที่ดินของพนักงานตีราคา ย่อมมีอิสระที่จะทำการกำหนดราคาได้ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการตีราคา ซึ่งกฎหมายนี้ได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการตีราคาไว้เป็นแนวให้ปฏิบัติ ตามปกติจะมีการตีราคาทุก ๆ 5 ปี เว้นแต่ในกรณีที่ราคาทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป เจ้าพนักงานตีราคามีอำนาจที่จะทำการตีราคาใหม่ก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวได้

* ค้นคว้าเพิ่มเติมได้จาก การบริหารและระบบวิธีการจัดเก็บภาษีอากรของสหรัฐอเมริกา โดยหลวงนรกิจบริหาร สำนักงาน ก.ต.ภ. สำนักนายกรัฐมนตรื พ.ศ. 2510

การตีราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นการตีราคาที่ดิน เพื่อประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ของรัฐบาล และองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น เป็นต้นว่า ภาษีที่ดิน การจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมของเทศบาลหรือองค์การบริหารท้องถิ่น ตลอดจนใช้เป็นพื้นฐานในการเจรจาทำความตกลงเวนคืน ที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการของรัฐ หรือสาธารณประโยชน์ นอกจากนี้หากธนาคาร บริษัทห้างร้าน และเอกชนที่ประสงค์จะทราบราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของตน เช่น การจำนองโดยวางหลักทรัพย์ประกันการกู้ยืม เหล่านี้ ก็อาจขอทราบราคา ที่กรมการตีราคาได้กำหนดขึ้นไว้ได้ การตีราคาทรัพย์สินของนิวซีแลนด์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันมีหลักเกณฑ์ และวิธีการตีราคาพอสรุปความได้ดังนี้ :-

1. **หลักเกณฑ์ทั่วไปในการตีราคาทรัพย์สิน** โดยเหตุที่ทรัพย์สินต่าง ๆ มีมากมายหลายชนิด และเจตนาในการตีราคาทรัพย์สินก็มุ่งนำไปใช้ในกิจการหลายประเภทด้วยกัน จึงไม่สามารถที่จะวางกฎเกณฑ์การตีราคาทรัพย์สินทุก ๆ ชนิดให้แน่นอนตายตัวลงไปได้ ในบางกรณีทรัพย์สินอย่างหนึ่งอาจต้องใช้วิธีการตีราคาแตกต่างกันหลายแบบสุดแต่ทรัพย์สินนั้นจัดอยู่ในประเภทใด และต้องการตีราคาเพื่อใช้ไปในการใด ถ้าทรัพย์สินนั้นใช้เป็นเอกเทศไม่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอื่น ก็ จะตีราคาเฉพาะตัวของมันเอง แต่ถ้าทรัพย์สินมีหลายชิ้นที่รวมกันใช้เพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน ก็ต้อง ตีราคารวมกันเป็นหน่วยหนึ่งโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงในวิธีการใช้ทรัพย์สินนั้น ๆ การตีราคาทรัพย์สิน หน่วยหนึ่ง ๆ จึงไม่จำเป็นที่หน่วยกำหนดมูลค่านั้นจะต้องมีมูลค่าเท่ากับราคาของทรัพย์สิน หลาย ๆ ชิ้นรวมกัน ตัวอย่างเช่น การถือหุ้นจำนวนมาก ๆ ในบริษัทใดบริษัทหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลในบริษัท ก็อาจตีราคาหุ้นรวมกันเป็นหน่วย และอาจกำหนดมูลค่าให้สูงกว่าราคาของหุ้นแต่ละหุ้นรวมกัน ฉะนั้น ในเบื้องต้นของการตีราคา จึงจำเป็นต้องจัดทรัพย์สินต่าง ๆ เป็นหน่วยเสียก่อน แล้วจัดการตีราคาตามมาตรฐาน (Standards of Value) ที่วางไว้โดยมี กำหนดกฎเกณฑ์ที่แน่นอน นอกจากจะมีราคามาตรฐานแล้ว ในการตีราคาบางกรณีอาจต้องอาศัย ราคาอื่น ๆ เป็นทางเทียบเคียงด้วย เช่น-

ราคาตลาด หมายถึงราคาของทรัพย์สินแต่ละชิ้นที่อาจขายได้ในตลาดเสรีในสภาพปกติ การ กำหนดราคาให้คำนึงถึงองค์ประกอบอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวกับตัวเจ้าของทรัพย์สินและการมีอิทธิพลต่อ ราคาของทรัพย์สินด้วย อย่างไรก็ตาม ราคาของจริงของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน และในระยะเวลา ใกล้เคียงกันก็อาจใช้เป็นหลักในการกำหนดราคาตลาดได้

ราคาซื้อขายสมมติ การใช้ราคาซื้อขายสมมติเป็นเกณฑ์การตีราคาทรัพย์สินแต่ละชิ้นก่อนอื่นจะต้องตั้งสมมติฐานไว้ก่อนว่าได้ขายธุรกิจการค้าทั้งหมดไปในวันที่ตีราคา โดยผู้ซื้อได้จัดสรรราคาที่ซื้อธุรกิจการค้าทั้งหมดนั้นไว้สำหรับทรัพย์สินแต่ละชิ้น เสมือนว่าได้ดำเนินธุรกิจการค้านั้นอยู่ ราคาซื้อขายสมมติต่างกับราคาตลาดในข้อที่ว่า ราคาซื้อขายสมมติต่างกับราคาตลาดในข้อที่ว่า ราคาซื้อขายสมมติถือว่าทรัพย์สินแต่ละชิ้นเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจการค้าที่ดำเนินอยู่แต่ละชิ้น ไม่แยกเป็นเอกเทศ และต้องคำนึงถึงสภาพและลักษณะการซื้อทรัพย์สินในธุรกิจการค้านั้น ๆ ด้วย

ในการตีราคาทรัพย์สินแต่ละครั้งจะมีผลบังคับใช้ตามระยะเวลาที่กำหนด สำหรับอสังหาริมทรัพย์จะมีผลบังคับใช้นานกว่าทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้า แต่กำหนดระยะเวลาเช่นนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้เมื่อมีความจำเป็น **เพื่อความสะดวกในการตีราคาทรัพย์สิน จึงต้องจำแนกประเภททรัพย์สินออกเป็นอย่างน้อย 3 ประเภท คือ**

(1) **ทรัพย์สินที่ใช้ทางเกษตร** หมายถึง ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ใช้ในกิจการเกษตรที่สำคัญ ๆ ได้แก่ ที่ดินโรงเรียน กิจการที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร และทรัพย์สินที่ติดตั้งไว้ประจำหรือที่ใช้หมุนเวียนในกิจการเกษตร อาจแยกได้ละเอียดออกเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการป่าไม้ ใช้ในการทำไร่ทำสวน และอื่น ๆ ตามวัตถุประสงค์ของกิจการนั้น ๆ ในการตีราคาทรัพย์สินที่ใช้ทางเกษตรจะถือผลที่ได้รับ (Yield) ของกิจการนั้นเป็นเกณฑ์ ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วกำไรสุทธินี้เป็นกำไรสุทธิที่คาดว่าจะกิจการนั้นจะได้รับ โดยสมมติว่ากิจการนั้นดำเนินไปตามปกติ และไม่มีหนี้สินแต่อย่างใด

(2) **ทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้า** หมายถึงทรัพย์สินทั้งหมดที่จำเป็นในกิจการค้ารวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ประกอบวิชาชีพอิสระด้วย ทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้าจึงมีอยู่มากมายหลายอย่าง เช่น เครื่องจักร เครื่องมือ สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ใช้หมุนเวียน เป็นต้น การตีราคาทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้าให้ถือราคาซื้อขายเป็นเกณฑ์ ราคาซื้อขายนี้หมายถึงราคาที่จะซื้อทรัพย์สินนั้น ๆ มาแทนได้โดยมีสภาพเหมือนกันในวันที่ตีราคา และหักหนี้สินออก ต่างกับการตีราคาทรัพย์สินที่ใช้ทางการเกษตร ซึ่งจะหักหนี้สินไม่ได้ หนี้สินที่นำมาหักได้นี้ต้องเป็นหนี้สินอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจการค้าในวันที่ตีราคา

(3) **อสังหาริมทรัพย์** หมายถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และถาวรวัตถุที่ติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวร ในการตีราคาจะแบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ และที่ใช้ทำประโยชน์ (Unimproved and improved real property) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทำ

ประโยชน์ หมายถึง มีโรงเรือน (Building) อยู่บนที่ดินแปลงนั้น ๆ โรงเรือนนี้ต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างถาวรเหมาะสำหรับเป็นที่อยู่ของคนและสัตว์ ดังนั้น ที่ดินที่มีรางรถไฟ หม้อแปลงไฟ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่มีใช้โรงเรือน หรือมีโรงเรือนอยู่ชั่วคราวให้ถือเป็นที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์

สำหรับ การตีราคาที่ดิน ซึ่งใช้เป็นฐานในการคำนวณเรียกเก็บภาษีที่ดินนั้น ปกติจะแบ่งประเภทของที่ดินออกเป็น

(1) ที่ดินในเขตชุมชน ได้แก่ ที่ดินซึ่งมีผู้อาศัยอยู่หนาแน่น เช่น ที่ดินในเขตเทศบาลหรือที่ดินในเมือง ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในกิจการอุตสาหกรรม และธุรกิจการค้า

(2) ที่ดินนอกเขตชุมชน ได้แก่ ที่ดินซึ่งมิได้จัดอยู่ในเขตชุมชน ที่ดินนอกเขตเทศบาลหรือที่ดินในชนบท การพิจารณาแบ่งประเภทของที่ดินนอกเขตชุมชนนี้ถือประโยชน์จากการใช้เป็นหลัก เช่น ที่ดินซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตร และใช้เกี่ยวกับกิจการป่าไม้

การตีราคาที่ดินแต่เดิมประเมินโดยอาศัยเนื้อที่ดินเป็นหลัก แต่เมื่อมีการใช้ที่ดินประกอบกิจการต่าง ๆ มากขึ้น คุณสมบัติของที่ดินแต่ละแปลงย่อมเป็นผลให้ราคาที่ดินและปริมาณผลผลิตที่จะได้รับจากที่ดินนี้แตกต่างกันไปด้วย การประเมินราคาโดยอาศัยเนื้อที่ดินเป็นหลักจึงเสื่อมความนิยมลง และได้ใช้วิธีตีราคาจากราคาอันแท้จริงของที่ดิน หรือจากค่ารายปีของที่ดินซึ่งคิดจากค่าเช่าของทรัพย์สินที่ได้รับไว้ปีหนึ่ง ๆ ว่ามีเท่าใด หรือประเมินว่าทรัพย์สินนั้น ถ้าให้เช่าตลอดปีแล้วควรจะได้ค่าเช่าสักเท่าใด วิธีการตีราคาที่ดินดังกล่าวมีหลักปฏิบัติดังนี้-

(1) ใช้วิธีเปรียบเทียบหรือราคาตลาด (Comparative Method) เป็นวิธีที่ประเมินราคาตลาดของที่ดินโดยเปรียบเทียบกับราคาของที่ดินแปลงอื่นที่มีอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งเป็นวิธีที่เข้าใจง่ายและมีผู้ใช้กันมาก แต่ในทางปฏิบัติก็มีข้อยากลำบากที่ไม่ค่อยจะมีการซื้อขายจริงที่พอจะนำมาใช้เปรียบเทียบกันได้ และผู้ตีราคาจะต้องติดตามตรวจสอบว่า ที่ดินในบริเวณนั้นได้มีการบูรณะปรับปรุงอะไรบ้าง การเลือกราคาเพื่อใช้ตีราคาที่ดินโดยวิธีนี้จะต้องพยายามเปรียบเทียบ และติดตามความเคลื่อนไหวในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยใกล้ชิด

(2) ใช้วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน (Income Capitalization Method) การประเมินราคาตามวิธีนี้ถือหลักว่า มูลค่าของที่ดินขึ้นอยู่กับรายได้สุทธิในอนาคตของที่ดินแล้วคำนวณอัตรารายได้นั้นกลับมาเป็นทุนหรือราคาของทรัพย์สิน ตัวอย่างเช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีรายได้สุทธิปีละ 50,000 บาท คิดอัตรารายได้ที่กลับเป็นทุน ร้อยละ 5 อาจคำนวณได้ดังนี้

รายได้สุทธิ 5 บาท เมื่อตีราคากลับเป็นทุนจะมีค่า	100 บาท
รายได้สุทธิปีละ 50,000 บาท เมื่อตีราคากลับเป็นทุนจะมีมูลค่า	$\frac{100 \times 50,000}{5}$
ราคาของทรัพย์สิน	= 1,000,000 บาท

แต่ที่ดินส่วนมากมักจะมีรายได้เกิดจากโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างบนดินนั้นรวมอยู่ด้วยในการคำนวณหามูลค่าของที่ดินจึงต้องหักผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินอื่นออกเสียก่อนข้อยกเว้นในการตีราคาตามวิธีนี้อยู่ที่ว่า ควรจะกำหนดอัตรารายได้ที่จะคำนวณกลับเป็นทุนเท่าใดซึ่งจะต้องอาศัยผู้ชำนาญงานด้านนี้เป็นผู้คำนวณและจะต้องพิจารณาอย่างละเอียดถี่ถ้วน

2. วิธีการตีราคาทรัพย์สิน ราคาที่ดินหรือทรัพย์สินที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีอากรและรายได้ของรัฐบาลกลาง หรือรัฐบาลส่วนท้องถิ่นในประเทศนิวซีแลนด์ ตามกฎหมายได้กำหนดไว้ 3 ระบบ คือ

(1) **Capital Value** คือ ราคาที่ดินหรือทรัพย์สินที่รวมสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบทั้งสิ้นตามที่พึงซื้อขายได้ในท้องตลาดเสรี ถ้าหากที่ดินหรือทรัพย์สินดังกล่าวปลอดภาระการจำนองหรือภาระจำยอมใด ๆ (บางแห่งเรียกว่า Improved Value)

(2) **Unimproved Value** คือ ราคาที่ดินโดยเฉพาะ (ไม่รวมถึงราคาสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบอื่น ๆ) ตามที่พึงซื้อขายได้ในท้องตลาดเสรี ถ้าหากที่ดินนั้น ๆ ปลอดภาระจำนองหรือภาระจำยอมใด ๆ ทั้งนี้ โดยถือเสมือนว่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ บนที่ดินนั้น

(3) **Annual Value** คือ ค่ารายปีซึ่งเป็นราคาเช่าที่พึงจักได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินนั้นในปีหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะในกรณีที่เป็นโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพได้นั้น ตามกฎหมายได้ยอมให้หักลดหย่อนได้ร้อยละ 10 อย่างไม่จำกัด ในบางกรณีได้บัญญัติพิเศษไว้ว่า ค่ารายปีที่จะนำไปใช้เพื่อการคำนวณเรียกเก็บภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมนั้นจะต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมปกติ (Fee-Simple)

การจัดเก็บภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมในประเทศนิวซีแลนด์ โดยเฉพาะสำหรับเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นนั้น ทางเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้กำหนดเองว่าจะใช้ระบบใดเพื่อการจัดเก็บภาษีหรือค่าธรรมเนียมประเภทใดภายในเขตท้องถิ่นของตนเอง การใช้ระบบใดระบบหนึ่งอาจมีผลให้จำนวนภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่จะต้องเสียแตกต่างกันไปได้สุดแต่ประเภทของทรัพย์สิน ที่จะต้องเสียภาษี กล่าวคือ แต่ละระบบยอม

ทำให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินบางประเภทได้รับภาระหนัก หรือเบาแตกต่างกันได้ ดังนั้น การที่จะใช้ระบบใดสำหรับกรณีใด จึงย่อมสุดแต่นโยบายส่วนรวมของท้องถิ่นนั้น ๆ แต่อย่างไรก็ตาม กรมการตีราคาแห่งประเทศไทยก็กำลังทำการศึกษาค้นคว้าและวิจัยเกี่ยวกับความเหลื่อมล้ำของการตีราคาของแต่ละระบบดังกล่าวอยู่ ทั้งนี้เพื่อจะเป็นแนวทางของแต่ละท้องถิ่นเพื่อเป็นแนวทางเลือกระบบการตีราคาให้เหมาะสมแก่นโยบายของท้องถิ่นต่อไป

วิธีการทั่วไปในการตีราคาทรัพย์สินนั้น กฎหมายได้กำหนดวิธีการไว้เพียงเป็นแนวทางกว้าง ๆ เท่านั้น จึงตกเป็นหน้าที่ของผู้ตีราคาที่จะต้องเลือกระบบการตีราคาให้เหมาะสมกับเจตนาของการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยยึดถือคำพิพากษาของศาลการตีราคาเป็นบรรทัดฐาน

ส่วนวิธีการตีราคาที่ได้วางไว้เป็นการทั่วไปนั้นมีดังนี้.-

1. คุณสมบัติของผู้ตีราคา ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการตีราคา พ.ศ. 2491 (The Valuer Act 1948) กำหนดให้ผู้ที่จะทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินต้องจดทะเบียนต่อทางการโดยกำหนดคุณสมบัติบางประการไว้ เช่น ต้องเป็นผู้มีประสบการณ์มาแล้วระยะหนึ่ง ได้รับการทดสอบคุณสมบัติเป็นที่พอใจแล้ว จึงจะได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนให้เป็นผู้ตีราคาทรัพย์สินได้โดยทั่วไป ผู้ยื่นขอจดทะเบียนเป็นพนักงานตีราคาทรัพย์สินจะต้องมีพื้นความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับ

- (1) ตัวยกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และการครอบครอง
- (2) กฎหมายภาษีอากร
- (3) กฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินต่าง ๆ
- (4) การออกแบบอาคาร
- (5) งานก่อสร้าง และการรับเหมาก่อสร้าง
- (6) รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิหรือหนี้สินของผู้ครอบครองอาคาร
- (7) วิธีการตีราคาอสังหาริมทรัพย์
- (8) วิธีการซื้อขายทรัพย์สิน

วลว

พนักงานตีราคาจะต้องมีความรอบรู้ในกฎเกณฑ์ของการตีราคาที่มีคำพิพากษาออกมาเป็นบรรทัดฐานแล้ว มีความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่จำเป็นอย่างดีพอ เพราะในการตีราคาทรัพย์สินนั้นหากผู้ตีราคากระทำไปโดยเจตนาหลอกลวงหรือกระทำไปโดยประมาทเลินเล่อแล้ว กฎหมายกำหนดให้ผู้นั้นต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่นายจ้าง หรือผู้รับจ้าง และอื่น ๆ แล้วแต่กรณี

ผู้เสียหายอาจนำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาลตีราคา (Valuation Court) ได้ ในการพิจารณาของศาลจะ
ได้วินิจฉัยถึงเจตนาของผู้ตีราคาเป็นสำคัญ

2. การแบ่งเขตประเภทที่ดิน (Zone) ในการตีราคาที่ดินนั้น กฎหมายได้กำหนดประเภท
ที่ดินตามลักษณะของการใช้ที่ดินไว้เป็น 3 ประเภท คือ

- (1) ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
- (2) ที่ดินเพื่อการพาณิชย์
- (3) ที่ดินสำหรับอยู่อาศัย

การกำหนดเขตประเภทที่ดินนี้ ได้กำหนดขึ้นตามลักษณะของการใช้ที่ดินเป็นส่วนใหญ่
ทั้งนี้ เพราะที่ดินแต่ละประเภทมีราคาสูงต่ำผิดกันมาก การกำหนดเขตประเภทที่ดินเป็นเขต ๆ จะ
เป็นทางทำให้การกำหนดภาระของผู้เสียภาษีให้หนักหรือเบาได้เหมาะสมแก่นโยบาย

3. การกำหนดราคา การกำหนดราคาที่ดินหรือทรัพย์สินต่าง ๆ อาจกระทำโดยการเปรียบเทียบ
เทียบราคาซื้อขายที่แท้จริงที่มีการซื้อขายกัน หรือจากการรับจ้าง หรือจากการกำหนดราคาเพื่อ
ค้าประกันการกู้ยืมธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่น และในการพิจารณากำหนดราคาของที่ดิน
นั้นจะต้องคำนึงถึงองค์ประกอบและสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ของที่ดินด้วย เช่น ระดับสูงต่ำของที่ดิน
(Contour) ด้านหน้ากว้างส่วนที่ติดกับถนนหนทางคมนาคม ความลึกของที่ดินแต่ละแปลงที่ทำการ
ตีราคา ทั้งนี้ ยังจะต้องพิจารณาถึงสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ด้วย เช่น ทิวทัศน์ (View) การพัฒนาและ
สภาพใกล้เคียงกับที่ดินแปลงนั้นเหล่านี้ จะได้นำไปพิจารณาประกอบกับสูตรสำเร็จ (Formula)
ซึ่งพนักงานได้จัดทำขึ้นไว้

4. การตีราคาที่ดินในเมือง ตามปกติสิ่งของทุกอย่างมักมีหน่วยในการวัด เช่น ข้าวสารมี
หน่วยเป็นบุชเชล กรวดหินวัดเป็นลูกบาตรหลา เหล็กหรือถ่านหินวัดเป็นตัน สำหรับหน่วยในการ
วัดที่ดินใช้วัดเป็นเอเคอร์ แต่การวัดที่ดินเป็นหน่วยออกมาเช่นนี้หากเป็นที่ดินในเขตที่ยังไม่เจริญ
ก็อาจนำมาใช้ในการตีราคาได้ แต่ถ้าเป็นที่ดินในเมืองซึ่งจะต้องพิจารณาถึงทำเลของที่ดินประกอบ
การตีราคาด้วย จึงจำเป็นต้องรู้ขนาด รูปร่าง และลักษณะที่ดินอื่นที่ต่อเนื่องกัน เช่น ติดถนนใหญ่
ติดโรงงาน ฯลฯ เพื่อประกอบการตีราคาให้ถูกต้องใกล้เคียงกับลักษณะการใช้ที่ดินนั้นให้มาก
ที่สุด โดยเฉพาะในเมืองที่ขยายออกไปโดยมิได้คำนึงถึงผังเมืองเป็นเหตุให้ที่ดินถูกตัดออกเป็น
ผืนเล็กผืนน้อย มีรูปร่างและขนาดต่างกันมาก การตีราคาตามขนาดเนื้อที่อย่างเดียวจึงไม่เป็นการ

เพียงพอ จำเป็นต้องคำนึงถึงรูปร่างและลักษณะของที่ดินประกอบไปด้วยการตีราคาที่ดินในเมือง โดยทั่วไปจะพิจารณาถึง

- (1) ที่ตั้ง
- (2) พื้นที่
- (3) ความกว้างของหน้าดินคิดเป็นฟุต

ที่ดินในเมืองมักมีราคาเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ในการตีราคาพนักงานตีราคาจะต้องแยกให้ชัดว่าที่ดินแปลงใดใช้ประกอบการค้า แปลงใดใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการกิจกรรมโดยพยายามหาราคาขายเปรียบเทียบของที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง พิจารณารายได้ที่เกิดจากทุนและค่าใช้จ่ายที่จะนำมาก่อสร้างขึ้นใหม่ (Reproduction Cost) เป็นเกณฑ์ในการตีราคาที่ดิน

5. การตีราคาที่ดินทางอุตสาหกรรม เนื่องจากการอุตสาหกรรมของนิวซีแลนด์ได้ขยายตัวออกไปเป็นอันมาก ที่ดินในเมืองอุตสาหกรรมมีราคาสูงขึ้น และแบ่งออกเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย การถือครองที่ดินก็ไม่ได้สัดส่วน โรงงานขนาดเล็กอาจมีบริเวณที่ตีเรกว้างขวางแต่โรงงานขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นภายหลังกลับไม่มีบริเวณเหลืออยู่เลย การตีราคาที่ดินในบริเวณเหล่านี้ จึงต้องอาศัยวิชาการตีราคาสัมัยใหม่ และต้องใช้พนักงานตีราคาผู้ชำนาญงานโดยเฉพาะในขณะเดียวกันก็ได้มีการปรับปรุงตารางและสูตรต่าง ๆ ที่ใช้ประกอบการตีราคา

6. การตีราคาทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้า ทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้าเช่นอสังหาริมทรัพย์เครื่องมือเครื่องจักร ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และทรัพย์สินที่ใช้หมุนเวียน ตามปกติในการตีราคาเราแยกอสังหาริมทรัพย์ออกจากทรัพย์สินอื่นที่ใช้ในธุรกิจการค้า การตีราคาทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้ามีข้อยุ่งยากที่ไม่อาจแยกให้ชัดเจนได้ว่า ทรัพย์สินใดใช้ทางธุรกิจการค้าและใช้เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของผู้ดำเนินธุรกิจ ซึ่งผู้ตีราคาจะต้องใช้ประสบการณ์ทางธุรกิจการค้าเข้าช่วยตัดสินใจ และเพื่อหายอดรวมราคาทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ใช้ทางการค้าได้แล้วจะหักด้วยค่าเสื่อมหนี้สินต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นราคาทรัพย์สินที่ใช้ทางธุรกิจการค้า

7. การอุทธรณ์คัดค้านการตีราคา การตีราคาของกรมการตีราคาย่อมถือเป็นอันใช้บังคับ แต่ถ้าหากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีส่วนได้เสียไม่เห็นพ้องด้วย ก็ย่อมมีสิทธิที่นำคดีขึ้นฟ้องร้องยังโรงศาลได้ ศาลที่ทำหน้าที่พิจารณาพิพากษาคดีเกี่ยวกับการตีราคาในนิวซีแลนด์คือ “ศาล

การตีราคา (Valuation Court)” ซึ่งเป็นศาลทำหน้าที่พิจารณาพิพากษาเกี่ยวกับคดีข้อพิพาทในเรื่อง การตีราคาโดยเฉพาะ ตามปกติเมื่อมีการฟ้องร้องคัดค้านการตีราคาในศาลเจ้าพนักงานตีราคา ย่อม มีหน้าที่ที่จะต้องไปให้การและชี้แจงตอบข้อโต้แย้ง ตลอดจนแสดงหลักฐานต่าง ๆ ต่อศาล

3. สหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกาจัดให้มีสำนักงานที่ทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการและประชาชน ทั่วไป และมีเจ้าพนักงานของท้องถิ่นเป็นผู้ตีราคาที่ดินเพื่อเป็นฐานเรียกเก็บภาษีทรัพย์สินของ รัฐบาลท้องถิ่น โดยแบ่งที่ดินออกเป็น 2 ลักษณะ* คือ-

1. ที่ดินในเขตชุมชน ได้แก่ที่ดินซึ่งมีผู้อาศัยอยู่หนาแน่น เช่น ที่ดินในเขตเทศบาล หรือที่ดินในเมือง เช่น ที่ดินซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในกิจการอุตสาหกรรมและใช้ในการประกอบ ธุรกิจการค้า

2. ที่ดินนอกเขตชุมชน ได้แก่ที่ดินซึ่งมิได้จัดอยู่ในเขตชุมชนทั้งหมด เช่น ที่ดิน นอกเขตเทศบาลหรือที่ดินในชนบท การพิจารณาแบ่งประเภทของที่ดินนอกเขตชุมชนนี้ถือประโยชน์ จากการใช้เป็นหลัก เช่น ที่ดินซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตร และใช้เกี่ยวกับกิจการป่าไม้ ป่าไม้

ความแตกต่างของคุณลักษณะของที่ดินย่อมเป็นผลให้ราคาที่ดินและปริมาณผลผลิต ที่จะได้รับจากที่ดินนี้แตกต่างกันด้วย ดังนั้น การประเมินโดยอาศัยเนื้อที่ดินเป็นหลักจึงเสื่อมความ นิยมลงไป และได้หันมาเก็บภาษีจากราคาของที่ดินและค่ารายปีของที่ดินซึ่งคิดจากค่าเช่าของทรัพย์สิน ที่ได้รับไว้ปีหนึ่ง ๆ ว่ามีเท่าใด หรือประเมินว่าทรัพย์สินนั้นถ้าให้เช่าตลอดปีแล้วควรจะได้ค่าเช่า สักเท่าไร ปัจจุบันในสหรัฐอเมริกาได้เก็บภาษีจากราคาของที่ดิน โดยไม่รวมถึงโรงเรือนหรือสิ่ง ปลูกสร้าง (Unimprove Value)

ในการประเมินราคาที่ดินนั้นในสหรัฐอเมริกาใช้แผนที่ภาษี (Tax Map) เป็นหลักใน การประเมิน เพราะราคาหรือมูลค่าของที่ดินย่อมขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ที่ดิน ส่วน ประโยชน์จากการใช้ที่ดินนั้นจะมากน้อยอย่างไรก็ย่อมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งขนาด และลักษณะ ดังนั้น แผนที่ที่บันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินไว้อย่างครบถ้วนเป็นสิ่งจำเป็นอย่างหนึ่งที่จะช่วยให้การ ประเมินได้เป็นไปโดยถูกต้องและใกล้เคียงต่อความเป็นจริง

* ค้นคว้าเพิ่มเติมได้จาก การบริหารและระเบียบวิธีการจัดเก็บภาษีอากรของสหรัฐอเมริกา โดยหลวงนรกิจบริหาร สำนักงาน ก.ต.ภ. สำนักนายกรัฐมนตรี พ.ศ. 2510

แผนที่ภาษีนี้อาจใช้ประโยชน์ได้ดังต่อไปนี้

- ช่วยให้ทราบสถานที่ตั้งของที่ดิน
- แสดงให้ทราบถึงขนาดและลักษณะของที่ดินแต่ละแปลง
- แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันอาจเป็นผลให้มูลค่าของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลง

แผนที่ภาษีจะต้องทำขึ้นตามมาตรฐานที่ถูกต้อง ที่ดินในเขตชุมชนส่วนมากใช้มาตราส่วนหนึ่งนิ้วต่อห้าสิบฟุต หรือ 1 : 60 นิ้ว การทำแผนที่อาจทำได้ทั้งโดยวิธีออกสำรวจและการถ่ายภาพทางอากาศ หรือทั้งการออกสำรวจและถ่ายภาพทางอากาศประกอบกัน นอกจากนี้ยังมีแผนที่พิเศษซึ่งอาจจะช่วยการประเมินที่ดินในเขตชุมชนได้ เช่น

- แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน
- แผนที่แสดงมูลค่าของที่ดิน
- แผนที่แสดงการแบ่งเขต
- แผนที่แสดงทางหลวง และการขนส่ง
- แผนที่แสดงทางเดินเท้าและการจราจร
- แผนที่แสดงจำนวนประชากร

เนื่องจากการประเมินมีรายละเอียดที่จะต้องบันทึกเกี่ยวกับที่ดินในเขตชุมชนที่ควรจะต้องทราบเพื่อประกอบการพิจารณาอยู่มากมาย จึงได้มีการจำแนกแผนที่ออก แสดงให้ทราบถึงมูลค่าของที่ดิน การใช้ที่ดิน รวมถึงเส้นแบ่งเขตที่ดิน ส่วนรายการเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ควรที่จะนำมาบันทึกลงในแผนที่ภาษีโดยตรง เพราะมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์กันอยู่เสมอ แต่ควรที่จะนำหลักฐานรายการผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของแต่ละแปลงมาลงใน แผนที่แสดงมูลค่าของที่ดิน (Land Value Map) หรือบางแห่งอาจจะเรียกว่าแผนที่ปรับระดับราคา (Equalization Map) แผนที่นี้จะแสดงให้ทราบถึง ถนนหนทาง ทางน้ำไหล ทางรถไฟ ซึ่งได้จากการสำรวจภูมิประเทศและมูลค่าของที่ดินต่อหน่วยตามสภาพที่ตั้ง (ทั้งหน่วยย่อยและหน่วยรวม) ความมุ่งหมายหลักของแผนที่นี้ก็เพื่อใช้เป็นเครื่องอ้างอิงในการพิจารณาหามูลค่าของที่ดินของแต่ละบุคคล แผนที่นี้อาจทำขึ้นโดยใช้แผนที่ภาษี (Tax Map) เป็นหลัก คือ

- ลบเส้นแบ่งเขตของที่ดินเป็นแปลง ๆ ออก
- ขยายส่วนที่เป็นถนนให้เห็นได้ชัดเจนยิ่งขึ้น
- กำหนดมูลค่าของที่ดินต่อหน่วยลงในแผนที่ในเขตตามที่ตั้ง

วิธีการประเมินราคาที่ดิน การประเมินราคาที่ดินเพื่อเป็นฐานเรียกเก็บภาษีที่ดินมีลักษณะ เช่นเดียวกันกับการประเมินราคาทรัพย์สินรูปอื่น คือ จะต้องลงมือทำการสำรวจทำเลที่ตั้งของที่ดินก่อน แล้วจึงจัดทำบันทึกรายการหรือบัญชีเกี่ยวกับที่ดิน และกำหนดราคาที่ดินต่อไป แต่โดยที่การใช้ที่ดินนั้นย่อมมีความมุ่งหมายแตกต่างกัน จึงต้องแยกออกพิจารณาตามลักษณะแห่งการใช้ที่ดิน คือ การประเมินที่ดินนอกเขตชุมชน (Rural Land) ประเภทหนึ่งและการประเมินที่ดินในเขตชุมชน (Urban Land) อีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีวิธีการประเมินดังต่อไปนี้

ก. การประเมินราคาที่ดินนอกเขตชุมชน การประเมินราคาที่ดินเริ่มต้นด้วยการสำรวจที่ดิน ซึ่งดูประหนึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะสำรวจได้ง่ายมาก แต่ในทางปฏิบัติในบางครั้งก็ปรากฏว่า ในบัญชีทรัพย์สินส่วนรวม (Grand list) นั้น ที่ดินบางแห่งมิได้ปรากฏในบัญชีเลย และบางครั้งก็มีรายการถึงสองซ้ำ ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากวิธีการรวบรวมรายการทรัพย์สินเพื่อเรียกเก็บภาษียังไม่ดีพอนั่นเอง ถ้าหากในเขตใดมีระบบวิธีการรวบรวมรายการทรัพย์สินที่ดีแล้วก็ไม่จำเป็นต้องใช้บัญชีภาษี (Tax list) เพียงแต่ให้คณะกรรมการภาษี (Tax commission) รับรองก็พอ เพราะการทำบัญชีทรัพย์สินนั้นใช้ยึดถือเป็นหลักในการประเมินได้ยากและมักจะปรากฏเสมอว่า รายการทรัพย์สินที่แจ้งไว้ นั้นไม่ตรงต่อความเป็นจริง แต่บัญชีภาษีก็อาจช่วยให้ทราบถึงผู้ที่จะต้องเสียภาษีเป็นรายบุคคลได้ และผู้เสียภาษีส่วนมากย่อมรับการตีราคาที่กำหนดขึ้นตามความเห็นชอบร่วมกันโดยไม่มีหลักเกณฑ์ตายตัว นอกจากนั้นปรากฏว่าผู้เสียภาษีมักจะเต็มใจเสียภาษีให้ตามราคาที่กำหนดขึ้นนี้ การสำรวจที่ดินควรจะส่งคนออกสำรวจที่ดินในเขตท้องที่นั้นทั้งหมดแล้วนำมาเขียนเป็นเส้นแบ่งเขตของที่ดินแต่ละแปลงตามมาตราส่วน

เมื่อได้สำรวจและจัดทำรายการเกี่ยวกับขนาดลักษณะของที่ดินทั้งหมดได้แล้ว ก็จะต้องทำการตีราคาที่ดิน ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามหลักการที่กำหนดไว้โดยแน่นอนต่อไป

1. การแบ่งชั้นที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ (Classifying farm land) มูลค่าของที่ดินประเภทนี้ ย่อมขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และประโยชน์ของการใช้ที่ดินนั้น ซึ่งอาจจำแนกที่ดินเป็นประเภทตามลักษณะของการใช้ออกได้ดังนี้.-

- ที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูก (Tillable land)

ที่ดินที่มีได้ใช้ในการเพาะปลูก (None tillable land)

ที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูก (Tillable land) นั้น จำแนกออกเป็นชั้น ๆ ได้ คือ

ขั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ดินซึ่งเหมาะแก่การเพาะปลูกไม้ล้มลุก เพราะที่ดินในขั้นนี้ มีเนื้อดินดี มีปุ๋ยอยู่โดยธรรมชาติ มีน้ำไหลผ่าน และมีการระบายน้ำที่ดี ผิวดินส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ราบต้องการทุนบำรุงรักษาเพียงเล็กน้อย ทั้งอยู่ในสภาพที่จะปลอดภัยจากการถูกน้ำท่วม ที่ดินในขั้นนี้อาจให้ประโยชน์ดอกผลในอัตราสูง ราคาที่ซื้อขายหรือให้เช่าจึงอยู่ในเกณฑ์สูง

ขั้นที่ 2 เป็นพื้นที่ดินที่เหมาะแก่การใช้ปลูกไม้ยืนต้น โดยจะต้องมีการทุนบำรุงรักษาที่ดินบ้างพอสมควร

ขั้นที่ 3 เป็นพื้นที่ดินที่เหมาะแก่การปลูกต้นไม้ยืนต้นประเภทถาวร เนื้อดินอาจเสื่อมคุณภาพแล้ว แต่อาจมีทางเปลี่ยนแปลงให้เป็นที่ที่สมบูรณ์ได้ในอนาคต

ขั้นที่ 4 เป็นพื้นที่ดินซึ่งไม่เหมาะแก่การเพาะปลูก มีมูลค่าทางเศรษฐกิจน้อยมาก ไม่อาจนำมาซื้อขายหรือให้เช่าได้ นอกจากจะมีไว้เพื่อใช้ในการสงวนพันธุ์สัตว์ป่าเท่านั้น

การจำแนกชั้นของที่ดินประเภทนี้ ไม่ค่อยจะมีการเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ที่ดินนี้อาจมาจากโครงการพัฒนาของรัฐบาล

2. การประเมินราคาที่ใช้ในการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ เมื่อได้ทำการสำรวจถึงลักษณะตลอดจนสภาพภูมิประเทศของที่ดินแล้ว จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องอันจะเป็นผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นกว่าเดิมที่อยู่ในขั้นเดียวกันอีกด้วย เป็นต้นว่าระยะทางจากที่ดินไปยังถนนตลาด สถานที่ประกอบธุรกิจการค้า โรงเรียน ย่านชุมชน วัฒนาอาราม โดยเฉพาะสภาพของถนนย่อมมีส่วนทำให้ราคาของที่ดินเปลี่ยนแปลงไปได้ตามระยะทางใกล้หรือไกลด้วย จากประสบการณ์ปรากฏว่า พนักงานประเมินมิได้สนใจกับป่า หรือสถานที่ที่ใช้ปลูกต้นไม้ใหญ่ ๆ ซึ่งถ้าหากพนักงานประเมินจะได้ขอความร่วมมือไปยังกรมป่าไม้ ก็อาจได้ข้อเท็จจริงที่อาจเป็นทางประกอบการพิจารณาในการประเมิน หรือตีราคาได้ไม่น้อย

3. การประเมินราคาที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยนอกเขตชุมชน ในการตีราคาที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยถาวรและเป็นการชั่วคราว (บังกะโลหรือบ้านพักตากอากาศชายทะเล) จะต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบ เพราะราคาที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยนอกเขตชุมชนมักจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงจึงอาจไม่จำเป็นต้องจำแนกชั้นของที่ดิน ดังเช่นที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูกหรือเลี้ยงสัตว์ มูลค่าของที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยนอกเขตชุมชนนี้ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและความสัมพันธ์ที่มีต่อชุมชน ซึ่งตามปกติจะแสดงไว้ในแผนที่ภาษีโดยทั่ว ๆ ไป ที่ดินนอกเขตชุมชนจึงต้องแบ่งแยกไว้เป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์

4. การประเมินราคาที่ดินที่มีได้ใช้ในการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ มูลค่าของที่ดินซึ่งมีได้ใช้ในการเพาะปลูกหรือเลี้ยงสัตว์ขึ้นอยู่กับสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ เช่น ระยะทางหรือความใกล้ไกลกับทะเลสาบ แม่น้ำ หาดทราย สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ส่วนกว้างของที่ดินที่ติดกับถนนหรือทางหลวง เพราะในการประเมินราคาของที่ดินที่อยู่ติดกับถนนย่อมถือเอาความยาวด้านที่อยู่ติดกับถนนเป็นหลัก

ข. การประเมินราคาที่ดินในเขตชุมชน ในเขตชุมชนมูลค่าของที่ดินมักจะมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงอยู่เสมอ พนักงานประเมินจะต้องแยกให้เห็นชัดว่าที่ดินแปลงใดใช้ประกอบการค้าและแปลงใดใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการกิจกรรม การกำหนดราคาของที่ดินที่แบ่งแยกออกเป็นแปลง ๆ นี้รายได้และอำนาจในการซื้อซึ่งผู้ซื้อรายแรก ๆ ประมาณสองสามรายอาจเป็นเครื่องชี้ให้เห็นแนวโน้มของที่ดินในอนาคตได้ เพราะจากประสบการณ์ปรากฏว่า ราคาของที่ดินหลังจากได้นำมาแบ่งแยกเป็นแปลงเล็ก ๆ แล้ว การซื้อขายกันในระยะแรกมักจะเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นเครื่องบ่งชี้ให้เห็นแนวโน้มของความต้องการที่ดินแปลงอื่น ๆ ที่จะมีการซื้อขายกันในอนาคตได้ อีกประการหนึ่งก็คือ ที่ดินซึ่งใช้ปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัยมิได้นำมาเพื่อหาประโยชน์หรือรายได้ จึงไม่ควรที่จะประเมินราคาเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุน หากราคาของที่ดินแต่ละแปลงแตกต่างกันมากทั้ง ๆ ที่ที่ดินมีลักษณะคล้ายคลึงและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน ก็ควรจะได้ศึกษาสาเหตุที่ทำให้ราคาแตกต่างกันนั้นด้วย เช่น ในกรณีที่เจ้าของที่ดินหวงแหนและผู้ซื้อขายเป็นญาติหรือเพื่อนสนิทกัน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่ควรจะได้นำมาเป็นทางประกอบการพิจารณา เช่น

- ทำเลที่ตั้ง
- ส่วนที่ดินติดถนน
- ทิวทัศน์
- สาธารณูปโภค
- อยู่ห่างจากสถานที่ทำงาน ย่านการค้า ชุมชน และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจใกล้ไกลอย่างไร
- สภาพของที่ดิน
- เสี่ยงรบกวนและความสกปรก
- สิ่งก่อสร้างใกล้เคียง

- สภาพหลังของเพื่อนบ้าน
- ถนนตัน (Dead end street)
- ที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง

4. ประเทศไทย

การประเมินราคาทรัพย์สินของไทยส่วนใหญ่มุ่งใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมของรัฐบาลและราชการบริหารส่วนท้องถิ่น งานการประเมินราคาทรัพย์สินของไทยจะกระจัดกระจายอยู่ตามกรมกองต่าง ๆ มี กรมที่ดิน กรมการปกครอง กรมสรรพากร กรมศุลกากร เป็นอาทิ ซึ่งอาจจำแนกได้ดังนี้.-

1. **ราชการบริหารส่วนท้องถิ่น** ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล และสุขาภิบาล มีอำนาจหน้าที่ที่ราคาที่ดินเพื่อจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ และกำหนดค่ารายปีเพื่อจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนี้

1.1 **เกณฑ์การตีราคาปานกลางของที่ดิน** การตีราคาที่ดินเพื่อจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ตาม พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ให้ถือเอาราคาปานกลางของที่ดินตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.1.1 **ตีราคาเฉพาะที่ดิน (Unimproved Value)** โดยมีได้คำนวณราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกเข้าไปด้วย

1.1.2 **ให้นำเอาราคาที่ดินในหน่วยที่จะทำการตีราคา** ซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 3 ราย ในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนวันตีราคามาคำนวณเฉลี่ยเป็นราคาปานกลาง ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขาย ให้นำเอาราคาปานกลางของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ดินคล้ายคลึงกันมาเป็นราคาปานกลางของที่ดินในหน่วยนั้นได้

1.1.3 **ให้ตีราคาเป็นหน่วยตำบล** แต่ถ้าราคาของที่ดินในหน่วยตำบลใดต่างกันมาก ให้พิจารณาตีราคาโดยกำหนดเขตในตำบลนั้นแยกออกเป็นหน่วย ๆ เพื่อให้เหมาะสมและเที่ยงธรรม

1.1.4 **ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นพิจารณาตีราคาปานกลาง** ตามกฎหมาย ได้แก่ สรรพากรจังหวัดหรือผู้แทน นายอำเภอ เทศมนตรีหรือกรรมการสุขาภิบาล และผู้ทรงคุณวุฒิที่เห็นสมควรอีก 1 นาย แล้วเสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกาศเป็นราคาปานกลางของที่ดินต่อไป

1.1.5 ให้คณะกรรมการพิจารณาตีราคาปานกลางที่ดินในรอบระยะเวลา 4 ปี นอกจากจะมีเหตุแสดงว่าราคาที่ดินในหน่วยใดเปลี่ยนแปลงไปมาก ผู้ว่าราชการจังหวัดอาจสั่งให้คณะกรรมการพิจารณาตีราคาของที่ดินในหน่วยนั้นเสียใหม่ก็ได้

1.2 เกณฑ์การประเมินราคาจากค่ารายปี การตีราคาโรงเรือนตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ให้ประเมินจากค่ารายปี (Annual Value) ซึ่งหมายถึงจำนวนเงินที่เจ้าของโรงเรือนควรจะให้เช่าในปีหนึ่ง ๆ ค่ารายปีจึงไม่จำเป็นต้องเท่ากับค่าเช่าจริงเสมอไป เพราะค่าเช่ารายปีเป็นจำนวนที่ประเมินขึ้นโดยมีเหตุผลอันสมควรเท่านั้น และให้รวมถึงจำนวนค่าเช่าหรือเงินที่ผู้เช่าต้องชำระ และยังรวมทั้งเงินหรือผลประโยชน์รายได้อื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับเนื่องในการให้เช่าโรงเรือนนั้นด้วย ในกรณีที่ไม่มีค่าเช่าการคำนวณค่ารายปีให้อาศัยเทียบเคียงกับค่าเช่า โดยคำนึงถึงเกณฑ์ต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะและขนาดของโรงเรือน ตลอดจนเนื้อที่ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่อง ตลอดจนความสะดวกของผู้ที่อยู่อาศัย ฯลฯ เป็นจำนวนค่ารายปี จะเห็นได้ว่าการประเมินค่ารายปีเพื่อจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่สามารถจะกำหนดเป็นเกณฑ์ตายตัวได้ การประเมินจะเหมาะสมเพียงใดย่อมขึ้นอยู่กับความสุจริตและความรู้ความสามารถของพนักงานประเมินเป็นสำคัญ

2. กรมที่ดิน กรมที่ดินทำการตีราคาทรัพย์สินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินตามความเป็นจริง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดราคาทรัพย์สินตามราคาตลาดในขณะนั้น และให้มีอำนาจสอบสวนพยานหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาได้ ในกรณีนี้ให้มีคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับส่วนกลางประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย อธิบดีกรมตำรวจ อธิบดีกรมโยธาเทศบาล อธิบดีกรมอัยการ อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมสนเทศ อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมที่ดิน และหัวหน้ากองทะเบียนที่ดิน และให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ตั้งอนุกรรมการจังหวัดเพื่อพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่จังหวัดนั้น ๆ

ตามปกติพนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากราคาทรัพย์สินตามความเป็นจริงที่ผู้ขอมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาแสดง แต่ถ้าเห็นว่า จำนวนทรัพย์สินที่แสดงไว้นั้นน้อยกว่าสมควรให้ดำเนินการดังนี้

2.1 ให้ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนโดยอาศัยหลักฐานหรือตามระเบียบการที่รัฐมนตรีกำหนด

2.2 ถ้าไม่เป็นอันตกลงกันได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจนำเรื่อง พร้อมด้วยความเห็นเสนอต่อคณะอนุกรรมการจังหวัด และเมื่อคณะอนุกรรมการจังหวัดพิจารณาเห็นควรประเมินทุนทรัพย์เท่าใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น

2.3 ถ้าข้อจดทะเบียนยังไม่พอใจ ให้อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ฯ และเมื่อมีคำวินิจฉัยเป็นอย่างไรแล้ว ให้ถือเป็นอันยุติในคราวนั้น

สำหรับการกำหนดราคาตลาดของที่ดิน (ไม่รวมโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้ดำเนินการดังนี้-

ก. ในกรณีที่ดินนั้นมีการซื้อขาย ให้คณะอนุกรรมการฯ สืบหาข้อเท็จจริงจากราคาที่ซื้อขายกันว่า เป็นราคาที่แท้จริงอันจะถือเป็นราคาตลาดได้หรือไม่ ถ้าเห็นว่าราคาที่ซื้อขายกันสูงหรือต่ำไป หรือที่ดินในหน่วยนั้นมีการซื้อขายกันหลายรายและมีราคาแตกต่างกันจนไม่สามารถแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยลงไปได้อีก การกำหนดราคาที่แท้จริงหรือราคาตลาดจึงอาจเพิ่มหรือลดลงจากราคาที่ซื้อขายกันนั้นได้ตามควรแก่เหตุผล

ข. ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายให้นำเอาราคาที่ดินที่มีการซื้อขายกันตามความจริงของตำบลหรือหน่วยที่ใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพและทำเลที่คล้ายคลึงกันเป็นหลักในการกำหนดราคาตลาด

ค. การกำหนดราคาตลาดของที่ดินคราวหนึ่งให้ใช้ได้ไม่เกิน 3 ปี และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทำบัญชีตามแบบที่กำหนดไว้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นราคาตลาดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมน

ง. ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนไม่ตกลงตามราคาที่เจ้าหน้าที่ได้ประเมิน ให้เสนอคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาโดยรอบคอบอีกครั้งหนึ่งและประเมินทุนทรัพย์เฉพาะเรื่องนั้นเสียใหม่ได้ตามข้อเท็จจริงที่เสนอมา

จ. ถ้าเป็นที่ดินที่มีผู้จดทะเบียนนั้นมีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ด้วย ให้กำหนดราคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคามาตรฐานที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดไว้ เพื่อแยกออกจากราคาตลาดของที่ดินส่วนหนึ่ง ซึ่งเมื่อรวมกับราคาตลาดของที่ดินแล้วให้ถือเป็นทรัพย์ที่จะคำนวณให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียม

3. การตีราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืน ตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

2497 กำหนดว่า ถ้าไม่มีบทบัญญัติไว้ใน พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดเป็นการเฉพาะแล้ว ให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยให้นำราคาปานกลางของที่ดินซึ่งตีราคาเพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่สภาพ และทำเลขของทรัพย์สินที่เวนคืนนั้นมาประกอบการพิจารณา สำหรับการตีราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนมีเกณฑ์พอสรุปได้ดังนี้.-

1. บุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้แก่
 - 1.1 เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืน
 - 1.2 เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา
 - 1.3 ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแสดงต่อเจ้าหน้าที่
 - 1.4 เจ้าของต้นไม้ยืนต้นซึ่งขึ้นอยู่ในที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา หรือปลูกขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่
 - 1.5 เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนได้ ซึ่งอยู่ในที่ดินในวันใช้บังคับ
 - 1.6 บุคคลผู้เสียสิทธิในสร้างทาง หรือเสียสิทธิในการวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน ผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น
2. ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืนได้กระทำให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้นเป็นพิเศษในขณะนั้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักกับค่าทดแทน
3. ถ้าต้องเวนคืนทรัพย์สินแต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นลดน้อยถอยลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันลดน้อยถอยราคาลงนั้นด้วย
4. ถ้าเจ้าของที่ดินที่อยู่ในที่ดิน หรือโรงเรือนที่ต้องเวนคืนนั้นหรือประกอบการค้าขายหรือคนงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในที่ดินหรือโรงเรือนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากที่ดินหรือโรงเรือน ให้กำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับการเสียหายนั้นด้วย
5. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินมิได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหากินเลี้ยงชีพหรือประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายใน 5 ปี นับแต่วันได้ที่ดินนั้นมาให้กำหนดเงินค่าทดแทนเท่าราคาที่ดินในขณะที่ได้ที่ดินนั้น

6. ให้จัดตั้งกรรมการขึ้นคณะหนึ่งหรือหลายคณะ มีจำนวนกรรมการอย่างน้อย คณะหนึ่งไม่ต่ำกว่า 3 คน คนหนึ่งเป็นพนักงานของเจ้าหน้าที่ นอกนั้นเป็นพนักงานของกระทรวง ทบวงกรมอื่นแล้วแต่จะเห็นเป็นการสมควร มีหน้าที่ตรวจดูที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น อันต้องเวนคืน และพยายามไกล่เกลี่ยให้ตกลงกันในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน

ถ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ได้ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือเสนอกำหนดราคาเด็ดขาดไปให้อีก ฝ่ายหนึ่งทราบ และค่าเสนอของเจ้าหน้าที่ไม่มีการสนองรับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเสนอนั้น คู่กรณีแต่ละฝ่ายมีสิทธิที่จะขอให้ตั้งอนุญาโตตุลาการตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

นอกจากนี้ก็มีการตีราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ การตีราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้ของกรมสรรพากร การตีราคาสินค้านำเข้าหรือส่งออกเพื่อเรียกเก็บอากรขาเข้าหรือขาออกของกรมศุลกากร

3. หลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สิน

จากการศึกษาถึงวิธีการประเมินทรัพย์สินของประเทศต่าง ๆ โดยเฉพาะการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแต่เดิมนิยมประเมินราคาโดยอาศัยเนื้อที่ดินเป็นหลัก แต่ปัจจุบันเริ่มเสื่อมความนิยมลง เพราะพลโลกเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ที่ดินคงเดิม จึงมีคนต้องการใช้ที่ดินประกอบกิจการต่าง ๆ มากขึ้น ราคาที่ดินเริ่มแตกต่างกันมากในระหว่างที่ดินในเมืองและนอกเมือง ที่ดินเพื่อการเกษตร และเพื่อการอุตสาหกรรม การประเมินราคาที่ดินจึงต้องคำนึงถึงคุณลักษณะของที่ดินและผลประโยชน์ใช้สอย ซึ่งในปัจจุบันมีหลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินอยู่ 3 วิธี คือ

1. วิธีถือเอารายได้จากรายได้ทรัพย์สิน (Income-Capitalization Approach) วิธีนี้ถือว่า มูลค่าของที่ดินควรเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ที่ดินในอนาคตโดยคำนึงถึงรายได้ที่พึงได้รับจากการให้เช่าที่ดินนั้นในอนาคต และคำนวณกลับมาเป็นราคาที่ดินปัจจุบัน ซึ่งอาจใช้สูตรง่าย ๆ ดังนี้

$$V = A/r$$

เมื่อ V = มูลค่าที่ดิน

a = ค่าเช่าที่ดินสุทธิที่คาดว่าจะได้โดยเฉลี่ยต่อปี

r = อัตรารายได้ต่อปี (Capitalization Rate)

สมมติว่า ที่ดินแปลงหนึ่งคาดว่าจะมีผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี (a) 1,500 บาท จะมีมูลค่า 25,000 บาท เมื่อนำมูลค่านี้ไปลงทุนโดยได้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

$$V = \frac{1,500}{6} \times 100 = 25,000 \text{ บาท}$$

การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สินเป็นวิธีที่เน้นถึงพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อรายได้ของที่ดิน นิยมใช้กันมากในการประเมินราคาที่ดินที่จะก่อให้เกิดรายได้และคาดคะเนเป็นตัวเงินได้ แต่ก็มีผู้โต้แย้งว่า จุดประสงค์ในการประเมินราคานั้นต้องการทราบราคาที่ดินในปัจจุบันโดยใช้การคาดคะเนในอนาคตเท่านั้น มิได้ต้องการทราบราคาที่ดินในอนาคต

วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สินนี้มีใช้มากในการประเมินค่าของที่ดินที่มีรายได้ เช่น ที่ดินที่ทำเกษตรกรรม ที่ดินทำเพื่อการค้า ที่ดินที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น โดยเฉพาะการประเมินเพื่อตีราคาที่ดินเพื่อการจำนอง เพราะวิธีนี้เห็นถึงความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตโดยคำนึงถึงอัตรารายได้และความเสียหายอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้น แต่วิธีนี้มีข้อเสียหลายประการ คือ

ก. เนื่องจากมีเจ้าของน้อยคนที่ใช้ที่ดินของตนเองแล้วคิดรายได้จากการใช้ที่ดินเป็นตัวเงิน ดังนั้นจึงไม่มีมาตรฐานในการตั้งค่าเช่าและค่าใช้จ่าย

ข. ประโยชน์อื่น ๆ เช่น ทำเลดี อากาศดี สภาพแวดล้อมดี เป็นต้น เป็นสิ่งที่ไม่สามารถตีราคาออกมาเป็นตัวเงินได้

ค. การประมาณรายได้ในอนาคตและอัตรารายได้ของเงินทุนของผู้ประเมิน ยังไม่เป็นที่ทุกคนเชื่อถือ

2. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market-Comparison Approach) เป็นวิธีหามูลค่าที่ขายได้จริงของที่ดินที่คล้ายคลึงกันในวันที่ทำการประเมิน โดยศึกษาสภาพและราคาการขายที่ดินที่คล้ายคลึงกัน เพื่อหาราคาที่เหมาะสมในตลาดขณะนั้น ราคาที่นำมาใช้เปรียบเทียบในการประเมินราคาแบบนี้ จะต้องระมัดระวังให้เป็นราคาจากผู้ซื้อผู้ขายมีความรู้ความเข้าใจสภาพของตลาดเป็นอย่างดี เพื่อจะได้ไม่จ่ายค่าทรัพย์สินมากกว่าการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่ใช้แทนกันได้เพราะในสภาพตลาดจริง ๆ ที่ดินบางแปลงอาจขายได้ในราคาสูงเกินไปหรือต่ำเกินไป เพราะผู้ซื้อผู้ขายไม่รู้สภาพความเป็นไปของตลาดอย่างเพียงพอ การขาดมาตรฐานระหว่างที่ดินและราคาที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้การประเมินยุ่งยาก การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดนี้ ผู้ประเมินจำเป็นต้องศึกษาลักษณะของที่ดินในท้องถิ่นนั้น มีความรู้เป็นอย่างดีในเรื่องตลาดและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินในท้องถิ่นนั้นเพื่อใช้เปรียบเทียบในด้านต่าง ๆ คือ

1. เปรียบเทียบทางกายภาพเกี่ยวกับภูมิประเทศ ทำเล รูปร่าง พื้นที่ พื้นผิว สิ่งปลูกสร้างบนดิน เช่น ที่ดินถมแล้วหรือเป็นที่ลุ่ม มีอาคารสถานที่ สนามหญ้า และอื่น ๆ เป็นต้น
2. เปรียบเทียบทางสังคม ได้แก่ สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะของเพื่อนบ้าน ตลอดจนการดำรงชีวิตของสังคมแถบนั้น
3. เปรียบเทียบข้อมูลทางตลาด ได้แก่ ระดับค่าเช่า ราคาขาย ทั้งในปัจจุบันและที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดนี้ หากผู้ประเมินมีความรู้ คู่กันเคยกับการซื้อขายที่ดินของท้องถิ่นนั้นและมีข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบทางกายภาพ ทางสังคม และข้อมูลทางตลาดอย่างสมบูรณ์แล้ว ราคาที่ประเมินได้ก็จะสามารถนำไปใช้กับที่ดินทั่ว ๆ ไปได้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีประเมินราคาทางตรงและมีเหตุมีผลพอสมควรโดยจะแสดงราคาต่อบุคคลจะจ่ายซื้อจริง ๆ ซึ่งเป็นวิธีวัดมูลค่าจริง ๆ ของที่ดิน วิธีนี้จะเป็นตัวเชื่อมโยงมูลค่าแลกเปลี่ยนที่แท้จริงในตลาด วิธีนี้นิยมใช้กันมากในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการซื้อขายและใช้เป็นวิธีตรวจสอบวิธีอื่นเสนอเมื่อมีการประเมินราคาที่ดิน วิธีนี้มีข้อเสีย คือ-

- ก. มีที่ดินน้อยแปลงที่มีความคล้ายคลึงกันมากพอที่จะเปรียบเทียบกันได้จริง
- ข. การปรับปรุงมูลค่าเมื่อมีความแตกต่างของทำเลที่ตั้ง ลักษณะ และรายละเอียดอื่น ๆ เป็นสิ่งที่จะทำให้จริง ๆ ได้ยาก
- ค. อาจจะไม่มีการซื้อขายที่จะนำมาเปรียบเทียบได้
- ง. วิธีนี้จะเน้นถึงรูปร่างลักษณะของที่ดินมากกว่าจะคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย

3. วิธีราคาทดแทน (Replacement-Cost Approach) การกำหนดมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีราคาทดแทนเป็นแนวความคิดของนักเศรษฐศาสตร์กลุ่มคลาสสิก ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนการผลิตกับมูลค่าตามแนวความคิดนี้ถือว่า ทรัพย์สินควรมีค่าเท่ากับราคาทดแทนหรือต้นทุนในการจัดหาทรัพย์สินใหม่ที่ใช้แทนกันได้ในปัจจุบันและหักด้วยค่าเสื่อมราคาของการใช้ทรัพย์สินไปแล้วตามสมควร

การใช้ราคาทดแทนเป็นวิธีการกำหนดราคาสูงสุดของที่ดินภายใต้ข้อสมมุติที่ว่า ผู้ซื้อที่รอบรู้และมีเหตุผลย่อมปฏิเสธที่จะซื้อทรัพย์สินด้วยราคาสูงกว่าต้นทุนในการสร้างขึ้นใหม่หรือทำแทนด้วยทรัพย์สินอื่นที่ให้อรรถประโยชน์และความพอใจเท่ากัน แต่วิธีนี้มีข้อจำกัดถ้าเกิดการแข่งขันไม่สมบูรณ์และผู้ซื้อไม่มีความรู้ไม่เพียงพอหรือมีข้อผิดพลาดเกิดขึ้น อันเป็นผลให้ราคาสูง

กว่าราคาทุนทดแทน หรือความต้องการใช้ทรัพย์สินในทันทีก็เป็นเหตุให้ผู้ซื้อให้ราคาสูงขึ้น แทนที่จะเสียเวลาคอยการก่อสร้างใหม่ในราคาที่ถูกลงกว่า เป็นความจริงที่ว่าราคาที่สูงขึ้นของที่ดินไม่มีผลกระทบกระเทือนค่าเสื่อมราคาและผลจากการลดค่าอันเกิดจากการเสื่อมราคา จึงขอข้ามเรื่องค่าเสื่อมราคาไป ในการใช้วิธีราคาทุนทดแทนในการประเมินราคาที่ดิน วิธีนี้มูลค่าทรัพย์สินจะสูงกว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเล็กน้อย โดยเฉพาะถ้าเป็นทรัพย์สินที่มีการพัฒนามากเกิน (over-developed) เช่น คฤหาสน์ขนาดใหญ่และของที่มีไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ในสถานที่ต่าง ๆ ทรัพย์สินเหล่านี้มักจะปรับปรุงโดยไม่คำนึงถึงมูลค่าที่จะขายได้ในอนาคต ซึ่งมีหลายกรณีที่ไม่อาจขายได้ในราคาเท่าต้นทุน การประเมินราคาโดยวิธีราคาทุนทดแทนจึงต้องตัดต้นทุนการผลิตบางส่วนออก

วิธีการนี้ใช้กันอย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหรือที่อยู่ในเมือง เนื่องจากปัจจัย 5 ประการคือ

1. ความต้องการเทคนิคมาตรฐานที่สามารถใช้ในการประเมินราคาที่ดินจำนวนมากได้
2. เป็นที่ยอมรับกันว่า ราคาทุนทดแทนเป็นการประมาณขอบเขตขั้นสูงของมูลค่าที่ดินที่มีเหตุผลพอสมควร
3. เป็นวิธีที่ไม่ซับซ้อน ง่ายพอที่จะเข้าใจและสะดวกในการนำไปใช้
4. เนื่องจากวิธีเอารายได้จากทรัพย์สินยุ่งยากในทางปฏิบัติ
5. ผู้ประเมินส่วนใหญ่ยังไม่ยอมรับราคาขายในตลาดว่าเป็นราคาที่เหมาะสม

วิธีราคาทุนทดแทนนี้ มีผู้นำไปใช้ร่วมกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเพื่อใช้ประเมินราคาที่ดินในเมือง และเป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางในการประเมินราคาที่ดินเพื่อเสียภาษีและการเวนคืนที่ดิน เพราะนำไปใช้ได้ง่าย แต่อย่างไรก็ตาม การประเมินราคาที่ดินตามวิธีราคาทุนทดแทนนี้ก็ยังมี ข้อเสีย บางประการคือ

- ก. การประมาณราคาต้นทุนมิได้รวมถึงคุณลักษณะพิเศษอื่น ๆ เข้าไว้ด้วย
- ข. ไม่สามารถหาต้นทุนได้ขนาดจริง ๆ นอกจากนั้นที่ดินที่หามาทดแทนอาจจะเป็นที่ดินที่มีการปรับปรุงมากหรือน้อยกว่าที่ดินที่ต้องการประเมินราคา⁽¹⁾

(1) ศศิธร ปรารณาสัตย์ หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 3 วิธีนี้ ต่างก็มีข้อดีข้อด้อยแตกต่างกันไป แต่ทุกวิธีจะต้องได้ราคาประเมินสุดท้ายออกมาเป็นหน่วยเดียว เพราะฉะนั้นผู้ประเมินบางคนจึงใช้ทั้ง 3 วิธีร่วมกัน โดยใช้วิธีการทางคณิตศาสตร์เข้าช่วย ซึ่งก็ไม่ได้ช่วยให้มีการตีราคาที่ถูกวิธีที่สุด แต่ก็เป็นการทำให้อาณาที่แตกต่างกันน้อยลง

4. ข้อเปรียบเทียบการตีราคาทรัพย์สินของไทยและต่างประเทศ

ตามหลักเกณฑ์การตีราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา นิวซีแลนด์ สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน เมื่อเปรียบเทียบกับวิธีการตีราคาทรัพย์สินไทยโดยเฉพาะในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์แล้ว มีข้อสังเกตบางประการคือ

1. การตีราคาทรัพย์สินในต่างประเทศมักให้มีหน่วยงานการทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ เช่น นิวซีแลนด์ มีกรรมการตีราคาเป็นกรมเจ้าหน้าที่โดยเอกเทศ แต่กรณีของประเทศไทยมีเจ้าหน้าที่หลายหน่วย สุดแต่ว่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมนั้นจะตกเป็นหน้าที่ของหน่วยราชการใด เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการนั้นก็มีส่วนทำหน้าที่ในการตีราคา เป็นเหตุให้มีหลักเกณฑ์และทางปฏิบัติในการตีราคาแตกต่างกันทั้ง ๆ ที่เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

2. ผู้ที่จะทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินได้ ในต่างประเทศกำหนดคุณสมบัติไว้เป็นพิเศษว่า จะต้องเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเป็นการเฉพาะ บางแห่งก็กำหนดให้จดทะเบียนเป็นผู้รับใบอนุญาตเสียก่อน จึงจะเป็นผู้ตีราคาทรัพย์สินได้ ส่วนผู้ตีราคาทรัพย์สินของไทยมักกำหนดเป็นรูปคณะกรรมการซึ่งส่วนใหญ่เป็นพนักงานปกครอง เช่น ผู้ว่าราชการจังหวัด นายอำเภอ พนักงานที่ดิน เป็นต้น มักขาดผู้ที่มีความรู้ทางการตีราคาทรัพย์สินเข้าร่วมเป็นกรรมการตีราคาทรัพย์สิน

3. การประเมินราคาทรัพย์สินในต่างประเทศส่วนมากมีกฎเกณฑ์เป็นมาตรฐาน บางแห่งใช้เอกสารข้อมูลและอุปกรณ์ประกอบการตีราคา เช่น สหรัฐอเมริกา ใช้แผนที่ซึ่งแสดงข้อมูลทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน มีสมุดคู่มือการประเมินและกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นมาตรฐานขึ้นใช้ประกอบการพิจารณาตีราคา

4. การประเมินราคาที่ดินในต่างประเทศมักแบ่งแยกที่ดินเป็นประเภทละเอียดลงไปถึงลักษณะการใช้ที่ดิน เช่น การประเมินราคาที่ดินนอกเมืองก็จะแบ่งเป็นที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการเพาะปลูก และเพื่อการเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น ส่วนที่ดินในเมืองก็จะแบ่งแยกเป็นที่ดินที่ใช้ประกอบการค้า ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น ส่วนการประเมินราคาที่ดินของไทย

มักแบ่งแต่เพียงเป็นที่ดินในเมืองกับนอกเมือง ซึ่งไม่สอดคล้องกับประโยชน์การใช้สอยที่ดิน ทำให้มีการประเมินราคาที่ดินได้ต่ำกว่าราคาซื้อขายจริง และมักใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดเพียงอย่างเดียว มิได้ใช้วิธีการถือเอารายได้จากทรัพย์สินเข้าช่วยการตีราคาที่ดิน หากเป็นที่ดินในชนบท ซึ่งมีการซื้อขายน้อย ก็จะเป็นการยากลำบากในการหาราคาตลาดของที่ดินนั้น

ด้วยเหตุดังกล่าวจึงได้มีผู้เสนอให้ทางการแก้ไขปรับปรุงการตีราคาทรัพย์สินเสียใหม่โดยใช้เจ้าหน้าที่ชุดเดียวกันทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สินทั้งหมดจากผู้มีความรู้ความชำนาญในเรื่องการตีราคาโดยเฉพาะ ส่วนการตีราคาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินกับ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ ก็ควรใช้เกณฑ์อย่างเดียวกัน และพยายามตีราคาที่ดินให้เป็นหน่วยย่อยมากกว่าเดิมเพื่อจะได้ประเมินราคาให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงยิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยให้รัฐบาลและท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียมสูงขึ้น และการตีราคาทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพเชื่อถือได้จะช่วยให้การประกอบธุรกิจด้านเอกชนคล่องตัวยิ่งขึ้นด้วย