

เกณฑ์การคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นคู่สัญญารับงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินของสถาบันการเงิน

The Selection Criteria of the Valuation Firm to Undertake The Valuation Assignments of Financial institutions

ชัยพร ถกลเกียรติวัช¹, สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล²

¹ภาควิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

²ภาควิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บทคัดย่อ

ปัจจุบันนี้การคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นคู่สัญญาของสถาบันการเงินต่างๆ ยังไม่มีเกณฑ์คัดเลือกที่เป็นมาตรฐาน การศึกษานี้มุ่งที่จะนำเสนอเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นคู่สัญญารับงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาวิเคราะห์การกำหนดคุณสมบัติของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะเป็นคู่สัญญารับงานกับสถาบันการเงิน และจากนั้น นำเสนอเกณฑ์คุณสมบัติมาตรฐานที่มีความเหมาะสม โดยผู้ศึกษาทำการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้างกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับธนาคารแห่งปี 2556 จำนวน 5 อันดับแรก ประกอบด้วยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน), ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน), ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน), ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ผลลัพธ์ของการศึกษาพบว่าเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงิน มีคุณสมบัติ ดังนี้ 1. ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ, 2. ฐานะการเงินของบริษัท, 3. ประสบการณ์และผลงานของบริษัท, 4. จำนวนพนักงานและคุณสมบัติพนักงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน, 5. คุณสมบัติบุคลากรหลักและจำนวนผู้ประกอบวิชาชีพผู้ประเมินหลัก, 6. ความชำนาญเฉพาะด้านที่เป็นเลิศของบริษัท(หลักการประเมิน), และผลการศึกษาค้นคว้าสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับ

สถาบันการเงินต่างๆ ที่ต้องการคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาเป็นคู่สัญญากับสถาบันการเงินนั้น หรือบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถเตรียมความพร้อมในการพัฒนาองค์กรให้ตอบสนองกับความต้องการของผู้ใช้บริการอย่างแท้จริง และยกระดับงานด้านประเมินมูลค่าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน

คำสำคัญ : เกณฑ์การคัดเลือก, บริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน, คู่สัญญารับงาน, สถาบันการเงิน

Abstract

According to our pilot study, it was found that Thailand's financial institutions currently do not have the evaluation criteria/standards to select the valuation firms to undertake the bank's valuation assignments. This study aims to propose the most appropriate evaluation criteria for selecting the best valuation company to undertake the assignment of Thailand's financial institutions. We conducted the structured interview to collect the qualitative data from the selected 5 largest commercial banks (fiscal year of 2013) which were Siam Commercial Bank PCL., Bangkok Bank PCL., Kasikornthai Bank PCL., Krung Thai PCL., and Bank of Ayudhya PCL., respectively. The results found from this data collection process helped in settling the criteria to select the valuation firms. This combined with 1. License issued by Stock Exchange Committee (SEC), 2. Financial status, 3. Experience of the firms, 4. Number of valuers, 5. The Principle valuers and 6. Experience of the valuers, respectively. The study's results shall be applied from other financial institution in regard to select the valuation firm, while companies can prepare the company's profiles to respond to the financial institutions' requirements. These are regards to increase the quality of valuations' services to meet the preferred standards.

Keywords : Selection Criteria, Valuation Firms, Service Agreement, Financial Institutions

บทนำ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย.2548) มีความสำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดเงิน (Money Market) ตลาดทุน (Capital Market) และระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นการประเมินมูลค่า เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน, เพื่อใช้ในการคำนวณเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของสถาบันการเงิน และเพื่อแสดงมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์

สถาบันการเงินจึงมีความจำเป็นต้องสรรหาบริษัทประเมินมูลค่า เพื่อพิจารณาคัดเลือกรับเป็นคู่สัญญาในการประเมินมูลค่าของสถาบันการเงิน ซึ่งการกำหนดเกณฑ์คุณสมบัติรับเป็นคู่สัญญาว่าจ้างการประเมินมูลค่าของแต่ละสถาบันการเงินในปัจจุบันยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน และมีความแตกต่างกันอย่างมาก โดยทั้งที่วัตถุประสงค์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความคล้ายคลึงกัน คือ ต้องการบริษัทประเมินมูลค่าที่มีประสิทธิภาพ และทักษะในการประเมินมูลค่าได้ตรงตามความต้องการของสถาบันการเงิน

ปัจจุบันสถาบันการเงินหรือธนาคารชั้นนำของประเทศไทย ยังไม่มีข้อกำหนดเตรียมวิธีการหรือหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในกำหนดคุณสมบัติและวิธีการคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเป็นคู่สัญญารับจ้างการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากสาเหตุดังกล่าว ผู้ศึกษาจะนำเสนอวิธีการกำหนดคุณสมบัติ

และพิจารณาคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าให้ตรงความต้องการ, ความเหมาะสม และช่วยให้กระบวนการพิจารณารับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีมาตรฐานเดียวกัน เพื่อประโยชน์สำหรับองค์ที่เกี่ยวข้องได้แก่ 1) ธนาคารหรือสถาบันการเงิน ได้เกณฑ์คุณสมบัติวิธีการพิจารณารับบริษัทประเมินมูลค่าเป็นคู่สัญญากับสถาบันการเงินให้มีประสิทธิภาพและลดระยะเวลาในการพิจารณาบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นคู่สัญญาในด้านการประเมินมูลค่า 2) บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทราบความต้องการของสถาบันการเงิน เพื่อสามารถเตรียมความพร้อมในการพัฒนาองค์กรให้ตอบสนองกับความต้องการของผู้ใช้บริการอย่างแท้จริง และยกระดับงานด้านประเมินมูลค่าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน และ 3) องค์กรเอกชน ที่มีความต้องใช้บริการด้านการประเมินมูลค่า นำเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดคุณสมบัติของบริษัทประเมินมูลค่าที่ได้จากงานนี้ เพื่อสรรหาว่าจ้างบริษัทประเมินมูลค่าสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินขององค์กรได้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. วิเคราะห์การกำหนดคุณสมบัติของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะเป็นคู่สัญญารับงานว่าจ้างประเมินมูลค่าทรัพย์สินกับสถาบันการเงิน

2. นำเสนอคุณสมบัติมาตรฐานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่เข้าเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกเป็นคู่สัญญารับงานว่าจ้างประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กับสถาบันการเงิน

อุปกรณ์และวิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้ เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน

ขั้นตอนแรก การกำหนดหัวข้อ คุณสมบัติ และวิธีการพิจารณาคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ขั้นตอนที่สอง การใช้เครื่องมือแบบสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง ในการเก็บข้อมูลจากผู้บริหารที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการพิจารณารับบริษัทประเมินมูลค่า ซึ่งผู้ศึกษาจะเก็บข้อมูลในเชิงวิธีการ มาตรฐาน หรือเงื่อนไขการคัดเลือกและพิจารณารับบริษัทประเมินมูลค่าของสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับธนาคารแห่งปี 2556 จำนวน 5 อันดับแรก ที่มีผลงานยอดเยี่ยมสามารถสร้างผลกำไรสุทธิตลอดทั้งปี 2555 โดยผลกำไรส่วนใหญ่มาจากปัจจัยการขายและเติบโตของสินเชื่อบริษัทมากที่สุด, ค่าธรรมเนียม, เบี้ยประกันภัยชีวิตและรายได้จากการบริหารการเงิน (วารสารการเงินธนาคาร, 2556 ฉบับเดือนเมษายน) ได้แก่ 1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), 2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), 3. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), 4. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน), 5. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ขั้นตอนที่สาม วิเคราะห์ความสำคัญด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา สรุปและนำเสนอเกณฑ์มาตรฐานเกณฑ์คุณสมบัติการคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สถาบันการเงินธนาคารแห่งปี 2556 จำนวน 5 อันดับแรก ใช้ในการพิจารณารับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นคู่สัญญาสำหรับการประเมินมูลค่ากับสถาบันการเงิน

ผลการศึกษา

การศึกษาค้นคว้านี้ได้ศึกษาถึงเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นคู่สัญญาสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงินในการเก็บข้อมูล โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการพิจารณารับบริษัทประเมินมูลค่าของสถาบันการเงินธนาคารแห่งปี 2556 จำนวน 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ผู้บริหารธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน, 2) ผู้บริหารธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน, 3) ผู้บริหารธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน, 4) ผู้บริหารธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน, 5) ผู้บริหารธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน มีผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1. ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ผู้ศึกษา พบว่าใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าของบริษัทประเมินมูลค่า ได้รับการขึ้นทะเบียนอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เห็นพ้องร่วมกัน 5 ท่านจาก 5 ท่าน, ได้รับการขึ้นทะเบียนอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทย เห็นพ้องร่วมกัน 2 ท่านจาก 5 ท่าน, ได้รับการขึ้นทะเบียนอนุญาตสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เห็นพ้องร่วมกัน 2 ท่านจาก 5 ท่าน

ผลการวิเคราะห์ พบว่าสถาบันการเงินส่วนมากจะพิจารณารับบริษัทประเมินมูลค่าที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์เป็นหลักและผู้ให้สัมภาษณ์
บางท่านยังเสนอว่าควรได้รับการรับรองจาก
ธนาคารแห่งประเทศไทย และได้รับการรับรองจาก
องค์กรวิชาชีพที่มีความน่าเชื่อถือโดยตรง เช่น
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2.ฐานะการเงินของบริษัทประเมินมูลค่า
ผู้ศึกษาพบว่า หมวดทุนจดทะเบียนของบริษัท
ประเมินมูลค่า มีทุนจดทะเบียนชำระหุ้นครบ
จำนวน 5 ล้านบาท เห็นพ้องร่วมกัน 4 ท่านจาก
5 ท่าน, และทุนจดทะเบียนชำระหุ้นครบต่ำกว่า
จำนวน 5 ล้านบาท เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน

หมวดงบการเงิน งบดุลด้านทรัพย์สินไม่มี
ผลในการพิจารณา เห็นพ้องร่วมกัน 3 ท่าน จาก
5 ท่าน, มีทรัพย์สินอุปกรณ์ประจำสำนักงาน
เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน, มีทรัพย์สินถาวร
และทรัพย์สินหมุนเวียน เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5
ท่าน ด้านโครงสร้างหนี้และทุน ไม่มีผลในการ
พิจารณา เห็นพ้องร่วมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน,
ไม่มีภาระหนี้สูงและมีทุนเป็นเงินสดสำรองใช้ใน
ยามฉุกเฉิน เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน และมี
ทุนเพียงพอในการบริหาร เห็นด้วย 1 ท่านจาก
5 ท่าน งบกำไรขาดทุนพิจารณาผลกำไรอย่าง
ต่อเนื่อง เห็นพ้องร่วมกัน 4 ท่านจาก 5 ท่านและ
ไม่มีผลในการพิจารณา 1 ท่านจาก 5 ท่าน งบ
กระแสเงินสดพิจารณาเงินสดหมุนเวียนใช้ใน
บริษัท เห็นพ้องร่วมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน และ
ไม่มีผลการพิจารณา 2 ท่านจาก 5 ท่าน

ผลการวิเคราะห์ พบว่าสถาบันการเงิน
พิจารณาบริษัทที่มีฐานะการเงินของบริษัทที่
มีทุน จดทะเบียนชำระหุ้นครบจำนวน 5 ล้าน

บาท, มีผลกำไรและมีเงินสดหมุนเวียนต่อเนื่อง
เพื่อสามารถจัดหาหลักประกันมาครอบคลุม
ความเสียหายอันเกิดจากความผิดพลาดในการ
ประเมินได้

3.ประสบการณ์ของบริษัท ผู้ศึกษา พบว่า
หมวดการให้บริการงานประเมินมูลค่าอย่างต่อเนื่อง
ของบริษัทต้องมีประสบการณ์การประเมิน
มูลค่า 3 ปี ขึ้นไป เห็นพ้องร่วมกัน 3 ท่านจาก
5 ท่าน และประสบการณ์การประเมินมูลค่า
1 ปีขึ้นไป 2 ท่านจาก 5 ท่าน หมวดประสบการณ์
เคยประเมินมูลค่าโครงการขนาดใหญ่มีมูลค่า
ตั้งแต่ 100 ล้านบาท ขึ้นไป เห็นพ้องร่วมกัน
3 ท่านจาก 5 ท่าน และไม่ได้กำหนด เห็นพ้อง
ร่วมกัน 2 ท่านจาก 5 ท่าน หมวดการให้ความ
สำคัญในการเป็นคู่สัญญากับสถาบันการเงิน
อื่น ๆ ไม่มีผลในการพิจารณาเกณฑ์คุณสมบัติ
เห็นพ้องร่วมกัน 4 ท่านจาก 5 ท่าน และมีผลการ
พิจารณาแต่ไม่ให้ความสำคัญ เห็นด้วย 1 ท่าน
จาก 5 ท่าน

ผลการวิเคราะห์ พบว่าสถาบันการเงิน
ส่วนมากพิจารณาประสบการณ์ของบริษัท
ประเมินมูลค่าด้วยการให้บริการงานประเมิน
มูลค่าประเมินต่อเนื่อง 3 ปี ขึ้นไปและมี
ประสบการณ์การประเมินมูลค่าโครงการขนาดใหญ่
ที่มีมูลค่าประเมินตั้งแต่ 100 ล้านบาท
ขึ้นไป เป็นที่น่าเชื่อถือและได้รับไว้วางใจให้
ประเมินมูลค่าได้

4.พนักงานประเมินมูลค่าของบริษัท
ประเมิน ผู้ศึกษา พบว่าหมวดจำนวนพนักงาน
ประเมินมูลค่า ต้องมีพนักงานประเมินมูลค่า
จำนวน 10 คน ขึ้นไป เห็นพ้องร่วมกัน 3 ท่าน

จาก 5 ท่าน, พนักงานประเมินมูลค่าจำนวน 7 คนขึ้นไป เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน และพนักงานประเมินมูลค่าจำนวน 5 คนขึ้นไป เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน หมวดระดับการศึกษา และสาขาวิชาที่เกี่ยวข้อง พนักงานประเมินต้องจบการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง เห็นพร้อมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน และจบการศึกษาระดับปริญญาตรี เห็นพร้อมกัน 2 ท่านจาก 5 ท่าน ส่วนสาขาวิชาที่เกี่ยวข้อง สาขาประเมินราคา เห็นพร้อมกัน 4 ท่านจาก 5 ท่าน, สาขาช่างสำรวจ เห็นพร้อมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน, สาขาเศรษฐศาสตร์ เห็นพร้อมกัน 2 ท่านจาก 5 ท่าน, สาขาวิศวกรรมโยธา เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน และสาขาโยธา เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน หมวดประสบการณ์ของพนักงานประเมินในการประเมินมูลค่า ต้องมีประสบการณ์ 1 ปีขึ้นไป เห็นพร้อมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน, มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่า 3 ปีขึ้นไป เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน, มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่า 5 ปีขึ้นไป เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน

ผลการวิเคราะห์ พบว่า สถาบันการเงินส่วนมากพิจารณาบริษัทที่พนักงานประเมินมูลค่า จำนวน 10 คน ขึ้นไป, จบการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาวิชาประเมินมูลค่าและสาขาวิชาช่างสำรวจ และมีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่า 1 ปี ขึ้นไป ซึ่งจากผลการศึกษาดังกล่าวพบว่า บริษัทประเมินมูลค่าควรมีบุคลากรที่สำเร็จการศึกษาวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ว่าจะระดับการศึกษาใด อย่างน้อย 10 ท่าน ขึ้นไป เพื่อสามารถรองรับ

งานประเมินของสถาบันการเงินได้

5. บุคลากรหลักของบริษัทประเมินมูลค่า ผู้ศึกษา พบว่าหมวดคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร มีระดับการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไป เห็นพร้อมกัน 4 ท่านจาก 5 ท่าน และไม่ได้กำหนดเห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน หมวดผู้ประกอบวิชาชีพหลักหรือผู้ประเมินหลักแต่ละระดับชั้น มีจำนวนกี่คน มีผู้ประเมินหลักระดับชั้นวุฒิจำนวน 2 คน ประจําอย่างต่อเนื่อง, มีผู้ประเมินหลักระดับชั้นสามัญ และระดับชั้นวิสามัญรวมกัน 3 คน เห็นพร้อมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน, มีผู้ประเมินหลักระดับชั้นวุฒิจานวน 2 คน ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ 2 คน ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ 4 คน เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน และผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิจานวน 2 คน เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน

ผลการวิเคราะห์ พบว่า สถาบันการเงินส่วนมากพิจารณาบุคลากรหลักของบริษัทกรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีระดับการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไป และผู้ประกอบวิชาชีพหลักหรือผู้ประเมินหลัก มี ผู้ประเมินหลักระดับชั้นวุฒิจานวน 2 คน ประจําอย่างต่อเนื่อง, ผู้ประเมินหลักระดับชั้นสามัญและระดับชั้นวิสามัญ รวมกันอย่างน้อย 3 คน ซึ่งจากผลการศึกษาดังกล่าวยังสอดคล้องกับองค์รํากำกับวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่กำหนดให้บริษัทประเมินมูลค่ามีบุคลากรหลัก และผู้ประกอบวิชาชีพหลักประจําบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ควบคุมคุณภาพได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6. คุณสมบัติความรู้ ความชำนาญ และทักษะการประเมินของบริษัท ผู้ศึกษา พบว่าความรู้ ความชำนาญ และทักษะการประเมิน

ของบริษัท วิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินแต่ละประเภท เห็นพ้องร่วมกัน 4 ท่านจาก 5 ท่าน, เครื่องจักรกล เห็นพ้องร่วมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน, การก่อสร้าง เห็นพ้องร่วมกัน 3 ท่านจาก 5 ท่าน, การเงิน เห็นด้วย 1 ท่านจาก 5 ท่าน

ผลการวิเคราะห์ พบว่า สถาบันการเงินส่วนมากพิจารณาบริษัทที่มีความรู้ ความชำนาญ และทักษะการประเมิน วิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินแต่ละประเภท, เครื่องจักรกล, การก่อสร้าง ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวยังสอดคล้องกับองค์การกำกับวิชาชีพ และสถาบันการเงินแห่งประเทศไทย ที่กำหนดว่าหลักประกันแต่ละประเภทควรใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน และหลักทรัพย์บางประเภทควรใช้ผู้เชี่ยวชาญ ชำนาญการร่วมประเมินเพื่อให้ผลมูลค่าประเมินมีความเที่ยงตรงมากที่สุด

สรุปและอภิปรายผล

จากการนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ซึ่งส่วนใหญ่ได้รับผลของการสัมภาษณ์ที่ใกล้เคียงกันมีความต้องการรับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นคู่สัญญา กับสถาบันการเงินที่มีเกณฑ์คุณสมบัติซึ่ง สรุป และนำเสนอเกณฑ์คุณสมบัติมาตรฐานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นคู่สัญญารับงานกับสถาบันการเงินที่ได้จากการศึกษา ดังนี้

1.ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ให้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์

2.ฐานะการเงินของบริษัทประเมินมูลค่า มีทุนจดทะเบียนและชำระหุ้นครบ จำนวน 5 ล้านบาท, มีผลกำไรและมีเงินสดหมุนเวียนต่อเนื่อง

3.ประสบการณ์และผลงานของบริษัท ให้บริการงานประเมินมูลค่าประเมินต่อเนื่อง 3 ปี ขึ้นไปและมีประสบการณ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าประเมินตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป

4.จำนวนพนักงานและคุณสมบัติพนักงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทประเมินมูลค่า มีพนักงานประเมินมูลค่า จำนวน 10 คน ขึ้นไป จบการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาวิชาประเมินมูลค่าและสาขาวิชาช่างสำรวจ และมีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่า 1 ปี ขึ้นไป

5.คุณสมบัติบุคลากรหลักและจำนวนผู้ประกอบวิชาชีพผู้ประเมินหลัก กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ขึ้นไป และผู้ประกอบวิชาชีพหลักผู้ประเมินหลัก แบ่งเป็น ผู้ประเมินหลักระดับชั้นวุฒิ จำนวน 2 คน ประจำอย่างต่อเนื่อง, ผู้ประเมินหลักระดับชั้นสามัญและระดับชั้นวิสามัญ รวมกันอย่างน้อย 3 คน

6.ความชำนาญเฉพาะด้านที่เป็นเลิศของบริษัท(หลักการประเมิน) มีความรู้ ความชำนาญ และทักษะการประเมิน วิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินแต่ละประเภท, เครื่องจักรกล, การก่อสร้าง

อย่างไรก็ตามการศึกษาครั้งนี้เป็นการ

ศึกษาเพื่อให้ทราบถึงแนวทางในการเลือกบริษัท
คู่สัญญารับงานประเมินของสถาบันการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย 2556 จำนวน 5 อันดับแรกของ
ประเทศไทยเท่านั้น หากจะทำการศึกษาต่อไป
ผู้ศึกษาเสนอให้ทำการวิเคราะห์แนวทางดัง
กล่าวจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น ๆ ใน
ประเทศไทยด้วย นอกจากนี้ แล้ว การศึกษานี้
ยังได้ชี้เฉพาะว่า มีคุณสมบัติของบริษัทประเมิน
มูลค่าที่ควรต้องทำการศึกษาเพิ่มเติมเช่น
1.ระยะเวลาในการประเมินมูลค่า, 2.คติความ,
3.แผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง
(Business Continuity Plan), 4.อัตราค่าบริการ
งานประเมิน, 5.หลักประกันคำสัญญา เป็นต้น
เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงประจักษ์ (Empirical data)
ที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้กับสถาบันการเงิน
หรือธนาคารได้ทุกแห่ง

เอกสารอ้างอิง

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2014). **แนวนโยบายการ**

**ประเมิน ราคาหลักประกันและ
อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้
มาจากการชำระหนี้ของ สถาบันเงิน.**

[online] available : [http://
www2.bot.or.th/fip
cs/Documents/FPG/2552/Thai.
PDF/25520298.pdf](http://www2.bot.or.th/fip/cs/Documents/FPG/2552/Thai.PDF/25520298.pdf).

วารสารการเงินธนาคาร. Bank of
the year2013. [online] available
: [http://www.checkra.com/knowl
edge/personal-
loan1216/10-Bank- of-the-](http://www.checkra.com/knowledge/personal-loan1216/10-Bank-of-the-)

Year-2013-160499. 2014

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์. (2014). **การให้ความเห็น
ชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและ
ผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรม**

ในตลาดทุน. [online] available :

[http://capital.sec.or.th/webapp/
nrs/nrs_search.php?chk_frm=1&
ref_id=72&cat_id=46&topic_desc.](http://capital.sec.or.th/webapp/nrs/nrs_search.php?chk_frm=1&ref_id=72&cat_id=46&topic_desc)

สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์. (2014). **มาตรฐานและ
จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.**

[online] available :

[http : //webcache.Google.
usercontent.com/search?q=
cache:1zbyYfAujuk
J:http://capital.sec.or.th/we
bapp/nrs/data/5907a5.pdf.](http://webcache.Googleusercontent.com/search?q=cache:1zbyYfAujukJ:http://capital.sec.or.th/webapp/nrs/data/5907a5.pdf)