



สถานการณ์และแนวโน้ม

การประเมินค่าทรัพย์สิน ของบริษัทเอกชน ปี 2548

1. บทนำ

ปัจจุบันธุรกิจการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยได้รับความสนใจและมีความตื่นตัวมากขึ้นเป็นลำดับ ทั้งในส่วนของภาครัฐและภาคเอกชน ดังจะเห็นได้จากมีผู้เข้ามาใช้บริการจากบริษัทประเมินเพิ่มมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการประเมินเพื่อการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การประเมินทรัพย์สินของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินทั่วประเทศ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินต่างๆ ที่ต้องอาศัยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินมากขึ้นตามลำดับ

บทความนี้ จึงมุ่งที่จะรายงานถึงสถานการณ์การประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทเอกชนในปัจจุบัน ปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งข้อเสนอแนะต่างๆ ทั้งนี้เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้เกี่ยวข้องในการนำไปพิจารณาภาพรวมและสถานการณ์ต่างๆ ของการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยต่อไป

2. สถานการณ์การประเมินค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน

2.1 การขยายตัวของบริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และพนักงานประเมิน

เดิมการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นฐาน

ในการพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นบทบาทของพนักงานฝ่ายประเมินหรือฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยตรงมานานเป็นเวลาหลายสิบปี โดยมีการใช้บริการประเมินของบริษัทประเมินภายนอกน้อยมาก ดังจะเห็นได้ว่า ก่อนปี 2530 มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพียง 5 บริษัท ต่อมาในปี 2529 เมื่อธุรกิจที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินแห่งแรกที่หันมาใช้บริการของบริษัทประเมินภายนอก ในขณะที่สถาบันการเงินอื่นยังเป็นผู้ประเมินของตนเอง ส่งผลให้เกิดบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอิสระขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

จนกระทั่งในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2539 - 2541 ตลาดที่อยู่อาศัยตกอยู่ในภาวะซบเซาอย่างรุนแรง ปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีน้อยมาก สถาบันการเงินส่วนใหญ่ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน และจำเป็นต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ส่งผลให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีปริมาณงานน้อยลง บริษัทประเมินหลายแห่งจำเป็นต้องลดจำนวนพนักงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2541 และบางแห่งต้องปิดกิจการไป

อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน วงการประเมินราคาทรัพย์สินเริ่มคึกคักมากขึ้น เนื่องจากทางรัฐบาลส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พยายามผลักดันเงินกู้ต่างๆ เช่น เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ 9%



เงินกู้สวัสดิการ กบข. ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำให้บริษัทประเมินที่รับงานจากธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการเติบโตต่อเนื่องในขณะที่บริษัทประเมินอื่นชะลอตัวลงไป แต่ต่อมา สถาบันการเงินทั้งไทยและต่างชาติรวมทั้งลูกหนี้เข้ามาใช้บริการจำนวนมากเพื่อประเมินราคาทรัพย์สินตามแผนเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ประกอบกับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยได้มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนของภาครัฐบาล ทำให้สถาบันการเงินเกือบทุกแห่งแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ทำให้งานประเมินราคาหลักประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีเข้ามาจำนวนมากด้วย ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม ส่งผลให้เกิดบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอิสระขยายตัวเพิ่มขึ้น

ในปัจจุบัน (กุมภาพันธ์ 2548) มีบริษัทประเมิน

ประมาณ **71 บริษัท** (ดูตารางทำเนียบบริษัทประเมินในประเทศไทยปี 2548) โดยที่เป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 62 บริษัท สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย 22 บริษัท และที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้ความเห็นชอบ 38 บริษัท นอกจากนี้ยังมีข้อน่าสังเกตว่า ยังมีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอิสระที่อยู่ระหว่างการจัดตั้งเพิ่มขึ้นอีกหลายบริษัท

จากการสอบถามของฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เกี่ยวกับจำนวนพนักงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 12 บริษัท พบว่าพนักงานประเมินมีการขยายตัวจาก **633 คน** ในต้นปี 2547 เพิ่มขึ้นเป็น **699 คน** ในต้นปี 2548 หรือ เพิ่มขึ้น **ร้อยละ 10.4** (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 : จำนวนนักประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินปี 2547 - 2548

บริษัทประเมิน	ต้นปี 2547	ต้นปี 2548	อัตราการขยายตัว
บ.สยามพิริวีวัฒน์	180	180	-
บ.โปรสเปค แอปเพรชัล	74	85	14.9
บ.ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์	75	85	13.3
บ.เบล เซอร์เวย์	60	70	16.7
บ.เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส	42	67	59.5
บ.เดอะแวลูเอชัน & คอนซัลแทนส์	40	40	-
บ. เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ชัล	28	40	42.9
บ.กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน	47	34	(27.7)
บ.ไนท์แฟรงค์ส์ ชาร์เตอร์	26	30	15.4
บ.พลูพัฒนา	24	24	-
บ.เฮียร์ แอปไพร์ชัล	24	24	-
บ.ไทยเซอร์เวย์ออร์	13	20	53.8
รวม	633	699	10.4

หมายเหตุ : นักประเมิน ไม่รวมถึงพนักงานธุรการและพนักงานสำรวจที่ไม่ทำหน้าที่ประเมินค่า

ที่มา : จากการแจ้งของบริษัทประเมิน รวบรวมโดยฝ่ายวิชาการ ธอส. (ก.พ.48)

2.2 ระดับการศึกษาและคุณภาพของผู้ประเมิน

จากการสอบถามของฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เกี่ยวกับระดับการศึกษานักประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 12 บริษัท ณ กุมภาพันธ์ 2548 พบว่า ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีร้อยละ 62.8 รองลงมาต่ำกว่าปริญญาตรีร้อยละ 32.3 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกรสำรวจของ ธอส. เมื่อปี 2539 และ 2542 พบว่าพนักงานประเมินที่จบ

การศึกษาระดับปริญญาตรีมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด จากร้อยละ 27.6 ในปี 2539 เป็นร้อยละ 34.5 ในปี 2542 และเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 62.8 ในปี 2548 (ตารางที่ 2) นอกจากนี้ ยังมีข้อมูลเพิ่มเติมว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีในปัจจุบันนั้น อยู่ระหว่างการศึกษาต่อในระดับปริญญาตรีอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพนักงานประเมินค่าทรัพย์สินของไทย มีระดับการศึกษาที่สูงขึ้นตามลำดับ

ตารางที่ 2 : ระดับการศึกษาของพนักงานบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ระดับการศึกษา	ปี 2539 ¹ สัดส่วน (%)	ปี 2542 ² สัดส่วน (%)	ปี 2548 ³ สัดส่วน (%)
ปริญญาโท - เอก	3.7	5.7	4.9
ปริญญาตรี	27.6	34.5	62.8
ต่ำกว่าปริญญาตรี	68.7	59.8	32.3

ที่มา : จากการรวบรวมโดย...ฝ่ายวิชาการ ธอส.

หมายเหตุ : 1 = จากการสอบถามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 20 บริษัท เมื่อปี 2539

2 = จากการสอบถามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 23 บริษัท เมื่อปี 2542

3 = จากการสอบถามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 12 บริษัท ในปี 2548

2.3 จำนวนรายการและมูลค่าการประเมินของ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในปี 2547

จากการสอบถามของฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เกี่ยวกับจำนวนรายการและมูลค่าการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในปี 2547 จำนวน 10 บริษัท พบว่ามีจำนวนรายการจำนวนทั้งสิ้น 51,953 รายการ คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1 ล้านล้านบาท

ดังนั้นหากรวมบริษัทประเมินทุกบริษัทคาดว่าทรัพย์สินที่ประเมินใน 1 ปีมีมูลค่ามากกว่า 2 ล้านล้านบาท
 หนึ่งเป็นที่น่าสนใจคือ เฉพาะในส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประเมินโดย 10 บริษัทในปี 2547 มีจำนวน 37,269 รายการ คิดเป็นมูลค่าประมาณ 204,927 ล้านบาท เฉลี่ยหน่วยละ 5.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.8 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 : จำนวนรายการและมูลค่าการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในปี 2547

บริษัทประเมิน	จำนวนรายการ				มูลค่าการประเมิน (ล้านบาท)			
	ที่ดินเปล่า	ที่อยู่อาศัย	อสังหาฯ อื่น*	รวม	ที่ดินเปล่า	ที่อยู่อาศัย	อสังหาฯ อื่น*	รวม
บ.เฮียร์ แอฟไพร์ซัล**	1,300	1,700	1,050	4,050	65,000	2,550	315,000	382,550
บ.ไทยประเมินราคา ลินนีย์ลิปส์	1,787	8,081	909	10,777	88,573	55,547	129,792	273,912
บ.โปรสเปค แอฟไพร์ซัล	1,650	3,350	600	5,600	34,000	36,000	50,000	120,000
บ.เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตทฯ	1,683	9,570	1,450	12,703	42,314	24,085	41,187	107,586
บ.พัลพัฒน์ เรียลตี้	608	318	411	1,337	38,872	12,287	49,559	100,718
บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์***	524	537	318	1,379	22,245	33,609	25,767	81,621
บ. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	600	1,200	800	2,600	6,000	20,000	15,000	41,000
บ.เบล เซอร์เวย์	239	4,273	676	5,188	6,260	6,463	13,763	26,486
บ.กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน		6,131	9	6,140		10,523	98	10,621
บ.ไทยเซอร์เวย์ออร์ฯ	49	2,109	21	2,179	152	3,863	276	4,291
รวม	8,440	37,269	6,244	51,953	303,416	204,927	640,442	1,148,785
มูลค่าเฉลี่ย / รายการ					35.95	5.50	102.57	

หมายเหตุ : * อสังหาฯ อื่น หมายถึง อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล ศูนย์การค้า โรงงาน โชว์รูม เป็นต้น

** มูลค่าการประเมินทรัพย์สินสูงมาก เนื่องจากบริษัทมีการประเมินอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ของบริษัทเงินทุน-อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ปัจจุบันควบรวมกิจการกับ บมจ. ธนาคารทหารไทย) ในปี 2547 มากเป็นพิเศษ

*** จำนวนรายการและมูลค่าการประเมินในส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัย รวมทั้งรายย่อยและโครงการจัดสรรทั้งโครงการ

ที่มา : จากการรวบรวมโดย...ส่วนวิทยบริการ ฝ่ายวิชาการ ธอส.



3. ปัญหาการประเมินค่าทรัพย์สิน ในปัจจุบัน

การประเมินค่าทรัพย์สินของไทยในปัจจุบันกำลัง
ได้รับความสนใจและมีขยายตัวเพิ่มขึ้นตามลำดับใน

ขณะที่วิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินก็เริ่มได้รับการ
ยอมรับจากสาธารณะมากขึ้น อย่างไรก็ตาม วงการ
ประเมินค่าทรัพย์สินยังคงมีปัญหาและอุปสรรคหลาย
ประการ ซึ่งสามารถสรุปประเด็นและสภาพปัญหาได้
ดังนี้

ประเด็นปัญหา	สภาพปัญหา
1. บุคลากร	<ul style="list-style-type: none"> ขาดแคลนพนักงานประเมินที่มีความรู้และประสบการณ์ประเมินอย่างแท้จริง พนักงานประเมินไม่ยึดมั่นในจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเคร่งครัด เช่น ไม่ใช้ดุลยพินิจอย่างอิสระ หรือการทำการโดยทุจริต โดยประเมินสูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริงมาก จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้รับบริการ หลักสูตรการศึกษาและการอบรมด้านการประเมินอย่างต่อเนื่อง ยังมีน้อยไม่พอกับความต้องการ
2. ผู้ใช้บริการ	<ul style="list-style-type: none"> ธนาคารหรือสถาบันการเงินบางครั้งไม่ให้ความอิสระในการประเมินแก่บริษัทโดยมีการขอราคาหรือการแทรกแซงในกระบวนการประเมินของบริษัท ค่าบริการประเมินจากสถาบันการเงิน ค่อนข้างต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับภารกิจและความรับผิดชอบของบริษัทประเมิน เจ้าของทรัพย์สิน หรือลูกค้าซื้อหรือติดสินบนพนักงานประเมิน ให้ประเมินมูลค่าตามที่ต้องการ ผู้ให้บริการ ขาดความรู้ ความเข้าใจด้านการประเมิน ทำให้บางครั้งเลือกใช้บริษัทที่ไม่มีคุณภาพ แต่ค่าบริการต่ำ ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทประเมินมีการแข่งขันในแง่การตลาดและอัตราค่าบริการมากจนขาดคุณภาพงานโดยมุ่งให้ได้รับงานเป็นหลัก
3. ระบบข้อมูลทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบฐานข้อมูลเกี่ยวกับราคาซื้อขายหรือมูลค่าประเมินทรัพย์สินของไทยยังไม่เอื้ออำนวยให้พนักงานประเมินเข้าถึง การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์กับทางราชการ เสียเวลานาน บางครั้งไม่ทันความจำเป็นในการประเมินให้ทันเวลา
4. โครงสร้างองค์กรทางวิชาชีพ	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีองค์กรกลางภาครัฐที่มีอำนาจควบคุมดูแลนักประเมินอย่างเป็นทางการ สมาคมวิชาชีพด้านการประเมินของไทยมี 2 สมาคม และใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพแตกต่างกันคนละฉบับ (แต่สาระใกล้เคียงและเกื้อหนุนกัน)
5. กฎหมายควบคุมวิชาชีพ	<ul style="list-style-type: none"> ยังไม่มีกฎหมายรองรับวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การออกใบอนุญาตวิชาชีพแก่ผู้ประเมิน การควบคุมและลงโทษผู้ประเมินที่กระทำผิด เป็นต้น

ที่มา : จากการประชุมเชิงวิเคราะห์ เรื่อง สถานการณ์และแนวโน้มการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินเอกชนปี 2548
วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548 ณ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

4. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายในการพัฒนาธุรกิจประเมินค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาถึงสถานการณ์และปัญหาของ

การประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว จึงเห็นควรให้หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดำเนินการยกระดับวิชาชีพและพัฒนามาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน ดังนี้

หน่วยงาน/ผู้ที่เกี่ยวข้อง	ข้อเสนอแนะ
ข้อเสนอต่อบริษัทประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> • การสรรหา คัดเลือกพนักงาน ควรเลือกจากผู้ที่จบการศึกษาจากมหาวิทยาลัยที่สอนด้านการประเมินโดยตรง • ควรมีการพัฒนาฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากรด้านการประเมินให้มีความรู้เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง • ควรมีการควบคุมมาตรฐานการประเมินและจรรยาบรรณของผู้ประเมินภายในบริษัทที่เข้มงวดมากขึ้น • ควรมีการให้ความร่วมมือและแลกเปลี่ยนข้อมูลด้านการประเมินระหว่างบริษัทด้วยกัน หรือระหว่างบริษัทกับสถาบันการเงินผู้ให้บริการ • บริษัทจะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและยอมรับแก่ผู้ใช้บริการ และสาธารณชน
ข้อเสนอต่อสถาบันการเงินและผู้ให้บริการ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ว่าจ้าง ธนาคาร หรือสถาบันการเงิน ควรให้ความร่วมมือในการประสานงานการให้ข้อมูลต่างๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับงานประเมิน เช่น ฐานข้อมูลราคาซื้อขายและมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่มีอยู่ • สถาบันการเงิน ควรพิจารณาปรับปรุงอัตราค่าประเมินให้มีความเหมาะสมกับภารกิจและความรับผิดชอบ (โดยยึดมาตรฐานของสมาคมประเมิน) เพื่อให้คุณภาพการประเมินสูงขึ้น
ข้อเสนอต่อสมาคมวิชาชีพด้านการประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> • ให้สมาคมวิชาชีพ จัดทำรายชื่อพนักงานประเมินที่มีปัญหา เช่น พฤติคจนถูกลงโทษจากบริษัทประเมิน และบริษัทประเมินอื่นไม่ควรรับพนักงานที่มีปัญหาเหล่านี้เข้าปฏิบัติงานอีก • ให้สมาคมประเมินทบทวนมาตรฐานอัตราค่าธรรมเนียมการประเมินใหม่ โดยแยกประเภททรัพย์สินและมูลค่าการประเมินให้ชัดเจน โดยให้ผู้ใช้บริการ เข้ามามีส่วนร่วมกำหนดด้วย • สมาคมวิชาชีพ ควรร่างเสนอ พ.ร.บ. การประเมิน • ให้ทั้ง 2 สมาคม ร่วมมือกันในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ร่วมกันในวงการประเมินเช่นการจัดทำมาตรฐานและจรรยาบรรณการประเมินที่เข้าร่วมกัน การจัดอบรม/สัมมนาประจำปี การผลักดันกฎหมายการประเมิน เป็นต้น • เห็นควรให้มีการจัดสอบผู้ประเมิน โดย 2 สมาคม ร่วมกับมหาวิทยาลัยของรัฐ เพื่อแบ่งระดับผู้ประเมินตามวิทยฐานะ เป็นขั้นต้น ขั้นกลาง ขั้นสูง (ตามความรู้ ประสบการณ์และการศึกษา)
ข้อเสนอต่อรัฐบาล และหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> • เร่งผลักดัน พ.ร.บ. การประเมิน โดยให้สมาคมมีส่วนร่วมในการร่าง พ.ร.บ. ดังกล่าว

>>



<<

หน่วยงาน/ผู้ที่เกี่ยวข้อง	ข้อเสนอแนะ
	<ul style="list-style-type: none"> • เสนอให้มีการจัดตั้ง National Valuation Oversight Board มีองค์ประกอบทั้งภาครัฐและเอกชน โดยมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายและมีหน่วยงานถาวรรองรับ • ให้บริษัทประเมินภาคเอกชนเป็นผู้แทนของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ในการประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมต่างๆ • ให้ภาครัฐ จัดทำบัญชีผู้ทรงคุณวุฒิด้านการประเมิน เพื่อเป็นพยานผู้เชี่ยวชาญ ในกรณีมีข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ โดยให้ 2 สมาคมมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อดังกล่าว • ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย สรรหาและจัดทำรายชื่อบริษัทประเมินกลาง(ที่มีผลงานดีและประสบการณ์สูงเป็นพิเศษ) ในการทำหน้าที่ประเมินค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงินในกรณีที่ 2 บริษัทเสนอราคาแตกต่างกันมาก (เช่นเกินกว่า 20%) และทรัพย์สินที่ประเมินนั้นมีมูลค่าเกินกว่า 100 ล้านบาท

ที่มา : จากการประชุมเชิงวิเคราะห์ เรื่อง สถานการณ์และแนวโน้มการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินเอกชนปี 2548
วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548 ณ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุมเชิงวิเคราะห์ เรื่อง สถานการณ์และแนวโน้มการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินเอกชนปี 2548			
1. บ.กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน	คุณอนุชา อุปกรณ์ดิเกษตร	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2247-4715 F.0-2247-6325
2. บ.ไทยเซอร์เวเยอร์ฯ	คุณสมชาย ลิ่มเลิศรส	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2693-3053 F.0-2693-3054
3. บ.ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์	คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2641-2128 F.0-2641-2134
4. บ.เดอะแวลูเอชัน&คอนซัลแทนส์	คุณมานพ วรรณะเอี่ยมพิกุล	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2717-0801-8 F.0-2717-0800
5. บ.พสุพัฒน์ เรียลตี้	คุณปฏิมา จีระแพทย์	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2637-8989 F.0-2637-8990
6. บ.โปรสเปค แอปเพรชัล	คุณสุเทพ รอดจากภัย	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2559-0678 F.0-2559-0679
7. บ.เบล เซอร์เวย์	คุณธนพันธ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา	ผช.ผจก.แผนกประเมินฯ	T.0-2381-7291 F.0-2381-7301
8. บ.เฮอร์ แอปไพเรชัล	คุณองค์ จงยศยิ่ง	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2247-9820 F.0-2247-9308
9. บ.โนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์	คุณสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล	ผช.ผอ.ฝ่ายประเมินฯ	T.0-2643-8223 F.0-2643-8224
10. บ.สยามพิริวัฒน์	คุณสุรชัย พันธุ์มีเชาว์	รองกรรมการผู้จัดการ	T.0-2530-7500 F.0-2530-7515
11. บ.เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตทฯ	ดร. โสภณ พรโชคชัย	กรรมการผู้จัดการ	T.0-2295-3905 F.0-2295-1154
12. บ. เอ็น แอนด์ เอ แอปไพเรชัล	คุณไพรัช มณฑาพันธุ์	ซีอีโอ	T.0-2664-3125 F.0-2664-3134
13. สำนักงาน ก.ล.ต.	คุณมะลิ วันทนาศิริ	เจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์	T.0-2263-6107 F.0-2651-5949
14. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	คุณพัลลภ กฤตยานวัช คุณอมรศักดิ์ ไกรสวัสดิ์ คุณทรงเดช ดารามาต คุณวิจิต ว่อง	ผอ.ฝ่ายวิชาการ ผอ.ฝ่ายประเมินราคา หลักทรัพย์ ผช.ผอ.ฝ่ายประเมินราคา หลักทรัพย์ ผช.หน.ส่วนวิทยบริการ ฝ่ายวิชาการ	T.0-2202-1927 F.0-2202-1928 T.0-2202-1131 F.0-2202-1155 T.0-2202-1147 F.0-2202-1155 T.0-2202-1289 F.0-2202-1928