

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ
การประเมินมูลค่างานทรัพย์สิน
โดย
วิเศษ น้อยตม

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- เรื่องที่ ๑ คุณสมบัติของผู้ประเมิน
- เรื่องที่ ๒ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- เรื่องที่ ๓ หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด
- เรื่องที่ ๔ คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน
- เรื่องที่ ๕ วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ ๖ ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ ๗ การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ ๘ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ ๙ สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ ๑๐ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ ๑๑ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ ๑๒ การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ ๑๓ การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- เรื่องที่ ๑ ความสามารถทางวิชาชีพ
- เรื่องที่ ๒ การปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ
ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เรื่องที่ ๓ ความซื่อสัตย์และความเป็นกลางของผู้ประเมิน
- เรื่องที่ ๔ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- เรื่องที่ ๕ หลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ
- เรื่องที่ ๖ หลักปฏิบัติต่อผู้ประเมินอื่นและสมาคมวิชาชีพ

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
หมวดนี้ ประกอบด้วยเนื้อหาของมาตรฐานวิชาชีพ
ทั้ง ๑๓ มาตรฐานสำหรับใช้เป็นบรรทัดฐานหลักของ
ผู้ประเมินในการปฏิบัติงานทางวิชาชีพให้เป็นไปตาม
มาตรฐาน อีกทั้งเป็นมาตรฐานทางวิชาชีพขั้นต่ำที่ผู้
ประเมินต้องปฏิบัติตาม

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

"มาตรฐานวิชาชีพ (Standards) เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานที่กำหนดจากแนวปฏิบัติที่ดี (Good Practice) ซึ่งอาจรวบรวมมาได้จากจิตสำนึกหรือความรู้สึกผิดชอบส่วนบุคคล กฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพหรือโดนกฎหมาย ซึ่งจำรวมถึงแนวปฏิบัติทางวิชาชีพตลาดจนความสามารถทางวิชาชีพโดยเนื้อหาจะไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงช้า

บทนิยาม

นิยามและความหมายของคำที่เกี่ยวข้องในหมวดนี้ จะเน้นเฉพาะคำที่ใช้ในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อาจไม่สามารถเข้าใจได้ทันที หรืออาจสื่อความหมายไม่ครอบคลุมเพียงพอ หรืออาจตีความคลาดเคลื่อนไปจากความหมายที่กำหนดได้

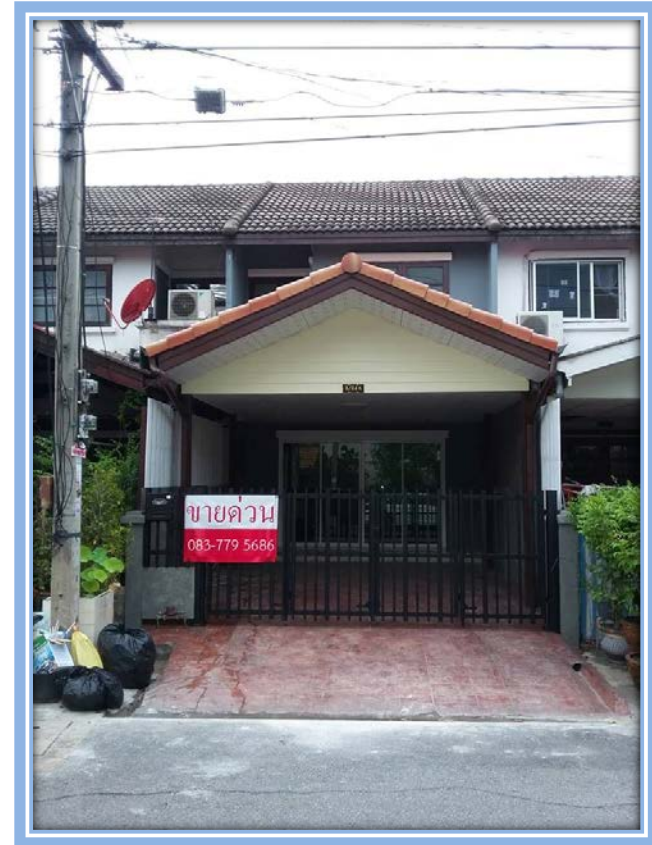
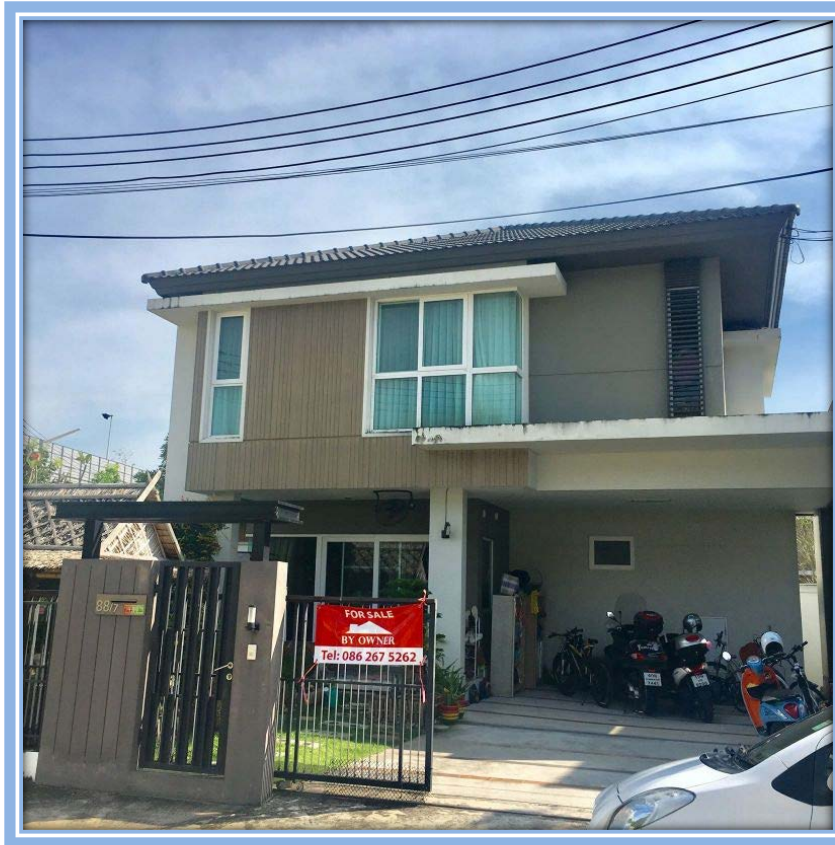
ในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

"ทรัพย์สิน" หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร

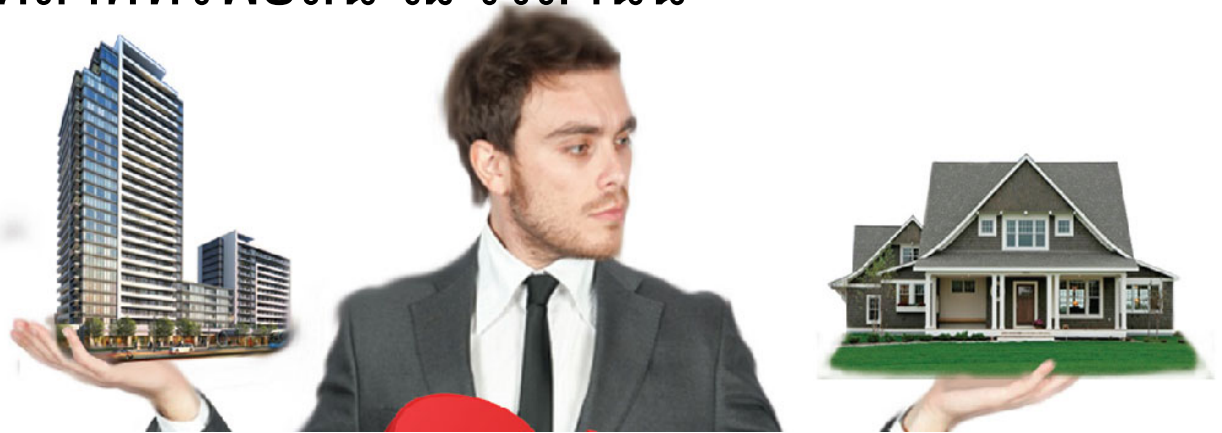
"ทรัพย์สินที่ประเมิน" หมายถึง สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน
ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของที่จะเข้าไปครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ อัน
ก่อให้เกิดอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจและมูลค่าตลาด โดยที่สิทธิตาม
กฎหมายนั้นสามารถโอนเปลี่ยนมือโดยการซื้อขายได้



"มูลค่าตลาด" หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็น
ราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้
เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขาย
ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน



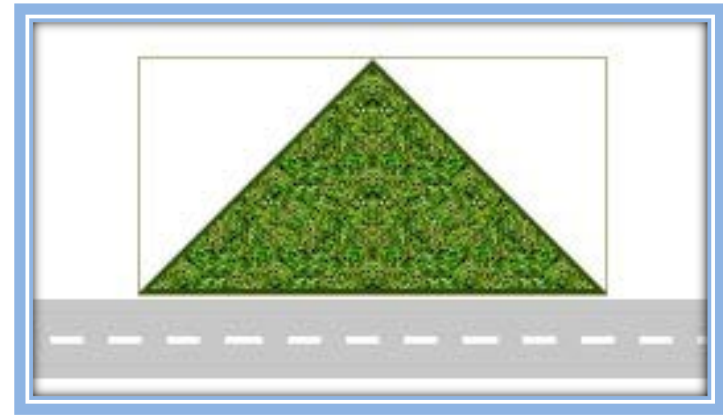
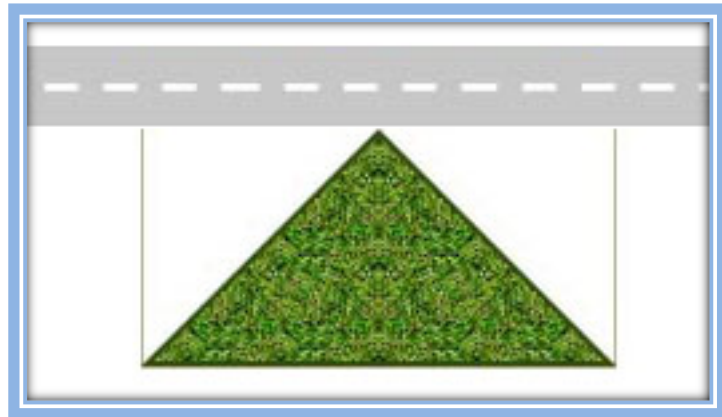
"ผู้ประเมิน" หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดทรัพย์สิน ณ เวลานั้น



"มูลค่าสิทธิการเช่า" หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน

"มูลค่าบังคับขาย" หมายถึง มูลค่าที่ไม่ถือว่าเป็นมูลค่าตลาด ตามนิยามที่กำหนดโดยครบถ้วนสมบูรณ์แต่เป็นมูลค่าภายใต้เงื่อนไขที่ ผู้ขายกำหนดระยะเวลาการขายที่สั้นกว่าระยะเวลาปกติเมื่อคำนึงถึง ลักษณะที่ตั้งและสภาพะตลาดของทรัพย์สินนั้น หรืออาจหมายถึง ความเกี่ยวข้องของผู้ขายที่ไม่เต็มใจขาย

"ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว" หมายถึง ทรัพย์สินซึ่งมีการ ออกแบบ รูปร่าง ขนาด ที่ตั้งของทรัพย์สิน หรือ การใช้ประโยชน์ที่มี ลักษณะที่แตกต่างไปจากทรัพย์สินโดยทั่วไป



"สมมติฐานเพิ่มเติม"

หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับ
ทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งถึงแม้จะ
ยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่
มีความสมเหตุสมผล



"การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งรวมถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



1. ชื่อที่จะให้ระบุในรายงาน.....

2. วัตถุประสงค์ในการประเมินราคา (ให้ระบุ)

- | | |
|---|---|
| ☐ เพื่อขอสินเชื่อ | ☐ เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน |
| ☐ เพื่อขอทราบมูลค่าทางการบัญชี | ☐ เพื่อโอนชำระหนี้ |
| ☐ เพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ | ☐ อื่น ๆ (ระบุ) |

3. สถาบันการเงินที่จะใช้บริการ กรณีให้รายงานไปใช้กับสถาบันการเงินให้ระบุชื่อ.....

(ทั้งนี้เพื่อเอกสารจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงิน ถ้าไม่ระบุ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ ที่จะไม่ดำเนินการแก้ไขรายงานให้ในภายหลัง)

4. ใบเสร็จออกในนาม

☐ สำนักงานใหญ่ ☐ สาขา ที่.....
ที่อยู่.....

เลขที่ประจำตัวผู้เสียภาษี.....

5. สถานที่จัดส่งรายงาน.....

ที่อยู่.....

6. ตกลงและยินดียินดีใช้บริการตามใบเสนอราคาเลขที่

ตกลงและยินดียินดีใช้บริการ

(.....)

วันที่...../...../2561

"กระดาษทำการ" หมายถึง เอกสาร

หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่บันทึกในแบบรายงาน แบบสำรวจและตรวจสอบ ข้อมูลที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าทรัพย์สินและคำนวณตลอดจนเอกสารประกอบอื่น เป็นต้นว่า สำเนาเอกสารสิทธิ แบบแปลนอาคาร ในอนุญาตปลูกสร้าง

"หนังสือคำสั่งจ้าง" หมายถึง เอกสาร

ข้อตกลงระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้ประเมิน สำหรับ การรับงานประเมินงานใดงานหนึ่ง

วันบังคับใช้มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 เป็นต้นไป

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑ คุณสมบัติของผู้ประเมิน



- ❖ ๑.๑ ผู้ประเมินต้องมีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพ
- ❖ ๑.๒ ผู้ประเมินต้องมีคุณสมบัติขั้นต่ำทางวิชาชีพตามที่กำหนด โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลผู้ประเมินรวมถึงข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลและสมาคมวิชาชีพ
- ❖ ๑.๓ ผู้ประเมินตั้งแต่สองรายขึ้นไปซึ่งได้รับมอบหมายจากลูกค้าผู้รับบริการให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินร่วมกันโดยไม่มีความเป็นอิสระจากกันผู้ประเมินทุกรายนั้นต้องลงนามรับรองมูลค่าประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินร่วมกัน " ผู้ประเมินร่วม "
- ❖ ๑.๔ ผู้ประเมินต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบถึงความจำเป็นกรณีที่ต้องว่าจ้าง "ผู้ประเมินเพิ่มเติม"

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑ คุณสมบัติของผู้ประเมิน



- ❖ ๑.๕ ผู้ประเมินมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่ลูกค้าผู้รับบริการ หากเห็นว่าควรมีการว่าจ้างผู้ชำนาญการในวิชาชีพอื่น เพื่อศึกษาและรายงานผลสำหรับลักษณะที่สำคัญบางประการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน
- ❖ ๑.๖ กรณีผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องตรวจสอบความเหมาะสมเพียงพอของคุณสมบัติทางวิชาชีพของ "ผู้ประเมินเพิ่มเติม"
- ❖ ๑.๗ ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษร เกี่ยวกับความเกี่ยวข้องใดๆ ที่ผ่านมาและที่มีอยู่ ณ วันที่ รับงานประเมินกับลูกค้าผู้รับบริการหรือกับทรัพย์สินที่ ประเมิน
- ❖ ๑.๘ ผู้ประเมินต้องมีความเป็นอิสระและไม่มีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์หรือเกี่ยวข้องในเชิงผลประโยชน์ทั้ง ทางตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้า ผู้รับบริการ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑ คุณสมบัติของผู้ประเมิน

- ❖ ๑.๙ ในการพิจารณาความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ประเมิน ให้หมายถึงผู้ประเมินต้องปฏิบัติงานด้วยความเป็นอิสระจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของหรือมีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าผู้รับบริการ ต้องไม่เคยเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินในลักษณะและภายในระยะเวลาที่กำหนดกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ทั้งนี้ โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้



- ๑.๙.๑ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือกรรมการควบคุมการบริหาร หรือประเมิน หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ๑.๙.๒ ลูกค้าผู้รับบริการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือกรรมการของลูกค้าผู้รับบริการ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑ คุณสมบัติของผู้ประเมิน

- ๑.๙.๓ กรรมการ หรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการตัดสินใจหรือมีอำนาจควบคุมการบริหาร หรือผู้ประเมินหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ๑.๙.๔ ลูกค้ายรับบริการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือกรรมการของลูกค้ายรับบริการ
- ๑.๙.๕ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือกรรมการ หรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการตัดสินใจหรือมีอำนาจควบคุมการบริหาร
- ๑.๙.๖ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นตัวแทนหรือนายหน้าจำหน่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๒ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ❖ ๒.๑ ต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (highest and best use) ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด

- ❖ ๒.๒ ข้อมูลที่นำมาใช้วิเคราะห์และเปรียบเทียบจะต้องได้จากข้อมูลตลาดโดยทั้งสิ้น



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๒ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้



❖ ๒.๓ ต้องใช้ข้อมูลตลาดหรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน โดยมีทำเลที่ตั้งในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกัน

❖ ๒.๔ ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอ



❖ ๒.๕ หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน

❖ ๒.๖ ต้องมีความรอบคอบและมีความเข้าใจในการเลือกวิธีการประเมินตลาดจนเทคนิคต่างๆ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๒ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

❖ ๒.๗ ต้องเลือกใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) วิธีคิดจากต้นทุน (cost approach) วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ (residual method)

❖ ๒.๘ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งติดภาวะผูกพันการเช่าระยะยาว ผู้ประเมินจะต้องทำการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าในรายละเอียด เพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าอัตราค่าเช่าระยะเวลา อัตราการปรับค่าเช่า และค่าใช้จ่ายและการประกันภัยที่เกี่ยวข้อง



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๓ หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่พอเพียงที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน” อรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจและการใช้ประโยชน์”

การประเมินมีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ❖ ๓.๑ ต้องมีความเข้าใจในความแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- ❖ ๓.๒ ในการใช้หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องแสดงเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องใช้หลักเกณฑ์ดังกล่าว
- ❖ ๓.๓ ในการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด หากมีความจำเป็นต้องใช้สมมติฐานพิเศษผู้ประเมินต้องระบุถึงสมมติฐานพิเศษที่ใช้ให้ชัดเจน โดยต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมินและลักษณะของทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๓ หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

การประเมินมีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ❖ ๓.๔ ต้องใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสมและสามารถแสดงที่มาของการกำหนดมูลค่าได้อย่างชัดเจนตามสมควรทั้งนี้
- ❖ ๓.๕ การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

- ๓.๕.๑ มูลค่าการลงทุน
- ๓.๕.๒ มูลค่าการใช้ประโยชน์
- ๓.๕.๓ มูลค่ากิจการ
- ๓.๕.๔ มูลค่าประกันภัย
- ๓.๕.๕ มูลค่าทางภาษี
- ๓.๕.๖ มูลค่าพิเศษ
- ๓.๕.๗ มูลค่าบังคับขาย
- ๓.๕.๘ มูลค่าซาก
- ๓.๕.๙ มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๔ คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน

❖ ๔.๑ ผู้ประเมินต้องมีความเข้าใจในคำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน และควรทำความเข้าใจความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับลูกค้าผู้รับบริการ

❖ ๔.๒ หนังสือคำสั่งว่าจ้างหรือข้อเสนองาน

(๑) ชื่อผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมิน

(๒) วัตถุประสงค์ของการประเมิน

(๓) วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(๔) รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินเกี่ยวกับประเภททรัพย์สินตำแหน่ง/ที่ตั้ง

สิทธิ ตามกฎหมาย

(๕) สมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน (ถ้ามี)

(๖) หลักเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าประเมิน

(๗) รูปแบบรายงานการประเมิน

(๘) การระบุถึงการไม่มีส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมิน

(๙) เงื่อนไขและข้อจำกัดการประเมิน

(๑๐) ค่าบริการและเงื่อนไขของการชำระเงิน

(มีต่อ)

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๔ คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน



แบบฟอร์มการตอบรับการว่าจ้าง

1. ชื่อที่จะให้ระบุในรายงาน.....

2. วัตถุประสงค์ในการประเมินราคา (ให้ระบุ)

- | | |
|---|---|
| ☐ เพื่อขอสินเชื่อ | ☐ เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน |
| ☐ เพื่อขอทราบมูลค่าทางการบัญชี | ☐ เพื่อโอนชำระหนี้ |
| ☐ เพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ | ☐ อื่น ๆ (ระบุ) |

3. สถาบันการเงินที่จะใช้บริการ กรุณานำรายงานไปใช้กับสถาบันการเงินให้ระบุชื่อ.....
(ทั้งนี้เพื่อเอกสารจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงิน ถ้าไม่ระบุ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ ที่จะไม่ดำเนินการแก้ไขรายงานให้ในภายหลัง)

4. ใบเสร็จออกในนาม

☐ สำนักงานใหญ่ ☐ สาขา ที่.....
ที่อยู่.....

เลขที่ประจำตัวผู้เสียภาษี

5. สถานที่จัดส่งรายงาน.....

ที่อยู่.....

6. ตกลงและยินดีใช้บริการตามใบเสนอราคาเลขที่

ตกลงและยินดีใช้บริการ

(.....)

วันที่...../2561



๔.๓ ผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจชัดเจนกับลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับวันที่ประเมิน โดยอาจใช้วันที่สำรวจตรวจสอบทรัพย์สิน หรือวันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน แต่ต้องมีใช่เป็นวันในอนาคตที่ยาวไกลจากวันที่สำรวจ หากเป็นวันในอนาคตซึ่งยาวไกล ผู้ประเมินต้องระบุถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดการเปลี่ยนแปลงในตลาดหรือในทรัพย์สิน ในช่วงเวลาดังกล่าว อันอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ประเมินอย่างมีนัยสำคัญ และหากลูกค้าผู้รับบริการต้องการให้มีการประเมิน ณ วันในอดีตซึ่งแตกต่างไปจากวันที่ในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๕ วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสม ดังนั้น ผู้ประเมินต้องทราบวัตถุประสงค์ของการประเมินให้ชัดเจน



- ❖ ๕.๑ ผู้ประเมินต้องพิจารณาและทำความเข้าใจในวัตถุประสงค์ของการประเมิน
- ❖ ๕.๒ ผู้ประเมินต้องระบุชื่อของผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมิน
- ❖ ๕.๓ ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อการนำรายงานการประเมินไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น
- ❖ ๕.๔ ผู้ประเมินต้องกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 5 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



- 5.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการบันทึกทางบัญชี ในกรณีเช่นนั้นการแบ่งแยกมูลค่าของที่ดินออกจากมูลค่ารวมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นเพียงการแบ่งมูลค่าอย่างไม่เป็นทางการ (informal apportionment) เท่านั้น ด้วยเหตุนี้ มูลค่าส่วนที่แบ่งออกไปของที่ดินกับส่วนของอาคารในแต่ละส่วนในกรณีดังกล่าวจึงไม่ถือว่าเป็นมูลค่าตลาดแต่อย่างใด
- 5.4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 5.4.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการประกันภัย
- 5.4.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๒ ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❖ ๖.๑ ผู้ประเมินต้องมีความเข้าใจในหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม
- ❖ ๖.๒ ผู้ประเมินต้องแจ้งแก่ลูกค้าผู้รับบริการให้ทราบถึงความสำคัญของข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน
- ❖ ๖.๓ ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังและความรอบคอบเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพในการพิจารณาความเพียงพอ
- ❖ ๖.๔ ในกรณีที่ลูกค้ารับบริการไม่อาจจัดหาข้อมูลเกี่ยวทรัพย์สินให้ผู้ประเมินได้และตกลงว่าจ้างงานโดยถือเป็นเงื่อนไขว่าผู้ประเมินจะต้องจัดหาและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลเหล่านั้น



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๖ ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

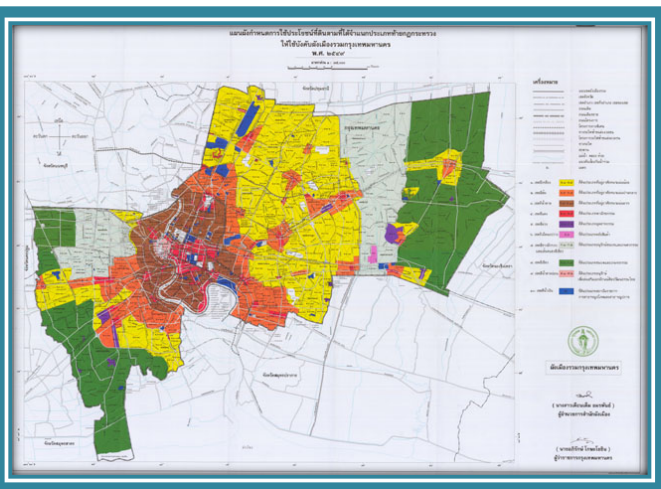
❖ ๖.๕ ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะถือว่ามีความเพียงพอเหมาะสม

๖.๕.๑ ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน ทางเข้าออก ข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จำเป็นต้องใช้ในการประเมิน เช่น ขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่เช่า

๖.๕.๒ ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะสิทธิตามกฎหมาย และข้อมูลจากเอกสารทางราชการเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เอกสารสำคัญที่จำเป็นอื่น ซึ่งรวมถึงใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารพร้อมแบบพิมพ์เขียวซึ่งแสดงรายละเอียดสถาปัตยกรรมและ/หรือวิศวกรรม

๖.๕.๓ ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมายสำหรับการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน มีกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

(มีต่อ)



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๖ ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



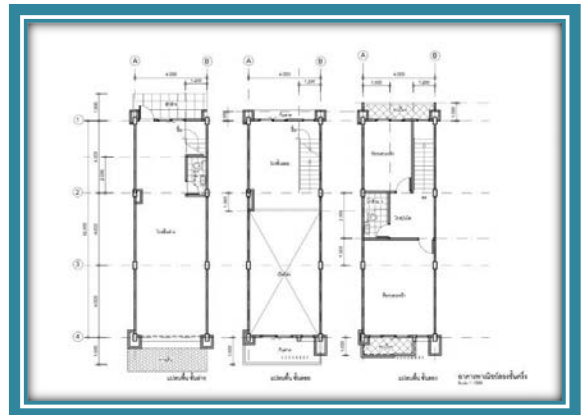
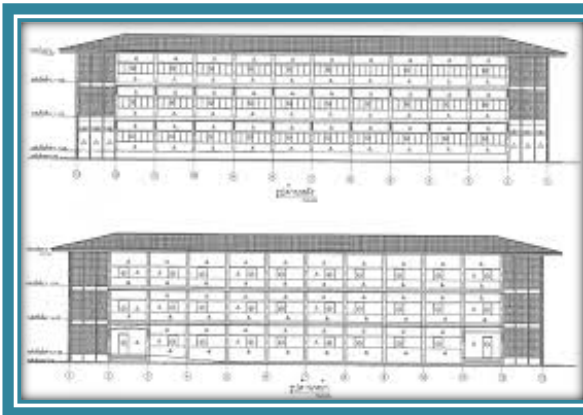
๖.๕.๔ ข้อมูลอื่นที่ใช้ในการวิเคราะห์และการประเมิน และสาธารณูปการ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และโครงการพัฒนาของรัฐหรือเอกชน ข้อมูลที่ใช้ในการอ้างอิงเพื่อวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

ก. ข้อมูลการซื้อขาย หรือการเช่า/ให้เช่า

ข. รายละเอียดข้อมูลตลาดที่นำมาใช้อ้างอิงวิเคราะห์เปรียบเทียบ

ค. ข้อมูลด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ

ง. ข้อมูลอ้างอิงอื่นที่จำเป็นต้องนำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๗ การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน

- ❖ ๗.๑ ต้องสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สิน ณ บริเวณที่ตั้งด้วยตนเอง
- ❖ ๗.๒ การตรวจสอบสิทธิครอบครองและที่ตั้งของทรัพย์สิน



- ๗.๒.๑ ต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินที่สำนักงานที่ดิน
- ๗.๒.๒ ต้องตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ประเมิน และยืนยันว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในแนวเขตที่ดินของทรัพย์สินหรือไม่
- ๗.๒.๓ ต้องตรวจสอบสภาพแวดล้อมโดยรอบของทรัพย์สิน
- ๗.๒.๔ ต้องสำรวจและตรวจสอบการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินรวมถึงผู้ครอบครองและผู้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน

❖ ๗.๓ การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- ๗.๓.๑ ต้องเป็นการสำรวจและตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกที่จำเป็นซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร
- ๗.๓.๒ ต้องใช้ความระมัดระวัง ความรอบคอบและความพยายามอย่างเต็มที่ในการวัดและสอบขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- ๗.๓.๓ ต้องให้ความเห็นเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินที่ได้จากการสำรวจและตรวจสอบ หากพบเหตุพึงสงสัยหรือสิ่งบ่งชี้อย่างชัดเจนว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างชำรุดทรุดโทรม

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๗ การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน

- ๗.๓.๔ กรณีที่มีเหตุสุดวิสัยทำให้ผู้ประเมินไม่สามารถเข้าไปสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในของทรัพย์สินที่ประเมินได้ผู้ประเมินจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการจัดหาข้อมูลอื่นทดแทน



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๘ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❖ ๘.๑ ผู้ประเมินต้องกำหนดวิธีการประเมินที่ถูกต้องเหมาะสมกับประเภทและลักษณะของทรัพย์สิน
- ❖ ๘.๒ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องใช้วิธีการประเมินตามหลักเกณฑ์นี้ซึ่งได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) วิธีคิดจากต้นทุน (cost approach) และวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (residual method) ทั้งนี้ ผู้ประเมิน ต้องระมัดระวังเป็นพิเศษในการเลือกใช้วิธีประเมิน
- ❖ ๘.๓ ในการใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ข้อมูลของลูกค้าผู้รับบริการเป็นปัจจัยหลักในการประเมิน แต่จะต้องศึกษาข้อมูลตลาดเพื่อยืนยันการให้ความเห็นเสมอ ข้อมูลที่ใช้ประกอบการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินมีลักษณะสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินด้วย

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๘ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



๘.๔ การประเมินเปรียบเทียบราคาตลาด

- ๘.๔.๑ ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบต้องคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน
- ๘.๔.๒ สาระสำคัญของข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์อ้างอิงควรอยู่ในช่วงเวลาที่เหมาะสม ไม่ควรยาวไกลจนเกินไป



๘.๕ วิธีพิจารณาจากรายได้ วิธีคิดผลตอบแทนทางตรงในการประมาณรายได้ อัตราว่าง ค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนและรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง



๘.๖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน มูลค่าที่ประเมินได้จากวิธีนี้ประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๘ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ๘.๖.๑ ที่ดินซึ่งหากที่ดินนั้นไม่ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด ผู้ประเมินต้องให้ความเห็นด้านมูลค่าที่สอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดินโดยต้องคำนึงถึงผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินเท่าที่เป็นอยู่
- ๘.๖.๑ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - (๑) ผู้ประเมินต้องตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อมูลต้นทุนก่อสร้างทดแทนอาคารสิ่งปลูกสร้างใหม่และค่าเสื่อมราคาเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น
 - (๒) ในการประมาณการค่าเสื่อมราคา การเสื่อมค่าหรือความล้าสมัยทางกายภาพ ทางการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ประเมินด้วย
- ❖ ๘.๗ ผู้ประเมินควรเลือกใช้วิธีการประเมินอย่างน้อยสองวิธีและกำหนดด้วยว่าวิธีใดเป็นวิธีหลักสำหรับการประเมินผู้ประเมินต้องให้เหตุผลที่ชัดเจนถึงข้อจำกัดดังกล่าว

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๙ สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❖ ๙.๑ ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังรอบคอบเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ
- ❖ ๙.๒ หากต้องมีการตั้งสมมติฐานในรายงานการประเมิน ผู้ประเมินต้องระบุสมมติฐานดังกล่าวในรายงานการประเมินอย่างชัดเจนว่า เป็นสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษ
- ❖ ๙.๓ ในการตั้งสมมติฐานที่อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน
- ❖ ๙.๔ ผู้ประเมินต้องแสดงข้อมูลหรือเอกสารที่ใช้อ้างอิงที่เกี่ยวข้องกับสมมติฐานในงานประเมินไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายงานประเมินเสมอ
- ❖ ๙.๕ ในการตั้งสมมติฐานพิเศษโดยเฉพาะเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาโดยรอบคอบถึงวัตถุประสงค์ของการประเมิน ตลอดจนกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องว่าการตั้งสมมติฐานพิเศษดังกล่าวจะสามารถกระทำได้หรือไม่ ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องไม่ตั้งสมมติฐานพิเศษหากการประเมินนั้นเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๐ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานของรูปแบบรายงานการประเมินที่ถือว่าถูกต้องและเป็นไปตามมาตรฐานอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียดต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ❖ ๑๐.๑ ผู้รับรายงาน
- ❖ ๑๐.๒ คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน
- ❖ ๑๐.๓ วัตถุประสงค์ของการประเมิน
- ❖ ๑๐.๔ หลักเกณฑ์การประเมิน
- ❖ ๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน
 - (๑) ประเภททรัพย์สิน
 - (๒) รายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สิน
 - (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน
 - (๔) รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ก. ประเภทอาคาร

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๐ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ข. รายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร
- ค. ผู้ประเมินต้องทำการตรวจสอบอาคารทั้งภายในและภายนอก
- ง. ในการตรวจสอบอาคาร หากพบว่าอาคารมรสภาพชำรุดทรุดโทรม มีการทรุดตัวของอาคารซึ่งอาจมีปัญหการวิบัติของโครงสร้างหรือมีผลกระทบที่สำคัญต่อมูลค่าอาคาร ต้องระบุรายงานการประเมินให้ชัดเจน

❖ ๑๐.๖ ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

- (๑) การใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต ตลอดจนผลดีหรือผลเสียต่อทรัพย์สินที่ประเมิน
- (๒) การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน
- (๓) สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง
- (๔) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
- (๕) รายละเอียดสภาพแวดล้อมที่พอสังเกตเห็นได้ เช่น น้ำท่วม ระบบระบายน้ำที่อาจมีปัญหามลพิษในบริเวณ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๐ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❖ ๑๐.๗ สมมติฐาน (ถ้ามี)
- ❖ ๑๐.๘ เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน
- ❖ ๑๐.๙ ลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน
- ❖ ๑๐.๑๐ ทางเข้าออกตามกฎหมายของทรัพย์สิน
- ❖ ๑๐.๑๑ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ
- ❖ ๑๐.๑๒ การตรวจสอบยืนยันที่ตั้งทรัพย์สิน
- ❖ ๑๐.๑๓ ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(๑) ข้อกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองฉบับปัจจุบัน

(๒) ข้อกำหนดหรือกฎหมายควบคุมอาคาร

(๓) ข้อกำหนดหรือกฎหมายควบคุมสิ่งแวดล้อม

(๔) การตรวจสอบการเวนคืนจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

(๕) การถูกรอนสิทธิต่างๆ

(๖) ข้อบังคับของทางราชการอื่นใดที่อาจมีผลต่อการใช้ประโยชน์ของ

ทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๐ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❖ ๑๐.๑๔ ข้อมูลตลาด
- ❖ ๑๐.๑๕ วันที่ประเมิน
- ❖ ๑๐.๑๖ วิธีการประเมิน
- ❖ ๑๐.๑๗ การวิเคราะห์และสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
- ❖ ๑๐.๑๘ การมีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมิน
- ❖ ๑๐.๑๙ การลงลายมือชื่อ : ผู้ประเมินต้องลงลายมือชื่อ รวมทั้งระบุเลขที่สมาชิกและสมาคมวิชาชีพที่ผู้ประเมินสังกัด
- ❖ ๑๐.๒๐ เอกสารประกอบรายงาน



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๑ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (update valuation) หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินผู้นั้นหรือนิติบุคคลนั้น ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเต็มรูปแบบมาก่อนแล้ว และลูกค้ามีความประสงค์จะให้ดำเนินการประเมินซ้ำในช่วงระยะเวลาที่กำหนดซึ่งอาจเป็นทุกไตรมาสหรือทุกปีภายในระยะเวลาไม่เกินสามปี ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- ❖ ๑๑.๑ ต้องระบุในรายงานการประเมินให้ชัดเจนว่าเป็นการสอบทานการประเมินมิใช่เป็นการประเมินเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการประเมิน
- ❖ ๑๑.๒ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องดำเนินการโดยผู้ประเมินหรือนิติบุคคลเดิมซึ่งเป็นผู้ทำการประเมินเต็มรูปแบบครั้งล่าสุดที่ผ่านมา จะกระทำโดยผู้ประเมินหรือนิติบุคคลรายอื่นมิได้
- ❖ ๑๑.๓ ผู้ประเมินสามารถทำการสอบทานการประเมินติดต่อกันได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน ๓ ปีเท่านั้น หลังจากนั้นจะต้องถือว่าเป็นการประเมินใหม่

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๑ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❖ ๑๑.๔ รายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วยสาระสำคัญ
 - ๑๑.๔.๑ วันที่สอบทานการประเมิน และงวด
 - ๑๑.๔.๒ ถ้อยคำที่ยืนยันคำสั่งงานจากเจ้าของทรัพย์สินหรือลูกค้าผู้รับบริการ
 - ๑๑.๔.๓ ถ้อยคำที่ยืนยันว่าผู้สอบทานเป็นผู้ประเมินหรือนิติบุคคลเดิมซึ่งเป็นผู้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินชิ้นนี้หรือกลุ่มนี้เต็มรูปแบบครั้งสุดท้ายที่ผ่านมา
 - ๑๑.๔.๔ คำบรรยายอื่นๆ เท่าที่ผู้สอบทานเห็นว่าจำเป็น



๑๒.๑ เอกสารและข้อมูลที่จะต้องจัดเก็บ ได้แก่

- ๑๒.๑.๑ หนังสือคำสั่งว่าจ้างงาน
- ๑๒.๑.๒ ข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการ
- ๑๒.๑.๓ ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน
- ๑๒.๑.๔ ข้อมูลจากการสำรวจทรัพย์สินและรายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลตลาด
- ๑๒.๑.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับการคำนวณพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- ๑๒.๑.๖ ข้อมูลที่ตรวจสอบจากหน่วยงานราชการ
- ๑๒.๑.๗ ข้อมูลวิเคราะห์และประเมินมูลค่า
- ๑๒.๑.๘ ข้อมูลเกี่ยวกับสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ
- ๑๒.๑.๙ เอกสารประกอบการคำนวณ
- ๑๒.๑.๑๐ เอกสารประกอบการพิจารณาอนุมัติมูลค่าภายในองค์กรหรือนิติบุคคลที่ผู้ประเมินสังกัด

- ❖ ๑๒.๒ ผู้ประเมินต้องจัดเก็บเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในงานนั้นไว้อย่างครบถ้วนปลอดภัย
- ❖ ๑๒.๓ ผู้ประเมินจะต้องดูแลเพื่อให้มีการเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าในสถานที่ปลอดภัยตามสมควร เป็นเวลาอย่างน้อย ๕ ปี



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๓ การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

❖ ๑๓.๑ ที่ดิน

๑๓.๑.๑ ผู้ประเมินต้องอ้างอิงขนาดของที่ดินจากเอกสารสิทธิของที่ดิน ในกรณีที่เกิดความแตกต่างของข้อมูลในเอกสารต้นฉบับของสำนักงานที่ดินกับสำเนาเอกสารฉบับเจ้าของ หรือจากการตรวจสอบระหว่างข้อมูลในเอกสารสิทธิกับข้อมูลจากการประมาณการหรือเทียบเคียง เกิดข้อขัดแย้งอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ประเมินต้องให้ความสำคัญเป็นลำดับแรกกับข้อมูลในเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเหนือกว่าข้อมูลจากแหล่งข้อมูลอื่น



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๓ การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

๑๓.๑.๒ หากที่ดินมีขนาดใหญ่และ/หรือมีรูปร่างที่ยากต่อการสำรวจและตรวจสอบหรือมีเหตุผลที่อาจพิจารณาได้ว่ามีเนื้อที่และ/หรือรูปร่างที่คลาดเคลื่อน เช่น ที่ดินติดลำรางสาธารณะ ซึ่งแสดงแนวเขตที่ดินตามเอกสารสิทธิไม่เป็นแนวเส้นตรง เป็นต้น ผู้ประเมินต้องใช้ความระมัดระวังเป็นพิเศษ และอาจเสนอต่อลูกค้าผู้รับบริการเพื่อขอให้มีการทำรังวัดสอบเขต เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับระยะขนาดและรูปร่างที่แน่นอนก่อนทำการประเมิน หากไม่มีการสอบเขตรังวัด ผู้ประเมินต้องรายงานสมมติฐานที่ใช้อย่างชัดเจนในส่วนที่บรรยายมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน



มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๓ การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

๑๓.๑.๓ เอกสารสิทธิที่ดินบางประเภท เช่น นส.๓ หรือหลักฐานการครอบครองที่ดินอื่นๆ ที่มีสถานะทาง กฎหมายต่ำกว่า เป็นต้น อาจไม่สามารถยืนยันที่ตั้ง ขนาด และรูปร่างที่แน่นอนของที่ดินได้ ผู้ประเมินต้องระบุถึงความไม่แน่นอนนั้นลงในรายงานประเมินในส่วนที่บรรยายมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินให้ชัดเจนว่า เอกสารสิทธิดังกล่าวอาจมีตำแหน่งที่ดิน รูปร่าง และเนื้อที่ คลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริงได้มากเพียงใด

❖ ๑๓.๒ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ความหมายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในมาตรฐานนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารตามความหมายที่บัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๑๓.๒.๑ หากการคำนวณพื้นที่ของอาคารผู้ประเมินนั้น ได้มาจากการวัดขนาดในระหว่างการสำรวจทรัพย์สินโดยไม่ได้รับแบบพิมพ์เขียวจากลูกค้าผู้รับบริการ ให้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลขนาดอาคาร นั้นในการประเมินได้ แต่จะต้องระบุถึงที่มาของข้อมูลเกี่ยวกับขนาดอาคารที่ใช้ในรายงานการประเมินอย่างชัดเจน



จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เป็นส่วนหนึ่งของ "มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย" คือจรรยาบรรณวิชาชีพเปรียบเสมือน "จริยธรรม" ของผู้ที่เลือกเข้าสู่วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในฐานะของผู้ประเมิน ดังนั้นผู้ประเมินจึงต้องศึกษาและทำความเข้าใจในเอกสารทั้งสองส่วนควบคู่กันไป

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ ๑ ความสามารถทางวิชาชีพ

- ❖ ๑.๑ ผู้ประเมินต้องเปิดเผยรายละเอียดข้อเท็จจริงที่ถูกต้องเกี่ยวกับคุณวุฒิ การศึกษา ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ทางวิชาชีพและต้องมั่นใจว่ามีความสามารถทางวิชาชีพอย่างเพียงพอที่จะให้บริการตามที่ได้รับการร้องขอ ทั้งนี้ผู้ประเมินต้องไม่ลังเลที่จะปฏิเสธการให้บริการหากไม่มั่นใจว่ามีคุณสมบัติและความสามารถทางวิชาชีพอย่างเพียงพอที่จะให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ
- ❖ ๑.๒ ผู้ประเมินต้องไม่ทำการโฆษณากล่าวอ้างหรือกล่าวเกินความเป็นจริงเกี่ยวกับคุณสมบัติทางวิชาชีพ หรือความรู้ความชำนาญและประสบการณ์ทางวิชาชีพของตน เพื่อให้ได้รับงานบริการที่ต้องการ
- ❖ ๑.๓ ผู้ประเมินต้องหมั่นศึกษาและเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมทางวิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ
- ❖ ๑.๔ ผู้ประเมินต้องไม่รับงานประเมินที่เกินความรู้ความสามารถของตนเอง



- ❖ ๒.๑ ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องศึกษาติดตามและทำความเข้าใจพัฒนาการทางวิชาชีพ และการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐาน+วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ❖ ๒.๒ ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องติดตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรฐานการบัญชี เป็นต้น
- ❖ ๒.๓ ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องติดตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของระเบียบข้อบังคับ กฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับกฎเกณฑ์
- ❖ ๒.๔ ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ในการให้ข้อมูลข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องหากได้รับการร้องขอโดยเฉพาะในกรณีที่มีการดำเนินการไต่สวนความผิดทางวิชาชีพโดยสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานกำกับของรัฐ เมื่อได้ผ่านการรับรองว่าเป็นกรณีที่มีมูลความผิดแล้ว

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ ๓ ความซื่อสัตย์และความเป็นกลางของผู้ประเมิน



๓.๑ ความซื่อสัตย์สุจริตและความน่าเชื่อถือ

- ๓.๑.๑ ผู้ประเมินต้องไม่ประพฤติปฏิบัติใดๆ ที่ส่อไปในทางไม่สุจริต
- ๓.๑.๒ ผู้ประเมินต้องไม่จัดทำรายงานการประเมินซึ่งให้ความเห็นที่ผิดและมีความลำเอียงโดยเจตนา
- ๓.๑.๓ ผู้ประเมินต้องไม่ยินยอมโดยตั้งใจให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณสมบัติทางวิชาชีพที่ตนไม่มี
- ๓.๑.๔ ผู้ประเมินต้องดูแลเพื่อมั่นใจได้ว่า เจ้าหน้าที่ผู้อยู่ใต้บังคับบัญชาซึ่งร่วมปฏิบัติงานด้วยจะสามารถปฏิบัติตามจรรยาบรรณวิชาชีพนี้ได้
- ๓.๑.๕ ผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายท้องถิ่นที่ให้บริการอย่างเคร่งครัด
- ๓.๑.๖ ผู้ประเมินต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวังรอบคอบ ซื่อสัตย์สุจริตน่าเชื่อถือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพจะพึงกระทำ

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ ๓ ความซื่อสัตย์และความเป็นกลางของผู้ประเมิน

❖ ๓.๒ ความเป็นกลางในการปฏิบัติทางวิชาชีพ

- ๓.๒.๑ ผู้ประเมินต้องปฏิบัติทางวิชาชีพด้วยความเป็นอิสระ ตรงไปตรงมา
- ๓.๒.๒ ผู้ประเมินต้องไม่รับหรือให้บริการงานซึ่งมีการกำหนดการให้ความเห็นหรือข้อสรุปเป็นการล่วงหน้า
- ๓.๒.๓ ผู้ประเมินต้องไม่รับหรือให้บริการงาน ซึ่งมีการกำหนดให้ค่าบริการขึ้นอยู่กับผลประเมิน

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ ๔ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ❖ ๔.๑ ผู้ประเมินต้องไม่รับหรือให้บริการงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างลูกค้าผู้รับบริการหรือเจ้าของทรัพย์สินกับผู้ประเมินหรือบริษัทประเมินมูลค่า
- ❖ ๔.๒ ผู้ประเมินต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบทันทีที่ได้รับรู้ว่ามี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นพร้อมทั้งแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบว่าผู้ประเมินจะไม่สามารถให้บริการต่อไปได้
- ❖ ๔.๓ ผู้ประเมินต้องไม่รับงานหรือให้บริการแก่ลูกค้าผู้รับบริการตั้งแต่สองรายขึ้นไป สำหรับทรัพย์สินเดียวกันเว้นเสียแต่ว่า ได้รับความยินยอมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร



จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ ๕ หลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ

- ❖ ๕.๑ ผู้ประเมินอาจทำความตกลงกับลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การคิดค่าบริการวิชาชีพ แต่ต้องไม่เป็นการคิดคำนวณค่าบริการโดยอิงกับมูลค่าของทรัพย์สิน
- ❖ ๕.๒ การรักษาความลับอย่างเหมาะสม โดยผู้ประเมินต้องไม่เปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการหรือผลการให้บริการตามที่ได้รับมอบหมายแก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดนอกจากผู้ซึ่งได้รับอนุญาตจากลูกค้าผู้รับบริการ
- ❖ ๕.๓ ผู้ประเมินต้องไม่อ้างอิงผลงานซึ่งได้เคยให้บริการกับลูกค้าผู้รับบริการอื่น ในลักษณะของการโฆษณากล่าวอ้างกับลูกค้าผู้รับบริการรายใหม่
- ❖ ๕.๔ ผู้ประเมินต้องไม่รับเสนอค่าตอบแทนเพื่อเป็นสิ่งจูงใจแก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น
- ❖ ๕.๕ ผู้ประเมินต้องไม่พยายามชักจูงให้บุคคลใดที่ผู้ประเมินทราบอยู่แล้วว่า กำลังรับบริการจากผู้ประเมินรายอื่นมาเป็นลูกค้าผู้รับบริการของตน

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ ๕ หลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ

- ❖ ๕.๖ ผู้ประเมินต้องไม่ลอกเลียนผลงานหรือข้อมูลอ้างอิงของผู้อื่นและแอบอ้างว่าเป็นผลงาน
- ❖ ๕.๗ ผู้ประเมินต้องรับรู้ว่า การลงนามรับรองในรายงานการประเมินถือเป็นความรับผิดชอบโดยสมบูรณ์ของผู้ประเมินผู้ลงนาม
- ❖ ๕.๘ ผู้ประเมินต้องไม่จ้างงาน ส่งงาน หรือยินยอมให้บุคคล/นิติบุคคลอื่นทำงานประเมินให้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ใน
- ❖ ลักษณะของการให้แฟรนไชส์ (franchise) หรือการให้บริการในลักษณะทำนองเดียวกัน

จรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ ๖ หลักปฏิบัติต่อผู้ประเมินอื่นและสมาคมวิชาชีพ

- ❖ ๖.๑ ผู้ประเมินต้องไม่ประพฤติตนในลักษณะใดๆ ที่ทำให้เป็นการเสื่อมเสียชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ ความเชื่อมั่น
- ❖ ๖.๒ ผู้ประเมินต้องไม่พยายามทำลายชื่อเสียงทางวิชาชีพของผู้ประเมินรายอื่นหรือของสมาคมวิชาชีพไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ด้วยการโฆษณา หรือด้วยการให้ข้อความที่ไม่เป็นความจริง
- ❖ ๖.๓ ผู้ประเมินต้องไม่เผยแพร่ข้อความต่อสาธารณชน อันเป็นการอ้างถึงความสามารถทางวิชาชีพของตนที่เหนือกว่าผู้ประเมินอื่น

