



การบริหารการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ของสถาบันการเงินไทยปี 2548

1. บทนำ

ปัจจุบันการประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นงานที่มีความสำคัญยิ่งต่อหน่วยงานภาครัฐและเอกชน สถาบันการเงิน และประชาชนทั่วไป โดยธุรกิจสำคัญที่จำเป็นต้องอาศัยการประเมินค่าคือธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ การประเมินค่าทรัพย์สิน ถือเป็นองค์ประกอบสำคัญของกาวิเคราะห์สินเชื่อของสถาบันการเงิน เนื่องจากต้องมีการใช้ทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้เพื่อประกันความเสี่ยง ซึ่งวงเงินการให้สินเชื่อจะขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้นด้วย นอกเหนือจากการวิเคราะห์ ความสามารถในการชำระหนี้ ที่จะต้องพิจารณาถึงรายได้และความมั่นคงของผู้กู้ด้วย

บทความนี้ จึงมุ่งที่จะรายงานถึงวิธีการบริหารการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินไทยในปัจจุบัน ปัญหาอุปสรรคต่างๆ รวมทั้งข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งจะช่วยป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการให้สินเชื่อและพัฒนามาตรฐานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2. การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ของสถาบันการเงินในปี 2548

2.1 การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินใช้ใครประเมิน

ในอดีตที่ผ่านมา สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ

ที่อยู่อาศัยทุกแห่ง ล้วนดำเนินการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยพนักงานประเมินของตนเอง จนกระทั่งในปี 2529 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เริ่มเปิดโอกาสให้บริษัทประเมินภายนอกเข้ามาดำเนินการประเมินแทนส่วนหนึ่งเพราะขณะนั้นจำนวนพนักงานประเมินของธนาคารฯ มีจำกัด ไม่เพียงพอกับการขยายตัวของสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น หลังจากนั้นธนาคารอื่นๆ อีกหลายแห่ง ก็ได้เริ่มใช้บริการของบริษัทประเมินภายนอกมากขึ้น

ในปัจจุบัน ธนาคารแต่ละแห่งได้ใช้บริการทั้งจากพนักงานประเมินภายใน และบริษัทประเมินเอกชนในสัดส่วนที่แตกต่างกันออกไป ตามนโยบายของแต่ละแห่ง โดยคำนึงถึงต้นทุน ความรวดเร็ว อัตราค่าลังการได้รับความเชื่อถือจากลูกค้า และคุณภาพการประเมิน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1) **ธนาคารที่ใช้พนักงานประเมินภายในธนาคารเป็นหลัก** ทั้งนี้เพราะเห็นว่าพนักงานของตนเองมีประสบการณ์มายาวนาน สามารถให้ความไว้วางใจได้มากกว่า และสามารถควบคุมคุณภาพตลอดจนมูลค่าที่ประเมินได้ดีกว่าที่จะใช้ผู้ประเมินภายนอก ตัวอย่างเช่น **ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และธนาคารเอเซีย** มีการใช้พนักงานประเมินในสังกัดเองมากถึงร้อยละ 90 ของปริมาณงานประเมินทั้งหมด ส่วน **ธนาคารนครหลวงไทย และธนาคารอมสิน** ใช้พนักงานประเมินในสังกัดร้อยละ 70 เป็นต้น

2) **ธนาคารที่ใช้บริษัทประเมินภายนอกเป็นหลัก** ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุผลต่างๆ เช่น มีงานประเมินจำนวนมากพนักงานประเมินที่มีอยู่ไม่สามารถดำเนินการได้ทัน และธนาคารหลายแห่งมีนโยบายเรื่องการจำกัดบุคลากร และเห็นว่าการใช้บริษัทประเมินภายนอกจะ

ประหยัดต้นทุนได้มากกว่า ดำเนินการได้รวดเร็วกว่า ตัวอย่างเช่น **ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ดนครธน** ใช้บริการบริษัทประเมินภายนอกทั้งหมด (ประมาณ 4 - 5 บริษัท) ส่วนของ**ธนาคารอาคารสงเคราะห์** มีสัดส่วนของการใช้บริษัทประเมินจากภายนอก (13 บริษัท) มากถึงร้อยละ 90 ของปริมาณงานประเมินทั้งหมด ในส่วนของการขอสินเชื่อรายย่อยทั่วไป ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ใช้พนักงานประเมินในสังกัด ในกรณีผู้กู้ที่บ้านอยู่ในโครงการจัดสรรที่ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวให้กับลูกค้า ในโครงการ หรือหากเป็นการกู้เพื่อการปลูกสร้างบ้าน ก่อสร้างแฟลตเช่า พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย หรือ งานทบทวน ธนาคารจะเป็นผู้ทำการประเมินเอง เช่นเดียวกับ**ธนาคารธนาชาติ** ที่ใช้บริการบริษัทภายนอก (ประมาณ 20 บริษัท) ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 90

3) ธนาคารที่ใช้บริษัทในเครือ ธนาคารบางแห่งแยกงานประเมินให้อยู่ในความรับผิดชอบของบริษัทในเครือแทน เพื่อให้การดำเนินงานประเมินมีความอิสระและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น เช่น **ธนาคารกสิกรไทย** จัดตั้งบริษัท โพรเกรส แอปไพร์ซัล จำกัด เป็นผู้ประเมินถึงร้อยละ 90 ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 เป็นบริษัทภายนอก (27 บริษัท) ส่วน**ธนาคารไทยพาณิชย์** จัดตั้งบริษัท สยามพิริวัฒน์ จำกัด เป็นผู้ประเมินทั้งหมด เป็นต้น

4) ธนาคารที่ใช้การประเมินภายในและใช้บริษัทประเมินภายนอกในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน มีธนาคารบางแห่งที่มีการใช้ทั้งบริษัทประเมินจากภายนอกควบคู่กับการใช้พนักงานประเมินในสังกัดเองในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันประมาณครึ่งต่อครึ่ง ได้แก่ **ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารยูโอบี รัตนสิน** เป็นต้น

5) ธนาคารที่ใช้ผู้ประเมินอิสระภายนอก (freelance) มีธนาคารบางแห่งที่มีการใช้ทั้งบริษัทประเมินจากภายนอก ควบคู่กับการใช้พนักงานประเมินในสังกัดเอง นอกจากนั้นยังมีการจ้างผู้ประเมินอิสระจากภายนอกที่เป็นบุคคลผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินโดยตรงด้วย เช่น **ธนาคารยูโอบีรัตนสิน** เป็นต้น

อนึ่ง การประเมินราคาหลักประกันของสถาบันการเงินที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ในการนำมูลค่าของหลักประกันมาใช้ในการคำนวณเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้น โดยสถาบันการเงินจะต้องประเมินมูลค่าหลักประกันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเป็นมูลค่าตามราคาตลาดปัจจุบัน ทั้งนี้ มีเกณฑ์การเลือกให้ผู้ประเมินราคาอิสระ

หรือผู้ประเมินราคาภายใน โดยพิจารณาจากขนาดเงินกองทุนของสถาบันการเงินและราคาตามบัญชีของลูกหนี้ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ดังนั้น ธนาคารส่วนใหญ่จะให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเป็นผู้ทำการประเมินหลักประกันที่มีมูลค่ามากกว่า 50 ล้านบาท โดยธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดให้ใช้บริษัทประเมินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้ความเห็นชอบ (ปัจจุบัน ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 มี 38 บริษัท) ส่วนการประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย บางแห่งอาจเลือกใช้บริษัทที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของ ก.ล.ต. หรือเลือกใช้บริษัทอยู่นอกบัญชีรายชื่อก็ได้ เนื่องจากเห็นว่ามีความรวดเร็วในการทำงานมากกว่า หรือบางแห่งอาจเลือกใช้บุคคลผู้ประเมินราคาอิสระก็มี (รายละเอียดตามตารางที่แนบ)

2.2 ค่าธรรมเนียมในการประเมินบริษัท ภายนอกคิดอย่างไร ?

อัตราค่าธรรมเนียมที่ธนาคารคิดกับลูกค้าในการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละแห่งมีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก (แต่จะไม่มีการคิดกำไรจากการเก็บค่าธรรมเนียมในการประเมิน) สรุปได้ดังนี้

1) การคิดค่าธรรมเนียมคงที่เท่ากันในทุกวงเงินกู้ ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารธนาชาติ ธนาคารยูโอบีรัตนสิน เป็นต้น อย่างไรก็ตามแต่ละแห่งยังกำหนดค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนเงินมากน้อยไม่เท่ากัน (รายละเอียดในตารางข้างท้าย)

2) การคิดค่าธรรมเนียมคงที่แต่แตกต่างกันตามวงเงินกู้ ได้แก่ ธนาคารอมสิน คิดค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยถูกที่สุดคือ 1,500 บาท สำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท และ 1,900 บาท สำหรับวงเงินกู้เกิน 500,000 บาท ส่วนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิดค่าธรรมเนียมในการประเมิน 1,700 บาท สำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท และ 2,100 บาท สำหรับวงเงินกู้เกิน 500,000 บาท เป็นต้น

3) การคิดค่าธรรมเนียมเป็นสัดส่วนของวงเงินยืม เช่น ธนาคารกรุงเทพ คิดร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อ โดยขั้นต่ำ 2,500 บาท ธนาคารกรุงไทย คิดร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อ โดยขั้นต่ำ 2,000 บาท



แต่สูงสุดไม่เกิน 12,000 บาท ธนาคารทหารไทย คิดร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อ โดยขั้นต่ำ 1,000 บาท แต่สูงสุดไม่เกิน 10,000 บาท เป็นต้น

อนึ่ง ในส่วนของ**การคิดค่าธรรมเนียมสำหรับการประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ** อาทิ อพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล ศูนย์การค้า โรงงาน โชว์รูม เป็นต้น แต่ละธนาคารมีการคิดค่าธรรมเนียมแตกต่างกันค่อนข้างมาก ขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกัน มูลค่า เนื้อที่ และสิ่งก่อสร้าง รวมทั้งนโยบายของธนาคารแต่ละแห่ง

สำหรับกรณีการเก็บค่าธรรมเนียมในการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ เช่น งานทบทวน งานปรับโครงสร้างหนี้ จะมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมในการประเมินเพื่อขอสินเชื่อใหม่

2.3 ระยะเวลาในการประเมินค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทนานเท่าใด

ธนาคารส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลาในการประเมินค่าหลักประกันที่เป็นที่อยู่อาศัย ประมาณ **3 - 7 วันทำการ** แต่จะมีความแตกต่างในเรื่องของการนับระยะเวลาการทำงาน บางแห่งเริ่มนับระยะเวลาจากวันรับงาน บางแห่งนับจากวันเข้าประเมิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ระยะเวลา 4 วันทำการ ในการประเมินสำหรับที่อยู่อาศัยทั่วไปโดยเริ่มนับจากวันรับงานในส่วนของ**การประเมินอสังหาริมทรัพย์อื่น** ได้แก่ แพลตหรืออพาร์ทเมนท์ให้เช่า จะไม่สามารถกำหนดวันได้แน่นอน ขึ้นอยู่กับสภาพหลักประกันอาจใช้เวลาประเมินประมาณ 2 - 4 สัปดาห์ เป็นต้น

2.4 การควบคุมมาตรฐานการประเมินทำอย่างไร

หลังจากได้รับการส่งมอบรายงานการประเมินจากพนักงานประเมินหรือบริษัทประเมินแล้ว ฝ่ายประเมินของธนาคารส่วนใหญ่จะมีการควบคุมคุณภาพการประเมิน โดยตรวจสอบเอกสารหลักฐานการประเมิน และพิจารณาผลการประเมินอีกครั้ง ซึ่งอาจกระทำโดยการตรวจรายงานการประเมินทุกเล่ม เช่น **ธนาคารกรุงไทย** ที่มีการควบคุมมาตรฐานการประเมินโดยหน่วยงานของธนาคารเองทำการตรวจสอบผลการประเมินทุกรายการ เป็นต้น หรือการสุ่มตรวจ ตัวอย่าง เช่น **ธนาคารอาคารสงเคราะห์** ซึ่งจะสุ่มตรวจ 1 ใน 20 ของรายการประเมินหลังจากนั้นก็มีการจัดลำดับ

ประเมินผลการทำงานของบริษัทประเมินว่ามี การประเมินต่ำหรือสูงเกินจริงมากน้อยเพียงไร ทั้งนี้เพื่อพิจารณาต่อสัญญาจ้างหรือเลิกจ้างต่อไป

ในการพิจารณาว่าบริษัทใดประเมินสูงหรือต่ำเกินไปนั้น ธนาคารแต่ละแห่งจะมีมาตรฐานการพิจารณาที่แตกต่างกันออกไป เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารนครหลวงไทย ธนาคารยูโอบีวีตันสิน ที่มีเกณฑ์การพิจารณาว่ามูลค่าประเมินสูงหรือต่ำกว่ามาตรฐานร้อยละ 20 ถือว่าผิดปกติ หรือ กรณีของธนาคาร ธนชาติ ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ดธนนครธน และธนาคารออมสินที่ใช้เกณฑ์การพิจารณาว่ามูลค่าประเมินสูงหรือต่ำกว่ามาตรฐานร้อยละ 10

อนึ่ง มาตรฐานการประเมินนั้นจะอาศัยฐานข้อมูลประเมินเดิม การออกไปทำการประเมินใหม่ของพนักงานประเมินของธนาคาร หรือขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของธนาคารเป็นสำคัญ

ในการควบคุมคุณภาพการประเมินนั้น ธนาคารมักจะแต่งตั้งคณะกรรมการประเมินขึ้นมา เพื่อพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินหรือการตีราคา ซึ่งในทางปฏิบัติมีการดำเนินการหลายแบบ อาทิเช่น 1) คณะกรรมการประเมินจากฝ่ายประเมินโดยตรง เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น 2) คณะกรรมการประเมินภายใน ซึ่งประกอบด้วยพนักงานจากฝ่ายประเมินและฝ่ายอื่นในธนาคาร 3) คณะกรรมการที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากภายนอก ดังเช่นในกรณีของธนาคาร ธนชาติที่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการที่ประกอบด้วยบุคคลจากภายนอกเพื่อพิจารณาผลการประเมิน เป็นต้น

กรณีที่มีการประเมินสูงหรือต่ำกว่ามาตรฐานเกินไป ธนาคารอาจขอให้บริษัทประเมินชี้แจง หากไม่สามารถชี้แจงเหตุผลได้อย่างเพียงพอ ธนาคารอาจจะจ้างบริษัทประเมินรายใหม่มาประเมินเพื่อเปรียบเทียบราคาเป็นรายที่ 2 หรือในกรณีที่หลักประกันมีเอกลักษณ์พิเศษ จะมีการส่งพนักงานของธนาคารไปประเมินร่วมสังเกตการณ์

2.5 บทลงโทษบริษัทหรือผู้ประเมินในกรณีการประเมินผิดพลาดอย่างมาก

จากการสอบถามธนาคารต่างๆ ที่เข้าร่วมประชุมพบว่า มีแนวทางปฏิบัติในการลงโทษบริษัทหรือผู้ประเมินในกรณีที่มีความผิดปกติในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เริ่มจากเมื่อพบว่าการรายงานผลการประเมินที่มีมูลค่าสูงหรือต่ำเกินไป หรือการรายงานผลขาดความสมบูรณ์ พนักงานสินเชื่อหรือลูกค้าสามารถยื่นเรื่องขออุทธรณ์ให้มีการตรวจสอบผลการประเมินใหม่ได้อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งถ้าบริษัทหรือผู้ประเมินรายได้ประเมินตลาดเคลื่อนจากราคาตลาดมาก หรือพบความผิดปกติบ่อยครั้ง ก็จะมีผลต่อการจ้างงาน โดยการลดงานลง หรือถ้ามีความรุนแรงมากถึงขั้นที่ทำให้ธนาคารเสียหาย ธนาคารอาจมีการยกเลิกสัญญา หรืออาจฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายได้

สถาบันการเงินหลายแห่ง เหตุผลส่วนหนึ่งก็มาจากการแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อ โดยที่ผู้ปล่อยสินเชื่อมุ่งเน้นในการทำเป้าสินเชื่อให้ได้มาก ทำให้ขาดความระมัดระวังในการประเมินค่าหลักประกันของผู้กู้บางราย มีการประเมินสูงกว่าราคาตลาดเป็นอย่างมาก วงเงินการให้สินเชื่อจึงสูงตามไปด้วย เมื่อลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ก็ทำให้เกิดปัญหาหนี้สูญมากขึ้นเช่นเดียวกัน

ในปัจจุบัน ธนาคารทุกแห่งมีการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นรวมถึงการเข้มงวดในเรื่องการควบคุมคุณภาพการประเมินค่าทรัพย์สินด้วย อย่างไรก็ตาม การประเมินค่าทรัพย์สินของธนาคารต่างๆ ก็ยังคงมีปัญหาและอุปสรรคหลายประการ สรุปได้ดังนี้

3. ปัญหาที่เกิดขึ้นในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

ในอดีตที่ผ่านมา จากวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้นกับ

ประเด็นปัญหา	สภาพปัญหา
1. บริษัทประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> ขาดจรรยาบรรณทางวิชาชีพ ไม่เอาใจใส่หรือแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นอย่างจริงจัง ส่งมอบงานล่าช้าไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนด
2. นักประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> ขาดความรู้และประสบการณ์ในการประเมินค่าทรัพย์สิน ขาดจรรยาบรรณทางวิชาชีพ เช่น การรับสินบน หรือเมื่อลูกค้ามีการขอราคาก็ปฏิบัติตามคำขอ เป็นต้น ขาดจิตสำนึกในการให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า เช่น การตรงต่อเวลา การพูดจาไม่สุภาพ เป็นต้น
3. วิธีการทำรายงาน	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีมาตรฐานกลางเพื่อการปฏิบัติที่เป็นแนวทางเดียวกัน ไม่แสดงวิธีการประเมินหรือจัดทำรายงานการประเมินไม่ชัดเจน ผลการประเมินไม่สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริง
4. ความเข้าใจการประเมินของผู้เกี่ยวข้องอื่น	<ul style="list-style-type: none"> ผู้บริหารธนาคาร หรือเจ้าหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้อิสระแก่นักประเมิน เช่น มีการขอราคาประเมิน และคิดว่าสามารถให้ลูกค้าให้โทษกับนักประเมินได้ ลูกค้าอาจจะไม่ทราบขอบเขตความรับผิดชอบของนักประเมินว่ามีมากน้อยแค่ไหน มักเรียกร้องให้มีการประเมินที่มีมูลค่าสูงเพื่อให้ได้รับสินเชื่อตามที่ต้องการ
5. องค์กรกำกับวิชาชีพ	<ul style="list-style-type: none"> สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย (TVA) ทั้ง 2 สมาคมยังขาดความเข้มแข็งในการพัฒนานักประเมินและการควบคุมจรรยาบรรณของบริษัทประเมินอย่างจริงจัง ไม่มีการจัดทำบัญชีดำสำหรับนักประเมินที่กระทำความผิดหรือขาดจรรยาบรรณ ทำให้ผู้ที่กระทำความผิดย้ายบริษัทและยังทำการประเมินต่อไปอีก ขาดพระราชบัญญัติควบคุมวิชาชีพนักประเมิน

ที่มา : จากการประชุมเชิงวิเคราะห์ เรื่อง การบริหารการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินไทยปี 2548 เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548 ณ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



4. ข้อเสนอแนะในการยกระดับคุณภาพการประเมินค่าทรัพย์สินของไทย

จากการพิจารณาปัญหาที่เกิดขึ้นในการประเมิน

ค่าทรัพย์สินของธนาคารต่างๆ ชำกตัน ผู้บริหารงานประเมินของธนาคารต่างๆ จึงเห็นควรวให้รัฐบาล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการยกระดับและพัฒนามาตรฐานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ผู้เกี่ยวข้อง	ข้อเสนอแนะ
1. ข้อเสนอแนะต่อรัฐบาล	<ul style="list-style-type: none"> ควรมีพระราชบัญญัติการกำกับวิชาชีพการประเมิน เพื่อควบคุม กำกับการประเมินค่าทรัพย์สินและยกระดับมาตรฐานวิชาชีพการประเมินให้สูงขึ้น ควรมีองค์การกำกับดูแลการประเมิน โดยหน่วยงานภาครัฐ และมีการสอบเพื่อออกใบอนุญาตผู้ประเมิน
2. ข้อเสนอแนะต่อสมาคมวิชาชีพประเมิน สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน แห่งประเทศไทย (VAT) และสมาคมนักประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์ (TVA)	<ul style="list-style-type: none"> ควรควบคุมสมาชิกให้ปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเคร่งครัด และมีการลงโทษนักประเมินที่กระทำความผิดจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินอย่างจริงจัง ควรขึ้นบัญชีดำสำหรับนักประเมินที่ทุจริตที่ถูกให้ออกจากบริษัท ควรใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพนักประเมินชุดเดียวกัน ที่ทั้ง 2 สมาคมยอมรับร่วมกัน (ในปัจจุบันแต่ละสมาคมจะมีมาตรฐานของตัวเอง) เช่น อาจใช้มาตรฐานกลางของสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นต้น
3. ข้อเสนอแนะต่อบริษัท ประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> ควรจัดระบบงานและควบคุมคุณภาพงานประเมินให้อยู่ในมาตรฐานอย่างสม่ำเสมอ ควรคัดเลือกบุคลากรที่จะมาเป็นนักประเมินที่มีความรู้ และประสบการณ์ด้านการประเมินเป็นอย่างดี ควรควบคุมจรรยาบรรณของนักประเมินในบริษัทอย่างเข้มงวด ควรมีการฝึกอบรมนักประเมินในสังกัด เพื่อเพิ่มพูนความรู้ด้านการประเมินให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ควรควบคุมการประเมินให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด
4. ข้อเสนอแนะต่อสถาบัน การเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ควรมีการแบ่งปันข้อมูล ความรู้และประสบการณ์ด้านการประเมินระหว่างกัน ควรมีการร่วมมือในการพัฒนาฐานข้อมูลการประเมินหรือใช้ข้อมูลการประเมินร่วมกัน ควรจัดตั้ง “ชมรมผู้บริหารการประเมินค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงิน” โดยในระยะแรกเห็นควรวให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นแกนหลักในการติดต่อประสานงาน

ที่มา : จากการประชุมเชิงวิเคราะห์ เรื่อง การบริหารการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินไทยปี 2548 เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548 ณ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

รายชื่อผู้เข้าร่วมการประชุมเชิงวิเคราะห์ เรื่อง “การบริหารการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินไทย ปี 2548”

ธนาคาร	ชื่อผู้เข้าร่วม	ตำแหน่ง/สังกัด	โทรศัพท์/แฟกซ์
1. ธ.กรุงเทพ	คุณอดิศักดิ์ อาปะจินดา	ผู้จัดการศูนย์หลักประกันและจดจำนอง	T.0-2223-1550 F.0-2221-6385
2. ธ.กรุงไทย	คุณวิศิษฐ์ ไทศาลวรจิต คุณนীরุช ชินสมบุญ	ผอ.ฝ่ายควบคุมงานประเมินราคา	T.0-2208-7402 F.0-2256-8214
		รองผอ.ฝ่ายควบคุมงานประเมินราคา	T.0-2208-7430 F.0-2256-8215
3. ธ.กรุงศรีอยุธยา	คุณกฤษเดช ศกุนวัฒน์ คุณศักดิ์ชัย พิศวงษ์	รองผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาหลักประกัน เจ้าหน้าที่ประเมินราคา 7	T.0-2296-2874 F.0-2683-1295
4. ธ.กสิกรไทย	คุณพีรวัส ภัคดี คุณพัฒนพงศ์ เนตยกุล คุณภาควุฒิ พินิจเบญจพล คุณพีระพงษ์ อมแย้ม	รองผอ.ฝ่ายควบคุมงานเครดิตและหลักประกัน	T.0-2273-2151 F.0-2270-1271
		รองผอ.ฝ่ายควบคุมงานเครดิตและหลักประกัน	T.0-2273-2578
		กรรมการผู้จัดการ บ.โพเรทส แอปไพเรซัล จำกัด	T.0-2273-3262 F.0-2278-5035
		ผอ.ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน บ.โพเรทส แอปไพเรซัล จำกัด	T.0-2273-3262
5. ธ.ทหารไทย	คุณสมยศ ลิ้มปนเวทยานนท์	ผู้จัดการฝ่ายประเมินหลักทรัพย์	T.0-2299-1128-9 F.0-2299-2069
6. ธ.ไทยธนาคาร	คุณสุชาติ จันทร์ส่องแสง คุณสันติ ชัยสถิตย์	ผอ.ฝ่ายพิธีการสินเชื่อ	T.0-2638-8392 F.0-2633-9056
		หัวหน้าส่วนงานประเมิน	
7. ธ.ไทยพาณิชย์	คุณสุรัชย์ พันธุ์มีเชาว์	รองกรรมการผู้จัดการ บ.สยามพิริวัฒน์	T.0-2530-7500-7 F.0-2530-7515-6
8. ธ.ธนชาต	คุณอรุณวุฒิ แดนทอง	ผอ.ฝ่ายคดี บ.ธนชาติกฎหมายและประเมิน	T.0-2216-6677 F.0-2216-9022
9. ธ.นครหลวงไทย	คุณพิชัย ศุภสุทธิเวช คุณวันชัย สุวีระพันธ์	ผู้จัดการฝ่ายประเมินหลักประกัน1	T.0-2226-1625 F.0-2226-5243
		หัวหน้าส่วนสนับสนุนงานประเมินหลักประกัน	T.0-2224-3812 F.0-2226-5243
10. ธ.ยูโอบีธนสิน	คุณศุภกิจ เทพวรวุฒิ	ผ.ผอ.ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	T.0-2620-2051 F.0-2260-5310
11. ธ.สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด เตอร์ตันครอน	คุณนันท์นิ สอนนาชั้น	ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อที่มีหลักประกัน	T.0-2724-6523 F.0-2724-4229
12. ธ.ออมสิน	คุณศิริชัย เรือนทอง	ผ.ผอ.ฝ่ายปฏิบัติการสินเชื่องานประเมินราคา หลักทรัพย์	T.0-2299-8768 F.0-2299-8773
13. ธ.เอเชีย	คุณพงษ์เลิศ ฤกษ์ะสุด	ผอ.อาวุโสสายงานประเมินหลักทรัพย์และพิธี การสินเชื่อ	T.0-2679-5077 F.0-2679-6642
14. สำนักงาน ก.ล.ต.	คุณวันชัย สิทธิผลกุล	ผ.ผอ.ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์	T.0-2263-6106 F.0-2651-5949
15. ธ.อาคารสงเคราะห์	คุณอมรศักดิ์ ไกรสวัสดิ์ คุณทรงเดช ดารามาต คุณพัลลภ กฤตยานวัช คุณวิจิต ว่อง คุณคุณัทธา วีระวนิชย์พัฒนา	ผอ.ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์	T.0-2202-1131 F.0-2202-1155
		ผ.ผอ.ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์	T.0-2202-1147 F.0-2202-1155
		ผอ.ฝ่ายวิชาการ	T.0-2202-1297 F.0-2202-1928
		ผ.หน.ส่วนวิทยบริการ ฝ่ายวิชาการ	T.0-2202-1289 F.0-2202-1928
		พนักงานระบบและแผนอาวุโส ส่วนวิทยบริการ	T.0-2202-1813 F.0-2202-1928



ค่าธรรมเนียม ระยะเวลา และสัดส่วนของหน่วยงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์ ของสถาบันการเงินไทย ปี 2548

ลำดับ	ธนาคาร	ค่าธรรมเนียมการประเมินอสังหาริมทรัพย์	ระยะเวลาการประเมิน	สัดส่วนหน่วยงานที่ประเมิน			
		เพื่อปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ประเมิน เอง	บริษัท ในเครือ	บริษัท ภายนอก	free lance
1	ธ.อาคารสงเคราะห์	1,700 บาท (ไม่เกิน 5 แสนบาท) 2,100 บาท (เกิน 5 แสนบาท)	4 วันทำการ (เริ่มจากวันรับงาน)	10%	-	90% (13 บ.)	-
2	ธ.กรุงเทพ	2,500 บาท (0.25% ของวงเงินอนุมัติ หักจาก 2,500 บาทแรก สูงสุดไม่เกิน 12,000 บาท)	4 วันทำการ	90%	-	10% (2 - 3 บ.)	-
3	ธ.กรุงไทย	ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้าเท่ากันทุกกรณี 2,000 บาท (อนุมัติวงเงินแล้ว 0.25% แล้ว 0.25% ของวงเงินสินเชื่อ ขั้นต่ำ 2,000 บาท ไม่เกิน 12,000 บาท) กรณีธนาคารว่าจ้าง บริษัทฯ ขั้นต่ำ 1,500 - 2,000 บาท ตาม ปริมาณและความยาก - ง่ายของงาน	(กำหนดเป็นคราวๆ ตามปริมาณงาน)	50%	-	50% (38 บ. ใน list กส.ต.)	-
4	ธ.กรุงศรีอยุธยา	2,675 บาท	5 วัน	90%	-	10%	-
5	ธ.กสิกรไทย	2,140 บาท	ไม่เกิน 7 วันทำการ	-	90% (บ.โทรเกษตร แอฟโทรซัล)	10% (27 บ.)	-
6	ธ.ทหารไทย	0.25% ของวงเงินยื่นกู้ (ขั้นต่ำ 1,000 บาท ไม่เกิน 10,000 บาท) สำหรับการจ้างบริษัท ประเมินภายนอกคิดขั้นต่ำ 2,675 บาท	3-5 วันทำการ	60%	-	40% (17 บ.)	-
7	ธ.ไทยธนาคาร	2,500 บาท / ครั้ง	งานไม่ซับซ้อน 5 วันทำการ	50%	-	50% (29 บ.)	-
8	ธ.ไทยพาณิชย์	2,140 บาท	4 วันทำการ (เริ่มจากวันรับงาน)	-	100% (บ.สยาม พิริวัฒน์)	-	-
9	ธ.ธนชาต	2,675 บาท	5 วันทำการ	10%	-	90% (20 บ.)	-
10	ธ.นครหลวงไทย	ขั้นต่ำ 2,500 บาท	กทม. ไม่เกิน 7 วันทำการ ตจว. ไม่เกิน 10 วันทำการ	70%	-	30% (30 บ.)	-
11	ธ.ยูโอบีรัตนสิน	2,675 บาท	ไม่เกิน 5 วันทำการ	50%	-	50% (14 บ.)	(10 ราย)
12	ธ.สแตนดาร์ดชาร์ เตอร์ดนครธน	(มีหลายอัตรา) ขั้นต่ำ 2,500 บาท	7 - 10 วัน	-	-	100% (4 - 5 บ.)	-
13	ธ.อมสสิน	1,500 บาท (ไม่เกิน 5 แสนบาท) 1,900 บาท (เกิน 5 แสนบาท)	ไม่เกิน 7 วัน	70% (รวมสาขา ตจว.)	-	30% (25 บ.)	-
14	ธ.เอเชีย	2,675 บาท (ไม่เกิน 20,000 บาท)	5 - 8 วัน	90%	-	10% (13 บ.)	-

ที่มา : จากการประชุมเชิงวิเคราะห์ เรื่อง การบริหารการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินไทยปี 2548
เมื่อวันศุกร์ที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548 ณ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

เรียบเรียงโดย : ส่วนวิทยบริการ ฝ่ายวิชาการ ธอส. (คุณัทธา วีระวนิชย์พัฒนา) ก.พ.48