



ธนาคารแห่งประเทศไทย

10 มิถุนายน 2559

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ ธปท.ผนส.(23) ว. ๗๔๕ /2559 เรื่อง นำส่งแนวนโยบาย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

ตามที่ได้มีการออกพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2559 โดยกำหนดให้ลูกหนี้สามารถนำทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจบางประเภทที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่ครอบคลุมถึงมาใช้เป็นประกันการชำระหนี้ในลักษณะที่ไม่ต้องส่งมอบการครอบครองแก่เจ้าหนี้ได้ เช่น กิจการ สัณนิเทศกรรมที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ สิทธิเรียกร้องที่ไม่มีตราสาร และทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้มีการปรับปรุงประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5 / 2559 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2559 โดยเพิ่มเติมประเภทหลักประกันที่สถาบันการเงินสามารถนำมาหักลดมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองให้ครอบคลุมถึงกิจการที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท และสิทธิเรียกร้องที่ไม่มีตราสารเพื่อรองรับการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 และเพื่อส่งเสริมการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดย่อม

ธปท. ขอนำส่งแนวนโยบาย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินลงวันที่ 10 มิถุนายน 2559 ซึ่งได้มีการปรับปรุงโดยเพิ่มเติมแนวทางการประเมินราคากิจการ และขยายขอบเขตผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับการประเมินราคากิจการและทรัพย์สินทางปัญญาเพื่อให้สอดคล้องกับการปรับปรุงประกาศดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิโรจน์ สันติประภาพร)

ผู้ว่าการ

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 5806, 0 2283 5304, 0 2283 5837

โทรสาร 0 2283 5938

หมายเหตุ () ธนาคารจะจัดให้มีการประชุมชี้แจงในวันที่ ณ

(x) ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกัน
และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้
การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด
ของสถาบันการเงิน

10 มิถุนายน 2559



ธนาคารแห่งประเทศไทย

จัดทำโดย

สำนักนโยบายธุรกิจและบัญชีสถาบันการเงิน

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

สายนโยบายสถาบันการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย

โทรศัพท์ 0-2283-5806, 0-2283-5837, 0-2283-5304

โทรสาร 02-283-5938

e-mail: FPGCreditRiskTeam@bot.or.th

คส222

วันที่ 13 มิ.ย. 59

ฝนสรา90-คส222 01-255906 13

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกัน
และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ
หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

1. เหตุผลในการออกแนวนโยบาย

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดแนวทางการประเมินราคาหลักประกันสำหรับสถาบันการเงิน เพื่อใช้ถือปฏิบัติในกรณีที่สถาบันการเงินจะนำมูลค่าหลักประกันดังกล่าวมาหักออกจากราคาตามบัญชีของลูกหนี้ในการคำนวณเงินสำรองของสินทรัพย์นั้นตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน เพื่อให้สถาบันการเงินให้ความสำคัญกับกระบวนการประเมินราคาหลักประกันต่าง ๆ โดยมุ่งหวังให้มูลค่าหลักประกันของสถาบันการเงินที่ใช้ในการกันเงินสำรองนั้น สามารถสะท้อนกระแสเงินสดรับที่แท้จริงซึ่งคาดว่าจะได้รับคืน นอกจากนี้ เพื่อให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับมาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินสะท้อนภาวะตลาดในปัจจุบัน จึงควรมีแนวนโยบายปฏิบัติในเรื่องนี้ให้สอดคล้องเช่นเดียวกับการประเมินราคาหลักประกันด้วย

ตามที่พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2559 ซึ่งกำหนดให้ลูกหนี้สามารถนำทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจมาใช้เป็นประกันการชำระหนี้โดยผู้ให้หลักประกันไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแก่ผู้รับหลักประกัน เช่น กิจการ และสิทธิเรียกร้องที่ไม่มีตราสาร ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยได้อนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถนำหลักประกันดังกล่าวมาหักออกจากราคาตามบัญชีของลูกหนี้ก่อนการกันเงินสำรอง โดยสถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดได้ ในครั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงเห็นควรปรับปรุงแนวนโยบายฉบับนี้เพื่อรองรับพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยกำหนดแนวทางการประเมินราคาหลักประกันประเภทกิจการ และขยายประเภทผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับกรณีกิจการและทรัพย์สินทางปัญญาของสถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ผู้บังคับหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคา ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีความรู้ความชำนาญและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคาได้

2. ขอบเขตการบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
ทุกแห่ง

3. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

แนวนโยบายการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2552

4. เนื้อหา

4.1 คำจำกัดความ

ในแนวนโยบายฉบับนี้

“การประเมินราคา” หมายความว่า การแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรือมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสมเพื่อประมาณการราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและได้พิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์และสถานะตลาดแล้ว ทั้งนี้ การประเมินราคาจะต้องจัดทำเป็นรายงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอาจกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเอง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแนวนโยบายฉบับนี้

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินราคาภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในสินทรัพย์ได้ มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียม หรือภาษีใด ๆ

“ผู้ประเมินราคาภายนอก” หมายถึง บุคคลตามข้อใดข้อหนึ่งดังนี้

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

(2) ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย
ทั้งนี้ สำหรับการประเมินราคากิจการและทรัพย์สินทางปัญญา ผู้ประเมิน
ราคายานนอก ให้หมายความรวมถึง ผู้บังคับหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ
ที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคา ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีความรู้ความชำนาญและ
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชี
รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคาเพิ่มเติม
นอกเหนือบุคคลตามข้อ (1) และ (2)

4.2 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขาย
ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

4.2.1 วัตถุประสงค์

หลักเกณฑ์การประเมินราคาหลักประกันนี้ใช้สำหรับ

(1) การประเมินราคาหลักประกันสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภทตาม
ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน
เพื่อนำมูลค่าของหลักประกันมาใช้ในการคำนวณการกันเงินสำรองสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นทุกประเภท

(2) การคำนวณส่วนสูญเสียที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มี
ปัญหา หากสถาบันการเงินเลือกใช้การคำนวณราคาตามบัญชีใหม่ของลูกหนี้ โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของ
หลักประกัน

(3) การประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้
การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

4.2.2 การกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติ

(1) สถาบันการเงินต้องกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคา
สินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อ และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการ
รับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด รวมถึงหลักเกณฑ์การทบทวน
มูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) นโยบายในการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบ
จากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน

(3) กรณีที่สถาบันการเงินใช้บริการของผู้ประเมินราคายานนอก ผู้บริหาร
ของสถาบันการเงินมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบและใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการใช้ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(4) สถาบันการเงินต้องมีการสื่อสารหรือเผยแพร่ นโยบายและวิธีปฏิบัติ
ในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับมาจากการรับชำระหนี้
การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ให้พนักงานที่เกี่ยวข้องของสถาบันการเงิน
ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

(5) สถาบันการเงินต้องเปิดเผยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยให้จำแนกว่าเป็นราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินอ้างอิงแนวทางตามข้อกำหนดของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์ และบริษัทโฮลดิ้งที่เป็นบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แล้วแต่กรณี

4.2.3 การใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน

ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในในการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ดังนี้

(1) ให้สถาบันการเงินสามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินได้เอง สำหรับหลักประกันที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ หลักประกันดังกล่าวต้องไม่ใช่ที่ดินแปลงย่อยหลายแปลงที่มีพื้นที่ต่อกันรวมเป็นที่ดินผืนใหญ่

(2) ในการพิจารณาว่ากรณีใดจะเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินพิจารณาจากผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite Rating) และผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ของสถาบันการเงินจากรายงานการตรวจสอบล่าสุดที่ได้รับจากธนาคารแห่งประเทศไทย (เอกสารแนบ 1) ดังนี้

(2.1) กรณีสถาบันการเงินมีผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite Rating) ในระดับ 1 หรือ 2 และมีผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง และได้รับความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ให้สถาบันการเงินสามารถกำหนดแนวทางในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในของสถาบันการเงินได้เอง โดยให้มีหนังสือขอความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาของสถาบันการเงินมายังธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะประเมินจากคุณภาพและความเป็นอิสระของระบบการประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินตามเอกสารแนบ 2

(2.2) กรณีสถาบันการเงินไม่เข้าลักษณะตามข้อ (2.1) แต่มีผลการจัดระดับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Rating) ในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง
สถาบันการเงินสามารถทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเองก็ได้ 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) กรณีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

(ก.) สำหรับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนน้อยกว่า 8,000 ล้านบาท ให้ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับกรณีที่มีราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท

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

ทั้งนี้ หากอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือซื้อจากการขายทอดตลาดแบ่งออกเป็นหลายแปลงและไม่สามารถแยกจำหน่ายจากกันได้ให้พิจารณามูลค่ารวมกันทุกแปลง

(2.3) กรณีสถาบันการเงินไม่เข้าลักษณะตามข้อ (2.1) หรือ (2.2)

สถาบันการเงินสามารถทำการประเมินราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินเองก็ได้ 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
ให้สถาบันการเงินใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกสำหรับกรณีที่มีราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแต่ละแปลงมีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแบ่งออกเป็นหลายแปลงและไม่สามารถแยกจำหน่ายจากกันได้ให้พิจารณามูลค่ารวมกันทุกแปลง

4.2.4 มาตรฐานการประเมินราคา

ในการประเมินราคาไม่ว่าจะกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน สถาบันการเงินต้องถือปฏิบัติดังนี้

(1) ถือปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวงการวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

(2) รายงานการประเมินราคาต้องมีข้อมูลและการวิเคราะห์ที่ชัดเจนและเพียงพอต่อการตัดสินใจกำหนดราคา ทั้งนี้ รายงานการประเมินราคาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแต่กรณี

4.2.5 แนวทางการประเมินราคา

(1) สถาบันการเงินจะต้องทำการประเมินราคาหลักประกันทุกประเภทสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญเสีย โดยสม่ำเสมอและให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การประเมินราคา สำหรับหลักประกันแต่ละประเภทตามตารางสรุปวิธีการประเมินราคาและความถี่ในการประเมินราคาตามเอกสารแนบ 3

ทั้งนี้ สำหรับสินทรัพย์จัดชั้นปกติและสินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ ให้สถาบันการเงินประเมินราคาเมื่อพิจารณาว่าเป็นหลักประกันในการให้สินเชื่อหรือก่อภาระผูกพันต่าง ๆ และให้พิจารณาความถี่ในการประเมินมูลค่าหลักประกันตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของแต่ละสถาบันการเงิน

(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดให้ทำการประเมินราคาเป็นประจำทุกปี

(3) สถาบันการเงินต้องพิจารณาการด้อยค่าหรือมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด เมื่อมีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่ามีมูลค่าลดลง หรือมีการเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน

4.2.6 ความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคา

(1) ในการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายใน ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน และการเรียกชำระหนี้ รวมทั้งจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับลูกหนี้และหลักประกัน

(2) ในการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องมีการทำสัญญารับงานกับสถาบันการเงินโดยตรง และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทั้งทางตรงและทางอ้อมกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้ และหลักประกัน

4.2.7 คณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาและผลการประเมินราคา

(1) สถาบันการเงินจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอก รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินราคาทั้งที่กระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน ทั้งนี้ กรรมการทุกคนจะต้องให้ความเห็นของตนเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบการพิจารณาและอนุมัติดังกล่าวด้วย

(2) หากคณะกรรมการตามข้อ 4.2.7 (1) ไม่เห็นด้วยกับผลการประเมินราคาให้คณะกรรมการถือปฏิบัติ ดังนี้

ก. ในกรณีที่หลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดดังกล่าวเข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการไม่สามารถปรับเพิ่มราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาภายนอกได้เอง แต่สามารถแจ้งผู้ประเมินราคาภายนอกรายใหม่ แล้วเลือกใช้ราคาใดที่อยู่ในช่วงราคาของผู้ประเมินราคาภายนอกทั้งสองรายได้ โดยให้คณะกรรมการแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบไว้

ข. ในกรณีที่เป็นหลักประกันหรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ที่ไม่เข้าข่ายต้องใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการสามารถปรับเพิ่มหรือลดราคาประเมินเองได้ โดยจะต้องแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ด้วย

4.2.7 การตรวจสอบของธนาคารแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าการประเมินราคาของสถาบันการเงินมิได้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กล่าวข้างต้น หรือมิได้มีการวิเคราะห์ หรือขาดข้อมูล หรือขาดเอกสารหลักฐานสนับสนุนอย่างเพียงพอ ธนาคารแห่งประเทศไทยก็อาจพิจารณาสั่งการให้สถาบันการเงินปรับลดมูลค่าตลาดลงตามความเหมาะสม หรือสั่งการให้มีการประเมินราคาใหม่ได้

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2559 เป็นต้นไป

สรุปเกณฑ์การเลือกผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน

กรณีที่ 1 สง. สามารถพิจารณาเลือกผู้ประเมินภายนอกหรือภายในของ สง. ได้เอง หากเข้าเงื่อนไข ทุกข้อดังนี้ (1) มี Composite Rating ในระดับ1 หรือ 2 (2) มี Credit Risk Rating ในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง (3) ได้รับความเห็นชอบระบบงานประเมินราคาจาก ธปท. ทั้งนี้ ธปท. จะพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยประเมินจากคุณภาพและความเป็นอิสระของระบบการประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินตามแนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน ตามเอกสารแนบ 2																							
กรณีที่ 2 ให้ สง. ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกตามบัญชีของลูกหนี้ เฉพาะกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามกรณีที่ 1 แต่มี Credit Risk Rating ในระดับต่ำ ค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง ดังนี้ <table><tr><th rowspan="2">เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)</th><th colspan="2">หลักประกัน (พิจารณาจากตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)</th><th colspan="2">อสังหาริมทรัพย์การเช่า (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)</th></tr><tr><th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th><th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th><th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th><th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th></tr><tr><td>≥ 8,000</td><td>> 100</td><td>≤ 100</td><td>> 100</td><td>≤ 100</td></tr><tr><td>< 8,000</td><td>> 50</td><td>≤ 50</td><td>> 50</td><td>≤ 50</td></tr></table>					เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์การเช่า (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)		ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	≥ 8,000	> 100	≤ 100	> 100	≤ 100	< 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50
เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์การเช่า (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)																				
	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก																			
≥ 8,000	> 100	≤ 100	> 100	≤ 100																			
< 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50																			
กรณีที่ 3 ให้ สง. ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกตามบัญชีของลูกหนี้ เฉพาะกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามกรณีที่ 1 และ 2 ดังนี้ <table><tr><th rowspan="2">เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)</th><th colspan="2">หลักประกัน (พิจารณาจากตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)</th><th colspan="2">อสังหาริมทรัพย์การเช่า (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)</th></tr><tr><th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th><th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th><th>ผู้ประเมิน ภายนอก</th><th>ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก</th></tr><tr><td>≥ 8,000</td><td>> 50</td><td>≤ 50</td><td>> 50</td><td>≤ 50</td></tr><tr><td>< 8,000</td><td>> 25</td><td>≤ 25</td><td>> 50</td><td>≤ 50</td></tr></table>					เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์การเช่า (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)		ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	≥ 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50	< 8,000	> 25	≤ 25	> 50	≤ 50
เงินกองทุน ของ สง. (ล้านบาท)	หลักประกัน (พิจารณาจากตามบัญชีของลูกหนี้) (ล้านบาท)		อสังหาริมทรัพย์การเช่า (พิจารณาจากราคาบัญชี) (ล้านบาท)																				
	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายนอก	ผู้ประเมิน ภายใน/ภายนอก																			
≥ 8,000	> 50	≤ 50	> 50	≤ 50																			
< 8,000	> 25	≤ 25	> 50	≤ 50																			

แนวทางการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน

ในการพิจารณาอนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ผู้ประเมินภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน สำหรับการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ตามแนวทางที่กำหนดตามข้อ 4.2.3 (2.1) ธนาคารแห่งประเทศไทยจะพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างน้อย ดังนี้

1. การจัดทำนโยบาย ระเบียบ และแนวปฏิบัติด้านการประเมินราคา

สถาบันการเงินควรมีการกำหนดสมมติฐานในการประเมินราคาที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรและนโยบายต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินจัดเก็บหลักฐานเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา เช่น นโยบาย ระเบียบ และแนวปฏิบัติไว้ที่สถาบันการเงินเองเพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทย สามารถตรวจสอบได้ และควรมีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

สถาบันการเงินควรกำหนดขอบเขตและคุณสมบัติในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคา ที่ชัดเจน ทั้งกรณีผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายในอย่างน้อยดังนี้

- ขอบเขตในการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน
- มาตรฐานและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงแนวทางในการคัดเลือกผู้ประเมินราคา
- รายชื่อผู้ประเมินราคาที่มีความเป็นปัจจุบันที่สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ในการประเมินราคา โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และต้องได้รับการรับรองตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

3. กระบวนการและระบบการประเมินราคา

3.1 สถาบันการเงินควรมีกระบวนการและระบบการประเมินราคาที่ระบุถึงความถี่ และวิธีการในการประเมินราคา จำแนกตามประเภทของลักษณะของสินเชื่อและสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือการให้สินเชื่อ และตามประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด

3.2 สถาบันการเงินควรมีระบบการควบคุมภายใน การติดตาม และการรายงานที่เหมาะสม ชัดเจน และมีความเป็นอิสระโดยพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ เช่น

(1) ความเป็นอิสระของกระบวนการประเมินราคา

- สถาบันการเงินควรมีโครงสร้างองค์กรที่มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบการพิจารณาสินเชื่อ และหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านประเมินราคา และอนุมัติรับราคาประเมินดังกล่าว ไม่ควรอยู่ภายใต้สายงานบังคับบัญชาเดียวกันและมีความเป็นอิสระออกจากกัน

- สถาบันการเงินควรมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่มีอำนาจในการอนุมัติการให้สินเชื่อแยกออกจากผู้ที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาหลักประกัน หรือมีอำนาจในการอนุมัติรับหลักประกัน

(2) บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงธรรมาภิบาลของสถาบันการเงิน

คณะกรรมการสถาบันการเงิน กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินควรมีบทบาทและความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน รวมถึงรับทราบข้อมูลที่จะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงนโยบายของสถาบันการเงินได้อย่างทันทั่วทั้งที่

(3) การควบคุมและประเมินความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัว (Concentration Risk)

สถาบันการเงินควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดจากการกระจุกตัวของหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ซึ่งอาจส่งผลต่อการปรับลดของมูลค่าหลักประกันหรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินในอนาคต เช่น การรับหลักประกันที่เป็นสินทรัพย์ประเภทเดียวกันจากผู้ออก (issuer) หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ (provider) รายเดียวกัน เป็นต้น

(4) การสอบทานความถูกต้องของการประเมินราคาภายใน

สถาบันการเงินควรมีกระบวนการสอบทานความถูกต้องของวิธีการประเมินราคาเพื่อให้มั่นใจได้ว่าราคาที่ทำการประเมินโดยผู้ประเมินราคาไม่มีความแตกต่างจากมูลค่าตลาดอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้ สถาบันการเงินควรมีการประเมินผลกระทบจากปัจจัยด้านสถานะตลาดที่อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด เช่น การปรับลดของราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาหลักทรัพย์ เป็นต้น

**ตารางสรุปวิธีการประเมินราคาด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน
และความถี่ในการประเมินราคา**

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
1. เงินสด ธนบัตรและบัตรธนาคาร ที่ระลึกเนื่องในโอกาสต่าง ๆ หรือ สิทธิ ในบัญชีเงินฝากที่สถาบันการเงิน หรือ ตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน บัตรเงิน ฝากที่สถาบันการเงินนั้นออกเพื่อกู้ยืม เงินจากประชาชน	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-
2. การอาวัล การรับรอง หนังสือ ค้ำประกัน หรือการค้ำประกัน	ไม่ต้องทำการประเมินราคา	-
3. พันธบัตรและหลักทรัพย์รัฐบาล • พันธบัตรรัฐบาลไทย ตั๋วเงินคลัง • พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย • พันธบัตรกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน • พันธบัตรรัฐวิสาหกิจที่รัฐบาลไทยค้ำประกัน • ตั๋วเงินและดอกเบี้ย • หลักทรัพย์รัฐบาลต่างประเทศ • ที่มีน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์หรือสำหรับบริษัทเงินทุน แล้วแต่กรณี • เท่ากับ 0	ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย	ทุกสิ้นงวดบัญชี
4. หลักประกันที่ใกล้เคียงเงินสด • หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดทั้งหลักทรัพย์ประเภททุนและหลักทรัพย์ประเภทหนี้ เช่น หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้นกู้ ตราสารหนี้ • พันธบัตร ที่มีการซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ • ศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ในประเทศไทย • ทองคำ	ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย	ทุกสิ้นงวดบัญชี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
• หน่วยลงทุนที่เป็นหลักประกันทางการเงินในการปรับลดความเสี่ยงด้านเครดิตด้วยวิธี Comprehensive ตามหลักเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำสำหรับความเสี่ยงด้านเครดิตโดยวิธี Standardised Approach ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลเงินกองทุน ซึ่งเป็นหน่วยลงทุนที่มีการกำหนดราคาตลาดที่เปิดเผยเป็นการทั่วไปทุกวัน	ประเมินราคา โดยใช้ราคาตลาด คือ ราคาซื้อขายคืนหน่วยลงทุนครั้งสุดท้าย	ทุกสิ้นงวดบัญชี
5. กิจการที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยให้อ้างอิงความหมายคำว่า “กิจการ” ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายใน ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน เพื่อควบคุมและป้องกันการนำทรัพย์สินที่ถุณั้บรวมอยู่ในมูลค่ากิจการแล้วใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งอื่นซ้ำ ตลอดจนเพื่อให้แน่ใจถึงความมีอยู่จริงของทรัพย์สินดังกล่าวทั้งด้านปริมาณและคุณภาพ	- ให้ประเมินราคา โดยให้ประเมินมูลค่ากิจการทั้งกิจการ (whole business valuation) และใช้วิธีการประเมินราคา ดังนี้ (1) วิธี Income approach หรือ (2) วิธี Asset based approach หรือ (3) วิธี Market approach หรือ (4) วิธีอื่นใดที่สามารถสะท้อนมูลค่ากิจการได้อย่างแท้จริงและเป็นวิธีการที่ได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไปและสอดคล้องตามมาตรฐานสากล ทั้งนี้ เมื่อลูกหนี้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นจากชั้นปกติหรือกล่าวถึงเป็นพิเศษ เป็นชั้นต่ำกว่ามาตรฐานสงสัย หรือสงสัยจะสูญ ให้สถาบันการเงินประเมินราคากิจการโดยใช้วิธีการประเมินราคากิจการเดียวกันกับวิธีที่เลือกใช้ ณ วันที่ให้สินเชื่อหนึ่ง หากสถาบันการเงินประสงค์จะใช้วิธีการประเมินราคาวิธีอื่นซึ่งได้มูลค่ากิจการที่ต่ำกว่าวิธีการประเมินราคาวิธีเดิม สถาบันการเงินสามารถทำได้	ทุก 1 ปี และให้ประเมินภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกหนี้เปลี่ยนแปลงการจัดชั้นจากจัดชั้นปกติหรือกล่าวถึงเป็นพิเศษ เป็นจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย หรือสงสัยจะสูญ

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
	- ในการประเมินมูลค่ากิจการ ให้พิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังนี้ ▪ ประวัติ / ลักษณะของกิจการ ▪ ข้อมูลการซื้อขาย / ควบรวมของกิจการหรือบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันกับกิจการรวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาซื้อขาย เช่น สภาพคล่องระยะเวลาในการขาย ▪ สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของกิจการ เช่น สถานะการแข่งขันในตลาดของกิจการ ▪ ฐานะและผลการดำเนินงานของกิจการทั้งในอดีต ปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต ▪ ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่จะได้รับจริงจากสินทรัพย์ทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตนภายในกิจการ ▪ สัญญาและเอกสารอื่นทางกฎหมายที่ระบุถึงบุริมสิทธิของสถาบันการเงินเหนือกิจการ ▪ ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินการของกิจการ เช่น ความผันผวนของราคาผลิตภัณฑ์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับผลิตภัณฑ์ของกิจการ เป็นต้น ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินพิจารณาใช้ปัจจัยขั้นต่ำตามความเหมาะสมกับวิธีที่เลือกใช้ในการประเมินกิจการ	

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
6. หลักประกันอื่น	<u>กรณีที่ใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก</u> ให้ใช้วิธีการประเมินราคาตามที่ระบุในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ <u>กรณีที่ใช้ผู้ประเมินราคาภายใน</u> ให้ถือปฏิบัติดังนี้ • อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ▪ ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) • อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ▪ ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) • อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น สิทธิการเช่าที่สามารถเปลี่ยนมือได้ ▪ ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) หรือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach)	ทุก 3 ปี ทุก 3 ปี ทุก 3 ปี ทุก 3 ปี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
• เครื่องจักร	• ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) หรือ แนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี	ทุก 3 ปี
• ยานพาหนะ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เครื่องบิน เรือ	• ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาค่าเสื่อมราคาทุกปี	ทุก 3 ปี
• ทรัพย์สินทางปัญญา ต้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ถูกต้องตามกฎหมาย มีการประเมินมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และสามารถยึดได้ตามกฎหมาย	• ให้ประเมินราคา โดยยึดแนวปฏิบัติ ตามมาตรฐานสากล หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลังสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ	ทุก 3 ปี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
• สินค้าคงคลัง ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน เพื่อป้องกันการนำสินค้าคงคลังดังกล่าวใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งอื่นซ้ำ ตลอดจนเพื่อให้แน่ใจถึงความมีอยู่จริงของสินค้าคงคลังทั้งด้านปริมาณและคุณภาพ • สิทธิเรียกร้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ	▪ ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison approach) ยกเว้นกรณีเป็นสินค้าเกษตรที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายล่วงหน้าแห่งประเทศไทย ให้ใช้ราคาตลาด คือ ราคาตลาดจริงที่เผยแพร่จากตลาดซื้อขายล่วงหน้าแห่งประเทศไทยดังกล่าว - ไม่ต้องทำการประเมินราคา	ทุกสิ้นงวดบัญชี -

คำถาม-คำตอบแบบท้ายแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้
การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
1.	คำนิยามของผู้ประเมินราคาภายนอก	
1	บริษัทประเมินราคาที่สถาบันการเงินมีอำนาจในการจัดการ เช่น บริษัทลูกของ สถาบันการเงิน ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ถือเป็น ผู้ประเมินราคาภายในหรือภายนอก	แนวนโยบายฯ กำหนดให้ ผู้ประเมินราคาภายนอก หมายถึง ผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินนั้น ดังนั้น บริษัทประเมินราคาที่เป็นบริษัทลูกของ สง. ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินจึงไม่เข้าข่ายเป็นผู้ประเมินราคาภายนอก แต่เข้าลักษณะเป็นผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงินนั้น
2	แนวนโยบาย ธปท. กำหนดนิยามของ ผู้ประเมินราคาภายนอก หมายถึง “บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์...และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นผู้ประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ” ทั้งนี้ เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ปรับปรุงประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยออกประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 ธปท. จะถือว่านิยาม “ผู้ประเมินราคาภายนอก” ตามแนวนโยบาย ธปท. หมายความว่ารวมถึง การเป็นผู้ประเมินราคา ที่ได้รับความเห็นชอบสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับใหม่ดังกล่าวหรือไม่	นิยาม “ผู้ประเมินราคาภายนอก” ตามแนวนโยบาย ธปท. ให้หมายความรวมถึง ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้ประเมินราคาสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับใหม่
3	ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีความรู้ความชำนาญและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคา ที่มีคุณสมบัติเป็นผู้ประเมินราคาภายนอกของหลักประกันประเภทกิจการ	เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นวิชาชีพที่ต้องเข้ารับการทดสอบและขึ้นทะเบียนตามที่กำหนดโดยวิชาชีพนั้น ธปท. จึงไม่ได้กำหนดให้ต้องเข้ารับการทดสอบหรือขึ้นทะเบียนจากหน่วยงานใดเพิ่มเติม อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่จะเป็นผู้ประเมินราคากิจการและทรัพย์สินทางปัญญาตามแนวนโยบายนั้น ต้องมี

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
	และทรัพย์สินทางปัญญานั้น จำเป็นต้องผ่านการทดสอบและขึ้นทะเบียนจาก ธปท. หรือหน่วยงานอื่นใดเพิ่มเติมจากที่วิชาชีพกำหนดหรือไม่	ความรู้ความชำนาญในการประเมินราคา ดังนั้นสถาบันการเงินจึงควรพิจารณาความรู้และประสบการณ์ของผู้ที่จะมาเป็นผู้ประเมินราคาด้วย
4	ผู้ประเมินราคาสามารถประเมินราคากิจการที่ตนเองเป็นผู้บังคับหลักประกันหรือกิจการที่ตนเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ได้หรือไม่	แม้ว่าใน พ.ร.บ. หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 จะกำหนดให้ผู้บังคับหลักประกันสามารถประเมินราคาหลักประกันได้ แต่ก็ได้กำหนดว่า ผู้บังคับหลักประกันจะต้องมีความเป็นกลางและเป็นอิสระด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ แนวนโยบาย ธปท. ได้กำหนดให้ผู้ประเมินราคาต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้ และหลักประกัน ดังนั้นผู้ประเมินราคากิจการจึงไม่ควรเป็นผู้บังคับหลักประกันในกิจการเดียวกัน เว้นแต่เป็นการประเมินราคาที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บังคับหลักประกัน และไม่ควรประเมินราคากิจการที่ตนเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ด้วย
2. หลักเกณฑ์การเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน		
ปัจจัยผลการจัดระดับความเสี่ยงรวม (Composite rating) และความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit risk rating)		
5	Composite rating และ Credit risk rating ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในนั้นสถาบันการเงินควรพิจารณาจากผลการจัดระดับวันใด	ให้สถาบันการเงินพิจารณาจากผลการจัดระดับครั้งล่าสุดจาก ธปท. <u>ตัวอย่าง</u> 1 ก.ย. 52 สถาบันการเงินได้รับ Composite Rating ระดับ 3 และ Credit Risk Rating ระดับค่อนข้างสูง ต่อมา 3 ก.ค. 53 สถาบันการเงินได้รับการปรับระดับ Credit risk rating มาอยู่ที่ระดับปานกลาง (โดย Composite rating คงเดิม) ทำให้เข้าลักษณะที่จะเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.2) ได้ ดังนั้น ในกรณีนี้ สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในระหว่างปี 53 ได้ดังนี้ • 1 ม.ค. – 2 ก.ค. 53 : ถือปฏิบัติตามข้อ 4.2.3 (2.3) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า • 3 ก.ค. – 31 ธ.ค. 53 : ถือปฏิบัติข้อ 4.2.3 (2.2) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ได้ประเมินไว้ระหว่าง 1 ม.ค. – 2 ก.ค. 53 ยังคงสามารถนำมาหักจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้ จนกว่าจะครบกำหนดตามความถี่ที่กำหนดตามแนวนโยบายฯ

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
6	หากสถาบันการเงินได้รับ Composite rating ระดับ 1 หรือ 2 และ Credit risk rating ในระดับต่ำ ก่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง แต่ไม่ประสงค์ที่จะพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน ตามข้อ 4.2.3 (2.1) หรือไม่ได้รับความเห็นชอบ ระบบงานประเมินราคาจาก ธปท. สถาบันการเงินสามารถใช้เกณฑ์การพิจารณาเลือกผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.2) ได้หรือไม่	สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.2) ได้ เนื่องจากเป็นแนวทางที่เข้มงวดกว่า การเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.1)
7	หากสถาบันการเงินได้รับ Composite rating หรือ Credit risk rating ที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้สถาบันการเงินต้องเปลี่ยนแนวทางการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก หรือภายใน หลักประกันเดิมที่เคยประเมินไว้ซึ่งอ้างอิงจาก Composite rating หรือ Credit risk rating เดิม จะต้องทำการประเมินใหม่หรือไม่	สถาบันการเงินสามารถนำมูลค่าหลักประกันที่เคยประเมินไว้เดิม ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ ธปท. ณ ขณะนั้น และยังไม่ถึงกำหนดที่จะต้องมีการประเมินหลักประกัน ขึ้นดังกล่าวใหม่ตามที่ ธปท. กำหนด เช่น กรณีหลักประกันของลูกหนี้ NPL ให้มีความถี่ในการประเมินราคาทุก 3 ปี มาใช้เป็นราคาประเมินของหลักประกันต่อไปได้ โดยไม่ต้องพิจารณาประเมินราคาใหม่
ปัจจัยมูลค่าหลักประกัน		
8	ในการพิจารณามูลค่าหลักประกันเพื่อพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน ให้ใช้จากมูลค่าใด เช่น เดิมสถาบันการเงินประเมินมูลค่าหลักประกันได้ 9 ล้านบาท ต่อมาเมื่อครบกำหนดได้ทำการประเมินใหม่ด้วยผู้ประเมินราคาภายในได้ 11 ล้านบาท จะต้องทำการประเมินใหม่ด้วยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือไม่	ให้พิจารณาจากราคาประเมินหลักประกันที่สถาบันการเงินได้เคยประเมินไว้เดิมตามแนวนโยบาย ธปท. ครึ่งล่าสุด และแนวโน้มของราคาหลักประกันดังกล่าวในปัจจุบันเป็นสำคัญ ทั้งนี้ กรณีหลักประกันที่สถาบันการเงินไม่เคยประเมินตามหลักเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนด เช่น รับมาเป็นหลักประกันครั้งแรก หรือจะทำการประเมินราคาครั้งแรก ให้สถาบันการเงินพิจารณาจากแนวโน้มของมูลค่าหลักประกัน ซึ่งอาจพิจารณาเทียบเคียงกับราคาที่สามารถประเมินได้ในภายหลัง <u>ตัวอย่าง</u> หากสถาบันการเงิน ก. รับหลักประกันที่ดินแปลง ข. เป็นครั้งแรก และคาดว่าราคาหลักประกันดังกล่าวจะอยู่ระหว่าง 9 - 11 ล้านบาท สถาบันการเงินควรใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกในการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว
ประเด็นอื่น		
9	กรณีที่สถาบันการเงินเข้าเกณฑ์ที่สามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในได้ สถาบันการเงินสามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในในการประเมินราคากิจการได้หรือไม่ และที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ภายในของสถาบันการเงินจะสามารถทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคากิจการที่สถาบันการเงินจะรับเป็นหลักประกันได้หรือไม่	ในกรณีที่สถาบันการเงินเข้าเกณฑ์ที่สามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในได้ สถาบันการเงินสามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายในในการประเมินราคากิจการได้เช่นเดียวกับหลักประกันประเภทอื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินภายในของสถาบันการเงินที่มีความรู้ความชำนาญ ถือเป็นผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงิน

ประเด็นหารือ		แนวคำตอบ
3. ความถี่ในการประเมินราคาหลักประกัน		
10	ในการคำนวณวันเริ่มต้นเพื่อใช้คำนวณหาวันที่ต้องประเมินราคาหลักประกันใหม่ตามความถี่ที่ ธปท. กำหนด จะใช้วันใด	ให้สถาบันการเงินถือวันที่ผู้ประเมินราคาลงนามในเอกสารประเมินราคาหลักประกันเป็นวันเริ่มต้นคำนวณ
4. แนวทางการพิจารณาของ ธปท. เกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงิน		
11	สถาบันการเงินที่ประสงค์จะเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1) จะต้องมีหนังสือขอความเห็นชอบจาก ธปท. ทุกครั้งที่มีการแจ้งผล Composite rating หรือ Credit risk rating หรือไม่	ให้สถาบันการเงินที่ได้รับผลการจัดระดับ Composite rating ในระดับ 1 หรือ 2 และ Credit risk rating ในระดับต่ำค่อนข้างต่ำ หรือปานกลาง มีหนังสือขอความเห็นชอบมายัง ธปท. ซึ่งเมื่อได้รับความเห็นชอบจาก ธปท. แล้ว ในปีถัดไป สถาบันการเงินสามารถเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายใน ในลักษณะเดิมต่อไปได้โดยไม่ต้องมีหนังสือขอความเห็นมายัง ธปท. เว้นแต่ได้รับผลการจัดระดับ Composite rating หรือ Credit risk rating ที่ด้อยลงจนไม่เข้าลักษณะตามข้อ 4.2.3 (2.1) ทั้งนี้ หากภายหลังสถาบันการเงินได้รับผล Composite rating 1 หรือ 2 และ Credit risk rating ในระดับต่ำค่อนข้างต่ำ ปานกลาง ให้สถาบันการเงินมีหนังสือขอความเห็นชอบระบบงานจาก ธปท. อีกครั้งหากประสงค์จะพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1)
12	ในช่วงที่สถาบันการเงินอยู่ระหว่างขอความเห็นชอบจาก ธปท. เพื่อพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1) ให้สถาบันการเงินพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาในลักษณะใด	ในช่วงที่สถาบันการเงินอยู่ระหว่างขอความเห็นชอบระบบงานจาก ธปท. สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาตามข้อ 4.2.3 (2.2) หรือแนวทางที่เข้มงวดกว่า หากสถาบันการเงินยังคงได้รับผล Composite rating 1 หรือ 2 และ Credit risk rating ในระดับต่ำค่อนข้างต่ำ หรือปานกลางในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
13	หากสถาบันการเงินไม่ประสงค์ที่จะขอความเห็นชอบระบบงาน สถาบันการเงินยังคงต้องมีการจัดทำระบบงานตามเอกสารแนบ 2 เรื่อง แนวทางการพิจารณาของ ธปท. เกี่ยวกับระบบการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินหรือไม่	แม้ว่าสถาบันการเงินจะไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามแนวทางการประเมินราคาที่ดีของสถาบันการเงินที่ ธปท. ใช้ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบ หากไม่เข้าลักษณะการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือภายในตามข้อ 4.2.3 (2.1) หรือไม่มีความประสงค์จะเลือกใช้แนวทางการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาดังกล่าวตามข้อ 4.2.3 (2.1) ก็ตาม ระบบงานการประเมินราคาดังกล่าวถือเป็นระบบการประเมินราคาขั้นต่ำที่ ธปท. สนับสนุนให้สถาบันการเงินพึงมีเพื่อใช้ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีประสิทธิภาพและถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ ธปท. ใช้ในการตรวจสอบระบบงานด้านการประเมินราคาของสถาบันการเงิน

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
14	หลักการในการนำความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของหลักประกันมาร่วมในการพิจารณาประเมินราคาหลักประกัน ควรเป็นเช่นใด	สถาบันการเงินควรพิจารณาถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของหลักประกันและ NPA เช่น ประเภทผู้ออกหรือเจ้าของ ตลาดที่ซื้อขาย ผู้ค้ำประกัน และนำมาใช้เป็นปัจจัยในการพิจารณาประเมินและรับรองราคา โดยเฉพาะในภาวะวิกฤติว่า ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวดังกล่าวจะส่งผลทำให้ราคาประเมินของหลักประกันเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ตลอดจนมีแนวทางการควบคุม ดูแล และจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงในด้านดังกล่าวที่เหมาะสม
15	List รายชื่อที่เป็นปัจจุบัน และขอบเขตการเลือกใช้ผู้ประเมินราคาควรมีลักษณะอย่างไร	สถาบันการเงินควรมีการจัดทำข้อมูลรายชื่อผู้ประเมินราคาภายนอกที่สถาบันการเงินสามารถพิจารณาเลือกใช้ในการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ รวมถึง ติดตามการเปลี่ยนแปลง และปรับปรุงข้อมูลรายชื่อผู้ประเมินราคาให้มีความเป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านการประเมินราคาหรือผู้ปฏิบัติใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานได้บรรลุตามวัตถุประสงค์และแผนกลยุทธ์ขององค์กร
16	แนวทางของ ธปท. ในการพิจารณาบทบาท และหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงธรรมาภิบาลของสถาบันการเงิน เป็นอย่างไร	คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินควรมีส่วนร่วมในการกำหนดกลยุทธ์และกรอบนโยบายด้านการประเมินราคาหลักประกันฯ ของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เพื่อสามารถประเมินฐานะและความเพียงพอของระดับเงินกันสำรอง ตลอดจนบริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
5. การเปิดเผยข้อมูล		
17	สถาบันการเงินควรเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างไร	ในการเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ ให้สถาบันการเงินอ้างอิงแนวทางการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ สถาบันการเงินต้องมีการเปิดเผยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ดังกล่าว จำแนกตามลักษณะการพิจารณาเลือกใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกและภายในด้วย

ประเด็นหารือ		แนวคำตอบ
6. การจัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอกและผลการประเมินราคา		
18	ในการประเมินราคาหลักประกันที่เป็นกิจการ สถาบันการเงินต้องจัดให้มีคณะกรรมการ พิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอก และผลการประเมินราคากิจการด้วยหรือไม่	ในการประเมินราคากิจการ สถาบันการเงินต้องปฏิบัติ ตามแนวนโยบาย ธปท. กล่าวคือ สถาบันการเงิน ต้องจัดให้มีคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน เพื่อทำหน้าที่ ในการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาภายนอก รวมถึง ผลการประเมินราคากิจการ ทั้งที่ประเมินโดย ผู้ประเมินราคาภายนอกและผู้ประเมินราคาภายใน