



การเป็นนักประเมินอาชีพ ในสหรัฐอเมริกา

(The Professional Appraisers in USA)

การประกอบอาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกา มีมายาวนานและนับว่ามีระบบและมาตรฐานวิชาชีพที่ก้าวหน้ากว่าของประเทศไทยมาก บทความนี้ จึงมุ่งสรุปสาระสำคัญเบื้องต้นเกี่ยวกับการเป็นนักประเมินอาชีพในสหรัฐอเมริกา (ที่เผยแพร่ในเว็บของ [The Appraisal Foundation](http://www.appraisalfoundation.org/) <http://www.appraisalfoundation.org/>) เพื่อเป็นกรณีศึกษาหนึ่ง และเป็นแนวทางการดำเนินการพัฒนาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินของไทยต่อไป

1. นักประเมินคือใคร (What is an appraiser?)

นักประเมินเป็นผู้ที่สำรวจ วิเคราะห์ข้อมูลและจัดทำรายงานความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ โดยอาจจะเป็นผู้ที่เชี่ยวชาญในแต่ละสาขาของวิชาชีพการประเมิน ดังนี้

1) การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Real Property appraisal) ได้แก่การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ซึ่งนักประเมินอาจจะเลือกความเชี่ยวชาญพิเศษในแต่ละด้าน เช่น ที่ดิน ที่อยู่อาศัย โรงแรม อาคารสำนักงาน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น

2) การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Personal Property appraisal) ได้แก่การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลทุกประเภท เช่น ภาพจิตรกรรม ศิลปวัตถุ โบราณวัตถุ เพชรพลอย เครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ เป็นต้น

3) การประเมินค่าธุรกิจ (Business Valuation) ได้แก่การประเมินค่าธุรกิจหรือกิจการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินทั้งที่เป็นรูปธรรม (tangible assets) เช่น อุปกรณ์ อาคาร เป็นต้น และที่เป็นนามธรรม (intangible assets) เช่น ชื่อเสียงบริษัท โลโก้บริษัท เป็นต้น

4) การประเมินแบบเหมารวม (Mass Appraisal) ได้แก่การประเมินอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์หลายประเภทรวมกันไป โดยใช้เทคนิคหรือสูตรการประเมินที่ได้รับความเชื่อถือกันโดยทั่วไป

2. ภาครัฐควบคุมดูแลนักประเมินหรือไม่ (Does the federal government regulate appraisers?)

ปัจจุบัน รัฐบาลมีการควบคุมเฉพาะนักประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Real Property appraisers) โดยอำนาจการควบคุมอยู่กับแต่ละมลรัฐ ที่จะออก “ใบอนุญาตวิชาชีพ” (licenses) หรือ “ประกาศนียบัตร” (certificates) นอกจากนี้ ในแต่ละรัฐจะมี “คณะกรรมการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์”

(State Real Property Appraisal Board) ทำหน้าที่ในการดูแลจรรยาบรรณของผู้ประเมินด้วย

3. จะเป็นนักประเมินได้อย่างไร (How to become an appraiser?)

การที่บุคคลใดจะทำหน้าที่เป็นนักประเมินได้นั้น ผู้นั้น จะต้องศึกษาเรียนรู้วิชาการด้านการประเมิน และต้องมีประสบการณ์การทำงานจริงระยะเวลาหนึ่งด้วย นอกจากนี้ หากนักประเมินผู้ใดต้องการได้รับ “ใบอนุญาตหรือใบรับรองประกอบวิชาชีพประเมินจากรัฐ” (state licensed or certified in real property) หรือหากใครต้องการเป็นนักประเมินที่ได้รับ “เกียรติบัตรทางวิชาชีพจากสมาคมวิชาชีพประเมิน” (“designated” by an appraisal organization) ก็จะต้องผ่านการสอบข้อเขียนด้วย

อนึ่ง The Appraiser Qualifications Board (AOB) ของมูลนิธิการประเมินทรัพย์สิน (The Appraisal Foundation) ได้เสนอแนะมาตรฐานขั้นต่ำของการออก “ใบอนุญาตหรือใบรับรองประกอบวิชาชีพประเมินจากรัฐ” ดังนี้

	ประสบการณ์ทำงาน	การศึกษาอบรม	การสอบ
• ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพประเมินค่าที่อยู่อาศัย (Licensed Residential)	2,000 ชั่วโมง	90 ชั่วโมง	ต้องมี
• ประกาศนียบัตรวิชาชีพประเมินค่าที่อยู่อาศัย (Certified Residential)	2,500 ชั่วโมง	120 ชั่วโมง	ต้องมี
• ประกาศนียบัตรวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินทั่วไป (Certified General)	3,000 ชั่วโมง	180 ชั่วโมง	ต้องมี

หมายเหตุ : 1) นักประเมินที่ได้รับใบอนุญาตวิชาชีพประเมินจากรัฐ (State Licensed Appraiser) จะได้รับอนุญาตให้ประเมินที่อยู่อาศัยมูลค่าถึง \$1 ล้าน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มูลค่าถึง \$250,000.
2) นักประเมินที่ได้รับใบประกาศนียบัตรวิชาชีพประเมินที่อยู่อาศัยจากรัฐ (State Certified Residential) สามารถ ประเมินที่อยู่อาศัยมูลค่าไม่จำกัด
3) นักประเมินที่ได้รับใบประกาศนียบัตรวิชาชีพประเมินทั่วไปจากรัฐ (State Certified General) สามารถ ประเมินทรัพย์สินทุกประเภทมูลค่าไม่จำกัด

4. จำเป็นต้องได้รับปริญญาในการเป็นนักประเมินหรือไม่ (Do I need a college degree to become an appraiser?)

ในปัจจุบัน นักประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่จำเป็นต้องจบการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านประเมินโดยตรง แต่เขาสามารถเป็นนักประเมินโดยการศึกษาบรรมจากสมาคมประเมิน หรือการเรียนในหลักสูตรอบรมจากโรงเรียนหรือมหาวิทยาลัย

5. เกียรติบัตรทางวิชาชีพจากสมาคมวิชาชีพประเมินคืออะไร (What is an appraisal “designation”?)

เกียรติบัตรทางวิชาชีพประเมิน (appraisal designation) จะมอบโดยสมาคมวิชาชีพประเมินให้แก่ นักประเมินที่เป็นสมาชิกของสมาคมและผ่านการศึกษาบรรมหลักสูตรการประเมินของสมาคม และมีคุณสมบัติอื่นๆที่สมาคมกำหนดสมาคมเหล่านี้ ได้แก่ The Appraisal Institute, American Society of Appraisers, National Association of Independent Fee Appraisers เป็นต้น

6. ทำไมนักประเมินจึงควรเป็นสมาชิกสมาคมประเมิน (Why should I join a professional appraisal organization?)

นักประเมินควรเป็นสมาชิกสมาคมวิชาชีพประเมิน เนื่องจากจะทำให้มีการเรียนรู้ระหว่างสมาชิกอื่น และมีโอกาสร่วมการประชุมสัมมนาและติดตามความรู้และสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์และกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

7. มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินคืออะไร (What is The Appraisal Foundation?)

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นองค์กรการศึกษาที่สร้างขึ้นโดยไม่มุ่งหวังผลกำไร (a non-profit educational organization) เพื่อการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพการประเมิน (professional appraisal standards) และการยกระดับคุณสมบัติของนักประเมิน (appraiser qualifications) ให้สูงขึ้น ทั้งนี้ โดยผ่านการดำเนินงานของ 2 บอร์ดได้แก่ The Appraiser Qualifications Board (AQB) และ The Appraisal Standards Board (ASB).

The Appraisal Standards Board (ASB) ได้จัดทำมาตรฐานการวิชาชีพการประเมิน ที่เรียกว่า The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) ซึ่งได้รับความเชื่อถือและยอมรับกันโดยทั่วไปจากสมาคมประเมิน และนักประเมิน

8. ใครต้องการนักประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ (What is the demand for qualified real property appraisers?)

ในตลาดมีผู้ต้องการทราบมูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เช่น สถาบันการเงิน ต้องการทราบมูลค่าประเมิน เพื่อใช้เป็นฐานการกำหนดวงเงินกู้ และใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น ในการจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ นักกฎหมาย ต้องการทราบมูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการยุติข้อพิพาทเกี่ยวกับทรัพย์สิน บริษัทประกัน เพื่อการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของทรัพย์สินเพื่อการเสียภาษี การตั้งราคาขาย ผู้ซื้อต้องการทราบมูลค่าประเมิน เพื่อจะได้เจรจาซื้อในราคาที่เหมาะสม เป็นต้น