

---

3 พฤษภาคม 2543

โต้ข่าว  
“แจ้ผู้ประเมินราคาไทย  
‘คอร์รัปชัน’”

เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2543  
มีข่าวชิ้นหนึ่งที่เผยแพร่โดยที่ปรึกษาต่างชาติ  
เกี่ยวกับวงการประเมินค่าทรัพย์สินไทยในแง่ลบ  
2 วันต่อมา (3 พฤษภาคม) ผมจึงทำหนังสือโต้แย้ง

---

ในห้วงเวลานั้น  
สมาคมของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน  
มีความคึกคัก จัดงานให้ความรู้แก่สมาชิกบ่อย ๆ  
เป็นความหวังสำคัญในการยกระดับวิชาชีพ

เสียดายที่ในระยะหลังนี้  
กิจกรรมต่าง ๆ มีจำกัด  
ถ้าเราเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบวิชาชีพ  
ทั้งที่เป็นบุคคลและองค์กรได้บริหารสมาคมยิ่งขึ้น  
วงการของเราจะพัฒนามากกว่านี้อีก

นี่! เป็นหนังสือที่ผมได้จัดทำขึ้นมาเสนอต่อ กสท. เพื่อโต้แย้งกรณี  
ที่ปรึกษาของ กสท. ในขณะนั้น คือ RICS (Royal Institution of  
Chartered Surveyors) ได้สรุปในบางประเด็นที่อาจไม่สอดคล้อง  
กับความเป็นจริงเกี่ยวกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย



ภาพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาสมัยเกิดวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2532

ในขณะนั้นผู้ประเมิน ประเมินผิดพลาดเพราะอาศัยแต่ข้อมูลในช่วงบูม โดยไม่ได้  
วิเคราะห์ถึงโอกาสในการตกต่ำของราคาจากวิกฤติที่กำลังจะมาถึง ทำให้ความน่าเชื่อถือ  
ถดถอยต่ำ งานลดน้อยลงมาก จนมีการ์ตูนใน [www.appraisalstoday.com](http://www.appraisalstoday.com) ออกมาล้อ  
เลียนว่า “ฉันจะช่วยประเมินมูลค่าบ้านของท่านเพื่อแลกกับอาหาร”

55/40-42 ถ.นนทรี กรุงเทพมหานคร 10120  
โทร. 295.3905 E-mail: area@area.co.th

3 พฤษภาคม 2543

เรื่อง ขอทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

เรียน ท่านเลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ (กลต.)

สำเนาเรียน กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
และผู้เกี่ยวข้อง

อ้างถึง ข่าว “แฉผู้ประเมินราคาไทย ‘คอร์รัปชัน’” ในหนังสือพิมพ์  
มติชน 1 พฤษภาคม 2543 หน้า 9

สิ่งที่ส่งมาด้วย ข่าวที่อ้างถึง

กระผมคิดว่าข่าวข้างต้นอาจยังความเข้าใจผิดและทำร้ายวิชา  
ชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทยได้ ในฐานะนักประเมินค่าทรัพย์สินคน  
หนึ่ง กระผมจึงทำหนังสือโต้แย้งนี้มายังท่านในฐานะผู้ว่าจ้างสถาบัน  
RICS ให้ทำการศึกษานี้

1. **สาระสรุปที่ว่า “ปัญหาคอร์รัปชันเป็นอุปสรรคหลักที่ทำให้  
นักลงทุน-เจ้าหนี้ขาด ไม่มั่นใจต่อการประเมินราคา”**  
ข้อนี้เป็นการป้ายสี กล่าวคล้ายวิชาชีพนี้เป็นช่องโหว่ ซึ่งความ

จริงวิชาชีพนี้ยังรับใช้สังคมและธุรกิจเป็นอย่างดีเช่นเดียวกับวิชาชีพอื่น  
ทั้งหลาย ปัญหาข้างต้นหากมี ก็เป็นปัญหาของบุคคลผู้ปกครองส่วน  
น้อย ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นได้ในทุกวิชาชีพ เช่น หมอล้ม  
กรรไกรในห้องคนไข้ ขายไต่ วิศวกรประมาททำดีกถล่ม ฯลฯ การกล่าว  
สรุปลอย ๆ เช่นนี้ นอกจากไม่ใช้การหาทางแก้ปัญหาแล้ว ยังเป็นการ  
ทำร้ายวิชาชีพที่นักวิชาชีพส่วนใหญ่พยายามจรรโลงไว้

## 2. ขาดมาตรฐานและจรรยาบรรณ

ข้อนี้เป็นเท็จ วิชาชีพนี้เป็นระบบสหศาสตร์ (interdisciplinary  
approach) เทคนิคการประเมินใหม่ ๆ ก็เพิ่งเริ่มพร้อมกันทั่วโลก เราไม่  
ได้ล้าหลังไปกว่าใคร<1> ต่างชาติก็ไม่ได้มีมาตรฐานดีกว่าไทย กล่าว  
กันว่านักประเมินในอังกฤษมีความน่าเชื่อถือสูงกว่าเซลล์ขายรถมือสอง  
นิดเดียว<2> สำหรับในฝรั่งเศสนั้น เขาเลิกใช้นักประเมินกันแล้ว<3>  
ยิ่งกว่านั้น กรณีธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ ผู้ประเมินที่ถูกจับกุมจน  
เป็นข่าวใหญ่โตเมื่อสามปีก่อน ก็เป็นบริษัทประเมินใหญ่จากต่าง  
ประเทศ<4>

รายงานประเมินของบริษัทต่างชาติบางแห่ง จะพบว่าไม่ได้  
แสดงวิธีการประเมิน มักสรุปตัวเลขมูลค่าลอย ๆ<5> กระผมเองเคย  
ทำประเมินร่วมกับบริษัทประเมินเครื่องจักรต่างชาติ เขามาเดินดูข้อมูล  
ภาคสนามเพียง 2 วัน ก็กลับไปสรุปประเมินเครื่องจักรมูลค่าหลายร้อย  
ล้านได้ กระผมว่ากรณีเช่นนี้ต้องมีโอกาสผิดพลาดสูง<6>

## 3. ขาดการศึกษาที่เพียงพอ

ข้อนี้ส่อนัยว่าไม่จริง นับแต่ปี 2539 เป็นต้นมา เรามีการผลิต  
นักประเมินในระดับต่าง ๆ แล้วถึงราว 500 คน และภายใน 5 ปีนับจาก

นี้ปริมาณที่ผลิตได้จะเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัว ปริมาณนักประเมินที่ผลิตในแต่ละประเทศอาจไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับอุปสงค์ของตลาด การทำข้อสรุปได้โดยเพียงการเปรียบเทียบเชิงตัวเลขจึงถือว่าไม่รอบคอบได้

#### 4. ขาดข้อมูล

เป็นความเท็จ ก็คือการกล่าวอ้างว่าข้อมูลซื้อ-ขายที่แจ้ง ณ สำนักงานที่ดินต่าง ๆ นั้นส่วนใหญ่แจ้งต่ำกว่าความเป็นจริง แสดงนัยว่าการศึกษาไม่ลึกซึ้ง ความจริงก็คือ ในปัจจุบันการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่แจ้งจดทะเบียนตามราคาจริง มีเพียงส่วนน้อยที่แจ้งต่ำกว่าปกติ <7>

สิ่งสำคัญที่ควรทราบก็คือ ข้อมูลนั้นมีประโยชน์ก็จริงแต่สิ่งซึ่งขาดขึ้นอยู่กับการวินิจฉัย <8> การอ้างว่าเราขาดข้อมูลซื้อขายจริง จึงเป็นการไม่รู้จริงอย่างยิ่ง <9>

#### 5. ขาดองค์กรวิชาชีพที่เหมาะสมและมีคุณภาพ

ข้อนี้เป็นการ discredit องค์กรกลางของนักประเมินและปฏิเสชนวนโน้มเชิงบวก สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นศูนย์รวมนักประเมินจากทั้งบริษัทประเมิน หน่วยรัฐบาล สถาบันการเงินและสถาบันการศึกษา เฉพาะบริษัทประเมิน ซึ่งประเทศไทยมีอยู่ประมาณ 55 แห่งนั้น มีเพียงราว 5 แห่งที่ไม่ได้เป็นสมาชิกสมาคม

5.1 สมาคมมีการกำหนดมาตรฐานมาตั้งแต่ปี 2536

5.2 มีการจัดพัฒนาความรู้แบบ continuing professional development (CPD) program ทุกเดือนอย่างต่อเนื่อง

5.3 ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานใหม่ทุกปีสำหรับการใช้ในวงการประเมินให้มีมาตรฐานเดียวกัน



<http://www.radio3.lv/images/monkeys.gif>

เอาหูไปนา เอาตาไปไร่ | ทองไม่รู้ร้อน | ชั่วช่างชู้ ดีช่างสงฆ์

To turn a blind eye. To turn a deaf ear.

5.4 มีคณะกรรมการกลั่นกรองบริษัทประเมิน ที่มีผู้แทนจาก ตลาดหลักทรัพย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย กรมการประกันภัย สมาคมธนาคารไทย เข้าร่วม

การดำเนินการต่าง ๆ ย่อมต้องใช้เวลาบ้าง แต่หากพิจารณา อย่างเป็นธรรม จะพบว่าสมาคมได้พัฒนางานการประเมินอย่างต่อเนื่อง และที่สำคัญมีแนวโน้มดีขึ้นตามลำดับอันจะช่วยพัฒนาวิชาชีพให้มีคุณภาพยิ่งขึ้นในอนาคต

## 6. แก้ปัญหาด้วยการออกกฎหมาย มีบทลงโทษ

ทางออกข้างต้นถือเป็นการเสนอแบบครอบจักรวาลของทุก ปัญหาในโลก แต่อย่าคิดว่าการที่ยังไม่มีบทลงโทษ จะทำให้วิชาชีพนี้ ต้อยกว่าวิชาชีพอื่น เช่น ภายในปีเดียวผู้ตรวจบัญชีในบางประเทศลง

นามในบัญชีของบริษัทนับพันแห่ง เป็นการโกงครั้งเดียวแล้วยอมให้ถูก  
ถอนชื่อไปเลยก็มี

ข้างต้นเป็นข้อโต้แย้ง ส่วนข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาวิชา  
ชีพประเมินค่าทรัพย์สิน กระผมเขียนเป็นบทความชื่อ How to  
Standardize Real Estate Valuation Practices in Thailand ซึ่งท่าน  
สามารถดูข้อเสนอได้ที่ <http://www.area.co.th/head6.html> ข้อเสนอ  
ของกระผมนี้ ได้เสนอไว้ตั้งแต่ 11 กันยายน 2541 โดยได้เสนอต่อ  
หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมทั้ง กสท. ด้วย

อนึ่ง กระผมขอแสดงความชื่นชมที่ทาง กสท. ให้ความสนใจ  
พัฒนาการประเมินค่าทรัพย์สิน และหากมีสิ่งใดที่กระผมสามารถ  
สนับสนุนได้ในกรณีนี้ กระผมยินดีดำเนินการโดยไม่คิดมูลค่าใด ๆ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ  
(นายโสภณ พรโชคชัย)

หมายเหตุ:

<1> วิชาชีพประเมินในอังกฤษมีมาประมาณ 200 ปี แต่ตลอด 180 ปีที่ผ่านมา  
ก็มักประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด โดยการเดินท่อม ๆ หาข้อมูลภาค  
สนามเหมือนนักประเมินไทย และทุกวันนี้ก็ยังดำเนินการเช่นนี้อยู่ จนถึงเมื่อ 20 ปีที่  
แล้ว จึงมีใช้ความรู้ทางสถิติและสูตรทางการเงินมากขึ้น สำหรับกรณีประเทศไทย  
กระผมได้จัดทำแบบจำลองทางสถิติแบบ CAMA (computer-assisted mass  
appraisal) มาตั้งแต่ปี 2533 ในขณะนั้นหลายประเทศชั้นนำในอาเซียนยังไม่ได้เริ่ม  
ดำเนินการ

<2> ไม่อาจอ้างที่มาได้ เพราะค่อนข้าง sensitive แต่ท่านสามารถถามนัก



ประเมินที่รักความเป็นธรรมในอังกฤษดูได้

<3> ที่เลิกใช้เพื่อการซื้อ-ขายก็เพราะ มักประเมินเข้าข้างคนจ้าง ไม่ว่าจะ เป็นคนซื้อหรือคนขายที่จ้าง ดูใน VAT News ฉบับที่ 2/2000 เมษายน-มิถุนายน 2543 หน้า 4 ข้อเขียนของ Prof. Dr. Alister McFarquhar, Cambridge University, สหราชอาณาจักร

<4> ไม่อาจเอ่ยชื่อบริษัทที่เข้าในที่นี้ได้ แต่ท่านคงทราบดี ท่านลองคิดดูนะ ครับ ถ้าบริษัทแรกที่ถูกจับเป็นบริษัทไทยแท้ บานนี้ชื่อเสียงบริษัทไทยไม่แยไปกว่านี้ หรือ กรณีนี้เป็นสาขาบริษัทใหญ่จากต่างประเทศ ก็แสดงว่าขนาดบริษัทเข้าชั้น “อิน เตอร์” ก็ยังไม่อาจควบคุมคนโกงได้ แสดงว่า การ “โกง” นั้นเป็นเรื่องบุคคล โปรดดูใน ไทยรัฐฉบับวันที่ 27 พฤษภาคม 2548 หน้า 19 มีข่าวว่า “หนุ่มแบงค์เสียบอลล์ ลัก 45 ล้านใช้หนี้” ข่าวเช่นนี้มีให้เห็นอยู่บ่อยครั้ง ซึ่งแสดงว่า ในระบบที่ดีที่สุดระบบหนึ่ง (ระบบธนาคาร) ยังมีช่องว่างให้เกิดการโกงได้เสมอ หากมีคนประสงค์จะโกง

การโกงในวงการประเมินนั้น ที่สำคัญคือ การใช้นักประเมินบางคนเป็น เครื่องมือเป็นสำคัญ นักประเมินไม่ใช่ตัวการโกงโดยตรง ตัวการที่แท้ก็คือพนักงาน สถาบันการเงินนั้น ๆ ร่วมกับลูกค้าโดยอาศัย “ตรายาง” ของนักประเมินที่ตกเป็น เครื่องมือ

<5> นี่ไม่ใช่การกล่าวให้ร้ายบริษัทจากต่างประเทศ การไม่แสดงวิธีการ ประเมินที่ชัดเจนล้วนไม่ถูกต้องไม่ว่าจะเป็นบริษัทไทยหรือเทศ แต่ที่ยกมานี้เพียงเพื่อ ให้เห็นว่า ใช่ว่าบริษัทประเมินต่างประเทศจะมีมาตรฐานสูงกว่าเสมอไป

<6> ข้อนี้กระผมไม่อาจแสดงชื่อบริษัทต่างประเทศนั้นได้ แต่เป็นประสบการณ์ของกระผมเองโดยตรง

<7> นี่เป็นผลการศึกษาของ Mr. John M. Cooper อดีตที่ปรึกษาของกรม ที่ดิน ระหว่าง พ.ศ.2539-2543

<8> ในอเมริกามีดัชนีการลงทุนคือ Housing Start แต่ตลาด อสังหาริมทรัพย์ยาม “ขาลง” ก็ยัง “พัง” ได้ ในออสเตรเลียก็มี “ระบบเตือนภัย” ก็ไม่ วายเสียหายอย่างมาก ในสิงคโปร์ รัฐบาลเป็นถึงกระทั่งผู้บันดาลอุปทานที่ดิน ก็ยังไม่ อาจห้ามภาวะตกต่ำของตลาดได้ นี่ไม่ใช่การดูแคลนความสำคัญของข้อมูล เพียงแต่ สิ่งที่อยู่เหนือข้อมูลก็คือการวินิจฉัยที่เป็นจริงและรอบคอบโดยปราศจากอคติหรือ ความโลภ หากมีความโลภในการเก็งกำไรตาม ๆ กันไป ก็ย่อมต้องประสบกับปัญหา การตกต่ำของตลาดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

---

<9> ข้อมูลที่ท้าทายต้องไปเอามาจากการจดทะเบียนอย่างหมดจดเช่นในประเทศตะวันตก ซึ่งแม้มีมากก็ยังมี “ฟัง” ได้ตามเชิงบรรทัดข้อ 8 สิ่งสำคัญของงานวิจัยก็คือการหาข้อมูลภาคสนาม การประเมินก็เป็นสาขาหนึ่งของการวิจัย เราก็สามารถสอบถามหรือสัมภาษณ์ผู้อยู่ละแวกใกล้เคียงเพื่อหาข้อมูลได้ เมื่อได้ข้อมูลมาเราก็ต้องวินิจฉัย ทำความสะอาดและวิเคราะห์หาค่าที่แท้จริงต่อไป สัจธรรมของความถูกต้องของข้อมูลก็คือการทำซ้ำ คือ หาข้อมูลบ่อย ๆ ต่อเนื่องเพื่อดูความเปลี่ยนแปลง

---

ตีพิมพ์ครั้งแรก

VAT News ตุลาคม – ธันวาคม 2543 หน้า 15