
เมษายน 2544

ความเป็นอิสระ
ของวิชาชีพ
ประเมินค่าทรัพย์สิน

นี่เป็นการ “กระทู้” ครั้งแรก
ให้มีการออกระเบียบ
ป้องกันการโกงกิน - ฉ้อฉล
เพื่อให้วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน
มีความโปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

แน่นอนว่าข้อเสนอนี้
ไม่ได้รับการตอบสนอง
เพราะเป็นการไป “ขัดลาภ”
เพราะทำให้การโก่งกิ้นมีอุปสรรค

ทุกวันนี้ เราเฟลิดเฟลีนกับการ
จัดสอบ จัดระดับ สร้างมาตรฐานวงการ
โดยไม่ใส่ใจที่จะควบคุมการปฏิบัติงาน
นี้อาจเป็นอุบายการทำเพื่อให้เห็นว่าโปร่งใส
แต่แท้จริงแล้วกับเมินเฉยกับรัฐโหว่แห่งการฉ้อฉล

ปัจจุบันหน่วยงานหลายแห่งได้ใช้บัญชีรายชื่อบริษัทประเมิน (ที่
กลต. รับรองว่าเป็นบริษัทประเมินที่ได้มาตรฐานควรว่าจ้างประเมิน
ค่าทรัพย์สินได้) เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และในกรณีสำคัญ ๆ
ก็ยังคงว่าจ้างมากกว่า 1 บริษัทเพื่อเทียบเคียงผลการประเมิน

โจทย์ข้างต้นนี้ ดูคล้ายเห็นความเป็นอิสระของผู้ประเมินค่า
ทรัพย์สินอยู่ "รำไร" แต่ที่ควรสงสัยก็คือ ความเป็นอิสระนี้ เป็นเพียง
อิสระในเชิงรูปแบบเท่านั้น (แท้จริงไม่เป็นอิสระ) หรือไม่

ข้อสงสัยในความเป็นอิสระ "ปลอม" อาจเป็นในกรณีทรัพย์สิน
กรณีสำคัญ ๆ ที่การซื้อขาย-ระดมหนี้สินนั้น ๆ กระทบต่อประโยชน์
ของประเทศชาติหรือภาวะของประชาชนซึ่งต้องใช้ไปในการแก้ไข
ปัญหาสังหาริมทรัพย์ กรณีเช่นนี้ หากผู้ว่าจ้างเกิดสามารถ "ตกลง"
กับผู้ประเมิน 2-3 รายที่ "รู้จักกัน" แล้วหมุนเวียนจ้างบริษัทเหล่านี้รำไป
เพื่อให้ได้มูลค่าที่ประเมินตามที่ประสงค์จะได้อย่างไร

พูดง่าย ๆ ก็ คือ ในกรณีสำคัญ ๆ จะให้ผู้ว่าจ้างติดต่อกับผู้รับ
จ้างโดยตรงอาจจะไม่เหมาะสมก็ได้ ความเป็นอิสระสามารถปกป้องไว้
โดยมีมาตรการต่อไปนี้:

1. ให้มี "องค์กรกลาง" ที่สั่งงานประเมินชั้นสำคัญ เช่น ทรัพย์สิน
เพื่อการระดมหนี้ของ TAMC หรือของบริษัทมหาชนที่เกี่ยวข้องกับ
ราคาหุ้นที่ประชาชนลงทุน ที่มีมูลค่าประมาณ 500 ล้านขึ้นไป โดยผู้รับ
จ้างจะได้ไม่ต้อง "เกรงใจ" ผู้ว่าจ้าง เพราะคนสั่งทำงานคือ "องค์กรกลาง"

2. "องค์กรกลาง" เป็นผู้ทรงจ่ายค่าจ้างไปก่อน แล้วค่อยไป
เก็บจากบริษัทมหาชน สถาบันการเงิน หรือบรรษัทบริหารสินทรัพย์
 ฯลฯ อีกครั้งหนึ่ง

3. ผู้ประเมินซึ่งหมายถึงบริษัทประเมินในงานแต่ละชิ้น ได้จากการ "จับสลาก" จากรายชื่อรวมของบริษัทที่ได้รับการอนุมัติ เพราะถือว่าบริษัทแต่ละแห่งมีมาตรฐานที่ทำงานสำคัญ ๆ เช่นนี้ได้ (แต่ถ้าไม่แน่ใจก็จัดทำบัญชีรายชื่อใหม่ - สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ก็จะจัดสอบผู้ประเมินทั้งหมดอยู่แล้ว) บริษัทใดที่ได้รับการจับสลากหากไม่พร้อมก็สามารถ "บาย" ได้ ถ้ามีการ "บาย" ก็ "จับสลาก" ใหม่ บริษัทใดที่ "บาย" ตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไปใน 1 ปี ต้องถูกคัดชื่อออกถือว่า ไม่มีความพร้อมหรือความสามารถเพียงพอ

4. ผู้สำรวจประเมินค่าทรัพย์สิน ณ สถานที่ตั้ง ต้องไม่เปิดเผยว่ามาจากบริษัทใด เพื่อป้องกันการถูก "ล๊อบบี้" จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อเมื่อจัดส่งรายงานไปแล้ว และ "องค์กรกลาง" เปิดเผยรายงานที่ได้ตรวจสอบแล้ว จึงสามารถเปิดเผยชื่อได้จากรายงานนั้น

5. ในทรัพย์สินหนึ่ง ๆ เช่นตั้งแต่ 500 ล้านบาทขึ้นไป ให้คิดค่าประเมินประมาณ 0.1% ของมูลค่า หรือเป็นเงิน 500,000 บาท โปรดสังเกต เงินค่าประเมินจำนวนนี้ถือว่าน้อยมาก เพราะถ้าเป็นค่านายหน้าในตลาดทั่วไปคือ 2-3% หรือประมาณเป็นเงินถึง 10,000,000 - 15,000,000 บาท แนนอนเงินจำนวนนี้ผู้ใช้รายงานคือผู้จ่าย ไม่ใช่ "องค์กรกลาง"

6. แบ่งเงิน 500,000 บาท (0.1% ของมูลค่า 500 ล้านบาทนี้) ดังนี้:

➤ 300,000 บาท หรือ 0.06% ของมูลค่าประมาณการ จ้างบริษัท

ประเมิน 3 แห่ง ซึ่งจะได้เงินแห่งละประมาณ 100,000 บาท ซึ่ง ถือเป็นค่าจ้างที่เหมาะสมในตลาดผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

- 100,000 บาท หรือ 0.02% จ้างผู้ทรงคุณวุฒิในวงการ เป็นรายบุคคล กลับกรองให้ความเห็นต่อรายงานประเมินทั้ง 3 ชั้นอีก 4 ท่าน ๆ ละ 25,000 บาท
- ที่เหลืออีก 100,000 บาท หรือ 0.02% เป็นค่าใช้จ่าย-ดำเนินการของ "องค์กรกลาง" ในการนี้

7. การจ้างบริษัทประเมิน 3 แห่งก็เพื่อให้สอบทานกันได้ รวมทั้งการจ้างผู้ทรงคุณวุฒิด้วย จะได้เกิดความโปร่งใสในการประเมินค่าทรัพย์สิน และค่าจ้างที่กำหนดให้ชัดเจนนี้ ทำให้ไม่เกิดการแข่งขันกันด้านราคา การแข่งขันด้านราคานั้น ในแง่หนึ่งอาจดูเป็นการเสรี แต่ความจริงไม่ใช่ เพราะบางคนอาจยอมรับค่าจ้างต่ำเพียงเพื่อให้มีผลงานในช่วงแรก หรืออาจเป็นบริษัทในเครือสถาบันการเงินที่ไม่จำเป็นต้องทำกำไรก็ได้ ยิ่งกว่านั้นการเปิดเสรีในด้านการแข่งราคาอาจเป็นการเปิดช่องเสรีในการโกง!! เพราะอาจยอมรับค่าจ้างต่ำ แต่มีค่า "โกง" แพงก็ได้

8. ผู้ทรงคุณวุฒิเหล่านี้คือผู้บริหารบริษัทประเมิน ผู้ประเมินอาวุโสของสถาบันการเงิน หรือหน่วยราชการ ตลอดจนอาจารย์มหาวิทยาลัย ที่ขึ้นทะเบียนไว้ว่าเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน ถ้าเป็นอาจารย์ผู้สอน ต้องมีประสบการณ์การประเมินค่าทรัพย์สินจริงด้วย นอกจากนี้ยังหมายถึงผู้รู้ในวงการที่เกี่ยวข้อง เช่น นักพัฒนาที่ดิน supplier หรือช่างซ่อมเครื่องจักร ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้รู้รอบในเรื่องกิจการเฉพาะ เช่น โรงแรม สถานบันเทิง (ในยามที่ต้อง

ประเมินทรัพย์สินแต่ละประเภท) ผู้ทรงคุณวุฒิเหล่านี้ "องค์กรกลาง" จะเชิญมานั่งทบทวนรายงานผลการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัท ประเมิน 3 แห่งที่จ้างให้ดำเนินการ

9. กรณีผลประเมินไม่ตรงกัน ให้เชิญบริษัทประเมินมาชี้แจง แนวทางการวัดความถูกต้องทำได้ง่ายเช่น

- โดยให้ออกหาข้อมูลใหม่พร้อมกันทุกบริษัท เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สอดคล้องกัน แล้วนำข้อมูลร่วมกันนี้ให้แต่ละบริษัทนำไปวิเคราะห์อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งจะสามารถทำให้ผลการประเมินออกมาสอดคล้องกัน
- สร้างแบบจำลองในการวิเคราะห์มูลค่าร่วมกันแล้วหาดูว่า สมมติฐานตรงไหนที่แตกต่างกัน อะไรที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ เช่น capitalization rate, ต้นทุนค่าดำเนินการต่าง ๆ ก็จะสามารถตรวจสอบได้ชัดเจนว่า มันต่างกันได้อย่างไร ตรงไหนผิด เพราะสามารถหาผู้ทรงคุณวุฒิมาช่วยพิจารณาได้ง่าย

ในกรณีที่บริษัทใดประเมินแตกต่างจากบริษัทอื่นอย่างชัดเจน รวมทั้งต่างจากความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิด้วย ให้บริษัทนั้น ๆ พักการจับสลากบริษัทประเมินในงานใหม่ 3 รายติดต่อกัน และหากมีการผิดซ้ำ 3 ครั้งติดต่อกันใน 1 ปี ให้ลบชื่อบริษัทประเมินนั้นออกจากบัญชีรายชื่อ 1 ปี

10. การนี้การประเมินอาจจะใช้เวลาดำเนินการนานนับเดือน ก็คงต้องอดทน เพราะการแก้ปัญหอสังหาริมทรัพย์ของชาติเรา ทนกันมาหลายปี ก็ยังไม่สำเร็จ ขอรออีกสักเดือนคงไม่นานเกินไป มีแต่กรณีการทุจริตเท่านั้นที่ต้องรีบทำรีบกลับเคลื่อนให้แล้วเสร็จโดยเร็ว ถ้าไม่ใช้การทุจริตแล้ว ทุกอย่างยังพอรอได้

11. สำหรับผลการประเมินนั้น สามารถให้เป็นระดับเช่น ประมาณ 90-110 ล้าน โดยตัวเลขทั้งสองนี้ห่างกันไม่เกิน 10% ของค่าเฉลี่ย ไม่จำเป็นต้องเป็นตัวเลขเดียว เพราะตัวเลขโตดอาจถูกนำไปใช้ในกรณี "สร้าง" เทรตรง (เกิด "เข้าทาง" ใคร) ได้ และที่สำคัญผลการประเมินจะต้องประกอบไปด้วยวิธีการและขั้นตอนที่เข้าใจได้อย่างละเอียด ชัดเจนและน่าเชื่อถือ จะให้แต่ตัวเลขมูลค่ารวม ๆ โดยไม่มีวิธีการที่เหมาะสมไม่ได้ วิธีการไม่เหมาะสมก็ เช่น การสักแต่ทำ "weighted quality score" โดยไม่ "ลืมหูลืมตา" โดยไม่ตระหนักถึงจำนวน sample size ที่เหมาะสม

นี่เป็นตัวอย่างหนึ่งของการทำอะไรให้โปร่งใส การโปร่งใสในเชิงรูปแบบแต่แท้จริงคือการโกงมีมากมายในทุกวงการ ถ้าเราไม่ทำการให้โปร่งใสอาจเป็นเพราะเรารู้เท่าไม่ถึงการณ์ประการหนึ่ง แต่ถ้ามองในแง่ร้ายก็คือ เราก็กำลังพยายามเปิดช่องไว้สำหรับการทุจริตของเราในวันหน้า

ตีพิมพ์ครั้งแรก

VAT News เมษายน - มิถุนายน 2544 หน้า 9

เสวนาให้ความรู้แก่สาธารณชน รายเดือนติดต่อกันทุกเดือนจนถึงสิ้นปีที่ 5

การเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 39 ธันวาคม 2548 ณ โรงแรมเกรย์ส น.ดิพลม กรุงเทพมหานคร



เสวนาวิชาการรายเดือนเรื่อง "นโยบายที่อยู่อาศัยไทย 2006"

เปิดทางส่วนและเสวนาพิเศษ หัวข้อ "รัฐบาลกับการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนในมิติใหม่" โดย นาย วิจารณ์ เชื้อทอง อดีตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์และกรรมการผู้จัดการของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และนาย อภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ นายกรัฐมนตรีและ นายประจักษ์ จันทน์วิบูลย์ กรรมการผู้จัดการใหญ่ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ร่วมเสวนาเกี่ยวกับนโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทยในอนาคต เพื่อให้ประชาชนได้ภาคภูมิใจและเชื่อมั่นในการวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืนต่อไป

นักกิจ เพื่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

 นาย สยามเกียรติ สันคิตกุล ผู้จัดการฝ่ายผู้จัดหาร บจก. เอเชีย โฮม รีเอสเตอริสคัล แอพลิเคชัน	 คุณวรรณกมล สันคหเกษม ประธานสภาที่อยู่อาศัยไทย กทม.จังหวัดระยอง	 คุณวิศิษฐ์ บุญยงค์ อุปนายก สภากรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 ดร. ปิชาชี จิตประสงฆ์ ประธานสภากรรมการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย	 นายประทีป ตังตงธอวรน ประธานสภาอสังหาฯ วิชาการ บจก. สยาม โฮม	 นาย สันคิต บุญนิระกุล นายกสมาคม สภาอสังหาฯ และอสังหาฯ ทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์
 นาย จิรพันธ์ สิมบุธรัตน์ ผอ.กองจัดการ กำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลของยูนิวิโคก	 คุณจุลดาจิตลา จิตลา ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงไทย	 คุณจิรชาติ สันคหเกษม กรรมการบริหาร บ้านการวิจัย
 คุณพิชิต สิมบุธรัตน์ ผอ.ฝ่ายวิชาการ สภาอสังหาฯ และอสังหาฯ ทรัพย์สิน	 คุณปกรณ์ บุรณศิริ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในเครือ D.M.Group	 ดร.ไพฑูริย์ จาตุรงคกุล ผอ.โครงการพัฒนาอสังหาฯ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์
 คุณไพฑูริย์ สิมบุธรัตน์ นายกสมาคม สมาคมการช่างและการตลาดอสังหาริมทรัพย์	 คุณวิไลลักษณ์ นิลนันทน์ รองผู้จัดการฯ สภาอสังหาฯ กทม.	 ดร.สุวิทย์ นิลนันทน์ ที่ปรึกษา สอ. สภาอสังหาฯ กทม. และ และสิ่งพิมพ์แห่งชาติ

<http://www.thaiappraisal.org/Thai/Monthly/Monthly.asp>