



เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ ธพท.ผนส.(23) ว. 575/2562 เรื่อง นำส่งแนวนโยบาย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธพท.) ได้ดำเนินโครงการปฏิรูปกฎเกณฑ์การกำกับดูแลสถาบันการเงิน (สง.) เกี่ยวกับบริการทางการเงินด้านดิจิทัล และบริการทางการเงินสำหรับ SMEs ภายใต้หลักการ Regulatory Impact Assessment (RIA) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการสนับสนุนบริการทางการเงินด้านดิจิทัล และส่งเสริมให้ สง. นำเทคโนโลยี และนวัตกรรมมาใช้เพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ เพื่อให้ภาคธุรกิจและประชาชนสามารถเข้าถึงบริการทางการเงินได้มากขึ้น สะดวกขึ้น ด้วยต้นทุนที่ถูกลง ซึ่ง ธพท. ได้หารือร่วมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้ประกอบการและธนาคารพาณิชย์ (ธพ.) เพื่อรับฟังประเด็นปัญหาที่เกิดจากหลักเกณฑ์ของ ธพท. และข้อเสนอแนะ โดยพบว่าส่วนหนึ่งเป็นประเด็นปัญหาที่เกิดจากหลักเกณฑ์การประเมินราคาหลักประกัน เช่น หลักเกณฑ์ยังไม่รองรับพัฒนาการทางด้านเทคโนโลยีที่สามารถนำมาใช้ในการทบทวนราคาหลักประกัน และมีข้อกำหนดบางประการที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อน นั้น

ธพท. จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การประเมินราคาหลักประกันให้มีความยืดหยุ่นขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ให้มูลค่าหลักประกันมีความน่าเชื่อถือและสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง เพื่อนำไปใช้ในการประเมินและบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการกำหนดวงเงิน และกันสำรองได้อย่างเหมาะสม โดยไม่ก่อให้เกิดภาระที่ไม่จำเป็น รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์สามารถนำเทคโนโลยีและฐานข้อมูลที่น่าเชื่อถือมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการประเมินราคาหลักประกัน

ธพท. ขอนำส่งแนวนโยบาย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 ซึ่งได้มีการปรับปรุงโดยยังคงยึดหลักการให้การประเมินราคามีความน่าเชื่อถือ และสะท้อนมูลค่าตามความเป็นจริง โดยมีสาระสำคัญของการปรับปรุง ดังนี้

1) เพื่อลดค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อนในการประเมินราคาหลักประกันของลูกค้า โดยยกเลิกข้อกำหนดที่ให้สถาบันการเงินเป็นผู้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประเมินราคาภายนอกโดยตรง และยังคงหลักการให้สถาบันการเงินมีแนวทางในการดูแลการประเมินราคาหลักประกันให้มีความเป็นอิสระและสามารถสะท้อนมูลค่าตามความเป็นจริง

2) เพื่อลดภาระและค่าใช้จ่ายในการทบทวนราคาหลักประกัน อนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถนำข้อมูลหรือเทคโนโลยีมาใช้ในการทบทวนราคาประเมินหลักประกันบางประเภทของกลุ่มสินเชื่อที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) โดยให้สถาบันการเงินมีกรอบ

ผนสว 90-คส 222 08-2562 08

คส 222 วันที่ 8 พ.ค. 2562

นโยบายตลอดจนกระบวนการทดสอบผลสำเร็จของการนำข้อมูลหรือเทคโนโลยีมาใช้ในการทบทวนราคา ประเมินหลักประกันภายใต้ขอบเขตที่จำกัดเป็นการภายใน (internal sandbox) เพื่อให้มั่นใจว่าราคาประเมินของหลักประกันดังกล่าวมีความถูกต้องแม่นยำอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

3) การปรับปรุงในประเด็นอื่น ๆ โดยการกำหนดแนวทางที่เป็นหลักการ (principle-based) เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นและความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันซึ่ง สง. จะสามารถกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงเป็นการภายในที่เหมาะสมได้เอง เช่น การอนุญาตเป็นการทั่วไปให้สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาในต่างประเทศสำหรับการประเมินราคาหลักประกันที่อยู่ในต่างประเทศ เพื่อลดภาระการขออนุญาตเป็นรายกรณี การขยายขอบเขตมาตรฐานการประเมินราคาให้ครอบคลุมถึงมาตรฐานการประเมินราคาสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน การปรับปรุงกลไกการตรวจสอบความน่าเชื่อถือของราคาหลักประกัน โดยผ่อนผันให้สถาบันการเงินสามารถกำหนดนโยบายการรับรองราคาสำหรับหลักประกันบางประเภทที่มีแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้เป็นการภายในได้ตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิโรฒ สันติประภพ)

ผู้ว่าการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย    แผนนโยบาย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

โทรศัพท์ 0-2283-5874, 0-2283-5878, 0-2356-7439

โทรสาร 0-2283-5983

หมายเหตุ [ ] ธนาคารแห่งประเทศไทยจะจัดให้มีการประชุมชี้แจง ในวันที่.... ณ.....

[ X ] ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

## แนวนโยบาย

เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขาย  
ที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ  
หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

8 พฤษภาคม 2562



## ธนาคารแห่งประเทศไทย

จัดทำโดย

สำนักนโยบายความเสี่ยง  
ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน  
สายนโยบายสถาบันการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย

e-mail: [FPGcapitalandcredit@bot.or.th](mailto:FPGcapitalandcredit@bot.or.th)

ฟนสว90-คส22202-25620508

คส 222

วันที่ 8 พ.ค. 2562

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย  
เรื่อง การประเมินราคาหลักประกัน  
และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ  
หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

---

1. เหตุผลในการออกแนวนโยบาย

ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดแนวทางการประเมินราคาหลักประกันให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติ ในกรณีที่สถาบันการเงินจะนำมูลค่าของหลักประกันดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณเงินสำรองตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันสำรอง สถาบันการเงินจึงควรให้ความสำคัญกับกระบวนการประเมินราคาหลักประกันต่าง ๆ เพื่อให้มูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินสามารถสะท้อนภาวะตลาดในปัจจุบันและกระแสเงินสดรับที่แท้จริงที่คาดว่าจะได้รับคืนได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม และที่ผ่านมาสถาบันการเงินได้มีการนำแนวนโยบายข้างต้นมาใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อด้วย เช่น การประเมินความเสี่ยงการกำหนดวงเงินสินเชื่อ

อย่างไรก็ดี จากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปและพัฒนาการทางเทคโนโลยีในยุคปัจจุบันทำให้สถาบันการเงินสามารถเข้าถึงข้อมูลราคาทรัพย์สินได้สะดวก และมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น ดังนั้น เพื่อสนับสนุนการใช้และการพัฒนาเทคโนโลยีดังกล่าว รวมถึงผลักดันให้มีการพัฒนาระบบฐานข้อมูลหลักประกันของแต่ละสถาบันการเงินสำหรับใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขาย และนำไปสู่การพัฒนาระบบข้อมูลกลางที่สถาบันการเงินอาจใช้ร่วมกันในอนาคต ธนาคารแห่งประเทศไทย เห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การประเมินราคาหลักประกันในแนวนโยบายฉบับนี้

การปรับปรุงแนวนโยบายในครั้งนี้นั้นธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงยึดหลักการให้การประเมินราคามีความน่าเชื่อถือและสะท้อนมูลค่าตามความเป็นจริง โดยมีสาระสำคัญของการปรับปรุงในครั้งนี้ ดังนี้ 1) ยกเลิกข้อกำหนดที่ให้สถาบันการเงินเป็นผู้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประเมินราคาภายนอกโดยตรง โดยยังคงหลักการให้สถาบันการเงินมีแนวทางในการดูแลการประเมินราคาหลักประกันให้มีความเป็นอิสระ และสามารถสะท้อนมูลค่าตามความเป็นจริง เพื่อให้การประเมินราคาหลักประกันมีความยืดหยุ่นมากขึ้นและสามารถลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนของผู้ยื่นขอสินเชื่อ 2) อนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถนำข้อมูลหรือเทคโนโลยีมาใช้ในการทบทวนราคาประเมินหลักประกันของสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) เพื่อลดกระบวนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นให้แก่สถาบันการเงิน โดยให้สถาบันการเงินมีกรอบนโยบายตลอดจนกระบวนการทดสอบผลสำเร็จของการนำข้อมูลหรือเทคโนโลยีมาใช้ในการทบทวนราคาประเมินหลักประกันภายใต้ขอบเขตที่จำกัดเป็นการภายใน (internal sandbox) ก่อนการเริ่มใช้ เพื่อให้มั่นใจว่าราคาประเมินของหลักประกันดังกล่าวมีความถูกต้องแม่นยำอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงมีการติดตามประสิทธิภาพของการใช้ข้อมูลหรือเทคโนโลยีดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงประเด็นอื่น ๆ เพิ่มเติม โดยเน้นการกำหนดแนวทางที่เป็นหลักการ (principal-based) เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นและความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันซึ่งสถาบันการเงินจะสามารถกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงเป็นการภายในที่เหมาะสมได้เอง ได้แก่ 1) ปรับปรุงนิยามผู้ประเมินภายนอก ให้รวมถึงผู้ประเมินราคาในต่างประเทศที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสมตามที่สมาคมวิชาชีพ และ/หรือหน่วยงานที่กำกับดูแลผู้ประเมินนั้นกำหนด เพื่อลดการขออนุญาตเป็นรายกรณี 2) ปรับปรุงแนวทางการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในให้สอดคล้องกับแนวทางการตรวจสอบและผลการประเมินความเสี่ยงธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของแต่ละสถาบันการเงิน (significant activity approach: SA approach) โดยธนาคารแห่งประเทศไทย 3) ขยายขอบเขตมาตรฐานการประเมินราคาที่กำหนดให้ผู้ประเมินราคาถือปฏิบัติให้ครอบคลุมถึงมาตรฐานการประเมินราคาสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน 4) ปรับปรุงนิยามการจัดชั้นสินทรัพย์แต่ละประเภทเพื่อรองรับการจัดชั้นสินทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 และ 5) ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับกลไกการตรวจสอบความน่าเชื่อถือของราคาหลักประกันโดยคณะกรรมการรับรองราคาสำหรับหลักประกันที่มีแหล่งข้อมูลอ้างอิงราคาที่น่าเชื่อถือ โดยให้สถาบันการเงินกำหนดเป็นนโยบายภายในตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงิน

## 2. แนวนโยบายที่ยกเลิก

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2559

## 3. ขอบเขตการบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

## 4. เนื้อหา

### 4.1 คำจำกัดความ

“การประเมินราคา” หมายถึง การแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรือมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสมเพื่อประมาณการราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและได้พิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์และสถานะตลาดแล้ว ทั้งนี้ การประเมินราคาจะต้องจัดทำเป็นรายงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยอาจอยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ ซึ่งอาจกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเอง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแนวนโยบายฉบับนี้

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อหรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินราคาภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในสินทรัพย์ได้ มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ หรือค่าธรรมเนียม หรือภาษีใด ๆ

“ผู้ประเมินราคาภายนอก” หมายถึง บุคคลตามข้อใดข้อหนึ่งดังนี้

(1) บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสมตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดสินทรัพย์ ณ เวลานั้น โดยเป็นผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินนั้น และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่เป็นผู้ที่เคยถูกธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศยกเลิกรายชื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบให้เป็นผู้ชำนาญการประเมินราคาทรัพย์สินของสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ สำหรับหลักประกันที่อยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินราคาหลักประกันให้หมายความรวมถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลในต่างประเทศที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสมตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ และ/หรือหน่วยงานที่กำกับดูแลผู้ประเมินนั้น และมีมาตรฐานการประเมินราคาอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไป

(2) ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ สำหรับการประเมินราคากิจการและทรัพย์สินทางปัญญา ผู้ประเมินราคาภายนอก ให้หมายความรวมถึง ผู้บังคับหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคา ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีความรู้ความชำนาญและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคาเพิ่มเติมนอกเหนือบุคคลตามข้อ (1) และ (2)

**4.2 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน**

#### 4.2.1 วัตถุประสงค์

การประเมินราคาหลักประกันมีความสำคัญในกระบวนการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงให้ความสำคัญกับกระบวนการประเมินราคาหลักประกัน เพื่อให้ราคาหลักประกันสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งจะทำให้สถาบัน



การเงินสามารถนำมูลค่าหลักประกันไปใช้ประกอบการประเมินความเสี่ยง การกำหนดวงเงินสินเชื่อ และการกันเงินสำรองได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม โดยครอบคลุมนโยบายและวิธีปฏิบัติ การใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน มาตรฐานการประเมินราคา แนวทางการประเมินราคา ความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคา และกลไกการตรวจสอบโดยคณะกรรมการรับรองราคา

#### 4.2.2 การกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติ

(1) สถาบันการเงินต้องกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อ และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด รวมถึงหลักเกณฑ์การทบทวนมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยอาจอยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

(2) นโยบายในการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงินหรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมาย

(3) ผู้บริหารของสถาบันการเงินมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบและใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการใช้ข้อมูลราคาหลักประกัน

(4) สถาบันการเงินต้องมีการสื่อสารหรือเผยแพร่ นโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้รับมาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ให้พนักงานที่เกี่ยวข้องของสถาบันการเงินทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

(5) สถาบันการเงินต้องเปิดเผยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยให้จำแนกว่าเป็นราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินอ้างอิงแนวทางตามข้อกำหนดของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์ และบริษัทโฮลดิ้งที่เป็นบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แล้วแต่กรณี

#### 4.2.3 การใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน

ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติในการเลือกผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ดังนี้

(1) ให้สถาบันการเงินสามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินได้เอง สำหรับหลักประกันที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ หลักประกันดังกล่าวต้องไม่ใช่ที่ดินแปลงย่อยหลายแปลงที่มีพื้นที่ต่อกันรวมเป็นที่ดินผืนใหญ่

(2) ในการพิจารณาว่ากรณีใดจะเลือกผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินพิจารณาจากผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิ

ของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดของสถาบันการเงินที่ปรากฏตามรายงานการตรวจสอบปีล่าสุดที่ได้รับจากธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ย้อนหลังได้ไม่เกิน 3 ปี (เอกสารแนบ 1) ดังนี้

(2.1) กรณีสถาบันการเงินมีผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง และได้รับความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ให้สถาบันการเงินสามารถกำหนดแนวทางในการเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในของสถาบันการเงินได้เอง โดยให้มีหนังสือขอความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาของสถาบันการเงินมายังธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบธนาคารแห่งประเทศไทยจะประเมินจากคุณภาพและความเป็นอิสระของระบบการประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน (เอกสารแนบ 2)

(2.2) กรณีสถาบันการเงินมีผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง แต่ไม่เข้าลักษณะตามข้อ (2.1)

สถาบันการเงินสามารถทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเองได้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สถาบันการเงินใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก

(2.2.1) กรณีการประเมินราคาหลักประกัน

(ก) สำหรับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนน้อยกว่า 8,000 ล้านบาท ให้ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของลูกหนี้ที่มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 50 ล้านบาท

(ข) สำหรับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนตั้งแต่ 8,000 ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของลูกหนี้ที่มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 100 ล้านบาท

(2.2.2) กรณีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

(ก) สำหรับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนน้อยกว่า 8,000 ล้านบาท ให้ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับกรณีที่ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท

(ข) สำหรับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนตั้งแต่ 8,000 ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับกรณีที่ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 100 ล้านบาท



ทั้งนี้ หากอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือซื้อจากการขายทอดตลาด แบ่งออกเป็นหลายแปลง และไม่สามารถแยกจำหน่ายจากกันได้ให้พิจารณามูลค้ำรวมกันทุกแปลง

(2.3) กรณีสถาบันการเงินไม่เข้าลักษณะตามข้อ (2.1) หรือ (2.2)

สถาบันการเงินสามารถทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเองได้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สถาบันการเงินใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก

(2.3.1) กรณีการประเมินราคาหลักประกัน

(ก) สำหรับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนน้อยกว่า 8,000 ล้านบาท ให้ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของลูกหนี้ที่มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 25 ล้านบาท

(ข) สำหรับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนตั้งแต่ 8,000 ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของลูกหนี้ที่มีราคาตามบัญชีสูงกว่า 50 ล้านบาท

(2.3.2) กรณีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

ให้สถาบันการเงินใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับกรณีที่ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด แบ่งออกเป็นหลายแปลง และไม่สามารถแยกจำหน่ายจากกันได้ให้พิจารณามูลค้ำรวมกันทุกแปลง

#### 4.2.4 **มาตรฐานการประเมินราคา**

ในการประเมินราคาไม่ว่าจะกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน สถาบันการเงินต้องถือปฏิบัติดังนี้

(1) ถือปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ และ/หรือมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวงการวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้งนี้ กรณีหลักประกันที่อยู่ในต่างประเทศ ให้การประเมินราคาถือปฏิบัติตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ และ/หรือหน่วยงานที่กำกับดูแลผู้ประเมินราคานั้น และมีมาตรฐานการประเมินราคาอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไป

(2) รายงานการประเมินราคาต้องมีข้อมูลและการวิเคราะห์ที่ชัดเจน และเพียงพอต่อการตัดสินใจกำหนดราคา ทั้งนี้ รายงานการประเมินราคาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแต่กรณี

#### 4.2.5 แนวทางการประเมินราคา

ให้สถาบันการเงินประเมินราคาหลักประกันที่รับมาจากกรให้สินเชื่อ หรือก่อภาระผูกพันต่าง ๆ โดยให้พิจารณาความถี่ในการประเมินมูลค่าหลักประกัน ดังนี้

(1) กรณีหลักประกันของสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) และสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (under-performing) ให้สถาบันการเงินพิจารณาความถี่ในการประเมินมูลค่าหลักประกันตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงิน

สำหรับสถาบันการเงินที่จะใช้วิธีการอื่น (เช่น การใช้เทคโนโลยีที่ช่วยสนับสนุนงานด้านการสำรวจ ระบบฐานข้อมูลราคาหลักประกันที่เป็นปัจจุบัน หรือแบบจำลองทางสถิติที่สะท้อนปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าหลักประกัน เป็นต้น) ในการทบทวนราคาหลักประกันของสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) ตามความถี่ที่สถาบันการเงินกำหนด หลักประกันดังกล่าวต้องมีแหล่งข้อมูลอ้างอิงราคาหลักประกันที่น่าเชื่อถือ โดยสถาบันการเงินต้องมีการกำหนด แนวทางการนำวิธีการอื่นมาใช้ทดแทนในการประเมินราคาหลักประกันเดิมไว้ในนโยบายการประเมินราคาหลักประกันให้ชัดเจนและรัดกุม ครอบคลุมทั้งเครื่องมือที่จะใช้ ประเภทหรือลักษณะของหลักประกันที่จะนำวิธีการอื่นมาใช้ กรอบในการดำเนินการ แนวทางการควบคุมดูแลความเสี่ยง การทดสอบความแม่นยำและน่าเชื่อถือของราคาประเมิน (validation) และการติดตามประสิทธิภาพของวิธีการอื่นที่นำมาใช้ทดแทน (back testing) อย่างสม่ำเสมอ และควรมีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (เอกสารแนบ 3)

(2) กรณีหลักประกันของสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) ให้สถาบันการเงินปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาสำหรับหลักประกันแต่ละประเภทตามตารางสรุปวิธีการประเมินราคาและความถี่ในการประเมินราคา (เอกสารแนบ 4)

(3) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดให้ทำการประเมินราคาเป็นประจำทุกปี

(4) สถาบันการเงินต้องพิจารณาการด้อยค่าหรือมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด เมื่อมีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่ามีมูลค่าลดลง หรือมีการเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน

#### 4.2.6 ความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคา

(1) ในการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายใน ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน และการเรียกชำระหนี้ รวมทั้งจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับลูกหนี้และหลักประกัน

(2) ในการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้ และหลักประกัน

#### 4.2.7 คณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาและผลการประเมินราคา

(1) สถาบันการเงินจะต้องจัดให้มีกรรมการในคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาและผลการประเมินราคาอย่างน้อย 3 คน เว้นแต่ ธพท. จะพิจารณาอนุญาตเป็นอย่างอื่น เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอก รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินราคา ทั้งที่กระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน เพื่อให้มีผู้รับผิดชอบในการสอบทานราคาประเมินของหลักประกันให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ทั้งนี้ กรรมการทุกคนจะต้องให้ความเห็นของตนเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบการพิจารณาและอนุมัติดังกล่าวด้วย

(2) หากคณะกรรมการตามข้อ 4.2.7 (1) ไม่เห็นด้วยกับผลการประเมินราคา ให้คณะกรรมการถือปฏิบัติ ดังนี้

(2.1) ในกรณีที่หลักประกันหรือสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดดังกล่าว เข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการไม่สามารถปรับเพิ่มราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาภายนอกได้เอง แต่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาภายนอกรายใหม่ แล้วเลือกใช้ราคาใดที่อยู่ในช่วงราคาของผู้ประเมินราคาภายนอกทั้งสองรายได้ โดยให้คณะกรรมการแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบไว้

(2.2) ในกรณีที่เป็นหลักประกันหรือสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ที่ไม่เข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการสามารถปรับเพิ่มหรือลดราคาประเมินเองได้ โดยจะต้องแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ด้วย

กรณีหลักประกันสำหรับสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) ที่มีแหล่งข้อมูลอ้างอิงราคาที่น่าเชื่อถือ ให้สถาบันการเงินสามารถพิจารณากำหนดจำนวนคณะกรรมการตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงิน

#### 4.2.8 การตรวจสอบของธนาคารแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าการประเมินราคาของสถาบันการเงินมิได้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กล่าวข้างต้น หรือมิได้มีการวิเคราะห์ หรือขาดข้อมูล หรือขาดเอกสารหลักฐานสนับสนุนอย่างเพียงพอ ธนาคารแห่งประเทศไทยก็อาจพิจารณาสั่งการให้สถาบันการเงินปรับลดมูลค่าตลาดลงตามความเหมาะสม หรือสั่งการให้มีการประเมินราคาใหม่ได้

## 5. บทเฉพาะกาล

ในระหว่างที่ประกาศนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 23/2561 เรื่อง การจัดชั้น และกันสำรองของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ยังไม่มีผลบังคับใช้ ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดชั้นสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินตามประกาศนี้ ดังต่อไปนี้

1) สินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) ให้หมายถึง สินทรัพย์จัดชั้นปกติ ตามประกาศนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน

2) สินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (under-performing) ให้หมายถึง สินทรัพย์จัดชั้นปกติและจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษตามลำดับ ตามประกาศนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน

3) สินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) ให้หมายถึง สินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ ตามประกาศนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน

## 6. วันเริ่มต้นบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป

**สรุปเกณฑ์การเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายในสำหรับหลักประกันที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน**

กรณีที่ 1 สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในของสถาบันการเงินได้เอง หากเข้าเงื่อนไขทุกข้อดังนี้

(1) มีผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง

(2) ได้รับความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยประเมินจากคุณภาพและความเป็นอิสระของระบบการประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน ตามเอกสารแนบ 2

กรณีที่ 2 ให้สถาบันการเงินใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก เฉพาะกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามกรณีที่ 1 แต่มีผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง ดังนี้

เงินกองทุนของสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาราคาตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์หรือการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชีของอสังหาริมทรัพย์) (ล้านบาท)	
	ผู้ประเมินภายนอก	ผู้ประเมินภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมินภายนอก	ผู้ประเมินภายใน/ภายนอก
≥ 8,000	> 100	≤ 100	> 100	≤ 100
< 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50

กรณีที่ 3 ให้สถาบันการเงินใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก เฉพาะกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามกรณีที่ 1 และ 2 ดังนี้

เงินกองทุนของสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาราคาตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์หรือการขาย (พิจารณาจากราคาบัญชีของอสังหาริมทรัพย์) (ล้านบาท)	
	ผู้ประเมินภายนอก	ผู้ประเมินภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมินภายนอก	ผู้ประเมินภายใน/ภายนอก
≥ 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50
< 8,000	> 25	≤ 25	> 50	≤ 50

หมายเหตุ : สำหรับหลักประกันที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท สถาบันการเงินสามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินได้เอง ทั้งนี้ หลักประกันดังกล่าวต้องไม่ใช่ที่ดินแปลงย่อยหลายแปลงที่มีพื้นที่ต่อกันรวมเป็นที่ดินผืนใหญ่

## แนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน

ในการพิจารณาอนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ผู้ประเมินภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน สำหรับการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกัน การให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ตามแนวทางที่กำหนดตามข้อ 4.2.3 (2.1) ธนาคารแห่งประเทศไทย จะพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างน้อย ดังนี้

### 1. การจัดทำนโยบาย ระเบียบ และแนวปฏิบัติด้านการประเมินราคา

สถาบันการเงินควรมีการกำหนดสมมติฐานในการประเมินราคาที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยอาจอยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ และนโยบายต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการสถาบันการเงินหรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมาย

ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินจัดเก็บหลักฐานเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา เช่น นโยบาย ระเบียบ และแนวปฏิบัติไว้ที่สถาบันการเงินเองเพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสามารถตรวจสอบได้ และควรมีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

### 2. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

สถาบันการเงินควรกำหนดขอบเขตและคุณสมบัติในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาที่ชัดเจน ทั้งกรณีผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายในอย่างน้อยดังนี้

(1) ขอบเขตในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน

(2) มาตรฐานและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงแนวทางในการคัดเลือกผู้ประเมินราคา

(3) รายชื่อผู้ประเมินราคาที่มีความเป็นปัจจุบันที่สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ในการประเมินราคา โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และต้องได้รับการรับรองตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ ยกเว้นกรณีที่เป็นหลักประกันที่อยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินราคาต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ และ/หรือหน่วยงานที่กำกับดูแลผู้ประเมินนั้น และมีมาตรฐานการประเมินราคาอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไป

### 3. กระบวนการและระบบการประเมินราคา

3.1 สถาบันการเงินควรมีกระบวนการและระบบการประเมินราคาที่ระบุถึงความถี่ และวิธีการในการประเมินราคา จำแนกตามประเภทของลักษณะของสินเชื่อและสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน การให้กู้ยืมหรือการให้สินเชื่อ และตามประเภทอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด

3.2 สถาบันการเงินควรมีระบบการควบคุมภายใน การติดตาม และการรายงานที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระโดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น

(1) ความเป็นอิสระของกระบวนการประเมินราคา

สถาบันการเงินควรมีโครงสร้างองค์กรที่มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบการพิจารณาสินเชื่อ และหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านประเมินราคาและอนุมัติรับราคาประเมินดังกล่าว ไม่ควรอยู่ภายใต้สายงานบังคับบัญชาเดียวกันและมีความเป็นอิสระออกจากกัน

สถาบันการเงินควรมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่มีอำนาจในการอนุมัติการให้สินเชื่อแยกออกจากผู้ที่มีทำหน้าที่ในการประเมินราคาหลักประกัน หรือมีอำนาจในการอนุมัติรับหลักประกัน

(2) บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงธรรมาภิบาลของสถาบันการเงิน

คณะกรรมการสถาบันการเงินหรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายควรมีบทบาทและความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน รวมถึงรับทราบข้อมูลที่อาจจะมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงนโยบายของสถาบันการเงินได้อย่างทันท่วงที

(3) การควบคุมและประเมินความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัว (Concentration Risk)

สถาบันการเงินควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัวของหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปรับลดของมูลค่าหลักประกันหรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินในอนาคต เช่น การรับหลักประกันที่เป็นสินทรัพย์ประเภทเดียวกันจากผู้ออก (issuer) หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ (provider) รายเดียวกัน

(4) การสอบทานความถูกต้องของการประเมินราคาภายใน

สถาบันการเงินควรมีกระบวนการสอบทานความถูกต้องของวิธีการประเมินราคา เพื่อให้มั่นใจได้ว่าราคาที่ทำการประเมินโดยผู้ประเมินราคาไม่มีความแตกต่างจากมูลค่าตลาดอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้ สถาบันการเงินควรมีการประเมินผลกระทบจากปัจจัยด้านสถานะตลาดที่อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด เช่น การปรับลดของราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาหลักทรัพย์



## แนวทางการใช้วิธีการอื่นในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน

### การดำเนินการใช้วิธีการอื่นในการทบทวนราคาประเมินหลักประกัน

สถาบันการเงินมีหน้าที่ต้องจัดทำนโยบายและกระบวนการในการนำวิธีการอื่นมาใช้ทดแทนในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน เช่น เทคโนโลยีที่ช่วยสนับสนุนงานด้านสำรวจ ระบบฐานข้อมูลราคาที่เป็นปัจจุบัน หรือแบบจำลองทางสถิติที่สะท้อนปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าหลักประกัน ภายใต้แนวทางที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดโดยยังคงไว้ซึ่งความน่าเชื่อถือของราคา ดังนี้

(1) มีการจัดทำขอบเขตและกระบวนการใช้วิธีการอื่นในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน

(2) มีทรัพยากรและบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่เพียงพอต่อการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตลอดทั้งกระบวนการ รวมทั้งมีการแบ่งแยกหน้าที่ที่ชัดเจนและถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเป็นอิสระ ดังต่อไปนี้

(2.1) ผู้ที่รับผิดชอบในการทดสอบความน่าเชื่อถือ และผู้ที่ติดตามประสิทธิภาพของการใช้วิธีการอื่นที่นำมาใช้ทดแทนในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน ต้องมีความเป็นอิสระจากผู้ที่ได้รับผิดชอบในการวิเคราะห์และคัดเลือกปัจจัย พัฒนาแบบจำลองหรือเทคโนโลยีที่นำมาใช้ (ถ้ามี) ในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน

(2.2) ผู้ที่รับผิดชอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานต้องมีความเป็นอิสระจากผู้ที่ได้รับการตรวจสอบ

(3) จัดให้มีแนวทางการพิจารณาวิเคราะห์และคัดเลือกปัจจัย พัฒนาแบบจำลอง หรือเทคโนโลยี (ถ้ามี) ที่สามารถใช้ในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกันได้อย่างถูกต้อง โดยต้องอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือและใช้สมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผล

(4) ดำเนินการทดสอบผลสำเร็จ (key success factor) ของการใช้วิธีการอื่นในการทบทวนราคาประเมินหลักประกันภายใต้ขอบเขตที่จำกัดเป็นการภายใน (internal sandbox) เพื่อให้มั่นใจว่าราคาประเมินของหลักประกันดังกล่าวมีความถูกต้องแม่นยำอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ สถาบันการเงินต้องจำกัดขอบเขตการใช้วิธีการอื่นทดแทนในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกันจนกว่าผลทดสอบดังกล่าวจะเป็นไปตามเป้าหมายในการสะท้อนความถูกต้องของการทบทวนราคาประเมินหลักประกันที่ได้กำหนดไว้

(5) จัดให้มีกระบวนการติดตามควบคุมดูแลความเสี่ยง และสอบทานความน่าเชื่อถือและประสิทธิภาพของการใช้วิธีการอื่นในการทบทวนราคาประเมินของหลักประกันตามข้อ (3) โดยควรดำเนินการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำ หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงแบบจำลองหรือเทคโนโลยีที่เลือกนำมาใช้ทบทวนราคาหลักประกัน (ถ้ามี) อย่างมีนัยสำคัญ เพื่อนำไปปรับปรุงประสิทธิภาพของการทบทวนราคาหลักประกันจากการใช้วิธีการอื่นดังกล่าว

ตารางสรุปวิธีการประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน และความถี่ในการประเมินราคา

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
1. เงินสด	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-
2. ธนบัตรและบัตรธนาคารที่ระลึกเนื่องในโอกาสต่าง ๆ เช่น ในโอกาสกษัตริย์มหามงคล วันราชาภิเษกสมรส และวันบรมราชาภิเษกครบ 50 ปี ชนิดราคา 500,000 บาท	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-
3. สิทธิในบัญชีเงินฝากที่สถาบันการเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน หรือตัวแลกเงินที่สถาบันการเงินนั้นออกเพื่อกู้ยืมเงินจากประชาชน ทั้งนี้ สำหรับกรณีที่เจ้าของบัญชีเงินฝากเป็นบุคคลที่สาม ซึ่งมีได้นำมาเป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ เจ้าของบัญชีเงินฝากดังกล่าวต้องมีการทำสัญญาตกลงผูกพันค้ำประกันหนี้ของลูกหนี้และให้สิทธิแก่สถาบันการเงินสามารถหักเงินฝากของตนเพื่อชำระหนี้ได้ นอกจากนี้สถาบันการเงินต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-
4. การอวัล การรับรอง หรือหนังสือค้ำประกัน กรณีที่เป็น 4.1 Standby Letter of Credit (SBLC) ที่ออกโดยสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศ และธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้า (ธสน.) 4.2 การอวัล การรับรอง หรือการออกหนังสือค้ำประกัน	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>(LG) โดยธนาคารพาณิชย์ทั้งในและต่างประเทศ และ ธสน.</p> <p>4.3 หนังสือค้ำประกัน (LG) ที่ออกโดย บริษัทประกัน ลินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.)</p> <p>4.4 การประกันการส่งออก (Export Credit Insurance) ของ ธสน. เฉพาะที่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องให้สถาบันการเงินแล้ว</p>		
<p>5. การค้ำประกัน พันธบัตร หรือ หลักทรัพย์รัฐบาล กรณีที่เป็น</p> <p>5.1 การค้ำประกันจาก กระทรวงการคลังไทย หรือ กรณีที่รัฐบาลไทยจะจัดสรรเงินงบประมาณเพื่อชำระหนี้ หรือมีหลักฐานว่าจะได้รับเงินจากหน่วยงานราชการไทย อย่างแน่นอน หรือเป็นการให้ ลินเชื่อแก่ธนาคารแห่งประเทศไทย</p> <p>5.2 พันธบัตรรัฐบาลไทย ตัวเงินคลัง พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน พันธบัตรรัฐวิสาหกิจที่รัฐบาลไทยค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ย</p> <p>5.3 หลักทรัพย์รัฐบาลต่างประเทศ ที่มีน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้าน</p>	<p>ไม่ต้องทำการประเมินราคา</p> <p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย</p> <p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย</p>	<p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p> <p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
เครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์ หรือสำหรับบริษัทเงินทุน แล้วแต่ กรณี เท่ากับ 0		
<p>6. หลักประกันที่ใกล้เคียงเงินสด</p> <p>6.1 หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด ทั้ง หลักทรัพย์ประเภทหุ้นและ หลักทรัพย์ประเภทหนี้ เช่น หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้นกู้ ตราสารหนี้ ที่มีการซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ในประเทศไทย ไทยทั้งนี้ ไม่รวมถึงหลักทรัพย์ที่ออกโดยลูกหนี้หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ตาม มาตรา 4 ของ พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551</p> <p>6.2 ทองคำ</p> <p>6.3 หน่วยลงทุนที่เป็นหลักประกันทางการเงินในการปรับลดความเสี่ยงด้านเครดิตด้วยวิธี Comprehensive ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) ซึ่งเป็นหน่วยลงทุนที่มีการกำหนดราคาตลาดที่เปิดเผยเป็นการทั่วไปทุกวัน</p>	<p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย</p> <p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือ ราคารับซื้อคืนหน่วยลงทุนครั้งสุดท้าย</p>	<p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p> <p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>7. หลักประกันอื่น</p> <p>7.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</p> <p>7.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>7.3 อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น สิทธิการเช่าที่สามารถเปลี่ยนมือได้ และสามารถประเมินราคาได้</p> <p>7.4 เครื่องจักรที่อยู่ในความต้องการของตลาด</p> <p>7.5 ยานพาหนะที่มีการทำประกันภัย เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เครื่องบิน เรือ</p>	<p>ให้ใช้วิธีการประเมินราคาตามที่ระบุในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ และ/หรือมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน เช่น วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach)</p> <p>ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) หรือ แนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี</p> <p>ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับ</p>	<p>(เฉพาะสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตและที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อเกิดรายการ)</p> <p>ทุก 3 ปี (คำนวณค่าเสื่อมราคาทุกปีสำหรับกรณีเครื่องจักรและยานพาหนะ)</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>7.6 กิจการที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยให้อ้างอิงความหมายคำว่า “กิจการ” ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ</p> <p>ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน เพื่อควบคุมและป้องกันการนำทรัพย์สินที่ถูกรับรวมอยู่ในมูลค่ากิจการแล้วไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งอื่นซ้ำตลอดจน เพื่อให้แน่ใจถึงความมีอยู่จริงของทรัพย์สินดังกล่าวทั้งด้านปริมาณและคุณภาพ</p>	<p>หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี</p> <p>- ให้ประเมินราคา โดยให้ประเมินมูลค่ากิจการทั้งกิจการ (whole business valuation) และใช้วิธีการประเมินราคา ดังนี้</p> <p>(1) วิธี Income approach หรือ</p> <p>(2) วิธี Asset based approach หรือ</p> <p>(3) วิธี Market approach หรือ</p> <p>(4) วิธีอื่นใดที่สามารถสะท้อนมูลค่ากิจการได้อย่างแท้จริงและเป็นวิธีการที่ได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไปและสอดคล้องตามมาตรฐานสากล</p> <p>ทั้งนี้ เมื่อลูกหนี้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นจากสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) หรือสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (under-performing) เป็นสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) ให้สถาบันการเงินประเมินราคากิจการโดยใช้วิธีการประเมินราคากิจการเดียวกันกับวิธีที่เลือกใช้ ณ วันที่ให้สินเชื่อ อนึ่ง หากสถาบันการเงินประสงค์จะใช้วิธีการประเมินราคาวิธีอื่นซึ่งได้มูลค่ากิจการที่ต่ำกว่าวิธีการประเมินราคาวิธีเดิม สถาบันการเงินสามารถทำได้</p> <p>- ในการประเมินมูลค่ากิจการ ให้พิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ประวัติ / ลักษณะของกิจการ</li> </ul>	<p>ทุก 1 ปี และให้ประเมินภายใน 60 วันนับจากวันที่สินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินมีการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นเป็นสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อเกิดรายการ</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>7.7 ทรัพย์สินทางปัญญาที่สามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ถูกต้องตามกฎหมาย มีการประเมินราคาได้อย่างน่าเชื่อถือ และสามารถยึดได้ตามกฎหมาย</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ข้อมูลการซื้อขาย / ควบรวมของกิจการหรือบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันกับกิจการรวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาซื้อขาย เช่น สภาพคล่องระยะเวลาในการขาย</li><li>▪ สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของกิจการ เช่น สภาวะการแข่งขันในตลาดของกิจการ</li><li>▪ ฐานะและผลการดำเนินงานของกิจการทั้งในอดีต ปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต</li><li>▪ ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่จะได้รับจริงจากสินทรัพย์ทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตนภายในกิจการ</li><li>▪ สัญญาและเอกสารอื่นทางกฎหมายที่ระบุถึงบุริมสิทธิของสถาบันการเงินเหนือกิจการ</li><li>▪ ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินการของกิจการ เช่น ความผันผวนของราคาผลิตภัณฑ์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับผลิตภัณฑ์ของกิจการ เป็นต้น</li></ul> <p>ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินพิจารณาใช้ปัจจัยข้างต้นตามความเหมาะสมกับวิธีที่เลือกใช้ในการประเมินกิจการ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ให้ประเมินราคา โดยยึดแนวปฏิบัติ ตามมาตรฐานสากล หรือแนวปฏิบัติ ที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ</li></ul>	<p>ทุก 3 ปี</p>



ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>7.8 สินค้าคงคลัง ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน เพื่อป้องกันการนำสินค้าคงคลังดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งอื่นซ้ำ ตลอดจนเพื่อให้แน่ใจถึงความมีอยู่จริงของสินค้าคงคลังทั้งด้านปริมาณและคุณภาพ</p> <p>7.9 สิทธิเรียกร้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ (สิทธิเรียกร้องที่ไม่มีตราสาร) ซึ่งสามารถเปลี่ยนมือได้ ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ไม่รวมถึงสิทธิในบัญชีเงินฝาก และสิทธิการเช่า ซึ่งได้กำหนดมูลค่าไว้ตามข้อ 3 และข้อ 7.2 โดยให้พิจารณามูลค่าตามลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องดังนี้</p> <p>ก. กรณีลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นหน่วยงานราชการไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา ระบบสถาบันการเงิน และรัฐบาลต่างประเทศ ที่มีน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้าน</p>	<p>▪ ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) ยกเว้นกรณีเป็นสินค้าเกษตรที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายล่วงหน้าแห่งประเทศไทย ให้ใช้ราคาตลาด คือ ราคาตลาดจริงที่เผยแพร่จากตลาดซื้อขายล่วงหน้าแห่งประเทศไทยดังกล่าว</p> <p>ไม่ต้องทำการประเมินราคา</p>	<p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p> <p>-</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>เครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์ หรือสำหรับบริษัทเงินทุน แล้วแต่กรณี เท่ากับ 0</p> <p>ข. กรณีลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นธนาคารพาณิชย์ ทั้งในและต่างประเทศ</p> <p>ค. กรณีลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นบุคคลอื่น นอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ 7.8 ก. และ ข.</p> <p>ทั้งนี้ สถาบันการเงินต้องแน่ใจว่าลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องมีหน้าที่ในการชำระเงินตามสิทธิเรียกร้องนั้น โดยไม่สามารถยกเลิกได้ในทุกกรณี โดยสิทธิเรียกร้องดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551</p> <p>7.10 หลักประกันนอกเหนือจากข้อ 7.1 – 7.9 ตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย</p>	<p>พิจารณารายกรณี</p>	<p>พิจารณารายกรณี</p>

คำถาม – คำตอบแบบท้ายแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย  
เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้  
การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน  
(ปรับปรุงเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562)

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
<b>1. คำนิยามของผู้ประเมินราคาภายนอก</b>		
1	บริษัทประเมินราคาที่สถาบันการเงินมีอำนาจในการจัดการ เช่น บริษัทลูกของสถาบันการเงินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ถือเป็น ผู้ประเมินราคาภายในหรือภายนอก	แนวนโยบายฯ กำหนดให้ ผู้ประเมินราคาภายนอก หมายถึง ผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินนั้น ดังนั้น บริษัทประเมินราคาที่เป็นบริษัทลูกของสถาบันการเงินซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน จึงไม่เข้าข่ายเป็นผู้ประเมินราคาภายนอก แต่เข้าลักษณะเป็นผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินนั้น
2	แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กำหนดนิยามของผู้ประเมินราคาภายนอก หมายถึง “บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ ... และเป็น ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้ประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ...” ทั้งนี้ เนื่องจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ปรับปรุงประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยออกประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 ธปท. จะถือว่านิยาม “ผู้ประเมินราคาภายนอก” ตามแนวนโยบาย ธปท. หมายความว่ารวมถึง การเป็นผู้ประเมินราคา ที่ได้รับความเห็นชอบสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับใหม่ดังกล่าวหรือไม่	นิยาม “ผู้ประเมินราคาภายนอก” ตามแนวนโยบาย ธปท. ให้หมายความรวมถึง ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้ประเมินราคาสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับใหม่

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
3	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีความรู้ความชำนาญ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคา ที่มีคุณสมบัติเป็นผู้ประเมินราคาภายนอกของ หลักประกันประเภทกิจการและทรัพย์สิน ทางปัญญานั้น จำเป็นต้องผ่านการทดสอบ และขึ้นทะเบียนจาก ธปท. หรือหน่วยงานอื่นใดเพิ่มเติมจากที่วิชาชีพกำหนดหรือไม่</p>	<p>เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินและผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตเป็นวิชาชีพที่ต้องเข้ารับการทดสอบและขึ้น ทะเบียนตามที่กำหนดโดยวิชาชีพนั้น ธปท. จึงไม่ได้ กำหนดให้ต้องเข้ารับการทดสอบหรือขึ้นทะเบียนจาก หน่วยงานใดเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ปรึกษา ทางการเงินและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่จะเป็น ผู้ประเมินราคากิจการและทรัพย์สินทางปัญญาตาม แนวนโยบายนั้น ต้องมีความรู้ความชำนาญในการ ประเมินราคา ดังนั้น สถาบันการเงินจึงควรพิจารณา ความรู้และประสบการณ์ของผู้ที่จะมาเป็นผู้ประเมิน ราคาด้วย</p>
4	<p>ผู้ประเมินราคาสามารถประเมินราคา กิจการที่ตนเองเป็นผู้บังคับหลักประกัน หรือกิจการที่ตนเองเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ ได้หรือไม่</p>	<p>แม้ว่าใน พ.ร.บ. หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 จะกำหนดให้ผู้บังคับหลักประกันสามารถประเมิน ราคาหลักประกันได้ แต่ก็ได้กำหนดว่า ผู้บังคับ หลักประกันจะต้องมีความเป็นกลางและเป็นอิสระ ด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ แนวนโยบาย ธปท. ได้ กำหนดให้ผู้ประเมินราคาต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้ง ทางตรงและทางอ้อมกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้ และ หลักประกัน ดังนั้น ผู้ประเมินราคากิจการและ ผู้บังคับหลักประกันจึงไม่ควรเป็นบุคคลคนเดียวกัน เว้นแต่เป็นการประเมินราคาในฐานะผู้บังคับ หลักประกัน รวมถึง ไม่ควรประเมินราคากิจการที่ ตนเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ด้วย</p>
5	<p>ในกรณีที่สถาบันการเงินนำรายงานการ ประเมินราคาของสถาบันการเงินอื่น มาใช้ประกอบการพิจารณาใน กระบวนการให้สินเชื่อ กรณีดังกล่าว ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตาม แนวทางการประเมินโดยผู้ประเมิน ภายนอกหรือภายใน</p>	<p>ในการนำรายงานการประเมินของสถาบันการเงิน อื่นมาใช้ ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามนโยบาย ภายในของสถาบันการเงินซึ่งเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ ธปท. ที่เกี่ยวข้อง (ข้อ 4.2.3 – 4.2.7) โดยรวมถึงการพิจารณารับรองผลการประเมิน ราคาโดยคณะกรรมการรับรองราคาด้วย กล่าวคือ <u>กรณีที่หลักประกันไม่เข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมิน ราคาภายนอก สถาบันการเงินสามารถปรับเพิ่ม ราคาประเมินได้เอง</u> โดยจะต้องแสดงเหตุผล เป็นลายลักษณ์อักษรไว้ด้วย และ<u>กรณีที่ หลักประกันเข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมินราคา ภายนอก สถาบันการเงินไม่สามารถปรับเพิ่มราคา ประเมินได้เอง</u> โดยให้ว่าจ้างผู้ประเมินภายนอก</p>

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
		มาประเมินราคาใหม่ แล้วให้เลือกใช้ราคาใดที่อยู่ในช่วงของราคาประเมินทั้งสอง
<b>2. หลักเกณฑ์การเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน</b>		
<b>การใช้ผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุด</b>		
6	สถาบันการเงินที่เคยได้รับความเห็นชอบให้สามารถเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในของสถาบันการเงินได้เองตามวิธีเดิม (มีผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite Rating) ในระดับ 1 หรือ 2 และผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) อยู่ในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง และได้รับความเห็นชอบระบบงานประเมินฯ) จะต้องยื่นขอความเห็นชอบระบบงานประเมินฯ จาก ธปท. ตามแนวทางใหม่เมื่อแนวนโยบายประเมินฯ ใหม่มีผลบังคับใช้หรือไม่	สถาบันการเงินไม่ต้องขอความเห็นชอบใหม่ หากนโยบายการพิจารณาให้ผู้ประเมินภายนอกหรือภายในไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจาก ธปท. ปรับปรุงเฉพาะปัจจัยที่ใช้ในการอ้างอิงเพื่อกำหนดแนวทางการให้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน จากเดิมที่ใช้ผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite Rating) และผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) เป็นผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุด
7	ผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดที่ใช้ในการพิจารณาเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในนั้น สถาบันการเงินควรพิจารณาจากผลการจัดระดับวันใด	ให้สถาบันการเงินพิจารณาจากผลการจัดระดับครั้งล่าสุดจากรายงานการตรวจสอบสถาบันการเงินของ ธปท. <u>ตัวอย่าง</u> 1 ก.ย. 62 จากรายงานการตรวจสอบ สถาบันการเงินได้รับผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดระดับค่อนข้างสูง ต่อมา 3 ก.ค. 63 จากรายงานการตรวจสอบ สถาบันการเงินได้รับการปรับระดับ มาอยู่ที่ระดับปานกลาง ทำให้เข้าลักษณะที่จะเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.2) ได้ ดังนั้น ในกรณีนี้ สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกให้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในระหว่างปี 63 ได้ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 ม.ค. – 2 ก.ค. 63 : ถือปฏิบัติตามข้อ 4.2.3 (2.3) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า</li> <li>● 3 ก.ค. 63 – จนได้รับผลการจัดระดับใหม่: ถือปฏิบัติตามข้อ 4.2.3 (2.2) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า</li> </ul>

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
		<p>ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ได้ประเมินไว้ระหว่าง 1 ม.ค. – 2 ก.ค. 63 ยังคงสามารถนำมาหักจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้ จนกว่าจะครบกำหนดตามความถี่ที่กำหนดตามแนวนโยบายฯ</p>
8	<p>หากสถาบันการเงินได้รับผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุด ในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง แต่ไม่ประสงค์ที่จะพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1) หรือไม่ได้รับความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาจาก ธปท. สถาบันการเงินสามารถใช้เกณฑ์การพิจารณาเลือกผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.2) ได้หรือไม่</p>	<p>สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.2) ได้ เนื่องจากเป็นแนวทางที่เข้มงวดกว่าการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.1)</p>
9	<p>หากสถาบันการเงินได้รับผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุด ที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้สถาบันการเงินต้องเปลี่ยนแนวทางการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในหลักประกันเดิมที่เคยประเมินไว้ซึ่งอ้างอิงจากผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดเดิม จะต้องทำการประเมินใหม่หรือไม่</p>	<p>สถาบันการเงินสามารถนำมูลค่าหลักประกันที่เคยประเมินไว้เดิม ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ ธปท. ณ ขณะนั้นและยังไม่ถึงกำหนดที่จะต้องมีการประเมินหลักประกันขึ้นดังกล่าวใหม่ตามที่ ธปท. กำหนด เช่นกรณีหลักประกันของลูกหนี้ NPL ให้มีความถี่ในการประเมินราคาทุก 3 ปี มาใช้เป็นราคาประเมินของหลักประกันต่อไปได้ โดยไม่ต้องพิจารณาประเมินราคาใหม่</p>
10	<p>กรณีทีสินเชื่อธุรกิจแต่ละประเภท (ขนาดใหญ่ หรือ ขนาดกลาง หรือขนาดย่อม) มีสัดส่วนยอดคงค้างเท่ากัน แต่ระดับความเสี่ยงสุทธิมีความแตกต่างกัน (ปานกลาง/สูง) สถาบันการเงินควรดำเนินการอย่างไร</p>	<p>ให้สถาบันการเงินเลือกใช้ผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีระดับความเสี่ยงสุทธิสูงสุดตามที่ปรากฏในรายงานการตรวจสอบสถาบันการเงินปีล่าสุดที่ได้รับจาก ธปท.</p>
11	<p>ขอให้มีการขยายความให้มีความชัดเจนขึ้น จากที่ระบุตามที่ปรากฏตามรายงานการตรวจสอบปีล่าสุด “แต่ย้อนหลังได้ไม่เกิน 3 ปี”</p>	<p>ธปท. กำหนดเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อรองรับกรณีสถาบันการเงินขนาดเล็กที่ ธปท. ไม่ได้มีการตรวจสอบแบบ full scope ทุกปี จึงอาจไม่มีผลการตรวจสอบ SA rating รายปี อย่างไรก็ตาม ธปท. จะมีการทำรายงานวิเคราะห์การดำเนินงาน</p>

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
		<p>ของสถาบันการเงินขนาดเล็กทุก 6 เดือน และมีการเข้าตรวจสอบแบบ ongoing supervision ตามความเหมาะสม โดยหาก ธพท. ไม่ได้มีการแจ้งผลการเปลี่ยนแปลง SA rating ใหม่ในช่วงระยะเวลา 3 ปี อนุโลมให้สถาบันการเงินสามารถใช้ผลการตรวจสอบครั้งล่าสุดที่เกิน 3 ปี ได้</p> <p>นอกจากนี้ กรณีสถาบันการเงินขนาดเล็กที่ไม่มีผลการตรวจสอบ SA rating ให้สถาบันการเงินพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.3)</p>
<b>ปัจจัยมูลค่าหลักประกัน</b>		
12	<p>ในการพิจารณามูลค่าหลักประกันเพื่อพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน ให้ใช้จากมูลค่าใด เช่น เดิมสถาบันการเงินประเมินมูลค่าหลักประกันได้ 9 ล้านบาท ต่อมาเมื่อครบกำหนดได้ทำการประเมินใหม่ด้วยผู้ประเมินราคาภายในได้ 11 ล้านบาท จะต้องทำการประเมินใหม่ด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือไม่</p>	<p>ให้พิจารณาจากราคาประเมินหลักประกันที่สถาบันการเงินได้เคยประเมินไว้เดิมตามแนวนโยบาย ธพท. ครั้งล่าสุดและแนวโน้มของราคาหลักประกันขึ้นดังกล่าวในปัจจุบันเป็นสำคัญ ทั้งนี้ กรณีหลักประกันที่สถาบันการเงินไม่เคยประเมินตามหลักเกณฑ์ที่ ธพท. กำหนด เช่น รับมาเป็นหลักประกันครั้งแรก หรือจะทำการประเมินราคาครั้งแรก ให้สถาบันการเงินพิจารณาจากแนวโน้มของมูลค่าหลักประกัน ซึ่งอาจพิจารณาเทียบเคียงกับราคาที่สามารถประเมินได้ในภายหลัง</p> <p><u>ตัวอย่าง</u></p> <p>หากสถาบันการเงิน ก. รับหลักประกันที่ดินแปลง ข. เป็นครั้งแรก และคาดว่าราคาหลักประกันดังกล่าวจะอยู่ระหว่าง 9 – 11 ล้านบาท สถาบันการเงินควรใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกในการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว</p>
<b>ประเด็นอื่น</b>		
13	<p>กรณีที่สถาบันการเงินเข้าเกณฑ์ที่สามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในได้ สถาบันการเงินสามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในในการประเมินราคากิจการได้หรือไม่ และที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ภายในของสถาบันการเงินจะสามารถทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคากิจการที่สถาบันการเงินจะรับเป็นหลักประกันได้หรือไม่</p>	<p>ในกรณีที่สถาบันการเงินเข้าเกณฑ์ที่สามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในได้ สถาบันการเงินสามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในในการประเมินราคากิจการได้ เช่นเดียวกับหลักประกันประเภทอื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินภายในของสถาบันการเงินที่มีความรู้ความชำนาญถือเป็นผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงิน</p>



	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
<b>3. การทบทวนราคาหลักประกัน</b>		
ความถี่ในการทบทวนราคาหลักประกัน		
14	ในการคำนวณวันเริ่มต้นเพื่อใช้คำนวณหาวันที่ต้องประเมินราคาหลักประกันใหม่ตามความถี่ที่ ธปท. กำหนด จะใช้วันใด	ให้สถาบันการเงินถือวันที่ผู้ประเมินราคาลงนามในเอกสารประเมินราคาหลักประกันเป็นวันเริ่มต้นคำนวณ
15	ในทางปฏิบัติสถาบันการเงินอาจมีการทยอยทบทวนราคาของหลักประกันที่ใกล้จะถึงกำหนดทบทวน 1-2 เดือนล่วงหน้าก่อนครบกำหนด หากสถาบันการเงินได้ทบทวนราคาหลักประกันเสร็จสิ้นแล้ว ต่อมา สถาบันการเงินได้รับการเปลี่ยนแปลงผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุด ซึ่งมีผลต่อแนวทางการพิจารณาเลือกให้ผู้ประเมินภายในหรือภายนอกตามข้อ 4.2.3 (2.1 – 2.3) สำหรับการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว สถาบันการเงินต้องส่งประเมินราคาใหม่หรือไม่	ให้สถาบันการเงินสามารถใช้ผลการประเมินราคาประเมินด้วยแนวทางเดิมต่อไปได้ โดยให้ใช้ผลการจัดระดับฯใหม่ สำหรับการประเมินราคาของรอบการทบทวนราคาหลักประกันในครั้งถัดไป แต่หากสถาบันการเงิน ต้องการปรับแนวทางการดำเนินการให้สอดคล้องกับผลการจัดระดับใหม่ก็สามารถทำได้ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวต้องไม่เป็นการกระทำเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกตามนโยบายของสถาบันการเงินที่ได้กำหนดไว้
การนำวิธีการอื่นมาใช้ในการทบทวนราคาหลักประกัน		
16	ในกรณีที่สถาบันการเงินใช้วิธีการอื่น เช่น เทคโนโลยีที่ช่วยสนับสนุนงานด้านการสำรวจ (เช่น street view) ระบบฐานข้อมูลราคาหลักประกันที่เป็นปัจจุบัน หรือแบบจำลองทางสถิติที่สะท้อนปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าหลักประกัน เป็นต้น ในการทบทวนราคาหลักประกัน สถาบันการเงิน สามารถอ้างอิงข้อมูลประกอบจากรายงานฉบับเต็มได้หรือไม่ โดยขอยกเว้นการออกสำรวจหลักประกันและจัดทำรายงานแบบ Full report	เนื่องจากหลักประกันที่ ธปท. อนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถนำวิธีการอื่นมาใช้ในการทบทวนราคาได้นั้น เป็นหลักประกันของสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่อการผิดนัดชำระหนี้ต่ำ (จัดชั้น performing) ดังนั้น ธปท. จึงผ่อนผันให้สถาบันการเงินสามารถใช้วิธีการอื่นที่ทดแทนการออกสำรวจหลักประกันได้ เพื่อลดภาระต้นทุนในการออกสำรวจ และให้สถาบันการเงินสามารถกำหนดรูปแบบและแนวทางการจัดทำรายงานได้เองตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินควรมีการทดสอบความแม่นยำและน่าเชื่อถือของราคาประเมิน (validation) และการติดตามประสิทธิภาพ (back testing) ของวิธีการอื่นที่นำมาใช้ทดแทนอย่างสม่ำเสมอ (ตามข้อกำหนดในเอกสารแนบ 3)
17	ในกรณีที่สถาบันการเงินใช้วิธีการอื่น เช่น เทคโนโลยีที่ช่วยสนับสนุนงานด้าน	กรณีหลักประกันสำหรับสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของ

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
	<p>การสำรวจ (เช่น street view) ระบบฐานข้อมูลราคาหลักประกันที่เป็นปัจจุบัน หรือแบบจำลองทางสถิติที่สะท้อนปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าหลักประกันเป็นต้น</p> <p>สถาบันการเงิน ยังมีความจำเป็นต้องมีคณะกรรมการรับรองหรืออนุมัติราคาหรือไม่</p>	<p>ความเสี่ยงด้านเครดิต (performing) ที่มีแหล่งข้อมูลอ้างอิงราคาที่น่าเชื่อถือ ธปท. อนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถพิจารณากำหนดจำนวนคณะกรรมการได้เองตามความเหมาะสม โดยหากสถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นว่าระบบงานประเมินที่สถาบันการเงินใช้มีความแม่นยำสูง สถาบันการเงินอาจพิจารณาใช้ข้อมูลที่ได้จากวิธีการอื่นเพื่อทดแทนการใช้คณะกรรมการรับรองราคาได้ ทั้งนี้ ให้ขึ้นอยู่กับนโยบายในการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงินหรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย โดยสถาบันการเงินต้องมีกระบวนการทดสอบความแม่นยำและน่าเชื่อถือของราคาประเมิน (validation) และการติดตามประสิทธิภาพ (back testing) ของวิธีการอื่นที่นำมาใช้ทดแทนตามแนวทางที่กำหนด</p>
<b>4. แนวทางการพิจารณาของ ธปท. เกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดินของสถาบันการเงิน</b>		
18	<p>สถาบันการเงินที่ประสงค์จะเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1) จะต้องมีหนังสือขอความเห็นชอบจาก ธปท. ทุกครั้งที่มีการแจ้งผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุด หรือไม่</p>	<p>ให้สถาบันการเงินที่ได้รับผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง มีหนังสือขอความเห็นชอบมายัง ธปท. ซึ่งเมื่อได้รับความเห็นชอบจาก ธปท. แล้ว ในปีถัดไป สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน ในลักษณะเดิมต่อไปได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือขอความเห็นมายัง ธปท. <u>เว้นแต่</u> ได้รับผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุด ที่ด้อยลงจนไม่เข้าลักษณะตามข้อ 4.2.3 (2.1) ทั้งนี้ หากภายหลังสถาบันการเงินได้รับผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง ให้สถาบันการเงินมีหนังสือขอความเห็นชอบระบบงานจาก ธปท. อีกครั้ง หากประสงค์จะเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1)</p>

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
19	ในช่วงที่สถาบันการเงินอยู่ระหว่างขอความเห็นชอบจาก ธปท. เพื่อพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1) ให้สถาบันการเงินพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาในลักษณะใด	ในช่วงที่สถาบันการเงินอยู่ระหว่างขอความเห็นชอบระบบงานจาก ธปท. สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.2) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า หากสถาบันการเงินยังคงได้รับผลการจัดระดับความเสี่ยงสุทธิของธุรกรรมสินเชื่อธุรกิจประเภทที่มีสัดส่วนยอดคงค้างสูงสุดในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลางในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
20	หากสถาบันการเงินไม่ประสงค์ที่จะขอความเห็นชอบระบบงาน สถาบันการเงินยังคงต้องมีการจัดทำระบบงานตามเอกสารแนบ 2 เรื่อง แนวทางการพิจารณาของ ธปท. เกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินหรือไม่	ระบบงานการประเมินราคาถือเป็นระบบงานที่ ธปท. สนับสนุนให้สถาบันการเงินพึงมีเพื่อใช้ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีประสิทธิภาพ และถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ ธปท. ใช้ในการตรวจสอบการประเมินราคาของสถาบันการเงิน
21	หลักการในการนำความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของหลักประกันมาใช้ในการพิจารณาประเมินราคาหลักประกันควรเป็นเช่นใด	สถาบันการเงินควรพิจารณาถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของหลักประกันและ NPA เช่น ประเภทผู้ออกหรือเจ้าของ ตลาดที่ซื้อขาย ผู้ค้ำประกัน และนำมาใช้เป็นปัจจัยในการพิจารณาประเมินและรับรองราคา โดยเฉพาะในภาวะวิกฤติว่า ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวดังกล่าวจะส่งผลให้ราคาประเมินของหลักประกันเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ตลอดจนมีแนวทางการควบคุม ดูแล และจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงในด้านดังกล่าวที่เหมาะสม
22	List รายชื่อที่เป็นปัจจุบัน และขอบเขตการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาควรมีลักษณะอย่างไร	สถาบันการเงินควรมีการจัดทำข้อมูลรายชื่อผู้ประเมินราคาภายนอกที่สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ รวมถึง ติดตามการเปลี่ยนแปลง และปรับปรุงข้อมูลรายชื่อผู้ประเมินราคาให้มีความเป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านการประเมินราคาหรือผู้ปฏิบัติใช้เป็นแนวทางในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาที่เหมาะสม
23	แนวทางของ ธปท. ในการพิจารณาบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงรวมถึงธรรมาภิบาลของสถาบันการเงินเป็นอย่างไร	คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินควรมีส่วนร่วมในการกำหนดกลยุทธ์และกรอบนโยบายด้านการประเมินราคาหลักประกันของสถาบันการเงิน โดยอาจมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้กับคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมาย

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
		<p>ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถประเมินฐานะและความเพียงพอของระดับเงินกันสำรอง ตลอดจนบริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น</p>
<b>5. การเปิดเผยข้อมูล</b>		
24	<p>สถาบันการเงินควรเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างไร</p>	<p>ในการเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ ให้สถาบันการเงินอ้างอิงแนวทางการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ สถาบันการเงินต้องมีการเปิดเผยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ดังกล่าว จำแนกตามลักษณะการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกและภายในด้วย</p>
<b>6. การจัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอกและผลการประเมินราคา</b>		
25	<p>ในการประเมินราคาหลักประกันที่เป็นกิจการ สถาบันการเงินต้องจัดให้มีคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอกและผลการประเมินราคากิจการด้วยหรือไม่</p>	<p>ในการประเมินราคากิจการ สถาบันการเงินต้องปฏิบัติตามแนวนโยบาย ธปท. กล่าวคือ สถาบันการเงินต้องจัดให้มีคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน เว้นแต่ ธปท. จะพิจารณาอนุญาตเป็นอย่างอื่น เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอกรวมถึง ผลการประเมินราคากิจการทั้งที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน</p>
26	<p>ธปท. กำหนดให้สถาบันการเงินต้องจัดให้มีคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาและผลการประเมินราคาอย่างน้อย 3 คน เว้นแต่ ธปท. จะพิจารณาอนุญาตเป็นอย่างอื่น โดย ธปท. กำหนดให้สถาบันการเงินสามารถกำหนดจำนวนคณะกรรมการได้เองหากเป็นหลักประกันของสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่จัดชั้น performing ที่มีแหล่งข้อมูลอ้างอิงราคาที่น่าเชื่อถือ กรณีที่สถานการณ์จัดชั้นของลูกหนี้ด้อยลง สถาบันการเงินต้องนำหลักประกันของลูกหนี้ดังกล่าวซึ่งเคยได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการ</p>	<p>ให้สถาบันการเงินสามารถใช้ผลการประเมินราคาที่ได้รับการรับรองราคาด้วยจำนวนคณะกรรมการตามนโยบายที่สถาบันการเงินกำหนดสำหรับกรณีดังกล่าวต่อไปได้จนกว่าจะถึงรอบการทบทวนราคาหลักประกันในครั้งถัดไป ทั้งนี้ หากลูกหนี้ยังคงมีสถานะด้อยกว่า performing สถาบันการเงินควรกำหนดให้มีคณะกรรมการรับรองราคาหลักประกันดังกล่าว ตามแนวทางที่กำหนดไว้ในนโยบายของสถาบันการเงิน สำหรับหลักประกันที่ไม่เข้าข่ายสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่จัดชั้น performing ที่มีแหล่งข้อมูลอ้างอิงราคาที่น่าเชื่อถือ</p>

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
	จำนวนน้อยกว่า 3 คนไปให้คณะกรรมการจำนวน 3 คนอนุมัติใหม่หรือไม่?	อย่างไรก็ดี สถาบันการเงินอาจพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการที่เข้มงวดกว่าที่ ระบุ. เสนอได้ ตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของสถาบันการเงินเอง
27	หลักประกันบางประเภทที่มีราคากลางหรือราคาซื้อขายในตลาดล่วงหน้า เช่น หุ่นสามัญ ตราสารทางการเงิน สินค้าเกษตร เป็นต้น ต้องมีคณะกรรมการรับรองราคาหรือไม่	สำหรับหลักประกันทางการเงิน หรือสินค้าเกษตรที่มีแหล่งข้อมูลราคาซื้อ-ขายที่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงได้นั้น ให้สถาบันการเงินสามารถพิจารณากำหนดความจำเป็นของคณะกรรมการรับรองราคาได้เองตามความเหมาะสม โดยให้เป็นไปตามนโยบายในการประเมินราคาที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากคณะกรรมการสถาบันการเงินหรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย
28	สำหรับหลักประกันของสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่จัดชั้น performing ที่มีแหล่งข้อมูลอ้างอิงราคาที่น่าเชื่อถือ สถาบันการเงินสามารถกำหนดคณะกรรมการจำนวน 1 คนได้หรือไม่	ให้สถาบันการเงินสามารถพิจารณากำหนดจำนวนคณะกรรมการรับรองราคาได้เองตามความเหมาะสม โดยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม
<b>7. ประเด็นอื่น ๆ</b>		
29	แนวทางการควบคุมภายในของสินค้าคงคลังนั้น จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงินหรือไม่	ให้คณะกรรมการของสถาบันการเงินสามารถมอบหมายให้คณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายดำเนินการแทนได้ เช่นเดียวกับกรณีการให้ความเห็นชอบนโยบายในการประเมินราคาสินทรัพย์