

## วารสาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์

# ฉบับที่ 16

(ม.ค. - มี.ค. 42)



## ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ vs สินเชื่อที่อยู่อาศัย

“...การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย หากมีการประเมินค่าหลักประกันไม่สอดคล้องกับมูลค่าตลาดที่เป็นจริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากมีการประเมินโดยไม่สุจริต โดยทำราคาให้สูงหรือต่ำกว่ามูลค่าตลาดมากเกินไป ก็จะทำให้เกิดความเสียหายต่อสถาบันการเงิน หรือก่อความเดือดร้อนต่อผู้กู้ได้...”

“...สถาบันการเงินควรพัฒนาระบบการควบคุมมาตรฐานการประเมินที่รอบคอบ รัดกุมมากขึ้น เช่น กำหนดให้พนักงานวิเคราะห์สินเชื่อ และพนักงานประเมินประจำสถาบันการเงินพิจารณารายงานการประเมินค่าหลักประกันอย่างรอบคอบมากขึ้น หากเห็นว่ามูลค่าที่ประเมินสูงหรือต่ำมากอย่างผิดปกติ ควรให้ผู้ประเมินชี้แจงเหตุผล หรือให้พนักงานประเมินภายในสถาบันการเงิน (internal valuers) ลงพื้นที่จริงเพื่อการตรวจสอบและประเมินใหม่ และในกรณีที่การประเมินค่าหลักประกันที่มีมูลค่าสูงเป็นพิเศษ ควรมีหน่วยงานเฉพาะหรือมีคณะกรรมการประเมินทำหน้าที่กลั่นกรองรายงานผลการประเมินเป็นผู้พิจารณาสอบทานก่อนใช้เป็นฐานในการให้สินเชื่อ...”

“...สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จะร่วมมือกันจัดทำมาตรฐานวิชาชีพประเมิน และจรรยาบรรณผู้ประเมิน เป็นฉบับเดียวที่เป็นที่ยอมรับร่วมกันทั้งสองฝ่าย เพื่อลดปัญหาการตีความหรือความสับสนของผู้ปฏิบัติ...”

