



ปาฐกถาเรื่อง



บทบาทของ The Appraisal Institute: สมาคมประเมินค่าทรัพย์สินใหญ่ที่สุด ใน สหรัฐอเมริกา

โดย... พัลลภ กฤตยานวัช
วันที่ 13 มกราคม 2548
ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์

จัดโดย...
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ร่วมกับสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

ท่านเลขาธิการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (คุณวันชัย ตันตชสกุล)
ท่านนายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (คุณณรงค์ จงยศยิ่ง)
กรรมการสมาคมและสมาชิกสมาคมประเมินผู้มีเกียรติทุกท่าน

ก่อนอื่นผมขอขอบคุณท่านประธานคณะทำงานร่วมระหว่างสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่ได้กรุณาให้เกียรติเชิญผมมาเป็นวิทยากรพิเศษในวันนี้

ผมเห็นว่าการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อผู้ซื้อและผู้ขายในการทำธุรกรรมซื้อขาย การให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน และการประกันภัยของบริษัทประกันภัย รวมทั้งการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพราะว่าการทำธุรกรรมทั้งหลายเหล่านี้จะอาศัยมูลค่าประเมินเป็นตัวอ้างอิงสำคัญในการตัดสินใจ

การประเมินค่าทรัพย์สิน จึงมีผลกระทบทั้งทางได้และทางเสียแก่ผู้เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้เกี่ยวข้องทั้งหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันการเงิน จึงต้องการนักประเมินอิสระมืออาชีพ ที่มีความรู้ ประสบการณ์ และมีจรรยาบรรณในการทำการประเมินมูลค่าตามสภาพความเป็นจริง

ปัจจุบัน ประเทศไทย มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมากกว่า 60 บริษัท และมี 2 สมาคมวิชาชีพด้านการประเมิน ที่พยายามทำหน้าที่ในการให้การศึกษอบรมพนักงานประเมิน รวมทั้งการยกระดับจรรยาบรรณและการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพการประเมินของไทยให้สูงขึ้นสู่ระดับสากล สมาคมแรกคือ **สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** ซึ่งก่อตั้งขึ้นมาจนถึง

18 ปีแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 และ 10 ปีต่อมา เมื่อปี 2539 สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้ก่อตั้งขึ้นมาอีกสมาคมหนึ่ง

ผมขอเรียนว่าในต่างประเทศหลายประเทศ ทั้งในยุโรป ออสเตรเลียและในเอเชีย ได้ให้ความสำคัญกับอาชีพการประเมินมาก โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกา ได้มีการพัฒนาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน มาจนกว่า 70 ปี โดยได้ให้ความสำคัญพิเศษในเรื่องการศึกษาอบรม การควบคุมจรรยาบรรณและการยกระดับมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมิน รวมทั้งต้องมีการสอบเพื่อรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการประเมินจากหน่วยงานของรัฐด้วย

ปัจจุบันมีสถาบันหลายแห่งที่มีบทบาทในเรื่องการพัฒนาวิชาชีพการประเมิน ได้แก่ **The Appraisal Institute**, American Society of Appraisers, National Association of Independent Fee Appraisers และ The Appraisal Foundation

อย่างไรก็ตาม ในบรรดาองค์กรเหล่านี้ ผมเห็นว่า **The Appraisal Institute** หรือ “**สถาบันการประเมินค่าทรัพย์สิน**” ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ที่กรุงชิคาโก เป็นสมาคมประเมินที่ใหญ่ที่สุดและมีบทบาทสูงสุดในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินในสหรัฐอเมริกา

ผมเองเคยไปเยี่ยมและสนทนากับผู้นำของ **The Appraisal Institute** แห่งนี้ เมื่อหลายปีมาแล้ว และมีความประทับใจในบทบาทของสถาบันนี้ในหลายเรื่อง ผมจึงขอเล่าถ่ายทอดประวัติและบทบาทของสถาบันนี้เพื่อท่านผู้บริหารสมาคมและท่านนักประเมินทั้งหลาย จะได้รับทราบเป็นกรณีศึกษาและเป็นแนวทางการพัฒนาวิชาชีพและมาตรฐานการประเมินของไทยต่อไป

1. ประวัติสังเขปของ The Appraisal Institute

วิชาชีพการประเมิน เริ่มขึ้นอย่างจริงจัง มาตั้งแต่ช่วงทศวรรษที่ 1930 ระหว่างที่สหรัฐเผชิญกับมหากภัยเศรษฐกิจตกต่ำ (Great Depression) โดยที่มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงอย่างมาก มีการบังคับจำหน่ายหลักประกัน และมีหนี้สูญเกิดขึ้นมากมาย สถาบันการเงินทั้งหลาย จึงต้องการนักประเมินมืออาชีพ ที่มีคุณสมบัติในการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน ตามหลัก

วิชาการ ทั้งนี้ เพื่อการปล่อยสินเชื่อที่ปลอดภัย ลดความเสี่ยงลง โดยวงเงินกู้จะต้องต่ำกว่ามูลค่าประเมินมากพอสมควร ในปี 1932 ได้มีการรวมตัวของนักประเมินอาชีพขึ้นเป็นสมาคมแรกชื่อว่า **The American Institute of Real Estate Appraisers** และ 3 ปีต่อมา ในปี 1935 **The Society of Real Estate Appraisers** ก็ก่อตั้งขึ้นมาอีกสมาคมหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการสนับสนุนวิชาชีพการประเมินและสร้างความก้าวหน้าแก่สมาชิก รวมทั้งการส่งเสริมการศึกษา การยกระดับมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณของผู้ประเมิน (standards of professional practice and ethics)

ในปี 1991 (ปี พ.ศ. 2534) สมาคมประเมิน 2 สมาคมดังกล่าว ได้รวมตัวกันเป็นสมาคมเดียว เรียกชื่อว่า **The Appraisal Institute** มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่กรุงชิคาโก สหรัฐอเมริกา

ปัจจุบัน The Appraisal Institute จัดเป็นสมาคมระหว่างประเทศที่มีสมาชิกผู้ประกอบอาชีพด้านการประเมินค่าทรัพย์สินกว่า **18,000 คน** สมาชิกเหล่านี้มิใช่มาจากในสหรัฐเท่านั้น หากรวมถึงประเทศในยุโรป และแคนาดา และกำลังมีบทบาทเพิ่มขึ้นในประเทศอื่นๆ ด้วย

สำหรับบทบาทต่างๆ ของ The Appraisal Institute ที่ผมเห็นว่าสำคัญ มีดังนี้ครับ

2. บทบาทด้านการจัดทำตำราและสิ่งพิมพ์

2.1 การเป็นผู้นำด้านการจัดทำตำรามาตรฐานด้านการประเมิน

The Appraisal Institute ได้จัดพิมพ์หนังสือที่เป็นตำรามาตรฐานหลายเล่ม เพื่อจำหน่ายแก่สมาชิกและผู้สนใจทั่วไป ตัวอย่างเช่น

1) ***Appraisal of Real Estate, 12th Edition*** ซึ่งพิมพ์ครั้งแรกมานานกว่า 50 ปีแล้ว ตั้งแต่ปี 1951 และมีการปรับปรุงแก้ไขต่อมาอีกกว่า 10 ครั้ง ปัจจุบันหนังสือนี้ นับว่าเป็นตำรามาตรฐานที่เกี่ยวกับหลักการพื้นฐานของการประเมินค่าทรัพย์สินที่ดีที่สุดเล่มหนึ่ง

2) ***Appraising Residential Properties, 3rd Edition*** เป็นตำราที่เน้นเรื่องการประเมินค่าทรัพย์สิน

ประเภทที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ โดยมีเนื้อหาตั้งแต่
ทั้งการปูรากฐานเบื้องต้น จนถึงขั้นตอนของการประเมิน
โดยละเอียด

3) Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th Edition เป็นพจนานุกรมการประเมินค่าทรัพย์สินที่
ทันสมัยที่สุด มีคำศัพท์กว่า 5,000 คำ และมี CD-ROM
ประกอบการศึกษาด้วย

4) The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate เป็นหนังสือคู่มือเพื่อ
ประกอบการศึกษาด้านการประเมินแบบง่าย ๆ พร้อมด้วย
ตัวอย่างต่างๆประกอบ เพื่อการศึกษาเรียนรู้ด้วยตัวเอง
นอกจากนี้ สถาบันนี้ ยังมีการจัดพิมพ์หนังสือ
เกี่ยวกับการประเมินในด้านต่างๆ เพื่อนักประเมิน
มืออาชีพอีกหลายเล่มอย่างต่อเนื่อง ซึ่งท่านทั้งหลาย
สามารถค้นหาและซื้อได้จากเว็บของสถาบัน

2.2 การจัดทำจุลสารและวารสารด้านการประเมิน

The Appraisal Institute นับว่าเป็นองค์กรที่
จัดทำและเผยแพร่บทความและรายงานความเคลื่อนไหว
ด้านการประเมินที่ใหญ่ที่สุดในโลก ปัจจุบันได้จัดพิมพ์
สื่อต่างๆ เป็นการประจำ ได้แก่

1) Appraiser News Online เป็นเอกสาร
ออนไลน์เผยแพร่ฟรีแก่ผู้สนใจทั่วไป มีเนื้อหาเกี่ยวกับ
สถานการณ์และแนวโน้มของวงการประเมิน ประเด็น
ทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อ
ประเมิน และตารางการศึกษา อบรมต่างๆ ของสมาคม

2) Valuation Insights & Perspectives
เป็นวารสารรายไตรมาส ที่มีบทความด้านการประเมิน
สถานการณ์ของวงการ แนวโน้มด้านเศรษฐกิจและ
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ เผยแพร่ฟรีแก่สมาชิกเท่านั้น

3) The Appraisal Journal เป็นวารสาร
รายไตรมาส ที่เน้นหนักด้านทฤษฎีและวิชาการด้าน
การประเมินโดยเฉพาะ เพื่อนักวิชาการและนักประเมิน
มืออาชีพ

3. การมอบวุฒิบัตรหรือเกียรติวิชาชีพแก่ผู้ประเมิน

The Appraisal Institute ได้มีการมอบเครื่องหมาย
วุฒิบัตรหรือเกียรติวิชาชีพแก่ผู้ประเมินวิชาชีพแก่

ผู้ประเมินที่เรียกว่า “appraisal designation” หลาย
ประการ โดยเป็นอักษรย่อตามหลังชื่อนักประเมิน ซึ่ง
เป็นเครื่องชี้หรือสัญลักษณ์แสดงให้เห็นถึงสถานะด้าน
การศึกษาอบรม ความรู้ความเข้าใจ ประสบการณ์และ
ความสามารถของผู้ประเมิน ที่สำคัญได้แก่

3.1 เกียรติวิชาชีพ MAI (Member of the Appraisal Institute = General Associate Membership)

จะมอบให้แก่ผู้ประเมินที่มีประสบการณ์ในการ
ประเมินค่าทรัพย์สินด้านพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม
ที่อยู่อาศัย และทรัพย์สินอื่นๆ รวมทั้งผู้ที่ทำหน้าที่ให้
คำปรึกษาแนะนำแก่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีสิทธิได้
รับมอบเครื่องหมายนี้ จะต้องมีความสมบูรณ์สำคัญได้แก่

การศึกษา : จบปริญญาตรี ต้องผ่านการเรียน
ด้านการประเมินอย่างน้อย 380 ชั่วโมง ผ่านการทดสอบ
ความรู้ด้านหลักการประเมิน การเขียนรายงานประเมิน
การวิเคราะห์ และมาตรฐานวิชาชีพการประเมิน

ประสบการณ์ : ต้องมีประสบการณ์ประเมิน
อย่างน้อย 6,000 ชั่วโมง และประสบการณ์เฉพาะด้าน
การประเมิน 3,000 ชั่วโมง และมีหลักฐานการจัดทำ
รายงานการประเมิน ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อ
รายได้ ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการให้ความเห็น
ถึงมูลค่าประเมินโดยพิจารณาจากกายภาพ กระแส
รายได้ หรือระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ
ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

3.2 เกียรติวิชาชีพ SRA (Senior Residential Appraiser = Residential Associate Membership)

จะมอบให้แก่ผู้ประเมินอาชีพที่มีประสบการณ์
ในการประเมินค่าทรัพย์สินด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะ
ผู้มีสิทธิได้รับมอบเครื่องหมายนี้ จะต้องมีความสมบูรณ์
สำคัญ ต่อไปนี้

การศึกษา : จบปริญญาตรี ต้องผ่านการเรียน
ด้านการประเมินอย่างน้อย 181 ชั่วโมง และผ่านการ
ทดสอบความรู้ด้านหลักการประเมิน การเขียนรายงาน
ประเมิน การวิเคราะห์ และมาตรฐานวิชาชีพการประเมิน

ประสบการณ์ : ต้องมีประสบการณ์ประเมิน
อย่างน้อย 4,000 ชั่วโมง และประสบการณ์การประเมิน

เฉพาะด้านที่อยู่อาศัย 2,000 ชั่วโมง และมีหลักฐานการจัดทำรายงานการประเมิน ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการให้ความเห็นถึงมูลค่าประเมินโดยพิจารณาจากกายภาพ หรือระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัย

3.3 เกียรติวิชาชีพ SRPA (Senior Real Property Appraiser)

เป็นเกียรติบัตรระดับสูง ที่จะมอบให้แก่ผู้ประเมินที่มีประสบการณ์ในการประเมินค่าทรัพย์สินด้านพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และทรัพย์สินอื่นๆ รวมทั้งผู้ที่ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีสิทธิได้รับมอบเครื่องหมายนี้ จะต้องมีความสมบูรณ์ครบถ้วนได้แก่

การศึกษา : จบปริญญาตรี ต้องผ่านการเรียนด้านการประเมิน ผ่านการทดสอบความรู้ด้านหลักการประเมิน การเขียนรายงานประเมิน การวิเคราะห์ และมาตรฐานวิชาชีพการประเมิน

ประสบการณ์ : ต้องมีประสบการณ์ประเมินและอย่างน้อยครั้งหนึ่งเป็นการประเมินค่าทรัพย์สินที่ก่อรายได้ และมีหลักฐานการจัดทำรายงานการประเมิน ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อรายได้ ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการให้ความเห็นถึงมูลค่าประเมินโดยพิจารณาจากกายภาพ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ กระจายได้ และค่าเสื่อมจากอายุและการใช้งาน ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

4. การจัดหลักสูตรการอบรมและสัมมนา

Appraisal Institute นับเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในด้านการให้การศึกษาระดับสากลแก่สมาชิกและผู้สนใจด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยได้จัด หลักสูตรการอบรมและสัมมนาทั้งในระดับพื้นฐาน เพื่อผู้สนใจทั่วไปและผู้ประเมินใหม่ และในระดับก้าวหน้าสำหรับผู้ประกอบอาชีพแล้ว ที่ต้องการยกระดับวิชาชีพตนเองให้สูงขึ้นในลักษณะของการศึกษาต่อเนื่อง เพื่อการเลื่อนฐานะวิชาชีพ

การอบรมและสัมมนาหลักสูตรต่างๆ นี้ จัดขึ้น

ตามเมืองต่างๆ ทั่วประเทศ ตัวอย่างเช่น

4.1 หลักสูตร Basic Appraisal Principles

เป็นหลักสูตรพื้นฐาน ใช้เวลาอบรม 4 วัน โดยมีเนื้อหาสำคัญได้แก่ ได้แก่ real property concepts and characteristics, legal considerations, influences on real estate values, types of value, economic principles, real estate markets and analysis, highest and best use, and ethical considerations

4.2 หลักสูตร Basic Appraisal Procedures

เป็นหลักสูตรพื้นฐานอบรม 4 วัน สำหรับผู้เริ่มก้าวสู่วิชาชีพการประเมิน มีเนื้อหาสำคัญได้แก่ กระบวนการประเมินค่าทรัพย์สิน (เช่น การกำหนดประเด็นปัญหาและวัตถุประสงค์ การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการทำความเข้าใจ) แนวทางหรือวิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน 3 วิธี ได้แก่ income capitalization, cost, และ sales comparison approach การศึกษากรณีการประเมินทรัพย์สินแบบต่างๆ และการฝึกการจัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน

4.3 หลักสูตรการอบรมเพื่อสมัครรับเกียรติบัตรวิชาชีพ SRA (Senior Residential Appraiser)

เป็นหลักสูตรอบรมที่แบ่งเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ระดับที่ 1 รวม 118 ชั่วโมง ประกอบด้วยหลักสูตรย่อย ได้แก่ Basic Appraisal Principles (32 ชั่วโมง) Basic Appraisal Procedures (32 ชั่วโมง) Residential Case Study (39 ชั่วโมง) National Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) (15 ชั่วโมง) และระดับที่ 2 รวม 48 ชั่วโมง ประกอบด้วยหลักสูตรย่อยได้แก่ Business Practices and Ethics (8 ชั่วโมง) Advanced Residential Form and Narrative Report Writing (40 ชั่วโมง)

5. การให้บริการห้องสมุดประจำสมาคม

Appraisal Institute มีห้องสมุดประจำสมาคมที่ใหญ่มาสมาคมหนึ่ง เรียกชื่อว่า The Y.T. and Louise Lee Lum Library โดยห้องสมุดนี้ มีทั้งหนังสือ วารสาร เอกสารรายงานการวิจัย หนังสืออ้างอิง และบริการ

ข้อมูลข่าวสารแก่ทั้งผู้ที่เป็นสมาชิกและผู้สนใจทั่วไปที่ไม่ได้เป็นสมาชิก โดยสมาชิกจะได้รับบริการพิเศษและฟรี เช่น การค้นหาบทความด้านการประเมินที่พิมพ์ใน **The Appraisal Journal** จากระบบฐานข้อมูลคอมพิวเตอร์พร้อมทั้งการดาวน์โหลดเนื้อหาได้ การค้นหาข้อมูลประเมินในเชิงการพาณิชย์ อาทิเช่น **The Appraisal Institute Residential Database (AIRD) and Commercial Database** เป็นต้น ในขณะที่ผู้มิได้เป็นสมาชิกจะได้รับบริการที่จำกัดกว่า

6. การส่งเสริมมาตรฐานวิชาชีพ และจรรยาบรรณของผู้ประเมิน

6.1 จรรยาบรรณวิชาชีพ (Codes of Professional Ethics)

Appraisal Institute ได้ให้ความสำคัญอย่างสูงในเรื่อง มาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณของผู้ประเมิน โดยที่สมาชิกทุกคนของสมาคม จะต้องตกลงปฏิบัติตาม **“จรรยาบรรณวิชาชีพ” (Codes of Professional Ethics)** ซึ่งมีการจัดทำขึ้นเป็นเอกสาร เพื่อควบคุมวินัยของผู้ประเมิน ทั้งนี้ เพราะตระหนักว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นแหล่งกำเนิดความมั่งคั่งของประเทศ ดังนั้น ผู้เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นผู้ชาย รัฐบาล นักลงทุน ผู้ซื้อ ผู้จัดการทรัพย์สิน ต่างก็จำเป็นต้องพึ่งพาการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินที่เป็นกลาง ไม่มีอคติ มีข้อมูลและการวิเคราะห์ที่เชื่อถือได้

6.2 มาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพการประเมิน (Standards of Professional Appraisal Practice)

นอกจากสมาชิกต้องยึดมั่นในจรรยาบรรณวิชาชีพ แล้ว ยังต้องดำเนินการตาม **“มาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพการประเมิน” (Standards of Professional Appraisal Practice)** ซึ่งกำหนดหลักการและวิธีการในการประเมิน การทบทวนผลการประเมิน การให้บริการคำปรึกษา และแนวทางปฏิบัติต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน ทั้งนี้ ผู้ฝ่าฝืน จะต้องได้รับการลงโทษทางวินัย โดยสมาคม จะมีหน่วยงานที่ดำเนินการด้านนี้โดยตรงเรียกว่า **The Ethics Administration Division และ The Appellate Division**

นอกจากนี้ สมาคม ยังมี **The Appraisal Standards Council** ที่จะทำหน้าที่ในการพิจารณาปรับปรุงเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการประเมินและจรรยาบรรณวิชาชีพให้สอดคล้องกับภาวะตลาดและสิ่งแวดล้อมที่แปรเปลี่ยนอย่างรวดเร็ว ซึ่งปัจจุบัน สมาคมได้ใช้มาตรฐานกลางที่เรียกว่า **The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)** ประกอบด้วย 10 มาตรฐาน ที่กำหนดโดย **“มูลนิธิการประเมินค่าทรัพย์สิน” (The Appraisal Foundation)** รายละเอียดดูได้จาก www.appraisalfoundation.org.

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทของ Appraisal Institute ดูได้จาก Website <http://www.appraisalinstitute.org>

จากที่ผมเล่ามาทั้งหมดนี้ ท่านทั้งหลายคงเห็นแล้วว่า Appraisal Institute ของสหรัฐอเมริกา มีพัฒนาการมายาวนาน และมีบทบาทอย่างกว้างขวางในการเสริมสร้างความรู้วิชาการและความก้าวหน้าในวิชาชีพการประเมินทั้งในสหรัฐอเมริกาและประเทศอื่นๆ อีกหลายประเทศทั่วโลก

สำหรับประเทศไทยเรา ผมเห็นว่า มีหลายเรื่องที่ผมเอ่ยมานี้ สมาคมผู้ประเมินของไทยทั้ง 2 สมาคมก็ได้ดำเนินการแล้ว เช่น การจัดการศึกษาอบรม การจัดทำมาตรฐานการประเมิน การจัดทำวารสารและเว็บไซต์สมาคม เป็นต้น และในวันนี้ ก็กำลังร่วมมือกันที่จะดำเนินการ **“จัดสอบวัดความรู้เพื่อจัดระดับผู้ประเมิน”** ซึ่งนับว่าเป็นการก้าวไปอีกระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ก็ยังมีบางเรื่องที่สมาคมผู้ประเมินของไทยรวมทั้งผู้เกี่ยวข้องกับการประเมินภาครัฐ น่าจะพิจารณาประยุกต์ใช้และพัฒนาต่อไป เช่น การจัดทำตำราการประเมินมาตรฐาน การอบรมและจัดสอบเพื่อมอบเกียรติบัตรวิชาชีพแก่ผู้ประเมิน การพัฒนาระบบฐานข้อมูลการประเมินกลาง การสอบรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการประเมินจากรัฐ เป็นต้น ซึ่งเรื่องเหล่านี้ จะช่วยให้มาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินของไทยมีการพัฒนาก้าวหน้ายิ่งขึ้น ได้รับการยอมรับนับถือจากทุกฝ่ายมากขึ้น และยกระดับสู่มาตรฐานสากล ไม่ด้อยไปกว่าชาติใดๆ ในโลก