

ມາດຕະຖານ ວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ
ຂອງຊົມລົມ ບໍລິສັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແຫ່ງປະເທດ

ລາວ

Standard Professional Practices for Values in Lao PDR
(Laos Valuation Club)





ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ

ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ



ຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ເລກທີ: 019/ຊບປ

ນະຄອນຫລວງວຽງຈັນ, ວັນທີ: 06/09/2024

ມາດຕະຖານ ວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ຂອງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

- 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/ສຄຄຊ ລົງວັນທີ 06 ສິງຫາ 2021.
- ອີງຕາມ ການຄົ້ນຄວ້າພິຈາລະນາໃນການສ້າງຮ່າງມາດຕະຖານຈັນຍາບັນຂອງຊົມລົມ.

ສາລະບານ

ໝວດທີ 1:	5
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ	5
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບພາກທີ 1.....	8
ຄຸນສົມບັດຂອງຜູ້ປະເມີນ:	8
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 2	11
ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.....	11
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບພາກທີ 3	14
ຫຼັກການການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.....	14
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 4.....	17
ຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງງານ.....	17
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 5.....	19
ຈຸດປະສົງ ຂອງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.....	19
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 6	22
ຄວາມພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ	22
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 7	25
ການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ	25
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 8.....	28
ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ	28
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບພາກທີ 9	32
ສົມມຸດຕິຖານ ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ	32
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບພາກທີ 10	33

ບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ	33
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 11:	39
ການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.....	39
ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 12	40
ການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ	40
ມາດຕະຖານ ພາກທີ 13:.....	41
ການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.....	41

ໝວດທີ 1:

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ບົດນຳ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໝວດນີ້ ປະກອບດ້ວຍເນື້ອໃນຂອງມາດຕະຖານວິຊາຊີບ 13 ມາດຕະຖານ ສຳລັບໃຊ້ເປັນບັນທັດຖານຫຼັກຂອງຜູ້ປະເມີນໃນການປະຕິບັດວຽກງານທາງວິຊາຊີບ ໃຫ້ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານທັງເປັນມາດຕະຖານທາງວິຊາຊີບຂັ້ນພື້ນຖານ ທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມ ໂດຍມີຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປ ໃນໝວດທີສາມເປັນເຄື່ອງມືທີ່ຊ່ວຍໃຫ້ຜູ້ປະເມີນມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຫຼັກການ ທີ່ໃຊ້ໃນການກຳນົດມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ແລະ ປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານວິຊາຊີບດ້ວຍຄວາມເຂົ້າໃຈຢ່າງຖືກຕ້ອງ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ (Standards) ເປັນບັນທັດຖານໃນການປະຕິບັດວຽກທີ່ກຳນົດຈາກແນວທາງ ການປະຕິບັດທີ່ດີ (Good Practice) ເຊິ່ງລວບລວມມາໄດ້ຈາກຈິດສຳນຶກ ຫຼື ຄວາມຮູ້ສຶກຜິດສ່ວນບຸກຄົນ ກົດເກນທີ່ກຳນົດໂດຍສະມາຄົມວິຊາຊີບ ຫຼື ດ້ວຍກົດໝາຍ ເຊິ່ງຈະລວມເຖິງການປະຕິບັດ ທາງວິຊາຊີບຕະຫຼອດເຖິງຄວາມສາມາດທາງດ້ານວິຊາຊີບ ຈະບໍ່ຄ່ອຍມີການປ່ຽນແປງ ຫຼື ປ່ຽນແປງໃນຂະນະທີ່ ວິທີການປະເມີນ (Valuation Methodology) ຈະເປັນເລື່ອງຂອງວິທີການ ຫຼື ເຕັກນິກການວິເຄາະທີ່ນຳມາໃຊ້ໃນການປະເມີນ ເຊິ່ງເປັນສິ່ງທີ່ຮັບຮູ້ ແລະ ນຳມາໃຊ້ກັນໃນຕະຫຼາດ ແລະ ເປັນຜົນເນື່ອງມາຈາກຕະຫຼາດເຊິ່ງມີການປ່ຽນແປງຢູ່ຕະຫຼອດເວລາ ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງການສຶກສາວິເຄາະທຸລະກຳທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນຕະຫຼາດ ແລະ ປະຍຸກໃຊ້ໃຫ້ເໝາະສົມ.

ຄຳນິຍາມ

ນິຍາມ ແລະ ຄວາມໝາຍຂອງຄຳທີ່ກ່ຽວຂ້ອງໃນໝວດນີ້ ຈະເນັ້ນສະເພາະຄຳທີ່ໃຊ້ໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ອາດຈະບໍ່ສາມາດເຂົ້າໃຈໄດ້ທັນທີ ຫຼື ອາດຈະສີ່ຄວາມໝາຍບໍ່ຄວບຄຸມພຽງພໍ ຫຼື ອາດຈະຕີຄວາມໝາຍຄາດເຄື່ອນໄປຈາກຄວາມໝາຍທີ່ກຳໜົດໄດ້ ແຕ່ບໍ່ລວມເຖິງຄຳສັບທາງເຕັກນິກ ເຊິ່ງຈະມີຄຳອະທິບາຍໄດ້ ແລ້ວໃນຄຳອະທິບາຍທົ່ວໄປໃນຫົວຂໍ້ທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.

ໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນສະບັບນີ້:

- **ຊັບສິນ:** ໝາຍເຖິງ ທີ່ດິນ, ສ່ວນປັບປຸງທີ່ດິນ, ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງເຊິ່ງລວມເຖິງລະບົບພາຍໃນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງເຊິ່ງຖືເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ເປັນຕົ້ນ: ລະບົບໄຟຟ້າ, ລະບົບນໍ້າປະປາ, ລະບົບລົບ, ລະບົບອັກຄີໄຟ ແລະ ລະບົບເຄື່ອງປັບອາກາດ.
- **ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ:** ໝາຍເຖິງ ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ເຊິ່ງໃຫ້ສິດແກ່ຜູ້ເປັນເຈົ້າຂອງທີ່ຈະເຂົ້າໄປ ຄອບຄອງ ເພື່ອໃຊ້ປະໂຫຍດ ທີ່ກໍ່ໃຫ້ເກີດອັດທະປະໂຫຍດທາງເສດຖະກິດ ແລະ ມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໂດຍທີ່ສິດທິຕາມກົດໝາຍນັ້ນສາມາດໂອນປ່ຽນກຳມະສິດ ດ້ວຍການຊື້-ຂາຍໄດ້ ແລະ ມີອຸປະສິງສຳຫຼັບຊັບສິນນັ້ນໃນຕະຫຼາດ.
- **ມູນຄ່າຕະຫຼາດ:** ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າເປັນຕົວເງິນເຊິ່ງຄາດວ່າ ເປັນລາຄາຂອງຊັບສິນທີ່ໃຊ້ຕົກລົງໃນການຊື້-ຂາຍ ກັນໄດ້ລະຫວ່າງຜູ້ເຕັມໃຈຂາຍກັບຜູ້ເຕັມໃຈຊື້ ໃນວັນທີ່ປະເມີນພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂການຊື້-ຂາຍປົກກະຕິ ທີ່ຜູ້ຊື້-ຜູ້ຂາຍບໍ່ມີຜົນປະໂຫຍດກ່ຽວເນື່ອງກັນ ໂດຍໄດ້ມີການສະເໜີຂາຍຊັບສິນໃນໄລຍະເວລາພິເສດ ແລະ ໂດຍທີ່ສອງຝ່າຍ ໄດ້ຕົກລົງຊື້-ຂາຍດ້ວຍຄວາມຮອບຮູ້ຢ່າງຮອບຄອບ ແລະ ປາສະຈາກພາວະກົດດັນໃຫ້ເຂົ້າໃຈວ່າສາມາດໂອນ ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນໄດ້ໂດຍທົ່ວໄປ.
- **ລາຄາຕະຫຼາດ:** ໝາຍເຖິງ ລາຄາຊື້-ຂາຍຊັບສິນທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນຕະຫຼາດເປັນຂໍ້ມູນສິ່ງທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນອະດີດ ທັນທີທີ່ມີການຊື້-ຂາຍເກີດຂຶ້ນໂດຍເປັນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ຕົກລົງກັນລະຫວ່າງຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍໃຫ້ກັບຊັບສິນໃນສະພາວະນັ້ນເຊິ່ງອາດຈະເທົ່າກັບ ຫຼາຍກວ່າ ຫຼື ໜ້ອຍກວ່າມູນຄ່າຕະຫຼາດກໍ່ເປັນໄດ້.
- **ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ:** ໝາຍເຖິງ ການໃຫ້ຄວາມຄິດຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ໂດຍຜູ້ປະເມີນເຊິ່ງມີຄຸນສົມບັດຄວາມຮູ້ຄວາມສາມາດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບທີ່ເໝາະສົມ.
- **ຜູ້ປະເມີນ:** ໝາຍເຖິງ ບຸກຄົນທີ່ມີຄຸນສົມບັດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບທີ່ເໝາະສົມຕາມຫຼັກການ ທີ່ກຳນົດຈາກສະມາຄົມວິຊາຊີບ ຫຼື ໜ່ວຍງານລັດທີ່ຊື່ນຳ ແລະ ຄຸ້ມຄອງຜູ້ປະເມີນເຊິ່ງໂດຍທົ່ວໄປແລ້ວມີໜ້າທີ່ໃຫ້ຄວາມເຫັນ ກ່ຽວກັບມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂຂໍ້ຈຳກັດ ແລະ ສະຖານະການຂອງຕະຫຼາດຊັບສິນເວລານັ້ນ.
- **ມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າ:** ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າອັນເກີດຈາກຄວາມເປັນເຈົ້າຂອງສິດທິໃນການຄອບຄອງ ແລະ ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນເຊິ່ງໄດ້ຮັບຈາກເງື່ອນໄຂຕາມສັນຍາເຊົ່າ ທີ່ເປັນໄປຕາມຂໍ້ຕົກລົງໃນສັນຍາ ແລະ ມີໄລຍະເວລາສິ້ນສຸດທີ່ແນ່ນອນ ໂດຍແລກປ່ຽນກັບການຊຳລະຄ່າເຊົ່າລ່ວງໜ້າ ຫຼື ຄ່າເຊົ່າໄລຍະເວລາ ມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າ ເຊິ່ງ

ຈະມີຄ່າເປັນບວກເມື່ອຄ່າເຊົ່າຕະຫຼາດສູງກວ່າ ຄ່າເຊົ່າຕາມສັນຍາ ແລະ ໃນກໍລະນີທີ່ຄ່າເຊົ່າຕາມສັນຍາສູງກວ່າຄ່າເຊົ່າຕະຫຼາດມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າອາດຈະມີຄ່າເປັນລົບ ຫຼື ເປັນສູນ.

- **ມູນຄ່າກຳມະສິດທີ່ຕິດພາວະການໃຫ້ເຊົ່າ:** ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າສິດທິຕາມກົດໝາຍ ຫຼື ກຳມະສິດ ເຊິ່ງຜູ້ເປັນເຈົ້າຂອງມີສິດໃນຊັບສິນ ເຊິ່ງໄດ້ມີການໃຫ້ເຊົ່າ ໂດຍທີ່ຜູ້ເຊົ່າໄດ້ຮັບສິດທິທີ່ຈະຄອບຄອງ ແລະ ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນນັ້ນ.
- **ມູນຄ່າບັງຄັບຂາຍ:** ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າທີ່ບໍ່ຖືວ່າເປັນມູນຄ່າຕະຫຼາດຕາມນິຍາມທີ່ກຳນົດໂດຍຄົບຖ້ວນສົມບູນ ແຕ່ເປັນມູນຄ່າພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂທີ່ຜູ້ຂາຍກຳໜົດໄລຍະເວລາການຂາຍທີ່ສັ້ນກວ່າໄລຍະເວລາປົກກະຕິ ເມື່ອຄຳນຶງເຖິງລັກສະນະທຳເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາວະຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະໝາຍເຖິງຄວາມກ່ຽວຂ້ອງຂອງຜູ້ຂາຍທີ່ບໍ່ເຕັມໃຈຂາຍ ແລະ ຜູ້ຊື້ຄົນດຽວ ຫຼື ຫຼາຍຄົນເຊິ່ງມີການຊື້ ໂດຍຮູ້ເຖິງຂໍ້ເສຍປຽບຂອງຜູ້ຂາຍຊັບສິນນັ້ນ.
- **ຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະສະເພາະຕົວ:** ໝາຍເຖິງ ຊັບສິນເຊິ່ງການອອກແບບ, ຮູບຮ່າງ, ຂະໜາດ ທີ່ຕັ້ງຂອງຊັບສິນ ຫຼື ການໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ມີລັກສະນະທີ່ແຕກຕ່າງໄປຈາກຊັບສິນໂດຍທົ່ວໄປ ແລະ ຍັງອາດຈະໝາຍຄວາມລວມເຖິງຊັບສິນທີ່ມີການຊື້-ຂາຍໜ້ອຍ ຫຼື ບໍ່ມີການຊື້-ຂາຍໃນຕະຫຼາດເລີຍ ເວັ້ນເສຍແຕ່ເປັນການຊື້-ຂາຍຊັບສິນ ໃນຖານະທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງການຊື້-ຂາຍກົດຈະການ.
- **ສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ:** ໝາຍເຖິງ ສົມມຸດຕິຖານກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເຊິ່ງແມ່ນວ່າຈະຍັງບໍ່ເກີດຂຶ້ນແຕ່ເປັນສົມມຸດຕິຖານທີ່ມີຄວາມສົມເຫດສົມຜົນ ແລະ ມີໂອກາດ ຫຼື ຄວາມເປັນໄປໄດ້ທີ່ຈະເກີດຂຶ້ນ.
- **ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ:** ໝາຍເຖິງ ສົມມຸດຕິຖານກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເຊິ່ງເປັນສົມມຸດຕິຖານທີ່ຜູ້ປະເມີນບໍ່ຄາດວ່າຈະເກີດຂຶ້ນ ໃນສະພາວະປົກກະຕິ ຄະນະທີ່ມີການປະເມີນໃຫ້ກັບຜູ້ຕ້ອງການຊື້ຊັບສິນ ທີ່ບໍ່ມີຜົນປະໂຫຍດພິເສດສະເພາະບຸກຄົນ.
- **ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ:** ໝາຍເຖິງ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສຳລັບກົດຈະການທີ່ມີການລະດົມທຶນໃນຕະຫຼາດທຶນ ຫຼື ເພື່ອປະໂຫຍດໃນການເຮັດທຸລະກຳໃນຕະຫຼາດທຶນ ເຊິ່ງລວມໄປເຖິງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຂອງບໍລິສັດທີ່ອອກຫຼັກຊັບ ການປະເມີນມູນຄ່າຫຼັກປະກັນການອອກຫຼັກມີປະກັນ, ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສຳລັບກອງທຶນລວມທັງອະສັງຫາລິມະຊັບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ໃຊ້ເປັນສິ່ງຕອບແທນໃນການເຮັດລາຍການເພື່ອຄວບຄຸມກົດຈະການ ແລະ ການເຮັດລາຍການລະຫວ່າງບຸກຄົນ ທີ່ກ່ຽວຂ້ອງຕາມຫຼັກການຂອງສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຫລັກຊັບ (ສຄຄຊ) ແລະ ຕະຫຼາດຫຼັກຊັບແຫ່ງປະເທດລາວ.
- **ເອກະສານການປະເມີນ:** ໝາຍເຖິງ ເອກະສານຫຼັກຖານທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບການປະຕິບັດວຽກປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງລວມໄປເຖິງຂໍ້ມູນທີ່ບັນທຶກໃນບົດລາຍງານ, ບົດສຳຫຼວດ ແລະ ການກວດສອບຂໍ້ມູນ ທີ່ໃຊ້ໃນການປະກອບການວິເຄາະ ກຳນົດມູນຄ່າຊັບສິນ ແລະ ການຄິດໄລ່ທາງການ ຈົນເຖິງເອກະສານປະກອບອື່ນໆ ເປັນຕົ້ນແມ່ນສຳເນົາເອກະສານສິດ, ແບບແຜນຜັງອາຄານ ແລະ ໃບອະນຸຍາດປຸກສ້າງ.
- **ເອກະສານຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງ:** ໝາຍເຖິງ ເອກະສານຂໍ້ຕົກລົງລະຫວ່າງຜູ້ວ່າຈ້າງ ແລະ ຜູ້ປະເມີນ ສຳລັບການຮັບວຽກປະເມີນວຽກໃດໜຶ່ງ ເພື່ອໃຫ້ຜູ້ວ່າຈ້າງຮັບຮູ້ເຖິງໜ້າທີ່ຄວາມຮັບຜິດຊອບ ແລະ ຂອບເຂດວຽກຂອງຜູ້ປະເມີນ.

- **ພອດໄຟລີໂອ (Portfolio):** ໝາຍເຖິງ ກຸ່ມຂອງຊັບສິນຕັ້ງແຕ່ສອງອັນຂຶ້ນໄປ ທີ່ຖືກຄອບຄອງສິດທິຕາມກົດໝາຍ ຫຼື ບໍລິຫານໂດຍນິຕິບຸກຄົນ ຫຼື ບຸກຄົນດຽວກັນ ການປະເມີນມູນຄ່າກຸ່ມຂອງຊັບສິນ ອາດຈະໃຫ້ມູນຄ່າທີ່ແຕກຕ່າງກັນ ຖ້າຫາກໃຊ້ສົມມຸດຕິຖານທີ່ບໍ່ຄືກັນ ຄືມູນຄ່າສໍາຫຼັບກໍລະນີທີ່ສະເໜີຂາຍຊັບສິນແຍກຢ່າງເປັນອິດສະຫຼະ ຈາກກັນໃຫ້ກັບຜູ້ຊື້ຫຼາຍລາຍການ (ເຊິ່ງເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າລວມຂອງກຸ່ມຊັບສິນເທົ່າກັບຜົນລວມຂອງມູນຄ່າຊັບສິນແຕ່ລະອັນ) ແລະ ກັບກໍລະນີທີ່ສະເໜີຂາຍຊັບສິນທຸກອັນພ້ອມກັນໃນເວລາດຽວກັນ ໃຫ້ແກ່ຜູ້ຊື້ລາຍການດຽວ (ເຊິ່ງອາດໃຫ້ມູນຄ່າລວມສູງ ຫຼື ຕໍ່າກວ່າກໍລະນີທໍາອິດ).
- **ມູນຄ່າສຸດທ້າຍ (Terminal / Reversionary Value):** ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນເມື່ອສິ້ນສຸດປີສຸດທ້າຍຂອງການຄອບຄອງສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະໝາຍເຖິງມູນຄ່າຂາຍຕໍ່ (Resale Value) ຂອງຊັບສິນ ໃນເວລານັ້ນໂດຍທົ່ວໄປຈະຕ້ອງຄິດໄລ່ ໂດຍປະມານລາຍໄດ້ທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບໃນປີຖັດຈາກປີສຸດທ້າຍ ຂອງການດໍາເນີນງານ ແລ້ວເຮັດການປະເມີນມູນຄ່າດ້ວຍວິທີຜົນຕອບແທນທາງກົງ.
- **ວັນທີບັງຄັບໃຊ້ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ** ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຂອງຊີມລົມ ບໍລິສັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຂອງ ສປປລາວ ມີຜົນບັງຄັບໃຊ້ຕັ້ງແຕ່ວັນທີ 25 ພະຈິກ 2023 ເປັນຕົ້ນໄປ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 1

ຄຸນສົມບັດຂອງຜູ້ປະເມີນ:

ມາດຕະຖານກ່ຽວກັບຄຸນສົມບັດຂອງຜູ້ປະເມີນ ເປັນມາດຕະຖານທີ່ລະບຸເຖິງຄຸນສົມບັດຄວາມຮູ້ ຄວາມສາມາດ ແລະ ປະສົບການທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຕະຫຼອດຈົນສິ່ງທີ່ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງຮັບຮູ້ ແລະ ປະຕິບັດຕາມໃນສ່ວນທີ່ກ່ຽວກັບບົດບາດໜ້າທີ່ ແລະ ແນວທາງປະຕິບັດທີ່ຖືກຕ້ອງ ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂ ແລະ ສະຖານະການຕ່າງໆ ທີ່ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງໄດ້ພົບພໍ້ໃນການໃຫ້ບໍລິການແກ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າ ນອກຈາກຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເປັນຜູ້ທີ່ມີຄວາມຮູ້ ແລະ ປະສົບການທີ່ເໝາະສົມແລ້ວ ຍັງຕ້ອງເຂົ້າໃຈ ແລະ ເຮັດໜ້າທີ່ຕາມບົດບາດຢ່າງຖືກຕ້ອງ ໃນການໃຫ້ບໍລິການແກ່ລູກຄ້າ ຕະຫຼອດຈົນຕ້ອງມີຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ໃນການປະຕິບັດໜ້າທີ່ອີກດ້ວຍ.

ຜູ້ປະເມີນທີ່ຈະປະຕິບັດໜ້າທີ່ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈະຕ້ອງມີຄຸນສົມບັດດັ່ງລຸ່ມນີ້:

- 1.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມຮູ້, ຄວາມສາມາດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບ ເຊິ່ງພິຈາລະນາໄດ້ວ່າພຽງພໍສໍາລັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃຫ້ເໝາະສົມກັບຈຸດປະສົງການປະເມີນປະເພດຊັບສິນ ແລະ ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານ ແລະ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ.
- 1.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄຸນສົມບັດຂັ້ນພື້ນຖານທາງວິຊາຊີບ ຕາມທີ່ກຳນົດດ້ວຍລະບຽບ, ກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບການກຳກັບເອົາໃຈໃສ່ຜູ້ປະເມີນລວມໄປເຖິງຂໍ້ກຳນົດຂອງໜ່ວຍງານລັດທີ່ຄຸ້ມຄອງ ແລະ ສະມາຄົມວິຊາຊີບ ຄຸນສົມບັດຂັ້ນພື້ນຖານ ທາງວິຊາຊີບໃຫ້ໝາຍຄວາມລວມໄປເຖິງການສຶກສາຂັ້ນພື້ນຖານ ຫຼື ຜ່ານການຝຶກ

ອົບຮົມທີ່ໄດ້ຮັບອະນຸມັດຈາກໜ່ວຍງານທີ່ຄຸ້ມຄອງ ຫຼື ສະມາຄົມວິຊາຊີບ ແລະ ຄວາມສາມາດປະສົບການ ໃນວິຊາຊີບ.

- 1.3 ຜູ້ປະເມີນຕັ້ງແຕ່ສອງຄົນຂຶ້ນໄປ ເຊິ່ງໄດ້ຮັບມອບໝາຍຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ໃຫ້ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຮ່ວມກັນ ໂດຍບໍ່ມີຄວາມເປັນອິດສະຫຼະຈາກກັນ ຜູ້ປະເມີນທຸກຄົນນັ້ນຕ້ອງລົງລາຍເຊັນຮັບຮອງມູນຄ່າປະເມີນໃນລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຮ່ວມກັນ ເພື່ອສະແດງຄວາມຮັບຜິດຊອບໃນຜົນງານ ໃນຖານະ ເປັນຜູ້ປະເມີນຮ່ວມ.
- 1.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຮູ້ເຖິງຄວາມຈຳເປັນ ກໍລະນີທີ່ຕ້ອງວ່າຈ້າງ ຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມ ເພື່ອປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນບາງລາຍການ ແລະ ຕ້ອງໄດ້ຮັບການຍອມຮັບຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການກ່ອນການ ວ່າຈ້າງ ຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມ ໂດຍຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງກວດສອບ ຄຸນສົມບັດທາງວິຊາຊີບຂອງຜູ້ປະເມີນ ເພີ່ມເຕີມວ່າມີຄຸນສົມບັດ ເໝາະສົມພຽງພໍສໍາຫຼັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນລາຍການນັ້ນໆ.
- 1.5 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ໃຫ້ຄໍາແນະນໍາແກ່ລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການຫາກເຫັນວ່າ ຄວນມີການຈ້າງວິຊາການດ້ານວິຊາ ຊີບອື່ນ ເພື່ອສຶກສາ ແລະ ລາຍງານຜົນສໍາລັບລັກສະນະທີ່ສໍາຄັນບາງປະການກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເປັນຕົ້ນວ່າການສໍາຫຼວດໂຄງສ້າງອາຄານ, ການສໍາຫຼວດຜົນກະທົບສິ່ງແວດລ້ອມ, ການສໍາຫຼວດລະບົບພາຍ ໃນອາຄານ ໃນກໍລະນີທີ່ຜູ້ປະເມີນເຫັນວ່າຜົນການສຶກສານັ້ນມີຜົນກະທົບ ແລະ ມີຄວາມຈຳເປັນຕໍ່ການ ພິຈາລະນາ ກໍານົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.
- 1.6 ກໍລະນີທີ່ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງກວດສອບຄວາມເໝາະສົມພຽງພໍຂອງຄຸນສົມບັດທາງວິຊາຊີບຂອງ “ຜູ້ປະ ເມີນເພີ່ມເຕີມ” ໃນປະເທດອື່ນທີ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນຕັ້ງຢູ່ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະບໍ່ຈຳເປັນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບໃນ ຜົນງານຂອງຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມນັ້ນ ຫາກແຕ່ໄດ້ໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງຢ່າງຮອບຄອບ ໃນການດໍາເນີນການ ກວດສອບຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຄຸນສົມບັດທາງວິຊາຊີບ ວ່າຖືກຕ້ອງເໝາະສົມຈາກໜ່ວຍງານລັດ ຫຼື ອົງກອນທາງ ວິຊາຊີບ ດ້ວຍຄວາມເໝາະສົມແລ້ວ.
- 1.7 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງເປີດເຜີຍເປັນລາຍລັກອັກສອນ ກ່ຽວກັບຂໍ້ມູນອື່ນໆທີ່ຜ່ານມາ ແລະ ທີ່ມີຢູ່ໃນວັນທີ່ ຮັບວຽກປະເມີນໃຫ້ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກບົດລາຍ ງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສາມາດປະເມີນເປັນອິດສະຫຼະຂອງຜູ້ປະເມີນໄດ້.
- 1.8 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ແລະ ບໍ່ມີຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດ ຫຼື ບໍ່ມີຜົນ ປະໂຫຍດອື່ນໆ ກ່ຽວຂ້ອງໃນເຊິ່ງຜົນປະໂຫຍດທັງທາງກົງ ແລະ ທາງອ້ອມ ໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ລູກ ຄ້າຜູ້ບໍລິການ.
- 1.9 ໃນການພິຈາລະນາຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ແລະ ຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດຂອງຜູ້ປະເມີນໃຫ້ໝາຍເຖິງ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດວຽກດ້ວຍຄວາມເປັນອິດສະຫຼະຈາກບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ເປັນເຈົ້າຂອງ ຫຼື ມີ

ສ່ວນ ກ່ຽວຂ້ອງທາງກົງ ແລະ ທາງອ້ອມກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຕ້ອງບໍ່ເຄີຍ ກ່ຽວຂ້ອງກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃນລັກສະນະ ແລະ ພາຍໃນໄລຍະເວລາທີ່ກຳນົດກັບບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນ ນັ້ນ ໂດຍມີຫຼັກການການພິຈາລະນາຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດດັ່ງນີ້:

- 1.9.1 ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ອຳນາດ ຄວບຄຸມການບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນຜູ້ຖື ຫຸ້ນ ບໍ່ວ່າທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ໃນລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ເປັນຜູ້ຖືສິດທິຕາມກົດໝາຍ ໃນຊັບສິນ.
- 1.9.2 ລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຫຼື ກຳມະການຂອງລຸກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ ເປັນຜູ້ຖືສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ເປັນຜູ້ຖືຫຸ້ນບໍ່ວ່າຈະເປັນທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ໃນບໍລິສັດປະ ເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.
- 1.9.3 ກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມຜູ້ບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນ ການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມການບໍລິຫານ ໃນລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ເປັນຜູ້ຖື ສິດຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ.
- 1.9.4 ລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຫຼື ກຳມະການຂອງລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ ເປັນຜູ້ຖືສິດຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ເປັນກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມການບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.
- 1.9.5 ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດ ຄວບຄຸມຜູ້ບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງ ຫຼື ມີສ່ວນໄດ້ ສ່ວນເສຍ ບໍ່ວ່າທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ກັບລຸກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃນລັກສະນະທີ່ ອາດຈະເປັນເຫດໃຫ້ຂາດຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ໃນການປະຕິບັດໜ້າທີ່ຂອງຜູ້ປະເມີນ.
- 1.9.6 ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນຕົວແທນ ຫຼື ນາຍໜ້າຂາຍຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນມູນຄ່ານັ້ນ ໃນວັນທີ່ຈັດ ເຮັດບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ເຄີຍເປັນ ຫຼື ຄາດວ່າຈະເປັນຕົວແທນ ຫຼື ນາຍໜ້າຂາຍ ຊັບສິນທີ່ປະເມີນມູນຄ່ານັ້ນ ພາຍໃນໄລຍະເວລາໜຶ່ງປີກ່ອນ ຫຼື ຫຼັງວັນທີ່ສິ່ງບົດລາຍງານການປະເມີນ ມູນຄ່າຊັບສິນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 2

ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ

ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໝາຍເຖິງ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ສາມາດອ້າງອີງຂໍ້ມູນທຸລະກຳການຊື້-ຂາຍ ເຊິ່ງເກີດຂຶ້ນໃນຕະຫຼາດ ໂດຍຂໍ້ມູນຕ້ອງມີຄວາມເໝາະສົມ ແລະ ພຽງພໍທີ່ຈະໃຊ້ປຽບທຽບ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນນັ້ນ.

ການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມຫຼັກການ ຕໍ່ໄປນີ້:

- 2.1. ຕ້ອງພິຈາລະນາໄປເຖິງ ການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນ (Highest and Best Use) ໂດຍຕ້ອງເຂົ້າໃຈ ແລະ ສາມາດວິເຄາະການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນໄດ້ ໃນການພິຈາລະນາການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນ ໃຫ້ໝາຍເຖິງການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນທີ່ດີທີ່ສຸດເທົ່າທີ່ຈະເປັນໄປໄດ້ ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂທີ່ເປັນໄປຕາມຂໍ້ກຳນົດທາງກົດໝາຍ ຄວາມເໝາະສົມທາງກາຍະພາບ ຄວາມເປັນໄປໄດ້ທາງການຕະຫຼາດ ແລະ ທາງການເງິນ ເຊິ່ງສິ່ງຜົນໂດຍລວມໃຫ້ຊັບສິນມີມູນຄ່າສູງສຸດ.
- 2.2. ຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ນຳມາວິເຄາະ ແລະ ປຽບທຽບຈະຕ້ອງໄດ້ຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດແທ້ຈິງ ໃນກໍລະນີທີ່ມີຂໍ້ມູນບາງສ່ວນທີ່ໃຊ້ໃນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເປັນຂໍ້ມູນທີ່ບໍ່ໄດ້ມາຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ຕ້ອງເປີດເຜີຍສາເຫດທີ່ບໍ່ສາມາດຫາຂໍ້ມູນຕະຫຼາດໄດ້ ຄວາມເໝາະສົມຂອງຂໍ້ມູນທີ່ນຳມາໃຊ້ເປັນຕົວແທນຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ແລະ ລະບຸຂໍ້ຈຳກັດທີ່ບໍ່ໄດ້ໃຊ້ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດຂ້າງຕົ້ນ ປະກອບການສະແດງຄວາມຄິດເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ປະເມີນໄດ້ໃຫ້ຈະແຈ້ງ.
- 2.3. ຕ້ອງໃຊ້ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ຫຼື ຫຼັກຖານການຊື້-ຂາຍໃນຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ທີ່ຄ້າຍຄືກັນໂດຍມີທຳເລທີ່ຕັ້ງຢູ່ໃນພື້ນທີ່ດຽວກັນ ຫຼື ໃກ້ຄຽງກັນ ມີລັກສະນະ ແລະ ສະພາບສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ຕະຫຼອດຈົນມີການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຄ້າຍຄືກັນ.
- 2.4. ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນຳມາໃຊ້ປຽບທຽບ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຕ້ອງມີຄວາມເໝາະສົມ ແລະ ພຽງພໍທີ່ຈະໃຊ້ກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໂດຍຕ້ອງມີການກະກຽມຂໍ້ມູນຕະຫຼາດປຽບທຽບທີ່ສາມາດເຊື່ອຖືໄດ້ ແລະ ສະທ້ອນເຖິງມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ຈະແຈ້ງ.
- 2.5 ຫຼັກການທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນ ຕ້ອງສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ເຊິ່ງເປັນໄປຕາມທີ່ກຳນົດ ໃນມາດຕະຖານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ກ່ຽວກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ.
- 2.6. ຕ້ອງມີຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນການເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນ ຕະຫຼອດຈົນເຖິງເຕັກນິກຕ່າງໆ ເພື່ອທີ່ຈະນຳໄປຫາມູນຄ່າຕະຫຼາດໄດ້ຢ່າງຖືກຕ້ອງ ມີຄວາມໜ້າເຊື່ອຖື ແລະ ຈະຕ້ອງມີການສຳຫຼວດກວດສອບ ແລະ ອະທິບາຍລາຍລະອຽດຊັບສິນລວມທັງເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດອື່ນໆໄດ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ.

- 2.7. ຕ້ອງເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນທີ່ເໝາະສົມ ເຊັ່ນ: ວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ (Market Approach), ວິທີພິຈາລະນາຈາກລາຍໄດ້ (Income Approach), ແລະ ວິທີຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ (Cost Approach) ວິທີຄິດໄລ່ ມູນຄ່າຄົງເຫຼືອ (Residual Method) ຫຼື ວິທີອື່ນໆທີ່ເປັນທີ່ຍອມຮັບໂດຍທົ່ວໄປໃນວິຊາຊີບ.
- 2.8. ຕ້ອງພິຈາລະນາສິດທິຄອບຄອງຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຖ້າຫາກຊັບສິນຕິດພາລະຜູກພັນກ່ຽວກັບສັນຍາ ເຊົ່າໃຫ້ພິຈາລະນາເຖິງຜູ້ເຊົ່າ ຜູ້ໃຫ້ເຊົ່າ ແລະ ເຈົ້າຂອງກຳມະສິດສົມບູນນຳທຸກໆຄັ້ງ ເພື່ອຈະໄດ້ກຳໜົດວິທີການປະເມີນໄດ້ຢ່າງຖືກຕ້ອງ.
- 2.9 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ມີເຈົ້າຂອງຜູ້ຖືກຳມະສິດເປັນຜູ້ຄອບຄອງ ການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງເຮັດການປະເມີນ ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂທີ່ສາມາດຍົກຍ້າຍຜູ້ຄອບຄອງການໃຊ້ປະໂຫຍດເດີມອອກໄປ ແລະ ຜູ້ຊື້ ຫຼື ຜູ້ເຊົ່າຄົນໃໝ່ ສາມາດເຂົ້າໃຊ້ປະໂຫຍດໄດ້ທັນທີ (Vacant Possession).
- 2.10 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງໄດ້ມີການໃຫ້ເຊົ່າພື້ນທີ່ ເພື່ອຄອບຄອງການໃຊ້ປະໂຫຍດໄປແລ້ວ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງປະເມີນມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໂດຍພິຈາລະນາໄປເຖິງພາລະຜູກພັນຕາມສັນຍາເຊົ່າ (Market Value Subject to Existing Leases) ຖ້າຫາກການໃຫ້ເຊົ່າ ຫຼື ສັນຍາເຊົ່າ ທີ່ຜູ້ໃຫ້ເຊົ່າ ແລະ ຜູ້ເຊົ່າມີຜົນປະໂຫຍດກ່ຽວເນື່ອງກັນ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງພິຈາລະນາເງື່ອນໄຂການເຊົ່າໃຫ້ເໝາະສົມກັບຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.
- 2.11 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າໃນຊັບສິນ ຫຼື ມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າຂອງຜູ້ເຊົ່າ (Market Value of Lease Hold Interests) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດການກວດສອບເງື່ອນໄຂຂອງສັນຍາເຊົ່າຢ່າງລະອຽດ ເພື່ອສຶກສາຜົນກະທົບ ທີ່ອາດຈະມີຕໍ່ມູນຄ່າຂອງການເຂົ້າຄອບຄອງສິດທິການເຊົ່າ ໂດຍສະເພາະຢ່າງຍິ່ງຄວາມສາມາດທີ່ຈະໂອນສິດທິ ຫຼື ໃຫ້ເຊົ່າຊ່ວງໃຫ້ກັບຜູ້ຮັບໂອນສິດທິ ຫຼື ຜູ້ເຊົ່າຊ່ວງໄດ້.
- 2.12 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງຕິດພາລະຜູກພັນການເຊົ່າໄລຍະຍາວ (Market Value of A property Subject to Long Term Leases) ຫຼື ມູນຄ່າຂອງກຳມະສິດໃນຊັບສິນ ໃນຖານະຂອງຜູ້ໃຫ້ເຊົ່າ (Market Value of Leased Fee Interests) ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງປະຕິບັດການກວດສອບເງື່ອນໄຂຂອງສັນຍາເຊົ່າໃນລາຍລະອຽດ ເພື່ອສຶກສາໄປເຖິງຜົນກະທົບທີ່ອາດຈະມີ ຕໍ່ມູນຄ່າໂດຍສະເພາະໃນສ່ວນທີ່ກ່ຽວກັບສະຖຽນລະພາບຂອງລາຍໄດ້ຈາກການເຊົ່າ ອັນອາດຈະລວມໄປເຖິງອັດຕາຄ່າເຊົ່າໄລຍະເວລາອັດຕາການປັບຄ່າເຊົ່າ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍທີ່ເກີດຂຶ້ນ ກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ໃຫ້ເຊົ່າຕະຫຼອດຈົນການປະກັນໄພທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.
- 2.13 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ທີ່ຍັງກໍ່ສ້າງບໍ່ທັນສຳເລັດ ໃນສະພາບປັດຈຸບັນ ພາຍໃຕ້ສົມມຸດຕິຖານ ແລະ ເງື່ອນໄຂທີ່ມີການກໍ່ສ້າງຈົນສຳເລັດສົມບູນຕາມແບບ (Valuation on a Completed Basis) ຜູ້ປະເມີນ ຈະຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນໂດຍພິຈາລະນາເຖິງພາວະຕະຫຼາດ ທີ່ປະກົດໃນວັນທີ່ປະເມີນ ໂດຍຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມວ່າ ໄດ້ມີການກໍ່ສ້າງກົງກັບແບບ ແລະ ລາຍລະອຽດທີ່ຜູ້ປະເມີນທີ່ໄດ້ຮັບ ເຊິ່ງໜ

າຍເຖິງ ແບບກໍ່ສ້າງຕາມແບບທີ່ປະກົດໃນໃບອະນຸຍາດປຸກສ້າງ ລາຍລະອຽດທາງວິສະວະກໍາ ແລະ ສະຖາປັດຕະຍະກໍາ ລາຍລະອຽດຕົ້ນທຶນກໍ່ສ້າງທີ່ໄດ້ຕົກລົງໄປແລ້ວ ກັບຜູ້ຮັບເໝົາກໍ່ສ້າງ ແລະ ລາຍລະອຽດສັນຍາເຊົ່າພື້ນທີ່ລວງໜ້າທີ່ອາດຈະມີ ນອກຈາກນີ້ ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ໃນຄັ້ງທໍາອິດ ໃນຄະນະທີ່ການກໍ່ສ້າງຍັງບໍ່ທັນສໍາເລັດ ອາດຈະປ່ຽນແປງໄປໄດ້ໃນພາຍຫຼັງ ເມື່ອການກໍ່ສ້າງສໍາເລັດສົມບູນ ຜູ້ປະເມີນຈຶ່ງຕົກລົງກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເປັນການລ່ວງໜ້າ ເພື່ອຂໍໃຫ້ຜູ້ປະເມີນໄດ້ມີໂອກາດເຂົ້າໄປກວດສອບຊັບສິນອີກຄັ້ງໜຶ່ງ ເມື່ອການກໍ່ສ້າງສໍາເລັດສົມບູນແລ້ວ ລວມທັງການກວດສອບແບບອາຄານທີ່ຂຽນຂຶ້ນໃໝ່ຕາມແບບກໍ່ສ້າງຕົວຈິງ (As-Built Plans) ເພື່ອຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງກັບການປະເມີນໃນຄັ້ງທໍາອິດ.

2.14 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ມີລັກສະນະເປັນກຸ່ມ ພໍຣລໂຟລີໂອ (Portfolio) ໂດຍທີ່ຊັບສິນແຕ່ລະອັນໃນກຸ່ມນັ້ນບໍ່ແມ່ນຊັບສິນທີ່ຢູ່ໃນໂຄງການດຽວກັນ ໃຫ້ຖືວ່າເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນແຕ່ລະອັນຢ່າງເປັນອິດສະລະຕໍ່ກັນ ໂດຍບໍ່ມີການພິຈາລະນາມູນຄ່າສ່ວນຫຼຸດ ຫຼື ສ່ວນເພີ່ມທີ່ອາດຈະມີຈາກການສະເໜີຂາຍຊັບສິນທັງກຸ່ມພ້ອມກັນ ໃນກໍລະນີທີ່ໄດ້ຮັບຄໍາສັ່ງຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ພິຈາລະນາຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານເພື່ອໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າສ່ວນຫຼຸດ ຫຼື ສ່ວນເພີ່ມດັ່ງກ່າວ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ແລະ ຄວາມຮອບຄອບເນື່ອງຈາກ ມູນຄ່າປະເມີນທີ່ໄດ້ອາດຈະບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດຕາມຫຼັກການການປະເມີນເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດເວັ້ນເສຍແຕ່ວ່າ ຜູ້ປະເມີນຈະສາມາດສະໜັບສະໜູນຄວາມເຫັນໄດ້ດ້ວຍຂໍ້ມູນຕະຫຼາດໃນກໍລະນີປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນເປັນກຸ່ມຂອງຊັບສິນ ລາຍຍ່ອຍທີ່ຕັ້ງຢູ່ໃນໂຄງການດຽວກັນ ໂຄງການໃດໂຄງການໜຶ່ງເຊັ່ນ: ກຸ່ມຂອງຫ້ອງຊຸດທີ່ພັກອາໄສກຸ່ມຂອງພື້ນທີ່ສໍານັກງານ ແລະ ກຸ່ມຂອງທີ່ດິນຕອນຍ່ອຍເປັນຕົ້ນ ບໍ່ຖືວ່າເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະເປັນກຸ່ມພໍຣລໂຟລີໂອ (Portfolio) ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນຄວນພິຈາລະນາເຖິງສ່ວນຫຼຸດ ໃນກໍລະນີທີ່ເປັນການສະເໜີຂາຍຊັບສິນເປັນກຸ່ມພ້ອມກັນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 3

ຫຼັກການການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ

ການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນບາງປະເພດ ທີ່ມີລັກສະນະ ສະເພາະ ຫຼື ມີການຊື້-ຂາຍໜ້ອຍ ຫຼື ບໍ່ມີການຊື້-ຂາຍເລີຍ ຫຼື ຈຸດປະສົງສະເພາະ ຫຼື ມີຂໍ້ມູນຕະຫຼາດບໍ່ພຽງພໍທີ່ຈະໃຊ້ປຽບທຽບ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ໂດຍທົ່ວໄປຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຈະພິຈາລະນາໄປເຖິງອັດທະນະໂຫຍດທາງເສດຖະກິດ ຫຼື ການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນສ່ວນໃດສ່ວນໜຶ່ງ ໂດຍທີ່ບໍ່ຄຳນຶງເຖິງຄວາມສາມາດທີ່ຈະຊື້ໄດ້ ຫຼື ຂາຍໄດ້ໃນຕະຫຼາດ ຫຼື ຜົນກະທົບທີ່ເກີດຈາກສະພາວະຕະຫຼາດທີ່ບໍ່ປົກກະຕິສຳລັບຊັບສິນນັ້ນ.

ການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມຫຼັກການດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 3.1 ຕ້ອງມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຄວາມແຕກຕ່າງລະຫວ່າງຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ແລະ ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ລວມທັງຜົນກະທົບທີ່ອາດຈະເກີດຈາກການນຳຫຼັກການ ດັ່ງກ່າວໄປປະຍຸກໃຊ້ ແລະ ຕ້ອງສາມາດນຳໃຊ້ຫຼັກການດັ່ງກ່າວ ໃຫ້ເໝາະສົມກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ແລະ ປະເພດຊັບສິນໄດ້.
- 3.2 ໃນການໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສະແດງເຫດຜົນ ແລະ ຄວາມຈຳເປັນທີ່ຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການດັ່ງກ່າວ ແລະ ຕ້ອງລະບຸໄວ້ໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ.
- 3.3 ໃນການປະເມີນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຖ້າຫາກມີຄວາມຈຳເປັນ ຕ້ອງໃຊ້ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເຖິງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ທີ່ໃຊ້ໃຫ້ຈະແຈ້ງ ໂດຍຕ້ອງສອດ ຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງ ຂອງການປະເມີນ ແລະ ລັກສະນະຂອງຊັບສິນ.
- 3.4 ຕ້ອງໃຊ້ວິທີການປະເມີນທີ່ເໝາະສົມ ແລະ ສາມາດສະແດງທີ່ມາຂອງການກຳນົດມູນຄ່າໄດ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ ພໍສົມຄວນທັງນີ້ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະໃຊ້ວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ (Market Approach), ວິທີພິຈາລະນາຈາກລາຍໄດ້ (Income Approach), ວິທີຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ (Cost Approach) ວິທີຄິດໄລ່ມູນຄ່າຄົງເຫຼືອສຸດທິ (Residual Method) ຫຼື ວິທີອື່ນໆ ທີ່ເປັນທີ່ຍອມຮັບໃນວິຊາຊີບ ໂດຍໃຫ້ສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການເມີນແຕ່ລະປະເພດ ແລະ ລັກສະນະການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງເຈົ້າຂອງຊັບສິນ.
- 3.5 ການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້ ໃຫ້ໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ:
 - 3.5.1 ມູນຄ່າການລົງທຶນ (Investment Value or Worth) ເປັນການກຳນົດມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ທີ່ມີຕໍ່ນັກລົງທຶນຄົນໃດຄົນໜຶ່ງ ຫຼື ກຸ່ມໃດໜຶ່ງ ສຳຫຼັບຈຸດປະສົງ ຫຼື ຫຼັກການການລົງທຶນທີ່ນັກລົງທຶນສະເພາະ

ລາຍການນັ້ນ ຫຼື ກຸ່ມນັ້ນກໍາໜົດໄວ້ ຈຶ່ງອາດຈະເປັນມູນຄ່າທີ່ບໍ່ມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງກັບນັກລົງທຶນຄົນອື່ນ ຫຼື ກຸ່ມອື່ນໃນຕະຫຼາດ.

3.5.2 ມູນຄ່າຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດ (Value In Use) ເປັນການກຳນົດມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ທີ່ມີການໃຊ້ ປະໂຫຍດສະເພາະ (Specific User) ສຳລັບຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດສະເພາະ (Specific User) ໂດຍຈະ ພິຈາລະນາເຖິງມູນຄ່າທີ່ຊັບສິນ ທີ່ມີສ່ວນກໍ່ໃຫ້ເກີດປະໂຫຍດກິດຈະການໂດຍສ່ວນລວມ ແຕ່ບໍ່ໄດ້ ພິຈາ ລະນາການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນຊັບສິນ (Highest and Best Use) ຫຼື ຈຳນວນເງິນທີ່ອາດຈະ ໄດ້ຮັບຖ້າຫາກນຳຊັບສິນອອກຂາຍ ຫຼັກການການກຳໜົດມູນຄ່ານີ້ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ເຊິ່ງໃຫ້ນິຍາມມູນຄ່າການໃຊ້ປະໂຫຍດວ່າ: ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າປັດຈຸບັນຂອງງົບປະມານກະແສເງິນສົດທີ່ ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ໃນຊັບສິນ ແລະ ຈາກການຈຳໜ່າຍຊັບສິນອອກ ໄປເມື່ອສິ້ນສຸດການໃຊ້ປະໂຫຍດ (Useful life).

3.5.3 ມູນຄ່າກິດຈະການ (Going Concern Value) ເປັນມູນຄ່າຂອງກິດຈະການໂດຍລວມ ເຊິ່ງຫຼັກການ ຫຼື ແນວຄິດໃນການປະເມີນມູນຄ່າກິດຈະການທີ່ຄົງຢູ່ຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ອາດຈະນຳໄປໃຊ້ກຳນົດມູນຄ່າຂອງ ຊັບສິນ ແຕ່ລະສ່ວນທີ່ມີຕໍ່ມູນຄ່າໂດຍລວມຂອງກິດຈະການໄດ້ ຢ່າງໃດກໍຕາມມູນຄ່າຂອງຊັບສິນແຕ່ ລະສ່ວນໃນຕົວຂອງມັນເອງນັ້ນ ບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດ ດັ່ງນັ້ນ, ມູນຄ່າກິດຈະການຕາມຫຼັກການນີ້ຈະ ໃຊ້ສະເພາະກໍລະນີທີ່ຊັບສິນຖືເປັນສ່ວນໜຶ່ງ (A Constituent Part) ຂອງກິດຈະການເທົ່ານັ້ນ.

3.5.4 ມູນຄ່າປະກັນໄພ (Insurable Value) ເປັນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນຕາມນິຍາມທີ່ກຳໜົດໃນກົດໝາຍ ປະກັນໄພ (ກົດໝາຍວ່າດ້ວຍປະກັນໄພ ສະບັບປັບປຸງ ເລກທີ 030/ປປທ ລົງວັນທີ 10 ມັງກອນ 2020- ຍັງບໍ່ໄດ້ໃຫ້ນິຍາມ ສຳລັບມູນຄ່າປະກັນໄພ)

3.5.5 ມູນຄ່າທາງພາສີ (Assessed or Taxable Value) ເປັນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ (ຕາມນິຍາມທີ່ກຳນົດໃນ ກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ) ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ: ໃນບາງກໍລະນີເຖິງຈະມີ ການລະບຸເຖິງການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໄວ້ໃນກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແຕ່ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ລະບຸນັ້ນ ອາດບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໃນຄວາມໝາຍຕາມມາດຕະຖານນີ້ເພາະນິຍາມ ຫຼື ຄວາມໝາຍທີ່ເຂົ້າໃຈ ອາດຈະມີຄວາມແຕກຕ່າງໄປຈາກນິຍາມທີ່ ກຳນົດໄວ້ໃນມາດຕະຖານນີ້.

3.5.6 ມູນຄ່າພິເສດ (Special Value) ໂດຍທົ່ວໄປຈະເປັນມູນຄ່າທີ່ສູງກວ່າມູນຄ່າຕະຫຼາດດ້ວຍເຫດ ທີ່ຊັບ ສິນອາດຈະມີຄວາມກ່ຽວພັນທາງກາຍະພາບ ທາງການໃຊ້ປະໂຫຍດ ຫຼື ທາງເສດຖະກິດກັບຊັບສິນອື່ນ ເຊັ່ນ: ຊັບສິນທີ່ໄດ້ຮັບປະໂຫຍດຈາກຊັບສິນອື່ນ ເນື່ອງຈາກຢູ່ໃນທຳເລທີ່ຕັ້ງໃກ້ກັນເປັນຕົ້ນ ເຊິ່ງມູນຄ່າ ສ່ວນທີ່ເພີ່ມຂຶ້ນຈາກມູນຄ່າຕະຫຼາດດັ່ງກ່າວ ເປັນມູນຄ່າທີ່ມີສະເພາະຕໍ່ເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດ ຫຼື ຜູ້ທີ່ກຳລັງຈະເປັນເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຜູ້ທີ່ກຳລັງຈະໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນນັ້ນເທົ່ານັ້ນ ແຕ່ບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າທີ່ມີຕໍ່ ຕະຫຼາດໂດຍລວມ ຫຼື ອີກໃນໜຶ່ງຄືເປັນມູນຄ່າ ທີ່ມີຕໍ່ຜູ້ຊື້ທີ່ມີຜົນປະໂຫຍດພິເສດ (Purchaser With

a Special Interest) ເທົ່ານັ້ນມູນຄ່າພິເສດຍັງອາດຈະໝາຍຄວາມໄປເຖິງມູນຄ່າໃນແຕ່ລະສ່ວນ ເຊິ່ງປະກອບຂຶ້ນເປັນມູນຄ່າກິດຈະການໂດຍລວມ (Going Concern Value) ຫຼື ມູນຄ່າການລົງທຶນ (Investment Value).

3.5.7 ມູນຄ່າບັງຄັບຂາຍ (Forced Sale Value) ເປັນຈຳນວນເງິນທີ່ຈະໄດ້ຮັບຈາກການຂາຍຊັບສິນ ອອກໄປພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂທີ່ຜູ້ຂາຍຖືກກົດດັນ ໃຫ້ຂາຍໃນໄລຍະເວລາທີ່ສັ້ນກວ່າໄລຍະເວລາທີ່ພຽງພໍ ທີ່ຈະເຮັດ ການຊື້-ຂາຍ ໂດຍປົກກະຕິ ເຊິ່ງບໍ່ເປັນໄປຕາມນິຍາມຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໃນບາງກໍລະນີມູນຄ່າບັງຄັບຂາຍອາດຈະໝາຍຄວາມເຖິງມູນຄ່າ ເຊິ່ງຜູ້ຂາຍທີ່ບໍ່ເຕັມໃຈຂາຍ ແລະ ຜູ້ຊື້ ເຊິ່ງຮູ້ຂໍ້ເສຍປຽບຂອງຜູ້ຂາຍ.

3.5.8 ມູນຄ່າຊາກ (Salvage Value) ເປັນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນສິ່ງປຸກສ້າງ ເຊິ່ງຖືກຈຳໜ່າຍຂາຍແຍກອອກໄປແຍກຕ່າງຫາກຈາກທີ່ດິນ ເຊິ່ງບໍ່ມີການພິຈາລະນາການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນ ຖ້າຫາກບໍ່ມີການປັບປຸງສ້ອມແຊມ ຫຼື ດັດແປງພິເສດໃດໆ ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນອາດຈະເປັນມູນຄ່າກ່ອນ ຫຼື ຫຼັງການຫັກຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໃນການຂາຍກໍໄດ້ຖ້າຫາກເປັນມູນຄ່າຫຼັງຫັກຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໃນການຂາຍມູນຄ່າທີ່ໄດ້ຈະເປັນມູນຄ່າສຸດທິ ຈາກການຂາຍ (Net Realizable Value).

3.5.9 ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ (Depreciated Replacement Cost) ເປັນຮູບແບບໜຶ່ງ ຂອງການປະຍຸກໃຊ້ການປະເມີນໂດຍຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ (Cost Approach) ການປະເມີນໂດຍຄິດຈາກຕົ້ນທຶນອາດຈະໃຊ້ ກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໄດ້ ຖ້າຫາກຂໍ້ມູນທຸກສ່ວນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນເປັນຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 4

ຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງງານ

ຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງວຽກທີ່ກຳໜົດຂຶ້ນ ເພື່ອສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈທີ່ຖືກຕ້ອງແກ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບ ບໍລິ ການກ່ຽວກັບສິ່ງທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຈາກຜູ້ປະເມີນ ແລະ ຂອບເຂດຄວາມຮັບຜິດຊອບຂອງຜູ້ປະເມີນລວມທັງການປະເມີນພາຍໃຕ້ຂອບເງື່ອນໄຂຂອງມາດຕະຖານວິຊາຊີບທີ່ສາມາດຈະເຮັດໄດ້.

4.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງວຽກ ແລະ ຄວນເຮັດການຕົກລົງ ເປັນລາຍລັກອັກສອນກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃນໜັງສືຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍ້ສະເໜີວຽກກ່ຽວກັບຂອບເຂດ ການໃຫ້ ບໍລິການຂອງຜູ້ປະເມີນ.

4.2 ໜັງສືຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍ້ສະເໜີວຽກ ຢ່າງໜ້ອຍຕ້ອງລະບຸເຖິງຂໍ້ມູນດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 1) ເຊິ່ງຜູ້ວ່າຈ້າງ ແລະ ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກລາຍງານການປະເມີນ.
- 2) ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ.
- 3) ວັນທີ່ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.
- 4) ລາຍລະອຽດຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນກ່ຽວກັບປະເພດຊັບສິນ ຕຳແໜ່ງທີ່ຕັ້ງສິດທິຕາມກົດໝາຍ ໃນຊັບສິນລວມໄປເຖິງຂໍ້ມູນ ແລະ ເອກະສານທີ່ຈຳເປັນສຳລັບການປະເມີນ.
- 5) ສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນ (ຖ້າມີ).
- 6) ຫຼັກການທີ່ໃຊ້ກຳນົດມູນຄ່າປະເມີນ.
- 7) ຮູບແບບການລາຍງານການປະເມີນ.
- 8) ການລະບຸເຖິງການບໍ່ມີສ່ວນໄດ້-ສ່ວນເສຍ ໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
- 9) ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດການປະເມີນ ລວມໄປເຖິງພາລະຜູກພັນທີ່ຕ້ອງຮັບຜິດຊອບຕໍ່ບຸກຄົນອື່ນນອກ ເໜືອຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ.
- 10) ຄ່າບໍລິການ ແລະ ເງື່ອນໄຂຂອງການຊຳລະເງິນ.

4.3 ກ່ອນເລີ່ມວຽກປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອໃຫ້ມີການລົງລາຍເຊັນຮັບຮອງ ໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃນຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍ້ສະເໜີວຽກ ແລະ ການເກັບຮັກສາສຳເນົາເອກະສານໄວ້ ເພື່ອອ້າງອິງໃນອະນາຄົດ.

- 4.4 ຖ້າຫາກມີການປ່ຽນແປງເງື່ອນໄຂໃນຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງງານຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນ ໃນລະຫວ່າງການປະຕິບັດໜ້າທີ່ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງຂໍໃຫ້ລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການລົງລາຍເຊັນ ແລະ ເຫັນດີນໍາທຸກຄັ້ງ.
- 4.5 ໃນກໍລະນີທີ່ເປັນການໃຫ້ບໍລິການກັບສະຖາບັນການເງິນ ເອກະສານວ່າຈ້າງງານ ເຊິ່ງອາດຈະມີຜິດໃຊ້ ບັງຄັບ ຄວບຄຸມໄລຍະເວລາທີ່ຕົກລົງກັນ ໃຫ້ຖືເປັນເອກະສານຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງຫຼັກ ທັງນີ້ ອາດຈະມີ ເອກະສານຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງງານປະເມີນເປັນລາຍລັກອັກສອນ ຕາມຄວາມຈໍາເປັນແຕ່ຕ້ອງເປັນໄປຕາມຂອບ ເຂດທີ່ກຳນົດໃນເອກະສານຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງຫຼັກ.
- 4.6 ໃນກໍລະນີທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຕ້ອງການໃຫ້ມີການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານ ສໍາຫຼັບການປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງ ໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ແລະ ຕ້ອງເຂົ້າໃຈວ່າການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ ສາມາດເຮັດໄດ້ສໍາຫຼັບເກືອບ ທຸກຈຸດປະສົງການປະເມີນ ແຕ່ການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດນັ້ນ ບໍ່ອາດຈະເຮັດໄດ້ສໍາຫຼັບການປະເມີນ ເພື່ອ ຈຸດປະສົງສາທາລະນະ ເນື່ອງຈາກສົມມຸດຕິຖານພິເສດເປັນສົມມຸດຕິຖານທີ່ບໍ່ປົກກະຕິ ແລະ ແຕກຕ່າງໄປ ຈາກສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ ໂດຍຜູ້ຊື້-ຜູ້ຂາຍທົ່ວໄປໃນຕະຫຼາດ ເຊິ່ງການຕັ້ງ ຫຼື ບໍ່ຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ອາດຈະສົ່ງຜົນຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນຕໍ່ມູນຄ່າ ຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
- 4.7 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຮັດການຕົກລົງໃຫ້ຈະແຈ້ງ ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການກ່ຽວກັບວັນທີ່ປະເມີນ ໂດຍອາດຈະ ໃຊ້ ມື້ທີ່ສໍາຫຼວດກວດສອບຊັບສິນ ຫຼື ວັນທີ່ກຳນົດມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ວັນທີ່ອື່ນໃດທີ່ເຫັນສົມຄວນກໍ່ໄດ້ ແຕ່ຕ້ອງບໍ່ໃຊ້ເປັນວັນໃນອານາຄົດທີ່ຍາວໄກຈາກວັນທີ່ສໍາຫຼວດ ຖ້າຫາກເປັນວັນໃນອານາຄົດເຊິ່ງຍາວໄກ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເຖິງຄວາມສ່ຽງທີ່ອາດຈະເກີດການປ່ຽນແປງໃນຕະຫຼາດ ຫຼື ໃນຊັບສິນໃນຊ່ວງເວລາ ດັ່ງກ່າວອັນອາດຈະສົ່ງຜົນຕໍ່ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນຢ່າງມີເນື້ອໃນຄວາມສໍາຄັນ ແລະ ຖ້າລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຕ້ອງການໃຫ້ມີການປະເມີນວັນໃນອາດິດເຊິ່ງແຕກຕ່າງໄປຈາກວັນທີ່ໃນປັດຈຸບັນຢ່າງມີເນື້ອໃນຄວາມ ສໍາຄັນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈໄດ້ວ່າມີຂໍ້ມູນຄົບຖ້ວນພຽງພໍສໍາຫຼັບການປະເມີນຕາມທີ່ ໄດ້ຮັບການຮ້ອງຂໍ ໂດຍທົ່ວໄປວັນທີ່ປະເມີນຈະຕ້ອງສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ.
- 4.8 ຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃຫ້ຈະແຈ້ງ ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການກ່ຽວກັບຫຼັກການ ການປະເມີນທີ່ ເໝາະສົມສໍາຫຼັບຊັບສິນທີ່ຈະນໍາມາປະເມີນ ລວມທັງຕ້ອງອະທິບາຍຄວາມໝາຍເຫດຜົນ ແລະ ຂໍ້ຈໍາກັດ ຂອງຫຼັກການຕ່າງໆທີ່ອາດຈະນໍາມາໃຊ້.
- 4.9 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງເຖິງໜັງສືຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງງານ ທີ່ໄດ້ມີການລົງລາຍເຊັນເຫັນດີໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃນ ລາຍງານການປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ຜູ້ໃຊ້ລາຍງານຮັບຮູ້ ແລະ ເຂົ້າໃຈເຖິງຂອບເຂດວຽກງານທີ່ປະເມີນ.
- 4.10 ໃນກໍລະນີທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການບໍ່ຕ້ອງການຄໍາສັ່ງເອກະສານວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍ້ສະເໜີວຽກທີ່ເປັນລາຍລັກ ອັກສອນໂດຍເປັນການຕົກລົງກັນດ້ວຍວາຈາ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະບໍ່ຈໍາເປັນຕ້ອງສົ່ງຂໍ້ສະເໜີວຽກ ຫຼື ໜັງ ສືຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງງານຕໍ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແຕ່ຈະຕ້ອງມີການເຮັດບັນທຶກຄໍາສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າ ຈ້າງເກັບໄວ້ໃນເອກະສານ ເພື່ອໃຊ້ເປັນຫຼັກຖານອ້າງອີງໃນອານາຄົດ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 5

ຈຸດປະສົງ ຂອງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນປັດໃຈສໍາຄັນຕໍ່ການກຳນົດຫຼັກການ ການປະເມີນທີ່ເໝາະສົມດັ່ງນັ້ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຮູ້ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງ ມາດຕະຖານນີ້ເປັນມາດຕະຖານທີ່ກຳນົດຫຼັກການການປະເມີນ ທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ສໍາລັບແຕ່ລະຈຸດປະສົງ ເພື່ອຜູ້ປະເມີນຈະໄດ້ປະຕິບັດວຽກປະເມີນໂດຍຢູ່ໃນບັນທຶກຖານດຽວກັນ ແລະ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 5.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງພິຈາລະນາ ແລະ ສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ຫຼື ການໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກລາຍງານການປະເມີນ ເຊິ່ງກຳນົດໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຕ້ອງລະບຸຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນໄວ້ໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ.
- 5.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸຊື່ຂອງຜູ້ຕ້ອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກລາຍງານການປະເມີນ ເຊິ່ງອາດຈະມີຈຳນວນຫຼາຍກວ່າ ໜຶ່ງລາຍການກໍ່ໄດ້ ໂດຍສະເພາະຖ້າຫາກບໍ່ມີການຮ້ອງຂໍໃຫ້ປົກປິດຄວາມລັບ (ຜູ້ປະເມີນອາດຈະປະຕິເສດກໍ່ໄດ້ ຖ້າເປັນການປະເມີນທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ສາທາລະນະ). ຜູ້ປະເມີນສາມາດເຂົ້າໄປຊື້ແຈງບົດລາຍງານການປະເມີນຕໍ່ໜ່ວຍງານທີ່ໃຊ້ປະໂຫຍດ
- 5.3 ຜູ້ປະເມີນບໍ່ຈຳເປັນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບຕໍ່ການນໍາລາຍງານການປະເມີນ ໄປໃຊ້ເພື່ອຈຸດປະສົງອື່ນ ຫຼື ຜູ້ຕ້ອງການ ໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກລາຍງານລາຍການອື່ນທີ່ບໍ່ໄດ້ລະບຸໄວ້ໃນລາຍງານ ແລະ ຜູ້ປະເມີນບໍ່ຈຳເປັນເຂົ້າໄປຊື້ແຈງບົດລາຍງານການປະເມີນຕໍ່ໜ່ວຍງານທີ່ໃຊ້ປະໂຫຍດ
- 5.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກຳນົດຫຼັກການການປະເມີນ ໃຫ້ສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ແລະ ການໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ກຳນົດໂດຍຕ້ອງເປັນໄປຕາມຫຼັກການດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:
 - 5.4.1 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການຂາຍ ຫຼື ຊື້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.
 - 5.4.2 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອໃຊ້ເປັນຫຼັກປະກັນການກູ້ຢືມ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການ ການປະເມີນເພື່ອ ກຳນົດ ມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຢ່າງໃດກໍ່ດີ ໃນກໍລະນີທີ່ໄດ້ຮັບການຮ້ອງຂໍເປັນການສະເພາະຈາກສະຖາບັນການເງິນ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະໃຊ້ຫຼັກການອື່ນເພີ່ມເຕີມ ນອກຈາກມູນຄ່າຕະຫຼາດໃນການປະເມີນໄດ້ເຊັ່ນ: ມູນຄ່າບັງຄັບຂາຍ ຫຼື ລາຄາປະມຸນຂາຍເປັນຕົ້ນ ແລະ ໃນທຸກກໍລະນີຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງນໍາສະເໜີສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ໃນການກຳນົດມູນຄ່າຢ່າງຄົບຖ້ວນຢ່າງຈະແຈ້ງ.
 - 5.4.3 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການບັນທຶກທາງບັນຊີຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງພິຈາລະນາໃຊ້ຫຼັກການດັ່ງນີ້:
 - (1) ຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດເປັນຫຼັກ ຫຼື ເປັນບັນທຶກຖານທົ່ວໄປໃນການກຳນົດມູນຄ່າຍຸດຕິທໍາ (Fair Value) ຂອງຊັບສິນທີ່ກົດຈະການມີໄວ້ ເພື່ອໃຊ້ດຳເນີນການທາງທຸລະກິດລວມທັງ

ສ່ວນທີ່ເກີນຄວາມຕ້ອງການໃນປັດຈຸບັນຂອງກິດຈະການ ໂດຍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ປະເມີນໄດ້ນັ້ນເປັນມູນຄ່າທີ່ບໍ່ຄໍານຶງເຖິງລັກສະນະສະເພາະຂອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຊັບສິນນັ້ນຂອງກິດຈະການ (Specific Use) ນອກຈາກນີ້ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ປະເມີນໄດ້ອາດຈະເປັນມູນຄ່າລວມຂອງທີ່ດິນກັບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງໃນກໍລະນີເຊັ່ນນັ້ນ ການແບ່ງແຍກມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນອອກຈາກມູນຄ່າລວມຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຈະເປັນພຽງການແບ່ງມູນຄ່າຢ່າງບໍ່ເປັນທາງການ (Informal Apportionment) ເທົ່ານັ້ນ, ດ້ວຍເຫດນີ້ມູນຄ່າສ່ວນທີ່ແຍກອອກໄປຂອງທີ່ດິນກັບສ່ວນຂອງອາຄານໃນແຕ່ລະສ່ວນ ໃນກໍລະນີດັ່ງກ່າວຈຶ່ງບໍ່ຖືວ່າເປັນມູນຄ່າຕະຫຼາດແຕ່ຢ່າງໃດ.

(2) ການໃຊ້ຫຼັກການທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຍຸດຕິທຳ ໃນກໍລະນີທີ່ບໍ່ສາມາດກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໄດ້ນັ້ນ.

ກ. ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງແຈ້ງ ແລະ ສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດຕາມທີ່ກຳນົດໃນມາດ ຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນເຊັ່ນ: ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ ຫຼື ລາຄາປ່ຽນແທນຫັກຄ່າເຊື່ອມລາຄາສະສົມ (Depreciated Replacement Cost).

ຂ. ການເລືອກນຳມູນຄ່າໄປໃຊ້ພຽງບາງສ່ວນເຊັ່ນ: ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນ ຫຼື ລາຄາປ່ຽນແທນ ກ່ອນຫັກຄ່າເຊື່ອມ ລາຄາສະສົມ (Gross Replacement Cost) ໂດຍບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າສຸດທິຫຼັງຫັກຄ່າເຊື່ອມ ລາຄາສະສົມຍ່ອມ ບໍ່ແມ່ນການໃຊ້ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ຕາມຫຼັກການ ທີ່ເປັນອັນຍອມຮັບທົ່ວໄປໃນວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

ຄ. ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ ຫຼື ລາຄາປ່ຽນແທນຫັກຄ່າຫຼຸ້ຍຫຼຽນ ລາຄາສະສົມອາດຈະບໍ່ແມ່ນລາຄາ ຂາຍສຸດທິ (Net Selling Price) ຂອງຊັບສິນ ໃນກໍລະນີທີ່ໃຊ້ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບຄືນຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີເລື່ອງການດ້ອຍຄ່າຂອງຊັບສິນ (Impairment of Asset).

ງ. ມູນຄ່າຕະຫຼາດ ອາດຈະບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າການໃຊ້ປະໂຫຍດ (Value In Use) ເພື່ອປະກອບການພິຈາລະນາການດ້ອຍຄ່າຂອງຊັບສິນຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ທັງນີ້ຜູ້ປະເມີນບໍ່ມີບົດບາດໂດຍກົງໃນການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າການໃຊ້ປະໂຫຍດ ເພື່ອປະກອບການພິຈາລະນາການດ້ອຍຄ່າຂອງຊັບສິນດັ່ງກ່າວ ແຕ່ອາດຈະມີບົດບາດທາງອ້ອມໃນການໃຫ້ຄຳປຶກສາ ຖ້າຫາກໄດ້ຮັບການຮ້ອງຂໍຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ.

- 5.4.4 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ ຫຼື ເພື່ອໃຫ້ເປັນໄປຕາມຂໍ້ກຳນົດຂອງສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ(ສຄຄຊ) ແລະ ຕະຫຼາດຫຼັກຊັບ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນເພື່ອກຳນົດໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.
- 5.4.5 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການປະກັນໄພ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການທີ່ກຳນົດໃນສັນຍາປະກັນໄພ ຫຼື ໜ່ວຍງານທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແລະ ຕ້ອງລະບຸເຫດຜົນພ້ອມສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ.
- 5.4.6 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການເວນຄືນຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການໃຫ້ເປັນໄປຕາມນິຕິກຳທີ່ກ່ຽວຂ້ອງໂດຍສະເພາະ ຖ້າຫາກເປັນການໃຫ້ບໍລິການກັບໜ່ວຍງານຂອງລັດທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.
- 5.4.7 ການປະເມີນ ເພື່ອຈຸດປະສົງອື່ນທີ່ນອກເໜືອໄປຈາກທີ່ລະບຸຂ້າງຕົ້ນ ຜູ້ປະເມີນຄວນໃຊ້ຫຼັກການ ການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດເປັນຫຼັກ ຫຼື ເປັນບັນຖັດຖານທົ່ວໄປ ຖ້າຫາກຈຳເປັນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າການຕະຫຼາດ ຫຼື ຫຼັກການອື່ນໆ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສາມາດອະທິ ບາຍເຫດຜົນ ແລະ ຄວາມຈຳເປັນສຳຫຼັບການໃຊ້ຫຼັກການນັ້ນໃຫ້ຈະແຈ້ງ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 6

ຄວາມພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ໃນຂະບວນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຂໍ້ມູນທີ່ນຳມາໃຊ້ໃນການປະເມີນ ຖືເປັນປັດໃຈຫຼັກທີ່ສຳຄັນ ມາດຕະຖານນີ້ ຈຶ່ງກຳນົດຫຼັກການໃນການພິຈາລະນາຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມຂອງຂໍ້ມູນ ຂອງຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນ ແລະ ຂໍ້ມູນສຳຄັນອື່ນທີ່ນຳມາໃຊ້ປະກອບການວິເຄາະການກຳນົດມູນຄ່າຊັບສິນດັ່ງນີ້:

- 6.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຫຼັກການ ແລະ ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ເໝາະສົມ ກັບປະເພດຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ສາມາດກຳນົດປະເພດ ແລະ ລາຍລະອຽດລວມທັງຄວາມພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນທີ່ຈຳເປັນຕ້ອງໃຊ້.
- 6.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ຮັບຮູ້ເຖິງຄວາມສຳຄັນຂອງຂໍ້ມູນ ທີ່ກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃນສ່ວນທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຕ້ອງສັນຫາໃຫ້ ແລະ ຄວາມຈຳເປັນທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໄດ້ຮັບຂໍ້ມູນທີ່ຖືກຕ້ອງ ແລະ ພຽງພໍ.
- 6.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ແລະ ຄວາມຮອບຄອບແບບຜູ້ປະກອບວິຊາຊີບ ໃນການພິຈາລະນາຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມຂອງຂໍ້ມູນ ທີ່ໄດ້ຮັບຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຖ້າຫາກຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວບໍ່ພຽງພໍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານໃຫ້ຈະແຈ້ງ ໃນການໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຢ່າງມີເງື່ອນໄຂ ຢ່າງໃດກໍດີຖ້າຫາກຂໍ້ມູນທີ່ຂາດຫາຍໄປນັ້ນ ອາດຈະສົ່ງຜົນຢ່າງມີເນື້ອໃນສຳຄັນ ຕໍ່ການປະເມີນຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ສະແດງຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະຍົກເລີກການໃຫ້ບໍລິການນັ້ນໂດຍຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຮູ້ໂດຍໄວ.
- 6.4 ໃນກໍລະນີທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການບໍ່ອາດຈະສັນຫາຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຊັບສິນໃຫ້ຜູ້ປະເມີນໄດ້ ແລະ ຕົກລົງວ່າຈ້າງ ງານໂດຍຖືເປັນເງື່ອນໄຂວ່າ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງຈັດຫາ ຫລື ສັນຫາ ແລະ ກວດສອບຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງຂໍ້ມູນເຫຼົ່ານັ້ນແທນຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ກວດສອບຂໍ້ມູນເຫຼົ່ານັ້ນ ດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ຢັ້ງຢືນ ຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງຂໍ້ມູນທີ່ຫາມາໄດ້ເຫຼົ່ານັ້ນກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຖ້າຫາກບໍ່ສາມາດເຮັດໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເງື່ອນໄຂຂໍ້ຈຳກັດດັ່ງກ່າວ ໃນບົດລາຍງານໃຫ້ຈະແຈ້ງ ແລະ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນມີຄວາມເຫັນວ່າຜູ້ໃຊ້ບົດລາຍງານມີຄວາມຈຳເປັນຕ້ອງກວດສອບຂໍ້ມູນເພີ່ມເຕີມ ຈາກພາກສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ຫຼື ຜູ້ຊ່ຽວຊານວິຊາສະເພາະໃນສາຂາອື່ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸຄວາມເຫັນຄືກັນຢ່າງໃດກໍຕາມ ຖ້າຫາກຂໍ້ມູນທີ່ຂາດຫາຍໄປນັ້ນອາດຈະສົ່ງຜົນທີ່ສຳຄັນຕໍ່ການປະເມີນຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງບໍ່ສະແດງຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າ ຂອງຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະຍົກເລີກການໃຫ້ບໍລິການນັ້ນ ໂດຍຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໄດ້ຮັບຮູ້ໂດຍໄວ.
- 6.5 ຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນຈະຖືວ່າ ມີຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມ ເມື່ອມີການໃຫ້ລາຍລະອຽດຂອງຂໍ້ມູນປະເພດເຫຼົ່ານີ້ ຢ່າງຄົບຖ້ວນຈະແຈ້ງ:

6.5.1 ຂໍ້ມູນພື້ນຖານທີ່ກ່ຽວກັບຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນປະກອບມີ ຂໍ້ມູນພື້ນຖານ ທີ່ໃຊ້ອ້າງອີງໂດຍມີ ຈຸດປະສົງ ຂອງການປະເມີນວັນທີ່ປະເມີນ ຫຼືການການປະເມີນ, ຊື່ຂອງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ໃຊ້ບົດລາຍ ງານທຳເລທີ່ຕັ້ງຊັບສິນ,ທາງເຂົ້າ-ອອກ ຂໍ້ມູນລາຍລະອຽດຂອງຊັບສິນທີ່ຈຳເປັນ ຕ້ອງໃຊ້ໃນການປະ ເມີນເຊັ່ນ: ຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງ, ຂະໜາດພື້ນທີ່ເຊົ່າ ລັກສະນະສິດທິໃນຊັບ ສິນຕາມກົດໝາຍ ແລະ ອື່ນໆເປັນຕົ້ນ.

6.5.2 ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບລັກສະນະສິດທິຕາມກົດໝາຍ ແລະ ຂໍ້ມູນຈາກເອກະສານພາກສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບ ຊັບສິນ:

1) ເອກະສານສິດທິຂອງຊັບສິນ ເຊິ່ງຕ້ອງປະກອບມີເອກະສານສິດທິຄົບທຸກຕອນ ຫຼື ທຸກສ່ວນທີ່ປະກອບ ຂຶ້ນເປັນກຸ່ມ ຫຼື ຕອນຊັບສິນ ແລະ ມີເອກະສານສິດທິຄົບທຸກໜ້າ ຫຼື ຢ່າງໜ້ອຍກໍ່ມີໜ້າສຸດທ້າຍທີ່ ສະແດງລາຍການຈົດທະບຽນລ່າສຸດກ່ຽວກັບຊັບສິນ ເອກະສານການວັດແທກທີ່ດິນຢ່າງໜ້ອຍເປັນ ທາງການຄັ້ງລ່າສຸດ (ຖ້າມີ) ໃນກໍລະນີການເຊົ່າທີ່ດິນ ຫຼື ຊັບສິນໃນໄລຍະຍາວເອກະສານເພີ່ມເຕີມ ຕ້ອງມີສຳເນົາສັນຍາເຊົ່າຊັບສິນ ພ້ອມເອກະສານຕິດຄັດຢ່າງຄົບຖ້ວນ.

(2) ເອກະສານທີ່ສຳຄັນທີ່ຈຳເປັນອື່ນໆ ເຊິ່ງລວມເຖິງໃບອະນຸຍາດປຸກສ້າງອາຄານ ພ້ອມແບບແຜນຜັງ ອາຄານຊຶ່ງສະແດງລາຍລະອຽດສະຖາປັດຕະຍະກຳ ຫຼື ວິສະວະກຳ ໃບອະນຸຍາດການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນ ອາຄານ ຫຼື ສິ່ງປຸກສ້າງ ສຳເນົາທະບຽນເລກທິອາຄານເອກະສານ ໃນສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບການໄດ້ຮັບ ອະນຸຍາດຈາກໜ່ວຍງານລັດ ໃນການປະກອບວິສາຫະກິດ ແລະ ອື່ນໆ.

6.5.3 ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂໍ້ຈຳກັດທາງກົດໝາຍ ສຳລັບການພັດທະນາ ຫຼື ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນ ເນື່ອງຈາກມີ ກົດໝາຍຫຼາຍສະບັບທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແລະ ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນດັ່ງນັ້ນ, ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສຶກ ສາ ແລະ ກວດສອບກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແລະ ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນຢ່າງຮອບຄອບ ທັງ ນີ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂໍ້ຈຳກັດທາງກົດໝາຍ ທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສັນຫາ ແລະ ກວດສອບຢ່າງໜ້ອຍຕ້ອງ ປະກອບດ້ວຍຂໍ້ຈຳກັດຂອງແຜນຜັງເມືອງແນວເວນຄືນທີ່ດິນຂອງໜ່ວຍງານລັດຕ່າງໆ ຂໍ້ກົດນິດ: ກົດ ລະບຽບການຄວບຄຸມອາຄານການຖືກຖອນສິດຕ່າງໆ ແລະ ກົດໝາຍສະເພາະອື່ນໆ ທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ ມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

6.5.4 ຂໍ້ມູນອື່ນທີ່ໃຊ້ໃນການວິເຄາະ ແລະ ການປະເມີນ;

(1) ຂໍ້ມູນປັດໃຈພາຍນອກ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມທີ່ມີຜົນຕໍ່ການວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງ ລວມໄປເຖິງລັກສະນະຂອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງພື້ນທີ່ຂ້າງຄຽງ ແລະ ຊຸມຊົນອ້ອມຂ້າງ ລະບົບ ສາທາລະນະປະໂຫຍກ ແລະ ສາທາລະນະປະການ, ສະພາບຕະຫຼາດອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ໂຄງການ ພັດທະນາຂອງລັດ ຫຼື ເອກະຊົນ.

- (2) ຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການອ້າງອີງ ເພື່ອວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າ ເຊິ່ງຈະຂຶ້ນຢູ່ກັບຫຼັກການ ແລະ ວິທີການ ປະເມີນໂດຍຕ້ອງມີແຫຼ່ງທີ່ມາທີ່ສາມາດເຊື່ອຖືໄດ້ ແລະ ສາມາດອະທິບາຍໄດ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ.
- ກ. ຂໍ້ມູນການຊື້-ຂາຍ ຫຼື ການເຊົ່າ-ໃຫ້ເຊົ່າຂອງຊັບສິນ ທີ່ມີລັກສະນະຄ້າຍຄືກັນ ແລະ ມີເງື່ອນໄຂຕາມ ປົກກະຕິທົ່ວໄປ ໃນຕະຫຼາດທີ່ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ແລະ ມີຈຳນວນທີ່ພຽງພໍ.
- ຂ. ລາຍລະອຽດຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນຳມາໃຊ້ອ້າງອີງວິເຄາະປຽບທຽບ.
- ຄ. ຂໍ້ມູນດ້ານຕົ້ນທຶນ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍທີ່ມີເນື້ອໃນສຳຄັນ.
- ງ. ຂໍ້ມູນອ້າງອີງອື່ນທີ່ຈຳເປັນຕ້ອງນຳມາໃຊ້ປະກອບການວິເຄາະ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 7

ການສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ

ໃນມາດຕະຖານນີ້ ຈະລະບຸໄປເຖິງຂອບເຂດການປະຕິບັດໜ້າທີ່ຂັ້ນພື້ນຖານ ທີ່ຈໍາເປັນສໍາລັບຜູ້ປະເມີນໃນເລື່ອງກ່ຽວກັບການສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຂໍ້ມູນສໍາຄັນອື່ນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງມູນຄ່າທີ່ສົມເຫດສົມຜົນຂອງຊັບສິນ ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຄິດສະເໜີວ່າ ການສໍາຫຼວດ ກວດສອບເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈເຖິງຄວາມຖືກຕ້ອງ ໃນຂໍ້ມູນຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຂໍ້ມູນສໍາຄັນອື່ນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ເປັນຂັ້ນຕອນທໍາອິດທີ່ມີຄວາມສໍາຄັນທີ່ສຸດ ກ່ອນດໍາເນີນການຂັ້ນຕອນອື່ນຕໍ່ໄປ ໃນການສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງດໍາເນີນການ ແລະ ປະຕິບັດຢ່າງໜ້ອຍ ດັ່ງນີ້:

7.1 ຕ້ອງສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນໃນບໍລິເວນທີ່ຕັ້ງດ້ວຍຕົນເອງ ໃນກໍລະນີຜູ້ປະເມີນບໍ່ໄດ້ສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນດ້ວຍຕົນເອງ ແລະ ມອບໝາຍໃຫ້ຜູ້ອື່ນດໍາເນີນການແທນ ຈະເຮັດໄດ້ສະເພາະ ກໍລະນີຜູ້ປະເມີນມີຄວາມຄຸ້ນເຄີຍກັບທໍາເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມ ໃນບໍລິເວນໃກ້ຄຽງກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ລວມເຖິງຕ້ອງເຂົ້າໃຈປະເພດຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ສະພາບຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າຜູ້ປະເມີນ ສາມາດກວດສອບການດໍາເນີນການ ໂດຍຜູ້ທີ່ໄດ້ຮັບມອບໝາຍນັ້ນໄດ້ ຢ່າງໃດກໍຕາມ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບຕໍ່ຜົນການສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບນັ້ນໂດຍກົງ.

7.2 ການກວດສອບສິດທິຄອບຄອງ ແລະ ທີ່ຕັ້ງຂອງຊັບສິນ:

7.2.1 ຕ້ອງກວດສອບເອກະສານສິດທິຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນຢູ່ຫ້ອງການ/ໜ່ວຍງານຄຸ້ມຄອງທີ່ດິນ ເພື່ອຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງ ຂອງລາຍລະອຽດໃນເອກະສານສິດທິໃຫ້ຖືກຕ້ອງ ລະຫວ່າງສະບັບເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ ກັບ ຫ້ອງການທີ່ດິນ ແລະ ສິດທິທາງເຂົ້າ-ອອກ ຕາມກົດໝາຍລວມໄປເຖິງພາລະຜູກພັນ ແລະ ຂໍ້ຈໍາກັດ ໃນການໃຊ້ປະໂຫຍດ ທີ່ສິ່ງຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ແລະ ໃນກໍລະນີທີ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເປັນສິດທິການເຂົ້າຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງກວດສອບສັນຍາເຊົ່າຊັບສິນທີ່ມີການຈົດທະບຽນຢູ່ຫ້ອງການທີ່ດິນ.

7.2.2 ຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງກ່ຽວກັບຕໍາແໜ່ງທີ່ຕັ້ງຂອງທີ່ດິນ ທີ່ປະເມີນ ແລະ ຢັ້ງຢືນວ່າອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຕັ້ງຢູ່ໃນແນວເຂດທີ່ດິນຂອງຊັບສິນ ຫຼື ບໍ່ ຖ້າຫາກມີຂໍ້ສົງໄສ ຄວນລະບຸເຖິງສິ່ງທີ່ກວດພົບເຫັນ ຫຼື ລະບຸເຖິງເຫດຜົນຄວາມເປັນໄປໄດ້ທີ່ຕໍາແໜ່ງຂອງທີ່ດິນ ຫຼື ອາຄານອາດບໍ່ຖືກຕ້ອງ.

7.2.3 ຕ້ອງກວດສອບສະພາບແວດລ້ອມອ້ອມຂ້າງຂອງຊັບສິນ ເພື່ອໃຫ້ແນ່ໃຈວ່າມີ ຫຼື ບໍ່ມີປັດໃຈດ້ານສະພາບແວດລ້ອມໃດທີ່ມີຜົນກະທົບ ຕໍ່ການໃຫ້ຄວາມເຫັນຂອງມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

7.2.4 ຕ້ອງສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນລວມໄປເຖິງຜູ້ຄອບຄອງ ແລະ ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດຊັບສິນ.

7.3 ການສໍາຫຼວດອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ

7.3.1 ຕ້ອງເປັນການສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ລວມທັງວຽກລະບົບພາຍໃນອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງທີ່ຈໍາເປັນ ເຊິ່ງຖືເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງນັ້ນທັງພາຍນອກ ແລະ ພາຍໃນຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ແລະ ຕ້ອງບັນທຶກລາຍລະອຽດການກວດສອບອາຄານໄວ້ເປັນລາຍລັກອັກສອນ ໃນປຶ້ມບັນທຶກການເຮັດວຽກ.

7.3.2 ຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ຄວາມພະຍາຍາມຢ່າງເຕັມສ່ວນ ໃນການວັດແທກ ແລະ ກວດສອບຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງໃນລະຫວ່າງການເຮັດວຽກທຸກຄັ້ງ.

7.3.3 ຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບສະພາບຂອງຊັບສິນ ທີ່ໄດ້ຈາກການສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບ ຖ້າຫາກພົບເຫດທີ່ສົງໄສ ຫຼື ມີສິ່ງບົ່ງບອກຢ່າງຈະແຈ້ງວ່າອາຄານ ຫຼື ສິ່ງປຸກສ້າງສຸດໂຊມ, ເຊື່ອມສະພາບ ອັນມີຜົນກະທົບຕໍ່ກັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ອາຄານ ບໍ່ເປັນໄປຕາມກົດໝາຍຄວບຄຸມອາຄານ ຫຼື ການປ້ອງກັນອັກຄີໄພ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸ ສິ່ງທີ່ສົງໄສ ຫຼື ສິ່ງບົ່ງບອກນັ້ນໃນລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແລະ ອາດຈະສະເໜີຄວາມເຫັນໂດຍໃຫ້ມີການກວດສອບເພີ່ມເຕີມ ໂດຍຜູ້ຊ່ຽວຊານສະເພາະດ້ານ.

7.3.4 ຕ້ອງເຂົ້າໃຈ ແລະ ສາມາດຈໍາແນກກ່ຽວກັບຊັບສິນສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັນ ລະຫວ່າງຊັບສິນທີ່ຖືເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງກັບຊັບສິນທີ່ເປັນສ່ວນຂອງວຽກງານລະບົບພາຍໃນອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຫຼັກການທີ່ຄວນໃຊ້ພິຈາລະນາໂດຍທົ່ວໄປຄື ຊັບສິນທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງວຽກລະບົບພາຍໃນຂອງອາຄານທີ່ຈໍາເປັນ ເຊິ່ງບໍ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງລະບົບການຜະລິດສິນຄ້າ ຈະຖືວ່າເປັນຊັບສິນສ່ວນໜຶ່ງ ຫຼື ສ່ວນຄວບກັບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງນໍາດ້ວຍ.

7.3.5 ຕ້ອງປະຕິບັດການກວດສອບ ແລະ ຢັ້ງຢືນກ່ຽວກັບສິດທິໃນການຄອບຄອງ ຫຼື ໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

7.3.6 ໃນກໍລະນີມີເຫດສຸດວິໄສ ເຮັດໃຫ້ຜູ້ປະເມີນບໍ່ສາມາດກວດສອບຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງເອກະສານສິດທິດິນ ແລະ ສິດທິຄອບຄອງເນື້ອທີ່ ແລະ ຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງຢ່າງໃດຢ່າງໜຶ່ງ ຫຼື ທັງໝົດ ແລະ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນຈໍາເປັນຕ້ອງຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ໃນການປະເມີນຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ດຸນພິນິດ ເພື່ອພິຈາລະນາເຖິງຜົນກະທົບທີ່ມີຕໍ່ການກໍານົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຂອງຊັບສິນຕາມຂໍ້ກໍານົດໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຖ້າຫາກມີຜົນກະທົບ

ຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນທີ່ເຮັດໃຫ້ບໍ່ເປັນໄປຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກໍານົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຫຼີກລ້ຽງທີ່ຈະໃຊ້ຄຳວ່າ ການປະເມີນມູນຄ່າ ແຕ່ຕ້ອງໃຊ້ຄຳອື່ນ ເພື່ອປ້ອງກັນບໍ່ໃຫ້ຜູ້ອ່ານລາຍງານເຂົ້າໃຈຜິດ ເປັນການໃຫ້ຄວາມເຫັນຕາມຂໍ້ກໍານົດໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບ ສິນຄ້າອື່ນທີ່ອາດໃຊ້ເຊັ່ນ “ການປະມານມູນຄ່າທຶນ” ເປັນຕົ້ນ.

7.3.7 ຜູ້ປະເມີນອາດຈະບໍ່ຈຳເປັນຕ້ອງກວດສອບເອກະສານສິດທິ ຫຼື ສິດທິຄອບຄອງ ຖ້າຫາກເປັນການປະເມີນໃຫ້ແກ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເປັນການສະເພາະກຸ່ມເຊັ່ນ: ນັກລົງທຶນຄົນໃດຄົນໜຶ່ງ ຫຼື ກຸ່ມໃດກຸ່ມໜຶ່ງ ແລະ ສະຖາບັນການເງິນເປັນຕົ້ນ ໂດຍຕ້ອງໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນແບບນັ້ນເປັນລາຍລັກອັກສອນຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຕ້ອງລະບຸເຖິງສາເຫດທີ່ບໍ່ໄດ້ກວດສອບຂໍ້ມູນພ້ອມຄຳຢືນຢັນນັ້ນ ໃນລາຍງານການປະເມີນນຳດ້ວຍ ແຕ່ຕ້ອງບໍ່ແມ່ນການປະເມີນ ເພື່ອວັດຖຸສິ່ງຂອງສາທາລະນະ ເຊິ່ງອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ຜູ້ໃຊ້ລາຍງານ ໃນວົງກວ້າງ.

7.3.8 ກໍລະນີທີ່ມີເຫດສຸດວິໄສ ເຮັດໃຫ້ຜູ້ປະເມີນບໍ່ສາມາດເຂົ້າໄປສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບສະພາບພາຍໃນຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງໃຊ້ຄວາມພະຍາຍາມຢ່າງເຖິງທີ່ສຸດ ແບບມີອາຊີບທີ່ວິຊາຊີບຕ້ອງຄວນມີ ຫລື ອາດຈະສັນຫາຂໍ້ມູນອື່ນທົດແທນ ເຊັ່ນ: ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບລັກສະນະທາງກາຍະພາບຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ທີ່ໄດ້ຮັບຈາກບຸກຄົນພາຍນອກທີ່ເຊື່ອຖືໄດ້ຮູບພາບ ແລະ ຂໍ້ມູນສາທາລະນະ ເຊິ່ງໄດ້ຈາກການສຳຫຼວດຈາກຫ້ອງການທີ່ດິນ ຫຼື ໜ່ວຍງານລັດອື່ນ ແລະ ຂໍ້ມູນຈາກບໍລິສັດເອກະຊົນທີ່ດຳເນີນທຸລະກິດໃຫ້ບໍລິການຂໍ້ມູນເປັນຕົ້ນ. ແຕ່ຕ້ອງປະເມີນໂດຍອ້າງອີງຂໍ້ມູນພາຍໃນອາຄານຕາມທີ່ໄດ້ຮັບຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຜູ້ປະເມີນຈະສາມາດປະເມີນອາຄານນັ້ນໆ ໄດ້ກໍຕໍ່ເມື່ອໄດ້ມີການຕົກລົງກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຕ້ອງລະບຸເງື່ອນໄຂດັ່ງກ່າວ ໃນລາຍງານປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ ແຕ່ຕ້ອງບໍ່ແມ່ນການປະເມີນເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ ເຊິ່ງອາດສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ຜູ້ໃຊ້ລາຍງານໃນວົງກວ້າງ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 8

ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ໃນມາດຕະຖານນີ້ ຈະລະບຸເຖິງແນວທາງການກຳໜົດ ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ໃຫ້ເໝາະສົມ ກັບການປະຕິບັດວຽກປະເມີນ ເຊິ່ງມີສ່ວນກ່ຽວພັນກັບລັກສະນະຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຫຼັກການການປະເມີນ ແລະ ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນຕະຫຼອດຮອດເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດອື່ນ ຜູ້ປະເມີນຈຶ່ງຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈ ໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ກ່ຽວກັບຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ມີໃຊ້ການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ແລະ ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນປະກອບກັນນຳດ້ວຍ. ດັ່ງນັ້ນ, ໃນການກຳນົດວິທີການປະເມີນດັ່ງກ່າວ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 8.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກຳນົດວິທີການປະເມີນທີ່ຖືກຕ້ອງເໝາະສົມກັບປະເພດ ແລະ ລັກສະນະຂອງຊັບສິນ ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນຫຼັກການການປະເມີນ ລັກສະນະສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ຕະຫຼອດຮອດເງື່ອນ ໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດອື່ນໆ ທີ່ອາດຈະມີ ພ້ອມທັງເປີດເຜີຍເຫດຜົນທີ່ເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນດັ່ງກ່າວ.
- 8.2 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ວິທີການປະເມີນຕາມຫຼັກການນີ້ ເຊິ່ງມີ: ວິທີປຽບທຽບຕະຫຼາດ (Market Approach), ວິທີພິຈາລະນາຈາກລາຍໄດ້ (Income Approach), ວິທີຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ (Cost Approach) ແລະ ວິທີການຄິດໄລ່ມູນຄ່າຄົງເຫຼືອສຸດທິ (Residual Method) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະມັດລະວັງເປັນພິເສດ ໃນການເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນ ໂດຍວິທີຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ ສຳລັບການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເນື່ອງຈາກການປະເມີນ ໂດຍວິທີຕົ້ນທຶນຈະຖືເປັນການປະເມີນຕາມຫຼັກການ ການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໄດ້ ກໍ່ຕໍ່ເມື່ອທຸກສ່ວນຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນຈະຕ້ອງໄດ້ຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ເຊິ່ງການປະເມີນໂດຍວິທີນີ້ ອາດຈະມີຂໍ້ມູນບາງສ່ວນທີ່ບໍ່ເຂົ້າຫຼັກການມູນຄ່າຕະຫຼາດລວມຢູ່ນຳ ໄດ້ມີການຄິດໄລ່ຄ່າຫຼຸດຮຸນຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ, ດັ່ງນັ້ນ ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ (Depreciated Replacement Cost) ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າ ເປັນຕົວແທນມູນຄ່າຕະຫຼາດສຳລັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ (Speculated Property) ເຊິ່ງໂດຍປົກກະຕິມີການຊື້-ຂາຍ ໜ້ອຍ ຫຼື ບໍ່ມີການຊື້-ຂາຍຊັບສິນປະເພດນີ້ ໃນຕະຫຼາດ ນອກຈາກໃນກໍລະນີທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງການຊື້-ຂາຍກົດຈະການ.
- 8.3 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະໃຊ້ວິທີການປະເມີນຕາມທີ່ກຳນົດໃນຂໍ້ 8.2 ເພື່ອໃຫ້ສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ລວມໄປເຖິງປະເພດ ແລະ ລັກສະນະການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນ.
- 8.4 ໃນການໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ເຮັດການປະເມີນໂດຍຢຶດຖືພຽງຂໍ້ມູນຂອງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເປັນບັດໄຈຫຼັກໃນການປະເມີນ ແຕ່ຈະຕ້ອງສຶກສາຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ເພື່ອຍັງ

ຍືນຄວາມເຫັນຢູ່ສະເໝີ ລວມທັງຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ປະກອບການໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ມີລັກສະນະສອດຄ່ອງກັບຫຼັກການ ແລະ ວິທີການປະເມີນນໍາອີກດ້ວຍ.

8.5 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກໍານົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໂດຍວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ (Market Approach) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດດັ່ງນີ້:

8.5.1 ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນໍາມາໃຊ້ວິເຄາະປຽບທຽບຕ້ອງຄ້າຍຄືກັນກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

8.5.2 ສະແດງຂໍ້ມູນທີ່ເປັນສາລະສໍາຄັນຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ທີ່ນໍາມາໃຊ້ວິເຄາະປຽບທຽບ ແລະ ແຫຼ່ງທີ່ມາຂອງຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ລວມໄປເຖິງວັນທີ່ລາຍການຊື້-ຂາຍ ຫຼື ສະເໜີຂາຍ ໂດຍໄລຍະເວລາຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ໃຊ້ອ້າງອີງ ຄວນຈະຢູ່ໃນຊ່ວງເວລາທີ່ເໝາະສົມ ບໍ່ຄວນດົນເກີນໄປ.

8.5.3 ກວດສອບຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ໃຊ້ປະກອບການວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນວ່າມີຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມ ແລະ ໜ້າເຊື່ອຖືທີ່ຈະນໍາມາໃຊ້ປຽບທຽບກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງຄວາມເຫັນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ກໍລະນີທີ່ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນໍາມາໃຊ້ປະກອບການວິເຄາະ ເປັນຂໍ້ມູນສະເໜີຊື້-ຂາຍ (Asking Price) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງວິເຄາະຫາລາຄາທີ່ຄາດວ່າຈະຂາຍໄດ້ ຫຼື ລາຄາຄ່າເຊົ່າທີ່ເໝາະສົມກ່ອນທີ່ຈະນໍາມາວິເຄາະປຽບທຽບ ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

8.5.4 ສະແດງການວິເຄາະປຽບທຽບປັດໄຈ ທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຊັບສິນ ລະຫວ່າງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນໍາມາໃຊ້ວິເຄາະປຽບທຽບກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ສະແດງການວິເຄາະກໍານົດມູນຄ່າຕະຫຼາດຢ່າງມີລະບົບ, ຈະແຈ້ງ ແລະ ຖືກຕ້ອງຕາມຫຼັກການວິທີການວິເຄາະໃນເລື່ອງນັ້ນ.

8.6 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກໍານົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໂດຍວິທີພິຈາລະນາຈາກລາຍໄດ້ (Income Approach) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດດັ່ງນີ້:

8.6.1 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ດ້ວຍວິທີຄິດໄລ່ຜົນຕອບແທນທາງກົງ (Direct Capitalization) ໃນການປະມານລາຍໄດ້ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍ ອັດຕາຜົນຕອບແທນຈາກການລົງທຶນ (Capitalization Rate) ແລະ ລາຍການອື່ນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງອີງຂໍ້ມູນຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ທີ່ມີລັກສະນະຄ້າຍຄືກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນທີ່ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ໂດຍຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ຕ້ອງມີຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມ ແລະ ໜ້າເຊື່ອຖື ລວມທັງຕ້ອງສະແດງທີ່ມາ ແລະ ການວິເຄາະ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງປະມານການຕ່າງໆ ຢ່າງຈະແຈ້ງ ສົມເຫດສົມຜົນ ແລະ ສາມາດກວດສອບໄດ້.

8.6.2 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ດ້ວຍວິທີຄິດໄລ່ມູນຄ່າປັດຈຸບັນ ຂອງລາຍໄດ້ ທີ່ເປັນກະແສເງິນສົດ (Discounted Cash Flow) ໃນການປະມານການກະແສເງິນສົດຮັບ - ກະແສເງິນສົດຈ່າຍ, ອັດຕາຫວ່າງ, ອັດຕາຜົນຕອບແທນຈາກການລົງທຶນ (Capitalization Rate) ຜົນກໍາໄລ, ການດໍາເນີນການ (Discount rate) ແລະ ລາຍການອື່ນໆ ທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງອີງຂໍ້ມູນຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່

ມີລັກສະນະຄ້າຍຄືກັນກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນທີ່ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ລວມທັງຕ້ອງພິຈາລະນາຜົນປະກອບການທຸລະກິດທີ່ຜ່ານມາ ແລະ ແນວໂນ້ມໃນອະນາຄົດ ຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ສະພາບອຸປະສົງ-ອຸປະທານ ຂອງຕະຫຼາດ ແລະ ປັດໄຈທີ່ມີຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ດ້ວຍຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ຕ້ອງພຽງພໍ ເໝາະສົມ ແລະ ໜ້າເຊື່ອຖື ລວມທັງຕ້ອງສະແດງທີ່ມາ ແລະ ການວິເຄາະ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງການປະມານການຕ່າງໆ ມູນຄ່າສຸດທ້າຍ (Terminal Value) ແລະ ມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ ສົມເຫດສົມຜົນ ແລະ ສາມາດກວດສອບໄດ້.

8.7 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ດ້ວຍວິທີຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ (Cost Method) ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ຈາກວິທີນີ້ ປະກອບດ້ວຍມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານ ຫຼື ສິ່ງປຸກສ້າງ ໂດຍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດດັ່ງນີ້:

8.7.1 ທີ່ດິນ: ການປະເມີນມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນດ້ວຍວິທີນີ້ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອຢັ້ງຢືນການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນທີ່ດິນ ເຊິ່ງຫາກວ່າທີ່ດິນນັ້ນບໍ່ໄດ້ມີການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນດ້ານມູນຄ່າທີ່ສອດຄ່ອງ ກັບການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນທີ່ດິນ ແລະ ຕ້ອງຄຳນຶງເຖິງຜົນກະທົບຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງທີ່ດິນເທົ່າທີ່ເປັນຢູ່ ໃນວັນທີ່ປະເມີນນຳອີກດ້ວຍ.

8.7.2 ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ

- 1) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ແລະ ວິເຄາະຢ່າງຮອບຄອບຄົວສົມເຫດສົມຜົນ ກ່ຽວກັບຂໍ້ມູນຕົ້ນທຶນ ການກໍ່ສ້າງທົດແທນອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງໃໝ່ ແລະ ຄ່າຫຼຸ້ຍຫຼຽນ ເພື່ອຫາມູນຄ່າປັດຈຸບັນຂອງອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງນັ້ນ.
- 2) ໃນການປະມານການຄ່າຫຼຸ້ຍຫຼຽນ ຕ້ອງພິຈາລະນາຮອດການຄ່າຫຼຸ້ຍຫຼຽນ ຫຼື ຄວາມຫຼ້າສະໄໝ ທາງກາຍະພາບທາງການໃຊ້ປະໂຫຍດ ແລະ ທາງເສດຖະກິດຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນນຳອີກດ້ວຍ.

8.8 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ດ້ວຍວິທີຄິດໄລ່ມູນຄ່າຄົງເຫຼືອສຸດທິ (Residual Reshod).

8.8.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ແລະ ວິເຄາະຢ່າງຮອບຄອບຄົວໃນເລື່ອງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 1) ການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
- 2) ຄວາມເປັນໄປໄດ້ຂອງໂຄງການພັດທະນາ ໃນທັດສະນະຂອງຜູ້ພັດທະນາທົ່ວໄປໃນພື້ນທີ່.
- 3) ປະມານການລາຍໄດ້, ຕົ້ນທຶນ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍຕ່າງໆ.

- 8.8.2 ປະມານການລາຄາຂາຍ ຫຼື ຄ່າເຊົ່າ ແລະ ປະມານການຕົ້ນທຶນ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໃນການພັດທະນາ ລວມທັງອັດຕາຜົນຕອບແທນຂອງຜູ້ປະກອບການ ຈະຕ້ອງອ້າງອີງຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ທີ່ມີລັກສະນະ ຄ້າຍຄືກັນ ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
- 8.8.3 ການປະມານການໄລຍະເວລາຂອງການພັດທະນາ ແລະ ການຂາຍຊັບສິນຕ້ອງສົມເຫດສົມຜົນ.
- 8.8.4 ໃນກໍລະນີການປະມານການກະແສເງິນສົດ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງພິຈາລະນາ ເລືອກໃຊ້ອັດຕາສ່ວນຫຼຸດທີ່ ສອດຄ່ອງກັບຄວາມເປັນຈິງ ແລະ ກົງກັບເປົ້າໝາຍຂອງການວິເຄາະ ແລະ ຄວນອ້າງອີງຈາກຂໍ້ມູນທີ່ມີ ໃນຕະຫຼາດ ສໍາລັບຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະທີ່ຄ້າຍຄືກັນ ທີ່ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ຫຼື ດ້ວຍການເຮັດ ຂອງຜູ້ປະເມີນ ເຊິ່ງຜ່ານການວິເຄາະ ແລະ ກວດສອບຢ່າງສົມເຫດສົມຜົນ.
- 8.9 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນຢ່າງໜ້ອຍສອງວິທີ ແລະ ກໍານົດດ້ວຍການປະເມີນ ເພື່ອຊ່ວຍໃຫ້ ມີການກວດຫາຄວາມເຫັນໃນແຕ່ລະວິທີ ຖ້າຫາກມີຄວາມຈໍາເປັນຕ້ອງໃຊ້ວິທີໃດວິທີໜຶ່ງ ພຽງວິທີດຽວ ຜູ້ ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ເຫດຜົນທີ່ຈະແຈ້ງເຖິງຂໍ້ຈໍາກັດດັ່ງກ່າວ.
- 8.10 ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງນໍາສະເໜີການວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສໍາລັບການປະເມີນແຕ່ລະວິທີໂດຍ ແຍກການນໍາສະເໜີເປັນສ່ວນໆ ດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:
- 1) ສ່ວນຂອງຂໍ້ມູນຂໍ້ແທ້ຈິງກ່ຽວກັບຊັບສິນ.
 - 2) ສ່ວນທີ່ເປັນຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ເກັບລວບລວມມາໄດ້.
 - 3) ສ່ວນສະແດງການວິເຄາະ ແລະ ຄວາມເຫັນວິຊາຊີບຂອງຜູ້ປະເມີນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບພາກທີ ໑

ສົມມຸດຕິຖານ ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ໃນການກຳນົດສົມມຸດຕິຖານເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕາມມາດຕະຖານໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມມາດຕະຖານໃນສ່ວນນີ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈ ແລະ ຕົກລົງກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຕັ້ງແຕ່ຂັ້ນຕອນການປະຕິບັດຂໍ້ສະເໜີວຽກ ແລະ ການຕອບຮັບຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງງານໂດຍຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 9.1 ຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງຢ່າງຮອບຄອບ ແບບຜູ້ປະເມີນວິຊາຊີບ ໃນການກຳນົດສົມມຸດຕິຖານ ໂດຍສົມມຸດຕິຖານຕ້ອງສົມເຫດສົມຜົນ ແລະ ມີຄວາມເປັນໄປໄດ້.
- 9.2 ຖ້າຫາກຕ້ອງມີການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸສົມມຸດຕິຖານດັ່ງກ່າວ ໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງວ່າ ເປັນສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ ຫຼື ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ.
- 9.3 ໃນການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບໂດຍກົງ ຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເປີດເຜີຍ ແລະ ອະທິບາຍໃນບົດລາຍງານການປະເມີນເຖິງສົມມຸດຕິຖານນັ້ນ ລວມທັງຕ້ອງຊີ້ແຈງເຖິງຈຸດປະສົງ ຂອງການກຳນົດສົມມຸດຕິຖານດັ່ງກ່າວຢ່າງຈະແຈ້ງ ໂດຍສະເພາະໃນສ່ວນທີ່ບັນລະຍາຍເຖິງຜົນການປະເມີນ.
- 9.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສະແດງຂໍ້ມູນ ຫຼື ເອກະສານທີ່ໃຊ້ອ້າງອີງທີ່ກ່ຽວເນື່ອງກັບສົມມຸດຕິຖານ ໃນວຽກປະເມີນໄວ້ ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງລາຍງານການປະເມີນ.
- 9.5 ໃນການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດໂດຍສະເພາະສິດທິໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງພິຈາລະນາ ດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ເຖິງຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນຕະຫຼອດເຖິງກົດໝາຍ ແລະ ຂໍ້ບັງຄັບທີ່ກ່ຽວຂ້ອງວ່າການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດດັ່ງກ່າວ ຈະສາມາດເຮັດໄດ້ ຫຼື ບໍ່ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ຖ້າການປະເມີນນັ້ນເປັນການປະເມີນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ.
- 9.6 ເມື່ອມີເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນ ເຊິ່ງມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເປີດເຜີຍ ແລະ ສາມາດອະທິບາຍເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນໄດ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບພາກທີ 10

ບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ໃນການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດ ແລະ ນຳສະເໜີລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 10.1 ບົດລາຍງານການປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຂໍ້ມູນທີ່ຈະແຈ້ງ ແລະ ພຽງພໍໃຫ້ແກ່ຜູ້ໃຊ້ລາຍງານໃນເລື່ອງກ່ຽວກັບຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນ, ການວິເຄາະ, ການສະຫຼຸບມູນຄ່າ ແລະ ການໃຫ້ຄວາມເຫັນຂອງຜູ້ປະເມີນ.
- 10.2 ຖ້າຫາກມີການຮ້ອງຂໍໃຫ້ຜູ້ປະເມີນນຳສະເໜີລາຍງານການປະເມີນ ທີ່ກຳນົດໂດຍຜູ້ໃຊ້ລາຍງານ ແລະ ຜູ້ປະເມີນເຫັນວ່າຮູບແບບການນຳສະເໜີລາຍງານການປະເມີນນັ້ນ ມີຄວາມຂັດແຍ່ງ ຫຼື ບໍ່ສອດຄ່ອງຢ່າງມີເນື້ອໃນສຳຄັນກັບມາດຕະຖານນີ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃຫ້ແກ່ຜູ້ໃຊ້ບົດລາຍງານໃຫ້ຈະແຈ້ງ ເຖິງປະໂຫຍດທີ່ຈະໄດ້ຮັບ ຖ້າຫາກປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານຕະຫຼອດຈົນຜົນເສຍທີ່ອາດຈະເກີດຂຶ້ນ ຖ້າຫາກບໍ່ປະຕິບັດຕາມ.
- 10.3 ການນຳສະເໜີລາຍງານການປະເມີນຈະຕ້ອງເຮັດເປັນພາສາລາວ ຫຼື ພາສາຕ່າງປະເທດກໍໄດ້ ຂຶ້ນຢູ່ກັບຂໍ້ຕົກລົງລະຫວ່າງ ຜູ້ປະເມີນກັບຜູ້ໃຊ້ບົດລາຍງານ ແລະ ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ ຈະຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈກັບຜູ້ໃຊ້ບົດລາຍງານກ່ຽວກັບຄວາມຈຳເປັນ ທີ່ຕ້ອງປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານທີ່ບັງຄັບໃຊ້ໃນສະມາຄົມ.
- 10.4 ມາດຕະຖານຂອງຮູບແບບລາຍງານການປະເມີນທີ່ຖືວ່າຖືກຕ້ອງ ແລະ ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານຢ່າງນ້ອຍຕ້ອງປະກອບມີລາຍລະອຽດຕ່າງໆດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້.
 - 10.4.1 ຜູ້ຮັບບົດລາຍງານ: ໃຫ້ລະບຸຊື່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຜູ້ໃຊ້ລາຍງານການປະເມີນ.
 - 10.4.2 ຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງງານ ໃຫ້ລະບຸເຖິງຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງງານໃນລາຍງານການປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງ.
 - 10.4.3 ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ໃຫ້ລະບຸເຖິງຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ຫຼື ການນຳລາຍງານການປະເມີນໄປໃຊ້ປະໂຫຍດຕາມທີ່ກຳນົດໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ເຊັ່ນ: ພິຈາລະນາອະນຸມັດສິນເຊື່ອທີ່ຢູ່ອາໃສ ເພີ່ມວົງເງິນສິນເຊື່ອເພີ່ມເຕີມ ເປັນຕົ້ນ ລວມທັງຕ້ອງລະບຸໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ ລາຍງານນີ້ບໍ່ອາດຈະໃຊ້ໄດ້ ສຳລັບຈຸດປະສົງອື່ນໆ ແລະ ຜູ້ຕ້ອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກບົດລາຍງານຜູ້ອື່ນທີ່ບໍ່ໄດ້ລະບຸໃນບົດລາຍງານ.
 - 10.4.4 ຫຼັກການການປະເມີນໃຫ້ລະບຸໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ ເປັນຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຫຼື ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.
 - 10.4.5 ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ:

- 1) ປະເພດຊັບສິນ.
- 2) ລາຍລະອຽດທີ່ຕັ້ງຂອງຊັບສິນ: ໃຫ້ລະບຸບ້ານເລກທີ, ໜ່ວຍ, ຮ່ອມ, ຖະໜົນ ແລະ ໄລຍະທາງ ໂດຍປະມານ ຈາກຖະໜົນສາຍຫຼັກ ຫຼື ທາງແຍກທີ່ໃກ້ທີ່ສຸດ ບ້ານ, ເມືອງ, ແຂວງ ເປັນຕົ້ນ.
- 3) ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບທີ່ດິນ: ລາຍລະອຽດຮູບຕອນທີ່ດິນ ຄວາມກວ້າງ, ຄວາມເລິກຂອງຕອນດິນ ເນື້ອທີ່ດິນ ແລະ ລະດັບທີ່ດິນໂດຍປະມານ.
- 4) ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ໃຫ້ລະບຸຂໍ້ມູນດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:
 - ກ. ປະເພດອາຄານ, ຄວາມສູງ ຫຼື ຈໍານວນຊັ້ນຂອງອາຄານ, ຂະໜາດພື້ນທີ່ກໍ່ສ້າງ ຫຼື ພື້ນທີ່ໃຊ້ສອຍ ການໃຊ້ປະໂຫຍດພື້ນທີ່ ແຕ່ລະຊັ້ນພາຍໃນອາຄານ.
 - ຂ. ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບການກໍ່ສ້າງອາຄານໂຄງສ້າງ ແລະ ວັດສະດຸທີ່ໃຊ້ໃນການກໍ່ສ້າງ ແລະ ການ ຕົບແຕ່ງ, ອາຍຸອາຄານ ແລະ ສະພາບອາຄານ, ການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງອາຄານ, ການບໍາລຸງຮັກສາ ພື້ນທີ່ຂອງອາຄານ, ວຽກລະບົບ ແລະ ບໍລິການສາທາລະນະປະໂພກທີ່ມີໃຫ້ບໍລິການໃນອາຄານ.
 - ຄ. ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງເຮັດການກວດສອບອາຄານທັງພາຍໃນ ແລະ ນອກອາຄານ ເວັ້ນແຕ່ມີເຫດ ຂັດຂ້ອງສຸດວິໄສ ຫຼື ມີຂໍ້ຕົກລົງພິເສດອື່ນໃດ ໂດຍຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງ ຈະແຈ້ງ.
 - ງ. ໃນການກວດສອບອາຄານ ຖ້າຫາກພົບວ່າອາຄານມີສະພາບຊຸດໂຊມ, ຮອຍລ້າວ, ມີການຫຍຸບ ຕົວຂອງອາຄານ ເຊິ່ງອາດຈະມີບັນຫາທາງໂຄງສ້າງ ຫຼື ມີຜົນກະທົບທີ່ສໍາຄັນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງ ອາຄານ ຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງ.
 - ຈ. ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນ ແລະ ສະແດງຂໍ້ມູນ ແລະ ລາຍລະອຽດໃຫ້ຈະແຈ້ງ ລວມທັງອາດ ຈະໃຫ້ຄວາມເຫັນວ່າ ຈະເຮັດການກວດສອບຄວາມແຂງແຮງຂອງໂຄງສ້າງ (Structural Survey) ໂດຍຜູ້ຊ່ຽວຊານວິຊາສະເພາະເປັນຕົ້ນ.
 - ສ. ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຮັດການກວດສອບວ່າອາຄານ ຫຼື ສ່ວນໃດໜຶ່ງ ຂອງອາຄານຖືກຕ້ອງຕາມຕໍາແ ໜ່ງທີ່ລະບຸໄວ້ ຫຼື ບໍ່ ຖ້າຫາກມີຂໍ້ສົງໄສ ຫຼື ການປຸກສ້າງລຸກລ້າເທິງທີ່ດິນຕອນອື່ນ ຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງໃຫ້ຂໍ້ມູນ ຫຼື ລາຍລະອຽດທີ່ຄົບຖ້ວນສົມບູນ ລວມທັງບັນຫາ ຫຼື ຜົນກະທົບທີ່ອາດຈະມີຕໍ່ ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.
 - ຊ. ໃນກໍລະນີທີ່ອາຄານບໍ່ມີເລກທີ ຫຼື ບໍ່ສາມາດຢັ້ງຢືນໄດ້ວ່າ ມີການຂໍອະນຸຍາດ ຫຼື ກໍ່ສ້າງອາຄານ ຖືກຕາມແບບ ຫຼື ບໍ່ ເຊິ່ງມັນອາດຈະມີບັນຫາຕໍ່ການນໍາໃຊ້ອາຄານໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸ ເງື່ອນໄຂລາຍລະອຽດທີ່ຈະແຈ້ງ ໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ.

ຍ. ອາຄານທີ່ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການກໍ່ສ້າງ ໃຫ້ລະບຸວຽກກໍ່ສ້າງທີ່ແລ້ວສົມບູນໃນປັດຈຸບັນ ຕົ້ນທຶນໃນການກໍ່ສ້າງ ທີ່ໄດ້ໃຊ້ໄປແລ້ວຈົນຮອດວັນທີ່ປະເມີນວຽກກໍ່ສ້າງທີ່ຍັງຕ້ອງດໍາເນີນການ ເພື່ອໃຫ້ແລ້ວສົມບູນ ພ້ອມທັງຕົ້ນທຶນໂດຍປະມານ ກໍານົດເວລາກໍ່ສ້າງແລ້ວ ຕາມແຜນການກໍ່ສ້າງໃນປັດຈຸບັນໂດຍປະມານສ່ວນທີ່ຖືກກໍານົດໃຫ້ມີການກໍ່ສ້າງທາງ, ຮ່ອງລະບາຍນໍ້າ ຫຼື ສິ່ງອໍານວຍຄວາມ ສະດວກອື່ນໆ ເພື່ອສາທາລະນະປະໂຫຍດ ແລະ ເງື່ອນໄຂອື່ນໆ ທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ການ ກໍ່ສ້າງ.

10.4.6 ທໍາເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມ ໃຫ້ລະລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບທໍາເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນເປັນຕົ້ນ:

- 1) ການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງທີ່ດິນ ໂດຍຮອບໃນປັດຈຸບັນ ແລະ ແນວໂນ້ມໃນອະນາຄົດຕະຫຼອດຈົນຜົນດີ ຫຼື ຜົນເສຍຕໍ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
- 2) ການຄົ້ນຄວ້າຄົ້ນຄ້ວາ ລະບົບຂົນສົ່ງຜູ້ໂດຍສານ ຄວາມສະດວກໃນການເດີນທາງເຂົ້າ-ອອກ ຈາກຊັບສິນທີ່ປະເມີນໄປໃນສະຖານທີ່ຕ່າງໆ.
- 3) ສະຖານທີ່ສໍາຄັນໃນຂອບເຂດບໍລິເວນໃກ້ຄຽງ.
- 4) ສາທາລະນະປະໂຫຍກ ແລະ ສາທາລະນະປະການໃນບໍລິເວນທີ່ຕັ້ງຊັບສິນ.
- 5) ລາຍລະອຽດສະພາບແວດລ້ອມທີ່ພິສັງເກດເຫັນໄດ້ເຊັ່ນ: ນໍ້າຖ້ວມ, ລະບົບຮ່ອງລະບາຍນໍ້າທີ່ອາດຈະມີບັນຫາມົນລະຜິດໃນບໍລິເວນ.

10.4.7 ສົມມຸດຕິຖານ: ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ ຫຼື ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ທີ່ຜູ້ປະເມີເຫັນວ່າອາດຈະສົ່ງຜົນໂດຍກົງຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

10.4.8 ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈໍາກັດໃນການປະເມີນ ໃຫ້ລະບຸເຖິງເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈໍາກັດທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງ.

10.4.9 ລັກສະນະສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ໃຫ້ລະບຸສິດທິຄອບຄອງຂອງຊັບສິນປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງວ່າ ເປັນກໍາມະສິດ ຫຼື ສິດທິຄອບຄອງ ຫຼື ສິດທິການເຊົ່າ ຫຼື ກໍາມະສິດທີ່ຕິດພາລະການໃຫ້ເຊົ່າ ຫຼື ກໍາມະສິດ ຮ່ວມ ຫຼື ການຖືກໍາມະສິດເປັນພຽງບາງສ່ວນທີ່ພໍຈະປະມານໄດ້ ແລະ ຖ້າຫາກຊັບສິນທີ່ປະເມີນຕິດພາລະຜູກພັນກ່ຽວກັບສັນຍາເຊົ່າ ໃຫ້ລະບຸສາລະສໍາຄັນຂອງສັນຍາເຊົ່າລວມເຖິງຜູ້ເຊົ່າ, ຜູ້ໃຫ້ເຊົ່າ ແລະ ເຈົ້າຂອງກໍາມະສິດສົມບູນ ອາຍຸໄລຍະການເຊົ່າຕາມສັນຍາ ແລະ ອາຍຸໄລຍະການເຊົ່າຄົງເຫຼືອ ຜົນຕອບແທນການເຊົ່າ ແລະ ການປັບອັດຕາຄ່າເຊົ່ານໍາອີກດ້ວຍ.

- 10.4.10 ທາງເຂົ້າ-ອອກຕາມກົດໝາຍຂອງຊັບສິນ: ໃຫ້ລະບຸທາງເຂົ້າ-ອອກຂອງຊັບສິນ ໄລຍະທາງໂດຍປະມານ ແຕ່ລະໄລຍະສະເພາະທາງເຂົ້າ-ອອກ ໂດຍສະດວກຈົນເຖິງຖະໜົນຫົນທາງສາຍຫຼັກ ປະເພດທາງເຂົ້າ-ອອກເປັນທາງ ສາທາລະນະ ຫຼື ທາງສ່ວນບຸກຄົນ, ຖ້າຫາກເປັນທາງສ່ວນບຸກຄົນ ຊັບສິນໄດ້ຮັບຄວາມເຫັນດີ ຫຼື ບໍ່ ຈາກທີ່ດິນຕອນໃດ ແລະ ໃນລັກສະນະແບບໃດ.
- 10.4.11 ການກວດສອບເອກະສານສິດ: ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດ ແລະ ຜົນການກວດສອບເອກະສານສິດຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ການກວດສອບພາລະຜູກພັນ ທີ່ມີການຈົດທະບຽນໄວ້ ໂດຍໃຫ້ສະແດງລາຍລະອຽດໄວ້ໃນບົດລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງເຊັ່ນ: ການຈຳນອງຂາຍຝາກເປັນຕົ້ນ ໃນກໍລະນີທີ່ເຮັດການປະເມີນສັນຍາເຊົ່າ ຕ້ອງເຮັດການກວດສອບການເຊົ່າ ແລະ ໃຫ້ລາຍອຽດສັນຍາເຊົ່າ, ອັດຕາຄ່າເຊົ່າ, ອາຍຸການເຊົ່າ, ຊື່ຜູ້ເຊົ່າ ຫຼື ຂໍ້ຈຳກັດສິດທິຕ່າງໆ ທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ການເຊົ່າ ເຊັ່ນ: ການເຊົ່າຕໍ່, ການໂອນສິດທິການເຊົ່າ ພ້ອມທັງໃຫ້ຂໍ້ມູນ ແລະ ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບຂໍ້ມູນເຊົ່າ ທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າເປັນຕົ້ນ.
- 10.4.12 ການກວດສອບຢັ້ງຢືນທີ່ຕັ້ງຂອງຊັບສິນ, ໃຫ້ລະບຸວ່າສາມາດຢັ້ງຢືນຕໍາແໜ່ງທີ່ຕັ້ງທີ່ດິນ ຕາມເອກະສານສິດທິ ທີ່ປະກົດເຫັນ ຫຼື ການຊື້ຈຸດໄດ້ ຫຼື ບໍ່ ຖ້າມີຂໍ້ສົງໄສ ຫຼື ບໍ່ແນ່ໃຈ ຄວນລະບຸສິ່ງທີ່ກວດພົບເຫັນ ແລະ ຕ້ອງຢັ້ງຢືນພ້ອມວ່າ ອາຄານ, ສິ່ງປຸກສ້າງ ແລະ ສ່ວນປັບປຸງ ເທິງທີ່ດິນເປັນຕອນທີ່ປະເມີນ ຫຼື ບໍ່ຢ່າງໃດ.
- 10.4.13 ຂໍ້ກຳນົດຂອງກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດ ແລະ ຜົນການກວດສອບຂໍ້ກຳນົດ ຂອງກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນດັ່ງນີ້:
- 1) ຂໍ້ກຳນົດການນຳໃຊ້ທີ່ດິນໃນຜັງເມືອງ ສະບັບປັດຈຸບັນໃນພື້ນທີ່ທີ່ຊັບສິນຕັ້ງຢູ່.
 - 2) ຂໍ້ກຳນົດ ຫຼື ກົດໝາຍຄວບຄຸມອາຄານ.
 - 3) ຂໍ້ກຳນົດ ຫຼື ກົດໝາຍຄວບຄຸມສິ່ງແວດລ້ອມ.
 - 4) ການກວດສອບການເວນຄືນຈາກໜ່ວຍງານລັດທີ່ກ່ຽວຂ້ອງເຊັ່ນ: ກົມຂົວທາງ, ກົມເຄຫາຜັງເມືອງ ກະຊວງໂຍທາທິການ ແລະ ຂົນສົ່ງ, ເປັນຕົ້ນ, ໂດຍໃຫ້ລະບຸເຖິງຂັ້ນຕອນຄວາມຄືບໜ້າຂອງໂຄງການທີ່ອາດຈະມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.
 - 5) ການຖືກຖອນສິດທິຕ່າງໆ.
 - 6) ຂໍ້ບັງຂັບຂອງໜ່ວຍງານລັດອື່ນໃດ ທີ່ອາດຈະມີຜົນຕໍ່ກັບການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນ.
- 10.4.14 ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ: ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນຳມາໃຊ້ອ້າງອີງປຽບທຽບກັບຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນເປັນຕົ້ນວ່າ: ປະເພດຊັບສິນ, ຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ຫຼື ພື້ນທີ່ລັກສະນະ ແລະ ຂໍ້ມູນສຳຄັນທີ່

ກ່ຽວຂ້ອງ ກັບຊັບສິນທີ່ນຳມາໃຊ້ເປັນຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ວັນທີ່ເກີດມີການຊື້-ຂາຍ ແລະ ແຫຼ່ງທີ່ມາຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ.

- 10.4.15 ວັນທີ່ປະເມີນ: ໂດຍທົ່ວໄປໃຫ້ໝາຍເຖິງ ວັນທີ່ສຳຫຼວດຊັບສິນ ຖ້າຫາກວັນທີ່ນຳສົ່ງລາຍງານການປະເມີນກັບວັນທີ່ປະເມີນມີໄລຍະເວລາຫ່າງກັນ ຜູ້ປະເມີນຄວນລະບຸເງື່ອນໄຂເພີ່ມເຕີມ ວ່າບໍ່ມີການປ່ຽນ ແປງໃນຕະຫຼາດ ແລະ ໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນຢ່າງມີເນື້ອໃນສຳຄັນທີ່ຈະສົ່ງຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.
 - 10.4.16 ວິທີການປະເມີນ ໃຫ້ເວົ້າເຖິງວິທີການປະເມີນທີ່ເລືອກໃຊ້ພ້ອມເຫດຜົນ.
 - 10.4.17 ການວິເຄາະ ແລະ ສະຫຼຸບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ: ໃຫ້ອະທິບາຍເຖິງການວິເຄາະ ແລະ ການກຳນົດມູນຄ່າ ຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງ ລວມທັງສະຫຼຸບຄວາມເຫັນຂອງຜູ້ປະເມີນ ແລະ ລະບຸມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
 - 10.4.18 ການມີສ່ວນໄດ້ສ່ວນເສຍໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນ: ໃຫ້ລະບຸຕາມຂໍ້ມູນຢ່າງແທ້ຈິງ ວ່າຜູ້ປະເມີນມີສ່ວນໄດ້ ສ່ວນເສຍ ຫຼື ມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງບໍ່ວ່າໃນທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຫຼື ຜູ້ວ່າຈ້າງ ຫຼື ບໍ່.
 - 10.4.19 ການລົງລາຍເຊັນ: ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລົງລາຍເຊັນຮ່ວມ ທັງລະບຸເລກທີສະມາຊິກ ແລະ ສະມາຄົມວິຊາຊີບທີ່ຜູ້ປະເມີນສັງກັດ.
 - 10.4.20 ເອກະສານປະກອບການລາຍງານ: ສຳເນົາເອກະສານສິດ, ແຜນທີ່ສະແດງທີ່ຕັ້ງຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຂໍ້ມູນປຽບທຽບ ຜັງບໍລິເວນຊັບສິນ, ຜັງຕອນທີ່ດິນ, ຜັງອາຄານ, ໃບອະນຸຍາດປູກສ້າງ ແລະ ໃບອະນຸຍາດການໃຊ້ອາຄານ ຮູບພາບຖ່າຍສະແດງລາຍລະອຽດຊັບສິນທີ່ປະເມີນສັນຍາຊຳ ແລະ ເອກະ ສານອື່ນທີ່ຈຳເປັນອື່ນໆ.
- 10.5 ໃນກໍລະນີຊັບສິນ ທີ່ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການພັດທະນາ ນອກຈາກການນຳສະເໜີລາຍງານການປະເມີນຕາມຮູບແບບຂ້າງຕົ້ນແລ້ວ ຄວນລະບຸລາຍລະອຽດເພີ່ມເຕີມໃນເລື່ອງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:**
- 10.5.1 ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ຢູ່ລະຫວ່າງການພັດທະນາ ໂດຍຕ້ອງລະບຸວ່າໄດ້ຮັບໃບອະນຸຍາດຈັດສັນ ແລະ ໃບອະນຸຍາດປູກສ້າງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປູກສ້າງແລ້ວ ຫຼື ບໍ່ ແລະ ຢູ່ໃນຂັ້ນຕອນໃດ ເປັນການໄດ້ຮັບ ອະນຸຍາດໂດຍມີເງື່ອນໄຂ ຫຼື ບໍ່.
 - 10.5.2 ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບວຽກການພັດທະນາ ຫຼື ວຽກກໍ່ສ້າງສ່ວນທີ່ສຳເລັດແລ້ວໃນປັດຈຸບັນ ຕົ້ນທຶນກໍ່ສ້າງທີ່ໄດ້ໃຊ້ໄປແລ້ວຈົນເຖິງວັນທີ່ປະເມີນວຽກກໍ່ສ້າງ ທີ່ຍັງຕ້ອງດຳເນີນການໃຫ້ແລ້ວສຳເລັດຕາມໂຄງການ ກຳໜົດເວລາແລ້ວສົມບູນຕາມເວລາ ເງື່ອນໄຂທີ່ຖືກກຳໜົດ ໃຫ້ມີສ່ວນແບ່ງເປັນພື້ນທີ່ສາທາ

ລະນຸປະໂຫຍດເງື່ອນໄຂ ອື່ນທີ່ມີຄວາມໝາຍສໍາຄັນ ເຊິ່ງອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ການພັດທະນາຕາມ ໂຄງການ.

10.5.3 ພາລະຜູກພັນທີ່ກ່ຽວກັບການຂາຍ ຫຼື ການໃຫ້ເຊົ່າສໍາລັບຊັບສິນ ທີ່ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການພັດທະນາ ເຊິ່ງ ມີປະກົດໃນວັນທີ່ປະເມີນ.

10.5.4 ການໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນປະກອບມີ:

- 1) ປະມານຕົ້ນທຶນການກໍ່ສ້າງ ຫຼື ຕົ້ນທຶນການພັດທະນາ ແລະ ປະມານການຕົ້ນທຶນທີ່ຕ້ອງໃຊ້ ເພື່ອໃຫ້ ໂຄງການແລ້ວສໍາເລັດ (ກໍລະນີສ້າງສໍາເລັດແລ້ວບາງສ່ວນ).
- 2) ປະມານການມູນຄ່າຕາມສະພາບປັດຈຸບັນໃນວັນທີ່ປະເມີນ.
- 3) ປະມານການມູນຄ່າຊັບສິນ ເມື່ອກໍ່ສ້າງແລ້ວສົມບູນຕາມໂຄງການ ຕາມສະພາບຕະຫຼາດໃນວັນທີ່ ປະ ເມີນ ໂດຍມີເງື່ອນໄຂວ່າການພັດທະນາເປັນໄປຕາມແບບລາຍລະອຽດທີ່ລະບຸ.

10.6 ການນໍາສະເໜີບົດລາຍງານການປະເມີນທີ່ບໍ່ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານ ສາມາດເຮັດໄດ້ໃນກໍລະນີທີ່ເປັນ ການ ກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງຈະຕ້ອງດໍາເນີນການຕາມມາດຕະຖານທີ່ກ່ຽວກັບການ ກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 11:

ການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ (Update Valuation) ໝາຍເຖິງ: ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ຜູ້ປະເມີນຜູ້ນັ້ນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນນັ້ນ ໄດ້ດໍາເນີນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນເຕັມຮູບແບບມາກ່ອນແລ້ວ ແລະ ລູກຄ້າມີຄວາມປະສົງຈະໃຫ້ດໍາເນີນການປະເມີນຊໍ້າໃນຊ່ວງໄລຍະເວລາທີ່ກຳໜົດ ເຊິ່ງອາດຈະເປັນທຸກໄຕມາດ ຫຼື ທຸກປີ ພາຍໃນໄລຍະເວລາບໍ່ເກີນສາມປີ ໃນການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 11.1 ຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານການປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ: ເປັນການກວດສອບການປະເມີນ ບໍ່ແມ່ນເປັນການປະເມີນເຕັມຮູບແບບຕາມມາດຕະຖານການປະເມີນ (Full Valuation Report).
- 11.2 ການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕ້ອງດໍາເນີນການໂດຍຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນເດີມ ເຊິ່ງເປັນຜູ້ເຮັດການປະເມີນເຕັມຮູບແບບຄັ້ງລ່າສຸດທີ່ຜ່ານມາ ຈະກະທໍາໂດຍຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນອື່ນບໍ່ໄດ້.
- 11.3 ຜູ້ປະເມີນດໍາເນີນການກວດສອບຂໍ້ມູນ ແລະ ຂໍ້ແທ້ຈິງກ່ຽວກັບຊັບສິນດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ທັງຈາກໜັງສື ຍືນຍັນທີ່ໄດ້ຮັບຈາກເຈົ້າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຫຼື ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເດີມ ແລະ ຈາກການສໍາຫຼວດຊັບສິນໃນ ບໍລິເວນທີ່ຕັ້ງ ຖ້າຫາກມີຂໍ້ທີ່ສົງໄສ ຫຼື ກໍລະນີມີການປ່ຽນແປງໃນຊັບສິນຢ່າງມີຄວາມໝາຍສໍາຄັນ.
- 11.4 ຜູ້ປະເມີນສາມາດເຮັດການກວດສອບການປະເມີນຕິດຕໍ່ກັນໄດ້ພາຍໃນໄລຍະເວລາບໍ່ເກີນສາມປີ ເທົ່ານັ້ນ ຫຼັງຈາກນັ້ນຈະຕ້ອງຖືວ່າເປັນການປະເມີນໃໝ່ ເນື່ອງຈາກການປ່ຽນແປງພາວະຕະຫຼາດ ຕະຫຼອດປັດໄຈຕ່າງໆ ທີ່ ເກີດຂຶ້ນ ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຊັບສິນຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນ.
- 11.5 ລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ປະກອບດ້ວຍສາລະສໍາຄັນສອງສ່ວນຄື: ສ່ວນທີ່ເປັນໜັງສືນໍາສິ່ງ ບົດບັນຍາຍລາຍລະອຽດໂດຍຫຍໍ້ຂອງວຽກງານການກວດສອບ ກັບສ່ວນທີ່ເປັນລາຍງານສະຫຼຸບຕົວເລກຜົນການປະເມີນຢ່າງໜ້ອຍທີ່ສຸດ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງໄດ້ລະບຸເຖິງຫົວຂໍ້ດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:
 - 11.5.1 ວັນທີ່ກວດສອບການປະເມີນ ແລະ ງວດ (ໄຕມາດ) ທີ່ເຮັດການກວດສອບການປະເມີນ.
 - 11.5.2 ຄວາມໝາຍຄໍາທີ່ຢັ້ງຢືນຄໍາສັ່ງວຽກງານຈາກເຈົ້າຂອງຊັບສິນ ຫຼື ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ.
 - 11.5.3 ຄວາມໝາຍຄໍາທີ່ຢັ້ງຢືນວ່າ: ຜູ້ກວດສອບເປັນຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນເດີມ(ເກົ່າ) ເຊິ່ງເປັນຜູ້ເຮັດການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນສິນນີ້ ຫຼື ກຸ່ມນີ້ເຕັມຮູບແບບຄັ້ງລ່າສຸດທີ່ຜ່ານມາ.
 - 11.5.4 ຄວາມໝາຍຄໍາທີ່ຢັ້ງຢືນວ່າ: ຜູ້ກວດສອບບໍ່ໄດ້ເຮັດການປະເມີນສໍາຫຼວດຊັບສິນ ໂດຍໄດ້ຮັບຄໍາຮັບຮອງເປັນໜັງສືຈາກເຈົ້າຂອງຊັບສິນ ຫຼື ລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການວ່າ ບໍ່ມີການປ່ຽນແປງທາງກາຍະພາບ ຫຼື ລັກສະນະອື່ນໃດ ທີ່ມີຄວາມສໍາຄັນຕໍ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນນອກເໜືອໄປຈາກລາຍລະອຽດອື່ນໆທີ່ລະບຸ.

- 11.5.5 ຖ້າຫາກຜູ້ກວດສອບເຫັນຄວາມຈຳເປັນທີ່ຈະຕ້ອງກວດ ຫຼື ສຳຫຼວດຊັບສິນ ແລະ ໄດ້ດຳເນີນການ ເຊັ່ນວ່າ: ຜູ້ກວດສອບຈະຕ້ອງລາຍງານພ້ອມວ່າ: ໄດ້ມີການປ່ຽນແປງໃນຊັບສິນທີ່ສຳຄັນ ຫຼື ບໍ່ ແນວໃດ.
- 11.5.6 ຖ້າຫາກຜູ້ກວດສອບມີຄວາມເຫັນວ່າ: ໄດ້ມີການປ່ຽນແປງໃນພາວະຕະຫຼາດຊັບສິນ ຫຼື ບັດໄຈອື່ນໃດ ເກີດຂຶ້ນໃນໄລຍະເວລາລະຫວ່າງການກວດສອບຄັ້ງນີ້ ກັບການປະເມີນຊັບສິນ ຫຼື ການກວດສອບຄັ້ງທີ່ ແລ້ວ ຜູ້ກວດສອບຈະຕ້ອງລາຍງານເຫດການດັ່ງກ່າວ ແລະ ຜົນກະທົບທີ່ອາດຈະເກີດຂຶ້ນໃຫ້ຮູ້ນຳອີກ ດ້ວຍ.
- 11.5.7 ການບັນຍາຍໂດຍຫຍໍ້ ກ່ຽວກັບປະເພດ ແລະ ລັກສະນະຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
- 11.5.8 ລາຍງານຜົນການກວດສອບເປັນຕົວເລກ ແລະ ຕົວໜັງສື ແລະ ລະບຸມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ໃນການປະ ເມີນເຕັມຮູບແບບ ຄັ້ງລ້າສຸດທີ່ຜ່ານມາ ພ້ອມທັງເຫດຜົນຂອງການປ່ຽນແປງໃນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ ປະເມີນ.
- 11.5.9 ການບັນຍາຍອື່ນໆ ເທົ່າທີ່ຜູ້ກວດສອບເຫັນວ່າມີຄວາມຈຳເປັນ.
- 11.5.10 ລາຍງານສະຫຼຸບຜົນການປະເມີນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 12

ການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຖືເປັນຫຼັກຖານທີ່ສຳຄັນຂອງຜູ້ປະເມີນ ແລະ ຜູ້ສຳຫຼວດ ໃນ ການ ຍັ້ງຍືນການປະຕິບັດວຽກປະເມີນຕາມມາດຕະຖານທີ່ໄດ້ກຳໜົດໄວ້ ເຊິ່ງເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ອາດຈະນຳ ມາໃຊ້ໃນການຊີ້ແຈ້ງເມື່ອມີຂໍ້ໂຕ້ແຍ້ງ ຫຼື ອ້າງວ່າເກີດຄວາມເສຍຫາຍຈາກການປະເມີນໃນພາຍຫຼັງ, ການຮັກສາ ເອກະສານດັ່ງກ່າວຈຶ່ງເປັນສິ່ງຈຳເປັນ ແລະ ສຳຄັນ ໃນການເກັບຮັກສາເອກະສານດັ່ງກ່າວ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມ ແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- 12.1 ເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນທີ່ຈະຕ້ອງຈັດເກັບດັ່ງລຸ່ມນີ້:
 - 12.1.1 ໜັງສືຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງງານ.
 - 12.1.2 ຂໍ້ມູນທີ່ໄດ້ຮັບຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ.
 - 12.1.3 ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຊັບສິນ.
 - 12.1.4 ຂໍ້ມູນຈາກການສຳຫຼວດຊັບສິນ ແລະ ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ.
 - 12.1.5 ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບການຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.
 - 12.1.6 ຂໍ້ມູນທີ່ກວດສອບຈາກໜ່ວຍງານລັດ.
 - 12.1.7 ຂໍ້ມູນການວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າ.
 - 12.1.8 ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບສົມມຸດຕິຖານ ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດຕ່າງໆ.

- 12.1.9 ເອກະສານປະກອບການຄິດໄລ່.
- 12.1.10 ເອກະສານປະກອບການພິຈາລະນາ ອະນຸມັດມູນຄ່າພາຍໃນອົງກອນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນ ທີ່ຜູ້ປະເມີນສັງກັດ.
- 12.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ຂອງບົດລາຍງານນັ້ນໄວ້ ຢ່າງຄົບຖ້ວນປອດໄພ ແລະ ງ່າຍໃຫ້ແກ່ການນຳກັບມາໃຊ້ພາຍຫຼັງ.
- 12.3 ເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຈະຕ້ອງເປັນການບັນທຶກທີ່ຈະແຈ້ງ, ອ່ານງ່າຍ, ຄົບຖ້ວນ ຖືກຕ້ອງຄືກັບຄວາມເປັນຈິງ ແລະ ມີການລົງບັນທຶກວັນທີ ພ້ອມກັບການລົງຊື່ຜູ້ເກັບກຳ ໂດຍສະເພາະຜູ້ສຳຫຼວດ, ຜູ້ປະເມີນ, ຜູ້ກວດສອບ ແລະ ຜູ້ພິຈາລະນາອະນຸມັດມູນຄ່າ.
- 12.4 ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງດູແລຮັກສາ ເພື່ອໃຫ້ມີການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າໃນ ສະຖານທີ່ປອດໄພຕາມສົມຄວນ ຫລື ເອເລັກໂຕຣນິກ ເປັນເວລາ 5 ປີ ເຖິງ 10 ປີ ຕາມລະບຽບ ທີ່ສຄຄຊ ໄດ້ກຳໜົດອອກ.

ມາດຕະຖານ ພາກທີ 13:

ການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ

ເພື່ອໃຫ້ເກີດການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດ ໃຫ້ເປັນບັນທຶກຖານດຽວກັນສຳຫຼັບຜູ້ປະເມີນ ຈຶ່ງໄດ້ມີການກຳໜົດມາດຕະຖານ ການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ເຊິ່ງຈະຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານການປະເມີນ ແລະ ອ້າງອີງໃນການໃຊ້ຄິດໄລ່ຫາມູນຄ່າ ມາດຕະຖານ ນີ້ໄດ້ຈຳແນກອອກເປັນສອງສ່ວນຄື: ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ໂດຍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

13.1 ທີ່ດິນ

13.1.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງອີງຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ຈາກເອກະສານສິດທິຂອງທີ່ດິນສະເໝີ ໃນກໍລະນີທີ່ເກີດຄວາມແຕກຕ່າງຂອງຂໍ້ມູນໃນເອກະສານຕົ້ນສະບັບ ຂອງສຳນັກງານທີ່ດິນກັບສຳເນົາເອກະສານສະບັບເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຈາກການກວດສອບລະຫວ່າງຂໍ້ມູນໃນເອກະສານສິດທິ ກັບຂໍ້ມູນຈາກການປະມານການຫຼື ໃກ້ຄຽງ ເກີດຂຶ້ນແຍ່ງຢ່າງມີເນື້ອໃນສຳຄັນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຄວາມສຳຄັນເປັນອັນດັບທຳອິດກັບຂໍ້ມູນໃນເອກະສານສິດທິ ສະບັບທ້ອງຖານທີ່ດິນເໝືອນກວ່າຂໍ້ມູນຈາກແຫຼ່ງຂໍ້ມູນອື່ນ ໂດຍສະເພາະພາຍຫຼັງຈາກທີ່ໄດ້ມີການກວດສອບເອກະສານສິດທິກັບທ້ອງຖານທີ່ດິນແລ້ວ ພ້ອມກັບຕ້ອງລາຍງານສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ ໃນຊ່ວງທີ່ບັນຍາຍຂໍ້ມູນຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

13.1.2 ຖ້າທີ່ດິນມີຂະໜາດໃຫຍ່ ຫຼື ມີຮູບຮ່າງທີ່ຍາກຕໍ່ການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບ ຫຼື ມີເຫດຜົນທີ່ ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າອາດຈະມີເນື້ອທີ່ ຫຼື ຮູບຮ່າງທີ່ຄາດເຄື່ອນເຊັ່ນ: ທີ່ດິນຕິດຊົນລະປະທານ, ທີ່ດິນຕິດສາທາລະນະ ເຊິ່ງສະແດງຂອບເຂດທີ່ດິນຕາມເອກະສານສິດທິບໍ່ເປັນແນວເສັ້ນຊື່ ເປັນຕົ້ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງເປັນພິເສດ ແລະ ອາດຈະສະເໜີຕໍ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ເພື່ອຂໍໃຫ້ມີ

ການກວດສອບວັດແທກ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບໄລຍະຂະໜາດ ແລະ ຮູບຮ່າງ ທີ່ແນ່ນອນ ກ່ອນ ເຮັດການປະເມີນ ຖ້າຫາກບໍ່ມີການກວດສອບວັດແທກ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລາຍງານ ສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ ຢ່າງຈະແຈ້ງໃນສ່ວນທີ່ບັນຍາຍມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

13.1.3 ເອກະສານສິດທິທີ່ດິນບາງປະເພດ ເຊັ່ນ: ໃບນໍາໃຊ້ດິນລັດ ຫຼື ຫຼັກຖານການຄອບຄອງທີ່ດິນອື່ນໆ ທີ່ມີ ສະຖານະທາງກົດໝາຍຕໍ່າກ່ວາເປັນຕົ້ນ ອາດຈະບໍ່ສາມາດຢືນຢັນທີ່ຕັ້ງ ຂະໜາດ ແລະ ຮູບຮ່າງ ທີ່ ແນ່ນອນຂອງດິນໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເຖິງຄວາມບໍ່ແນ່ນອນນັ້ນລົງໃນລາຍງານການປະເມີນໃນສ່ວນ ທີ່ບັນຍາຍ ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ: ເອກະສານສິດທິດັ່ງກ່າວອາດຈະມີຕໍາແໜ່ງທີ່ ດິນ, ຮູບຮ່າງ ແລະ ເນື້ອທີ່ຄາດເຄື່ອນ ໄປຈາກຄວາມເປັນຈິງໄດ້ຫຼາຍປານໃດ.

13.2 ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

ຂອບເຂດການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ພາຍໃນມາດຕະຖານນີ້ ສ່ວນຫລາຍຈະໝາຍເຖິງ ອາຄານທີ່ມີການອອກແບບສໍາລັບບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນ ທີ່ຕ້ອງການເຂົ້າໄປໃຊ້ປະ ໂຫຍດ ຫຼື ພັກອາໄສ ໃນ ອາຄານນັ້ນ ຖ້າຫາກເປັນອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງປະເພດພິເສດ ທີ່ນອກເໜືອຈາກນີ້ ການໃຊ້ຂໍ້ມູນຂອງຂະໜາດຈະຂຶ້ນ ຢູ່ກັບການກຳໜົດໜ່ວຍມາດຕາວັດແທກສະເພາະຕາມທີ່ນິຍົມເອີ້ນໂດຍທົ່ວໄປສໍາລັບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ປະເພດນັ້ນໆ ຄວາມໝາຍຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ໃນມາດຕະຖານນີ້ ສ່ວນຫລາຍຈະເປັນອາຄານ ຕາມຄວາມໝາຍທີ່ນິຕິກຳໄວ້ໃນກົດໝາຍຄວບຄຸມອາຄານ.

13.2.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຂົ້າໃຈຄວາມສອດຄ່ອງຄວາມສໍາພັນກັນຂອງປະເພດຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຫຼັກ ການການປະເມີນ ເຊິ່ງຈະຊ່ວຍໃຫ້ສາມາດເລືອກໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງໄດ້ ຢ່າງ ເໝາະສົມ ຕາມວິທີການປະເມີນ.

13.2.2 ໃນຊັບສິນປະເພດທີ່ຕ້ອງໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານ ເພື່ອຄິດໄລ່ຫາຕົ້ນທຶນທົດແທນປັດຈຸບັນ ຜູ້ ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຂະໜາດຂອງອາຄານຕາມທີ່ສະຖາປະນິກ ຫຼື ວິສະວະກອນ ເປັນຜູ້ຄິດໄລ່ ຫຼື ຮັບຮອງ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນຈຳເປັນຕ້ອງຄິດໄລ່ ຫາຂະໜາດຂອງອາຄານນັ້ນເອງ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຮັດລາຍການ ຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ນັ້ນໄວ້ ໂດຍອ້າງອີງຕາມແບບແຜນຜັງອາຄານທາງວິສະວະກຳ ແລະ ສະຖາປັດຕະຍະກຳ ແລະ ຕ້ອງເກັບຮັກສາເອກະສານທີ່ຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ນັ້ນໄວ້ ໃນຖານະເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງເຈ້ຍຄິດໄລ່ພ້ອມ ດ້ວຍ.

13.2.3 ໃນຊັບສິນປະເພດທີ່ຈະຕ້ອງໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານພື້ນທີ່ບາງສ່ວນ ຫຼື ທັງໝົດຂອງອາຄານ ເພື່ອການຂາຍ ຫຼື ເຊົ່າ ເຊິ່ງອາດຈະມີເອກະສານສິດທິກຳກັບຢູ່ ຫຼື ບໍ່ ກໍ່ໄດ້ ຖ້າຫາກມີເອກະສານສິດທິ ກຳກັບກໍ່ໃຫ້ໃຊ້ຕາມເນື້ອທີ່ ທີ່ເອກະສານສິດທິນັ້ນລະບຸ ຖ້າຫາກບໍ່ມີໃຫ້ຜູ້ປະເມີນອ້າງອີງຈາກຂໍ້ມູນທີ່ ໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນຈາກລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການນັ້ນໆ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນສັງເກດເຫັນວ່າ ມີຄວາມແຕກຕ່າງ ຢ່າງມີໃນສໍາຄັນລະຫວ່າງພື້ນທີ່ຈິງກັບພື້ນທີ່ ທີ່ລະບຸໃນເອກະສານສິດທິ ຫຼື

ໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນຈາກລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການນັ້ນໆ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນສັງເກດເຫັນວ່າ ມີຄວາມແຕກຕ່າງ ຢ່າງມີໃນສໍາຄັນລະຫວ່າງພື້ນທີ່ຈິງກັບພື້ນທີ່ ທີ່ລະບຸໃນເອກະສານສົດທິ ຫຼື ໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນຈາກລູກ ຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະສະເໜີໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເຮັດການກວດສອບ ແລະ ຢັ້ງຢືນ ໃຫ້ຈະແຈ້ງ ຖ້າຫາກບໍ່ມີການກວດສອບ ແລະ ຢັ້ງຢືນ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງລາຍງານສົມມຸດຕິຖານ ທີ່ໃຊ້ ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານຢ່າງຈະແຈ້ງໃນລາຍງານການປະເມີນ.

13.2.4 ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງ ກ່າວຂ້າງຕົ້ນອາດຈະນໍາໄປສູ່ການວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າທີ່ຜິດພາດໄດ້.

13.2.5 ຖ້າຫາກການຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ຂອງອາຄານຂອງຜູ້ປະເມີນນັ້ນ ໄດ້ມາຈາກການວັດແທກຂະໜາດໃນ ລະຫວ່າງ ການສໍາຫຼວດຊັບສິນ ໂດຍບໍ່ໄດ້ຮັບແບບແຜນຜັງອາຄານລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ໃຫ້ຜູ້ປະເມີນ ໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດອາຄານ ນັ້ນໃນການບໍ່ປະເມີນໄດ້ ແຕ່ຈະຕ້ອງລະບຸເຖິງທີ່ມາຂອງຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະ ໜາດອາຄານທີ່ໃຊ້ໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ.

ປະທານຊົມລົມ

ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແຫ່ງ ສປປ ລາວ



ສົມສິ ແສນຄຳ