



การประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย :

พัฒนาการและแนวโน้ม (Property Valuation in Thailand : Evolution and Trend)

1. ความนำ

การประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ได้มีพัฒนาการมายาวนานพอสมควร และปัจจุบัน กำลังได้รับความสนใจและตื่นตัวอย่างกว้างขวาง ทั้งในวงราชการ และในวงธุรกิจเอกชน วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน ก็ได้รับการพัฒนาจากความคลุมเครือไร้หลักเกณฑ์ที่แน่ชัดในอดีต สู่ความมีหลักและแนวทางที่เป็นสากล เป็นระบบและมีมาตรฐาน โดยอาศัยนักประเมินมืออาชีพ (Professional valuers) มากยิ่งขึ้น

หน่วยงานและองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สิน (โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์) ก็มีจำนวนมาก ได้แก่ ในภาครัฐมีสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ในภาคเอกชนมีบริษัท

ประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนกว่า 70 บริษัท โดยที่ธนาคารและสถาบันการเงินทุกแห่งต้องอาศัยบริการจากนักประเมินทั้งสิ้น และเมืองคึกครที่ส่งเสริมการพัฒนาวิชาชีพที่สำคัญ 3 องค์กร ได้แก่ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย นอกจากนี้ก็มีการเรียนการสอนวิชาการประเมินเพิ่มขึ้น ตามลำดับในสถาบันการศึกษาต่างๆ ทั้งในระดับปริญญาตรี และปริญญาโท

บทความนี้มุ่งสำรวจความสำคัญของการประเมินค่าทรัพย์สิน พัฒนาการในอดีต สถานการณ์ในปัจจุบัน และแนวโน้มความเคลื่อนไหวในอนาคต ทั้งนี้เพื่อผู้ที่สนใจจะได้มองเห็นภาพรวมและพัฒนาการของการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยได้แจ่มชัดยิ่งขึ้น



2. ทำไมจึงมีการประเมินค่าทรัพย์สิน

เมื่อพูดถึง “การประเมินค่า” บางท่านอาจนิยมใช้คำอื่นแทน เช่น “การประเมินมูลค่า” “การประเมินราคา” “การตีค่า” หรือ “การตีราคา” ซึ่งอาจเทียบเคียงกับคำในภาษาอังกฤษว่า **Valuation, Appraisal** และ **Assessment** คำต่างๆ เหล่านี้จะมีความหมายที่แตกต่างกันในทางวิชาการและสำหรับผู้เคร่งครัดทางภาษา แต่ในที่นี้ ถือว่าเป็นกลุ่มคำที่มีความหมายคล้าย คลึงกัน และใช้แทนกันได้ (Synonyms) กล่าวคือ หมายถึง “**การกระทำหรือกระบวนการในการประมาณมูลค่า**” (The act or process of estimating value-จากหนังสือ The Appraisal of Real Estate ของ The Appraisal Institute) โดย “**นักประเมินค่า**” (กรณีการประเมินทั่วไปในต่างประเทศมักเรียกว่า **Appraiser, Valuer** หรือ **Valuator** ส่วนผู้ประเมินค่าเพื่อการจัดเก็บภาษีอากรโดยเฉพาะมักเรียกว่า **Assessor**)

นักประเมินค่าทรัพย์สินจะทำหน้าที่ในการรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ และให้ความเห็นหรือข้อสรุปเกี่ยวกับสภาพลักษณะของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม คุณภาพการก่อสร้างได้ และประมาณมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยอาศัยความรู้ ประสบการณ์ ทักษะและดุลพินิจที่เป็นอิสระของตน

อาจกล่าวได้ว่า การประเมินค่าทรัพย์สิน (Property valuation) เป็นการประมาณมูลค่า (Estimate of value) ของทรัพย์สินชนิดใดชนิดหนึ่ง (A specific type of property) ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง (A specific date) เพื่อความมุ่งหมายอย่างใด อย่างหนึ่ง (A specific purpose) ในภารกิจของรัฐหรือในการประกอบธุรกิจของภาคเอกชน โดยอาศัยข้อมูลความรู้และเทคนิคตามหลักวิชาการ ด้านการประเมิน รวมทั้งการใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบ

การประเมินค่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นงานที่มีความสำคัญอย่างยิ่งทั้งต่อภาคธุรกิจ สถาบันการเงินส่วนราชการ และประชาชนทั่วไปที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพราะการตัดสินใจหรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การซื้อขาย การให้สินเชื่อ เป็นต้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทราบ “**มูลค่า**” ของทรัพย์สินนั้นๆ เป็นมูลฐานทุกครั้งไป ด้วยเหตุนี้ จึงอาจกล่าวได้ว่า “**งาน**

ประเมินค่าทรัพย์สินเป็นหัวใจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” อันจะขาดไปไม่ได้เลย

การประเมินค่าทรัพย์สินที่ปฏิบัติกันทั้งอยู่ในภาคราชการและเอกชน มี**วัตถุประสงค์**ที่แตกต่างกันหลายประการดังนี้

- 1) **เพื่อการลงทุน** ได้แก่ การพิจารณามูลค่าและต้นทุนโครงการทั้งหมด การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และการตัดสินใจในการลงทุนโครงการหรือการลงทุนต่างๆ เป็นต้น
- 2) **เพื่อการซื้อขาย** ได้แก่ การทราบมูลค่าตลาดของผู้ซื้อยินดีจะซื้อ และผู้ขายพร้อมจะขาย เพื่อการตัดสินใจในการตั้งราคาขายหรือการเจรจาต่อรองซื้อ
- 3) **เพื่อการกู้ยืมและให้สินเชื่อ** ได้แก่ การประเมินค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงิน เพื่อกำหนดวงเงินสินเชื่อ และการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้กู้
- 4) **เพื่อการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมต่างๆ** ได้แก่ การประเมินค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของทางราชการเพื่อการจัดเก็บภาษี เช่น ภาษีโรงเรือนที่ดิน, ภาษีมรดก, ภาษีรายได้จากการซื้อขายทรัพย์สิน ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และเพื่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์และทำนิติกรรม เช่น ซื้อขาย, ขายฝาก จดจำนอง เป็นต้น
- 5) **เพื่อการจ่ายเงินชดเชยในการเวนคืน** ได้แก่ การประเมินค่าทรัพย์สินของทางราชการ เพื่อจ่ายเงินชดเชยที่เป็นธรรมในการเวนคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประชาชน หรือเจ้าของทรัพย์สิน
- 6) **เพื่อเป็นทุนทรัพย์ประกันภัย** ได้แก่ การประเมินค่าอาคาร และทรัพย์สินของผู้ทำประกันของบริษัทประกันภัยประเภทต่างๆ
- 7) **เพื่อกำหนดทุนทรัพย์ทางบัญชี** ได้แก่ การประเมินค่าสินทรัพย์ในทางบัญชีของนิติบุคคล เพื่อการทราบมูลค่าสินทรัพย์ทางบัญชี และการคำนวณค่าเสื่อมราคา เป็นต้น
- 8) **เพื่อการโอนชำระหนี้หรือการปรับโครงสร้างหนี้** ได้แก่ การประเมินเพื่อการตั้งสำรอง การโอนชำระหนี้ และการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคารและสถาบันการเงิน

เนื่องจากการประเมินค่าทรัพย์สิน มีความจำเป็นเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ และการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ทุกประเภท และมูลค่าที่ประเมินจะส่งผลกระทบต่อได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรง ดังนั้น ความพยายามที่จะทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินเป็นงานวิชาชีพที่มีหลักเกณฑ์ มีมาตรฐาน และเกิดความยุติธรรมแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยที่ผู้ประเมินมีการศึกษาเรียนรู้วิชาการ และมีจรรยาบรรณในวิชาชีพการประเมิน จึงถือว่าเป็นเป้าหมายสำคัญในการพัฒนาการประเมินค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

3. พัฒนาการที่สำคัญด้านการประเมินค่าทรัพย์สินของไทย

3.1 การประเมินค่าทรัพย์สินของไทยในอดีตก่อนปี 2527

งานประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย มีมานานแล้วทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน โดยในภาครัฐนั้นการประเมินค่าทรัพย์สินส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีตามกฎหมาย เช่น ตาม พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 การจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 รวมทั้งการจ่ายเงินชดเชยค่าเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายระบุไว้

สำหรับในภาคเอกชนการประเมินค่าทรัพย์สิน มักจะดำเนินการตามประสงค์ของธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินต่างๆ เช่น บริษัทเงินทุน บริษัทประกันภัย บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ รวมทั้งบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์สินเชื่อจดจำนอง รับประกันภัย และประกอบการตัดสินใจในการซื้อขายหรือการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

อย่างไรก็ตาม การประเมินค่าทรัพย์สินโดยหน่วยงานราชการและหน่วยงานธุรกิจเอกชนมักจะไม่มีความชัดเจนและแนวทางที่ชัดเจน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่ก็ไม่ใช่นักประเมินอาชีพ (Professional valuers) ดังนั้นจึงมักจะประเมินโดยถือแนวทางที่เป็นประโยชน์ฝ่ายตน

เป็นหลักความไม่เป็นธรรม หรือความได้เปรียบเสียเปรียบ จึงมักจะเกิดขึ้นเสมอตัวอย่าง เช่น การเสียผลประโยชน์ของรัฐที่ประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อการเสียภาษีต่ำกว่าราคาตลาดมาก, ความเสียเปรียบของประชาชนที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการได้รับค่าชดเชย การเวนคืนที่ดินต่ำกว่าราคาจริงที่อาจขายได้ในตลาดมาก หรือการบริษัทประเมินค่าหลักทรัพย์ที่ต่ำกว่าความเป็นจริงมากย่อมทำให้ประชาชน เสียประโยชน์ที่ควรจะได้จากการขอสินเชื่อ ดังนั้น เป็นต้น

การประเมินค่าทรัพย์สินที่มีได้เป็นไปโดยมีหลักเกณฑ์ที่ถูกต้อง และกระทำโดยเจ้าหน้าที่ธรรมดาที่ขาดความรู้ ความชำนาญ และโดยไม่มีกรอบข้อบังคับ และจรรยาบรรณทางวิชาชีพที่เข้มงวดกวดขัน ดังเช่น นานาอารยประเทศที่ก้าวหน้าทั่วไปนั้น ได้ดำเนินการมาเป็นเวลายาวนานที่เห็นชัดเจนมาก ได้แก่ การที่ธนาคารพาณิชย์ตีราคาหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินไว้ต่ำกว่าราคาตลาดมาก เช่นเพียงไม่เกิน 50% ซึ่งทำให้ประชาชนได้รับสินเชื่ออันจำเป็นน้อยลงมาก ความข้อนี้ คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ในสังกัดคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติดูเหมือนจะได้ตระหนักถึงจนถึงกับได้กำหนดเป็นนโยบายด้านการเงินไว้ข้อหนึ่งในนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยปี 2526 ความว่าจะ “ขอความร่วมมือให้สถาบันการเงินต่างๆ **ปรับปรุงระบบตีราคาทรัพย์สิน** ในการรับจำนองให้ถูกต้องกับความ เป็นจริง และควรปรับราคาจำนองให้มีราคาสูงขึ้นอย่างน้อย 80% ของมูลค่าแท้จริง...”

ในขณะที่หลายประเทศที่เจริญแล้ว ได้อาศัยวิถีการสมัยใหม่ในการประเมินค่าทรัพย์สินและดำเนินการโดยผู้ชำนาญการด้านการประเมินค่าโดยเฉพาะ (Valuation specialist) มาเป็นเวลานาน ตัวอย่างเช่น ในอังกฤษได้มีนักประเมินอาชีพมานานกว่า 200 ปี ในออสเตรเลียการประเมินค่าทรัพย์สินได้รับการส่งเสริมสนับสนุนจาก **Australian Institute of Valuers** มากกว่า 60 ปี แล้ว ประเทศไทย ราวจนปี 2527 การประเมินค่าทรัพย์สินก็ยังคงกระทำโดยมืออาชีพไม่ ความข้อนี้เห็นชัดจากคำพูดของ **Mr. Neville J. Newton** ผู้เชี่ยวชาญด้านประเมินค่าทรัพย์สิน (Valuation expert) ของชาวออสเตรเลีย จากบริษัท Colliers International Property Consultants ซึ่งเข้ามาเป็นที่ปรึกษาของกรมที่ดิน และพูด



ถึงอาชีพประเมินค่าทรัพย์สินกับผู้เขียน เมื่อปี 2529 ความตอนหนึ่งว่า

“ผมรู้สึกแปลกใจที่ทราบมาว่า 2 ปีก่อนหน้านั้นแทบไม่มีการประกอบวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน (Valuation profession) อย่างจริงจังในประเทศไทยแต่ประการใด ในขณะที่การประเมินค่าทรัพย์สินเป็นอาชีพของผมโดยสมบูรณ์มานานกว่า 40 ปี และผมก็ได้ติดตามการดำเนินงานนี้ในหลายประเทศ และคิดว่าในสังคมเศรษฐกิจเชิงพาณิชย์ (อย่างประเทศไทย) การประเมินค่าคงจะมีการปฏิบัติกันอย่างปกติเช่นเดียวกับนานาประเทศ”

ที่จริงแล้ว ในประเทศไทยได้มีผู้มองเห็นความสำคัญและความจำเป็นของการมีนักประเมินค่าทรัพย์สินมานานแล้ว ดังในปี 2519 **สมาคมการค้าที่ดินเคหะและการก่อสร้าง** (ปัจจุบันคือสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย) ได้เคยตั้งเรื่องขอให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าหน้าที่พิจารณาเสนอต่อรัฐบาลให้ทันสมัยทั้งที่ ดังความตอนหนึ่งว่า “อาชีพสำคัญอีกเรื่องหนึ่ง ซึ่งเป็นหัวใจของการค้าที่ดิน อาคารสงเคราะห์และการบริการที่เกี่ยวข้อง เช่น การรับจ้างของที่ดิน บ้านเรือน ทั้งสิ้นทั้งปวงที่ยังไม่เกิดขึ้นเลยคือ **“การตีราคาทรัพย์สิน”** (Appraisal) ในระยะเวลาที่แล้วมา การตีราคาทรัพย์สินเป็นไปอย่างไม่มีหลักเกณฑ์ที่ทำให้แน่ใจว่าถูกต้องและยุติธรรมแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเวลาต่อไป อาจมีกฎหมายเก็บภาษีจากทรัพย์สินและภาษีมรดก ภาษีความร่ำรวย ฯลฯ ออกมาใช้จึงมีช่องทางที่จะทำให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชนทั่วไปได้มากยิ่งขึ้น ทั้งยังเป็นบ่อเกิดยิ่งใหญ่ของคอร์รัปชันในเจ้าหน้าที่ระดับต่างๆ ผู้มีหน้าที่ตีราคา”

จากความนี้เอง **สมาคมการค้าที่ดินเคหะและการก่อสร้าง** จึงได้มีข้อเสนอว่า “ควรจัดตั้งคณะวิชาขึ้นในมหาวิทยาลัย เพื่อสร้างบัณฑิตที่สามารถในการจัดการธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินและบ้านเสียแต่บัดนี้ ตามแบบอย่างของสิงคโปร์ และจัดวางระเบียบการดำเนินงานตลอดจนจรรยาบรรณของผู้ที่จะทำหน้าที่ตีราคาทรัพย์สิน (Appraisers) และนายหน้า (Brokers) เสียแต่บัดนี้เพื่อรักษาผลประโยชน์ของประชาชนและส่วนรวม”

อาจกล่าวได้ว่า บุคคลที่เป็นต้นคิดและมีส่วนผลักดันอย่างยิ่งผู้หนึ่งต่อข้อเสนอให้มีการสร้างมืออาชีพด้านการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยก็คือ **คุณ**

สุขุม ธีระวัฒน์ อดีตวุฒิสมาชิก นายกสสมาคมการค้าที่ดินเคหะและการก่อสร้าง และอดีตอุปนายกหัวหน้าคณะผู้แทนไทยในสหพันธ์อสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศ (International Real Estate Federation - FIABCI) โดยคุณูปการที่นับว่าสำคัญของท่านผู้นี้ ได้แก่ การให้ข้อเสนอแนะและช่วยจัดวางโครงการเปิดหลักสูตรปริญญาโทด้านเคหการขึ้น ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเสนอให้มีวิชาการประเมินค่าทรัพย์สินผนวกอยู่ด้วย นอกจากนี้ ก็มีส่วนอย่างมากในการจัดวางหลักสูตรปริญญาตรี ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในคณะบริหารธุรกิจของมหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งคณะนี้ได้บรรจุวิชาการประเมินราคา ทรัพย์สินเป็นวิชาหลักที่สำคัญวิชาหนึ่งในสาขาอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ปี 2520

ในส่วนของภาครัฐแนวคิดในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน มีมาตั้งแต่ปี 2518 เมื่อครั้งที่ **Mr. John S.H. Robertson** ผู้เชี่ยวชาญกองทุนการเงินระหว่างประเทศของธนาคารโลกซึ่งมาปฏิบัติงานที่กระทรวงการคลังได้เสนอให้มีการจัดตั้ง สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สินขึ้นในประเทศไทย เพื่อทำหน้าที่อบรมเจ้าหน้าที่ให้มีความรู้ด้านประเมินค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานสากลและเป็นหน่วยงานกลาง ทำหน้าที่ประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมของรัฐ รวมตลอดทั้งเป็นศูนย์กลางด้านข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน

3.2 การจัดตั้งสำนักงานกลางการประเมินค่าทรัพย์สินภาครัฐ

1) การจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.) กรมที่ดิน ปี 2527

หลังจากมีข้อเสนอของผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศ ก็มีความเคลื่อนไหวผลักดันให้มีการจัดตั้งสถาบันประเมินค่าทรัพย์สินเรื่อยมาโดยลำดับ โดยบุคคลที่นับว่ามีบทบาทอย่างสูงผู้หนึ่งในวงราชการ คือ **คุณศิริ เกวลินสฤทธิ** (อดีตอธิบดีกรมที่ดิน) ซึ่งในที่สุด คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้จัดตั้ง **“สำนักงานกลางกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน”** ขึ้นกับกองวิชาการ กรมที่ดิน เมื่อวันที่ **17 พฤศจิกายน 2524** ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2527

เปลี่ยนชื่อสำนักงานกลางฯ นี้ใหม่ว่า “**สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.)**” หรือ Central Valuation Authority (CVA) โดยได้ยกฐานะเป็นส่วนราชการระดับกองสังกัด กรมที่ดิน โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ **1 กุมภาพันธ์ 2527** ทั้งนี้ โดยมุ่งให้ทำหน้าที่ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ โดยราคาประเมินจะถูกนำไปใช้เป็นฐานในการคิดคำนวณภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีธุรกิจเฉพาะ ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระหน้าที่ของกรมที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลวิธีพิจารณาการรวมทั้งยังมีเป้าหมายที่จะให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นกลางและสมบูรณ์แบบแก่หน่วยงานอื่นๆ ด้วย เช่น ใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าทดแทนที่เป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดินและทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เป็นต้น

นับแต่ได้ก่อตั้งมา สปท. ก็ได้ดำเนินการกิจต่างๆ ลุล่วงไปหลายประการที่สำคัญ ได้แก่ การจัดทำแผนที่พื้นฐานเพื่อใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินในเขตกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดหลายแห่ง งานสำรวจข้อมูลวิเคราะห์และประเมินราคาทรัพย์สินในเขตเทศบาลของจังหวัดต่างๆ การประเมินราคาอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร, การจัดทำบัญชีประเมินทุนทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตเทศบาลของจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศ การจัดทำคู่มือแนวทางการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สิน และคู่มือการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์เพื่อแจกจ่ายแก่หน่วยงานของรัฐและภาคเอกชนทั่วไป การเปิดเผยบัญชีราคาประเมินที่ดินแก่สาธารณชน เป็นต้น

ในปี 2543 สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้เปลี่ยนชื่อเป็น “**สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน**”

2) การโอน “สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน” กรมที่ดิน มาสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ปี 2545

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2545 “สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน” กรมที่ดิน ได้โอนมาสังกัด**กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง** เนื่องจากมีการปฏิรูประบบราชการและปรับโครงสร้างกระทรวงใหม่ ทั้งนี้ “**สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน**” ยังคงมีภารกิจหลักคือ การดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์

และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **โดยการประเมินราคาที่ดิน ทั้งรายบล็อก** (ประเมินราคาที่ดินเป็นกลุ่มตามแนวถนนซอยฯ) และ **รายแปลง** (ประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงเป็นราคาต่อตารางวา โดยปัจจุบันประกาศใช้ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล/เทศบาลบางพื้นที่) **การประเมินราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง** โดยกำหนดราคาโรงเรียนตามแบบมาตรฐาน จำนวน 51 แบบ และ**การประเมินราคาห้องชุด**

3.3 กำเนิดและพัฒนาการของการประกอบธุรกิจประเมินค่าทรัพย์สินภาคเอกชนปี 2517-2548

ก่อนการจัดตั้ง “สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” ในปี 2529 นั้น มีบริษัทในภาคเอกชนที่ทำงานด้านการประเมินน้อยมากประมาณ 5 บริษัทเท่านั้น ได้แก่ **บริษัท American Appraisal (Thailand)** (บริษัทสาขาของบริษัท American Appraisal Associates Inc., ของสหรัฐฯ ซึ่งจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 1896) ซึ่งก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2517 (ค.ศ. 1974) นับเป็นบริษัทด้านการประเมินแห่งแรกในประเทศไทย ต่อมาบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านการประเมินเพิ่มขึ้นได้แก่ บริษัท เบล เซอร์เวย์ (2519) บริษัทเอเคเรต ซิสเต็ม (2524) บริษัททีมดี (2525) ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น บจก.เอเจเนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส) และบริษัทไซมอน ลิมและหุ้นส่วน (2526) ซึ่งบริษัทเหล่านี้จะประเมินค่าทรัพย์สินหลากหลายทั้งด้านที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เครื่องจักรอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพื่อการขอสินเชื่อ การประกันภัย และการลงทุนด้านต่างๆ

ในส่วนการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นฐานในการพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารต่างๆ นั้น แต่เดิมมาเป็นบทบาทของพนักงานฝ่ายประเมินหรือฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงินโดยตรงมานานเป็นเวลากว่าหลายสิบปี โดยมีการใช้บริการประเมินของบริษัทประเมินภายนอกน้อยมาก ต่อมาในปี 2529 เมื่อธุรกิจที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น การประเมินภายในใช้เวลานานไม่ทันกับความต้องการ จึงทำให้นักธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ หันมาใช้บริการของบริษัทประเมินภายนอก



มากขึ้น โดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สมัยคุณกิตติพัฒนาพงศ์พิบูล เป็นกรรมการผู้จัดการ) เป็นผู้มีบทบาทนำ ทำให้มีบริษัทประเมินรุ่นแรก 5 บริษัทที่เข้ามาให้บริการกับธนาคาร ได้แก่ บริษัท American Appraisal, บริษัททีมีดี (บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส), บริษัทไซมอนลิ้ม, บริษัทศิริดา และบริษัทไทยประเมินราคา

ในภายหลังได้เกิดบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอิสระขึ้นหลายบริษัท ได้แก่ บริษัทไทยประเมินราคา (2530) บริษัทกรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน (2531) บริษัทพีบี ริชาร์ดเอลลิส (ประเทศไทย) (2531) บริษัทพสุพัฒนาเรียลตี้ (2531) เป็นต้น โดยบริษัทประเมินได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตามการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ โดยนับตั้งแต่ 2530 - 2540 มีบริษัทประเมินเพิ่มขึ้นใหม่กว่า 30 บริษัท

ในปี 2540 หลังภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ตลาดที่อยู่อาศัยตกอยู่ในภาวะซบเซาอย่างรุนแรง ปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีน้อยมาก สถาบันการเงินส่วนใหญ่ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน และจำเป็นต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ส่งผลให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีปริมาณงานน้อยลง บริษัทประเมินหลายแห่งจำเป็นต้องลดจำนวนพนักงาน และบางแห่งต้องปิดกิจการไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2541-2542 แม้กระนั้นในช่วงปี 2541-2547 ก็ยังมีบริษัทประเมินก่อตั้งขึ้นใหม่อีกกว่า 20 บริษัท ซึ่งนอกจากการประเมินค่าที่อยู่อาศัยแล้ว ยังรับประเมินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ด้วย เช่น การประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้และการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ การประเมินค่าเพื่อการประกันภัย เป็นต้น

ปัจจุบันจากการรวบรวมของฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2548 พบว่ามีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ดำเนินงานในประเทศไทยรวมจำนวน **71 บริษัท** ที่ (ดูรายชื่อในทำเนียบบริษัทประเมิน) โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน มีทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ มีนักประเมินตั้งแต่ประมาณ 10-200 คน ในจำนวนนี้มี **38 บริษัท** ที่ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ตาม

ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548

3.4 การจัดตั้งสมาคมวิชาชีพด้านการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ปี 2529 และปี 2539

1) การก่อตั้ง “สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” (Valuers Association of Thailand - VAT) ปี 2529

นอกจากนั้นการจัดตั้ง สปท. ขึ้นในกรมที่ดินแล้ว พัฒนาการที่นับว่าสำคัญอีกประการหนึ่งต่อความก้าวหน้าในวงอาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย คือการรวมตัวกันของผู้เกี่ยวข้องกับงานประเมินค่าทรัพย์สินทั้งจากภาครัฐราชการ ธนาคาร และสถาบันการเงิน สถาบัน การศึกษา และบริษัทประเมินในการก่อตั้ง “สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” (Valuers Association of Thailand - VAT) ขึ้นในปี พ.ศ.2528 และได้จดทะเบียนจัดตั้งอย่างเป็นทางการในปี 2529 โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนามาตรฐานการประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ และมาตรฐานสากลยิ่งขึ้น โดยมี **คุณศิริ เกวลิน สฤษดี** (อธิบดีกรมที่ดิน ในขณะนั้น) เป็นนายกสมาคมคนแรก สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจะรับสมัครสมาชิกผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินค่าเป็นรายบุคคลเท่านั้น โดยปัจจุบันมีสมาชิกจำนวนประมาณ 1,500 คน (ก.พ. 48) มีการจัดประชุมสมัชชา อบรมความรู้ทางวิชาชีพ เป็นตัวแทนประเทศไทยในสมาคมประเมินราคาอาเซียน เพื่อพัฒนาวิชาชีพด้านการประเมินราคาไทยให้อยู่ในระดับมาตรฐานสากล และร่วมมือในระดับภูมิภาคต่อไป ทางสมาคมมีการยกระดับวิชาชีพ โดยจัดทำมาตรฐานจรรยาบรรณและวิชาชีพในปี 2540 นอกจากนี้ยังมีการจัดทำวารสารเผยแพร่วิทยการด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายไตรมาสชื่อ “วารสาร VAT NEWS”

2) การก่อตั้งสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (Thai Valuers Association - TVA) ปี 2539

ในปี 2538 กลุ่มบริษัทผู้ประกอบการอิสระได้มีการพบปะกันอย่างไม่เป็นทางการเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นต่อกันอยู่เสมอมา และต่อมาก็ได้พัฒนาเป็นกลุ่มเล็กๆ ที่เรียกกันว่า “ชมรมนักประเมินอิสระ” เพื่อแลกเปลี่ยน

ประสบการณ์และความข้อคิดเห็นต่างๆ เพื่อให้งานประเมินเป็นงานวิชาชีพที่ได้รับการยอมรับนับถือจากผู้ใช้บริการและสาธารณชน ต่อมา วันที่ 24 กันยายน 2539 จึงได้ยกฐานะจากชมรมฯ จดทะเบียนเป็น “สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย” (Thai Valuers Association - TVA) โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ ได้แก่ เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องต่อบทบาทของนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และทั้งภาคเอกชนและภาครัฐผู้ให้บริการมุ่งพัฒนาความรู้ และมาตรฐานวิชาชีพประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในระดับสูงทัดเทียมกับมาตรฐานสากล มุ่งพัฒนาระบบควบคุมดูแลจรรยาบรรณ ทางวิชาชีพของสมาชิก มุ่งให้ความร่วมมือกับทางราชการหรือหน่วยงานของรัฐ รวมทั้งสมาคมวิชาชีพอื่นในส่วนที่นักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จะเข้าไปมีบทบาท และเพื่อเป็นตัวแทนทางวิชาชีพแก่สมาชิก โดยอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับองค์กรภายนอก และการจัดองค์กรภายในให้มีการฝึกอบรมทางวิชาชีพที่ได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนเป็นศูนย์กลางสำหรับสมาชิกเพื่อแลกเปลี่ยนปัญหาและประสบการณ์ร่วมกัน โดยสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ รับสมาชิกในรูปแบบทั้งบริษัทและบุคคลธรรมดา ปัจจุบันมีสมาชิก 22 บริษัท และบุคคลธรรมดาประมาณ 350 คน (ณ 15 ก.พ. 2548) ในช่วงที่ผ่านมาสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีบทบาทในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินหลายประการ เช่น การจัดทำและประกาศใช้จรรยาบรรณและมาตรฐานวิชาชีพการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นทางการตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2541 การจัดอภิปราย และสัมมนาในหัวข้อที่เกี่ยวข้องการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2541 เป็นต้นมา สมาคมได้จัดทำ “วารสารนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย” (Thai Valuers Journal) เพื่อการนำเสนอกิจกรรมของสมาคม ความเคลื่อนไหวในวงการประเมินทั้งภายในและภายนอกประเทศ และบทความวิชาการที่เป็นประโยชน์แก่สมาชิก เป็นต้น

3.5 การจัดตั้งมูลนิธิประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2545

ในปี 2545 ได้มีการจัดตั้ง “มูลนิธิประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย” ขึ้น ซึ่งแม้ไม่ได้เป็นตัวแทนนักวิชาชีพ

โดยตรง แต่ก็นับว่ามีบทบาทเผยในการแพร่ความรู้ทางด้าน การประเมินค่าทรัพย์สินในวงกว้าง ได้แก่ การจัดทำวารสาร ThaiAppraisal ราย 2 เดือน (ครั้งละ 5,000 เล่ม เผยแพร่ทั้งในและต่างประเทศ) นอกจากนี้ มูลนิธิยังจัดเสวนาวิชาการรายเดือนในรูปแบบ Continuing Professional Development (CPD) Program (โดยจัดต่อเนื่องทุกเดือนมา 30 เดือน มีผู้ร่วมประมาณ 4,000 คน) และได้จัดทำเว็บไซต์ชื่อ www.thaiappraisal.org ซึ่งมี link องค์กรอสังหาริมทรัพย์ที่มีจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่ง

3.6 การสอนวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในสถาบันการศึกษาของไทยปี 2520 - 2548

การสอนวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในสถาบันการศึกษาถือว่ามีความสำคัญต่อการพัฒนาวิชาชีพประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่ง เพราะสถาบันการศึกษาจะเป็นแหล่งผลิตนักประเมินอาชีพให้กับหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ทั้งนี้ มหาวิทยาลัยรามคำแหง นับเป็นสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกที่เปิดสอน “วิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์” เป็นวิชาหนึ่งในสาขาวิชาอสังหาริมทรัพย์ ของภาควิชาอุตสาหกรรมบริการ ในคณะบริหารธุรกิจ มาตั้งแต่ปี 2520

ในปี 2524 คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้เปิดสอนวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ในสาขาวิชาการเงิน ในหลักสูตรปริญญาตรี “บริหารธุรกิจบัณฑิต” ต่อมาในปี 2533 ทางคณะฯ ได้เปิดสอนวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิชาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มวิชาการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสาขาวิชาการเงิน และในปี 2528 ได้เปิดโครงการพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (RE-TU) ขึ้น ต่อมาธนาคารโลกร่วมกับกรมที่ดินให้ทุนสนับสนุน พัฒนาหลักสูตรการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะทาง โดยในปี 2539 คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้เปิดสอนวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ในระดับประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2544 ได้เปิดสอนเป็นวิชาเลือกทั้งในหลักสูตรปริญญาตรี และ



หลักสูตรปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2528 วิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษา วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ ก็ได้เปิดสอนหลักสูตรการประเมินราคา ในระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง และในปี 2547 วิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษาวิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ ได้ยกฐานะเป็น มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ จึงได้เปิดสอนในระดับปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิตสาขาวิชาประเมินราคาทรัพย์สิน หลักสูตร 4 ปี ในคณะบริหารธุรกิจ

ในปี 2543 มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ได้เปิดสอนวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในภาควิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Department of Property Valuation) ในหลักสูตรปริญญาตรี (บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยมีการเรียนการสอนเป็นภาษาอังกฤษทั้งหมด

นอกจากนี้ ยังมีมหาวิทยาลัยอื่น เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ได้เปิดสอนวิชาการประเมินราคาด้านเคหการเป็นวิชาเลือกของนิสิตปริญญาโทเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต มาตั้งแต่ปี 2531 จนถึงปัจจุบัน

อนึ่ง นอกจากการสอนในมหาวิทยาลัยแล้ว ในปี 2544 ได้มีการจัดตั้ง “โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย” โดยได้รับอนุมัติหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพจากกระทรวงศึกษาธิการ จัดการสอนวิธีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ 240 ชั่วโมง สำหรับผู้จบการศึกษาระดับปริญญาตรี และปัจจุบันเปิดการอบรมหลักสูตรวิชาชีพนี้ไปแล้ว 5 รุ่น หลักสูตรวิชาชีพทางเลือกนี้จัดขึ้นเพื่อฝึกให้บัณฑิตสามารถทำการประเมินค่าทรัพย์สินได้จริงในภาคสนามทันทีที่จบการศึกษาทำให้มีสถาบันการเงินและหน่วยงานต่างๆ รับผู้ผ่านหลักสูตรนี้เข้าทำงานด้านการประเมินด้วย

3.7 บทบาทสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ในการส่งเสริมมาตรฐานวิชาชีพของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภาคเอกชน ปี 2538-2548

ที่ผ่านมา ประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานภาครัฐที่ทำหน้าที่ควบคุมกำกับวิชาชีพการประเมินของภาคเอกชนโดยตรง และยังไม่มีความหมายควบคุมวิชาชีพการ

ประเมินค่าทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตามมีหน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ที่นับว่ามีบทบาทในการส่งเสริมและกั่นกรองบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภาคเอกชนในระดับหนึ่ง กล่าวคือ สำนักงาน ก.ล.ต. “ได้เล็งเห็นถึงการให้ประโยชน์จากคุณภาพและความน่าเชื่อถือของข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินของทรัพย์สินในเอกสารที่ใช้เปิดเผยต่อผู้ลงทุน สำนักงานฯ จึงกำหนดให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน ต้องจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับกรณีที่มีมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้น อาจไปมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ลงทุน ได้แก่ กรณีบริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีมีการซื้อขายทรัพย์สินจากผู้เกี่ยวข้อง กรณีมีการใช้ที่ดิน/อาคารเป็นหลักประกันการออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน และกรณีการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยในการประเมินราคาทรัพย์สินในกรณีดังกล่าว กำหนดให้ต้องกระทำโดยผู้ประเมินราคาที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ” (ที่มา : สรุปบทศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย โดยสำนักงาน ก.ล.ต., ธ.ค. 2542)

ที่ผ่านมา สำนักงาน ก.ล.ต. ได้มีการประกาศหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะตั้งขึ้นมาตั้งแต่ปี 2538 และต่อมาสำนักงานได้แก้ไขประกาศเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกหลายครั้ง โดยครั้งหลังสุดประกาศเมื่อปี 2543 ซึ่งสำนักงานยังคงใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน (จนถึงปัจจุบัน ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 38 บริษัท) ซึ่งนับว่าเป็นการกั่นกรองบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภาคเอกชนได้ในระดับหนึ่ง

อนึ่ง เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับข้อร้องเรียนเกี่ยวกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สินหลายกรณี เช่น ผู้ประเมินขาดจรรยาบรรณวิชาชีพขาดความรู้ความสามารถ หรือคุณสมบัติไม่เหมาะสม ดังนั้น เพื่อเป็นการผลักดันให้เกิดการพัฒนาและยกระดับวิชาชีพที่ประเมินให้เป็นที่ยอมรับและเป็นมาตรฐานสากล ในปี 2542 สำนักงาน ก.ล.ต. จึงได้จ้าง The Royal Institute

of Chartered Surveyors (RICS) ซึ่งเป็นสถาบันประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศอังกฤษ ให้จัดทำบทศึกษาเพื่อพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทยขึ้น

ซึ่งจากการศึกษาดังกล่าว RICS ได้มีข้อเสนอหลายประการ เช่น เสนอให้ออกกฎหมายจัดตั้ง Thai Valuation Board (TVB) และพัฒนาวิชาชีพ 4 ด้าน คือ จัดโครงสร้างองค์กร จัดทำฐานข้อมูล การศึกษาอบรม และปรับปรุงมาตรฐานการประเมินและจรรยาบรรณวิชาชีพให้เป็นสากล และให้ Thai Valuation Board เป็นองค์กรกำกับดูแลและบังคับให้เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณ การขึ้นทะเบียนผู้ประเมินเป็น list เดียว การกำหนดคุณสมบัติขั้นต่ำสำหรับผู้ประเมิน ได้แก่ ระดับการศึกษา ประสบการณ์ การสอบ การเป็นสมาชิกสมาคม และการจัดตั้ง Valuation Qualification Committee เพื่อรับรองวิทยฐานะผู้ประเมิน การประสานกับมหาวิทยาลัยในประเทศ และสถาบันต่างประเทศ เพื่อจัดหลักสูตรการเรียนการสอนและเน้นการเรียนการสอนต่อเนื่อง เป็นต้น

อนึ่ง เมื่อปี 2546 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เข้ามามีบทบาทในการจัดทำมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินของไทย โดยได้ดำเนินการคัดเลือกคณะทำงานที่มีความรู้และประสบการณ์สูง ในการยกย่องและจัดทำ โดยนำเอาแนวความคิด หลักการและแนววิชาชีพการประเมินระดับสากลมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของไทย ซึ่งคาดว่ามาตรฐานนี้จะช่วยให้ นักประเมินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของสำนักงาน ก.ล.ต. และนักประเมินอื่นโดยทั่วไป มีแนวทางปฏิบัติงานที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ทั้งนี้คาดว่า มาตรฐานนี้ จะสามารถประกาศใช้ได้ในปี 2548 เป็นต้นไป

4. แนวโน้มการประเมินค่าทรัพย์สินของไทยในอนาคต

จากการทบทวนวัตถุประสงค์และพัฒนาการของการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ดังกล่าวมา จะเห็นได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ได้กระทำมานานแล้วทั้งหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชนต่างๆ แต่การดำเนินการที่ผ่านมาไม่เป็นระบบที่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอนซึ่งทำให้เกิดความไม่เป็นธรรม

ขึ้นกับบุคคลบางกลุ่มบางพวกเหตุนี้จึงทำให้มีการเคลื่อนไหวผลักดันให้มีการปรับปรุงระบบ และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ โดยอาศัยนักประเมินมืออาชีพที่มีความรู้และจรรยาบรรณทางวิชาชีพอยู่เสมอ จนถึงปัจจุบัน ปี 2548 นับว่าสถาบันการเงินและหน่วยงานต่างๆ ได้เข้าใจ และให้ความสำคัญกับการประเมินค่าทรัพย์สินมากขึ้นโดยลำดับ และวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินก็มีลักษณะที่ก้าวหน้าไปสู่ความเป็นวิชาชีพตามแนวทางและมาตรฐานสากลมากขึ้น

ในปัจจุบัน การประเมินค่าทรัพย์สินของไทยยังคงมีการเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่ก้าวหน้าขึ้นตามลำดับที่น่าสนใจดังนี้

1) **บริษัทประเมิน** : จะมีบริษัทประเมินใหม่ๆ จัดตั้งเพิ่มขึ้น และบริษัทประเมินที่มีอยู่เดิมมีแนวโน้มขยายตัวด้านการให้บริการและบุคลากรมากขึ้นเนื่องจากตลาดการประเมินขยายตัวมากขึ้น (ทั้งจากสถาบันการเงิน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทในตลาดหลักทรัพย์ และนักลงทุนทั่วไป) ทั้งในส่วนกลาง และในจังหวัดภูมิภาค ทั้งนี้ บริษัทประเมินทั้งหลายจะมีการแข่งขันกันสูง และจะมีการเน้นการยกระดับคุณภาพการประเมิน โดยการพัฒนานักประเมิน การควบคุมมาตรฐาน และจรรยาบรรณของผู้ประเมินภายในบริษัทที่เข้มงวดมากขึ้น

2) **ธนาคารและสถาบันการเงิน** : จะให้ความสำคัญในการกำกับดูแลและควบคุมคุณภาพการประเมินของบริษัทประเมินมากขึ้น เพราะเล็งเห็นถึงผลการประเมินที่ผิดพลาดและก่อความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร ทั้งนี้ โดยการสร้างกลไกการจัดอันดับบริษัท ระบบการลงโทษและให้รางวัลที่รัดกุมมากขึ้น รวมทั้งการพัฒนาระบบ GIS และระบบฐานข้อมูลการประเมินของธนาคารที่ทันสมัยในระบบคอมพิวเตอร์ที่สามารถจะตรวจสอบผลการประเมินที่เบี่ยงเบนสูงหรือต่ำผิดปกติได้อย่างรวดเร็ว

3) **กฎหมายและองค์กรกำกับดูแลวิชาชีพการประเมิน** : ในอนาคตคาดว่า ภาครัฐจะเห็นความสำคัญของวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินมากขึ้น และจะมีการออกกฎหมายควบคุมวิชาชีพการประเมิน โดยการกำหนดคุณสมบัติผู้ประเมิน และออกใบอนุญาต



ประกอบวิชาชีพผู้ประเมิน (Valuer's license) เช่นเดียวกับหลายประเทศในโลก หนึ่งในกฎหมายดังกล่าว คาดว่าจะมีการจัดตั้งองค์กรกลางด้านการประเมินขึ้น อาจเรียกชื่อว่า **“คณะกรรมการกำกับการประเมินแห่งชาติ”** (National Valuation Oversight Board - NVOB) ประกอบด้วยผู้แทนหน่วยงานของรัฐ และหน่วยงานผู้ใช้บริการ รวมทั้งผู้แทนของสมาคมประเมิน เพื่อมีหน้าที่ (1) จัดทะเบียนบริษัทประเมินทั้งหมด (2) ออกมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพและกำกับดูแลให้บริษัทประเมินดำเนินการตามมาตรฐานดังกล่าว (3) จัดสอบและออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพผู้ประเมินโดยมี **“สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน”** กรมธนารักษ์ เป็นสำนักงานเลขานุการ

4) มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน : ปัจจุบัน แม้ว่าทั้ง 2 สมาคม จะได้มีการจัดทำมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินของตนแล้วก็ตาม และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ก็กำลังจะประกาศใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินออกมาอีกฉบับหนึ่ง แต่คาดว่าในอนาคตจะมีการใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน ที่ทุกฝ่ายยอมรับร่วมกันเพียงฉบับเดียว ทั้งนี้ เมื่อมีองค์การกำกับดูแลวิชาชีพการประเมินตามกฎหมายแล้ว องค์กรนี้จะทำหน้าที่ปรับปรุงมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน ของไทย ต่อไป

5) การศึกษาและอบรม : ปัจจุบันและในอนาคต ความต้องการนักประเมินอาชีพมีมากขึ้น ดังนั้น จึงคาดว่าสถาบันการศึกษาจะเปิดหลักสูตรการเรียนการสอนในวิชาการประเมินมากขึ้น และจะมีการติดต่อประสานกับมหาวิทยาลัยหรือสถาบันประเมินต่างประเทศ เพื่อจัดหลักสูตรการเรียนการสอนที่ได้มาตรฐานสากล

ยิ่งขึ้น อนึ่ง สมาคมประเมินทั้ง 2 แห่ง รวมทั้งหน่วยงานเอกชนจะมีการจัดอบรมสัมมนาหลักสูตรระยะสั้น เพื่อพัฒนาักประเมินอย่างต่อเนื่องมากขึ้น

6) บทบาทของสมาคมประเมิน : ในอนาคต คาดว่า สมาคมประเมินทั้ง 2 สมาคม จะมีบทบาทในการดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาวิชาชีพการประเมินร่วมกันมากขึ้น เช่น การจัดทำหรือรับรอง มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินที่ใช้ร่วมกัน การจัดสอบผู้ประเมินเพื่อจำแนกวิทยฐานะของนักประเมิน (พิจารณาจากระดับการศึกษา การอบรม ประสบการณ์ประเมิน การเป็นสมาชิกสมาคม) โดยแยกออกเป็นระดับต่างๆ เช่น ขั้นต้น ขั้นกลาง และขั้นสูง และมีการมอบวุฒิบัตรแสดงวิทยฐานะให้แก่ผู้สอบผ่าน เป็นต้น

7) การพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อการประเมิน : สมาคมประเมินโดยความร่วมมือกับกรมที่ดิน กรมธนารักษ์ และสถาบันการเงินบางแห่งจะมีการจัดทำฐานข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และระบบฐานมูลค่าประเมินที่ช่วยให้นักประเมินของบริษัทที่เป็นสมาชิกสามารถเข้าถึงได้สะดวกขึ้นเป็นฐานข้อมูลอ้างอิงในการประเมินที่ได้ง่าย และรวดเร็วมากขึ้น

โดยสรุป จะเห็นได้ว่าวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย มีพัฒนาการและแนวโน้มที่ดีขึ้นตามลำดับในหลายด้าน มาตรฐานวิชาชีพมีการพัฒนาในเชิงสากลเพิ่มมากขึ้น บุคลากรด้านประเมินมีเพิ่มขึ้นทั้งปริมาณและคุณภาพ ซึ่งนับเป็นนิมิตหมายที่ดีว่าวิชาชีพการประเมินนี้จะมีส่วนเกื้อหนุนต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่อระบบการปล่อยสินเชื่อในภาคการเงินการธนาคาร และต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย โดยรวมต่อไป

