



กำเนิดและบทบาท

ของสมาคมผู้ประเมินค่า ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

กรมที่ดินได้รับมอบหมายจากกระทรวงมหาดไทย ให้ส่งเจ้าหน้าที่ไปเป็นผู้แทนของประเทศไทยในการเข้าร่วมประชุมสภานักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียนครั้งที่ 1 (First Asean Valuers Congress 1981) ณ กรุงกัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย ระหว่างวันที่ 15 - 20 มิถุนายน 2524 ซึ่งกรมที่ดินได้มอบหมายให้ **นายศิริ เกวลินสฤต** รองอธิบดีกรมที่ดิน (ตำแหน่งในขณะนั้น) เป็นหัวหน้าคณะเดินทางไปร่วมประชุมดังกล่าว ที่ประชุมซึ่งประกอบไปด้วยผู้แทนของกลุ่มประเทศอาเซียน 5 ประเทศ คือ มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และประเทศไทย ได้มีมติให้จัดตั้ง “สมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน” ขึ้น โดยประเทศสมาชิกจะต้องให้องค์กรอิสระทางวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศของตน เข้าร่วมเป็นสมาชิกของสมาคมนี้ด้วย

จากมติดังกล่าวประเทศไทยในฐานะสมาชิกจึงต้องดำเนินการจัดตั้ง **“สมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย”** ขึ้นเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับสมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน รวมทั้งทำการผลิตบุคลากร พัฒนามาตรฐานการประกอบวิชาชีพ ให้บริการข้อมูลข่าวสาร เผยแพร่เอกสารวิชาการ จัดประชุมสัมมนาและให้คำปรึกษาพิจารณาข้อพิพาทเกี่ยวกับงานประเมินค่าทรัพย์สิน โดยในการจัดตั้งนี้ได้ดำเนินการร่วมกันระหว่าง กรมที่ดิน ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงิน สมาคมวิชาชีพ และสถาบันการศึกษาที่เกี่ยวข้อง จนกระทั่งสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ อนุญาตให้จัดตั้งสมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2529 และจดทะเบียนสมาคมต่อกองบังคับการตำรวจสันติบาล เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2529 โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. ส่งเสริมการผลิตบุคลากรด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน
2. กำหนดและพัฒนามาตรฐานการประกอบ

วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

3. ร่วมมือและประสานงานกับสมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน และสมาคม หรือสถาบันที่มีวัตถุประสงค์คล้ายคลึงกันทั้งภายในและภายนอกประเทศ

4. สนับสนุนการวิจัย เผยแพร่เอกสารวิชาการ ให้บริการข่าวสารข้อมูล จัดประชุมและสัมมนาการประเมินค่าทรัพย์สิน

5. ให้คำปรึกษาและพิจารณาข้อพิพาทเกี่ยวกับงานประเมินค่าทรัพย์สินระหว่างสมาชิกและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

6. กำหนดและวางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพรวมทั้งสอดส่องดูแลความประพฤติ และมรรยาทของสมาชิกสมาคม

7. เป็นสมาคมวิชาชีพอิสระไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง โดยมุ่งบำเพ็ญประโยชน์ในด้านวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม

ในส่วนการบริหารของสมาคมจะดำเนินการในรูปคณะกรรมการซึ่งมาจากการเลือกตั้งจำนวน 8 คน (รวมนายกสมาคม) และจากการแต่งตั้งของนายกสมาคม 7 คน ซึ่งโดยปกติจะได้ตัวบุคคลที่มาเป็นคณะกรรมการบริหารจากภาคราชการที่มีภารกิจหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน ภาคเอกชนที่ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสถาบันการเงินรวมทั้งอาจารย์จากสถาบันการศึกษาที่มีหลักสูตรการเรียนการสอนที่เกี่ยวข้องกับสาขาวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คณะกรรมการบริหารสมาคมจะอยู่ในตำแหน่งวาระละ 2 ปี สำหรับการเลือกตั้งนายกสมาคมและกรรมการบริหารจำนวน 7 คน กระทำโดยที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปีของสมาคม

การดำเนินกิจกรรมของสมาคมจะมีเลขาธิการสมาคมทำหน้าที่บริหารกิจการทั่วไปของสมาคม และ



เป็นเลขานุการของคณะกรรมการบริหาร เพื่อดำเนินการตามระเบียบข้อบังคับ และนโยบายต่างๆ ของคณะกรรมการบริหาร นอกจากนี้ การดำเนินการโดยปกติที่ผ่านมาคณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งบุคคลที่เป็นสมาชิกสมาคมเข้าร่วมงานในรูปของคณะอนุกรรมการ และคณะทำงานด้านต่างๆ ของสมาคม ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 6 คณะ คือ

1. คณะอนุกรรมการวิชาการ
2. คณะอนุกรรมการประชาสัมพันธ์
3. คณะอนุกรรมการมาตรฐานวิชาชีพ และจรรยาบรรณ
4. คณะอนุกรรมการพัฒนาระบบข้อมูล
5. คณะอนุกรรมการวิเทศสัมพันธ์
6. คณะอนุกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบบริษัทที่ประสงค์จะรับงานประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ปัจจุบันสมาคมมีที่ทำการอยู่ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ชั้นที่ 3 อาคารสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย ถนนจรัญสนิทวงศ์ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

ขณะนี้สมาคมมีสมาชิกทั้งหมดประมาณ 2,000 คน แยกเป็นสมาชิกสามัญ จำนวนประมาณ 1,700 คน และสมาชิกวิสามัญ 300 คน ผู้ที่จะสมัครเข้าเป็นสมาชิกจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น มีสัญชาติไทย บรรลุนิติภาวะแล้ว และกำหนดไว้เป็น 4 ประเภท คือ

1. **สมาชิกวิสามัญ** รับจากผู้จบอนุปริญญาหรือเทียบเท่า หรือผู้ที่ประกอบวิชาชีพด้านนี้มาไม่น้อยกว่า 3 ปี
2. **สมาชิกสามัญ** รับจากผู้จบปริญญาตรีหรือเทียบเท่า หรือผู้ที่เป็สมาชิกวิสามัญแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี
3. **สมาชิกอาวุโส** ได้แก่ผู้เป็นสมาชิกสามัญมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี และประกอบวิชาชีพด้านนี้มาแล้วไม่น้อยกว่า 7 ปี
4. **สมาชิกกิตติมศักดิ์** ได้แก่ ผู้ทรงเกียรติคุณหรือมีอุปการคุณเป็นพิเศษต่อสมาคมหรือวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งคณะกรรมการบริหารสมาคมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เชิญเป็นสมาชิก

สำหรับสมาชิกอาวุโสตามข้อ 3 ขณะนี้ยังไม่มี เพราะต้องกำหนดหลักเกณฑ์ในการทดสอบความรู้ความสามารถ ตลอดจนพฤติกรรมในการปฏิบัติงาน ให้รอบคอบรัดกุมเสียก่อน

ในส่วนบทบาทของสมาคมนั้น นอกจากจะต้องสนับสนุนและส่งเสริมรวมทั้งพัฒนาสมาชิกทางด้านวิชาการแล้ว ยังต้องสนับสนุนและรักษาสิทธิในการประกอบวิชาชีพของสมาชิกให้มีความมั่นคงและเป็นที่ยอมรับของผู้ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย ดังนั้น กิจกรรมของสมาคมจึงมีสองรูปแบบ คือกิจกรรมปกติอันได้แก่การปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของสมาคม และกิจกรรมพิเศษคือการเข้าไปร่วมสนับสนุนงานของหน่วยงานต่างๆ ที่ต้องการความรู้ หรือประสบการณ์ทางด้านประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งพอจะสรุปกิจกรรมได้ ดังนี้

1. กิจกรรมปกติ

- (1) ประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ
- (2) ประสานงานและร่วมประชุมกับสมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมหรือสถาบันอื่นทั้งในและนอกประเทศ เพื่อแลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูลทางวิชาการด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (3) จัดประชุมสัมมนาเรื่องการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อเผยแพร่ความรู้แก่สมาชิกและประชาชนทั่วไปซึ่งโดยปกติจะจัดเป็นประจำประมาณปีละ 6 ครั้ง แต่โดยที่สภาพเศรษฐกิจในช่วงที่ผ่านมาไม่เอื้ออำนวยในการดำเนินกิจกรรมดังกล่าว ประกอบกับสมาคมเกรงว่าจะเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายแก่สมาชิก จึงได้ลดกิจกรรมด้านนี้ลง
- (4) ตรวจสอบและออกหนังสือรับรองสมาชิกภาพให้แก่สมาชิกที่ประสงค์จะนำไปเป็นหลักฐานการรับจ้างงานจากธนาคาร หรือองค์กรต่างๆ
- (5) พิจารณากลับกรองบริษัทประเมินราคาที่ประสงค์จะรับงานประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แล้วแจ้งชื่อบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบให้ ก.ล.ต. ทราบเพื่อพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ของ ก.ล.ต. ต่อไป
- (6) ประชาสัมพันธ์งานของสมาคมและเรื่องราวเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแก่สมาชิกและประชาชนทั่วไปอย่างต่อเนื่อง โดยการออกวารสาร VAT News ราย 3 เดือน รวมทั้งการส่งผู้แทนไปร่วมประชุมสัมมนาหรือร่วมอภิปราย และบรรยายในเรื่องที่เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่หน่วยงานและองค์กรต่างๆ จัดขึ้น

(7) เข้าร่วมประชุม และดำเนินกิจกรรมร่วมกับสมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน (The Asean Valuer Association “AVA”) ซึ่งโดยปกติจะมีการประชุมปีละ 1 ครั้ง คือการประชุม AVA Congress Meeting และ Pre Congress Meeting

2. กิจกรรมพิเศษ

ให้ความร่วมมือกับองค์กรต่างๆ ตามที่ขอความร่วมมือมา เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการต่างๆ ซึ่งที่ผ่านมาจนถึงขณะนี้ มีอยู่หลายเรื่อง เช่น

(1) คณะทำงานแปลงทรัพย์สินเป็นทุนของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ซึ่งขณะนี้เปลี่ยนหน่วยงานเป็นสำนักงานแปลงสินทรัพย์เป็นทุน สำนักนายกรัฐมนตรีน

(2) คณะทำงานส่งเสริม และสนับสนุนการย้ายสถานประกอบการอุตสาหกรรมของกระทรวงอุตสาหกรรม

(3) คณะอนุกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(4) คณะทำงานพิจารณาว่ามาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยของ ก.ล.ต.

(5) คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรมบังคับคดี

(6) คณะทำงานพิจารณาอัตราผลตอบแทนในการพัฒนาและบริหารที่ดินและทรัพย์สินของการรถไฟฯ ในเชิงธุรกิจ

อย่างไรก็ตามการดำเนินงานของสมาคมในขณะนี้ อาจไม่คล่องตัวและเกิดผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์โดยรวดเร็ว เพราะข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. ขาดสถานที่ทำการถาวรที่เป็นเอกเทศเพื่อให้สมาชิกและกรรมการสามารถใช้เป็นที่ติดต่อทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน หรือให้บริการแก่สมาชิกตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องได้อย่างเต็มที่ โดยขณะนี้ใช้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นหน่วยงานราชการเป็นศูนย์กลางติดต่อประสานงาน ซึ่งมีสถานที่ไม่เพียงพอที่จะประชุม หรือจัดการพบปะกันของคณะอนุกรรมการและคณะทำงานต่างๆ เพื่อสร้างเครือข่ายที่เข้มแข็งและต่อเนื่อง

2. เจ้าหน้าที่ของสมาคมที่จ้างเองโดยตรงขณะนี้ มีเพียงคนเดียว ต้องใช้เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินช่วยปฏิบัติด้วยโดยใช้เวลาที่นอกเหนือจาก

ราชการหรือบางครั้งก็คาบเกี่ยวกันอยู่ งานจึงไม่รวดเร็วตามต้องการ

ขณะเดียวกันลักษณะงานของสมาคมมีความซับซ้อนมากขึ้น ซึ่งมักจะเกี่ยวข้องกับเรื่องมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพของสมาชิก การควบคุมตรวจสอบหรือพิจารณาเรื่องต่างๆ จำเป็นต้องมีบุคลากรที่มีความรู้ หรือความชำนาญงานโดยเฉพาะงานในภาคเอกชนพอสมควร

3. กรรมการบริหารแต่ละท่านจะเป็นผู้อาวุโสและมีชื่อเสียงในสังคม ซึ่งต่างก็มีภารกิจและงานประจำที่มีความรับผิดชอบมาก การมาร่วมเป็นกรรมการเพื่อให้งานของสมาคมสำเร็จไปตามวัตถุประสงค์นั้นถือได้ว่าเป็นการเสียสละ ดังนั้นการประชุมพิจารณาโดยให้มีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมโดยพร้อมเพียงจึงค่อนข้างลำบาก การจัดประชุมจึงอาจไม่ครบจำนวนครั้งตามข้อบังคับ และกรรมการเองก็ไม่มีโอกาสแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันได้อย่างเต็มที่

4. บทบาทในการควบคุมดูแลวิชาชีพขณะนี้ยังเป็น การควบคุมโดยข้อบังคับของสมาคม ซึ่งเป็นเรื่องของกลุ่มวิชาชีพที่ยอมรับกันเอง และบทลงโทษสูงสุดก็คือการขับออกจากการเป็นสมาชิก ซึ่งก็ได้การยอมรับในมาตรการควบคุมจากบุคคลบางกลุ่มบางองค์กรหากจะทำให้วิชาชีพนี้เป็นที่ยอมรับในวงกว้างจากประชาชนโดยทั่วไป จำเป็นต้องมีกฎหมายการประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งจะช่วยยกระดับและมาตรฐานวิชาชีพให้สูงขึ้นเหมือนวิชาชีพอื่นๆ เช่น ผู้สอบบัญชี วิศวกร หรือ สถาปนิก เป็นต้น

ปัญหาดังกล่าวข้างต้นจำเป็นต้องได้รับความร่วมมืออย่างยิ่งจากสมาชิกทุกท่านรวมทั้งองค์กร และสถาบันที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินที่จะเข้ามาช่วยสนับสนุน และกำหนดแผนดำเนินการด้านต่างๆ ให้มีความชัดเจน และดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

สมาคมและคณะกรรมการบริหารทุกชุดที่ผ่านมาจนถึงชุดปัจจุบัน ได้พยายามที่จะแก้ไขปัญหาอุปสรรคดังกล่าวอย่างเต็มที่ รวมทั้งเพิ่มบทบาทในการประสานงานกับหน่วยงานหรือองค์กรภายนอกให้มากยิ่งขึ้น เพื่อให้การดำเนินการของสมาคมสัมฤทธิ์ผลตามวัตถุประสงค์ และคุ้มครองส่งเสริมการประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศให้มีมาตรฐานสูงขึ้นและเป็นสากลจนเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปด้วย

