

## แนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่ากิจการ

### 1. บทนำ

เนื่องจากในปัจจุบันมาตรฐานการประเมินมูลค่ากิจการ (Business Valuation Standards) ของประเทศไทย ยังไม่มีการกำหนดโดยสมาคมวิชาชีพ แต่เนื่องจากได้มีประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2559 เพื่อสนับสนุนให้ผู้ประกอบการรายย่อยและรายกลาง (SME) เข้าถึงแหล่งเงินทุน จากสถาบันการเงินได้ง่ายโดยการนำกิจการมาเป็นหลักประกันเงินกู้ ดังนั้นเพื่อให้กฎหมายดังกล่าวสามารถสนองตอบ นโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจและตลาดเงินของประเทศสำหรับผู้ประกอบการรายย่อยขนาดเล็กและขนาดกลาง อีกทั้ง สถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้รับหลักประกันและผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้ให้หลักประกันสามารถกำหนดมูลค่าหลักประกัน เพื่ออ้างอิงในการอนุมัติวงเงินกู้ได้ จึงมีความจำเป็นต้องกำหนดกรอบ แนวทาง และหลักเกณฑ์การปฏิบัติงานสำหรับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระในกรณีการประเมินมูลค่ากิจการตามประกาศฉบับนี้เป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ซึ่งต่อไปในประกาศฉบับนี้จะรวมเรียกว่า “สมาคมวิชาชีพ”) จัดทำร่างมาตรฐาน จรรยาบรรณการประเมินมูลค่ากิจการ เพื่อประกาศใช้ต่อไป

สำหรับแนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่ากิจการฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการปฏิบัติงานภายใต้ มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยที่ประกาศโดยสมาคมวิชาชีพ ทั้งนี้กรอบ การปฏิบัติงานจะอยู่ภายใต้แนวทางและหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทนี้ที่เป็นสมาชิกของแต่ละสมาคมวิชาชีพ จะต้องผ่านการทดสอบเพื่อการ รับรองความสามารถในการปฏิบัติงานจากสมาคมวิชาชีพ ภายใต้หลักเกณฑ์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เทียบเท่าชั้นวุฒิของสมาคมวิชาชีพ ที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรฐาน จรรยาบรรณวิชาชีพและการขึ้นทะเบียน เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามคุณสมบัติของผู้ประเมินชั้นวุฒิของสมาคมวิชาชีพ รวมทั้งคุณสมบัติ การต่ออายุผู้ประกอบการวิชาชีพตามประกาศและข้อกำหนดของสมาคมวิชาชีพด้วย
2. กรอบการปฏิบัติตามแนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่ากิจการฉบับนี้ ถูกประกาศมาเพื่อรองรับการ ประเมินมูลค่ากิจการตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 เป็นการเฉพาะ ซึ่งโดย เจตนารมณ์ของกฎหมายมุ่งที่จะสนับสนุนผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อย (SME – Small & Medium Enterprises) ให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนซึ่งความหมายของผู้ประกอบการดังกล่าวอาจถือตามเกณฑ์ของขนาด ธุรกิจเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณา (นิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนไม่เกิน 3 ล้านบาท) ดังนั้น ขนาดของ ทรัพย์สินในรูปกิจการที่จะใช้แนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่ากิจการฉบับนี้ จึงควรที่จะบังคับใช้ กับหลักประกันที่เป็นกิจการในวงเงินมูลค่าไม่เกิน 15 ล้านบาท (5 เท่าของค่ามาตรฐานของทุนจดทะเบียน กิจการธุรกิจขนาดย่อม) อย่างไรก็ตาม หากกิจการที่ประเมินตามขอบเขตงานมีมูลค่าเกินกว่า 15 ล้านบาท

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะใช้วิธีการและกำหนดรูปแบบรายงานที่ละเอียดกว่าเกณฑ์ตามประกาศฉบับนี้โดยแนวทาง วิธีการ และรูปแบบการนำเสนอรายงานสามารถอ้างอิงได้จากมาตรฐานสากลอย่างชัดเจน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะต้องใช้ความรอบคอบ ระวังระมัดระวังในการปฏิบัติงาน รวมทั้งมีข้อมูลทางด้านการตลาด การผลิต บุคลากรของกิจการ และสถานะทางการเงิน รวมทั้งคุณลักษณะของกิจการนั้นอย่างละเอียดเพื่ออ้างอิงผลการประเมินมูลค่ากิจการให้มีความน่าเชื่อถือไม่เกิดความเสียหายต่อผู้เกี่ยวข้อง

3. นิยามหรือความหมายของคำว่า ผู้ให้หลักประกัน ผู้รับหลักประกัน ผู้บังคับหลักประกัน ตามประกาศแนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่ากิจการฉบับนี้ ให้ถือความหมายตามที่พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 บัญญัติหรือกำหนดเอาไว้
4. แนวทางและหลักเกณฑ์การปฏิบัติงานในการประเมินมูลค่ากิจการนั้น หากไม่มีระบุไว้ในประกาศฉบับนี้ ให้ยึดถือแนวปฏิบัติตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่ประกาศไว้โดยสมาคมวิชาชีพ

## 2. หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของกิจการ

**มูลค่าตลาดของกิจการ (Market Value – Going Concern)<sup>1</sup>** หมายถึงมูลค่าตลาดตามที่ประกาศไว้ในมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่ประกาศโดยสมาคมวิชาชีพ ทั้งนี้มูลค่าดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นมูลค่าตลาดของกิจการที่สะท้อนถึงการดำเนินการทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องไปยังอนาคต

## 3. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน<sup>2</sup>

การประเมินมูลค่ากิจการให้พิจารณา 3 วิธีคือ

1) **วิธีคิดจากฐานทรัพย์สิน** หมายถึงการใช้กระบวนการกรรมวิธีในการปรับมูลค่ารายการทรัพย์สินและอาจรวมถึงหนี้สินที่บันทึกอยู่ในงบดุลของกิจการให้เป็นมูลค่าตลาด หรือมูลค่าปัจจุบันที่เหมาะสม วิธีการดังกล่าวอาจวิเคราะห์มูลค่าที่ไม่สะท้อนโดยตรงจากผลการดำเนินการบริหารกิจการ

2) **วิธีคิดจากฐานรายได้** เป็นวิธีที่นิยมสำหรับสินทรัพย์ทุกประเภทโดยเฉพาะกิจการที่เป็นทั้งกิจการด้านการผลิต (Production Oriented) และการบริการ (Market Oriented) โดยวิธีนี้เป็นวิธีคำนวณกระแสรายได้สุทธิในอนาคตแล้วทอนเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมโดยปกติระยะเวลาในการคำนวณอัตราคิดลดจะสั้นกว่าระยะเวลาที่ก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือระยะเวลาที่ธุรกิจนั้นสามารถดำเนินการไปได้ครบเท่าที่กำหนดโดยวงจรชีวิตผลิตภัณฑ์ของกิจการโดยหลักเกณฑ์ดังนี้

• **วิธีคิดจากอัตราทุน (Direct Capitalization Method)** หมายถึงกรรมวิธีในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่งซึ่งพิจารณารายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการที่ประเมินและทำการประเมินมูลค่ากิจการโดยการหารกระแสเงินสดสุทธิ หรือ Net Cash Flow ของกิจการ (EBIT หรือกำไรสุทธิบวกกับค่าเสื่อมและค่าใช้จ่ายการตัดบัญชี) ด้วยอัตราผลตอบแทนเป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน (Capitalization Rate) กรรมวิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม (ซึ่งพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมด) กับกระแสเงินสดสุทธิปีใดปีหนึ่งเพียง

<sup>1</sup>อ้างอิงตาม IVSC 8<sup>th</sup> Edition 2007 GN 6

<sup>2</sup>อ้างอิงตาม IVSC 8<sup>th</sup> Edition 1007 GN 6

ปีเดียว (ซึ่งโดยทั่วไปควรจะสะท้อนถึงปีที่ทรัพย์สินได้ให้รายได้ที่ค่อนข้างมีเสถียรภาพอยู่แล้วสำหรับแหล่งรายได้จะประกอบด้วยรายได้หลายประเภทก่อนหรือหลังหักภาษี ทั้งนี้ต้องพิจารณาระยะเวลาที่ก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจในระยะเวลาอันจำกัดหรือไม่จำกัด)

• **วิธีคิดลดกระแสเงิน (Discounted Cash Flow Method)** เป็นวิธีที่นิยมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ทุกประเภท และกิจการ เป็นวิธีคำนวณกระแสเงินสดสุทธิ หรือ Net Cash Flow ของกิจการ (EBIT หรือกำไรสุทธิบวกกับค่าเสื่อมและค่าใช้จ่ายรายการตัด) ในอนาคตแล้วทอนเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมตามระยะเวลาวงจรชีวิตผลิตภัณฑ์ของธุรกิจ

• **ระยะเวลาที่ก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (Economic Life)** จะคำนวณจากระยะเวลาที่เจ้าของกิจการจะได้รับ บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของกิจการ (Terminal Value) ถ้ามี

• **อัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด** อัตราดังกล่าวมาจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือจากการเปลี่ยนมือระหว่างกันหรือพิจารณาจากปัจจัยความเสี่ยงของธุรกิจ หรือประเภทของทรัพย์สินนั้นซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องสามารถอธิบายที่มาที่ไปของอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทน (อัตราทุน – Capitalization Rate) ได้อย่างสมเหตุสมผล มีหลักฐานอ้างอิงได้อย่างชัดเจน อย่างไรก็ดี หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ดุลพินิจในการนำอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงิน (WACC – Weighted Average Cost of Capital) ของกิจการมาใช้เป็นอัตราคิดลดผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะต้องมั่นใจว่าปัจจัยที่นำมาเปรียบเทียบสามารถแสดงให้เห็นถึงที่มาที่ไปของการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ การแปลงกระแสรายได้สุทธิเป็นมูลค่าปัจจุบันให้พิจารณาจากระยะเวลาที่เติบโตและอัตราความเสี่ยงประกอบกัน

• **การตรวจสอบกิจการ** ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีหน้าที่ในการตรวจสอบผลการประกอบการไม่ว่าจะได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้หลักประกัน เจ้าของกิจการข้อมูลทุติยภูมิ เช่น งบการเงินของกิจการ รายละเอียดโครงสร้างกิจการ บัญชีลูกค้า บัญชีผู้ขายปัจจัยการผลิต ระบบการผลิตและการตลาดของกิจการ เป็นต้น รวมทั้งข้อมูลแวดล้อมจากหน่วยงานต่างๆ ที่เหมาะสมและที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาอุตสาหกรรม หอการค้าจังหวัด องค์การส่วนท้องถิ่น เป็นต้น เพื่อยืนยันความน่าเชื่อถือของกิจการ โดยเฉพาะการตรวจสอบ สอบทานศักยภาพและขีดความสามารถในการหารายได้ของกิจการอย่างสมเหตุสมผล มีข้อมูลสนับสนุนยืนยันได้อย่างน่าเชื่อถือ หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีข้อจำกัดในการรวบรวม ตรวจสอบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญของกิจการที่ประเมิน เช่น มีกิจการส่วนบุคคลมีงบการเงินที่มีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ไม่มีการบันทึกบัญชี หรือไม่มีการเงินที่ตรวจโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จะต้องแจ้งข้อจำกัดเหล่านั้นในรายงานอย่างชัดเจน และถือเป็นรายงานที่มีเงื่อนไขให้ผู้ให้หลักประกัน ให้ความระมัดระวังเป็นพิเศษในการตัดสินใจ หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินกำหนดข้อสมมติฐานใดๆ ในรายงานการประเมินอันเนื่องมาจากข้อจำกัดดังกล่าว จะต้องอธิบายและให้เหตุผลประกอบข้อสมมติฐานเหล่านั้นในรายงานอย่างชัดเจนด้วย

3) **วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด** เป็นวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่ากิจการผ่านการเปรียบเทียบ อัตราส่วนราคาต่อผลกำไรหรือ P/E Ratio Method ในทางเทคนิคบางครั้งเรียกว่าวิธีการกำหนดปัจจัยตัวคูณทางด้านรายได้หรือ Earnings Multiples Approach วิธีการนี้เป็นวิธีการประเมินมูลค่าธุรกิจของกิจการที่นิยมใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งมีข้อมูลเปรียบเทียบโดยตรง ทั้งในภาคอุตสาหกรรม ธุรกิจบริการ และอื่นๆ เนื่องจากวิธีนี้ จะใช้เทคนิคการเปรียบเทียบจากข้อมูลที่มีการซื้อขายหุ้นในอุตสาหกรรมเดียวกันเปรียบเทียบกับผลตอบแทนต่อหุ้น ซึ่งอัตราส่วนนี้ จะถูกกำหนดจากตลาด จึงเป็นวิธีที่ดีที่สุดวิธีหนึ่งสำหรับการเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นโดยตรงที่สะท้อนมาจากตลาด และข้อมูลของ

ตลาด...

ตลาดที่มีการซื้อขายหุ้นกันตามที่เป็นจริง เพียงแต่การใช้วิธีการนี้กับกิจการตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะต้องปรับใช้ค่าอัตราส่วนดังกล่าวด้วยความเข้าใจในปัจจัยที่แตกต่างกันระหว่างกิจการที่ประเมินกับค่า P/E Ratio ที่นำมาเปรียบเทียบจากข้อมูลในตลาดหลักทรัพย์อย่างมีเหตุผลและสามารถมีข้อมูลที่นำเชื่อถือ ในการสนับสนุนการใช้อัตราส่วนดังกล่าวได้เป็นอย่างดีว่าปัจจัยแวดล้อมใดมีผลอย่างไรต่อการปรับใช้อัตราส่วนดังกล่าว

#### 4. ข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ในการประกอบการประเมินมูลค่า

เอกสารเบื้องต้นที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรจะได้รับหรือผู้ให้หลักประกันต้องจัดเตรียมประกอบการวิเคราะห์ การประเมินมูลค่ากิจการควรมีอย่างน้อยดังนี้

1. งบการเงินย้อนหลังของกิจการ (ควรจะมีไม่น้อยกว่า 3 ปีย้อนหลัง)
2. แผนธุรกิจ (Business Plan) ของผู้ให้หลักประกัน (ควรจะเป็นแผนที่ได้รับความเห็นชอบจากสถาบันการเงิน หรือแหล่งเงินทุน)
3. ประมาณการทางการเงิน
4. เอกสารของกิจการที่ทางราชการออกให้ เช่น หนังสือจดทะเบียน เป็นต้น
5. ข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานอื่นๆ ที่จำเป็นซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบ

ข้อมูลทั้งหมดดังกล่าวนี้เป็นหน้าที่ของเจ้าของกิจการหรือผู้ว่าจ้าง หรือผู้ให้หลักประกัน รวมทั้งผู้รับหลักประกัน แล้วแต่ความจำเป็นและแล้วแต่กรณี ต้องเป็นฝ่ายจัดหาให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยยืนยันรับรองว่าเป็นข้อมูลที่ถูกต้องเชื่อถือได้และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารที่ได้แต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี หากกิจการไม่ได้ทำงบการเงินก็ดี หรือเป็นกิจการที่เพิ่งเริ่มตั้งขึ้นไม่สามารถสอบทานงบการเงินได้ จนเป็นเหตุให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่สามารถจัดทำประมาณการทางการเงินให้เป็นที่น่าเชื่อถือได้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องกำหนดวิธีในการสนับสนุนข้อมูลในการจัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับวิธีคิดจากฐานรายได้โดยมี ข้อมูล เทคนิค วิธีการในการสนับสนุนการจัดทำประมาณการทางการเงิน และถือเป็นข้อจำกัดที่เป็นเงื่อนไขในการประเมิน ที่จำเป็นต้องเปิดเผยในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทางปัญญาอย่างเป็นสาระสำคัญ

#### 5. รายงานการประเมินมูลค่า

รายงานการประเมินมูลค่าที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำขึ้นและมอบเป็นผลงานให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้ให้หลักประกัน หรือผู้ว่าจ้างจะประกอบด้วยสาระสำคัญตามหัวข้อดังนี้

- (1) วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า
- (2) นิยามศัพท์ต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานและเป็นศัพท์ทางวิชาการประเมินมูลค่า
- (3) รายละเอียดทรัพย์สินของกิจการที่จะประเมินมูลค่า
- (4) ขอบเขตและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า เช่น
  - ต้องได้รับความยินยอมในการตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้เกี่ยวข้อง
  - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะเป็นผู้กำหนดอัตราคิดลดกลับและอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมบนพื้นฐานทางวิชาการซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป
  - ความเห็นเพิ่มเติมของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณทางการเงินถือเป็นความเห็นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Opinion) หากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงไม่ตรงกับความเห็นนั้น ผู้ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สิน...

ทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบแต่อย่างใด

- (5) คำสั่งว่าจ้างพิเศษและสมมติฐาน (ถ้ามี)
- (6) หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า
- (7) วิธีประเมินมูลค่า
- (8) การสรุปมูลค่า
- (9) ชื่อและลายมือชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมวันเดือนปีที่ประเมิน
- (10) ภาคผนวก (เอกสารประกอบอื่นๆ ถ้ามี)

หนึ่งในเบื้องต้นนี้ รายงานการประเมินมูลค่าจะถือว่าเป็นความลับระหว่างเจ้าของกิจการ หรือผู้ให้หลักประกัน หรือผู้ว่าจ้าง หรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้บังคับหลักประกัน กับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น การนำไปเปิดเผยหรือใช้งานในวัตถุประสงค์อย่างอื่นไม่ว่าจะโดยรายงานต้นฉบับหรือโดยสำเนาจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นลายลักษณ์อักษร

## 6. การทบทวนรายงานสำหรับสถาบันการเงิน

หากสถาบันการเงิน หรือผู้ว่าจ้าง ผู้ให้หลักประกัน ผู้รับหลักประกัน ประสงค์จะให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำรายงานการประเมินมูลค่ากิจการเพื่อทบทวนตามวงรอบ หรือตามเกณฑ์การตั้งสำรอง รวมทั้งให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะต้องทบทวนปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่ากิจการอย่างระมัดระวัง และต้องจัดทำรายงานเต็มรูปแบบตามประกาศแนวทางและหลักเกณฑ์ฉบับนี้

## 7. การให้ถ้อยคำเป็นพยาน

นอกจากกรณีศาลหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายมีหมายหรือหนังสือเรียกให้ไปเป็นพยานแล้ว ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องไปให้ถ้อยคำในเรื่องการประเมินมูลค่ากิจการที่ตนเป็นผู้ดำเนินการต่อบุคคลหรือหน่วยงานอื่นใดนอกจากจะมีการตกลงกันเป็นพิเศษ โดยผู้อ้าง ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไปให้ถ้อยคำนั้นต้องตกลงและชำระค่าใช้จ่ายในการไปให้ถ้อยคำแก่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามความเหมาะสมเป็นการล่วงหน้า

## 8. ความรับผิดชอบ

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะจำกัดความรับผิดชอบโดยกำหนดเป็นข้อตกลงและเงื่อนไขการรับงานในสัญญาว่าจ้างว่า ในกรณีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้ประมาณเงินแล้วอย่างร้ายแรงหรือมิได้เจตนาทำรายงานการประเมินมูลค่าโดยไม่สุจริตแต่มีความผิดพลาดในรายงานการประเมินมูลค่าจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของกิจการผู้ให้หลักประกัน ผู้รับหลักประกัน ผู้ว่าจ้างหรือผู้เกี่ยวข้องที่รับไปใช้งานผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นเฉพาะในส่วนที่เกิดจากการประเมินมูลค่าโดยตรง

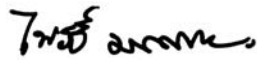
สำหรับประกาศแนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่ากิจการฉบับนี้ ให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้เป็นข้อปฏิบัติในการประเมินมูลค่ากิจการเพื่อพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 ไม่สามารถใช้อ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกเหนือจากที่กำหนด สำหรับแนวปฏิบัติตามมาตรฐาน จรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่ได้กำหนดไว้ในประกาศฉบับนี้ ให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือปฏิบัติจากมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน

มูลค่า...

มูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยโดยอนุโลม รวมทั้งแต่ไม่จำกัดอยู่เพียงจรรยาบรรณทั้ง 6 เรื่อง มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 1 เรื่องที่ 2 เรื่องที่ 4 เรื่องที่ 5 เรื่องที่ 6 เรื่องที่ 9 และเรื่องที่ 12

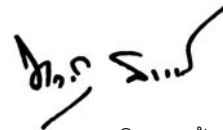
จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศมา ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559



(นายไพรัช มณฑาทันธุ์)

นายกสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์



(นายทองวุฒิ สายแก้ว)

นายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย