



ไพรัช มณฑาพันธ์
นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

บทความนี้
เป็นบทความ
ส่วนต่อขยายจาก
บทความ “พลิกมุมมอง
วิชาชีพประเมินใน
ประเทศไทย” (เขียนโดย
คุณชูพันธ์ เอกอินทร์
อดีตกรรมการฝ่าย
ประชาสัมพันธ์ สมาคมนัก
ประเมินราคาอิสระไทย
ไว้ในวาระโอกาสที่สมาคมนัก
ประเมินราคาอิสระไทย
ครบรอบ 15 ปี เมื่อปี พ.ศ.
2554)



โอกาสและอุปสรรค กรณีศึกษา การพัฒนางานวิชาชีพ... อดีต ปัจจุบัน และอนาคต

แม้ว่าพัฒนาการทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยจะมีระยะเวลาไม่มากเมื่อเปรียบเทียบกับวิชาชีพอื่นในกลุ่มทางด้านที่ปรึกษาธุรกิจเช่น วิชาชีพบัญชีที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ และที่ปรึกษาทางการเงิน แต่หากพิจารณาถึงวิวัฒนาการของวิชาชีพนี้ในประเทศไทยแล้ว ถือได้ว่ามีกระบวนการเปลี่ยนผ่านค่อนข้างน่าสนใจ เป็นกรณีศึกษาถึงโอกาสและข้อจำกัดทั้งในด้านการศึกษากิจการปฏิบัติงาน การกำกับดูแลควบคุมวิชาชีพ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เกิดจากทั้งปัจจัยภายในของวงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเอง และปัจจัยภายนอกที่มีองค์กรหลายองค์กรเข้ามาเกี่ยวข้อง กลายเป็นพลังผลักดันให้อาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเปลี่ยนแปลงไปมากกว่าระยะเวลาที่ผ่านมาโดยเฉพาะในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

ตลาดเงิน จุดกำเนิดของวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยในภาคธุรกิจ

ลักษณะของงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน-กรณีศึกษา

หากพิจารณาเส้นทางการพัฒนาวิชาชีพนี้ตั้งแต่กรมที่ดินเป็นผู้ริเริ่มพัฒนากระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งแต่สมัยท่านอธิบดี ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์ จนถึงก่อนเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 พบได้ว่า การใช้รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยในภาคธุรกิจจะรับรู้แพร่หลายกันอยู่ในกลุ่มตลาดเงินเป็นหลัก (ในที่นี่หมายถึงการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปเพื่อการสนับสนุนเรื่องสินเชื่อสถาบันการเงิน) โดยถือได้ว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ภายใต้การนำของศาสตราจารย์กิตติคุณพงษ์พิบูล กรรมการผู้จัดการ ในสมัยนั้นเป็นสถาบันการเงินแรกที่ใช้ผู้ประเมินอิสระจากภายนอกธนาคารมาประเมินหลักประกันเพื่อการอนุมัติสินเชื่อ ในขณะที่วัตถุประสงค์อื่นๆ ของการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังคงมีบ้างแต่ไม่เป็นที่แพร่หลาย โดยเฉพาะการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการจัดซื้อทรัพย์สิน การนำกิจการไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการประเมินเพื่อการควบรวมกิจการ การปรับโครงสร้างหนี้ หรือแม้กระทั่งเพื่อการบันทึกบัญชี ในช่วงปี พ.ศ.2532-2537 ผู้เขียนเคยปฏิบัติหน้าที่ทางด้านการพัฒนาธุรกิจสถาบันบริการนำ

โดยเป็นบุคลากรที่พัฒนาสถาบันบริการนำในระดับปฏิบัติการคนแรกของบริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) ซึ่งหนึ่งในภารกิจนั้นคือการทำหน้าที่ในการซื้อและเช่าที่ดินในระยะยาวเพื่อพัฒนาเป็นสถาบันบริการนำ (รวมทั้งพิจารณาคัดเลือกเจ้าของที่ดินเพื่อลงทุนร่วมกับบริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) และการกำหนดสัดส่วนการสนับสนุนการลงทุน) โดยกิจกรรมเหล่านี้จะต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในขณะนั้นซึ่งประกอบไปด้วยผู้แทนจากกระทรวงการคลัง กรมการพลังงานทหาร และธนาคารกรุงไทย ทำให้ต้องใช้บริการจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งประเมินโดยผู้ประกอบวิชาชีพเพื่อสนับสนุนการขออนุมัติและตัดสินใจซื้อ หรือการเช่าที่ดินในระยะยาว และจากการที่ข้าพเจ้าเป็นผู้ใช้รายงานประเมินมูลค่าที่ดินอย่างสม่ำเสมอในเวลานั้น มีข้อสังเกตลักษณะของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ในยามนั้นยังไม่มีมีการประกาศใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ) จะพบว่า สารสำคัญของรายงานจะประกอบด้วยการนำเสนอข้อมูลที่ผู้ประเมินนำมาเปรียบเทียบกับผลสรุปมูลค่าที่ดินเป้าหมายที่จ้างประเมิน โดยในรายงานไม่มีรายละเอียดข้อมูลชื่อผู้ติดต่อหรือแหล่งที่มาของข้อมูลเปรียบเทียบ ไม่มีตาราง WQS หรือ Grid Adjustment ไม่มีแม้การกล่าวถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในรอบการวิเคราะห์ใดๆ คืออ้างข้อมูลเปรียบเทียบ (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นข้อมูลเสนอขาย) แต่ถึงไม่มีเนื้อความในการวิเคราะห์ที่มาของสรุปมูลค่าก็ตาม ข้าพเจ้าก็ทราบโดยนัยว่าผลสรุปที่ดินในรายงานมีที่มาที่ไปอย่างไร หากไม่เข้าใจก็ต้องพิจารณาว่าสมควรเชิญผู้ประเมินมาอธิบายหรือไม่ อย่างไร สำหรับรายงานบางลักษณะที่มีสิ่งปลูกสร้างประกอบ (กรณีต้องซื้อหรือเช่าสถาบันบริการจากคู่แข่งที่หมดสัญญาแล้ว นำสิ่งปลูกสร้างมาปรับปรุงรูปลักษณะตามมาตรฐานบางจากในขณะนั้น) ก็จะเห็นว่าในรายงานมีการสรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอิงตามตารางเมตรโดยไม่มีตารางค่าก่อสร้างมาตรฐานของสมาคมใดมาอ้างอิง ซึ่งทั้งหมดของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเวลานั้นที่ข้าพเจ้าใช้ มีแต่การนำวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งในเวลานั้นข้าพเจ้าก็ไม่มั่นใจ

ไม่เต็มที่ว่ารายงานที่ผู้ประเมินจัดทำมานั้น มีความถูกต้องมากน้อยเพียงไรเนื่องจากขณะนั้นไม่มีพื้นความรู้ในวิชาชีพนี้มาก่อน ในช่วงแรกๆ จึงทำได้เพียงการสอบถามข้อมูลในภาคสนามด้วยตนเองอีกครั้งก่อนนำเสนอให้ผู้บริหารอนุมัติ รวมทั้งวิเคราะห์สอบถามย้อนกลับ (Backdoor Analysis) โดยการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อหากระแสรายรับสุทธิจากโครงการแล้วคิดย้อนกลับว่าถ้าต้องการอัตราผลตอบแทน (Yield และอัตราผลตอบแทน IRR) ตามที่ผู้บริหารกำหนดแล้ว ข้าพเจ้าจะสามารถจ่ายเงินเพื่อให้ได้ที่ดินมาในราคาเท่าใด หรือสามารถจ่ายค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าได้กี่บาท เป็นต้น โดยที่ขณะนั้นไม่ทราบว่าจะทำไปเช่นนั้นเรียกว่าวิธีอะไร และทำกันอย่างไรในระดับวิชาชีพ แต่มาทราบภายหลังว่าสิ่งที่ทำอยู่นั้น ไม่ต่างจากการที่ผู้ประเมินนำเอาวิธีรายได้ (Income Approach) และ/หรือวิธีเทคนิคมูลค่าคงเหลือ (Residual Technique) มาใช้ ซึ่งผลที่ได้ก็มีเพี้ยนไปจากรายงานประเมินมูลค่าที่ให้ผู้ประเมินอิสระทำการประเมินบ้าง ตรงใจบ้าง แต่ในภาพรวมแล้ว โดยสรุปก็ถือได้ว่าสามารถนำผลจากรายงานไปใช้นำเสนอในคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้ค่อนข้างดีแบบไม่มีข้อโต้แย้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มากมายนัก ส่วนคณะผู้บริหารบริษัทฯ จะตัดสินใจซื้อหรือไม่ซื้อ เช่าหรือไม่เช่า ยังคงเป็นหน้าที่ที่จะต้องวิเคราะห์ความเป็นไปได้จากค่าตัวแปรต่างๆ อีกมากมายทั้งการประมาณการยอดขาย อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และแผนการขยายสถานบริการของบริษัทฯ เป็นต้น ล่วงจนปลายปี 2537 ข้าพเจ้าได้เข้าสู่วงการประเมินเปลี่ยนจากผู้ใช้รายงานกลายเป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมิน ซึ่งในขณะนั้นข้าพเจ้าร่วมงานกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศโดยเมื่อได้รับมอบหมายให้พัฒนาบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากคู่มือและกรอบการปฏิบัติงานที่ส่งมาจากสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ จากสำนักงานที่ชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งข้าพเจ้าร่วมงานอยู่นั้น ทำให้ข้าพเจ้ามีความจำเป็นต้องกำหนดรูปแบบของเล่มรายงานและการนำวิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่สากลเขาใช้กัน ทำให้รายงานและวิธีการประเมินที่ข้าพเจ้าเริ่มทำในเบื้องต้นของการใช้ชีวิตเป็นผู้ประเมินมีความแตกต่างจากรายงานประเมินที่

เคยจ้างและรับเล่มรายงานจากบริษัทประเมินอิสระสมัยที่อยู่บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) ค่อนข้างมาก (เนื่องจากผู้บริหารชาวต่างชาติควบคุมการจัดทำรายงานและกำหนดวิธีการที่นำมาใช้ประเมินอย่างเข้มงวด โดยเฉพาะการใช้วิธีรายได้ (Income Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แต่ก็ยังให้อิสระข้าพเจ้าในการสรุปมูลค่าทรัพย์สินก่อนนำเสนอสูงค่า) เป็นผลให้วิวัฒนาการวิเคราะห์และจัดทำรูปเล่มของข้าพเจ้าในเวลานั้นมีรายละเอียดมากขึ้นแต่โดยส่วนตัวของข้าพเจ้าในเวลานั้นรายงานในทุกประเภททรัพย์สินก็ยังสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ยังอิงอยู่กับวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ค่อนข้างมากเนื่องจากคุ้นเคยกับทั้ง 2 วิธีหลักดังกล่าว และในเวลานั้น ผลการประเมินจากวิธีต้นทุน (Cost Approach) ก็ไม่ต่างไปจากการใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เช่นเดียวกันกับวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Approach) ก็ไม่ต่างไปจากวิธีเทคนิคมูลค่าคงเหลือ (Residual Technique) จึงแทบจะไม่สรุปวิธีรายได้ (Income Approach) หรือวิธีเทคนิคมูลค่าคงเหลือ (Residual Technique) ในรายงานเลย เนื่องด้วยความที่ข้าพเจ้าและผู้ประเมินในตลาดเกือบทั้งหมด และผู้ว่าจ้าง (รวมทั้งสถาบันการเงินที่ไ้รายงานในขณะนั้น) ไม่คุ้นเคยกับวิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีเทคนิคมูลค่าคงเหลือ (Residual Technique) ดังกล่าวนั่นเอง



หลังปี พ.ศ.2540 วงการประเมินถูกบังคับให้ปรับครั้งใหญ่ผ่านตลาดเงินอีกเช่นกัน แต่ครั้งนี้นักกลับมาพร้อมกับวัตถุประสงค์เพื่อการปรับโครงสร้างหนี้สำหรับตลาดเงินท่ามกลางการปิดสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก (56 แห่ง) พร้อมๆ กับกองทุนจากต่างชาติมากมายแห่ตักเข้ามาซื้อหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในยุคนั้นโดยไม่สนใจวิธีต้นทุน และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเลย เนื่องจากในเวลานั้นไม่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์บนพื้นฐานของมูลค่ายุติธรรมเลย ทำให้ข้อมูลเปรียบเทียบจากตลาดไม่เป็นที่ยอมรับโดยปริยาย จึงเป็นจุดกำเนิดผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ ธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้ประเมินหันมาพิจารณาแนวทางการนำวิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีเทคนิคมูลค่าคงเหลือ (Residual Technique) มาใช้เพื่อปฏิบัติงานสำหรับวิชาชีพนี้ เพื่อให้เกิดความถี่ถ้วนในการสรุปมูลค่า และกลายเป็นวิธีการประเมินน้องใหม่ที่นำมาใช้กันอย่างแพร่หลายจนถึงปัจจุบัน ทั้งการประยุกต์เพื่อประเมินสิทธิการเช่า ค่าเช่าตลาด และมูลค่าการรมสิทธิ์สมบูรณ์ของทรัพย์สินโดยเฉพาะทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น โรงแรม สนามกอล์ฟ เป็นต้น



โอกาสและข้อจำกัดจากกรณีศึกษา

จากที่ข้าพเจ้าได้อธิบายถึงลักษณะของวิชาชีพในยุคตลาดเงินซึ่งเป็นจุดกำเนิดวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยก็สมควรที่จะพิจารณาลักษณะของวิชาชีพในยุคเริ่มต้นที่ผู้ประเมินเริ่มให้บริการในวิชาชีพนี้เชิงเอกชนดังนี้

1. การขยายตัวของสินเชื่อสถาบันการเงินเป็นเครื่องมือสำคัญที่เป็นปัจจัยเกี่ยวข้องกับตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาคในเกือบทุกตัวแปร ทำให้วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินเติบโตอย่างรวดเร็ว ประกอบกับในระยะแรกมีผู้ที่มีความรู้ทางด้านนี้ไม่มาก จึงนำไปสู่กระบวนการพัฒนาวิชาชีพในสถาบันการศึกษา ซึ่งสถาบันแห่งแรกของการศึกษาวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้คือภาควิชาช่างโยธา วิทยาลัยเทคนิคกรุงเทพ ซึ่งเป็นการศึกษาในระดับหลักสูตรวิชาชีพชั้นสูง หรือ ปวส. (ภายหลังปรับเปลี่ยนเป็นหลักสูตรปริญญาตรี ภายใต้ภาควิชาประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ)

2. จากข้อที่ 1 จะเห็นได้ว่าบุคลากรในยุคเริ่มต้นของธุรกิจวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในช่วงนั้น ส่วนใหญ่จะมีพื้นฐานมาจากวิศวกร ช่างสำรวจและช่างรังวัด ทำให้วงการนี้มีจุดแข็งทางด้านวิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จะเป็นอะไรที่ใกล้ตัวบุคคลทั่วไป จึงทำให้การพัฒนาการเรียนรู้การประเมินในวิธีการนี้มีการพัฒนาไปได้อย่างรวดเร็ว
3. จากข้อ 2 ด้วยความคุ้นเคยและสมรรถนะทางด้านวิศวกรรม โดยเฉพาะในสายงานโยธา ทำให้ค่าเสื่อมที่นำมาใช้ตัดทอนต้นทุนทดแทนใหม่มุ่งไปในเรื่องค่าเสื่อมทางกายภาพทั้ง 2 ปัจจัยหลักคือปัจจัยสภาพทรัพย์สินที่ผู้ประเมินไปเห็นจากการสำรวจกับปัจจัยอายุการใช้งานของทรัพย์สิน กลายเป็นค่าเสื่อมหลักของอาคารสิ่งปลูกสร้างอยู่ในช่วง 2% - 4% ของต้นทุนทดแทนใหม่ ขึ้นกับลักษณะของอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้กันมาด้วยความคุ้นชินจนถึงปัจจุบัน
4. ข้อจำกัดในการพัฒนาวิชาชีพในยุคแรกๆ นี้จึงเกิดจากการที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่คุ้นชินกับการให้ความสำคัญกับค่าเสื่อมทางการใช้งาน และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดมูลค่าตลาดในระดับสากล ทำให้เกิดความสงสัยว่ามูลค่าตลาดที่ได้จากการวิเคราะห์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเวลานั้นละเลยค่าเสื่อมทางการใช้งาน และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หรือไม่ อย่างไร แล้วถ้าจะประมาณการค่าเสื่อมทั้ง 2 ตัวดังกล่าวมีวิธีการประมาณการอย่างไร

5. ข้าพเจ้ามีความเชื่อโดยประสบการณ์ว่าหากอาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้นถูกออกแบบมาให้สอดคล้องกับการใช้งานตามแนวทางที่ดีในทางธุรกิจ รวมทั้งอาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้นมีอุปสงค์ในการเข้าใช้ที่เหมาะสมในสถานะเศรษฐกิจปกติ ค่าเสื่อมทางการใช้งานและค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจก็จะมีค่าเป็นศูนย์ ผลจากข้อเท็จจริงในลักษณะดังกล่าว จึงทำให้ผลการประเมินมูลค่าที่พิจารณาเพียงค่าเสื่อมทางกายภาพแต่เพียงปัจจัยเดียวดังกล่าว ในยุคก่อนวิกฤติเศรษฐกิจมีค่าเทียบเท่า “มูลค่าตลาด” ในทางกลับกันหากอาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้นสร้างอยู่ผิดทำเล หรือไม่สอดคล้องกับการใช้งานตามที่ตลาดนิยมกัน รวมทั้งเกิดวิกฤติทางด้านเศรษฐกิจ ค่าเสื่อมทางการใช้งานและค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจก็จะเริ่มส่งผลต่อผลการวิเคราะห์ ทำให้ “มูลค่าตลาด” ที่ละลายค่าเสื่อมทางการใช้งานและค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจไม่เข้าเงื่อนไข “มูลค่าตลาด” ในทันที ซึ่งผลนี้เห็นชัดในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจหลังปี พ.ศ. 2540

6. ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 1 ผลกระทบอีกส่วนหนึ่งในด้านบุคลากรในวิชาชีพนี้ในยุคเริ่มต้นฝากไว้กับความรวดเร็วในการปฏิบัติงาน ซึ่งต้องเร่งรัดทั้งตั้งชีวิตในการอนุมัติสินเชื่อ และบุคลากรที่จบมาโดยตรงไม่พอเพียง แรงจูงใจในวิชาชีพจึงขึ้นอยู่กับการให้ผลตอบแทนจูงใจจากปริมาณงาน คือหากผู้ประเมินสามารถส่งมอบรายงานได้มาก ผู้ประกอบการก็จะมอบหมายงานให้มากขึ้นด้วยระบบการตอบแทนแบบเหมาจ่ายงาน (นอกเหนือจากเงินเดือน) ซึ่งข้าพเจ้าขอใช้คำว่า “ค่าเคส” จึงถูกนำมาใช้กันอย่างแพร่หลายในเวลาต่อมา

7. ข้อจำกัดในการพัฒนาความรู้ ทักษะของวิชาชีพนี้ในยุคเริ่มต้นและส่งผลเป็นแนวปฏิบัติของตลาดมาจนถึงปัจจุบันนี้คือการที่ผู้ประเมินคุ้นชินกับเงินเดือนบวกค่าเคส ซึ่งค่าเคสต้องแลกมาด้วยความเร็ว (Work Speed) กับเวลาที่มีอยู่ตามข้อกำหนดผู้ว่าจ้าง (SLA - Service Level Agreement) เมื่อการรับค่าเคสอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวจึงเป็นเหตุให้ผู้ประเมินในระดับอายุงาน 1-5 ปีไม่มีแรงจูงใจที่จะศึกษาวิเคราะห์งานที่

ตนเองได้รับมอบหมายมากนักเพราะไปสนใจกับการ “ปั้นเคส” เข้าทำนองทำเพื่อเงินจึงต้องแลกมากับโอกาสที่จะได้จัดทำรายงานด้วยตนเองทั้งเล่ม ไม่มีโอกาสได้ใช้เวลาในการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบก่อนนำเสนอ ผู้ตรวจเล่ม หรือผู้ประเมินหลัก ทำให้พื้นฐานการวิเคราะห์มีความหลวมถึงหลวมมาก เมื่อเติบโตขึ้นไปด้วยอายุงานที่มากขึ้น แต่อายุในการวิเคราะห์โตไม่ทันอายุงาน ก็จะทำให้ไม่สามารถฝ่าด่านผู้ประเมินชั้นสูงไปได้ เมื่อถึงเวลาสอบสัมภาษณ์ในระดับชั้นวุฒิและผู้ประเมินหลักสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ เพราะขาดการบ่มเพาะฝึกคิดวิเคราะห์ผลการประเมินมูลค่าตลาดในรายงานที่ตนเองได้ทำมา เข้าลักษณะที่ว่าผู้ประเมินในระดับการเข้าสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีประสบการณ์พอใช้ได้ มีความรู้พอใช้ได้ แต่ไม่สามารถวิเคราะห์ในผลที่ตนเองสรุปได้ เพราะขาดพื้นฐานทางด้านทฤษฎีวิเคราะห์ที่แน่นและมั่นคง (หลวม) ไม่สามารถตอบข้อซักถามเฉพาะหน้าในรายงานได้ ทั้งๆ ที่ตนเองทำมากับมือและมีความรู้

8. อุปสรรคในการพัฒนาวิชาชีพนอกเหนือจากข้อที่ 7 ดังกล่าว ผลที่ตามมาอีกประการหนึ่งคือเมื่อผู้ประเมินมีอายุที่สูงวัยขึ้น ชีตความสามารถในการทำความเร็วและความแข็งแรงของร่างกายก็จะถดถอยไปเป็นข้อจำกัดในการปฏิบัติงานค่อนข้างมากเว้นเสียแต่ว่าจะพัฒนาตนเองขึ้นไปเป็นผู้ตรวจรายงานให้หน่อยๆ ต่อไปหน่อยใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดแรงงานมีความหนุ่มกว่าเข้ามาแทนที่ อีกทั้งค่าเคสที่เหมาะสมเมื่อหักค่าพาหนะ ค่าเช็ดไอนด์ ค่าโรงแรม บางกรณีอาจแทบไม่เหลืออะไรเลย เว้นเสียแต่จะสามารถพ่วงงานในทำเลใกล้เคียงกันหลายๆ ตัว จะทำให้มีเงินเหลือจากค่าเคสได้

9. ในที่สุดข้าพเจ้าก็อยากจะแสดงความคิดเห็น (ซึ่งอาจไม่ถูกต้องทั้งหมด) ในกรณีวิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2540 นั้น มีการอ้างว่าผู้ประเมินทำให้เกิดความเสียหายต่อการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งกรณีนี้คงเป็นจริงอยู่บ้างสำหรับคนโกงซึ่งหลายคนเหล่านั้นในปัจจุบันก็มีชีวิตที่ไม่ปกติสุขอยู่แล้ว แต่ในความเป็นจริงด้วยเหตุที่ว่าก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ ช่วงก่อนฟองสบู่แตก

ไม่มีใครรู้แม้กระทั่งรัฐบาล ในขณะนั้น ซึ่งขาดสัญญาณเตือนภัย ผู้ประเมินที่ปฏิบัติงานในภาคสนามก็เก็บข้อมูลจากตลาดที่มีความน่าจะเป็นในการเปลี่ยนมือจากข้อมูลเสนอขายบ้าง จากผู้นำท้องถิ่นบ้าง ข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้ขาดการพิจารณาในเรื่องปัจจัยค่าเสื่อมที่ไม่ได้คาดหมายว่าจะมีผลต่อการกำหนดมูลค่าตลาด (ซึ่งในช่วงก่อนฟ้อง訴แก้ค่าเสื่อมทางการใช้งานและค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจก็มีค่าเป็นศูนย์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น) トラバจนฟ้อง訴แก้แล้วค่าเสื่อมทางการใช้งานและค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจจึงส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผลให้เมื่อทั้งสถาบันการเงินและลูกหนี้ต้องเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ในช่วงหลังปี 2540 - 2543 เกิดความเหลื่อมกันระหว่างมูลค่าตลาดที่ประเมินไว้รายงานก่อนวิกฤติเศรษฐกิจกับรายงานที่ประเมินใหม่ในช่วงการปรับโครงสร้างหนี้ (มูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในกระบวนการปรับโครงสร้างหนี้มีมูลค่าน้อยกว่าตอนที่อนุมัติสินเชื่อ) ซึ่งถ้าจะบอกว่าวิกฤติเศรษฐกิจและการล่มสลายของสถาบันการเงินในยุคนั้น เป็นความผิดของบุคลากรในวิชาชีพนี้ก็อาจไม่ยุติธรรมนักกับวิชาชีพนี้



ตลาดทุน จุดเปลี่ยนแปลงของวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

ในช่วงเวลาขณะที่วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับการนำไปเป็นเครื่องมือหนึ่งสำหรับตลาดเงิน ในช่วงปี พ.ศ. 2536 หลังการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การพัฒนารูปแบบวัตถุประสงค์ในการนำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงเป็นไปเพื่อตลาดทุนเพิ่มขึ้นที่เรียกกันว่า “วัตถุประสงค์สาธารณะ” ด้วยการร่วมมือกับสมาคมวิชาชีพในสมัยนั้น ประกาศรายชื่อบุคคลและนิติบุคคลที่สามารถประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ที่เรียกกันว่าลิสต์ ก.ล.ต.) โดยหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ผู้ประเมินดังกล่าว ค่อนข้างมี

ความเข้มงวด และเข้มข้นในการพิจารณา ในขณะที่ในยุคนั้นวิธีการประเมินที่ผู้ประเมินนำมาใช้ก็ยังมีลักษณะคล้ายๆ กัน การทำเพื่อตลาดเงินเช่นกัน การใช้วิธีการอื่นๆ นอกเหนือไปจากวิธีพื้นฐานที่คุ้นเคยกันมานานับ 10 ปี ก็ยังไม่ถูกนำมาใช้มากนัก จนกระทั่งเกิดเหตุวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 ซึ่งต้องยอมรับว่าเหตุการณ์ในขณะนั้น ทำให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินถูกมองจากสังคมว่าเข้าไปพัวพันกับการประเมินมูลค่าหลักประกันในตลาดเงินที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ซึ่งเป็นภาพที่ออกมาในทางลบต่างๆ ที่ในความเป็นจริงแล้วมูลค่าที่ไม่สอดคล้องดังกล่าวอาจมีบางส่วนที่ผู้ประเมินไม่มีความซื่อสัตย์ เจตนาสร้างข้อมูลเท็จ แต่อีกหลายๆ ส่วนของ



ผู้ประเมิน น่าจะทำด้วยความบริสุทธิ์ใจบนพื้นฐานข้อมูลที่มีอยู่ในตลาด รวมทั้งนายหน้า และผู้ให้ข้อมูลในท้องถิ่นขณะนั้น (ซึ่งเป็นข้อมูลบนฟองสบู่ โดยที่ใครๆ ก็ไม่คาดคิดว่าฟองสบู่จะแตกในช่วงนั้น เนื่องด้วยเกือบทุกคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับขณะนั้น ไม่เคยมีประสบการณ์ในลักษณะอย่างนี้มาก่อนแม้กระทั่งหน่วยงานภาครัฐที่เป็นผู้ควบคุม กำกับดูแล) ทำให้หลายวงการมองว่าผู้ประเมินปฏิบัติงานโดยไม่มีหลักเกณฑ์ขาดความน่าเชื่อถือ ขณะที่ตลาดหุ้นไม่มีความเสียหายมากเท่าตลาดเงิน จึงทำให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับวงการหาหลักยึดที่พอจะพึ่งพิงได้ว่าผู้ประเมินมูลค่าหลักทรัพย์รายใดที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานกำกับดูแลบ้าง จึงเป็นที่มาของความนิยมของผู้ใช้รายงาน รวมไปถึงสถาบันการเงินที่มีต่อบัญชีรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าหลักทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (รายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบ หรือ เรียกว่า “ลิสต์ กลต.”) ทั้งๆ ที่รายงานของผู้ประเมินนั้นอาจจะไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเลยก็ตาม “ลิสต์ กลต.” จึงมีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อวงการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ในเวลาต่อมาจนถึงปัจจุบันไม่ว่ารายงานฉบับนั้นจะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด ไม่เว้นแม้แต่หน่วยงานราชการที่จัดจ้างบริษัทประเมินมูลค่า

หลักทรัพย์ไปทำการประเมินหลักทรัพย์สำหรับหน่วยงานรัฐนั้นๆ ซึ่ง “ลิสต์ กลต.” นี้ กลายเป็นคุณสมบัติที่สำคัญในการกำหนดในข้อกำหนดการจ้างงานประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ในทุกวัตถุประสงค์ในปัจจุบัน

สิ่งที่ปฏิเสธไม่ได้เลยที่บทบาทของ “ลิสต์ กลต.” เป็นที่ยอมรับอย่างแน่นหนาจากทุกภาคส่วน ส่วนหนึ่งเกิดจากในช่วงเริ่มต้น เป็นความร่วมมือที่เข้มแข็งจากสมาคมวิชาชีพทั้ง 2 สมาคม ในการขึ้นทะเบียนสมาชิกผู้ประเมิน คัดกรองและวัดความรู้ความสามารถส่งต่อให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นำรายชื่อไปประกาศใช้ประกอบกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีส่วนสนับสนุนอย่างยิ่งให้เกิดการจัดทำมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งสมาคมวิชาชีพได้ประกาศใช้ในช่วงปี 2548 เป็นต้นมา ทำให้เกิดการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพอย่างรวดเร็วและมีกรอบการปฏิบัติงานมากขึ้น รวมทั้งการสนับสนุนจากภาคสถาบันการศึกษา จึงเกิดการยกฐานะผู้ประเมิน และในรายงานประเมินในยุคนี้จึงมีความแตกต่างในรายละเอียดที่พัฒนาขึ้นมามากกว่าในยุคเริ่มต้น

โอกาสและข้อจำกัดจากกรณีศึกษา

จากการพัฒนาวิชาชีพนี้สู่ตลาดทุนในปัจจุบัน ถือเป็นโอกาสอย่างยิ่งในวิชาชีพนี้ เนื่องจากงานในตลาดเงินก็ยังดำเนินไปในลักษณะงานประจำที่ค่อนข้างเป็นตลาดที่อยู่ตัว ซึ่งข้าพเจ้าขอเรียกว่าตลาดในส่วนนี้เข้าขั้นวัวเงิน (ตามหลักของ BCG Model ที่เรียกว่า Cash Cow) ในซีกตลาดทุนมีการพัฒนาเครื่องมือไปไกลกว่าอดีตมาก ทั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่า REIT ประกอบกับการพัฒนาเครื่องมือทางการเงินและตลาดทุนใหม่ๆ สอดรับกับมาตรฐานการบัญชีและรายงานทางการเงินในระดับสากลที่เปลี่ยนไป ทำให้วงการวิชาชีพประเมินนี้มีความท้าทายอยู่มากใน 5 ปีข้างหน้าดังนี้

1. แม้ว่าวิชาชีพนี้จะมีมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพเป็นกรอบการดำรงตนของผู้ประเมินแล้วก็ตาม แต่ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายหรือ พรบ.ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทำให้การพัฒนาวิชาชีพนี้มีข้อจำกัดค่อนข้างมาก การปฏิบัติหน้าที่ของผู้ประเมินที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณ ขาดการบังคับใช้ในทางคดีอาญาที่เป็นการเฉพาะสำหรับการประกอบวิชาชีพ การปฏิบัติงานที่มีลักษณะไม่เป็นไปตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ สมาคมสามารถลงโทษได้เต็มที่คือการปลดออกจากสมาชิกสมาคม และอาจเกิดการย้อนศรที่ผู้ถูกสมาคมวิชาชีพลงโทษฟ้องละเมิดสมาคมวิชาชีพ ทำให้ผู้ประเมินเสียหายอันเนื่องจากการปลดออกจาก

สมาชิกได้ เพราะระบบกฎหมายไทยเป็นระบบกล่าวหา จึงถือเป็นอุปสรรคอันใหญ่หลวงของวิชาชีพที่จะพัฒนาไปในระดับให้เกิดความน่าเชื่อถืออย่างสมบูรณ์ในกลุ่มผู้ใช้รายงาน

2. ด้วยการศึกษาด้านวิชาชีพนี้ขยายตัวขึ้นมาก การนำวิธีการประเมินใหม่ๆ ในรูปแบบการวิเคราะห์ที่เป็นระบบมากขึ้น การใช้วิจัยสนับสนุนงานประเมิน ตลอดจนการกำหนดค่าตัวแปรทางการประเมินหลายๆ ตัว ถูกนำมาประยุกต์ใช้มากขึ้น นับได้ว่าสถาบันการศึกษาและตลาดทุนเป็นผู้มีบทบาทในการสร้างโอกาสการพัฒนาวิชาชีพนี้ค่อนข้างมาก
3. การเปลี่ยนแปลงในเรื่องมาตรฐานการบัญชีและรายงานทางการเงินในระดับสากลเป็นหนึ่งในตัวผลักดันให้งานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความซับซ้อนขึ้น ถือเป็นโอกาสที่ผู้ประเมินจะได้รับการพัฒนาในส่วนนี้ทั้งตลาดเงินและตลาดทุน รวมทั้งพัฒนาธุรกิจขนาดย่อมในทรัพย์สินใหม่ๆ ตามพรบ.หลักประกันทางธุรกิจด้วย อย่างไรก็ตามก็ตีอุปสรรคสำคัญของการพัฒนาในส่วนนี้คือปัจจุบันเรายังไม่มีมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะนี้โดยตรง เช่น กิจการ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เป็นต้น จึงต้องรอการพัฒนาในลำดับต่อไป



4. ตามที่ได้กล่าวมาแล้วจากข้อจำกัดในยุคเริ่มต้นของวิชาชีพที่จะพัฒนาทักษะผู้ประเมินที่คุ้นเคยกับการรับผลตอบแทนจาก “ค่าเคส” และความฉับไวในการส่งรายงานการประเมินให้สถาบันการเงิน จึงพบว่าผู้ประเมินหลายๆ ท่านประสบความสำเร็จในการประกอบวิชาชีพต่อสถาบันการเงิน การออกรายงานเพื่อการใช้เป็นหลักประกัน แต่ไม่สามารถสอบผ่านการวัดความรู้ผู้ประเมินในระดับวัตถุประสงค์สาธารณะได้ ทั้งๆ ที่จริงๆ แล้วขีดความสามารถของผู้ประเมินทั้ง 2 ลักษณะไม่แตกต่างกัน แต่สิ่งที่ไม่เหมือนกันคือความคุ้นชิน ทักษะ และลักษณะของตัวชี้วัดงานไม่เหมือนกัน ด้วยการมีเป้าหมายของงานที่แตกต่างกันทั้งในด้านระยะเวลาในการจัดทำรายงาน และค่าตอบแทน ผู้ประเมิน รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ และรายละเอียดที่ไม่เหมือนกันระหว่างรายงานเพื่อตลาดเงินและตลาดทุนเป็นผลให้งานทั้ง 2 ลักษณะต้องใช้ทักษะและรูปแบบการนำเสนอข้อมูลมีความแตกต่างกันมากๆ โดยรายละเอียด (ซึ่งสารบัญญัตินายงานไม่แตกต่างกัน)

5. จากข้อ 4 จึงมีประเด็นที่เราน่าจะพิจารณาว่าถึงเวลาหรือยังที่สมาคมวิชาชีพจะพยายามผลักดันให้มีการกำหนดบัญชีรายชื่อผู้ประกอบการวิชาชีพนี้แยกตามทักษะและความจำเป็นในการใช้งาน ในวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน ซึ่งหากเป็นเช่นนั้นได้ จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายในการที่จะพัฒนาเทคนิคการปฏิบัติงาน และความเข้าใจในผลการประเมินทั้งจากฝ่ายผู้ใช้รายงานและผู้ปฏิบัติงานในวิชาชีพนี้ในระยะยาว



○○○