



การประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย

การประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย ยังไม่มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่รับผิดชอบ โดยเฉพาะ งานการประเมินราคาที่ดินยังกระจายอยู่ตามกรมกองต่างๆ เช่น กรมที่ดิน กรมสรรพากร กรมการปกครอง เป็นต้น จึงปรากฏอยู่เสมอว่าเจ้าหน้าที่แต่ละฝ่ายมักจะมีราคาทรัพย์สินอย่างเดียวกันไม่เท่ากัน ทั้งนี้ก็เพราะแต่ละกฎหมายได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดินไว้แตกต่างกัน ราคาที่ดินที่ประเมินได้อาจสูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริง ทำให้ขาดความเชื่อถือจากวงการต่างๆ จึงสมควรที่จะได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์และหลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินของไทยเพื่อเปรียบเทียบกับของต่างประเทศต่อไปตามลำดับ

1. วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินของไทยส่วนใหญ่ทางราชการมุ่งนำไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียม ซึ่งอาจจำแนกได้ดังนี้

1. ประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ดิน คำเนินการประเมินราคาตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีคณะกรรมการซึ่งมีเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินร่วมอยู่ด้วย
2. ประเมินเพื่อเรียกเก็บภาษีบำรุงท้องที่ คำเนินการประเมินราคาตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยมีคณะกรรมการซึ่งมีเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองร่วมอยู่ด้วย
3. ประเมินราคาทรัพย์สินที่เกี่ยวกับภาษีเงินได้ ไม่มีบทบัญญัติโดยเฉพาะ เพียงแต่ให้กำหนดราคาหรือมูลค่าตามราคาตลาดหรือราคาซื้อขายกัน
4. ประเมินราคาเพื่อเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน คำเนินการประเมินราคาตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 โดยมีเจ้าพนักงานประเมินเป็นผู้ดำเนินการ

5. ประเมินราคาทรัพย์สินที่ดินวงเงิน ค่าเงินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497 โดยจัดตั้ง เป็นรูปคณะกรรมการขึ้นดำเนินการ เฉพาะเรื่อง

2. หลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินของไทย

การประเมินราคาที่ดินของไทยส่วนมากใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) กังจะสังเกตได้จากวิธีปฏิบัติซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ คือ

2.1 การตีราคาทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

2.1.1 เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ผู้ขอแสดงราคาทรัพย์สินตามความจริง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดราคาทรัพย์สินตามราคาตลาดในขณะนั้น และให้มีอำนาจสอบสวนพยานหรือหลักฐาน เพื่อประกอบการพิจารณาได้ (ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 104)

2.1.2 ให้มีคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประกอบด้วย

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. ปลัดกระทรวงมหาดไทย | เป็นประธานกรรมการ |
| 2. อธิบดีกรมตำรวจ | เป็นกรรมการ |
| 3. อธิบดีกรมโยธาเทศบาล | " |
| 4. อธิบดีกรมอัยการ | " |
| 5. อธิบดีกรมธนารักษ์ | " |
| 6. อธิบดีกรมสรรพากร | " |
| 7. อธิบดีกรมการปกครอง | " |
| 8. อธิบดีกรมที่ดิน | " |
| 9. หัวหน้ากองทะเบียนที่ดิน | เป็นกรรมการและเลขานุการ |

มีหน้าที่กำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา 105 วรรคแรก)

2.1.3 ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ตั้งอนุกรรมการจังหวัดเพื่อพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่จังหวัดนั้นๆ (มาตรา 105 วรรค 2) คือ

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 1. ผู้ว่าราชการจังหวัด | เป็นประธานอนุกรรมการ |
| 2. ปลัดจังหวัด | เป็นอนุกรรมการ |
| 3. ผู้กำกับการค้าตรวจจังหวัด | " |
| 4. อัยการจังหวัด | " |
| 5. สรรพากรจังหวัด | " |
| 6. นายกเทศมนตรี | " |
| 7. นายอำเภอ | " |
| 8. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด | เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ |

2.1.4 (มาตรา 106) ตามปกติถือเอาราคาทรัพย์สินตามความเป็นจริงที่ผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแสดง แต่เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าจำนวนทรัพย์สินที่แสดงไว้นั้นน้อยกว่าสมควรให้ดำเนินการดังนี้

1. ให้ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยอาศัยหลักฐานหรือตามระเบียบการที่รัฐมนตรีกำหนด
2. ถ้าไม่เป็นอันตกลงกันได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจนำเรื่องพร้อมด้วยความเห็นเสนอต่อคณะอนุกรรมการจังหวัด และเมื่อคณะอนุกรรมการจังหวัดพิจารณาเห็นควรประเมินทุนทรัพย์เท่าใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น
3. ถ้าผู้ขอจดทะเบียนยังไม่พอใจ ให้ผู้ตรวจต่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์โดยเสนอผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการจังหวัดพิจารณา กำหนดเท่าใดให้ถือเป็นอันยุติการเวลานั้น

2.1.5 วิธีกำหนดตามราคาตลาดของที่ดิน (ไม่รวมโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน มีดังนี้

ก. ในกรณีที่มีการซื้อขาย ให้คณะอนุกรรมการฯ สืบหาข้อเท็จจริงจากราคาที่ซื้อขายกันว่าเป็นราคาแท้จริงอันจะถือเป็นราคาตลาดได้หรือไม่

ถ้าสืบสวนได้ความว่า ราคาที่ซื้อขายกันสูงหรือต่ำไป หรือที่ดินในหน่วยนั้นมี การซื้อขายกันหลายรายและราคาแตกต่างกันไม่สามารถแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยลงไปได้อีก การพิจารณากำหนดราคาแท้จริงหรือราคาตลาดนั้นจึงอาจเพิ่มหรือลดลงจากราคาที่ซื้อขายกันนั้นได้ตามควรแก่เหตุผล

ข. ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขาย ให้นำเอาราคาที่ดินที่มีการซื้อขายกันตามความจริง ของตำบลหรือหน่วยที่ใกล้เคียงซึ่งมีสภาพและทำเลที่คล้ายคลึงกัน เป็นหลักในการกำหนดราคาตลาด

ค. การกำหนดราคาตลาดของที่ดินคราวหนึ่งให้ใช้ได้ไม่เกิน 3 ปี และให้ ผู้ว่าราชการจังหวัดทำบัญชีตามแบบที่กำหนดไว้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมมาใช้เป็นราคาตลาดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ง. ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนไม่ตกลงตามราคาที่เจ้าหน้าที่ประเมิน ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่นำเรื่องพร้อมด้วยความเห็น เสนอต่อคณะกรรมการฯ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา โดยรอบคอบอีกครั้งหนึ่งและประเมินทุนทรัพย์เฉพาะเรื่องนั้นเสียใหม่ได้ตามข้อเท็จจริงที่เสนอมา อย่าให้ถือราคาที่กำหนดไว้เดิมนั้นเป็นอันตายตัว เพราะราคาที่กำหนดไว้นั้นได้กำหนดเป็นตำบล หรือเป็นหน่วย มิได้เป็นรายแปลง

จ. ถ้าที่ดินที่มีผู้จดทะเบียนแปลงใดมีโรง เรือนและสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ด้วย ให้กำหนดราคาโรง เรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นตามราคามาตรฐานที่กระทรวงมหาดไทยได้วางไว้ แยกจากราคาตลาดของที่ดินส่วนหนึ่ง เมื่อรวมกับราคาตลาดของที่ดินแล้วให้ถือเป็นทรัพย์สินที่จะคำนวณ ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียม

2.2 การที่ราคาที่ดินตาม พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

การที่ราคาที่ดินเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ ให้ถือเอาราคาปานกลางของที่ดิน โดยมี พ.ร.บ. กำหนดไว้ดังนี้

2.2.1 ีราคาเฉพาะที่ดินโดยมิได้คำนวณราคาโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกเข้าไปด้วย (Unimproved Value)

2.2.2 การที่ราคาปานกลางของที่ดินนั้น ให้นำเอาราคาที่ดินในหน่วยที่จะ ทำการที่ราคาซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่าสามรายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี ก่อนวันที่ราคามาคำนวณแล้วเฉลี่ยเป็นราคาปานกลาง

เว้นแต่ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขาย ให้นำเอาราคาปานกลาง ของที่ดินในบริเวณ ใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ดินคล้ายคลึงกันมาเป็นราคาปานกลาง ของที่ดินในหน่วยนั้นได้

ถ้าไม่อาจที่ราคาตามสองวิธีก่อนได้ก็อาจจะถือเอาเกณฑ์อย่างอื่นอันอาจจะแสดง ราคาของที่ดินโดยเฉลี่ยได้

2.2.3 ให้ที่ราคาเป็นหน่วยตำบล แต่ราคาของที่ดินในหน่วยตำบลใดต่าง
กันมาก ให้พิจารณาที่ราคาโดยกำหนดเขตในตำบลนั้นแยกออกเป็นหน่วยๆ เพื่อให้เหมาะสมและ
เที่ยงธรรม

2.2.4 ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ให้มีหน้าที่
พิจารณาการที่ราคาปานกลางตามกฎหมาย แล้วเสนอการที่ราคาปานกลางต่อผู้ว่าราชการจังหวัด
ซึ่งจะประกาศราคาปานกลางของที่ดินไว้ กรรมการที่ราคาปานกลางตามกฎหมายได้กำหนดไว้
ดังต่อไปนี้

ก. ที่ดินในเขตเทศบาล กรรมการที่ราคามี 4 คน ประกอบด้วยบุคคลในท้องที่
นั้น ดังต่อไปนี้ คือ

1. สรรพากรจังหวัดหรือผู้แทน
2. นายอำเภอ
3. เทศมนตรี
4. ผู้ทรงคุณวุฒิที่สภาเทศบาลเห็นสมควร 1 นาย

ข. ที่ดินในเขตสุขาภิบาล กรรมการที่ราคามี 4 คน ประกอบด้วยบุคคลใน
ท้องที่นั้น ดังต่อไปนี้ คือ

1. สรรพากรจังหวัดหรือผู้แทน
2. นายอำเภอ
3. กรรมการสุขาภิบาล
4. ผู้ทรงคุณวุฒิที่ผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควร 1 นาย

2.2.5 ให้คณะกรรมการพิจารณาที่ราคาปานกลางของที่ดินทุกรอบระยะเวลา
4 ปี นอกจากจะมีเหตุแสดงว่าราคาที่ดินในหน่วยใดเปลี่ยนแปลงไปมาก และผู้ว่าราชการจังหวัด
พิจารณาเห็นสมควรหรือเจ้าของที่ดินร้องขอ ผู้ว่าราชการจังหวัดจะสั่งให้คณะกรรมการพิจารณา
ที่ราคาปานกลางของที่ดินในหน่วยนั้นเสียใหม่ก็ได้

2.3 การกำหนดราคาทรัพย์สินที่คงเวนคืนตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497

2.3.1 เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่เจ้าของที่ดินนั้น ถ้าไม่มีบัญญัติไว้ใน พ.ร.บ.
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์บังคับเป็นการ เฉพาะแล้ว ให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่คงเวนคืนตามความ

เป็นกรรมที่เป็นอยู่ในวันไฉบังคับพระราชาคณะฤๅกา โดยให้นำราคาปานกลางของที่ดินซึ่งที่ราคา เพื่อประโยชน์แห่งการ เสียภาษีบำรุงท้องที่ สภาพและทำเลของทรัพย์สินที่ต้อง เว้นคืนนั้นมาประกอบการพิจารณา

2.3.2 ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการ เว้นคืนได้กระทำให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้นเป็นพิเศษในขณะนั้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักกับค่าทดแทน

2.3.3 ถ้าต้อง เว้นคืนทรัพย์สินแต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นลดน้อยถอยลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันลดน้อยถอยร าคาลงนั้นด้วย

2.3.4 ถ้าเจ้าของที่อยู่ในที่ดินหรือโรง เรือนที่ต้อง เว้นคืนนั้น หรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในที่ดินหรือโรง เรือนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการ ที่ต้องออกจากที่ดินหรือโรง เรือน ให้กำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับการ เสียหายนั้นด้วย

2.3.5 ในกรณีที่เจ้าของที่ดินมิได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหา เลี้ยงชีพหรือประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยแท้จริง ถ้าหากมีการ เว้นคืนที่ดินนั้นภายใน 5 ปี นับแต่วัน ได้ที่ดินนั้นมา ให้กำหนดเงินค่าทดแทนเท่าราคาที่ดินในขณะที่ได้ที่ดินนั้น

2.3.6 ให้จัดตั้งกรรมการขึ้นคณะหนึ่งหรือหลายคณะ มีจำนวนกรรมการอย่างน้อยคณะหนึ่งไม่ต่ำกว่า 3 คน คนหนึ่งเป็นพนักงานของเจ้าหน้าที่ นอกนั้นเป็นพนักงานของ กระทรวง ทบวง กรมอื่นแล้วแต่จะเห็นเป็นการสมควร มีหน้าที่ตรวจดูที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นอันต้อง เว้นคืน และพยายามไกล่เกลี่ยให้ตกลงกันในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน

ถ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ได้ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือ เสนอกำหนดราคาเด็ดขาด ไปให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ และถ้าคำ เสนอของเจ้าหน้าที่ไม่มีการสนองรับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการ เสนอนั้น คู่กรณีแต่ละฝ่ายมีสิทธิที่จะขอให้ตั้งอนุญาโตตุลาการตามบทบัญญัติแห่ง กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาไฉบังคับโดยอนุโลม

บุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน คือ

1. เจ้าของที่ดินที่ต้อง เว้นคืน
2. เจ้าของโรง เรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ซึ่งมีอยู่ในที่ดิน

นั้นในวันไฉบังคับพระราชาคณะฤๅกา

3. ผู้เช่าที่ดิน โรง เรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่ต้อง เว้นคืน แต่การ เช่านั้นต้องมีหลักฐาน เป็นหนังสือแสดงต่อเจ้าหน้าที่

4. เจ้าของต้นไม้ยืนต้นซึ่งขึ้นอยู่ในที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา หรือ ปลุกขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่
5. เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนได้ ซึ่งอยู่ในที่ดินในวันใช้บังคับ
6. บุคคลผู้เสียสิทธิในการสร้างทาง หรือสิทธิในการวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน ผ่านที่ดินที่คงเวนคืนนั้น

2.4 การที่ราคาทรัพย์สินตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

ให้ประเมินจากค่ารายปี (Annual Value) ซึ่งหมายถึงจำนวนเงินที่เจ้าของโรงเรือนควรจะให้เขาได้ในปีหนึ่งๆ ค่ารายปีนี้จึงไม่จำเป็นต้องเท่ากับค่าเช่าจริงเสมอไป เพราะค่าเช่ารายปีเป็นจำนวนเงินที่ประเมินขึ้นโดยมีเหตุผลอันสมควรเท่านั้น และให้รวมถึงจำนวนค่าเช่าหรือเงินที่ผู้เช่าต้องชำระ และนับรวมทั้งเงินหรือผลประโยชน์รายได้ทุกอย่างอื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับเนื่องในการให้เช่าโรงเรือนนั้นด้วย

กรณีที่มีการเช่าหรือการกำหนดค่าเช่าไม่แน่นอน การประเมินค่ารายปี ให้ประเมินตามที่ได้เห็นว่าควรจะให้เขาได้เท่าใด ส่วนในกรณีที่ไม่มีค่าเช่า การคำนวณค่ารายปีก็อาศัยเทียบเคียงกับค่าเช่า โดยคำนึงถึงเกณฑ์ต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะและขนาดของโรงเรือน ตลอดจนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าต่อเนื่อง และความสะดวกของผู้ที่อยู่อาศัย ฯลฯ เป็นจำนวนค่ารายปี แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นให้เช่าหรือเก็บค่าเช่าได้แท้จริงแล้ว การประเมินค่ารายปีก็คำนวณตามค่าเช่าที่ได้รับโดยแท้จริง

การประเมินค่ารายปีเพื่อจัดเก็บภาษีโรงเรือนนี้ ยากที่จะกำหนดเป็นเกณฑ์ตายตัวได้ การประเมินจะเหมาะสมเพียงใดย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถของพนักงานประเมินเป็นสำคัญ

3. เปรียบเทียบหลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินของไทยและของต่างประเทศ

จากการศึกษาถึงหลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินของบางประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และ สาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) เมื่อเปรียบเทียบกับของประเทศไทยแล้วปรากฏว่า

3.1 ผู้ทำหน้าที่ประเมินราคาที่ดิน ในสหรัฐอเมริกามีเอกชนที่ทำหน้าที่ประเมินราคาที่ดินให้ผู้อ้าง และมีเจ้าหน้าที่ของรัฐทำหน้าที่ประเมินราคาที่ดินเพื่อเป็นฐานในการเก็บภาษีที่ดิน ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความชำนาญในเรื่องการตีราคาโดยเฉพาะทำหน้าที่ตีราคาโดยเอกเทศ ส่วนสาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่จะทำการประเมินราคาที่ดินตามกฎหมาย แต่ในประเทศไทยมีเจ้าหน้าที่หลายฝ่ายทำการประเมินราคาที่ดินตามบทบัญญัติของกฎหมายหลายฉบับ เป็นเหตุให้หลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินแตกต่างกันทั้งที่เป็นที่ดินแปลงเดียวกัน เช่น การตีราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ดินของกรมที่ดิน การตีราคาปานกลางเพื่อเรียกเก็บภาษีบำรุงท้องที่ขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น การตีราคาเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้ของกรมสรรพากร การประเมินค่ารายปีเพื่อเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลและสุขาภิบาล เป็นต้น ซึ่งผลของการตีราคาของเจ้าหน้าที่แต่ละฝ่ายมีราคาแตกต่างกัน เป็นเหตุให้เสียความเที่ยงธรรมและกระทบกระเทือนถึงผลประโยชน์และรายได้ของรัฐ และอาจถูกวิพากษ์วิจารณ์จากผู้เสียภาษีในทางไม่ดี

3.2 การบริหารงานประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินราคาในสหรัฐอเมริกา นิยมใช้แผนที่ภาษีซึ่งแสดงถึงข้อมูลที่สำคัญในการพิจารณาถึงสภาพทำเลที่ตั้งและลักษณะที่ดินแต่ละแปลง และอาจใช้แผนที่พิเศษเฉพาะเรื่องที่ต้องการทราบเข้าช่วย นอกจากนั้นยังได้จัดทำสมุดคู่มือการประเมินและกำหนดราคาที่ดินประเภทต่างๆ ไว้เพื่อเป็นแนวทางประกอบการพิจารณาในการประเมินราคาของผู้ประเมินให้เป็นแบบอย่างอันเดียวกันโดยอาศัยการตีความตามกฎหมายและตัวอย่างคำพิพากษาของศาล

ส่วนในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ เจ้าพนักงานมีอิสระที่จะทำการประเมินราคาที่ดินเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมอื่นๆ เช่น การซื้อขาย การจำนอง แต่ต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการตีราคา

สาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) นับได้ว่าเป็นประเทศที่มีการจัดการเกี่ยวกับที่ดินอย่างได้ผลมากที่สุดประเทศหนึ่งในเอเชีย การบริหารงานประเมินราคาที่ดินทั้งหมดตกเป็นหน้าที่

ของรัฐ เจ้าพนักงานประเมิน เป็นผู้ตีราคาที่ดินตามกฎหมายที่กำหนดไว้

งานประเมินราคาที่ดินของไทยได้กระจายอยู่ตามส่วนราชการต่างๆที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดินตามกฎหมายซึ่งได้บัญญัติวางหลักเกณฑ์และวิธีการไว้แตกต่างกันตามวัตถุประสงค์แต่ละอย่างในการประเมินราคาที่ดิน พนักงานประเมินที่ถูกตั้งขึ้นจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายการประเมินราคาที่ดินแต่ละฉบับที่ให้อำนาจไว้

3.3 วิธีการประเมินราคาที่ดิน จะเริ่มต้นการประเมินราคาที่ดินด้วยการออกสำรวจที่ดินแปลงที่จะทำการประเมิน และแบ่งการประเมินราคาที่ดินเป็นสองประเภท คือ การประเมินราคาที่ดินในชนบท และ การประเมินราคาที่ดินในเมือง ในสหรัฐอเมริกาจะแบ่งการประเมินราคาที่ดินประเภทใหญ่ๆแต่ละประเภทละเอียดลงไปอีกตามลักษณะการใช้ที่ดิน เช่น การประเมินราคาที่ดินในชนบทก็จะแบ่งเป็นที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการเพาะปลูกหรือเลี้ยงสัตว์ ส่วนการประเมินราคาที่ดินในเมืองก็จะแยกเป็นที่ดินที่ใช้ประกอบการค้า ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินที่ใช้ประกอบการอุตสาหกรรม เป็นต้น

ในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ แม้ว่าจะแบ่งการประเมินราคาที่ดินเป็น 2 ประเภท คือ การประเมินราคาที่ดินในชนบท และ การประเมินราคาที่ดินในเมือง แต่เนื่องจากพื้นที่ในชนบทส่วนใหญ่เป็นที่ซึ่งทำการเกษตร จึงมีการประเมินราคาที่ดินตามขนาดโดยใช้หน่วยวัดเป็น เอเคอร์ ส่วนที่ดินในเมืองจะแยกการประเมินออกไปตามลักษณะการใช้ คือ จะประเมินโดยแยกเป็นที่ดินที่ใช้เป็นที่เพื่อการอุตสาหกรรม ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประกอบการพาณิชย์ ส่วนการจะใช้ระบบใดในการประเมินราคาในสาบระบบ คือ Capital Value, Unimproved Value และ Annual Value ทางเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้กำหนดเอง อย่างไรก็ตามกรมการตีราคาก็กำลังทำการศึกษาค้นคว้าวิจัยเกี่ยวกับความเหลื่อมล้ำของการตีราคาแต่ละระบบดังกล่าวอยู่ ทั้งนี้เพื่อจะเป็นแนวทางของแต่ละท้องถิ่นเพื่อเลือกระบบการตีราคาให้เหมาะสมแก่นโยบายของท้องถิ่นต่อไป

วิธีการประเมินราคาที่ดินในสาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน) พิจารณาจากประโยชน์ที่จะได้รับของที่ดินเป็นหลัก โดยแยกการประเมินออกเป็น การประเมินราคาที่ดินในชนบท และ การประเมินราคาที่ดินในเมือง และพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่แตกต่างกันที่มีส่วนกำหนดค่าของที่ดินด้วย

สำหรับประเทศไทยได้แบ่งการประเมินราคาที่ดินออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ การประเมินราคาที่ดินในชนบท และ การประเมินราคาที่ดินในเมือง เช่นเดียวกัน เนื่องจากพื้นที่ในชนบทส่วนใหญ่ของไทยเป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรม วิธีการประเมินราคาที่ดินในชนบทจะคล้ายคลึงกับการประเมินราคาที่ดินในชนบทของออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ คือ ทำการประเมินราคาที่ดินตามขนาด แต่ของประเทศไทยใช้หน่วยเป็นไร่ สำหรับการประเมินราคาที่ดินในเมือง ทำการประเมินตามสภาพและทำเลที่ตั้ง ของที่ดิน ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าของที่ดิน โดยไม่ได้แยกการประเมินราคาที่ดินตามวัตถุประสงค์ของการใช้

3.4 หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดิน

ในสหรัฐอเมริกานิยมใช้หลักเกณฑ์วิธีคือ เอรารายได้จากทรัพย์สินและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยที่แต่ละมลรัฐอาจจะใช้หลักเกณฑ์ที่แตกต่างกันออกไป แต่หลักการใหญ่ๆ ก็ไม่แตกต่างกันมากนัก และไม่ว่าจะใช้หลักเกณฑ์ใด ราคาที่ดินโดยประมาณจะออกมาใกล้เคียงกัน โดยทั่วไปการประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงจะคำนึงถึงว่าที่ดินนั้นจะให้รายได้แก่เจ้าของมากน้อยเพียงใด แล้วทำการกำหนดราคาที่ดินโดยอาศัยการเปรียบเทียบกับราคาที่มีการซื้อขายกันโดยทั่วไปเข้าช่วยด้วย

ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ใช้วิธีคือ เอรารายได้จากทรัพย์สินเป็นเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดิน สำหรับที่ดินในชนบทจะใช้รายได้จากผลผลิตที่ได้รับ ส่วนที่ดินในเมืองจะใช้รายได้จากค่าเช่าสุทธิที่จะได้รับจากที่ดินแปลงนั้น การกำหนดราคาที่ดินก็อาศัยใช้การเปรียบเทียบกับราคาที่มีการซื้อขายกันโดยทั่วไปด้วย

สาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) ใช้วิธีคือ เอรารายได้จากทรัพย์สินและราคาตลาดเป็นตัวกำหนดราคาที่ดินนั้น

ประเทศไทยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดิน โดยคิดว่าที่ดินนั้นมีการซื้อขายกันเท่าไร ถ้าไม่มีการซื้อขายกันก็ต้องหาราคาสซื้อขายกันของที่ดินที่คล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง

จากการเปรียบเทียบหลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินของไทยกับของต่างประเทศแล้วจะเห็นว่า

ก. งานประเมินราคาที่ดินของไทยเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ประเมินหลายฝ่าย และทำการประเมินโดยกรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเฉพาะกาล ทำให้ไม่มีผู้เชี่ยวชาญการประเมิน

ราคาเพียงพอในการประเมินราคาที่ดิน

ข. การบริหารงานประเมิน พนักงานประเมินของไทยต้องปฏิบัติตามประเมินราคาที่ดินตามกฎหมายโดยเคร่งครัด เมื่อกฎหมายต่างกันก็ทำให้วิธีปฏิบัติในการประเมินราคาต่างกัน ผลที่ได้รับคือ ที่ดินแปลงเดียวกันราคาประเมินไม่เท่ากัน

ค. วิธีการประเมินราคาที่ดิน ประเทศไทยยังไม่มีเครื่องมือที่จะช่วยผู้ประเมินราคาได้อย่างเพียงพอ ในการประเมินราคาที่ดินผู้ประเมินจะต้องทำการสำรวจหาข้อมูลทุกอย่าง ต้องอาศัยความรู้ความชำนาญตลอดจนประสบการณ์ส่วนตัว เข้าช่วย ผู้ประเมินบางคนมีความรู้ไม่เพียงพอก็อาจใช้การประเมินอย่างหยาบๆทำให้ราคาประเมินนั้นห่างไกลจากความเป็นจริงมาก

ง. หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดิน จากการศึกษาเปรียบเทียบ พบว่าทุกประเทศใช้วิธีการถือเอารายได้จากทรัพย์สินและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีช่วยให้การกำหนดราคาเป็นวิธีที่น่าเชื่อถือมากที่สุด แต่หลักเกณฑ์ที่ใช้ในประเทศไทย คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการใช้หลักเกณฑ์เพียงอย่างเดียว ซึ่งอาจทำให้ราคาประเมินไม่เหมาะสม ตัวอย่างเช่น ที่ดินในชนบทที่แทบจะไม่มีการซื้อขาย ก็เป็นการลำบากที่จะหาราคาตลาดของที่ดินนั้นได้