



การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. ความสำคัญในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

1.1 ทำไมต้องมี การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย?

ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารมีความเสี่ยงที่สำคัญที่สุดคือ **ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit risk) หรือความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ (Default risk)** ซึ่งหมายถึง ความเสี่ยงของสถาบันการเงินที่จะไม่ได้รับชำระหนี้จากผู้กู้ ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งธนาคารจะใช้วิธีป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการวิเคราะห์ **“เครดิตของผู้กู้” (Credit worthiness)** ได้แก่ความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity to pay) โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน รายได้ปัจจุบัน ความต่อเนื่องของรายได้และความมั่นคงในอาชีพการงานเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แม้จะทำได้วิเคราะห์อย่าง

ดีแล้ว ปัญหาการค้างชำระหนี้ก็ยังคงเกิดขึ้นได้ในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุต่างๆ กันเช่น การเสียชีวิต การเจ็บป่วย หรือเกิดจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำที่นำไปสู่การตกงาน การถูกลดเงินเดือนค่าจ้าง หรือการปิดกิจการ เป็นต้น ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงหาก ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระหนี้ได้จากรายได้ที่มีอยู่ ธนาคารจึงต้องอาศัย **“หลักการป้องกัน” (Protection)** ความเสียหายที่จะเกิดขึ้น โดยอาศัยหลักทรัพย์อย่างอื่นมาเป็น **“หลักประกัน” (collateral)** ในการชำระหนี้แทน ซึ่งหลักประกันนั้นก็คือ **“ที่ดินและอาคารที่อยู่อาศัย”** หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้กู้นำมาจำนอง (Mortgage) กับธนาคารเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้นั่นเอง

ในกรณีที่มีการค้างชำระหนี้ เกินกว่า 6 เดือน สถาบันการเงินอาจจะดำเนินการฟ้องร้องผู้กู้เพื่อนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ขายได้มาชำระหนี้ที่ค้างอยู่กับธนาคาร (Outstanding debt) และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด

* ผู้เขียนขอขอบคุณคุณคุณอมรศักดิ์ ไกรสวัสดิ์ ผอ. ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธอส. และคุณทรงเดช ดารามาต ผช.ผอ. ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธอส. ที่กรุณาให้ข้อมูลและข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในการเรียบเรียงบทความนี้

เพียงพอที่จะชำระหนี้ได้ โดยธนาคารไม่เสียหาย สถาบันการเงินจึงจำเป็นต้องประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันยื่นกู้และจะให้เงินกู้ในสัดส่วนที่ต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกันเสมอไป จำนวนส่วนต่างของมูลค่าหลักประกัน (appraised value) และวงเงินกู้ (loan amount) นั้นเรียกว่า “เงินส่วนเหลือของหลักประกัน” (margin of security) หรืออาจเรียกว่า “ส่วนทุนของผู้กู้” (borrower’s equity) ตัวอย่างเช่น มูลค่าหลักประกัน 1 ล้านบาท ให้กู้ 8 แสนบาท จะมีเงินส่วนทุนของผู้กู้ 2 แสนบาท ในการปล่อยสินเชื่อเช่นนี้ สัดส่วนของเงินส่วนทุนจะมากหรือน้อย มักจะขึ้นอยู่กับเครดิตของผู้กู้ด้วย ถ้าผู้กู้มีเครดิตต่ำ สถาบันการเงินจะกำหนดให้ผู้กู้มีเงินส่วนทุนสูง (หรือต้องมีเงินค่างานสูงนั่นเอง) และเงินส่วนทุนยังมีมากเพียงใด สถาบันการเงินจะมีความเสี่ยงลดลงมากเพียงนั้น

1.2 วงเงินสินเชื่อกับมูลค่าประเมิน

โดยทั่วไป ธนาคารจะให้สินเชื่อในวงเงินที่มีมูลค่าต่ำกว่าหลักประกันโดยเรียกสัดส่วนนี้ว่า **Loan to value ratio (LTVR)** และสัดส่วนนี้จะมากหรือน้อย มักจะขึ้นกับประเภทของอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายได้ในอนาคตหากมีการบังคับจำนวนเกิดขึ้น ตัวอย่างเช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะกำหนด LTVR สำหรับบ้านพร้อมที่ดิน ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 85 ในขณะที่กำหนด LTVR ของอาคารชุดเพียงร้อยละ 70 เป็นต้น สัดส่วนนี้ ยิ่งสูงมากเท่าใด ธนาคารจะมีความเสี่ยงสูงขึ้นมาเท่านั้น เพราะเมื่อมีการบังคับจำนวนขายทอดตลาดทรัพย์สิน เงินที่ได้ อาจจะไม่พอชำระหนี้ ธนาคารจึงมี “หนี้ส่วนขาด” (Mortgage deficiency) ที่ต้องสำรองหนี้สูญเพิ่มขึ้น เป็นภาระความเสี่ยงของธนาคาร

1.3 ความเสียหายจากการประเมินสูงหรือต่ำเกินจริงมาก

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย หากมีการประเมินค่าหลักประกันไม่สอดคล้องกับมูลค่าตลาดที่เป็นจริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากมีการประเมินโดยเจตนาไม่สุจริต (มีผลประโยชน์แอบแฝง) โดยทำราคาให้สูงหรือต่ำกว่ามูลค่าตลาดมากเกินไป ก็เกิดความเสียหายต่อธนาคาร หรือก่อความเดือดร้อนต่อผู้กู้ได้ ตัวอย่างเช่น ถ้าประเมินสูงเกินจริง เช่น ซื้อขายบ้านมือ

สองหลังหนึ่งราคาจริง 1 ล้านบาท แต่ประเมินสูง 1.5 ล้านบาท ผู้กู้ก็จะได้รับสินเชื่อสูงถึง 1.275 ล้านบาท (LTVR = 85%) และเมื่อผู้กู้ไม่ชำระหนี้ตาม 2 ปี จนต้องบังคับจำนวนขายทอดตลาด อาจขายได้ 7 แสนบาท ในขณะที่หนี้คงค้างอาจจะสูงถึง 1.5 ล้านบาท (เนื่องจากดอกเบี้ยที่ทวีคูณขึ้น) ธนาคารก็จะมีหนี้ส่วนขาด 8 แสนบาท ซึ่งธนาคารจะเกิดความเสียหายจากหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ (หนี้สูญ) ตรงกันข้ามหากประเมินต่ำเกินไปโดยปราศจากความรอบคอบ หรือโดยมีเหตุจูงใจอื่น เช่น มุ่งป้องกันตนเองเกินไป ราคาซื้อขายจริง 1 ล้านบาท ประเมินเพียง 7 แสนบาท ผู้กู้ก็จะได้รับเงินกู้สูงสุดเพียง 5.6 แสนบาท (LTVR = 80%) ในขณะที่ต้องการเงินกู้ถึง 8 แสนบาท ในกรณีนี้ ธนาคารก็จะเสียลูกค้าไป (อาจไปอยู่ที่ธนาคารอื่น) ทั้งๆ ที่ลูกค้ามีความสามารถชำระหนี้ได้

2. ใครเป็นผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธอส.

ในอดีตที่ผ่านมา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมทั้งสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกแห่ง ล้วนดำเนินการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยพนักงานประเมินของตนเอง (staff appraiser) จนกระทั่งในปี 2529 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงได้เริ่มเปิดโอกาสให้ “บริษัทประเมินอิสระภายนอก” (Independent appraisers) เข้ามาดำเนินการประเมินแทน โดยได้รับค่าธรรมเนียมการประเมิน (Appraisal fee) ส่วนหนึ่งเพราะขณะนั้นจำนวนผู้ประเมินของธนาคาร มีจำกัดไม่เพียงพอกับการขยายตัวของสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งพิจารณาเห็นว่าจะได้ผู้ประเมินที่มีอิสระและคล่องตัวมากขึ้น และบริษัทประเมินอิสระภายนอกจะเป็นคนกลางในการกำหนดมูลค่าหลักประกันได้ดีกว่าที่จะให้ธนาคารฯ ซึ่งผู้ให้สินเชื่อเป็นผู้กำหนด หรือให้ผู้กู้ซึ่งเป็นผู้ที่จะได้รับประโยชน์จากมูลค่าหลักประกันเป็นผู้กำหนดรวมทั้งเพื่อให้การประเมินโดยบริษัทเหล่านี้ ได้มีการพัฒนาและมีมาตรฐานยิ่งขึ้น จึงได้ผลักดันให้มีการจัดตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยขึ้นมา

ปัจจุบัน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ใช้บริการประเมินของบริษัทประเมินภายนอกรวม 13 บริษัท (ดูรายชื่อในทำเนียบบริษัทประเมิน) ในการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้กู้ในกรณีที่เป็นผู้กู้รายย่อยทั่วไปหรือลูกค้าราย

ย่อยภายใต้โครงการจัดสรรที่ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวให้กับลูกค้าในโครงการรวมทั้งการกู้เพื่อ การปลูกสร้างบ้าน แต่ในกรณีที่เป็นการกู้เพื่อก่อสร้าง แฟลตเช่า หรือพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre-finance) ธนาคารโดยฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินหลักทรัพย์ จะเป็นผู้ทำการประเมินเอง

3. กระบวนการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์ของ ธอส.

ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีกระบวนการดำเนินงานที่เป็นระบบและขั้นตอนดังต่อไปนี้ (ดูแผนภูมิแนบท้ายประกอบ)

1) การติดต่อยื่นกู้และนัดหมายการประเมิน

เมื่อลูกค้าทั่วไปมายื่นกู้กับธนาคาร (สำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาทั่วประเทศ) พนักงานสินเชื่อจะเป็นผู้รับเรื่องยื่นกู้และเอกสารประกอบการขอกู้ตรวจสอบคุณสมบัติและบันทึกข้อมูลลงระบบคอมพิวเตอร์หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้กู้ติดต่อกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายนอก (ที่มารับงานที่ธนาคาร) เพื่อยื่นชำระค่าประเมินและนัดหมายวันประเมินกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทประเมินพร้อมทั้งเขียนแผนที่ตั้งของหลักประกัน เบอร์โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ เป็นต้น

ในกรณีที่ซื้อบ้านในโครงการจัดสรรที่เข้าโครงการสนับสนุนสินเชื่อกับ ธอส. ลูกค้าไม่ต้องเสียค่าประเมิน โดยที่การประเมินจะทำโดยฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคาร

ในกรณีที่ธนาคารรับบริษัทจัดสรรใดเข้าโครงการ Fast Track ธนาคารจะใช้ราคาซื้อขายเป็นราคารับเป็นหลักประกัน โดยไม่ต้องทำการประเมินใหม่ ลูกค้าไม่ต้องเสียค่าประเมินเช่นกัน

2) การคิดค่าธรรมเนียมการประเมิน

ผู้กู้ทั่วไปจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการประเมินให้กับบริษัทประเมิน โดยธนาคารจะคิดค่าธรรมเนียมประเมินในอัตราค่าที่ คือ วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท คิดค่าประเมิน 1,700 บาท หากเกิน 500,000 บาท คิดค่าประเมิน 2,100 บาท และในการตรวจสอบผลการก่อสร้างเพื่อจ่ายเงินงวดธนาคารครั้งละ 500 บาท

3) การตรวจหลักประกันและประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป ผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งพนักงานประเมินของบริษัทประเมิน หรือพนักงานประเมินของธนาคาร) จะออกภาคสนามเพื่อทำการสำรวจตรวจสอบหลักประกัน และทำการประเมินมูลค่าหลักประกัน ดังนี้

ก) การตรวจความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้งหลักประกัน จะเป็นการตรวจหลักประกันของลูกค้าว่ามีที่ตั้งและระวางถูกต้องตรงตามเอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน, นส.3 หรือ นส.3 ก.) หรือไม่ หากผู้ประเมินสงสัยว่าหลักประกันไม่ถูกต้อง ก็สามารถตรวจสอบได้จากแปลงคงหรือระวางภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งเป็นเอกสารที่แสดงให้เห็นแปลงที่ดินและสภาพแวดล้อมที่อยู่บริเวณใกล้เคียง

ข) การตรวจสอบสภาพหลักประกัน จะเป็นการสำรวจตรวจสอบสภาพหรือคุณลักษณะต่างๆ ของหลักประกัน ในกรณีที่เป็นที่ดินเปล่า จะพิจารณาคุณภาพแปลงที่ดิน (เช่น ขนาด รูปร่างสภาพพื้นผิวดิน การถมและปรับพื้นที่ เป็นต้น) รวมทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งแวดล้อมใกล้เคียง ส่วนในกรณีเป็นที่ดินพร้อมอาคาร นอกจากจะพิจารณาทั้งสภาพแปลงที่ดิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งแวดล้อมใกล้เคียงแล้วยังต้องพิจารณาคุณภาพของอาคารด้วย (เช่น ขนาดการออกแบบ วัสดุก่อสร้างที่ใช้ สภาพการก่อสร้างของอาคาร และสภาพการตกแต่ง การเสื่อมสภาพอาคาร เป็นต้น)

ค) การตรวจสอบทางเข้า-ออก และเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ ของหลักประกัน เนื่องจากหลักประกันที่ธนาคารจะรับจำนองนั้น จะต้องมีการเข้า-ออก ทั้งในแง่ของสิทธิในการใช้ทางตามกฎหมายและสภาพการใช้ทางตามสภาพจริง โดยอย่างน้อยก็ต้องเป็นทางเดินเข้า-ออกได้ แม้รถยนต์จะเข้าออกไม่ได้ก็ตาม และหากเป็นที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้า-ออก ธนาคารฯ จะไม่รับเป็นหลักประกัน ทั้งนี้ ธนาคารฯ จะพิจารณาสินเชื่อในแง่ของความเสี่ยงทางด้านหลักประกัน โดยกำหนด LTVR ให้ต่ำลงกรณีที่มีทางเข้า-ออกของหลักประกันด้อยลง เช่น ให้กู้ 50% ของมูลค่าหลักประกันในกรณีที่ทางเข้า-ออกเป็นทางเดินรถยนต์เข้า-ออกไม่ได้ หรือให้กู้ 80% ของมูลค่าหลักประกันในกรณีที่รถยนต์เข้า-ออกได้ เป็นต้น

หรือในกรณีทางเข้า-ออกของหลักประกันต้องผ่านที่ดินส่วนบุคคล อาจจะถูกปิดกั้นหรือสงวนสิทธิในการเข้า-ออกจากเจ้าของทาง ธนาคารฯ ก็กำหนดแนวทางแก้ไขให้ผู้กู้ไปดำเนินการแก้ไขก่อน เช่น ให้จดภาระจำยอมจากที่ดินแปลงทางเข้า-ออก (ที่เรียกว่า “ภาระทรัพย์สิน”) ให้กับที่ดินแปลงหลักประกัน (ที่เรียกว่า “สามยทรัพย์สิน”) เป็นต้น ซึ่งกรณีดังกล่าว ผู้กู้จะต้องให้ความร่วมมือกับบริษัทประเมินเพื่อหาแนวทางแก้ไขเรื่องทางเข้า-ออกด้วย

กรณีที่หลักประกันมีข้อจำกัดบางประการซึ่งกระทบต่อการใช้ประโยชน์ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อไปถึงมูลค่าหลักประกันนั้น ผู้ประเมินก็ต้องตรวจสอบและรายงานด้วย เช่น หลักประกันอยู่ในแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง อยู่ในแนวเวนคืนของทางราชการ เป็นต้น

ง) การประเมินค่าหลักประกัน เมื่อได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องและพิจารณาสภาพของหลักประกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ประเมินก็จะทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมด แล้วนำมาประเมินค่าหลักประกัน ซึ่งผู้ประเมินจะใช้วิธีการประเมินตามหลักสากลทั้ง 3 วิธี คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีประเมินต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach) โดยส่วนใหญ่จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เนื่องจากหลักประกันโดยส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถหาราคาตลาดเปรียบเทียบได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินจะนำข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึง และมีการซื้อขายจริงมาเปรียบเทียบราคา วิเคราะห์ความแตกต่าง แล้วจึงประมาณการมูลค่าของหลักประกัน หากเป็นกรณีการกู้ปลูกสร้างอาคารซึ่งขณะที่ประเมินราคา ยังไม่มีการก่อสร้างหรือการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จก็จะประเมินหลักประกันที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และประเมินมูลค่าหลักประกันอาคารจากแบบแปลนและรายการประกอบแบบโดยวิธีต้นทุน ส่วนในกรณีที่หลักประกันเป็นสิทธิการเช่าก็จะใช้วิธีรายได้ในการประเมิน

4) การรายงานผลการประเมิน

หลังจากที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินของธนาคารหรือบริษัทประเมินภายนอกได้ตรวจสอบและประเมินค่าหลักประกันแล้ว ก็จะส่งรายงานผลการประเมินให้ธนาคารฯ (ทั้งการส่งออนไลน์ ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ที่

เชื่อมต่อกันระหว่างธนาคารกับบริษัทประเมิน และการส่งต้นฉบับรายงานจริง) ซึ่งในรายงานผลการประเมินจะประกอบด้วยสาระสำคัญ 3 ส่วน คือ 1) ใบสรุปรายงานการประเมินค่า 2) ส่วนที่แสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง วิธีการคำนวณหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และข้อสรุป 3) ภาคผนวกเป็นการแนบเอกสารประกอบ เช่น แผนที่แสดงที่ตั้งของหลักประกัน ผังโครงการหรือรูปที่ดิน ภาพถ่ายทัศนียภาพ เป็นต้น

ในช่วงตั้งแต่บริษัทประเมินรับงานจนถึงการทำรายงานผลการประเมินส่งธนาคาร จะใช้เวลาอย่างน้อยแตกต่างกันไป จะใช้เวลาประมาณไม่เกิน 4 วันทำการหลังจากวันรับงาน หากล่าช้ากว่านั้น จะต้องแจ้งสาเหตุให้ธนาคารทราบ

5) การตรวจสอบผลการประเมินของบริษัทประเมิน

เมื่อพนักงานฝ่ายประเมินของธนาคารหรือบริษัทประเมินภายนอกส่งรายงานผลการประเมินให้ธนาคารฯ แล้ว โดยทั่วไป ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์สินของธนาคาร จะทำการตรวจสอบผลการประเมิน โดยการสุ่มตรวจข้อมูลที่อยู่ในรายงานผลการประเมินทั้งหมด (เช่น ความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ สภาพของหลักประกัน มูลค่าที่ประเมิน ฯลฯ) ในอัตราส่วน 1 ต่อ 20 ราย โดยจะพิจารณาพิเศษในเรื่องการให้มูลค่าประเมิน ว่าต่ำหรือสูงกว่าปกติหรือไม่ หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีความผิดปกติ เช่น ประเมินสูง/ต่ำผิดปกติมากจนน่าสังเกต ฝ่ายประเมินราคาของธนาคาร ก็จะส่งพนักงานประเมินของธนาคารออกไปตรวจสอบและประเมินซ้ำยังที่ตั้งของหลักประกันอีกครั้งว่าการประเมินค่าของบริษัทผิดปกติจริงหรือไม่ หากพบว่ามูลค่าประเมินของบริษัท แตกต่างจากผลการประเมินของธนาคารมากผิดปกติ (ทั้งกรณีสูงหรือต่ำเกินไป) ก็จะแจ้งให้บริษัทชี้แจง หากเห็นว่ามูลค่าการประเมินนั้นไม่เหมาะสมจริง ก็จะแจ้งให้พนักงานสินเชื่อชะลอการวิเคราะห์สินเชื่อ โดยใช้มูลค่าประเมินใหม่ของธนาคารแทนของบริษัทประเมินต่อไป

6) การขอให้มีการตรวจสอบผลการประเมินของบริษัทใหม่โดยพนักงานสินเชื่อ

หลังจากที่ฝ่ายประเมินหรือบริษัทประเมินสรุป

และส่งผลประเมินให้กับธนาคาร เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และมีการใช้มูลค่าประเมิน เพื่อการวิเคราะห์สินเชื่อของ พนักงานสินเชื่อแล้ว ในกรณีที่พนักงานสินเชื่อเห็นว่า ผลการประเมินน่าจะผิดปกติ โดยมูลค่าสูงเกินไปอาจจะ ทำให้วงเงินกู้ที่ให้สูงมากไปจนเกิดความเสี่ยงกับธนาคาร ได้ หรือกรณีที่ประเมินต่ำไป จะทำให้ลูกค้าไม่ได้รับเงิน กู้ตามที่ยื่นกู้ ทั้งที่มีเครดิตดี ธนาคารอาจเสียลูกค้า นั้นไป พนักงานสินเชื่อสามารถที่จะยื่นคำร้องขอให้ฝ่ายประเมิน ราคาหลักทรัพย์ของธนาคารหรือสาขาภูมิภาค ทำการ ตรวจสอบผลการประเมินของบริษัทประเมินเพื่อพิจารณา ว่ามูลค่าประเมินเดิมมีความเหมาะสมหรือไม่ ต่อไป

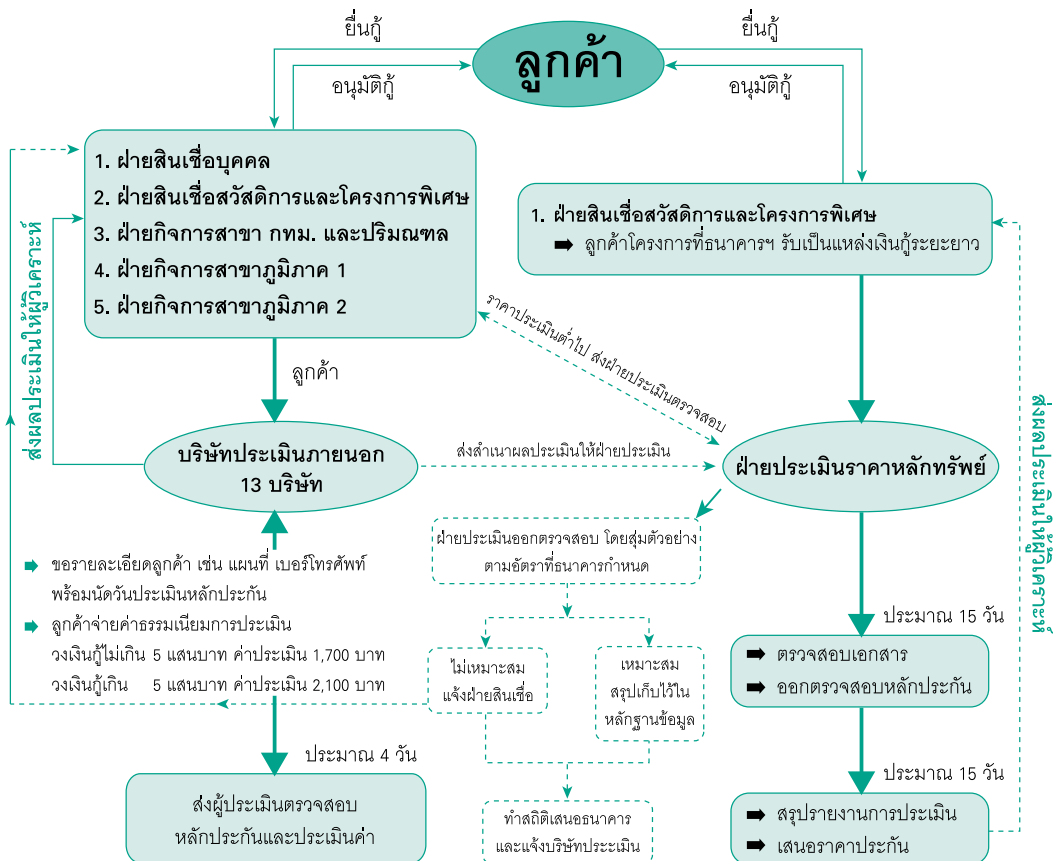
7) การอุทธรณ์ขอให้มีการตรวจสอบ ผลการประเมินของบริษัทใหม่โดยลูกค้า

ในกรณีที่ลูกค้าเห็นว่าผลการประเมินน่าจะผิดปกติ โดยต่ำกว่าราคาซื้อขายหรือต่ำกว่าราคาตลาดมาก

ทำให้ลูกค้าไม่ได้รับวงเงินกู้ตามที่ขอ ลูกค้าสามารถยื่น อุทธรณ์กับพนักงานสินเชื่อขอให้ทบทวนมูลค่าประเมิน ใหม่ กรณีนี้พนักงานสินเชื่อจะรับอุทธรณ์ โดยจะส่งเรื่อง ให้ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ของธนาคารทำการตรวจสอบ ผลการประเมินของบริษัทประเมิน เพื่อพิจารณาว่า มูลค่าประเมินเดิมมีความเหมาะสมหรือไม่ ต่อไป

หรือในกรณีที่ลูกค้าเห็นว่ามูลค่าประเมินหลัก ประกันของตนต่ำไป ทำให้ตนไม่ได้รับเงินกู้ตามที่ต้องการ พนักงานสินเชื่อหรือลูกค้าสามารถที่จะยื่น เรื่องขอ อุทธรณ์ให้มีการตรวจสอบผลการประเมินใหม่ได้ ซึ่งใน การนี้ สถาบันการเงินจะรับพิจารณาการขออุทธรณ์โดย จะส่งเรื่องให้ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์หรือสาขา ภูมิภาคส่งเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบใหม่อีกครั้ง เพื่อ พิจารณาว่ามูลค่าประเมินเดิมมีความเหมาะสมหรือไม่ ต่อไป

ขั้นตอนการประเมินค่าหลักทรัพย์เพื่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของ ธอส.



ที่มา : ฝ่ายวิชาการ และฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธอส. (กุมภาพันธ์ 2548)