

Questions & Answers (September 2008)

(เพิ่มเติม หน้า 10 11 และ 13)

Contents

1. Q&A เกี่ยวกับการส่งข้อมูล.....	หน้า 3
2. Q&A เกี่ยวกับข้อมูลลูกค้า.....	หน้า 4
3. Q&A เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการกู้.....	หน้า 7
4. Q&A เกี่ยวกับวงเงินกู้.....	หน้า 8
5. Q&A เกี่ยวกับหลักประกัน.....	หน้า 10

1. Q&A เกี่ยวกับการส่งข้อมูล

Q: หากไม่มีข้อมูลจะต้องเว้นช่องว่างไว้ หรือ ใส่ n.a.

A: ให้เว้นช่องว่างไว้

Q: ธพ. จะส่งข้อมูลเป็น Text file ได้หรือไม่

A: ขอให้สถาบันการเงินแปลง Text file เป็น Excel file ก่อนส่งให้ ธพท.

Q: รายงานสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน จะมีการพัฒนาเป็น Data Set หรือไม่

A: คาดว่าจะมีการพัฒนาเป็น Data Set ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า แต่ปัจจุบันยังอยู่ในช่วงของการพัฒนาให้ข้อมูลและเครื่องชี้สังหาริมทรัพย์มีความชัดเจนและเพียงพอก่อน จึงขอให้ธพ. รายงานในรูปแบบของ Template ใน Excel file ตามที่กำหนดไว้ก่อน

Q: หากธพ. ไม่มีธุรกรรมในเดือนนั้นๆเลย ทางธพ. จะต้องส่งรายงานหรือไม่

A: ต้องส่งเพื่อที่ทางธพท.จะได้รับทราบว่าทางธพ. ไม่มีธุรกรรมในเดือนนั้นๆเลย โดยที่ข้อมูลจะต้องว่างในทุกแถว และทุกรายการ และทางธพ.จะได้รับข้อความว่า Pass Basic Validation

(มีต่อ)

2. Q&A เกี่ยวกับข้อมูลลูกค้า

Q: ในกรณีที่ผู้กู้หลักเป็นชาวต่างชาติ ทางรพ. ควรกรอกข้อมูลอย่างไร Customer ID

A: ให้ใส่รหัสประเทศ 2 หลัก ตามด้วยเลขที่หนังสือเดินทางอีก 11 หลัก (หากเลขที่หนังสือสั้นกว่า 11 หลัก ให้เติมเลขศูนย์เข้าไปข้างหน้าเลขเหล่านั้นจนเต็ม 11 หลัก แต่หากเลขที่หนังสือยาวกว่า 11 หลัก ให้กรอกใช้เฉพาะ 11 หลักสุดท้ายของเลขที่หนังสือเดินทาง)

Q: ในการรายงานจำนวนผู้ขอกู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อในแต่ละเดือนจะนับรวมที่ลูกค้าปฏิเสธด้วยหรือไม่

A: ไม่รวมเพราะลูกค้ากู้ได้จากที่อื่น

Q: การรายงานข้อมูลต้องรวมผู้กู้ที่ปรับโครงสร้างหนี้แล้วเสร็จและกลับเข้าสู่ระบบหรือไม่

A: ไม่ต้องรายงาน

Q: รายการที่ 7 (Occupation Type) ควรจะเปลี่ยนไปใช้รหัสของกรมแรงงานเพื่อจะได้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศหรือไม่

A: ปัจจุบัน รพ. ไม่ได้มีการใช้รหัสอาชีพตามกระทรวงแรงงานในการรายงานของรพ.แต่อย่างใด สำหรับ "รหัสอาชีพ (Occupation type) ในรายงานนี้ ต้องการดูแลแหล่งที่มาของเงินรายได้มากกว่าการดู Professional skill ตามมาตรฐานของกระทรวงแรงงานซึ่งมีรายละเอียดมาก ดังนั้น เพื่อให้ผู้กรอกข้อมูลจัดเก็บข้อมูลได้ง่ายขึ้น ตรงตามประโยชน์การใช้งาน จึงยังคงใช้รหัสนี้ตามที่ได้ตกลงกันไว้ก่อนหน้านี้ นอกจากนี้ การ Mapping กับ Occupation Code ของกระทรวงแรงงานนั้นไม่สามารถทำได้ เพราะบางรายการ เช่น หมวดยุทธการ สามารถเป็นได้หลายประเภท ทั้ง 3 (พนักงานบริษัท) 5 (เจ้าของกิจการ) หรือ 7 (อาชีพอิสระ)

Q: ในรายการที่ 7 (Occupation Type) สถาบันการเงิน ประกอบด้วยอะไรบ้าง

A: สถาบันการเงิน ประกอบด้วย ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ สาขาธนาคารต่างประเทศ (Full branch) สำนักงานวิเทศธนกิจ (BIBF) สำนักงานวิเทศธนกิจต่างจังหวัด (PIBF) บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธกส.) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (ธสน.) ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (ธพว.) ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) บริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน บริษัทบริหารสินทรัพย์ บริษัทรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันอื่นๆ สหกรณ์การเกษตร สหกรณ์ออมทรัพย์ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม ไร่รับจำนำ บริษัท Leasing Non-bank อื่นๆ

Q: รายการที่ 8 (Business Type) หรือ ISIC ตามเงื่อนไขของ DMS ในรายงานระดับ detail และห้ามรายงานระดับ header แต่การรายงานสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันให้รายงานระดับ header ซึ่งไม่ตรงกับ DMS และไม่ใช่มูลฐานเดียวกัน

A: เดิม รพท. จะให้รพ.รายงานในระดับด้วยย่อ แต่จากการหารือร่วมกันเห็นว่าจะเป็นภาระของรพ.มากเกินไป จึงมีความเห็นร่วมกันว่าให้รายงานเฉพาะตัวหลักก็เพียงพอต่อการใช้งานในกรณีนี้ ส่วนรายงานอื่นใน DMS ยังคงรายงานระดับ detail เหมือนเดิม

Q: ถ้ารายการที่ 8 (Business Type) ไม่มีระบุอยู่ในหัวข้อใหญ่ของ ISIC code จะต้องรายงานอย่างไร

A: ให้รายงานรหัสอาชีพที่ใกล้เคียงที่สุดมา

Q: Code ที่เป็นตัวอักษรภาษาอังกฤษตัวใหญ่ เช่น Code ของ Business Type จะใช้ตัวอักษรตัวเล็กแทนได้หรือไม่

A: ขอให้เป็นตัวอักษรตัวใหญ่เพื่อให้เป็น Format เดียวกันทุกรพ.

Q: กรณีผู้ที่เป็นพนักงานขายจะจัดอยู่ในอาชีพใด และประเภทกิจการใด

A: พนักงานขายที่มีเงินเดือนประจำถือว่าเป็นพนักงานบริษัท ดังนั้น ประเภทกิจการขึ้นอยู่กับว่าบริษัทนั้นๆ ประกอบกิจการอะไร เช่น หากเป็นพนักงานขายของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัย ถือเป็นบริการอสังหาริมทรัพย์ (K700000) หรือหากเป็นพนักงานขายในห้างสรรพสินค้า ถือเป็นกิจการขายปลีก (G000000) แต่ถ้าพนักงานขายไม่มีเงินเดือนประจำถือว่าเป็นอาชีพอิสระ

Q: กรณีที่ผู้ที่มีอาชีพอาจารย์ในโรงเรียนเอกชน จะต้องรายงานรหัสอาชีพอะไร

A: อาจารย์ถือเป็นพนักงานบริษัท โรงเรียนเอกชนเป็นกิจการการศึกษา (M000000)

Q: กรณีที่ผู้ที่เป็นพนักงานสถาบันการเงินของรัฐ จะต้องรายงานอาชีพใดระหว่างพนักงานสถาบันการเงิน หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ

A: ให้ถือเป็นพนักงานสถาบันการเงิน

Q: กรณีพนักงานธนาคารผู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารที่ตนเองทำงานอยู่ ต้องรายงานหรือไม่

A: ต้องรายงานด้วย

Q: กรณีผู้ที่เป็นสามี-ภรรยาขอสินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันแห่งเดียว แต่ทางธนาคารได้แยกสัญญาการกู้และวงเงินกู้เพื่อแยกความรับผิดชอบภาระการผ่อนชำระ จะต้องรายงานอย่างไร

A: ในกรณีนี้ถือว่ามีลักษณะการกู้เหมือนการกู้ร่วมเพราะมีหลักประกันแห่งเดียวกันและมีวัตถุประสงค์การกู้เหมือนกัน จึงให้รายงานรายการเดียว โดยมีผู้กู้ร่วม 2 คน รายได้และวงเงินกู้เป็นรายได้และวงเงินกู้รวมของผู้กู้ทั้ง 2 คนรวมกัน ส่วนเลขที่อ้างอิงให้ใช้เลขที่สัญญาเงินกู้ของผู้กู้ที่มีภาระความรับผิดชอบในการผ่อนชำระมากกว่า ทั้งนี้ เพื่อให้สะท้อนความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงซึ่งกรณีนี้ควรนับเป็น 1 รายการ เพราะหากแยกรายงานแล้วอาจทำให้เกิดการบิดเบือนความต้องการที่อยู่อาศัยจากความเป็นจริงได้

Q: กรณีที่ผู้กู้เป็นแม่บ้านซึ่งไม่มีรายได้ แต่มีสามีเป็นชาวต่างชาติ ซึ่งไม่สามารถกู้หรือกู้ร่วมได้ แต่มีรายได้เพียงพอกับการชำระหนี้ จึงให้สามีเป็นผู้ค้ำประกัน สถาบันการเงินจึงใช้รายได้ของสามีในการคำนวณเงินผ่อนชำระแทน จะต้องรายงานรายได้รวมของผู้กู้หรือไม่อย่างไร

A: ถ้าสถาบันการเงินใช้รายได้ผู้ค้ำประกันเป็นรายได้ในการคำนวณเงินผ่อนชำระของผู้กู้ ให้รายงานรายได้ของผู้ค้ำประกันที่เป็นชาวต่างชาติแทนรายได้ของผู้กู้

(มีต่อ)

3. Q&A เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการกู้

Q: กรณีการกู้เพื่อซื้ออาคารพาณิชย์ทั้งเพื่ออยู่อาศัยและทำธุรกิจส่วนตัว จะต้องรายงานหรือไม่

A: ต้องรายงานด้วย เพราะส่วนใหญ่ใช้ทั้งสองวัตถุประสงค์

Q: กรณีที่เป็นการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อปล่อยให้เช่า จะต้องรายงานด้วยหรือไม่

A: ต้องรายงานด้วย

Q: กรณีที่เป็นการกู้เพื่อเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว (เช่า) จะต้องรายงานด้วยหรือไม่

A: ไม่ต้องรายงาน

Q: กรณีที่ปล่อยกู้ OD (Overdrafts) โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันจะต้องรายงานด้วยหรือไม่

A: ไม่ว่าจะ OD เพื่อธุรกิจหรือเพื่ออุปโภคบริโภค ธพ.ไม่ต้องรายงานข้อมูลเหล่านี้มา โดยมีเหตุผลหลักคือ ในบางกรณี OD นั้นแม้จะเป็น OD ที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน แต่จริงๆแล้วก็คือ Clean loan (การกู้โดยไม่มีสิ่งค้ำประกัน) ที่ทางธพ.ได้เสนองเงินเพิ่มเติมให้แก่ลูกค้ากู้ขึ้นเอง นอกจากนี้ OD ส่วนใหญ่ไม่ได้มีการกำหนดวันเบิกเงินกู้งวดแรกและระยะเวลาการผ่อนชำระ ซึ่งบางกรณีอาจจะไม่ได้มีการเบิกเลยก็ได้ ทั้งหมดนี้ทำให้ OD ดังกล่าวจะคล้ายๆกับการเสนองเงิน Cash advance ให้แก่ผู้ถือบัตรเครดิต ซึ่งไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บข้อมูล ดังนั้นธพ.จึงเห็นควรว่าธพ.ไม่ต้องรายงาน OD ที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

Q: หลักประกันที่จัดเก็บเป็นของส่วนบุคคล หรือรวมถึงผู้ประกอบการด้วยหรือไม่ (เช่นขอสินเชื่ออุปโภคบริโภค แต่นำไปเพื่อการค้าขาย)

A: จัดเก็บเฉพาะสินเชื่อส่วนบุคคลที่มีหลักประกันเป็นที่อยู่อาศัยหรือที่ดินเปล่า ไม่รวมสินเชื่อผู้ประกอบการ

Q: รายการที่ 10 (Objective) เป็นการรายงานวัตถุประสงค์หลักในการกู้ยืม ซึ่งตรงกับ DMS เรียกว่า "Arrangement Purpose Code" น่าจะใช้ field เดียวกัน แต่สามารถเพิ่มระดับ detail ตามที่ต้องการให้รายงานได้ จะได้เป็นมาตรฐานที่มี Classification เดียวกัน

A: Objective ในรายงานนี้มีรายละเอียดต่างจาก Arrangement Purpose Code บ้าง แต่จากการหารือร่วมกับธพ. เห็นว่าการปรับใน Arrangement Purpose Code ใหม่ ต้องใช้เวลาค่อนข้างมาก เพราะส่งผลกระทบต่อหลายรายงานที่มีอยู่เดิม กอปรกับเวลาค่อนข้างกระชั้น และหลายสถาบันการเงินได้ดำเนินการปรับระบบการจัดเก็บข้อมูลตาม Template ที่กำหนดไว้แล้ว จึงขอให้ใช้รหัส Objective ตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานนี้

Q: หากค่ารายการที่ 10 (Objective) เท่ากับ 6 หรือ 7 และอีกระบบของธนาคารให้กู้ร่วมกันโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะลูกค้าจะกู้เพื่อบริโภคอื่น (6) หรือซ่อมแซมต่อเติมที่อยู่อาศัย (7) ทางธพ. จะขอใส่รหัส 6 คือการบริโภคอื่นๆ ได้หรือไม่ และรหัส 7 จะไม่มีข้อมูลเลย ได้หรือไม่

A: ขอให้แยกรหัสที่ 6 และรายการที่ 7 ออกจากกัน เนื่องจากรายการที่ 6 จะใช้ประโยชน์ในการวิเคราะห์ Equity Withdrawal ซึ่งโดยทั่วไปจะไม่รวมสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ส่วนรายการที่ 7 จะใช้ประโยชน์ในการวิเคราะห์การปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัย

4. Q&A เกี่ยวกับวงเงินกู้

Q: ขอทำความเข้าใจเรื่องการรายงานวงเงินกู้สำหรับผู้ขอสินเชื่อเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย เพราะคำอธิบายไม่ค่อยชัดเจน

A: ในกรณีที่ขอสินเชื่อเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย ให้รายงานวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติทั้งหมด ไม่ใช่วงเงินกู้ที่มีการเบิกจริง เพราะวงเงินกู้ที่ผู้กู้ได้รับอนุมัติจะไม่เท่ากับวงเงินกู้ที่เบิกจริงซึ่งจะทราบในภายหลังเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้น

Q: กรณีลูกค้ารายเดิมขอสินเชื่อเพิ่ม โดยใช้หลักประกันเดิม จะต้องรายงานหรือไม่ อย่างไร

A: ต้องรายงานด้วย โดยหากเป็นการขอสินเชื่อเพิ่มคนละเดือนกับวงเงินกู้เดิม ให้รายงานทุกรายการเหมือนกรณีขอสินเชื่อใหม่ แต่วงเงินกู้ให้รายงานเฉพาะวงเงินกู้ส่วนที่ขอเพิ่ม แต่หากเป็นการขอสินเชื่อเพิ่มในเดือนเดียวกับวงเงินกู้เดิมและมีวัตถุประสงค์การกู้เหมือนกัน ให้รายงานรวมวงเงินกู้เป็นรายการเดียว แต่หากมีวัตถุประสงค์การกู้ต่างจากวงเงินกู้เดิมให้รายงานแยก 2 รายการ เหมือนกรณีที่ขอสินเชื่อ 2 วงเงิน แต่มี 1 หลักประกัน

Q: กรณีลูกค้ารายเดิมขอสินเชื่อเพิ่มโดยเพิ่มหลักประกันอีก 1 รายการ จะต้องรายงานอย่างไร

A: หากเป็นการกู้เพื่อวัตถุประสงค์เดียวกันให้รวมวงเงินเข้าด้วยกัน แล้วกรอกข้อมูลเหมือนกรณีที่ 2: 1 วงเงิน 2 หลักประกัน (โปรดดูคู่มือการกรอกข้อมูลฯ) แต่ถ้าหากวัตถุประสงค์ต่างกันให้กรอกข้อมูลเหมือนกรณีที่ 5/1: 2 วงเงิน 2 หลักประกัน (โปรดดูคู่มือการกรอกข้อมูลฯ)

Q: กรณีผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อ Refinance โดยขณะที่ขออนุมัติมีหนี้ค้างชำระ 450,000 บาท (ตัวเลขสมมติ) เมื่อถึงเวลาเบิกเงินกู้จริง หนี้ค้างชำระลดลงเหลือ 420,000 บาท จะต้องรายงานตัวเลขไหน

A: ให้รายงานหนี้ค้างชำระ ณ วันที่เบิกเงินกู้จริง คือ 420,000 บาท

Q: วงเงินกู้สำหรับซื้อที่อยู่อาศัย (Approved Loan for housing) เป็นวงเงินกู้ที่เบิกงวดแรก หรือเป็นวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติทั้งหมด

A: เป็นวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติทั้งหมด

Q: เกี่ยวกับรายการที่ 17 (Interest Rate) ธนาคารจะใช้อัตราดอกเบี้ยในการคำนวณเงินผ่อนชำระรายเดือนให้กับลูกค้าระยะยาวในอัตราใด ในการรายงาน

A: ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคำนวณค่างวดที่ลูกค้าต้องจ่ายในแต่ละเดือน ไม่ใช่อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดดอกเบี้ยจ่ายจริง

Q: เกี่ยวกับรายการที่ 17 (Interest Rate) ลูกค้าผู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยระยะเวลาในการกู้ทั้งหมด 15 ปี โดยทำสัญญาว่า

- ระยะเวลา 2 ปีแรก อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 %
- ระยะเวลา 8 ปีต่อมา อัตราดอกเบี้ย MLR+2 (สมมุติอัตราดอกเบี้ยธนาคารตามประกาศ = 6%)
- ระยะเวลา 5 ปีต่อมา อัตราดอกเบี้ย MLR+1 (สมมุติอัตราดอกเบี้ยธนาคารตามประกาศ = 6%)

ธนาคารควรใช้อัตราดอกเบี้ยใด ในการรายงาน

A: กรณีที่รพ. กำหนดเงินค่างวดโดยใช้หลายอัตราดอกเบี้ยเป็นขั้นบันได ให้รายงานอัตราดอกเบี้ยที่มีช่วงเวลาก่อนชำระยาวที่สุด ซึ่งเท่ากับ 8% (6+2)

Q: กรณีที่ไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ จะต้องรายงานระยะเวลาของอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate Period) อย่างไร

A: ให้เว้นว่างไว้

Q: ในรายการที่ 18 (Fixed Rate Period) ระยะเวลาของอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ให้กับลูกค้า ต้องรายงานอย่างไร ถ้าหากระยะเวลา 2 ปีแรก อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 %

A: รายงานเป็นจำนวนเดือน ดังนั้น 2 ปี ให้รายงาน 24 เดือน

(มีต่อ)

5. Q&A เกี่ยวกับหลักประกัน

Q: การประเมินราคาส่งปลูกสร้างใช้วิธี Cost Approach แต่การประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใช้วิธี Market Approach ทำให้ผลรวมของราคาประเมินที่ดิน (รายการที่ 32) และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (รายการที่ 31) ไม่เท่ากับราคาประเมินที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง (รายการที่ 30) จะต้องรายงานราคาไหน

A: รายงานตามการประเมินราคาแต่ละวิธี ซึ่งผลรวมของราคาประเมินที่ดินและราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ไม่จำเป็นต้องเท่ากับราคาประเมินที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง

Q: หากไม่มี ราคาตลาด (Market Price) ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (Building Price) และ/หรือ ราคาประเมินที่ดิน (Land Price) จะต้องรายงานอย่างไร

A: ขณะนี้ หากยังไม่มีข้อมูลจริงๆ ทางรพท. อนุโลมให้เว้นว่างราคาตลาด (Market Price) ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (Building Price) และ/หรือ ราคาประเมินที่ดิน (Land Price) ไว้ได้ แต่ขอให้บริษัทประเมินราคาหรือเจ้าหน้าที่ทำหน้าที่ประเมินราคาของ รพท. เอง ดำเนินการเพิ่มการรายงานราคาทั้งสามด้วย เพื่อให้ข้อมูลที่รายงานมาให้รพท. มีความสมบูรณ์อย่างรวดเร็วที่สุด สำหรับกรณีหลักประกันเป็น ทาวน์เฮ้าส์ หรือ อาคารพาณิชย์ ซึ่งโดยปกติผู้ประเมินราคาจะประเมินแต่ราคาประเมินรวม (Appraisal Price) โดยไม่มีการประเมินราคาที่ดิน (Land Price) แยกออกมา ดังนั้น จึงขอให้รายงานราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (Building Price) โดยใช้มูลค่าประกัน (ทุนประกัน) ของสิ่งปลูกสร้างนั้นแทน จากนั้นก็ให้คำนวณราคาประเมินที่ดิน (Land Price) โดยจะมีมูลค่าเท่ากับราคาประเมินรวม (Appraisal Price) ลบด้วยมูลค่าประกัน (ทุนประกัน) ของสิ่งปลูกสร้าง ดังจะเข้าใจได้ง่ายๆ จากสมการด้านล่างนี้

กรณีที่ไม่มีการแยกประเมิน

1. ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (Building Price) = มูลค่าประกัน (ทุนประกัน) ของสิ่งปลูกสร้าง
2. ราคาประเมินที่ดิน (Land Price) = ราคาประเมินรวม (Appraisal Price) - มูลค่าประกัน (ทุนประกัน) ของสิ่งปลูกสร้าง

Q: กรณีหลักประกันเป็นอาคารชุด จะต้องรายงานราคาประเมินอย่างไร

A: ให้รายงานราคาประเมินรวม (Appraisal Price) ราคาตลาด (Market Price) และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (Building Price) ซึ่งราคาประเมินรวม (Appraisal Price) และราคาตลาด (Market Price) อาจเท่ากันหรือไม่ก็ได้ แต่ราคาประเมินรวม (Appraisal Price) และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (Building Price) จะต้องเท่ากัน

Q: ในกรณีที่การขอสินเชื่อเพื่อสร้างบ้านและมีการอนุมัติวงเงินกู้โดยพิจารณาหลักประกันจากราคาที่ดินเพียงอย่างเดียว อาจเป็นเพราะราคาที่ดินสูงมากพอที่ครอบคลุมวงเงินกู้ทั้งหมด จึงไม่มีการประเมินราคาส่งปลูกสร้าง จะต้องรายงานราคาประเมินอย่างไร

A: ตามหลักการแล้ว ควรต้องมีการประเมินราคาส่งปลูกสร้างตามแบบแปลนของสิ่งปลูกสร้างด้วยเพราะการเบิกเงินกู้จะต้องเบิกเป็นงวดๆ ตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง รวมทั้งต้องทราบว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัยประเภทไหน บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์หรือประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม กรณีนี้ให้ถือว่าวงเงินกู้เป็นราคาส่งปลูกสร้าง ส่วนราคาประเมินที่ดิน (Land Price) เป็นราคาที่ประเมินจากที่ดินที่เป็นหลักประกัน และราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Appraisal Price) เป็นราคาประเมินรวมของที่ดินกับราคาส่งปลูกสร้างที่ให้วงเงินกู้

Q: กรณีที่หลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง 2 ประเภท อยู่บนที่ดินแปลงเดียวกัน เช่น บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์อยู่บนที่ดินแปลงเดียวกัน ไม่สามารถแยกประเมินราคาที่ดินได้ จะรายงานอย่างไร

A: ให้รายงานหลักประกันและราคาประเมินแยก 3 รายงาน คือ บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, และที่ดิน

Q: รายการที่ 19 (Building Code) เป็น 6 (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น) หมายความว่ารวมถึงอะไรบ้าง

A: รหัส 6 หมายความว่ารวมถึง ที่ดินเปล่า และสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นที่นอกเหนือจากรหัส 1-5

Q: ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างเป็น Home office ให้รายงานรายการที่ 19 (Building Code) เป็นอะไร

A: ให้รายงานเป็นอาคารพาณิชย์ (Building Code = 4)

Q: กรณีที่ขอสินเชื่อเพื่อซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคและบริโภคอื่นๆ ที่มีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย (เช่น โกดังสินค้า) เป็นหลักประกันจะนับรวมด้วยหรือไม่ และถ้าเป็นที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้อยู่บนที่ดิน เช่น เรือแพ จะนับรวมด้วยหรือไม่

A: รายงานเฉพาะข้อมูลของสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัย (ที่อยู่บนที่ดิน) หรือที่ดินเปล่าเป็นหลักประกันเท่านั้น ดังนั้น จะไม่นับรวมโกดังสินค้าและเรือแพ

Q: เกี่ยวกับรายการที่ 24 (Developer Dummy) กรณีที่ปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แต่ต่อมาได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะต้องรายงานอย่างไร

A: ให้รายงานข้อมูล ณ เดือนนั้นๆ หากในเดือนนั้น บริษัทดังกล่าวยังไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้รายงาน Developer Dummy = 2 (สร้างโดยบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์) แต่หากในเดือนต่อมา บริษัทข้างต้นได้เข้าตลาดหลักทรัพย์แล้ว ให้รายงาน Developer Dummy = 1 (สร้างโดยบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์) และไม่ต้องย้อนแก้ไขข้อมูลในเดือนก่อนๆ ที่ได้ส่งไปแล้ว

Q: เกี่ยวกับรายการที่ 24 (Developer Dummy) กรณีที่บริษัทเป็นบริษัทในเครือของบริษัทแม่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จะจัดอยู่ในบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ด้วยหรือไม่

A: ไม่รวมบริษัทในเครือ

Q: กรณีที่เป็นการกู้ โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน จะต้องรายงาน Developer Dummy ด้วยหรือไม่

A: ไม่ต้องรายงาน ให้เว้นว่างไว้ ทั้งนี้ Developing Dummy จะรายงานในกรณีที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน

Q: กรณีที่ซื้อบ้านพร้อมที่ดินที่เหลืออยู่ในโครงการจัดสรรที่สร้างมาแล้ว 5 ปี จะถือว่าเป็นบ้านใหม่ หรือบ้านมือสอง

A: ถือเป็นบ้านใหม่ เพราะซื้อจากผู้ประกอบการ ส่วนบ้านมือสองเป็นการซื้อต่อจากบุคคลที่เป็นเจ้าของบ้าน หรือการขายทอดตลาด ส่วนอายุของบ้านหลังนี้ให้นับจากวันที่สร้างเสร็จ ไม่ได้นับจากวันที่ขายได้หรือมีการโอน

Q: ขอรายชื่อบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ด้วย

A: สำหรับข้อมูลปัจจุบันได้ดำเนินการให้แล้วอยู่ใน Sheet "SET" ใน Excel file

สำหรับการ update รายชื่อครั้งต่อไปขอให้ update จากรายชื่อบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โดยตรงจาก Link (http://www.set.or.th/th/listed/download/list_p1.html) ที่ได้ให้ไว้ใน Sheet “SET”

Q: กรณีที่อยู่ของหลักประกันที่ถูกค้าให้ข้อมูล มีทั้งเขตเก่าและเขตใหม่ เนื่องจากการแบ่งเขตใหม่ จะต้องรายงานอย่างไร

A: ให้ใช้ข้อมูลล่าสุดเป็นหลัก ในกรณีนี้จะเป็นเขตใหม่

Q: ขอให้อธิบายความหมายของ Freehold และ Leasehold ให้ชัดเจน

A: “Freehold” หมายถึง การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยโดยปราศจากสิทธิการเช่า เช่น การซื้อที่อยู่อาศัยโดยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน, ลูกสร้างบ้านบนที่ดินของพ่อแม่ โดยไม่ได้เช่า ถือเป็น Freehold เป็นต้น

“Leasehold” หมายถึง การครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัยโดยสิทธิการเช่า เช่น การซื้อที่อยู่อาศัยที่สร้างบนที่ดินเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นต้น

Q: เกี่ยวกับรายการที่ 21 (location code) ที่ต้องการให้ใส่รหัส location code ตามการแบ่งเขตพื้นที่ของกรมการปกครองนั้น ไม่น่าจะถูกต้อง ควรจะต้องเป็นการแบ่งเขตพื้นที่ของกรมที่ดิน เนื่องจากการประเมินและการกำหนดพื้นที่เป็นความรับผิดชอบของกรมที่ดิน

A: การแบ่งพื้นที่ความรับผิดชอบของกรมที่ดินก็ใช้ต้นแบบจากการแบ่งเขตบริหารราชการแผ่นดินของกรมการปกครอง แต่จะมีรายละเอียดน้อยกว่า เช่น ที่ดินจังหวัด ก็จะดูแลรับผิดชอบที่ดินที่อยู่ในอำเภอเมืองและอำเภอข้างเคียง ส่วนที่ดินสาขาที่ดูแลรับผิดชอบอำเภอที่อยู่รอบนอกออกไป

สำหรับการประเมินราคาที่ดินนั้นก็ยังแบ่งเขตในลักษณะเดียวกัน เพียงแต่ดูรายละเอียดลึกลงไปถึง หมู่บ้าน ถนน ซึ่งปัจจุบันอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

อย่างไรก็ดี รายละเอียดของทำเลที่ตั้งหลักประกันทั้งหมดก็มีอยู่ในแบบสำรวจหลักประกันของประเมินสินเชื่อ ธพ. แล้ว ไม่ต้องหาเพิ่มเติมจากที่อื่น เพียงแต่ ธพ. บางแห่งอาจแบ่งตามเขตพื้นที่ของกรมที่ดินก็เพื่อความสะดวกในการกำหนดตัวเจ้าหน้าที่ผู้จดนิติกรรมประจำสำนักงานที่ดินแต่ละแห่ง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนของเจ้าหน้าที่สินเชื่อจากหลาย ๆ สาขาที่มาจดนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินแห่งเดียวกันในเวลาเดียวกัน

Q: ขอคำนิยามของคำว่า “ตกแต่พร้อมอยู่” , “ตกแต่บางส่วน” และ “ยังไม่ตกแต่” ให้ชัดเจน

A: “ตกแต่พร้อมอยู่” หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์เกินร้อยละ 80 ของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ทั้งเฟอร์นิเจอร์แบบ built in และแบบลอยตัว เช่น โต๊ะ เก้าอี้ ฯ ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น มีการตกแต่งเกือบทุกห้อง อาจเหลือบางห้องที่เจ้าของอาจจะเก็บไว้เพื่อตกแต่งภายหลัง หรือยังไม่ได้ใช้งานในตอนนี้เป็นต้น

“ตกแต่บางส่วน” หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์แบบ built-in อย่างเดียว ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว หรือ มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ทั้งแบบ built-in และ/หรือแบบลอยตัวเพียงบางห้องเท่านั้น เช่น ตกแต่เฉพาะห้องครัวเพียงห้องเดียว หรือ ตกแต่เพียงห้องครัวและห้องรับแขก เป็นต้น

“ยังไม่ตกแต่” หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ไม่มีติดตั้งเฟอร์นิเจอร์เลย เป็นบ้านเปล่าที่สร้างเสร็จตามมาตรฐานการก่อสร้าง กล่าวคือ มีเพียงการติดตั้งระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ และสุขภัณฑ์ เท่านั้น

Q: ขอทำความเข้าใจเกี่ยวกับอายุสิ่งปลูกสร้าง (Building Age) และปีที่ปลูกสร้าง (Year of Construction)

A: “อายุสิ่งปลูกสร้าง” คืออายุจริงของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ถูกประเมิน เช่น ในกรณีที่เป็นบ้านจัดสรรให้นับอายุตั้งแต่ปีที่สิ่งปลูกสร้างนั้นก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงวันประเมิน และในกรณีบ้านสร้างเองนับตั้งแต่วันที่ปลูกสร้างจนถึงวันประเมิน (ไม่ใช่ นับจากวันประเมิน)

“ปีที่ปลูกสร้าง” นั้นเป็นการคำนวณปีที่ปลูกสร้างจากปีที่ประเมินราคาหักด้วยอายุสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ทำสูตร*** คำนวณไว้ใน Template แล้ว จึงไม่ต้องรายงานปีที่ปลูกสร้าง แต่ต้องรายงานวันที่ประเมินราคาและอายุสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้สามารถคำนวณปีที่ปลูกสร้างได้

***สูตร: ปีที่ปลูกสร้าง = ปีที่ประเมินราคา – อายุสิ่งปลูกสร้าง + 1

เนื่องจากการปิดเศษของอายุขึ้น เช่น สิ่งปลูกสร้างอายุ 0-1 ปี ให้รายงานอายุสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 1 ปี และ สิ่งปลูกสร้างอายุ 1-2 ปี ให้รายงานอายุสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 2 ปี ดังนั้น สูตรนี้จึงต้องมีการบวก 1 เข้าไปที่ข้างท้ายเพื่อ ซึ่งหากไม่บวก 1 เข้าไป จะทำให้ปีที่ปลูกสร้างนั้นน้อยกว่าความเป็นจริง เช่น บ้านใหม่ที่เพิ่งจัดสรรในปี 2008 (ปีที่ประเมินราคา = 2008) อายุไม่ถึง 1 ปี ต้องรายงานอายุสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 1 ปี ดังนั้น ปีที่ปลูกสร้าง = 2008 – 1 + 1 = 2008 (หากไม่บวก 1 เข้าไปจะทำให้ปีที่ปลูกสร้างเท่ากับ 2007)

Q: หากเลขชั้นของอาคารชุด (Floor No.) เป็นชั้น 12A แทนที่จะเป็น ชั้น13 จะต้องรายงานอย่างไร

A: ให้รายงานเป็นชั้น 13