

ຈັນຍາບັນ ວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຂອງ
ຊົມລົມ ບໍລິສັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແຫ່ງປະເທດລາວ

Professional Ethics Practice for Valuation in Lao
PDR

(Laos Valuation Club)





ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ

ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ



ຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ເລກທີ: 020/ຊບປ
ນະຄອນຫລວງວຽງຈັນ, ວັນທີ: 6.1.9.1 2024.

ຈັນຍາບັນ ວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ຂອງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

Professional Ethics of Valuation Clubs of Laos

- ອີງຕາມ ກົດໝາຍວ່າດ້ວຍຫລັກຊັບ (ສະບັບປັບປຸງ) ເລກທີ 34/ສພຊ ລົງວັນທີ 03/12/2019;
- ອີງຕາມດໍາລັດວ່າດ້ວຍສະມາຄົມ ສະບັບເລກທີ 238/ລບ, ລົງວັນທີ 11 ສິງຫາ 2017;
- ອີງຕາມ ຂໍ້ຕົກລົງວ່າດ້ວຍ ການຈັດຕັ້ງ ແລະ ເຄື່ອນໄຫວຂອງສໍານັກງານ ຄຄຊ ສະບັບເລກທີ 05/ຄຄຊ, ລົງວັນທີ 29 ເມສາ 2022;
- ອີງຕາມ ຂໍ້ຕົກລົງວ່າດ້ວຍ ການແຕ່ງຕັ້ງຄະນະທີ່ປຶກສາ ແລະ ຄະນະສ້າງຕັ້ງຊົມລົມ ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເລກທີ 46/ສຄຊ ລົງວັນທີ 06 ສິງຫາ 2021.
- ອີງຕາມ ການຄົ້ນຄວ້າພິຈາລະນາໃນການສ້າງຮ່າງມາດຕະຖານຈັນຍາບັນຂອງຊົມລົມ.

ສາລະບານ

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 1: 2
ຄວາມສາມາດທາງວິຊາຊີບ:..... 2
ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 2 3
ການປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ຂໍ້ບັງຄັບ ແລະ ກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ:..... 3
ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 3 4
ຄວາມຊື່ສັດ ແລະ ຄວາມເປັນກາງຂອງຜູ້ປະເມີນ: 4
ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 4 6
ຄວາມຂັດແຍ່ງ ທາງຜົນປະໂຫຍດ: 6
ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 5..... 8
ຫຼັກການປະຕິບັດ ໃນການໃຫ້ບໍລິການທາງວິຊາຊີບ..... 8
ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 6 9
ຫຼັກການປະຕິບັດ ຕໍ່ຜູ້ປະເມີນອື່ນ ແລະ ສະມາຄົມວິຊາຊີບ: 9
ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 7 10
ແນວຄິດ ແລະ ຫຼັກການທີ່ໄປ ທີ່ໃຊ້ສໍາລັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ..... 10

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 1:

ຄວາມສາມາດທາງວິຊາຊີບ:

- 1.1 ໃນການເຮັດຂໍ້ສະເໜີວຽກຕາມຄໍາສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂວ່າຈ້າງງານ ຂອງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເປີດເຜີຍລາຍລະອຽດຄວາມເປັນຈິງທີ່ຖືກຕ້ອງກ່ຽວກັບຈຸດທິທາງການສຶກສາ ຄວາມຮູ້ຄວາມສາມາດ, ຄວາມຊຳນານ, ປະສົບການທາງດ້ານວິຊາຊີບ ແລະ ຕ້ອງໝັ້ນໃຈວ່າມີຄວາມສາມາດດ້ານວິຊາຊີບຢ່າງພຽງພໍ ທີ່ຈະໃຫ້ບໍລິການຕາມທີ່ ໄດ້ຮັບການຮ້ອງຂໍ ດັ່ງນັ້ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ລັງເລທີ່ຈະປະຕິເສດການໃຫ້ບໍລິການ ຖ້າຫາກບໍ່ໝັ້ນໃຈວ່າມີຄຸນສົມບັດ ແລະ ຄວາມສາມາດທາງດ້ານວິຊາຊີບຢ່າງພຽງພໍທີ່ຈະໃຫ້ບໍລິການຢ່າງມີປະສິດທິຜົນ.
- 1.2 ໃນການໃຫ້ບໍລິການຮ່ວມກັບຜູ້ປະເມີນອື່ນໆ ຫຼື ຜູ້ສໍານານການໃນວິຊາຊີບອື່ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໄດ້ກວດສອບດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈໄດ້ວ່າ ຜູ້ປະກອບວິຊາຊີບຄົນອື່ນເຫຼົ່ານັ້ນມີຄຸນສົມບັດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບຢ່າງພຽງພໍ ສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ທີ່ກຳໜົດໂດຍລູກຄ້າຮັບບໍລິການ ແລະ ຕ້ອງລະບຸເຖິງບົດບາດຄວາມຊ່ວຍເຫຼືອ ຂອງຜູ້ປະກອບວິຊາຊີບຄົນອື່ນເຫຼົ່ານັ້ນ ໃນລາຍງານການປະເມີນໂດຍເປີດເຜີຍ.
- 1.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ມີການໂຄສະນາກ່າວອ້າງ ຫຼື ກ່າວເກີນຄວາມຈິງກ່ຽວກັບຄຸນສົມບັດເປັນຈິງ ຄວາມຮູ້ຄວາມຊຳນານ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບຂອງຕົນ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ຮັບວຽກບໍລິການທີ່ຕ້ອງການ.
- 1.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ເຂົ້າຮ່ວມໂຄງການຝຶກອົບຮົມທາງວິຊາຊີບຢ່າງສະໝໍ່າສະເໝີ ເພື່ອພັດທະນາຕົນເອງ ແລະ ເພີ່ມພູນຄວາມຮູ້ທາງດ້ານວິຊາຊີບ ແລະ ຄວາມຮູ້ໃນສາຂາວິຊາຊີບທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ລວມທັງເພື່ອພັດທະນາຄຸນນະພາບຂອງວຽກງານບໍລິການ ໃຫ້ໄດ້ມາດຕະຖານຕະຫຼອດເວລາ.
- 1.5 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງປະຕິບັດດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ຖີ່ຖ້ວນ ໃຫ້ເປັນໄປຕາມຂໍ້ກຳນົດໃນມາດຕະຖານ ການປະຕິບັດທາງວິຊາຊີບມາດຕະຖານ ພາກທີ 1 ກ່ຽວກັບຄຸນສົມບັດຂອງຜູ້ປະເມີນ.
- 1.6 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຮັບວຽກປະເມີນທີ່ເກີນຄວາມຮູ້ຄວາມສາມາດຂອງຕົນເອງ.

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 2

ການປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ຂໍ້ບັງຄັບ ແລະ ກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ:

- 2.1 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງສຶກສາອໍາຮຽນຕິດຕາມ ແລະ ສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃນການພັດທະນາທາງວິຊາຊີບ ແລະ ການປ່ຽນແປງຂອງມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນແຕ່ລະໄລຍະ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າການໃຫ້ບໍລິການແກ່ລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານທີ່ທັນສະໄໝຢູ່ສະເໝີ.
- 2.2 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງຕິດຕາມພັດທະນາການ ແລະ ການປ່ຽນແປງຂອງມາດຕະຖານໃນສາຂາວິຊາຊີບທີ່ກ່ຽວຂ້ອງເຊັ່ນ: ມາດຕະຖານການບັນຊີເປັນຕົ້ນ ໂດຍສະເພາະໃນສ່ວນທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນຕໍ່ການປະຕິບັດທາງວິຊາຊີບຂອງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.
- 2.3 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງຕິດຕາມພັດທະນາການ ແລະ ການປ່ຽນແປງຂອງລະບຽບ ຂໍ້ບັງຄັບຫຼັກການ ແລະ ກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບຊັບສິນ ແລະ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າຈະສາມາດປະຕິບັດຕາມກົດລະບຽບຂໍ້ບັງຄັບຫຼັກການ ແລະ ກົດໝາຍເຫຼົ່ານັ້ນໄດ້ຢ່າງຖືກຕ້ອງເຊັ່ນ: ຂໍ້ຕົກລົງ, ແຈ້ງການຂອງທະນາຄານແຫ່ງສປປລາວ, ຂໍ້ຕົກລົງ, ແຈ້ງການຂອງສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ແລະ ຕະຫຼາດຫຼັກຊັບ ກົດໝາຍກ່ຽວກັບຄ່າທຳນຽມ ແລະ ອາກອນຊັບສິນ, ກົດໝາຍກ່ຽວກັບການເຊົ່າອະສັງຫາລິມະຊັບ ເປັນຕົ້ນ.
- 2.4 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ ທີ່ຈະຕ້ອງໃຫ້ຄວາມຮ່ວມມືຢ່າງເຕັມສ່ວນ ໃນການໃຫ້ຂໍ້ມູນຕາມຄວາມເປັນຈິງ ທີ່ກ່ຽວຂ້ອງຖ້າຫາກໄດ້ຮັບການຮ້ອງຂໍໂດຍສະເພາະ ໃນກໍລະນີທີ່ມີການດຳເນີນການ ສວນທາງວິຊາຊີບໂດຍສະເພາະສະມາຄົມວິຊາຊີບ ຫຼື ໜ່ວຍງານກຳກັບຂອງລັດ ເມື່ອໄດ້ຜ່ານການຮັບຮອງວ່າເປັນກໍລະນີທີ່ມີມູນຄວາມຜິດແລ້ວ.

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 3
ຄວາມຊື່ສັດ ແລະ ຄວາມເປັນກາງຂອງຜູ້ປະເມີນ:

3.1 ຄວາມຊື່ສັດສຸດຈະລິດ ແລະ ຄວາມໜ້າເຊື່ອຖື:

- 3.1.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ປະພຶດ ແລະ ບໍ່ປະຕິບັດຂໍ້ໃດໆ ທີ່ສໍ່ໄປໃນທາງທີ່ບໍ່ສຸດຈະລິດ ຫຼື ກໍ່ໃຫ້ເກີດຄວາມເຂົ້າໃຈຜິດ ໂດຍການສະເໜີຂໍ້ມູນທີ່ບໍ່ຖືກຕ້ອງ ຫຼື ຍົກເວັ້ນທີ່ຈະກ່າວຮອດຂໍ້ມູນ ທີ່ມີເນື້ອໃນຄວາມສໍາຄັນຕໍ່ການໃຫ້ຄວາມເຫັນ.
- 3.1.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ເຮັດບົດລາຍງານການປະເມີນ ທີ່ໃຫ້ຄວາມເຫັນທີ່ຜິດ ແລະ ມີຄວາມລໍາອຽງ ໂດຍບໍ່ທຽງທໍາດ້ວຍຄວາມເຈດຕະນາ.
- 3.1.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຍິນຍອມດ້ວຍຄວາມຕັ້ງໃຈໃຫ້ເກີດຄວາມເຂົ້າໃຈຜິດ ກ່ຽວກັບຄຸນສົມບັດທາງວິຊາຊີບທີ່ຕົນບໍ່ມີ.
- 3.1.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຮັດວຽກຢ່າງໃກ້ຊິດກັບວິຊາການ ການປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈໄດ້ວ່າ ວິຊາການທີ່ລວມປະຕິບັດໜ້າທີ່ ພ້ອມທີ່ຈະສາມາດປະຕິບັດຕາມຈັນຍາບັນວິຊາຊີບນີ້ໄດ້.
- 3.1.5 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມລະບຽບການ ໃນແຕ່ລະທ້ອງຖິ່ນທີ່ໃຫ້ບໍລິການຢ່າງກົງໄປກົງມາ ແລະ ມີຄວາມເຂັ້ມງວດ.
- 3.1.6 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດໜ້າທີ່ ດ້ວຍຄວາມຮັບຜິດຊອບສູງ ແລະ ລະມັດລະວັງຢ່າງຮອບຄອບມີຄວາມໂປ່ງໃສ, ຊື່ສັດ ສຸດຈະລິດຕໍ່ໜ້າທີ່ ມີຄວາມໜ້າເຊື່ອຖືແບບມີອາຊີບ.

3.2 ຄວາມເປັນກາງໃນການປະຕິບັດທາງວິຊາຊີບ.

- 3.2.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດໜ້າທີ່ທາງວິຊາຊີບ ດ້ວຍຄວາມເປັນອິດສະລະກົງໄປກົງມາ ບໍ່ລໍາອຽງໄປທາງໃດທາງໜຶ່ງ ແລະ ບັດສະຈາກຜົນປະໂຫຍດສ່ວນຕົວໃດໆ ທຸກໆກໍລະນີ.
- 3.2.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຮັບ ຫຼື ໃຫ້ບໍລິການວຽກ ທີ່ມີການກໍານົດການໃຫ້ຄວາມເຫັນ ຫຼື ຂໍ້ສະຫຼຸບເປັນການລ່ວງໜ້າ.
- 3.2.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຮັບ ຫຼື ໃຫ້ບໍລິການ ທີ່ມີການກໍານົດໃຫ້ຄໍາບໍລິການ ຂຶ້ນຢູ່ກັບຜົນການປະເມີນ ຫຼື ການໃຫ້ຄວາມເຫັນໃດໆໃນບົດລາຍງານ ການປະເມີນ.

3.2.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ໃຫ້ຄວາມເຫັນ ດ້ວຍການອ້າງອີງຂໍ້ມູນທີ່ມີເນື້ອໃນສໍາຄັນ ທີ່ໄດ້ຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບ
ບໍລິການ ຫຼື ແຫຼ່ງຂໍ້ມູນອື່ນ ໂດຍບໍ່ມີການລະບຸເປັນເງື່ອນໄຂເອົາໄວ້ ຫຼື ໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນຈາກ
ແຫຼ່ງຂໍ້ມູນທີ່ເປັນອິດສະຫຼະເວັ້ນເສຍແຕ່ວ່າ ເປັນການອ້າງອີງທີ່ສາມາດເຮັດໄດ້ໃນລັກສະນະຂອງ
ຂໍ້ຈໍາກັດຂອງການປະເມີນ.

3.2.5 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ໃຫ້ຄວາມເຫັນ ດ້ວຍການອ້າງອີງຂໍ້ສະຫຼຸບທີ່ບໍ່ມີເຫດຜົນສະໜັບສະໜູນຢ່າງ
ພຽງພໍ ຫຼື ເປັນຂໍ້ສະຫຼຸບທີ່ມີອັກຄະຕິ ແລະ ຄວາມລໍາອຽງ ທີ່ຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ການໃຫ້ຄວາມ
ເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຜູ້ປະເມີນ.

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 4

ຄວາມຂັດແຍ່ງ ທາງຜົນປະໂຫຍດ:

- 4.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຮັບ ຫຼື ໃຫ້ບໍລິການວຽກປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າ ຈະເປັນເຫດກໍ່ໃຫ້ເກີດຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດ ລະຫວ່າງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ເຈົ້າຂອງຊັບສິນ ກັບຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ຜູ້ປະເມີນສັງກັດຢູ່ ຖ້າຫາກບໍ່ແນ່ໃຈ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງປຶກສາຫາລືກັບສະມາຄົມວິຊາຊີບ ເພື່ອຄວາມຈະແຈ້ງແຈ້ງຖືກຕ້ອງ ແລະ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງຢຸດປະຕິບັດໜ້າທີ່ຢ່າງທັນທີ ທີ່ໄດ້ຮັບຮູ້ວ່າ ການປະເມີນນັ້ນອາດຈະກໍ່ໃຫ້ເກີດໂອກາດຄວາມຂັດແຍ່ງ ທາງຜົນປະໂຫຍດ.
- 4.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຮັບຮູ້ທັນທີ ທີ່ໄດ້ຮັບຮູ້ວ່າ ມີຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດເກີດຂຶ້ນ ພ້ອມທັງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຮັບຮູ້ວ່າ: ຜູ້ປະເມີນຈະບໍ່ສາມາດໃຫ້ບໍລິການຕໍ່ໄປໄດ້ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນ ໄດ້ຮັບຮູ້ພາຍຫຼັງ ຈາກທີ່ໄດ້ໃຫ້ບໍລິການສໍາເລັດສົມບູນເປັນທີ່ຮຽບຮ້ອຍແລ້ວ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງເປີດເຜີຍໃຫ້ທຸກຝ່າຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງໄດ້ຮັບຮູ້ພາຍໃນເວລາອັນຄວນ.
- 4.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຮັບວຽກ ຫຼື ໃຫ້ບໍລິການແກ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຕັ້ງແຕ່ສອງລາຍການຂຶ້ນໄປ ສໍາລັບຊັບສິນດຽວກັນ ເວັ້ນເສຍແຕ່ວ່າຈະໄດ້ຮັບການຍິນຍອມຢ່າງເປັນລາຍລັກອັກສອນ ຈາກທຸກຝ່າຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 5

ຫຼັກການປະຕິບັດ ໃນການໃຫ້ບໍລິການທາງວິຊາຊີບ:

- 5.1 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ ທີ່ຈະຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈ ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຢ່າງຈະແຈ້ງ ກ່ຽວກັບວຽກທີ່ຄາດຫວັງ ໄດ້ຈາກບໍລິການຂອງຜູ້ປະເມີນ ແລະ ຫຼັກການໃນການຄິດໄລ່ຄ່າບໍລິການ ກ່ອນທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຈະຕອບຮັບຄ່າສິ່ງ ການຈ້າງງານ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະເຮັດຂໍ້ຕົກລົງກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການກ່ຽວກັບຫຼັກການ ການຄິດໄລ່ ຄ່າບໍລິການວິຊາຊີບ ແຕ່ຕ້ອງບໍ່ເປັນການຄິດໄລ່ ຄ່າບໍລິການໂດຍອີງກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.
- 5.2 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ ທີ່ຈະຕ້ອງປະຕິບັດກ່ຽວກັບພາລະກິດຂອງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ດ້ວຍວິຈາລະນະຍານ ແລະ ການຮັກສາຄວາມລັບຢ່າງເໝາະສົມ ໂດຍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ເປີດເຜີຍຂໍ້ມູນສໍາຄັນ ທີ່ໄດ້ຮັບຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ບໍລິການຕາມທີ່ໄດ້ຮັບມອບໝາຍແກ່ບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນອື່ນໃດ ນອກຈາກຜູ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ໄດ້ຮັບສິດທິຕາມກົດໝາຍທີ່ຈະໄດ້ຮັບການເປີດເຜີຍລາຍງານການປະເມີນ ໃນທຸກກໍລະນີ.
- 5.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ອ້າງອີງຜົນງານ ເຊິ່ງໄດ້ເຄີຍໃຫ້ບໍລິການກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການລາຍອື່ນ ໃນລັກສະນະຂອງການໂຄສະນາກ່າວອ້າງກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການລາຍໃໝ່ ຈົນກວ່າຈະໄດ້ຮັບອະນຸຍາດຢ່າງເປັນລາຍລັກອັກສອນ ຈາກລູກຄ້າເຈົ້າຂອງຜົນງານນັ້ນໆ.
- 5.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ສະເໜີຄ່າຕອບແທນ ເພື່ອເປັນສິ່ງຈູງໃຈແກ່ບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນອື່ນໂດຍມີເຈດຕະນາເພື່ອໃຫ້ໄດ້ວຽກບໍລິການທີ່ຕ້ອງການ ຫຼື ກະທໍາການອື່ນໃດ ທີ່ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າເປັນການສ້າງຄວາມບໍ່ເປັນທໍາ ສໍາລັບການແຂ່ງຂັນທາງທຸລະກິດກັບຜູ້ປະເມີນອື່ນ.
- 5.6 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ພະຍາຍາມຊັກຈູງໃຫ້ບຸກຄົນໃດ ທີ່ຜູ້ປະເມີນຮູ້ຢູ່ແລ້ວວ່າ ກໍາລັງຮັບບໍລິການຈາກຜູ້ປະເມີນອື່ນ ມາເປັນລູກຄ້າ ຜູ້ໃຫ້ບໍລິການຂອງຕົນ ຈົນກວ່າການໃຫ້ບໍລິການນັ້ນຈະແລ້ວສໍາເລັດ ຫຼື ເວັ້ນເສຍແຕ່ວ່າລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການຍິນດີ ຈະໃຊ້ບໍລິການຈາກຜູ້ປະເມີນທັງສອງລາຍ.
- 5.7 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ ຮຽນແບບຜົນງານ ຫຼື ຂໍ້ມູນອ້າງອີງຂອງຜູ້ອື່ນ ແລະ ແອບອ້າງວ່າ ເປັນຜົນງານ ຫຼື ຂໍ້ມູນອ້າງອີງຂອງຕົນເອງ ຫຼື ການກະທໍາການອື່ນໃດ ທີ່ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າ ເປັນການລະເມີດລິຂະສິດທາງບັນຍາຂອງຜູ້ອື່ນ ໃນການສະເໜີຜົນງານຂອງຕົນ ຕໍ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ.
- 5.8 ໃນການໃຫ້ບໍລິການທາງວິຊາຊີບ ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ ທີ່ຈະຕ້ອງນໍາສະເໜີຜົນການໃຫ້ບໍລິການ ໃນລັກສະນະທີ່ແບ່ງແຍກໃຫ້ເຫັນຢ່າງຈະແຈ້ງ ລະຫວ່າງຂໍ້ມູນຂໍ້ແທ້ຈິງ, ການວິເຄາະ ແລະ ການໃຫ້ຄວາມເຫັນຂອງຜູ້ປະເມີນ ເພື່ອບໍ່ໃຫ້ເກີດຄວາມສັບສົນ ແກ່ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກບົດລາຍງານການປະເມີນ.

- 5.9 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຮັບຮູ້ວ່າ ການລົງລາຍເຊັນ ຫຼື ການລົງນາມຮັບຮອງໃນບົດລາຍງານ ການປະເມີນຖື ເປັນຄວາມຮັບຜິດຊອບໂດຍສົມບູນ ແລະ ຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງບົດລາຍງານການປະເມີນ ລວມຮອດເນື້ອ ໃນ ທີ່ອາດຈະເປັນຜົນງານຂອງຜູ້ອື່ນ ທີ່ໄດ້ຮັບການອ້າງອີງນຳອີກ.
- 5.10 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຈ້າງງານ, ສົ່ງວຽກ ຫຼື ຍິນຍອມໃຫ້ບຸກຄົນ ນິຕິບຸກຄົນອື່ນ ເຮັດໜ້າທີ່ປະເມີນໃຫ້ ບໍ່ວ່າທັງ ໜົດ ຫຼື ບາງສ່ວນ ໂດຍອ້າງອີງ ຫຼື ໃຊ້ຊື່ ຫຼື ບໍລິສັດຂອງຜູ້ປະເມີນ ເວັ້ນເສຍແຕ່ວ່າຈະເປັນຜູ້ປະເມີນຮ່ວມ ຫຼື ປະເມີນ ເດີມລວມທັງຕ້ອງ ບໍ່ໃຫ້ສິດກັບບຸກຄົນ ນິຕິບຸກຄົນອື່ນ ໃນການໃຫ້ບໍລິການປະເມີນມູນຄ່າຊັບ ສິນ ໃນລັກສະນະຂອງການໃຫ້ ແຟຣນໄຊສ (Franchise) ຫຼື ການໃຫ້ບໍລິການໃນລັກສະນະຄ້າຍຄືກັນ.

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 6

ຫຼັກການປະຕິບັດ ຕໍ່ຜູ້ປະເມີນອື່ນ ແລະ ສະມາຄົມວິຊາຊີບ:

- 6.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ປະພຶດຕົນໃນລັກສະນະໃດໆ ທີ່ກໍ່ໃຫ້ເກີດເປັນການເຊື່ອມເສຍຊື່ສຽງ ຄວາມໜ້າເຊື່ອຖື ຄວາມເຊື່ອໝັ້ນ ແລະ ຄວາມໄວ້ວາງໃຈ ທີ່ລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ສາທາລະນະ ທີ່ມີຕໍ່ຜູ້ປະກອບວິຊາຊີບ ແລະ ສະມາຄົມວິຊາຊີບ.
- 6.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ພະຍາຍາມ ທຳລາຍຊື່ສຽງ ທາງວິຊາຊີບຂອງຜູ້ປະເມີນຜູ້ອື່ນ ຫຼື ຂອງສະມາຄົມວິຊາຊີບ ບໍ່ວ່າໂດຍທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ດ້ວຍການໂຄສະນາສວນເຊື່ອ ຫຼື ດ້ວຍການໃຫ້ຂໍ້ມູນທີ່ບໍ່ເປັນຄວາມຈິງ ຫຼື ດ້ວຍຂໍ້ຄວາມທີ່ອາດຈະເຮັດໃຫ້ຜູ້ອື່ນເຂົ້າໃຈຜິດໄດ້.
- 6.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ເປີດເຜີຍຂໍ້ຄວາມຕໍ່ສາທາລະນະ ທີ່ຈະເປັນການອ້າງເຖິງຄວາມສາມາດທາງວິຊາຊີບຂອງຕົນທີ່ເໝືອນກວ່າຜູ້ປະເມີນອື່ນ.

ພາກທີ 7

ແນວຄິດ ແລະ ຫຼັກການທົ່ວໄປ ທີ່ໃຊ້ສໍາລັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ:

1. ແນວຄິດກ່ຽວກັບຊັບສິນ ແລະ ອະສັງຫາລິມະຊັບ:

1.1 ແນວຄິດທາງກົດໝາຍ:

1) ແນວຄິດກ່ຽວກັບຊັບສິນໂດຍພື້ນຖານ ເປັນແນວຄິດທາງກົດໝາຍ ເຊິ່ງຄວບຄຸມທັງລັກສະນະທາງກາຍະພາບ ແລະ ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນການຄອບຄອງເປັນເຈົ້າຂອງຊັບສິນ.

2) ຕາມການປະມວນກົດໝາຍແພ່ງ ແລະ ກົດໝາຍການຄ້າ ໄດ້ໃຫ້ນິຍາມຂອງຄຳວ່າ “ຊັບ” ແລະ “ຊັບສິນ” ໂດຍ “ຊັບ” ໝາຍເຖິງວັດຖຸທີ່ມີຮູບຮ່າງ ແລະ ສິ່ງທີ່ມີຄຸນຄ່າ ຊຶ່ງປະກອບດ້ວຍ ຊັບມິຕິວຕິນ ແລະ ຊັບບໍ່ມິຕິວຕິນ, ຊັບມິຕິວຕິນ ແມ່ນຊັບສິ່ງຂອງ ຊຶ່ງປະກອບດ້ວຍ ອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ສັງຫາລິມະຊັບ. ຊັບບໍ່ມິຕິວຕິນ ແມ່ນ ສິ່ງບໍ່ມີຮູບຮ່າງ ເຊັ່ນ ສິດທອງ, ສິດທາງດ້ານຊັບສິນທາງບັນຍາເປັນຕົ້ນ ສິດຕໍ່ລິຂະສິດ, ສິດຕໍ່ສິດທິບັດ, ສິດຕໍ່ເຄື່ອງໝາຍການຄ້າ. ຊັບສິນຈະໝາຍເຖິງຊັບ ແລະ ວັດຖຸທີ່ມີຮູບຮ່າງ ເຊິ່ງມີລາຄາ ຫຼື ເຄື່ອນຍ້າຍໄດ້ ຄຳວ່າວັດຖຸບໍ່ມີ ຮູບຮ່າງນັ້ນແມ່ນລວມເຖິງສິດທັງຫຼາຍທີ່ບໍ່ແມ່ນສິດສະເພາະບຸກຄົນ (ສິດໃນຊີວິດ, ຮ່າງກາຍ, ພິດ ເສລີພາບ, ກຽດ ແລະ ຊື່ສຽງ) ທີ່ກໍ່ຕັ້ງໂດຍອຳນາດຂອງກົດໝາຍ ເຊັ່ນ: ກຳມະສິດ, ສິດຄອບຄອງພາລະຈຳຍອມ, ສິດ ເໜືອພື້ນດິນສິດທິຈຳນອງ, ສິດທິການເຊົ່າ, ສິດທິຮຽກຮ້ອງ (ສິດທິເຈົ້າໜີ້ຈະບັງຄັບໃຫ້ລູກໜີ້ຊຳລະໜີ້), ລິຂະສິດ, ສິດທິບັດ ແລະ ສິດທິໃນເຄື່ອງໝາຍການຄ້າເປັນຕົ້ນ;

3) ຕາມການປະມວນກົດໝາຍແພ່ງ ມາດຕາ 228 ແລະ ມາດຕາ 229 ໃຫ້ນິຍາມ ອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ສັງຫາລິມະຊັບວ່າ

ອະສັງຫາລິມະຊັບ ແມ່ນ ຊັບສິ່ງຂອງທີ່ບໍ່ສາມາດເຄື່ອນຍ້າຍໄດ້ ຊຶ່ງມີ ທີ່ດິນ ແລະ ຊັບສິ່ງຂອງ ທີ່ຕິດກັບທີ່ຢ່າງຖາວອນ ເຊັ່ນ ເຮືອນ, ຕົ້ນໄມ້ ຫລື ສິ່ງປຸກສ້າງອື່ນ.

ສັງຫາລິມະຊັບ ແມ່ນ ຊັບສິ່ງຂອງທີ່ສາມາດເຄື່ອນຍ້າຍໄດ້ ເຊັ່ນ ໂມງ, ໂຕະ, ຕັງ, ສາຍຄໍ ແຫວນ, ສັດ.

ສໍາລັບສັງຫາລິມະຊັບນັ້ນ ແມ່ນຊັບສິນອື່ນ ນອກຈາກອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ລວມໄປຮອດສິດທິ ທີ່ກ່ຽວກັບຊັບສິນນັ້ນ ເນື່ອງຈາກວ່າຊັບສິນອາດຈະມີຮູບຮ່າງ ຫຼື ບໍ່ກໍໄດ້ ສິດທິ ທີ່ກ່ຽວກັບຊັບສິນປະເພດອະສັງຫາລິມະຊັບ ຈຶ່ງລວມໄປເຖິງສິດທິໃນອະສັງຫາລິມະຊັບທີ່ມີ ແລະ ບໍ່ມີຮູບຮ່າງເຊັ່ນ: ກຳມະສິດລິດໃຫຍ່, ສິດຄອບຄອງລິດໃຫຍ່, ລິຂະສິດ, ສິດທິບັດ, ສິດທິໃນເຄື່ອງໝາຍການຄ້າ ເປັນຕົ້ນອາດຈະເວົ້າໄດ້ວ່າ ບຸກຄົນທີ່ມີສິດທິທັງຫຼາຍ ແມ່ນອະສັງຫາລິມະຊັບທັງໝົດ.

1.2 ແນວຄິດທາງບັນຊີ

ຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ນັ້ນນິຍາມຂອງຄຳວ່າສິນຊັບ (Assets) ຈະມີຄວາມໝາຍທີ່ແຕກຕ່າງຂ້ອນຂ້າງຈະແຈ້ງ ຈາກນິຍາມທາງກົດໝາຍຄຳວ່າຊັບສິນ: ສິນຊັບຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ນັ້ນໝາຍເຖິງຊັບພະຍາກອນ ທີ່ຢູ່ໃນການຄວບຄຸມຂອງກິດຈະການ ທີ່ເປັນຜົນມາຈາກເຫດການໃນອາດິດ ແລະ ເຊິ່ງຄາດວ່າຈະກໍ່ໃຫ້ເກີດປະໂຫຍດທາງເສດຖະກິດຕໍ່ກິດຈະການໃນອານາຄົດ ເຖິງແມ່ນວ່າການເປັນເຈົ້າຂອງຄອບຄອງສິນຊັບ ຈັດເປັນສິ່ງທີ່ຈັບຕ້ອງບໍ່ໄດ້ (AR Intangible) ແຕ່ສິນຊັບທີ່ເປັນເຈົ້າຂອງ ອາດຈະເປັນສິ່ງທີ່ຈັບຕ້ອງໄດ້ (Tangible) ຫຼື ບໍ່ກໍໄດ້ ໂດຍເນື້ອໃນນີ້ສິນຊັບໃນນິຍາມຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ຈຶ່ງບໍ່ໄດ້ໃຫ້ຄວາມສຳຄັນກັບສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນການຄອບຄອງເປັນເຈົ້າຂອງ ແຕ່ຈະເນັ້ນຄວາມສົນໃຈໄປທີ່ການຄວບຄຸມ ແລະ ໂອກາດການກໍ່ໃຫ້ເກີດປະໂຫຍດ ທາງເສດຖະກິດ ຕໍ່ກິດຈະການທີ່ເປັນເຈົ້າຂອງ.

ສິນຊັບຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ແບ່ງປະເພດໄດ້ເປັນສິນຊັບໝູນວຽນ ແລະ ສິນຊັບຖາວອນ ຫຼື ສິນຊັບໄລຍະຍາວ ສິນຊັບໝູນວຽນໝາຍເຖິງ: ສິນຊັບໃນກິດຈະການບໍ່ຕ້ອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ເຊັ່ນ ເງິນສົດໃນມື ແລະ ເງິນຝາກທະນາຄານ, ເງິນລົງທຶນໄລຍະສັ້ນສິນຄ້າ ແລະ ວັດສະດຸສາງເປັນຕົ້ນ. ໃນບາງກໍລະນີສິນຊັບ ໝູນວຽນອາດຈະລວມຮອດທີ່ດິນ ຫຼື ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ເຊິ່ງພັດທະນາໄວ້ ເພື່ອຂາຍສ່ວນສິນຊັບຖາວອນ ຫຼື ສິນຊັບໄລຍະຍາວໝາຍເຖິງ: ສິນຊັບທີ່ກິດຈະການຕ້ອງການໃຊ້ປະໂຫຍດສຳລັບການດຳເນີນຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ຄື: ທີ່ດິນ, ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ, ເຄື່ອງຈັກ, ອຸປະກອນ ແລະ ຈະຕ້ອງໄດ້ສະແດງໃນຕົວຕົນໂດຍຫັກຄ່າຫຼຸດຮຸນສະສົມ ຂອງສິນຊັບໄລຍະຍາວອື່ນລວມເຖິງເງິນລົງທຶນໄລຍະຍາວ ຄຳຄວາມນິຍົມຄ່າໃຊ້ຈ່າຍຝ່າຍທຶນຄ່າສິດທິບັດ ຄ່າສິດທິເຄື່ອງໝາຍການຄ້າ ທີ່ອາດຈະເປັນສິນຄ້າທີ່ຈັບຕ້ອງໄດ້ ຫຼື ບໍ່ກໍໄດ້ ນອກຈາກນີ້ຄວາມໝາຍຂອງຄຳວ່າເສື່ອມລາຄາ(ຫລຸ້ຍຫຼ້ຽນ) ແລະ ຄ່າເສື່ອມລາຄາສະສົມ ຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ຈະເປັນພຽງການຫັກຄ່າເສື່ອມລາຄາຈາກຕົ້ນທຶນ ຈາກການໄດ້ມາຂອງສິນຊັບໃນອາດິດຕາມວິທີການໃນການບັນທຶກບັນຊີ ທີ່ອາດຈະບໍ່ມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງໃດໆ ກັບຕະຫຼາດ ໃນຂະນະທີ່ການຫັກຄ່າຫລຸ້ຍຫຼ້ຽນລາຄາສະສົມ ຈາກລາຄາກໍ່ສ້າງທົດແທນໃໝ່ ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈະພິຈາລະນາຈາກການຫຼຸດຮຸນຄ່າທາງກາຍະພາບ (Physical Deterioration) ຄວາມຫຼ້າສະໄໝ ທາງເຕັກນິກ (Functional/Technical Obsolescence) ແລະ ຄວາມຫຼ້າສະໄໝ ທີ່ຈະເກີດຈາກປັດໄຈສະພາບແວດລ້ອມພາຍນອກ (Economic Exterior Obsolescence) ເຊິ່ງລ້ວນແຕ່ເປັນການພິຈາລະນາປັດໄຈທີ່ກ່ຽວຂ້ອງຕາມຕະຫຼາດ (ປັດໄຈທີ່ເຈົ້າຂອງຊັບສິນໃນຕະຫຼາດທຸກຄົນຕ້ອງພົບເຫັນ ແລະ ຕ້ອງໃຊ້ໃນການພິຈາລະນາຕັດສິນໃຈ)

ໂດຍທົ່ວໄປຜູ້ປະເມີນຈະມີບົດບາດ ໃນການປະເມີນສິນຊັບຖາວອນ ແຕ່ຈະເປັນການໃຫ້ຄວາມເຫັນ ຫຼື ປະເມີນມູນຄ່າສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນສິນຊັບຖາວອນຫຼາຍກວ່າທີ່ຈະເປັນມູນຄ່າຂອງສິນຊັບທີ່ຈັບຕ້ອງໄດ້ ຫຼື ຈັບຕ້ອງບໍ່ໄດ້.

1.3 ແນວຄິດຂອງ International Valuation Standards Committee (IVSC)

International Valuation Standards Committee (IVSC) ເຊິ່ງເປັນອົງກອນລະດັບນາໆຊາດ ທີ່ກຳນົດມາດຕະຖານ ລະຫວ່າງປະເທດ ສຳລັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໄດ້ພິຈາລະນາແບ່ງແຍກ ອະສັງຫາລິມະຊັບ ໃນຄວາມໝາຍທາງກາຍະພາບ (Real Estate) ອອກຈາກຄວາມໝາຍທີ່ກ່ຽວກັບສິດທິ ທາງກົດໝາຍ (Real Property) ແລະ ໂດຍໃນສິດທິທາງກົດໝາຍໃນອະສັງຫາລິມະຊັບ ຈະແຕກຕ່າງຈາກ ຊັບສິນສ່ວນບຸກຄົນ (Personal Property) ເຊິ່ງມີຄວາມໝາຍໃກ້ຄຽງກັບສັງຫາລິມະຊັບໃນກົດໝາຍ ສິດທິຕາມກົດໝາຍ ໃນອະສັງຫາລິມະຊັບ ຈະໝາຍຄວາມລວມໄປເຖິງສິດ ແລະ ຜົນປະໂຫຍດທັງໝົດທີ່ ກ່ຽວຂ້ອງກັບການຄອບຄອງ ເປັນເຈົ້າຂອງໃນອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ໂດຍປົກກະຕິຈະຍັງຍືນດ້ວຍຫຼັກຖານ ການສະແດງສິດເຊັ່ນ: ໃບຕາດິນ ເປັນຕົ້ນ ທີ່ແຕກຕ່າງໄປຈາກລັກສະນະທາງກາຍະພາບຂອງອະສັງຫາລິມະຊັບ.

➤ IVSC ໄດ້ຈັດແບ່ງຊັບສິນອອກເປັນ 4 ປະເພດດັ່ງລຸ່ມນີ້:

- (1) ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນອະສັງຫາລິມະຊັບ (Real Property) ເຊິ່ງນອກຈາກຈະລວມຮອດກຳມະສິດ ແລະ ສິດທິການເຊົ່າ ໃນຄວາມໝາຍທົ່ວໄປແລ້ວ ຍັງໝາຍຄວາມເຖິງສິດທິການເຊົ່າຊ່ວງ (Sublease Holds) ພາວະຈຳຍອມ ຫຼື ສິດທິການໃຊ້ ທີ່ບໍ່ມີຄວາມເປັນເຈົ້າຂອງ (Nor Possessory/Incorporeal Interests) ກຳມະສິດລວມ ຫຼື ກຳມະສິດບາງສ່ວນ (Partial/Fractional Interests).
- (2) ຊັບສິນສ່ວນບຸກຄົນ (Personal Property) ໄດ້ແກ່ສັງຫາລິມະຊັບທົ່ວໄປ ແລະ ເງິນທຶນໝູນວຽນ ສຸດທິ.
- (3) ທຸລະກິດ ຫຼື ກິດຈະການ (Businesses) ໝາຍເຖິງ: ທຸລະກິດປະເພດຕ່າງໆ ເປັນທຸລະກິດທີ່ມີເຈົ້າ ຂອງຄົນດຽວ ການຮ່ວມທຶນທ້າງທຸ່ນສ່ວນສາມັນທຸ່ນສ່ວນຈຳກັດ ບໍລິສັດຈິດທະບຽນໃນຕະຫຼາດຫຼັກຊັບ ບໍລິ ສັດນອກຕະຫຼາດຫຼັກຊັບ ແລະ ອື່ນໆ.
- (4) ສິດທິປະໂຫຍດທາງການເງິນ (Financial Interests) ໝາຍເຖິງ: ຜົນການແບ່ງແຍກສິດທິຕາມກົດໝາຍ ໃນຄວາມເປັນເຈົ້າຂອງໃນທຸລະກິດກັບໃນອະສັງຫາລິມະຊັບ (ເຊັ່ນ: ທ້າງທຸ່ນສ່ວນ, ບໍລິສັດ ຈຳກັດ ເປັນຕົ້ນ) ຜົນຈາກການຕົກລົງຕາມສັນຍາໃຫ້ສິດທິທີ່ຈະຊື້ ຫຼື ຂາຍຊັບສິນ (ບໍ່ວ່າຈະເປັນອະສັງຫາລິມະ ຊັບ ທຸ່ນສາມັນ ຫຼື ເອກະສານທາງການເງິນອື່ນ) ຕາມລາຄາທີ່ລະບຸ ແລະ ພາຍໃນໄລຍະເວລາທີ່ກຳນົດ ຫຼື ເປັນຜົນຈາກການສ້າງເອກະສານການລົງທຶນທີ່ຄ້ຳປະກັນ ໂດຍກຸ່ມອະສັງຫາລິມະຊັບ (ເຊັ່ນ: ກອງ ທຶນລວມອະສັງຫາລິມະຊັບ ການແບ່ງສິນເຊື່ອ ເປັນກາສານການລົງທຶນ ເປັນຕົ້ນ)

1.4 ແນວຄິດອື່ນໆກ່ຽວກັບຊັບສິນ

ການແບ່ງປະເພດຂອງອະສັງຫາລິມະຊັບ ຍັງສາມາດແບ່ງອອກເປັນຫຼາຍລັກສະນະເຊັ່ນ:

- (1) ອະສັງຫາລິມະຊັບແບ່ງອອກຕາມຈຸດປະສົງຂອງຜູ້ຄອບຄອງຊັບສິນ.
 - ຊັບສິນປະເພດລົງທຶນ ເຊິ່ງຜູ້ຖືກຳມະສິດຕາມກົດໝາຍ ຕ້ອງການຜົນຕອບແທນ ທີ່ມີລາຍໄດ້ປະຈຳ ແລະ ກຳໄລສ່ວນຕ່າງໆ ຈາກເງິນທີ່ລົງທຶນໄປ.
 - ຊັບສິນປະເພດທີ່ໃຊ້ປະກອບສ່ວນໃຊ້ທຸລະກິດຂອງກິດຈະການ ໂດຍຜູ້ຄອບຄອງສິດທິຕາມກົດໝາຍ ເຊິ່ງຜູ້ທີ່ຖືສິດທິຕາມກົດໝາຍບໍ່ໄດ້ຫວັງຜົນຕອບແທນໂດຍກົງຈາກຊັບສິນ ແຕ່ຕ້ອງການໃຊ້ປະໂຫຍດ ທາງອອ້ມ ເພື່ອດຳເນີນກິດຈະການເທົ່ານັ້ນ.
 - ຊັບສິນທີ່ເປັນປະເພດສ່ວນເກີນຄວາມຕ້ອງການ ໃນປັດຈຸບັນຂອງກິດຈະການ ເຊິ່ງຜູ້ຖືກຳມະສິດຕາມ ກົດໝາຍ ຕ້ອງການຄອບຄອງ ເພື່ອການຂະຫຍາຍກິດຈະການໃນອະນາຄົດ.
- (2) ຊັບສິນບາງປະເພດ ທີ່ມີລັກສະນະສະເພາະຂອງຕົນເອງ ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມຮູ້ ແລະ ມີປະສົບການ ສະເພາະ ສຳລັບການປະເມີນຊັບສິນປະເພດນີ້ດັ່ງນີ້:
 - ຊັບສິນທີ່ມີລາຍໄດ້ຈາກການຄ້າ ແລະ ການປະກອບທຸລະກິດ ທີ່ບໍ່ແມ່ນລາຍໄດ້ຈາກຄ່າເຊົ່າທີ່ເປັນຜົນ ຕອບແທນຈາກການໃຫ້ເຊົ່າຊັບສິນເປັນຫຼັກໂດຍກົງເຊັ່ນ: ໂຮງແຮມ, ຫ້າງສະພະສິນຄ້າ, ສະໜາມກ່ອບ, ບ້ານ້ຳມັນ, ໂຮງໝໍ (ໂຮງໝັງ), ພັດຕະຄານ ເປັນຕົ້ນ.
 - ຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ ບໍ່ຄ່ອຍມີການຊື້-ຂາຍປ່ຽນມືໃນຕະຫຼາດ ໃນກໍລະນີທີ່ຖືກ ລວມເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງການຊື້-ຂາຍກິດຈະການ ຕົວຢ່າງເຊັ່ນ: ໂຮງງານກັ່ນນ້ຳມັນ, ເຂື່ອນຜະລິດກະແສ ໄຟຟ້າ, ທ່າເຮືອ, ສະຖານທີ່ສຶກສາ, ໂຮງໝໍ, ພິພິຕະພັນເປັນຕົ້ນ.
- (3) ຊັບສິນປະເພດອະສັງຫາລິມະຊັບ ແບ່ງອອກໄດ້ຕາມລັກສະນະການກໍ່ສ້າງດັ່ງນີ້:
 - ຊັບສິນທີ່ບໍ່ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການກໍ່ສ້າງ ໝາຍເຖິງ: ຊັບສິນທີ່ກໍ່ສ້າງສຳເລັດ ພ້ອມສຳລັບການໃຊ້ປະໂຫຍດ ແລະ ຊັບສິນທີ່ໃຊ້ປະໂຫຍດຢູ່ແລ້ວ ຫຼື ຊັບສິນທີ່ກຳລັງກໍ່ສ້າງບໍ່ທັນແລ້ວ ແຕ່ບໍ່ມີການດຳເນີນການກໍ່ສ້າງ ຕໍ່ໄປອີກ.
 - ຊັບສິນທີ່ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການກໍ່ສ້າງ ເຊິ່ງໄດ້ຊັບສິນທີ່ມີການດຳເນີນການກໍ່ສ້າງຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ.

1.5 ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ

ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ອະສັງຫາລິມະຊັບ ເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຂອງສິດທິຕາມກົດໝາຍ ໃນ ຊັບສິນ ບໍ່ແມ່ນການປະເມີນມູນຄ່າຄຸນສົມບັດທາງກາຍະພາບຂອງຊັບສິນ ຄຸນສົມບັດທາງກາຍະພາບຂອງ ອະສັງຫາລິມະຊັບ ເປັນພຽງປັດໃຈທີ່ກໍ່ໃຫ້ເກີດສິດທິທີ່ກໍ່ຕັ້ງ ຫຼື ໄດ້ຮັບການຮັບຮອງຕາມກົດໝາຍ ສິດທິທີ່ ໄດ້ຮັບຕາມກົດໝາຍໃຫ້ແກ່ຜູ້ທີ່ເປັນເຈົ້າຂອງທີ່ຈະໄປຄອບຄອງ ເພື່ອໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນ ທີ່ເຮັດໃຫ້ ເກີດຜົນປະໂຫຍດທາງເສດຖະກິດ ແລະ ກໍ່ໃຫ້ເກີດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຖ້າສິດທິຕາມກົດໝາຍທີ່ມີໃນຊັບສິນ

ນັ້ນ ສາມາດໂອນປ່ຽນມີຈາກການຊື້-ຂາຍໄດ້ ແລະ ຖ້າຫາກມີຈຸດປະສົງ ຫຼື ຄວາມຕ້ອງການທີ່ຈະໃຊ້ຜົນປະໂຫຍດ ເພື່ອປະກອບທຸລະກິດ ຫລື ຢູ່ອາໄສ.

ພາຍໃຕ້ກົດໝາຍຂອງສປປລາວ ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນປະເພດອະສັງຫາລິມະຊັບ ໝາຍເຖິງ ກຳມະສິດ ພາລະຈຳຍອມສິດທິເໜືອພື້ນດິນ, ສິດທິເກັບກິນພາລະຕິດພັນໃນອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ສິດທິຈຳນອງ ສ່ວນສິດທິການເຊົ່າອະສັງຫາລິມະຊັບນັ້ນ ຕາມກົດໝາຍແຜ່ງ ຖືເປັນບຸກຄະລະສິດທິບໍ່ແມ່ນຊັບສິນ ຈຶ່ງເອີ້ນໄດ້ວ່າສິດທິການເຊົ່າ. ບໍ່ໄດ້ຢູ່ພາຍໃຕ້ນິຍາມຂອງຊັບສິນ ແນວໃດກໍ່ຕາມກົດໝາຍວ່າດ້ວຍການເຊົ່າອະສັງຫາລິມະຊັບ ເພື່ອຈຸດປະສົງທາງດ້ານການຄ້າ ແລະ ອຸດສາຫະກຳ ປີ 2000 ໄດ້ສ້າງສິດທິທາງດ້ານກົດ ໝາຍ ເພື່ອສິດທິການເຊົ່າ. ໂດຍປະເພດຂອງການເຊົ່າ. ຕາມປະເພດການເຊົ່າທີ່ກຳໜົດໃນລັກສະນະທີ່ຄ້າຍຊັບສິນ ທີ່ສາມາດຈົນຈຳນອງເປັນຫຼັກຊັບຄ້າປະກັນເງິນກູ້ໄດ້ ສາມາດໄດ້ຮັບການຄຸ້ມຄອງດ້ວຍສິດທິທາງດ້ານກົດໝາຍ. ຢ່າງມີປະສິດທິພາບຕະຫຼອດໄລຍະເວລາເຊົ່າ.

ສິດທິທາງກົດໝາຍໃນສປປລາວ ທີ່ມີການປະເມີນມູນຄ່າທີ່ສຳຄັນທາງເສດຖະກິດ. ສ່ວນຫລາຍແມ່ນເຈົ້າຂອງກຳມະສິດ ແລະ ສິດທິການເຊົ່າ. ໂດຍສະເພາະແມ່ນສິດທິທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ. ເປັນເຈົ້າຂອງຂອງຊັບສິມບັດ ລວມທັງສິດທິຫ້ອງຊຸດ(ຄອນໂດ/ອາພາດເມັ່ນ). ໃນຂັ້ນຕອນຕໍ່ມາ ເມື່ອຕະຫຼາດອະສັງຫາລິມະສັບ ມີການຂະຫຍາຍຕົວຂຶ້ນ. ຈຶ່ງເກີດມີການຊື້-ຂາຍ ປ່ຽນມີກຳມະສິດໃນອະສັງຫາລິມະສັບ. ທີ່ມີພາລະຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າ. ເຖິງແມ່ນວ່າມັນເປັນບຸກຄົນທີ່ຖືກຕ້ອງຕາມກົດໝາຍແຜ່ງ, ຮອງຮັບໃຫ້ຮັບໂອນກຳມະສິດ ໃນອະສັງຫາລິມະຊັບ ທີ່ມີພາລະຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າ ທີ່ມີໄລຍະເວລາການເຊົ່າເຫຼືອຢູ່ຕ້ອງຮັບພາລະຕາມສັນຍາເຊົ່ານັ້ນຕະຫຼອດໄລຍະເວລາເຊົ່າທີ່ໄດ້ສັນຍາໄວ້.

ໂດຍລວມແລ້ວ ການປະເມີນມູນຄ່າອະສັງຫາລິມະຊັບໃນສປປລາວ ສ່ວນຫຼາຍເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຂອງສິດທິທາງດ້ານກົດໝາຍຄືດັ່ງລຸ່ມນີ້.

- (1) ກຳມະສິດໃນທີ່ດິນ ຫຼື ທີ່ດິນພ້ອມອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ທີ່ເປັນສ່ວນຄວບຂອງທີ່ດິນ.
- (2) ກຳມະສິດຫ້ອງຊຸດ (ຄອນໂດ/ອາພາດເມັ່ນ).
- (3) ກຳມະສິດໃນທີ່ດິນ ຫຼື ທີ່ດິນພ້ອມອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ທີ່ມີພາລະຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າ.
- (4) ສິດທິການເຊົ່າໃນທີ່ດິນ ຫຼື ອາຄານພ້ອມສິ່ງປຸກສ້າງໃນທີ່ດິນ.

2. ແນວຄິດກ່ຽວກັບລາຄາຕົ້ນທຶນ ຕະຫຼາດ ແລະ ມູນຄ່າ

2.1 ຄວາມເຂົ້າໃຈທີ່ຖືກຕ້ອງກ່ຽວກັບຄວາມໝາຍ ແລະ ຄວາມແຕກຕ່າງຂອງຄຳວ່າລາຄາ (Price) ຕົ້ນທຶນ (Cost) ຕະຫຼອດຈົນຕະຫຼາດຊື້-ຂາຍຊັບສິນ (Market) ແລະ ມູນຄ່າ (Value) ຂອງຊັບສິນ ທີ່ເປັນພື້ນຖານທີ່ສຳຄັນສຳລັບການສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈກັບການປະເມີນ ຫຼື ການໃຫ້ຄວາມຄິດເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.

- 2.2 ລາຄາຂອງຊັບສິນນັ້ນເປັນການໃຊ້ໃນການກຳໜົດມູນຄ່າ ເພື່ອສະເໜີຂາຍ ແລະ ສະເໜີຊື້ ຫຼື ເພື່ອສຳລະຄ່າສິນຄ້າ ແລະ ບໍລິການ ເມື່ອມີການຊື້-ຂາຍຊັບສິນ ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບການຊື້-ຂາຍ (Sale Price) ກາຍເປັນຂໍ້ທີ່ແທ້ຈິງໃນອະດີດ (Historical Fact) ທັນທີ ແນວໃດກໍຕາມລາຄາຊື້-ຂາຍນີ້ ອາດຈະມີການພົວພັນ ຫຼື ບໍ່ກໍໄດ້ກັບມູນຄ່າທີ່ຜູ້ຊື້ລາຍອື່ນ ເຊື່ອວ່າເໝາະສົມກັບຊັບສິນນີ້ ເນື່ອງຈາກທີ່ຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍອາດຈະມີຄວາມແຕກຕ່າງກັນໃນຄວາມສາມາດທາງການເງິນ ມີເຫດຈູງໃຈ ແລະ ຜົນປະໂຫຍດພິເສດອື່ນໃດ ສຳລັບການຊື້-ຂາຍຊັບສິນນັ້ນ ແນວໃດກໍຕາມໂດຍທົ່ວໄປລາຄາເປັນປັດໃຈບົ່ງບອກມູນຄ່າ ເຊິ່ງສຳຄັນທີ່ຜູ້ຊື້ ຫຼື ຜູ້ຂາຍ ສິ່ງໃດສິ່ງໜຶ່ງ ໃຫ້ກັບຊັບສິນພາຍໃນສະຖານະການນັ້ນ.
- 2.3 ຕົ້ນທຶນຂອງຊັບສິນ ແມ່ນລາຄາທີ່ຕ້ອງຈ່າຍ. ສຳລັບສິນຄ້າ ຫຼື ບໍລິການ ຫຼື ຈຳນວນເງິນທີ່ຕ້ອງໃຊ້. ເພື່ອຜະລິດສິນຄ້າ ຫຼື ບໍລິການ. ເມື່ອການຜະລິດສິນຄ້າ ຫຼື ການບໍລິການສຳເລັດແລ້ວ. ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຕົ້ນທຶນ. ກໍ່ຈະການເປັນຂໍ້ມູນທີ່ແທ້ຈິງໃນອະດີດໃນແບບດຽວກັນ ເມື່ອມີການສຳລະຄ່າສິນຄ້າ ແລະ ບໍລິການແກ່ຜູ້ຂາຍ ລາຄາທີ່ຈ່າຍໄປກໍ່ຈະກາຍເປັນຕົ້ນທຶນຂອງຜູ້ຊື້ໄປທັນທີ.
- 2.4 ຕະຫຼາດໝາຍເຖິງ ສິ່ງແວດລ້ອມສຳລັບການຊື້-ຂາຍສິນຄ້າ ແລະ ການບໍລິການຂອງຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍຜ່ານກົນໄກຂອງລາຄາຕະຫຼາດ ອາດຈະເປັນຕະຫຼາດໃນລະດັບທ້ອງຖິ່ນ ລະດັບພູມິພາກ ຫລື ລະດັບລະຫວ່າງປະເທດກໍ່ເປັນໄປໄດ້ ແນວຄິດກ່ຽວກັບຄວາມໝາຍຂອງຕະຫຼາດ ວ່າຈະບໍ່ມີຂໍ້ຈຳກັດໃດໆ ໃນການຊື້-ຂາຍ ແລະ ແລກປ່ຽນສິນຄ້າການບໍລິການ ຜູ້ຊື້ ຫຼື ຜູ້ຂາຍ ຕັດສິນໃຈຕອບສະໜອງເງື່ອນໄຂການສະໜອງ ແລະ ເງື່ອນໄຂປັດໃຈອື່ນໆ ທີ່ກຳນົດລາຄາຕະຫຼອດຈົນກຳລັງຄວາມສາມາດ. ຄວາມຕ້ອງການ ແລະ ຄວາມຮູ້ຄວາມເຂົ້າໃຈໃນປະໂຫຍດຂອງສິນຄ້າ ແລະ ບໍລິການ ຫຼື ໃນຄຳສັບອື່ນ. ແຕ່ລະຝ່າຍຈະຕັດສິນໃຈດ້ວຍເຫດຜົນຖືເປັນການສຳຄັນ.
- 2.5 ມູນຄ່າຕະຫຼາດໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າຂອງເງິນ ເຊິ່ງຄາດວ່າຈະເປັນລາຄາຂອງຊັບສິນທີ່ໃຊ້ໃນການຕົກລົງກັນໄດ້ ລະຫວ່າງຜູ້ທີ່ເຕັມໃຈຂາຍກັບຜູ້ທີ່ເຕັມໃຈຊື້ ໃນວັນທີ່ປະເມີນມູນຄ່າ. ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂການຊື້-ຂາຍ ແບບປົກກະຕິຜູ້ຊື້-ຜູ້ຂາຍ. ບໍ່ມີຜົນປະໂຫຍດກ່ຽວຂ້ອງກັນ ໂດຍມີການສະເໜີຂາຍຊັບສິນ ໃຊ້ເວລາພິສົມຄວນ ແລະ ໂດຍທີ່ທັງສອງຝ່າຍໄດ້ຕົກຊື້-ຂາຍ ດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ປັດສະຈາກພາວະກົດດັນ ໃຫ້ເຂົ້າໃຈວ່າ ສາມາດໂອນກຳມະສິດຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນໄດ້ ໂດຍທົ່ວໄປມູນຄ່າຕະຫຼາດຈະບໍ່ຄຳນຶງເຖິງຕົ້ນທຶນ ຫຼື ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໃນການຊື້ ຄ່າທຳນຽມ ຫຼື ພາສີອາກອນໃດໆ ເນື່ອງຈາກມູນຄ່າຕະຫຼາດເປັນມູນຄ່າປະມານການ ເຊິ່ງໃຊ້ເປັນຕົວແທນລາຄາ ທີ່ຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍ ຄວນຈະຕົກລົງຊື້-ຂາຍຊັບສິນກັນພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂຂໍ້ກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຈຶ່ງເປັນພຽງຄວາມເຫັນທີ່ມີພື້ນຖານຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ບໍ່ໄດ້ຂຶ້ນຢູ່ກັບທຸລະກຳການຊື້-ຂາຍ ທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນຕະຫຼາດ ໃນວັນທີ່ປະເມີນແຕ່ຢ່າງໃດ.

ມູນຄ່າຕະຫຼາດແມ່ນແນວຄິດ ແລະ ຄວາມໝາຍທີ່ທຽບເທົ່າກັບມູນຄ່າຍຸຕິທຳ ໃນມາດຕະຖານການບັນຊີ. ເຖິງແມ່ນວ່າຈະບໍ່ຄືກັນຢ່າງແທ້ຈິງ ມູນຄ່າຍຸຕິທຳໝາຍຄວາມຈຳນວນເງິນທີ່ຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍໄດ້ຕົກລົງແລກປ່ຽນຊັບສິນ. ທັງສອງຝ່າຍມີຄວາມຮູ້ ແລະ ເຕັມໃຈທີ່ຈະແລກປ່ຽນ ແລະ ສາມາດໄດ້ຮັບ

ການຕໍ່ລອງລາຄາກັນໄດ້ຢ່າງເປັນອິດສະຫຼະ ໃນລັກສະນະຂອງຜູ້ບໍ່ມີຄວາມກ່ຽວກັນ ຢ່າງໃດກໍ່ຕາມ, ມູນຄ່າຍຸຕິທຳບໍ່ໄດ້ພິຈາລະນາເງື່ອນໄຂ ແລະ ສະຖານະການຕະຫຼາດໃນວັນທີ່ປະເມີນ ແລະ ເວລາທີ່ເໝາະສົມສຳລັບການສະເໜີຂາຍຊັບສິນຢ່າງເໝາະສົມໃນຕະຫຼາດ. ດັ່ງນັ້ນ, ຈິ່ງໄດ້ຖືກກຳນົດເປັນສົມມຸດຕິຖານໃນນິຍາມຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດ. ສາເຫດທີ່ຕ້ອງມີການລະບຸເງື່ອນໄຂສຳລັບການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໃນວັນທີ່ປະເມີນໃຫ້ເປັນເວລາສະເພາະ (Time Specific) ເນື່ອງຈາກວ່າມູນຄ່າອາດຈະມີການປ່ຽນແປງໃນເວລາໃດກໍ່ຕາມ. ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ກຳນົດເປັນມູນຄ່າ ໃນວັນນັ້ນ ບໍ່ແມ່ນວັນໃນອະອິດ ຫຼື ໃນອະນາຄົດ ໂດຍສະເພາະໃນຕະຫຼາດທີ່ຂະຫຍາຍໂຕໄວ ຫຼື ໄລຍະວິກິດ ສ່ວນໄລຍະເວລາພິສົມຄວນ ສຳລັບສະເໜີຂາຍຢ່າງເໝາະສົມນັ້ນ ໝາຍເຖິງ ການທີ່ຊັບສິນຈະຖືກນຳໄປສະເໜີຂາຍໂດຍຊ່ອງທາງ ແລະ ຮູບແບບທີ່ເໝາະສົມ ພາຍໃນເວລາບໍ່ສັ້ນເກີນໄປ. ມັນພຽງພໍທີ່ຈະເຮັດໃຫ້ຊັບສິນໄດ້ຮັບຄວາມສົນໃຈຈາກຜູ້ຊື້ໃນຈຳນວນຫລາຍພິສົມຄວນ ເປັນໄລຍະເວລາກ່ອນວັນທີ່ປະເມີນ ຍິ່ງໄປກວ່ານັ້ນສົມ ມຸດຕິຖານນີ້ ຍັງໝາຍຄວາມວ່າການຕົກລົງເຮັດສັນຍາ ແລະ ການໂອນສິດທິທາງດ້ານກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ໄດ້ເກີດຂຶ້ນ. ບໍ່ມີຊ່ອງຫວ່າງໃນໄລຍະເວລາຫວ່າງການຕົກລົງການຊື້-ຂາຍກັບການເຮັດສັນຍາຊື້-ຂາຍ ນີ້ອາດຈະເຮັດໃຫ້ການປ່ຽນແປງໃນລາຄາການຊື້-ຂາຍໄດ້ ນອກຈາກຄຳນິຍາມທີ່ລະບຸໄວ້ໃນມາດຕະຖານການບັນຊີແລ້ວ ຍັງອາດຈະເຫັນການນຳໃຊ້ມູນຄ່າທີ່ເໝາະສົມໃນຄວາມໝາຍທີ່ຕ້ອງການຫາຄວາມຍຸຕິທຳທາງກົດໝາຍກ່ຽວກັບມູນຄ່າຊັບສິນ ຖ້າຜູ້ປະເມີນມີບົດບາດກ່ຽວຂ້ອງໃນກໍລະນີນີ້ ແລະ ມີຄວາມຄິດເຫັນວ່າ. ມູນຄ່າຕະຫຼາດ ແລະ ມູນຄ່າຍຸຕິທຳແມ່ນມູນຄ່າຄືກັນ. ຜູ້ປະເມີນຄວນລະບຸຄຳນິຍາມ, ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ສົມມຸດຕິຖານທີ່ນຳໃຊ້. ເພື່ອໃນການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ. ເພື່ອຫຼີກລ້ຽງຄວາມສັບສົນ.

3. ແນວຄິດກ່ຽວກັບການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ

ການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ (Highest and Best Use)

- 3.1 ແນວຄິດເລື່ອງການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ (Highest and Best Use) ເປັນຊັບສິນເປັນພື້ນຖານ ແລະ ສ່ວນປະກອບທີ່ສຳຄັນຂອງການປະເມີນມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນນັ້ນ ຈະຕ້ອງສະທ້ອນເຖິງການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ແລະ ດິທີ່ສຸດໃນຊັບສິນ.
- 3.2 ແນວຄິດການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ມີພື້ນຖານລັກສະນະພິເສດຂອງອະສັງຫາລິມະຊັບ ທີ່ບໍ່ສາມາດຍ້າຍໄດ້ ແລະ ໂດຍທົ່ວໄປມີລັກສະນະຄົງທີ່ຖ້າວ່າອອກວ່າການນຳໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນ.
- 3.3 ການນຳໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນຊັບສິນ ໝາຍເຖິງການນຳໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ດີທີ່ສຸດຂອງຊັບສິນ ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂຂໍ້ກຳນົດທາງກົດໝາຍ ຄວາມເໝາະສົມທາງກາຍະພາບ ຄວາມເປັນໄປໄດ້ທາງການຕະຫຼາດ ແລະ ການເງິນ ເຊິ່ງສິ່ງຜົນໂດຍລວມໃຫ້ຊັບສິນມີມູນຄ່າສູງສຸດ.
- 3.4 ການນຳໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນທີ່ດິນ ອາດຈະແຕກຕ່າງຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນທີ່ດິນ ພ້ອມອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຖ້າຫາກເກີດປະໂຫຍດສູງໃນທີ່ດິນ ຄືກັນກັບການນຳໃຊ້ທີ່ດິນຫວ່າງເປົ້າເປັນເຊັ່ນ

ດຽວກັບການໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ດິນຕາມລັກສະນະການໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ເປັນຢູ່ໃນປັດຈຸບັນ (ພ້ອມອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງທີ່ມີຢູ່) ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ຂອງທີ່ດິນພ້ອມອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ເພາະສະນັ້ນ, ມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງທີ່ດິນທີ່ປັບປຸງແລ້ວ ໃນກໍລະນີນີ້ແມ່ນອນຈະສະທ້ອນເຖິງຜົນປະໂຫຍດ ແລະ ຄວາມໝັ້ນຄົງຂອງທີ່ດິນໃນສະພາບການຕະຫຼາດນັ້ນ. ໂດຍຄ່າຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ເປັນພຽງສ່ວນໜຶ່ງແຕກຕ່າງລະຫວ່າງມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ. ຫາກດ້ວຍມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນ ຈະເປັນຂໍ້ພິຈາລະນາພື້ນຖານ. ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຫຼື ການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດໃນທີ່ດິນ ຈະເປັນໄປໄດ້ພຽງການເສີມຄ່າຂອງທີ່ດິນ ຫຼື ບໍ່ ຖ້າບໍ່ໃຫ້ເກີດການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງທີ່ດິນ. ເກັບຮັກສາອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຈະເປັນພາລະໃຫ້ແກ່ທີ່ດິນ. ເຊິ່ງໝາຍຄວາມວ່າມີການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ດີກວ່າ. ມູນຄ່າປະເມີນໄດ້ ໃນກໍລະນີນີ້. ຈິ່ງບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດ. ແຕ່ວ່າມັນແມ່ນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນຕາມສະພາບການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນປັດຈຸບັນນີ້ເທົ່ານັ້ນ (Existing Use Value).

3.5 ການປະຍຸກໃຊ້ແນວຄິດການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ທີ່ອະນຸຍາດໃຫ້ຜູ້ປະເມີນສາມາດວິເຄາະຜົນກະທົບຂອງການເສື່ອມສະພາບ ແລະ ຄວາມລ່າສະໄໝຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງໃນຕອນດິນ. ສຶກສາການໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ດິນທີ່ເໝາະສົມທີ່ສຸດ ເຊັ່ນດຽວກັນກັບການພິຈາລະນາຄວາມເປັນໄປໄດ້. ສໍາລັບການປັບປຸງສະພາບການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດ (Rehabilitation and Renovation) ຂອງຊັບສິນ.

3.6 ການກຳນົດການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນ. ໃນຕະຫຼາດທີ່ບໍ່ໝັ້ນຄົງໄດ້ປ່ຽນແປງ. ຄວາມຕ້ອງການ ແລະ ການສະໜອງແມ່ນຂ້ອນຂ້າງຮຸນແຮງ ອາດຈະເປັນການຄອບຄອງຂອງຊັບສິນ ເພື່ອໃຊ້ປະໂຫຍດໃນອະນາຄົດ ໃນສະຖານະການທີ່ກົດໝາຍຄຸ້ມຄອງການນໍາໃຊ້ທີ່ດິນ ແລະ ຜັງເມືອງຍັງຂາດຄວາມແນ່ນອນ ຫຼື ອາດຈະປ່ຽນແປງໄດ້ນັ້ນ. ການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນຊັບສິນ ເຊັ່ນ ການໃຊ້ຊົ່ວຄາວ. (Interim Use) ທີ່ເໝາະສົມ ຖ້າຢູ່ໃນສະຖານະການທີ່ມີການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ເໝາະສົມໄດ້ຫລາຍກວ່າໜຶ່ງທາງເລືອກ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ການຄາດຄະເນຂອງລາຍໄດ້ ແລະ ລາຍຈ່າຍ ເພື່ອນໍາມາປຽບທຽບຜົນປະໂຫຍດທີ່ຈະໄດ້ຮັບຈາກແຕ່ລະທາງເລືອກ.

4 . ແນວຄິດກ່ຽວກັບອັດທະປະໂຫຍດ

ອັດທະປະໂຫຍດ ໝາຍເຖິງ ປະໂຫຍດຕ່າງໆ. ທີ່ຜູ້ຄອບຄອງໄດ້ຮັບຈາກຊັບສິນ. ໂດຍທົ່ວໄປແລ້ວ ຈະຕ້ອງເອົາໃຈໃສ່ຜົນປະໂຫຍດທີ່ຈະໄດ້ຮັບໃນໄລຍະຍາວ:

4.1 ໂດຍທົ່ວໄປມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ. ຕ້ອງພິຈາລະນາ ໄປເຖິງລັກສະນະຂອງການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນ. ແລະ ລັກສະນະການຊື້-ຂາຍຊັບສິນນັ້ນ. ໃນຕະຫລາດຊັບສິນບາງສ່ວນຈະໃຫ້ຜົນປະໂຫຍດສູງສຸດ. ຖ້າໃຊ້ປະໂຫຍດຢ່າງເປັນອິດສະຫຼະຈາກຊັບສິນອື່ນ. ໃນຄະນະທີ່ຊັບສິນບາງປະເພດ ອາດຈະໃຫ້ອັດທະປະໂຫຍດທີ່ດີກວ່າ ຖ້າໃຊ້ປະໂຫຍດເປັນກຸ່ມ ເຊັ່ນ: ຊັບສິນຂອງກິດຈະການປະເພດລາຍຍ່ອຍ ເຊິ່ງຕ້ອງອາໄສເຄື່ອນຍ້າຍການຈໍາໜ່າຍຈໍານວນຫຼາຍ ເຄື່ອນຍ້າຍຮ້ານອາຫານປະເພດຟ່າສຟຸ້ດ ກຸ່ມທຸລະກິດ, ໂຮງແຮມ ເປັນຕົ້ນ ຜູ້ປະເມີນຄວນ

ຈຳແນກໃຫ້ເຫັນຈະແຈ້ງ ຖ້າຫາກມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ນຳມາພິຈາລະນາ ໃນຖານະທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງກຸ່ມ ມີຄວາມແຕກຕ່າງຈາກມູນຄ່າ ເມື່ອພິຈາລະນາເປັນຊັບສິນຕອນດຽວ.

4.2 ໃນກໍລະນີຂອງຊັບສິນດຽວ ທີ່ມີຄວາມສົມບູນໃນຕົວເອງ. ແລະ ການຊື້-ຂາຍປ່ຽນມີ ໃນລັກສະນະແບບນັ້ນ ຖ້າຜູ້ປະເມີນພົບເຫັນວ່າ. ຊັບສິນອາດຈະເພີ່ມຂຶ້ນ ຫຼື ຫຼຸດລົງ ຈາກການພິຈາລະນາດ້ວຍກັນ ສິນຊັບອື່ນ ຫຼື ໄດ້ຮັບຄຳສັ່ງຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ພິຈາລະນາເຊັ່ນນັ້ນ. ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ອາດຈະຖືໄດ້ວ່າ ເປັນມູນຄ່າຕະຫຼາດໂດຍບໍ່ມີຂໍ້ມູນດ້ານການຕະຫຼາດ ມາສະໜັບສະໜູນ.

4.3 ຊັບສິນບາງປະເພດ ອາດຈະໄດ້ຮັບມູນຄ່າເພີ່ມຈາກການຕັ້ງຢູ່ໃກ້ກັບຊັບສິນໃກ້ຄຽງ ຫຼື ສາມາດໃຊ້ປະໂຫຍດຮ່ວມກັບຊັບສິນຢູ່ຕິດກັນໄດ້ ຫຼື ມີຜົນປະໂຫຍດຂອງຜູ້ຊື້ມີຜົນປະໂຫຍດ ຫຼື ຂໍ້ພິຈາລະນາພິເສດ (Special Interests) ໂດຍທົ່ວໄປຄວນລາຍງານຜົນການປະເມີນໃຫ້ແຍກອອກຕ່າງຫາກຈາກມູນຄ່າຕະຫຼາດ.

4.4 ການພິຈາລະນາອັດຖະປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນ ໂດຍທົ່ວໄປຈະຄາດນຶ່ງເຖິງອັດຖະປະໂຫຍດໃນໄລຍະຍາວ ຕະຫຼອດອາຍຸຂອງຊັບສິນ ຜູ້ປະເມີນຄວນຈະພິຈາລະນາວ່າ ຖ້າມີການປ່ຽນແປງທາງດ້ານເສດຖະກິດ ຫຼື ທາງດ້ານການເມືອງ ຈະກໍ່ໃຫ້ເກີດການຫຼຸດລົງຂອງອັດຖະປະໂຫຍດໃນຊັບສິນ ເປັນການຖາວອນ ຫຼື ບໍ່ໂດຍສະເພາະຢ່າງຍິ່ງ ການປ່ຽນແປງທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ກຳລັງການຜະລິດ ແລະ ປະສິດທິພາບຂອງຊັບສິນ ຫຼື ບໍ່.

5. ແນວຄິດທີ່ສຳຄັນອື່ນໆ.

5.1 ຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ (Specialized Assets) ໝາຍເຖິງ ຊັບສິນບໍ່ຄ່ອຍມີການຊື້-ຂາຍ ຍົກເວັ້ນ ເປັນການຂາຍໃນຖານະທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງການຂາຍກິດຈະກຳ ຊັບສິນປະເພດນີ້ ຈະລວມເຖິງຊັບສິນທີ່ມີຕະຫຼາດຊື້-ຂາຍທີ່ຈຳກັດ ຫຼື ບໍ່ມີຕະຫຼາດຊື້-ຂາຍເລີຍ ຂຶ້ນຢູ່ກັບລັກສະນະການອອກແບບ, ຮູບແບບ ຫຼື ຮູບຮ່າງ ແລະ ການໃຊ້ປະໂຫຍດວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈະມີຄວາມຊັບຊ້ອນຫລາຍດີຂຶ້ນ ຖ້າຜູ້ປະເມີນຂາດຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ສາມາດໃຊ້ໃນການປຽບທຽບໄດ້ ແນວໃດກໍຕາມຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຈະຕ້ອງພັດທະນາຂໍ້ມູນ ແລະ ການໃຫ້ເຫດຜົນຂອງຕະຫຼາດ ເພື່ອການສະໜັບສະໜູນການໃຫ້ສະຫຼຸບກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ເຖິງແມ່ນວ່າທຸກວິທີການປະເມີນ ແລະ ທຸກວິທີສາມາດໃຊ້ໄດ້ ຄວນໄດ້ຮັບການພິຈາລະນາໂດຍເທົ່າທຽມກັນ ໂດຍທົ່ວໄປແລ້ວ ວິທີຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ (Depreciated Replacement Cost) ຈະຖືກນຳມາໃຊ້ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ ຜູ້ປະເມີນຈະໃຊ້ຄວາມພະຍາຍາມທີ່ສຸດ ໃນການປະເມີນມູນຄ່າທີ່ດິນ ຕົ້ນທຶນການກໍ່ສ້າງທົດແທນ ຫັກດ້ວຍປະມານການຄ່າເສື່ອມລາຄາສະສົມຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ພ້ອມທັງອະທິບາຍຫຼັກເກນ ການໃຫ້ຄວາມເຫັນໃນການປະເມີນ.

5.1 ຄຳວ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິນັ້ນ ມີຄວາມໝາຍແຕກຕ່າງກັບຕົ້ນທຶນທົດແທນໃນປັດຈຸບັນ (Net Current Replacement Cost) ຕົ້ນທຶນທົດແທນປັດຈຸບັນ ໝາຍເຖິງມູນຄ່າຂອງຕະຫຼາດໃນການຊື້ໃຫ້ຊັບສິນແທນທີ່ມີຄຸນລັກສະນະທີ່ໜ້າພໍໃຈທີ່ໃກ້ຊິດກັບຊັບສິນຕົ້ນສະບັບຕາມມາດຕະຖານບັນຊີ. ຕົ້ນທຶນທົດແທນຂອງຊັບສິນ ໝາຍເຖິງຕົ້ນທຶນທີ່ໄດ້ມາ ເຊິ່ງຊັບສິນທີ່ຄ້າຍຄືກັນ, ບໍ່ວ່າຈະເປັນຊັບສິນໃໝ່ ຫຼື ຖືກນຳໃຊ້ແລ້ວ. ເຊິ່ງມີຄວາມສາມາດໃນການຜະລິດ ຫຼື ມີທ່າແຮງໃນການບໍລິການເທົ່າທຽມກັນ. ເຖິງແມ່ນວ່າການກໍ່ສ້າງຊັບສິນທົດແທນກໍ່ເປັນໄປໄດ້. ແຕ່ຕົ້ນທຶນທົດແທນໂດຍປົກກະຕິຈະໝາຍເຖິງຕົ້ນທຶນການຕະຫຼາດ ທີ່ໃຊ້ສຳລັບການໄດ້ມາຂອງຊັບສິນທົດແທນທີ່ພໍໃຈ. ໃນທາງກົງກັນຂ້າມ ວິທີຄິດໄລ່ຕົ້ນທຶນການທົດແທນສຸດທິ ຕາມມາດຕະຖານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈະອ້າງເຖິງວິທີທີ່ໃຊ້. ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງຕົວແທນ (Surrogate) ຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດ. ຊັບສິນແມ່ນເປັນເອກະລັກ. ມູນຄ່າທີ່ໄດ້ມາຈາກວິທີຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິນີ້. ຍັງຂຶ້ນຢູ່ກັບການສົມມຸດຕິຖານກ່ຽວກັບຄວາມພຽງພໍຂອງມັນ. ມີທ່າແຮງທີ່ຈະສ້າງກຳໄລ ຫຼື ມີທ່າແຮງສຳລັບການບໍລິການໃຫ້ແກ່ວິສາຫະກິດ. ຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກຊັບສິນ ໂດຍລວມຂອງທຸລະກິດ ເຊິ່ງສົມມຸດຕິຖານນີ້ ຍັງເປັນສົມມຸດຕິຖານທີ່ອາດຈະຍອມຮັບ ຫຼື ບໍ່ກໍ່ໄດ້ ຍົກຕົວຢ່າງເຊັ່ນ: ຖ້າຄະນະກຳມະການທຸລະກິດເຊື່ອວ່າ. ມີທ່າແຮງທີ່ຈະສ້າງຜົນກຳໄລ ຂອງທຸລະກິດນັ້ນ. ມັນບໍ່ພຽງພໍທີ່ຈະບັນທຶກມູນຄ່າຕົ້ນທຶນໃນງົບປະມານ (ຍົກຕົວຢ່າງມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິຂອງຊັບສິນທີ່ຄິດໄລ່ໄດ້ ແມ່ນສູງເກີນໄປ ສຳລັບກຳໄລທີ່ມາຈາກການນຳໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນນັ້ນ). ຄະນະກຳມະການອາດຈະຕັດສິນໃຈໃຊ້ຕົວເລກທີ່ຕ່ຳກວ່າໃນການບັນທຶກທາງບັນຊີເຊິ່ງໃນນີ້ ໝາຍເຖິງການປ່ຽນ ແປງການນຳໃຊ້ປະມານການ ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ ໄປໃຊ້ມູນຄ່າຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດ(Value in Use) ນັ້ນເອງ.

ຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 2 ຫຼັກການທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນ

ຫຼັກການທີ່ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນປະເພດທີ່ດິນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ແບ່ງອອກເປັນສອງຫຼັກການໃຫຍ່ໆທີ່ສຳຄັນຄື: ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ແລະ ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຫຼັກການການປະເມີນມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຈະໃຊ້ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ຫຼື ຫຼັກຖານການຊື້-ຂາຍໃນຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ທີ່ຄ້າຍຄືກັນ ມີທ່າແຮງທີ່ຕັ້ງຢູ່ໃນພື້ນທີ່ດຽວກັນ, ໃກ້ຄຽງກັນ ເປັນຫຼັກຖານປະກອບໃນການໃຫ້ຄວາມຄິດເຫັນ ກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ສຳລັບການປະເມີນທີ່ໃຊ້ຫຼັກການອື່ນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເປັນການສະທ້ອນເຖິງຄຸນປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນ ຫຼື ເງື່ອນໄຂອື່ນໆ ເຊິ່ງບໍ່ເປັນທີ່ຍອມຮັບກັນໂດຍທົ່ວໄປໃນຕະຫຼາດ ສຳລັບການຊື້-ຂາຍປ່ຽນມືຂອງຊັບສິນປະເພດນັ້ນໆ.

2.1 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໂດຍໃຊ້ຫຼັກການການກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເປັນການດຳເນີນການເປັນຂັ້ນຕອນ ແລະ ວິທີການປະເມີນທີ່ເໝາະສົມ ເພື່ອປະມານການຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ສາມາດຊື້-ຂາຍໄດ້ໃນລາຄາຕະຫຼາດໂດຍເປີດເຜີຍ ແລະ ໄດ້ພິຈາລະນາເຖິງຄຸນລັກສະນະຂອງຊັບສິນ ແລະ ສະພາວະຕະຫຼາດ

ແລ້ວ ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນແລ້ວຕາມຫຼັກການນີ້ຄື: ວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ, ວິທີພິຈາລະນາລາຍໄດ້ ແລະ ວິທີຕົ້ນທຶນ, ວິທີຕົ້ນທຶນຈະຖືເປັນການປະເມີນຕາມຫຼັກການການກຳໜົດລາຄາຕະຫຼາດໄດ້ ກໍ່ຕໍ່ເມື່ອທຸກສ່ວນຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນລາຄາຈະຕ້ອງເປັນຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ໃນຄະນະທີ່ການປະເມີນໂດຍວິທີຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ (Depreciated Replacement Cost) ບໍ່ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າ ເປັນໄປຕາມລັກສະນະຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເພາະໃນການປະເມີນໂດຍວິທີນີ້ ມີສ່ວນບໍ່ເຂົ້າຫຼັກການການກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດຢູ່ນຳ ຄື ການຄິດໄລ່ທົດແທນສຸດທິ ຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງຢຶກ ກໍ່ລະນີປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ (Specialized Property) ເຊິ່ງມູນຄ່າຕົ້ນແທນສຸດທິອາດຈະຖືເປັນຕົວແທນ (Surrogate) ຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດໄດ້.

2.2 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໂດຍມີຈຸດປະສົງ ເພື່ອການຂາຍ ຫຼື ຊື້ ແລະ ເພື່ອໃຊ້ຫຼັກປະກັນການກູ້ຢືມຂອງສະຖາບັນການເງິນ ຈະຕ້ອງການປະເມີນໂດຍໃຊ້ຫຼັກການມູນຄ່າຕະຫຼາດເທົ່ານັ້ນ ໃນກໍລະນີສະຖາບັນການເງິນຕົກລົງເຫັນດີໃຫ້ຜູ້ປະເມີນໃຊ້ວິທີຕົ້ນທຶນທົດແທນໃໝ່ ໂດຍສະເພາະວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລາຍງານຜົນການປະເມີນ ໂດຍຫຼີກລ້ຽງການໃຊ້ຄຳວ່າມູນຄ່າຕະຫຼາດ ແລະ ຄວນຈະຕ້ອງປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ໂດຍພິຈາລະນາການໃຊ້ປະໂຫຍດອື່ນ ເຊິ່ງອາດຈະແຕກຕ່າງໃນການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນປັດຈຸບັນປະກອບກັນໄປນຳ ເພາະເປັນການໃຊ້ປະໂຫຍດປັດຈຸບັນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນ ນອກຈາກວ່າຜູ້ປະເມີນມີຄວາມເຫັນພ້ອມເຫດຜົນສະໜັບສະໜູນວ່າ ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນໃໝ່ ສາມາດເປັນຕົວແທນຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນເຊິ່ງມີລັກສະນະສະເພາະຕົວນັ້ນໄດ້.

2.3 ການປະເມີນໂດຍໃຊ້ຫຼັກການການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ກວດສອບກ່ອນວ່າການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນເປັນການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ (Highest and Best) ບໍ່ ໂດຍພິຈາລະນາຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ສອບຖາມກັບບຸກຄົນທີ່ຢູ່ໃກ້ຄຽງ ໃນກໍລະນີຊັບສິນບໍ່ໄດ້ຢູ່ໃນສະພາບຂອງການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ແລະ ຖ້າຫາກວ່າມູນຄ່າຂອງຊັບສິນພາຍໃຕ້ການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ມີຄວາມແຕກຕ່າງຢ່າງມີວິໄນສຳຄັນ ຈາກມູນຄ່າຊັບສິນຕາມການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນສະພາບປັດຈຸບັນ ກໍ່ລະນີນີ້ຈຳເປັນຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນໃນທັງສອງສະຖານະ.

2.4 ການປະເມີນໂດຍຫຼັກການອື່ນ ທີ່ນອກເນື້ອຈາກການຫຼັກການການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ລວມເຖິງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ ເຊິ່ງວິທີຕົ້ນທຶນທົດແທນໃໝ່ (Depreciated Replacement Cost) ການກຳນົດລາຄາ ເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າການລົງທຶນ (Investment Value) ເຊິ່ງເປັນມູນຄ່າທີ່ເໝາະສົມພາຍໃຕ້ຈຸດປະສົງ ແລະ ນະໂຍບາຍການລົງທຶນຂອງນັກລົງທຶນສະເພາະລາຍເທົ່ານັ້ນ ການປະເມີນເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າກິດຈະການ (Going Concern/Business Value) ເຊິ່ງເປັນການພິຈາລະນາປະເມີນມູນຄ່າຂອງກິດຈະການ ເຊິ່ງດຳເນີນທຸລະກິດຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ເຊິ່ງສາມາດຈັດສັນມູນຄ່າຂອງກິດຈະການໃຫ້ກັບແຕ່ລະສ່ວນ ຫຼື ຊັບສິນຂອງແຕ່ລະປະເພດຂອງກິດຈະການກໍ່ໄດ້ ແຕ່ມູນ

ຄ່າທີ່ຈັດສັນ ໃຫ້ແຕ່ລະສ່ວນຈະບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດການປະເມີນລາຄາ ເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າປະກັນ (Insurable Value) ເຊິ່ງຈະຕ້ອງມີເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ກຳໜົດທີ່ສອດຄ່ອງກັບສັນຍາ ແລະ ແນວປະຕິບັດທາງການປະກັນໄພ ການປະເມີນ ເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າທາງພາສີ (Assessed Value) ເຊິ່ງຕ້ອງເປັນໄປຕາມເງື່ອນໄຂ ແລະ ກຳໜົດຂອງກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ການປະເມີນລາຄາ ເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າພິເສດ (Special Value) ເຊິ່ງເປັນມູນຄ່າທີ່ສະທ້ອນເຖິງການຊື້-ຂາຍ ທີ່ບໍ່ປົກກະຕິ ອັນເນື່ອງມາຈາກຄວາມຕໍ່ເນື່ອງຂອງຊັບສິນໃນທາງກາຍະພາບ ລັກສະນະການໃຊ້ປະໂຫຍດ ຫຼື ລັກສະນະທາງເສດຖະກິດກັບຊັບສິນອື່ນ. ເຊັ່ນຊັບສິນທີ່ຕັ້ງຢູ່ຕິດກັນມູນຄ່າພິເສດນີ້ ໂດຍປົກກະຕິຈະສູງກວ່າມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເຊິ່ງອາດຈະເກີດຂຶ້ນໄດ້ ກັບທັງຜູ້ເປັນເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນປັດຈຸບັນ ແລະ ຜູ້ຕ້ອງການເປັນເຈົ້າຂອງ ຫຼື ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນອະນາຄົດ.

3.5 ການປະເມີນໂດຍໃຊ້ຫຼັກການ ການກຳໜົດມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນໃໝ່ (Depreciated Replacement Cost) ເປັນການປະມານມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຂອງທີ່ດິນຕາມສະຖານະພາບການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນປັດຈຸບັນ ລວມກັບການປະມານມູນຄ່າທົດແທນ ສຳລັບອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງ ສາມາດໃຊ້ປະໂຫຍດໄດ້ຄືກັນ (Replacement) ຫຼື ອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງທີ່ຄືກັນ (Reproduction) ຫັກຄ່າເສື່ອມລາຄາ ເຊິ່ງສະທ້ອນເຖິງການເສື່ອມສະພາບທາງກາຍະພາບ ຄວາມລ່າສະໄໝ ທີ່ເປັນຜົນຕໍ່ການໃຊ້ປະໂຫຍດ ແລະ ບັດໃຈສິ່ງແວດລ້ອມເຊັ່ນ ການປ່ຽນແປງທາງກົດໝາຍເປັນຕົ້ນ.

2.6 ຖ້າຫາກຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເປັນຊັບສິນທີ່ມີພາລະຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າ ຫຼັກການການປະເມີນລາຄາທີ່ເໝາະສົມ ຄວນແມ່ນຫຼັກການການກຳໜົດລາຄາຂອງຊັບສິນ ໂດຍພິຈາລະນາເຖິງພາລະຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າ ທີ່ວັນທີ່ປະເມີນ ເນື່ອງຈາກພາລະຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າດັ່ງກ່າວ ເປັນຂໍ້ຈຳກັດທາງກົດໝາຍ ສຳລັບສະຖາບັນການເງິນຈະຕ້ອງປະຕິບັດຕາມ ໂດຍສະເພາະສະຖາບັນການເງິນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນອື່ນເຂົ້າຄອບຄອງກຳມະສິດແທນ ໃນກໍລະນີທີ່ຖືກລູກຄ້າຜູ້ກູ້ຢືມບໍ່ອາດຈະສຳລະໜີ້ໄດ້ ພາລະຜູກພັນຮູບແບບຂອງຄ່າເຊົ່າ ແລະ ເງື່ອນໄຂຂອງການເຊົ່າ ອາດຈະເປັນໄປຕາມສະພາວະຕະຫຼາດ ຫຼື ວ່າພິຈາລະນາເຖິງຜົນກະທົບຂອງການຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າທີ່ມີຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.

ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ເໝາະສົມສຳລັບສິດທິຄ່າເຊົ່າໃນຊັບສິນ ຄວນຈະຕ້ອງເປັນໄປດ້ວຍພິຈາລະນາກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເຊິ່ງໃຊ້ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດປະກອບໃນການປະເມີນ ໂດຍວິທີຄິດໄລ່ຄ່າປັດຈຸບັນຂອງລາຍໄດ້ກະແສເງິນສົດ (Discounted Cash Flows) ຢ່າງໃດກໍຕາມ ຜູ້ປະເມີນຄວນເຂົ້າໃຈໃຫ້ຈະແຈ້ງ ເຖິງຄວາມແຕກຕ່າງລະຫວ່າງ ການປະເມີນເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າສຳລັບການຊື້ສິດທິການເຊົ່າ ໃນຊັບສິນທີ່ບໍ່ມີພາລະຜູກພັນກັບການຊື້ສິດທິການເຊົ່າ ເຊິ່ງທັງສອງຝ່າຍຄວນຈະຕ້ອງຕົກລົງຊື້-ຂາຍກັນພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂ ຢູ່ໃນຕະຫຼາດໃນຄະນະນັ້ນໄດ້ຢ່າງເຕັມທີ ແຕ່ສຳລັບກໍລະນີຫລັງການປະເມີນລາຄາຈະຕ້ອງພິຈາລະນາຂໍ້ແທ້ຈິງ ຜູ້ຕ້ອງການຊື້ສິດທິຄ່າເຊົ່າ (Sub lessee) ຕໍ່ຈາກຜູ້ຊື້ທຳອິດ (Head lessee) ຈະຕ້ອງຍອມຮັບເງື່ອນໄຂຕາມສັນຍາເຊົ່າທີ່ໄດ້ເຮັດໄວ້ແລ້ວກັບເຈົ້າຂອງຊັບສິນ ເຊິ່ງບໍ່ເປັນໄປຕາມເງື່ອນໄຂຂອງ

ຕະຫຼາດໂດຍປົກກະຕິໄດ້ໂດຍທີ່ສ່ວນຫລາຍ ເງື່ອນໄຂການເຊົ່າຊັບສິນໃນຕະຫຼາດແຕກຕ່າງກັນຂອນຂ້າງ ຫຼາຍ ແລະ ບໍ່ສາມາດນຳມາປຽບທຽບກັນໄດ້.

ຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 3 ຂໍ້ພິຈາລະນາຄວາມພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນ

- 3.1 ຜູ້ປະເມີນຜົນຕ້ອງຮັບຮູ້ວ່າຂໍ້ມູນທີ່ບໍ່ຄົບຖ້ວນພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນ ທີ່ເນື່ອງມາຈາກການລະເລີຍ ຫຼື ຄວາມບໍ່ເອົາໃຈໃສ່ ຫລື ຄວາມຮູ້ຄວາມສາມາດບໍ່ພຽງພໍ ອາດຈະກໍ່ໃຫ້ເກີດຄວາມຜິດພາດ ແລະ ຄວາມເສຍຫາຍ ຈາກການປະເມີນຜົນ, ດັ່ງນັ້ນຜູ້ປະເມີນຜົນຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ຮັບຮູ້ຂໍ້ມູນທີ່ຈຳເປັນໃຫ້ຄົບຖ້ວນ ໂດຍສະໜ້າ ສະເໝີ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນບໍ່ໝັ້ນໃຈໃນການເຮັດວຽກຢ່າງນັ້ນໆ ຜູ້ປະເມີນນັ້ນອາດຈະປະຕິເສດ ແລະ ສັນຫາ ຜູ້ປະເມີນທີ່ມີຄວາມຮູ້ຄວາມສາມາດໃນວຽກງານນັ້ນ. ເຂົ້າມາຮ່ວມງານນຳ ຫຼື ການເຊີນ ຫຼື ການວ່າຈ້າງຜູ້ ຊ່ຽວຊານສະເພາະດ້ານກໍ່ຈຳເປັນໃນບາງກໍລະນີ.
- 3.2 ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂໍ້ຈຳກັດທາງກົດໝາຍ ຈະມີກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງຈຳນວນຫຼາຍ ດັ່ງນັ້ນຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງມີ ຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ໝັ້ນຕິດຕາມການປ່ຽນແປງຂອງກົດໝາຍ ເພື່ອໃຫ້ຄວາມເຫັນຂອງຂໍ້ມູນນັ້ນ ສອດຄ່ອງກັບກົດໝາຍນັ້ນໆ. ນອກຈາກນີ້ ຍັງມີຂໍ້ຈຳກັດກ່ຽວກັບກົດໝາຍທ້ອງຖິ່ນ ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງ ກວດສອບກັບໜ່ວຍງານຂອງຖິ່ນ ເຊິ່ງຫຼັກຊັບທີ່ປະເມີນຕັ້ງຢູ່ຕະຫຼອດ ຈົນການສືບຫາຂໍ້ມູນໂຄງການ ພັດທະນາຂອງລັດ ທີ່ຈະເກີດຂຶ້ນໃນອະນາຄົດ ແລະ ແນວໂນມຄວາມເປັນໄດ້ ທີ່ຈະມີການດຳເນີນການ ກໍ່ສ້າງໂຄງການເຫຼົ່ານັ້ນ.

ຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 4 ການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນ

- 4.1 ຜູ້ປະເມີນຄວນຈະຮູ້ວ່າການກວດສອບເພື່ອໃຫ້ແນ່ໃຈວ່າ ຕຳແໜ່ງຂອງຊັບສິນແມ່ນຖືກຕ້ອງ ເປັນອີງ ປະກອບທີ່ສຳຄັນອີກປະການໜຶ່ງ ຂອງຂະບວນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ດັ່ງນັ້ນຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງສາມາດ ອະທິບາຍເຫດຜົນຄວາມຈຳເປັນຂອງການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບທີ່ຖືກຕ້ອງໃຫ້ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ໄດ້.
- 4.2 ຜູ້ປະເມີນບໍ່ຄວນລະເລີຍ ຕໍ່ສະພາບແວດລ້ອມຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເນື່ອງຈາກມີຫຼາຍສາເຫດທີ່ມີຜົນກະ ທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນເຊັ່ນ: ຊັບສິນຢູ່ກ້ອງແລວເສົາໄຟຟ້າແຮງສູງ ສະຖານທີ່ຕັ້ງທີ່ສິ່ງແວດລ້ອມຂອບເຂດ ຊຸມຊົນ ຫຼື ຢູ່ໃກ້ໂຮງງານອຸດສາຫະກຳ ທີ່ມີມູນລະຜິດຕໍ່ສິ່ງແວດລ້ອມເປັນຕົ້ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸ ແລະ ໃຫ້ຄວາມເຫັນລວມໄປເຖິງຜົນກະທົບນັ້ນໃນການວິເຄາະມູນຄ່າຊັບສິນ.
- 4.3 ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງກວດສອບຖານຂະໜາດຂອງອາຄານ ຈາກການສຳຫຼວດກັບແບບແຜນການນຳສະເໜີ ເພື່ອກວດສອບໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າ ຂະໜາດຂອງອາຄານທີ່ໃຊ້ໃນການຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ນັ້ນ ຈະໄດ້ຜົນທີ່ຖືກຕ້ອງ ນອກຈາກນີ້ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງຈຳແນກປະເພດຂອງພື້ນທີ່ໃຊ້ສອຍແຕ່ລະປະເພດ ເພື່ອສາມາດວິເຄາະ ປະສິດທິພາບຂອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງພື້ນທີ່ອາຄານນັ້ນໆ. ໄດ້ຈະແຈ້ງ ເຊິ່ງຈະມີຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຊັບສິນ

ເຊັ່ນ: ອາຄານສຳນັກງານທີ່ມີສັດສ່ວນຂອງພື້ນທີ່ສ່ວນກາງ ແລະ ພື້ນທີ່ຈອດລົດຫຼາຍຈະມີຜົນເຮັດໃຫ້ຄວາມ
ໜາແໜ້ນຂອງການໃຊ້ປະໂຫຍດບໍ່ແອອັດ ແລະ ສິ່ງຜົນຕໍ່ອັດຕາຄ່າເຊົ່າທີ່ໄດ້ຮັບສູງຂຶ້ນໄປອີກດ້ວຍ.

4.4 ໃນການສຳຫລວດອາຄານປະເພດທີ່ມີສ່ວນຄວບ ທີ່ເປັນວຽກລະບົບ ຖືໄດ້ວ່າເປັນຊັບສິນສ່ວນໜຶ່ງຂອງ
ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ໃຫ້ຜູ້ປະເມີນໃຊ້ຫຼັກການການພິຈາລະນາໃຊ້ລະບົບນັ້ນຈະຕ້ອງເປັນສ່ວນສຳຄັນ
ຂອງອາຄານທີ່ບໍ່ອາດຈະຍ້າຍໄປໄດ້ ແລະ ມີຜົນຕໍ່ການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນອາຄານນັ້ນໆ ແລະ ວຽກລະບົບນັ້ນ
ຕ້ອງບໍ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງຂະບວນການຜະລິດທາງດ້ານອຸດສາຫະກຳ, ການຄ້າ ຫຼື ກະສິກຳ. ນີ້ອາດຈະຖືກ
ພິຈາລະນາດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

4.4.1 ສຳລັບລະບົບໄຟຟ້າ, ພິຈາລະນາພຽງແຕ່ການສະໜອງພະລັງງານໃນລະບົບແສງສະຫວ່າງ ແລະ
ລະບົບການບໍລິການ ພາຍໃນອາຄານຕ້ອງການ.

4.4.2 ລະບົບການນຳໃຊ້ທໍ່ເກັບນ້ຳ, ລະບົບສະໜອງນ້ຳ, ທໍ່ຈ່າຍນ້ຳສຳລັບບໍລິໂພກ ແລະ ອຸປະກອນອື່ນໆ,
ຖ້າມັນຖືກອອກແບບມາສຳລັບການນຳໃຊ້ພາຍໃນຊັບສິນ ແລະ ບໍ່ແມ່ນສ່ວນໜຶ່ງຂອງລະບົບການ
ຜະລິດ. ມັນຖືກຖືວ່າເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

4.4.3 ລະບົບລົບ ຂັ້ນໃດເລື້ອຍ ແລະ ການລະບາຍອາກາດ ຖ້າບໍ່ອອກແບບຕິດຕັ້ງ. ສຳລັບການນຳໃຊ້
ປະໂຫຍດ ໃນລະບົບການຜະລິດ, ໃຫ້ຖືວ່າເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

4.4.4 ລະບົບປ້ອງກັນໄຟໄໝ້ ແລະ ດັບເພີງ ຖ້າບໍ່ໄດ້ອອກແບບມາ ເພື່ອຜົນປະໂຫຍດຂອງລະບົບການ
ຜະລິດ, ໃຫ້ຖືວ່າເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງວຽກອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

4.4.5 ລະບົບການລະບາຍນ້ຳ ຖ້າບໍ່ຖືກອອກແບບໃຫ້ໃຊ້ສຳລັບການລະບາຍນ້ຳເສຍ. ສິ່ງເສດເຫຼືອຈາກ
ການຜະລິດ. ໃຫ້ຖືວ່າເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງວຽກອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

4.4.6 ສິ່ງປຸກສ້າງອື່ນໆ ມີບາງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງບາງປະເພດ ເຊິ່ງພິຈາລະນາຈາກພາຍນອກເບິ່ງວ່າບໍ່
ເປັນງານລະບົບ ແຕ່ໃນການຈຳແນກປະເພດຊັບສິນ ອາດຈະໃຫ້ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງລະບົບກໍ່ໄດ້ ຖ້າ
ຫາກວ່າວຽກອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງນັ້ນ ໄດ້ຖືກອອກແບບ ເພື່ອນຳໃຊ້ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງລະບົບ
ການຜະລິດເຊັ່ນ: ສະຖານີໄຟຟ້າຍ່ອຍ, ໂຮງງານຜະລິດໄຟຟ້າ, ຄອນກິດ, ຊຶ່ງເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງ
ລະບົບບຳບັດນ້ຳເສຍ, ໂຄງປະກອບການດັ່ງກ່າວໄດ້ຖືກນຳໃຊ້ເປັນພື້ນຖານ, ຍິດອຸປະກອນ ແລະ
ເຄື່ອງຈັກເປັນຕົ້ນ.

ຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 5 ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

ຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປກ່ຽວກັບຫົວຂໍ້ນີ້. ມັນກວມເອົາແນວຄິດພື້ນຖານ ແລະ ຫຼັກການທີ່ຈຳເປັນສຳລັບການເຂົ້າໃຈກັບມາດຕະຖານ ດ້ານວິຊາຊີບຂອງວິທີການມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ສຳຄັນ.

5.1 ການປະເມີນມູນຄ່າວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ ເປັນວິທີການເອົາການສົມທຽບກັບການສົມທຽບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ. ກັບຂໍ້ມູນການຊື້-ຂາຍຂອງຊັບສິນທີ່ຄ້າຍຄືກັນ ຫຼື ທົດແທນກັນໄດ້ເປັນປັດໃຈຕົ້ນຕໍໃນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ. ໃນການປະເມີນວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ, ຜູ້ປະເມີນຜົນຕ້ອງການໃຊ້ຢ່າງເຕັມທີ່ຂອງຄວາມສາມາດໃນການກວດສອບ ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ໃຊ້ໃນການວິເຄາະວ່າ. ມີຄວາມພຽງພໍ ແລະ ເໝາະສົມພຽງໃດ? ທີ່ນຳມາທຽບກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນມູນຄ່າ ແລະ ຂໍ້ມູນການຊື້-ຂາຍ, ລວມທັງສັນຍາການຊື້-ຂາຍ, ຂໍ້ສະເໜີຊື້ລາຄາ ແລະ ເງື່ອນໄຂຂອງການສະເໜີຂາຍ. ສຳລັບມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ປະເມີນ. ໂດຍສະເພາະແມ່ນຖ້າຂໍ້ມູນເຫຼົ່ານີ້. ເປັນຂໍ້ມູນທີ່ຜູ້ປະເມີນຜົນສາມາດກວດສອບໄດ້. ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຮັກສາຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການວິເຄາະ. ໂດຍວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ ເພື່ອການອ້າງອີງໃນອະນາຄົດ ເນື່ອງຈາກວ່າຜູ້ປະເມີນອາດຖືກໃຫ້ນຳສະເໜີ ວິທີວິເຄາະດ້ວຍວິທີນີ້ ໂດຍລະອຽດຈາກລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການກໍ່ໄດ້ ນອກຈາກນີ້ສິ່ງທີ່ສຳຄັນ, ຜູ້ປະເມີນຜົນຕ້ອງເຂົ້າໃຈວ່າ ຄວາມຮູ້ຄວາມເຂົ້າໃຈປັດໄຈທີ່ມີອິດທິພົນຕໍ່ການຕັດສິນໃຈຊື້-ຂາຍຂອງນັກລົງທຶນໃນຕະຫຼາດ ຊັບສິນແມ່ນຕັ້ງຢູ່. ລວມທັງແນວໂນ້ມການປ່ຽນແປງທີ່ຈະເກີດຂຶ້ນ. ແມ່ນສິ່ງສຳຄັນຫຼາຍກວ່າ ການນຳໃຊ້ວິທີການປຽບທຽບຂອງຕະຫຼາດ ໂດຍບໍ່ມີຄວາມຮູ້ພື້ນຖານເຫລົ່ານີ້ຢ່າງພຽງພໍ.

ການປະເມີນໂດຍວິທີນີ້ສາມາດນຳໃຊ້ກັບຫຼັກການການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ແລະ ນຳໃຊ້ກັບຊັບສິນ. ທຸກໆປະເພດມີຂໍ້ມູນປຽບທຽບ, ໂດຍສະເພາະແມ່ນຊັບສິນຂະໜາດນ້ອຍເຊັ່ນ: ທີ່ດິນເປົ່າຫວ່າງ, ທີ່ພັກຢູ່ອາໄສປະເພດຕ່າງໆຂອງອາຄານ, ພື້ນທີ່ພາຍໃນສຳນັກງານຫ້ອງການ ຫຼື ທີ່ຢູ່ອາໄສ.

5.2 ວິທີການປະເມີນໂດຍວິທີຕົ້ນທຶນ (Cost Method) ວິທີປະເມີນມູນຄ່າທີ່ສຳຄັນທີ່ສຸດແມ່ນການຄິດໄລ່ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍທົດແທນສຸດທິ (Depreciated Replacement Cost) ເຊິ່ງພິຈາລະນາເຖິງ ມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງທີ່ດິນ. ລວມທັງຕົ້ນທຶນຂອງການກໍ່ສ້າງໃໝ່ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງທີ່ຄ້າຍຄືກັນໃນຮູບແບບ ແລະ ການໃຊ້ປະໂຫຍດ, ຄຽງຄູ່ກັບຄ່າເສື່ອມລາຄາຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ. ໂດຍປັດໄຈທີ່ມີຜົນກະທົບ. ຄວາມເສຍຫາຍຂອງຊັບສິນເຊັ່ນ: ອາຍຸ, ຄ່າເສື່ອມທາງເສດຖະກິດ, ຄວາມລ່າສະໄໝຂອງຮູບແບບການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງອາຄານແມ່ນມາຈາກປັດໄຈພາຍນອກອື່ນໆ. ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າໃນປັດຈຸບັນຂອງອາຄານ. ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງນັ້ນ. ການປະເມີນມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນ ໂດຍວິທີການນີ້ແມ່ນສຳຄັນຫຼາຍສຳລັບຜູ້ປະເມີນຜົນທີ່ຈະກວດສອບ. ເພື່ອຢັ້ງຢືນການນຳໃຊ້ທີ່ດິນສູງສຸດ, ແລະ ໃຫ້ລາຄາສອດຄ່ອງ. ການນຳໃຊ້ທີ່ດິນຫຼາຍເທົ່າທີ່ມັນເປັນຢູ່ ໃນວັນທີ່ການປະເມີນຜົນ.

ວິທີການປະເມີນໂດຍວິທີຕົ້ນທຶນ ສາມາດໃຊ້ໄດ້ກັບການປະເມີນໂດຍອີງໃສ່ເງື່ອນໄຂການປະເມີນ ມູນຄ່າ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫລາດ ແລະ ສາມາດໃຊ້ສຳລັບການກຳນົດຕົວແທນຂອງມູນຄ່າ ຕະຫລາດຂອງຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ. ເຊິ່ງເປັນປະເພດຂອງຊັບສິນທີ່ບໍ່ມີຂໍ້ມູນປຽບທຽບ, ໂດຍສະເພາະຂໍ້ມູນທີ່ກ່ຽວກັບລາຄາຊື້-ຂາຍໃນຕະຫລາດ.

5.3 ວິທີການປະເມີນໂດຍອີງໃສ່ລາຍໄດ້. ໂດຍວິທີຄິດໄລ່ອັດຕາຜົນຕອບແທນ (Direct Capitalization) ແມ່ນວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນປຽບທຽບວິທີໜຶ່ງ. ພິຈາລະນາລາຍໄດ້ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍຂອງຊັບສິນທີ່ ປະເມີນ ແລະ ການປະເມີນມູນຄ່າໂດຍການແບ່ງປັນລາຍໄດ້ສຸດທິ ໂດຍອັດຕາຜົນຕອບແທນຈາກການ ລົງທຶນ (Capitalization Rate) ໃນອັດຕາທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບຈາກຊັບສິນ. ວິທີນີ້ຈະພິຈາລະນາຄວາມ ສຳພັນ. ໂດຍກົງລະຫວ່າງຜົນຕອບແທນທັງໝົດ (ເຊິ່ງພິຈາລະນາຄວາມສ່ຽງທັງໝົດ) ກັບລາຍໄດ້ສຸດທິໃນ ທຸກໆປີ. ໜຶ່ງປີເທົ່ານັ້ນ (ໂດຍທົ່ວໄປຄວນຈະສະທ້ອນເຖິງປີທີ່ສິນຊັບໃຫ້ລາຍໄດ້ທີ່ມີຄວາມໝັ້ນຄົງແລ້ວ) ສາມາດໃຊ້ໄດ້ກັບຊັບສິນທີ່ສ້າງລາຍໄດ້ຈາກຊັບສິນ. ນີ້ແມ່ນວິທີຄິດໄລ່ອັດຕາຜົນຕອບແທນໂດຍກົງ. ສາມາດໃຊ້ໄດ້ກັບຊັບສິນທີ່ສ້າງລາຍໄດ້ຈາກຕົວຊັບສິນ. ໂດຍບໍ່ມີລາຍໄດ້ຈາກສ່ວນອື່ນໆມາກ່ຽວຂ້ອງເຊັ່ນ: ລາຍຮັບການບໍລິການ ຫຼື ລາຍໄດ້ທີ່ໄດ້ມາຈາກການຂາຍສິນຄ້າອື່ນໆ ນອກຈາກນີ້ ສະພາບການຕະຫລາດຕ້ອງ ໝັ້ນຄົງ. ບໍ່ມີການປ່ຽນແປງທາງດ້ານອັດຕາການຂະຫຍາຍໂຕຂອງອຸປະສົງ-ອຸປະທານ ແລະ ອັດຕາການເຊົ່າ ເຊັ່ນ ການປະເມີນທີ່ພັກຢູ່ອາໄສຂະໜາດນ້ອຍ, ຄອນໂດມິນຽມ/ອາພາດເມັ້ນ, ອາຄານສຳນັກງານ, ອາຄານ ພານິດຂະໜາດນ້ອຍເປັນຕົ້ນ.

5.4 ວິທີການປະເມີນ ຄິດໄລ່ມູນຄ່າປັດຈຸບັນຂອງລາຍກະແສເງິນສົດ (Discounted Cash Flow) ເປັນວິທີ ການປະເມີນສຳລັບຜູ້ປະເມີນຜົນ ໃຫ້ແນ່ໃຈວ່າ ກົດລະບຽບວິທີປະຕິບັດທຸກຂັ້ນຕອນ ຊຶ່ງລວມໄປເຖິງວິທີ ການ. Net Present Value (NPV) ແລະ Internal Rate of Return ອັດຕາທີ່ຄິດສ່ວນຫຼຸດ (Discount Rate) ໃນກໍລະນີຂອງ NPV ຄວນຈະເປັນອັດຕາຜົນຕອບແທນຂອງນັກລົງທຶນທົ່ວໄປ. (Atypical Investor) ຄວາມຄາດຫວັງຂອງການລົງທຶນໃນຊັບສິນດັ່ງກ່າວ ໂດຍບໍ່ຄຳນຶງເຖິງສະຖານະພາບ ທາງດ້ານການເງິນຂອງນັກລົງທຶນໃດໆ. ໄລຍະເວລາທີ່ນຳໃຊ້ເພື່ອປະເມີນລາຍໄດ້ຂອງກະແສເງິນສົດຄວນ ເປັນເວລາທີ່ເໝາະສົມ. ອີງຕາມການສົມມຸດຕິຖານທີ່ນຳໃຊ້ເພື່ອປະເມີນການກະແສເງິນສົດ ທີ່ໄດ້ຮັບຈາກ ຊັບສິນໃນການຄາດຄະເນຂອງກະແສເງິນສົດ, ມັນຄວນຈະໄດ້ຮັບກ່ອນດອກເບ້ຍ ແລະ ອາກອນເງິນໄດ້ນັ້ນ. ຕ້ອງໄດ້ລະບຸຢ່າງຈະແຈ້ງວ່າຈະເປັນການຄິດໄລ່ໂດຍການເລີ່ມຕົ້ນຂອງໄລຍະເວລາ. (Compounding Period) ມັນສະທ້ອນໃຫ້ເຫັນເຖິງລາຍໄດ້ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍທີ່ຄວນຈະເກີດຂຶ້ນຢ່າງແທ້ຈິງໃນອະນາຄົດ. ມັນຍັງຕ້ອງສະແດງໃຫ້ເຫັນການຄິດໄລ່. Terminal Value ຢ່າງຈະແຈ້ງ.

ຜູ້ປະເມີນຄວນພິຈາລະນາໃຊ້ວິທີປະເມີນການຄາດຄະເນອີງໃສ່ລາຍໄດ້ເປັນຫຼັກ ກ່ອນນຳສະເໜີ ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ສ້າງລາຍໄດ້. ບໍ່ວ່າຊັບສິນນັ້ນທີ່ສ້າງລາຍໄດ້ຈາກຕົວຂອງຊັບສິນເອງ

ພຽງຢ່າງດຽວ ຫຼື ເປັນຊັບສິນທີ່ມີລາຍໄດ້ສ່ວນອື່ນນໍາອີກເຊັ່ນ: ຊັບສິນຂອງໂຮງແຮມ, ສະໜາມກ່ອບ, ໂຮງພາບພະຍົນ, ແລະ ອື່ນໆ.

- 5.5 ວິທີການປະເມີນ ໂດຍວິທີຄິດໄລ່ມູນຄ່າທີ່ເຫຼືອສຸດທິ (Residual Method) ຜູ້ປະເມີນຄວນຈະຕ້ອງກວດສອບ ແລະ ວິເຄາະຢ່າງລະອຽດກ່ຽວກັບການຄາດຄະເນຂອງລາຄາຂາຍ ຫຼື ຄ່າເຊົ່າ, ອົງຕາມຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ, ການຄາດຄະເນຕົ້ນທຶນ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໃນການພັດທະນາ. ສໍາລັບໂຄງການທີ່ຄ້າຍຄືກັນ ຫຼື ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ລວມທັງອັດຕາສ່ວນຫຼຸດ (Discount Rate) ແລະ ອັດຕາຜົນຕອບແທນຂອງຜູ້ພັດທະນາ ຫຼື ຜູ້ປະກອບການຕະຫຼອດຈົນເຖິງໄລຍະເວລາທີ່ໃຊ້ໃນການພັດທະນາ ແລະ ໄລຍະເວລາຂອງການຂາຍ ຫຼືເຊົ່າ. ເຊິ່ງຕ້ອງໄດ້ພິຈາລະນາຢ່າງລະມັດລະວັງ. ສໍາລັບສະພາບການຕະຫຼາດໃນພື້ນທີ່ນັ້ນ. ລວມທັງເງື່ອນໄຂການແຂ່ງຂັນທີ່ອາດຈະເກີດຂຶ້ນ. ໃນລະຫວ່າງໄລຍະເວລາຂອງການພັດທະນາການປະເມີນວິທີນີ້ຄວນນໍາໃຊ້ກັບຊັບສິນທີ່ຢູ່ລະຫວ່າງການພັດທະນາ ຫຼື ຊັບສິນທີ່ມີທໍາແຮງ. ທີ່ຈະພັດທະນາ ເພື່ອໃຫ້ເປັນຊັບສິນທີ່ສ້າງລາຍໄດ້ໃນອະນາຄົດເຊັ່ນ: ທີ່ດິນເປົ່າຫວ່າງ, ໂຄງການຕ່າງໆ ແລະ ອາຄານສໍານັກງານເປັນຕົ້ນ.
- 5.6 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຂົ້າໃຈວ່າ. ຂະບວນການການຄັດເລືອກ, ການປະເມີນລາຄາເປັນເງື່ອນໄຂສໍາຄັນທີ່ຈະນໍາໄປສູ່ການຄວາມຄິດເຫັນຢ່າງເປັນລະບົບຜູ້ປະເມີນມີຄວາມພ້ອມທີ່ຈະຮັບຜິດຊອບສໍາລັບການຫລີກລ້ຽງບໍ່ໄດ້, ສະນັ້ນ ໃນບາງກໍລະນີຄວາມພະຍາຍາມ ໂດຍຝ່າຍທີ່ມີຜົນປະໂຫຍດທີ່ກ່ຽວຂ້ອງໃນຊັບສິນ ໃຫ້ຜູ້ປະເມີນເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນບາງວິທີ ແລະ ບໍ່ປະສົງໃຫ້ຜູ້ປະເມີນເຮັດປະເມີນໂດຍວິທີການອື່ນ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະຍົກເລີກ. ການໃຫ້ບໍລິການນັ້ນສູນເສຍ. ການຍອມຮັບການປະເມີນປະເພດນີ້ໄດ້ລະບຸເປັນເງື່ອນໄຂລົງໃນບົດລາຍງານ. ມັນອາດຈະບໍ່ຊ່ວຍໃຫ້ຜູ້ປະເມີນພື້ນຄວາມຜິດທາງດ້ານວິຊາຊີບໄດ້. ຖ້າຫາກວ່າໄດ້ພົບເຫັນໃນພາຍຫລັງ ວ່າມູນຄ່າທີ່ປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າທີ່ເໝາະສົມສໍາລັບຊັບສິນ.
- 5.7 ຜູ້ປະເມີນຄວນຮັບຮູ້ວ່າ ການໃຊ້ກົນລະຍຸດ ເພື່ອເລືອກວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແລະ ລັກສະນະຂອງຊັບສິນທີ່ເໝາະສົມ. ກັບຈຸດປະສົງ, ຫຼັກການ, ລັກສະນະຂອງສິດທິທາງກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ແລະ ຄຸນລັກສະນະຂອງຊັບສິນ ຫລື ເງື່ອນໄຂອື່ນເປັນສິ່ງທີ່ຈໍາເປັນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ແລະ ຄວາມຮອບຄອບເປັນຢ່າງດີ ຖ້າເລືອກວິທີການປະເມີນມູນຄ່າທີ່ບໍ່ສົມເຫດສົມຜົນ ຫຼື ບໍ່ມີຄວາມໜ້າເຊື່ອຖື. ອາດຈະອ້າງວ່າ ຜູ້ປະເມີນມີຄວາມຮູ້ ແລະ ປະສົບການບໍ່ພຽງພໍ ຫຼື ອາດຈະໝາຍຄວາມວ່າ ການເຮັດຜິດຕໍ່ວຽກງານທາງວິຊາຊີບກໍໄດ້.
- 5.8 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງພິຈາລະນາລະດັບຄຸນນະພາບ. ຄວາມໜ້າເຊື່ອຖືຂອງຂໍ້ມູນແມ່ນສໍາຄັນໃນການເລືອກວິທີການປະເມີນ. ບໍ່ຈໍາເປັນສະເໜີໄປທີ່ຜູ້ປະເມີນຈະນໍາໃຊ້ວິທີການປະເມີນຜົນຫຼາຍໆວິທີ. ຖ້າຂໍ້ມູນຕະຫຼາດສະໜັບສະໜູນ ການວິເຄາະບາງວິທີແມ່ນບໍ່ພຽງພໍ. ການພະຍາຍາມທີ່ຈະປະເມີນມູນຄ່າໃຫ້ຄົບທຸກວິທີການ ຂໍ້ມູນບໍ່ຄົບຖ້ວນ, ອາດຈະເຮັດໃຫ້ຜົນໄດ້ຮັບທີ່ຜິດພາດ ເຮັດການສະຫຼຸບມູນຄ່າໃນຂັ້ນສຸດທ້າຍຄາດເຄື່ອນໄປໄດ້ຫຼາຍອີກດ້ວຍ.

5.9 ໃນການເລືອກວິທີປະເມີນ ມັນເປັນສິ່ງສໍາຄັນສໍາລັບຜູ້ປະເມີນຜົນທີ່ຈະພິຈາລະນາປັດໄຈຕ່າງໆ. ທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ດຽງຄູ່ກັບການສຶກສາເງື່ອນໄຂຂອງແຕ່ລະຕະຫຼາດຊັບສິນຮ່ວມກັນ. ໂດຍສະເພາະ, ສໍາລັບປະເພດຊັບສິນທີ່ ຈໍາເປັນຕ້ອງໄດ້ຮັບການປະເມີນໂດຍວິທີການລາຍໄດ້, ເຊິ່ງໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ກໍ່ໃຫ້ເກີດລາຍໄດ້ , ຜູ້ປະເມີນຄວນພິຈາລະນາໃຊ້ວິທີປະເມີນ ໂດຍພິຈາລະນາລາຍໄດ້ເປັນຫຼັກກ່ອນຢູ່ສະເໝີ. ແລ້ວຈຶ່ງເລືອກ ໃຊ້ວິທີການປະເມີນແບບອື່ນໆ ເພື່ອເປັນການກວດສອບຜົນການປະເມີນ.

ຄໍາອະທິບາຍຫົວໄປຂໍ້ທີ 6: ສົມມຸດຕິຖານ, ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈໍາກັດໃນການປະເມີນ

ຜູ້ປະເມີນສາມາດພິຈາລະນາຕົວຢ່າງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້ ເປັນຄໍາແນະນໍາສໍາລັບການກໍານົດສົມມຸດຕິຖານ ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈໍາກັດໃນການປະເມີນ.

6.1 ສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ

- (1) ຂະໜາດທີ່ດິນທີ່ລະບຸໄວ້ໃນເອກະສານສິດປະເພດໃບຕາດິນ ຫຼື ໃບ ກ 1, ກ 2, ຫລື ກ 6 ບໍ່ແຕກຕ່າງ ຈາກຂະໜາດດິນທີ່ແທ້ຈິງ. (ເວັ້ນເສຍແຕ່ມີຫຼັກຖານປະກົດໃຫ້ເຫັນຈະແຈ້ງ).
- (2) ຂະໜາດຂອງອາຄານ ຫຼື ສິ່ງປຸກສ້າງທີ່ກໍານົດໄວ້ໂດຍ ຄິດໄລ່ຕາມການກໍ່ສ້າງ. ຈະບໍ່ຜິດ ຫຼື ຄວາມ ຜິດພາດທີ່ສໍາຄັນ ຈາກພື້ນທີ່ທີ່ແທ້ຈິງ.
- (3) ຊັບສິນການພັດທະນາ ແມ່ນຢູ່ໃນພື້ນທີ່ທີ່ສອດຄ່ອງກັບເງື່ອນໄຂການນໍາໃຊ້ທີ່ລະບຸໄວ້ໃນຜັງເມືອງ ແລະ ມີຮູບແບບການພັດທະນາທີ່ເປັນໄປຕາມກົດໝາຍຄວບຄຸມອາຄານ. ຜູ້ປະເມີນຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານວ່າຈະໄດ້ ຮັບໃບອະນຸຍາດການກໍ່ສ້າງອາຄານ ຖ້າຫາກມີການສະເໜີຂໍຈາກອົງການຂອງລັດທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.

6.2 ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ.

- (1) ສາມາດເຂົ້າຄອບຄອງກໍາມະສິດໃນຊັບສິນໄດ້ໃນທີ່ສຸດ. ເນື່ອງຈາກໄດ້ຈ່າຍເງິນມັດຈາກການຊື້ ສ່ວນໜຶ່ງ ເອົາໄວ້ແລ້ວ.
- (2) ສາມາດຂໍອະນຸຍາດຈາກເຈົ້າຂອງກໍາມະສິດຂອງເສັ້ນທາງ ເພື່ອໃຊ້ເປັນທາງເຂົ້າ-ອອກ ຂອງຊັບສິນໄດ້. ໂດຍຊັບສິນເປັນທີ່ດິນຕາບອດ. ບໍ່ມີທາງເຂົ້າ-ອອກ ກົດໝາຍໃນປັດຈຸບັນ.
- (3) ມັນສາມາດຊະນະຄະດີຂັດແຍ່ງ ແລະ ການຄອບຄອງຮ່ວມສິດໃນຊັບສິນໄດ້, ໃນຂະນະທີ່ການປະເມີນ ຂອງກໍາລະນີຢັ້ງຢືນໃນລະຫວ່າງການພິຈາລະນາຂອງສານ.
- (4) ຈະໄດ້ໃບອະນຸຍາດນໍາໃຊ້ທີ່ດິນ ສໍາລັບຊັບສິນທີ່ຢັ້ງຢືນໃນແຜນການພັດທະນາ ຫຼື ໃນໄລຍະການປັບປຸງ ພື້ນທີ່ ຫຼື ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການກໍ່ສ້າງ.

- (5) ຊັບສິນແມ່ນຢູ່ໃນການເວັ້ນຄືນຂອງລັດ ເພື່ອການກໍ່ສ້າງສາທາລະນະນຸປະໂພກ ໃນວັນທີຂອງການສໍາຫຼວດ. ບໍ່ສາມາດກວດສອບຈາກໜ່ວຍງານຂອງລັດໄດ້ ວ່າມັນຈະຖືກເວັ້ນຄືນ ຫຼື ບໍ່. ດັ່ງນັ້ນ ຜູ້ປະເມີນຜົນຄາດວ່າມັນຈະບໍ່ໄດ້ຮັບການເວັ້ນຄືນໃນທີ່ສຸດ.

6.3 ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນ

ຜູ້ປະເມີນອາດຈະກຳນົດເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດ ໃນການປະເມີນດັ່ງຕໍ່ໄປດັ່ງນີ້ ໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ.

- (1) ການຖືບົດລາຍງານການປະເມີນເປັນຄວາມລັບ: ຜູ້ປະເມີນຖືວ່າບົດລາຍງານນີ້ເປັນຄວາມລັບ ແລະ ໃຊ້ສະເພາະກັບລູກຄ້າ, ຜູ້ຮັບການບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ບຶກສາອື່ນໆ ທີ່ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດໂດຍລູກຄ້າ, ເວັ້ນເສຍແຕ່ຖືກເປີດເຜີຍຕາມເງື່ອນໄຂຂໍ້ກຳນົດຂອງກົດໝາຍ ຫລື ລະບຽບການທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.
- (2) ຄວາມຮັບຜິດຊອບຂອງຜູ້ປະເມີນ: ຄວາມຄິດເຫັນຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ສະແດງໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ ຈະຖືກນຳໃຊ້ພຽງແຕ່ສໍາລັບຈຸດປະສົງທີ່ໄດ້ລະບຸໄວ້ໃນບົດລາຍງານການປະເມີນເທົ່ານັ້ນ. ຜູ້ປະເມີນຈຶ່ງບໍ່ມີຄວາມຮັບຜິດຊອບຕໍ່ຜົນຂອງການນຳບົດລາຍງານການປະເມີນດັ່ງກ່າວໄປໃຊ້ສໍາລັບຈຸດປະສົງອື່ນໆ. ທີ່ບໍ່ໄດ້ລະບຸໄວ້ໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ.
- (3) ການນຳຂໍ້ມູນໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ ໄປໃຊ້ການນຳຂໍ້ມູນໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ ເພື່ອໄປເປີດເຜີຍ. ພຽງບາງສ່ວນ ຫຼື ທັງໝົດຕ້ອງໄດ້ຮັບການອະນຸມັດໂດຍຜູ້ປະເມີນ.
- (4) ການກວດສອບເອກະສານສິດ: ຜູ້ປະເມີນໄດ້ໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງໃນການກວດສອບຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງສິດທິໃນການລະບຸໄວ້ໃນເອກະສານສິດ ແລະ ຖ້າພົບເຫັນວ່າມີຂໍ້ຄວາມທີ່ສໍາຄັນ ຖືກຕ້ອງກັບເອກະສານຫລັກກຖານ. ຈາກໜ່ວຍງານຂອງລັດໂດຍບໍ່ມີການກວດສອບວ່າເອກະສານແມ່ນແທ້ ຫຼື ບໍ່.
- (5) ການສໍາຫຼວດພາກສະໜາມ ແລະ ການສໍາຫຼວດສະພາບທີ່ດິນ: ຜູ້ປະເມີນບໍ່ໄດ້ສໍາຫຼວດແນວເຂດທີ່ດິນເພື່ອຢັ້ງຢືນລັກສະນະການປ່ຽນແປງ. ເນື້ອທີ່, ສະຖານຕັ້ງ ແລະ ລະດັບຂອງທີ່ດິນ ແລະ ບໍ່ສໍາຫຼວດສະພາບທີ່ດິນເຖິງຄວາມເໝາະສົມສໍາລັບການພັດທະນາໂຄງການ. ລວມທັງບໍ່ມີການທົດສອບຄຸນສົມບັດຂອງດິນ, ການຊຸດຕົວຕະຫຼອດເຖິງວັດຖຸມີຜິດທີ່ອາດຈະເກີດຂຶ້ນໃນອະນາຄົດ.
- (6) ການກວດກາ ແລະ ບັບປຸງການກໍ່ສ້າງ: ຜູ້ປະເມີນໄດ້ມີການກວດສອບເບື້ອງຕົ້ນຂອງອາຄານ ແລະ ສ່ວນບັບປຸງອື່ນໆ ຈົນເຖິງລະບົບນໍ້າປະປາ, ລະບົບໄຟຟ້າ ແລະ ລະບົບອື່ນໆຕາມການນຳໃຊ້ງານໂດຍທົ່ວໄປ, ໂດຍບໍ່ມີການສໍາຫຼວດ ຫຼື ການທົດສອບວິສະວະກໍາຂອງອາຄານ ແລະ ສ່ວນບັບປຸງອື່ນໆກ່ຽວກັບຄວາມເຂັ້ມແຂງ, ຄວາມປອດໄພ, ການຊຸດຕົວຂອງສິ່ງປຸກສ້າງ. ການນຳໃຊ້ວັດສະດຸທີ່ເປັນພິດໃນອາຄານ ຫຼື ສິ່ງກໍ່ສ້າງ ຫຼື ການທົດສອບປະສິດທິພາບການເຮັດວຽກຂອງລະບົບສາທານຸປະໂພກພາຍໃນອາຄານ.

- (7) ລາຍລະອຽດຂອງສັນຍາເຊົ່າ: ຜູ້ປະເມີນໄດ້ໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງໃນການກວດສອບຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງລາຍລະອຽດຂອງສັນຍາເຊົ່າ ແລະ ພົບວ່າ. ມີຄວາມຖືກຕ້ອງຕາມກົດໝາຍຢ່າງສົມບູນ. ບໍ່ມີເງື່ອນໄຂຫຼື ພາລະຜູກພັນທີ່ໄດ້ປຽບ ຫຼື ເສຍປຽບ ນອກເໜືອຈາກຂໍ້ກຳນົດທີ່ລະບຸໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ.
- (8) ຂໍ້ມູນການປະເມີນ: ຂໍ້ມູນທີ່ເປີດເຜີຍໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ, ບໍ່ວ່າຈະເປັນຂໍ້ມູນທີ່ມີຢູ່ ຫຼື ບໍ່ມີການອ້າງອີງເຖິງແຫຼ່ງຂໍ້ມູນອື່ນໆ. ມັນແມ່ນຂໍ້ມູນທີ່ຜູ້ປະເມີນໃຊ້ຄວາມພະຍາຍາມຢ່າງສຸດຄວາມສາມາດ ການລວບລວມ ແລະ ກວດສອບຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ແລະ ຜູ້ປະເມີນຜົນເຊື່ອວ່າຂໍ້ມູນເຫຼົ່ານັ້ນແມ່ນຂໍ້ມູນທີ່ຖືກຕ້ອງ.
- (9) ການໃຫ້ການໃນສານ: ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງໄດ້ຕິດຕໍ່ ແລະ ແຈ້ງໃຫ້ຮູ້ເປັນລາຍລັກອັກສອນລ່ວງໜ້າ ຖ້າຈຳເປັນຕ້ອງໄປໃຫ້ການສອບສວນ ຫຼື ພິຈະລະນາຂອງສານ.

ຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 7 ລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

- 7.1 ຜູ້ປະເມີນຜົນພິຈາລະນາກຳນົດຮູບແບບ. ການນຳສະເໜີລາຍງານການປະເມີນຕາມຈຸດປະສົງຂອງລູກຄ້າໂດຍໃຊ້ຄຳຕັດສິນໃຈກຳນົດໃນບົດລາຍງານວ່າ ຂໍ້ມູນໃດຄວນນຳສະເໜີຕາມລັບດັບ. ການເລືອກກຳນົດຮູບແບບໃດໃນການນຳສະເໜີບົດລາຍງານຕ້ອງມີລາຍລະອຽດ ແລະ ຂໍ້ມູນເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານທີ່ກຳນົດແນວໃດກໍ່ຕາມ ຜູ້ປະເມີນຄວນຈະຕ້ອງເຂົ້າໃຈວ່າໃນກໍລະນີເຊັ່ນ: ກໍລະນີໃຫ້ການບໍລິການໃຫ້ກັບສະຖາບັນການເງິນ ຖ້າໜ່ວຍງານຂອງລັດມີໜ້າທີ່ຄຸ້ມຄອງ ແລະ ດູແລສະຖາບັນການເງິນ (ທະນາຄານແຫ່ງປະເທດລາວ) ບໍ່ໄດ້ລະບຸໄວ້ເປັນຢ່າງອື່ນ ຜູ້ປະເມີນກຳນົດຮູບແບບການນຳເໜີບົດລາຍງານຕາມຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງສະຖາບັນການເງິນໄດ້. ຢ່າງໃດກໍ່ຕາມຄວນຈະຮັບຮູ້ວ່າຫົວຂໍ້ທີ່ນຳສະເໜີໃນບົດລາຍງານ ຕ້ອງຄົບຖ້ວນຕາມຫຼັກຖານການປະເມີນ. ທີ່ກຳນົດໄວ້ຢູ່ໃນມາດຕະຖານທີ່ເປັນມືອາຊີບ ແລະ ເພື່ອຜົນປະໂຫຍດສຳລັບການໃຫ້ບໍລິການ ຜູ້ປະເມີນຄວນເຂົ້າໃຈກັບສະຖາບັນການເງິນໃຫ້ແຈ້ງ ກ່ຽວກັບລັກສະນະຂອງບົດລາຍງານຕ່າງໆ ຕາມມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ໂດຍສະເພາະແມ່ນການທົບທວນການປະເມີນ (Update Valuation) ວ່າມີຂອບເຂດການດຳເນີນງານແຕກຕ່າງຈາກການປະເມີນຕົ້ມຮູບແບບ (Full Valuation with Internal Inspection) ແບບໃດ.
- 7.2 ໃນກໍລະນີຂອງການປະເມີນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ ຜູ້ປະເມີນຜົນຕ້ອງໄດ້ປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານວິຊາຊີບຢ່າງເຂັ້ມງວດ ແລະ ຈະແຈ້ງໃຫ້ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ຊັດເຈນວ່າ ການນຳສະເໜີບົດລາຍງານປະເມີນຕ້ອງສອດຄ່ອງກັບມາດຕະຖານດ້ານວິຊາຊີບ ແລະ ໃຫ້ສອດຄ່ອງກັບຄວາມຕ້ອງການຂອງອົງການຂອງລັດ.
- 7.3 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ມັນບໍ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບຈຸດປະສົງສາທາລະນະ ເຖິງແມ່ນວ່າຜູ້ປະເມີນຈະມີຄວາມຄິດທີ່ດີ ໃນການກຳນົດຮູບແບບການນຳສະເໜີລາຍງານໃຫ້ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ໜ້າໜັກເຊັ່ນ: ຄວນມີການນຳສະເໜີປະເດັນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນຢ່າງຄົບຖ້ວນ ເຖິງວ່າຈະເປັນບົດ

ສະຫຼຸບສັງລວມ ແລະ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໄດ້ເກັບເອກະສານ. ທີ່ມີລາຍລະອຽດສະໜັບສະໜູນ ປະເດັນສະຫຼຸບ ໃນບົດລາຍງານຢ່າງຄົບຖ້ວນ ໂດຍບໍ່ມີຂໍ້ຍົກເວັ້ນ ເພື່ອຜົນປະໂຫຍດຂອງຜູ້ປະເມີນເອງ.

- 7.4 ການປະເມີນມູນຄ່າ ກຸ່ມຊັບສິນ (Portfolio Valuation) ຊຶ່ງອາດຈະມີຂໍ້ກ່ຽວຂ້ອງກັບສິນຊັບຈຳນວນ ຫຼາຍ ແລະ ຕັ້ງຢູ່ກະແຈກກະຈາຍໃນຫຼາຍພື້ນທີ່ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະພິຈາລະນາເຖິງຄວາມເປັນໄປໄດ້ຂອງການ ປະເມີນຜົນຢ່າງເຕັມທີ່ສໍາລັບແຕ່ລະຊັບສິນ. ເນື່ອງຈາກວ່າມັນອາດຈະພົບກັບຂໍ້ຈຳກັດໃນດ້ານເວລາ ແລະ ຄ່າບໍລິການ ເຊິ່ງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການບໍ່ອາດຈະຍອມຮັບໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຈຳເປັນຕ້ອງປຶກສາກັບໜ່ວຍງານຂອງ ລັດ. ເຊິ່ງຈະເປັນໜຶ່ງໃນຈຳນວນຜູ້ໃຊ້ລາຍງານ ໂດຍສະເພາະແມ່ນການປະເມີນສໍາລັບຈຸດປະສົງ ສາທາລະນະ.
- 7.5 ຜູ້ປະເມີນຜົນຕ້ອງຮູ້ວ່າຂໍ້ມູນ ແລະ ສາລະສໍາຄັນຕ່າງໆ ທີ່ມີຜົນຕໍ່ການສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃນບົດລາຍງານການ ປະເມີນ ຈະສະແດງໄວ້ໃນສ່ວນຂອງບົດລາຍງານໜ້າສະຫຼຸບໃຫ້ຄົບຖ້ວນສົມບູນ ການນໍາຂໍ້ມູນ ແລະ ສາລະສໍາຄັນບາງຢ່າງໄປສະແດງໄວ້ໃນສ່ວນອື່ນໆ ຂອງລາຍງານອາດຈະເຮັດໃຫ້ຜູ້ອ່ານລາຍງານເກີດຄວາມ ເຂົ້າໃຈຜິດ ແລະ ອາດຈະນໍາໄປສູ່ຄວາມເສຍຫາຍທີ່ຈະເກີດຂຶ້ນໃນພາຍຫຼັງ

ຄໍາອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 8 ການທົບທວນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ຄໍາອະທິບາຍທົ່ວໄປກ່ຽວກັບຫົວຂໍ້ນີ້. ມັນກວມເອົາແນວຄວາມຄິດພື້ນຖານ ແລະ ຫຼັກການທີ່ຈຳ ເປັນສໍາລັບການເຂົ້າໃຈມາດຕະຖານດ້ານວິຊາຊີບ ກ່ຽວກັບການທົບທວນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

- 8.1 ການທົບທວນຄືນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນການສະເໜີຄວາມຄິດເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ. ໂດຍຜູ້ປະເມີນອິດສະຫຼະພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂອັນຈຳກັດ ເພື່ອໃຫ້ຄວາມເຫັນເປັນໄລຍະເວລາ ຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ຈົນ ກວ່າຈະມີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນອີກຄັ້ງເທື່ອໜຶ່ງ ການທົບທວນຄືນສາມາດເຮັດເປັນເດືອນ, ໄຕມາດ, ຫຼື ໃນເວລາໃດກໍ່ຕາມ ຖ້າການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຈຳເປັນຕ້ອງດໍາເນີນການໃນໄລຍະຍາວ.
- 8.2 ເງື່ອນໄຂອັນຈຳກັດຂອງການທົບທວນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ:
 - 8.2.1 ການທົບທວນເປັນການເຫັນ ໂດຍບໍ່ມີການກວດສອບຊັບສິນແມ່ນຄ້າຍຄືເຊັ່ນ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບ ສິນຕາມບົກກະຕິ ຢ່າງໃດກໍ່ຕາມຕ້ອງໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນເປັນໜັງສືຈາກລູກຄ້າຜູ້ວ່າຈ້າງ ຫຼື ເຈົ້າຂອງຊັບ ສິນວ່າ ນອກເໜືອໄປຈາກລາຍໄດ້ຄ່າເຊົ່າ ເງື່ອນໄຂການເຊົ່າ ແລະ ລາຍລະອຽດອື່ນໆທີ່ລະບຸ ແລ້ວບໍ່ມີ ການປ່ຽນແປງທາງກາຍະພາບ ຫຼື ລັກສະນະອື່ນແຕ່ຢ່າງໃດ ທີ່ສໍາຄັນຕໍ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຖ້າມີການ ປ່ຽນແປງທີ່ສໍາຄັນຕໍ່ມູນຄ່າຊັບສິນໃດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຂໍໃຫ້ມີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕາມບົກກະຕິ ສໍາລັບສິນຊັບເຫຼົ່ານັ້ນ. ພ້ອມລະບຸຂໍ້ແທ້ຈິງເຫຼົ່ານີ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ. ໃນບົດລາຍງານການທົບທວນການປະ ເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

8.2.2 ການທົບທວນຈະດຳເນີນການໄດ້ສະເພາະສຳລັບມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງເຮັດໂດຍຜູ້ປະເມີນລາຍດຽວກັນສຳລັບລູກຄ້າຜູ້ວ່າຈ້າງ ຫຼື ເຈົ້າຂອງຊັບສິນນັ້ນ. ບໍ່ມີການທົບທວນໃດໆ. ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງດຳເນີນການໂດຍຜູ້ປະເມີນພາຍນອກ (External Valier) ລາຍອື່ນ ຫຼື ການທົບທວນສຳລັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນມູນຄ່າໂດຍຜູ້ປະເມີນພາຍໃນ (Internal Valier) ຂອງລູກຄ້າຜູ້ວ່າຈ້າງ ຫຼື ເຈົ້າຂອງຊັບສິນ ບໍ່ວ່າຈະເປັນຊັບສິນທັງໝົດ ຫຼື ບາງສ່ວນ.

8.2.3 ການທົບທວນການປະເມີນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ມີເວລາໃນການເຮັດວຽກຈຳກັດກວ່າການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໂດຍປົກກະຕິ.

8.3 ແນວຄິດພື້ນຖານຂອງການທົບທວນ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ການຍອມຮັບວ່າການປະເມີນມູນຄ່າ ໂດຍບໍ່ມີການກວດສອບຢ່າງລະອຽດເທື່ອທີ່ແລ້ວຖືກຕ້ອງສົມບູນ ໃນວັນທີ່ປະເມີນມູນຄ່າ ແລະ ໄດ້ຍຶດຖືເປັນມາດຕະຖານສຳລັບການທົບທວນຄັ້ງຕໍ່ໄປ ດັ່ງນັ້ນການ ທົບທວນການປະເມີນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ຜູ້ປະເມີນຈຶ່ງໃຫ້ຄວາມສົນໃຈສະເພາະສຳຫຼັບການປ່ຽນແປງ ທີ່ສຳຄັນໃນຊ່ວງເວລາຜ່ານມາ ເວັ້ນເສຍແຕ່ວ່າ ໄດ້ມີການກວດສອບພົບຄວາມຜິດພາດ ຢ່າງສຳຄັນໃນບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ຜ່ານມາ ນອກເໜືອໄປຈາກລາຍລະອຽດການປ່ຽນແປງທີ່ລະບຸໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ເຈົ້າຂອງຊັບສິນ.

8.4 ຮູບແບບການນຳສະເໜີບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈະຕ້ອງເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານທີ່ກຳໜົດຢ່າງເຂັ້ມງວດ

ຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 9 ການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນການປະກອບການປະເມີນ

9.1 ຜູ້ປະເມີນຄວນໃຫ້ຄວາມສຳຄັນກັບເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນການປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແລະ ຕັ້ງເກັບເອກະສານ, ການສຳເນົາໃນຟາຍເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ເພື່ອໃຊ້ເປັນຫຼັກຖານໃນການຊີ້ແຈ້ງໃນກໍລະນີທີ່ເກີດບັນຫາໃນວຽກທີ່ປະເມີນ ຫຼື ກໍລະນີຜູ້ປະເມີນຖືກຜູ້ກ່າວໂທດຮ້ອງຟ້ອງຂຶ້ນ ພາຍຫຼັງການປະເມີນ ເຊິ່ງເປັນເວລາຍາວນານເກີນກວ່າທີ່ຜູ້ປະເມີນສາມາດຈິດຈຳລາຍລະອຽດໄດ້.

9.2 ການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນແມ່ນຍັງເປັນເຄື່ອງມືທີ່ຊ່ວຍໃຫ້ຜູ້ປະເມີນ ເປັນຂໍ້ມູນປະກອບຄາຊີ້ແຈ້ງ ອະທິບາຍກ່ຽວກັບທີ່ມາຂອງການໃຫ້ເຫດຜົນ, ການວິເຄາະ ແລະ ການນຳສະເໜີມູນຄ່າ.

9.3 ເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນຕ່າງໆ ທີ່ໃຊ້ປະກອບໃນລາຍງານການປະເມີນ ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນໄດ້ຮັບໃນກໍລະນີທີ່ເປັນເອກະສານຈາກໜ່ວຍງານຂອງລັດ ຄວນເກັບຮັກສາເອກະສານທີ່ເປັນສຳເນົາທີ່ການລົງລາຍເຊັນ ຫຼື ປະທັບກາຮັບຮອງຂໍ້ມູນພື້ນຖານ ກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເຊິ່ງໄດ້ຮັບຈາກລູກຄ້າ ຖ້າເປັນເອກະສານສັນຍາ ຫຼື ເອກະສານທາງການເງິນຄວນໃຫ້ຜູ້ມອບອຳນາດລົງລາຍເຊັນຮັບຮອງເກັບໄວ້ນຳອີກດ້ວຍ ຫຼື ເກັບໜັງສືນຳສິ່ງແນບໄວ້ ແລະ ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ເກັບລວບລວມສະເພາະມູນຄ່າ ຄວນບັນທຶກລາຍລະອຽດພ້ອມວັນທີ່ທີ່ລົງ

ສໍາຫຼວດ ແລະ ພ້ອມເຊັນຊື່ຜູ້ສໍາຫຼວດຂໍ້ມູນລາຍລະອຽດຂອງການວິເຄາະ ແລະ ການປະເມີນມູນຄ່າ ຕະຫຼອດຈົນເຖິງຂໍ້ມູນສົມມຸດຕິຖານ, ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດການປະເມີນຕ້ອງມີ.

ຄໍາອະທິບາຍທົ່ວໄປຂໍ້ທີ 10 ການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

- 10.1 ການໃຊ້ຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ຫຼື ອາຄານນັ້ນຄວນມີການກວດສອບເບິ່ງຄວາມຍາວ ແລະ ຂະໜາດທຸກເທື່ອ ເມື່ອທົບທວນກັບຂໍ້ມູນຂະໜາດທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານທີ່ໄດ້ຮັບ. ເພື່ອໃຫ້ແນ່ໃຈວ່າຂໍ້ມູນຂະໜາດທີ່ຈະນໍາມາ ໃຊ້ວິເຄາະນັ້ນ ແມ່ນມີຄວາມຖືກຕ້ອງໃກ້ຄືກັນ.
- 10.2 ການນໍາໃຊ້ຂະໜາດຂອງອາຄານແຕ່ລະປະເພດນັ້ນ ອາດຈະມີຄວາມແຕກຕ່າງກັນ ດັ່ງນີ້ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງ ເລືອກໃຊ້ຂະໜາດຂອງອາຄານໃຫ້ເໝາະສົມ ເຊັ່ນການປະເມີນດ້ວຍວິທີຕີນຫົນຕໍ່ໜ່ວຍພື້ນທີ່ (Square-Meter Method) ພື້ນທີ່ທີ່ໃຊ້ໃນການຄິດໄລ່ ລວມເຖິງເສົາ, ບັນໄດ. ໃນຂະໜາດພື້ນທີ່ເພື່ອການເຊົ່າອາດ ຈະຕ້ອງຫັກພື້ນທີ່ເສົາອອກກ່ອນ ຫຼື ບໍ່ດັ່ງນັ້ນ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງສອບຖາມເພື່ອຢືນຢັງກັບລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບ ບໍລິການເຖິງຫຼັກການໃນການຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ ເພື່ອໃຊ້ຄິດໄລ່ຫາຄ່າເຊົ່າ.
- 10.3 ຜູ້ປະເມີນຄວນຈະຕ້ອງຈາແນກປະເພດຂອງພື້ນທີ່ໃນອາຄານໃຫ້ເໝາະສົມ ໃນການໃຊ້ກໍລະນີວິທີຕີນຫົນຕໍ່ ໜ່ວຍພື້ນທີ່ ເພື່ອສາມາດຄິດໄລ່ຫາຄ່າຕີນຫົນໄດ້ເໝາະສົມ ເຊັ່ນການຈໍາແນກພື້ນທີ່ພາຍໃນອາຄານເປັນພື້ນ ທີ່ໃຊ້ສອຍ ພື້ນທີ່ສ່ວນລະບຽງ ແລະ ພື້ນທີ່ບ່ອນຈອດລົດໃຕ້ດິນເປັນຕົ້ນ.

ປະທານຊົມລົມ

ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແຫ່ງ ສປປ ລາວ



ສົມສິ ແສນຄໍາ