



กสท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ความสำคัญของการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินต่อตลาดทุน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดทุนค่อนข้างมาก ไม่ว่าจะเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้ที่มีประกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการ และการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนที่รู้จักกันโดยทั่วไปว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ”

บทบาทของสำนักงานในการกำกับ ดูแลผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โดยที่ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นข้อมูลสำคัญต่อธุรกรรมในตลาดทุนดังกล่าวและเป็นข้อมูลสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนใน

ตลาดทุน แต่เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทยยังไม่มีกฎหมายหรือหน่วยงานที่ดูแลเป็นการเฉพาะ และเป็นที่ยังไม่ชัดเจนโดยทั่วไปว่างานประเมินที่ปฏิบัติกันนั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประสบการณ์ของผู้ประเมิน ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังไม่มีมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับอย่างเพียงพอ ดังนั้น เพื่อให้การประเมินและคุณภาพของข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเอกสารเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนในตลาดทุนถูกต้องเป็นที่น่าเชื่อถือ สำนักงานจึงกำหนดให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะต้องกระทำโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ในระยะแรกนั้น สำนักงานไม่ได้เข้ามาถ่วงถ่วงคุ้มครองคุณสมบัติของผู้ประเมินโดยตรง แต่จะให้ความเห็นชอบผู้ประเมินที่ผ่านการกลั่นกรองจากสมาคมวิชาชีพผู้ประเมิน และให้สมาคมวิชาชีพเป็นผู้ติดตามการดำเนินงานของผู้ประเมินให้เป็นไปตามมาตรฐานที่สมาคมวิชาชีพกำหนด จนกระทั่งเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 สถาบันการเงินได้รับผลกระทบจากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan - NPL) เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะเป็นหนี้ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการประเมินมูลค่าหลักประกันสูงกว่ามูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน ทั้งจากผู้ประเมินขาดความรู้และจากการทุจริต



สำนักงานจึงได้เข้ามากำกับดูแลผู้ประเมินมากขึ้น โดยเริ่มเข้ามาพิจารณาคุณภาพการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (“รายงาน”) และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญในรายงาน และสำนักงานได้พบปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติงานการประเมินของผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานหลายประการ ได้แก่ การเปิดเผยข้อมูลในรายงานไม่ชัดเจน ทำให้ผู้ลงทุนไม่มีข้อมูลเพียงพอต่อการตัดสินใจ รายงานไม่เป็นไปตามมาตรฐาน หรือมีมาตรฐานและคุณภาพที่แตกต่างกัน ทำให้รายงานขาดความน่าเชื่อถือ และผู้ประเมินขาดความรู้ความสามารถในการประเมิน โดยเฉพาะการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

จากปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติงานการประเมินข้างต้น สำนักงานจึงเข้ามากำกับดูแลบริษัทประเมินและผู้ประเมินเข้มงวดขึ้น โดยสำนักงานได้แก้ไขประกาศเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปี 2543 ซึ่งสำนักงานยังคงใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ประกาศฉบับนั้นนอกจากกำหนดให้บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (“บริษัทประเมิน”) และผู้ประเมินหลักต้องได้รับความเห็นชอบจากสมาคมวิชาชีพตามหลักเกณฑ์เดิมแล้ว ยังได้เพิ่มเติมคุณสมบัติของบริษัทประเมินเกี่ยวกับระบบการปฏิบัติงาน รวมทั้งความรู้ความสามารถของผู้ที่จะมาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประเมินหลักด้วย

หลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำนักงานได้กำหนดคุณสมบัติบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้รับความเห็นชอบให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนี้

1. บริษัทประเมิน

1.1 บริษัทประเมินต้องได้รับความเห็นชอบจากสมาคมวิชาชีพให้ปฏิบัติงานประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อให้สมาคมวิชาชีพซึ่งเป็นผู้กำกับดูแลวิชาชีพโดยตรงช่วยกลั่นกรองคุณสมบัติเบื้องต้น

1.2 บริษัทประเมินต้องมีหลักเกณฑ์แนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจนรัดกุมเพียงพอ ที่ทำให้เชื่อถือได้ว่าสามารถควบคุมให้การปฏิบัติงานประเมินเป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยสำนักงานจะพิจารณาจากระบบการปฏิบัติงานประเมินและกระบวนการตรวจสอบคุณภาพงานว่ามีความรัดกุมชัดเจน รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบรายงานประเมินเพื่อพิจารณาคุณภาพและความน่าเชื่อถือของรายงานว่ามีการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญในรายงานได้เหมาะสม มีเอกสารประกอบการจัดทำรายงานที่แสดงให้เห็นที่มาของข้อมูล การวิเคราะห์และเหตุผลในการกำหนดราคาได้ชัดเจน

2. บุคลากร

2.1 ผู้บริหารและผู้ประเมินหลักต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต มีความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง มีความเข้าใจและรับผิดชอบต่อสาธารณะ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานกำหนด เกี่ยวกับการขาดความรับผิดชอบ / ขาดความซื่อสัตย์ / ขาดจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ / การจัดทำรายงานไม่ถูกต้องตามมาตรฐานวิชาชีพ รวมทั้งต้องไม่เป็นบุคคลที่เป็นเหตุให้บริษัทประเมินมูลค่าอื่นถูกสำนักงานสั่งพักหรือเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ

2.2 ผู้บริหารและผู้ประเมินหลักต้องมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นอย่างดี โดยในเบื้องต้นผู้ประเมินหลักต้องได้รับความเห็นชอบจากสมาคมวิชาชีพให้ปฏิบัติงานประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ รวมทั้งสำนักงานได้กำหนดให้บุคคลที่จะมาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประเมินหลักต้องมีความรู้ความสามารถในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกวิธี (วิธีเปรียบเทียบตลาด วิธีต้นทุน และวิธีรายได้) เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะนั้น ทรัพย์สินจะมีมูลค่าสูงและมีลักษณะค่อนข้างซับซ้อน เป็นต้นว่า ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และสนามกอล์ฟ ซึ่งผู้ประเมินต้องมีประสบการณ์ในงานประเมินมาพอสมควร นอกจากนี้ สำนักงานได้กำหนดให้ผู้ที่จะมาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประเมินหลักต้องผ่านการทดสอบความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและความรู้พื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินตามที่สำนักงานกำหนด

ในการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินและผู้ประเมินหลัก สำนักงานกำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบไว้คราวละสองปี โดยในการปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทประเมินและผู้ประเมินหลักต้องรักษาจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพเยี่ยงผู้มีวิชาชีพจะพึงกระทำ และต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความระมัดระวัง รวมทั้งต้องไม่จัดทำรายงานเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะให้แก่ลูกค้าที่บริษัทประเมินมีส่วนได้เสียในลักษณะที่อาจเป็นเหตุให้บริษัทประเมินขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน เป็นต้นว่า มีผู้ถือหุ้นหรือผู้บริหารกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ หากสำนักงานพบว่าบริษัทประเมิน ผู้บริหาร หรือผู้ประเมินหลักรายใดไม่สามารถดำรงคุณสมบัติ

ข้างต้นหรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เหมาะสม หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพสำนักงานจะดำเนินการสั่งพักหรืออาจเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ โดยสำนักงานจะกำหนดระยะเวลาในการสั่งพักหรือเพิกถอนการให้ความเห็นชอบไม่เกินห้าปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระดับความร้ายแรงเป็นรายกรณี

ปัจจุบัน (16 ก.พ. 48) มีบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานจำนวน 38 บริษัท และผู้ประเมินหลักจำนวน 78 ราย โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการใช้บริการผลงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลายแห่งใช้บัญชีรายชื่อบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เป็นต้นว่า ธนาคารแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทประกันภัย

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาสำนักงานได้เห็นแนวโน้มการพัฒนาวิชาชีพนี้ไปในทางที่ดีขึ้น เป็นลำดับ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าในอนาคตอันใกล้จะมีกฎหมายควบคุมผู้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีหน่วยงานกำกับดูแลวิชาชีพนี้ ภายใต้กฎหมายดังกล่าว รวมทั้งสมาคมวิชาชีพมีบทบาทในการกำกับดูแลสมาชิกตนเองมากขึ้น หรืออาจมีบทบัญญัติรองรับสถานภาพความเป็นองค์กรกำกับดูแลสมาชิกตนเอง (Self-Regulatory Organization : SRO) ของสมาคมวิชาชีพภายใต้กฎหมายดังกล่าว ซึ่งท้ายที่สุดจะช่วยยกระดับวิชาชีพการประเมินของประเทศไทยโดยรวมให้มีประสิทธิภาพเป็นที่น่าเชื่อถือและได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับต่อไป

