

ธันวาคม 2543

สำรวจความเห็น
วงการประมง
เพื่อกระตุ้นการพัฒนา

ในฐานะประธานคณะกรรมการประชาสัมพันธ์
และกรรมการบริหารสมาคมผู้ประมงฯ
ผมจึงทำการสำรวจความเห็นของผู้เกี่ยวข้อง
เกี่ยวกับวงการประมงค่าทรัพย์สิน
เพื่อเป็นการจุดประกายให้ทุกฝ่ายหันมาช่วยพัฒนา

ถึงวันนี้ ณ ต้นปี 2549
บางอย่างก็ได้รับการตอบสนองแล้ว
แต่หลายอย่างยังไม่มี การดำเนินการ
การนี้ถือเป็นหน้าที่ของทุกฝ่าย
ที่ประกอบสัมมาอาชีพด้วยวิชาชีพนี้
ที่จะร่วมกันพัฒนาวิชาชีพนี้ให้ดี

ข้อเรียกร้องหนึ่งที่ต้องการให้สมาคมเป็นศูนย์กลาง
อาจต้องมีการทบทวนเช่นกัน เพราะ
ขึ้นอยู่กับว่าสมาคมเป็นตัวแทนสมาชิกจริงไหม

พ ลสำรวจความเห็นวงการประเมินค่าทรัพย์สิน (ปลายปี 2543) ที่ควรได้รับการสานต่อ ซึ่งผมได้จัดทำขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

คณะอนุกรรมการ ปชส. สมาคมผู้ประเมินค่าประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้สำรวจความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องกับวงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการวางแผนการพัฒนางานการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ให้มีมาตรฐานสากลเป็นที่เชื่อถือในสังคม อันจะมีผลให้วิชาชีพนี้สามารถสนับสนุนต่อการแก้ไขปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจของประเทศด้วยกระบวนการประเมินค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องแม่นยำ

การสำรวจนี้ดำเนินการ ในช่วงปลายเดือนตุลาคม-ต้นเดือนพฤศจิกายน 2543 ในลักษณะ "ประชาพิจารณ์" โดยได้ขอให้ผู้ตอบแบบสอบถามระบุชื่อ-ที่อยู่ของตนเองให้ชัดเจนเพื่อการสอบถามในภายหลังได้ มีผู้สนใจตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 278 ราย จากหน่วยงานทั้งภาครัฐบาล ภาคสถาบันการเงิน ภาคบริษัทประเมิน และหน่วยงานอื่น ๆ กว่า 106 แห่ง และต่อไปนี้เป็นผลสรุปโดยสังเขป ส่วนรายละเอียดผลของการสำรวจ จะนำเสนอในภายหลัง

ผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ 70% เป็นพนักงานระดับปฏิบัติการงาน ที่เหลือ 30% เป็นผู้บริหาร โดยทั้งหมดเป็นผู้ให้บริการ 55% และเป็นผู้ให้บริการประเมิน 45% ดังนั้นกลุ่มใหญ่ที่สุดที่ตอบแบบสอบถามก็คือ เจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการของผู้ให้บริการ (38%)

ผู้ตอบแบบสอบถามประมาณหนึ่งในสาม (38%) มาจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่เหลือมาจากหน่วยราชการ-รัฐวิสาหกิจ, สถาบัน

การเงิน+อื่น ๆ เป็นสัดส่วน 26%, 16%, 20% ตามลำดับ

รวมหนุ่มแบงก์ โกง 45 ล. ติดหอยงอมแงม



ตำรวจนครบาลสอบสวนปากคำนายอานนท์สำเร็จ (รูปเล็ก) พนักงานธนาคารสาขาฝ่ายควบคุมการเงิน อ.ทหารไทย สาขาธนาคารยกยักยอกเงินไป 45 ล้านบาทตำรวจพบหลักฐานแหงหอยได้คืนตัวละเป็นแสน

เมื่อเวลา 09.30 น. วันที่ 25 พ.ย. ร.ต.อ. ประยุทธ์ ตันติไพรีทอง ร้อยเวร สก.อ.เมืองนครนายก ได้นำตัวนายอานนท์ สำเร็จ อายุ 42 ปี พนักงานธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) สาขาธนาคาร ผู้ต้องหากติยักยอก และลักทรัพย์นายจ้าง ออกจากห้องควบคุมตัว มาสอบปากคำเพิ่มเติม หลังก่อเหตุยักยอกและขโมยเงินสด ของธนาคาร จำนวนกว่า 45 ล้านบาท

ทั้งนี้ สืบเนื่องจากเมื่อตอนค่ำวันที่ 23 พ.ย.

http://www.thairath.co.th/thairath1/2548/page1/nov/27/p1_1.php

ถ้าตั้งใจจะโกง ป้องกันแน่นหนาอย่างไรก็มีโอกาส แต่ก็ยังดีกว่าไม่ป้องกัน

ผู้ประเมินเรียบจบมาตรง 22% แล้ว

สำหรับในกลุ่มผู้ให้บริการประเมินค่าทรัพย์สินนั้น ผู้ประเมินที่จบวิชาการประเมินโดยตรง มีอยู่ทั้งหมด 22% นอกนั้นอาจเป็นนักวิชาชีพที่เกี่ยวข้องเช่น เศรษฐศาสตร์ สถาปนิก วิศวกร หรืออื่น ๆ ถือเป็นแนวโน้มที่ดีขึ้นตามลำดับ ไม่ใช่ว่าแทบทั้งหมดใช้แต่ประสบการณ์

สำหรับในอเมริกา ผู้ประเมินเฉพาะที่อยู่อาศัย ไม่จำเป็นต้องจบปริญญาตรี เพียงผ่านการอบรมเป็นเวลา 90 ชั่วโมงโดยสมาคมวิชาชีพก็เป็นผู้ประเมินได้แล้ว แต่ถ้าจะให้ประเมินได้ทุกประเภท ต้องใช้ประสบการณ์บวกกับการผ่านการอบรมอีก 90 ชั่วโมง แสดงว่า ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องจบปริญญาตรีวิชาการประเมินเสมอไป แต่แนวโน้มในอนาคต คงจะเน้นให้จบปริญญาตรีมากขึ้น เช่นที่ไทยเรากำลังทำอยู่ แต่เชื่อว่าเราทำช้าเกินฝรั่งแต่อย่างใดเลยนะ!!

ประเมินไม่ควรต่างกันเกินกี่เปอร์เซ็นต์

ในกรณีประเมินค่าทรัพย์สินชิ้นเดียวกัน การวินิจฉัยว่า มูลค่าทรัพย์สินควรเป็นเงินเท่าไร ผู้ประเมินวิชาชีพ 2 คน ไม่ควรประเมินต่างกันเกิน 20% โดย 90% ของผู้ตอบแบบสอบถามเห็นเช่นนี้ แสดงว่าความต่าง 20% น่าจะถือเป็นบรรทัดฐานสำคัญได้

อย่างไรก็ตามผู้ตอบแบบสอบถามประมาณครึ่งหนึ่ง (53%) ตอบว่าตัวเลขมูลค่าไม่ควรต่างกันเกิน 10% โดยค่าเฉลี่ยทั้งหมดคือประมาณ 14%

ทรัพย์สิน 500 ล้านขึ้นไปควรประเมินกี่บริษัท

ทรัพย์สินที่มีราคาแพงเหล่านี้ ครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าควรใช้บริษัทประเมิน 3 แห่ง อีก 38% เห็นว่าใช้ 2 แห่งก็พอ ทั้งนี้เป็นความเห็นที่ใกล้เคียงกันทั้งผู้ใช้และผู้ให้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน (บริษัทประเมิน)

ในความจริงแล้ว ทรัพย์สินของบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ มีผลกระทบต่อการลงทุนของประชาชน จึงควรมีการประเมินโดยบริษัทประเมินตั้งแต่ 3 แห่งขึ้นไป ไม่ใช่แค่ 2 แห่งเช่นที่กำหนดไว้ในปัจจุบันนี้

อย่างไรก็ตามทรัพย์สินที่เป็น NPL หรือหนี้มีปัญหาจำนวนมาก ไม่ได้ผ่านการประเมินด้วยซ้ำไป หรือให้สินเชื่อแล้วค่อยไปประเมิน และมักจะให้สินเชื่อกันไปตามนโยบายมากกว่าการเคร่งครัดประเมินตามหลักวิชาการเสียก่อน

ประเมินผิดใครรับผิดชอบ

ในกรณีที่สถาบันการเงิน ให้สินเชื่อไปสูงกว่าที่ควร เพราะเชื่อ

มูลค่าที่ประเมินได้โดยผู้ประเมิน ถือเป็นความผิดของใครเป็นหลัก ข้อนี้พบว่า ครึ่งหนึ่ง (52%) ถือเป็นความผิดร่วมกันทั้งสองฝ่ายเท่า ๆ กัน อย่างไรก็ตามสองในสามของทั้งผู้ประเมินและผู้ให้บริการต่างเห็นร่วมกันว่า ผู้ประเมินมีส่วนรับผิดชอบมากกว่าผู้อนุมัติสินเชื่อ

มรรยาททางวิชาชีพ

เกือบทั้งหมด (99%) เห็นว่า ผู้ประเมินหรือบริษัทประเมินต้องไม่มีประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน ยกเว้นได้ค่าจ้างประเมินเท่านั้น และส่วนใหญ่ (81%) เห็นว่า ผู้ประเมินหรือบริษัทประเมินไม่ควรประกอบกิจการอื่นที่มีโอกาสเป็นประโยชน์เชิงขัดแย้งกับการประเมินค่าทรัพย์สิน การนี้แสดงว่า ผู้ประเมินควรมีจุดยืนที่ชัดเจนไม่ใช่งานทุกอย่างที่สร้างรายได้นอกเหนือจากงานประเมิน โดยไม่คำนึงถึงบทบาทขัดแย้ง

เรียกร้องความร่วมมือจากกรมที่ดิน

ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบทั้งหมด (93%) จาก ทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชนต่างเห็นว่าพ้องกันว่าข้อมูลซื้อ-ขายที่แจ้ง ณ สำนักงานที่ดิน ควรถือเป็นข้อมูลสาธารณะที่เปิดเผยได้ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ประกอบการประเมินค่าทรัพย์สิน และอีก 98% เห็นว่า กรมที่ดินน่าจะมีบทบาทในการสนับสนุน โดยอนุญาตให้ตรวจสอบเอกสารสิทธิ เพื่อให้ให้นักประเมินได้ตรวจสอบสิทธิในทรัพย์สินอย่างถูกต้องตามความเป็นจริง ทั้งนี้อาจเป็นไปได้ว่า หากสมาชิกสมาคมในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแสดงบัตรสมาชิกสมาคมแก่ทางสำนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินจะอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

ผู้ประกอบการมี VAT เป็นศูนย์กลาง

หน่วยงานที่มีบทบาทสูงสุดในการพัฒนาวิชาชีพอันเป็นความเห็นของผู้ตอบ คือสมาคมผู้ประกอบการค้าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ VAT (41%) รองลงมาคือกรมที่ดิน (23% - มีผู้ตอบแบบสอบถามที่มาจากกรมที่ดินเพียง 11 รายเท่านั้น)

ส่วนหน่วยงานที่มีบทบาทไม่มากนัก ได้แก่ สมาคมนักประเมินราคาอิสระ (13%) ธนาคารแห่งประเทศไทย (9%) และสุดท้ายคือสำนักงาน กสท. (7%) นอกนั้นเป็นหน่วยงานอื่น ๆ

การที่ สมาคมผู้ประกอบการค้าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มีบทบาทสูงสุดก็เพราะเป็นหน่วยงานที่รวมผู้ประกอบการประเมินส่วนใหญ่ที่สุด (90% หรือ 50 จาก 55 บริษัท) จากส่วนราชการ สถาบันการเงินและสถาบันการศึกษาด้านประเมินทั่วประเทศ และมีสมาชิกทั้งหมดถึง 2,000 คน

ตีพิมพ์ครั้งแรก

VAT News มกราคม – มีนาคม 2544 หน้า 19



<http://i2.photobucket.com/albums/y17/bananaleaf/ACDD104.jpg>