



ນຳສະເໜີໂດຍ: ປອ ປະສິດທິຜົນ ພອນວັນທາ
(ມາຈາກ ບໍລິສັດ ເຄເຄລາວ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ ໜ້າທີ ຮອງຜູ້ອຳນວຍການ)
ໂທລບະສັບ: 020 55586514

ປະຫວັດຄວາມເປັນມາຂອງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

- ຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສ້າງຕັ້ງຂຶ້ນຈາກ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ໃນບົດບັນທຶກເລກທີ 06/ສຄຄຊ ລົງວັນທີ 21/01/2021 ແລະ ບົດບັນທຶກກອງປະຊຸມເລກທີ 22/ສຄຄຊ ລົງວັນທີ 04/08/2021, ແລະ ຂໍ້ຕົກວ່າດ້ວຍການແຕ່ງຕັ້ງຄະນະທີ່ປຶກສາ ແລະ ຄະນະສ້າງຕັ້ງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເລກທີ 46/ສຄຄຊ ລົງວັນທີ 06/08/2021 ເຊິ່ງມີຄະນະທີ່ປຶກສາ 05 ທ່ານ ຈາກສຄຄຊ ແລະ ແຕ່ງຕັ້ງຄະນະສ້າງຕັ້ງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຊຸດທີ 1 ມີຄະນະ 03 ທ່ານ ປະທານ 01 ທ່ານ ແລະ ຮອງປະທານ 02 ທ່ານ ພ້ອມກັບຜູ້ຕາງໜ້າ 06 ບໍລິສັດ ເປັນຄະນະ.

ປະຫວັດຄວາມເປັນມາຂອງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ (ຕໍ່)

- ຂໍ້ຕົກລົງວ່າດ້ວຍການແຕ່ງຕັ້ງຄະນະບໍລິຫານງານຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຊຸດທີ II ສະບັບເລກທີ 047/ສຄຄຊ ລົງວັນທີ 08/10/2024; ມີຄະນະ 3 ທ່ານ ປະທານ 1 ທ່ານ ແລະ ຮອງປະທານ 2 ທ່ານ ພ້ອມກັບ ຜູ້ຕາງໜ້າທັງໝົດ 6 ບໍລິສັດ ເປັນຄະນະ.

- ປັດຈຸບັນ ຊົມລົມໄດ້ປະກາດນຳໃຊ້ກົດລະບຽບ, ມາດຕະຖານ ແລະ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ຂອງນັກປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕາມສິດໜ້າທີ່ ແລະ ພາລະບົດບາດຂອງຊົມລົມ ໜ້າທີ່ຮັບຜິດຊອບ ແລະ ກົດລະບຽບຂອງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ໃນການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດ.

ວິໄສທັດ



ຢຶດໝັ້ນຫຼັກການ-ມີຄວາມໂປ່ງໃສ

ໃສ່ໃຈຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ

ພາລະກິດ

ເຕົ້າໂຮມຄວາມສາມັກຄີ, ພັດທະນາຊຸມລົມໃຫ້
ເປັນມືອາຊີບ ແລະ ທຽບເທົ່າກັບສາກົນເທື່ອລະກ້າວ

ສົ່ງເສີມຈັນຍາບັນ ວິຊາຊີບນັກປະເມີນ ສ້າງເປັນ
ກຳລັງແຮງ ໃຫ້ສັງຄົມ ມີຄວາມເຊື່ອໝັ້ນ.

ຄໍາຂວັນ

ຄຸນນະທຳ ຄຽງຄູ່ຈັນຍາບັນ

Website : <http://laosvc.com>

Email: laosvaluationclub@gmail.com

Page Facebook: ຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ Laosvc-LAOS Valuation Club

ໂຄງຮ່າງການຈັດຕັ້ງ ສະໄໝ ທີ່ II



ທ່ານ ສົມສີ ແສນຄຳ
ປະທານ



ທ່ານ ປອ ປະສິດທິຜົນ ພອນວັນທາ
ຮອງປະທານ



ທ່ານ ຫຸມພັນ ໄຊຍະລາດພົວພັນ
ພາຍໃນ-ຕ່າງປະເທດ



ທ່ານ ເທວິນ ຫຼັກຄຳ
ຮອງປະທານ



ບໍລິສັດ ເອເຊຍໂລຕັດ



ບໍລິສັດ ເຄເຄລາວ



ບໍລິສັດ ລິດ



ບໍລິສັດ ລາວປະເມີນ



ບໍລິສັດຈີເອັສ

ບໍລິສັດລາວສາກົນ

ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ
ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ

ຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກ

ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ

ເລກທີ 0064 ສຄຄຊ
ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ , ວັນທີ 19 ຕຸລາ 2019

ແຈ້ງການ

ເຖິງ: ບຸກຄົນ, ນິຕິບຸກຄົນ ແລະ ການຈັດຕັ້ງ ໃນຂອບເຂດທົ່ວປະເທດ.

ເລື່ອງ: ແຈ້ງການກ່ຽວກັບການຮັບຮອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃນຂົງເຂດວຽກງານຫຼັກຊັບ.

- ອີງຕາມຂໍ້ຕົກລົງວ່າດ້ວຍ ການຈັດຕັ້ງ ແລະ ການເຄື່ອງໄຫວຂອງ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຊັບ ສະບັບເລກທີ 013/ຄຄຊ, ລົງວັນທີ 17 ທັນວາ 2023;
- ອີງຕາມລະບຽບວ່າດ້ວຍ ການຮັບຮອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສະບັບເລກທີ 003/ຄຄຊ. ລົງວັນທີ 08 ທັນວາ 2015.

ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ຂໍຖືເປັນກຽດແຈ້ງມາຍັງ ບຸກຄົນ, ນິຕິບຸກຄົນ ແລະ ການຈັດຕັ້ງ ໃນຂອບເຂດທົ່ວປະເທດ ຊາບທົ່ວເຖິງກັນວ່າ ມາຮອດປັດຈຸບັນ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ໄດ້ອອກໃບຮັບຮອງໃຫ້ 09 ບໍລິສັດ ທີ່ສາມາດເຄື່ອນໄຫວໃຫ້ບໍລິການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ໃນຂົງເຂດວຽກງານຫຼັກຊັບ ຢ່າງຖືກຕ້ອງຕາມກົດຫມາຍ ແລະ ລະບຽບການທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ດັ່ງມີລາຍຊື່ ລຸ່ມນີ້:

1. ບໍລິສັດ ຊິມ ພອບເພີຕີ້ ຄອນເຊັ່ນ ຈຳກັດ (Slms Property Consultants Co., LTD)
2. ບໍລິສັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແກຣນທ໌ ເຊີແມນ (ລາວ) ຈຳກັດ (Grant Sherman Appraisal (Lao) Co.,LTD)
3. ບໍລິສັດ ລາວປະເມີນຊັບສິນ ຈຳກັດ (Lao Assets Appraisal Co.,LTD)
4. ບໍລິສັດ ລາວ ສາກົນ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (Lao International Asset Appraisal Co.,LTD)
5. ບໍລິສັດ ເອເຊຍ ໂລຕັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (Asla Lotus Valuatlon Co., LTD)
6. ບໍລິສັດ ລາວ ເຈິງຊິນ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (Lao Zhengxin Asset Appraisal Co., LTD)
7. ບໍລິສັດ ລາວວາລູ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດຜູ້ດຽວ (Lao Value Property Valuation Sole Co., LTD)

8. ບໍລິສັດ ອິກແອບໄຣໄຊ ຈຳກັດ (Rich Appraisal Co., LTD)

9. ບໍລິສັດ ເຄດລາວ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (KK Lao Appraisal Co., LTD)

ແຈ້ງການສະບັບນີ້ ນຳໃຊ້ປຽນແທນ ແຈ້ງການກ່ຽວກັບການຮັບຮອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃນຂົງເຂດວຽກ

ງານຫຼັກຊັບ ສະບັບເລກທີ 0041/ສຄຄຊ, ລົງວັນທີ 19 ທັນວາ 2019.

ຖ້າຫາກວ່າໃນຕໍ່ໜ້າ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ມີການອອກໃບຮັບຮອງໃຫ້ບໍລິສັດອື່ນ ເຊິ່ງ ມາເລື່ອນໄຫວປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ໃນຂົງເຂດວຽກງານຫຼັກຊັບ ແມ່ນຈະໄດ້ອອກແຈ້ງການມີມາເປັນແຕ່ລະກໍລະນີ.

ດັ່ງນັ້ນ, ຈຶ່ງໄດ້ແຈ້ງມາຍັງບຸກຄົນ ແລະ ການຈັດຕັ້ງທັງໝົດຕາມເນື້ອໃນຂ້າງເທິງໃຫ້ໄດ້ຮັບຮູ້.

ອົວຫນ້າສຳນັກ ງານ



ສາຍສະໝອນ ຈັນທະຈັກ

ເຄເຄລາວ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ
ພາຍໃນ+ຕ່າງປະເທດ



ເອເຊຍໂລຕັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ
ພາຍໃນ+ຕ່າງປະເທດ



ລິດ ແອບໄພຣໂຊ ຈຳກັດ
(ພາຍໃນ+ຕ່າງປະເທດ)



ລາວວາລູ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດຜູ້ດຽວ
ພາຍໃນປະເທດ



ລາວສາກິນ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ
(ຕ່າງປະເທດລົງທຶນ100%)



ລາວປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ
ພາຍໃນ+ຕ່າງປະເທດ



ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈີເອັສ (ລາວ) ຈຳກັດ
(ຕ່າງປະເທດລົງທຶນ100%)

ບຸກຄະລາກອນຊົມລົມ

ລຳດັບ	ຈຳນວນພະນັກງານ	ເອເຊຍ	ເຄເຄ	ລິດ	ລາວວາລູ	ລາວປະເມີນ	ຈີເອັສ	ລາວສາກົນ	ລວມ
1	ພະນັກງານທັງໝົດ	21	13	11	13	13	11	4	86
2	ຍິງ	4	2	2	1	4	3	0	16
3	ສະເພາະພະນັກງານປະເມີນ	12	6	7	7	8	3	3	46
4	ຍິງ	0	0	0	0	0	1	0	1

- ນັກປະເມີນສ່ວນຫລາຍ ຈົບຈາກວິທະຍາໄລ ເຕັກນິກສະພະວິຊາ, ຈຳນວນໜຶ່ງ ກໍ່ເປັນນັກປະເມີນຕ່າງປະເທດ ເຊັ່ນ: ນັກປະເມີນຈາກຣາດສະອານາຈັກໄທ, ນັກປະເມີນຈາກ ສສ ຫວຽດນາມ ແລະ ນັກປະເມີນຈາກ ສປ ຈີນ.
- ນັກປະເມີນ ຫລາຍທ່ານ ກໍ່ເຂົ້າຮ່ວມຝຶກອົບຮົມ ຈາກພາຍໃນ ແລະ ຕ່າງປະເທດ ເປັນຕົ້ນ.

ວິທີການປະເມີນ

1

ວິທີການປຽບທຽບຕະຫຼາດ (Market Approach)

2

ວິທີວິເຄາະມູນຄ່າຈາກຕົ້ນທຶນ (Cost Approach)

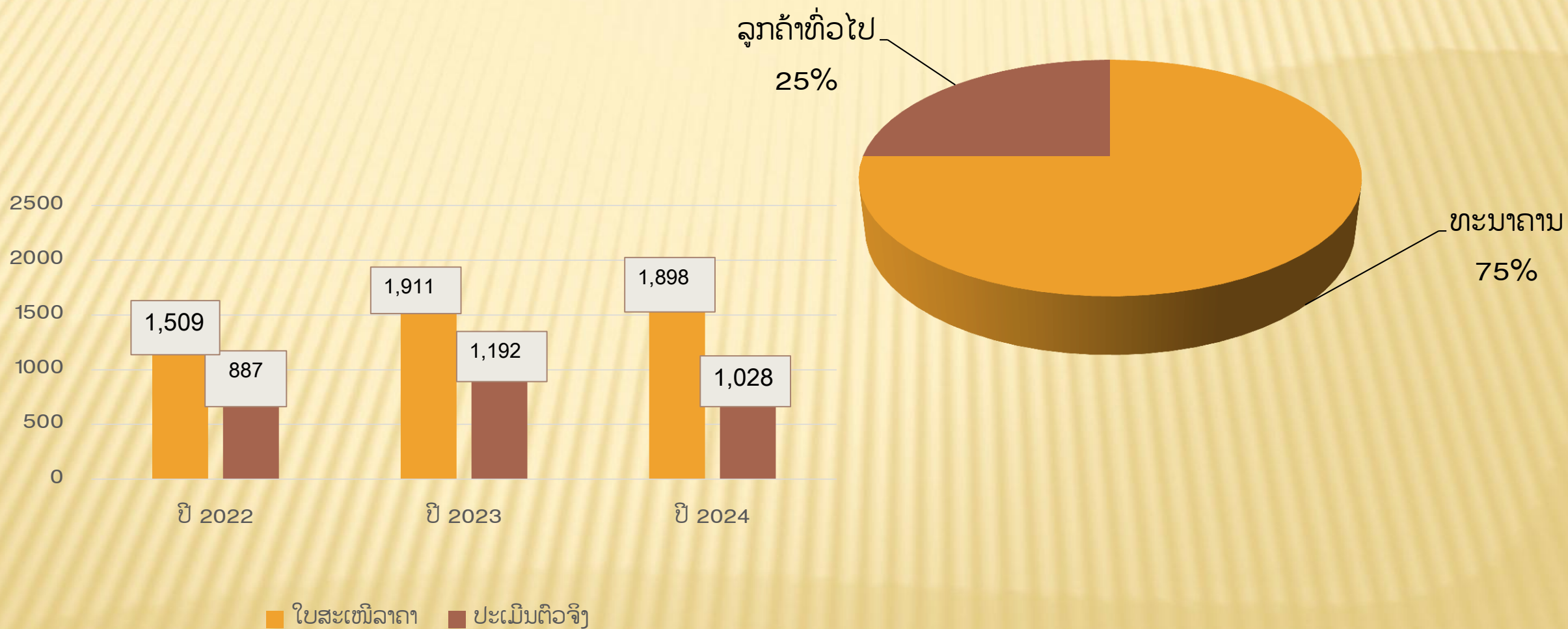
3

ວິທີວິເຄາະຈາກລາຍໄດ້ (Income Approach)

4

ວິທີການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານໃນການພັດທະນາ ຫຼື ວິທີການຄິດໄລ່ຈາກມູນຄ່າຄົງເຫຼືອ
(Hypothetical Development Method) or (Residual Method)

ບັນດາຫົວໜ່ວຍທີ່ໃຊ້ບໍລິການບໍລິສັດປະເມີນໃນ ສປປລາວ



ໜ້າທີ່ຂອງຊົມລົມ ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

1, ເຕົ້າໂຮມຄວາມສາມັກຄີ ແລະ ສ້າງນິຕິກຳຮ່ວມກັນ

2, ເປັນເສນາທິການໃຫ້ແກ່ ສຄຄຊ ກໍ່ຕິທະນາຄານແຫ່ງ ສປປ ລາວ

3. ຄຸ້ມຄອງນັກປະເມີນ, ລົງວິໄນ ແລະ ຢັ້ງຢືນນັກປະເມີນ ນັກປະເມີນ

4. ພົວພັນພາຍໃນ ແລະ ຕ່າງປະເທດ-ຈັດຝຶກອົບຮົມ

5, ເຮັດວຽກເປັນໝູ່ຄະນະ,ມີແຜນການຢ່າງຈະແຈ້ງ, ຜ່ານການປຶກສາຫາລືແລກປ່ຽນ ແບບປະຊາທິປະໄຕ.

6, ກຳນົດທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສິດພາລະບົດບາດ ໃນການດຳເນີນການພາຍໃຕ້ລະບຽບການຂອງຊົມລົມ ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດໃນໄລຍະຜ່ານມາ:

- ສ້າງ, ປັບປຸງ ແລະ ເຜີຍແຜ່ກົດລະບຽບ ຂອງຊົມລົມບໍລິສັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສະບັບເລກທີ 02/ຊບປ ລົງວັນທີ 20/02/2023 ມີທັງໝົດ 10 ໝວດ 34 ມາດຕາ
- ສ້າງຕາຕະລາງ ຄ່າບໍລິການຂອງຊົມລົມ ເພື່ອເປັນບ່ອນອີງໃຫ້ແກ່ການໃຊ້ບໍລິການ ໃນວຽກງານປະເມີນ
- ສ້າງມາດຕະຖານ ເລກທີ 019/ຊບປ ລົງວັນທີ 06/09/2024 ມີຢູ່ 13 ມາດຕະຖານ.
- ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບນັກປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເລກທີ 020/ຊບປ ລົງວັນທີ 06/09/2024 ມີຢູ່ 6 ພາກ ໃນນີ້ ມີຄໍາອະທິບາຍ ປະກອບນໍາ 10 ຂໍ້ໃຫຍ່.

ສ້າງມາດຕະຖານ ວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເລກທີ 019/ຊບປ ລົງວັນທີ 06/09/2024

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 1: ຄຸນສົມບັດຂອງຜູ້ປະເມີນ:

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 2: ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 3: ຫຼັກການການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 4: ຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງງານ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 5: ຈຸດປະສົງ ຂອງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 6: ຄວາມພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 7: ການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 8: ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 9: ສົມມຸດຕິຖານ ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 10: ບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 11: ການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 12: ການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານ ພາກທີ 13: ການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

✖ ບົດນຳ

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ນຳສະເໜີໃນສ່ວນນີ້ ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງ "ມາດຕະຖານ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃນ ສປປລາວ" ເຊິ່ງລະບຸເຖິງຫຼັກການ ວິຊາຊີບ ທີ່ເໝາະສົມ ເຊິ່ງເປັນຫຼັກການສາກົນທີ່ໄດ້ຮັບການຍອມຮັບວ່າ: ຜູ້ປະກອບວິຊາຊີບໃນຖານະຜູ້ປະເມີນຈຳເປັນຈະຕ້ອງ ຍຶດຖືປະຕິບັດ ແລະ ດຳລົງຢູ່ໃນຈິດສຳນຶກຕະຫຼອດເວລາ, ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ຄວບຄຸມທັງແນວປະຕິບັດສ່ວນ ບຸກຄົນ ແລະ ແນວປະຕິບັດທາງວິຊາຊີບ ໃນດ້ານທີ່ລະອຽດອ່ອນ ເຊິ່ງບໍ່ແມ່ນແນວທາງປະຕິບັດທາງດ້ານເຕັກນິກ ເຊັ່ນ: ມາດຕະຖານການປະຕິບັດທາງວິຊາຊີບ ກ່າວອີກຢ່າງໜຶ່ງກໍຄື: ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບຄືກັບ "ຈາລິຍະທຳ" ຂອງຜູ້ທີ່ເລືອກເຂົ້າສູ່ວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ໃນຖານະຂອງຜູ້ປະເມີນ. ດັ່ງນັ້ນ, ຜູ້ປະເມີນຈຶ່ງຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ຮຽນຮູ້ສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃນເອກະສານທັງສອງສ່ວນ ຄວບຄູ່ກັນໄປ ດ້ວຍຄວາມເຂົ້າໃຈແບບເລິກເຊິ່ງ

ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕໍ່

- ✖ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 1: ຄວາມສາມາດທາງວິຊາຊີບ
- ✖ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 2: ການປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ຂໍ້ບັງຄັບ ແລະ ກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ
- ✖ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 3: ຄວາມຊື່ສັດ ແລະ ຄວາມເປັນກາງຂອງຜູ້ປະເມີນ
- ✖ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 4: ຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດ
- ✖ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 5: ຫຼັກການປະຕິບັດ ໃນການໃຫ້ບໍລິການທາງວິຊາຊີບ:
- ✖ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ ພາກທີ 6: ຫຼັກການປະຕິບັດຕໍ່ຜູ້ປະເມີນອື່ນ ແລະ ສະມາຄົມວິຊາຊີບ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ປະກອບດ້ວຍເນື້ອໃນຂອງມາດຕະຖານວິຊາຊີບ13 ມາດຕະຖານ ສໍາລັບໃຊ້ເປັນ ບັນທັດຖານຫຼັກຂອງຜູ້ປະເມີນໃນການປະຕິບັດວຽກງານທາງວິຊາຊີບ ໃຫ້ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານທັງເປັນມາດຕະຖານທາງວິຊາ ຊີບຂັ້ນພື້ນຖານ ຫລື ມາດຕະຖານ ທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມ ໂດຍມີຄໍາອະທິບາຍທົ່ວໄປ ໃນໝວດທີສາມເປັນເຄື່ອງມືທີ່ຊ່ວຍ ໃຫ້ຜູ້ປະເມີນມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຫຼັກການ ທີ່ໃຊ້ໃນການກໍານົດມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ແລະ ປະຕິບັດຕາມມາດຕະຖານວິຊາຊີບດ້ວຍ ຄວາມເຂົ້າໃຈຢ່າງຖືກຕ້ອງ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ (Standards) ເປັນບັນທັດຖານໃນການປະຕິບັດວຽກທີ່ກໍານົດຈາກແນວທາງ ການປະຕິບັດທີ່ດີ (Good Practice) ເຊິ່ງລວບລວມມາໄດ້ຈາກຈິດສໍານຶກ ຫຼື ຄວາມຮູ້ສຶກຜິດສ່ວນບຸກຄົນ ກົດເກນທີ່ກໍານົດໂດຍສະມາຄົມວິຊາຊີບ ຫຼື ດ້ວຍກົດໝາຍ ເຊິ່ງຈະລວມເຖິງການປະຕິບັດ ທາງວິຊາຊີບຕະຫຼອດເຖິງ ຄວາມສາມາດທາງດ້ານວິຊາຊີບ ຈະບໍ່ຄ່ອຍມີການ ປ່ຽນແປງ ຫຼື ປ່ຽນແປງໃນຂະນະທີ່ ວິທີການປະເມີນ (Valuation Methodology) ຈະເປັນເລື່ອງຂອງວິທີການ ຫຼື ເຕັກນິກ ການວິເຄາະທີ່ນໍາມາໃຊ້ໃນການປະເມີນ ເຊິ່ງເປັນສິ່ງທີ່ຮັບຮູ້ ແລະ ນໍາມາໃຊ້ກັນໃນຕະຫຼາດ ແລະ ເປັນຜົນເນື່ອງມາຈາກຕະຫຼາດ ເຊິ່ງມີການປ່ຽນແປງຢູ່ຕະຫຼອດເວລາ ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງການສຶກສາວິເຄາະທຸລະກໍາທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນຕະຫຼາດ ແລະ ປະຍຸກໃຊ້ ໃຫ້ເໝາະສົມ.

ນິຍາມ

ນິຍາມ ແລະ ຄວາມໝາຍຂອງຄໍາທີ່ກ່ຽວຂ້ອງໃນນີ້ ຈະເນັ້ນສະເພາະຄໍາທີ່ໃຊ້
ໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ອາດຈະບໍ່ສາມາດເຂົ້າໃຈໄດ້
ທັນທີ ຫຼື ອາດຈະສີຄວາມ ໝາຍບໍ່ຄວບຄຸມພຽງພໍ ຫຼື ອາດຈະຕິຄວາມໝາຍ
ຄາດເຄື່ອນໄປຈາກຄວາມໝາຍທີ່ກຳໜົດໄດ້ ແຕ່ບໍ່ລວມເຖິງຄໍາສັບທາງເຕັກນິກ ເຊິ່ງ
ຈະມີຄໍາອະທິບາຍໄດ້ ແລ້ວໃນຄໍາອະທິບາຍທົ່ວໄປໃນຫົວຂໍ້ທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.

ໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນສະບັບນີ້:

- 1. ຊັບສິນ:** ໝາຍເຖິງ ທີ່ດິນ, ສ່ວນປັບປຸງທີ່ດິນ, ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງເຊິ່ງລວມເຖິງລະບົບພາຍໃນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງເຊິ່ງຖືເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ເປັນຕົ້ນ: ລະບົບໄຟຟ້າ, ລະບົບນໍ້າປະປາ, ລະບົບລົບ, ລະບົບອັກຄີໄຟ ແລະ ລະບົບເຄື່ອງປັບອາກາດ.
- 2. ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ:** ໝາຍເຖິງ ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ເຊິ່ງໃຫ້ສິດແກ່ຜູ້ເປັນເຈົ້າຂອງທີ່ຈະເຂົ້າໄປ ຄອບຄອງເພື່ອໃຊ້ປະໂຫຍດ ທີ່ກໍ່ໃຫ້ເກີດອັດທະປະໂຫຍດທາງເສດຖະກິດ ແລະ ມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໂດຍທີ່ສິດທິຕາມກົດໝາຍນັ້ນສາມາດໂອນປ່ຽນກຳມະສິດ ດ້ວຍການຊື້-ຂາຍໄດ້ ແລະ ມີອຸປະສິງສຳຫຼັບຊັບສິນນັ້ນໃນຕະຫຼາດ.
- 3. ມູນຄ່າຕະຫຼາດ:** ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າເປັນຕົວເງິນເຊິ່ງຄາດວ່າ ເປັນລາຄາຂອງຊັບສິນທີ່ໃຊ້ຕົກລົງໃນການຊື້-ຂາຍ ກັນໄດ້ລະຫວ່າງຜູ້ເຕັມໃຈຂາຍກັບຜູ້ເຕັມໃຈຊື້ ໃນວັນທີ່ປະເມີນພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂການຊື້-ຂາຍປົກກະຕິ ທີ່ຜູ້ຊື້-ຜູ້ຂາຍ ບໍ່ມີຜົນປະໂຫຍດກ່ຽວເນື່ອງກັນ ໂດຍໄດ້ມີການສະເໜີຂາຍຊັບສິນໃນໄລຍະເວລາພິມຄວນ ແລະ ໂດຍທີ່ສອງຝ່າຍ ໄດ້ຕົກລົງຊື້-ຂາຍດ້ວຍຄວາມຮອບຮູ້ຢ່າງຮອບຄອບ ແລະ ປາສະຈາກພາວະກົດດັນໃຫ້ເຂົ້າໃຈວ່າສາມາດໂອນ ສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນໄດ້ໂດຍທົ່ວໄປ.

ໃນມາດຕະຖານ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕໍ່

4. ລາຄາຕະຫຼາດ: ໝາຍເຖິງ ລາຄາຊື້-ຂາຍຊັບສິນທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນຕະຫຼາດ ເປັນຂໍ້ມູນສິ່ງທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນອະດີດ ທັນທີທີ່ມີການຊື້-ຂາຍເກີດຂຶ້ນໂດຍເປັນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ຕົກລົງກັນລະຫວ່າງຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍໃຫ້ກັບຊັບສິນໃນສະພາວະນັ້ນໆ ເຊິ່ງອາດຈະເທົ່າກັບ ຫຼາຍກວ່າ ຫຼື ໜ້ອຍກວ່າມູນຄ່າຕະຫຼາດກໍເປັນໄດ້.

5. ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ: ໝາຍເຖິງ ການໃຫ້ຄວາມຄິດຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ໂດຍຜູ້ປະເມີນເຊິ່ງມີຄຸນສົມບັດຄວາມຮູ້ຄວາມສາມາດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບທີ່ເໝາະສົມ.

6. ຜູ້ປະເມີນ: ໝາຍເຖິງ ບຸກຄົນທີ່ມີຄຸນສົມບັດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບທີ່ເໝາະສົມຕາມຫຼັກການ ທີ່ກຳນົດຈາກສະມາຄົມວິຊາຊີບ ຫຼື ໜ່ວຍງານລັດທີ່ຊື່ນຳ ແລະ ຄຸ້ມຄອງຜູ້ປະເມີນເຊິ່ງໂດຍທົ່ວໄປແລ້ວມີໜ້າທີ່ໃຫ້ຄວາມເຫັນ ກ່ຽວກັບມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂຂໍ້ຈຳກັດ ແລະ ສະຖານະການຂອງຕະຫຼາດຊັບສິນເວລານັ້ນ.

7. ມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າ: ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າອັນເກີດຈາກຄວາມເປັນເຈົ້າຂອງສິດທິໃນການຄອບຄອງ ແລະ ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນເຊິ່ງໄດ້ຮັບຈາກເງື່ອນໄຂຕາມສັນຍາເຊົ່າ ທີ່ເປັນໄປຕາມຂໍ້ຕົກລົງໃນສັນຍາ ແລະ ມີໄລຍະເວລາສິ້ນສຸດທີ່ແນ່ນອນ ໂດຍແລກປ່ຽນກັບການຊຳລະຄ່າເຊົ່າລ່ວງໜ້າ ຫຼື ຄ່າເຊົ່າໄລຍະເວລາ ມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າ ເຊິ່ງຈະມີຄ່າເປັນບວກເມື່ອຄ່າເຊົ່າຕະຫຼາດສູງກວ່າ ຄ່າເຊົ່າຕາມສັນຍາ ແລະ ໃນກໍລະນີທີ່ຄ່າເຊົ່າຕາມສັນຍາສູງກວ່າຄ່າເຊົ່າຕະຫຼາດມູນຄ່າສິດທິການເຊົ່າອາດຈະມີຄ່າເປັນລົບ ຫຼື ເປັນສູນ.

ໃນມາດຕະຖານ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕໍ່

8, ມູນຄ່າກຳມະສິດທີ່ຕິດພາວະການໃຫ້ເຊົ່າ: ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າສິດທິຕາມກົດໝາຍ ຫຼື ກຳມະສິດ ເຊິ່ງຜູ້ເປັນເຈົ້າຂອງມີສິດໃນຊັບສິນ ເຊິ່ງໄດ້ມີການໃຫ້ເຊົ່າ ໂດຍທີ່ຜູ້ເຊົ່າໄດ້ຮັບສິດທິທີ່ຈະຄອບຄອງ ແລະ ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນນັ້ນ.

9, ມູນຄ່າບັງຄັບຂາຍ: ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າທີ່ບໍ່ຖືວ່າເປັນມູນຄ່າຕະຫຼາດຕາມນິຍາມທີ່ກຳນົດໂດຍຄົບຖ້ວນສົມບູນ ແຕ່ເປັນມູນຄ່າພາຍໃຕ້ ເງື່ອນໄຂທີ່ຜູ້ຂາຍກຳນົດໄລຍະເວລາການຂາຍທີ່ສັ້ນກວ່າໄລຍະເວລາປົກກະຕິ ເມື່ອຄຳນຶງເຖິງລັກສະນະທຳເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາວະ ຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະໝາຍເຖິງຄວາມກ່ຽວຂ້ອງຂອງຜູ້ຂາຍທີ່ບໍ່ເຕັມໃຈຂາຍ ແລະ ຜູ້ຊື້ຄົນດຽວ ຫຼື ຫຼາຍຄົນເຊິ່ງມີການຊື້ ໂດຍຮູ້ເຖິງຂໍ້ເສຍປຽບຂອງຜູ້ຂາຍຊັບສິນນັ້ນ.

10, ຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະສະເພາະຕົວ: ໝາຍເຖິງ ຊັບສິນເຊິ່ງການອອກແບບ, ຮູບຮ່າງ, ຂະໜາດ ທີ່ຕັ້ງຂອງຊັບສິນ ຫຼືການໃຊ້ ປະໂຫຍດທີ່ມີລັກສະນະທີ່ແຕກຕ່າງໄປຈາກຊັບສິນໂດຍທົ່ວໄປ ແລະ ຍັງອາດຈະໝາຍຄວາມລວມເຖິງຊັບສິນທີ່ມີການຊື້-ຂາຍໜ້ອຍ ຫຼື ບໍ່ມີການຊື້-ຂາຍໃນຕະຫຼາດເລີຍ ເວັ້ນເສຍແຕ່ເປັນການຊື້-ຂາຍຊັບສິນ ໃນຖານະທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງການຊື້-ຂາຍກົດຈະການ.

11, ສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ: ໝາຍເຖິງ ສົມມຸດຕິຖານກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເຊິ່ງແມ່ນວ່າຈະຍັງບໍ່ເກີດຂຶ້ນແຕ່ເປັນສົມມຸດຕິຖານ ທີ່ມີຄວາມສົມເຫດສົມຜົນ ແລະ ມີໂອກາດ ຫຼື ຄວາມເປັນໄປໄດ້ທີ່ຈະເກີດຂຶ້ນ.

12, ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ: ໝາຍເຖິງ ສົມມຸດຕິຖານກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເຊິ່ງເປັນສົມມຸດຕິຖານທີ່ຜູ້ປະເມີນບໍ່ຄາດວ່າຈະເກີດຂຶ້ນ ໃນສະພາວະປົກກະຕິ ຄະນະທີ່ມີການປະເມີນໃຫ້ກັບຜູ້ຕ້ອງການຊື້ຊັບສິນ ທີ່ບໍ່ມີຜົນປະໂຫຍດພິເສດສະເພາະບຸກຄົນ.

ໃນມາດຕະຖານ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕໍ່

13, ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ: ໝາຍເຖິງ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສໍາລັບກິດຈະການທີ່ມີການລະດົມທຶນ ໃນຕະຫຼາດທຶນ ຫຼື ເພື່ອປະໂຫຍດໃນການເຮັດທຸລະກໍາໃນຕະຫຼາດທຶນ ເຊິ່ງລວມໄປເຖິງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຂອງບໍລິສັດທີ່ອອກຫຼັກຊັບ ການປະເມີນມູນຄ່າຫຼັກປະກັນການອອກຫຸ້ນກູ້ມີປະກັນ, ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສໍາລັບກອງທຶນລວມທັງອະສັງຫາລິມະຊັບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ໃຊ້ເປັນສິ່ງຕອບແທນໃນການເຮັດລາຍການເພື່ອຄວບຄຸມກິດຈະການ ແລະ ການເຮັດລາຍການລະຫວ່າງບຸກຄົນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງຕາມຫຼັກການຂອງສໍານັກງານຄະນະກຳມະການຫລັກຊັບ (ສຄຄຊ) ແລະ ຕະຫຼາດຫຼັກຊັບແຫ່ງປະເທດລາວ.

14, ເອກະສານການປະເມີນ: ໝາຍເຖິງ ເອກະສານຫຼັກຖານທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບການປະຕິບັດວຽກປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງລວມໄປເຖິງຂໍ້ມູນທີ່ບັນທຶກໃນບົດລາຍງານ, ບົດສາຫຼວດ ແລະ ການກວດສອບຂໍ້ມູນ ທີ່ໃຊ້ໃນການປະກອບການວິເຄາະ ກໍານົດມູນຄ່າຊັບສິນ ແລະ ການຄິດໄລ່ທາງການ ຈົນເຖິງເອກະສານປະກອບອື່ນໆ ເປັນຕົ້ນແມ່ນສໍານຳເນົາເອກະສານສິດ, ແບບແຜນຜັງອາຄານ ແລະ ໃບອະນຸຍາດປຸກສ້າງ.

15, ເອກະສານຄາສັງວ່າຈ້າງ: ໝາຍເຖິງ ເອກະສານຂໍ້ຕົກລົງລະຫວ່າງຜູ້ວ່າຈ້າງ ແລະ ຜູ້ປະເມີນ ສໍາລັບການຮັບວຽກປະເມີນວຽກໃດໜຶ່ງ ເພື່ອໃຫ້ຜູ້ວ່າຈ້າງຮັບຮູ້ເຖິງໜ້າທີ່ຄວາມຮັບຜິດຊອບ ແລະ ຂອບເຂດວຽກຂອງຜູ້ປະເມີນ.

ໃນມາດຕະຖານ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕໍ່

16, ພອດໂຟລີໂອ (Portfolio): ໝາຍເຖິງ ກຸ່ມຂອງຊັບສິນຕັ້ງແຕ່ສອງອັນຂຶ້ນໄປ ທີ່ຖືກຄອບຄອງສິດທິຕາມກົດໝາຍ ຫຼື ບໍລິຫານໂດຍ ນິຕິບຸກຄົນ ຫຼື ບຸກຄົນດຽວກັນ ການປະເມີນມູນຄ່າກຸ່ມຂອງຊັບສິນ ອາດຈະໃຫ້ມູນຄ່າທີ່ແຕກຕ່າງກັນ ຖ້າຫາກໃຊ້ສົມມຸດຕິຖານທີ່ບໍ່ຄືກັນ ຄື ມູນຄ່າສໍາຫຼັບກໍລະນີທີ່ສະເໜີຂາຍຊັບສິນແຍກຢ່າງເປັນອິດສະຫຼະ ຈາກກັນໃຫ້ກັບຜູ້ຊື້ຫຼາຍລາຍການ (ເຊິ່ງເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າລວມຂອງກຸ່ມຊັບສິນ ເທົ່າກັບຜົນລວມຂອງມູນຄ່າຊັບສິນແຕ່ລະອັນ) ແລະ ກັບກໍລະນີທີ່ສະເໜີຂາຍຊັບສິນທຸກອັນພ້ອມກັນໃນເວລາດຽວກັນ ໃຫ້ແກ່ຜູ້ຊື້ລາຍການ ດຽວ (ເຊິ່ງອາດໃຫ້ມູນຄ່າລວມສູງ ຫຼື ຕໍ່າກວ່າກໍລະນີທໍາອິດ).

17, ມູນຄ່າສຸດທ້າຍ (Terminal / Reversionary Value): ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນເມື່ອສິ້ນສຸດປີສຸດທ້າຍຂອງການຄອບຄອງສິດທິ ຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະໝາຍເຖິງມູນຄ່າຂາຍຕໍ່ (Resale Value) ຂອງຊັບສິນ ໃນເວລານັ້ນໂດຍທົ່ວໄປຈະຕ້ອງຄິດໄລ່ ໂດຍ ປະມານລາຍໄດ້ທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບໃນປີຖັດຈາກປີສຸດທ້າຍ ຂອງການດໍາເນີນງານ ແລ້ວເຮັດການປະເມີນມູນຄ່າດ້ວຍວິທີຜົນຕອບແທນທາງ ກົງ.

18, ວັນທີບັງຄັບໃຊ້ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຂອງຊົມລົມ 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 ເຊິ່ງພິຈາລະນາໄດ້ວ່າພຽງພໍສໍາລັບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃຫ້ເໝາະສົມກັບຈຸດປະສົງການປະເມີນປະເພດຊັບສິນ ແລະ ເປັນໄປຕາມມາດ ຕະຖານ ແລະ ຈັນຍາບັນວິຊາຊີບ.
- 1.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄຸນສົມບັດຂັ້ນພື້ນຖານທາງວິຊາຊີບ ຕາມທີ່ກຳນົດດ້ວຍລະບຽບ, ກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບການກຳກັບເອົາໃຈໃສ່ຜູ້ປະເມີນລວມໄປເຖິງຂໍ້ກຳນົດຂອງໜ່ວຍງານລັດທີ່ຄຸ້ມຄອງ ແລະ ສະມາຄົມວິຊາຊີບ ຄຸນສົມບັດຂັ້ນພື້ນຖານ ທາງວິຊາຊີບໃຫ້ໝາຍຄວາມລວມໄປເຖິງການສຶກສາຂັ້ນພື້ນຖານ ຫຼື ຜ່ານການຝຶກອົບຮົມທີ່ໄດ້ຮັບອະນຸມັດຈາກໜ່ວຍງານທີ່ຄຸ້ມຄອງ ຫຼື ສະມາຄົມວິຊາຊີບ ແລະ ຄວາມສາມາດປະສົບການໃນວິຊາຊີບ.

ຜູ້ປະເມີນທີ່ຈະປະຕິບັດໜ້າທີ່ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈະຕ້ອງມີຄຸນສົມບັດ ຕໍ່

1.3 ຜູ້ປະເມີນຕັ້ງແຕ່ສອງຄົນຂຶ້ນໄປ ເຊິ່ງໄດ້ຮັບມອບໝາຍຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ໃຫ້ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຮ່ວມກັນ ໂດຍບໍ່ມີຄວາມເປັນອິດສະຫຼະຈາກກັນ ຜູ້ປະເມີນທຸກຄົນນັ້ນຕ້ອງລົງລາຍເຊັນຮັບຮອງມູນຄ່າປະເມີນໃນລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຮ່ວມກັນ ເພື່ອສະແດງຄວາມຮັບຜິດຊອບໃນຜົນງານ ໃນຖານະເປັນຜູ້ປະເມີນຮ່ວມ.

1.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຮູ້ເຖິງຄວາມຈຳເປັນ ກໍລະນີທີ່ຕ້ອງວ່າຈ້າງ ຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມ ເພື່ອປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນບາງລາຍການ ແລະ ຕ້ອງໄດ້ຮັບການຍອມຮັບຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການກ່ອນການວ່າຈ້າງ ຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມ ໂດຍຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງກວດສອບຄຸນສົມບັດທາງວິຊາຊີບຂອງຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມວ່າມີຄຸນສົມບັດ ເໝາະສົມພຽງພໍສໍາຫຼັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນລາຍການນັ້ນໆ.

1.5 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ໃຫ້ຄໍາແນະນຳແກ່ລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການຫາກເຫັນວ່າ ຄວນມີການຈ້າງວິຊາການດ້ານວິຊາຊີບອື່ນ ເພື່ອສຶກສາ ແລະ ລາຍງານຜົນສໍາລັບລັກສະນະທີ່ສໍາຄັນບາງປະການກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເປັນຕົ້ນວ່າການສໍາຫຼວດໂຄງສ້າງອາຄານ, ການສາຫຼວດຜົນກະທົບສິ່ງແວດລ້ອມ, ການສໍາຫຼວດລະບົບພາຍໃນອາຄານ ໃນກໍລະນີທີ່ຜູ້ປະເມີນເຫັນວ່າຜົນການສຶກສານັ້ນມີຜົນກະທົບ ແລະ ມີຄວາມຈຳເປັນຕໍ່ການພິຈາລະນາ ກໍານົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.

1.6 ກໍລະນີທີ່ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງກວດສອບຄວາມເໝາະສົມພຽງພໍຂອງຄຸນສົມບັດທາງວິຊາຊີບຂອງ “ຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມ” ໃນປະເທດອື່ນທີ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນຕັ້ງຢູ່ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະບໍ່ຈຳເປັນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບໃນຜົນງານຂອງຜູ້ປະເມີນເພີ່ມເຕີມນັ້ນ ຫາກແຕ່ໄດ້ໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງຢ່າງຮອບຄອບ ໃນການດໍາເນີນການກວດສອບຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຄຸນສົມບັດທາງວິຊາຊີບ ວ່າຖືກຕ້ອງເໝາະສົມຈາກໜ່ວຍງານລັດ ຫຼື ອົງກອນທາງວິຊາຊີບດ້ວຍຄວາມເໝາະສົມແລ້ວ.

ຜູ້ປະເມີນທີ່ຈະປະຕິບັດໜ້າທີ່ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈະຕ້ອງມີຄຸນສົມບັດ ຕໍ່

1.7 ຜູ້ປະເມີນມີໜ້າທີ່ຕ້ອງເປີດເຜີຍເປັນລາຍລັກອັກສອນ ກ່ຽວກັບຂໍ້ມູນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ທີ່ຜ່ານມາ ແລະ ທີ່ມີຢູ່ໃນວັນທີຮັບວຽກປະເມີນ ໃຫ້ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສາມາດປະເມີນເປັນອິດສະຫຼະຂອງຜູ້ປະເມີນໄດ້.

1.8 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ແລະ ບໍ່ມີຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດ ຫຼື ບໍ່ມີຜົນປະໂຫຍດອື່ນໆ ກ່ຽວຂ້ອງໃນເຊິ່ງຜົນປະໂຫຍດທັງທາງກົງ ແລະ ທາງອ້ອມ ໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ລູກຄ້າຜູ້ບໍລິການ.

1.9 ໃນການພິຈາລະນາຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ແລະ ຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດຂອງຜູ້ປະເມີນໃຫ້ໝາຍເຖິງ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດວຽກດ້ວຍຄວາມເປັນອິດສະຫຼະຈາກບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ເປັນເຈົ້າຂອງ ຫຼື ມີສ່ວນ ກ່ຽວຂ້ອງທາງກົງ ແລະ ທາງອ້ອມກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຕ້ອງບໍ່ເຄີຍກ່ຽວຂ້ອງກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃນລັກສະນະ ແລະ ພາຍໃນໄລຍະເວລາທີ່ກຳນົດກັບບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນນັ້ນ ໂດຍມີຫຼັກການການພິຈາລະນາຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດດັ່ງນີ້:

1.9.1 ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມການບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນຜູ້ຖືຫຸ້ນ ບໍ່ວ່າທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ໃນລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ເປັນຜູ້ຖືສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ.

ໃນການພິຈາລະນາຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ແລະ ຄວາມຂັດແຍ່ງທາງຜົນປະໂຫຍດຂອງຜູ້ປະເມີນ ຕໍ່

1.9.2 ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຫຼື ກຳມະການຂອງລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ ເປັນຜູ້ຖືສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ເປັນຜູ້ຖືຫຸ້ນບໍ່ວ່າຈະເປັນທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ໃນບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

1.9.3 ກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມຜູ້ບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມການບໍລິຫານ ໃນລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ເປັນຜູ້ຖືສິດຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ.

1.9.4 ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ຖືຫຸ້ນລາຍໃຫຍ່ ຫຼື ກຳມະການຂອງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນທີ່ເປັນຜູ້ຖືສິດຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ເປັນກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມການບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

1.9.5 ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ກຳມະການ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານທີ່ມີອຳນາດໃນການຕັດສິນໃຈ ຫຼື ມີອຳນາດຄວບຄຸມຜູ້ບໍລິຫານ ຫຼື ຜູ້ປະເມີນຂອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງ ຫຼື ມີສ່ວນໄດ້ສ່ວນເສຍ ບໍ່ວ່າທາງກົງ ຫຼື ທາງອ້ອມ ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃນລັກສະນະທີ່ອາດຈະເປັນເຫດໃຫ້ຂາດຄວາມເປັນອິດສະຫຼະ ໃນການປະຕິບັດໜ້າທີ່ຂອງຜູ້ປະເມີນ.

1.9.6 ບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເປັນຕົວແທນ ຫຼື ນາຍໜ້າຂາຍຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນມູນຄ່ານັ້ນ ໃນວັນທີ່ຈັດເຮັດບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ເຄີຍເປັນ ຫຼື ຄາດວ່າຈະເປັນຕົວແທນ ຫຼື ນາຍໜ້າຂາຍຊັບສິນທີ່ປະເມີນມູນຄ່ານັ້ນ ພາຍໃນໄລຍະເວລາໜຶ່ງປີກ່ອນ ຫຼື ຫຼັງວັນທີ່ສິ່ງບົດລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 2: ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ

ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໝາຍເຖິງ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ສາມາດອ້າງອີງຂໍ້ ມູນທຸລະກຳການຊື້-ຂາຍ ເຊິ່ງເກີດຂຶ້ນໃນຕະຫຼາດ ໂດຍຂໍ້ມູນຕ້ອງມີຄວາມເໝາະສົມ ແລະ ພຽງພໍທີ່ຈະໃຊ້ປຽບທຽບ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນນັ້ນ.

ການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມຫຼັກການ ດັ່ງນີ້:

2.1. ຕ້ອງພິຈາລະນາໄປເຖິງ ການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນ (Highest and Best Use) ໂດຍຕ້ອງເຂົ້າໃຈ ແລະ ສາມາດ ວິເຄາະການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນໄດ້ ໃນການພິຈາລະນາການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດຂອງຊັບສິນ ໃຫ້ໝາຍເຖິງການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນ ຊັບສິນທີ່ດີທີ່ສຸດເທົ່າທີ່ຈະເປັນໄປໄດ້ ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂທີ່ເປັນໄປຕາມຂໍ້ກຳນົດທາງກົດໝາຍ ຄວາມເໝາະສົມທາງກາຍະພາບ ຄວາມເປັນໄປ ໄດ້ທາງການຕະຫຼາດ ແລະ ທາງການເງິນ ເຊິ່ງສິ່ງຜົນໂດຍລວມໃຫ້ຊັບສິນມີມູນຄ່າສູງສຸດ.

2.2. ຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ນຳມາວິເຄາະ ແລະ ປຽບທຽບຈະຕ້ອງໄດ້ຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດແທ້ຈິງ ໃນກໍລະນີທີ່ມີຂໍ້ມູນບາງສ່ວນທີ່ໃຊ້ໃນການກຳນົດມູນ ຄ່າຕະຫຼາດ ເປັນຂໍ້ມູນທີ່ບໍ່ໄດ້ມາຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ຕ້ອງເປີດເຜີຍສາເຫດທີ່ບໍ່ສາມາດຫາຂໍ້ມູນຕະຫຼາດໄດ້ ຄວາມເໝາະສົມຂອງຂໍ້ມູນທີ່ນຳ ມາໃຊ້ເປັນຕົວແທນຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ແລະ ລະບຸຂໍ້ຈຳກັດທີ່ບໍ່ໄດ້ໃຊ້ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດຂ້າງຕົ້ນ ປະກອບການສະແດງຄວາມຄິດເຫັນກ່ຽວກັບ ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ປະເມີນໄດ້ໃຫ້ຈະແຈ້ງ.

ການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມຫຼັກການ ຕໍ່

- 2.3. ຕ້ອງໃຊ້ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ຫຼື ຫຼັກຖານການຊື້-ຂາຍໃນຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ທີ່ຄ້າຍຄືກັນໂດຍມີທຳເລທີ່ຕັ້ງຢູ່ໃນ ພື້ນທີ່ດຽວກັນ 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.

ການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມຫຼັກການ ຕໍ່

2.8. ຕ້ອງພິຈາລະນາສິດທິຄອບຄອງຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຖ້າຫາກຊັບສິນຕິດພາລະຜູກພັນກ່ຽວກັບສັນຍາ ເຊົ່າໃຫ້ພິຈາລະນາເຖິງຜູ້ເຊົ່າ ຜູ້ໃຫ້ເຊົ່າ ແລະ ເຈົ້າຂອງກຳມະສິດສົມບູນນຳທຸກໆຄັ້ງ ເພື່ອຈະໄດ້ກຳນົດວິທີການປະເມີນໄດ້ຢ່າງຖືກຕ້ອງ.

2.9 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ມີເຈົ້າຂອງຜູ້ຖືກຳມະສິດເປັນຜູ້ຄອບຄອງ ການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງເຮັດການປະເມີນພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂທີ່ສາມາດຍົກຍ້າຍຜູ້ຄອບຄອງການໃຊ້ປະໂຫຍດເດີມອອກໄປ 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.

ການປະເມີນ ເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມຫຼັກການ ຕໍ່

2.13 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ທີ່ຍັງກໍ່ສ້າງບໍ່ທັນສຳເລັດ ໃນສະພາບປັດຈຸບັນ ພາຍໃຕ້ສົມມຸດຕິຖານ ແລະ ເງື່ອນໄຂທີ່ມີການກໍ່ສ້າງຈົນສຳເລັດສົມບູນຕາມແບບ (Valuation on a Completed Basis) ຜູ້ປະເມີນ ຈະຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນໂດຍພິຈາລະນາເຖິງພາວະຕະຫຼາດ ທີ່ປະກົດໃນວັນທີ່ປະເມີນ ໂດຍຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມວ່າ ໄດ້ມີການກໍ່ສ້າງກົງກັບແບບ ແລະ ລາຍລະອຽດທີ່ຜູ້ປະເມີນທີ່ໄດ້ຮັບເຊິ່ງໝາຍເຖິງ 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 ພໍຣ໌ໂຟລິໂອ (Portfolio) ໂດຍທີ່ຊັບສິນແຕ່ລະອັນ ໃນກຸ່ມນັ້ນບໍ່ແມ່ນຊັບສິນທີ່ຢູ່ໃນໂຄງການດຽວກັນ ໃຫ້ຖືວ່າເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນແຕ່ລະອັນຢ່າງເປັນອິດສະລະຕໍ່ກັນ ໂດຍບໍ່ມີການພິຈາລະນາມູນຄ່າສ່ວນຫຼຸດ ຫຼື ສ່ວນເພີ່ມທີ່ອາດຈະມີຈາກການສະເໜີຂາຍຊັບສິນທັງກຸ່ມພ້ອມກັນ ໃນກໍລະນີທີ່ໄດ້ຮັບຄຳສັ່ງຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ພິຈາລະນາຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານເພື່ອໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າສ່ວນຫຼຸດ ຫຼື ສ່ວນເພີ່ມດັ່ງກ່າວ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ແລະ ຄວາມຮອບຄອບເນື່ອງຈາກມູນຄ່າປະເມີນທີ່ໄດ້ອາດຈະບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດຕາມຫຼັກການການປະເມີນເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດເວັ້ນເສຍແຕ່ວ່າ ຜູ້ປະເມີນຈະສາມາດສະໜັບສະໜູນ ຄວາມເຫັນໄດ້ດ້ວຍຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ໃນກໍລະນີປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນເປັນກຸ່ມຂອງຊັບສິນ ລາຍຍ່ອຍທີ່ຕັ້ງຢູ່ໃນໂຄງການດຽວກັນ ໂຄງການໃດໂຄງການໜຶ່ງເຊັ່ນ: ກຸ່ມຂອງຫ້ອງຊຸດທີ່ພັກອາໄສກຸ່ມຂອງພື້ນທີ່ສຳນັກງານ ແລະ ກຸ່ມຂອງທີ່ດິນຕອນຍ່ອຍເປັນຕົ້ນ ບໍ່ຖືວ່າເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະເປັນກຸ່ມ ພໍຣ໌ໂຟລິໂອ (Portfolio) ເຊິ່ງຜູ້ປະເມີນຄວນພິຈາລະນາເຖິງສ່ວນຫຼຸດ ໃນກໍລະນີທີ່ເປັນການສະເໜີຂາຍຊັບສິນເປັນກຸ່ມພ້ອມກັນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບພາກທີ 3: ຫຼັກການການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ

ການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນບາງປະເພດ ທີ່ມີລັກສະນະ ສະເພາະ ຫຼື ມີການຊື້-ຂາຍໜ້ອຍ ຫຼື ບໍ່ມີການຊື້-ຂາຍເລີຍ ຫຼື ຈຸດປະສົງສະເພາະ ຫຼື ມີຂໍ້ມູນຕະຫຼາດບໍ່ພຽງພໍທີ່ຈະໃຊ້ປຽບທຽບ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງມູນຄ່າຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນ ໂດຍທົ່ວໄປຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຈະພິຈາລະນາໄປເຖິງອັດທະປະໂຫຍດທາງເສດຖະກິດ ຫຼື ການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນສ່ວນໃດສ່ວນໜຶ່ງ ໂດຍທີ່ບໍ່ຄຳນຶງເຖິງຄວາມສາມາດທີ່ຈະຊື້ໄດ້ ຫຼື ຂາຍໄດ້ ໃນຕະຫຼາດ 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 ຖ້າຫາກມີຄວາມຈຳເປັນຕ້ອງໃຊ້ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເຖິງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ທີ່ໃຊ້ໃຫ້ຈະແຈ້ງ ໂດຍຕ້ອງສອດ ຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງ ຂອງການປະເມີນ ແລະ ລັກສະນະຂອງຊັບສິນ.

ການປະເມີນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມຫຼັກການ ຕໍ່

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 ກຸ່ມນັ້ນກຳນົດໄວ້ ຈຶ່ງອາດຈະເປັນມູນຄ່າທີ່ບໍ່ມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງກັບນັກລົງທຶນຄົນອື່ນ ຫຼື ກຸ່ມອື່ນໃນຕະຫຼາດ.

3.5.2 ມູນຄ່າຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດ (Value In Use) ເປັນການກຳນົດມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ທີ່ມີການໃຊ້ປະໂຫຍດສະເພາະ (Specific User) ສຳລັບຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດສະເພາະ (Specific User) ໂດຍຈະພິຈາລະນາເຖິງມູນຄ່າທີ່ຊັບສິນ ທີ່ມີສ່ວນກໍ່ໃຫ້ເກີດປະໂຫຍດກິດຈະການໂດຍສ່ວນລວມ ແຕ່ບໍ່ໄດ້ພິຈາລະນາການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນຊັບສິນ (Highest and Best Use) ຫຼື ຈຳນວນເງິນທີ່ອາດຈະໄດ້ຮັບຖ້າຫາກນຳຊັບສິນອອກຂາຍ ຫຼັກການການກຳນົດມູນຄ່ານີ້ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານການບັນຊີ ເຊິ່ງໃຫ້ນິຍາມມູນຄ່າການໃຊ້ປະໂຫຍດວ່າ: ໝາຍເຖິງ ມູນຄ່າປັດຈຸບັນຂອງງົບປະມານກະແສເງິນສົດທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ໃນຊັບສິນ ແລະ ຈາກການຈຳໜ່າຍຊັບສິນອອກໄປເມື່ອສິ້ນສຸດການໃຊ້ປະໂຫຍດ (Useful life).

3. ການປະເມີນເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້ ໃຫ້ໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຕໍ່

3.5.3 ມູນຄ່າກິດຈະການ (Going Concern Value) ເປັນມູນຄ່າຂອງກິດຈະການໂດຍລວມ ເຊິ່ງຫຼັກການ ຫຼື ແນວຄິດໃນການປະເມີນມູນຄ່າກິດຈະການທີ່ຄົງຢູ່ຢ່າງຕໍ່ເນື່ອງ ອາດຈະນຳໄປໃຊ້ກຳນົດມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ແຕ່ລະສ່ວນທີ່ມີຕໍ່ມູນຄ່າໂດຍລວມຂອງກິດຈະການໄດ້ ຢ່າງໃດກໍຕາມມູນຄ່າຂອງຊັບສິນແຕ່ລະສ່ວນໃນຕົວຂອງມັນເອງນັ້ນ ບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດ ດັ່ງນັ້ນ, ມູນຄ່າກິດຈະການຕາມຫຼັກການນີ້ຈະໃຊ້ສະເພາະກໍລະນີທີ່ຊັບສິນຖືເປັນສ່ວນໜຶ່ງ (A Constituent Part) ຂອງກິດຈະການເທົ່ານັ້ນ.

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

3.5.5 ມູນຄ່າທາງພາສີ (Assessed or Taxable Value) ເປັນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ (ຕາມນິຍາມທີ່ກຳນົດໃນກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ) ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ: ໃນບາງກໍລະນີເຖິງຈະມີການລະບຸເຖິງການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໄວ້ໃນກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແຕ່ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ລະບຸນັ້ນອາດບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໃນຄວາມໝາຍຕາມມາດຕະຖານນີ້ເພາະນິຍາມ ຫຼື ຄວາມໝາຍທີ່ເຂົ້າໃຈອາດຈະມີຄວາມແຕກຕ່າງໄປຈາກນິຍາມທີ່ ກຳນົດໄວ້ໃນມາດຕະຖານນີ້.

3.5.6 ມູນຄ່າພິເສດ (Special Value) ໂດຍທົ່ວໄປຈະເປັນມູນຄ່າທີ່ສູງກວ່າມູນຄ່າຕະຫຼາດດ້ວຍເຫດ ທີ່ຊັບສິນອາດຈະມີຄວາມກ່ຽວພັນທາງກາຍະພາບ ທາງການໃຊ້ປະໂຫຍດ ຫຼື ທາງເສດຖະກິດກັບຊັບສິນອື່ນເຊັ່ນ: ຊັບສິນທີ່ໄດ້ຮັບປະໂຫຍດຈາກຊັບສິນອື່ນ ເນື່ອງຈາກຢູ່ໃນທາເລທີ່ດັ່ງໃກ້ກັນເປັນຕົ້ນ ເຊິ່ງມູນຄ່າສ່ວນທີ່ເພີ່ມຂຶ້ນຈາກມູນຄ່າຕະຫຼາດດັ່ງກ່າວ ເປັນມູນຄ່າທີ່ມີສະເພາະຕໍ່ເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດ ຫຼື ຜູ້ທີ່ກຳລັງຈະເປັນເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຜູ້ທີ່ກຳລັງຈະໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນນັ້ນເທົ່ານັ້ນ ແຕ່ບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າທີ່ມີຕໍ່ຕະຫຼາດໂດຍລວມ ຫຼື ອີກໃນໜຶ່ງຄືເປັນມູນຄ່າ ທີ່ມີຕໍ່ຜູ້ຊື້ທີ່ມີຜົນປະໂຫຍດພິເສດ (Purchaser With a Special Interest) ເທົ່ານັ້ນມູນຄ່າພິເສດຍັງອາດຈະໝາຍຄວາມໄປເຖິງມູນຄ່າໃນແຕ່ລະສ່ວນ ເຊິ່ງປະກອບຂຶ້ນເປັນມູນຄ່າກິດຈະການໂດຍລວມ (Going Concern Value) ຫຼື ມູນຄ່າການລົງທຶນ(Investment Value).

3. ການປະເມີນເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້ ໃຫ້ໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຕໍ່

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

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

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

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 4: ຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງງານ

ຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງວຽກທີ່ກຳໜົດຂຶ້ນ ເພື່ອສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈທີ່ຖືກຕ້ອງແກ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບ ບໍລິການກ່ຽວກັບສິ່ງທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຈາກຜູ້ປະເມີນ ແລະ ຂອບເຂດຄວາມຮັບຜິດຊອບຂອງຜູ້ປະເມີນລວມທັງການປະເມີນພາຍໃຕ້ຂອບເງື່ອນໄຂຂອງມາດຕະຖານວິຊາຊີບທີ່ສາມາດຈະເຮັດໄດ້.

4.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງວຽກ ແລະ ຄວນເຮັດການຕົກລົງ ເປັນລາຍລັກອັກສອນກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃນໜັງສືຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍສະເໜີວຽກກ່ຽວກັບຂອບເຂດການໃຫ້ ບໍລິການຂອງຜູ້ປະເມີນ.

4.2 ໜັງສືຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍສະເໜີວຽກ ຢ່າງໜ້ອຍຕ້ອງລະບຸເຖິງຂໍ້ມູນດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

1) ເຊິ່ງຜູ້ວ່າຈ້າງ ແລະ ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກລາຍງານການປະເມີນ.

2) ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ.

3) ວັນທີປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

4) ລາຍລະອຽດຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນກ່ຽວກັບປະເພດຊັບສິນ ຕຳແໜ່ງທີ່ຕັ້ງສິດທິຕາມກົດໝາຍ ໃນຊັບສິນລວມໄປເຖິງຂໍ້ມູນ ແລະ ເອກະສານທີ່ຈຳເປັນສໍາລັບການປະເມີນ.

5) ສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນ (ຖ້າມີ).

6) ຫຼັກການທີ່ໃຊ້ກໍານົດມູນຄ່າປະເມີນ.

7) ຮູບແບບການລາຍງານການປະເມີນ.

8) ການລະບຸເຖິງການບໍ່ມີສ່ວນໄດ້-ສ່ວນເສຍ ໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

9) ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດການປະເມີນ ລວມໄປເຖິງພາລະຜູກພັນທີ່ຕ້ອງຮັບຜິດຊອບຕໍ່ບຸກຄົນອື່ນ ນອກ ເໝືອຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ.

10) ຄ່າບໍລິການ ແລະ ເງື່ອນໄຂຂອງການຊໍາລະເງິນ. (50% ຫລື 100% ກ່ອນລົງສໍາຫລວດ ຫລື ເກັບຕາມຫລັງ 100% ຕ້ອງມີທ/ຄ ຄໍ້າປະກັນ)

4.3 ກ່ອນເລີ່ມວຽກປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອໃຫ້ມີການລົງລາຍເຊັນຮັບຮອງ ໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃນຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍ້ສະເໜີວຽກ ແລະ ການເກັບຮັກສາສໍານຶກເອກະສານໄວ້ ເພື່ອອ້າງອີງໃນອະນາຄົດ.

4.4 ຖ້າຫາກມີການປ່ຽນແປງເງື່ອນໄຂໃນຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງງານຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນ ໃນລະຫວ່າງການປະຕິບັດໜ້າທີ່ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງຂໍໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການລົງລາຍເຊັນ ແລະ ເຫັນດີນໍາທຸກຄັ້ງ.

4.5 ໃນກໍລະນີທີ່ເປັນການໃຫ້ບໍລິການກັບສະຖາບັນການເງິນ ເອກະສານວ່າຈ້າງງານ ເຊິ່ງອາດຈະມີຜົນໃຊ້ບັງຄັບຄວບຄຸມໄລຍະເວລາທີ່ຕົກລົງກັນ ໃຫ້ຖືເປັນເອກະສານຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງຫຼັກ ທັງນີ້ ອາດຈະມີເອກະສານຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງງານປະເມີນເປັນລາຍລັກອັກສອນ ຕາມຄວາມຈໍາເປັນ ແຕ່ຕ້ອງເປັນໄປຕາມຂອບເຂດທີ່ກໍານົດໃນເອກະສານຄໍາສັ່ງວ່າຈ້າງຫຼັກ.

4.6 ໃນກໍລະນີທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຕ້ອງການໃຫ້ມີການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານ ສໍາຫຼັບການປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ແລະ ຕ້ອງເຂົ້າໃຈວ່າການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ ສາມາດເຮັດໄດ້ສໍາຫຼັບເກືອບທຸກຈຸດປະສົງການປະເມີນ ແຕ່ການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດນັ້ນ ບໍ່ອາດຈະເຮັດໄດ້ສໍາຫຼັບການປະເມີນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ ເນື່ອງຈາກສົມມຸດຕິຖານພິເສດເປັນສົມມຸດຕິຖານທີ່ບໍ່ປົກກະຕິ ແລະ ແຕກຕ່າງໄປຈາກສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ ໂດຍຜູ້ຊື້-ຜູ້ຂາຍທົ່ວໄປໃນຕະຫຼາດ ເຊິ່ງການຕັ້ງ ຫຼື ບໍ່ຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ອາດຈະສົ່ງຜົນຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນຕໍ່ມູນຄ່າ ຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

4.7 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຮັດການຕົກລົງໃຫ້ຈະແຈ້ງ ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການກ່ຽວກັບວັນທີ່ປະເມີນ ໂດຍອາດຈະໃຊ້ ມື້ທີ່ສໍາຫຼວດກວດສອບຊັບສິນ ຫຼື ວັນທີ່ກຳໜົດມູນຄ່າຊັບສິນ ຫຼື ວັນທີ່ອື່ນໃດທີ່ເຫັນສົມຄວນກໍໄດ້ ແຕ່ຕ້ອງບໍ່ໃຊ້ເປັນວັນໃນອານາຄົດທີ່ຍາວໄກຈາກວັນທີ່ສໍາຫຼວດຖ້າຫາກເປັນວັນໃນອານາຄົດເຊິ່ງຍາວໄກ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເຖິງຄວາມສ່ຽງທີ່ອາດຈະເກີດການປ່ຽນແປງໃນຕະຫຼາດ ຫຼື ໃນຊັບສິນໃນຊ່ວງເວລາດັ່ງກ່າວ ອັນອາດຈະສົ່ງຜົນຕໍ່ມູນຄ່າທີ່ປະເມີນຢ່າງມີເນື້ອໃນຄວາມສໍາຄັນ ແລະ ຖ້າລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຕ້ອງການໃຫ້ມີການປະເມີນວັນໃນອາດິດເຊິ່ງແຕກຕ່າງໄປຈາກວັນທີ່ໃນປັດຈຸບັນຢ່າງມີເນື້ອໃນຄວາມສໍາຄັນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈໄດ້ວ່າມີຂໍ້ມູນຄົບຖ້ວນພຽງພໍສໍາຫຼັບການປະເມີນຕາມທີ່ໄດ້ຮັບການຮ້ອງຂໍ ໂດຍທົ່ວໄປວັນທີ່ປະເມີນຈະຕ້ອງສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ.

4.8 ຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈໃຫ້ຈະແຈ້ງ ກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການກ່ຽວກັບຫຼັກການ ການປະເມີນທີ່ ເໝາະສົມສໍາຫຼັບຊັບສິນທີ່ຈະນໍາມາປະເມີນ ລວມທັງຕ້ອງອະທິບາຍຄວາມໝາຍເຫດຜົນ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດຂອງຫຼັກການຕ່າງໆທີ່ອາດຈະນໍາມາໃຊ້.

4.9 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງເຖິງໜັງສືຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງງານ ທີ່ໄດ້ມີການລົງລາຍເຊັນເຫັນດີໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃນລາຍງານການປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ຜູ້ໃຊ້ລາຍງານຮັບຮູ້ ແລະ ເຂົ້າໃຈເຖິງຂອບເຂດວຽກງານທີ່ປະເມີນ.

4.10 ໃນກໍລະນີທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການບໍ່ຕ້ອງການຄຳສັ່ງເອກະສານວ່າຈ້າງ ຫຼື ຂໍສະເໜີວຽກທີ່ເປັນລາຍລັກອັກສອນໂດຍເປັນການຕົກລົງກັນດ້ວຍວາຈາ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະບໍ່ຈຳເປັນຕ້ອງສົ່ງຂໍສະເໜີວຽກ ຫຼື ໜັງສືຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງງານຕໍ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແຕ່ຈະຕ້ອງມີການເຮັດບັນທຶກຄຳສັ່ງ ແລະ ເງື່ອນໄຂໃນການວ່າຈ້າງເກັບໄວ້ໃນເອກະສານ 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 ໜຶ່ງລາຍການກໍ່ໄດ້ໂດຍສະເພາະຖ້າຫາກບໍ່ມີການຮ້ອງຂໍໃຫ້ປຶກຍາພຶດຕະໂນມັດລັບ (ຜູ້ປະເມີນອາດຈະປະຕິເສດກໍ່ໄດ້ ຖ້າເປັນການປະເມີນທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ສາທາລະນະ). ຜູ້ປະເມີນສາມາດເຂົ້າໄປຊື່ແຈງບົດລາຍງານການປະເມີນຕໍ່ໜ່ວຍງານທີ່ໃຊ້ປະໂຫຍດ

5.3 ຜູ້ປະເມີນບໍ່ຈໍາເປັນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບຕໍ່ການນໍາລາຍງານການປະເມີນ ໄປໃຊ້ເພື່ອຈຸດປະສົງອື່ນ ຫຼື ຜູ້ຕ້ອງການ ໃຊ້ປະໂຫຍດຈາກລາຍງານລາຍການອື່ນທີ່ບໍ່ໄດ້ລະບຸໄວ້ໃນລາຍງານ ແລະ ຜູ້ປະເມີນບໍ່ຈໍາເປັນ ເຂົ້າໄປຊື່ແຈງບົດລາຍງານການປະເມີນຕໍ່ໜ່ວຍງານທີ່ໃຊ້ປະໂຫຍດ

5.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກໍານົດຫຼັກການການປະເມີນ ໃຫ້ສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ແລະ ການໃຊ້ປະໂຫຍດທີ່ກໍານົດໂດຍຕ້ອງເປັນໄປຕາມຫຼັກການດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

5.4.1 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການຂາຍ ຫຼື ຊື້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ.

5.4.2 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອໃຊ້ເປັນຫຼັກປະກັນການກູ້ຢືມ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການ ການປະເມີນເພື່ອ ກຳນົດ ມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຢ່າງໃດກໍດີ ໃນກໍລະນີທີ່ໄດ້ຮັບການຮ້ອງຂໍເປັນການສະເພາະຈາກສະຖາບັນການເງິນ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະໃຊ້ຫຼັກການອື່ນເພີ່ມເຕີມ ນອກຈາກມູນຄ່າຕະຫຼາດໃນການປະເມີນໄດ້ເຊັ່ນ: ມູນຄ່າບັງຄັບຂາຍ ຫຼື ລາຄາປະມຸນຂາຍເປັນຕົ້ນ ແລະ ໃນທຸກກໍລະນີຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງນຳສະເໜີສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ໃນການກຳນົດມູນຄ່າຢ່າງຄົບຖ້ວນຢ່າງຈະແຈ້ງ. (ເຊັ່ນ: ລາຄາປະກັນໄພ ລາຄານຕາມແບບ ມູນຄ່າການລົງທຶນ)

5.4.3 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການບັນທຶກທາງບັນຊີ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງພິຈາລະນາໃຊ້ຫຼັກການດັ່ງນີ້:

(1) ຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດເປັນຫຼັກ ຫຼື ເປັນບັນທຶກຖານທົ່ວໄປໃນການກຳນົດມູນຄ່າຍຸດຕິທຳ (Fair Value) ຂອງຊັບສິນທີ່ກິດຈະການມີໄວ້ ເພື່ອໃຊ້ດຳເນີນການທາງທຸລະກິດລວມທັງສ່ວນທີ່ເກີນຄວາມຕ້ອງການໃນປັດຈຸບັນຂອງກິດຈະການ ໂດຍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບລິການໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ປະເມີນໄດ້ນັ້ນ ເປັນມູນຄ່າທີ່ບໍ່ຄຳນຶງເຖິງລັກສະນະສະເພາະຂອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຊັບສິນນັ້ນຂອງກິດຈະການ (Specific Use) ນອກຈາກນີ້ມູນຄ່າຕະຫຼາດທີ່ປະເມີນໄດ້ອາດຈະເປັນມູນຄ່າລວມຂອງທີ່ດິນກັບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ໃນກໍລະນີເຊັ່ນນັ້ນການແບ່ງແຍກມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນອອກຈາກມູນຄ່າລວມຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຈະເປັນພຽງການແບ່ງມູນຄ່າຢ່າງບໍ່ເປັນທາງການ (Informal Apportionment) ເທົ່ານັ້ນ, ດ້ວຍເຫດນີ້ ມູນຄ່າສ່ວນທີ່ແຍກອອກໄປຂອງທີ່ດິນກັບສ່ວນຂອງອາຄານໃນແຕ່ລະສ່ວນ ໃນກໍລະນີດັ່ງກ່າວຈຶ່ງບໍ່ຖືວ່າເປັນມູນຄ່າຕະຫຼາດແຕ່ຢ່າງໃດ.

(2) ການໃຊ້ຫຼັກການທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຍຸດຕິທຳ ໃນກໍລະນີທີ່ບໍ່ສາມາດກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໄດ້ນັ້ນ.

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

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

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

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

5.4.4 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ ຫຼື ເພື່ອໃຫ້ເປັນໄປຕາມຂໍ້ກຳນົດຂອງສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງ ຫຼັກຊັບ(ສຄຄຊ) ແລະ ຕະຫຼາດຫຼັກຊັບ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນເພື່ອກຳນົດໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບການປະເມີນມູນຄ່າ ຊັບສິນ.

5.4.5 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການປະກັນໄພ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການທີ່ກຳນົດໃນສັນຍາປະກັນໄພ ຫຼື ໜ່ວຍງານທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແລະ ຕ້ອງລະບຸເຫດຜົນພ້ອມສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ.

5.4.6 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເພື່ອການເວນຄືນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການໃຫ້ເປັນ ໄປຕາມນິຕິກຳທີ່ກ່ຽວຂ້ອງໂດຍສະເພາະ ຖ້າ ຫາກເປັນການໃຫ້ບໍລິການກັບໜ່ວຍງານຂອງລັດທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ.(ອີງໃສ່ກົດໝາຍ ຫລື ກົດລະບຽບການເວນຄືນ ຫລື ສິດໃຊ້ຄືນທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກ ສ້າງ)

5.4.7 ການປະເມີນ ເພື່ອຈຸດປະສົງອື່ນທີ່ນອກເໜືອໄປຈາກທີ່ລະບຸຂ້າງຕົ້ນ ຜູ້ປະເມີນຄວນໃຊ້ຫຼັກການ ການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າ ຕະຫຼາດເປັນຫຼັກ ຫຼື ເປັນບັນຖັດຖານທີ່ວ່າໄປ ຖ້າຫາກຈຳເປັນຕ້ອງໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າການຕະຫຼາດ ຫຼື ຫຼັກການອື່ນໆ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສາມາດອະທິບາຍເຫດຜົນ ແລະ ຄວາມຈຳເປັນສຳຫຼັບການໃຊ້ຫຼັກການນັ້ນໃຫ້ຈະແຈ້ງ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 6: ຄວາມພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ໃນຂະບວນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຂໍ້ມູນທີ່ນຳມາໃຊ້ໃນການປະເມີນ ຖືເປັນປັດໃຈຫຼັກທີ່ສຳຄັນ ມາດຕະຖານນີ້ ຈຶ່ງກຳນົດຫຼັກການໃນການພິຈາລະນາຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມຂອງຂໍ້ມູນ ຂອງຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນ ແລະ ຂໍ້ມູນສຳຄັນອື່ນທີ່ນຳມາໃຊ້ປະກອບການວິເຄາະການກຳນົດມູນຄ່າຊັບສິນດັ່ງນີ້:

6.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຫຼັກການ ແລະ ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ເໝາະສົມ ກັບປະເພດ ຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເພື່ອໃຫ້ສາມາດກຳນົດປະເພດ ແລະ ລາຍລະອຽດລວມທັງຄວາມພຽງພໍຂອງຂໍ້ມູນທີ່ຈຳເປັນຕ້ອງໃຊ້.

6.2 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໃຫ້ຮັບຮູ້ເຖິງຄວາມສຳຄັນຂອງຂໍ້ມູນ ທີ່ກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃນສ່ວນທີ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຕ້ອງສັນຫາໃຫ້ ແລະ ຄວາມຈຳເປັນທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໄດ້ຮັບຂໍ້ມູນທີ່ຖືກ ຕ້ອງ ແລະ ພຽງພໍ.

6.3 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ແລະ ຄວາມຮອບຄອບແບບຜູ້ປະກອບວິຊາຊີບ ໃນການພິຈາລະນາ ຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມຂອງຂໍ້ມູນ ທີ່ໄດ້ຮັບຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ແລະ ຖ້າຫາກຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວບໍ່ພຽງພໍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານໃຫ້ຈະແຈ້ງ ໃນການໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຢ່າງມີເງື່ອນໄຂ ຢ່າງໃດກໍດີ ຖ້າຫາກຂໍ້ມູນທີ່ຂາດຫາຍໄປນັ້ນ ອາດຈະສົ່ງຜົນຢ່າງມີເນື້ອໃນສຳຄັນ ຕໍ່ການປະເມີນຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ສະແດງຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະຍົກເລີກການໃຫ້ບໍລິການນັ້ນໂດຍຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການຮູ້ໂດຍໄວ.

6.4 ໃນກໍລະນີທີ່ ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການບໍ່ອາດຈະສັນຫາຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຊັບສິນໃຫ້ຜູ້ປະເມີນໄດ້ ແລະ ຕົກລົງວ່າຈ້າງ ງານໂດຍຖືເປັນເງື່ອນໄຂວ່າ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງຈັດຫາ ຫລື ສັນຫາ ແລະ ກວດສອບຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງຂໍ້ມູນເຫຼົ່ານັ້ນແທນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ກວດສອບຂໍ້ມູນເຫຼົ່ານັ້ນ ດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ຢັ້ງຢືນ ຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງຂໍ້ມູນທີ່ຫາມາໄດ້ເຫຼົ່ານັ້ນກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຖ້າຫາກບໍ່ສາມາດເຮັດໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເງື່ອນໄຂຂໍ້ຈຳກັດດັ່ງກ່າວ ໃນບົດລາຍງານໃຫ້ຈະແຈ້ງ ແລະ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນມີຄວາມເຫັນວ່າຜູ້ໃຊ້ບົດລາຍງານມີຄວາມ ຈຳເປັນຕ້ອງກວດສອບຂໍ້ມູນເພີ່ມເຕີມ ຈາກພາກສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ຫຼື ຜູ້ຊ່ຽວຊານວິຊາສະເພາະໃນສາຂາອື່ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸຄວາມເຫັນຄື ກັນຢ່າງໃດກໍຕາມ ຖ້າຫາກຂໍ້ມູນທີ່ຂາດຫາຍໄປນັ້ນອາດຈະສົ່ງຜົນທີ່ສຳຄັນຕໍ່ການປະເມີນຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງບໍ່ສະແດງຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າ ຂອງຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ອາດຈະຍົກເລີກການໃຫ້ບໍລິການນັ້ນ ໂດຍຕ້ອງແຈ້ງໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການໄດ້ຮັບຮູ້ໂດຍໄວ.

6.5 ຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນຈະຖືວ່າ ມີຄວາມພຽງພໍເໝາະສົມ ເມື່ອມີການໃຫ້ລາຍລະອຽດຂອງຂໍ້ມູນປະເພດເຫຼົ່ານີ້ ຢ່າງຄົບຖ້ວນຈະແຈ້ງ:

6.5.1 ຂໍ້ມູນພື້ນຖານທີ່ກ່ຽວກັບຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນປະກອບມີ ຂໍ້ມູນພື້ນຖານ ທີ່ໃຊ້ອ້າງອີງໂດຍມີ ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນວັນທີ່ປະເມີນ ຫຼັກການການປະເມີນ, ຊື່ຂອງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຫຼື ຜູ້ໃຊ້ບົດລາຍງານທາເລທີ່ຕັ້ງຊັບສິນ, ທາງເຂົ້າ-ອອກ ຂໍ້ມູນລາຍລະອຽດຂອງຊັບສິນ ທີ່ຈຳເປັນ ຕ້ອງໃຊ້ໃນການປະເມີນເຊັ່ນ: ຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງ, ຂະໜາດພື້ນທີ່ເຊົ່າ ລັກສະນະສິດທິໃນຊັບສິນຕາມກົດ ໝາຍ ແລະ ອື່ນໆເປັນຕົ້ນ.

6.5.2 ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບລັກສະນະສິດທິຕາມກົດໝາຍ ແລະ ຂໍ້ມູນຈາກເອກະສານພາກສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບຊັບສິນ:

1) ເອກະສານສິດທິຂອງຊັບສິນ ເຊິ່ງຕ້ອງປະກອບມີເອກະສານສິດທິຄົບທຸກຕອນ ຫຼື ທຸກສ່ວນທີ່ປະກອບຂຶ້ນເປັນກຸ່ມ ຫຼື ຕອນຊັບສິນ ແລະ ມີເອກະສານສິດທິຄົບທຸກໜ້າ ຫຼື ຢ່າງໜ້ອຍກໍ່ມີໜ້າສຸດທ້າຍທີ່ສະແດງລາຍການຈົດທະບຽນລ່າສຸດກ່ຽວກັບຊັບສິນ ເອກະສານການວັດແທກທີ່ດິນຢ່າງໜ້ອຍເປັນທາງການຄັ້ງລ່າສຸດ(ຖ້າມີ) ໃນກໍລະນີການເຊົ່າທີ່ດິນ ຫຼື ຊັບສິນໃນໄລຍະຍາວເອກະສານເພີ່ມເຕີມ ຕ້ອງມີສໍາເນົາສັນຍາເຊົ່າຊັບສິນ ພ້ອມເອກະສານຕິດຄັດຢ່າງຄົບຖ້ວນ.

(2) ເອກະສານທີ່ສໍາຄັນທີ່ຈໍາເປັນອື່ນໆ ເຊິ່ງລວມເຖິງໃບອະນຸຍາດປຸກສ້າງອາຄານ ພ້ອມແບບແຜນຜັງອາຄານຊຶ່ງສະແດງລາຍລະອຽດສະຖາປັດຕະຍະກໍາ ຫຼື ວິສະວະກໍາ ໃບອະນຸຍາດການໃຊ້ປະໂຫຍດໃນອາຄານ ຫຼື ສິ່ງປຸກສ້າງ ສໍາເນົາທະບຽນເລກທິອາຄານ ເອກະສານ ໃນສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບການໄດ້ຮັບອະນຸຍາດຈາກໜ່ວຍງານລັດ ໃນການປະກອບວິສາຫະກິດ ແລະ ອື່ນໆ.

6.5.3 ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂໍ້ຈໍາກັດທາງກົດໝາຍ ສໍາລັບການພັດທະນາ ຫຼື ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນ ເນື່ອງຈາກມີກົດໝາຍຫຼາຍສະບັບທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແລະ ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນດັ່ງນັ້ນ, ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສຶກສາ ແລະ ກວດສອບກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ແລະ ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນຢ່າງຮອບຄອບ ທັງນີ້ ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂໍ້ຈໍາກັດທາງກົດໝາຍ ທີ່ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສັນຫາ ແລະ ກວດສອບຢ່າງໜ້ອຍຕ້ອງປະກອບດ້ວຍຂໍ້ຈໍາກັດຂອງແຜນຜັງເມືອງແນວເວນຄືນທີ່ດິນຂອງໜ່ວຍງານລັດຕ່າງໆ ຂໍ້ກົດນິດ: ກົດລະບຽບການຄວບຄຸມອາຄານ ການຖືກຖອນສິດຕ່າງໆ ແລະ ກົດໝາຍສະເພາະອື່ນໆ ທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

6.5.4 ຂໍ້ມູນອື່ນທີ່ໃຊ້ໃນການວິເຄາະ ແລະ ການປະເມີນ;

(1) ຂໍ້ມູນປັດໃຈພາຍນອກ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມທີ່ມີຜົນຕໍ່ການວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງລວມໄປເຖິງລັກສະນະຂອງການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງພື້ນທີ່ຂ້າງຄຽງ ແລະ ຊຸມຊົນອ້ອມຂ້າງ ລະບົບສາທາລະນະປະໂພກ ແລະ ສາທາລະນະປະການ, ສະພາບຕະຫຼາດອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ໂຄງການພັດທະນາຂອງລັດ ຫຼື ເອກະຊົນ.

(2) ຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການອ້າງອີງ ເພື່ອວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າ ເຊິ່ງຈະຂຶ້ນຢູ່ກັບຫຼັກການ ແລະ ວິທີການປະເມີນໂດຍຕ້ອງມີແຫຼ່ງທີ່ມາທີ່ສາມາດເຊື່ອຖືໄດ້ ແລະ ສາມາດອະທິບາຍໄດ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ.

ກ. ຂໍ້ມູນການຊື້-ຂາຍ ຫຼື ການເຊົ່າ/ໃຫ້ເຊົ່າຂອງຊັບສິນ ທີ່ມີລັກສະນະຄ້າຍຄືກັນ ແລະ ມີເງື່ອນໄຂຕາມ ປົກກະຕິທີ່ໄປ 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 ການສຳຫຼວດກວດສອບເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈເຖິງຄວາມຖືກຕ້ອງ ໃນຂໍ້ມູນຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຂໍ້ມູນສຳຄັນອື່ນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ເປັນຂັ້ນຕອນທຳອິດທີ່ມີຄວາມສຳຄັນທີ່ສຸດ ກ່ອນດຳເນີນການຂັ້ນຕອນອື່ນຕໍ່ໄປ ໃນການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນຜູ້ປະເມີນຕ້ອງດຳເນີນການ ແລະ ປະຕິບັດຢ່າງໜ້ອຍ ດັ່ງນີ້:

7.1 ຕ້ອງສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນໃນບໍລິເວນທີ່ຕັ້ງດ້ວຍຕົນເອງ ໃນກໍລະນີຜູ້ປະເມີນບໍ່ໄດ້ສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບຊັບສິນດ້ວຍຕົນເອງ ແລະ ມອບໝາຍໃຫ້ຜູ້ອື່ນດຳເນີນການແທນ ຈະເຮັດໄດ້ສະເພາະກໍລະນີຜູ້ປະເມີນມີຄວາມຄຸ້ນເຄີຍກັບທຳເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມ ໃນບໍລິເວນໃກ້ຄຽງກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ລວມເຖິງຕ້ອງເຂົ້າໃຈປະເພດຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ສະພາບຕະຫຼາດຂອງຊັບສິນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າຜູ້ປະເມີນ ສາມາດກວດສອບການດຳເນີນການ ໂດຍຜູ້ທີ່ໄດ້ຮັບມອບໝາຍນັ້ນໄດ້ ຢ່າງໃດກໍຕາມຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບຕໍ່ຜົນການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບນັ້ນໂດຍກົງ.

7.2 ການກວດສອບສິດທິຄອບຄອງ ແລະ ທີ່ຕັ້ງຂອງຊັບສິນ:

7.2.1 ຕ້ອງກວດສອບເອກະສານສິດທິຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນຢູ່ຫ້ອງການ/ໜ່ວຍງານຄຸ້ມຄອງທີ່ດິນ ເພື່ອຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງ ຂອງລາຍລະອຽດໃນເອກະສານສິດທິທີ່ຖືກຕ້ອງ ລະຫວ່າງສະບັບເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ ກັບ ຫ້ອງການທີ່ດິນ ແລະ ສິດທິທາງເຂົ້າ-ອອກ ຕາມກົດໝາຍລວມໄປເຖິງພາລະຜູກພັນ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດ ໃນການໃຊ້ປະໂຫຍດ ທີ່ສົ່ງຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ແລະ ໃນກໍລະນີທີ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນເປັນສິດທິການເຂົ້າຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງກວດສອບສັນຍາເຊົ່າຊັບສິນທີ່ມີການຈົດທະບຽນຢູ່ຫ້ອງການທີ່ດິນ.

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

7.2.3 ຕ້ອງກວດສອບສະພາບແວດລ້ອມອ້ອມຂ້າງຂອງຊັບສິນ ເພື່ອໃຫ້ແນ່ໃຈວ່າມີ ຫຼື ບໍ່ມີປັດໃຈດ້ານ ສະພາບແວດລ້ອມໃດ ທີ່ມີຜົນກະທົບ ຕໍ່ການໃຫ້ຄວາມເຫັນຂອງມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

7.2.4 ຕ້ອງສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນລວມໄປເຖິງຜູ້ຄອບຄອງ ແລະ ຜູ້ໃຊ້ປະໂຫຍດຊັບສິນ.

7.3 ການສຳຫຼວດອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ

7.3.1 ຕ້ອງເປັນການສຳຫຼວດ ແລະ ກວດສອບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ລວມທັງວຽກລະບົບພາຍໃນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ທີ່ຈຳເປັນ ເຊິ່ງຖືເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງນັ້ນທັງພາຍນອກ ແລະ ພາຍໃນຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ແລະ ຕ້ອງບັນທຶກລາຍລະອຽດການກວດສອບອາຄານໄວ້ເປັນລາຍລັກອັກສອນ ໃນປຶ້ມບັນທຶກການເຮັດວຽກ.

7.3.2 ຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງ ຄວາມຮອບຄອບ ແລະ ຄວາມພະຍາຍາມຢ່າງເຕັມສ່ວນ ໃນການວັດແທກ ແລະ ກວດ ສອບຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງໃນລະຫວ່າງການເຮັດວຽກທຸກຄັ້ງ.

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

7.3.4 ຕ້ອງເຂົ້າໃຈ ແລະ ສາມາດຈຳແນກກ່ຽວກັບຊັບສິນສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັນ ລະຫວ່າງຊັບສິນທີ່ຖືເປັນ ສ່ວນໜຶ່ງຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງກັບຊັບສິນທີ່ເປັນສ່ວນຂອງວຽກງານລະບົບພາຍໃນອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ຫຼັກການທີ່ຄວນໃຊ້ພິຈາລະນາໂດຍທົ່ວໄປຄື ຊັບສິນທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງວຽກລະບົບພາຍໃນຂອງອາຄານທີ່ຈຳເປັນ ເຊິ່ງບໍ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງລະບົບການຜະລິດສິນຄ້າ ຈະຖືວ່າເປັນຊັບສິນສ່ວນໜຶ່ງ ຫຼື ສ່ວນຄວບຄຸມອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງນຳດ້ວຍ.

7.3.5 ຕ້ອງປະຕິບັດການກວດສອບ ແລະ ຍິ່ງຍືນກ່ຽວກັບສິດທິໃນການຄອບຄອງ ຫຼື ໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

7.3.6 ໃນກໍລະນີມີເຫດສຸດວິໄສ ເຮັດໃຫ້ຜູ້ປະເມີນບໍ່ສາມາດກວດສອບຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງເອກະສານສິດທິດິນ ແລະ ສິດທິຄອບຄອງເນື້ອທີ່ ແລະ ຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງຢ່າງໃດຢ່າງໜຶ່ງ ຫຼື ທັງໝົດ ແລະ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນຈຳເປັນຕ້ອງຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ໃນການປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄຸນພິນິດ ເພື່ອພິຈາລະນາເຖິງຜົນກະທົບທີ່ມີຕໍ່ການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຂອງຊັບສິນຕາມຂໍ້ກຳນົດໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຖ້າຫາກມີຜົນກະທົບຢ່າງມີເນື້ອໃນສຳຄັນທີ່ເຮັດໃຫ້ບໍ່ເປັນໄປຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງຫຼີກລ້ຽງທີ່ຈະໃຊ້ຄຳວ່າ “ ການປະເມີນມູນຄ່າ ” ແຕ່ຕ້ອງໃຊ້ຄຳອື່ນ ເພື່ອປ້ອງກັນບໍ່ໃຫ້ຜູ້ອ່ານລາຍງານເຂົ້າໃຈຜິດ ເປັນການໃຫ້ຄວາມເຫັນຕາມຂໍ້ກຳນົດໃນມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບ ສິນຄ້າອື່ນທີ່ອາດໃຊ້ເຊັ່ນ “ການປະມານມູນຄ່າທຶນ” ເປັນຕົ້ນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 8: ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

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

8.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກຳນົດວິທີການປະເມີນທີ່ຖືກຕ້ອງເໝາະສົມກັບປະເພດ ແລະ ລັກສະນະຂອງຊັບສິນ ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ຫຼັກການການປະເມີນ ລັກສະນະສິດທິຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ຕະຫຼອດຮອດເງື່ອນ ໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດອື່ນໆ ທີ່ອາດຈະມີ ພ້ອມທັງ ເປີດເຜີຍເຫດຜົນທີ່ເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນດັ່ງກ່າວ.

8.2 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ວິທີ ການປະເມີນຕາມ ຫຼັກການນີ້ ເຊິ່ງມີ: ວິທີປຽບທຽບຕະຫຼາດ (Market Approach), ວິທີພິຈາລະນາຈາກລາຍໄດ້ (Income Approach), ວິທີ ຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ (Cost Approach) ແລະ ວິທີການຄິດໄລ່ມູນຄ່າຄົງເຫຼືອສຸດທິ (Residual Method) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງ ລະມັດລະວັງເປັນພິເສດ ໃນການເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນ ໂດຍວິທີຄິດໄລ່ຈາກຕົ້ນທຶນ ສຳລັບການປະເມີນ ເພື່ອກຳໜົດມູນຄ່າ ຕະຫຼາດ ເນື່ອງຈາກການປະເມີນໂດຍວິທີຕົ້ນທຶນຈະຖືເປັນການປະເມີນຕາມຫຼັກການ ການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດໄດ້ ກໍຕໍ່ເມື່ອທຸກສ່ວນ ຂອງຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນຈະຕ້ອງໄດ້ຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ເຊິ່ງການປະເມີນໂດຍວິທີນີ້ ອາດຈະມີຂໍ້ມູນບາງສ່ວນທີ່ບໍ່ເຂົ້າຫຼັກການ ມູນຄ່າຕະຫຼາດລວມຢູ່ນຳ ໄດ້ມີການຄິດໄລ່ຄ່າຫຼຸດລົງຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ, ດັ່ງນັ້ນ ມູນຄ່າຕົ້ນທຶນທົດແທນສຸດທິ (Depreciated Replacement Cost) ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າ ເປັນຕົວແທນມູນຄ່າຕະຫຼາດສຳລັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ມີລັກສະນະພິເສດສະເພາະຕົວ (Speculated Property) ເຊິ່ງໂດຍປົກກະຕິມີການຊື້-ຂາຍ ໜ້ອຍ ຫຼື ບໍ່ມີການຊື້-ຂາຍຊັບສິນ ປະເພດນີ້ ໃນຕະຫຼາດ ນອກຈາກໃນກໍລະນີທີ່ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງການຊື້-ຂາຍກິດຈະການ.

8.3 ໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ທີ່ບໍ່ແມ່ນການກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະໃຊ້ວິທີການປະເມີນຕາມທີ່ກຳນົດໃນຂໍ້ 8.2 ເພື່ອໃຫ້ສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນ ລວມໄປເຖິງປະເພດ ແລະ ລັກສະນະການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນ.

8.4 ໃນການໃຊ້ຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ເຮັດການປະເມີນໂດຍຢຶດຖື ພຽງຂໍ້ມູນຂອງລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເປັນປັດໄຈຫຼັກໃນການປະເມີນ ແຕ່ຈະຕ້ອງສຶກສາຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ເພື່ອຢັ້ງຢືນຄວາມເຫັນຢູ່ສະເໝີ ລວມທັງຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອໃຫ້ໝັ້ນໃຈວ່າຂໍ້ມູນທີ່ໃຊ້ປະກອບການໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ ມີລັກສະນະສອດຄ່ອງກັບຫຼັກການ ແລະ ວິທີການປະເມີນນຳອີກດ້ວຍ.

8.5 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໂດຍວິທີປຽບທຽບລາຄາ ຕະຫຼາດ (Market Approach) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດດັ່ງນີ້:

8.5.1 ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນຳມາໃຊ້ວິເຄາະປຽບທຽບຕ້ອງຄ້າຍຄືກັນກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

8.5.2 ສະແດງຂໍ້ມູນທີ່ເປັນສາລະສຳຄັນຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ທີ່ນຳມາໃຊ້ວິເຄາະປຽບທຽບ ແລະ ແຫຼ່ງທີ່ມາຂອງຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ລວມໄປເຖິງວັນທີລາຍການຊື້-ຂາຍ ຫຼື ສະເໜີຂາຍ ໂດຍໄລຍະເວລາຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ໃຊ້ອ້າງອີງ ຄວນຈະຢູ່ໃນຊ່ວງເວລາທີ່ເໝາະສົມບໍ່ຄວນດົນເກີນໄປ.

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

8.5.4 ສະແດງການວິເຄາະປຽບທຽບປັດໄຈ ທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຊັບສິນ ລະຫວ່າງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນຳມາໃຊ້ວິເຄາະປຽບທຽບກັບ ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ສະແດງການວິເຄາະກຳໜົດມູນຄ່າຕະຫຼາດຢ່າງມີລະບົບ, ຈະແຈ້ງ ແລະ ຖືກຕ້ອງຕາມຫຼັກການວິທີການ ວິເຄາະໃນເລື່ອງນັ້ນ.

8.6 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ໂດຍວິທີພິຈາລະນາຈາກ ລາຍໄດ້ (Income Approach) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດດັ່ງນີ້:

8.6.1 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ດ້ວຍວິທີຄິດໄລ່ຜົນຕອບແທນທາງກົງ (Direct Capitalization) ໃນການປະມານລາຍໄດ້ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍ ອັດຕາຜົນຕອບແທນຈາກການລົງທຶນ (Capitalization Rate) ແລະ ລາຍການອື່ນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງອີງຂໍ້ມູນຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ທີ່ມີລັກສະນະຄ້າຍຄືກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນທີ່ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ໂດຍຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ຕ້ອງມີຄວາມພຽງພໍ ເໝາະສົມ 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 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງອີງຂໍ້ມູນຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ມີລັກສະນະຄ້າຍຄືກັນກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນທີ່ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ລວມທັງຕ້ອງພິຈາລະນາຜົນປະກອບການທຸລະກິດທີ່ຜ່ານມາ ແລະ ແນວໂນ້ມໃນອະນາຄົດ ຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ສະພາບອຸປະສົງ-ອຸປະທານ ຂອງຕະຫຼາດ ແລະ ປັດໄຈທີ່ມີຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ດ້ວຍຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ຕ້ອງພຽງພໍ ເໝາະສົມ ແລະ ໜ້າເຊື່ອຖື ລວມທັງຕ້ອງສະແດງທີ່ມາ ແລະ ການວິເຄາະ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ມາເຊິ່ງການປະມານການຕ່າງໆ ມູນຄ່າສຸດທ້າຍ (Terminal Value) ແລະ ມູນຄ່າຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຢ່າງຈະແຈ້ງ ສົມເຫດສົມຜົນ ແລະ ສາມາດກວດສອບໄດ້.

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

8.7.1 ທີ່ດິນ: ການປະເມີນມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນດ້ວຍວິທີນີ້ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງກວດສອບ ເພື່ອຢັ້ງຢືນການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ Highest & Best Use ໃນທີ່ດິນ ເຊິ່ງຫາກວ່າທີ່ດິນນັ້ນບໍ່ໄດ້ມີການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນດ້ານມູນຄ່າທີ່ສອດຄ່ອງກັບການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດໃນທີ່ດິນ ແລະ ຕ້ອງຄຳນຶງເຖິງຜົນກະທົບຈາກການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງທີ່ດິນເທົ່າທີ່ເປັນຢູ່ ໃນວັນທີ່ປະເມີນນຳອີກດ້ວຍ.

8.7.2 ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ

- 1) ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ແລະ ວິເຄາະຢ່າງຮອບຄອບສົມເຫດສົມຜົນ ກ່ຽວກັບຂໍ້ມູນຕົ້ນທຶນ ການກໍ່ສ້າງທົດແທນອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງໃໝ່ ແລະ ຄ່າຫຼັຍຫ້ຽນ ເພື່ອຫາມູນຄ່າປັດຈຸບັນຂອງອາຄານສິ່ງປຸກສ້າງນັ້ນ.
- 2) ໃນການປະມານການຄ່າຫຼັຍຫ້ຽນອາຄານ ຕ້ອງພິຈາລະນາຮອດ ຄ່າຫຼັຍຫ້ຽນ ຫຼື ຄວາມຫຼ້າສະໄໝ ທາງກາຍະພາບທາງການໃຊ້ປະໂຫຍດ ແລະ ທາງເສດຖະກິດຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນນຳອີກດ້ວຍ. Breakdown.

8.8 ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມຫຼັກການການປະເມີນ ເພື່ອກຳນົດມູນຄ່າຕະຫຼາດ ດ້ວຍວິທີຄິດໄລ່ມູນຄ່າຄົງເຫຼືອສຸດທິ (Residual Reshod).

8.8.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງກວດສອບ ແລະ ວິເຄາະຢ່າງຮອບຄອບໃນເລື່ອງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

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

8.8.2 ປະມານການລາຄາຂາຍ ຫຼື ຄ່າເຊົ່າ ແລະ ປະມານການຕົ້ນທຶນ ແລະ ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໃນການພັດທະນາລວມທັງອັດຕາຜົນຕອບແທນ ຂອງຜູ້ປະກອບການ ຈະຕ້ອງອ້າງອີງຈາກຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ທີ່ມີລັກສະນະຄ້າຍຄືກັນ ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

8.8.3 ການປະມານການໄລຍະເວລາຂອງການພັດທະນາ ແລະ ການຂາຍຊັບສິນຕ້ອງສົມເຫດສົມຜົນ.

8.8.4 ໃນກໍລະນີການປະມານການກະແສເງິນສົດ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງພິຈາລະນາ ເລືອກໃຊ້ອັດຕາສ່ວນຫຼຸດທີ່ ສອດຄ່ອງກັບຄວາມເປັນຈິງ ແລະ ກົງກັບເປົ້າໝາຍຂອງການວິເຄາະ ແລະ ຄວນອ້າງອີງຈາກຂໍ້ມູນທີ່ມີໃນຕະຫຼາດ ສໍາລັບຊັບສິນທີ່ມີລັກສະນະທີ່ຄ້າຍຄືກັນ ທີ່ສາມາດປຽບທຽບກັນໄດ້ ຫຼື ດ້ວຍການເຮັດຂອງຜູ້ປະເມີນ ເຊິ່ງຜ່ານການວິເຄາະ ແລະ ກວດສອບຢ່າງສົມເຫດສົມຜົນ.

8.9 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນຢ່າງໜ້ອຍສອງວິທີ ແລະ ກໍານົດດ້ວຍວ່າວິທີໃດ ເປັນວິທີຫຼັກສໍາລັບການປະເມີນ ເພື່ອຊ່ວຍໃຫ້ມີການກວດຫາຄວາມເຫັນໃນແຕ່ລະວິທີ ຖ້າຫາກມີຄວາມຈໍາເປັນຕ້ອງໃຊ້ວິທີໃດວິທີໜຶ່ງ ພຽງວິທີດຽວ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ເຫດຜົນທີ່ຈະແຈ້ງເຖິງຂໍ້ຈໍາກັດດັ່ງກ່າວ.

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 ຕາມມາດຕະຖານໃນ ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຕາມມາດຕະຖານໃນສ່ວນນີ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສ້າງຄວາມເຂົ້າໃຈ ແລະ ຕົກລົງກັບລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຕັ້ງແຕ່ຂັ້ນຕອນການປະຕິບັດຂໍ້ສະເໜີວຽກ ແລະ ການຕອບຮັບຄຳສັ່ງວ່າຈ້າງງານໂດຍຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

9.1 ຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງຢ່າງຮອບຄອບ ແບບຜູ້ປະເມີນວິຊາຊີບ ໃນການກຳນົດສົມມຸດຕິຖານ ໂດຍສົມມຸດຕິຖານຕ້ອງສົມເຫດສົມຜົນ ແລະ ມີຄວາມເປັນໄປໄດ້.

9.2 ຖ້າຫາກຕ້ອງມີການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸສົມມຸດຕິຖານດັ່ງກ່າວໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງວ່າ ເປັນສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ ຫຼື ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ.

9.3 ໃນການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານທີ່ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບໂດຍກົງ ຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເປີດເຜີຍ ແລະ ອະທິບາຍໃນບົດລາຍງານການປະເມີນເຖິງສົມມຸດຕິຖານນັ້ນ ລວມທັງຕ້ອງຊີ້ແຈງເຖິງຈຸດປະສົງ ຂອງການກຳນົດສົມມຸດຕິຖານດັ່ງກ່າວຢ່າງຈະແຈ້ງ ໂດຍສະເພາະໃນສ່ວນທີ່ບັນລະຍາຍເຖິງຜົນການປະເມີນ.

9.4 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງສະແດງຂໍ້ມູນ ຫຼື ເອກະສານທີ່ໃຊ້ອ້າງອີງທີ່ກ່ຽວເນື່ອງກັບສົມມຸດຕິຖານ ໃນວຽກປະເມີນໄວ້ເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງລາຍງານການປະເມີນ.

9.5 ໃນການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດໂດຍສະເພາະສິດທິໃນຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງພິຈາລະນາ ດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ເຖິງຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນຕະຫຼອດເຖິງກົດໝາຍ ແລະ ຂໍ້ບັງຄັບທີ່ກ່ຽວຂ້ອງວ່າການຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດດັ່ງກ່າວ ຈະສາມາດເຮັດໄດ້ ຫຼື ບໍ່ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງບໍ່ຕັ້ງສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ຖ້າການປະເມີນນັ້ນເປັນການປະເມີນ ເພື່ອຈຸດປະສົງສາທາລະນະ.

9.6 ເມື່ອມີເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນ ເຊິ່ງມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຜູ້ປະເມີນ ຕ້ອງເປີດເຜີຍ 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 ພາສາຕ່າງປະເທດກໍ່ໄດ້ 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 ການນໍາລາຍງານການປະເມີນໄປໃຊ້ປະໂຫຍດຕາມທີ່ກໍາໜົດໂດຍລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ເຊັ່ນ: ພິຈາລະນາອະນຸມັດສິນເຊື່ອທີ່ຢູ່ອາໄສ 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 ໄລຍະທາງໂດຍປະມານ 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 ການຕົບແຕ່ງ, ອາຍຸອາຄານ ແລະ ສະພາບອາຄານ, ການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງອາຄານ, ການບໍາລຸງຮັກສາພື້ນທີ່ຂອງອາຄານ, ວຽກລະບົບ ແລະ ບໍລິການສາທາລະນະປະໂພກທີ່ມີໃຫ້ບໍລິການໃນອາຄານ.

ຄ. ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງເຮັດການກວດສອບອາຄານທັງພາຍໃນ ແລະ ນອກອາຄານ ເວັ້ນແຕ່ມີເຫດ ຂັດຂ້ອງສຸດວິໄສ ຫຼື ມີຂໍ້ຕົກລົງພິເສດອື່ນໃດ ໂດຍຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ.

ງ. ໃນການກວດສອບອາຄານ ຖ້າຫາກພົບວ່າອາຄານມີສະພາບຊຸດໂຊມ, ຮອຍລ້າວ, ມີການຫຍຸບຕົວຂອງອາຄານ ເຊິ່ງອາດຈະມີບັນຫາທາງໂຄງສ້າງ ຫຼື ມີຜົນກະທົບທີ່ສໍາຄັນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງອາຄານ ຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງ.

ຈ. ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຄວາມເຫັນ ແລະ ສະແດງຂໍ້ມູນ ແລະ ລາຍລະອຽດໃຫ້ຈະແຈ້ງ ລວມທັງອາດຈະໃຫ້ຄວາມເຫັນວ່າ ຈະເຮັດການກວດສອບຄວາມແຂງແຮງຂອງໂຄງສ້າງ (Structural Survey) ໂດຍຜູ້ຊ່ຽວຊານວິຊາສະເພາະເປັນຕົ້ນ.

ສ. ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຮັດການກວດສອບວ່າອາຄານ ຫຼື ສ່ວນໃດໜຶ່ງ ຂອງອາຄານຖືກຕ້ອງຕາມຕໍາແໜ່ງທີ່ລະບຸໄວ້ ຫຼື ບໍ່ ຖ້າຫາກມີຂໍ້ສົງໄສ ຫຼື ການປຸກສ້າງລຸກລ້າເທິງທີ່ດິນຕອນອື່ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຂໍ້ມູນ ຫຼື ລາຍລະອຽດທີ່ຄົບຖ້ວນສົມບູນ ລວມທັງບັນຫາ ຫຼື ຜົນກະທົບທີ່ອາດຈະມີຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.

ຊ. ໃນກໍລະນີທີ່ອາຄານບໍ່ມີເລກທີ ຫຼື ບໍ່ສາມາດຢັ້ງຢືນໄດ້ວ່າ ມີການຂໍອະນຸຍາດ ຫຼື ກໍ່ສ້າງອາຄານ ຖືກຕາມແບບ ຫຼື ບໍ່ ເຊິ່ງມັນອາດຈະມີບັນຫາຕໍ່ການນໍາໃຊ້ອາຄານໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເງື່ອນໄຂລາຍລະອຽດທີ່ຈະແຈ້ງ ໃນບົດລາຍງານການປະເມີນ.

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

10.4.6 ທຳເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມ ໃຫ້ລະລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບທຳເລທີ່ຕັ້ງ ແລະ ສະພາບແວດລ້ອມຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ເປັນຕົ້ນ:

- 1) ການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງທີ່ດິນ ໂດຍຮອບໃນປັດຈຸບັນ ແລະ ແນວໂນ້ມໃນອະນາຄົດຕະຫຼອດຈົນຜົນດີ ຫຼື ຜົນເສຍຕໍ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.
- 2) ການຄົ້ນຄວ້າຄົ້ນຄ້ວາ ລະບົບຂົນສົ່ງຜູ້ໂດຍສານ ຄວາມສະດວກໃນການເດີນທາງເຂົ້າ-ອອກ ຈາກຊັບສິນທີ່ປະເມີນໄປໃນສະຖານທີ່ຕ່າງໆ.
- 3) ສະຖານທີ່ສຳຄັນໃນຂອບເຂດບໍລິເວນໃກ້ຄຽງ.
- 4) ສາທາລະນະພູປະໂພກ ແລະ ສາທາລະນະການໃນບໍລິເວນທີ່ຕັ້ງຊັບສິນ.
- 5) ລາຍລະອຽດສະພາບແວດລ້ອມທີ່ພິສູດເຫັນໄດ້ເຊັ່ນ: ນ້ຳຖ້ວມ, ລະບົບຮ່ອງລະບາຍນ້ຳທີ່ອາດຈະມີບັນຫາມົນລະຜິດໃນບໍລິເວນ.

10.4.7 ສົມມຸດຕິຖານ: ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດສົມມຸດຕິຖານເພີ່ມເຕີມ ຫຼື ສົມມຸດຕິຖານພິເສດ ທີ່ຜູ້ປະເມີນເຫັນວ່າອາດຈະສົ່ງຜົນໂດຍກົງຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

10.4.8 ເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດໃນການປະເມີນ ໃຫ້ລະບຸເຖິງເງື່ອນໄຂ ແລະ ຂໍ້ຈຳກັດທີ່ໃຊ້ໃນການປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງ.

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

10.4.10 ທາງເຂົ້າ-ອອກຕາມກົດໝາຍຂອງຊັບສິນ: ໃຫ້ລະບຸທາງເຂົ້າ-ອອກຂອງຊັບສິນ ໄລຍະທາງໂດຍປະ ມານ ແຕ່ລະໄລຍະສະເພາະທາງ ເຂົ້າ-ອອກ ໂດຍສະດວກຈົນເຖິງຖະໜົນຫົນທາງສາຍຫຼັກ ປະເພດທາງເຂົ້າ-ອອກເປັນທາງ ສາທາລະນະ ຫຼື ທາງສ່ວນບຸກຄົນ, ຖ້າຫາກເປັນ ທາງສ່ວນບຸກຄົນ ຊັບສິນໄດ້ຮັບຄວາມເຫັນດີ ຫຼື ບໍ່ ຈາກທີ່ດິນຕອນໃດ ແລະ ໃນລັກສະນະແບບໃດ.

10.4.11 ການກວດສອບເອກະສານສິດ: ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດ ແລະ ຜົນການກວດສອບເອກະສານສິດຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ການກວດ ສອບພາລະຜູກພັນ ທີ່ມີການຈົດທະບຽນໄວ້ ໂດຍໃຫ້ສະແດງລາຍລະອຽດໄວ້ໃນບົດລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງເຊັ່ນ: ການຈານອງຂາຍ ຝາກເປັນຕົ້ນ ໃນກໍລະນີທີ່ເຮັດການປະເມີນສັນຍາເຊົ່າ ຕ້ອງເຮັດການກວດສອບການເຊົ່າ ແລະ ໃຫ້ລາຍອຽດສັນຍາເຊົ່າ, ອັດຕາຄ່າເຊົ່າ, ອາຍຸ ການເຊົ່າ, ຊື່ຜູ້ເຊົ່າ ຫຼື ຂໍ້ຈາກັດສິດທິຕ່າງໆ 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 ສ່ວນ ປັບປຸງ ເທິງທີ່ດິນເປັນຕອນທີ່ປະເມີນ ຫຼື ບໍ່ຢ່າງໃດ.

10.4.13 ຂໍ້ກຳນົດຂອງກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດ ແລະ ຜົນການກວດສອບຂໍ້ກຳນົດ ຂອງກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ທີ່ອາດຈະ ສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນດັ່ງນີ້:

- 1) ຂໍ້ກຳນົດການນຳໃຊ້ທີ່ດິນໃນຜັງເມືອງ ສະບັບປັດຈຸບັນໃນພື້ນທີ່ທີ່ຊັບສິນຕັ້ງຢູ່.
- 2) ຂໍ້ກຳນົດ ຫຼື ກົດໝາຍຄວບຄຸມອາຄານ.
- 3) ຂໍ້ກຳນົດ ຫຼື ກົດໝາຍຄວບຄຸມສິ່ງແວດລ້ອມ.

4) ການກວດສອບການເວນຄືນຈາກໜ່ວຍງານລັດທີ່ກ່ຽວຂ້ອງເຊັ່ນ: ກົມຂົວທາງ, ກົມເຄຫາຜັງເມືອງ ກະຊວງໂຍທາທິການ ແລະ ຂົນສົ່ງ, ເປັນຕົ້ນ, ໂດຍໃຫ້ລະບຸເຖິງຂັ້ນຕອນຄວາມຄືບໜ້າຂອງໂຄງການທີ່ອາດຈະມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ.

5) ການຖືກຖອນສິດທິຕ່າງໆ.

6) ຂໍ້ບັງຊັບຂອງໜ່ວຍງານລັດອື່ນໃດ ທີ່ອາດຈະມີຜົນຕໍ່ກັບການໃຊ້ປະໂຫຍດຂອງຊັບສິນ.

10.4.14 ຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ: ໃຫ້ລະບຸລາຍລະອຽດຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດທີ່ນຳມາໃຊ້ອ້າງອີງປຽບທຽບກັບຊັບສິນ ທີ່ປະເມີນເປັນຕົ້ນວ່າ: ປະເພດຊັບສິນ, ຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ຫຼື ພື້ນທີ່ລັກສະນະ ແລະ ຂໍ້ມູນສຳຄັນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ກັບຊັບສິນທີ່ນຳມາໃຊ້ເປັນຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ ວັນທີ່ເກີດມີການຊື້-ຂາຍ ແລະ ແຫຼ່ງທີ່ມາຂອງຂໍ້ມູນຕະຫຼາດ.

10.4.15 ວັນທີປະເມີນ: ໂດຍທົ່ວໄປໃຫ້ໝາຍເຖິງ ວັນທີສຳຫຼວດຊັບສິນ ຖ້າຫາກວັນທີນຳສົ່ງລາຍງານການປະເມີນກັບວັນທີປະເມີນມີໄລຍະເວລາຫ່າງກັນ 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, ໃບອະນຸຍາດປຸກສ້າງ ແລະ ໃບອະນຸຍາດການໃຊ້ອາຄານ ຮູບພາບຖ່າຍສະແດງລາຍລະອຽດຊັບສິນທີ່ປະເມີນສັນຍາຊື້ ແລະ ເອກະສານອື່ນທີ່ຈໍາເປັນອື່ນໆ.

10.5 ໃນກໍລະນີຊັບສິນ ທີ່ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການພັດທະນາ ນອກຈາກການນໍາສະເໜີລາຍງານການປະເມີນຕາມຮູບ ແບບຂ້າງຕົ້ນແລ້ວ ຄວນລະບຸລາຍລະອຽດເພີ່ມເຕີມໃນເລື່ອງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

10.5.1 ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບຊັບສິນທີ່ຢູ່ລະຫວ່າງການພັດທະນາ ໂດຍຕ້ອງລະບຸວ່າໄດ້ຮັບໃບອະນຸຍາດຈັດສັນ ແລະ ໃບອະນຸຍາດປຸກສ້າງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງແລ້ວ ຫຼື ບໍ່ ແລະ ຢູ່ໃນຂັ້ນຕອນໃດ ເປັນການໄດ້ຮັບ ອະນຸຍາດໂດຍມີເງື່ອນໄຂ ຫຼື ບໍ່.

10.5.2 ລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບວຽກການພັດທະນາ ຫຼື ວຽກກໍ່ສ້າງສ່ວນທີ່ສໍາເລັດແລ້ວໃນປັດຈຸບັນ ຕົ້ນທຶນກໍ່ສ້າງທີ່ໄດ້ໃຊ້ໄປແລ້ວຈົນເຖິງວັນທີ່ປະເມີນວຽກກໍ່ສ້າງ ທີ່ຍັງຕ້ອງດໍາເນີນການໃຫ້ແລ້ວສໍາເລັດຕາມໂຄງການ ກໍາໜົດເວລາແລ້ວສົມບູນຕາມເວລາ ເງື່ອນໄຂທີ່ຖືກກໍາໜົດ ໃຫ້ມີສ່ວນແບ່ງເປັນພື້ນທີ່ສາທາລະນະປະໂພກເງື່ອນໄຂ ອື່ນທີ່ມີຄວາມໝາຍສໍາຄັນ ເຊິ່ງອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ການພັດທະນາຕາມໂຄງການ.

10.5.3 ພາລະຜູກພັນທີ່ກ່ຽວກັບການຂາຍ ຫຼື ການໃຫ້ເຊົ່າສໍາລັບຊັບສິນ ທີ່ຢູ່ໃນລະຫວ່າງການພັດທະນາ ເຊິ່ງມີປະກົດໃນວັນທີ່ປະເມີນ.

10.5.4 ການໃຫ້ຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນປະກອບມີ:

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

10.6 ການນໍາສະເໜີບົດລາຍງານ ການປະເມີນທີ່ບໍ່ເປັນໄປຕາມມາດຕະຖານ ສາມາດເຮັດໄດ້ໃນກໍລະນີທີ່ເປັນການ ກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ເຊິ່ງຈະຕ້ອງດໍາເນີນການຕາມມາດຕະຖານທີ່ກ່ຽວກັບການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 11: ການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

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

11.1 ຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານການປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ: ເປັນການກວດສອບການປະເມີນ ບໍ່ແມ່ນເປັນການປະເມີນເຕັມຮູບແບບຕາມມາດຕະຖານການປະເມີນ (Full Valuation Report).

11.2 ການກວດສອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຕ້ອງດໍາເນີນການໂດຍຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນເດີມ ເຊິ່ງເປັນຜູ້ ເຮັດການປະເມີນເຕັມຮູບແບບຄັ້ງລ້າສຸດທີ່ຜ່ານມາ ຈະກະທໍາໂດຍຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນອື່ນບໍ່ໄດ້.

11.3 ຜູ້ປະເມີນດໍາເນີນການກວດສອບຂໍ້ມູນ ແລະ ຂໍ້ແທ້ຈິງກ່ຽວກັບຊັບສິນດ້ວຍຄວາມຮອບຄອບ ທັງຈາກໜັງສື ຢືນຢັນທີ່ໄດ້ຮັບຈາກເຈົ້າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ຫຼື ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເດີມ ແລະ ຈາກການສໍາຫຼວດຊັບສິນໃນ ບໍລິເວນທີ່ຕັ້ງ ຖ້າຫາກມີຂໍ້ທີ່ສົງໄສ ຫຼື ກໍລະນີມີການປ່ຽນແປງໃນຊັບສິນຢ່າງມີຄວາມໝາຍສໍາຄັນ.

11.4 ຜູ້ປະເມີນສາມາດເຮັດການກວດສອບການປະເມີນຕິດຕໍ່ກັນໄດ້ພາຍໃນໄລຍະເວລາບໍ່ເກີນ 3 ປີ ເທົ່ານັ້ນ ຫຼັງຈາກນັ້ນຈະຕ້ອງຖືວ່າເປັນການປະເມີນໃໝ່ ເນື່ອງຈາກການປ່ຽນແປງພາວະຕະຫຼາດ ຕະຫຼອດປັດໄຈຕ່າງໆ ທີ່ ເກີດຂຶ້ນ ອາດຈະສົ່ງຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຊັບສິນຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນ.

11.5 ລາຍງານການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ປະກອບດ້ວຍສາລະສຳຄັນສອງສ່ວນຄື: ສ່ວນທີ່ເປັນໜັງສືນຳສິ່ງ ບົດ ບັນຍາຍລາຍລະອຽດໂດຍ ຫຍໍ້ຂອງວຽກງານການກວດສອບ ກັບສ່ວນທີ່ເປັນລາຍງານສະຫຼຸບຕົວເລກຜົນການປະເມີນຢ່າງໜ້ອຍທີ່ສຸດ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງໄດ້ລະບຸເຖິງ ຫົວຂໍ້ດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

11.5.1 ວັນທີກວດສອບການປະເມີນ ແລະ ງວດ (ໄຕມາດ) ທີ່ເຮັດການກວດສອບການປະເມີນ.

11.5.2 ຄວາມໝາຍຄຳທີ່ຢັ້ງຢືນຄຳສັ່ງວຽກງານຈາກເຈົ້າຂອງຊັບສິນ ຫຼື ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ.

11.5.3 ຄວາມໝາຍຄຳທີ່ຢັ້ງຢືນວ່າ: ຜູ້ກວດສອບເປັນຜູ້ປະເມີນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນເດີມ (ເກົ່າ) ເຊິ່ງເປັນຜູ້ເຮັດການປະເມີນ ມູນຄ່າຊັບສິນສິນນີ້ ຫຼື ກຸ່ມນີ້ເຕັມຮູບແບບຄັ້ງລ່າສຸດທີ່ຜ່ານມາ.

11.5.4 ຄວາມໝາຍຄຳທີ່ຢັ້ງຢືນວ່າ: ຜູ້ກວດສອບບໍ່ໄດ້ເຮັດການປະເມີນສຳຫຼວດຊັບສິນ ໂດຍໄດ້ຮັບຄຳຮັບຮອງເປັນໜັງສື ຈາກເຈົ້າຂອງຊັບສິນ ຫຼື ລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການວ່າ ບໍ່ມີການປ່ຽນແປງທາງກາຍະພາບ ຫຼື ລັກສະນະອື່ນໃດ ທີ່ມີຄວາມສຳຄັນ ຕໍ່ຊັບສິນທີ່ປະເມີນນອກເໜືອໄປຈາກລາຍລະອຽດອື່ນໆທີ່ລະບຸ.

11.5.5 ຖ້າຫາກຜູ້ກວດສອບເຫັນຄວາມຈຳເປັນທີ່ຈະຕ້ອງກວດ ຫຼື ສຳຫຼວດຊັບສິນ ແລະ ໄດ້ດຳເນີນການ ເຊັ່ນວ່າ: ຜູ້ ກວດສອບຈະຕ້ອງລາຍງານພ້ອມວ່າ: ໄດ້ມີການປ່ຽນແປງໃນຊັບສິນທີ່ສຳຄັນ ຫຼື ບໍ່ ແນວໃດ.

11.5.6 ຖ້າຫາກຜູ້ກວດສອບມີຄວາມເຫັນວ່າ: ໄດ້ມີການປ່ຽນແປງໃນພາວະຕະຫຼາດຊັບສິນ ຫຼື ປັດໄຈອື່ນໃດ ເກີດຂຶ້ນໃນ ໄລຍະເວລາລະຫວ່າງການກວດສອບຄັ້ງນີ້ ກັບການປະເມີນຊັບສິນ ຫຼື ການກວດສອບຄັ້ງທີ່ແລ້ວ ຜູ້ກວດສອບຈະຕ້ອງ ລາຍງານເຫດການດັ່ງກ່າວ ແລະ ຜົນກະທົບທີ່ອາດຈະເກີດຂຶ້ນໃຫ້ຮູ້ນໍາອີກດ້ວຍ.

11.5.7 ການບັນຍາຍໂດຍຫຍໍ້ ກ່ຽວກັບປະເພດ ແລະ ລັກສະນະຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

11.5.8 ລາຍງານຜົນການກວດສອບເປັນຕົວເລກ ແລະ ຕົວໜັງສື ແລະ ລະບຸມູນຄ່າທີ່ປະເມີນໄດ້ໃນການປະເມີນເຕັມຮູບ ແບບ ຄັ້ງລ້າສຸດທີ່ຜ່ານມາ ພ້ອມທັງເຫດຜົນຂອງການປ່ຽນແປງໃນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

11.5.9 ການບັນຍາຍອື່ນໆ ເທົ່າທີ່ຜູ້ກວດສອບເຫັນວ່າມີຄວາມຈໍາເປັນ.

11.5.10 ລາຍງານສະຫຼຸບຜົນການປະເມີນ.

ມາດຕະຖານວິຊາຊີບ ພາກທີ 12: ການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

ເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຖືເປັນຫຼັກຖານທີ່ສໍາຄັນຂອງຜູ້ປະເມີນ ແລະ ຜູ້ສໍາຫຼວດ ໃນການ ຍິ່ງຍືນການປະຕິບັດວຽກປະເມີນຕາມມາດຕະຖານທີ່ໄດ້ກໍານົດໄວ້ ເຊິ່ງເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວ ອາດຈະນໍາມາໃຊ້ໃນການຊີ້ແຈ້ງເມື່ອມີຂໍ້ໂຕ້ແຍ້ງ ຫຼື ອ້າງວ່າເກີດຄວາມເສຍຫາຍຈາກການປະເມີນໃນພາຍຫຼັງ, ການຮັກສາເອກະສານດັ່ງກ່າວຈຶ່ງເປັນສິ່ງຈໍາເປັນ ແລະ ສໍາຄັນ ໃນການເກັບຮັກສາເອກະສານດັ່ງກ່າວ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

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, ຄົບ ຖວ້ນ ຖືກຕ້ອງຄືກັບຄວາມເປັນຈິງ ແລະ ມີການລົງບັນທຶກວັນທີ ພ້ອມກັບການລົງຊື່ຜູ້ເກັບກຳ ໂດຍສະເພາະຜູ້ສຳຫຼວດ, ຜູ້ປະເມີນ, ຜູ້ກວດສອບ ແລະ ຜູ້ພິຈາລະນາອະນຸມັດມູນຄ່າ.

12.4 ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງດູແລຮັກສາ ເພື່ອໃຫ້ມີການເກັບຮັກສາເອກະສານ ແລະ ຂໍ້ມູນປະກອບການປະເມີນມູນຄ່າໃນ ສະຖານທີ່ປອດໄພຕາມສົມຄວນ ຫລື ເອເລັກໂຕນິກ ເປັນເວລາ 10 ປີ ຕາມລະບຽບ ທີ່ ສຄຄຊ ໄດ້ກຳໜົດອອກ.

ມາດຕະຖານ ພາກທີ 13: ການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ

ເພື່ອໃຫ້ເກີດການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດ ໃຫ້ເປັນບັນທຶກຖານດຽວກັນສໍາຫຼັບຜູ້ປະເມີນ ຈຶ່ງໄດ້ມີການກຳນົດມາດຕະຖານ ການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ເຊິ່ງຈະຕ້ອງລະບຸໃນລາຍງານການປະເມີນ ແລະ ອ້າງອີງໃນການໃຊ້ຄິດໄລ່ຫາມູນຄ່າ ມາດຕະຖານ ນີ້ໄດ້ຈຳແນກອອກເປັນ ສອງ ສ່ວນຄື: ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ແລະ ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ໂດຍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງປະຕິບັດຕາມແນວທາງດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

13.1 ທີ່ດິນ

13.1.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງອ້າງອີງຂະໜາດຂອງທີ່ດິນ ຈາກເອກະສານສິດທິຂອງທີ່ດິນສະເໝີ ໃນກໍລະນີທີ່ເກີດ ຄວາມແຕກຕ່າງຂອງຂໍ້ມູນໃນເອກະສານຕົ້ນສະບັບ ຂອງສໍານັກງານທີ່ດິນກັບສໍານັກເອກະສານສະບັບເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຈາກການກວດສອບລະຫວ່າງຂໍ້ມູນໃນເອກະສານສິດທິ ກັບຂໍ້ມູນຈາກການປະມານການ ຫຼື ໃກ້ຄຽງ ເກີດຂຶ້ນແຍ່ງຢ່າງມີເນື້ອໃນສໍາຄັນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຫ້ຄວາມສໍາຄັນເປັນອັນດັບທຳອິດກັບຂໍ້ມູນໃນເອກະສານສິດທິ ສະບັບຫ້ອງການທີ່ດິນເໝືອນກວ່າຂໍ້ມູນຈາກແຫຼ່ງຂໍ້ມູນອື່ນ ໂດຍສະເພາະພາຍຫຼັງຈາກທີ່ໄດ້ມີການກວດສອບເອກະສານສິດທິກັບຫ້ອງການທີ່ດິນແລ້ວ ພ້ອມກັບຕ້ອງລາຍງານສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ຢ່າງຈະແຈ້ງ ໃນຊ່ວງທີ່ບັນຍາຍຂໍ້ມູນຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

13.1.2 ຖ້າທີ່ດິນມີຂະໜາດໃຫຍ່ ຫຼື ມີຮູບຮ່າງທີ່ຍາກຕໍ່ການສໍາຫຼວດ ແລະ ກວດສອບ ຫຼື ມີເຫດຜົນທີ່ ອາດຈະພິຈາລະນາໄດ້ວ່າອາດຈະມີເນື້ອທີ່ ຫຼື ຮູບຮ່າງທີ່ຄາດເຄື່ອນເຊັ່ນ: ທີ່ດິນຕິດຊົນລະປະທານ, ທີ່ດິນຕິດສາທາລະນະ ເຊິ່ງສະແດງຂອບເຂດທີ່ດິນຕາມເອກະສານສິດທິບໍ່ເປັນແນວເສັ້ນຊື່ ເປັນຕົ້ນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະມັດລະວັງເປັນພິເສດ ແລະ ອາດຈະສະເໜີຕໍ່ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ເພື່ອຂໍໃຫ້ມີການກວດສອບວັດແທກ ເພື່ອໃຫ້ໄດ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບໄລຍະຂະໜາດ ແລະ ຮູບຮ່າງ ທີ່ແນ່ນອນ ກ່ອນເຮັດການປະເມີນ ຖ້າຫາກບໍ່ມີການກວດສອບວັດແທກ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລາຍງານ ສົມມຸດຕິຖານທີ່ໃຊ້ຢ່າງຈະແຈ້ງໃນສ່ວນທີ່ບັນຍາຍມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

13.1.3 ເອກະສານສິດທິທີ່ດິນບາງປະເພດ ເຊັ່ນ: ໃບນຳໃຊ້ດິນລັດ ຫຼື ຫຼັກຖານການຄອບຄອງທີ່ດິນອື່ນໆ ທີ່ມີສະຖານະທາງກົດໝາຍ ຕໍ່າກ່ວາເປັນຕົ້ນ ອາດຈະບໍ່ສາມາດຢືນຢັນທີ່ຕັ້ງ ຂະໜາດ ແລະ ຮູບຮ່າງ ທີ່ແນ່ນອນຂອງດິນໄດ້ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງລະບຸເຖິງຄວາມບໍ່ ແນ່ນອນນັ້ນລົງໃນລາຍງານການປະເມີນໃນສ່ວນທີ່ບັນຍາຍ ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນໃຫ້ຈະແຈ້ງວ່າ: ເອກະສານສິດທິດັ່ງກ່າວອາດ ຈະມີຕໍາແໜ່ງທີ່ດິນ, ຮູບຮ່າງ ແລະ ເນື້ອທີ່ຄາດເຄື່ອນ ໄປຈາກຄວາມເປັນຈິງໄດ້ຫຼາຍປານໃດ.

13.2 ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.

ຂອບເຂດການໃຊ້ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ ພາຍໃນມາດຕະຖານນີ້ ສ່ວນຫລາຍຈະໝາຍເຖິງ ອາຄານ ທີ່ມີການອອກແບບສໍາລັບບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນ ທີ່ຕ້ອງການເຂົ້າໄປໃຊ້ປະໂຫຍດ ຫຼື ພັກອາໄສ ໃນອາຄານນັ້ນ ຖ້າຫາກເປັນ ອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງປະເພດພິເສດ ທີ່ນອກເໜືອຈາກນີ້ ການໃຊ້ຂໍ້ມູນຂອງຂະໜາດຈະຂຶ້ນຢູ່ກັບການກຳນົດໜ່ວຍມາດຕາ ວັດແທກສະເພາະຕາມທີ່ນິຍົມເອີ້ນໂດຍທົ່ວໄປສໍາລັບອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງປະເພດນັ້ນໆ ຄວາມໝາຍຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງ ປຸກສ້າງ ໃນມາດຕະຖານນີ້ ສ່ວນຫລາຍຈະເປັນອາຄານ ຕາມຄວາມໝາຍທີ່ນິຕິກຳໄວ້ໃນກົດໝາຍຄວບຄຸມອາຄານ.

13.2.1 ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຂົ້າໃຈຄວາມສອດຄ່ອງຄວາມສໍາພັນກັນຂອງປະເພດຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນ ແລະ ຫຼັກ ການການປະເມີນ ເຊິ່ງຈະຊ່ວຍໃຫ້ສາມາດເລືອກໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງໄດ້ຢ່າງ ເໝາະສົມ ຕາມວິທີການປະເມີນ.

13.2.2 ໃນຊັບສິນປະເພດທີ່ຕ້ອງໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານ ເພື່ອຄິດໄລ່ຫາຕົ້ນທຶນທົດແທນປັດຈຸບັນ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງໃຊ້ຂະໜາດຂອງອາຄານຕາມທີ່ສະຖາປະນິກ ຫຼື ວິສະວະກອນ ເປັນຜູ້ຄິດໄລ່ ຫຼື ຮັບຮອງຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນຈຳເປັນຕ້ອງຄິດໄລ່ ຫາຂະໜາດຂອງອາຄານນັ້ນເອງ ຜູ້ປະເມີນຕ້ອງເຮັດລາຍການຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ນັ້ນໄວ້ ໂດຍອ້າງອີງຕາມແບບແຜນຜັງອາຄານທາງວິສະວະກຳ ແລະ ສະຖາປັດຕະຍະກຳ ແລະ ຕ້ອງເກັບຮັກສາເອກະສານທີ່ຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ນັ້ນໄວ້ ໃນຖານະເປັນສ່ວນໜຶ່ງຂອງເຈ້ຍຄິດໄລ່ພ້ອມດ້ວຍ.

13.2.3 ໃນຊັບສິນປະເພດທີ່ຈະຕ້ອງໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານພື້ນທີ່ບາງສ່ວນ ຫຼື ທັງໝົດຂອງອາຄານ ເພື່ອການຂາຍ ຫຼື ເຊົ່າ ເຊິ່ງອາດຈະມີເອກະສານສິດທິກຳກັບຢູ່ ຫຼື ບໍ່ ກໍໄດ້ ຖ້າຫາກມີເອກະສານສິດທິກຳກັບກໍໃຫ້ໃຊ້ຕາມເນື້ອທີ່ ທີ່ເອກະສານສິດທິນັ້ນລະບຸ ຖ້າຫາກບໍ່ມີໃຫ້ຜູ້ປະເມີນອ້າງອີງຈາກຂໍ້ມູນທີ່ໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນຈາກລູກຄ້າ ຜູ້ຮັບບໍລິການນັ້ນໆ ຖ້າຫາກຜູ້ປະເມີນສັງເກດເຫັນວ່າ ມີຄວາມແຕກຕ່າງຢ່າງມີໃນສຳຄັນລະຫວ່າງພື້ນທີ່ຈິງກັບພື້ນທີ່ ທີ່ລະບຸໃນເອກະສານສິດທິ ຫຼື ໄດ້ຮັບການຢັ້ງຢືນຈາກລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ຜູ້ປະເມີນອາດຈະສະເໜີໃຫ້ລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການເຮັດການກວດສອບ ແລະ ຢັ້ງຢືນໃຫ້ຈະແຈ້ງ ຖ້າຫາກບໍ່ມີການກວດສອບ ແລະ ຢັ້ງຢືນ ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງລາຍງານສົມມຸດຕິຖານ ທີ່ໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດຂອງອາຄານຢ່າງຈະແຈ້ງໃນລາຍງານການປະເມີນ.

13.2.4 ຜູ້ປະເມີນຈະຕ້ອງ ກ່າວຂ້າງຕົ້ນອາດຈະນຳໄປສູ່ການວິເຄາະ ແລະ ປະເມີນມູນຄ່າທີ່ຜິດພາດໄດ້.

13.2.5 ຖ້າຫາກການຄິດໄລ່ພື້ນທີ່ຂອງອາຄານຂອງຜູ້ປະເມີນນັ້ນ ໄດ້ມາຈາກການວັດແທກຂະໜາດໃນລະຫວ່າງ ການສຳຫຼວດຊັບສິນ ໂດຍບໍ່ໄດ້ຮັບແບບແຜນຜັງອາຄານລູກຄ້າຜູ້ຮັບບໍລິການ ໃຫ້ຜູ້ປະເມີນໃຊ້ຂໍ້ມູນຂະໜາດອາຄານ ນັ້ນໃນການບໍ່ປະເມີນໄດ້ ແຕ່ຈະຕ້ອງລະບຸເຖິງທີ່ມາຂອງຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບຂະໜາດອາຄານທີ່ໃຊ້ໃນລາຍງານການປະເມີນຢ່າງຈະແຈ້ງ.

ខំខ្វល់ខ្វែង