แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

---

1. เหตุผลในการออกแนวนโยบาย

การให้สินเชื่อโดยมีสินทรัพย์เป็นหลักประกันเป็นธุรกรรมหลักของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ หลักประกันดังกล่าวจะเป็นแหล่งที่มาของกระแสเงินสดที่จะชำระหนี้ที่สำคัญ รองจากแหล่งรายได้ของลูกหนี้ (Second source of payment) ดังนั้น มูลค่าหลักประกันที่ใช้ในการคำนวณการกันเงินสำรองจะต้องสะท้อนกระแสเงินสดที่แท้จริงซึ่งคาดว่าจะได้รับคืนในปัจจุบัน

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดแนวทางการประเมินราคาหลักประกันเพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะนำมูลค่าหลักประกันดังกล่าวมาหักออกจากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ในการคำนวณการกันเงินสำรองของสินทรัพย์นั้นตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ รวมทั้งเพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้ความสำคัญกับกระบวนการประเมินราคาหลักประกันต่าง ๆ โดยมุ่งหวังให้มูลค่าหลักประกันที่ใช้ในการคำนวณการกันเงินสำรองสะท้อนกระแสเงินสดรับที่แท้จริง ทั้งนี้ หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ประสงค์จะนำมูลค่าหลักประกันมาหักออกจากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ในการคำนวณการกันเงินสำรอง ก็สามารถกระทำได้ โดยอาจใช้แนวนโยบายฉบับนี้เป็นแนวทางประกอบการประเมินราคาหลักประกันเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้สินเชื่อได้

นอกจากนั้น เพื่อให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจสะท้อนตามภาวะตลาดที่เป็นปัจจุบัน จึงควรมีแนวนโยบายปฏิบัติในเรื่องนี้ให้สอดคล้องเช่นเดียวกับการประเมินราคาหลักประกัน

ทั้งนี้ แนวนโยบายฉบับนี้ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อรองรับการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งได้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2559 ที่ผ่านมา เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดย่อม ซึ่งกำหนดให้ลูกหนี้สามารถนำทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจมาใช้เป็นประกันการชำระหนี้โดยผู้ให้หลักประกันไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแก่ผู้รับหลักประกัน เช่น กิจการ และสิทธิเรียกร้องที่ไม่มีตราสาร ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยได้อนุญาตให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถนำหลักประกันดังกล่าวมาหักออกจากราคาตามบัญชีของลูกหนี้ก่อนการกันเงินสำรอง

ในการออกแนวนโยบายฉบับนี้เพื่อปรับปรุงสาระสำคัญของหลักเกณฑ์ ได้แก่ การปรับปรุงนิยามของผู้ประเมินราคาภายนอกให้ครอบคลุมถึงกรณีที่เป็นหลักประกันที่อยู่ในต่างประเทศ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติและสอดคล้องกับธุรกรรมของสถาบันการเงินเฉพาะกิจในปัจจุบัน รวมถึงการขยายให้ผู้ประเมินราคาภายนอกสามารถทำสัญญารับงานกับผู้กู้โดยตรงได้ เพื่อลดค่าใช้จ่ายอันเป็นภาระของผู้กู้ในกรณีที่ต้องการใช้ผลการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อื่นต่อไป

สกสว40-คส22203-2562090 2

คส 222	วันที่ 2 ก.ย. 2562

2. แนวนโยบายที่ยกเลิก

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559

3. ขอบเขตการบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

4. เนื้อหา

4.1 คำจำกัดความ

ในแนวนโยบายฉบับนี้

“สถาบันการเงินเฉพาะกิจ” หมายความว่า สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

“การประเมินราคา” หมายความว่า การแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรือมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสมเพื่อประมาณการราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและได้พิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์และสภาวะตลาดแล้ว ทั้งนี้ การประเมินราคาจะต้องจัดทำเป็นรายงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอาจกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเฉพาะกิจเอง ตามที่กำหนดในแนวนโยบายฉบับนี้

“มูลค่าตลาด” หมายความว่า มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งเป็นการประมาณราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินราคาภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในสินทรัพย์ได้ มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ หรือค่าธรรมเนียม หรือภาษีใด ๆ

"ผู้ประเมินราคาภายนอก" หมายความว่า

(1) บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ และ/หรือ หน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดสินทรัพย์ ณ เวลานั้น โดยเป็นผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจนั้น และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่เป็นผู้ที่เคยถูกธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศยกเลิกรายชื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบให้เป็นผู้ชำนาญการประเมินราคาทรัพย์สินของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาหลักประกัน**สำหรับหลักประกันที่อยู่ในต่างประเทศและ**หลักประกันประเภทเรือเดินทะเล[1] ให้หมายความรวมถึงนิติบุคคลในต่างประเทศที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม **ตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมินนั้น** และวิธีปฏิบัติอันเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

(2) ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย โดยการขอความเห็นชอบผู้ประเมินราคา ธนาคารแห่งประเทศไทยจะพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอและเอกสารถูกต้องครบถ้วน

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

4.2 หลักเกณฑ์

4.2.1 วัตถุประสงค์

หลักเกณฑ์การประเมินราคานี้ใช้สำหรับ

(1) การประเมินราคาหลักประกันสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภทตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อนำมูลค่าของหลักประกันมาใช้ในการคำนวณการกันเงินสำรองสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภท

(2) การคำนวณส่วนสูญเสียที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้การคำนวณราคาตามบัญชีใหม่ของลูกหนี้ โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของหลักประกัน

[1] เรือเดินทะเล หมายความว่า เรือเดินทะเลตามกฎหมายว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำไทย

(3) การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

4.2.2 การกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติ

(1) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อ และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์การทบทวนมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) นโยบายในการประเมินราคาสินทรัพย์ตามข้อ (1) ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

(3) ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้บริการของผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้บริหารของสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบและใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการใช้ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(4) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจสื่อสารหรือเผยแพร่นโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ให้พนักงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

(5) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจเปิดเผยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยให้จำแนกว่าเป็นราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ทั้งนี้ ให้อ้างอิงแนวทางตามข้อกำหนดของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

4.2.3 เกณฑ์การเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน

ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจกำหนดหลักเกณฑ์การเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร (รายละเอียดแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินเฉพาะกิจตามเอกสารแนบ 1) และหากสถาบันการเงินเฉพาะกิจเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจยื่นขอความเห็นชอบต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากธนาคารแห่งประเทศไทยไม่มีหนังสือแจ้งทักท้วง หรือขอข้อมูลเพิ่มเติมภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับคำขอและเอกสารถูกต้องครบถ้วน ให้ถือว่าธนาคารแห่งประเทศไทยให้ความเห็นชอบต่อหลักเกณฑ์นั้นแล้ว

4.2.4 มาตรฐานการประเมินราคา

ในการประเมินราคาที่กระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเฉพาะกิจนั้น ผู้ประเมินราคาจะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

(1) ถือปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพว่าด้วยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวงการวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน **ทั้งนี้ ให้ผู้ประเมินราคาหลักประกันสำหรับหลักประกันที่อยู่ในต่างประเทศ ถือปฏิบัติตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมินของประเทศนั้น และตามวิธีปฏิบัติอันเป็นที่ยอมรับในระดับสากล**

(2) รายงานการประเมินราคาต้องมีข้อมูลและการวิเคราะห์ที่ชัดเจนและเพียงพอต่อการตัดสินใจกำหนดราคา ทั้งนี้ รายงานการประเมินราคาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเฉพาะกิจตามแต่กรณี

อนึ่ง หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีมาตรฐานการประเมินราคาแตกต่างจากที่กล่าวข้างต้น ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจขอความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี โดยธนาคารแห่งประเทศไทยจะพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอและเอกสารถูกต้องครบถ้วน

4.2.5 แนวทางการประเมินราคา

(1) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจประเมินราคาหลักประกันทุกประเภทสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ โดยสม่ำเสมอและให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาสำหรับหลักประกันแต่ละประเภทตามตารางสรุปวิธีการประเมินราคาและความถี่ในการประเมินราคาตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 2

ทั้งนี้ สำหรับสินทรัพย์จัดชั้นปกติและสินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจประเมินราคาเมื่อพิจารณารับเป็นหลักประกันในการให้สินเชื่อหรือก่อภาระผูกพันต่าง ๆ และให้พิจารณาความถี่ในการประเมินมูลค่าหลักประกันตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงินเฉพาะกิจเอง

(2) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นประจำทุกปี

(3) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจพิจารณาการด้อยค่าหรือมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด เมื่อมีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าหลักประกันนั้นมีมูลค่าลดลงหรือมีการเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน

4.2.6 ความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคา

(1) ในการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน และการเรียกชำระหนี้ รวมทั้งจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับลูกหนี้ หลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด

(2) ในการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลูกหนี้ หลักประกัน และ

อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด

(3) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจจัดให้มีคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอก รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินราคา ทั้งที่กระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ทั้งนี้ กรรมการทุกคนจะต้องให้ความเห็นของตนเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบการพิจารณาและอนุมัติดังกล่าวด้วย

(4) หากคณะกรรมการตามข้อ (3) ไม่เห็นด้วยกับผลการประเมินราคา ให้คณะกรรมการถือปฏิบัติ ดังนี้

ก. ในกรณีที่หลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการไม่สามารถปรับเพิ่มราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาภายนอกได้เอง แต่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาภายนอกรายใหม่ แล้วเลือกใช้ราคาใดที่อยู่ในช่วงราคาของผู้ประเมินราคาภายนอกทั้งสองรายได้ โดยให้คณะกรรมการแสดงเหตุผลเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบไว้

ข. ในกรณีที่หลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ คณะกรรมการสามารถปรับเพิ่มหรือลดราคาประเมินเองได้ โดยให้คณะกรรมการแสดงเหตุผลเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบไว้

4.2.7 การตรวจสอบของธนาคารแห่งประเทศไทย

ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจสั่งการให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ พิจารณาทบทวนนโยบายหรือวิธีปฏิบัติตามข้อ 4.2.2 (1) ที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจกำหนด หากเห็นว่านโยบายหรือวิธีปฏิบัติดังกล่าวไม่เหมาะสม รวมทั้งอาจพิจารณาสั่งการให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจปรับลดมูลค่าตลาดลงตามความเหมาะสม หรือสั่งการให้มีการประเมินราคาใหม่ได้ ในกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าการประเมินราคาของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ มิได้ปฏิบัติตามแนวนโยบายฉบับนี้ หรือมิได้วิเคราะห์หรือขาดข้อมูล หรือขาดเอกสารหลักฐานสนับสนุนอย่างเพียงพอ

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 2 กันยายน 2562

(นายวิรไท สันติประภพ)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
โทรศัพท์ 0 2283 6953, 0 2356 7451

เอกสารแนบ 1

แนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ในการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อ และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างน้อยดังนี้

1. การจัดทำนโยบาย ระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการประเมินราคา

สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรกำหนดสมมติฐานในการประเมินราคาที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระ โดยจัดทำไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ให้จัดเก็บนโยบาย ระเบียบ และวิธีปฏิบัติที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจัดทำตามข้อ 4.2.2 (1) ไว้ที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจ **โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถจัดทำและจัดเก็บในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์** เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งควรมีการทบทวนนโยบายและวิธีปฏิบัติดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรกำหนดขอบเขตและคุณสมบัติในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาที่ชัดเจน ทั้งกรณีผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน โดยพิจารณาข้อมูล เช่น

- ขอบเขตในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน

- มาตรฐานและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงแนวทางในการคัดเลือกผู้ประเมินราคา

- รายชื่อผู้ประเมินราคาที่มีความเป็นปัจจุบันที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถเลือกใช้ในการประเมินราคา โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และต้องได้รับการรับรองตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพว่าด้วยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ยกเว้นกรณีที่เป็นหลักประกัน**ที่อยู่ในต่างประเทศและหลักประกัน**ประเภทเรือเดินทะเล ที่ผู้ประเมินราคาต้องปฏิบัติ**ตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ และ/หรือ หน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมินของประเทศนั้น และ**ตามวิธีปฏิบัติอันเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

3. กระบวนการและระบบการประเมินราคา

3.1 สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรมีกระบวนการและระบบการประเมินราคาที่ระบุถึงความถี่และวิธีการในการประเมินราคา จำแนกตามประเภทของลักษณะของสินเชื่อ**และสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือการให้สินเชื่อ และตามประเภทอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด**

3.2 สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรมีระบบการควบคุมภายใน การติดตาม และการรายงานที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระ โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น

(1) ความเป็นอิสระของกระบวนการประเมินราคา

สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรมีโครงสร้างองค์กรที่มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบการพิจารณาสินเชื่อ และหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านประเมิน

ราคาและอนุมัติรับ**ราคาประเมินดังกล่าว** ไม่ควรอยู่ภายใต้สายงานบังคับบัญชาเดียวกันและมีความเป็นอิสระจากกัน

สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่มีอำนาจในการอนุมัติการให้สินเชื่อแยกออกจากผู้ที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาหลักประกันหรือมีอำนาจในการอนุมัติรับหลักประกัน

(2) <u>บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงธรรมาภิบาลของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ</u>

คณะกรรมการสถาบันการเงินเฉพาะกิจ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินเฉพาะกิจควรมีบทบาทและความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ รวมถึงรับทราบข้อมูลที่อาจจะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงนโยบายของสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้อย่างทันท่วงที

(3) <u>การควบคุมและประเมินความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัว (Concentration Risk)</u>

สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัวของหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อหรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ซึ่งอาจส่งผลต่อการปรับลดของมูลค่าหลักประกันหรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจในอนาคต เช่น การรับหลักประกันที่เป็นสินทรัพย์ประเภทเดียวกันจากผู้ออก (Issuer) หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ (Provider) รายเดียวกัน เป็นต้น

(4) <u>การสอบทานความถูกต้องของการประเมินราคาภายใน</u>

สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรมีกระบวนการสอบทานความถูกต้องของวิธีการประเมินราคา เพื่อให้มั่นใจได้ว่าราคาที่ทำการประเมินโดยผู้ประเมินราคาไม่มีความแตกต่างจากมูลค่าตลาดอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรมีการประเมินผลกระทบจากปัจจัยด้านสภาวะตลาดที่อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด เช่น การปรับลดของราคาอสังหาริมทรัพย์หรือราคาหลักทรัพย์ เป็นต้น

เอกสารแนบ 2

ตารางสรุปวิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน และความถี่ในการประเมินราคา

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
1. เงินสด ธนบัตร**และบัตรธนาคาร**ที่ระลึกเนื่องในโอกาสต่าง ๆ หรือ สิทธิในบัญชีเงินฝากที่สถาบันการเงิน หรือสถาบันการเงินเฉพาะกิจ รวมทั้งธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย หรือ ตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน บัตรเงินฝากที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจ **รวมทั้งธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยนั้น** ออกเพื่อกู้ยืมเงินจากประชาชน	ไม่ต้องประเมินราคา	-
2. การอาวัล การรับรอง หนังสือค้ำประกัน หรือการค้ำประกัน	ไม่ต้องประเมินราคา	-
3. พันธบัตรและหลักทรัพย์รัฐบาล • พันธบัตรรัฐบาลไทย ตั๋วเงินคลัง พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน พันธบัตรรัฐวิสาหกิจที่รัฐบาลไทยค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ย • หลักทรัพย์รัฐบาลต่างประเทศที่มีน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เท่ากับ 0	ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย	ทุกสิ้นงวดบัญชี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
4. หลักประกันที่ใกล้เคียงเงินสด • หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดทั้งหลักทรัพย์ประเภททุนและหลักทรัพย์ประเภทหนี้ เช่น หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้นกู้ ตราสารหนี้ พันธบัตร ที่มีการซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ในประเทศไทย • ทองคำ	ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย	ทุกสิ้นงวดบัญชี
• หน่วยลงทุนที่เป็นหลักประกันทางการเงินในการปรับลดความเสี่ยงด้านเครดิตด้วยวิธี Comprehensive ตามหลักเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำสำหรับความเสี่ยงด้านเครดิตโดยวิธี Standardised Approach ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นหน่วยลงทุนที่มีการกำหนดราคาตลาดที่เปิดเผยเป็นการทั่วไปทุกวัน	ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือ ราคารับซื้อคืนหน่วยลงทุนครั้งสุดท้าย	
5. กิจการที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยให้อ้างอิงความหมายคำว่า “กิจการ” ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อควบคุมและป้องกันการนำทรัพย์สินที่ถูกนับรวมอยู่ในมูลค่ากิจการแล้วใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน หรือสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่น รวมทั้งธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยซ้ำ	- ให้ประเมินราคา โดยให้ประเมินมูลค่ากิจการทั้งกิจการ (Whole business valuation) และใช้วิธีการประเมินราคาดังนี้ (1) วิธี Income approach หรือ (2) วิธี Asset based approach หรือ (3) วิธี Market approach หรือ (4) วิธีอื่นใดที่สามารถสะท้อนมูลค่ากิจการได้อย่างแท้จริงและเป็นวิธีการที่ได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไปและสอดคล้องตามมาตรฐานสากล ทั้งนี้ เมื่อลูกหนี้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นจากชั้นปกติหรือกล่าวถึงเป็น	ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกหนี้เปลี่ยนแปลงการจัดชั้นจากจัดชั้นปกติหรือกล่าวถึงเป็นพิเศษเป็นจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย หรือสงสัยจะสูญ หลังจากนั้นให้ประเมินทุก 1 ปี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
ตลอดจนเพื่อให้แน่ใจถึงความมีอยู่จริงของทรัพย์สินดังกล่าวทั้งด้านปริมาณและคุณภาพ	พิเศษ เป็นชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย หรือสงสัยจะสูญ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจประเมินราคากิจการโดยใช้วิธีการประเมินราคากิจการเดียวกันกับวิธีที่เลือกใช้ ณ วันที่ให้สินเชื่อ อนึ่ง หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจประสงค์จะใช้วิธีการประเมินราคาวิธีอื่นซึ่งได้มูลค่ากิจการที่ต่ำกว่าวิธีการประเมินราคาวิธีเดิม สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถทำได้ - ในการประเมินมูลค่ากิจการให้พิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังนี้ • ประวัติ / ลักษณะของกิจการ • ข้อมูลการซื้อขาย / ควบรวมของกิจการหรือบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันกับกิจการรวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาซื้อขาย เช่น สภาพคล่อง ระยะเวลาในการขาย • สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของกิจการ เช่น สภาวะการแข่งขันในตลาดของกิจการ • ฐานะและผลการดำเนินงานของกิจการทั้งในอดีต ปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต • ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่จะได้รับจริงจากสินทรัพย์ทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตนภายในกิจการ • สัญญาและเอกสารอื่นทางกฎหมายที่ระบุถึงบุริมสิทธิของสถาบันการเงินเฉพาะกิจเหนือกิจการ • ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินการของกิจการ เช่น ความผันผวนของราคาผลิตภัณฑ์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับผลิตภัณฑ์ของกิจการ เป็นต้น	

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
	ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจพิจารณาใช้ปัจจัยขั้นต่ำตามความเหมาะสมกับวิธีที่เลือกใช้ในการประเมินกิจการ	
6. หลักประกันอื่น	ให้ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 <u>กรณีที่ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก</u> ให้ใช้วิธีการประเมินราคาตามที่ระบุในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพว่าด้วยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้	ทุก 3 ปี
• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	<u>กรณีที่ใช้ผู้ประเมินราคาภายใน</u> ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้ • ให้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach)	ทุก 3 ปี
• อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย	• ให้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach)	ทุก 3 ปี
• อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น สิทธิการเช่าที่สามารถเปลี่ยนมือได้	• ให้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach)	ทุก 3 ปี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
• เครื่องจักร	• ให้ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement cost) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี	ทุก 3 ปี
• ยานพาหนะ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เครื่องบิน เรือ	• ให้ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี	ทุก 3 ปี
• สินทรัพย์ทางปัญญา ต้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ถูกต้องตามกฎหมาย มีการประเมินมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และสามารถยึดได้ตามกฎหมาย	• ให้ประเมินราคาโดยยึดแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ	ทุก 3 ปี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน	ความถี่ในการประเมินราคา
• สินค้าคงคลัง ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ **เพื่อป้องกันการนำสินค้าคงคลังดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซ้ำ**กับสถาบันการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจแห่งอื่น รวมทั้งธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ตลอดจนเพื่อให้แน่ใจถึงความมีอยู่จริงของสินค้าคงคลังทั้งด้านปริมาณและคุณภาพ	• ให้ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) ยกเว้นกรณีเป็นสินค้าเกษตรที่มีการซื้อขายในตลาดสินค้าเกษตรล่วงหน้าแห่งประเทศไทย (ตสล.) ให้ใช้ราคาตลาด คือ ราคาตลาดจริงที่เผยแพร่จาก ตสล. ดังกล่าว	ทุกสิ้นงวดบัญชี
• สิทธิเรียกร้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ	• ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-