

ที่ TAF.11/219/51

11 พฤศจิกายน 2551

เรื่อง ผลการศึกษาคณะทำงานเฉพาะกิจ ประจำปี พ.ศ.2551
 เรื่อง การพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

เรียน ท่านผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

เนื่องด้วยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดทำแบบสอบถามสำรวจความเห็นผู้เกี่ยวข้องทั้งผู้ใช้บริการและผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน มูลนิธิ เล็งเห็นว่าผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินโดยตรง จึงทำหนังสือนี้มาเรียนถึงผลการศึกษาดังรายละเอียดต่อไปนี้:

การจัดทำแบบสอบถาม

มูลนิธิ ได้จัดทำแบบสอบถามขึ้นชุดหนึ่งเกี่ยวกับการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และได้ส่งไปยังผู้เกี่ยวข้อง ทั้งผู้ใช้บริการและผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย การจัดส่งได้จัดส่งไปยังบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทุกแห่ง สถาบันการเงิน ผู้ใช้บริการทั้งภาครัฐและภาคเอกชน สถาบันการศึกษา โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ ทางโทรสาร ทาง Email และผู้สนใจกรอกข้อมูลยังสามารถกรอกผ่านเว็บไซต์ของมูลนิธิ อีกด้วย

มูลนิธิ เคยทำแบบสอบถามทำนองนี้ขึ้นหลายครั้งในอดีต เช่น การเปลี่ยนแปลงราคาก่อนและหลังเกิดสึนามิ รายงานการประเมินค่าการสูญเสียโอกาสจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน (กรณีขายไฮชันจันทา) และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยและภัยความมั่นคงต่อมูลค่าทรัพย์สิน <1> และในการสำรวจครั้งล่าสุดนี้ดำเนินการในช่วงเดือนกรกฎาคม-กันยายน 2551 เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องได้สะท้อนประเด็นสำคัญเพื่อการพิจารณาการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ต่อสังคมและหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ต้องใช้บริการวิชาชีพนี้

ผลเบื้องต้น

ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่ง (49%) เป็นเจ้าหน้าที่หรือพนักงานระดับปฏิบัติงานทั่วไป นอกนั้นเป็นผู้บริหารระดับกลาง และสูง ในสัดส่วน 29% และ 22% ตามลำดับ

ผลการสำรวจวงการประเมินค่าทรัพย์สินด้วยแบบสอบถาม ตุลาคม 2551	
ตำแหน่งการทำงาน (%)	
ผู้บริหารระดับสูง	21.8
ผู้บริหารระดับกลาง	29.2
เจ้าหน้าที่-พนง.ทั่วไป	49.0
การทำงาน	
ผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน	65.4
ผู้ทำงานด้านประเมินค่าทรัพย์สิน	34.6

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (65%) เป็นผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน ส่วนผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สินมี 35% ทั้งนี้ผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อาจเป็นทั้งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมิน หน่วยราชการหรือสถาบันการเงินก็ได้

การใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน

ประเด็นสำคัญก็คือ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ของบริษัทประเมินนั้น ควรต่างกันไม่เกิน 10% ทั้งนี้ผู้ใช้บริการอาจคาดหวังมากกว่าผู้ให้บริการ คือผู้ใช้บริการคาดหวังว่าราคาไม่ควรต่างกันเกิน 9% ส่วนผู้ให้บริการเห็นว่าอาจต่างกันเฉลี่ยประมาณ 12%

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ของแต่ละบริษัทไม่ควรต่างกันเกินกว่ากี่ % (%)	
<5%	8
5% - 10%	68
11% - 15%	11
16% - 20%	11
>20%	3
แยกประเภท	ค่าเฉลี่ย
ผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน	9
ผู้ทำงานด้านประเมินค่าทรัพย์สิน	12
เฉลี่ยรวม	10
ทรัพย์สินที่มีมูลค่า >500 ล้านบาท ควรประเมินโดยบริษัทกี่แห่ง (%)	
บริษัทเดียว	3
2 บริษัท	44
3 บริษัท	53
แยกประเภท	ค่าเฉลี่ย
ผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน	2.49
ผู้ทำงานด้านประเมินค่าทรัพย์สิน	2.52
เฉลี่ยรวม	2.50
ปัจจัยในการเลือกใช้บริการประเมิน (%)	
ชื่อเสียงที่ผ่านมาของบริษัท	39
ประสบการณ์-บุคลากร	31
ข้อเสนอด้านเทคนิคที่ดีที่สุด	21
ราคาจ้างที่ต่ำที่สุด	9

ในกรณีที่ทรัพย์สินมีมูลค่าเกินกว่า 500 ล้านบาท ผู้ตอบแบบสอบถามถึงครึ่งหนึ่ง (53%) เห็นว่า ควรใช้บริการของบริษัทประเมินตั้งแต่ 3 บริษัทขึ้นไป และอีก 44% เห็นว่าควรใช้บริการประเมิน 2 แห่ง ชื่อนี้แสดงให้เห็นว่า ในการประเมินค่าทรัพย์สินนั้น มีค่าใช้จ่ายต่ำมาก

ตามมาตรฐานอัตราค่าบริการขั้นต่ำสำหรับงานสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <2> ค่าบริการสำหรับการประเมินค่าอาคารขนาดกลางประมาณ 10,001-20,000 ตารางเมตร (ซึ่งคาดว่า มีราคาประมาณ 500 ล้านบาทขึ้นไปนั้น) คงเป็นเงินประมาณ 35,000 บาท ค่าบริการเท่านั้นเป็นเพียง 0.007% ของมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น

การว่าจ้างบริษัทประเมิน 2-3 รายเพื่อให้มีข้อมูลประกอบการพิจารณาที่รอบคอบขึ้นจึงไม่ได้เพิ่มต้นทุนแต่อย่างใด ในทางตรงกันข้าม การปฏิเสธไม่ใช้บริการบริษัทประเมินให้เพียงพอ อาจเป็นการประหยัดโดยก่อผลเสียในลักษณะ “เสียน้อย เสียยาก เสียมาก เสียง่าย” หรือ “ฆ่าควาย เสียตายเกลือก” เป็นต้น หรืออาจมีความมุ่งหวังซ่อนเร้นที่ไม่พยายามให้มูลค่าที่ประเมินได้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน

สำหรับในประเด็นการเลือกใช้บริษัทประเมินนั้น “ชื่อเสียงที่ผ่านมาของบริษัท” เป็นประเด็นที่ได้รับความสำคัญที่สุด (39%) รองลงมาคือ “ประสบการณ์ของบริษัทและของบุคลากร” (31%) และต่อด้วย “ข้อเสนอด้านเทคนิคที่ดีที่สุด” (21%) ส่วน “ราคาค่าจ้างที่ต่ำที่สุด” มีความสำคัญเพียง 9% อย่างไรก็ตามเชื่อว่า หน่วยงานหลายแห่งยังว่าจ้างบริษัทประเมินตามค่าจ้างที่ถูกที่สุด ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่า คุณภาพของบริษัทก็ยังอาจไม่แตกต่างกันเด่นชัดนัก

จรรยาบรรณ-มาตรฐานวิชาชีพ

ต่อคำถามสำคัญว่า ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อไปสูงกว่าที่ควร เพราะเชื่อมูลค่าที่ประเมินได้โดยบริษัทประเมิน ถือเป็นความผิดของใครเป็นสำคัญ ผลปรากฏว่าครึ่งหนึ่ง (51%) เห็นเป็นความผิดของทั้งสองฝ่าย อีก 31% เห็นว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบเป็นสำคัญ ที่เห็นว่าเป็นเจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงิน มีเพียง 13% ในกรณีนี้คงไม่มีใครปฏิเสธความรับผิดชอบได้ ถือเป็นจรรยาบรรณของนักวิชาชีพที่ต้องมี โดยเฉพาะในกรณีผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

สถาบันการเงินให้สินเชื่อสูงเกินจริงเพราะเชื่อผู้ประเมินฯ ใครผิด (%)	
ผู้ประเมินทรัพย์สิน	31
เจ้าหน้าที่สถาบันการเงินที่อนุมัติ	13
ทั้งสองฝ่ายเท่า ๆ กัน	51
อื่นๆ	6
ว่าด้วยความเป็นกลาง-มาตรฐานวิชาชีพ (% ที่เห็นด้วย)	
ผู้ประเมินต้องสัญญาว่าจะไม่มีประโยชน์ใดในทรัพย์สินนั้น	98
ผู้ประเมินไม่ควรประกอบกิจการอื่นที่มีประโยชน์ขัดแย้ง	86
ข้อมูลชื่อ-ชาย ควรเป็นข้อมูลสาธารณะ	87

ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบทั้งหมด (98%) เห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (บุคคลหรือบริษัท) ต้องไม่มีประโยชน์อื่นใดในทรัพย์สินนั้น นอกจากค่าจ้างประเมิน และส่วนมาก (87%) เห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (บุคคลหรือบริษัท) ไม่ควรทำกิจการอื่นที่มีโอกาสเกิดผลประโยชน์เชิงขัดแย้งกับการประเมินค่าทรัพย์สิน ประโยชน์เชิงขัดแย้ง อาจเป็นนายหน้า ผู้รับเหมา หรือนักพัฒนาที่ดิน เป็นต้น

สิ่งที่น่าสนใจประการหนึ่งก็คือ ข้อมูลชื่อชายทรัพย์สินที่จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ควรได้รับการเปิดเผยแก่สาธารณชนโดยเฉพาะหากเป็นการให้บริการ Online เช่นในต่างประเทศ ก็จะเป็นการดีเพื่อให้มีข้อมูลที่เปิดเผยเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินที่สอดคล้องกับความเป็นจริงมากขึ้น

ข้อนี้ก็อาจมีการโต้แย้งว่าเป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่ไม่ควรเปิดเผย อย่างไรก็ตาม ในต่างประเทศ ถือว่าการเปิดเผยข้อมูลรายได้และการเสียภาษีเป็นหน้าที่พลเมือง ที่ควรดำเนินการได้ และอาจเป็นการดีที่ ประเทศไทยสามารถเปิดเผยข้อมูลเหล่านี้เพื่อความโปร่งใสและป้องกันปัญหาการฟอกเงิน <3>

แม้ในขณะนี้ประเทศไทยยังไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลการซื้อขายได้ทั้งหมด แต่ก็ยังอาจเปิดเผย ข้อมูลได้บางส่วน โดยปกปิดชื่อผู้ซื้อ ผู้ขาย บ้านเลขที่ เพียงแต่ให้ประชาชนทั่วไป หรือผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สามารถเข้าถึงข้อมูลว่าในแต่ละเขต แขวง ถนน ซอย มีบ้านประเภทใด ขนาดประมาณเท่าใด ซื้อขายในราคา เท่าไหร่ เพื่อให้ทราบถึงภาวะความคึกคักของตลาด และเพื่อการสืบค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมในภาคสนาม ข้อมูล ดังกล่าวเหล่านี้ ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการประเมินค่าทรัพย์สิน ทำให้การประเมินค่าทรัพย์สิน มีมาตรฐานและ ความน่าเชื่อถือสูงขึ้น

การเปรียบเทียบความน่าเชื่อถือ

กรณีนี้อาจถือว่าเป็นประเด็นอ่อนไหวเพราะมีการเทียบเคียงกับนักวิชาชีพอื่น แต่ทั้งนี้เป็นการ สอบถามเฉพาะผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการประเมินค่าทรัพย์สินเท่านั้น อาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของสังคม โดยรวม และการสำรวจนี้มีความมุ่งหวังเพียงจะเสนอถึงระดับความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเป็น สำคัญ

ความน่าเชื่อถือของนักวิชาชีพโดยเปรียบเทียบ	ค่าเฉลี่ย	ผู้ใช้บริการ	ผู้ทำงาน ประเมิน
แพทย์	8.83	8.66	9.08
วิศวกร	8.11	7.98	8.31
นักบัญชี	7.87	7.92	7.80
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	7.00	7.05	6.94
ทนายความ	6.85	6.91	6.76
นายหน้า	5.56	5.55	5.56

ผลการศึกษาชี้ว่า จากคะแนนเต็ม 10 สังคมให้ความเชื่อถือนักวิชาชีพที่เป็นแพทย์มากที่สุด (8.83%) รองลงมาเป็นวิศวกรและนักบัญชี (8.11 และ 7.87 คะแนนตามลำดับ) ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ได้รับความน่าเชื่อถือรองลงมา ทั้งนี้ผลการสำรวจได้ผลไม่แตกต่างกันระหว่างผู้ใช้บริการประเมินค่า ทรัพย์สินและผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อาจกล่าวได้ว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้รับความน่าเชื่อถือ ในระดับที่น่าพอใจในสังคม

องค์กรพัฒนาวิชาชีพ

ในประเทศไทย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสมาคมวิชาชีพ มีบทบาท สำคัญที่สุดเพราะเป็นศูนย์รวมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั่วประเทศ ส่วนสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็น สมาคมการค้าสำหรับบริษัทประเมินต่าง ๆ ก็มีบทบาทสำคัญเช่นกัน และในปัจจุบันสมาคมทั้งสองได้ร่วมมือ กันทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อวงการวิชาชีพ

ในประเทศไทยยังมีสมาคมของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอีก 2-3 แห่ง แต่ไม่มีบทบาทโดยเด่นเท่า สมาคมทั้งสองข้างต้น และในอนาคต อาจมีสมาคมที่เกี่ยวข้องกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกก็ได้

บทบาทขององค์กรที่มีต่อการพัฒนาวิชาชีพ	ค่าเฉลี่ย	ผู้ใช้บริการ	ผู้ทำงานประเมิน
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	8.51	8.70	8.20
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	7.95	8.27	7.47
กรมที่ดิน	7.94	8.23	7.47
สมาคมนักประเมินอิสระไทย	7.81	7.92	7.64
สำนักงานคณะกรรมการ กสท.	7.65	7.77	7.48
กรมธนารักษ์	7.27	7.36	7.13
สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (กรมการประกันภัย)	6.46	6.94	5.74

สำหรับหน่วยงานอื่น อาจมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องไม่มากนัก เช่น สำนักงานคณะกรรมการ กสท. ซึ่งมีบทบาทมากในอดีต แต่ปัจจุบันได้มอบหมายให้สมาคมทั้งสองแห่งดูแลผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเองเป็นหลัก ส่วนกรมธนารักษ์ ซึ่งในอนาคตหากมี พรบ.ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประกาศใช้ อาจเป็นหน่วยงานควบคุมวิชาชีพนี้ แต่ในปัจจุบัน ยังไม่ได้แสดงบทบาทที่ชัดเจนนัก นอกจากนี้ในปัจจุบันยังมีสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (กรมการประกันภัย) ซึ่งประกาศรายชื่อบริษัทประเมินที่ได้รับ ความเห็นชอบเพื่อการประเมินในวัตถุประสงค์การประกันภัยเป็นสำคัญ

ในกรณีของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยนั้น ไม่ได้เป็นสมาคมหรือตัวแทนของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ในขณะนี้แม้มีสมาชิกประมาณ 500 คน แต่เป็นองค์กรการกุศลที่มุ่งบำเพ็ญประโยชน์ ต่อสังคม ให้ความรู้แก่ผู้สนใจเรื่องการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยมูลนิธิ ถือเป็นองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมที่ต่อเนื่องที่สุดแห่งหนึ่ง ได้แก่ การเสวนาวิชาการรายเดือน (นับถึงเดือนพฤศจิกายน 2551 เป็นจำนวน 74 ครั้งแล้ว)

แนวทางการพัฒนาวิชาชีพ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (77%) เห็นว่า “ถ้าผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ประเมินสูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริง โดยไม่มีเหตุผลสนับสนุนเพียงพอ ผู้ประเมินไม่ควรรับค่าจ้างในกรณีนี้” ข้อนี้คงถือเป็น ความเป็นธรรมอย่างหนึ่งสำหรับทุกฝ่ายโดยเฉพาะผู้ใช้บริการ เพราะหากประเมินไม่เป็นมืออาชีพเท่าที่ควร ก็ไม่ควรได้รับผลตอบแทน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (86%) ยังเห็นว่า “ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินควรทำประกันความเสียหายในการประเมินค่าทรัพย์สินที่อาจผิดพลาดได้เพื่อประโยชน์ของผู้ใช้บริการ” อย่างไรก็ตามในภาคปฏิบัติการประกันความเสี่ยงนี้ยังไม่ได้ดำเนินการกันอย่างกว้างขวางในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้อาจเป็น เพราะถือเป็นต้นทุนอย่างหนึ่ง

นอกจากนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (88%) ยังเห็นว่า “ถ้าผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ประเมินผิดพลาดเพราะประมาท ขาดความรู้ ทุจริต ผู้ประเมินสมควรจ่ายค่าชดเชยแก่ผู้ว่าจ้าง” ข้อนี้แสดงให้เห็นถึงการแสดงความรับผิดชอบโดยตรงไปตรงมาในฐานะผู้ให้บริการนั่นเอง

แนวทาง-มาตรการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน (%)	
ถ้าผู้ประเมินค่า ประเมินสูงเกินจริง ไม่ควรรับค่าจ้าง	77
ผู้ประเมินควรทำประกันความเสี่ยง	86
ถ้าผู้ประเมินพลาดเพราะความประมาท ไร้ผู้ ทุจริต ควรจ่ายค่าชดเชย	88

โดยสรุปแล้ว มาตรการที่จะช่วยคุ้มครองผู้ใช้บริการ และถือเป็นการยกระดับมาตรฐานวิชาชีพ ประเมินค่าทรัพย์สิน ให้ทัดเทียมหรือสูงกว่าวิชาชีพอื่นที่ยังไม่มีการประกันความรับผิดชอบต่อผู้ใช้บริการ ได้แก่

1. การที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประกาศจะไม่รับหรือคืนค่าจ้าง ในกรณีที่ประเมินสูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริง เช่น เกินกว่า 20% ของราคาที่มีการทบทวนโดย “คณะอนุญาโตตุลาการ” หรือคณะกรรมการตัดสินที่สมาคมหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเห็นชอบ

2. การส่งเสริมให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประกันความเสี่ยง เช่น ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้กำหนดไว้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว มีวงเงินประกันประมาณ 30-50 ล้านบาท ส่วนเบี้ยประกันเป็นเงินประมาณ 100,000 บาท เป็นต้น หากดำเนินการตามนี้ ค่าใช้จ่ายของบริษัทประเมินในการให้สมาคมรับรองอาจถูกลดลง หรือผู้ว่าจ้างที่เป็นสถาบันการเงินไม่ควรเรียกเงินประกันต่างหากจากบริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

3. การจ่ายค่าทดแทนให้กับผู้ว่าจ้างหากพิสูจน์ได้ว่าผู้ประเมินของบริษัทประเมิน ดำเนินการประเมินผิดพลาดเพราะความประมาท ไม่รู้ (จริง) หรือทุจริต โดยอาจคิดค่าปรับเป็นเงิน 1-10 เท่าของราคา ค่าจ้าง เป็นต้น

อาจกล่าวได้ว่า การดำเนินการตามมาตรการข้างต้นนี้ ถือเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัท ประเมินและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามโครงสร้างค่าจ้างในปัจจุบันตามที่อ้างถึง ค่อนข้างต่ำมาก จึงควรมีการปรับปรุงอัตราค่าจ้างเพิ่มเติม การที่ผู้ใช้บริการจะต้องเสียค่าจ้างเพิ่มขึ้นบ้างเพื่อให้ได้รับการคุ้มครองถือเป็นประโยชน์ต่อผู้ว่าจ้างเอง และค่าตอบแทนที่วิเคราะห์ไว้ในช่วงต้น ก็ถือว่าต่ำมาก ไม่เป็นภาระใด ๆ แก่ผู้ใช้บริการแต่อย่างใด

การควบคุมทางวิชาชีพ

วิชาชีพทั้งหลายสมควรได้รับการควบคุมเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคหรือประชาชนโดยรวม ซึ่งถือเป็นบุคคลที่มีความสำคัญที่สุด การควบคุมวิชาชีพจึงเป็นการช่วยยกระดับความน่าเชื่อถือ ทำให้มีผู้วางใจมาใช้บริการได้เพิ่มขึ้นอีก ถือเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย

แนวทางการควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน (%)	
ให้หน่วยราชการควบคุมโดยตรง	14
ให้สมาคมควบคุมกันเอง	16
ตั้งสภาวิชาชีพมาควบคุม	70

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้เกี่ยวข้องเห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินหรือวงการดังกล่าวนี้ควรได้รับการควบคุมโดยการตั้งสภาวิชาชีพเป็นสำคัญ ซึ่งถือเป็นมาตรฐานทั่วไป เช่น การมีสภานักบัญชีโดยการยุบสมาคมนักบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีแห่งประเทศไทย หรือการมีสภาวิศวกร สภาสถาปนิก แพทยสภา ให้ทำหน้าที่ควบคุมนักวิชาชีพ และให้สมาคมนักวิชาชีพอันได้แก่ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ หรือแพทยสมาคมแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ ดำเนินการจัดการศึกษา การพิทักษ์ประโยชน์นักวิชาชีพ ตลอดจนการสังสรรค์ เป็นต้น

การที่สมาคมวิชาชีพจะเป็นผู้ควบคุมกันเอง อาจเป็นการดำเนินการในระยะต้นที่ทางราชการยังไม่ได้ดำเนินการควบคุมวิชาชีพเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรืออาจเป็นกรณียกเว้นเช่นในอังกฤษที่นักวิชาชีพมีพัฒนาการที่ดีมาหลายร้อยปีแล้ว การที่สมาคมวิชาชีพควบคุมกันเอง อาจทำให้เกิดการเกิดประโยชน์ขัดแย้ง

ในระหว่างคู่แข่งทางธุรกิจในด้านความลับทางการค้า การได้เปรียบ/เสียเปรียบในการประกอบธุรกิจ หรืออาจเกิดกรณีการสมยอมกันเองเพื่อปกป้องผู้ประกอบการวิชาชีพ มากกว่าการคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ใช้บริการ เป็นต้น

สำหรับการที่ทางราชการจะควบคุมโดยตรง เช่น การมีสำนักงานช่างรังวัดเอกชน <4> และมีอภิตกกรรมที่ดินเป็นประธาน นั้นอาจเป็นการควบคุมที่เป็นไปตามระบบราชการมากเกินไป ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาวิชาชีพ

ข้อเสนอแนะเรื่องสภาวิชาชีพ

ความเห็นจากผู้ตอบแบบสอบถาม มีความเห็นว่า การจัดตั้งเป็นสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนั้น จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย องค์ประกอบคณะกรรมการสภา อาจเป็นดังนี้:

1. รัฐบาลส่งผู้แทนเป็นประธาน เพราะรัฐบาลถือเป็นตัวแทนผลประโยชน์ของประชาชน จึงควรเป็นผู้ควบคุมสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนี้
2. ผู้แทนของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นผู้คอยสอดส่องดูแลนักวิชาชีพ ได้แก่ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง และอื่น ๆ
3. ผู้ใช้บริการรายสำคัญ ได้แก่ ผู้แทนของสมาคมผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน ผู้แทนสมาคมธนาคาร เป็นต้น
4. นักวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้แทนสภานักบัญชี วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ สมาคมสถาปนิกสยามฯ สมาคมนักผังเมือง เป็นต้น
5. ผู้แทนผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งในส่วนที่เป็นเจ้าของกิจการบริษัทประเมิน และผู้แทนผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ไม่ใช่เจ้าของกิจการ
6. ผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีทั้งผู้แทนสถาบันการศึกษา หรืออาจารย์ที่สอนวิชาที่เกี่ยวข้องและไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือผู้ทรงคุณวุฒิอื่น เป็นต้น

สภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ควรเป็นผู้รับผิดชอบการให้ความเห็นชอบ การสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยตรง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและความเป็นกลางโดยยึดถือประโยชน์ของผู้ใช้บริการ หรือผู้บริโภคหรือประชาชนเป็นที่ตั้ง

สำหรับการจัดสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนั้น สภาควรกำหนดให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้ที่ตรวจงานประเมินค่าทรัพย์สินของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สถาบันการเงิน หน่วยราชการ เป็นผู้ผ่านการสอบด้วยเช่นกัน โดยมุ่งเน้นให้ผู้ผ่านการสอบมีความรู้ ความสามารถจริง และที่สำคัญค่าธรรมเนียมในการจัดสอบควรจะมีราคาต่ำกว่าในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดไว้เป็นเงิน 3,000 บาท, 5,000 บาท และ 6,000 บาท <5> สำหรับการสอบผู้ประเมินระดับวิสามัญ ระดับสามัญและระดับวุฒิ ในขณะที่ผู้สอบเป็นนายหน้า ทนาย วิศวกร สถาปนิกหรือผู้ตรวจสอบบัญชี มีค่าสอบต่ำกว่านี้มาก นอกจากนี้ สภาควรเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการสอบ เพื่อส่งเสริมให้ผู้เกี่ยวข้องเข้าสอบกันมาก และเป็นการเผยแพร่วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินออกไปสู่วงกว้างเพื่อประโยชน์ของสังคมและผู้ใช้บริการต่อไป

ข้อสังเกต

ทางสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทยได้พยายามพัฒนาวิชาชีพนี้ แต่หากเปรียบเทียบ ประเทศเพื่อนบ้านยังดำเนินการรวดเร็วกว่าไทย ประเทศมาเลเซีย สิงคโปร์และอินโดนีเซีย ต่างมีการควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินโดยทางราชการเพื่อประโยชน์ของผู้ใช้บริการและประชาชนโดยรวม โดยเฉพาะมาเลเซีย มี Board of Valuers, Appraisers and Estate

Agents, Institute of Surveyors (สมาคมเก่าแก่ของผู้ประเมิน) Association of Valuers & Property Consultants in Private Practice Malaysia (สมาคมผู้ประเมินภาคเอกชน) และยังมี JPPH (กรมประเมินฯ มาเลเซียที่ดูแล Board อีกที่หนึ่ง

แม้แต่ประเทศเวียดนามและกัมพูชา ทางราชการโดยกระทรวงการคลัง ก็มีการออกมาตรฐาน และจรรยาบรรณตลอดจนการควบคุมวิชาชีพกันแล้ว ดังนั้นประเทศไทยจึงควรมีการดำเนินการเพื่อการพัฒนาวิชาชีพอย่างจริงจัง ซึ่งต้องอาศัยการดำเนินการตามกฎหมายของทางราชการ

การขาดซึ่งการพัฒนาและควบคุมวิชาชีพที่เคร่งครัดเพื่อสังคมโดยรวม อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศ เช่นที่เกิดขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาในกรณีชัฟไฟร์ม (นักวิชาชีพทางการเงิน) หรือกรณีวิกฤติเศรษฐกิจของไทยในปี 2540 ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินบางส่วนมีส่วนร่วมการประเมินค่าทรัพย์สินสูงเกินความเป็นจริง การขาดการควบคุมทางวิชาชีพจึงกลายเป็นช่องโหว่ของการทุจริตประพฤติมิชอบทั้งในวงราชการและวงการเอกชนที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของมหาชนได้ ทั้งหมดข้างต้นนี้จึงเป็นความเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สินทั้งในฐานะที่ให้บริการประเมินค่าทรัพย์สินหรือใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้เกี่ยวข้องพึงนำมาพิจารณาประกอบการพัฒนาวิชาชีพต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินได้ตามสมควร

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.โสภณ พรโชคชัย)

ประธานกรรมการ

หมายเหตุ

- <1> โปรดดูผลการศึกษาทั้งหมดของคณะทำงานเฉพาะกิจ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ที่ http://www.thaiappraisal.org/Thai/Research/Research_T.htm
- <2> โปรดดูอัตราค่าบริการขั้นต่ำสำหรับงานสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Standard/standard07.htm>
- <3> คู่มือคณะกรรมการพอกเงินที่ http://www.amlo.go.th/richtext_file/File/manual_amlo.pdf
- <4> ที่มาและการดำเนินงานของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ซึ่งมีสถานะเป็นกองหนึ่งในกรมที่ดิน ดูได้ที่ <http://www.dol.go.th/scho/scho.php>
- <5> โปรดดูข้อเสนอแนะของ ดร.โสภณ พรโชคชัย เรื่อง ขอเสนอความเห็นเกี่ยวกับการจัดสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ล.ว. 6 กันยายน 2548 <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Standard/standard08.htm>