

11 กันยายน 2541

จะสร้างมาตรฐาน การประเมินค่าทรัพย์สิน ในไทยได้อย่างไร

เมื่อปี 2541 ทาง กสท. ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจาก
ต่างประเทศทำการศึกษการสร้างมาตรฐาน ผมจึง
จัดทำแนวทางการสร้างมาตรฐานให้ฟรี เสนอต่อ
กสท. เป็นภาษาอังกฤษ และส่วนต่อไปนี้เป็นฉบับ
แปลย่อภาษาไทย

ผมเพียงต้องการที่จะชี้ให้เห็นว่า
ในการหาเส้นทางพัฒนาวิชาชีพที่ดินนั้น
ไม่ต้องไปจ้างใครจากต่างประเทศมาทำก็ได้
คนไทยเองก็คิดออก
และคิดได้ดีไม่น้อยหน้าต่างชาติ
ผมจึงได้จัดทำข้อเสนอดังกล่าวเสนอต่อ กสท.

และนอกเหนือจากการคิดแล้ว ยังอยู่ที่การทำด้วย
ลองตรองดูตั้งแต่ปี 2541 – 2547 แล้ว
เราทำได้อะไรเพื่อพัฒนาวิชาชีพเพียงพอหรือไม่

มาตรฐานวิชาชีพเป็นสิ่งที่ยอมรับได้ การประเมินค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานสากลนั้นจำเป็นในทุกภาวะไม่เฉพาะในภาวะตกต่ำเช่นปัจจุบัน และมูลค่าที่ประเมินอย่างเป็นธรรมย่อมสะท้อนความเชื่อมั่นของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในสังคมและโลกเดียวกันนี้ สิ่งที่ต้องจำให้มั่นก็คือมาตรฐานวิชาชีพที่ดีเป็นสิ่งที่สามารถบรรลุได้ไม่ยากเมื่อทุกฝ่ายร่วมใจกันสร้างขึ้น

เชื่อว่านักประเมินไทยส่วนใหญ่ไร้มาตรฐาน แพทย์อาจรักษาคนไข้ที่ไหนก็ได้ทั่วโลกเพราะสรีระคนย่อมเหมือนกัน ทว่านักประเมินถึงจะเก่งแต่ไม่เคยอยู่ในประเทศใดไม่สามารถไปประเมินในประเทศนั้นได้ดี ในทางสากลเราจึงยอมรับกันเช่นนี้ ไม่มีทางนำเข้านักประเมินจากที่ไหนมาทำงานได้ เว้นแต่ต้องพัฒนานักประเมินของเราเอง ปัจจุบันไทยมีนักประเมินที่มีชื่อเสียง มีความสามารถ และได้รับการศึกษาระดับสากลหลายท่าน ภารกิจของเราก็คือการสร้างคนเหล่านี้เพิ่มขึ้น

กรณีนักประเมินกระทำผิด/ถูกจับเพราะฉ้อโกงเกิดขึ้นได้ทั่วโลก แม้ในประเทศที่ถือว่ามีมาตรฐานดีที่สุดในเรื่องของคุณธรรมซึ่งมีได้ในทุกวงการ แม้ในวงการที่มีการควบคุมแน่นนอน เช่น แพทย์ วิศวกร และสถาปนิก ฯลฯ การฉ้อโกงอาจกระทำผู้เดียว ทำร่วมกับลูกค้า หรือกระทำร่วมกันทุกฝ่ายทั้งพนักงานสถาบันการเงิน/เจ้าหน้าที่รัฐ ถือเป็นความโชคร้ายที่ผู้ถูกจับเป็นเพื่อนร่วมวิชาชีพของผม แต่นับเป็นความโชคดีที่บริษัทที่ถูกจับเป็นบริษัทที่ได้ชื่อว่าเป็นบริษัทข้ามชาติ ไม่เช่นนั้นบริษัทไทย ๆ และวงการประเมินไทยคง "ปนเปื้อน" ไปกว่านี้

เมื่อประเมินผิดพลาดไป นักประเมินไม่อาจปฏิเสธความรับผิดชอบและการลงโทษได้ การลงโทษต้องพิจารณาตามฐานานุรูปว่าเป็น "ตัวการ" หรือ "ผู้สนับสนุน" ด้วย เชื่อว่านักประเมินจะต้องเป็น "แพะรับบาป" แต่เพียงฝ่ายเดียว

ระดับวิจารณ์คุณภาพการใช้งานประเมินค่าทรัพย์สินในสังคมยังต่ำ เราต้องยอมรับว่าผู้ใช้งานประเมินส่วนมาก แทบไม่เคยคำนึงถึงงานประเมินในฐานะงานวิจัยมูลค่าเพื่อประกอบการตัดสินใจ แต่มักใช้เพียงตัวเลขมูลค่า (ที่ตนคาดหวัง) เพื่อเป็นทางผ่านในธุรกิจที่คิดไว้ล่วงหน้าเท่านั้น

แนวทางการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพ เกี่ยวข้องกับ 4 ประเด็น ดังนี้คือ การจัดการศึกษา การควบคุมมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณองค์กรควบคุมทางวิชาชีพ และฐานข้อมูลเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน

การจัดการศึกษา

(ณ พ.ศ.2541) เราเพิ่งมีการศึกษาการประเมินค่าทรัพย์สินในสถาบันการศึกษาเมื่อไม่นานมานี้ ที่สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลเทคนิคกรุงเทพ มีสอนเพียงระดับ ปวส. ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีสอนระดับประกาศนียบัตรบัณฑิต ส่วนระดับปริญญาตรี-โท ทั้งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญกำลัง (จะ)เปิดในเร็ววัน (ณ พ.ศ.2549)

ในสหรัฐอเมริกา การสอนประเมินค่าทรัพย์สินในมหาวิทยาลัยไม่ได้แพร่หลายและเพิ่งมีมาเมื่อ 50 กว่าปีมานี้เอง ในปัจจุบันการสอนส่วนใหญ่ยังจัดในระดับประกาศนียบัตรโดยสมาคมวิชาชีพไม่ใช่มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยอาจต้องทบทวนแนวทางการผลิตบัณฑิต

วิธีที่ดีที่สุดในการเรียนการสอนการประเมินค่าทรัพย์สิน คือการศึกษาต่อเนื่องชั่วชีวิต (continuing professional development program - CPD) โดยกำหนดให้นักประเมินต้องผ่านการอบรมและทดสอบเพื่อเพิ่มพูนความรู้ทุกปีตามจำนวนชั่วโมงที่แน่นอน โดยแบ่งนักประเมินเป็นระดับดังนี้:

➤ นักประเมินฝึกหัด จบการศึกษาระดับ ปวส.-อายุงาน <2 ปี/ปริญญา

ตรีที่เกี่ยวข้อง-อายุงาน <1 ปี ปรินญาตรีสาขาอื่น-อายุงาน <2 ปี
กลุ่มนี้ไม่ต้องอบรม

- นักประเมินที่อยู่อาศัย มีประสบการณ์มากกว่ากลุ่มแรกแล้ว ต้องเข้า
อบรม CPD ปีละ 18 ชั่วโมง
- นักประเมินทั่วไป กลุ่มนี้ต้องมีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า 3 ปี และให้
ผ่านการอบรม CPD ปีละ 24 ชั่วโมง
- นักประเมินอาวุโส กลุ่มนี้มีอายุการทำงาน 5 ปี และต้องเข้าอบรม
CPD ปีละ 30 ชั่วโมง



http://brandautopsy.typepad.com/photos/uncategorized/see_hear_speak_1.jpg

สาระในการอบรมแบ่งเป็นวิชาต่าง ๆ ตามที่เสนอไว้ 43 วิชาๆ
ละ 3 ชั่วโมง แยกเป็น

- สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ 5 วิชา
- วิชาชีพที่เกี่ยวข้องอื่น เช่น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ การ

จัดการชุมชน นายหน้า 8 วิชา

- ความรู้พื้นฐาน เช่น ภาษาไทย คอมพิวเตอร์ 6 วิชา
- ความรู้ประกอบการประเมิน เช่น การวิจัย การสำรวจตลาด การเงิน ก่อสร้าง การอ่านผัง-แผน 14 วิชา
- มาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน 10 วิชา

แต่ละวิชา อาจกำหนดให้เป็นวิชาเลือกและวิชาบังคับสำหรับ นักประเมินแต่ละระดับ นอกจากนี้ยังกำหนดให้นักประเมินจัดส่งตัวอย่าง รายงานให้องค์กรควบคุมวิชาชีพตรวจสอบมาตรฐานปีละ 3-5 รายการ

สำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้ อาจคิดจากรายรับจากค่าประเมิน ร้อยละ 2 ของนักประเมิน นอกจากนี้สถาบันที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและ ภาคเอกชนก็ล้วนยินดีสนับสนุนทั้งสถานที่และการเงิน

นอกจากนี้ในกรณีจำเป็น อาจจัดทดสอบพนักงานประเมินในปัจจุบัน โดยใช้ข้อสอบของสถาบันนานาชาติที่เกี่ยวข้องเพื่อแสดงให้เห็นชัดเจนว่า นักประเมินไทยไม่ได้ต่ำกว่ามาตรฐาน

มาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณ

สาระสำคัญของจรรยาบรรณประกอบด้วย

- การดำเนินงานเชิงวิชาชีพ (ความเป็นอิสระ ความรอบรู้ การพัฒนา ความรู้ และการใช้วิจารณญาณ)
- จรรยาบรรณ (การแบ่งปันความรู้ การรักษาความลับลูกค้า การไม่ ทำผิดกฎ กติกา มรรยาท กฎหมายและระเบียบสังคม)
- กฎการดำเนินวิชาชีพ (การพิทักษ์ประโยชน์ของสังคมเป็นอันดับ หนึ่ง พิทักษ์วิชาชีพเป็นอันดับสอง และพิทักษ์ประโยชน์ของลูกค้า เป็นอันดับสาม)

สาระสำคัญแห่งมาตรฐานวิชาชีพได้แก่

- การรู้ซึ่งและปรับใช้ความรู้การประเมินค่าทรัพย์สิน
- การดำเนินการประเมินค่าทรัพย์สินตามกระบวนการที่ครบถ้วน ถูกต้อง
- การแสดงวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินที่เข้าใจได้
- การจัดทำรายงานที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจน ประเภทรายงานและนำความรู้ กระบวนการและวิธีการมาแสดงอย่างชัดเจน ถูกต้อง

ในการสร้างและจัดทำมาตรฐาน ควรจะจัดแบ่งนักประเมินตามระดับที่แสดงไว้ในการจัดการศึกษาตามข้อ 1 และควบคุมการปฏิบัติงานอย่างเข้มงวด ใกล้ชิด และจริงจังโดยองค์กรควบคุมวิชาชีพ

สิ่งที่ควรเน้นให้เห็นความสำคัญก็คือ นักประเมินในฐานะปัจเจกบุคคล ที่ไม่ใช่เน้นที่ตัวบริษัทประเมินหรือหน่วยงานของนักประเมิน มุ่งพัฒนานักประเมินรายบุคคล และทำให้เขาแสดงความเห็นทางวิชาชีพอย่างอิสระ และเป็นกลางในองค์กรเพื่อป้องกันการครอบงำ

องค์กรควบคุมทางวิชาชีพ

แนวคิดขององค์กรควบคุมก็คือการมีตัวแทนของนักประเมินจากทุกส่วน ทุกคนเป็นอิสระและเสนอความเห็นที่เป็นกลาง ทั้งนี้ส่วนหนึ่งอาจมีภาคราชการกำกับหรือมีกฎหมายกำกับ และแม้จะยังไม่มี การกำกับก็สามารถควบคุมกันเองอย่างโปร่งใสได้ถ้าร่วมมือกัน

ต่อโครงสร้างองค์กร ควรมีคณะกรรมการบริหาร ที่ประกอบด้วยตัวแทนจากทุกฝ่าย ทั้งภาครัฐบาล สถาบันการเงิน และบริษัทเอกชนที่รอบรู้ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังควรมีคณะที่ปรึกษาผู้ทรงคุณวุฒิ ถัดจากคณะกรรมการบริหาร ก็ควรตั้งคณะอนุกรรมการฝ่ายต่าง ๆ เช่น ฝ่ายวิชาการ-ฝึกอบรม เผยแพร่ สมาชิก

มาตรฐานวิชาชีพ รับเรื่องราวร้องทุกข์ และควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น นอกจากนี้ยังควรจัดตั้งกลุ่มตัวแทนตามที่มาของนักประเมิน เช่น กลุ่มนักประเมินจากบริษัทประเมิน สถาบันการเงิน กรมที่ดิน และ สถาบันการศึกษา เป็นต้น

การควบคุมภายในของแต่ละองค์กรต้องมีการกำหนดมาตรการที่ชัดเจน ตั้งแต่การคัดเลือกพนักงาน การอบรมภายใน การสุ่มตรวจสอบงานทุกร้อยละ 5-10 โดยมุ่งหวังให้นักประเมินมีความเป็นอิสระทางวิชาชีพ และเป็นกลางทางวิชาการโดยเคร่งครัด

องค์กรควบคุมต้องได้รับมอบอำนาจจากภาคราชการและนักประเมินทั้งหลายให้สามารถรับสมาชิกที่มีคุณภาพ มีการลงโทษตามควรแก่ความผิดแต่ละกรณี

ฐานข้อมูลเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน

- ข้อมูลภาคราชการ เช่น ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ผังเมืองและข้อกำหนดตามกฎหมาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นต้น
- รายงานประเมิน โดยอาจสรุปย่อบางส่วนร่วมกันของรายงานทั้งหลาย ในลักษณะ pool database เพื่อประโยชน์ในการประเมินและการตรวจสอบเบื้องต้น
- โครงการวิจัยต่อเนื่องเพื่อทราบสถานการณ์ตลาดและการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศมีอยู่ราว 8,000 แห่ง ถ้าสำรวจแห่งละ 1,000 บาท ก็เป็นเงิน 8 ล้านบาท ต่อครั้ง ปีละ 2 ครั้งก็เป็นเงิน 16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าในตลาดอสังหาริมทรัพย์แล้วถือว่าต่ำมาก

นอกจากนี้ควรกำหนดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินอย่างถูก

ต้องทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งอาจเริ่มจากทรัพย์สินที่มีมูลค่า 1 ล้านบาทขึ้นไปก่อน เพื่อให้มีจำนวนไม่มากเกินไปนัก การนี้จะทำให้มีฐานข้อมูลที่ถูกต้อง และต่อเนื่อง โดยค่าใช้จ่ายมาจากรัฐบาล ด้วยรัฐบาลจะได้ภาษีมากขึ้นนั่นเอง

สิ่งจำเป็นเร่งด่วน

1. การรวมนักประเมินจากทุกฝ่ายเข้าด้วยกัน ทั้งภาครัฐบาล ภาคสถาบันการเงินและภาคบริษัทประเมินเพื่อร่วมพัฒนาวิชาชีพ โดย
 - กำหนดมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพที่ละเอียดชัดเจนให้เป็นที่ยอมรับและใช้กันทั้งวงการ
 - จัดตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อแก้ข้อขัดแย้งทางธุรกิจของบริษัทประเมิน
 - จัดตั้งคณะอนุกรรมการรับเรื่องราวร้องทุกข์ สำหรับกรณีการประเมินที่ไม่ถูกต้อง เป็นต้น
2. การกำหนดค่าจ้างและบริการ ค่าจ้างในบางกรณีมีความแตกต่างกันอย่างมาก การเลือกใช้บริการก็อาจขึ้นกับความพึงพอใจเฉพาะ จนอาจเกิดกรณีการฉ้อฉลได้ ข้อควรดำเนินการได้แก่
 - กรณี NPL ที่สถาบันการเงินต้องเสี่ยงประมาณมากเพื่อการนี้ ควรมีการกำหนดค่าจ้างที่แน่ชัดและเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย เช่น 0.01% ของมูลค่าที่ประเมินได้
 - กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควรกำหนดค่าจ้างประเมิน 0.05% ของมูลค่า 80% ของค่าจ้างนี้แบ่งให้บริษัทประเมิน 2 แห่งเท่ากัน อีก 20% แบ่งให้คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้แก่ผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับแต่งตั้งเป็นครั้ง ๆ ไปในแต่ละงาน

- การว่าจ้าง ควรให้เกิดความเป็นธรรม กรณีที่มีการประกาศรายชื่อ บริษัทที่ได้รับการรับรองแล้ว จะมีศักดิ์และสิทธิเท่าเทียมกัน จะเลือกที่รักมักที่ชังไม่ได้ การเลือกอาจใช้วิธีจับฉลาก ยกเว้นเมื่อ บริษัทใดไม่ประสงค์/ไม่พร้อมจะรับงานก็สามารถผ่านไปรายอื่น ๆ ได้
- ถ้าส่งงานล่าช้าอาจมีการปรับ ความผิดพลาดจากการประเมินอาจ คิดเป็น 5-10 เท่าตัวของค่าจ้างที่จ่ายไป และจะไม่ได้รับงานตาม ระยะเวลาที่กำหนด ส่วนในกรณีนี้้อฉล ควรมีการลงโทษสถานหนัก

3. Keymen ต้องร่วมใจกัน

การพัฒนาวิชาชีพให้ได้มาตรฐานในระยะยาว อาจต้องใช้เวลาาน โดย เฉพาะการบ่มเพาะนักประเมินใหม่ๆ แต่การแก้ไขชั้นรากฐาน เราเริ่ม ได้แต่วันนี้ บุคคลสำคัญในสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ในสถาบันการเงินชั้นนำทั้ง หลาย ตลอดจนผู้ทรงคุณวุฒิสำคัญในวงการประเมิน ซึ่งมีอยู่ไม่มากนัก เมื่อมาร่วมใจกันแก้ไขปัญหาและวางรากฐานการพัฒนาวิชาชีพพร้อมกัน ความสำเร็จย่อมบรรลุไปกว่าครึ่งแล้ว

ความสำเร็จสำคัญที่การเริ่มต้น

