
6 กันยายน 2548

สำรวจความเห็น
วงการประเมิน
จะพัฒนาไปอย่างไร

ผมเคยทำการสำรวจความเห็น
ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สิน
ครั้งนี้เป็นครั้งที่ 3 แล้ว
ข้อคิดที่ได้รับเหล่านี้จะเป็นประโยชน์
ในการพัฒนาวิชาชีพอย่างแท้จริง

หนังสือต่อไปนี้
ทำในนามของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
เพื่อรวมความเห็นของบุคคลที่เกี่ยวข้อง
มาช่วยกันผลักดันวิชาชีพ
ผู้สำรวจได้รับความร่วมมือตอบแบบสอบถามมาก
มาย

การกระตุ้นจะสำเร็จหรือไม่
ความพยายามของผมก็เป็นเพียงส่วนเล็ก ๆ
แต่ที่สำคัญ อยู่ที่ว่าผู้เกี่ยวข้องทั้งหลาย
จะร่วมใจกันพัฒนาวิชาชีพนี้เพียงใด

ที่ TAF.09/215/48

6 กันยายน 2548

เรื่อง ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

เรียน ท่านนายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ท่านนายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

สำเนาเรียน ท่านผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย

ท่านเลขาธิการ สำนักงาน กสท.

ท่านอธิบดี กรมธนารักษ์

ท่านอธิบดี กรมการประกันภัย

ท่านอธิบดี กรมบังคับคดี

กรรมการผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สมาคมที่เกี่ยวข้องกับวงการอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่ง

เนื่องด้วยกระผมในนามของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อันเป็นองค์กรการกุศลเพื่อเผยแพร่ความรู้แก่สาธารณชนโดยไม่ได้เป็นผู้แทนนักวิชาชีพเช่นสมาคมวิชาชีพ ได้จัดการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน จึงขอเรียนเสนอข้อสรุปและความคิดเห็นเพิ่มเติมในกรณีที่เกี่ยวข้อง เพื่อท่านโปรดพิจารณาประกอบการพัฒนาวิชาการวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ดังนี้:

การดำเนินการ มูลนิธิจัดทำการสำรวจนี้เพื่อมุ่งหวังให้ผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้ใช้บริการตลอดจนประชาชนทั่วไปได้ช่วยกันตรวจสอบวิชาชีพนี้และร่วมสนับสนุนการพัฒนาวิชาชีพนี้

สำหรับวิธีการสำรวจนั้น ใช้แบบสอบถามและให้ผู้เกี่ยวข้องได้กรอกแสดงความคิดเห็น จัดส่งไปยังไปรษณีย์หรือแจกจ่าย

ทั่วไปในช่วงเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม 2548 โดยได้แบบสอบถาม
กลับคืนมาทั้งหมด 503 ชุด แยกเป็นผู้ให้บริการหรือผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
สิน 27% และอีก 73% เป็นผู้ใช้บริการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ใน
ที่นี้เป็นการนำเสนอผลการสำรวจเบื้องต้น

ความแตกต่างของมูลค่าที่ประเมินได้ ต่อคำถาม
เกี่ยวกับว่า มูลค่าตลาดที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินวิเคราะห์ออกมาโดยผู้ประเมิน
2 รายนั้น ไม่ควรต่างกันเกินกว่าที่เปอร์เซ็นต์ ผลปรากฏว่า เฉลี่ยคือ 12%
โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเห็นว่าไม่ควรเกิน 15% แต่ผู้ใช้บริการรับได้ที่ 11%

จำนวนผู้ให้บริการที่ควรจ้าง สำหรับการประเมิน
ค่าทรัพย์สินสำคัญ ๆ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 500 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งผู้ใช้บริการและผู้ให้
บริการ ต่างเห็นตรงกันว่า ควรมีการว่าจ้างบริษัทประเมิน 3 แห่ง (ไม่น้อยกว่า
2 แห่ง) ทั้งนี้เพื่อจะได้ตรวจสอบมูลค่าที่ประเมินให้ชัดเจน สำหรับในข้อนี้ หาก
เป็นในกรณีบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ ไม่ควรให้ผู้ว่าจ้างติดต่อกับผู้ประเมิน
โดยตรง การคัดเลือกบริษัทประเมินควรเป็นการจับฉลากระหว่างบริษัทที่ได้
รับอนุญาตทุกแห่ง (ถือว่าทุกแห่งควรมีมาตรฐานเท่าเทียมกัน – ยกเว้นถ้า
กระทำผิดก็ต้องลงโทษซึ่งเป็นอีกกรณีหนึ่ง) การจ่ายค่าจ้าง ให้จ่ายผ่าน กสท.
(โดยรับค่าจ้างจากบริษัทมหาชน) ทั้งนี้เพื่อป้องกันการสมรู้ร่วมคิดกัน

ปัจจัยพิจารณาเลือกใช้บริการ ในการเลือกใช้บริการ
บริษัทประเมินนั้น ผู้ใช้บริการเห็นว่า ชื่อเสียงมาอันดับหนึ่ง ประสบการณ์
เป็นอันดับ 2 ข้อเสนอด้านเทคนิคเป็นอันดับสาม และค่าจ้างที่ต่ำเป็น
อันดับสี่ ซึ่งถ้าหากให้ชื่อเสียงมีคะแนนเท่ากับ 100% ประสบการณ์ จะ
เป็น 79% เทคนิคดี 74% และค่าจ้าง 56% ตามลำดับ แต่ข้อนี้เชื่อว่าใน
ความเป็นจริงของปัจจุบันที่มีการแข่งขันรุนแรง ทำให้ค่าจ้างปกติยังต่ำ
กว่าอัตราค่าจ้างมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ความรับผิดชอบ ทั้งผู้ประเมินและผู้ให้บริการต่างเห็นว่า ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อไปสูงกว่าที่ควร เพราะเชื่อมูลค่าที่บริษัทประเมินได้ ถือเป็นความผิดของทั้งสองฝ่าย (47%) อย่างไรก็ตาม ก็มีอีก 38% ที่เห็นว่าผู้ประเมินควรรับผิดชอบ และมีเพียง 14% ที่เห็นเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้สินเชื่อ

ความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน มีผู้ตอบแบบสอบถามถึง 88% เห็นว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่ควรประกอบกิจการอื่นที่มีบทบาทขัดแย้ง เช่น เป็นนายหน้าในเวลาเดียวกัน ในสหรัฐอเมริกามีการกำหนดชัดให้แยกกัน แต่ของระบบอังกฤษ “ไม่ถือสา” ในกรณีประเทศไทย เราควรทำให้ชัดเจนว่า ถ้าใครเป็นผู้ประเมิน ต้องไม่มีอาชีพเป็นนายหน้าด้วย

สำหรับความน่าเชื่อถือของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เมื่อเทียบกับวิชาชีพอื่น โดยสมมติให้ความน่าเชื่อถือสูงสุดเท่ากับ 100% คือแพทย์ วิศวกรได้ 93% นักบัญชีได้ 90% ส่วนผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ 80% ซึ่งได้ไม่ต่ำกว่านักวิชาชีพอื่นทางด้านอสังหาริมทรัพย์ แสดงว่าวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินนี้ได้รับการยอมรับพอสมควร แต่ยังคงพยายามแสดงบทบาทให้เป็นที่ยอมรับยิ่งขึ้น

แนวทางการกำกับวิชาชีพ ได้มีผู้เสนอไว้ดังนี้:

1. ต่อกรณีถ้าผู้ประเมินค่า ประเมินสูง/ต่ำกว่าความเป็นจริง โดยไม่มีเหตุผลสนับสนุนเพียงพอ ผู้ประเมินไม่ควรรับค่าจ้างข้อนี้ผู้ใช้บริการเห็นด้วย 67% ผู้ประเมินเห็นด้วย 41%
2. ต่อกรณีที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ควรทำประกันความเสี่ยงทางวิชาชีพ (เพื่อประเมินผิด บริษัทประกันจะได้ช่วยชดเชย) เพื่อประโยชน์ของผู้ใช้บริการหรือไม่ ข้อนี้ผู้ใช้บริการเห็นด้วย 72% ผู้ประเมินเห็นด้วย 68%
3. ต่อกรณีที่ผู้ประเมิน ประเมินผิดพลาดเพราะความประมาท ขาดความรู้ ทุจริต ผู้ประเมินสมควรจ่ายค่าชดเชยแก่ผู้ว่าจ้าง

หรือไม่ ข้านี้ผู้ใช้บริการเห็นด้วย 82% ผู้ประเมินเห็นด้วย 64%

ปัจจัยแห่งความสำเร็จของการประเมินค่าทรัพย์สินที่ดีต่อส่วนรวม โดยให้คะแนนอันดับหนึ่งเท่ากับ 100% พบว่า “ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินมีความรู้เพียงพอ” คืออันดับหนึ่ง (100%) รองลงมาคือ “การมีระบบฐานข้อมูลที่ดีพอ” (71%) การมีสมาคมวิชาชีพที่เข้มแข็ง (69%) และสุดท้ายคือ การสนับสนุนจากทางราชการ (53%) ดังนั้น เราจึงต้องเร่งพัฒนาความรู้ทั้งผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการ

การควบคุมวิชาชีพ พบว่า มีผู้เห็นด้วยกับการให้หน่วยราชการเข้ามาควบคุมโดยตรง เช่น กรณีช่างรังวัดเอกชนเพียง 17% หรือการให้สมาคมผู้ประเมินเป็นผู้ควบคุมกันเองเพียง 16% ส่วนใหญ่ที่สุดถึง 68% เห็นควรให้มีการตั้งสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น สภาสถาปนิก สภาวิศวกร (ซึ่งแม้มีสมาคมสถาปนิกและวิศวกรรมสถานฯ ในพระบรมราชูปถัมภ์ ก็ยังตั้งสภาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการควบคุม หรือสภานักบัญชีก็มีแล้ว อันเป็นผลจากการยกเลิกสมคมนักบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย)

ข้อเรียกร้องสำคัญของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายก็คือ

1. ข้อมูลราคาซื้อ-ขายที่แจ้ง ณ สำนักงานที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ควรถือเป็นข้อมูลสาธารณะที่นำมาเปิดเผยเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินค่าทรัพย์สิน

2. กรมที่ดินควรมีบทบาทสนับสนุนข้อมูลแก่การประเมินค่าทรัพย์สิน ด้วยการอนุญาตให้ตรวจสอบเอกสารสิทธิเพื่อให้การประเมินค่าทรัพย์สินได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง สอดคล้องกับความเป็นจริง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และหากทางมูลนิธิสามารถให้การสนับสนุนประการใดเพื่อการพัฒนาวิชาชีพ กระผมยินดีรับดำเนินการเสมอ

ขอแสดงความนับถือ
(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย