

## บทที่ 4

### ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย ปัญหาที่เกิดขึ้น และการวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. ....

ในบทนี้จะวิเคราะห์ถึงระบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย ปัญหาของระบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ... ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าน่าจะเป็นร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด โดยจะวิเคราะห์ว่า ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับดังกล่าวมีระบบการควบคุมวิชาชีพตลอดจนมาตรการที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพียงพอในการแก้ไข ปัญหาของวิชาชีพนี้หรือไม่ เพียงใด

#### 4.1 ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

จากประวัติความเป็นมาของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งผู้เขียนได้กล่าวไว้ในบทที่ 2 ข้อ 2.5 จะเห็นได้ว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยเกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2418 และแพร่หลายมากขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ทัศนคติของประชาชนยังคงไม่ได้รับการยอมรับและให้ความสำคัญทั้งจากภาครัฐและนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้เล็งเห็นถึงการใช้ประโยชน์จากคุณภาพและความน่าเชื่อถือของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าประเมินทรัพย์สิน สำนักงาน ก.ล.ต. จึงได้ออกประกาศเรื่องการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน เพื่อให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันของสถาบันการเงินด้วย ถึงแม้ที่ผ่านมาธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงาน ก.ล.ต. เข้ามากำกับดูแลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ แต่ก็เป็นการกำกับดูแลวิชาชีพ

การประเมินโดยทางอ้อม เนื่องจากไม่มีข้อบังคับหรือกฎระเบียบที่ให้อำนาจในการควบคุมดูแลบริษัทประเมินและผู้ประเมิน ต่อมาในปี พ.ศ.2540 เมื่อมีการก่อตั้งสมาคมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 สมาคม คือสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Values Association of Thailand-VAT) และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (Thai Values Association-TVA) โดยทั้งสองสมาคมต่างมีสมาชิกเป็นของตนเองและมีการประกาศใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพของตนเองในกลุ่มสมาชิก สมาคมวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 แห่ง ยังไม่เป็นองค์กรที่กำกับดูแลตนเอง (Self Regulatory Organization-SRO) อย่างแท้จริงเพื่อผลักดันให้มีการพัฒนาวิชาชีพนี้ในด้านต่าง ๆ ตลอดจนกำกับดูแลและลงโทษผู้ประเมินที่กระทำผิด นอกจากนี้ ประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานภาครัฐหน่วยงานใดซึ่งกำกับดูแลหรือกำหนดมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการเฉพาะอย่างแท้จริง

ในปี พ.ศ.2548 เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย สมาคมวิชาชีพทั้ง 2 แห่ง ได้รวมตัวกันเพื่อทำหน้าที่จัดสอบและวัดระดับผู้ประเมิน พร้อมประกาศรายชื่อบริษัทประเมินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนเป็นรายชื่อเดียวกันซึ่งดูเหมือนว่า ภาคเอกชนคือสมาคมวิชาชีพทั้ง 2 แห่งน่าจะมีบทบาทในการกำกับดูแลสมาชิกเพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม แต่กลับเป็นว่าบทบาทหน้าที่ของสมาคมวิชาชีพยังไม่ต่างจากเดิม ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าปัญหาของวิชาชีพนี้จึงยังไม่ได้รับการแก้ไข อย่างไรก็ตาม การควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยขณะนี้ยังคงอาศัยภาคเอกชนเป็นหลัก แม้จะมีหน่วยงานภาครัฐเข้ามาเกี่ยวข้องในการควบคุมบ้างแต่ไม่ใช่ลักษณะขององค์กรที่มีอำนาจควบคุมดูแลอย่างแท้จริง และมาตรการที่ใช้มีลักษณะจำกัดและไม่มีสภาพบังคับเด็ดขาด อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่าระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยมีระบบการควบคุมโดยภาคเอกชน ซึ่งยังมีระบบที่ไม่ชัดเจนและเข้มแข็งเหมือนระบบควบคุมโดยภาคเอกชนของต่างประเทศ

#### 4.2 ปัญหาของระบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

จากการศึกษาถึงโครงสร้าง หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตัวอย่างคดีฟ้องร้องเกี่ยวกับการกระทำผิดในวิชาชีพของผู้ประเมินในประเทศไทยในบทที่ 2 พบว่าหลักกฎหมายทั่วไปของประเทศไทยคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายอาญามีบทบัญญัติที่ไม่ชัดเจนในการพิจารณาความรับผิดของผู้ประเมิน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมาคือ ผู้ประเมินที่กระทำผิดไม่ได้

รับการลงทุน และผู้ได้รับความเสียหายไม่ได้รับการเยียวยาและชดใช้สินไหมทดแทน นอกจากนี้ การศึกษารูปแบบการควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ พบว่าระบบการควบคุมโดยภาครัฐจะสามารถควบคุมให้ผู้ประกอบวิชาชีพในประเทศไทยให้ปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องเหมาะสมตามหลักวิชาการมาตรฐานวิชาชีพ เป็นที่น่าเชื่อถือและได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า นักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศตลอดจนประชาชนได้ แต่ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยภาคเอกชนของประเทศไทย ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาของวิชาชีพนี้ได้ ทั้งนี้ ผู้เขียนเห็นว่าปัญหาดังกล่าวมีสาเหตุดังต่อไปนี้

### (1) องค์กรวิชาชีพ

องค์กรวิชาชีพภาคเอกชนที่ควบคุมดูแลการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยยังไม่เป็นองค์กรที่กำกับดูแลตนเอง (Self Regulatory Organization-SRO) อย่างแท้จริงเพื่อผลักดันให้มีการพัฒนาวิชาชีพนี้ในด้านต่าง ๆ ตลอดจนถึงกำกับดูแลและลงโทษผู้ประเมินที่กระทำผิด อีกทั้ง ยังไม่ได้รับการยอมรับจากทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชนเท่าที่ควร จึงยังไม่สามารถเป็นตัวแทนผลประโยชน์ของผู้ประเมินและเป็นองค์กรผู้นำด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้ประเมินได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้ บทบาทขององค์กรวิชาชีพมักเน้นในด้านการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร มากกว่าที่จะพัฒนาระบบการควบคุมวิชาชีพทั้งในเชิงเนื้อหาและในเชิงรูปแบบอย่างจริงจัง

บทบาทในการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินขององค์กรวิชาชีพในประเทศไทยยังไม่ชัดเจนและไม่เข้มแข็งเพียงพอ สมาคมเหล่านั้นไม่ได้ตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อควบคุมการปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้อยู่ในกรอบของจรรยาบรรณหรือมาตรฐานวิชาชีพ หากแต่มุ่งส่งเสริมและเผยแพร่ความรู้เป็นหลัก นอกจากนี้ จรรยาบรรณหรือมาตรฐานวิชาชีพที่สมาคมเหล่านี้กำหนด ไม่มีค่าบังคับที่เด็ดขาดระหว่างสมาชิกโดยยังไม่ปรากฏข้อมูลเด่นชัดที่บ่งบอกถึงการดำเนินการทางวินัยกับสมาชิกของสมาคมแต่อย่างใด

องค์กรควบคุมวิชาชีพภาคเอกชนของประเทศไทยไม่สามารถเป็นองค์กรคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนหรือผู้ใช้บริการได้อย่างแท้จริง เนื่องจากไม่สามารถสร้างระบบหรือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการควบคุมการปฏิบัติงานของผู้ประเมินได้อย่างจริงจัง ปัจจุบัน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังคงทำงานอย่างค่อนข้างอิสระ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อประชาชนในฐานะที่ตนเป็นผู้มีวิชาชีพเฉพาะ ประชาชนต้องแบกรับความเสี่ยงจากการใช้บริการของผู้ประเมินราคาตนเอง ทั้ง ๆ ที่ประเทศไทยได้รับบทเรียนจากวิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาที่บกพร่องและไม่สุจริตมาแล้ว

ปัจจุบันแม้สมาคมวิชาชีพทั้งสองแห่งได้รวมตัวกันแล้ว แต่ก็ยังไม่สามารถจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและพัฒนาวิชาชีพได้ จึงทำให้การทำงานเกิดความล่าช้า กิจกรรมดำเนินการของสมาคมส่วนใหญ่จะเป็นการต่ออายุการให้ความเห็นชอบบริษัท ประเมินและผู้ประเมินหลักที่เคยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ไม่มีประวัติการทำผิดกฎหมาย ซึ่งปัญหาดังกล่าวผู้เขียนเห็นว่าน่าจะเกิดจากการขาดแคลนบุคลากรผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในสาขาที่เข้มแข็ง และอุทิศตนและเวลาพร้อมทุ่มเทแรงกายแรงใจในการทำงานเพื่อเข้ามาช่วยพัฒนาและยกระดับวิชาชีพนี้ให้ทัดเทียมกับวิชาชีพอื่น

## (2) บุคลากรผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในสาขาวิชาชีพ

บุคลากรผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในสาขาวิชาชีพนี้มีจำนวนน้อยและไม่เพียงพอต่อความต้องการของสังคม ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ประเมินในระดับผู้เชี่ยวชาญนอกจากจะต้องมีความรู้ด้านวิชาการประเมินเป็นอย่างดีแล้ว ยังต้องมีความรู้ในวิชาการด้านอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมาย บัญชี การเงิน เศรษฐศาสตร์ และอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังต้องมีการประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลากหลายประเภทมาแล้วเป็นอย่างดี ซึ่งปัจจุบันผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติดังกล่าวยังมีไม่มากนัก เมื่อเทียบกับวิชาชีพอื่น ๆ

## (3) การให้ความสำคัญในวิชาชีพจากภาครัฐ

ภาครัฐยังขาดความสนใจและเล็งเห็นถึงความสำคัญในวิชาชีพนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะเห็นได้จากการที่ภาครัฐได้จัดทำร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. .... ซึ่งได้จัดทำขึ้นตั้งแต่ปี 2546 โดยมีการแต่งตั้งคณะทำงาน อีกทั้งมีการประชุมหารือมาแล้วหลายรอบ แต่ยังไม่มีความคืบหน้าในการทำประชาพิจารณ์ให้ประชาชนหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องรับทราบและให้ความเห็น เพื่อจะได้ประกาศใช้ต่อไป ปัจจุบันร่างดังกล่าวอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าภาครัฐควรให้ความสำคัญและรับทราบถึงปัญหาของวิชาชีพนี้ และผลักดันให้เกิดกฎหมายรองรับวิชาชีพโดยเร็วที่สุด เนื่องจากวิชาชีพนี้มีส่วนสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมทั้งของประชาชนและของประเทศ

## (4) ระบบฐานข้อมูลที่ใช้เป็นฐานในการพิจารณามูลค่าประเมิน

ประเทศไทยยังขาดระบบฐานข้อมูลที่ใช้เป็นฐานในการพิจารณามูลค่าประเมินที่สมบูรณ์ เป็นระบบ และทันสมัย ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาให้ความเห็นต่อมูลค่าการประเมินของทรัพย์สิน การขาดข้อมูลที่ครบถ้วน สมบูรณ์และถูกต้อง ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแตกต่างจากความเป็นจริงและขาดความน่าเชื่อถือได้ ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่า องค์กรวิชาชีพควรผลักดันให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าวไว้ให้ครบถ้วนถูกต้องและทันสมัย แต่หากไม่สามารถทำได้ องค์กรวิชาชีพอาจเป็นผู้เก็บรวบรวมข้อมูล

ดังกล่าวไว้เอง โดยอาจขายข้อมูลดังกล่าวแก่บุคคลทั่วไปเพื่อเป็นรายได้เข้าองค์กรวิชาชีพ หรือให้ใช้ได้เฉพาะผู้เป็นสมาชิก

#### 4.3 ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมของประเทศไทย

จากสภาพปัญหาของระบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยตามที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อ 4.2 สามารถสะท้อนได้ว่าการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยซึ่งเป็นระบบการควบคุมโดยภาคเอกชนซึ่งยังไม่เข้มแข็งและต้องการการพัฒนาอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนหรือผู้ใช้บริการประเมิน ดังนั้น ในการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยภาครัฐจำเป็นต้องเข้ามามีบทบาทในการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างจริงจัง โดยการสร้างกลไกการควบคุมที่ชัดเจนเป็นระบบ มีสภาพบังคับที่แน่นอนและเด็ดขาด ซึ่งการจะสร้างกลไกการควบคุมที่มีลักษณะดังกล่าวได้ จำเป็นต้องมีกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ ดังนั้น ควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยแนวทางที่เหมาะสมในการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย คือ การมีกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ

#### 4.4 วิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. ....

##### 4.4.1 สารสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ....

##### 4.4.1.1 บทนิยามที่เกี่ยวข้อง (มาตรา 3)

“การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินตามหลักวิชาการโดยบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่าง

๗

“การประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับค่าบริการหรือค่าตอบแทนอย่างอื่น

“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาต” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมธนารักษ์

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

#### 4.4.1.2 ผู้รักษาการและอำนาจหน้าที่ของผู้รักษาการ (มาตรา 4)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงและประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

#### 4.4.1.3 คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (หมวด 1)

##### 4.4.1.3.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (มาตรา 5)

1. ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ
2. อธิบดีกรมการประกันภัย
3. อธิบดีกรมที่ดิน
4. อธิบดีกรมบังคับคดี
5. อธิบดีกรมสรรพากร
6. ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย
7. ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย
9. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งหกคน โดยจำนวนนี้ให้แต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือผู้สอนหรือเคยสอนวิชาการประเมิน

มูลค่าทรัพย์สินในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาจำนวนสามคน และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านเศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ หรือบริหารธุรกิจ จำนวนสามคน เป็นคณะกรรมการ

ให้อธิบดีเป็นกรรมการและเลขาธิการ และผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขาธิการ

#### 4.4.1.3.2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ (มาตรา 6)

1. เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีในการกำหนดนโยบาย แผนงาน และมาตรการในการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. ให้คำแนะนำหรือเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรี ในการออกกฎกระทรวงและประกาศต่าง ๆ เกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3. ให้คำแนะนำหรือเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรี ในการกำหนด ปรับปรุงและพัฒนามาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4. กำหนดคุณวุฒิและความรู้ของผู้ขอรับใบอนุญาต
5. วางระเบียบกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนของนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือเพื่อกิจการอื่นตามพระราชบัญญัตินี้
6. ควบคุมสอดส่องความประพฤติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาต
7. ปฏิบัติการอื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น หรือตามหน้าที่รัฐมนตรีมอบหมาย

#### 4.4.1.3.3 วาระในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ (มาตรา 7)

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี และอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ และในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระ หรือในกรณีที่รัฐมนตรีแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนหรือให้เป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเพิ่มขึ้น อยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

#### 4.4.1.3.4 การพ้นตำแหน่งของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ (มาตรา 8)

1. ตาย
2. ลาออก
3. รัฐมนตรีให้ออก

4. เป็นบุคคลล้มละลาย
5. เป็นบุคคลวิกลจริตหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
6. เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
7. ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

#### 4.4.1.3.5 องค์ประชุมของคณะกรรมการ (มาตรา 9)

ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใด ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

#### 4.4.1.4 การประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (หมวด 2)

4.4.1.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่พระราชบัญญัตินี้  
ไม่ใช้บังคับ (มาตรา 11)

1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญของทางราชการซึ่งมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

4.4.1.4.2 ประเภทของทรัพย์สินที่ห้ามผู้ใดประกอบ  
วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ได้รับการอนุญาต (มาตรา 12, 13)

1. ที่ดิน
2. อสังหาริมทรัพย์
3. เครื่องจักร
4. สิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว

การขอรับใบอนุญาต การอนุญาต และการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ตลอดจนเงื่อนไขค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มีเหตุผลและความจำเป็นที่จะพัฒนาหรือจัดระเบียบการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 12 ให้ตราพระราชกฤษฎีกา กำหนดให้การประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทนั้นต้องได้รับใบอนุญาต



การขอรับใบอนุญาต การอนุญาต และการออกใบอนุญาตตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตลอดจนเสียค่าธรรมเนียมที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### 4.4.1.4.3 คุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาต (มาตรา 14)

1. มีสัญชาติไทย
2. มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์
3. มีคุณสมบัติและผ่านการอบรมตามที่คณะกรรมการกำหนด
4. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
5. ไม่เป็นบุคคลวิกลจริตหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
6. ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
7. ไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี และมีผู้รับรองความประพฤติตามที่คณะกรรมการกำหนด
8. ไม่เคยถูกลงโทษไล่ออก ปลดออก ให้ออก หรือเลิกจ้าง เพราะเหตุทุจริตต่อหน้าที่
9. ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก ในคดีความผิดเกี่ยวกับทรัพย์โดยทุจริต
10. ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต เว้นแต่ได้พ้นเวลาห้าปีไปแล้วนับแต่วันถูกเพิกถอนใบอนุญาต
11. มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### 4.4.1.4.4 การออกใบอนุญาต (มาตรา 15)

เมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอใบอนุญาตแล้วเห็นว่า ผู้ยื่นคำขอมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 14 ให้นายทะเบียนออกใบอนุญาตแก่ผู้ยื่นคำขอภายในสามสิบวัน

#### 4.4.1.4.5 อายุของใบอนุญาต (มาตรา 15)

ใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งให้มีอายุห้าปี

ในกรณีที่นายทะเบียนมีคำสั่งไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอ นายทะเบียนต้องแสดงเหตุผลของการไม่ออกใบอนุญาตไว้โดยชัดแจ้ง

#### 4.4.1.4.6 การขอต่อใบอนุญาต (มาตรา 16)

ผู้รับอนุญาตตามมาตรา 15 อาจขอต่อใบอนุญาตได้ ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการ ตลอดจนเสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### 4.4.1.4.7 การสั่งเพิกถอนใบอนุญาต (มาตรา 17)

เมื่อมีผู้กล่าวหาหรือปรากฏแก่นายทะเบียนว่า ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตผู้ใดขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 14 ไม่ว่าจะก่อน

หรือหลังรับใบอนุญาต ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเพิกถอนใบอนุญาตได้โดยให้นำกระบวนการสอบสวนตามมาตรา 33 มาบังคับโดยอนุโลม

#### 4.4.1.4.8 คุณสมบัติของผู้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ซึ่งประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (มาตรา 18)

นิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องยื่นคำขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ด้วย

1. จัดให้มีหลักประกันเพื่อประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม ทั้งนี้ ตามประเภทจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง
2. ต้องมีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตในด้านที่ให้บริการอย่างน้อยหนึ่งคน การออกกฎกระทรวงกำหนดหลักประกันตามวรรคหนึ่ง (1) ให้ค้ำถึงฐานะและรายได้ของนิติบุคคลนั้นด้วย

#### 4.4.1.4.9 การรับจดทะเบียนนิติบุคคล (มาตรา 19)

เมื่อนายทะเบียนพิจารณาแล้วเห็นว่า นิติบุคคลที่ขอจดทะเบียนตามมาตรา 18 ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและระเบียบที่กำหนดไว้ครบถ้วนแล้ว ให้รับจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองการจดทะเบียนให้นิติบุคคลดังกล่าวภายในสามสิบวัน

ในกรณีที่นายทะเบียนมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนให้แก่นิติบุคคล นายทะเบียนต้องแสดงผลของการไม่รับจดทะเบียนไว้โดยชัดแจ้ง

#### 4.4.1.4.10 การเพิกถอนการจดทะเบียนนิติบุคคล (มาตรา 20)

ในกรณีที่นิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามมาตรา 18 และไม่สามารถแก้ไขภายในระยะเวลาที่นายทะเบียนกำหนด ให้นายทะเบียนพิจารณาเพิกถอนการจดทะเบียนนิติบุคคลนั้น

#### 4.4.1.4.11 การอุทธรณ์คำสั่งตามมาตรา 15,17,19,20 (มาตรา 21)

ในกรณีที่นายทะเบียนมีคำสั่งไม่ออกใบอนุญาตตามมาตรา 15 วรรคสอง คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตตามมาตรา 17 คำสั่งไม่รับจดทะเบียนนิติบุคคลตามมาตรา 19 วรรคสอง หรือคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนนิติบุคคลตามมาตรา 20 ให้ผู้ขอผู้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือนิติบุคคล มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งคำสั่งของนายทะเบียนดังกล่าว แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ และให้คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการเป็นที่สุด

การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งของนายทะเบียน

#### 4.4.1.4.12 นายทะเบียน (มาตรา 22)

ให้อธิบดีเป็นนายทะเบียน มีอำนาจหน้าที่ในการรักษาทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รับอนุญาตและทะเบียนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีอำนาจหน้าที่อื่นตามพระราชบัญญัตินี้

#### 4.4.1.4.13 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (มาตรา 23)

ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการ กำหนดและปรับปรุงมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้เป็นหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาต โดยกำหนดเป็นกฎกระทรวง

มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจัดทำแยกตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทตามที่เห็นสมควรก็ได้

#### 4.4.1.4.14 นิติบุคคลผู้ประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (มาตรา 24)

นิติบุคคลผู้ประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องจัดให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตเป็นผู้รับผิดชอบ ลงลายมือชื่อรับรองในรายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กระทำในนามของนิติบุคคลนั้น

#### 4.4.1.5 จรรยาบรรณแห่งวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (หมวด 3)

##### 4.4.1.5.1 จรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ (มาตรา 25)

ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการ จัดให้มีจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นกฎกระทรวง และอย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพ
3. ความซื่อสัตย์สุจริต ความโปร่งใส ความเป็นอิสระ และความเที่ยงธรรม
4. ความรับผิดชอบต่อผู้รับบริการและการรักษาความลับ
5. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติงาน

6. หลักปฏิบัติต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นและสมาคมวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

4.4.1.5.2 **หน้าที่ของผู้ประเมินและบทลงโทษ (มาตรา 26)**

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตมีหน้าที่ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและปฏิบัติตามจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กำหนดขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือจรรยาบรรณที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้นั้นประพฤติผิดจรรยาบรรณ

4.4.1.5.3 **องค์ประกอบคณะกรรมการจรรยาบรรณ (มาตรา 27)**

1. ผู้แทนจากกรมธนารักษ์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และธนาคารแห่งประเทศไทย แห่งละหนึ่งคน

2. ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นิติศาสตร์ หรือเศรษฐศาสตร์ จำนวนสามคน

3. ผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวนสามคนซึ่งได้รับเลือกตั้งโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอนุญาต

ให้ผู้อำนวยความสะดวกสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ ให้คณะกรรมการจรรยาบรรณเลือกกรรมการจรรยาบรรณด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ

4.4.1.5.4 **คุณสมบัติของคณะกรรมการจรรยาบรรณ (มาตรา 28)**

กรรมการตามมาตรา 27(2) และ (3) ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

1. มีความเที่ยงธรรมและมีความซื่อสัตย์สุจริตเป็นที่ประจักษ์
2. ไม่เคยถูกลงโทษฐานประพฤติผิดจรรยาบรรณผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3. ไม่เป็นกรรมการหรืออนุกรรมการอื่นตามพระราชบัญญัตินี้

#### 4.4.1.5.5 การพิจารณาข้อกล่าวหาเรื่องการประพฤติผิด

##### จรรยาบรรณ (มาตรา 32)

เมื่อมีผู้กล่าวหาหรือปรากฏต่อคณะกรรมการจรรยาบรรณว่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รัับอนุญาตผู้ใดประพฤติผิดจรรยาบรรณ ให้คณะกรรมการจรรยาบรรณดำเนินการสอบสวน พิจารณาโดยเร็ว

การยื่นคำกล่าวหา การสอบสวน และการพิจารณาเรื่องการประพฤติผิดจรรยาบรรณให้ เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การที่ผู้ยื่นเรื่องราวกล่าวหาตามวรรคหนึ่งถอนเรื่องราวกล่าวหาที่ได้ยื่นไว้แล้วไม่เป็น เหตุให้ระงับการสอบสวนเกี่ยวกับการประพฤติผิดจรรยาบรรณตามพระราชบัญญัตินี้

#### 4.4.1.5.6 ขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการ

##### จรรยาบรรณ (มาตรา 33 , 34)

(1) เมื่อได้รับเรื่องราวกล่าวหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตตาม มาตรา 32 ให้คณะกรรมการจรรยาบรรณแต่งตั้งคณะอนุกรรมการซึ่งประกอบด้วยอนุกรรมการจำนวนไม่น้อย กว่าสามคน ทำการสอบสวนตามข้อกล่าวหา

การพิจารณาสอบสวนตามข้อกล่าวหาของคณะอนุกรรมการให้เป็นไปตามระเบียบที่ คณะกรรมการกำหนด

เมื่อคณะอนุกรรมการพิจารณาสอบสวนเสร็จแล้วให้เสนอสำนวนการสอบสวนพร้อม ทั้งความเห็นไปยังคณะกรรมการจรรยาบรรณโดยไม่ชักช้า

ในการสอบสวนข้อกล่าวหา ต้องแจ้งให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตนั้นได้ ทราบข้อกล่าวหาและให้โอกาสยื่นคำชี้แจงแก้ข้อกล่าวหาในการสอบสวนนั้น

คณะกรรมการจรรยาบรรณหนึ่งหรือคณะอนุกรรมการมีอำนาจเรียกบุคคลที่ เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือหรือส่งเอกสารหรือหลักฐาน ใดหรือเพื่อประกอบพิจารณาและสอบสวนก็ได้

(2) เมื่อคณะกรรมการจรรยาบรรณได้รับสำนวนการสอบสวน พร้อมทั้งความเห็น จากคณะอนุกรรมการแล้ว ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยทำเป็นคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ยกข้อกล่าวหา
2. ลงโทษการประพฤติผิดจรรยาบรรณอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่บัญญัติในมาตรา

คณะกรรมการจรรยาบรรณมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการทำการสอบสวนเพิ่มเติม ก่อนวินิจฉัยชี้ขาดได้

#### 4.4.1.5.7 โทษของการประพฤติผิดจรรยาบรรณ (มาตรา 35)

1. ตักเตือนเป็นหนังสือ
2. ภาคทัณฑ์
3. พักใบอนุญาต ครั้งละไม่เกินสามปี
4. เพิกถอนใบอนุญาต

#### 4.4.1.5.8 การอุทธรณ์คำสั่งตามมาตรา 34 (มาตรา 36)

ผู้ซึ่งถูกคณะกรรมการจรรยาบรรณสั่งลงโทษมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่ง ตามมาตรา 34 ต่อคณะกรรมการได้ภายในสามสิบวันแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการ ให้เป็นที่สุด.

การอุทธรณ์คำสั่งไม่เป็นการทุเลาการปฏิบัติตามคำสั่งลงโทษของคณะกรรมการจรรยาบรรณเว้นแต่คณะกรรมการจะสั่งเป็นอย่างอื่น

#### 4.4.1.5.9 การแจ้งคำสั่งของคณะกรรมการจรรยาบรรณ

(มาตรา 39)

ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งคำสั่งของคณะกรรมการจรรยาบรรณตามมาตรา 34 หรือ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามมาตรา 36 ไปให้ผู้ถูกกล่าวหา และนิติบุคคลที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตผู้ถูกกล่าวหา นั้นปฏิบัติงานอยู่ในสังกัดทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย แล้วแต่กรณี และให้บันทึกผลของคำสั่งหรือคำวินิจฉัยนั้นไว้ในทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย

#### 4.4.1.6 ผลการพักใช้หรือเพิกถอนใบอนุญาต (หมวด 4)

##### 4.4.1.6.1 ห้ามประเมิน (มาตรา 40)

ห้ามมิให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งอยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือถูกสั่งเพิกถอนใบอนุญาต ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือกระทำด้วยประการใด ๆ ให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นผู้มีสิทธิทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้

##### 4.4.1.6.2 โทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง (มาตรา 41)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งพักใช้ใบอนุญาต และถูกศาลพิพากษาลงโทษ ตามมาตรา 49 และคดีถึงที่สุดแล้ว ให้คณะกรรมการจรรยาบรรณสั่งเพิกถอนใบอนุญาตของผู้ นั้นโดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด

#### 4.4.1.7 บทเบ็ดเตล็ด (หมวด 5)

##### 4.4.1.7.1 อำนาจของนายทะเบียนหรือพนักงาน

##### เจ้าหน้าที่ (มาตรา 42)

หากมีความจำเป็นให้นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้

1. เข้าไปในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์หรือสถานที่อื่นใดซึ่งมีปัญหาเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก หรือในระหว่างเวลาทำการของสถานที่นั้น เพื่อทำการสำรวจและตรวจสอบที่ดิน อสังหาริมทรัพย์หรือสถานที่นั้น เพื่อประโยชน์ในการพิจารณามาตรฐานการทำงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาต โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้า เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

2. เข้าไปในสถานที่ประกอบกิจการของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตหรือนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก หรือในระหว่างเวลาทำการของสถานที่นั้น เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบมาตรฐานการทำงานและการประกอบกิจการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว

3. เรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานใด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบมาตรฐานการทำงานและการประกอบกิจการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการปฏิบัติหน้าที่ของนายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม (1) และ (2) ให้บุคคลที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

##### 4.4.1.7.2 เจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

##### (มาตรา 44)

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการ อนุกรรมการ กรรมการจรรยาบรรณ อนุกรรมการที่คณะกรรมการจรรยาบรรณแต่งตั้ง นายทะเบียน และพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

#### 4.4.1.8 บทกำหนดโทษ (หมวด 6)

##### 4.4.1.8.1 บทกำหนดโทษผู้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ได้รับอนุญาตสำหรับทรัพย์สินประเภทนั้น (มาตรา 45)

ผู้ใดประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรา 12 หรือ มาตรา 13 โดยไม่ได้รับใบอนุญาตสำหรับทรัพย์สินประเภทนั้น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปีหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

4.4.1.8.2 บทกำหนดโทษผู้ที่ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระหว่างใบอนุญาตสำหรับทรัพย์สินประเภทนั้นขาดอายุ (มาตรา 46)

ผู้ใดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใดในระหว่างที่ใบอนุญาตสำหรับทรัพย์สินประเภทนั้นขาดอายุ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท หรือวันละสองพันบาทนับแต่วันที่ใบอนุญาตขาดอายุจนกว่าจะได้ต่ออายุใบอนุญาต สุดแต่จำนวนใดจะสูงกว่ากัน .

4.4.1.8.3 บทกำหนดโทษนิติบุคคลที่ประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ได้รับการจดทะเบียน (มาตรา 47)

นิติบุคคลใดประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ได้รับการจดทะเบียนตามมาตรา 19 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามแสนบาท และปรับอีกไม่เกินวันหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการงานของนิติบุคคลที่กระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสามแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

4.4.1.8.4 บทกำหนดโทษนิติบุคคลที่ประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่จัดให้ผู้ประเมินรับอนุญาตรับผิดชอบลงลายมือชื่อรับรองในรายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (มาตรา 48)

นิติบุคคลใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 24 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามแสนบาท

ผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการงานของนิติบุคคลที่กระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสามแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

4.4.1.8.5 บทกำหนดโทษผู้ประเมินตามมาตรา 40 ซึ่งอยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือถูกสั่งเพิกถอนใบอนุญาต ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือทำการกระทำอื่นใดให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนมีสิทธิประเมิน (มาตรา 49)

ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 40 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปีหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

4.4.1.8.6 บทกำหนดโทษผู้ขัดขวางหรือผู้ที่ไม่อำนวยความสะดวกแก่นายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งต้องเข้าไปในสถานที่ตามมาตรา 42 (1) และ (2) เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาหรือตรวจสอบมาตรฐานการทำงาน (มาตรา 50)

ผู้ใดขัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติกรตามมาตรา 42 (1) และ (2) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ



4.4.1.8.7 บทกำหนดโทษผู้ที่ไม่มาให้ถ้อยคำ หรือชี้แจงข้อเท็จจริง กรณีการกล่าวหาผู้ประเมินรับอนุญาตเกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณ หรือเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบมาตรฐานการทำงาน และการประกอบกิจการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (มาตรา 51)

ผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือชี้แจงข้อเท็จจริงหรือคำชี้แจงเป็นหนังสือหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานใด ๆ ตามที่เรียกหรือแจ้งให้ส่งตามมาตรา 33 วรรคห้า และ มาตรา 42 (3) โดยไม่มีเหตุอันควร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

4.4.1.8.8 บทกำหนดโทษผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ได้รับการจดทะเบียน หรือไม่ได้จัดให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตรับผิดชอบลงลายมือชื่อรับรองในรายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กระทำในนามนิติบุคคลนั้น (มาตรา 52)

ภายใต้บังคับของมาตรา 47 วรรคสอง และมาตรา 48 วรรคสอง ในกรณีที่ผู้กระทำความผิด ซึ่งต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล ให้ผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการงานของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนรู้เห็นหรือยินยอมในการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น

#### 4.4.1.9 คณะกรรมการเปรียบเทียบ (มาตรา 53)

ความผิดตามมาตรา 46 มาตรา 47 มาตรา 48 มาตรา 50 และ มาตรา 51 ให้คณะกรรมการเปรียบเทียบความผิดที่รัฐมนตรีแต่งตั้งมีอำนาจเปรียบเทียบได้ คณะกรรมการเปรียบเทียบที่รัฐมนตรีแต่งตั้งตามวรรคหนึ่งให้มีจำนวนสามคน ซึ่งคนหนึ่งต้องเป็นพนักงานสอบสวนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบได้ทำการเปรียบเทียบกรณีใดและผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับตามคำเปรียบเทียบภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเปรียบเทียบกำหนดแล้ว ให้คดีนั้นเป็นอันเลิกกัน

#### 4.4.2 วิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

พ.ศ. ....

เนื่องจากปัจจุบันได้มีการร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. ... ขึ้นแล้ว และขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาในการศึกษานี้ ผู้เขียนจะยึดร่างฉบับที่แนบในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งยังเป็นฉบับล่าสุดมาประกอบการวิเคราะห์ ทั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

#### 4.4.2.1 องค์กรวิชาชีพ

จากการศึกษาร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. .... จะเห็นได้ว่า ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกำหนดให้ภาครัฐเข้ามามีบทบาทในการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยองค์กรควบคุมวิชาชีพอยู่ในรูปคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย แผนงาน และมาตรการในการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้เขียนเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดให้มีการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพ เนื่องจากอาจเห็นว่า ประเทศไทยยังไม่พร้อมในการตั้งเป็นองค์กรวิชาชีพ จึงใช้รูปแบบของคณะกรรมการในการกำกับดูแลซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเหมาะสมแล้ว

#### 4.4.2.2 ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามร่างพระราชบัญญัตินี้ กำหนดมาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพในเชิงรูปแบบซึ่งมีลักษณะเป็นการควบคุมสองชั้น คือ ชั้นที่หนึ่ง ควบคุมการเข้าสู่วิชาชีพประเมิน โดยใช้ระบบการอนุญาตและการขึ้นทะเบียน ชั้นที่สอง คือ การควบคุมหลังจากเป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินแล้ว ซึ่งพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนด มาตรการควบคุมความประพฤติทางวิชาชีพเพื่อควบคุมความประพฤติของผู้ประเมินราคา โดยใน ส่วนของระบบการอนุญาตและการขึ้นทะเบียน ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกำหนดให้ผู้ประกอบ วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่กำหนด ต้องขอรับใบอนุญาตและเสียค่าธรรมเนียม โดยผู้ขอรับใบอนุญาตต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนด นอกจากนี้ นิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องยื่นขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนตามระเบียบที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า น่าจะมีการกำหนดคุณสมบัติของนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่จะขอจดทะเบียนไว้ให้ชัดเจนในร่างพระราชบัญญัตินี้ด้วย สำหรับ ระบบควบคุมความประพฤติ ทางวิชาชีพ ร่างพระราชบัญญัติฯ กำหนดมาตรการทางวินัยในการควบคุมความประพฤติของผู้ ประเมินที่ได้รับอนุญาต โดยกำหนดให้คณะกรรมการจรรยาบรรณพิจารณาความรับผิดของผู้ ประเมินที่ถูกกล่าวหาหรือปรากฏต่อคณะกรรมการจรรยาบรรณว่า ผู้ประเมินผู้ใดประพฤติผิด จรรยาบรรณ โดยมีโทษทางวินัยตามมาตรา 35 นอกจากนี้ ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนด กระบวนการอุทธรณ์คำตัดสินของคณะกรรมการไว้ด้วย นอกจากการดำเนินการทางวินัยแก่ผู้ ประเมินที่ประพฤติไม่เหมาะสมแล้ว ร่างพระราชบัญญัติฯ ยังมีบทบัญญัติควบคุมความประพฤติ โดยอาศัยมาตรการทางอาญา มาเป็นมาตรการบังคับด้วย ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการ

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือจรรยาบรรณที่กำหนดตาม มาตรา 26 วรรค 1 ให้ถือว่าผู้นั้นประพฤติผิดจรรยาบรรณ ซึ่งการกำหนดดังกล่าวทำให้สามารถเอาผิดกับผู้ประเมินที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือจรรยาบรรณได้ทันที โดยผู้เสียหายอาจไม่ต้องดำเนินการฟ้องร้องเพียงแต่ส่งเรื่องไปยังคณะกรรมการจรรยาบรรณเพื่อพิจารณาความผิด ซึ่งเป็นการช่วยคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนและผู้ใช้รายงานการประเมินที่ได้รับความเสียหาย นอกจากนี้ หากมีการฟ้องร้องผู้ประเมินให้รับผิด ผู้เสียหายก็มีโอกาสชนะคดีมากขึ้น

#### 4.4.2.3 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจรรยาบรรณ

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการมีหน้าที่กำหนดและปรับปรุงมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาต โดยกำหนดเป็นกฎกระทรวง นอกจากนี้ พระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพและโทษของการประพฤติผิดจรรยาบรรณไว้อย่างชัดเจนเช่นเดียวกับมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ประเมินรับอนุญาตผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือจรรยาบรรณ ให้ถือว่าผู้นั้นประพฤติผิดจรรยาบรรณ กรณีดังกล่าว ทำให้มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถูกบัญญัติไว้ในกฎหมายอย่างชัดเจน จึงสามารถแก้ปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาความรับผิดของผู้ประเมินได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

#### 4.4.2.4 หน้าที่ของผู้ประเมิน

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ประเมินไว้ชัดเจนว่าผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและปฏิบัติตนตามจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพตามที่กำหนด และยังบัญญัติไว้ชัดเจนอีกด้วยว่า หากผู้ประเมินรับอนุญาตผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือจรรยาบรรณ ให้ถือว่าผู้ประเมินนั้นประพฤติผิดจรรยาบรรณ (มาตรา 26) ต้องได้รับการลงโทษ ตามมาตรา 35 ซึ่งการกำหนดหน้าที่ของผู้ประเมินไว้ในกฎหมายดังกล่าวทำให้ผู้ประเมินต้องปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ ทำให้ผู้ประเมินทำงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และผลงานเป็นที่น่าเชื่อถือและไว้วางใจของผู้ใช้รายงานการประเมินและประชาชนทั่วไป

#### 4.4.2.5 ความรับผิดของผู้ประเมินและบทลงโทษ

ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการจรรยาบรรณเป็นผู้พิจารณาความรับผิดของผู้ประเมินซึ่งถูกกล่าวหาหรือปรากฏต่อกรรมการว่าผู้ประเมินผู้นั้นประพฤติผิดจรรยาบรรณ โดยร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดความรับผิดของผู้ประเมินที่ปฏิบัติหน้าที่บกพร่องและไม่เป็นไปตามมาตรฐานจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพไว้อย่างชัดเจน โดยมีบทลงโทษทั้งทางวินัยและทางอาญาทั้งปรับและจำคุก นอกจากนี้ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดโทษสำหรับผู้ปฏิบัติ

ฝ่าฝืนคำสั่งและข้อกำหนดตามกฎหมายฉบับนี้ด้วย โดยมีโทษทั้งปรับและจำคุก ซึ่งการกำหนดดังกล่าวได้ช่วยแก้ปัญหาในเรื่องการพิจารณาความรับผิดของผู้ประเมินได้

#### 4.4.2.6 การเยียวยาความเสียหายต่อผู้เสียหาย

นอกจากนี้ ตามมาตรา 18(2) ของร่างพระราชบัญญัติฯ กำหนดให้นิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องจัดให้มีหลักประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม ซึ่งการกำหนดดังกล่าวเป็นการช่วยเยียวยาความเสียหายต่อผู้เสียหาย

#### 4.4.2.7 สรุปผลการวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติฯ

จากการวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติฯ โดยเฉพาะประเด็นเรื่องหน้าที่ความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมิน การคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้อาจได้รับผลกระทบจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้เขียนเห็นว่า บทบัญญัติตามร่างพระราชบัญญัติฯ ฉบับนี้ มีข้อดีและมีความเหมาะสม โดยสามารถแก้ไขปัญหาการพิจารณาความรับผิดและการกำหนดโทษแก่ผู้ประเมิน นอกจากนี้ ร่างพระราชบัญญัติฯ ยังได้กำหนดมาตรการคุ้มครองและการเยียวยาความเสียหายต่อผู้เสียหายที่อาจได้รับผลกระทบไว้ด้วย ดังนั้น ถ้ามีการประกาศใช้ร่างพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว ผู้เขียนเห็นว่า จะส่งผลดีต่อระบบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยได้อย่างมากมาย และสามารถแก้ปัญหาของระบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังช่วยพัฒนาและยกระดับวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับทัดเทียมกับวิชาชีพอื่น

สำหรับรูปแบบของระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามร่างพระราชบัญญัติฯ ฉบับนี้ หากเปรียบเทียบกับระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศ ผู้เขียนเห็นว่า มีลักษณะที่คล้ายระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเทศนิวยอร์กและประเทศออสเตรเลีย ตะวันตก