

# 8 คลายข้อสงสัย ทำไมต้องประเมินราคาทรัพย์สิน

คงเป็นเรื่องที่ยังกลางแกล้งใจของใครอีกหลายคน รวมทั้งตัวคุณด้วยว่าทำไมต้องประเมินราคาบ้าน  
และหลังประเมินแล้วจะมีผลอะไรบ้าง อยากคลายข้อสงสัย อ่านต่อไปจะเข้าใจกระจ่าง

เมื่อคุณยื่นเรื่องขอกู้เงินกับธนาคาร เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้คุณทราบว่าจะต้องมี การสำรวจและประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งคุณจะต้องเสียค่าธรรมเนียม ในการประเมินราคาทรัพย์สินในครั้ง นี้ เพราะการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย คุณจะต้องนำบ้านหรือที่ดินมาจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ ดังนั้นธนาคารจะต้องทราบมูลค่าตลาดของหลักทรัพย์ จะดูจากราคาขายอย่างเดียวไม่ได้เลย เพราะราคาขายอาจสูงหรือต่ำกว่าราคาตลาดที่เป็นจริงมากก็เป็นได้

การปล่อยกู้ มี 2 ประการ ที่ธนาคารต้องประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ช่วยในการกำหนดวงเงินกู้ เพราะโดยหลักการแล้ว ธนาคารจะให้ คุณกู้เงินได้ไม่เกินมูลค่าของหลักประกัน ซึ่งปัจจุบันจะอยู่ในสัดส่วนไม่เกิน 85% ของมูลค่าประเมินหลักประกัน แต่ก็ขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันด้วย
2. เพื่อวิเคราะห์ความเหมาะสมของหลักทรัพย์ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไข การกู้ที่ธนาคารได้กำหนดหรือไม่ เช่น ความถูกต้องของหลักทรัพย์ ตามโฉนดที่ดิน ทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออกสู่ถนน ระบบสาธารณูปโภค และแนวโน้มราคาในอนาคต เป็นต้น เพราะหากต้องมีการบังคับขาย ทอดตลาดบ้านในฝันของคุณ หลักทรัพย์นั้นจะต้องขายง่ายและได้ ราคาสูง ค้ำค้ำหนี้ค้างชำระ

ปัจจุบัน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะจัดให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเป็น ผู้ดำเนินการ ซึ่งคิดค่าประเมิน 1,700 บาท สำหรับวงเงินขอกู้ไม่เกิน 500,000 บาท และ 2,100 บาท สำหรับวงเงินขอกู้ 500,000 บาทขึ้นไป ซึ่งนับว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าธนาคารอื่น เพื่อเอาใจคนอยากมีบ้านเช่นคุณ

และในวันมายื่นกู้ คุณควรเตรียมสำเนาโฉนดและแผนที่ตั้งของบ้านหรือ หลักประกันมาด้วย เพราะหลังจากการสัมภาษณ์และพิจารณาหลักฐาน ต่างๆ อย่างครบถ้วนแล้ว ธนาคารจะให้ คุณพบเจ้าหน้าที่ของบริษัทประเมิน เพื่อชำระค่าประเมินและนัดวันสำรวจการประเมินราคาหลักประกัน ซึ่งการประเมินจะใช้ระยะเวลาประมาณ 4 วันทำการ