



## บทบาทของ



# THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS RICS

### 1. ประวัติสังเขปของ The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

สถาบัน The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ได้เริ่มก่อตั้งขึ้นในปีคริสต์ศักราช 1868 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนวิชาชีพด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินทุกประเภท การบริหาร การก่อสร้างอาคาร และการศึกษาและป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการส่งเสริมการศึกษา การยกระดับมาตรฐานการศึกษา มาตรฐานวิชาชีพ และจริยธรรมจรรยาบรรณ ในการประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งเป็นศูนย์รวมข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับสมาชิกและผู้สนใจทั่วไป

ในปี ค.ศ. 2004 RICS มีสมาชิก ประมาณ 110,000 คน ใน 120 ประเทศทั่วโลก และยังสามารถสนับสนุนสถาบันการศึกษาโดยได้รับรองหลักสูตรในสถาบันการศึกษากว่า 400 หลักสูตร ทั่วโลก อีกทั้งยังมีผลงานวิจัยทางวิชาการ 500 เรื่องต่อปี RICS ได้ประสานงานเพื่อแลกเปลี่ยนความรู้ทางวิชาการกับสมาคมวิชาชีพต่างๆ ใน 50 ประเทศทั่วโลก

เครือข่ายความร่วมมือทางวิชาการ รวมทั้งสมาชิกของ RICS นั้น มีอยู่ทั่วโลก โดยแบ่งออกตามพื้นที่ ดังนี้ ภาคพื้นแอฟริกา ภาคพื้นอเมริกา ภาคพื้นเอเชียแปซิฟิก ภาคพื้นอังกฤษ ภาคพื้นยุโรป ภาคพื้นตะวันออกกลาง ภาคพื้นไอร์แลนด์เหนือ ภาคพื้น

มหาสมุทร (ประเทศออสเตรเลีย และประเทศนิวซีแลนด์) และภาคพื้นสก๊อตแลนด์

RICS ได้จัดแบ่งคณะกรรมการบริหารในเชิงวิชาการเป็นจำนวน 16 คณะ (Faculties) ดังนี้

1) **ศิลปะและวัตถุโบราณ (Arts and antiques)** การประเมินค่าภาพศิลปะ การซื้อขาย และการบริหารจัดการวัตถุโบราณ

2) **การสำรวจอาคาร (Building surveying)** การบริหารจัดการ การออกแบบ และการดูแลรักษา การตรวจสอบสภาพและการวินิจฉัยสภาพของอาคาร

3) **ทรัพย์สินประเภทพาณิชย์กรรม (Commercial property)** การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม การเป็นตัวแทนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และการเป็นตัวแทนของผู้เช่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทพาณิชย์กรรมเพื่อการลงทุน และการให้คำปรึกษาเพื่อหาข้อยุติแก้ไขข้อโต้แย้งที่เกิดขึ้น

4) **การก่อสร้าง (Construction)** การบริหาร การก่อสร้างอาคาร การประมาณการค่าก่อสร้าง การควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงและการบริหารจัดการสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง

5) **การให้คำปรึกษาเพื่อหาข้อยุติในกรณีมีความขัดแย้ง (Dispute resolution)** การแก้ไขข้อขัดแย้งในเรื่องอสังหาริมทรัพย์ การตัดสินโดย

อนุญาตต่อตุลาการ การประนีประนอม และการเป็นพยานผู้ทรงคุณวุฒิ

**6) สิ่งแวดล้อม (Environment)** การบริหารและการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

**7) การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facilities management)** การบริหารทรัพยากรทางการภาพของอาคาร โดยมุ่งเน้นที่ประสิทธิผลและประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ

**8) การศึกษาเกี่ยวกับภูมิศาสตร์ (Geomatics)** การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน พื้นที่ว่างในอากาศ การสำรวจทางภูมิศาสตร์ อุทกศาสตร์ ทางทะเล และรวมถึงการจัดทำแผนที่

**9) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (Machinery and business assets)** การประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ การประกันภัยเครื่องจักร รวมถึงการคิดคำนวณภาษีของเครื่องจักรอุปกรณ์

**10) ที่ปรึกษาการบริหารจัดการ (Management consultancy)** การวางแผนบริหารจัดการธุรกิจ และการจัดทำแผนยุทธศาสตร์

**11) การบริหารจัดการเกี่ยวกับแร่ธาตุทางธรรมชาติและการจัดการวัสดุของเสีย (Minerals and waste management)** การวางแผนเกี่ยวกับการแบ่งแยกแร่ธาตุ การประเมินมูลค่าแร่ธาตุธรรมชาติ การคำนวณและการวางแผนภาษีเกี่ยวกับแร่ธาตุ การสัมปทาน การจัดการวัสดุของเสีย การขุดกลบที่ดินเพื่อฝังกากวัสดุของเสีย

**12) การวางผังเมืองและการพัฒนาเมือง (Planning and development)** รวมถึงการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืน เพื่อการก่อสร้างทางเข้าออก การวางแผนพัฒนาการขนส่ง และการวางแผนพัฒนาสาธารณูปโภค ซึ่งครอบคลุมถึงการบริหารจัดการแหล่งน้ำ ทั้งคลองแม่น้ำ และทะเล

**13) การบริหารโครงการ (Project management)** การวางแผนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการ การทำงานเป็นหมู่คณะทำงาน การควบคุมการพัฒนาโครงการให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

**14) ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย (Residential property)** การลงทุนและการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งของภาคเอกชนและภาครัฐ นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย

**15) การจัดการอสังหาริมทรัพย์ในชนบท (Rural)** การบริหารจัดการที่ดินในชนบท การประเมินมูลค่าที่ดินในชนบท อสังหาริมทรัพย์ประเภทเกษตรกรรม ป่าไม้ ฟาร์มปศุสัตว์ และการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในเขตชนบท

**16) การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Valuation)** การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ รวมถึงการประเมินมูลค่าธุรกิจเพื่อขาย หรือเพื่อการลงทุน

## 2. บทบาททั่วไปของ RICS

สำหรับบทบาทต่างๆ ของ RICS มีดังนี้

### 1. บทบาทการเผยแพร่ความรู้

#### ● ห้องสมุดของ RICS

RICS ได้จัดให้มีห้องสมุดที่มีหนังสือ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งนับได้ว่าเป็นห้องสมุดที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก

#### ● การจัดทำจุลสารและวารสาร

RICS ได้จัดทำพิมพ์และเผยแพร่บทความ รวมถึงรายงานความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับองค์ความรู้ทั้ง 16 คณะ ที่ได้กล่าวมาข้างต้น รวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งปัจจุบันได้จัดทำสื่อต่างๆ เป็นการประจำ ได้แก่

» **RICS Online** ([www.rics.org](http://www.rics.org)) เป็นเอกสารออนไลน์เผยแพร่ฟรีแก่ผู้สนใจทั่วไป มีเนื้อหาเกี่ยวกับสถานการณ์และแนวโน้มของวงการที่เกี่ยวข้องต่างๆ ประเด็นทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ

» **RICS Journals** ซึ่งได้จัดพิมพ์เอกสารที่เป็นประโยชน์ต่อวิชาชีพในหลากหลายรูปแบบ เช่น **RICS Business Magazine** เป็นวารสารรายเดือนที่มีบทความวิชาการเกี่ยวกับคณะต่างๆ ทั้ง 16 คณะ บทความด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สถานการณ์ แนวโน้มด้านเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเผยแพร่แก่สมาชิกเท่านั้น

» **RICS Books** ทาง RICS ได้จัดพิมพ์หนังสือต่างๆ มากมาย โดยหนังสือส่วนใหญ่ใช้เป็นหนังสือประกอบการเรียนการสอนในหลักสูตรต่างๆ หนังสือที่เป็นประโยชน์อย่างมากต่อวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น หนังสือ The Property Appraisal and Valuation Manual และหนังสือ Professional Practices and Professional Ethics เป็นต้น ซึ่งสามารถค้นหารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน [www.ricsbook.com](http://www.ricsbook.com)

## 2. บทบาทในการพัฒนาบุคลากรในวิชาชีพ

### ● การรับรองหลักสูตรการศึกษา

RICS มีบทบาทในการพัฒนาบุคลากรในวิชาชีพ โดยเป็นองค์กรที่อนุมัติรับรองหลักสูตรต่างๆ กว่า 400 หลักสูตร ในหลายประเทศทั่วโลก ทั้งในระดับปริญญาตรีและระดับปริญญาโท และจัดให้มีการควบคุมคุณภาพของหลักสูตรการเรียนการสอนในเนื้อหาวิชาต่างๆ นั้น อย่างเข้มงวด โดยกำหนดให้มีการตรวจสอบคุณภาพเป็นรายปี

### ● การจัดหลักสูตรการอบรมและสัมมนา

นอกจากการรับรองหลักสูตรในระดับปริญญาแล้ว RICS ยังจัดหลักสูตรการอบรมและสัมมนา

ระยะสั้น ทั้งในระดับพื้นฐาน เพื่อผู้สนใจทั่วไปและสมาชิกใหม่ และในระดับก้าวหน้าสำหรับผู้ประกอบอาชีพแล้ว ที่ต้องการยกระดับวิชาชีพตนเองให้สูงขึ้น ในลักษณะของการศึกษาต่อเนื่อง ทั้งนี้ การจัดหลักสูตรการอบรมและสัมมนานั้น จัดขึ้นในหลายประเทศทั่วโลก

### ● การรับสมัครสมาชิก

RICS จะมอบสมาชิกภาพให้แก่ผู้ผ่านการกลั่นกรองคุณสมบัติ ผู้สนใจสามารถแสดงความจำนงการสมัครสมาชิกผ่าน 4 ช่องทาง ดังนี้

» **Graduate** ช่องทางนี้ เป็นช่องทางการสมัครสมาชิกของผู้ที่สำเร็จการศึกษาในหลักสูตรที่ RICS รับรองอนุมัติหลักสูตรนั้น

» **Experienced** ช่องทางนี้ เป็นช่องทางการสมัครสมาชิกของผู้ที่สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรีและเป็นหลักสูตรที่ RICS รับรองอนุมัติหลักสูตรนั้น และมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับสาขาที่จบการศึกษา

» **Expert** ช่องทางนี้ เป็นช่องทางสำหรับผู้สำเร็จการศึกษาขั้นต่ำใน ระดับปริญญาโท และมีประสบการณ์ในการทำงานที่เกี่ยวข้องกันอย่างน้อย 10 ปี

» **Academic** ช่องทางนี้ เป็นช่องทางสำหรับอาจารย์ผู้สอนหลักสูตรที่ RICS รับรองอนุมัติหลักสูตร ผู้ที่สอบผ่านตามช่องทางที่กล่าวข้างต้น จะได้รับสมาชิกภาพโดยมีสิทธิในการใช้เครื่องหมาย MRICS หรือ FRICS

ทั้งนี้ คุณสมบัติสำคัญขั้นต่ำสำหรับผู้สนใจจะสมัครเป็นสมาชิกมีรายละเอียดโดยสังเขป คือ จบปริญญาตรีในสาขาที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน การก่อสร้าง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การบริหารโครงการ และต้องผ่านการทำงานตามสาขาที่จบการศึกษาอย่างน้อย 400 วัน โดยมีหลักฐานการผ่านงานเพื่อประกอบการพิจารณา สำหรับผู้ที่

เลือกสาขาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำเป็นต้องผ่านการทดสอบความรู้ ซึ่งประกอบด้วย หลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การวิเคราะห์รายละเอียดต่างๆ และมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน และขั้นตอนสุดท้าย คือ การสอบสัมภาษณ์ โดยคณะกรรมการของ RICS ซึ่งรายละเอียดสามารถศึกษาได้จาก [www.rics.org](http://www.rics.org)

### 3. บทบาทของ RICS ในประเทศไทย

สมาชิก ของ RICS ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทในประเทศไทยเป็นเวลากว่า 100 ปี (จากข้อมูลของสมาชิกอาวุโส) และในปีคริสต์ศักราช 1999 RICS Thailand ได้จัดทำรายงานการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยเพื่อนำเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ต่อมาในปีคริสต์ศักราช 2003 และ 2004 ตามลำดับ ได้ให้การสนับสนุนการศึกษา โดยได้รับรองมาตรฐานหลักสูตรการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คณะบริหารธุรกิจความเสี่ยงและอุตสาหกรรมบริการ และหลักสูตรการประเมินค่าทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ และปัจจุบัน อยู่ในระหว่างการศึกษาเพื่อรับรองมาตรฐานหลักสูตรปริญญาตรีและหลักสูตรปริญญาโทของมหาวิทยาลัยอื่นๆ เช่นกัน ทั้งนี้ RICS ได้กำหนดให้มีการตรวจสอบคุณภาพหลักสูตรทุก 1 ปี เพื่อสร้างความมั่นใจในคุณภาพของหลักสูตรว่าเป็นหลักสูตรที่ได้มาตรฐานเดียวกับนานาชาติ

ประโยชน์ที่นักศึกษาของสถาบันที่ได้รับการรับรองมาตรฐานจาก RICS คือ นักศึกษามีโอกาสได้ฝึกงานกับบริษัทในต่างประเทศซึ่งอยู่ในเครือข่ายของ RICS และบัณฑิตของสถาบันที่ได้รับการรับรองมาตรฐานจาก RICS มีโอกาสมากในการทำงานกับบริษัทต่างประเทศในเครือข่ายของ RICS ซึ่งเป็น

การเปิดโลกทัศน์และสร้างโอกาสในอาชีพการงานต่อไป ปัจจุบัน มีสมาชิกประเภทนักศึกษาในประเทศไทย ประมาณ 200 คน

ในเดือนพฤศจิกายน 2004 ที่ผ่านมา RICS ได้รับรองสถานะสมาชิกภาพของสมาชิกที่เป็นคนไทยจำนวน 6 คน ซึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และยังมีผู้ที่อยู่ในระหว่างการสมัครเป็นสมาชิกอีกจำนวนหนึ่ง

สำหรับความร่วมมือในระดับองค์กรวิชาชีพและในระดับภาครัฐนั้น ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2004 ถึงเดือนมกราคม 2005 ที่ผ่านมานี้ RICS ได้มีโอกาสหารือกับผู้บริหารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และผู้บริหารของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ในเรื่องความร่วมมือทางวิชาการระหว่างประเทศไทย ประเทศอังกฤษ และประเทศในเครือจักรภพ เนื่องจาก RICS มีบุคลากรที่มีความชำนาญด้านการกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อกำหนดอัตราภาษีที่ดิน การคำนวณภาษีที่ดิน การจัดรูปที่ดิน รวมถึงการวางผังเมือง และยังมีบุคลากรที่มีความชำนาญเกี่ยวกับกฎหมายนานาชาติ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งปัจจุบันได้มีส่วนช่วยสนับสนุนในการพัฒนาประเทศต่างๆ เช่น ประเทศอังกฤษ ประเทศฮ่องกง ประเทศจีน ประเทศสิงคโปร์ ประเทศออสเตรเลีย เป็นต้น ในขณะนี้ ประเทศไทยอยู่ในช่วงของการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ในระหว่างการร่างกฎหมายการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งนับได้ว่า เป็นนิมิตหมายที่ดีต่อพัฒนาทางวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในทศวรรษหน้านานาชาติต่อไป

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับ **The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** สามารถค้นหาได้จากเว็บไซต์ <http://www.rics.org>

