บทที่ 1
บทนำ

1.1 ประวัติและความเป็นมาของการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการกะประมาณการของมูลค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าและประโยชน์ของทรัพย์สินนั้นๆ และโดยทั่วไปมูลค่าที่มีการกะประมาณหรือประเมินราคากันมักจะเป็นราคาตลาดที่เป็นธรรม[1]ในขณะนั้น หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าความพยายามที่จะกะประมาณราคาของทรัพย์สินที่ควรจะขายได้ โดยผู้ขายพึงเสนอแก่บุคคลใดๆ[2] ซึ่งการประเมินราคาทรัพย์สินได้กระทำมาเป็นเวลานานนับแต่ยุคโบราณแล้ว นับแต่การที่มนุษย์เริ่มรู้จักกัน และอยู่กันเป็นกลุ่ม เป็นสังคม เริ่มจากการแลกเปลี่ยนสิ่งของกัน ก็จะต้องมีการกะประมาณว่าของที่แลกกันไปนั้น ควรมีอัตราส่วนในการแลกเปลี่ยนเท่าใด และจากการแลกเปลี่ยนสิ่งของกัน ต่อมามนุษย์เริ่มรู้จักใช้สื่อกลางในการแลกเปลี่ยนหรือที่เรียกกันว่าเงินตรา ก็ต้องมีการประเมินหรือกะประมาณราคาว่าสิ่งของนั้นๆควรมีราคาเท่าใด นับจากนั้นมาการประเมินราคาก็ได้พัฒนาขึ้นมาเรื่อยๆ จนปัจจุบันเกิดเป็นวิชาชีพว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นมา

---

[1] Hector S. De Leon, The Law on Transfer and Business Taxation (Manila: Rex printing company,inc ,1982), p.54.

[2] R.T.M. Whipple, Property Valuation and Analysis.(Sydney: The Law Book Company Limited,1995), p.53.

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า การประเมินราคานั้นอาจกระทำกันได้ในหลายระดับ[3] ไม่ว่าจะในลักษณะของบุคคลทั่วไปที่ต้องการลงทุน หรือเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ต้องการจะรู้ราคาเพื่อที่จะนำไปซื้อขาย เช่า หรือนำไปเป็นประกัน หรือในระดับของผู้ที่มีอาชีพในการซื้อขายที่ดิน ผู้จัดการทรัพย์สิน จนไปถึงระดับของผู้มีวิชาชีพทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งถือว่าเป็นผู้ที่ได้รับการยอมรับว่ามีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

ในส่วนของการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทยนั้น มีวิวัฒนาการมาตั้งแต่การเริ่มมีสังคม เริ่มมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกันในชุมชนนั้นๆ ซึ่งถือเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินในระดับของบุคคลทั่วๆไป ดังที่กล่าวมาแล้ว และนอกจากการประเมินราคาทรัพย์สินในระดับของบุคคลทั่วๆไป ก็ยังมีการประเมินราคาทรัพย์สินในระดับของหน่วยงานด้วย นับแต่สมัยอาณาจักรไทยโบราณ ก็มีการประเมินภาษี โดยประเมินจากเนื้อที่ดินในการใช้ประโยชน์เป็นฐานในการเก็บอากรค่านา โดยเฉพาะในกรณีนาฟางลอย ซึ่งผู้จับจองจะได้รับตราจองอันเป็นหนังสือแสดงการจับจองที่นา การจัดเก็บภาษีจะต้องจัดเก็บตามเนื้อที่ทำนาจริง จะต้องมีการประเมินภาษีทุกปี และการเก็บค่านาในขณะนั้นจะเป็นหน้าที่ของกรมนา การประเมินที่นาในขณะนั้นจะดูจากผลผลิตที่ทำได้ต่อปีแล้วแยกที่นาออกเป็นชั้นเอก โท ตรี จัตวา และเบญจ ตามประเภทของที่นา[4] เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการจะแต่งข้าหลวงนาออกไปพร้อมด้วยเจ้าเมือง กรมการอำเภอ กำนัน พนักงานปกครองท้องที่รังวัดตรวจเก็บเงินค่านา และจัดเก็บภาษีนี้เรียกว่าอากรค่านา หลักฐานเรื่องนี้ปรากฏอยู่ในพระราชบัญญัติลักษณะเก็บเงินค่านา รัตนโกสินทร์ศก 119 (พ.ศ. 2443)

---

[3] นิพัทธ์ จิตรประสงค์ , "การประเมินราคาทรัพย์สิน." เอกสารประกอบการสัมมนา การฝึกอบรมผู้พิพากษาหัวหน้าศาล (สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ กระทรวงยุติธรรม , 2532) , หน้า 1.

[4] วันชัย ตันท์สกุล . ความก้าวหน้าในเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สิน (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.), หน้า 1.

หลังจากนั้น ได้มีพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลรัษฎากรยกเลิกพระราชบัญญัติลักษณะเก็บเงินค่านา ร.ศ. 119 ในส่วนของการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินจึงได้ถูกกำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2482 แทน และกำหนดให้กรมการจังหวัดตั้งกรรมการพิจารณาตีราคาปานกลางของที่ดินในแต่ละตำบล ซึ่งราคาปานกลางนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เรียกเก็บเงินช่วยบำรุงท้องที่ และได้พัฒนาต่อมาเป็นพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยยกเลิกลักษณะ 3 ภาษีบำรุงท้องที่แห่งประมวลรัษฎากร (พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มาตรา 3) และได้กำหนดหลักเกณฑ์การตีราคาปานกลางของที่ดินขึ้น เพื่อใช้ราคาปานกลางของที่ดินเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ (พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มาตรา 7 และ 13) ทั้งนี้ ให้อำนาจแก่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาราคาปานกลางของที่ดินขึ้นเพื่อพิจารณาตีราคาปานกลางของที่ดินทุกรอบระยะเวลาสี่ปี (พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มาตรา 14 และ 16)

ส่วนกรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกอย่างอื่นนั้น มีกฎหมายกำหนดในการจัดเก็บภาษีโดยเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 โดยถือค่ารายปีเป็นฐานภาษี และให้ความหมายของค่ารายปีว่าคือจำนวนเงินที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าในปีหนึ่งๆ แต่ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ก็ให้ถือว่าค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี (พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 8) และกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา (พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 8 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2535) ซึ่งกรณีนี้ก็มิใช่เป็นการประเมินมูลค่าหรือราคาของทรัพย์สิน จึงแตกต่างกับกรณีการตีราคาปานกลางของที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

และนอกจากจะมีการประเมินราคาทรัพย์สินและประเมินค่ารายปีเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวนภาษีแล้ว ยังมีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้กรมที่ดินมีหน้าที่ปฏิบัติการต่างๆตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ และอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินก็คือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการชำระค่าธรรมเนียมนั้นจะต้องคำนวนจากทุนทรัพย์หรือราคาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดินจึงมีหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ในการกำหนดค่าธรรมเนียมสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว

ภายหลังต่อมา พ.ศ. 2527 มีการจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน โดยมีอำนาจหน้าที่หลักคือ ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อีกทั้งมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมทั้งกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน เพื่อให้ส่วนราชการต่างๆ ใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากรตามกฎหมาย การกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และการจัดซื้อที่ดินของส่วนราชการ

นอกจากนี้การประเมินราคาทรัพย์สินก็ยังมีในส่วนของภาคเอกชน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินก็อาจจะมีหลายลักษณะ ไม่ว่าจะเป็นบริษัทเอกชนที่ทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือการประเมินราคาโดยพนักงานหรือผู้มีประสบการณ์ในสถาบันการเงิน รวมตลอดทั้งธนาคารต่างๆ แล้วแต่กรณี ซึ่งมีวัตถุประสงค์แตกต่างกันออกไป เช่น เพื่อเป็นหลักประกันในการให้สินเชื่อ และการค้ำประกันในกรณีต่างๆ เช่น การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการขอปล่อยชั่วคราวในคดีอาญา การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวางประกันชั้นการขอทุเลาการบังคับในคดีแพ่งระหว่างอุทธรณ์หรือฎีกา เป็นต้น

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.2 ความสำคัญของปัญหา

การประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการตีราคาหรือกำหนดราคาทรัพย์สินว่าควรมีราคาเท่าไร หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการกะประมาณ โดยพิจารณาจากมูลค่าและประโยชน์ของทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจจะถูกหรือผิดก็ได้ ขึ้นอยู่กับความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของผู้ที่ทำการประเมิน[5] การประเมินราคาดังกล่าวนี้อาจจะมีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้ในการซื้อขาย ตีราคาแลกเปลี่ยน จำนอง ขายฝาก การจ่ายเงินชดเชย การให้เครดิตในการกู้ยืมเงิน รวมทั้งการเก็บภาษีเกี่ยวกับทรัพย์สิน (Property tax)

ในปัจจุบันยังไม่มีหน่วยงานหรือกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการทั่วไปโดยตรง ส่วนหน่วยงานที่มีซึ่งมีหน้าที่อยู่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินก็เป็นเรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 และมีระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2535 เป็นแนวทางในการปฏิบัติ

การที่ยังไม่มีหน่วยงานหรือกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ เช่นการนำไปเป็นหลักประกันขอสินเชื่อ การกำหนดราคาปานกลางเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่กรณีเป็นที่ดิน และการประเมินราคาซื้อขายที่ดิน ก็จะมีแต่เฉพาะการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินซึ่งมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ทำให้การประเมินราคาดังกล่าวไม่ถูกต้องตรงความเป็นจริง นอกจากนี้หน่วยงานที่ทำหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินก็ยังมีความไม่ชัดเจน

---

[5]นิพัทธ์ จิตรประสงค์, "การประเมินราคาทรัพย์สิน," เอกสารประกอบการสัมมนา การฝึกอบรมผู้พิพากษาหัวหน้าศาล (สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ กระทรวงยุติธรรม, 2532), หน้า 1.

ในเรื่องขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ อีกทั้งขอบข่ายของอำนาจหน้าที่ก็ไม่ครอบคลุมการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานอื่นและบทกฎหมายต่างๆ

นอกจากการประเมินราคาทรัพย์สินจะเกี่ยวข้องกับการซื้อขายแล้ว ยังเกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมตลอดทั้งการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และภาษีธุรกิจเฉพาะว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร และภาษีบำรุงท้องที่ ดังนั้น เมื่อไม่มีระเบียบ หรือกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะแล้ว จึงทำให้เกิดมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากการกำหนดราคาประเมินที่ดิน มีหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินราคาดังกล่าว ทำให้การประเมินราคาเหล่านั้นมีลักษณะหลากหลาย ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์และวิธีการของแต่ละหน่วยงานนั้นจะกำหนดขึ้นมา เช่น การเวนคืนที่ดินของกรุงเทพมหานคร การเวนคืนที่ดินของกรมทางหลวง การเวนคืนที่ดินของทางการพิเศษแห่งประเทศไทย รวมทั้งหน่วยงานอื่นๆ ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้

สำหรับในเรื่องของการประเมินราคาที่ดินเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ก็เช่นเดียวกัน การประเมินราคาที่ดินที่จะนำมาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ก็จะตกอยู่ในความดูแลของเจ้าหน้าพนักงานท้องถิ่นในแต่ละท้องถิ่นที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาตีราคาปานกลางของที่ดินทุกจังหวัดซึ่งอาจแตกต่างกันออกไปเป็นผู้กำหนดราคาประเมิน ยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ก่อให้เกิดปัญหาทางปฏิบัติ

นอกจากนั้นแล้วในส่วนของธนาคาร บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ รวมตลอดทั้งสถาบันการเงินต่างๆ ก็จะมีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้สินเชื่อแก่ลูกค้า ซึ่งธนาคารหรือสถาบันการเงินต่างๆ ต่างมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันในการให้สินเชื่อหรือการประกอบธุรกิจต่างๆ แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับประสบการณ์และนโยบายของแต่ละแห่ง ซึ่งไม่อาจยึดถือเป็นหลักเกณฑ์ที่มาตรฐานได้

จากที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น สรุปได้ว่า เรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินในปัจจุบันนี้ยังไม่มีกฎหมายมารองรับเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมทั้งยังไม่มีหน่วยงานที่มารับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน(CVA ;Central Valuation Authority) อย่างชัดเจน และเป็นแนวทางเดียวกัน มีผลให้ประเมินราคาทรัพย์สินนั้นไม่มีความสมบูรณ์ ราคาประเมินที่ได้ไม่เป็นมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ก่อให้เกิดปัญหานานัปการ จึงจำเป็นที่จะต้องทำการศึกษา ค้นคว้า ตลอดจน วิเคราะห์ เพื่อเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาในการประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นในประเทศไทย เพื่อให้เป็นระบบและเป็นเอกภาพไปในแนวทางเดียวกัน อันจะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยราชการตลอดจนเอกชนที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังเป็นแนวทางในการพัฒนาระบบการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ (Property tax) ต่อไปด้วย นอกจากนั้นแล้ว ยังเป็นการป้องกันมิให้เกิดปัญหาข้อพิพาทในเรื่องดังกล่าว และสร้างความเป็นธรรมให้แก่สังคมอีกโสดหนึ่ง

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาแนวคิด หลักกฎหมาย รวมทั้งหลักเกณฑ์ ระเบียบ ที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

2. วิเคราะห์ปัญหาและความบกพร่องของการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทย

3. หาแนวทางแก้ไข ปรับปรุง การประเมินราคาทรัพย์สินที่เหมาะสม มาแก้ไขปัญหา และข้อบกพร่องที่เกิดขึ้น

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาถึงปัญหาข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยศึกษา ค้นคว้า และวิเคราะห์

ถึงผลกระทบจากการที่ไม่มีกฎหมายหรือหน่วยงานเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง พร้อมทั้งเสนอกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทยที่ควรจะเป็นเพื่อให้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐหรือภาคเอกชนต่อไป

1.5 สมมติฐานของการวิจัย

การประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญต่อหน่วยงานของรัฐและเอกชนเป็นอย่างมาก เนื่องจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการกำหนดมูลค่าโดยประมาณ (Estimate Value) ซึ่งจะมีส่วนช่วยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขาย การให้สินเชื่อในการกู้ยืมเงิน การจ่ายเงินค่าชดเชย ตลอดจนการจัดเก็บภาษีเกี่ยวกับทรัพย์สิน แต่ปัจจุบันยังไม่กฎหมายมารองรับหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงเกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สิน (Central Valuation Authority) อย่างชัดเจนและเป็นแนวทางเดียวกัน มีผลให้ให้การประเมินราคานั้นไม่ได้มาตรฐานและไม่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วกัน ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นหน่วยราชการ หรือเอกชนที่เกี่ยวข้อง จำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาในการประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป

1.6 วิธีการศึกษาและวิจัย

วิธีการดำเนินการทำวิทยานิพนธ์นี้จะเป็นการศึกษา ค้นคว้า และรวบรวมข้อมูลจากตัวบทกฎหมาย หนังสือคำอธิบาย เอกสารประกอบการสัมมนา บทความในวารสาร กฎหมายต่างๆ คำพิพากษาของศาลฎีกา รวมทั้งการสัมภาษณ์บุคคลผู้มีความรู้หรือมีความเชี่ยวชาญในเรื่องของการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลังจากที่ได้ศึกษา รวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว จะทำการสรุปผลการวิเคราะห์พร้อมกับทำความเห็นเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา โดยใช้วิธีการพรรณนาและวิเคราะห์

(Descriptive and Analytical Method) เริ่มต้นจากการศึกษาถึงประวัติความเป็นของการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้เข้าใจและทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นอันมีผลสืบเนื่องมาจากการประเมินราคาทรัพย์สินในปัจจุบัน จากนั้นก็จะอธิบายถึงหลักในการประเมินราคาทรัพย์สินทั่วไป และการประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในประเทศไทยว่ามีลักษณะอย่างไร มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดมารองรับ และมีความชัดเจนเพียงใด เมื่อได้ศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในประเทศไทยแล้ว ก็จะวิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกิดขึ้นว่ามีอย่างไรบ้าง พร้อมทั้งเสนอแนวทางในการพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาทางด้านนโยบาย การพัฒนาทางด้านนิติบัญญัติ หรือการพัฒนาทางด้านการบริหารและทางปฏิบัติ เพื่อให้ได้แนวทางที่เหมาะสมมากที่สุด ทั้งเป็นประโยชน์และเป็นธรรมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ให้มีหน่วยงานมารับผิดชอบเกี่ยวกับด้านการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ ทำให้แก้ปัญหาในเรื่องความหลากหลายของราคาประเมิน รวมทั้งเป็นการรวมอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาไว้ในหน่วยงานเดียว ก่อให้เกิดความเป็นเอกภาพ

2. มีกฎหมายมารองรับหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

3. แก้ไขปัญหาข้อขัดแย้งระหว่างหน่วยงานราชการ เอกชน และประชาชน ในส่วนเกี่ยวกับราคาที่มีการประเมินให้ได้มาตรฐาน เป็นที่ยอมรับ และเกิดความเป็นธรรม

4. มีความรู้ ความเข้าใจ ตลอดจนหลักและวิธีการคิด เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

5. เป็นประโยชน์แก่หน่วยงานราชการ เอกชน รวมทั้งผู้ที่สนใจเกี่ยวกับการพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สิน ในการที่จะนำไปศึกษา วิเคราะห์ เพื่อให้เกิดความรู้ทางวิชาการต่อไป