

ธนาคารแห่งประเทศไทย

๑ ธันวาคม 2552

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ ธปท. ฟนส. (21) ว. 2470/2552 เรื่อง การนำส่งแนวนโยบายการประเมินราคา
หลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบัน
การเงิน

ด้วยปรากฏว่าที่ผ่านมาสถาบันการเงินหลายแห่งได้มีการพัฒนาระบบการประเมิน
ราคา และบุคคลากรในการประเมินราคาภายใน ได้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมและ
พัฒนาศักยภาพในการบริหารความเสี่ยงและระบบการประเมินราคาภายในของสถาบันการเงิน ให้มี
ประสิทธิภาพ สนับสนุนการปล่อยสินเชื่อ และลดภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ ธุรกิจ SME และสถาบัน
การเงินในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่มีราคาไม่สูงนัก ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับปรุง
แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้
ของสถาบันการเงิน และได้นำส่งมาพร้อมหนังสือฉบับนี้

การปรับปรุงแนวนโยบายในครั้งนี้ ได้นำผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite
Rating) และผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ของสถาบันการเงินที่ได้รับ
จากธนาคารแห่งประเทศไทยมาเป็นปัจจัยในการกำหนดว่า สถาบันการเงินจะต้องใช้ผู้ประเมินราคา
ภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน ในการประเมินราคาหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขาย
ที่ได้มาจากการชำระหนี้ได้ รวมถึงได้พิจารณาอนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถทำการประเมินราคา
โดยเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายใน สำหรับหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการ
ชำระหนี้ที่มีราคาประเมินน้อยกว่า 10 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธริษา วัฒนเกส)

ผู้ว่าการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่อง แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกัน
และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

โทรศัพท์ 0-2283-5304, 0-2283-5303

หมายเหตุ [] ธนาคารจะจัดให้มีการประชุมชี้แจงในวันที่ ณ

[X] ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

ฟนสว90-คส22201-25521209

คส222 วันที่ ๑ ธ.ค. 2552

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองการณ์ไกล พนักงานมีความสามารถสูงและอุทิศตนเพื่อคุณและเศรษฐกิจให้ผ่านพ้นความผันผวนได้อย่างราบรื่น

www.bot.or.th บริการข้อมูลอัตโนมัติ 24 ชั่วโมง โทร. 0 - 2283 - 6789

**แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกัน
และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้
ของสถาบันการเงิน**

๑ ธันวาคม ๒๕๕๒

จัดทำโดย

สำนักนโยบายความเสี่ยง

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

สายนโยบายสถาบันการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย

โทรศัพท์ ๐-๒๒๘๓-๕๓๐๔ , ๐-๒๒๘๓-๕๓๐๓

โทรสาร ๐-๒๒๘๓-๕๙๘๓

e-mail: SuwannJa@bot.or.th, Paphasik@bot.or.th, ChuleekT@bot.or.th

ผนวกรวบรวม-คส๒๒๒๐๑-๒๕๕๒๑๒๐๑

คส๒๒๒	วันที่ ๑ ธ.ค. ๕๒
-------	------------------

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกัน
และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน

1. เหตุผลในการออกแนวนโยบาย

แต่เดิมธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดแนวทางการประเมินราคาหลักประกันสำหรับสถาบันการเงินเพื่อใช้ถือปฏิบัติในกรณีที่สถาบันการเงินจะนำมูลค่าหลักประกันดังกล่าวมาหักออกจากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ในการคำนวณการกันเงินสำรองของสินทรัพย์นั้นตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน เพื่อให้สถาบันการเงินให้ความสำคัญกับกระบวนการประเมินราคาหลักประกันต่าง ๆ โดยมุ่งหวังให้มูลค่าหลักประกันของสถาบันการเงินที่ใช้ในการคำนวณการกันเงินสำรองนั้นสามารถสะท้อนกระแสเงินสดรับที่แท้จริง ซึ่งคาดว่าจะได้รับคืนในปัจจุบัน นอกจากนี้แล้ว เพื่อให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับมาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินสะท้อนตามภาวะตลาดที่เป็นปัจจุบัน จึงควรมีแนวนโยบายปฏิบัติในเรื่องนี้ให้สอดคล้องเช่นเดียวกับการประเมินราคาหลักประกัน

การปรับปรุงแนวนโยบายในครั้งนี้ เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่า สถาบันการเงินหลายแห่งได้มีการพัฒนาระบบการประเมินราคา และบุคคลากรในการประเมินราคาภายในได้เป็นอย่างดี ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นปัจจัยหนึ่งในการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะนำมาพิจารณาเพื่อจัดระดับความเสี่ยงของสถาบันการเงิน ในครั้งนี้ จึงได้นำผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite Rating) และผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ของสถาบันการเงินที่ได้รับจากธนาคารแห่งประเทศไทยมาเป็นปัจจัยในการกำหนดว่า สถาบันการเงินจะต้องใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน ในการประเมินราคาหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ได้ รวมถึงได้พิจารณาอนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถทำการประเมินราคาโดยเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายใน สำหรับหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ที่มีราคาประเมินน้อยกว่า 10 ล้านบาท เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพในการบริหารความเสี่ยงและระบบการประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินให้มีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ดังกล่าวยังคงหลักการที่สำคัญคือ กระบวนการประเมินราคาของสถาบันการเงินจะต้องเป็นอิสระจากฝ่ายงานอนุมัติสินเชื่อ เพื่อให้ระบบการประเมินราคามีความโปร่งใสและสามารถสะท้อนมูลค่าของหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ที่แท้จริง ซึ่งจะนำไปสู่การคำนวณปริมาณเงินกู้สำรองได้อย่างถูกต้องและสามารถรองรับความเสี่ยงภัยได้อย่างเหมาะสม ตลอดจนช่วยลดภาระด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการประเมินราคาของสถาบันการเงิน

2. ขอบเขตการบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

3. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

แนวนโยบายการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2551

4. เนื้อหา

4.1 ในแนวนโยบายฉบับนี้

“การประเมินราคา” หมายความว่า การแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรือมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาด โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสมเพื่อประมาณการราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาด โดยเปิดเผยและได้พิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์และสถานะตลาดแล้ว ทั้งนี้ การประเมินราคาจะต้องจัดทำเป็นรายงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอาจกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเอง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแนวนโยบายฉบับนี้

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขาย

ทอดตลาดที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินราคา หรือวันที่ตีราคาภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในสินทรัพย์ได้ มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ หรือค่าธรรมเนียม หรือภาษีใด ๆ

“ผู้ประเมินราคาภายนอก” หมายถึง

(1) บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดสินทรัพย์ ณ เวลานั้น โดยเป็นผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินนั้น และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นผู้ประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และไม่เป็นผู้ที่เคยถูกธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศยกเลิกรายชื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบให้เป็นผู้ชำนาญการประเมินราคาทรัพย์สินของสถาบันการเงิน

(2) ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย

4.2 เนื้อหา

4.2.1 วัตถุประสงค์

หลักเกณฑ์การประเมินราคาหลักประกันนี้ใช้สำหรับ

(1) การประเมินราคาหลักประกันสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภท ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน เพื่อนำมูลค่าของหลักประกันมาใช้ในการคำนวณการกันเงินสำรองสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภท

(2) การคำนวณส่วนสูญเสียที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา หากสถาบันการเงินเลือกใช้การคำนวณราคาตามบัญชีใหม่ของลูกหนี้ โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของหลักประกัน

(3) การประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

4.2.2 การกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติ

(1) สถาบันการเงินจะต้องกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อ และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขายทอดตลาด รวมถึงหลักเกณฑ์การทบทวนมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) นโยบายในการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน

(3) กรณีที่สถาบันการเงินใช้บริการของผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้บริหารของสถาบันการเงินมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบและใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการใช้ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(4) ต้องมีการสื่อสารหรือเผยแพร่ นโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้รับมาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาด ให้พนักงานผู้เกี่ยวข้องของสถาบันการเงินทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

(5) ให้สถาบันการเงินเปิดเผยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ที่ได้จากการประเมินราคาโดยให้จำแนกว่าเป็นราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในในหมายเหตุประกอบงบการเงินของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ให้อ้างอิงแนวทางตามข้อกำหนดของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แล้วแต่กรณี

4.2.3 เกณฑ์การเลือกผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน

ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติในการเลือกผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน สำหรับหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ ดังนี้ (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 1)

(1) เกณฑ์การเลือกผู้ประเมินราคา โดยพิจารณาจากผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite Rating) และผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ของสถาบันการเงินจากรายงานการตรวจสอบล่าสุดที่ได้รับจากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังนี้

(1.1) กรณีสถาบันการเงินที่มีผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite Rating) ในระดับ 1 หรือ 2 และมีผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง และได้รับความเห็นชอบจากราชการแห่งประเทศไทย
ให้สถาบันการเงินสามารถกำหนดแนวทางในการเลือกใช้
ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในของสถาบันการเงินได้เอง

ทั้งนี้ ในกรณีที่สถาบันการเงินประสงค์จะเลือกใช้แนวทางการประเมินราคาตามแนวทางดังกล่าว ให้สถาบันการเงินที่ได้รับผลการจัดระดับข้างต้นมีหนังสือขอความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาของสถาบันการเงินมายังธนาคารแห่งประเทศไทย โดยในการพิจารณาให้ความเห็นชอบ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะประเมินจากคุณภาพและความเป็นอิสระของระบบการประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินตามเอกสารแนบ 2

(1.2) กรณีสถาบันการเงินที่ไม่เข้าลักษณะตามข้อ (1.1) แต่มีผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง
ให้สถาบันการเงินทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคา
ภายนอก ในกรณีดังต่อไปนี้

(1.2.1) กรณีหลักประกัน

(ก.) กรณีสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนน้อยกว่า 8,000 ล้านบาท และลูกหนี้มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 50 ล้านบาท

(ข.) กรณีสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนตั้งแต่ 8,000 ล้านบาทขึ้นไป และลูกหนี้มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 100 ล้านบาท

(1.2.2) กรณีอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

(ก.) กรณีสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนน้อยกว่า 8,000 ล้านบาท และราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท

(ข.) กรณีสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนตั้งแต่ 8,000 ล้านบาทขึ้นไป และราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 100 ล้านบาท

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดหลายแปลงที่ไม่สามารถแยกจำหน่ายจากกันได้ให้พิจารณามูลค่ารวมกันทุกแปลง

(1.3) กรณีสถาบันการเงินที่ไม่เข้าลักษณะตามข้อ (1.1) หรือ (1.2)
ให้สถาบันการเงินทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก ในกรณีดังต่อไปนี้

(1.3.1) กรณีหลักประกัน

(ก.) กรณีสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนน้อยกว่า 8,000 ล้านบาท และลูกหนี้มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 25 ล้านบาท

(ข.) กรณีสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนตั้งแต่ 8,000 ล้านบาทขึ้นไป และลูกหนี้มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 50 ล้านบาท

(1.3.2) กรณีอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก หากราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดหลายแปลงที่ไม่สามารถแยกจำหน่ายจากกันได้ให้พิจารณามูลค่ารวมกันทุกแปลง

ทั้งนี้ หลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ที่ไม่เข้าลักษณะตามข้อ 4.2.3 (1) สถาบันการเงินสามารถทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเองก็ได้

(2) ให้สถาบันการเงินทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินได้เอง สำหรับหลักประกันที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ หลักประกันดังกล่าวต้องไม่ใช่ที่ดินแปลงย่อยหลายแปลงที่มีพื้นที่ต่อกันรวมเป็นที่ดินผืนใหญ่

4.2.4 มาตรฐานการประเมินราคา

ในการประเมินราคาที่ทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน สถาบันการเงินจะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

- (1) ถือปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวงการวิชาชีพการประเมินราคาสินทรัพย์
- (2) รายงานการประเมินราคาต้องมีข้อมูลและการวิเคราะห์ที่ชัดเจน และเพียงพอต่อการตัดสินใจกำหนดราคา ทั้งนี้ รายงานการประเมินราคาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแต่กรณี

4.2.5 แนวทางการประเมินราคา

- (1) สถาบันการเงินจะต้องทำการประเมินราคาหลักประกันทุกประเภทสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญเสีย โดยสม่ำเสมอและให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การประเมินราคา สำหรับหลักประกันแต่ละประเภทตามตารางสรุปวิธีการประเมินราคาและความถี่ในการประเมินราคาตามเอกสารแนบ 3
ทั้งนี้ สำหรับสินทรัพย์จัดชั้นปกติและสินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ ให้สถาบันการเงินประเมินราคาเมื่อพิจารณาว่าเป็นหลักประกันในการให้สินเชื่อหรือก่อภาระผูกพันต่างๆ และให้พิจารณาความถี่ในการประเมินมูลค่าหลักประกันตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงินเอง
- (2) กรณีสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขายทอดตลาดให้ทำการประเมินราคาเป็นประจำทุกปี
- (3) สถาบันการเงินต้องพิจารณาการด้อยค่าหรือมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันเมื่อมีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าหลักประกันนั้นมีมูลค่าลดลง หรือมีการเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน

4.2.6 ความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคา

- (1) การตีราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงิน ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน และการเรียกชำระหนี้ รวมทั้งจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับลูกหนี้และหลักประกันนั้น
- (2) ในการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องมีการทำสัญญารับงานกับสถาบันการเงินโดยตรง และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้ และหลักประกัน

(3) สถาบันการเงินจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอก รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินราคา ทั้งที่กระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน ทั้งนี้ กรรมการทุกคนจะต้องให้ความเห็นของตนเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบการพิจารณาและอนุมัติดังกล่าวด้วย

(4) หากคณะกรรมการตามข้อ (3) ไม่เห็นด้วยกับผลการประเมินราคา ให้คณะกรรมการถือปฏิบัติ ดังนี้

ก. ในกรณีที่หลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ดังกล่าวเข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการไม่สามารถปรับเพิ่มราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาภายนอกได้เอง แต่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาภายนอกรายใหม่ แล้วเลือกใช้ราคาใดที่อยู่ในช่วงราคาของผู้ประเมินราคาภายนอกทั้งสองรายได้ โดยให้คณะกรรมการแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบไว้

ข. ในกรณีที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ที่ไม่เข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการสามารถปรับเพิ่มหรือลดราคาประเมินเองได้ โดยจะต้องแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ด้วย

4.2.7 การตรวจสอบของผู้ตรวจการสถาบันการเงิน

ในกรณีที่ผู้ตรวจการสถาบันการเงินเห็นว่าการประเมินราคาของสถาบันการเงิน มิได้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กล่าวข้างต้น หรือมิได้มีการวิเคราะห์ หรือขาดข้อมูล หรือขาดเอกสารหลักฐานสนับสนุนอย่างเพียงพอ ก็อาจพิจารณาสั่งการให้สถาบันการเงินปรับลดมูลค่าตลาดลงตามความเหมาะสม หรือสั่งการให้มีการประเมินราคาใหม่ได้

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 เป็นต้นไป

สรุปเกณฑ์การเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน

<p><u>กรณีที่ 1</u> สง. สามารถพิจารณาเลือกให้ผู้ประเมินภายนอก หรือภายในของ สง. ได้เอง หากเข้าเงื่อนไข ทุกข้อดังนี้</p> <p>(1) มี Composite Rating ในระดับ 1 หรือ 2</p> <p>(2) มี Credit Risk Rating ในระดับ 1</p> <p><u>ก่อนจ้างทำ หรือปิดกลาง</u></p> <p>(3) ได้รับความเห็นชอบจาก สปท.</p> <p>ทั้งนี้ สปท. จะพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยประเมินจาก คุณภาพและความเป็นอิสระของระบบการประเมินราคา ภายในของสถาบันการเงินตามแนวทางการพิจารณาของ ธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดี ของสถาบันการเงิน ตามเอกสารแนบ 2</p>	<p><u>กรณีที่ 2</u> ให้ สง. ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกตามมูลหนี้ เฉพาะกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขตาม <u>กรณีที่ 1</u> แต่มี Credit Risk Rating ในระดับต่ำ ก่อนจ้างทำ หรือปิดกลาง ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)</th> <th colspan="2">หลักประกัน (พิจารณาจากมูลหนี้) (ล้านบาท)</th> <th colspan="2">อสังหาริมทรัพย์รอกการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)</th> </tr> <tr> <th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th> <th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th> <th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th> <th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 8,000</td> <td>> 100</td> <td>≤ 100</td> <td>> 100</td> <td>≤ 100</td> </tr> <tr> <td>< 8,000</td> <td>> 50</td> <td>≤ 50</td> <td>> 50</td> <td>≤ 50</td> </tr> </tbody> </table>	เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากมูลหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์รอกการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)		ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	≥ 8,000	> 100	≤ 100	> 100	≤ 100	< 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50	<p><u>กรณีที่ 3</u> ให้ สง. ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกตามมูลหนี้ เฉพาะกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขตาม <u>กรณีที่ 1</u> และ 2 ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)</th> <th colspan="2">หลักประกัน (พิจารณาจากมูลหนี้) (ล้านบาท)</th> <th colspan="2">อสังหาริมทรัพย์รอกการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)</th> </tr> <tr> <th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th> <th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th> <th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th> <th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 8,000</td> <td>> 50</td> <td>≤ 50</td> <td>> 50</td> <td>≤ 50</td> </tr> <tr> <td>< 8,000</td> <td>> 25</td> <td>≤ 25</td> <td>> 50</td> <td>≤ 50</td> </tr> </tbody> </table>	เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากมูลหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์รอกการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)		ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	≥ 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50	< 8,000	> 25	≤ 25	> 50	≤ 50
เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากมูลหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์รอกการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)																																					
	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก																																				
≥ 8,000	> 100	≤ 100	> 100	≤ 100																																				
< 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50																																				
เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากมูลหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์รอกการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)																																					
	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก																																				
≥ 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50																																				
< 8,000	> 25	≤ 25	> 50	≤ 50																																				

แนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน

ในการพิจารณาอนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ผู้ประเมินภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน สำหรับการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากชำระหนี้ ตามแนวทางที่กำหนดตามข้อ 4.2.3 (1.1) ธนาคารแห่งประเทศไทยจะพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างน้อย ดังนี้

1. การจัดทำนโยบาย ระเบียบ และแนวปฏิบัติด้านการประเมินราคาหลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้

สถาบันการเงินควรมีการกำหนดสมมุติฐานในการประเมินราคาที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรและนโยบายต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ให้จัดเก็บนโยบายดังกล่าวไว้ที่สถาบันการเงินเพื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งควรมีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

สถาบันการเงินควรกำหนดขอบเขตและคุณสมบัติในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคา ที่ชัดเจน ทั้งกรณีผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน โดยพิจารณาข้อมูล เช่น

- ขอบเขตในการเลือกผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน
- มาตรฐานและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงแนวทางในการคัดเลือก

ผู้ประเมินราคา

- รายชื่อผู้ประเมินราคาที่มีความเป็นปัจจุบันที่สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ในการประเมินราคา โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และต้องได้รับการรับรองตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

3. กระบวนการและระบบการประเมินราคา

3.1 สถาบันการเงินควรมีกระบวนการและระบบการประเมินราคาที่ระบุถึงความถี่ และวิธีการในการประเมินราคา จำแนกตามประเภทของหลักประกันและลักษณะของสินเชื่อ

3.2 สถาบันการเงินควรมีระบบการควบคุมภายใน การติดตาม และการรายงานที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระ โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ เช่น

(1) ความเป็นอิสระของกระบวนการประเมินราคา

- สถาบันการเงินควรมีโครงสร้างองค์กรที่มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบการพิจารณาสินเชื่อ และหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านประเมินมูลค่าและอนุมัติรับหลักประกัน ไม่ควรอยู่ภายใต้สายงานบังคับบัญชาเดียวกันและมีความเป็นอิสระออกจากกัน

- สถาบันการเงินควรมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่มีอำนาจในการอนุมัติการให้สินเชื่อแยกออกจากผู้ที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาหลักประกัน หรือมีอำนาจในการอนุมัติรับหลักประกัน

(2) บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึง
บรรณาธิการของสถาบันการเงิน

คณะกรรมการสถาบันการเงิน กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินควรมีบทบาทและความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน รวมถึงรับทราบข้อมูลที่จะมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงนโยบายของสถาบันการเงินได้อย่างทันที่

(3) การควบคุมและประเมินความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัวของ
หลักประกัน (Concentration Risk)

สถาบันการเงินควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัวของหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การปรับลดของมูลค่าหลักประกันหรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินในอนาคต เช่น การรับหลักประกันที่เป็นสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน จากผู้ออก (issuer) หรือผู้ถือกรรมสิทธิในสินทรัพย์ (provider) รายเดียวกัน เป็นต้น

(4) การสอบทานความถูกต้องและความมีประสิทธิภาพของการประเมินราคา
ภายใน

สถาบันการเงินควรมีกระบวนการสอบทานความถูกต้องและความมีประสิทธิภาพของวิธีการประเมินราคา เพื่อให้มั่นใจได้ว่าราคาที่ทำการประเมินโดยผู้ประเมินราคาไม่มีความแตกต่างจากราคาตลาดอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้ สถาบันการเงินควรมีการประเมินผลกระทบจากปัจจัยด้านสภาวะตลาดที่อาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน เช่น การปรับลดของราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาหลักทรัพย์ เป็นต้น

**ตารางสรุปวิธีการประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน
และความถี่ในการประเมินราคา**

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
1. เงินสด ธนบัตรที่ระลึกเนื่องในโอกาสต่างๆ หรือ สิทธิในบัญชีเงินฝากที่สถาบันการเงินนั้น หรือ ตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน บัตรเงินฝากที่สถาบันการเงินนั้นออกเพื่อกู้ยืมเงินจากประชาชน	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-
2. การอ่าวัด การรับรอง หรือหนังสือค้ำประกัน	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-
<p>3. หลักประกันที่ใกล้เคียงเงินสด</p> <ul style="list-style-type: none"> • หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดทั้งหลักทรัพย์ประเภททุนและหลักทรัพย์ประเภทหนี้ เช่น หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้นกู้ ตราสารหนี้ พันธบัตร ที่มีการซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ • ทองคำ • หน่วยลงทุน 	<p>ให้ประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน โดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย</p> <p>ประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน โดยใช้ราคาตลาด คือ ราคารับซื้อคืนหน่วยลงทุน</p>	ทุกสิ้นงวดบัญชี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>4. หลักประกันอื่น</p> <ul style="list-style-type: none">• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์• อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย• อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น สิทธิการเช่าที่สามารถเปลี่ยนมือได้	<p>ประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในแล้วแต่ขนาดของราคาตามบัญชีของลูกหนี้</p> <p><u>กรณีที่ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกให้</u> ใช้วิธีการประเมินราคาตามที่ระบุในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้</p> <p><u>กรณีที่ใช้ผู้ประเมินราคาภายใน</u> ให้ถือปฏิบัติดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach)▪ ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach)▪ ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach)	<p>ทุก 3 ปี</p> <p>ทุก 3 ปี</p> <p>ทุก 3 ปี</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
• เครื่องจักร	• ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี	ทุก 3 ปี
• ยานพาหนะ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เครื่องบิน เป็นต้น	• ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี	ทุก 3 ปี
• สินค้าคงคลัง ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจาก	• ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) ยกเว้นกรณีเป็นสินค้า	ทุกสิ้นงวดบัญชี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>คณะกรรมการของสถาบันการเงิน เพื่อป้องกันไม่ให้ลูกค้าของสถาบันการเงินนำสินค้าคงคลังที่จำหน่ายไว้กับสถาบันการเงินอื่นมาใช้เป็นหลักประกันซ้ำ</p> <ul style="list-style-type: none">• สินทรัพย์ทางปัญญา ต้องสามารถจดจำนำหรือนำมาเป็นหลักประกันได้ถูกต้องตามกฎหมาย มีการประเมินมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และสามารถยึดได้ตามกฎหมาย	<p>เกษตรกรที่มีการซื้อขายในตลาดสินค้าเกษตรล่วงหน้าแห่งประเทศไทย (ตสล.) ให้ประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน โดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาตลาดจริงที่เผยแพร่จาก ตสล.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ให้ประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในแล้วแต่ขนาดของราคาตามบัญชีของลูกหนี้ โดยยึดแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ	<p>ทุก 3 ปี</p>

คำถาม-คำตอบแบบท้ายแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย

เรื่อง แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
1. คำนิยามของผู้ประเมินราคาภายนอก		
	(1.1) บริษัทประเมินราคาที่ตั้งธนาคารเงินมีอำนาจในการจัดการ เช่น บริษัทลูกของ สง. ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ถือเป็นผู้ประเมินราคาภายในหรือภายนอก	แนวนโยบายฯ กำหนดให้ ผู้ประเมินราคาภายนอก หมายถึงผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับ สง. นั้น ดังนั้น บริษัทประเมินราคาที่เป็นบริษัทลูกของ สง. ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ สง. จึงไม่เข้าข่ายเป็นผู้ประเมินราคาภายนอก แต่เข้าลักษณะเป็นผู้ประเมินราคาภายในของ สง. นั้น
2 ปัจจัยผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite rating) และความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating)		
	(2.1) Composite Rating และ Credit Risk Rating ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในนั้น สง. ควรพิจารณาจากผลการจัดระดับวันใด	ให้ สง. พิจารณาจากผลการจัดระดับครั้งล่าสุดจาก ธปท. ตัวอย่าง 1 ก.ย. 52 สง. ได้รับ Composite Rating ระดับ 3 และ Credit Risk Rating ระดับค่อนข้างสูง ต่อมา 3 ก.ค. 53 สง. ได้รับการปรับระดับ Credit Risk Rating มาอยู่ที่ระดับปานกลาง (Composite Rating คงเดิม) ทำให้เข้าลักษณะที่จะเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (1.2) ได้ ในกรณีนี้ สง. สามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในระหว่างปี 53 ได้ดังนี้ - 1 ม.ค. – 2 ก.ค. 53 : ถือปฏิบัติตามข้อ 4.2.3 (1.3) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า - 3 ก.ค. – 31 ธ.ค. 53 : ถือปฏิบัติตามข้อ 4.2.3 (1.2) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ได้ประเมินไว้ระหว่าง 1 ม.ค. – 2 ก.ค. 53 ยังคงสามารถนำมาหักจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้ จนกว่าจะครบกำหนดตามความถี่ที่กำหนดตามแนวนโยบายฯ

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
	(2.2) หาก สง. ได้รับ Composite Rating ในระดับ 1 หรือ 2 และ Credit Risk Rating ในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง แต่ไม่ประสงค์ที่จะพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (1.1) หรือ ไม่ได้รับความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาจาก ธปท. สง. สามารถใช้เกณฑ์การพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (1.2) ได้หรือไม่	สง. สามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (1.2) ได้ เนื่องจากเป็นแนวทางที่เข้มงวดกว่าการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (1.1)
	(2.3) หาก สง. ได้รับ Composite Rating หรือ Credit Risk Rating ที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ สง. ต้องเปลี่ยนแนวทางการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน หลักประกันเดิมที่เคยประเมินไว้ซึ่งอ้างอิงจาก Composite Rating หรือ Credit Risk Rating เดิม จะต้องทำการประเมินใหม่หรือไม่	สง. สามารถนำมูลค่าหลักประกันที่เคยประเมินไว้เดิม ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ ธปท. ณ ขณะนั้น และยังไม่ถึงกำหนดที่จะต้องมีการประเมินหลักประกันขึ้นดังกล่าวใหม่ตามที่ ธปท. กำหนด เช่น กรณีหลักประกันของลูกหนี้ NPL ให้มีความถี่ในการประเมินราคาทุก 3 ปี มาใช้เป็นราคาประเมินของหลักประกันต่อไปได้ โดยไม่ต้องพิจารณาประเมินราคาใหม่
3. ปัจจัยมูลค่าหลักประกัน		
	(3.1) ในการพิจารณามูลค่าหลักประกันเพื่อพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน ให้ใช้จากมูลค่าใด เช่น เดิม สง. ประเมินมูลค่าหลักประกันได้ 9 ลบ. ต่อมาเมื่อครบกำหนดได้ทำการประเมินใหม่ด้วยผู้ประเมินราคาภายในได้ 11 ลบ. จะต้องทำการประเมินใหม่ด้วยผู้ประเมินภายนอกหรือไม่	ให้พิจารณาจากราคาประเมินหลักประกันที่ สง. ได้เคยประเมินไว้เดิมตามแนวนโยบาย ธปท. ครั้งล่าสุด และแนวโน้มของราคาหลักประกันขึ้นดังกล่าวในปัจจุบันเป็นสำคัญ ทั้งนี้ กรณีหลักประกันที่ สง. ไม่เคยประเมินตามหลักเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนด เช่น รับมาเป็นหลักประกันครั้งแรก หรือจะทำการประเมินราคาครั้งแรก ให้ สง. พิจารณาจากแนวโน้มของมูลค่าหลักประกัน ซึ่งอาจพิจารณาเทียบเคียงกับราคาที่สามารถประเมินได้ในภายหลัง ตัวอย่าง สง. ก. รับหลักประกันที่ดินแปลง ข. เป็นครั้งแรก และคาดว่าราคาหลักประกันดังกล่าวจะอยู่ระหว่าง 9-11 ลบ. สง. ควรใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกในการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว
4. ความถี่ในการประเมินราคาหลักประกัน		
	ในการคำนวณวันเริ่มต้นเพื่อใช้คำนวณหาวันที่ต้องประเมินราคาหลักประกันใหม่ตามความถี่ที่ ธปท. กำหนด จะใช้วันใด	ให้ สง. ถือวันที่ผู้ประเมินราคาลงนามในเอกสารประเมินราคาหลักประกันเป็นวันเริ่มต้นคำนวณ

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
5. แนวทางการพิจารณาของ ธปท. เกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน		
	(5.1) สง. ที่ประสงค์จะเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (1.1) จะต้องมีหนังสือขอความเห็นชอบจาก ธปท. ทุกครั้งที่มีการแจ้งผล Composite Rating หรือ Credit Risk Rating หรือไม่	ให้ สง. ที่ได้รับผลการจัดระดับ Composite Rating ในระดับ 1 หรือ 2 และ Credit Risk Rating ในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง มีหนังสือขอความเห็นชอบมายัง ธปท. ซึ่งเมื่อได้รับความเห็นชอบจาก ธปท. แล้ว ในปีถัดไป สง. สามารถเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน ในลักษณะเดิมต่อไปได้โดยไม่ต้องมีหนังสือขอความเห็นชอบมายัง ธปท. เว้นแต่ได้รับผลการจัดระดับ Composite Rating หรือ Credit Risk Rating ที่ด้อยลงจนไม่เข้าลักษณะตามข้อ 4.2.3 (1.1) ทั้งนี้ หากภายหลัง สง. ได้รับผล Composite Rating 1 หรือ 2 และ Credit Risk Rating ในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ ปานกลาง ให้ สง. มีหนังสือขอความเห็นชอบระบบงานจาก ธปท. อีกครั้งหากประสงค์จะพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (1.1)
	(5.2) ในช่วงที่ สง. อยู่ระหว่างขอความเห็นชอบจาก ธปท. เพื่อพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (1.1) ให้ สง. พิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาในลักษณะใด	ในช่วงที่ สง. อยู่ระหว่างขอความเห็นชอบระบบงานจาก ธปท. สง. สามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (1.2) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า หาก สง. ยังคงได้รับผล Composite Rating 1 หรือ 2 และ Credit Risk Rating ในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลางในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
	(5.3) หาก สง. ไม่ประสงค์ที่จะขอความเห็นชอบระบบงาน สง. ยังคงต้องมีการจัดทำระบบงานตามเอกสารแนบ 2 เรื่อง แนวทางการพิจารณาของ ธปท. เกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของ สง. หรือไม่	แม้ว่า สง. จะไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามแนวทางระบบการประเมินราคาที่ดีของ สง. ที่ ธปท. ใช้ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบ หากไม่เข้าลักษณะการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (1.1) หรือไม่มีความประสงค์จะเลือกใช้แนวทางในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาดังกล่าวตามข้อ 4.2.3 (1.1) ก็ตาม ระบบงานการประเมินราคาดังกล่าวถือเป็นระบบการประเมินราคาขั้นต่ำที่ ธปท. สนับสนุน สง. ฟังมีเพื่อใช้ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีประสิทธิภาพและถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ ธปท. ใช้ในการตรวจสอบระบบงานด้านการประเมินราคาของ สง.

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
	(5.4) แนวทางของ ธปท. ในการพิจารณาบทบาท และหน้าที่ของ คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงธรรมาภิบาลของ สง.	คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ สง. ควรมีส่วนร่วมในการกำหนดกลยุทธ์และ กรอบนโยบายด้านการประเมินราคาหลักประกันฯ ของ สง. ทั้งนี้ เพื่อสามารถประเมินฐานะและความเพียงพอของระดับเงินกันสำรอง ตลอดจนบริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
	(5.5) หลักการในการนำความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของหลักประกันมาร่วมในการพิจารณาประเมินราคาหลักประกัน	สง. ควรพิจารณาถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของหลักประกันและ NPA เช่น ประเภทผู้ออกหรือเจ้าของ ตลาดที่ซื้อขาย ผู้ค้ำประกัน เป็นต้น และนำมาใช้เป็นปัจจัยในการพิจารณาประเมินและรับรองราคา โดยเฉพาะในภาวะวิกฤตว่าความเสี่ยงจากการกระจุกตัวดังกล่าวจะส่งผลทำให้ราคาประเมินของหลักประกันเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ตลอดจนมีแนวทางการควบคุม ดูแลและจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงในด้านดังกล่าวที่เหมาะสม
	(5.6) list รายชื่อที่เป็นปัจจุบัน และขอบเขตการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาควรมีลักษณะอย่างไร	สง. ควรมีการจัดทำข้อมูลรายชื่อผู้ประเมินราคาภายนอกที่ สง. สามารถพิจารณาเลือกใช้ในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ รวมถึงติดตามการเปลี่ยนแปลง และปรับปรุงข้อมูลรายชื่อผู้ประเมินราคาให้มีความเป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านการประเมินราคาหรือผู้ปฏิบัติใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานได้บรรลุตามวัตถุประสงค์และแผนกลยุทธ์ขององค์กร
6. การเปิดเผยข้อมูล		
	(6.1) สง. ควรเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างไร	ในการเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ ให้ สง. อ้างอิงแนวทางการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของ ธพ. บง. และ บค. แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ สง. ต้องมีการเปิดเผยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ดังกล่าวจำแนกตามลักษณะการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกและภายใน ด้วย

เพิ่มเติมคำถาม-คำตอบแนบท้ายแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง นโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้
เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
1.	<p>แนวนโยบาย ธพท. กำหนดนิยามของ “ผู้ประเมินราคาภายนอก” หมายถึง บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์... และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นผู้ประเมินราคา<u>เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ</u> ทั้งนี้ เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ปรับปรุงประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก<u>เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ</u> โดยออกประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก<u>สำหรับธุรกรรมในตลาดทุน</u> ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555</p> <p>ธพท. จะถือว่านิยาม “ผู้ประเมินราคาภายนอก” ตามแนวนโยบาย ธพท. หมายความว่ารวมถึงการเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบ<u>สำหรับธุรกรรมในตลาดทุนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับใหม่ดังกล่าวหรือไม่</u></p>	<p>นิยาม “ผู้ประเมินราคาภายนอก” ตามแนวนโยบาย ธพท. หมายความว่ารวมถึงผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้ประเมินราคา<u>สำหรับธุรกรรมในตลาดทุนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับใหม่</u></p>

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

โทร. 0-2356-7339, 0-2283-6836, 0-2283-5837