

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

គោលនយោបាយជាតិ

ស្តីពី

ប្រព័ន្ធនាយកដ្ឋានដ្ឋានអចលនទ្រព្យ

បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
ក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ នាថ្ងៃទី៣០ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៤



មាតិកា

១- សេចក្តីផ្តើម ១

២- ចក្ខុវិស័យ ២

៣- គោលបំណងនិងគោលដៅ..... ២

 ៣.១- គោលបំណង ២

 ៣.២- គោលដៅ ២

៤- យុទ្ធសាស្ត្រនៃការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ៣

 ៤.១- វិធីសាស្ត្រនៃការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ..... ៣

 ៤.២- ដំណាក់កាលនៃការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ៣

 ៤.៣- ការប្រើប្រាស់ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជារួមនិងការវាយតម្លៃថ្លៃ
 អចលនទ្រព្យបែបជាក់លាក់ ៤

៥- ផែនការសកម្មភាព..... ៥

 ៥.១- ការបង្កើតយន្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ៥

 ៥.២- ការបង្កើតក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្ត ៨

 ៥.៣- ការចូលរួមរបស់វិស័យឯកជន..... ៩

 ៥.៤- ការកសាងផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដី ៩

 ៥.៥- ការគាំទ្រហិរញ្ញវត្ថុ..... ១០

 ៥.៦- ការអភិវឌ្ឍធនធានមនុស្ស..... ១០

៦- ការតាមដានត្រួតពិនិត្យ ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ និងការដោះស្រាយ
 ការតវ៉ា..... ១១

៧- សេចក្តីសន្និដ្ឋាន..... ១១



១- សេចក្តីផ្តើម

ឯកសារបឋមនៃក្របខ័ណ្ឌយុទ្ធសាស្ត្រគោលនយោបាយដីធ្លីរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលចុះ
កាលបរិច្ឆេទថ្ងៃទី០៦ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០២ ក្នុងកថាខណ្ឌ៦-៣-៨ បានចែងថា "ការវាយតម្លៃដី
គឺជាការចាំបាច់សម្រាប់ការទិញនិង/ឬការលក់ជាសាធារណៈនូវដីនិងអចលនវត្ថុ សម្រាប់ការ
ដកហូតនិងការទូទាត់សំណង សម្រាប់ការយកពន្ធដីនិងទ្រព្យ និងសម្រាប់បំពេញមុខងារ
របស់ទីផ្សារដីឯកជន។ ការវាយតម្លៃដីនិងទ្រព្យបានត្រឹមត្រូវគឺជាជំនាញអាជីពមួយដែលតម្រូវឲ្យ
មានការបណ្តុះបណ្តាល មានការអនុវត្តទូលំទូលាយ និងមានព័ត៌មានសំខាន់ជាច្រើនស្តីអំពីតម្លៃ
ប្រាក់ចំណូល ព្រមទាំងលក្ខខណ្ឌនានានៃទីផ្សារដែលបានបញ្ចូលទៅក្នុងក្បាលដីនិងទ្រព្យ
ជាក់ស្តែង។" នៅខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៩ សេចក្តីថ្លែងការណ៍របស់រាជរដ្ឋាភិបាលស្តីពីគោល
នយោបាយដីធ្លី បានចែងតម្រូវឲ្យ "រៀបចំប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃដីដែលមានលក្ខណៈចូលរួម
តម្លាភាព និងការទទួលស្គាល់ជាផ្លូវការ"។

ច្បាប់និងបទដ្ឋានគតិយុត្តជាច្រើនទៀត ដូចជាក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ក្រមរដ្ឋប្បវេណី
ច្បាប់គ្រប់គ្រងហិរញ្ញវត្ថុ ច្បាប់ស្តីពីអស្សាមិករណ៍ជាដើម បង្ហាញនូវទំនាក់ទំនងនិងភាពចាំបាច់
ក្នុងការរៀបចំយន្តការសម្រាប់វាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យមួយជាផ្លូវការនិងមានតម្លាភាព ដើម្បី
អាចអនុវត្តច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានទាំងនោះប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាពនិងយុត្តិធម៌។

ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ សំដៅលើការវាយតម្លៃទាំងថ្លៃដី ទាំងថ្លៃសំណង់ផ្សេងៗ
នៅជាប់នឹងដី។

ភាពមិនច្បាស់លាស់លើការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនិងការប្រែប្រួលថ្លៃដី គួបផ្សំនឹង
ជំនាញបច្ចេកទេសមិនទាន់ស៊ីជម្រៅនិងកង្វះខាតឯកសារលម្អិតជាមូលដ្ឋាន ធ្វើឲ្យប្រតិបត្តិការ
វាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនៅមិនទាន់សុក្រិតនៅឡើយ។ ប្រការនេះបានបណ្តាលឲ្យមានផល
វិបាកដល់៖ ឥទ្ធិពលមិនល្អដល់ការចុះបញ្ជីដីធ្លីលើកដំបូងនិងការចុះបញ្ជីបន្ត ការប្រមូលពន្ធលើ
អចលនទ្រព្យ ការអនុវត្តសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ ការវិនិយោគ និងការផ្តល់ឥណទាន
លើអចលនទ្រព្យដែលជាទូទៅអាចខ្ពស់ជាងឬទាបជាងតម្លៃទីផ្សារ។ល។

ជារួម គោលនយោបាយវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យមានសារៈសំខាន់ណាស់ក្នុងការផ្តល់
ទិសដៅការងារដែលត្រូវអនុវត្ត ដើម្បីឈានទៅបង្កើតបានជាប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
មួយមានវិសាលភាពទូលំទូលាយ សម្រាប់បម្រើសេចក្តីត្រូវការរបស់វិស័យសាធារណៈនិង
វិស័យឯកជន និងធានានូវទីផ្សារដីធ្លីមួយមានប្រសិទ្ធភាពនិងតម្លាភាព។ ដូច្នេះ ការរៀបចំឲ្យ
មានប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ គឺជាការឆ្លើយតបទៅនឹងរបត់នយោបាយ សង្គម និង
សេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេសជាតិដែលកាន់តែរីកចម្រើនពីមួយថ្ងៃទៅមួយថ្ងៃ និងរួមចំណែកដល់
ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច សង្គម ក្នុងបរិបទនៃសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ។



២- ចក្ខុវិស័យ

រៀបចំឲ្យមានប្រព័ន្ធរាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យស្របទៅនឹងស្ថានភាពជាក់ស្តែងរបស់កម្ពុជា និងមានលក្ខណៈឯកភាពគ្នានៅទូទាំងប្រទេស ដើម្បីតម្រង់ទិសជាដំណាក់ៗទៅរកនិយាមមួយដែលមានជាលក្ខណៈអន្តរជាតិនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ មានការទទួលស្គាល់ជាសកលសម្រាប់បម្រើពហុគោលបំណង។

៣- គោលបំណងនិងគោលដៅ

៣.១- គោលបំណង

ចងក្រងវិធីសាស្ត្រនៃការប៉ាន់ស្មានតម្លៃថ្លៃដីនិងតម្លៃថ្លៃសំណង់ផ្សេងៗនៅជាប់នឹងដីទៅតាមតម្លៃប្រហាក់ប្រហែលនឹងតម្លៃទីផ្សារ បង្កើតបានជាផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងធ្វើការវាយតម្លៃថ្លៃសំណង់នៅជាប់នឹងក្បាលដី ដើម្បីរៀបចំជាបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនៅតាមភូមិ ឃុំ សង្កាត់ សម្រាប់បម្រើសេចក្តីត្រូវការរបស់វិស័យសាធារណៈនិងវិស័យឯកជនដែលនឹងជំរុញដល់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច។

៣.២- គោលដៅ

ដើម្បីសម្រេចគោលបំណងខាងលើនេះ គប្បីរៀបចំបទដ្ឋានបច្ចេកទេស យន្តការអនុវត្តនិងការតាមដានត្រួតពិនិត្យប្រកបដោយតម្លាភាពនិងមានសង្គតិភាព ដែលអ្នកពាក់ព័ន្ធមានទំនុកចិត្តនិងយល់ព្រមទទួលយក។ ជាធម្មតា ប្រព័ន្ធរាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យគួរប្រកាន់ខ្ជាប់នូវអភិក្រមនៃអភិបាលកិច្ចល្អ និងគោរពទៅតាមគោលការណ៍៖

- **តម្លាភាព** : ដោយមានការចូលរួមនិងមានការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈដល់ភាគីពាក់ព័ន្ធ ព្រមទាំងបើកទូលាយនូវសិទ្ធិតវ៉ាចំពោះលទ្ធផលនៃការវាយតម្លៃ ស្របតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់ជាគោលការណ៍
- **យន្តការនិងនីតិវិធីឯកភាពគ្នា** : មានទម្រង់ជាបទដ្ឋានរួមមួយដូចគ្នារវាងតំបន់ផ្សេងៗទូទាំងប្រទេស
- **យុត្តិធម៌និងមិនលំអៀង** : គោរពទៅតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់និងមិនមានការរើសអើង
- **សុក្រឹតភាព** : ភាពជឿទុកចិត្តលើការវាយតម្លៃនិងធានាបច្ចុប្បន្នភាពនៃការវាយតម្លៃ
- **ភាពអាចដឹងជាមុន** : គ្រប់ភាគីពាក់ព័ន្ធនិងសាធារណជនអាចដឹងបានជាមុនអំពីតម្លៃថ្លៃដីនៅតាមទីតាំងឬតំបន់ជាក់លាក់នីមួយៗ(ឧទាហរណ៍សម្រាប់អ្នកវិនិយោគ)
- **គោលនយោបាយវិមជ្ឈការនិងវិសហមជ្ឈការ**។



៤- យុទ្ធសាស្ត្រនៃការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ

៤.១- វិធីសាស្ត្រនៃការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ

ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យអាចធ្វើឡើងដោយផ្អែកលើវិធីសាស្ត្រដូចខាងក្រោម៖

- វិធីសាស្ត្រគណនាតាមបែបប្រៀបធៀបឬផ្អែកលើតម្លៃទីផ្សារ : សូចនាករនៃតម្លៃបានមកពីការប្រៀបធៀបតម្លៃប្រហាក់ប្រហែលនឹងតម្លៃពិតនៃទីផ្សារនូវទ្រព្យដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ហើយដែលទើបនឹងលក់នៅពេលថ្មីៗ។ វិធីនេះទាមទារនូវការប្រមូលព័ត៌មាននៃតម្លៃថ្លៃដីនិងតម្លៃថ្លៃសំណង់ផ្សេងៗនៅជាប់នឹងដីតាមតម្លៃទីផ្សារ ក្នុងតំបន់ជាក់លាក់នីមួយៗ ដែលរងឥទ្ធិពលទីផ្សារដូចគ្នា នៅចន្លោះពេលខុសៗគ្នា មកធ្វើការប្រៀបធៀបនូវការប្រែប្រួលតម្លៃទ្រព្យ។ ជាធម្មតាក្នុងការគណនាសម្រាប់ការគិតពន្ធ គេច្រើនកំណត់យកតម្លៃនៅពាក់កណ្តាលឆ្នាំសារពើពន្ធគឺថ្ងៃទី១ ខែកក្កដា នៃឆ្នាំកន្លងមកហើយ ធ្វើជាគោលក្នុងតំបន់រងឥទ្ធិពលទីផ្សារដីតែមួយឲ្យទៅជាតម្លៃឯកតាក្នុង១ម៉ែត្រក្រឡា ដើម្បីធ្វើជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងពេលមួយជាក់លាក់។
- វិធីសាស្ត្រថ្លៃដើមឬថ្លៃចំណាយ : សូចនាករនៃតម្លៃមួយបានមកពីការគណនាតម្លៃប៉ាន់ស្មាននៃតម្លៃថ្លៃដីនិងតម្លៃកែលម្អដីបូកនឹងតម្លៃប៉ាន់ស្មានចំណាយលើសំណង់ជំនួសថ្មី(ចំណាយសាងសង់តាមគុណភាពនៃសម្ភារៈរបស់សំណង់នោះ)និងដកចេញនូវតម្លៃរំលស់ថ្លៃដើមរបស់សំណង់ទៅតាមចំនួនឆ្នាំដែលបានសាងសង់។ ផ្អែកលើមូលដ្ឋាននេះ សំណង់ដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នាអាចគិតជាតម្លៃមធ្យមដូចគ្នា។
- វិធីសាស្ត្រគណនាផ្អែកលើប្រាក់ចំណូល : អ្នកវាយតម្លៃយកទិន្នន័យទ្រព្យដែលផលិតចំណូលតាមរយៈបង្កើនផលប្រយោជន៍ដែលសង្ឃឹមថាទទួលបានពីទ្រព្យឲ្យទៅជាតម្លៃរបស់ទ្រព្យនោះ។ ជាឧទាហរណ៍ គេគណនាចំណូលដែលទទួលបានពីការប្រើប្រាស់ទ្រព្យនោះ ដូចជាថ្លៃឈ្នួលផ្ទះប្រចាំខែគុណនឹង២០ឆ្នាំ ឬរយៈពេលប្រហាក់ប្រហែលនោះ ដោយគេប៉ាន់ប្រមាណថាតម្លៃប្រើប្រាស់ផ្ទះនោះក្នុងរយៈពេលប្រហែល២០ឆ្នាំអាចស្មើនឹងតម្លៃផ្ទះ។

៤.២- ដំណាក់កាលនៃការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ

ជាទូទៅ ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង ប្រតិបត្តិការច្រើនប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រទាំងឡាយខាងលើនេះចម្រុះគ្នាតែម្តងសម្រាប់វាយតម្លៃថ្លៃដីនិងតម្លៃថ្លៃសំណង់នៅជាប់នឹងដី។ វិធីសាស្ត្រទាំងនេះជាមូលដ្ឋានបម្រើដល់ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមូលដ្ឋាននិងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាក់លាក់ ដោយរើសយកវិធីសាស្ត្រណាមួយមកអនុវត្តទៅតាមសភាពជាក់ស្តែង។



ដើម្បីអនុវត្តវិធីសាស្ត្រនិងបច្ចេកទេសសំបុកនៃការវាយតម្លៃថ្លៃដីបែបជាក់លាក់និងថ្លៃសំណង់នៅជាប់នឹងដីប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ការអនុវត្តគប្បីរៀបចំជា២ដំណាក់កាល៖

ដំណាក់កាលទី១(១ឆ្នាំទៅ៣ឆ្នាំដំបូង) : ត្រូវកំណត់នីតិវិធីនៃការវាយតម្លៃថ្លៃដីមួយដែលមានលក្ខណៈសាមញ្ញ ងាយយល់ និងងាយអនុវត្ត ដោយអនុលោមទៅតាមបញ្ញត្តិនៃបទដ្ឋានវាយតម្លៃថ្លៃដីដែលកំពុងប្រើប្រាស់ ព្រមទាំងបង្កើតជាមូលដ្ឋានទិន្នន័យនិងប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធកុំព្យូទ័រជាជំនួយ។ ក្នុងដំណាក់កាលដំបូងនេះ ត្រូវពង្រឹងនិងពង្រីកសមត្ថភាពវិជ្ជាជីវៈតាមរយៈការបណ្តុះបណ្តាលនិងការអនុវត្តជាក់ស្តែង ការផ្លាស់ប្តូរបទពិសោធន៍ ការបង្កើតក្រុមសីលធម៌ និងការជ្រើសរើសយកបច្ចេកទេសនិងស្តង់ដារជាអប្បបរមានៃការវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងថ្លៃសំណង់ជាប់នឹងដី ដែលទទួលស្គាល់ជាលក្ខណៈអន្តរជាតិយកមកអនុវត្ត។ ក្នុងដំណាក់កាលនេះ ប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យត្រូវចាប់ផ្តើមធ្វើសមាហរណកម្មជាមួយនឹងទិន្នន័យសុរិយោដីដែលមានស្រាប់ ឬផែនទីអត្តហូត ទិន្នន័យផែនការប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការនគរូបនីយកម្មជាផ្លូវការដែលជាប្រព័ន្ធព័ត៌មានដីធ្លី ដើម្បីសម្រួលដល់ការប្រមូលពន្ធគ្រប់ប្រភេទលើដីធ្លីនៅពេលខាងមុខ។

ដំណាក់កាលទី២(ឆ្នាំទី៤ទៅទី៨) : ត្រូវអភិវឌ្ឍនិងបង្កើតនីតិវិធីនិងវិធីសាស្ត្រនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យមានលក្ខណៈវិទ្យាសាស្ត្រទៅតាមនិយាមអន្តរជាតិសម្រាប់ការអនុវត្តជាជំហានៗរហូតដល់ការទទួលស្គាល់ជាអន្តរជាតិ និងបន្តពង្រឹងនិងពង្រីកសមត្ថភាពអ្នកវិជ្ជាជីវៈនិងអ្នកបច្ចេកទេស ព្រមទាំងធ្វើការប្រឡងវាស់សមត្ថភាពនិងការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណដែលអាចទទួលស្គាល់ជាអន្តរជាតិ។ វិធីសាស្ត្រលម្អិតនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនឹងត្រូវតាក់តែងដោយសម្របទៅតាមលក្ខណៈអន្តរជាតិសម្រាប់ជាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ជាឯកសារផ្លូវការ។

៤.៣- ការប្រើប្រាស់ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជារួមនិងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាក់លាក់

ក- ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជារួម គឺជាការវាយតម្លៃជាទូទៅនូវថ្លៃអចលនទ្រព្យទាំងឡាយដែលស្ថិតក្នុងតំបន់យុត្តាធិការណាមួយ នៅពេលវេលាមួយជាក់លាក់ដោយប្រើប្រាស់នីតិវិធីជាបទដ្ឋាននិងស្ថិតិនៃតម្លៃរបស់ទ្រព្យ។ ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជារួមនិងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាក់លាក់ប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រដូចគ្នា ប៉ុន្តែនៅក្នុងដំណើរការនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជារួម គេប្រើប្រព័ន្ធលេខកូដ(ឌីហ្ស៊ីថល) ដែលមានភាពងាយស្រួលក្នុងការធ្វើចរន្តការ។ ការវាយតម្លៃថ្លៃដីបែបជារួមជាសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យមួយដឹកនាំដោយស្ថាប័នសាធារណៈ ដើម្បីកំណត់តម្លៃដីនិងតម្លៃសំណង់ផ្សេងៗនៅជាប់នឹងដី ដោយប្រៀបធៀបទៅនឹងតម្លៃប្រហាក់ប្រហែលនឹងតម្លៃទីផ្សារ។



វិស័យសាធារណៈត្រូវការចាំបាច់នូវប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យមួយសម្រាប់ប្រើប្រាស់ជាទូទៅក្នុង៖

- ការប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យដូចជាពន្ធប្រចាំឆ្នាំ ពន្ធប្រថាប់គ្រា ពន្ធលើដីមិនប្រើប្រាស់ ពន្ធលើការជួលអចលនទ្រព្យរដ្ឋ ពន្ធលើប្រាក់ចំណេញ។ល។
- ការកំណត់តម្លៃសេវាសុវិយោធី
- ការគណនាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋឬជាព័ត៌មានតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ក្នុងតំបន់មួយឬទូទាំងប្រទេស
- ការប្រើជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ធ្វើរបាយការណ៍គណនេយ្យប្រចាំឆ្នាំ
- ការគាំទ្រដល់ការធ្វើផែនការប្រើប្រាស់ដីធ្លី
- ការប៉ាន់ស្មានជាសាច់ប្រាក់លើផលប៉ះពាល់ដោយគ្រោះមហន្តរាយ
- ការកែសម្រួលក្បាលដីឬការទូទាត់សំណងផ្សេងៗ និងការធ្វើអស្សាមិករណ៍
- ការគ្រប់គ្រងទីផ្សារដីធ្លីប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាពនិងស្ថិរភាព។

ខ- ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាក់លាក់ គឺជាការប៉ាន់ស្មានជាផ្លូវការនូវតម្លៃទ្រព្យនីមួយៗ ដោយមានការជឿទុកចិត្តពីភាគីពាក់ព័ន្ធជាអ្នកប្រើប្រាស់ និងមានអ្នកវាយតម្លៃជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ។ ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាក់លាក់ អាចអនុវត្តដោយវិស័យសាធារណៈឬវិស័យឯកជន។ ជាធម្មតា លទ្ធផលនៃការវាយតម្លៃបែបជាក់លាក់ច្រើនប្រើប្រាស់ដោយអតិថិជនផ្នែកឯកជន ក្នុងគោលបំណងមួយច្បាស់លាស់ដូចជា៖

- ការលក់ ទិញ ជួល និងផ្លាស់ប្តូរអចលនទ្រព្យ
- ការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទាននិងឥណទាន ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក
- ការធានារ៉ាប់រងលើអចលនទ្រព្យ
- ការវិនិយោគនិងការគិតភាគហ៊ុនឬមូលធនឬទ្រព្យសកម្ម
- ការកំណត់តម្លៃសម្រាប់ប្រភេទទ្រព្យសហកម្មសិទ្ធិ
- ការអនុវត្តសាលក្រមតុលាការពាក់ព័ន្ធនឹងការទូទាត់សំណង ការបែងចែកទ្រព្យ ការដកហូតទ្រព្យរបស់ឯកជនសម្រាប់បម្រើផលប្រយោជន៍សាធារណៈនិងបណ្តឹងចំពោះផលប៉ះពាល់បរិស្ថាន
- ការកំណត់ប្រាក់ចំណេញទទួលបានពីទ្រព្យ
- ការសម្រេចចិត្តនិងគណនេយ្យភាពចំពោះការវិនិយោគ ការធានារ៉ាប់រង។ល។

៥- ផែនការសកម្មភាព

៥.១- ការបង្កើតយន្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
យន្តការដែលអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យមាននៅថ្នាក់ជាតិនិងថ្នាក់ក្រោមជាតិ។



នៅថ្នាក់ជាតិ ត្រូវបង្កើត “គណៈកម្មាធិការជាតិវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ” ដែលជាអង្គការអន្តរស្ថាប័នមួយដឹកនាំដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដោយមានរដ្ឋមន្ត្រីជាប្រធាន និងមានរដ្ឋលេខាធិការក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ មួយរូប ជាអនុប្រធានអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រមទាំងមានរដ្ឋលេខាធិការនៃក្រសួងពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាសមាជិក ជាអាទិ៍ រដ្ឋលេខាធិការក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋលេខាធិការក្រសួងមហាផ្ទៃ រដ្ឋលេខាធិការក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ។ ក្នុងន័យនេះ គណៈកម្មការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់ពន្ធប្រចាំឆ្នាំលើអចលនទ្រព្យដែលមានស្រាប់ នឹងត្រូវកែសម្រួលសមាសភាព និងពង្រីកតួនាទីរបស់ខ្លួនទៅជាគណៈកម្មាធិការជាតិវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យដែលមានមុខងារ៖

- សម្របសម្រួលស្ថាប័នរវាងវិស័យសាធារណៈនិងវិស័យឯកជនក្នុងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
- ពង្រឹងនិងពង្រីកប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យទូទាំងប្រទេស ដោយរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
- កំណត់សិទ្ធិអំណាច វិធាន តួនាទីនិងភារកិច្ចរបស់ស្ថាប័នគ្រប់លំដាប់ថ្នាក់
- ពិនិត្យនិងលើកយោបល់ជូនក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុសម្រេចលើផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមួយ
- ពិនិត្យនិងលើកយោបល់ជូនក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុសម្រេចលើការកំណត់ផលធៀបអត្រាពន្ធតាមឆ្នាំនីមួយៗ ដែលស្មើឡើងដោយគណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យរាជធានី ខេត្ត
- ធ្វើចរន្តការទិន្នន័យ បែងចែកទិន្នន័យ និងតាមដានការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
- ដោះស្រាយបណ្តឹងតវ៉ាលើការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ និង
- ត្រួតពិនិត្យនិងធ្វើសវនកម្មអង្គការសាធារណៈ ដែលអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ។

គណៈកម្មាធិការជាតិវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យត្រូវបង្កើតឡើងដោយព្រះរាជក្រឹត្យ។ នៅថ្នាក់ក្រោមជាតិ មានថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត និងថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលចូលរួមដោយថ្នាក់មូលដ្ឋានឃុំ សង្កាត់។

ថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ត្រូវបង្កើត “គណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត” ដឹកនាំដោយអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ដោយមានប្រធានមន្ទីរសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុរាជធានី ខេត្តជាអនុប្រធានអចិន្ត្រៃយ៍ និងមានការចូលរួមពីប្រធានមន្ទីរពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជា



សមាជិក មានជាអាទិ៍ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ប្រធានមន្ទីរកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ និងនាយករដ្ឋបាលសាលារាជធានី ខេត្ត។

គណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ជាស្ថាប័នដឹកនាំប្រតិបត្តិ ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ៖

- កសាងផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមួយ
- ធ្វើចរន្តការផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមួយ
- លើកសំណើសុំគោលការណ៍ប្រើប្រាស់ផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃ អចលនទ្រព្យបែបជាមួយ
- លើកសំណើសុំអនុវត្តជម្រើសផលធៀបនៃអត្រាពន្ធប្រចាំឆ្នាំក្នុងតំបន់ជាក់លាក់ ដែលរងផលប៉ះពាល់ផ្សេងៗ
- ត្រួតពិនិត្យនិងធ្វើសវនកម្មអង្គភាពសាធារណៈដែលអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលន ទ្រព្យ និង
- ដោះស្រាយបណ្តឹងតវ៉ាលើការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ។

គណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ត្រូវបង្កើតឡើងដោយ អនុក្រឹត្យ។

ថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបង្កើត “ក្រុមវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ” ដែលជាថ្នាក់អនុវត្តផ្ទាល់ ដឹកនាំដោយអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មានប្រធានស្នាក់ការពន្ធដារ ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជាអនុប្រធានអចិន្ត្រៃយ៍ និងមានការចូលរួមពីប្រធានការិយាល័យពាក់ព័ន្ធ ផ្សេងទៀត ជាអាទិ៍ ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ប្រធានការិយាល័យកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ នាយករដ្ឋបាលសាលាក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងមេឃុំ ចៅសង្កាត់ក្នុងមូលដ្ឋានជាសមាជិក។

ក្រុមនេះជាអ្នកអនុវត្តការងារវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ដែលរួមមាន៖

- អនុវត្តគោលការណ៍ វិធីសាស្ត្រ បទដ្ឋានបច្ចេកទេស និងវិធានផ្សេងៗនៃការវាយ តម្លៃថ្លៃសំណង់ជាប់នឹងដី
- កសាងផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដី
- កសាងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមួយ ដែលផ្សារភ្ជាប់ទៅនឹងលេខកូដ ក្បាលដីនីមួយៗ
- បិទផ្សាយជាសាធារណៈនៅតាមភូមិ ឃុំ សង្កាត់ នូវផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជី វាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមួយតាមភូមិនីមួយៗ ដែលក្រុមវាយតម្លៃថ្លៃអចលន ទ្រព្យថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌបានឯកភាពគ្នាជាបឋមដើម្បីស្តារបស្ចឹមតិ និងធ្វើការ សម្របសម្រួលឬធ្វើការកែតម្រូវតាមការចាំបាច់ *mm*



- លើកសំណើផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមជ្ឈមណ្ឌល
គណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត
- លើកសំណើជម្រើសនៃការកំណត់ផលធៀបលើអត្រាពន្ធសម្រាប់ឆ្នាំនីមួយៗ ក្នុង
ភូមិសាស្ត្ររបស់ខ្លួន
- ផ្សព្វផ្សាយផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ដែលបានសម្រេច
ឲ្យអនុវត្តដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ
- តាមដានការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនិងធ្វើសវនកម្មអង្គភាពសាធារណៈ
ដែលអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
- ដោះស្រាយបណ្តឹងតវ៉ាលើលទ្ធផលនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យដែលបាន
ប្រកាសឲ្យអនុវត្ត។

ក្រុមវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវតែងតាំងដោយប្រធានគណៈ-
កម្មាធិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត។

ក្រុមវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបង្កើតក្រុមជំនួយការតាមឃុំ
សង្កាត់នីមួយៗ ដែលមានមេឃុំ ចៅសង្កាត់ជាប្រធាននិងមានការគាំទ្របច្ចេកទេសពីក្រុមវាយ
តម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

៥.២- ការបង្កើតក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្តត

ការរៀបចំគោលនយោបាយដើម្បីគាំទ្រដល់ការអនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
និងការរៀបចំបទដ្ឋានគតិយុត្តនិងបទដ្ឋានបច្ចេកទេសសម្រាប់ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យជា
ភារកិច្ចរបស់គណៈកម្មាធិការជាតិវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ដែលជាស្ថាប័នអន្តរវិស័យដឹកនាំ
ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ។ សមត្ថកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
ជាសិទ្ធិអំណាចរបស់ប្រតិបត្តិករផ្ទាល់។ ដូច្នោះស្ថាប័នដែលដឹកនាំការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
មានសិទ្ធិត្រួតពិនិត្យលើការអនុវត្តដំណើរការនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ប្រមូលទិន្នន័យនិង
ព័ត៌មានពីអ្នកពាក់ព័ន្ធ ធ្វើសវនកម្មលើលទ្ធផលនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យរបស់វិស័យ
សាធារណៈ។

តាមច្បាប់ហិរញ្ញវត្ថុ បទប្បញ្ញត្តិស្តីពីសារពើពន្ធមានចែងអំពីពន្ធលើដីមិនប្រើប្រាស់
ពន្ធប្រថាប់ត្រា ពន្ធលើអចលនទ្រព្យដែលជាពន្ធប្រចាំឆ្នាំលើដីលំនៅឋានតាមរាជធានី ក្រុង
ទាមទារឲ្យមានប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃដីមួយមានរចនាសម្ព័ន្ធនិងក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្ត មានការកំណត់
តួនាទីនិងភារកិច្ចរបស់ស្ថាប័នតាមឋានានុក្រម មាននីតិវិធី វិធីសាស្ត្រ និងបទដ្ឋានបច្ចេកទេស
ព្រមទាំងឯកសារណែនាំលម្អិតសម្រាប់អនុវត្ត។ ទន្ទឹមនឹងការកែសម្រួលបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន
ដែលមានស្រាប់ ក៏ចាំបាច់ត្រូវបង្កើតបទដ្ឋានគតិយុត្តថ្មីៗថែមទៀតមានជាអាទិ៍៖



- ច្បាប់ស្តីពីសិទ្ធិបុព្វក្រៃ
- បទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងវិធីសាស្ត្រនិងបទដ្ឋានបច្ចេកទេសនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
- បទប្បញ្ញត្តិស្តីពីការកំណត់ផលធៀបលើអត្រាពន្ធ សម្រាប់ជាមូលដ្ឋានក្នុងការគណនាពន្ធតាមឆ្នាំនីមួយៗ
- បទដ្ឋាននៃការធ្វើផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងនីតិវិធីលម្អិតសម្រាប់អនុវត្តការវាយតម្លៃថ្លៃសំណង់ជាប់នឹងដី។

៥.៣- ការចូលរួមរបស់វិស័យឯកជន

យន្តការដឹកនាំការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យថ្នាក់ជាតិនិងថ្នាក់ក្រោមជាតិ ត្រូវមានការពិគ្រោះជាមួយតំណាងវិស័យឯកជនដើម្បីពិភាក្សានិងផ្លាស់ប្តូរទិន្នន័យព័ត៌មានអំពីតម្លៃទីផ្សារថ្លៃអចលនទ្រព្យនិងនិន្នាការនៃការប្រែប្រួលទីផ្សារថ្លៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់ធ្វើការសម្រេចចិត្តលើផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដី និងការធ្វើចរន្តការផែនទីនេះតាមឆ្នាំនីមួយៗ សំដៅធានាសង្គតិភាពនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនៅតាមតំបន់នានាទូទាំងប្រទេស។

ចំពោះការអនុវត្តក្នុងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ វិស័យឯកជនដែលមានសមត្ថភាពផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច វិជ្ជាជីវៈ បច្ចេកទេស និងមធ្យោបាយគ្រប់គ្រាន់ អាចធ្វើអាជីវកម្មជាប្រតិបត្តិការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាក់លាក់បាន ដោយតម្រូវឲ្យមានការទទួលស្គាល់ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ។

៥.៤- ការកសាងផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដី

ប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យត្រូវរៀបចំឲ្យមាននីតិវិធីច្បាស់លាស់ ក្នុងការកសាងផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងការរៀបចំបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជារួមនៅទូទាំងប្រទេស។ ការងារនេះទាមទារនូវពេលវេលា ធនធានមនុស្ស និងធនធានហិរញ្ញវត្ថុ។ គណៈកម្មាធិការជាតិវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនឹងពិនិត្យហើយលើកសំណើជូនក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុសម្រេចលើផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងបញ្ជីវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ដែលស្នើឡើងពីមូលដ្ឋានសម្រាប់ឆ្នាំសារពើពន្ធនីមួយៗ។

ការវាយតម្លៃថ្លៃសំណង់នៅជាប់នឹងក្បាលដីនីមួយៗជាការងារបច្ចេកទេសជំនាញដែលមានច្រើនផ្នែកទាក់ទងនឹងការងារវិស្វកម្ម ស្ថាបត្យកម្ម គុណភាពនៃបរិក្ខារសំណង់ ការបែងចែកប្រភេទសំណង់ ការប៉ាន់ស្មានអាយុកាលប្រើប្រាស់របស់សំណង់ តារាងរំលស់តម្លៃប្រើប្រាស់សំណង់តាមឆ្នាំ។ល។ ប៉ុន្តែចំពោះមុខ ទន្ទឹមនឹងការអប់រំបណ្តុះបណ្តាលមន្ត្រីជំនាញដើម្បីបង្កើតជាក្រុមវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ អាចជ្រើសរើសវិធីនិងបច្ចេកទេសវាយតម្លៃថ្លៃដី។



អនុវត្ត និងធ្វើការបំពេញបន្ថែមជាជំហានៗ។ ក្រៅពីក្រុមបច្ចេកទេសផ្នែកវាយតម្លៃថ្លៃសំណង់ នៅជាប់នឹងក្បាលដីក៏ត្រូវពិចារណាលើការវាយតម្លៃសក្តានុពលនៃដីកសិកម្មនិងធនធាន ធម្មជាតិផ្សេងៗទៀតនៅជាប់នឹងដី ដោយផ្អែកលើទិន្នន័យនិងការចូលរួមរបស់ក្រសួងស្ថាប័ន ជំនាញទៅតាមវិធីសាស្ត្រផ្សេងៗនៃការវាយតម្លៃ និងព័ត៌មាននៃតម្លៃអចលនទ្រព្យនោះនៅតាម ទីផ្សារ ដែលអាចរកបានពីប្រភពផ្សេងៗនិងពីផ្នែកឯកជន។

ការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យប្រកបដោយតម្លាភាព នឹងបង្កើនការចូលរួមពីអតិថិជន។ ក្នុងន័យនេះត្រូវ៖

- ផ្តល់សិទ្ធិតវ៉ាដល់អ្នកពាក់ព័ន្ធ ចំពោះលទ្ធផលនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ គ្រប់គ្រងការអនុវត្តការវាយតម្លៃនិងបង្កើតយន្តការសម្រាប់ដោះស្រាយការតវ៉ា ផ្សេងៗពាក់ព័ន្ធនឹងការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ
- ផ្តល់សិទ្ធិទទួលបាននូវទិន្នន័យនិងព័ត៌មានអំពីការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យបែបជាមួយ
- ផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈនូវផែនទីវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងការធ្វើចរន្តការតាមកាលកំណត់
- មានវិធានការរដ្ឋបាលចំពោះអ្នកដែលប្រព្រឹត្តខុសទាំងផ្នែកសាធារណៈនិងផ្នែកឯកជន
- ផ្តល់លទ្ធភាពទទួលបានសេវានិងព័ត៌មានសមស្របនិងប្រកបដោយតម្លាភាព។

៥.៥- ការគាំទ្រហិរញ្ញវត្ថុ

ដើម្បីសម្រេចបានជោគជ័យនូវការប្រមូលពន្ធផ្សេងៗលើថ្លៃអចលនទ្រព្យ គប្បីជំរុញ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីឲ្យទាន់សភាពការណ៍នៃការវិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ ប្រការនេះទាមទារនូវធនធាន ហិរញ្ញវត្ថុនិងបច្ចេកទេសក្នុងប្រទេសនិងហិរញ្ញប្បទានអន្តរជាតិ។ ក្រៅពីការបង្កើនល្បឿននៃ ការចុះបញ្ជីដី ក៏តម្រូវឲ្យមានការរៀបចំប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យនៅទូទាំងប្រទេស ការ កសាងឯកសារលម្អិតនៃការវាយតម្លៃថ្លៃសំណង់នៅជាប់នឹងដី ដោយសម្របទៅនឹងបទដ្ឋាន នានានៃប្រទេសក្នុងតំបន់សម្រាប់ការបណ្តុះបណ្តាលនិងអនុវត្តន៍។

៥.៦- ការអភិវឌ្ឍធនធានមនុស្ស

ដើម្បីធានានូវសង្គតិភាពជាមួយនឹងបទដ្ឋាននានានៃប្រទេសក្នុងតំបន់ ចាំបាច់ត្រូវពង្រឹង ស្ថាប័នវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ ដោយការបណ្តុះបណ្តាលអ្នកជំនាញវិជ្ជាជីវៈនិងអ្នកបច្ចេកទេស តាមមុខជំនាញនីមួយៗ ដើម្បីបង្កើតជាក្រុមការងារវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យទៅតាមនិយាម និងសេចក្តីត្រូវការ ដោយធ្វើកិច្ចសហការជាមួយស្ថាប័នសាកលវិទ្យាល័យនានានៅក្នុងនិង ក្រៅប្រទេស។ ការរៀបចំបទដ្ឋានគតិយុត្តនៃការវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ គប្បីធ្វើទៅតាម ដំណាក់កាលនិងលទ្ធភាពនៃការរៀបចំយន្តការសម្រាប់អនុវត្ត។



៦- ការតាមដានត្រួតពិនិត្យ ការវាយតម្លៃផ្ទៃក្នុងអចលនទ្រព្យ និងការដោះស្រាយការកត់ខ្ចី

ដើម្បីធានាប្រសិទ្ធភាពនៃប្រព័ន្ធវាយតម្លៃផ្ទៃក្នុងអចលនទ្រព្យ ចាំបាច់ត្រូវមានការតាមដាន ត្រួតពិនិត្យនិងវាយតម្លៃការអនុវត្តរបស់វិស័យសាធារណៈ ដោយត្រូវបង្កើតអង្គការមួយទទួល បន្ទុកការងារនេះ។ ក្នុងដំណាក់កាលដំបូង អង្គការនេះគួរស្ថិតនៅក្នុងគណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃផ្ទៃ ក្នុងអចលនទ្រព្យថ្នាក់ជាតិ ថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត និងថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។ មន្ត្រី ដែលមានការ តាមដានត្រួតពិនិត្យនេះ ត្រូវទទួលបន្ទុកបន្ថែមទៀតក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់ និងបណ្តឹង តវ៉ាផ្សេងៗដែលកើតមានក្នុងយុត្តាធិការរបស់ខ្លួន លើលទ្ធផលនៃការវាយតម្លៃណាមួយ របស់វិស័យសាធារណៈ ដោយផ្អែកលើទិន្នន័យ/ព័ត៌មានដែលអាចរកបាននៅក្នុងមូលដ្ឋាននិង កត្តាផ្សេងៗទៀត ដែលជះឥទ្ធិពលលើតម្លៃផ្ទៃដីនិងសំណង់នៅជាប់នឹងដីនៃទីតាំងនោះ។ ក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់ឬបណ្តឹងតវ៉ា ប្រសិនបើភាគីពាក់ព័ន្ធព្រមព្រៀងគ្នា ទទួលយកមតិ របស់មន្ត្រីក្នុងផ្នែកនេះដោយមានការបញ្ជាក់ជាផ្លូវការនោះ ការដោះស្រាយលើការតវ៉ាឬទំនាស់ លើលទ្ធផលនៃការវាយតម្លៃ ត្រូវចាត់ទុកជាការយល់ព្រមជាផ្លូវការ។ ប៉ុន្តែ បើភាគីពាក់ព័ន្ធ មិនយល់ព្រមទទួលយកមតិយោបល់របស់មន្ត្រីក្នុងផ្នែកនេះទេការប្តឹងតវ៉ាត្រូវបញ្ជូនទៅដោះស្រាយ នៅថ្នាក់លើទៀតតាមឋានានុក្រមរហូតដល់ថ្នាក់ជាតិនិងជាចុងក្រោយទៅតុលាការ។

៧- សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

គោលនយោបាយជាតិស្តីពីប្រព័ន្ធវាយតម្លៃផ្ទៃក្នុងអចលនទ្រព្យដែលរៀបចំឡើងដោយមាន ការចូលរួម នឹងរួមចំណែកយ៉ាងសំខាន់ដល់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចនិងធ្វើឲ្យវិនិយោគសាធារណៈ និងឯកជនកាន់តែមានតម្លាភាព ប្រសិទ្ធភាព និងគណនេយ្យភាព ជាពិសេស ក្នុងការប្រមូល ពន្ធលើផ្ទៃក្នុងអចលនទ្រព្យ ការកំណត់ផ្ទៃសេវាកម្មសាធារណៈផ្សេងៗទាក់ទងនឹងផ្ទៃក្នុងអចលនទ្រព្យ។ ការអនុវត្តនីតិវិធីវាយតម្លៃផ្ទៃក្នុងអចលនទ្រព្យប្រកបដោយតម្លាភាពនឹងបង្កើនទំនុកចិត្តពីសំណាក់ ប្រជាពលរដ្ឋដែលត្រូវបង់ពន្ធជូនរដ្ឋ ហើយក៏អាចកាត់បន្ថយជាអតិបរមានូវប្រតិបត្តិការផ្ទេរផ្លូវ អចលនទ្រព្យក្រៅផ្លូវការឬគេចវេក្របង់ពន្ធ។ នៅពេលខាងមុខ ច្បាប់ស្តីពីសិទ្ធិបុព្វក្រែដែល នឹងត្រូវរៀបចំជាបន្តបន្ទាប់ អាចនឹងជួយកែលម្អដល់ការប្រមូលចំណូលនៃថវិកាជាតិពីប្រភព នេះបន្ថែមទៀត។

ជារួម ប្រព័ន្ធវាយតម្លៃផ្ទៃក្នុងអចលនទ្រព្យមួយមានសុក្រឹតភាពនឹងជួយលើកទឹកចិត្តដល់ វិស័យឯកជនដែលវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយ ប្រសិទ្ធភាពនៃប្រព័ន្ធនេះនឹងរួមចំណែកដល់ការទប់ស្កាត់ការបង្កកដីទុកដើម្បីកេងយកចំណេញ និងជួយជំរុញឲ្យការប្រើប្រាស់ដីអស់សក្តានុពល និងធានានូវសមធម៌ក្នុងការប្រមូលពន្ធពី អចលនទ្រព្យថវិកាជាតិ។

