



สมาคมนักประเมินราคา แห่ง อาเซียน¹ The ASEAN Valuers Association

สมาคมนักประเมินราคาแห่งอาเซียน (AVA) เกิดขึ้นจากความร่วมมือของประเทศต่างๆ ในอาเซียน ตกลงกันเมื่อปี 2519 ที่ต้องการสร้างสันติภาพ ความรุ่งเรืองและความร่วมมือกันในภูมิภาคอาเซียน การขยายตัวทางเศรษฐกิจของอาเซียน ทำให้มีความต้องการสถาบันการประเมินราคาทรัพย์สินมากขึ้น เพื่อต้องการทราบราคาทรัพย์สินการดำเนินธุรกรรมต่างๆ เนื่องจากการประเมินราคาทรัพย์สินในภูมิภาคอาเซียนมีระบบที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ จึงต้องมีการประชุมแลกเปลี่ยนข้อมูล เพื่อสร้างความก้าวหน้าทางวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นในระหว่างประเทศ จึงมีการก่อตั้งสมาคมนักประเมินราคาแห่งอาเซียน เมื่อเดือนมิถุนายน 2524 โดยรัฐบาลประเทศมาเลเซีย ประสานงานกับประเทศต่างๆ ในกลุ่มอาเซียน 5 ประเทศ คือ ประเทศไทย ฟิลิปปินส์ มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย (ต่อมาประเทศบรูไน และเวียดนามได้สมัครเป็นสมาชิก ปัจจุบันจึงมีสมาชิกทั้งหมด 7 ประเทศ) เพื่อจัดการประชุมนักประเมินราคาทรัพย์สินแห่งอาเซียนขึ้น ครั้งที่ 1 ที่กรุงกัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย โดยตัวแทนประเทศต่างๆ มีมติร่วมกันให้จัดตั้ง สมาคมนักประเมินราคาแห่งอาเซียนขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้²

1. เสริมสร้างความสัมพันธ์ ความร่วมมือ และความเข้าใจอันดีระหว่างนักประเมินในกลุ่ม

ประเทศอาเซียน

2. เพื่อจัดเตรียมโครงสร้างขององค์การ เพื่อความร่วมมือในภูมิภาค ในการศึกษาวิจัยการประเมินค่าทรัพย์สินระหว่างกลุ่มประเทศอาเซียน ตามความต้องการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของภูมิภาค โดยเฉพาะอย่างยิ่งเพื่อ

2.1 จัดเตรียมโครงสร้างขององค์การประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันการศึกษาคุณวุฒิวิจัย และองค์การอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกันในประชาชาติอาเซียน ให้สามารถประสานกิจกรรมร่วมกันและดำเนินโครงการช่วยเหลือร่วมมือกัน

2.2 เตรียมสร้างการวิจัยและการศึกษากการประเมินค่าทรัพย์สินระหว่างประชาชาติอาเซียน

2.3 เสริมสร้างการแลกเปลี่ยนและเผยแพร่ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และกฎหมายภาษีที่ดิน ระบบประเมินและการพัฒนามาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน ในประชาชาติอาเซียน

2.4 จัดพิมพ์วารสาร ข่าวสาร หรือรายงานประจำปีเพื่อส่งเสริมวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

2.5 จัดประชุม อภิปราย หรือสัมมนา เพื่อส่งเสริมวัตถุประสงค์ดังกล่าว

3. ร่วมมือกับนานาชาติ ภูมิภาค ชาติ และองค์การอื่นๆ เพื่อส่งเสริมวัตถุประสงค์ ดังกล่าวข้างต้น

¹ ขอขอบคุณ รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ผู้อำนวยการโครงการธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์สิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และคุณวันชัย ตันชัยสกุล เลขาธิการ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ให้ข้อมูลประกอบการเขียนบทความนี้

² Constitution of the ASEAN Valuers Association, The third ASEAN Valuers Congress, Indonesia 1985.

นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดและประกาศใช้ ธรรมนูญของสมาคม ซึ่งแบ่งเป็นหมวดต่างๆ ได้ 11 หมวด โดยมีข้อบังคับสมาคม³ ซึ่งสามารถสรุป เนื้อหาที่สำคัญดังนี้

1. สมาชิกของสมาคมประกอบด้วย 3 ประเภทคือ ประเภทสถาบัน ได้แก่ องค์กรที่เป็น สมาชิกวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในกลุ่ม ประเทศอาเซียน ประเภทบุคคลได้แก่ สมาชิก วิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินผู้เป็นพลเมืองของ กลุ่มประเทศอาเซียน รวมถึงนักประเมินราคาใน ภาครัฐราชการ ธุรกิจ และนักวิชาการประเมินราคา ทรัพย์สิน และประเภทกิตติมศักดิ์ ได้แก่ บุคคลผู้ มีสร้างคุณประโยชน์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือได้ให้ความช่วยเหลือที่สำคัญตามวัตถุประสงค์ ของสมาคม

2. โครงสร้างสมาคมประกอบด้วย

2.1 สมัชชาซึ่งประกอบด้วยสมาชิก ทั้งหมดของสมาคมจะมีการประชุม 2 ปีต่อหนึ่งครั้ง โดยสถานที่ประชุมจะได้หมุนเวียนไประหว่างประเทศ สมาชิกที่สมัชชากำหนด และประเทศสมาชิกผลัด เปลี่ยนกันเป็นประธานจัดการประชุม ตั้งแต่ก่อตั้ง สมาคมมีการประชุมกันแล้วทั้งหมด 13 ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ 1	ที่ ประเทศมาเลเซีย	(ปี พ.ศ. 2524)
ครั้งที่ 2	ที่ ประเทศสิงคโปร์	(ปี พ.ศ. 2526)
ครั้งที่ 3	ที่ ประเทศอินโดนีเซีย	(ปี พ.ศ. 2528)
ครั้งที่ 4	ที่ ประเทศไทย	(ปี พ.ศ. 2530)
ครั้งที่ 5	ที่ ประเทศฟิลิปปินส์	(ปี พ.ศ. 2532)
ครั้งที่ 6	ที่ ประเทศมาเลเซีย	(ปี พ.ศ. 2533)
ครั้งที่ 7	ที่ ประเทศสิงคโปร์	(ปี พ.ศ. 2535)
ครั้งที่ 8	ที่ ประเทศอินโดนีเซีย	(ปี พ.ศ. 2537)
ครั้งที่ 9	ที่ ประเทศไทย	(ปี พ.ศ. 2539)
ครั้งที่ 10	ที่ ประเทศฟิลิปปินส์	(ปี พ.ศ. 2541)
ครั้งที่ 11	ที่ ประเทศบรูไน	(ปี พ.ศ. 2543)

ครั้งที่ 12 ที่ ประเทศเวียดนาม (ปี พ.ศ. 2545)

ครั้งที่ 13 ที่ ประเทศมาเลเซีย (ปี พ.ศ. 2547)

ในครั้งที่ 14 จะจัดประชุมที่ประเทศสิงคโปร์ใน ปี พ.ศ. 2549 ซึ่งในทางปฏิบัติก่อนมีการจัดประชุม สมาคมนักประเมินราคาแห่งอาเซียน กลุ่มประเทศ สมาชิกมีการประชุมกันล่วงหน้า 1 ปี (Pre Congress Meeting) เพื่อกำหนดวันเวลา สถานที่ และหัวข้อ ของการประชุม ซึ่งในการประชุมเตรียมการจัด ประชุมสมาคมฯ ครั้งที่ 13 ประเทศสมาชิกได้มีมติ ให้ประเทศไทย เป็นเจ้าภาพในเดือนตุลาคม ปี 2546 ที่กรุงเทพมหานคร

2.2 สมัชชามีอำนาจหน้าที่คือ กำหนด นโยบายทั่วไปของสมาคม เลือกตั้งเจ้าหน้าที่ของ สมาคม แปรญัตติต่างๆ ตามธรรมนูญสมาคม พิจารณายกเลิกข้อบังคับที่ตราไว้ กำหนดสถานที่ ประชุมของสมัชชาในครั้งต่อไป และปฏิบัติหน้าที่ใน การเสริมสร้าง ป้องกันและรักษาและผลประโยชน์ ของสมาคมฯ และวิชาชีพ

2.3 องค์กรประชุมของสมัชชาคือ ตัวแทน ของประเทศสมาชิกอาเซียนทั้งหมด

บทบาทของสมาคมนักประเมินราคา แห่งอาเซียน ต่อประเทศไทย

1. การก่อตั้งสมาคมวิชาชีพด้านการ ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

ในอดีตการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเพียง หน่วยงานหนึ่งในธนาคารพาณิชย์เท่านั้น ธนาคาร ต้องการทราบราคาทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในการ พิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นนักประเมินราคา ส่วนมากจะเป็นพนักงานของธนาคาร จะมีนักประเมิน ราคาอิสระส่วนหนึ่งที่ปฏิบัติงานในสาขาของบริษัท ประเมินต่างประเทศที่เข้ามาปฏิบัติงานในไทยเท่านั้น หลังจากมีการประชุมก่อตั้งสมาคมนักประเมินราคา แห่งอาเซียนขึ้น ตัวแทนในประเทศไทยได้รวมตัวกัน ประชุมแลกเปลี่ยนข้อมูลประสบการณ์ และความรู้

³ Constitution of the ASEAN Valuers Association, The third ASEAN Valuers Congress, Indonesia 1985.

ทางวิชาชีพอย่างไม่เป็นทางการ ทางภาครัฐโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (เดิมชื่อสำนักงานกลางกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน) เป็นตัวแทนประเทศไทยเข้าร่วมประชุม หลังจากนั้นผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินราคาได้รวมกันก่อตั้ง “สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” ในปี พ.ศ. 2529 เพื่อพัฒนาวิชาชีพประเมินราคาในประเทศไทย และประสานงานกับสมาคมนักประเมินราคาแห่งอาเซียน ในการกำหนดบทบาทของนักประเมินราคาให้ชัดเจน และพัฒนาวิชาชีพประเมินราคาให้ทันกับความต้องการในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากบริษัทประเมินราคาเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา ตามการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์

2. การแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

ในการจัดประชุมทุกครั้งตัวแทนประเทศต่างๆ ในภูมิภาคอาเซียนจะเสนอผลงาน และองค์ความรู้ทางวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเทศ รวมถึงกฎระเบียบข้อบังคับและระบบภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สมาชิกได้รับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงในแต่ละประเทศ ประเทศไทยได้นำความรู้เหล่านี้ เพื่อใช้ในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย รวมถึงในอดีตตัวแทนจากประเทศไทยไปศึกษาด้านการประเมินราคาในประเทศอาเซียนซึ่งมีความก้าวหน้าสูงกว่า เช่น ในสิงคโปร์และมาเลเซีย ในปัจจุบันสมาคมนักประเมินราคาแห่งอาเซียน มีความร่วมมือในการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้เพิ่มเติม คือ สมาชิกสมาคมในประเทศต่างๆ สามารถเข้าฝึกอบรมหลักสูตรด้านการประเมินราคาในประเทศสมาชิกอื่นที่จัดขึ้นโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายฝึกอบรม ซึ่งทางสมาคมฯ จะจำกัดสมาชิกจำนวนหนึ่งจากแต่ละประเทศ โครงการความร่วมมือนี้จะเริ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2548 เริ่มจากประเทศ

มาเลเซียจะจัดฝึกอบรมด้านการประเมินราคาเป็นเวลา 2 เดือน ทางประเทศไทยวางแผนจัดส่งบุคลากรไปร่วมฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ด้านการประเมินราคาในครั้งนี้ด้วย

3. การพัฒนามาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ตามมติที่ประชุมรัฐมนตรีเศรษฐกิจอาเซียน (AEM) และที่ประชุมสุดยอดผู้นำอาเซียนในการเจรจาเปิดตลาดการค้าบริการในอาเซียนในรอบที่ 3 ปี 2545 - 2547 มีข้อผูกพันที่ประเทศไทยต้องเปิดบริการ 5 สาขาหลักให้เพิ่มขึ้นซึ่งหนึ่งในนั้นคือ การบริการธุรกิจประกอบด้วยวิชาชีพต่างๆ เช่น บัญชี ภาษีอากร วิศวกรรม สถาปัตยกรรม วิชาชีพเหล่านี้สามารถให้บริการข้ามพรมแดนโดยไม่มีข้อจำกัด และจะทยอยเปิดตลาดให้นักลงทุนอาเซียนจัดตั้งสถานประกอบการ รวมทั้งให้บุคลากรอาเซียนทำงานในธุรกิจดังกล่าวได้มากขึ้น ส่วนการเปิดตลาดเชิงลึกจะมีการเจรจาในปี 2548 ต่อไป⁴ การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาชีพหนึ่งซึ่งอยู่ในสาขาบริการธุรกิจที่ต้องมีการเปิดตลาดบริการให้ประเทศสมาชิกอาเซียนสามารถให้บริการในประเทศอื่นได้ ตัวแทนประเทศสมาชิกในภูมิภาคอาเซียนจึงได้ร่วมกันร่างมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในภูมิภาคอาเซียน เพื่อให้สมาชิกในภูมิภาคได้ใช้มาตรฐานเดียวกัน การลงทุนและการทำงานระหว่างประเทศจะสะดวกรวดเร็วขึ้น ขณะนี้ร่างมาตรฐานและจรรยาบรรณใกล้เคียงเสร็จสมบูรณ์แล้ว (อยู่ระหว่างการเสนอให้ประเทศสมาชิกพิจารณา) คาดว่า จะประกาศใช้หลังจากมีการประชุมสมาคมฯ ครั้งที่ 14 ที่ประเทศสิงคโปร์ในปี พ.ศ. 2549 ซึ่งมาตรฐานและจรรยาบรรณของสมาคมนักประเมินราคาแห่งอาเซียน จะมีผลโดยตรงที่ทำให้สมาชิกในภูมิภาคอาเซียนสามารถทำงานประเมินราคาในประเทศสมาชิกอื่นๆ ได้ ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณดังกล่าวร่วมกัน

⁴ www.dtn.moc.go.th

