



การจัดแบ่งระดับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

และการจัดทดสอบวัดระดับผู้ประเมิน



ความร่วมมือระหว่าง

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ความเป็นมาในการจัดแบ่งระดับ ผู้ประเมินและการจัดทดสอบวัดระดับ ผู้ประเมิน

ในแต่ละปีมีการว่าจ้างบริษัทประเมินให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากมายหลายประเภท เพื่อนำรายงานการประเมิน ไปใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ เป็นจำนวนมาก มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินนี้บรวมนั้นมีมูลค่ามหาศาล ผู้ว่าจ้างทุกรายต่างมีความประสงค์ที่เหมือนกันคือ ต้องการผู้ประเมินที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสมทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้ได้ผลการประเมินที่ถูกต้องทั้งด้านมูลค่าทรัพย์สินและในรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันในการทำงานของบริษัทประเมินแต่ละบริษัทต่างมีผู้ประเมินที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์แตกต่างกันไป หากสามารถกำหนดคุณสมบัติ จัดแบ่งระดับผู้ประเมินตามระดับความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในงานประเมินอย่างเป็นระบบและมีมาตรฐานเดียวกันแล้ว จะทำให้ได้ผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติตามที่ต้องการไปทำการประเมินทรัพย์สินแต่ละประเภทได้อย่างเหมาะสม ขณะเดียวกัน เราก็จะสามารถแน่ใจได้ว่า

ผู้ประเมินนั้นๆ มีความรู้ ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมตามการจัดชั้นแล้ว โดยใช้การจัดทดสอบวัดความรู้เป็นเครื่องมือในการบ่งบอกว่า ผู้ประเมินมีความรู้ความสามารถที่แท้จริงตามระดับที่ได้ถูกจัดชั้นไว้

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยต่างก็ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องนี้ เพื่อให้ผู้ใช้บริการมีความมั่นใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นๆ ถูกประเมินโดยผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม ทั้งสองสมาคมจึงได้ตั้งคณะทำงานร่วมเพื่อจัดทำหลักเกณฑ์มาตรฐานในการจัดแบ่งระดับขั้นของผู้ประเมิน และหลักเกณฑ์ในการจัดทดสอบผู้ประเมิน โดยมีนายวันชัย ตันธุ์สกุล เลขาธิการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นประธานคณะทำงาน และ นายฉงต์ จงยศยิ่ง นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย เป็นรองประธานคณะทำงาน และได้ขอความร่วมมือจาก โครงการธุรกิจจอสงหา-วิกรมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เข้าร่วมในคณะทำงานมีหลักเกณฑ์ในเบื้องต้นคือ ได้จัดแบ่งระดับผู้ประเมินออกเป็น 3 ระดับ ตามความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ คือระดับขั้นต้น ระดับขั้นกลาง และ

ระดับชั้นสูง โดยการจัดทดสอบวัดความรู้ของผู้ประเมินในทุกระดับ จะให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นผู้ทำการจัดสอบและวัดผล

วัตถุประสงค์ในการจัดแบ่งระดับผู้ประเมินและการจัดทดสอบ

1. เพื่อจัดแบ่งระดับผู้ประเมิน (Classify) ตามความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เหมาะสมกับลักษณะงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. เพื่อให้ใบรับรอง (Certify) วิทยฐานะให้สอดคล้องเหมาะสมแก่ผู้ประเมินตามระดับความรู้ความสามารถ
3. เพื่อประชาสัมพันธ์และส่งเสริมให้บริษัท ประเมิน สมาชิก และผู้ใช้บริการได้รับความเข้าใจ และยอมรับผู้ประเมินที่ผ่านการทดสอบวัดความรู้ และจัดแบ่งระดับผู้ประเมินแล้ว

4. เพื่อกำหนดกฎข้อบังคับสำหรับควบคุมการทำงานของผู้ประเมิน

หลักเกณฑ์การจัดแบ่งระดับชั้นของผู้ประเมิน

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจัดแบ่งระดับชั้นผู้ประเมิน ทางสมาคมทั้งสองได้จัดทำเสร็จแล้ว และได้ขอฟังความคิดเห็นจากบริษัทประเมินในเดือน มกราคม 2548 ซึ่งส่วนใหญ่ให้ความเห็นด้วยในการจัดแบ่งระดับชั้นและการทดสอบ และได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงหลักเกณฑ์ที่ร่างไว้สำหรับรายละเอียดของร่างหลักเกณฑ์การแบ่งระดับผู้ประเมินได้แบ่งผู้ประเมินออกเป็น 3 ระดับ คือขั้นต้น ขั้นกลาง และขั้นสูง ในเบื้องต้นได้เรียกชื่อผู้ประเมินเป็น ผู้ประเมินขั้นวิสามัญ ขั้นสามัญ และขั้นวุฒิ ตามลำดับ มีคุณสมบัติที่กำหนดไว้ในแต่ละระดับ ดังนี้คือ

ขั้นผู้ประเมิน และคุณสมบัติของผู้ประเมิน	ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน
<p>ผู้ประเมินขั้นวิสามัญ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย 2. สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ในสาขาที่กำหนดหรือที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ปี หรือ สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับอนุปริญญาสาขาที่กำหนดหรือที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 2 ปี หรือ เป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยมีบริษัทหรือหน่วยงานราชการที่ทำงานอยู่นั้นรับรอง 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินเปล่าไม่จำกัดเนื้อที่ หรือ 2. อาคารที่อยู่อาศัย หรือ อาคาร ประกอบกิจการที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร <p>ทั้งนี้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินต้องมีมูลค่าไม่เกิน 20 ล้านบาท</p>

>>



←< ขั้นผู้ประเมิน และคุณสมบัติของผู้ประเมิน	ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน
<ol style="list-style-type: none"> 3. ทำหน้าที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในองค์กรที่มีหน่วยงานด้านวิชาชีพ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือที่เกี่ยวข้อง 4. ผ่านการอบรมทางวิชาชีพสำหรับผู้ประเมินระดับชั้นวิสามัญซึ่งจัดโดยสมาคมฯ หรือองค์กรอื่นที่สมาคมฯ ให้การรับรอง 5. ผ่านการอบรมเรื่องมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ 6. ผ่านการสอบวัดระดับผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ 	

ขั้นผู้ประเมิน และคุณสมบัติของผู้ประเมิน	ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน
<p>ผู้ประเมินชั้นสามัญ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ 2. สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรีในสาขาที่กำหนดหรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ในการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 2 ปี หรือ สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับอนุปริญญาสาขาที่กำหนดหรือที่เกี่ยวข้องและมีประสบการณ์ด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 4 ปี หรือ เป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยมีบริษัทหรือหน่วยงานราชการที่ทำงานอยู่นั้นรับรอง หรือ เป็นผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญและมีประสบการณ์ด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 2 ปี 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินเปล่าไม่จำกัดเนื้อที่ หรือ 2. อาคารอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรม มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร หรือ 3. เครื่องจักรและทรัพย์สินทางปัญญาอื่นๆ <p>ทั้งนี้ทรัพย์สินที่ประเมินต้องมีมูลค่าไม่เกิน 400 ล้านบาท</p>

<<

ขั้นผู้ประเมิน และคุณสมบัติของผู้ประเมิน	ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน
<ol style="list-style-type: none"> 3. ทำหน้าที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในองค์กรที่มีหน่วยงานด้านวิชาชีพ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือที่เกี่ยวข้อง 4. ผ่านการอบรมทางวิชาชีพสำหรับผู้ประเมินระดับชั้นสามัญ ซึ่งจัดโดยสมาคมฯ หรือองค์กรอื่นที่สมาคมฯ ให้การรับรอง 5. ผ่านการอบรมเรื่องมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ 6. ผ่านการสอบวัดระดับผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ 	

ขั้นผู้ประเมิน และคุณสมบัติของผู้ประเมิน	ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน
<p>ผู้ประเมินชั้นวุฒิ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ 2. สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรีในสาขาวิชาที่กำหนดหรือที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 4 ปี หรือ สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับอนุปริญญาสาขาที่กำหนดหรือที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 6 ปี หรือ เป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินทรัพย์สินในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 7 ปี โดยมีบริษัทหรือหน่วยงานราชการที่ทำงานอยู่นั้นรับรอง หรือ เป็นผู้ประเมินหลักชั้นสามัญและมีประสบการณ์ด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ปี 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่จำกัดประเภทของทรัพย์สิน 2. ไม่จำกัดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน 3. ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบและให้ความเห็นในรายงานประเมินได้ในฐานะบุคคลที่สาม

>>



← ชั้นผู้ประเมิน และคุณสมบัติของผู้ประเมิน	ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน
<ol style="list-style-type: none"> 3. ทำหน้าที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในองค์กรที่มีหน่วยงานด้านวิชาชีพ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือที่เกี่ยวข้อง 4. ผ่านการอบรมทางวิชาชีพสำหรับผู้ประเมินระดับชั้นวุฒิ ซึ่งจัดโดยสมาคมฯ หรือองค์กรอื่นที่สมาคมฯ ให้การรับรอง 5. ผ่านการอบรมเรื่องมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ 6. ผ่านการสอบวัดระดับผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ 	

การขึ้นทะเบียนผู้ที่ผ่านการทดสอบ

สำหรับผู้ประเมินที่ผ่านการทดสอบเพื่อจัดชั้นเป็นผู้ประเมินในระดับต่างๆ แล้ว จะอยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจากทั้งสองสมาคม โดยจะขึ้นทะเบียนชื่อผู้ประเมินไว้ 3 ปี และต่ออายุ ซึ่งหลักเกณฑ์และวิธีการต่ออายุจะกำหนดโดยนายทะเบียนต่อไป

บัญชีรายชื่อผู้ประเมินที่ผ่านการทดสอบจัดชั้น เป็นบัญชีเปิดเผย ที่ผู้ให้บริการสามารถร้องขอให้แต่ละบริษัทใช้ผู้ประเมินที่อยู่ในบัญชีนี้ เป็นผู้ทำการประเมินทรัพย์สิน เพื่อให้ได้ผลงานที่แน่ใจได้ว่าทรัพย์สินถูกประเมินโดยผู้มีความรู้ ความสามารถที่เหมาะสมอย่างแท้จริง

สรุป

การจัดแบ่งระดับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการจัดทดสอบวัดความรู้นี้ เป็นเรื่องใหม่ของการ

พัฒนาวิชาชีพการประเมินทรัพย์สินในประเทศไทยให้ก้าวหน้าไปอีกระดับหนึ่ง ที่ทั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ได้ริเริ่มและทำงานร่วมกันเป็นครั้งแรก ขณะเดียวกันก็ยังได้รับความร่วมมือจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้มีความชำนาญในผลิตภัณฑ์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับใช้สังคมมาแล้วหลายรุ่น ร่วมช่วยพัฒนาระดับวิชาชีพนี้ให้มีมาตรฐานมากยิ่งขึ้น ประโยชน์ที่ได้รับทั่วไปอาจเห็นว่าผู้ใช้บริการจะได้รับความมั่นใจยิ่งขึ้นว่าจะได้รับรายงานการประเมินที่มีคุณภาพจากผู้ประเมินที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เหมาะสม สามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทต่างๆ ได้ตามวัตถุประสงค์ของการว่าจ้าง แต่โดยรวมแล้วการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีส่วนช่วยพัฒนาต่อระบบเศรษฐกิจ ดังนั้นมาตรฐานที่ดีของผู้ประเมินย่อมส่งประโยชน์ให้กับประเทศชาติ

