



หลักสูตรอบรมต่อเนื่องสำหรับผู้ประเมินหลักในธุรกิจกรมตลาดทุน ประจำปี 2569  
โดย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

**หลักสูตร 8 UPDATE มาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ**  
ระยะเวลาการอบรม 1 วัน CPD 6 ชั่วโมง

**วัตถุประสงค์**

ตามจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินเรื่องที่ 2 ข้อ 2.2 และ 2.3 กำหนดให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทำการศึกษา ติดตาม พัฒนาการ และการเปลี่ยนแปลงในประเด็นต่าง ๆ ของมาตรฐานวิชาชีพอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และด้วยบทบาทในวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผ่านมา มีความเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับการบันทึกบัญชี การตรวจสอบบัญชี และมาตรฐานทางการเงินและการบัญชี รวมไปถึงการอ้างอิงในมาตรฐานการก่อสร้าง พื้นฐานทางด้านวิศวกรรมโยธา ตลอดจนเกณฑ์ทางมาตรฐานวิชาชีพวิศวกรรม ดังนั้นเพื่อให้เกิดการพัฒนาความรู้ที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพอื่นต่อการปฏิบัติงานในวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงควรที่จะทำความเข้าใจ และมีมุมมอง (View Point) ต่อการนำมาตรฐาน หรือแนวปฏิบัติที่ดี (Best Practices) จากวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการแสดงความเห็นต่อมูลค่า ซึ่งมีความเชื่อมโยงทั้งมาตรฐานทางการเงิน มาตรฐานการบัญชี รายงานทางการเงิน และความรู้ทางด้านวิศวกรรม เช่น การกำหนดอายุคงเหลืออาคารสิ่งปลูกสร้างที่ควรจะเป็น (ระหว่างแนวคิดทางวิศวกรรม แนวคิดทางการประเมินมูลค่าโดยตรง หรือแนวคิดจากกรมธนารักษ์ เป็นต้น) การกำหนดโครงสร้างต้นทุนทดแทนใหม่ รวมทั้งค่าเสื่อมทางด้านวิศวกรรมเปรียบเทียบกับค่าเสื่อมทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

**เนื้อหาหลักสูตร**

1) เพื่อให้เกิดการพัฒนาองค์ความรู้ทางประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ต้องเกี่ยวข้องกับงานบัญชี หลักสูตรนี้จะมุ่งประเด็นไปในเรื่องของพื้นฐานทางการบัญชีทั่วไป เช่น ค่าเสื่อม รายจ่ายรอการตัด EBITDA เป็นต้น และมาตรฐานบัญชีที่สำคัญที่เกี่ยวข้อง เช่น

- มาตรฐานฉบับที่ 16 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
- มาตรฐานฉบับที่ 34 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อปรับมูลค่าสุทธิทางบัญชี
- มาตรฐานฉบับที่ 36 การด้อยค่าของสินทรัพย์
- มาตรฐานฉบับที่ 40 ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน
- มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ จากต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง

- 2) สำคัญตามมาตรฐานบัญชีล่าสุด (IFRS 13) ความเข้าใจต่อการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม (IFRS 13) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทดสอบการด้อยค่า (มาตรฐาน 36) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับที่ดิน เครื่องจักร อุปกรณ์ เพื่อการปรับให้เป็นมูลค่ายุติธรรม (มาตรฐาน 16) อสังหาเพื่อการลงทุน (IFRS 40) ตลอดจนแนวคิดระหว่างคำจำกัดความ “มูลค่ายุติธรรม” (Fair Value) และ “มูลค่าตลาด” (Market Value) และการอ่านงบการเงิน และการใช้ข้อมูลจากงบการเงินเพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (DCF Method)
- 3) ความเข้าใจในเรื่องงบการเงิน ได้แก่ งบดุล และงบกำไรขาดทุน การอ่านงบการเงิน การแปลความจากงบการเงิน ตลอดจนการใช้ประโยชน์จากงบการเงินย้อนหลังของลูกค้านำมาประกอบการพิจารณาทางการเงิน และจัดทำงบกระแสเงินสด สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้
- 4) การบันทึกบัญชี ในกรณีที่ต้องปันส่วนที่ดินกับอาคาร (เช่นกรณีตึกแถว ซึ่งประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด ซึ่งจะได้มูลค่าของตึกแถวต่อห้อง ในกรณีนี้ทางการบัญชีจะแยกมูลค่าที่ดินออกจากตัวอาคาร เพราะตัวอาคารต้องมีการตัดค่าเสื่อม เป็นต้น)
- 5) การประมาณการต้นทุนทดแทนใหม่ โครงสร้างต้นทุนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง การวิเคราะห์ค่าเสื่อมในทางวิศวกรรม และการกำหนดอายุการใช้งาน (Useful Life) และอายุทางเศรษฐกิจ (Economic Life) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างในทางวิศวกรรม ตลอดจนแนวคิดของค่าเสื่อมทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ วิศวกร และผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระ
- 6) นอกจากมาตรฐานบัญชี (IFRS 13) ยังมีมาตรฐานบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน ความจำเป็นในการใช้ข้อมูลทางบัญชีจากงบการเงิน หรือการปฏิบัติงานร่วมกับนักบัญชีและผู้สอบ เป็นต้น ในทางกลับกันนักบัญชีและผู้สอบบัญชีก็มีความจำเป็นต้องใช้รายงานความเห็นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดี รายงานทางการเงิน (งบการเงิน) ต่างก็เป็นเอกสารหลักฐานสำคัญที่ได้รับการยอมรับจากผู้มีส่วนได้เสียในกิจการ ผู้ประเมินจึงจำเป็นต้องเข้าใจมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อตลาดทุน
- 7) การประกาศใช้มาตรฐานบัญชีและหลักการทางบัญชีใหม่ล่าสุด ที่สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้ IFRS 9 หรือ TFRS 9 (Thai Financial Reporting Standards 9) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ที่ผ่านมา จะรองรับสถานการณ์หนี้เสียในระบบสถาบันการเงินในประเทศเราได้อย่างเพียงพอหรือไม่ อย่างไร การวัดความเสี่ยงของกิจการ ตามมาตรฐาน TFRS 9 ที่ได้มีการปรับปรุงหลักการและวิธีการบัญชีให้สะท้อนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกิจการ การจัดประเภทและการวัดมูลค่า ระหว่างมาตรฐานเดิม และ TFRS 9 รวมทั้งกฎทางบัญชีใหม่ (TFRIC 23) ที่กิจการต้องรับรู้ประมาณการค่าใช้จ่ายหรือหนี้สินในประเด็นภาษีที่มีความคลุมเครือและไม่ชัดเจนในงบการเงิน ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการตั้งสำรองเพิ่มขึ้น

### ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผู้เข้าอบรมจะได้ทราบถึงสาระสำคัญของมาตรฐานบัญชีล่าสุด (IFRS 13) และมาตรฐานบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องใช้กันทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน
2. ผู้เข้าอบรมจะได้เข้าใจถึงงบการเงิน ได้แก่ งบดุล และงบกำไรขาดทุน การอ่านงบการเงิน การแปลความจากงบการเงิน ตลอดจนการใช้ประโยชน์จากงบการเงินย้อนหลังของลูกค้านำเพื่อการประมาณการทางการเงิน และจัดทำงบกระแสเงินสด สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้
- 3) ผู้เข้าอบรมจะได้นำความรู้จากการอบรมไปประยุกต์ใช้ในการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม เป็นการยกระดับความรู้ผู้ประเมิน ผู้ที่เกี่ยวข้อง ยกเว้นมาตรฐานวิชาชีพให้สูงขึ้น ก่อให้เกิดประโยชน์ เป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

-----