

หมวดที่ 1

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บทนำ

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหมวดนี้ ประกอบด้วยเนื้อหาของมาตรฐานวิชาชีพสิบสามมาตรฐาน สำหรับใช้เป็นบรรทัดฐานหลักของผู้ประเมินในการปฏิบัติงานทางวิชาชีพให้เป็นไปตามมาตรฐาน อีกทั้งเป็นมาตรฐานทางวิชาชีพขั้นต่ำที่ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตาม ทั้งนี้ โดยมีคำอธิบายทั่วไปในหมวดที่สาม เป็นเครื่องมือที่ช่วยให้ผู้ประเมินมีความเข้าใจในหลักการที่ใช้ในการกำหนดมาตรฐานวิชาชีพ และปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพด้วยความเข้าใจที่ถูกต้อง

“มาตรฐานวิชาชีพ (standards)” เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานที่กำหนดจากแนวปฏิบัติที่ดี (good practice) ซึ่งอาจรวบรวมมาได้จากจิตสำนึกหรือความรู้สึกผิดชอบส่วนบุคคล กฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพหรือโดยกฎหมาย ซึ่งจะรวมถึงแนวปฏิบัติทางวิชาชีพตลอดจนความสามารถทางวิชาชีพ โดยเนื้อหาจะไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงช้า ในขณะที่ “วิธีการประเมิน (valuation methodology)” จะเป็นเรื่องของวิธีการหรือเทคนิคการวิเคราะห์ที่นำมาใช้ในการประเมิน ซึ่งเป็นสิ่งที่รับรู้และนำมาใช้กันในตลาด และเป็นผลเนื่องมาจากตลาดซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ซึ่งผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องศึกษาวิเคราะห์ธุรกรรมที่เกิดขึ้นในตลาด และประยุกต์ใช้ให้เหมาะสม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการปฏิบัติทางวิชาชีพด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ยังขาดความเห็นพ้องร่วมกันที่ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการประเมิน ดังนั้น เนื้อหาในบางส่วนของมาตรฐานวิชาชีพฉบับนี้จึงยังจำเป็นต้องกล่าวถึงวิธีการประเมินหรือเทคนิคการประเมิน เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องร่วมกันระหว่างผู้ประกอบการวิชาชีพ

บทนิยาม

นิยามและความหมายของคำที่เกี่ยวข้องในหมวดนี้ จะเน้นเฉพาะคำที่ใช้ในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อาจไม่สามารถเข้าใจได้ทันที หรืออาจสื่อความหมายไม่ครอบคลุมเพียงพอ หรืออาจตีความคลาดเคลื่อนไปจากความหมายที่กำหนดได้ แต่ไม่รวมถึงคำทางเทคนิคซึ่งจะมีการให้คำอธิบายไว้แล้วในคำอธิบายทั่วไปในหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

ในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร เป็นต้นว่า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบลิฟท์และระบบปรับอากาศ

“ทรัพย์สินที่ประเมิน” หมายถึง สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของที่จะเข้าไปครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ อันก่อให้เกิดอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจและมูลค่าตลาด โดยที่สิทธิตามกฎหมายนั้นสามารถโอนเปลี่ยนมือโดยการซื้อขายได้และมีอุปสงค์สำหรับทรัพย์สินนั้นในตลาด

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ผู้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

“ราคาตลาด” หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด เป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในอดีตทันทีที่มีการซื้อขายเกิดขึ้น โดยเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสภาวะการณ์นั้นๆ ซึ่งอาจจะเท่ากับ มากกว่า หรือน้อยกว่ามูลค่าตลาดก็ได้

“การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม

“ผู้ประเมิน” หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดทรัพย์สิน ณ เวลานั้น

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

“มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า” หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของ มีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่า โดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

“มูลค่าบังคับขาย” หมายถึง มูลค่าที่ไม่ถือว่าเป็นมูลค่าตลาดตามนิยามที่กำหนดโดยครบบถ้วนสมบูรณ์ แต่เป็นมูลค่า ภายใต้งื่อนไขที่ผู้ขายกำหนดระยะเวลาการขายที่สั้นกว่าระยะเวลาปกติเมื่อคำนึงถึงลักษณะทำเลที่ตั้งและ สภาพตลาดของทรัพย์สินนั้น หรืออาจหมายถึงความเกี่ยวข้องของผู้ขายที่ไม่เต็มใจขายและผู้ซื้อคนเดียวหรือ หลายคนซึ่งทำการซื้อ โดยรู้ถึงข้อเสียเปรียบของผู้ขายทรัพย์สินนั้น

“ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว” หมายถึง ทรัพย์สินซึ่งมีการออกแบบ รูปร่าง ขนาด ที่ตั้งของทรัพย์สิน หรือ การใช้ประโยชน์ที่มีลักษณะที่แตกต่างไปจากทรัพย์สินโดยทั่วไป และยังอาจหมายความรวมถึงทรัพย์สินที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายในตลาดเลย เว้นแต่เป็นการซื้อขายทรัพย์สินในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

“สมมติฐานเพิ่มเติม” หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐาน ที่มีความสมเหตุสมผล และมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

“สมมติฐานพิเศษ” หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสถานะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

“การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ” หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทย่อยที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการ และการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“กระดาษทำการ” หมายถึง เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่บันทึกในแบบรายงาน แบบสำรวจและตรวจสอบ ข้อมูลที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และการคำนวณ ตลอดจนเอกสารประกอบอื่น เป็นต้นว่า สำเนาเอกสารสิทธิ แบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตปลูกสร้าง

“หนังสือคำสั่งว่าจ้าง” หมายถึง เอกสารข้อตกลงระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้ประเมิน สำหรับการรับงานประเมินงานใดงานหนึ่ง เพื่อให้ผู้ว่าจ้างทราบถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและขอบเขตการทำงานของผู้ประเมิน

“พอร์ตโฟลิโอ (Portfolio)” หมายถึง กลุ่มของทรัพย์สินตั้งแต่สองชิ้นขึ้นไปที่ถูกครอบครองสิทธิตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือนบุคคลเดียวกัน การประเมินมูลค่ากลุ่มของทรัพย์สินอาจให้มูลค่าที่แตกต่างกันหากใช้สมมติฐานที่ไม่เหมือนกัน กล่าวคือมูลค่าสำหรับกรณีที่เสนอขายทรัพย์สินแยกอย่างเป็นอิสระจากกันให้กับผู้ซื้อหลายราย (ซึ่งทำให้มูลค่ารวมของกลุ่มทรัพย์สินเท่ากับผลรวมของมูลค่าของทรัพย์สินแต่ละชิ้น) กับกรณีที่เสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมกันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียว (ซึ่งอาจให้มูลค่ารวมสูงหรือต่ำกว่ากรณีแรก)

“มูลค่าสุดท้าย (Terminal/Reversionary Value)” หมายถึง มูลค่าของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีสุดท้ายของการครอบครองสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินนั้น หรืออาจหมายถึงมูลค่าขายต่อ (resale value) ของทรัพย์สิน ณ เวลานั้น โดยทั่วไปจะคำนวณโดยประมาณรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในปีถัดจากปีสุดท้ายของการดำเนินงานแล้วทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง

วันบังคับใช้มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 เป็นต้นไป

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 1 คุณสมบัติของผู้ประเมิน

มาตรฐานเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประเมิน เป็นมาตรฐานที่ระบุถึงคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่ผู้ประเมินพึงมี ตลอดจนสิ่งที่ผู้ประเมินจะต้องรับรู้และปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง ภายใต้เงื่อนไขและสถานการณ์ต่างๆ ที่ผู้ประเมินจะต้องเผชิญในการให้บริการแก่ลูกค้าผู้รับบริการ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า นอกจากผู้ประเมินจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสมแล้ว ยังต้องเข้าใจและทำหน้าที่ตามบทบาทที่ถูกต้องในการให้บริการแก่ลูกค้า ตลอดจนต้องมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ด้วย

ผู้ประเมินที่จะปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

- 1.1 ผู้ประเมินต้องมีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพ ซึ่งพิจารณาได้ว่าเพียงพอสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์การประเมิน ประเภททรัพย์สิน และเป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ
- 1.2 ผู้ประเมินต้องมีคุณสมบัติขั้นต่ำทางวิชาชีพตามที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลผู้ประเมิน รวมถึงข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลและสมาคมวิชาชีพ ทั้งนี้ คุณสมบัติขั้นต่ำทางวิชาชีพให้หมายความรวมถึงคุณวุฒิขั้นต่ำทางการศึกษาหรือการผ่านการอบรมตามที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่กำกับดูแลหรือสมาคมวิชาชีพ และความสามารถประสบการณ์ในวิชาชีพ
- 1.3 ผู้ประเมินตั้งแต่สองรายขึ้นไปซึ่งได้รับมอบหมายจากลูกค้าผู้รับบริการให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินร่วมกัน โดยไม่มีความเป็นอิสระจากกัน ผู้ประเมินทุกรายนั้นต้องลงนามรับรองมูลค่าประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินร่วมกัน เพื่อแสดงความรับผิดชอบในผลงานในฐานะ “ผู้ประเมินร่วม”
- 1.4 ผู้ประเมินต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบถึงความจำเป็นกรณีที่ต้องว่าจ้าง “ผู้ประเมินเพิ่มเติม” เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางรายการ และต้องได้รับการยอมรับจากลูกค้าผู้รับบริการก่อนการว่าจ้างผู้ประเมินเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องตรวจสอบคุณสมบัติทางวิชาชีพของผู้ประเมินเพิ่มเติมว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการนั้น ๆ
- 1.5 ผู้ประเมินมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่ลูกค้าผู้รับบริการหากเห็นว่า ควรมีการว่าจ้างผู้ชำนาญการในวิชาชีพอื่น เพื่อศึกษาและรายงานผลสำหรับลักษณะที่สำคัญบางประการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้นว่า การสำรวจโครงสร้างอาคาร การสำรวจผลกระทบสิ่งแวดล้อม การสำรวจระบบภายในอาคาร ในกรณีที่ผู้ประเมินเห็นว่า ผลการศึกษานั้นมีผลกระทบและมีความจำเป็นต่อการพิจารณากำหนดมูลค่าตลาด
- 1.6 กรณีที่ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องตรวจสอบความเหมาะสมเพียงพอของคุณสมบัติทางวิชาชีพของ “ผู้ประเมินเพิ่มเติม” ในประเทศอื่นที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ ผู้ประเมินอาจไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบในผลงานของผู้ประเมินเพิ่มเติมนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับคุณสมบัติทางวิชาชีพว่าถูกต้องเหมาะสมจากหน่วยงานรัฐและ/หรือองค์กรทางวิชาชีพโดยเหมาะสมแล้ว
- 1.7 ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับความเกี่ยวข้องใดๆ ที่ผ่านมาและที่มีอยู่ ณ วันที่รับงานประเมินกับลูกค้าผู้รับบริการหรือกับทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถประเมินความเป็นอิสระของผู้ประเมินได้

- 1.8 ผู้ประเมินต้องมีความเป็นอิสระและไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือเกี่ยวข้องในเชิงผลประโยชน์ ทั้งทางตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าผู้รับบริการ
- 1.9 ในการพิจารณาความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ประเมิน ให้หมายถึงผู้ประเมินต้อง ปฏิบัติงานด้วยความเป็นอิสระจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของหรือมีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและ ทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าผู้รับบริการ และต้องไม่เคยเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน ในลักษณะและภายในระยะเวลาที่กำหนดกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ทั้งนี้ โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้
- 1.9.1 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือกรรมการ หรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการตัดสินใจหรือมีอำนาจ ควบคุมการบริหาร หรือผู้ประเมิน หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็น ผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมในลูกค้าผู้รับบริการหรือนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือสิทธิตามกฎหมาย ในทรัพย์สิน
- 1.9.2 ลูกค้าผู้รับบริการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือกรรมการของลูกค้าผู้รับบริการ หรือนิติบุคคลที่เป็น ผู้ถือสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน เป็นผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมในบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน
- 1.9.3 กรรมการ หรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการตัดสินใจหรือมีอำนาจควบคุมการบริหาร หรือผู้ประเมิน หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นกรรมการ หรือผู้บริหารที่มีอำนาจ ในการตัดสินใจหรือมีอำนาจควบคุมการบริหาร ในลูกค้าผู้รับบริการหรือนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สิน
- 1.9.4 ลูกค้าผู้รับบริการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือกรรมการของลูกค้าผู้รับบริการ หรือนิติบุคคลที่เป็น ผู้ถือสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน เป็นกรรมการ หรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการตัดสินใจหรือ มีอำนาจควบคุมการบริหาร หรือผู้ประเมิน ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 1.9.5 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือกรรมการ หรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการตัดสินใจหรือมีอำนาจ ควบคุมการบริหาร หรือผู้ประเมิน ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความเกี่ยวข้องหรือ มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับลูกค้าผู้รับบริการหรือกับทรัพย์สินที่ประเมินในลักษณะ ที่อาจเป็นเหตุให้ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมิน
- 1.9.6 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นตัวแทนหรือนายหน้าจำหน่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ในวันที่จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือเคยเป็นหรือคาดว่าจะเป็นตัวแทนหรือนายหน้า จำหน่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ภายในระยะเวลาสองปีก่อนหรือหลังวันที่จัดทำรายงาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด โดยข้อมูลต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 2.1 ต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (highest and best use) โดยต้องเข้าใจและสามารถวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินให้หมายถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด
- 2.2 ข้อมูลที่นำมาใช้วิเคราะห์และเปรียบเทียบจะต้องได้จากข้อมูลตลาดโดยทั้งสิ้น ในกรณีที่มีข้อมูลบางส่วนที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าตลาดเป็นข้อมูลที่มีได้มาจากข้อมูลตลาด ต้องเปิดเผยสาเหตุที่ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดได้ ความเหมาะสมของข้อมูลที่นำมาใช้เป็นตัวแทนของข้อมูลตลาด และระบุข้อจำกัดที่ไม่ได้ใช้ข้อมูลตลาดข้างต้นประกอบการแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดที่ประเมินได้ให้ชัดเจน
- 2.3 ต้องใช้ข้อมูลตลาดหรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกัน มีลักษณะ/สภาพสามารถเปรียบเทียบกันได้ ตลอดจนมีการใช้ประโยชน์สูงสุดคล้ายคลึงกัน
- 2.4 ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะใช้กำหนดมูลค่าตลาดโดยต้องมีการจัดเตรียมข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่เชื่อถือได้ และสะท้อนถึงมูลค่าตลาดอย่างชัดเจน
- 2.5 หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน
- 2.6 ต้องมีความรอบคอบและมีความเข้าใจในการเลือกวิธีการประเมินตลอดจนเทคนิคต่างๆ เพื่อที่จะนำไปหามูลค่าตลาดได้อย่างถูกต้อง น่าเชื่อถือ และจะต้องทำการสำรวจ ตรวจสอบ และอธิบายรายละเอียดทรัพย์สินรวมทั้งเงื่อนไขและข้อจำกัดอื่นๆ ได้อย่างชัดเจน
- 2.7 ต้องเลือกใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) วิธีคิดจากต้นทุน (cost approach) วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ (residual method) หรือวิธีอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในวิชาชีพ
- 2.8 ต้องพิจารณาสิทธิครอบครองของทรัพย์สินที่ประเมิน และหากทรัพย์สินคิดภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า ให้พิจารณาถึงผู้เช่า ผู้ให้เช่าและเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ด้วยทุกครั้ง เพื่อจะได้กำหนดวิธีการประเมินอย่างถูกต้อง

- 2.9 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นผู้ครอบครองการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ผู้ประเมินจะต้องทำการประเมินภายใต้เงื่อนไขที่สามารถโยกย้ายผู้ครอบครองการใช้ประโยชน์เดิมออกไป และผู้ซื้อหรือผู้เช่ารายใหม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้ทันที (vacant possession)
- 2.10 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าพื้นที่เพื่อครอบครองการใช้ประโยชน์ไปแล้ว ผู้ประเมินจะต้องประเมินมูลค่าตลาดโดยพิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่า (market value subject to existing leases) หากการให้เช่าหรือสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาเงื่อนไขการเช่าให้เหมาะสมกับหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- 2.11 ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหรือมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า (market value of leasehold interests) ผู้ประเมินต้องทำการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าอย่างละเอียด เพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าของการเข้าครอบครองสิทธิการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถที่จะโอนสิทธิหรือให้เช่าช่วงให้กับผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าช่วงได้
- 2.12 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (market value of a property subject to long term leases) หรือมูลค่าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในฐานะของผู้ให้เช่า (market value of leased fee interests) ผู้ประเมินต้องทำการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าในรายละเอียด เพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่า โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับเสถียรภาพของรายได้จากการเช่า อันอาจรวมถึงอัตราค่าเช่าระยะเวลา อัตราการปรับค่าเช่า และค่าใช้จ่ายดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่า ตลอดจนการประกันภัยที่เกี่ยวข้อง
- 2.13 ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ ณ สภาพปัจจุบันภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่จะมีการก่อสร้างจนเสร็จสมบูรณ์ตามแบบ (valuation on a completed basis) ผู้ประเมินต้องให้ความเห็น โดยพิจารณาถึงภาวะตลาดที่ปรากฏ ณ วันที่ประเมิน โดยตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมว่าได้มีการก่อสร้างตรงตามแบบและรายละเอียดที่ผู้ประเมินได้รับ ซึ่งหมายความรวมถึงแบบก่อสร้างตามที่ปรากฏในใบอนุญาตปลูกสร้าง รายละเอียดทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รายละเอียดต้นทุนก่อสร้างที่ได้ตกลงไปแล้วกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และรายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่ล่วงหน้าที่มี นอกจากนี้ มูลค่าที่ประเมินได้ในครั้งแรก ในขณะที่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จอาจเปลี่ยนแปลงไปได้ในภายหลังเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นสมบูรณ์ ผู้ประเมินจึงควรทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการเป็นการล่วงหน้าเพื่อขอให้ผู้ประเมินได้มีโอกาสเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินอีกครั้งหนึ่งเมื่อการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว รวมทั้งการตรวจสอบแบบอาคารที่เขียนขึ้นใหม่ตามแบบก่อสร้างจริง (as-built plans) เพื่อยืนยันความถูกต้องกับการประเมินในครั้งแรก
- 2.14 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นกลุ่มพอร์ตโฟลิโอ (portfolio) โดยที่ทรัพย์สินแต่ละชิ้นในกลุ่มนั้นไม่ใช่ทรัพย์สินที่อยู่ในโครงการเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละชิ้นอย่างเป็นอิสระต่อกัน โดยไม่มีการพิจารณามูลค่าส่วนลดหรือส่วนเพิ่มที่อาจมีจากการเสนอขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มพร้อมกัน ในกรณีที่ได้รับคำสั่งจากลูกค้าผู้รับบริการ ให้พิจารณาตั้งสมมติฐานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าส่วนลดหรือส่วนเพิ่มดังกล่าว ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังและความรอบคอบ เนื่องจากมูลค่าที่ประเมินได้อาจมิใช่

มูลค่าตลาดตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เว้นแต่ผู้ประเมินจะสามารถสนับสนุนความเห็นได้ด้วยข้อมูลตลาดในกรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นกลุ่มของทรัพย์สินรายย่อยที่ตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันโครงการใดโครงการหนึ่ง เช่น กลุ่มของห้องชุดพักอาศัย กลุ่มของพื้นที่สำนักงาน และกลุ่มของที่ดินแปลงย่อย เป็นต้น ไม่ถือว่าเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นกลุ่มพอร์ตโฟลิโอ ซึ่งผู้ประเมินควรพิจารณาถึงส่วนลดในกรณีที่เป็นการเสนอขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มพร้อมกัน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 3 หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่พอเพียงที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยทั่วไปหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด จะพิจารณาถึงอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินชิ้นใดชิ้นหนึ่ง โดยไม่คำนึงถึงความสามารถที่จะซื้อได้หรือขายได้ในตลาด หรือผลกระทบที่อาจเกิดจากภาวะตลาดที่ไม่ปกติสำหรับทรัพย์สินนั้น

การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 3.1 ต้องมีความเข้าใจในความแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดและหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดจากการนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวไปประยุกต์ใช้ และต้องสามารถใช้หลักเกณฑ์ดังกล่าวให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการประเมินและประเภททรัพย์สินได้
- 3.2 ในการใช้หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องแสดงเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องใช้หลักเกณฑ์ดังกล่าว และต้องระบุไว้ในรายงานการประเมินอย่างชัดเจน
- 3.3 ในการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด หากมีความจำเป็นต้องใช้สมมติฐานพิเศษ ผู้ประเมินต้องระบุถึงสมมติฐานพิเศษที่ใช้ให้ชัดเจน โดยต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน และลักษณะของทรัพย์สิน
- 3.4 ต้องใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสมและสามารถแสดงที่มาของการกำหนดมูลค่าได้อย่างชัดเจนตามสมควร ทั้งนี้ ผู้ประเมินอาจใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) วิธีคิดจากต้นทุน (cost approach) วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (residual method) หรือวิธีอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับในวิชาชีพ โดยให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน ประเภท และลักษณะการใช้ประโยชน์ของเจ้าของทรัพย์สิน
- 3.5 การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด
 - 3.5.1 มูลค่าการลงทุน (investment value or worth) เป็นการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่มีต่อนักลงทุนคนใดคนหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง สำหรับวัตถุประสงค์หรือหลักเกณฑ์การลงทุนที่นักลงทุนเฉพาะรายนั้นหรือกลุ่มนั้นกำหนดไว้ จึงอาจเป็นมูลค่าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับนักลงทุนคนอื่นหรือกลุ่มอื่นในตลาด
 - 3.5.2 มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (value in use) เป็นการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการใช้ประโยชน์เฉพาะ (specific use) สำหรับผู้ใช้ประโยชน์เฉพาะ (specific user) โดยจะพิจารณาถึงมูลค่าที่ทรัพย์สินมีส่วนก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกิจการโดยส่วนรวม แต่ไม่ได้พิจารณาการใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน (highest and best use) หรือจำนวนเงินที่อาจได้รับหากนำทรัพย์สินออกขาย หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่านี้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งได้ให้นิยามมูลค่าการใช้ประโยชน์

ไว้ว่าหมายถึง “มูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องในทรัพย์สิน และจากการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปเมื่อสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ (useful life)”

- 3.5.3 มูลค่ากิจการ (going concern value) เป็นมูลค่าของกิจการโดยรวม ซึ่งหลักการหรือแนวคิดในการประเมินมูลค่ากิจการที่คงอยู่อย่างต่อเนื่อง อาจนำไปใช้กำหนดมูลค่าของทรัพย์สินแต่ละส่วนที่มีต่อมูลค่าโดยรวมของกิจการได้ อย่างไรก็ดี มูลค่าของทรัพย์สินแต่ละส่วนในตัวของมันเองนั้นมิใช่มูลค่าตลาด ดังนั้น มูลค่ากิจการตามหลักเกณฑ์นี้จะใช้เฉพาะกรณีที่ทรัพย์สินถือเป็นส่วนหนึ่ง (a constituent part) ของกิจการเท่านั้น
- 3.5.4 มูลค่าประกันภัย (insurable value) เป็นมูลค่าของทรัพย์สินตามนิยามที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัย
- 3.5.5 มูลค่าทางภาษี (assessed or taxable value) เป็นมูลค่าของทรัพย์สินตามนิยามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินจะต้องทำความเข้าใจให้ชัดเจนว่า ในบางกรณีแม้จะมีการระบุถึงการกำหนดมูลค่าตลาดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่มูลค่าตลาดที่ระบุนั้นอาจมิใช่มูลค่าตลาดในความหมายตามมาตรฐานนี้ เพราะนิยามหรือความหมายที่เข้าใจอาจมีความแตกต่างไปจากนิยามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานนี้
- 3.5.6 มูลค่าพิเศษ (special value) โดยทั่วไปจะเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตลาดด้วยเหตุที่ทรัพย์สินอาจมีความเกี่ยวพันทางกายภาพ ทางการใช้ประโยชน์ หรือทางเศรษฐกิจ กับทรัพย์สินอื่น เช่น ทรัพย์สินที่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นเนื่องจากอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียง เป็นต้น ซึ่งมูลค่าส่วนที่เพิ่มขึ้นจากมูลค่าตลาดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่มีเฉพาะต่อเจ้าของหรือผู้ใช้ประโยชน์ หรือผู้ที่กำลังจะเป็นเจ้าของหรือผู้ที่กำลังจะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นเท่านั้น แต่มิใช่มูลค่าที่มีต่อตลาดโดยรวม หรืออีกนัยหนึ่งคือเป็นมูลค่าที่มีต่อผู้ซื้อที่มีผลประโยชน์พิเศษ (a purchaser with a special interest) เท่านั้น มูลค่าพิเศษยังอาจหมายถึงรวมถึงมูลค่าในแต่ละส่วนซึ่งประกอบขึ้นเป็นมูลค่ากิจการโดยรวม (going concern value) หรือมูลค่าการลงทุน (investment value)
- 3.5.7 มูลค่าบังคับขาย (forced sale value) เป็นจำนวนเงินที่จะได้รับจากการขายทรัพย์สินออกไปภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายถูกกดดันให้ขายในระยะเวลาที่สั้นกว่าระยะเวลาที่เพียงพอที่จะทำการซื้อขายโดยปกติ ซึ่งไม่เป็นไปตามนิยามของมูลค่าตลาด ในบางกรณีมูลค่าบังคับขายอาจหมายถึงมูลค่าซึ่งผู้ขายที่ไม่เต็มใจขายและผู้ซื้อซึ่งรู้ข้อเสียเปรียบของผู้ขาย
- 3.5.8 มูลค่าซาก (salvage value) เป็นมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งถูกจำหน่ายออกไปแยกต่างหากจากที่ดินซึ่งไม่มี การพิจารณาที่จะคงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหากไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือดัดแปลงพิเศษใด ๆ มูลค่าที่ประเมินอาจเป็นมูลค่าก่อนหรือหลังการหักค่าใช้จ่ายในการขายก็ได้ หากเป็นมูลค่าหลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าสุทธิจากการขาย (net realizable value)
- 3.5.9 มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (depreciated replacement cost) เป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้ การประเมินโดยคิดจากต้นทุน (cost approach) ทั้งนี้ การประเมินโดยคิดจากต้นทุนอาจใช้ กำหนดมูลค่าตลาดได้ หากข้อมูลทุกส่วนที่ใช้ในการประเมินเป็นข้อมูลตลาด

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 4 คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน

คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน กำหนดขึ้นเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องแก่ลูกค้าผู้รับบริการ เกี่ยวกับสิ่งที่พึงคาดหวังจากผู้ประเมินและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ประเมิน รวมทั้งการประเมินภายใต้กรอบของมาตรฐานวิชาชีพที่สามารถจะกระทำได้

- 4.1 ผู้ประเมินต้องมีความเข้าใจในคำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน และควรทำความเข้าใจเป็นลายลักษณ์อักษรกับลูกค้าผู้รับบริการในหนังสือคำสั่งว่าจ้างหรือข้อเสนองาน เกี่ยวกับขอบเขตการให้บริการของผู้ประเมิน
- 4.2 หนังสือคำสั่งว่าจ้างหรือข้อเสนองาน อย่างน้อยต้องระบุถึงข้อมูลดังต่อไปนี้
 - (1) ชื่อผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมิน
 - (2) วัตถุประสงค์ของการประเมิน
 - (3) วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - (4) รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินเกี่ยวกับ ประเภททรัพย์สิน ตำแหน่ง/ที่ตั้ง สิทธิตามกฎหมาย ในทรัพย์สิน รวมถึงข้อมูลและเอกสารที่จำเป็นสำหรับการประเมิน
 - (5) สมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน (ถ้ามี)
 - (6) หลักเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าประเมิน
 - (7) รูปแบบรายงานการประเมิน
 - (8) การระบุถึงการไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมิน
 - (9) เงื่อนไขและข้อจำกัดการประเมิน รวมถึงภาระผูกพันที่ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นนอกเหนือจากลูกค้าผู้รับบริการ
 - (10) ค่าบริการและเงื่อนไขของการชำระเงิน
- 4.3 ก่อนเริ่มงานประเมิน ผู้ประเมินต้องตรวจสอบเพื่อให้มีการลงนามรับรองโดยลูกค้าผู้รับบริการในคำสั่งว่าจ้างหรือข้อเสนองานและเก็บรักษาสำเนาไว้เพื่ออ้างอิงในอนาคต
- 4.4 หากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในคำสั่งว่าจ้างงานอย่างมีนัยสำคัญในระหว่างการปฏิบัติงาน ผู้ประเมินจะต้องขอให้ลูกค้าผู้รับบริการลงนามเห็นชอบด้วยทุกครั้ง
- 4.5 ในกรณีที่เป็นการให้บริการกับสถาบันการเงิน หนังสือคำสั่งว่าจ้างงานซึ่งอาจมีผลใช้บังคับครอบคลุมระยะเวลาที่ตกลงกันให้ถือเป็นเอกสารคำสั่งว่าจ้างหลัก ทั้งนี้ อาจมีเอกสารคำสั่งว่าจ้างงานประเมินเป็นรายชิ้นอีกได้ตามความจำเป็น แต่ต้องเป็นไปตามกรอบที่กำหนดในหนังสือคำสั่งว่าจ้างหลัก
- 4.6 ในกรณีที่ลูกค้าผู้รับบริการต้องการให้มีการตั้งสมมติฐานสำหรับการประเมิน ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังและต้องเข้าใจว่าการตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมสามารถทำได้สำหรับเกือบทุกวัตถุประสงค์การประเมิน แต่การตั้งสมมติฐานพิเศษนั้น ไม่อาจทำได้สำหรับการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เนื่องจากสมมติฐานพิเศษเป็นสมมติฐานที่ไม่ปกติและแตกต่างไปจากสมมติฐานที่ใช้โดยผู้ซื้อผู้ขายทั่วไปในตลาด ซึ่งการตั้งหรือไม่ตั้งสมมติฐานพิเศษอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

- 4.7 ผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจชัดเจนกับลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับวันที่ประเมิน โดยอาจใช้วันที่สำรวจตรวจสอบทรัพย์สิน หรือวันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน หรือวันที่อื่นใดที่เห็นสมควรก็ได้ แต่ต้องมีใช้เป็นวันในอนาคตที่ยาวไกลจากวันที่สำรวจ หากเป็นวันในอนาคตซึ่งยาวไกล ผู้ประเมินต้องระบุถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดการเปลี่ยนแปลงในตลาดหรือในทรัพย์สินในช่วงเวลาดังกล่าว อันอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ประเมินอย่างมีนัยสำคัญ และหากลูกค้าผู้รับบริการต้องการให้มีการประเมิน ณ วันในอดีตซึ่งแตกต่างไปจากวันที่ในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ประเมินต้องตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า มีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอสำหรับการประเมินตามที่ได้รับการร้องขอ ทั้งนี้ โดยทั่วไปวันที่ประเมินจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน
- 4.8 ผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจให้ชัดเจนกับลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน รวมทั้งต้องอธิบายความหมาย เหตุผลและข้อจำกัดของหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่อาจนำมาใช้
- 4.9 ผู้ประเมินต้องอ้างถึงหนังสือคำสั่งว่าจ้างงานที่ได้มีการลงนามเห็นชอบ โดยลูกค้าผู้รับบริการในรายงานการประเมินเพื่อให้ผู้ใช้รายงานรับทราบและเข้าใจถึงขอบเขตงานประเมิน
- 4.10 ในกรณีที่ลูกค้าผู้รับบริการไม่ต้องการคำสั่งว่าจ้างงานหรือข้อเสนองานที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยเป็นการตกลงกันด้วยวาจา ผู้ประเมินอาจไม่จำเป็นต้องส่งข้อเสนองานหรือหนังสือคำสั่งว่าจ้างงานต่อลูกค้าผู้รับบริการ แต่จะต้องมีการทำบันทึกคำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างเก็บไว้ในกระดาษทำการ เพื่อใช้เป็นหลักฐานอ้างอิงในอนาคต

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 5 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสม ดังนั้น ผู้ประเมินต้องทราบวัตถุประสงค์ของการประเมินให้ชัดเจน มาตรฐานนี้เป็นมาตรฐานที่กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินที่ผู้ประเมินต้องใช้สำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เพื่อให้ผู้ประเมินจะได้ปฏิบัติงานประเมินโดยอยู่ในบรรทัดฐานเดียวกัน โดยผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- 5.1 ผู้ประเมินต้องพิจารณาและทำความเข้าใจในวัตถุประสงค์ของการประเมินหรือการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินซึ่งกำหนดโดยลูกค้าผู้รับบริการ และต้องระบุวัตถุประสงค์ของการประเมินไว้ในรายงานการประเมินอย่างชัดเจน
- 5.2 ผู้ประเมินต้องระบุชื่อของผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินซึ่งอาจมีจำนวนมากกว่าหนึ่งรายก็ได้ โดยเฉพาะหากไม่มีการร้องขอให้ปกปิดเป็นความลับ (ผู้ประเมินอาจปฏิเสธก็ได้ หากเป็นการประเมินที่อาจส่งผลกระทบต่อสาธารณะ)
- 5.3 ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อการนำรายงานการประเมินไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นหรือผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุไว้ในรายงาน
- 5.4 ผู้ประเมินต้องกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมินและการใช้ประโยชน์ที่กำหนด โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 5.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการขายหรือซื้อ ผู้ประเมินต้องใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
 - 5.4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืม ผู้ประเมินต้องใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ได้รับการร้องขอเป็นการเฉพาะจากสถาบันการเงิน ผู้ประเมินอาจใช้หลักเกณฑ์อื่นเพิ่มเติมนอกจากมูลค่าตลาดในการประเมินได้ เช่น มูลค่าบังคับขายหรือราคาประมูลขาย เป็นต้น และในทุกกรณีผู้ประเมินจะต้องนำเสนอสมมติฐานที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าอย่างครบถ้วนชัดเจน
 - 5.4.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการบันทึกทางบัญชี ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาใช้หลักเกณฑ์ ดังนี้
 - (1) ต้องใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดเป็นหลักหรือเป็นบรรทัดฐานทั่วไปในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม (fair value) ของทรัพย์สินที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ดำเนินงานทางธุรกิจ รวมทั้งส่วนที่เกินความต้องการในปัจจุบันของกิจการ โดยผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการให้ชัดเจนว่า มูลค่าตลาดที่ประเมินได้นั้นเป็นมูลค่าที่ไม่คำนึงถึงลักษณะเฉพาะของการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินนั้นของกิจการ (specific use) นอกจากนี้ มูลค่าตลาดที่ประเมินได้อาจเป็นมูลค่ารวมของที่ดินกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเช่นนั้นการแบ่งแยกมูลค่าของที่ดินออกจากมูลค่ารวมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นเพียงการแบ่งมูลค่าอย่างไม่เป็นทางการ (informal apportionment) เท่านั้น ด้วยเหตุนี้ มูลค่าส่วนที่แบ่งออกไปของที่ดินกับส่วนของอาคารในแต่ละส่วนในกรณีดังกล่าวจึงไม่ถือว่าเป็นมูลค่าตลาดแต่อย่างใด

(2) การใช้หลักเกณฑ์ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาดเพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมในกรณีที่ไม่สามารถกำหนดมูลค่าตลาดได้นั้น

- ก. ผู้ประเมินต้องแจ้งและทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการให้ชัดเจนว่า มูลค่าที่ประเมินได้มิใช่มูลค่าตลาดตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดตามที่กำหนดในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ หรือราคาเปลี่ยนแปลงแทนหักค่าเสื่อมราคาสะสม (depreciated replacement cost)
- ข. การเลือกนำมูลค่าไปใช้เพียงบางส่วน เช่น มูลค่าต้นทุนทดแทนหรือราคาเปลี่ยนแปลงแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม (gross replacement cost) โดยไม่ใช้มูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมย่อมมิใช่การใช้มูลค่าที่ประเมินได้ตามหลักเกณฑ์อันเป็นที่ยอมรับทั่วไปในวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ค. มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิหรือราคาเปลี่ยนแปลงแทนหักค่าเสื่อมราคาสะสม อาจมิใช่ราคาขายสุทธิ (net selling price) ของสินทรัพย์ ในกรณีที่ใช้เพื่อกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนตามมาตรฐานการบัญชีเรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
- ง. มูลค่าตลาดอาจมิใช่มูลค่าการใช้ประโยชน์ (value in use) เพื่อประกอบการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ทั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีบทบาทโดยตรงในการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว แต่อาจมีบทบาททางอ้อมในการให้คำปรึกษาหากได้รับการร้องขอจากลูกค้าผู้รับบริการ

- 5.4.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะหรือเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้ประเมินต้องใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดตามที่กำหนดในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 5.4.5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการประกันภัย ผู้ประเมินต้องใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และต้องระบุเหตุผล พร้อมสมมติฐานที่ใช้อย่างชัดเจน
- 5.4.6 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน ผู้ประเมินต้องใช้หลักเกณฑ์ให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะหากเป็นการให้บริการกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง
- 5.4.7 การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นที่นอกเหนือไปจากที่ระบุข้างต้น ผู้ประเมินควรใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดเป็นหลักหรือเป็นบรรทัดฐานทั่วไป หากจำเป็นต้องใช้หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาดหรือหลักเกณฑ์อื่น ผู้ประเมินต้องสามารถอธิบายเหตุผลและความจำเป็นสำหรับการใช้หลักเกณฑ์นั้นให้ชัดเจน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 6 ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ มาตรฐานนี้ จึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเพียงพอเหมาะสมของข้อมูลของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลสำคัญอื่น ที่นำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- 6.1 ผู้ประเมินต้องมีความเข้าใจในหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมกับประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้สามารถกำหนดประเภทและรายละเอียดรวมทั้งความเพียงพอของข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้
- 6.2 ผู้ประเมินต้องแจ้งแก่ลูกค้าผู้รับบริการให้ทราบถึงความสำคัญของข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินในส่วนที่ลูกค้าผู้รับบริการต้องจัดหาให้ และความจำเป็นที่ผู้ประเมินจะต้องได้รับข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอ
- 6.3 ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังและความรอบคอบเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพในการพิจารณาความเพียงพอเหมาะสมของข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการ และหากข้อมูลดังกล่าวมีไม่เพียงพอ ผู้ประเมินต้องระบุในรายงานให้ชัดเจนในการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอย่างมีเงื่อนไข ทุกรูปแบบ หากข้อมูลที่ขาดหายไปนั้น อาจส่งผลกระทบมีนัยสำคัญต่อการประเมิน ผู้ประเมินต้องไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินนั้น หรืออาจยกเลิกการให้บริการนั้น โดยต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบโดยมิชักช้า
- 6.4 ในกรณีที่ลูกค้าผู้รับบริการไม่อาจจัดหาข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินให้ผู้ประเมินได้ และตกลงว่าจ้างงาน โดยถือเป็นเงื่อนไขว่าผู้ประเมินจะต้องจัดหาและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลเหล่านั้นแทน ผู้ประเมินต้องศึกษาและตรวจสอบข้อมูลเหล่านั้น โดยรอบคอบ และยืนยันความถูกต้องของข้อมูลที่หามาได้เหล่านั้นกับลูกค้าผู้รับบริการ หากไม่สามารถกระทำได้ผู้ประเมินต้องระบุเงื่อนไขข้อจำกัดดังกล่าวในรายงานให้ชัดเจน และหากผู้ประเมินมีความเห็นว่าผู้ใช้งานมีความจำเป็นต้องตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหรือผู้ชำนาญการสาขาอื่น ผู้ประเมินต้องระบุความเห็นเช่นนั้นด้วย ทุกรูปแบบ หากข้อมูลที่ขาดหายไปนั้นอาจส่งผลกระทบมีนัยสำคัญต่อการประเมิน ผู้ประเมินต้องไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินนั้นหรืออาจยกเลิกการให้บริการนั้น โดยต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการได้รับทราบโดยมิชักช้า
- 6.5 ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะถือว่ามีความเพียงพอเหมาะสมเมื่อมีการให้รายละเอียดของข้อมูลประเภทเหล่านี้โดยครบถ้วนชัดเจน
 - 6.5.1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วยข้อมูลพื้นฐานที่ใช้อ้างอิงได้แก่ วัตถุประสงค์ของการประเมิน วันที่ประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ชื่อของลูกค้าผู้รับบริการและ/หรือผู้ใช้งาน ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน ทางเข้าออก ข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จำเป็นต้องใช้ในการประเมิน เช่น ขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่เช่า ลักษณะสิทธิในทรัพย์สินตามกฎหมาย และอื่นๆ เป็นต้น
 - 6.5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะสิทธิตามกฎหมายและข้อมูลจากเอกสารทางราชการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน
 - (1) เอกสารสิทธิของทรัพย์สิน ซึ่งต้องประกอบด้วยเอกสารสิทธิครบทุกแปลงหรือทุกส่วนที่ประกอบขึ้นเป็นกลุ่มหรือแปลงทรัพย์สิน และมีเอกสารสิทธิครบทุกหน้าหรืออย่างน้อยก็มีหน้าสุดท้าย

ที่แสดงรายการจดทะเบียนล่าสุดเกี่ยวกับทรัพย์สิน เอกสารการรังวัดที่ดินอย่างน้อยเป็นทางการ ครั้งล่าสุด (ถ้ามี) ในกรณีการเช่าที่ดินหรือทรัพย์สินในระยะยาว เอกสารเพิ่มเติมต้องมีสำเนา สัญญาเช่าทรัพย์สินพร้อมเอกสารแนบอย่างครบถ้วน

(2) เอกสารสำคัญที่จำเป็นอื่น ซึ่งรวมถึงใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารพร้อมแบบพิมพ์เขียวซึ่งแสดง รายละเอียดสถาปัตยกรรมและ/หรือวิศวกรรม ใบอนุญาตการใช้ประโยชน์ในอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้าง สำเนาทะเบียนเลขที่อาคาร เอกสารในส่วนที่เกี่ยวกับการได้รับอนุญาตจาก หน่วยงานราชการในการประกอบวิสาหกิจและอื่นๆ

6.5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมายสำหรับการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เนื่องจาก มีกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้น ผู้ประเมินต้อง ศึกษาและตรวจสอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมายที่ผู้ประเมินต้องจัดหาและตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ข้อจำกัดของผังเมือง แนวเวนคืนที่ดินของหน่วยงานราชการต่างๆ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร การถูกรอนสิทธิต่างๆ และกฎหมายเฉพาะอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

6.5.4 ข้อมูลอื่นที่ใช้ในการวิเคราะห์และการประเมิน

(1) ข้อมูลปัจจัยภายนอกและสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงลักษณะของการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ข้างเคียงและชุมชน โดยรอบ ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และ โครงการพัฒนาของรัฐหรือเอกชน

(2) ข้อมูลที่ใช้ในการอ้างอิงเพื่อวิเคราะห์และประเมินมูลค่า ซึ่งจะขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์และวิธีการ ประเมิน โดยต้องมีแหล่งที่มาที่เชื่อถือได้ และสามารถอธิบายได้

ก. ข้อมูลการซื้อขาย หรือการเช่า/ให้เช่า ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และมีเงื่อนไข ตามปกติทั่วไปในตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ และมีจำนวนที่เพียงพอ

ข. รายละเอียดข้อมูลตลาดที่นำมาใช้อ้างอิงวิเคราะห์เปรียบเทียบ

ค. ข้อมูลด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ

ง. ข้อมูลอ้างอิงอื่นที่จำเป็นต้องนำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 7 การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน

ในมาตรฐานนี้จะระบุถึงกรอบการปฏิบัติงานขั้นต่ำที่จำเป็นสำหรับผู้ประเมินในเรื่องเกี่ยวกับการสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าที่สมเหตุสมผลของทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องพึงตระหนักว่าการสำรวจตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจถึงความถูกต้องในข้อมูลของทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นขั้นตอนแรกที่มีความสำคัญที่สุดก่อนดำเนินการขั้นตอนอื่นต่อไป ในการสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินผู้ประเมินต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 7.1 ต้องสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สิน ณ บริเวณที่ตั้งด้วยตนเอง ในกรณีที่ผู้ประเมินไม่ได้สำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินด้วยตนเองและมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการแทน จะทำได้เฉพาะกรณีที่ผู้ประเมินมีความคุ้นเคยกับทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงต้องเข้าใจประเภททรัพย์สินที่ประเมินและภาวะตลาดของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ประเมินสามารถตรวจสอบการดำเนินการโดยผู้ที่ได้รับมอบหมายนั้นได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินยังคงต้องรับผิดชอบต่อผลการสำรวจและตรวจสอบนั้นโดยตรง
- 7.2 การตรวจสอบสิทธิครอบครองและที่ตั้งของทรัพย์สิน
 - 7.2.1 ต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินที่สำนักงานที่ดิน เพื่อยืนยันความถูกต้องของรายละเอียดในเอกสารสิทธิให้ตรงกันระหว่างฉบับเจ้าของที่ดินกับฉบับสำนักงานที่ดิน และสิทธิทางเข้าออกตามกฎหมายรวมถึงภาระผูกพันและข้อจำกัดการใช้ประโยชน์อันส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน และในกรณีที่ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าผู้ประเมินต้องตรวจสอบสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน
 - 7.2.2 ต้องตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ประเมิน และยืนยันว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในแนวเขตที่ดินของทรัพย์สินหรือไม่ หากมีเหตุพึงสงสัยควรระบุถึงสิ่งที่ตรวจพบ หรือระบุถึงเหตุผลความเป็นไปได้ที่ตำแหน่งของที่ดินหรืออาคารอาจไม่ถูกต้อง
 - 7.2.3 ต้องตรวจสอบสภาพแวดล้อมโดยรอบของทรัพย์สิน เพื่อให้แน่ใจว่ามีหรือไม่มีปัจจัยแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อทำให้ความเห็นของมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน
 - 7.2.4 ต้องสำรวจและตรวจสอบการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินรวมถึงผู้ครอบครองและผู้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน
- 7.3 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 7.3.1 ต้องเป็นการสำรวจและตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จำเป็นซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทั้งจากภายนอกและภายในของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และต้องบันทึกรายละเอียดการตรวจสอบอาคารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกระดาษทำการ
 - 7.3.2 ต้องใช้ความระมัดระวัง ความรอบคอบ และความพยายามอย่างเต็มที่ในการวัดและสอบขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในระหว่างทำการสำรวจทุกครั้ง

- 7.3.3 ต้องให้ความเห็นเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินที่ได้จากการสำรวจและตรวจสอบ หากพบเหตุพิงสงสัยหรือมีสิ่งบ่งชี้อย่างชัดเจนว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างชำรุดทรุดโทรมอันอาจมีผลกระทบต่อ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรืออาคารไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือการป้องกันอัคคีภัย ผู้ประเมินต้องระบุเหตุพิงสงสัยหรือสิ่งบ่งชี้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและอาจเสนอ ความเห็น โดยให้มีการตรวจสอบเพิ่มเติม โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน
- 7.3.4 ต้องเข้าใจและสามารถจำแนกเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนที่คาบเกี่ยวกันระหว่างทรัพย์สินที่ถือเป็น ส่วนหนึ่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับทรัพย์สินที่เป็นส่วนของงานระบบภายในอาคารและ สิ่งปลูกสร้าง หลักเกณฑ์ที่ควรใช้พิจารณาโดยทั่วไปคือ ทรัพย์สินที่เป็นส่วนหนึ่งของงานระบบ ภายในอาคารที่จำเป็นซึ่งไม่เป็นส่วนหนึ่งของระบบการผลิตสินค้า จะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่ง หรือส่วนควบกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างด้วย
- 7.3.5 ต้องทำการตรวจสอบและยืนยันเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ของอาคารและ สิ่งปลูกสร้าง
- 7.3.6 ในกรณีมีเหตุสุดวิสัยทำให้ผู้ประเมินไม่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิที่ดินและสิทธิ ครอบครอง เนื้อที่และขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งหมด และหาก ผู้ประเมินจำเป็นต้องตั้งสมมติฐานพิเศษในการประเมิน ผู้ประเมินต้องใช้ดุลยพินิจเพื่อพิจารณาถึง ผลกระทบที่มีต่อการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามข้อกำหนดในมาตรฐานวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญที่ทำให้ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์การประเมิน เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องหลีกเลี่ยงที่จะใช้คำว่า “การประเมินมูลค่า” แต่ต้องใช้คำอื่น เพื่อป้องกันมิให้ผู้อ่านรายงานเข้าใจผิดว่าเป็นการให้ความเห็นตามข้อกำหนดในมาตรฐานวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คำอื่นที่อาจใช้เช่น “การประมาณมูลค่าทุน” เป็นต้น
- 7.3.7 ผู้ประเมินอาจไม่จำเป็นต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิหรือสิทธิครอบครอง หากเป็นการประเมิน ให้แก่ลูกค้าผู้รับบริการเป็นการเฉพาะกลุ่ม เช่น นักลงทุนคนใดคนหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง และ สถาบันการเงิน เป็นต้น โดยต้องได้รับการยืนยันเช่นนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้าผู้รับบริการ และต้องระบุถึงสาเหตุที่ไม่ได้ตรวจสอบข้อมูลพร้อมคำยืนยันนั้นในรายงานการประเมินด้วย แต่ ทั้งนี้ต้องไม่ใช่การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ใช้รายงานในวงกว้าง
- 7.3.8 กรณีที่มีเหตุสุดวิสัยทำให้ผู้ประเมินไม่สามารถเข้าไปสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในของทรัพย์สิน ที่ประเมินได้ ผู้ประเมินจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการ จัดหาข้อมูลอื่นทดแทน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ ได้รับจากบุคคลภายนอกที่เชื่อถือได้ รูปภาพและข้อมูลสาธารณะซึ่งได้จากการสำรวจของสำนักงาน ที่ดินหรือหน่วยงานรัฐอื่น และข้อมูลจากบริษัทเอกชนที่ดำเนินธุรกิจให้บริการข้อมูล เป็นต้น แต่หากต้องประเมินโดยอ้างอิงข้อมูลภายในอาคารตามที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการ ผู้ประเมิน จะสามารถประเมินอาคารนั้นๆ ได้ต่อเมื่อได้มีการตกลงกับลูกค้าผู้รับบริการ และต้องระบุเงื่อนไข ดังกล่าวในรายงานประเมินอย่างชัดเจน แต่ทั้งนี้ต้องไม่ใช่การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ใช้รายงานในวงกว้าง

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 8 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในมาตรฐานนี้จะระบุถึงแนวทางการกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการปฏิบัติงานประเมินซึ่งมีส่วนสัมพันธ์กับลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน และวัตถุประสงค์ของการประเมิน ตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดอื่น ผู้ประเมินจึงต้องศึกษาและทำความเข้าใจมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบกันด้วย ทั้งนี้ ในการกำหนดวิธีการประเมินดังกล่าว ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- 8.1 ผู้ประเมินต้องกำหนดวิธีการประเมินที่ถูกต้องเหมาะสมกับประเภทและลักษณะของทรัพย์สิน วัตถุประสงค์ของการประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะของสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน ตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดอื่นๆ ที่อาจมี พร้อมทั้งเปิดเผยเหตุผลที่เลือกใช้วิธีการประเมินดังกล่าว
- 8.2 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องใช้วิธีการประเมินตามหลักเกณฑ์นี้ซึ่งได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) วิธีคิดจากต้นทุน (cost approach) และวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (residual method) ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องระมัดระวังเป็นพิเศษในการเลือกใช้วิธีประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุนสำหรับการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุนจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อ ทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะต้องได้จากข้อมูลตลาด ซึ่งการประเมินโดยวิธีนี้อาจมีข้อมูลบางส่วนที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดรวมอยู่ด้วย ได้แก่ การคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ตาม มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (depreciated replacement cost) อาจพิจารณาได้ว่าเป็นตัวแทนมูลค่าตลาดสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (specialised property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด นอกจากนี้ในกรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ
- 8.3 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินอาจใช้วิธีการประเมินตามที่กำหนดในข้อ 8.2 เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน รวมถึงประเภทและลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
- 8.4 ในการใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องไม่ทำการประเมินโดยยึดถือเพียงข้อมูลของลูกค้าผู้รับบริการเป็นปัจจัยหลักในการประเมิน แต่จะต้องศึกษาข้อมูลตลาดเพื่อยืนยันการให้ความเห็นด้วยเสมอ รวมทั้งต้องตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลที่ใช้ประกอบการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินมีลักษณะสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินด้วย
- 8.5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market approach) ผู้ประเมินต้องปฏิบัติ ดังนี้
 - 8.5.1 ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบต้องคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน

- 8.5.2 แสดงข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญของข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบ และแหล่งที่มาของข้อมูลดังกล่าว รวมถึงวันที่เกิดรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขาย โดยระยะเวลาของข้อมูลตลาดที่ใช้อ้างอิงควรอยู่ในช่วงเวลาที่เหมาะสม ไม่ควรยาวไปไกลจนเกินไป
- 8.5.3 ตรวจสอบข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ และประเมินว่ามีความเพียงพอ เหมาะสมและน่าเชื่อถือที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้ได้มาซึ่งความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน กรณีที่ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์เป็นข้อมูลเสนอซื้อเสนอขาย (asking price) ผู้ประเมินต้องวิเคราะห์หาราคาที่คาดว่าจะขายได้หรือราคาค่าเช่าที่เหมาะสม ก่อนที่จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน
- 8.5.4 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินระหว่างข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน และแสดงการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าตลาดอย่างมีระบบชัดเจนและถูกต้องตามหลักการวิธีการวิเคราะห์ในเรื่องนั้น
- 8.6 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) ผู้ประเมินต้องปฏิบัติ ดังนี้
- 8.6.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (direct capitalization) ในการประมาณการรายได้ อัตราว่าง ค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (capitalization rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินต้องอ้างอิงข้อมูลจากข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความเพียงพอเหมาะสมและน่าเชื่อถือ รวมทั้งต้องแสดงที่มาและการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งประมาณการต่างๆ อย่างชัดเจน สมเหตุสมผล และสามารถตรวจสอบได้
- 8.6.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (discounted cash flow) ในการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (capitalization rate) อัตราคิดลด (discount rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินต้องอ้างอิงข้อมูลจากข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งต้องพิจารณาผลกระทบที่ผ่านมาและแนวโน้มในอนาคตของทรัพย์สินที่ประเมิน ภาวะอุปสงค์อุปทานของตลาด และปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องเพียงพอเหมาะสมและน่าเชื่อถือ รวมทั้งต้องแสดงที่มาและการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งประมาณการต่างๆ มูลค่าสุดท้าย (terminal value) และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจน สมเหตุสมผล และสามารถตรวจสอบได้
- 8.7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน (cost method) มูลค่าที่ประเมินได้จากวิธีนี้ประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง โดย ผู้ประเมินต้องปฏิบัติ ดังนี้

8.7.1 ที่ดิน

การประเมินมูลค่าของที่ดินโดยวิธีนี้ ผู้ประเมินจะต้องตรวจสอบเพื่อยืนยันการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน ซึ่งหากที่ดินนั้นไม่ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด ผู้ประเมินต้องให้ความเห็นด้านมูลค่าที่สอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน โดยต้องคำนึงถึงผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินเท่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ประเมินด้วย

8.7.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- (1) ผู้ประเมินต้องตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อมูลต้นทุนก่อสร้างทดแทนอาคารสิ่งปลูกสร้างใหม่และค่าเสื่อมราคา เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น
- (2) ในการประมาณการค่าเสื่อมราคา ต้องพิจารณาถึงการเสื่อมค่าหรือความล้าสมัยทางกายภาพทางการใช้ประโยชน์ และทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมินด้วย

8.8 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (residual method)

8.8.1 ผู้ประเมินต้องตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินที่ประเมิน
- (2) ความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาในทัศนะของผู้พัฒนาทั่วไปในพื้นที่
- (3) ประมาณการรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ

8.8.2 ประมาณการราคาขายหรือค่าเช่าและประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนา รวมทั้งอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการ ต้องอ้างอิงจากข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสามารถเปรียบเทียบกัน ได้กับทรัพย์สินที่ประเมิน

8.8.3 ประมาณการระยะเวลาของการพัฒนาและการขายทรัพย์สินต้องสมเหตุสมผล

8.8.4 ในกรณีมีการประมาณการกระแสเงินสด ผู้ประเมินต้องพิจารณาเลือกใช้อัตรารีดลดที่สอดคล้องกับความเป็นจริงและตรงกับเป้าหมายของการวิเคราะห์ และควรอ้างอิงจากข้อมูลที่มีในตลาดสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันที่สามารถเปรียบเทียบกัน ได้ หรือโดยการจัดทำของผู้ประเมินซึ่งผ่านการวิเคราะห์และตรวจสอบอย่างสมเหตุสมผล

8.9 ผู้ประเมินควรเลือกใช้วิธีการประเมินอย่างน้อยสองวิธี และกำหนดด้วยว่าวิธีใดเป็นวิธีหลักสำหรับการประเมิน เพื่อช่วยให้มีการตรวจทานความเห็นจากแต่ละวิธี ทั้งนี้ หากจำเป็นต้องใช้วิธีใดวิธีหนึ่งเพียงวิธีเดียว ผู้ประเมินต้องให้เหตุผลที่ชัดเจนถึงข้อจำกัดดังกล่าว

8.10 ผู้ประเมินจะต้องนำเสนอการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการประเมินแต่ละวิธี โดยแยกการนำเสนอเป็นส่วนๆ ดังต่อไปนี้

- (1) ส่วนของข้อมูลข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทรัพย์สิน
- (2) ส่วนที่เป็นข้อมูลตลาดที่เก็บรวบรวมมาได้
- (3) ส่วนแสดงการวิเคราะห์และความเห็นทางวิชาชีพของผู้ประเมิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 9 สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการกำหนดสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานในส่วนนี้ ผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจและทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการตั้งแต่ขั้นตอนการจัดทำข้อเสนองานและการตอบรับคำสั่งว่าจ้างงาน โดยต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- 9.1 ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังรอบคอบเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพในการกำหนดสมมติฐาน โดยสมมติฐานต้องสมเหตุสมผล และมีความเป็นไปได้
- 9.2 หากต้องมีการตั้งสมมติฐานในรายงานการประเมิน ผู้ประเมินต้องระบุสมมติฐานดังกล่าวในรายงานการประเมินอย่างชัดเจนว่า เป็นสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษ
- 9.3 ในการตั้งสมมติฐานที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินต้องเปิดเผยและบรรยายในรายงานการประเมินถึงสมมติฐานนั้น รวมทั้งต้องชี้แจงถึงวัตถุประสงค์ของการกำหนดสมมติฐานดังกล่าวอย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่บรรยายถึงผลการประเมิน
- 9.4 ผู้ประเมินต้องแสดงข้อมูลหรือเอกสารที่ใช้อ้างอิงที่เกี่ยวข้องกับสมมติฐานในงานประเมินไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินเสมอ
- 9.5 ในการตั้งสมมติฐานพิเศษโดยเฉพาะเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาโดยรอบคอบถึงวัตถุประสงค์ของการประเมิน ตลอดจนกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องว่าการตั้งสมมติฐานพิเศษดังกล่าวจะสามารถกระทำได้หรือไม่ ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องไม่ตั้งสมมติฐานพิเศษหากการประเมินนั้นเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 9.6 เมื่อมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินต้องเปิดเผย และสามารถอธิบายเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินได้อย่างชัดเจน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 10 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการจัดทำและนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- 10.1 รายงานการประเมินต้องให้ข้อมูลที่ชัดเจนและเพียงพอแก่ผู้ใช้รายงานในเรื่องเกี่ยวกับข้อมูลที่ใช้ในการประเมิน การวิเคราะห์ การสรุปมูลค่า และการให้ความเห็นของผู้ประเมิน
- 10.2 หากมีการร้องขอให้ผู้ประเมินนำเสนอรายงานการประเมินที่กำหนดโดยผู้ใช้รายงาน และผู้ประเมินเห็นว่ารูปแบบการนำเสนอรายงานการประเมินนั้นมีความขัดแย้งหรือไม่สอดคล้องอย่างมีนัยสำคัญกับมาตรฐานนี้ ผู้ประเมินจะต้องทำความเข้าใจกับผู้ใช้รายงานให้ชัดเจนถึงประโยชน์ที่จะได้รับหากปฏิบัติตามมาตรฐาน ตลอดจนผลเสียที่อาจเกิดขึ้นหากไม่ปฏิบัติตาม
- 10.3 การนำเสนอรายงานการประเมินจะจัดทำเป็นภาษาไทยหรือภาษาอื่นก็ได้ ขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้ประเมินกับผู้ใช้รายงาน และผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องทำความเข้าใจกับผู้ใช้รายงานเกี่ยวกับความจำเป็นที่ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานที่บังคับใช้ในประเทศไทย
- 10.4 มาตรฐานของรูปแบบรายงานการประเมินที่ถือว่าถูกต้องและเป็นไปตามมาตรฐาน อย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียดต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - 10.4.1 ผู้รับรายงาน : ให้ระบุชื่อลูกค้าผู้รับบริการและผู้ใช้รายงานการประเมิน
 - 10.4.2 คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน : ให้ระบุคำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงานในรายงานการประเมินให้ชัดเจน
 - 10.4.3 วัตถุประสงค์ของการประเมิน : ให้ระบุถึงวัตถุประสงค์ของการประเมิน หรือการนำรายงานการประเมินไปใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดโดยลูกค้าผู้รับบริการ เช่น พิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพิ่มวงสินเชื่อเดิม เป็นต้น รวมทั้งต้องระบุให้ชัดเจนว่ารายงานนี้ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงาน
 - 10.4.4 หลักเกณฑ์การประเมิน : ให้ระบุให้ชัดเจนว่า เป็นหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดหรือหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้กำหนดมูลค่าตลาด
 - 10.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน :
 - (1) ประเภททรัพย์สิน
 - (2) รายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สิน : ให้ระบุบ้านเลขที่ ซอย ถนน และ/หรือระยะทางโดยประมาณจากถนนสายหลักหรือทางแยกที่ใกล้ที่สุด ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
 - (3) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน : รายละเอียดรูปแปลงที่ดิน ความกว้างความลึกของแปลงที่ดิน เนื้อที่ระดับที่ดินโดยประมาณ
 - (4) รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง : ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้
 - ก. ประเภทอาคาร ความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคาร ขนาดพื้นที่ก่อสร้างหรือพื้นที่ใช้สอย การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นภายในอาคาร

- ข. รายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร โครงสร้างและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและตกแต่ง อายุและสภาพอาคาร การใช้ประโยชน์ของอาคาร การบำรุงรักษาพื้นที่อาคาร งานระบบ และบริการสาธารณูปโภคที่มีให้บริการในอาคาร
- ค. ผู้ประเมินต้องทำการตรวจสอบอาคารทั้งภายในและภายนอก เว้นแต่มีเหตุขัดข้องสุดวิสัย หรือมีข้อตกลงพิเศษอื่นใดโดยต้องระบุในรายงานการประเมินอย่างชัดเจน
- ง. ในการตรวจสอบอาคาร หากพบว่าอาคารมีสภาพชำรุดทรุดโทรม มีการทรุดตัวของอาคาร ซึ่งอาจมีปัญหาระบบโครงสร้างหรือมีผลกระทบที่สำคัญต่อมูลค่าอาคาร ต้องระบุใน รายงานการประเมินให้ชัดเจน
- จ. ผู้ประเมินต้องให้ความเห็นและแสดงข้อมูลและรายละเอียดที่ชัดเจน รวมถึงอาจให้ความเห็นว่าควรจะมีการตรวจสอบความแข็งแรงของโครงสร้าง (structural survey) โดยผู้ชำนาญการหรือไม่
- ฉ. ผู้ประเมินต้องทำการตรวจสอบว่าอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารถูกต้องตามตำแหน่ง ที่ระบุหรือไม่ หากมีข้อสังเกตหรือการปลูกสร้างรุกล้ำบนที่ดินแปลงอื่น ผู้ประเมินต้องให้ ข้อมูลหรือรายละเอียดที่ครบถ้วนสมบูรณ์ รวมถึงปัญหาหรือผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าของ ทรัพย์สิน
- ช. ในกรณีที่อาคารไม่มีเลขที่หรือไม่สามารถยืนยันได้ว่าการขออนุญาตหรือก่อสร้างอาคาร ตรงตามแบบหรือไม่ ซึ่งอาจมีปัญหาคือการใช้อาคารได้ ผู้ประเมินพึงต้องระบุเงื่อนไข และรายละเอียดที่ชัดเจนในรายงานการประเมิน
- ซ. อาคารที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ให้ระบุงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จในปัจจุบัน ต้นทุน ค่าก่อสร้างที่ได้ใช้ไปแล้วจนถึงวันที่ประเมิน งานก่อสร้างที่ยังต้องดำเนินการเพื่อให้เสร็จสิ้น สมบูรณ์พร้อมทั้งต้นทุนโดยประมาณ กำหนดเวลาแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างปัจจุบัน โดยประมาณ ส่วนที่ถูกกำหนดให้มีการก่อสร้างทาง ท่อระบายน้ำ หรือสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อสาธารณประโยชน์และเงื่อนไขอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการใช้งานก่อสร้าง

10.4.6 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม : ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน ที่ประเมิน เป็นต้นว่า

- (1) การใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต ตลอดจนผลดีหรือผลเสีย ต่อทรัพย์สินที่ประเมิน
- (2) การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ความสะดวกในการเดินทางจากทรัพย์สินที่ประเมินไปยัง สถานที่ต่างๆ
- (3) สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง
- (4) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
- (5) รายละเอียดสภาพแวดล้อมที่พอสังเกตเห็นได้ เช่น น้ำท่วม ระบบระบายน้ำที่อาจมีปัญหา มลพิษในบริเวณ

- 10.4.7 สมมติฐาน : ให้ระบุรายละเอียดสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษที่ผู้ประเมินเห็นว่าอาจส่งผลโดยตรงต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 10.4.8 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ใช้ในการประเมินให้ชัดเจน
- 10.4.9 ลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน : ให้ระบุสิทธิครอบครองของทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนว่า เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า หรือกรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หรือกรรมสิทธิ์ร่วม หรือการถือกรรมสิทธิ์เป็นเพียงบางส่วนหรือเฉพาะส่วนที่พอจะประมาณได้ และหากทรัพย์สินที่ประเมินติดภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า ให้ระบุสาระสำคัญของสัญญาเช่า รวมถึงผู้เช่า ผู้ให้เช่าและเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ อายุการเช่าตามสัญญาและอายุการเช่าคงเหลือ ผลตอบแทนการเช่าและการปรับอัตราค่าเช่าด้วย
- 10.4.10 ทางเข้าออกตามกฎหมายของทรัพย์สิน : ให้ระบุทางเข้าออกของทรัพย์สิน ระยะทางโดยประมาณ แต่ละระยะเฉพาะทางที่ใช้เข้าออกโดยสะดวกจนถึงถนนสายหลัก ประเภททางเข้าออกเป็นทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคล หากเป็นทางส่วนบุคคลทรัพย์สินได้รับภาระจำยอมหรือไม่ จากที่ดินแปลงใด และในลักษณะอย่างไร
- 10.4.11 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ : ให้ระบุรายละเอียดและผลการตรวจสอบเอกสารสิทธิทรัพย์สินที่ประเมิน และการตรวจสอบภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ โดยให้แสดงรายละเอียดไว้ในรายงานการประเมินอย่างชัดเจน เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน การจำนองขายฝาก เป็นต้น ในกรณีที่เป็นการประเมินสัญญาเช่า ต้องทำการตรวจสอบสัญญาเช่าและให้รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า อัตราค่าเช่า อายุการเช่า ชื่อผู้เช่าหรือข้อจำกัดสิทธิต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อเช่า เช่น การเช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า พร้อมทั้งให้ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับข้อมูลเช่าที่มีผลกระทบต่อมูลค่า เป็นต้น
- 10.4.12 การตรวจสอบยืนยันที่ตั้งทรัพย์สิน : ให้ระบุว่าสามารถยืนยันตำแหน่งที่ตั้งที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ปรากฏหรือการนำชี้ได้หรือไม่ ถ้ามีเหตุพึงสงสัยหรือไม่แน่ใจ ควรระบุสิ่งที่ตรวจพบและควรยืนยันด้วยว่า อาคารและส่วนปรับปรุงอื่นปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่ประเมินหรือไม่อย่างไร
- 10.4.13 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ให้ระบุรายละเอียดและผลการตรวจสอบข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่
- (1) ข้อกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองฉบับปัจจุบันในพื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่
 - (2) ข้อกำหนดหรือกฎหมายควบคุมอาคาร
 - (3) ข้อกำหนดหรือกฎหมายควบคุมสิ่งแวดล้อม
 - (4) การตรวจสอบการเวนคืนจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กรมทางหลวงและกรมโยธาธิการ เป็นต้น โดยให้ระบุถึงขั้นตอนความคืบหน้าของโครงการที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
 - (5) การถูกรอนสิทธิต่างๆ
 - (6) ข้อบังคับของทางราชการอื่นใดที่อาจมีผลต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
- 10.4.14 ข้อมูลตลาด : ให้ระบุรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาใช้อ้างอิงเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้นว่า ประเภททรัพย์สิน ขนาดของที่ดินหรือพื้นที่ ลักษณะและข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับ

- ทรัพย์สินที่นำมาใช้เป็นข้อมูลตลาด วันที่เกิดรายการซื้อขาย และแหล่งที่มาของข้อมูลตลาด
- 10.4.15 วันที่ประเมิน : โดยทั่วไปให้หมายถึงวันที่สำรวจทรัพย์สิน หากวันที่นำส่งรายงานการประเมินกับวันที่ประเมินมีระยะเวลาห่างกัน ผู้ประเมินควรระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงในตลาดและในทรัพย์สินที่ประเมินอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน
- 10.4.16 วิธีการประเมิน : ให้บรรยายถึงวิธีการประเมินที่เลือกใช้พร้อมเหตุผล
- 10.4.17 การวิเคราะห์และสรุปมูลค่าทรัพย์สิน : ให้อธิบายถึงการวิเคราะห์และกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินให้ชัดเจน รวมทั้งสรุปความเห็นของผู้ประเมินและระบุมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน
- 10.4.18 การมีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมิน : ให้ระบุตามข้อเท็จจริงว่าผู้ประเมินมีส่วนได้เสียหรือมีความเกี่ยวข้องไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินหรือผู้ว่าจ้างหรือไม่
- 10.4.19 การลงลายมือชื่อ : ผู้ประเมินต้องลงลายมือชื่อ รวมทั้งระบุเลขที่สมาชิกและสมาคมวิชาชีพที่ผู้ประเมินสังกัด
- 10.4.20 เอกสารประกอบรายงาน : สำเนาเอกสารสิทธิ แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลเปรียบเทียบ ผังบริเวณ ผังที่ดิน แปลนอาคาร ใบอนุญาตปลูกสร้างและใบอนุญาตการใช้อาคาร ภาพถ่ายแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมิน สัญญาเช่าและเอกสารอื่นที่จำเป็น
- 10.5 ในกรณีทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา นอกจากการนำเสนอรายงานการประเมินตามรูปแบบข้างต้นแล้ว ควรระบุรายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่องดังต่อไปนี้
- 10.5.1 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา โดยต้องระบุว่าได้รับใบอนุญาตจัดสรรและใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วหรือไม่ และอยู่ในขั้นตอนใด เป็นการได้รับอนุญาตโดยมีเงื่อนไขหรือไม่
- 10.5.2 รายละเอียดเกี่ยวกับงานการพัฒนาหรืองานก่อสร้างส่วนที่แล้วเสร็จในปัจจุบัน ต้นทุนก่อสร้างที่ได้ใช้ไปแล้วจนถึงวันที่ประเมิน งานก่อสร้างที่ยังต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามโครงการ กำหนดเวลาแล้วเสร็จสมบูรณ์ตามโครงการ เงื่อนไขที่ถูกกำหนดให้มีส่วนที่ต้องแบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค เงื่อนไขอื่นที่มีนัยสำคัญซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาตามโครงการ
- 10.5.3 ภาวะผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการขายหรือการให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาซึ่งมีปรากฏ ณ วันที่ประเมิน
- 10.5.4 การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินประกอบด้วย
- (1) ประมาณต้นทุนการก่อสร้างหรือต้นทุนการพัฒนา และประมาณการต้นทุนที่ต้องใช้เพื่อให้โครงการเสร็จสมบูรณ์ (กรณีที่สร้างเสร็จไปแล้วบางส่วน)
 - (2) ประมาณการมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน
 - (3) ประมาณการมูลค่าทรัพย์สินเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ตามโครงการตามสภาพตลาด ณ วันที่ประเมิน โดยมีเงื่อนไขว่าการพัฒนาเป็นไปตามแบบรายละเอียดที่ระบุ
- 10.6 การนำเสนอรายงานการประเมินที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานนี้สามารถกระทำได้ในกรณีที่เป็นการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรฐานที่เกี่ยวกับการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 11 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (update valuation) หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินผู้นั้นหรือนิติบุคคลนั้น ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเต็มรูปแบบมาก่อนแล้ว และลูกค้ามีความประสงค์จะให้ดำเนินการประเมินซ้ำในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งอาจเป็นทุกไตรมาสหรือทุกปีภายในระยะเวลาไม่เกินสามปี ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- 11.1 ต้องระบุในรายงานการประเมินให้ชัดเจนว่า เป็นการสอบทานการประเมิน มิใช่เป็นการประเมินเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการประเมิน (full valuation report)
- 11.2 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องดำเนินการโดยผู้ประเมินหรือนิติบุคคลเดิมซึ่งเป็นผู้ทำการประเมินเต็มรูปแบบครั้งล่าสุดที่ผ่านมา จะกระทำโดยผู้ประเมินหรือนิติบุคคลรายอื่นมิได้
- 11.3 ผู้ประเมินต้องดำเนินการตรวจสอบข้อมูลและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทรัพย์สิน โดยรอบคอบ ทั้งจากหนังสือยืนยันที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินที่ประเมิน หรือลูกค้าผู้รับบริการรายเดิม และจากการสำรวจทรัพย์สิน ณ บริเวณที่ตั้ง หากมีข้อพิงสงสัยหรือกรณีเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ
- 11.4 ผู้ประเมินสามารถทำการสอบทานการประเมินติดต่อกันได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีเท่านั้น หลังจากนั้นจะต้องถือว่าเป็นการประเมินใหม่ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงภาวะตลาด ตลอดจนปัจจัยต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ
- 11.5 รายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วยสาระสำคัญสองส่วนคือ ส่วนที่เป็นหนังสือ นำส่งบรรยายรายละเอียดโดยย่อของงานการสอบทาน กับส่วนที่เป็นรายงานสรุปตัวเลขผลการประเมิน อย่างน้อยที่สุดผู้ประเมินจะต้องระบุถึงหัวข้อดังต่อไปนี้
 - 11.5.1 วันที่สอบทานการประเมิน และงวด (ไตรมาส) ที่ทำการสอบทานการประเมิน
 - 11.5.2 ถ้อยคำที่ยืนยันคำสั่งงานจากเจ้าของทรัพย์สินหรือลูกค้าผู้รับบริการ
 - 11.5.3 ถ้อยคำที่ยืนยันว่า ผู้สอบทานเป็นผู้ประเมินหรือนิติบุคคลเดิมซึ่งเป็นผู้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินชิ้นนี้หรือกลุ่มนี้เต็มรูปแบบครั้งล่าสุดที่ผ่านมา
 - 11.5.4 ถ้อยคำที่ยืนยันว่าผู้สอบทานมิได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน โดยได้รับคำรับรองเป็นหนังสือจากเจ้าของทรัพย์สินหรือลูกค้าผู้รับบริการว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพหรือลักษณะอื่นใดอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่ประเมินนอกเหนือไปจากรายละเอียดอื่นๆ ที่ระบุ
 - 11.5.5 หากผู้สอบทานเห็นความจำเป็นที่จะต้องตรวจสอบหรือสำรวจทรัพย์สิน และได้ดำเนินการเช่นนั้น ผู้สอบทานจะต้องรายงานด้วยว่า ได้มีการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ อย่างไร
 - 11.5.6 หากผู้สอบทานมีความเห็นว่า ได้มีการเปลี่ยนแปลงในภาวะตลาดทรัพย์สินหรือปัจจัยอื่นใดเกิดขึ้น ในระยะเวลาระหว่างการสอบทานครั้งนี้กับการประเมินทรัพย์สินหรือการสอบทานครั้งที่แล้ว ผู้สอบทานจะต้องรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นให้ทราบด้วย

- 11.5.7 คำบรรยายโดยสังเขปเกี่ยวกับประเภทและลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 11.5.8 รายงานผลการสอบทานเป็นตัวเลขและตัวหนังสือ และระบุมูลค่าที่ประเมินได้ในการประเมิน
เต็มรูปแบบครั้งสุดท้ายที่ผ่านมา พร้อมทั้งเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 11.5.9 คำบรรยายอื่นๆ เท่าที่ผู้สอบทานเห็นว่าจำเป็น
- 11.5.10 รายงานสรุปผลการประเมิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 12 การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือเป็นหลักฐานสำคัญของผู้ประเมินและผู้สำรวจในการยืนยันการปฏิบัติงานประเมินตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งเอกสารและข้อมูลดังกล่าวอาจนำมาใช้ในการชี้แจงเมื่อมีข้อโต้แย้งหรืออ้างว่าเกิดความเสียหายจากการประเมินในภายหลัง การเก็บรักษาเอกสารดังกล่าวจึงเป็นสิ่งจำเป็น ในการเก็บรักษาเอกสารดังกล่าวผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

- 12.1 เอกสารและข้อมูลที่จะต้องจัดเก็บ ได้แก่
 - 12.1.1 หนังสือคำสั่งว่าจ้างงาน
 - 12.1.2 ข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการ
 - 12.1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน
 - 12.1.4 ข้อมูลจากการสำรวจทรัพย์สินและรายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลตลาด
 - 12.1.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการคำนวณพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 12.1.6 ข้อมูลที่ตรวจสอบจากหน่วยงานราชการ
 - 12.1.7 ข้อมูลการวิเคราะห์และประเมินมูลค่า
 - 12.1.8 ข้อมูลเกี่ยวกับสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ
 - 12.1.9 เอกสารประกอบการคำนวณ
 - 12.1.10 เอกสารประกอบการพิจารณาอนุมัติมูลค่าภายในองค์กรหรือนิติบุคคลที่ผู้ประเมินสังกัด
- 12.2 ผู้ประเมินต้องจัดเก็บเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในงานนั้นไว้ อย่างครบถ้วนปลอดภัย และง่ายแก่การนำกลับมาใช้ภายหลัง
- 12.3 เอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นการบันทึกที่ชัดเจน อ่านง่าย ครบถ้วนถูกต้องตรงกับความ เป็นจริง และมีการลงบันทึกวันที่ พร้อมกับการลงนามกำกับโดยผู้สำรวจ ผู้ประเมิน ผู้ตรวจสอบ และผู้พิจารณาอนุมัติมูลค่า
- 12.4 ผู้ประเมินจะต้องดูแลเพื่อให้มีการเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าในสถานที่ปลอดภัยตามสมควร เป็นเวลาอย่างน้อย 5 ปี

มาตรฐานเรื่องที่ 13 การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อให้เกิดแนวปฏิบัติเป็นบรรทัดฐานเดียวกันสำหรับผู้ประเมิน จึงได้มีการกำหนดมาตรฐานการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะต้องระบุในรายงานการประเมิน และอ้างอิงในการใช้คำนวณมูลค่า มาตรฐานนี้ได้จำแนกออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลขนาดของที่ดิน และข้อมูลขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

13.1 ที่ดิน

- 13.1.1 ผู้ประเมินต้องอ้างอิงขนาดของที่ดินจากเอกสารสิทธิของที่ดินเสมอ ในกรณีที่เกิดความแตกต่างของข้อมูลในเอกสารต้นฉบับของสำนักงานที่ดินกับสำเนาเอกสารฉบับเจ้าของ หรือจากการตรวจสอบระหว่างข้อมูลในเอกสารสิทธิกับข้อมูลจากการประมาณการหรือเทียบเคียง เกิดข้อขัดแย้งอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ประเมินต้องให้ความสำคัญเป็นลำดับแรกกับข้อมูลในเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเหนือกว่าข้อมูลจากแหล่งข้อมูลอื่น โดยเฉพาะภายหลังจากที่ได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิกับสำนักงานที่ดินแล้ว พร้อมทั้งต้องรายงานสมมติฐานที่ใช้อย่างชัดเจนในส่วนที่บรรยายมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 13.1.2 หากที่ดินมีขนาดใหญ่และ/หรือมีรูปร่างที่ยากต่อการสำรวจและตรวจสอบ หรือมีเหตุผลที่อาจพิจารณาได้ว่าอาจมีเนื้อที่และ/หรือรูปร่างที่คลาดเคลื่อน เช่น ที่ดินติดลำรางสาธารณะ ซึ่งแสดงแนวเขตที่ดินตามเอกสารสิทธิไม่เป็นแนวเส้นตรง เป็นต้น ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังเป็นพิเศษ และอาจเสนอต่อลูกค้าผู้รับบริการเพื่อขอให้มีการทำรังวัดสอบเขต เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับระยะขนาดและรูปร่างที่แน่นอนก่อนทำการประเมิน หากไม่มีการสอบเขตรังวัด ผู้ประเมินต้องรายงานสมมติฐานที่ใช้อย่างชัดเจนในส่วนที่บรรยายมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 13.1.3 เอกสารสิทธิที่ดินบางประเภท เช่น นส.3 หรือหลักฐานการครอบครองที่ดินอื่นๆ ที่มีสถานะทางกฎหมายต่ำกว่า เป็นต้น อาจไม่สามารถยืนยันที่ตั้ง ขนาด และรูปร่างที่แน่นอนของที่ดินได้ ผู้ประเมินต้องระบุดังความไม่แน่นอนนั้นลงในรายงานการประเมินในส่วนที่บรรยายมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินให้ชัดเจนว่า เอกสารสิทธิดังกล่าวอาจมีตำแหน่งที่ดิน รูปร่าง และเนื้อที่ คลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริงได้มากเพียงใด

13.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ขอบเขตการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในมาตรฐานนี้ ส่วนใหญ่จะหมายถึงอาคารที่มีการออกแบบสำหรับบุคคลหรือนิติบุคคลที่ต้องการเข้าไปใช้ประโยชน์หรือพักอาศัยในอาคารนั้น หากเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภทพิเศษที่นอกเหนือจากนี้ การใช้ข้อมูลของขนาดจะขึ้นอยู่กับ การกำหนดหน่วยมาตราวัดเฉพาะตามที่นิยมเรียกโดยทั่วไปสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้นๆ ทั้งนี้ความหมายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในมาตรฐานนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารตามความหมายที่บัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

- 13.2.1 ผู้ประเมินต้องเข้าใจความสอดคล้องสัมพันธ์กันของประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินและหลักเกณฑ์การประเมิน ซึ่งจะช่วยให้สามารถเลือกใช้ข้อมูลขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างเหมาะสมตามวิธีการประเมิน
- 13.2.2 ในทรัพย์สินประเภทที่ต้องใช้ข้อมูลขนาดของอาคารเพื่อคำนวณหาต้นทุนทดแทนปัจจุบัน ผู้ประเมินต้องใช้ขนาดของอาคารตามที่สถาปนิกและ/หรือวิศวกรเป็นผู้คำนวณหรือรับรอง หากผู้ประเมินจำเป็นต้องคำนวณหาขนาดของอาคารนั้นเอง ผู้ประเมินต้องจัดทำรายการคำนวณพื้นที่นั้นไว้โดยอ้างอิงตามแบบพิมพ์เขียวทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม และต้องเก็บรักษาเอกสารที่คำนวณหาพื้นที่นั้นไว้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของกระดาษทำการด้วย
- 13.2.3 ในทรัพย์สินประเภทที่จะต้องใช้ข้อมูลขนาดของอาคารพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของอาคารเพื่อการขายหรือเช่า ซึ่งอาจมีเอกสารสิทธิกำกับอยู่หรือไม่ก็ได้ หากมีเอกสารสิทธิกำกับก็ให้ใช้ตามเนื้อที่ที่เอกสารสิทธินั้นระบุ หากไม่มีให้ผู้ประเมินอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับการยืนยันจากลูกค้าผู้รับบริการนั้นๆ หากผู้ประเมินสังเกตพบว่ามี ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญระหว่างพื้นที่จริงกับพื้นที่ที่ระบุในเอกสารสิทธิ หรือที่ได้รับการยืนยันจากลูกค้าผู้รับบริการ ผู้ประเมินอาจเสนอให้ลูกค้าผู้รับบริการทำการตรวจสอบและยืนยันให้ชัดเจน หากไม่มีการตรวจสอบและยืนยัน ผู้ประเมินจะต้องรายงานสมมติฐานที่ใช้ข้อมูลขนาดของอาคารอย่างชัดเจนในรายงานการประเมิน
- 13.2.4 ผู้ประเมินต้องตระหนักอยู่เสมอว่า การใช้ขนาดของข้อมูลที่ผิดจากแนวทางปฏิบัติตามที่กล่าวข้างต้นอาจนำไปสู่การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่ผิดพลาดได้
- 13.2.5 หากการคำนวณพื้นที่ของอาคารของผู้ประเมินนั้น ได้มาจากการวัดขนาดในระหว่างการสำรวจทรัพย์สิน โดยไม่ได้รับแบบพิมพ์เขียวจากลูกค้าผู้รับบริการ ให้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลขนาดอาคารนั้นในการประเมินได้ แต่จะต้องระบุถึงที่มาของข้อมูลเกี่ยวกับขนาดอาคารที่ใช้ในรายงานการประเมินอย่างชัดเจน

หมวดที่ 2 จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บทนำ

จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่นำเสนอในส่วนนี้ เป็นส่วนหนึ่งของ “มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย” ซึ่งระบุถึงหลักการและกรอบแนวปฏิบัติทางวิชาชีพที่เหมาะสมซึ่งเป็นหลักสากลที่ได้รับการยอมรับว่า ผู้ประกอบวิชาชีพในฐานะผู้ประเมินจำเป็นต้องยึดถือปฏิบัติและดำรงอยู่ในจิตสำนึกตลอดเวลา จรรยาบรรณวิชาชีพครอบคลุมทั้งแนวปฏิบัติส่วนบุคคลและแนวปฏิบัติทางวิชาชีพในด้านที่ละเอียดอ่อน ซึ่งมีใช้กรอบแนวปฏิบัติทางเทคนิคดังเช่น มาตรฐานการปฏิบัติทางวิชาชีพ กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือจรรยาบรรณวิชาชีพเปรียบเสมือน “จริยธรรม” ของผู้ที่เลือกเข้าสู่วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในฐานะของผู้ประเมิน ดังนั้น ผู้ประเมินจึงต้องศึกษาและทำความเข้าใจในเอกสารทั้งสองส่วนควบคู่กันไป

วันบังคับใช้จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 เป็นต้นไป

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 1 ความสามารถทางวิชาชีพ

- 1.1 ในการจัดทำข้อเสนองานตามคำสั่งและเงื่อนไขว่าจ้างงานของลูกค้าผู้รับบริการ ผู้ประเมินต้องเปิดเผยรายละเอียดข้อเท็จจริงที่ถูกต้องเกี่ยวกับคุณวุฒิการศึกษา ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ทางวิชาชีพ และต้องมั่นใจว่ามีความสามารถทางวิชาชีพอย่างเพียงพอที่จะให้บริการตามที่ได้รับร้องขอ ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องไม่ลังเลที่จะปฏิเสธการให้บริการหากไม่มั่นใจว่ามีคุณสมบัติและความสามารถทางวิชาชีพอย่างเพียงพอที่จะให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.2 ในการให้บริการร่วมกับผู้ประเมินรายอื่นหรือผู้ชำนาญการในวิชาชีพอื่น ผู้ประเมินต้องตรวจสอบด้วยความรอบคอบเพื่อให้อุ่นใจได้ว่า ผู้ประกอบวิชาชีพรายอื่นเหล่านั้นมีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอย่างเพียงพอสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมินที่กำหนดโดยลูกค้ารับบริการ และต้องระมัดระวังบทบาทความช่วยเหลือของผู้ประกอบวิชาชีพรายอื่นเหล่านั้นในรายงานการประเมิน โดยเปิดเผย
- 1.3 ผู้ประเมินต้องไม่ทำการโฆษณากล่าวอ้างหรือกล่าวเกินความเป็นจริง เกี่ยวกับคุณสมบัติทางวิชาชีพ หรือความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ทางวิชาชีพของตน เพื่อให้ได้รับงานบริการที่ต้องการ
- 1.4 ผู้ประเมินต้องหมั่นศึกษาและเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมทางวิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาและเพิ่มพูนความรู้ทางวิชาชีพและความรู้ในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อพัฒนาคุณภาพของงานบริการให้ได้มาตรฐานตลอดเวลา
- 1.5 ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติโดยรอบคอบถี่ถ้วน ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรฐานสำหรับการปฏิบัติทางวิชาชีพมาตรฐานเรื่องที่ 1 เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประเมิน
- 1.6 ผู้ประเมินต้องไม่รับงานประเมินที่เกินความรู้ความสามารถของตนเอง

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 2 การปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.1 ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องศึกษาติดตามและทำความเข้าใจพัฒนาการทางวิชาชีพ และการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าการให้บริการแก่ลูกค้าผู้รับบริการเป็นไปตามมาตรฐานที่ทันสมัยอยู่เสมอ
- 2.2 ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องติดตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรฐานการบัญชี เป็นต้น โดยเฉพาะในส่วนที่อาจส่งผลกระทบต่อปฏิบัติทางวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 2.3 ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องติดตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของระเบียบ ข้อบังคับ กฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ กฎเกณฑ์และกฎหมายเหล่านั้นได้อย่างถูกต้อง เช่น ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สิน กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 2.4 ผู้ประเมินมีหน้าที่จะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ในการให้ข้อมูลข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องหากได้รับการร้องขอ โดยเฉพาะในกรณีที่มีการดำเนินการไต่สวนความผิดทางวิชาชีพโดยสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานกำกับของรัฐ เมื่อได้ผ่านการรับรองว่าเป็นกรณีที่มีมูลความผิดแล้ว

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 3 ความซื่อสัตย์และความเป็นกลางของผู้ประเมิน

3.1 ความซื่อสัตย์สุจริตและความน่าเชื่อถือ

- 3.1.1 ผู้ประเมินต้องไม่ประพฤติปฏิบัติใดๆ ที่ส่อไปในทางไม่สุจริตหรือก่อให้เกิดความเข้าใจผิด โดยการเสนอข้อมูลที่ไม่ถูกต้อง หรือละเว้นที่จะกล่าวถึงข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการให้ความเห็น
- 3.1.2 ผู้ประเมินต้องไม่จัดทำรายงานการประเมินซึ่งให้ความเห็นที่ผิดและมีความลำเอียงโดยเจตนา
- 3.1.3 ผู้ประเมินต้องไม่ยินยอมโดยตั้งใจให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณสมบัติทางวิชาชีพที่ตนไม่มี
- 3.1.4 ผู้ประเมินต้องดูแลเพื่อมั่นใจได้ว่า เจ้าหน้าที่ผู้อยู่ใต้บังคับบัญชาซึ่งร่วมปฏิบัติงานด้วยจะสามารถปฏิบัติตามจรรยาบรรณวิชาชีพนี้ได้
- 3.1.5 ผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายในท้องถิ่นที่ให้บริการอย่างเคร่งครัด
- 3.1.6 ผู้ประเมินต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวังรอบคอบ ซื่อสัตย์สุจริต น่าเชื่อถือ เยี่ยงผู้มีวิชาชีพจะพึงกระทำ

3.2 ความเป็นกลางในการปฏิบัติทางวิชาชีพ

- 3.2.1 ผู้ประเมินต้องปฏิบัติงานทางวิชาชีพด้วยความเป็นอิสระ ตรงไปตรงมา ไม่ลำเอียงและปราศจากผลประโยชน์ส่วนตัวใดๆ
- 3.2.2 ผู้ประเมินต้องไม่รับหรือให้บริการงานซึ่งมีการกำหนดการให้ความเห็นหรือข้อสรุปเป็นการล่วงหน้า
- 3.2.3 ผู้ประเมินต้องไม่รับหรือให้บริการงาน ซึ่งมีการกำหนดให้ค่าบริการขึ้นอยู่กับผลการประเมินหรือการให้ความเห็นใด ๆ ในรายงานการประเมิน
- 3.2.4 ผู้ประเมินต้องไม่ให้ความเห็น โดยอ้างอิงข้อมูลที่มีนัยสำคัญที่ได้จากลูกค้าผู้รับบริการหรือแหล่งข้อมูลอื่น โดยไม่มีการระบุเป็นเงื่อนไขเอาไว้ หรือได้รับการยืนยันจากแหล่งข้อมูลที่เป็นอิสระ เว้นแต่ว่าเป็นการอ้างอิงที่สามารถทำได้ในลักษณะของข้อจำกัดของการประเมิน
- 3.2.5 ผู้ประเมินต้องไม่ให้ความเห็นโดยอ้างอิงข้อสรุปที่ไม่มีเหตุผลสนับสนุนอย่างเพียงพอ หรือซึ่งเป็นข้อสรุปที่มีอคติและความลำเอียง อันจะส่งผลกระทบต่อการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของผู้ประเมิน

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- 4.1 ผู้ประเมินต้องไม่รับหรือให้บริการงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างลูกค้าผู้รับบริการหรือเจ้าของทรัพย์สินกับผู้ประเมินหรือบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินสังกัดอยู่ หากไม่แน่ใจผู้ประเมินจะต้องหารือกับสมาคมวิชาชีพเพื่อความชัดเจนถูกต้อง และผู้ประเมินจะต้องหยุดการให้บริการทันทีที่ได้รับทราบว่าการประเมินนั้นอาจก่อให้เกิดโอกาสความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 4.2 ผู้ประเมินต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบทันทีที่ได้รับรู้ว่ามี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น พร้อมทั้งแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบว่าผู้ประเมินจะไม่สามารถให้บริการต่อไปได้ หากผู้ประเมินได้รับทราบภายหลังจากที่ได้ให้บริการเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ผู้ประเมินจะต้องเปิดเผยให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้รับทราบภายในเวลาอันควร
- 4.3 ผู้ประเมินต้องไม่รับงานหรือให้บริการแก่ลูกค้าผู้รับบริการตั้งแต่สองรายขึ้นไปสำหรับทรัพย์สินเดียวกัน เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับการยินยอมอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 5 หลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ

- 5.1 ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการให้ชัดเจน เกี่ยวกับงานที่พึงคาดหวังได้จากบริการของผู้ประเมินและหลักเกณฑ์ในการคิดค่าบริการ ก่อนที่ลูกค้าผู้รับบริการจะตอบรับคำสั่งว่าจ้างงาน ทั้งนี้ ผู้ประเมินอาจทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การคิดค่าบริการวิชาชีพ แต่ต้องไม่เป็นการคิดคำนวณค่าบริการโดยอิงกับมูลค่าของทรัพย์สิน
- 5.2 ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติเกี่ยวกับภารกิจของลูกค้าผู้รับบริการด้วยวิจรรณญาณและการรักษาความลับอย่างเหมาะสม โดยผู้ประเมินต้องไม่เปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการหรือผลการให้บริการตามที่ได้รับมอบหมายแก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด นอกจากผู้ซึ่งได้รับอนุญาตจากลูกค้าผู้รับบริการ หรือผู้ซึ่งได้รับสิทธิตามกฎหมายที่จะได้รับการเปิดเผยรายงานการประเมิน
- 5.3 ผู้ประเมินต้องไม่อ้างอิงผลงานซึ่งได้เคยให้บริการกับลูกค้าผู้รับบริการรายอื่น ในลักษณะของการโฆษณา กล่าวอ้างกับลูกค้าผู้รับบริการรายใหม่ จนกว่าจะได้รับอนุญาตอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้าเจ้าของผลงานนั้น
- 5.4 ผู้ประเมินต้องไม่เสนอคำตอบแทนเพื่อเป็นสิ่งที่สนใจแก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น โดยมีเจตนาเพื่อให้ได้งานบริการที่ต้องการ หรือกระทำการอื่นใดที่อาจพิจารณาได้ว่า เป็นการสร้างความไม่เป็นธรรมสำหรับการแข่งขันทางธุรกิจกับผู้ประเมินรายอื่น
- 5.5 ผู้ประเมินต้องไม่พยายามชักจูงให้บุคคลใดที่ผู้ประเมินทราบอยู่แล้วว่า กำลังรับบริการจากผู้ประเมินรายอื่น มาเป็นลูกค้าผู้รับบริการของตน ทั้งนี้ จนกว่าการให้บริการนั้นเสร็จสิ้นไปเสียก่อน หรือเว้นเสียแต่ลูกค้าผู้รับบริการยินดีจะใช้บริการจากผู้ประเมินทั้งสองราย
- 5.6 ผู้ประเมินต้องไม่ลอกเลียนผลงานหรือข้อมูลอ้างอิงของผู้อื่น และแอบอ้างว่าเป็นผลงานหรือข้อมูลอ้างอิงของตนเอง หรือกระทำการอื่นใดซึ่งพิจารณาได้ว่า เป็นการละเมิดลิขสิทธิ์ทางปัญญาของผู้อื่นในการเสนอผลงานของตนต่อลูกค้าผู้รับบริการ
- 5.7 ในการให้บริการทางวิชาชีพ ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องนำเสนอผลการให้บริการในลักษณะที่แยกแยะให้เห็นอย่างชัดเจนระหว่าง ข้อมูลข้อเท็จจริง การวิเคราะห์และการให้ความเห็นของผู้ประเมิน เพื่อมิให้เกิดความสับสนแก่ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมิน

- 5.8 ผู้ประเมินต้องรับรู้ว่า การลงนามรับรองในรายงานการประเมินถือเป็นความรับผิดชอบโดยสมบูรณ์ของผู้ประเมินผู้ลงนามที่มีต่อเนื้อหาสาระและความถูกต้องของรายงานการประเมิน รวมทั้งเนื้อหาที่อาจเป็นผลงานของผู้อื่นที่ได้รับการอ้างอิงถึง
- 5.9 ผู้ประเมินต้องไม่จ้างงาน ส่งงาน หรือยินยอมให้บุคคล/นิติบุคคลอื่นทำงานประเมินให้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยอ้างอิงหรือใช้ชื่อหรือสำนักงานของผู้ประเมิน เว้นแต่จะเป็นผู้ประเมินร่วมหรือผู้ประเมินเพิ่มเติม รวมทั้งต้องไม่ให้สิทธิ์แก่บุคคล/นิติบุคคลอื่นในการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะของการให้แฟรนไชส์ (franchise) หรือการให้บริการในลักษณะทำนองเดียวกัน

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 6 หลักปฏิบัติต่อผู้ประเมินอื่นและสมาคมวิชาชีพ

- 6.1 ผู้ประเมินต้องไม่ประพฤติตนในลักษณะใด ๆ ที่ทำให้เป็นการเสื่อมเสียชื่อเสียง ความน่านับถือ ความเชื่อมั่น และความน่าไว้วางใจที่ลูกค้าผู้รับบริการหรือสาธารณชน มีต่อผู้ประกอบวิชาชีพและสมาคมวิชาชีพ
- 6.2 ผู้ประเมินต้องไม่พยายามทำลายชื่อเสียงทางวิชาชีพของผู้ประเมินรายอื่นหรือของสมาคมวิชาชีพไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ด้วยการโฆษณา หรือด้วยการให้ข้อความที่ไม่เป็นความจริง หรือด้วยข้อความที่อาจทำให้ผู้อื่นเข้าใจผิดได้
- 6.3 ผู้ประเมินต้องไม่เผยแพร่ข้อความต่อสาธารณชน อันเป็นการอ้างถึงความสามารถทางวิชาชีพของตนที่เหนือกว่าผู้ประเมินอื่น

หมวดที่ 3

คำอธิบายทั่วไป

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 1 แนวคิดและหลักการทั่วไปที่ใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์

1.1 แนวคิดทางกฎหมาย

- (1) แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยพื้นฐานเป็นแนวคิดทางกฎหมาย ซึ่งครอบคลุมถึงทั้งลักษณะทางกายภาพ และสิทธิตามกฎหมายในการครอบครองเป็นเจ้าของทรัพย์สิน
 - (2) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย (“ประมวลกฎหมายแพ่งฯ”) ในมาตรา 137 และ 138 ได้ให้นิยามของคำว่า “ทรัพย์” และ “ทรัพย์สิน” โดย “ทรัพย์” หมายถึงวัตถุที่มีรูปร่าง “ทรัพย์สิน” จะหมายถึงทรัพย์และวัตถุที่ไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ คำว่าวัตถุที่ไม่มีรูปร่างนั้น หมายความรวมถึงสิทธิทั้งหลายที่ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวบุคคล (สิทธิในชีวิต ร่างกาย เสรีภาพ เกียรติยศชื่อเสียง) ที่ก่อตั้งโดยอำนาจของกฎหมาย เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิจำนอง สิทธิการเช่า สิทธิเรียกร้อง (สิทธิที่เจ้าหนี้จะเรียกบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้) ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร สิทธิในเครื่องหมายการค้า เป็นต้น
 - (3) ตามประมวลกฎหมายแพ่งฯ มาตรา 139 ถึง 143 ได้จำแนกทรัพย์สินเป็น 5 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ สงหาริมทรัพย์ ทรัพย์แบ่งได้ ทรัพย์แบ่งไม่ได้ และทรัพย์นอกพาณิชย์ ทรัพย์สินประเภทที่มีการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมาตรา 139 บัญญัติให้หมายถึง “ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ส่วนทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน ได้แก่ สิทธิตามกฎหมายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ติดอยู่กับที่ดิน ดังนั้นแนวคิดสำหรับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทยในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพจึงได้แก่ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน
- สำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นหมายความถึงทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึงสิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นด้วย เนื่องจากทรัพย์สินอาจมีรูปร่างหรือไม่ก็ได้ สิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์จึงอาจหมายความรวมถึงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่มีและไม่มีรูปร่าง เช่น กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ สิทธิครอบครองในรถยนต์ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร สิทธิในเครื่องหมายการค้า เป็นต้น อาจกล่าวได้ว่า บุคคลสิทธิทั้งหลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น

1.2 แนวคิดทางบัญชี

ตามมาตรฐานการบัญชีนั้น นิยามของคำว่าสินทรัพย์ (assets) จะให้ความหมายที่แตกต่างค่อนข้างชัดเจนจากนิยามทางกฎหมายของคำว่าทรัพย์สิน สินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชียุคใหม่หมายถึงทรัพยากรที่อยู่ใน การควบคุมของกิจการอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และซึ่งคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ต่อกิจการในอนาคต ถึงแม้ว่าการเป็นเจ้าของของครอบครองสินทรัพย์จัดเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้ (an intangible) แต่สินทรัพย์ที่เป็นเจ้าของอาจจะเป็นสิ่งที่จับต้องได้ (tangible) หรือไม่ก็ได้ โดยนัยนี้สินทรัพย์ในนิยามตาม มาตรฐานการบัญชี จึงไม่ได้ให้ความสำคัญกับสิทธิตามกฎหมายในการครอบครองเป็นเจ้าของ แต่จะเน้น ความสนใจ ไปที่การควบคุมและโอกาสการก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจต่อกิจการที่เป็นเจ้าของ

สินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชีแบ่งประเภทได้เป็น สินทรัพย์หมุนเวียน และสินทรัพย์ถาวรหรือสินทรัพย์ ระยะเวลา สินทรัพย์หมุนเวียนหมายถึงสินทรัพย์ที่กิจการไม่ต้องการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง เช่น เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนระยะสั้น สินค้าและวัสดุคงคลัง เป็นต้น ในบางกรณีสินทรัพย์ หมุนเวียนอาจรวมถึงที่ดินหรืออาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งพัฒนาไว้เพื่อขาย ส่วนสินทรัพย์ถาวรหรือสินทรัพย์ ระยะเวลาหมายถึงสินทรัพย์ที่กิจการต้องการใช้ประโยชน์สำหรับการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ และจะต้องแสดงในงบดุลโดยหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม สินทรัพย์ระยะยาวอื่นจะรวมถึง เงินลงทุนระยะยาว ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน ค่าสิทธิบัตร ค่าสิทธิ เครื่องหมายการค้าซึ่งอาจจะเป็นสินทรัพย์ที่จับต้องได้หรือไม่ก็ได้ นอกจากนี้ ความหมายของคำว่าค่าเสื่อม ราคาและค่าเสื่อมราคาสะสมตามมาตรฐานการบัญชี จะเป็นเพียงการหักค่าเสื่อมราคาจากต้นทุนจากการได้มา ของสินทรัพย์ในอดีตตามวิธีการในการบันทึกบัญชี ซึ่งอาจไม่มีความเกี่ยวข้องกับใด ๆ กับตลาด ในขณะที่ การหักค่าเสื่อมราคาสะสมจากราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะพิจารณาจากการ เสื่อมค่าทางกายภาพ (physical deterioration) ความล้าสมัยทางเทคนิค (functional/technical obsolescence) และความล้าสมัยอันเกิดจากปัจจัยแวดล้อมภายนอก (economic external obsolescence) ซึ่งล้วนเป็นการ พิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับตลาด (ปัจจัยซึ่งเจ้าของทรัพย์สินในตลาดทุกคนต้องเผชิญและต้องใช้ในการ พิจารณาตัดสินใจ)

โดยทั่วไปผู้ประเมินจะมีบทบาทในการประเมินสินทรัพย์ถาวร แต่จะเป็นการให้ความเห็นหรือประเมิน มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายในสินทรัพย์ถาวรมากกว่าจะเป็นมูลค่าของสินทรัพย์ที่จับต้องได้หรือจับต้องไม่ได้

1.3 แนวคิดของ International Valuation Standards Committee (IVSC)

International Valuation Standards Committee (“IVSC”) ซึ่งเป็นองค์กรระดับนานาชาติที่กำหนดมาตรฐานระหว่างประเทศสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้พิจารณาแยกแยะอสังหาริมทรัพย์ในความหมายทางกายภาพ (real estate) ออกจากความหมายที่เกี่ยวกับสิทธิตามกฎหมาย (real property) และโดยนัยนี้สิทธิตามกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ จะแตกต่างจากทรัพย์สินส่วนบุคคล (personal property) ซึ่งมีความหมายใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายไทย สิทธิตามกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์จะหมายความรวมถึงสิทธิและผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ และโดยปกติจะยืนยันด้วยหลักฐานการแสดงสิทธิ เช่น โฉนด เป็นต้น ซึ่งแตกต่างไปจากลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์

IVSC ได้จัดแบ่งทรัพย์สินออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

- (1) สิทธิตามกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ (real property) ซึ่งนอกจากจะรวมถึงกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในความหมายทั่วไปแล้ว ยังหมายถึงสิทธิการเช่าช่วง (subleaseholds) ภาระจำยอมหรือสิทธิการใช้ที่ไม่มีความเป็นเจ้าของ (nonpossessory/incorporeal interests) กรรมสิทธิ์รวมหรือกรรมสิทธิ์บางส่วน (partial/fractional interests)
- (2) ทรัพย์สินส่วนบุคคล (personal property) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ทั่วไปและเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ
- (3) ธุรกิจหรือกิจการ (businesses) หมายถึง ธุรกิจประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นธุรกิจเจ้าของคนเดียว การร่วมทุน ห้างหุ้นส่วนสามัญ ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ และอื่น ๆ
- (4) สิทธิประโยชน์ทางการเงิน (financial interests) ซึ่งหมายความรวมถึงผลจากการแบ่งแยกสิทธิตามกฎหมายในความเป็นเจ้าของในธุรกิจกับในอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ห้างหุ้นส่วน บริษัทจำกัด เป็นต้น) ผลจากการตกลงตามสัญญาให้สิทธิที่จะซื้อหรือขายทรัพย์สิน (ไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญ หรือตราสารทางการเงินอื่นใด) ตามราคาที่จะระบุและภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือเป็นผลจากการสร้างตราสารการลงทุนที่ค้ำประกันโดยกลุ่มของอสังหาริมทรัพย์ (เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การแปลงสินเชื่อเป็นตราสารการลงทุน เป็นต้น)

1.4 แนวคิดอื่นๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน

การแบ่งประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ยังสามารถแบ่งออกได้ในหลายลักษณะ เช่น

- (1) อสังหาริมทรัพย์แบ่งประเภทตามวัตถุประสงค์การถือครองเป็นเจ้าของ
 - ทรัพย์สินประเภทลงทุน ซึ่งผู้ถือครองสิทธิตามกฎหมายต้องการผลตอบแทนทั้งในรูปรายได้ประจำและกำไรส่วนต่างจากเงินที่ลงทุนไป

- ทรัพย์สินประเภทที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจของกิจการโดยผู้ครอบครองสิทธิตามกฎหมาย ซึ่งผู้ถือครองสิทธิตามกฎหมายมิได้หวังผลตอบแทนโดยตรงจากทรัพย์สิน แต่ต้องการใช้ประโยชน์ทางอ้อมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของกิจการเท่านั้น
 - ทรัพย์สินประเภทที่เป็นส่วนเกินความต้องการในปัจจุบันของกิจการ ซึ่งผู้ถือครองสิทธิตามกฎหมาย อาจต้องการครอบครองเพื่อการขยายกิจการในอนาคต
- (2) ทรัพย์สินบางประเภทซึ่งมีลักษณะเฉพาะของตนเอง ซึ่งผู้ประเมินต้องมีความรู้และประสบการณ์โดยตรง สำหรับการประเมินทรัพย์สินประเภทนี้ ได้แก่
- ทรัพย์สินที่มีรายได้จากการค้าหรือการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีรายได้ในรูปค่าเช่าที่เป็นผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินเป็นหลักโดยตรง เช่น โรงแรม ห้างสรรพสินค้า สนามกอล์ฟ สถานีบริการน้ำมัน โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร เป็นต้น
 - ทรัพย์สินประเภทที่สิ้นเปลืองไปจากการใช้ประโยชน์ ซึ่งหมายถึง การทำเหมืองแร่ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์
 - ทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว ซึ่งไม่ค่อยมีการซื้อขายเปลี่ยนมือในตลาด ยกเว้นกรณีที่ถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ ตัวอย่างเช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงผลิตกำลังไฟฟ้า ท่าเรือ สถานศึกษา โรงพยาบาล พืชภัณฑ์ เป็นต้น
- (3) ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ยังอาจแบ่งออกได้ตามลักษณะงานก่อสร้าง
- ทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งหมายถึงทรัพย์สินที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมสำหรับการใช้ประโยชน์แล้ว และทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์อยู่แล้ว หรือทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จสิ้น แต่ไม่มีการดำเนินการก่อสร้างต่อไปอีก
 - ทรัพย์สินที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินที่ยังคงมีการดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง

1.5 สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นการประเมินมูลค่าของสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน มิใช่เป็นการประเมินมูลค่าคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ คุณสมบัติทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงปัจจัยที่ก่อให้เกิดสิทธิที่ก่อตั้งหรือได้รับการรับรองตามกฎหมาย สิทธิที่ได้รับตามกฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของที่จะเข้าไปครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ซึ่งย่อมก่อให้เกิดอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจและจะก่อให้เกิดมูลค่าตลาด หากสิทธิตามกฎหมายที่มีในทรัพย์สินนั้นสามารถโอนเปลี่ยนมือโดยการซื้อขายได้ หรือถ้าหากมีอุปสงค์หรือความต้องการที่จะใช้ประโยชน์เพื่อประกอบธุรกิจหรือการอยู่อาศัย

ภายใต้บริบททางกฎหมายในประเทศไทยนั้น สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงความรวมถึง กรรมสิทธิ์ ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระคิดพินในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิจำนอง ส่วนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งฯ ถือเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์สิน สิทธิจึงอาจกล่าวได้ว่าสิทธิการเช่ามิได้อยู่ภายใต้นิยามของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2543 ได้ก่อให้เกิดสิทธิตามกฎหมาย แก่สิทธิการเช่าตามประเภทการเช่าที่กำหนดในลักษณะที่คล้ายทรัพย์สิน ซึ่งทำให้สามารถจดจำนองเป็น หลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ ทั้งสามารถดำรงสิทธิตามกฎหมายได้อย่างมีเสถียรภาพตลอดอายุสัญญาเช่า สิทธิตามกฎหมายในประเทศไทยซึ่งมีการประเมินมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่จะเป็น กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดยเฉพาะสิทธิในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนควบของที่ดิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในระยะต่อมาเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวมากขึ้น จึงเกิดมีธุรกรรม การซื้อขายเปลี่ยนมือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ติดภาระผูกพันตามสัญญาเช่า ซึ่งแม้ว่าจะเป็นคนละสิทธิ แต่ก็มีบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งฯ รองรับให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ติดภาระ ผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ ต้องรับภาระตามสัญญาเช่านั้นตลอดระยะเวลาการเช่าที่ คงเหลือด้วย

กล่าวโดยสรุปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยมากจะเป็นการประเมินมูลค่าของสิทธิตาม กฎหมายดังต่อไปนี้

- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน
- (2) กรรมสิทธิ์ห้องชุด
- (3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระผูกพันตามสัญญาเช่า
- (4) สิทธิการเช่าในที่ดินและ/หรืออาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

2. แนวคิดเกี่ยวกับ ราคา ต้นทุน ตลาดและมูลค่า

- 2.1 ความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับความหมายและความแตกต่างของคำว่า ราคา (price) ต้นทุน (cost) ตลอดจน ตลาดซื้อขายทรัพย์สิน (market) และมูลค่า (value) ของทรัพย์สิน จะเป็นพื้นฐานที่สำคัญสำหรับการทำความเข้าใจกับการประเมินหรือการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน
- 2.2 ราคาของทรัพย์สินนั้น เป็นคำที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าเพื่อเสนอขาย เสนอซื้อ หรือเพื่อชำระค่าสินค้าและบริการเมื่อมีการซื้อขายทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับราคาซื้อขาย (sale price) ก็จะกลายเป็นข้อเท็จจริง ในอดีต (historical fact) ทั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อขายนี้อาจจะมีความสัมพันธ์หรือไม่ก็ได้กับ มูลค่าที่ผู้ซื้อรายอื่นเชื่อว่าเหมาะสมกับทรัพย์สินชิ้นนั้น เนื่องจากผู้ซื้อหรือผู้ขายทรัพย์สินอาจมีความ แตกต่างกันในความสามารถทางการเงิน มูลเหตุจูงใจหรือผลประโยชน์พิเศษอื่นใดสำหรับการซื้อขาย ทรัพย์สินนั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อกล่าวโดยทั่วไปราคาเป็นปัจจัยบ่งชี้มูลค่าเชิงสัมพัทธ์ที่ผู้ซื้อและ/หรือ ผู้ขายรายใดรายหนึ่ง ใ้กับทรัพย์สินภายในสภาวะการณ์นั้น ๆ

- 2.3 ต้นทุนของทรัพย์สิน เป็นราคาที่ต้องจ่ายสำหรับสินค้าหรือบริการ หรือจำนวนเงินที่ต้องใช้เพื่อผลิตสินค้าหรือบริการ เมื่อการผลิตสินค้าหรือบริการนั้นเสร็จสิ้นลง ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนก็จะกลายเป็นข้อเท็จจริงในอดีต ในทำนองเดียวกัน เมื่อมีการชำระค่าสินค้าและบริการแก่ผู้ขาย ราคาที่จ่ายไปก็จะกลายเป็นต้นทุนของผู้ซื้อไปทันที
- 2.4 ตลาด หมายถึงสิ่งแวดล้อมสำหรับการซื้อขายสินค้าและบริการของผู้ซื้อและผู้ขายผ่านทางกลไกของราคา ตลาดอาจเป็นตลาดในระดับท้องถิ่น ระดับภูมิภาค หรือระดับระหว่างประเทศก็ได้ แนวคิดเกี่ยวกับความหมายของคำว่าตลาดมีนัยว่า จะไม่มีข้อจำกัดใด ๆ ในการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ ผู้ซื้อหรือผู้ขายจะตัดสินใจโดยสนองตอบต่อภาวะของอุปสงค์และอุปทาน และปัจจัยอื่นที่กำหนดราคา ตลอดจนกำลังความสามารถ ความต้องการและความรู้ความเข้าใจในอรรถประโยชน์ของสินค้าและ/หรือบริการ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือแต่ละฝ่ายจะตัดสินใจด้วยเหตุผลเป็นสำคัญ
- 2.5 มูลค่า เป็นแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งหมายถึงราคาของสินค้าหรือบริการที่คาดว่าจะสามารถตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย มูลค่าจึงมิใช่ข้อเท็จจริง แต่เป็นข้อมูลประมาณการเกี่ยวกับราคา ที่ควรจะใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งภายใต้ नियามที่กำหนด แนวคิดนี้สะท้อนถึงความเห็นของตลาดเกี่ยวกับประโยชน์ที่เกิดแก่ผู้เป็นเจ้าของสินค้าหรือบริการ ณ วันที่ประเมิน

3. แนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าตลาด

มูลค่าตลาด หมายถึงมูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้ โดยทั่วไปมูลค่าตลาดจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ ค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ เนื่องจากมูลค่าตลาดเป็นมูลค่าประมาณการซึ่งใช้เป็นตัวแทนราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายควรจะต้องตกลงซื้อขายทรัพย์สินกันภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด มูลค่าตลาดจึงเป็นเพียงความเห็นที่มีพื้นฐานของข้อมูลตลาด มิได้ขึ้นอยู่กับธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ณ วันที่ประเมินแต่อย่างใด

มูลค่าตลาดนั้นมีแนวคิดและความหมายใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมในมาตรฐานการบัญชี ถึงแม้จะไม่เหมือนกันอย่างสิ้นเชิง มูลค่ายุติธรรมหมายถึงจำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนทรัพย์สิน โดยที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมมิได้พิจารณาถึงเงื่อนไขและสถานการณ์ตลาด ณ วันที่ประเมิน และระยะเวลาพอสมควรสำหรับการเสนอขายทรัพย์สินอย่างเหมาะสมในตลาด เหมือนเช่นที่ได้มีการระบุเป็นสมมติฐานในนิยามของมูลค่าตลาด สาเหตุที่ต้องมีการระบุเงื่อนไขสำหรับการกำหนดมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมิน ให้เป็นเวลาที่จำเพาะ (time specific) เนื่องจากมูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา มูลค่าตลาดที่กำหนดเป็นมูลค่า ณ วันนั้น ไม่ใช่วันในอดีตหรือวันในอนาคต

โดยเฉพาะในตลาดที่เติบโตอย่างรวดเร็วหรือช่วงวิกฤต ส่วนระยะเวลาพอสมควรสำหรับเสนอขายทรัพย์สินอย่างเหมาะสมนั้น หมายถึงการที่ทรัพย์สินจะถูกนำเสนอขายโดยช่องทางและในรูปแบบที่เหมาะสมภายในระยะเวลาที่ไม่สั้นเกินไป และเพียงพอที่จะทำให้ทรัพย์สินได้รับความสนใจจากผู้สนใจซื้อในจำนวนที่มากพอ ทั้งเป็นระยะเวลาก่อนวันที่ประเมิน ยิ่งไปกว่านั้น สมมติฐานข้อนี้ยังหมายความว่า การตกลงทำสัญญาซื้อขายและโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้เกิดขึ้นพร้อมกันไป โดยไม่มีช่องว่างของระยะเวลาระหว่างการตกลงใจซื้อขาย กับการทำสัญญาซื้อขาย อันอาจจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของราคาซื้อขายได้ นอกเหนือจากนิยามตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชีแล้ว ยังอาจพบเห็นการใช้มูลค่ายุติธรรมในความหมายที่ต้องการหาซื้ออยู่ติดกฎหมายเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน หากผู้ประเมินมีบทบาทเกี่ยวข้องกับกรณีนี้ และมีความเห็นว่ามูลค่าตลาดและมูลค่ายุติธรรมเป็นมูลค่าเดียวกัน ผู้ประเมินก็ควรต้องระบุนิยามตลอดจนเงื่อนไขและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินให้ชัดเจน เพื่อมิให้เกิดความเข้าใจสับสน

4. แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สูงสุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด (highest and best use)

- 4.1 แนวคิดเรื่องการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน เป็นพื้นฐานและส่วนประกอบที่สำคัญสำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้นจะต้องสะท้อนถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน
- 4.2 แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุด มีพื้นฐานมาจากลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่อาจเคลื่อนย้ายได้ และโดยทั่วไปจะมีลักษณะคงที่ถาวรกว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
- 4.3 การใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน หมายถึงการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด
- 4.4 การใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน อาจแตกต่างไปจากการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หากการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินโดยถือเสมือนว่าเป็นที่ดินว่างเปล่า เป็นเช่นเดียวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน (ด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่) มูลค่าที่ประเมินได้ของที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมสะท้อนถึงมูลค่าตลาด ดังนั้น มูลค่าตลาดของที่ดินที่ปรับปรุงแล้วในกรณีนี้ย่อมสะท้อนถึงอรรถประโยชน์และความมั่นคงถาวรของที่ดินในบริบทของตลาดนั้น โดยมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นเพียงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตลาดโดยรวมของทรัพย์สิน หักด้วยมูลค่าของที่ดินที่ปรับปรุงแล้ว กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินจะเป็นข้อพิจารณาขั้นพื้นฐาน อาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือการใช้ประโยชน์ในที่ดินจะเป็นไปได้เพียงการเสริมค่าแก่ที่ดินหรือไม่เท่านั้น หากไม่ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดแก่ที่ดิน การคงอยู่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างก็จะเป็นภาระแก่ที่ดิน ซึ่งย่อมหมายความว่า จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดีกว่ามูลค่าที่ประเมินได้ในกรณีนี้จึงจะมีมูลค่าตลาด แต่เป็นมูลค่าของทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันเท่านั้น (existing use value)

- 4.5 การประยุกต์ใช้แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุด ทำให้ผู้ประเมินสามารถวิเคราะห์ผลกระทบของการเสื่อมสภาพและการล้าสมัยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ศึกษาการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมที่สุดในที่ดิน ตลอดจนการพิจารณาความเป็นไปได้สำหรับการปรับปรุงสภาพการใช้ประโยชน์ (rehabilitation and renovation) ของทรัพย์สิน
- 4.6 การกำหนดการใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สินในตลาดที่ขาดเสถียรภาพมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานค่อนข้างรุนแรง อาจจะเป็นการครอบครองทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ในอนาคต ในสถานการณ์ที่กฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมืองยังขาดความแน่นอนหรืออาจเปลี่ยนแปลงได้นั้น การใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สินอาจได้แก่การใช้ประโยชน์ชั่วคราว (interim use) ที่เหมาะสม หากเผชิญกับสถานการณ์ที่มีการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมได้มากกว่าหนึ่งทางเลือก ผู้ประเมินอาจต้องทำการศึกษาและประมาณการรายได้และรายจ่าย เพื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่จะได้รับจากแต่ละทางเลือก

5. แนวคิดเกี่ยวกับอรรถประโยชน์

อรรถประโยชน์ หมายถึง ประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ครอบครองได้รับจากทรัพย์สิน ซึ่งโดยทั่วไปจะคำนึงถึงประโยชน์ที่จะได้รับในระยะยาว

- 5.1 โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะต้องพิจารณาถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน และ/หรือลักษณะการซื้อขายทรัพย์สินนั้นๆ ในตลาด ทรัพย์สินบางชิ้นจะให้อรรถประโยชน์สูงสุดหากใช้ประโยชน์อย่างเป็นอิสระจากทรัพย์สินอื่น ในขณะที่ทรัพย์สินบางประเภทจะให้อรรถประโยชน์ที่ดีกว่าหากใช้ประโยชน์ร่วมเป็นกลุ่ม เช่น ทรัพย์สินของกิจการประเภทค้าปลีกซึ่งต้องอาศัยเครือข่ายการจำหน่ายจำนวนมาก เครือข่ายร้านอาหารประเภทฟาสต์ฟู้ด กลุ่มธุรกิจโรงแรม เป็นต้น ผู้ประเมินควรแยกแยะให้เห็นชัดเจน หากมูลค่าของทรัพย์สินที่พิจารณาในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มมีความแตกต่างจากมูลค่าเมื่อพิจารณาเป็นทรัพย์สินเดี่ยว
- 5.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินเดี่ยวที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง และมีการซื้อขายเปลี่ยนมือในลักษณะเช่นนั้น หากผู้ประเมินพบว่า ทรัพย์สินอาจเพิ่มค่าขึ้นหรือมีค่าลดลงจากการพิจารณาร่วมกับทรัพย์สินอื่น หรือได้รับคำสั่งจากลูกค้าผู้รับบริการให้พิจารณาเช่นนั้น มูลค่าที่ประเมินได้ย่อมไม่อาจถือได้ว่าเป็นมูลค่าตลาดหากไม่มีข้อมูลตลาดสนับสนุน
- 5.3 ทรัพย์สินบางชิ้นอาจได้รับมูลค่าเพิ่มจากการตั้งอยู่ติดกับทรัพย์สินข้างเคียง หรือสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกับทรัพย์สินที่อยู่ติดกันได้ หรืออาจเป็นผลจากการที่ผู้ซื้อมีผลประโยชน์หรือข้อพิจารณาพิเศษ (special interests) โดยทั่วไปควรรายงานผลการประเมินให้แยกต่างหากจากมูลค่าตลาด
- 5.4 การพิจารณาอรรถประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยทั่วไปจะคำนึงถึงอรรถประโยชน์ในระยะยาวตลอดอายุของทรัพย์สิน ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาว่า หากมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจหรือทางการเมืองจะก่อให้เกิดการลดลงของอรรถประโยชน์ในทรัพย์สินเป็นการถาวรหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่อาจส่งผลกระทบต่อกำลังการผลิตและประสิทธิภาพของทรัพย์สินหรือไม่

6. แนวคิดที่สำคัญอื่นๆ

- 6.1 ทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (specialised assets) หมายถึงทรัพย์สินซึ่งไม่ค่อยมีการซื้อขาย ยกเว้นเป็นการขายในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการขายกิจการ ทรัพย์สินประเภทนี้ยังอาจรวมถึง ทรัพย์สินที่มีตลาดซื้อขายที่จำกัดหรือไม่มีตลาดซื้อขายเลย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะการออกแบบ รูปแบบหรือรูปร่าง หรือการใช้ประโยชน์ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะมีความซับซ้อนยิ่งขึ้น หากผู้ประเมินขาดข้อมูลตลาดที่สามารถใช้เพื่อการเปรียบเทียบได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องพัฒนาข้อมูลและการให้เหตุผลของตลาดเพื่อสนับสนุนการให้ความเห็นสรุปเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน ถึงแม้ว่าทุกวิธีการประเมินและทุกวิธีที่สามารถใช้ได้ควรได้รับการพิจารณาโดยเท่าเทียมกัน โดยทั่วไปแล้ววิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (depreciated replacement cost) จะถูกนำมาใช้เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว ผู้ประเมินจะให้ความพยายามเท่าที่จะเป็นไปได้ ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างทดแทนหักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคาสะสมจากข้อมูลตลาด พร้อมทั้งอธิบายหลักเกณฑ์การให้ความเห็นในการประเมิน
- 6.2 คำว่าต้นทุนทดแทนสุทธินั้น มีความหมายแตกต่างจากต้นทุนทดแทนในปัจจุบัน (net current replacement cost) ต้นทุนทดแทนในปัจจุบันนั้น หมายถึงต้นทุนที่เกิดจากตลาดในการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สินทดแทนที่มีคุณลักษณะที่น่าพอใจใกล้เคียงกับทรัพย์สินเดิม ตามมาตรฐานการบัญชี ต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินหมายถึง ต้นทุนการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน ไม่ว่าจะเป็ทรัพย์สินใหม่หรือที่ใช้แล้ว ซึ่งมีความสามารถในการผลิตหรือศักยภาพเชิงบริการที่เท่าเทียมกัน แม้การก่อสร้างทรัพย์สินทดแทนจะมีความเป็นไปได้ แต่ต้นทุนทดแทนโดยปกติควรจะหมายถึงต้นทุนทางการตลาดที่ใช้ไปสำหรับการได้มาซึ่งทรัพย์สินทดแทนที่น่าพอใจ ในทางตรงกันข้ามวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะหมายถึงเฉพาะวิธีการที่ใช้เพื่อให้ได้มาซึ่งตัวแทน (surrogate) ของมูลค่าตลาดสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว มูลค่าที่ได้จากวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธินี้ ยังต้องขึ้นอยู่กับสมมติฐานเกี่ยวกับความเพียงพอของศักยภาพในการสร้างผลกำไรหรือศักยภาพในการให้บริการแก่วิสาหกิจ จากการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมของกิจการ ซึ่งสมมติฐานนี้ยังเป็นสมมติฐานที่อาจยอมรับหรือไม่ก็ได้ ยกตัวอย่างเช่น หากคณะกรรมการของวิสาหกิจเชื่อว่าศักยภาพในการสร้างผลกำไรของธุรกิจนั้น มีไม่เพียงพอที่จะบันทึกมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิในงบดุล (กล่าวคือ มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิของทรัพย์สินที่คำนวณได้ มีจำนวนสูงเกินไปสำหรับผลกำไรที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินนั้น) คณะกรรมการอาจตัดสินใจใช้ตัวเลขที่ต่ำกว่าในการบันทึกทางบัญชี ซึ่งโดยนัยนี้ก็หมายถึงการเปลี่ยนการใช้ประมาณการมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิไปใช้มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (value in use) นั้นเอง

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาจแบ่งได้เป็นสองหลักเกณฑ์ใหญ่ๆ ที่สำคัญคือ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด และหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด จะใช้ข้อมูลตลาดหรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกัน เป็นบรรทัดฐานประกอบในการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน สำหรับการประเมินที่มีใช้หลักเกณฑ์อื่นที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด เป็นการสะท้อนถึงอรรถประโยชน์ของทรัพย์สินหรือเงื่อนไขอื่นๆ ซึ่งมีใช้เป็นที่ยอมรับกันเป็นการทั่วไปในตลาดสำหรับการซื้อขายเปลี่ยนมือของทรัพย์สินประเภทนั้นๆ

- 2.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสมเพื่อประมาณการราคาตลาดของทรัพย์สินที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาด โดยเปิดเผย และซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์นี้ ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีพิจารณาจากรายได้ และวิธีคิดจากต้นทุน วิธีคิดจากต้นทุนจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะต้องเป็นข้อมูลตลาด ในขณะที่การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (depreciated replacement cost) ไม่อาจพิจารณาได้ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของมูลค่าตลาด ทั้งนี้ เพราะในการประเมินโดยวิธีนี้มีส่วนที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดรวมอยู่ด้วย ซึ่งได้แก่การคำนวณต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ยกเว้นกรณีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (specialized property) ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ อาจถือเป็นตัวแทน (surrogate) ของมูลค่าตลาดได้
- 2.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการขายหรือซื้อ และเพื่อใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมของสถาบันการเงิน จะต้องเป็นการประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดเท่านั้น ในกรณีที่ทางสถาบันการเงินตกลงเห็นชอบให้ผู้ประเมินใช้หลักเกณฑ์ที่พิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยเฉพาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว ผู้ประเมินควรจะต้องรายงานผลการประเมินโดยหลีกเลี่ยงการใช้คำว่ามูลค่าตลาด และควรจะต้องประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยพิจารณาถึงการใช้จ่ายประโยชน์อื่น ซึ่งอาจแตกต่างไปจากการใช้ประโยชน์ปัจจุบันประกอบกันไปด้วย เพราะการใช้จ่ายประโยชน์ปัจจุบันอาจมิใช่การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เว้นเสียแต่ที่ผู้ประเมินมีความเห็นพร้อมเหตุผลสนับสนุนว่า มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิสามารถเป็นตัวแทนของมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะพิเศษเฉพาะตัวนั้นได้
- 2.3 ในการประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินพึงจะต้องศึกษาและตรวจสอบเสียก่อนว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด (highest and best use) หรือไม่ โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดที่ปรากฏ ในกรณีที่ทรัพย์สินมิได้อยู่ในสภาพของการใช้ประโยชน์สูงสุด และหากมูลค่าทรัพย์สินภายใต้การใช้ประโยชน์สูงสุด มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากมูลค่าทรัพย์สินตามการใช้

ประโยชน์ในสภาพปัจจุบัน กรณีเช่นนี้จำเป็นจะต้องมีการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน ในทั้งสองสถานะ

- 2.4 การประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์อื่นที่นอกเหนือจากหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด อาจรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัวซึ่งใช้หลักเกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (depreciated replacement cost) การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าลงทุน (investment value) ซึ่งเป็นมูลค่าที่เหมาะสมภายใต้วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของนักลงทุนเฉพาะรายเท่านั้น การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่ากิจการ (going concern/business value) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าของกิจการซึ่งดำเนินธุรกิจโดยต่อเนื่อง ซึ่งอาจสามารถจัดสรรมูลค่ากิจการให้กับแต่ละส่วนหรือทรัพย์สินแต่ละประเภทของกิจการก็ได้ แต่มูลค่าที่จัดสรรให้ในแต่ละส่วนจะมีใช้มูลค่าตลาด การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าประกัน (insurable value) ซึ่งจะต้องมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สอดคล้องกับสัญญาและแนวปฏิบัติทางการประกันภัย การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าทางภาษี (assessed value) ซึ่งต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าพิเศษ (special value) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สะท้อนถึงการซื้อขายที่ไม่ปกติ อันเนื่องมาจากความเกี่ยวเนื่องของทรัพย์สินในทางกายภาพ ลักษณะการใช้ประโยชน์หรือลักษณะทางเศรษฐกิจกับทรัพย์สินอื่น เช่น ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ติดกัน มูลค่าพิเศษนี้โดยปกติจะสูงกว่ามูลค่าตลาด ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้กับทั้งผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และผู้ต้องการเป็นเจ้าของหรือใช้ประโยชน์ในอนาคต
- 2.5 การประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (depreciated replacement cost) เป็นการประมาณมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประมาณมูลค่าทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (replacement) หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกัน (reproduction) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคาซึ่งสะท้อนถึงการเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เป็นต้น
- 2.6 หากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นทรัพย์สินที่มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า หลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสมควรต้องเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยพิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ปรากฏ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ เนื่องจากภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นข้อจำกัดทางกฎหมายสำหรับการเงินที่จะต้องปฏิบัติตาม โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อสถาบันการเงินหรือนิติบุคคลอื่นเข้าครอบครองกรรมสิทธิ์แทนในกรณีที่ลูกค้ายุ้ยืมไม่อาจชำระหนี้ได้ ภาระผูกพันทั้งในรูปของค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอาจจะเป็นไปตามสถานะตลาดหรือไม่ก็ได้ จึงควรจะต้องพิจารณาถึงผลกระทบของภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสมสำหรับสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ควรจะต้องเป็นไปโดยพิจารณากำหนดมูลค่าตลาด ซึ่งใช้ข้อมูลตลาดประกอบการประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (discounted cash flow) อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินควรทำความเข้าใจให้ชัดเจนถึงความแตกต่างระหว่างการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าสำหรับการเข้าซื้อสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพัน กับการเข้าซื้อสิทธิการเช่าต่อจากผู้ถือสิทธิการเช่าในทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการให้เช่าอยู่แล้ว สำหรับในกรณีแรกนั้น การประเมินจะต้องพิจารณาถึง

การต่อราคาระหว่างเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกับผู้ต้องการซื้อสิทธิการเช่า ซึ่งทั้งสองฝ่ายควรจะตกลงซื้อขายกันภายใต้เงื่อนไขที่ปรากฏอยู่ในตลาดในขณะนั้นได้อย่างเต็มที่ แต่สำหรับในกรณีหลังการประเมินจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงที่ว่าผู้ต้องการซื้อสิทธิการเช่า (sublessee) ต่อจากผู้เช่ารายแรก (head lessee) คงจะต้องยอมรับเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้แล้วกับเจ้าของทรัพย์สินซึ่งอาจจะไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของตลาดโดยปกติก็ได้ โดยที่ส่วนใหญ่เงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินในตลาดจะแตกต่างกันค่อนข้างมากและไม่สามารถที่จะนำมาเปรียบเทียบกันได้

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 3 ข้อพิจารณาความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 3.1 ผู้ประเมินต้องตระหนักอยู่เสมอว่าความไม่ครบถ้วนเพียงพอของข้อมูล อันเนื่องมาจากการละเลย ความรู้ความสามารถไม่เพียงพอ อาจก่อให้เกิดความผิดพลาดและผลเสียหายจากการประเมิน ดังนั้น ผู้ประเมินต้องหมั่นศึกษาและรับรู้ข้อมูลที่จำเป็นให้ครบถ้วนโดยสม่ำเสมอ หากผู้ประเมินไม่มั่นใจในการทำงานชิ้นนั้นๆ ผู้ประเมินนั้นอาจขอปฏิเสธ หรือหาผู้ประเมินร่วมที่มีความรู้ความสามารถในงานชิ้นนั้นเข้ามาร่วมงาน หรือแม้แต่การว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะสาขาที่อาจจำเป็นในบางกรณี
- 3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมายจะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ดังนั้น ผู้ประเมินจะต้องมีความรอบคอบและหมั่นติดตามความเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย เพื่อให้การให้ความเห็นของมูลค่านั้น สอดคล้องกับกฎหมายนั้นๆ นอกจากนี้ ยังมีข้อจำกัดเกี่ยวกับกฎหมายท้องถิ่น ซึ่งผู้ประเมินจะต้องทำการตรวจสอบกับหน่วยงานของท้องถิ่นซึ่งทรัพย์สินที่ประเมินนั้นตั้งอยู่ ตลอดจนการสืบหาข้อมูลโครงการพัฒนาของรัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคตและแนวโน้มความเป็นไปได้ที่จะมีการดำเนินการก่อสร้างโครงการเหล่านั้น
- 3.3 ข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้าผู้ให้บริการอาจมีความถูกต้องหรือไม่ก็ตาม ผู้ประเมินควรต้องทำการสอบทานข้อมูลที่ได้รับนั้นจากแหล่งภายนอกอื่นๆ เพื่อให้มั่นใจว่าควรนำข้อมูลที่ได้รับจากแหล่งต่างๆ มาปรับใช้ให้เหมาะสมได้อย่างไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 4 การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สิน

- 4.1 ผู้ประเมินพึงตระหนักว่าการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่าตำแหน่งของทรัพย์สินนั้นถูกต้องเป็นองค์ประกอบที่สำคัญประการหนึ่งของกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ผู้ประเมินจะต้องสามารถอธิบายเหตุผลความจำเป็นของการสำรวจและตรวจสอบที่ถูกต้องให้กับลูกค้าผู้รับบริการได้
- 4.2 ผู้ประเมินไม่ควรละเลยถึงสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินที่ประเมิน เนื่องจากมีหลายสาเหตุที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เช่น การที่ทรัพย์สินอยู่ใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง สถานที่ตั้งที่แวดล้อมด้วยชุมชนสลัม หรืออยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมที่มีมลพิษทางสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ผู้ประเมินจะต้องระบุและให้ความเห็นถึงผลกระทบนั้นในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน
- 4.3 ผู้ประเมินควรจะต้องสอบถามขนาดของอาคารจากการสำรวจกับแบบแปลนที่ได้รับเสมอ เพื่อตรวจสอบให้มั่นใจว่าขนาดของอาคารที่ใช้การคำนวณพื้นที่นั้นจะได้ผลลัพธ์ที่ถูกต้อง นอกจากนี้ ผู้ประเมินควรจำแนกประเภทของพื้นที่ใช้สอยแต่ละประเภท เพื่อสามารถวิเคราะห์ประสิทธิภาพของการใช้ประโยชน์ของพื้นที่อาคารนั้นๆ ได้ชัดเจน ซึ่งจะมีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เช่น อาคารสำนักงานที่มีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถมากจะมีผลทำให้ความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ไม่แออัด และส่งผลต่ออัตราค่าเช่าที่จะได้รับสูงขึ้นตามไปด้วย
- 4.4 ในการสำรวจอาคารประเภทที่มีส่วนควบที่เป็นงานระบบซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้ประเมินใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาว่างานระบบนั้นจะต้องเป็นส่วนสำคัญของอาคารที่มีอาจจะขาดหายไปได้และมีผลต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารนั้น ๆ และงานระบบนั้นจะต้องไม่เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการผลิตทางด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือเกษตรกรรม ซึ่งอาจพิจารณาดังตัวอย่างต่อไปนี้
 - 4.4.1 งานระบบไฟฟ้า ให้พิจารณาเฉพาะระบบไฟฟ้าที่จ่ายให้กับระบบแสงสว่าง และระบบบริการภายในอาคารที่จำเป็น
 - 4.4.2 ระบบน้ำใช้ ดึงเก็บน้ำ ระบบบำบัดน้ำดี ท่อจ่ายน้ำสำหรับบริโภค และอุปกรณ์ร่วมอื่น ๆ หากออกแบบติดตั้งเพื่อใช้ภายในบริเวณทรัพย์สินและไม่เป็นส่วนหนึ่งของระบบการผลิต ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 4.4.3 ระบบลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ หากไม่ได้ออกแบบติดตั้งเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับระบบการผลิต ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 4.4.4 ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง หากไม่ได้ออกแบบติดตั้งเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับระบบการผลิต ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของงานอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- 4.4.5 ระบบระบายน้ำ หากไม่ได้ออกแบบติดตั้งเพื่อใช้ในการระบายน้ำเสียที่ได้จากการผลิต ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของงานอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 4.4.6 สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางประเภทซึ่งพิจารณาจากภายนอกดูเหมือนว่าไม่ได้เป็นงานระบบ แต่ในการจำแนกประเภททรัพย์สินอาจจัดให้เป็นส่วนหนึ่งของงานระบบก็ได้ หากว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นออกแบบมาเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของระบบการผลิต เช่น สถานีไฟฟ้าย่อยโรงผลิตไฟฟ้า บ่อคอนกรีตซึ่งเป็นส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย โครงสร้างที่ใช้เป็นฐานรองรับเครื่องจักรและอุปกรณ์ เป็นต้น

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 5 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คำอธิบายทั่วไปในหัวข้อนี้ จะครอบคลุมแนวคิดและหลักการพื้นฐาน ซึ่งจำเป็นสำหรับการทำความเข้าใจกับมาตรฐานวิชาชีพเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ

- 5.1 การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีที่ยึดถือการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถทดแทนกันได้ เป็นปัจจัยหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ในการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินจำเป็นต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถในการตรวจสอบข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ว่า มีความเพียงพอและความเหมาะสมเพียงใดที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน และจะต้องพิจารณาข้อมูลการซื้อขายซึ่งรวมถึงสัญญาจะซื้อขาย สัญญาซื้อขาย ข้อเสนอซื้อ ราคาและเงื่อนไขของการเสนอขายที่เคยมีปรากฏสำหรับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยเฉพาะหากข้อมูลเหล่านี้เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินสามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินต้องเก็บรักษาข้อมูลที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเพื่อการอ้างอิงในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ประเมินอาจถูกขอให้นำเสนอวิธีการวิเคราะห์ด้วยวิธีนี้โดยละเอียดจากลูกค้าผู้รับบริการก็ได้ นอกจากนี้ ในประการสำคัญ ผู้ประเมินจะต้องเข้าใจว่าความรู้ความเข้าใจในปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ รวมทั้งแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น เป็นสิ่งที่มีความสำคัญยิ่งเสียกว่าการใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยไม่มีความรู้พื้นฐานเหล่านี้เพียงพอ การประเมินโดยวิธีนี้สามารถใช้ได้กับหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดและใช้ได้กับทรัพย์สินทุกประเภทที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับทรัพย์สินที่มีขนาดเล็ก เช่น ที่ดินว่างเปล่า ที่พักอาศัยประเภทต่างๆ อาคารพาณิชย์ พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานหรืออาคารพักอาศัย
- 5.2 วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (cost method) วิธีประเมินที่สำคัญได้แก่ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (depreciated replacement cost) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดของที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันในแง่รูปแบบและการใช้ประโยชน์ พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน เช่น อายุ การเสื่อมสภาพทางเศรษฐกิจ ความล้าสมัยของรูปแบบประโยชน์ของอาคาร ผลจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อการกำหนดมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีนี้ จำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ประเมินจะต้องตรวจสอบเพื่อยืนยันการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดินด้วยและจะต้องให้ความเห็นด้านมูลค่าที่สอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเท่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ประเมิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้สำหรับการกำหนดตัวแทนของมูลค่าตลาดสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับราคาซื้อขายในตลาด

- 5.3 วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคิดอัตราผลตอบแทนทางตรง (direct capitalization) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมินและทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (capitalization rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม (ซึ่งพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมด) กับรายได้สุทธิปีใดปีหนึ่งเพียงปีเดียว (ซึ่งโดยทั่วไปควรจะสะท้อนถึงปีที่ทรัพย์สินได้ให้รายได้ที่มีเสถียรภาพแล้ว) การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยวิธีคิดอัตราผลตอบแทนทางตรง สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวของทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้สถานะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราดอกเบี้ยของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ เช่น การประเมินที่พักอาศัยขนาดเล็ก ห้องชุดพื้นที่ในอาคารชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก เป็นต้น
- 5.4 วิธีการประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (discounted cash flow) เป็นวิธีที่ผู้ประเมินจะต้องทำความเข้าใจให้ชัดเจนถึงระเบียบวิธีที่ปฏิบัติในทุกขั้นตอน ซึ่งรวมถึงวิธี net present value (NPV) และ internal rate of return อัตราที่ใช้คิดลด (discount rate) ซึ่งในกรณีของ NPV ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไป (a typical investor) พึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ระยะเวลาที่ใช้ในการประมาณการรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดควรจะเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสมมติฐานที่ใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สินในการประมาณการกระแสเงินสด ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้นั้น ต้องระบุโดยชัดเจนว่าจะเป็นการคำนวณโดยทบต้นในคาบเวลา (compounding period) เช่นใด โดยสะท้อนถึงรายได้และค่าใช้จ่ายที่ควรเกิดขึ้นจริงในอนาคต ทั้งยังจะต้องแสดงการคำนวณ terminal value อย่างชัดเจน ผู้ประเมินควรพิจารณาใช้วิธีประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ เป็นหลักก่อนเสมอในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวของทรัพย์สินเองเพียงอย่างเดียวหรือเป็นทรัพย์สินที่มีรายได้จากส่วนอื่นด้วย เช่น ทรัพย์สินประเภทโรงแรม สนามกอล์ฟ โรงภาพยนตร์ เป็นต้น
- 5.5 วิธีการประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (residual method) ผู้ประเมินควรจะต้องตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบในส่วนที่เกี่ยวกับการประมาณการราคาขายหรือค่าเช่าโดยอ้างอิงถึงข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับ โครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (discount rate) และอัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาของการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเพื่อเป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และ อาคารสำนักงาน เป็นต้น

- 5.6 ผู้ประเมินจะต้องเข้าใจโดยถ่องแท้ว่า การเลือกใช้วิธีการประเมินเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบ ซึ่งผู้ประเมินจะต้องพร้อมที่จะรับผิดชอบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้น ในบางกรณีที่มีความพยายามโดยฝ่ายที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในทรัพย์สินขอให้ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีการประเมินบางวิธี และไม่ประสงค์ให้ผู้ประเมินทำการประเมินโดยวิธีอื่น ผู้ประเมินอาจขอยกเลิกการให้บริการนั้นเสียก็ได้ การยอมรับการประเมินประเภทนี้โดยระบุเป็นเงื่อนไขลงในรายงานอาจไม่ช่วยให้ผู้ประเมินพ้นความผิดทางวิชาชีพไปได้ หากพบในภายหลังว่ามูลค่าที่ประเมินได้มิใช่มูลค่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สิน
- 5.7 ผู้ประเมินพึงตระหนักว่า การใช้ดุลยพินิจสำหรับเลือกใช้วิธีการประเมินให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์ ลักษณะของสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินและลักษณะของทรัพย์สินหรือเงื่อนไขอื่น เป็นสิ่งที่จำเป็นต้องใช้ความระมัดระวังและความรอบคอบเป็นอย่างยิ่ง การเลือกใช้วิธีประเมินที่ไม่สมเหตุสมผลหรือไม่มีเหตุผลสนับสนุนอย่างน่าเชื่อถือ อาจหมายถึงการที่ผู้ประเมินมีความรู้และประสบการณ์ไม่เพียงพอ หรืออาจหมายถึงการประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติงานทางวิชาชีพก็ได้
- 5.8 ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาระดับคุณภาพและความน่าเชื่อถือของข้อมูลเป็นหลักในการเลือกใช้วิธีการประเมิน ไม่จำเป็นเสมอไปที่ผู้ประเมินจะต้องใช้วิธีการประเมินหลายวิธี หากข้อมูลตลาดที่ใช้สนับสนุนการวิเคราะห์ของบางวิธีมีไม่เพียงพอ การพยายามประเมินมูลค่าให้ครบทุกวิธีทั้งที่ข้อมูลขาดความสมบูรณ์ นอกจากจะทำให้ผลการประเมินที่ได้โดยวิธีเหล่านั้นผิดพลาดแล้ว ยังอาจทำให้การสรุปมูลค่าในขั้นสุดท้ายคลาดเคลื่อนไปได้มากอีกด้วย
- 5.9 ในการเลือกใช้วิธีการประเมินจำเป็นต้องอย่างหนึ่งที่ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไปพร้อมกับการศึกษาสถานะของตลาดทรัพย์สินแต่ละประเภทควบคู่กันไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับประเภทของทรัพย์สินที่จำเป็นต้องทำการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งในการประเมินทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ผู้ประเมินควรพิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้เป็นหลักก่อนเสมอ แล้วจึงเลือกใช้วิธีการประเมินแบบอื่นเพื่อเป็นการตรวจสอบผลการประเมิน

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 6 สมมติฐาน เงื่อนไข และข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินสามารถพิจารณาจากตัวอย่างดังต่อไปนี้เป็นแนวทางในการกำหนดสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน

6.1 สมมติฐานเพิ่มเติม

- (1) ขนาดที่ดินที่ระบุในเอกสารสิทธิประเภทโฉนดหรือ น.ส. 3 ก จะไม่คลาดเคลื่อนอย่างมีนัยสำคัญไปจากขนาดที่ดินจริง (เว้นเสียแต่มีหลักฐานปรากฏให้เห็นอย่างชัดเจน)
- (2) ขนาดพื้นที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ระบุจากการคำนวณตามแบบก่อสร้าง จะไม่คลาดเคลื่อนหรือผิดพลาดอย่างมีนัยสำคัญไปจากพื้นที่จริง
- (3) ทรัพย์สินที่ต้องการพัฒนาตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สอดคล้องกับเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุในผังเมือง และมีรูปแบบการพัฒนาที่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร ผู้ประเมินตั้งสมมติฐานว่าจะได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารหากมีการยื่นขอจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

6.2 สมมติฐานพิเศษ

- (1) จะสามารถเข้าครอบครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้ในที่สุด เนื่องจากได้วางเงินมัดจำการซื้อส่วนหนึ่งเอาไว้แล้ว
- (2) จะสามารถขอภาระจำยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ของถนนเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของทรัพย์สินได้ โดยที่ทรัพย์สินเป็นที่ดินตาบอด ไม่มีทางเข้าออกตามกฎหมายในปัจจุบัน
- (3) จะสามารถชนะเลิศซื้อพิพาทและเข้าครอบครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้ โดยขณะทำการประเมินคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล
- (4) จะได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน สำหรับทรัพย์สินที่ยังอยู่ในระหว่างการวางแผนพัฒนา หรือในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ หรืออยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
- (5) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของรัฐเพื่อก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภค ณ วันที่สำรวจไม่สามารถตรวจสอบจากหน่วยงานราชการได้ชัดเจนว่าจะถูกเวนคืนหรือไม่ ผู้ประเมินจึงตั้งสมมติฐานว่าจะไม่ถูกเวนคืนในที่สุด

6.3 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน

ผู้ประเมินอาจกำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินดังต่อไปนี้ในรายงานการประเมิน

- (1) การถือรายงานการประเมินเป็นความลับ : ผู้ประเมินถือว่ารายงานการประเมินเป็นความลับ และใช้เฉพาะกับลูกค้าผู้รับบริการหรือที่ปรึกษาอื่นที่ลูกค้าผู้รับบริการอนุญาต ยกเว้นกรณีที่ต้องเปิดเผยตามเงื่อนไขของข้อบังคับหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (2) ความรับผิดชอบของผู้ประเมิน : ความเห็นของมูลค่าตลาดที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินต้องใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินเท่านั้น ผู้ประเมินจึงไม่มีความรับผิดชอบต่อผลของการนำรายงานการประเมินดังกล่าวไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมิน
- (3) การนำข้อมูลในรายงานการประเมินไปใช้ : การนำข้อมูลในรายงานการประเมินไปเปิดเผยเพียงบางส่วนหรือทั้งหมดต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ประเมิน
- (4) การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ : ผู้ประเมินได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบความถูกต้องของสิทธิ์ตามที่ระบุในเอกสารสิทธิ์และพบว่า มีข้อความในสาระสำคัญตรงกับเอกสารหลักฐานจากหน่วยงานของรัฐ โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเป็นเอกสารที่แท้จริงหรือไม่
- (5) การรังวัดขอบเขตและสำรวจสภาพที่ดิน : ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ที่ตั้งและระดับของที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ รวมทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี
- (6) การตรวจสอบอาคารและส่วนปรับปรุง : ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นเกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร
- (7) รายละเอียดสัญญาเช่า : ผู้ประเมินได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบความถูกต้องของรายละเอียดของสัญญาเช่าและพบว่า มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือไปจากที่ระบุในรายงานการประเมิน
- (8) ข้อมูลในการประเมิน : ข้อมูลที่เปิดเผยในรายงานการประเมินไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่มีหรือไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งข้อมูลอื่นใด ต่างก็เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการรวบรวมและตรวจสอบข้อมูลดังกล่าว และผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเหล่านั้นเป็นข้อมูลที่ต้องการ
- (9) การให้การในศาล : ผู้ประเมินจะต้องได้รับการติดต่อและแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นการล่วงหน้าหากจำเป็นที่จะต้องไปให้การไต่สวนหรือพิจารณาคดีของศาล

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 7 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 7.1 ผู้ประเมินเป็นผู้พิจารณากำหนดรูปแบบการนำเสนอรายงานการประเมินตามความประสงค์ของลูกค้า โดยการ ใช้ดุลยพินิจกำหนดในรายงานว่าข้อมูลใดควรจะนำเสนอเป็นลำดับก่อนหลังอย่างไร การเลือกกำหนดรูปแบบ ใดในการนำเสนอรายงานจะต้องมีรายละเอียดหัวข้อและข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินควรจะต้องเข้าใจว่าในหลายกรณี เช่น ในกรณีของการให้บริการแก่สถาบันการเงิน หากหน่วยงานของรัฐซึ่งมีหน้าที่กำกับดูแลสถาบันการเงิน (ธนาคารแห่งประเทศไทย) ไม่ได้ระบุไว้เป็น อย่างอื่น ผู้ประเมินอาจกำหนดรูปแบบของการนำเสนอรายงานตามความต้องการของสถาบันการเงินได้ แต่ควรจะต้องตระหนักว่า หัวข้อการนำเสนอในรายงานจะต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การประเมินที่กำหนด ในมาตรฐานวิชาชีพ และเพื่อประโยชน์สำหรับการให้บริการ ผู้ประเมินควรจะต้องทำความเข้าใจกับสถาบัน การเงินให้ชัดเจน เกี่ยวกับลักษณะของรายงานต่าง ๆ ตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การสอบทานการประเมิน (update valuation) ว่ามีขอบเขตการดำเนินงานแตกต่างจากการประเมินเต็มรูปแบบ (full valuation with internal inspection) อย่างไร
- 7.2 ในกรณีการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพอย่าง เคร่งครัดและควรทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการให้ชัดเจนว่า การนำเสนอรายงานการประเมินต้องเป็น ตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นไปตามความต้องการของหน่วยงานกำกับของรัฐ
- 7.3 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์สาธารณะ แม้ผู้ประเมินจะมีความเป็นอิสระ ตามสมควรในการกำหนดรูปแบบการนำเสนอรายงานร่วมกับลูกค้าผู้รับบริการ ผู้ประเมินต้องตระหนัก เช่นกันว่า ควรมีการนำเสนอประเด็นที่ใช้ในการประเมินอย่างครบถ้วน ถึงแม้จะเป็นการนำเสนอ ในลักษณะสรุป และผู้ประเมินจะต้องเก็บรักษากระดาษทำการที่มีรายละเอียดสนับสนุนประเด็นสรุป ในรายงานอย่างครบถ้วนโดยไม่มีข้อยกเว้น ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ของผู้ประเมินเอง
- 7.4 ในการประเมินมูลค่ากลุ่มทรัพย์สิน (portfolio valuation) ซึ่งอาจต้องเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจำนวนมาก และซึ่ง ตั้งอยู่กระจัดกระจายในหลายพื้นที่ ผู้ประเมินอาจใช้ดุลยพินิจพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของการประเมิน เต็มรูปแบบสำหรับทรัพย์สินแต่ละชิ้น เพราะอาจต้องเผชิญกับข้อจำกัดทั้งในด้านเวลาและค่าบริการ ซึ่งลูกค้า ผู้รับบริการไม่อาจยอมรับได้ ผู้ประเมินอาจจำเป็นต้องหารือกับหน่วยงานกำกับของรัฐ ซึ่งจะเป็นหนึ่งใน จำนวนผู้ใช้รายงาน โดยเฉพาะการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 7.5 ผู้ประเมินจะต้องตระหนักว่าข้อมูลและสาระสำคัญต่างๆ ที่มีผลต่อการทำความเข้าใจในรายงานการประเมิน จะต้องแสดงไว้ในส่วนของรายงานหน้าสรุปให้ครบถ้วนสมบูรณ์ ทั้งนี้ การนำข้อมูลและสาระสำคัญ บางประการไปแสดงไว้ในส่วนอื่นๆ ของรายงาน อาจทำให้ผู้อ่านรายงานเกิดความเข้าใจผิดและอาจนำไปสู่ ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 8 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คำอธิบายทั่วไปในหัวข้อนี้ จะครอบคลุมแนวคิดและหลักการพื้นฐาน ซึ่งจำเป็นสำหรับการทำความเข้าใจกับมาตรฐานวิชาชีพเกี่ยวกับการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 8.1 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นการเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยผู้ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขอันจำกัด เพื่อให้ความเห็นเป็นระยะๆ อย่างต่อเนื่องจนกว่าจะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อีกครั้งหนึ่ง การสอบทานอาจจะเป็นรายเดือน รายไตรมาส หรือช่วงเวลาอื่นใดก็ได้ หากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำเป็นต้องดำเนินการในช่วงเวลาที่ยาวกว่า
- 8.2 เงื่อนไขอันจำกัดของการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - 8.2.1 การสอบทานเป็นการให้ความเห็น โดยไม่มีการตรวจสอบทรัพย์สินเหมือนเช่นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยปกติ แต่จะต้องได้รับการยืนยันเป็นหนังสือจากลูกค้าผู้ว่าจ้างหรือเจ้าของทรัพย์สินว่า นอกเหนือไปจากรายได้จากค่าเช่า เงื่อนไขการเช่าหรือรายละเอียดอื่นๆ ที่ระบุแล้ว ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพหรือลักษณะอื่นใดอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่ประเมิน หากมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินใด ผู้ประเมินจำเป็นต้องขอให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยปกติสำหรับทรัพย์สินเหล่านั้น พร้อมทั้งระบุข้อเท็จจริงเหล่านั้นอย่างชัดเจนในรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - 8.2.2 การสอบทานจะดำเนินการได้เฉพาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งทำโดยผู้ประเมิน รายเดียวกันสำหรับลูกค้าผู้ว่าจ้างหรือเจ้าของทรัพย์สินนั้นๆ จะไม่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งดำเนินการ โดยผู้ประเมิน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็ทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วน
 - 8.2.3 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีเวลาในการทำงานจำกัดกว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยปกติ
- 8.3 แนวคิดพื้นฐานของการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แก่ การยอมรับว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีการตรวจสอบอย่างละเอียดครั้งที่แล้วถูกต้องสมบูรณ์ ณ วันที่ประเมินมูลค่า และได้ยึดถือเป็นบรรทัดฐานสำหรับการสอบทานครั้งต่อๆ มา ดังนั้น ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินจึงจะให้ความสนใจเฉพาะสำหรับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในช่วงเวลาที่ผ่านมา ทั้งนี้ เว้นเสียแต่ว่า ได้มีการตรวจสอบพบความผิดพลาดอย่างมีนัยสำคัญในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งที่ผ่านมานอกเหนือไปจากรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่ระบุ โดยลูกค้าผู้รับบริการหรือเจ้าของทรัพย์สิน
- 8.4 รูปแบบการนำเสนอรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 9 การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 9.1 ผู้ประเมินควรให้ความสำคัญกับเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เก็บเอกสารและข้อมูลดังกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการชี้แจง ในกรณีที่เกิดปัญหาในงานที่ประเมิน หรือในกรณีที่ผู้ประเมินอาจถูกกล่าวโทษร้องทุกข์ขึ้นภายหลังจากการประเมินซึ่งเป็นเวลายาวนานเกินกว่าที่ผู้ประเมินสามารถจดจำรายละเอียดได้
- 9.2 การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลยังเป็นเครื่องมือช่วยให้ผู้ประเมินนำเป็นข้อมูลประกอบการชี้แจง อธิบายให้รายละเอียดที่มาของการให้เหตุผล การวิเคราะห์ และการนำเสนอมูลค่า
- 9.3 เอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่ใช้จัดทำรายงานการประเมินซึ่งผู้ประเมินได้รับ ในกรณีที่เป็นเอกสารจากหน่วยงานราชการควรเก็บรักษาเอกสารที่เป็นสำเนาที่มีการลงนามหรือประทับตรารับรอง ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งได้รับจากลูกค้า ถ้าเป็นเอกสารสัญญาหรือเอกสารทางการเงินควรให้ผู้มอบอำนาจลงนามรับรองกำกับไว้ด้วย หรือเก็บหนังสือนำเสนอไว้ และข้อมูลตลาดที่เก็บรวบรวมเพื่อวิเคราะห์มูลค่าควรบันทึกรายละเอียดพร้อมวันที่ทำการสำรวจพร้อมเซ็นชื่อกำกับโดยผู้สำรวจ และข้อมูลที่เป็นรายละเอียดของการวิเคราะห์และการประเมินมูลค่า ตลอดจนข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดการประเมินซึ่งจำเป็นต้องมี

คำอธิบายทั่วไปเรื่องที่ 10 การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- 10.1 การใช้ขนาดของที่ดินหรืออาคารนั้น ควรมีการตรวจสอบระยะและขนาดทุกครั้งเมื่อสอบทานกับข้อมูลขนาดที่ดินและอาคารที่ได้รับ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลขนาดที่จะนำมาใช้วิเคราะห์นั้นมีความถูกต้องใกล้เคียงกัน
- 10.2 การใช้ขนาดของอาคารสำหรับอาคารแต่ละประเภทนั้นอาจมีความแตกต่างกัน ดังนั้น ผู้ประเมินจะต้องเลือกใช้ขนาดของอาคารให้เหมาะสม เช่น การประเมินโดยวิธีต้นทุนต่อหน่วยพื้นที่ (Square-Meter Method) พื้นที่ที่ใช้คำนวณอาจรวมถึงพื้นที่เสาและบันได ขณะที่พื้นที่เพื่อการเช่าอาจจะต้องหักพื้นที่เสาออกก่อน ดังนั้น ผู้ประเมินจะต้องสอบถามเพื่อยืนยันกับลูกค้าผู้รับบริการถึงหลักเกณฑ์ในการคำนวณพื้นที่เพื่อใช้คำนวณค่าเช่า
- 10.3 ผู้ประเมินควรจะต้องจำแนกประเภทของพื้นที่ในอาคารให้เหมาะสม ในกรณีของการใช้วิธีต้นทุนต่อหน่วยพื้นที่ เพื่อสามารถคำนวณหาราคาค่าต้นทุนได้เหมาะสม เช่น การจำแนกพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ส่วนระเบียงและพื้นที่ชั้นจอร์จิดีดิน เป็นต้น