

คำสั่งคณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์
ที่ 44/2566

Head Office
63 Rama IX Rd., Huaykwang,
Bangkok 10310 Thailand
T +66 (0) 2645 9000
F +66 (0) 2645 9001

เรื่อง นโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 317 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ประกอบกับคณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการประชุมครั้งที่ 12/2566 วันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 มีมติอนุมัตินโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy) ซึ่งได้มีการทบทวนตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ เพื่อใช้เป็นหลักในการดำเนินงานด้านการประเมินราคา และเป็นกรอบการดำเนินงาน (Framework) ที่ใช้เป็นแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติงานด้านการประเมินราคาที่ครอบคลุมถึงการนำไปใช้ปฏิบัติงานประจำวันของผู้ปฏิบัติงานและผู้เกี่ยวข้อง โดยที่นโยบายการประเมินราคาของธนาคารยึดกรอบแนวทางตามแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ชื่อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ประกอบกับแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ จึงให้ยกเลิกคำสั่งคณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ 50/2565 เรื่อง นโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy) ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565 และให้ใช้นโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy) ฉบับนี้แทน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. หลักการและเหตุผล

กระบวนการประเมินราคามีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการต่าง ๆ ที่สำคัญของธนาคาร โดยในการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของธนาคารใช้ข้อมูลการประเมินราคาเพื่อประกอบการดำเนินงานในแต่ละส่วนธุรกิจของธนาคาร อาทิเช่น การให้สินเชื่อ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การบังคับคดี การขาย และ / หรือ ให้สินเชื่อกับลูกค้าที่ชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือการขาย (NPA) รวมถึงการประเมินราคาหลักประกันในการกันสำรองหนี้ของธนาคาร เป็นต้น ซึ่งในการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลงานประเมินราคาของธนาคารมีคณะกรรมการต่าง ๆ และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องด้านการประเมินราคา ได้แก่

1.1 คณะกรรมการสรรหาผู้ให้บริการภายนอกที่รับงานด้านประเมินราคาหลักประกัน มีหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลบริษัทประเมิน ควบคุมกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทประเมิน และกำกับดูแลให้มีการตรวจสอบคุณภาพงาน ปรับปรุง แก้ไขพัฒนางานประเมินราคา การพิจารณาคัดเลือกและต่ออายุสัญญาจ้างบริษัทประเมินราคา รวมถึงการพิจารณาโทษและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

1.2 คณะกรรมการกำกับราคาประเมินหลักประกัน มีหน้าที่ในการพิจารณา กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการประเมินราคาหลักประกัน ตลอดจนการควบคุมกำกับดูแลให้เป็นไปตามเกณฑ์ ธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง รวมถึงการดำเนินการอื่นตามความจำเป็นเพื่อการควบคุม และกำกับราคาประเมินหลักประกันของธนาคาร

1.3 ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ และฝ่ายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีหน้าที่ในการปฏิบัติงาน ด้านการประเมินราคา หรือการรับรองราคา มีหน้าที่ในการปฏิบัติงานและควบคุมกำกับดูแลการดำเนินงาน ด้านการประเมินราคาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ แนวทางการปฏิบัติงาน และขอบเขตหน้าที่กำหนด รวมถึงงานประสาน ติดตาม แก้ไข และสนับสนุนในส่วนที่เกี่ยวข้องให้บรรลุตามนโยบาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการดำเนินงานของธนาคาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในฐานะเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (SFI) ซึ่งธนาคาร แห่งประเทศไทยได้ประกาศแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยสำหรับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เรื่อง การประเมิน ราคาหลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ถือปฏิบัติในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะนำ มูลค่าหลักประกันดังกล่าวมาหักออกจากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ในการคำนวณการกันเงินสำรองของสินทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ รวมทั้งเพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ให้ความสำคัญกับกระบวนการประเมินราคาหลักประกันต่าง ๆ โดยมุ่งหวังให้มูลค่าหลักประกันของ สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ใช้ในการคำนวณการกันเงินสำรอง สามารถสะท้อนกระแสเงินสดรับที่แท้จริง ซึ่งคาดว่าจะ ได้รับคืนในปัจจุบัน นอกจากนี้ เพื่อให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบัน การเงินเฉพาะกิจสะท้อนตามภาวะตลาดที่เป็นปัจจุบัน และอาจใช้เป็นแนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกัน เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้ ดังนั้น เพื่อให้ธนาคารมีแนวนโยบาย การประเมินราคาที่เป็นหลักในการดำเนินงานด้านการประเมินราคา รวมถึงการกำกับดูแลงานประเมินราคาของธนาคาร และเป็นกรอบการดำเนินงาน (Framework) ที่ใช้เป็นแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติงาน ด้านการประเมินราคา โดยครอบคลุมไปถึงการนำไปใช้ปฏิบัติงานประจำวันของผู้ปฏิบัติงานและผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งได้พิจารณาถึงความเสี่ยง จุดควบคุม และแนวทางป้องกันความเสี่ยงที่ธนาคารยอมรับได้ เพื่อให้ธนาคาร สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม บรรลุวัตถุประสงค์ในการสร้างผลกำไร การขยายตัวด้านสินเชื่อ พร้อมทั้งเป็นการยกระดับมาตรฐานการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของทางการและหลักปฏิบัติ ตามมาตรฐานวิชาชีพ ได้แก่ แนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ และมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ นโยบายการประเมินราคาของธนาคารจะมีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับ แนวนโยบายในการดำเนินงานของธนาคาร แนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงภาวการณ์ ที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตด้วย

นโยบายการประเมินราคาจะได้เผยแพร่ให้กับพนักงานของธนาคารและผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้พนักงานและผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องได้ศึกษาทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้ โดยกำหนดให้เป็นความรับผิดชอบของพนักงานและผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายการประเมินราคาอย่างถูกต้อง คร่งครัด เพื่อรักษาคุณภาพงานประเมินราคาที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินงานของธนาคาร สามารถจัดการความเสี่ยง ลดโอกาสที่จะทำให้เกิดผลกระทบกับการดำเนินงานของธนาคาร และสนับสนุนการเติบโตของสินเชื่อได้อย่างมั่นคง พร้อมทั้งสามารถบริหารจัดการหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้และอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ดังนั้น ธนาคารจึงได้จัดทำนโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy) ฉบับนี้ขึ้น เพื่อให้เป็นกรอบแนวทางในการปฏิบัติงานด้านการประเมินราคาให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วทั้งองค์กร

2. วัตถุประสงค์ของนโยบาย

นโยบายการประเมินราคานี้ใช้สำหรับ

2.1 การประเมินราคาหลักประกันเพื่อประกอบการพิจารณาให้สินเชื่อ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การบังคับคดี รวมถึงการประเมินราคาอื่น ๆ ที่ก่อภาระผูกพันกับธนาคาร

2.2 การประเมินราคาหลักประกันเพื่อการตั้งสำรองหนี้และการประเมินราคาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการตั้งสำรองหนี้สำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภท ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้น และการกักเงินสำรองของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อนำมูลค่าของหลักประกันมาใช้ในการคำนวณการกักเงินสำรองสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภท

2.3 การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขายทอดตลาด

2.4 การประเมินราคาหลักประกันเพื่อการคำนวณส่วนสูญเสียที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา หากเลือกใช้การคำนวณราคาตามบัญชีใหม่ของลูกหนี้ โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของหลักประกัน

3. ขอบเขตการบังคับใช้

3.1 ธนาคารกำหนดนโยบายการประเมินราคา เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติงานสำหรับกระบวนการด้านการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน ในการให้กู้ยืม หรือให้สินเชื่อ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การบังคับคดี การตั้งสำรองหนี้และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการตั้งสำรองหนี้ และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาด ซึ่งรวมถึงการกำหนดหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบ กำกับ ดูแลงานประเมินราคาให้เป็นไปตามแนวนโยบายการประเมินราคา โดยให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้กำหนดวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายการประเมินราคา

3.2 ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ มีหน้าที่ในการนำเสนอแนวนโยบายการประเมินราคาตามข้อ 3.1 จากคณะกรรมการธนาคารเพื่อให้ความเห็นชอบ

3.3 ในกรณีที่ให้บริการของผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ และใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการใช้ข้อมูลดังกล่าว

3.4 นโยบายการประเมินราคา ธนาคารเผยแพร่ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องทราบ และถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

3.5 ธนาคารเปิดเผยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ที่ได้จากการประเมินราคาโดยให้จำแนกว่าเป็นราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอก หรือผู้ประเมินราคาภายใน ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของธนาคาร ทั้งนี้ ให้อ้างอิงแนวทางตามข้อกำหนดของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วย การจัดทำและการประกาศงบการเงินของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

4. คำจำกัดความ

"ธนาคาร" หมายความว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์

"กรรมการผู้จัดการ" หมายความว่า กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

"ผู้บริหาร" หมายความว่า พนักงานที่มีตำแหน่งตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการฝ่าย / สำนัก / ภาค หรือเทียบเท่าขึ้นไป หรือผู้บริหารตามสัญญาจ้างที่มีตำแหน่งเทียบเท่าผู้อำนวยการฝ่าย / สำนัก / ภาค ขึ้นไป หรือผู้อำนวยการศูนย์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพนักงานตำแหน่งผู้อำนวยการศูนย์ที่อยู่ภายใต้สังกัดฝ่าย / ภาค

"ผู้ปฏิบัติงาน" หมายความว่า พนักงานที่มีตำแหน่งตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการศูนย์ที่อยู่ภายใต้สังกัดฝ่าย / ภาค ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย / สำนัก / ภาค หรือเทียบเท่าลงมา รวมถึงพนักงานสัญญาจ้าง ลูกจ้างธนาคาร และลูกจ้างเหมางานธุรการ (Outsourced Staff)

"การประเมินราคา" หมายความว่า การแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันในการพิจารณาให้สินเชื่อหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ในการดำเนินงานของธนาคาร หรือมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาด โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสมเพื่อประมาณการราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ที่ควรจะสามารรถซื้อขายได้ในตลาด โดยเปิดเผยและได้พิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์และสถานะตลาดแล้ว ทั้งนี้ การประเมินราคาจะต้องจัดทำเป็นรายงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอาจกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอก หรือผู้ประเมินราคาภายในของธนาคาร ตามที่กำหนดในนโยบายฉบับนี้

"มูลค่าตลาด" หมายความว่า มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาด ที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินราคา ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ได้ มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ - ขาย หรือค่าธรรมเนียม หรือภาษีใด ๆ

“ผู้ประเมินราคาภายนอก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจ ให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ และ / หรือ หน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมินราคา ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดสินทรัพย์ ณ เวลานั้น โดยเป็นผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับธนาคาร และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ / หรือเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย และไม่เป็นผู้ที่เคยถูกประกาศยกเลิกรายชื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบให้เป็นผู้ชำนาญการประเมินราคาทรัพย์สินของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

5. เนื้อหาของนโยบายการประเมินราคา

5.1 คุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

ธนาคารกำหนดคุณสมบัติของบริษัทประเมินราคาและผู้ประเมินราคาภายนอก ในหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลบริษัทประเมินของธนาคาร ซึ่งบริษัทประเมินราคาที่ได้รับงานกับธนาคาร ต้องผ่านคุณสมบัติในการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยมีการทำสัญญาจ้างกับธนาคารเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการขึ้นทะเบียนรายชื่อบริษัทประเมินราคาและบัญชีรายชื่อผู้ประเมินราคาภายนอกของบริษัทประเมิน เพื่อให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องสามารถใช้ประกอบการควบคุม กำกับ ดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทประเมิน และผู้ประเมินราคาภายนอกได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีการปรับปรุงบัญชีรายชื่อให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

5.2 เกณฑ์การเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายในหรือภายนอก

ธนาคารกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ประเมินราคาภายในหรือภายนอก ซึ่งได้พิจารณาตามแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ที่กำหนดไว้ในแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ตามตารางแสดงประเภทงานประเมินราคาของธนาคาร ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ที่กำหนดเดิม ธนาคารจะยื่นขอความเห็นชอบต่อธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนดำเนินการ

5.3 มาตรฐานการประเมินราคา

การประเมินราคาที่ทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายในของธนาคาร ผู้ประเมินราคาจะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

(1) ถือปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ ว่าด้วย การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวงการวิชาชีพการประเมินราคาสินทรัพย์

(2) รายงานการประเมินราคาต้องมีข้อมูลและการวิเคราะห์ที่ชัดเจน และเพียงพอต่อการตัดสินใจกำหนดราคา ทั้งนี้ รายงานการประเมินราคาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของธนาคาร ตามแต่กรณี

ทั้งนี้ หากธนาคารมีมาตรฐานการประเมินราคาแตกต่างไปจากที่กำหนด ธนาคารจะยื่นขอความเห็นชอบต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี

5.4 แนวทางการประเมินราคา

(1) การประเมินราคาหลักประกัน เพื่อพิจารณาการให้สินเชื่อ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การบังคับคดี หรือเมื่อก่อภาระผูกพันต่าง ๆ กับธนาคาร ให้มีการประเมินราคาตามวัตถุประสงค์การใช้งาน โดยพิจารณาวิธีประเมินราคา ตามตารางแสดงแนวทางในการประเมินราคาของธนาคาร

(2) การประเมินราคาหลักประกัน สำหรับสินทรัพย์จัดชั้นปกติ สินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ สินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญเสีย เพื่อประกอบการตั้งสำรองหนี้ ให้มีการประเมินราคาโดยกำหนดความถี่ในการประเมินราคาและวิธีประเมินราคา ตามตารางแสดงแนวทางในการประเมินราคาของธนาคาร

กรณีการประเมินราคาหลักประกันเพื่อการตั้งสำรองหนี้ ธนาคารพัฒนา Model ทางสถิติ เพื่อใช้ในการคำนวณหาราคากลางจากระบบฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ที่จัดเก็บรายละเอียดข้อมูลหลักประกันที่เคยประเมินราคาไว้ โดยนำราคากลางที่ได้มาแทนค่าราคาประเมินหลักประกัน ในการตั้งสำรองหนี้ทดแทนการส่งประเมินราคาจริง และธนาคารมีการทดสอบความน่าเชื่อถือของ Model ที่ใช้ในการคำนวณหาราคากลาง เพื่อนำไปพัฒนาปรับปรุงแนวทางการดำเนินการให้เป็นที่ยอมรับของผู้ที่มีหน้าที่กำกับควบคุมทั้งภายในและหน่วยงานภายนอก อาทิ กระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นต้น ซึ่งธนาคารได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้กระทรวงการคลังรับทราบแล้วไม่ขัดข้อง และธนาคารแห่งประเทศไทยให้ความเห็นชอบแล้ว ทั้งนี้ ธนาคารจะใช้ราคากลางที่คำนวณได้จากระบบฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เฉพาะหลักประกันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดเกินระยะเวลาตามความถี่ในการประเมินราคาที่กำหนด ในขณะที่มีการคำนวณการกันสำรองหนี้ของธนาคาร

(3) การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขายทอดตลาด ให้พิจารณาวิธีประเมินราคาและความถี่ในการประเมินราคาหลักประกัน ตามตารางแสดงแนวทางในการประเมินราคาของธนาคาร

(4) การประเมินราคาเพื่อพิจารณาการด้อยค่าหรือมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ ที่เป็นหลักประกัน ให้มีการประเมินราคาตามวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยพิจารณาวิธีประเมินราคา ตามตารางแสดงแนวทางในการประเมินราคาของธนาคาร

(5) งานตรวจสอบและประเมินราคาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบและประเมินคุณภาพงานของบริษัทประเมินภายนอก อาทิ งานสุ่มตัวอย่าง งานตรวจสอบความเหมาะสมของราคาประเมินของบริษัทประเมินภายนอกในเบื้องต้น งานประเมินราคาเพื่อพิจารณาค่าเสียหายที่เกิดจากข้อบกพร่องของบริษัทประเมิน งานประเมินราคาที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิการพนักงาน รวมถึงงานประเมินราคาอื่น ๆ ซึ่งตามระเบียบปฏิบัติงานกำหนดให้ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายในดำเนินการตรวจสอบ และ / หรือประเมินราคาตามวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยพิจารณาวิธีประเมินราคา ตามตารางแสดงแนวทางในการประเมินราคาของธนาคาร

5.5 ความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคา

(1) ความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายใน ธนาคารแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่มีอำนาจในการอนุมัติการให้สินเชื่อแยกออกจากผู้ที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาหลักประกัน หรือมีอำนาจในการอนุมัติรับหลักประกัน โดยผู้ประเมินราคาภายในต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน และการเรียกชำระหนี้ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับลูกหนี้หลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขายทอดตลาด

(2) การประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้ประเมินราคาต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง ทั้งทางตรงและทางอ้อมกับธนาคาร ลูกหนี้ หลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาด และต้องเป็นบริษัทประเมินที่ผ่านการคัดเลือกและทำสัญญาปฏิบัติงานกับธนาคารตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

5.6 การรับรองราคาประเมิน

(1) การประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก ให้มีการรับรองราคาประเมิน โดยคณะกรรมการรับรองราคาประเมิน จำนวนอย่างน้อย 3 คน โดยผู้ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการรับรองราคาประเมินเป็นไปตามคำสั่งธนาคาร มีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมของราคาประเมิน โดยกรรมการทุกคนต้องให้ความเห็นของตนเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบการพิจารณาและอนุมัติรับรองราคาประเมินดังกล่าวด้วย โดยกำหนดประเภทของงานประเมินราคาและเกณฑ์ราคาประเมินที่ให้มีการรับรองราคาประเมิน โดยคณะกรรมการรับรองราคาประเมิน เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง

(2) การประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายใน ให้มีการรับรองราคาโดยมีการผ่านงาน ตามสายบังคับบัญชา หรือมีการรับรองราคาประเมินโดยคณะกรรมการรับรองราคาประเมิน เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง

(3) หากคณะกรรมการรับรองราคาประเมิน ไม่เห็นด้วยกับผลการประเมินราคาของบริษัทประเมินภายนอก ให้คณะกรรมการรับรองราคาประเมินระงับการใช้ราคาประเมินของบริษัทประเมินภายนอกไว้ โดยไม่สามารถปรับเพิ่ม / ลดราคาประเมินได้เอง โดยให้ส่งเรื่องให้ผู้ประเมินราคาภายในธนาคารตรวจสอบและประเมินราคาใหม่ ทั้งนี้ คณะกรรมการรับรองราคาประเมินอาจเลือกใช้วิธีว่าจ้างบริษัทประเมินราคาภายนอกรายใหม่ แล้วเลือกใช้ราคาใดที่อยู่ในช่วงราคาของบริษัทประเมินราคาภายนอก ทั้งสองรายได้ โดยให้คณะกรรมการรับรองราคาประเมินแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบไว้

(4) กรณีที่มีผู้อุทธรณ์ราคาผู้ประเมินภายนอก และประเมินราคาใหม่ โดยผู้ประเมินภายใน กำหนดให้การรับรองราคาประเมินใหม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินภายนอกไม่เกินร้อยละ 10

5.7 แนวทางการพิจารณาความเหมาะสมของราคาประเมิน

(1) ธนาคารต้องตรวจสอบความเหมาะสมของราคาประเมินหลักประกัน ภายในโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลราคาเสนอขายโครงการ ประกอบกับการใช้ข้อมูลราคาตลาดของโครงการ เปรียบเทียบที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการหลักประกัน

ทั้งนี้ ธนาคารจะมีการพิจารณาความเหมาะสมของราคาประเมิน ตามหลักเกณฑ์ภายใต้กรอบระยะเวลาที่กำหนด

(2) เมื่อตรวจสอบความเหมาะสมของราคาแล้ว หากพบว่าราคาประเมิน ไม่เหมาะสม ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด

6. บทบาท / อำนาจหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องนโยบาย

กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาผู้ให้บริการภายนอกที่รับงานด้านประเมินราคาหลักประกัน คณะกรรมการกำกับราคาประเมิน คณะกรรมการรับรองราคาประเมิน ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ รวมถึงฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานประเมินราคา มีหน้าที่ในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย การประเมินราคา โดยมีการควบคุมกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายและรายงานผลการดำเนินงาน ต่อคณะกรรมการ หรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อรับทราบผลการดำเนินงานตามแต่กรณี รวมถึงมีส่วนร่วมในการพิจารณา ปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายการประเมินราคาของธนาคาร

7. การประเมินและรายงานผลการปฏิบัติงาน

การประเมินและรายงานผลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแล การใช้บริการจากผู้ให้บริการสนับสนุนการประกอบธุรกิจ (Business Facilitator) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ด้านประเมินราคาหลักประกันที่ได้รับความเห็นชอบตามอำนาจหน้าที่ที่ธนาคารกำหนด

8. อำนาจอนุมัติและการทบทวนนโยบาย

คณะกรรมการธนาคารเป็นผู้อนุมัตินโยบาย โดยธนาคารต้องจัดให้มีการทบทวนและประเมิน ประสิทธิภาพของนโยบายเสนอคณะกรรมการธนาคารพิจารณาอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือหากมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญให้นำเสนอคณะกรรมการธนาคารพิจารณา เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายดังกล่าว เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานของธนาคาร

ตารางแสดงแนวทางในการประเมินราคาของธนาคาร

| ประเภทงานประเมินราคา | ผู้ประเมินราคา | วิธีการประเมินราคา | ความถี่ในการประเมินราคา ¹ |
|--|--|---|---|
| การประเมินราคาหลักประกัน เพื่อพิจารณาการให้สินเชื่อ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การบังคับคดี หรือเมื่อก่อภาระผูกพันต่าง ๆ กับธนาคาร | ผู้ประเมินราคภายนอก ² หรือ ผู้ประเมินราคภายใน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) | ตามวัตถุประสงค์การใช้งาน |
| การประเมินราคาหลักประกันสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นปกติ สินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ สินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ เพื่อการตั้งสำรองหนี้ | ผู้ประเมินราคภายนอก ² หรือ ผู้ประเมินราคภายใน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) | - กรณีสินทรัพย์จัดชั้นปกติ, กล่าวถึงเป็นพิเศษ ประเมินทุก 5 ปี - กรณีสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย และสงสัยจะสูญ ประเมินทุก 3 ปี |
| การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาด | ผู้ประเมินราคภายนอก ² หรือ ผู้ประเมินราคภายใน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) | ทุกปี |
| การประเมินราคาหลักประกันเพื่อการคำนวณส่วนสูญเสียหายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา | ผู้ประเมินราคภายนอก ² หรือ ผู้ประเมินราคภายใน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) | ตามวัตถุประสงค์การใช้งาน |
| งานตรวจสอบและประเมินราคาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบและประเมินคุณภาพงานของบริษัท ประเมินภายนอก อาทิ งานสุ่มตัวอย่าง งานตรวจสอบความเหมาะสมของราคาประเมินของบริษัทประเมินภายนอกในเบื้องต้น งานประเมินราคาเพื่อพิจารณาค่าเสียหายที่เกิดจากข้อบกพร่องของบริษัทประเมินงานประเมินราคาที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิการพนักงาน รวมถึงงานประเมินราคาอื่น ๆ ซึ่งตามระเบียบปฏิบัติงานกำหนดให้ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคภายใน | ผู้ประเมินราคภายใน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) | ตามวัตถุประสงค์การใช้งาน |

- หมายเหตุ
1. ความถี่ในการประเมินราคา อาจกำหนดเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงของธนาคาร
 2. การรับรองราคาประเมินที่ประเมินราคา โดยผู้ประเมินราคภายนอกหรือผู้ประเมินราคภายใน กำหนดประเภทของงานประเมินราคา และเกณฑ์ราคาประเมินที่ให้มีการรับรองราคาประเมิน โดยคณะกรรมการรับรองราคาประเมิน เป็นไปตามคำสั่งธนาคาร และระเบียบปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้กระบวนการประเมินราคาของธนาคาร เป็นไปตามนโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy) และสอดคล้องกับแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ จึงมีคำสั่งคณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ เรื่อง นโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy) ฉบับนี้

จึงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกฝ่าย สำนัก ภาค ศูนย์ เขต สาขา ส่วนงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ และถือปฏิบัติตามนโยบายการประเมินราคา (Appraisal Policy)

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2566



(นายพร อนันตศิลป์)

ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์