



มาตรฐาน

และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ความเป็นมา

สำนักงานได้ว่าจ้าง The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ซึ่งเป็นสถาบันประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศอังกฤษ ทำการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาและยกระดับวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และพบปัญหาสำคัญประการหนึ่งในการพัฒนาวิชาชีพนี้คือปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ เนื่องจากปัจจุบันสมาคมวิชาชีพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยมีอยู่ 2 แห่ง ได้แก่ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (Valuers Association of Thailand : VAT) และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย (Thai Valuers Association : TVA) โดยแต่ละสมาคมมีมาตรฐานฯ ของตน ซึ่งยังมีความแตกต่างกัน รวมทั้งอาจยังมีวิธีปฏิบัติในบางเรื่องที่ไม่ชัดเจนเพียงพอ ทำให้เกิดการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยมาตรฐานที่ต่างกัน ผู้ประเมินอาจเกิดความสับสนว่าควรปฏิบัติตามมาตรฐานของสมาคมใด และส่งผลกระทบต่อผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและความเชื่อมั่นในมาตรฐานการปฏิบัติงานประเมิน สำนักงานจึงเห็นความจำเป็นที่จะผลักดันให้ต้องมีมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (“มาตรฐานฯ”) ที่ได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับเพียงฉบับเดียว จึงได้จัดทำมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ประเมินสามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้เป็น

มาตรฐานวิชาชีพเดียวกัน และเป็นที่ยอมรับของผู้เกี่ยวข้องทั้งในตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งจะช่วยพัฒนาและยกระดับวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยโดยรวมให้ได้มาตรฐานทัดเทียมกับต่างประเทศได้

วิธีดำเนินการ

สำนักงานได้รับความช่วยเหลือจากสถาบันคีนันเอเชีย (Kenan Institute of Asia) จัดหาผู้เชี่ยวชาญจาก The Appraisal Foundation ซึ่งเป็นหน่วยงานที่กำหนดมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศสหรัฐอเมริกา ในการจัดทำข้อเสนอแนะเกี่ยวกับขอบเขตและเนื้อหาของร่างมาตรฐานฯ ครั้งนี้รวมทั้งได้ให้ความช่วยเหลือด้านการเงินเพื่อจ้างผู้เชี่ยวชาญไทยซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในวิชาชีพเป็นผู้ร่างมาตรฐานฯ

นอกจากนี้ สำนักงานได้รับความร่วมมือจากผู้ทรงคุณวุฒิในวิชาชีพและผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมธนารักษ์ซึ่งเป็นหน่วยงานต้นสังกัดของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินธนาคารแห่งประเทศไทย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผู้แทนเข้าร่วมเป็นคณะทำงานพิจารณาก่อนกรองเนื้อหาของร่างมาตรฐานฯ ฉบับนี้ โดยมีคุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล เป็นประธานของคณะทำงานดังกล่าว



ร่างมาตรฐานฯ ฉบับนี้ ได้นำเอาแนวคิดหลักการ และแนวปฏิบัติทางวิชาชีพในระดับนานาชาติมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับข้อกฎหมายและสภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยได้มีการศึกษาเปรียบเทียบกับมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ ได้แก่ มาตรฐานของ International Valuation Standards มาตรฐานของ Asian Valuation Standards และมาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษ และออสเตรเลีย เป็นต้น ซึ่งทำให้ร่างมาตรฐานฯ ฉบับนี้มีความสมบูรณ์เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ อันจะทำให้ผู้ใช้รายงานการประเมินมั่นใจในคุณภาพการประเมินมากขึ้น และเป็นการผลักดันให้เกิดการพัฒนาและยกระดับวิชาชีพผู้ประเมินให้เป็นที่ยอมรับและเป็นมาตรฐานสากลยิ่งขึ้น

เนื้อหาในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ร่างมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพฉบับนี้ ประกอบด้วยเนื้อหา 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เนื้อหาของมาตรฐานวิชาชีพประกอบด้วยแนวปฏิบัติสิบสามข้อ ที่ใช้เป็นบรรทัดฐานหลักของผู้ประเมินในการปฏิบัติงานทางวิชาชีพ เนื้อหาครอบคลุมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงการประเมินมูลค่ากิจการและการประเมินมูลค่าเครื่องจักร ทั้งนี้ โดยมีสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

1. คุณสมบัติของผู้ประเมิน : ผู้ประเมินต้องมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ทางวิชาชีพ และต้องมีคุณสมบัติขั้นต่ำตามข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลและสมาคมวิชาชีพ (คุณวุฒิขั้นต่ำทางการศึกษา / การผ่านการอบรมตามที่หน่วยงานกำกับดูแล / สมาคมวิชาชีพกำหนด / ความสามารถประสบการณ์) รวมทั้งต้องเป็นอิสระ

และไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรง / ทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าผู้รับบริการ

2. หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด : ได้กำหนดนิยาม “มูลค่าตลาด” ให้ชัดเจนและสอดคล้องกับมาตรฐานสากล รวมทั้งได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดขึ้น โดยต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and Best Use) ข้อมูลที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบต้องได้จากข้อมูลตลาดซึ่งต้องคล้ายคลึงกันสามารถเปรียบเทียบกันได้ และเหมาะสมและเพียงพอที่จะใช้กำหนดมูลค่าตลาด หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน และวิธีการประเมินที่เหมาะสม

3. หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด : มาตรฐานนี้กำหนดขึ้น เพื่อความเข้าใจถึงความแตกต่างระหว่างการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดและมีใช้มูลค่าตลาด โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์และประเภทของการประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ซึ่งเป็นการประเมินในกรณีที่ทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะ มีการซื้อขายน้อย มีวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ เช่น มูลค่าการลงทุน มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ มูลค่าประกันภัย และมูลค่าบังคับขาย เป็นต้น

4. คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน : กำหนดขึ้นเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องแก่ลูกค้าผู้รับบริการ เกี่ยวกับสิ่งที่พึงคาดหวังจากผู้ประเมิน และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ประเมิน รวมทั้งการประเมินภายใต้กรอบของมาตรฐานวิชาชีพที่สามารถจะกระทำได้

5. วัตถุประสงค์ของการประเมิน : เนื่องจากการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน อาจต้องใช้หลักเกณฑ์การประเมินหรือมีการกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสมมติฐานที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าประเมินที่ต่างกันด้วย ประกอบกับปัจจุบันมีการนำมูลค่าประเมินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ของการประเมิน ดังนั้น มาตรฐานฯ นี้จึงได้เน้นให้ผู้ประเมินกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์

ของการประเมินและการใช้ประโยชน์ โดยผู้ใช้รายงานสามารถนำรายงานประเมินไปใช้ประโยชน์ภายใต้วัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานประเมินเท่านั้น เช่น การประเมินเพื่อการซื้อ / ขาย เพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืม และเพื่อการบันทึกบัญชี เป็นต้น

6. ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ มาตรฐานนี้จึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเพียงพอเหมาะสมของข้อมูลของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลสำคัญอื่นที่นำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าทรัพย์สินเช่น ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะสิทธิตามกฎหมายและข้อจำกัดทางกฎหมาย เป็นต้น โดยผู้ประเมินต้องสามารถกำหนดประเภทและรายละเอียดรวมทั้งความเพียงพอเหมาะสมของข้อมูลต่างๆ ให้เหมาะสมกับหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินรวมถึงประเภทของทรัพย์สิน

7. การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน : มาตรฐานนี้ระบุถึงกรอบการปฏิบัติงานขั้นต่ำที่จำเป็นสำหรับผู้ประเมินในเรื่องเกี่ยวกับการสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีความมั่นใจในความน่าเชื่อถือของข้อมูลและมูลค่าที่สมเหตุสมผล เช่น ผู้ประเมินต้องสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สิน ณ บริเวณที่ตั้งด้วยตนเอง การตรวจสอบสิทธิครอบครองและที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดินเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดในเอกสารสิทธิ การสำรวจตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งจากภายนอกและภายใน เป็นต้น

8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : มาตรฐานนี้ได้ระบุถึงแนวทางการกำหนดวิธีการประเมินให้เหมาะสมกับประเภทของทรัพย์สิน หลักเกณฑ์และวัตถุประสงค์ของการประเมิน รวมทั้งได้กำหนดแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินด้วยวิธีต่างๆ ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้

(Income Approach) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) นอกจากนี้ ได้กำหนดให้ผู้ประเมินควรเลือกใช้วิธีการประเมินอย่างน้อยสองวิธี โดยวิธีหนึ่งเป็นวิธีหลักและอีกวิธีหนึ่งเป็นวิธีตรวจทาน ซึ่งหากจำเป็นต้องใช้เพียงวิธีเดียว ผู้ประเมินต้องให้เหตุผลที่ชัดเจนถึงข้อจำกัดดังกล่าว

9. สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : กำหนดให้ผู้ประเมินต้องรอบคอบในการกำหนดสมมติฐาน โดยต้องสมเหตุสมผลและมีความเป็นไปได้ รวมทั้งต้องไม่ตั้งสมมติฐานพิเศษหากเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และเมื่อมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ต้องเปิดเผยและสามารถอธิบายเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินได้อย่างชัดเจน

10. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : กำหนดให้รายงานการประเมินต้องให้ข้อมูลที่ชัดเจนและเพียงพอแก่ผู้ใช้อย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียดต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับข้อมูลที่ใช้ในการประเมิน การวิเคราะห์ การสรุปมูลค่า และการให้ความเห็นของผู้ประเมิน

11. การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : กำหนดให้การสอบทานการประเมินต้องดำเนินการโดยผู้ประเมิน/นิติบุคคลเดิมซึ่งเป็นผู้ทำการประเมินเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และต้องมีการสำรวจตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน ณ บริเวณที่ตั้ง หากมีการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ โดยสามารถสอบทานการประเมินติดต่อกันได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี รวมทั้งได้กำหนดสาระสำคัญที่ต้องเปิดเผยในรายงานการสอบทาน

12. การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมิน : เอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือเป็นหลักฐานสำคัญของผู้ประเมินและผู้สำรวจในการยืนยันการปฏิบัติงานประเมินตามมาตรฐาน ซึ่งอาจนำมาใช้ชี้แจง



เมื่อมีข้อโต้แย้งหรือเกิดความเสียหายจากการประเมินในภายหลัง โดยกำหนดให้ผู้ประเมินต้องเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี

13. การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง : เพื่อให้เกิดแนวปฏิบัติเป็นบรรทัดฐานเดียวกันสำหรับผู้ประเมิน จึงได้มีการกำหนดมาตรฐานการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้นว่า ต้องอ้างอิงขนาดที่ดินจากเอกสารสิทธิของสำนักงานที่ดิน ต้องใช้ขนาดของอาคารตามที่สถาปนิกหรือวิศวกรรับรอง ซึ่งจะต้องระบุในรายงานและอ้างอิงในการใช้คำนวณหามูลค่า

ส่วนที่ 2 จรรยาบรรณวิชาชีพของผู้ประเมิน

จรรยาบรรณวิชาชีพ มีทั้งหมด 6 เรื่อง สรุปได้ดังนี้

1. ความสามารถทางวิชาชีพ โดยต้องเปิดเผยคุณวุฒิการศึกษา ความรู้ ความสามารถของตน และต้องมั่นใจว่ามีความสามารถทางวิชาชีพอย่างเพียงพอ โดยต้องไม่รับงานเกินความรู้ความสามารถ รวมทั้งต้องศึกษาพัฒนาความรู้ในวิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ

2. การปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องติดตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานวิชาชีพ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

3. ความซื่อสัตย์และความเป็นกลางของผู้ประเมินในการปฏิบัติงาน

4. ต้องไม่รับงานที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และต้องไม่ประเมินทรัพย์สินเดียวกันให้ลูกค้า 2 ราย ในเวลาเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ที่เกี่ยวข้อง

5. กำหนดหลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ ได้แก่ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการทำความเข้าใจกับลูกค้า การปฏิบัติต่อลูกค้า การไม่เปิดเผยข้อมูลสำคัญของลูกค้า การไม่ลอกเลียนหรือใช้

รายงานของผู้อื่น รวมทั้งไม่กระทำการในลักษณะของการให้เฟรนไชส์

6. หลักปฏิบัติต่อผู้ประเมินอื่นและสมาคมวิชาชีพ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย และไม่อ้างว่าตนมีความสามารถทางวิชาชีพเหนือกว่าผู้ประเมินอื่น

ส่วนที่ 3 คำอธิบายทั่วไป

คำอธิบายทั่วไปเป็นการอธิบายแนวคิดและหลักการทั่วไปที่ใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบการตีความ และเพื่อความเข้าใจในเนื้อหาของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

แนวทางการนำมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพออกใช้บังคับ

มาตรฐานฯ ฉบับนี้จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 เมื่อใช้บังคับแล้วผู้ประเมินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานจะต้องปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นไปตามมาตรฐานฯ ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโดยรวมแล้วสำนักงานจะกำกับดูแลผู้ประเมินที่เกี่ยวข้องกับตลาดทุนเท่านั้น สำนักงานจึงได้ขอความร่วมมือจากสมาคมวิชาชีพนำมาตรฐานฯ ดังกล่าวไปบังคับใช้ต่อสมาชิกของสมาคมวิชาชีพต่อไป

สำหรับการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานฯ นี้ สำนักงานและสมาคมวิชาชีพจะร่วมกันกำกับดูแลให้ผู้ประเมินปฏิบัติตามมาตรฐานฯ โดยสมาคมวิชาชีพจะเป็นผู้กำกับดูแลในเบื้องต้น ในระหว่างนี้สมาคมวิชาชีพและสำนักงานจะร่วมกันจัดให้มีการอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานฯ เพื่อให้ผู้ประเมินมีความเข้าใจในแนวคิด รายละเอียดและวิธีการปฏิบัติตามมาตรฐานฯ เพื่อให้แน่ใจว่าจะไม่มีปัญหาใดๆ ในทางปฏิบัติเมื่อมาตรฐานฯ ฉบับนี้มีผลใช้บังคับแล้ว

