

นโยบายการประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย  
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด

1. หลักการและเหตุผล

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด ต้องจัดให้มีการดำเนินงานให้สอดคล้องกับแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกัน และทรัพย์สินรอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 และเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด ว่าด้วยการบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2562 ดังนั้น บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด จึงได้จัดทำนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย และประกาศใช้เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติงานในการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งปัจจุบันได้มีการทบทวนนโยบายดังกล่าวให้มีความสอดคล้องกับการทำงานและเป็นไปตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยดังกล่าว

2. วัตถุประสงค์

เพื่อให้บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด มีนโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งเป็นไปตามแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่จะส่งผลให้ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักประกันและทรัพย์สินรอการขายของบริษัท มีความน่าเชื่อถือ สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริง เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ทั้งในส่วนของการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ (NPL) การกำหนดราคาขายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และการบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขายให้มีความสอดคล้องกับนโยบายเดิมและเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อให้การประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขายของบริษัท มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



### 3. ขอบเขตการบังคับใช้

นโยบายการประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขายนี้ มีผลบังคับใช้กับการประเมินราคาและการทบทวนราคาประเมินของทรัพย์สินหลักประกันและทรัพย์สินรอการขายทั้งหมดของบริษัท

### 4. คำจำกัดความ

“บริษัท” หมายถึง บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด

“คณะกรรมการบริษัท” หมายถึง คณะกรรมการบริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด

“ผู้จัดการบริษัท” หมายถึง ผู้จัดการบริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด และในกรณีที่ผู้จัดการบริษัทเป็นกรรมการบริษัทด้วย ให้เรียกว่า “กรรมการผู้จัดการบริษัท”

“ผู้บริหาร” หมายถึง รองผู้จัดการบริษัท ผู้ช่วยผู้จัดการบริษัท หรือผู้จัดการฝ่ายบริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด

“พนักงาน” หมายถึง ผู้ซึ่งบริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด ได้จ้างไว้ให้ปฏิบัติงานในลักษณะประจำ และรับเงินเดือนตามระดับตำแหน่งที่กำหนด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้จัดการบริษัท

“ลูกหนี้” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทได้รับโอนมาซึ่งสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และหมายความรวมถึงผู้ค้ำประกัน ผู้จำนอง ผู้อาวัล เป็นต้น

“การประเมินราคา” หมายถึง การแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรือมูลค่าตลาดของทรัพย์สินรอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสม เพื่อประมาณการราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหรือทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผย และได้พิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือทรัพย์สินรอการขายและสภาวะตลาดแล้ว ทั้งนี้ การประเมินราคาจะต้องจัดทำเป็นรายงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยอาจอยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

“ทรัพย์สินหลักประกัน” หมายถึง สงหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ ในทางจำนอง จำนำหลักประกันทางธุรกิจ หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่ลูกหนี้ได้จดทะเบียนไว้เป็นประกันหนี้ที่มีตามกฎหมายต่อบริษัท

“ทรัพย์สินรอการขาย” หมายถึง ทรัพย์สินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามสัญญาโอนสินทรัพย์ การรับโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ หรือการที่บริษัทได้เข้าสู่ราคาซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ รวมทั้งการเข้าครอบครองทรัพย์สิน



จากการให้เช่า หรือการให้เช่าซื้อ ที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินอื่น รวมทั้งสิทธิการเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับพนักงาน ซึ่งปัจจุบันไม่ได้ใช้ทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวแล้ว

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรือทรัพย์สินรอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินราคาภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายสินทรัพย์หรือทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างเป็นรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมาย โดยสมบูรณ์ในสินทรัพย์ได้ มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ หรือค่าธรรมเนียม หรือภาษีใด ๆ

“ผู้ประเมินราคาภายนอก” หมายถึง บุคคลตามข้อใดข้อหนึ่ง ดังนี้

(1) นิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาสินทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพหรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดสินทรัพย์ ณ เวลานั้น โดยเป็นผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินนั้น และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่เป็นผู้ที่เคยถูกธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศยกเลิกรายชื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบให้เป็นผู้ชำนาญการประเมินราคาทรัพย์สินของสถาบันการเงิน

(2) ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(3) สำหรับการประเมินราคากิจการและทรัพย์สินทางปัญญา ผู้ประเมินราคาภายนอกให้หมายความรวมถึง ผู้บังคับหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคา ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีความรู้ความชำนาญและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีที่มีความรู้ความชำนาญด้านการประเมินราคาเพิ่มเติมนอกเหนือจากบุคคลตามข้อ (1) และ (2)

“ผู้ประเมินราคาภายใน” หมายถึง พนักงานในส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน หรือพนักงานบริษัทในฝ่ายอื่น ที่มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ในการประเมินราคา มีวิธีการประเมินราคาที่เป็นมาตรฐาน และมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในนโยบายนี้



“คณะกรรมการประเมินราคา” หมายถึง คณะบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทให้มีอำนาจในการพิจารณา และอนุมัติผู้ประเมินภายนอก อนุมัติผลการประเมินราคาที่ทำเนิกรโดยผู้ประเมินราคาภายในหรือ ผู้ประเมินราคาภายนอก กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทรัพย์สิน ทั้งที่เป็นหลักประกัน ไม่เป็นหลักประกัน ทรัพย์สินสืพบ หรือทรัพย์สินของบริษัททุกประเภท พิจารณาหาข้อยุติในกรณีที่ฝ่ายงานมีข้อขัดแย้งในงานประเมินราคา เสนอแนวทางให้บริษัทกำหนดนโยบายหรือออกระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินอันจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

“ทรัพย์สินสืพบ” หมายถึง ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ ของลูกหนี้ที่ไม่ได้เป็นหลักประกันของบริษัท ซึ่งพบจากการสืบทรัพย์สิน

## 5. นโยบายและวิธีปฏิบัติ

5.1 บริษัทกำหนดนโยบายการประเมินราคา เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติงานสำหรับกระบวนการประเมินราคาสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน และทรัพย์สินรอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยให้มีการจัดทำระเบียบว่าด้วยการกำกับผู้ประเมินราคาภายนอก รวมทั้งให้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานประเมินราคา เพื่อใช้ในการควบคุมดูแลงานประเมินราคาให้เป็นไปตามแนวนโยบายการประเมินราคา

5.2 นโยบายการประเมินราคาต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

5.3 ผู้บริหารและพนักงานมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบและใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการใช้ข้อมูลราคาหลักประกัน

5.4 บริษัทต้องเผยแพร่นโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาทรัพย์สินหลักประกันและทรัพย์สินรอการขายที่ได้รับมาจากการรับชำระหนี้ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดให้ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องของบริษัททราบ และถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

5.5 บริษัทต้องเปิดเผยมูลค่าของทรัพย์สินรอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด โดยให้จำแนกกว่าเป็นราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้ ให้บริษัทอ้างอิงแนวทางตามข้อกำหนดของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์ และบริษัทโฮลดิ้งที่เป็นบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์แล้วแต่กรณี



## 6. คุณสมบัติ ขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องในการพิจารณา อนุมัติผลการประเมินราคา และการใช้ผู้ประเมินราคา

### 6.1 คณะกรรมการประเมินราคา

(1) บริษัทต้องจัดให้มีกรรมการในคณะกรรมการประเมินราคาอย่างน้อย 3 คน แต่ไม่เกิน 7 คน เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินภายนอก อนุมัติผลการประเมินราคาที่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาภายในหรือผู้ประเมินราคาภายนอก กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทรัพย์สิน ทั้งที่เป็นหลักประกัน ไม่เป็นหลักประกัน ทรัพย์สินสืบทาย หรือทรัพย์สินของบริษัททุกประเภทที่ได้รับมอบหมาย พิจารณาหาข้อยุติในกรณีที่ฝ่ายงานมีข้อขัดแย้งในงานประเมินราคา เสนอแนวทางให้บริษัทกำหนดนโยบาย หรือออกระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินอันจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

(2) ในการพิจารณาอนุมัติผลการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาภายในหาก คณะกรรมการประเมินราคาไม่เห็นด้วยกับผลการประเมินราคา คณะกรรมการประเมินราคาสามารถปรับเปลี่ยน หรือปรับลดราคาประเมินได้ โดยจะต้องแสดงเหตุผลเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) ในการพิจารณาอนุมัติผลการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาภายนอก คณะกรรมการประเมินราคาไม่สามารถปรับเพิ่มราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาภายนอกได้

(4) ในการพิจารณาอนุมัติผลการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาภายนอกที่มีผลการ ประเมินราคาตั้งแต่ 2 ราย คณะกรรมการประเมินราคาสามารถกำหนดราคาโดยเลือกใช้ราคาที่อยู่ในช่วงราคา ประเมินของผู้ประเมินราคาภายนอกทั้งสองรายได้ โดยจะต้องแสดงเหตุผลเป็นลายลักษณ์อักษร

### 6.2 ผู้ประเมินราคาภายนอก คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาภายนอก ดังนี้

(1) นิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติและ ประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพหรือหน่วยงาน รัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไข ข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาด ณ เวลานั้น โดยเป็นผู้ประเมินราคาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน นั้น และเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ และไม่เป็นผู้ที่เคยถูกธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศยกเลิกรายชื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทย เห็นชอบให้เป็นผู้ชำนาญการประเมินราคาทรัพย์สินของสถาบันการเงิน



(2) ผ่านเกณฑ์การคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ของบริษัท และได้รับอนุมัติขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินกับบริษัทจากคณะกรรมการประเมินราคาแล้ว และยังคงสถานะเป็นคู่สัญญา ณ วันที่ว่าจ้างให้ทำการประเมินราคา โดยการคัดเลือกผู้ประเมินราคาเป็นไปตามระเบียบบริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์ โดยตรง พ.ศ. 2562 และสอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. 2560 มาตรา 7

(3) ต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับบริษัท ลูกหนี้ ทรัพย์สินหลักประกัน และทรัพย์สินรอการขายที่ประเมินราคา

(4) ผู้ประเมินราคาภายนอกจะต้องยินยอมรับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งปวงที่เกิดจากความผิดพลาด บกพร่อง ละเลย หรือละเว้นการกระทำใดๆ ซึ่งตามมาตราฐานจรรยาบรรณวิชาชีพได้กำหนดไว้

#### 6.3 ผู้ประเมินราคาภายใน คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาภายใน ดังนี้

(1) เป็นพนักงานซึ่งมีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาไม่น้อยกว่า 1 ปี

(2) เคยผ่านการฝึกอบรมที่จัดขึ้นโดยสมาคมวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) ต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน การเรียกชำระหนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย ลูกหนี้ หลักประกัน และทรัพย์สินรอการขาย

#### 6.4 การเลือกใช้ผู้ประเมินราคา

(1) ทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้ที่มีภาระหนี้ตามบัญชีหรือราคาประเมินต่ำกว่า 10 ล้านบาท และทรัพย์สินรอการขายที่มีต้นทุนทางบัญชีหรือราคาประเมินต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายในก็ได้ โดยหากเป็นการใช้ผู้ประเมินราคาภายในต้องเป็นการประเมินเพื่อทบทวนราคาเท่านั้น

(2) ทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้ที่มีภาระหนี้ตามบัญชีหรือราคาประเมินตั้งแต่ 50 ล้านบาท ขึ้นไปและทรัพย์สินรอการขายที่มีต้นทุนทางบัญชีหรือราคาประเมินตั้งแต่ 50 ล้านบาท ขึ้นไป สามารถใช้ผู้ประเมินราคาภายนอก 2 รายได้ตามความจำเป็น โดยหน่วยงานผู้ส่งคำสั่งประเมินราคาต้องแสดงผลเป็นลายลักษณ์อักษร

## 7. มาตรฐานการประเมินราคา หลักเกณฑ์ และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย

### 7.1 มาตรฐานการประเมินราคา

ในการประเมินราคาไม่ว่าจะกระทำโดยผู้ประเมินราคาภายนอกหรือผู้ประเมินราคาภายใน ต้องปฏิบัติดังนี้

(1) ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ที่สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ และ/หรือมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(2) รายงานการประเมินราคาต้องมีข้อมูลและการวิเคราะห์ที่ชัดเจนและเพียงพอต่อการตัดสินใจ ทั้งนี้ต้องมีการลงลายมือชื่อโดยผู้ประเมินราคาหลักของผู้ประเมินราคาภายนอกหรือของผู้ประเมินราคาภายใน

### 7.2 หลักเกณฑ์ วิธีการ และความถี่ในการประเมินราคา

(1) ให้เป็นไปตามตารางสรุปวิธีการประเมินราคาและความถี่ในการประเมินราคาตามตารางแนบท้ายนโยบายฉบับนี้

(2) ในกรณีที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีความประสงค์ให้ทำการทบทวนราคาประเมินใหม่ที่ไม่เป็นไปตามความถี่ตามปกติในการประเมินราคาตามข้อ (1) ด้วยสาเหตุต่าง ๆ เช่น การขอปรับแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือพบความเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ โดยให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นจัดทำความประสงค์พร้อมระบุสาเหตุเป็นลายลักษณ์อักษร

## 8. การควบคุมและการตรวจสอบ

8.1 ให้บริษัทออกระเบียบเพื่อการควบคุมบริษัทประเมินราคาภายนอก

8.2 ส่วนประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่ในการตรวจสอบความถูกต้องของวิธีการที่ใช้ในการประเมินราคา โดยต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



8.3 ให้มีการประเมินผลงานของผู้ประเมินราคาภายนอกทุกระยะเวลา 1 ปี โดยให้นำเสนอผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการประเมินราคา ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการจัดจ้างผู้ประเมินราคาภายนอก

8.4 ให้ส่วนงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีการจัดเก็บข้อมูลและเอกสารที่ชัดเจน โดยให้จัดเก็บในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

## 9. การปฏิบัติตามนโยบาย

ให้ผู้จัดการบริษัทเป็นผู้อนุมัติแนวปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบาย เรื่อง การประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย

## 10. การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

บริษัทต้องจัดให้มีการทบทวนนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยให้นำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

ประกาศ ณ วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2565



(นางญาใจ พัฒนสุขสวัสดิ์)

ประธานกรรมการ

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาकारอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด



ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ค่าในการประเมินราคา
1. เงินสด	ไม่ต้องประเมินราคา	
2. ธนบัตรและธนบัตรธนาคารที่ระลึกเนื่องในโอกาสต่าง ๆ	ไม่ต้องประเมินราคา	
3. สิทธิในบัญชีเงินฝากที่สถาบันการเงิน หรือตัวสัญญาใช้เงินหรือตัวแลกเงินที่สถาบันการเงินนั้นออกเพื่อกู้ยืมเงินจากประชาชน ทั้งนี้ สำหรับกรณีที่เจ้าของบัญชีเงินฝากเป็นบุคคลที่สาม ซึ่งมีได้นำมาเป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ เจ้าของบัญชีเงินฝากดังกล่าวต้องมีการทำสัญญาตกลงผูกพันค้ำประกันหนี้ของลูกหนี้และให้สิทธิแก่สถาบันการเงินสามารถหักเงินฝากของตนเพื่อชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ สถาบันการเงินต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย	ไม่ต้องประเมินราคา	
4. การอาวัล การรับรอง หรือหนังสือค้ำประกัน กรณีที่เป็น 4.1 Standby Letter of Credit (SBLC) ที่ออกโดยสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศ และธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้า (ธสน.) 4.2 การอาวัล การรับรอง หรือ การออกหนังสือค้ำประกัน (LG) โดยธนาคารพาณิชย์ทั้งในและต่างประเทศ และ ธสน. 4.3 หนังสือค้ำประกัน (LG) ที่ออกโดยบริษัทประกันสินเชื่อ (บสย.) 4.4 การประกันการส่งออก (Export Credit Insurance) ของ ธสน. เฉพาะที่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องให้สถาบันการเงินแล้ว	ไม่ต้องประเมินราคา	
5. การค้ำประกัน พันธบัตร หรือหลักทรัพย์รัฐบาล กรณีที่เป็น 5.1 การค้ำประกันจากกระทรวงการคลังไทย หรือในกรณีที่รัฐบาลไทยจะจัดสรรเงินงบประมาณเพื่อชำระหนี้ หรือมีหลักฐานว่าจะได้รับเงินจากหน่วยงานราชการไทยอย่างแน่นอน หรือเป็นการให้สินเชื่อแก่ธนาคารแห่งประเทศไทย 5.2 พันธบัตรรัฐบาลไทย ตัวเงินคลัง พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน พันธบัตรรัฐวิสาหกิจที่รัฐบาลไทยค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ย	ไม่ต้องประเมินราคา  ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย	ทุกสิ้นงวดบัญชี

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>5.3 หลักทรัพย์รัฐบาลต่างประเทศที่มีน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์ หรือสำหรับบริษัทเงินทุน แล้วแต่กรณี เท่ากับ 0</p>	<p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย</p>	<p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p>
<p>6. หลักประกันที่ใกล้เคียงเงินสด</p> <p>6.1 หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด ทั้งหลักทรัพย์ประเภทหุ้น และหลักทรัพย์ประเภทหนี้ เช่น หุ้นสามัญ หุ้นกู้ หุ้นบุริมสิทธิ ตราสารหนี้ที่มีการซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงหลักทรัพย์ที่ออกโดยลูกหนี้หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551</p>	<p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย</p>	<p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p>
<p>6.2 ทองคำ</p> <p>6.3 หน่วยลงทุนที่เป็นหลักประกันทางการเงินในการปรับลดความเสี่ยงด้านเครดิตด้วยวิธี Comprehensive ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) ซึ่งเป็นหน่วยลงทุนที่มีการกำหนดราคาตลาดที่เปิดเผยเป็นการทั่วไปทุกวัน</p>	<p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย</p> <p>ให้ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาด คือราคาซื้อคืนหน่วยลงทุนครั้งสุดท้าย</p>	<p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p>
<p>7. หลักประกันอื่น ๆ</p> <p>7.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</p> <p>7.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>7.3 อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น สิทธิการเช่าที่สามารถเปลี่ยนมือได้ และสามารถประเมินราคาได้</p>	<p>ให้ใช้วิธีการประเมินราคาตามที่ระบุในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้ และ/หรือมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน เช่น วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) หรือวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)</p>	<p>ทุก 3 ปี</p> <p>ทุก 3 ปี</p> <p>ทุก 3 ปี</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
7.4 เครื่องจักรที่อยู่ในความต้องการของตลาด	ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison Approach) หรือวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลัง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาความสัมพันธ์ราคาทุกปี	ทุก 3 ปี (คำนวณค่าเสื่อมราคาทุกปี)
7.5 ยานพาหนะที่มีการทำประกันภัย เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เครื่องบิน เรือ	ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct sales comparison Approach) หรือแนวปฏิบัติที่หากภายหลัง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ และให้พิจารณาความสัมพันธ์ราคาทุกปี	ทุก 3 ปี (คำนวณค่าเสื่อมราคาทุกปี)
7.6 กิจการตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยให้อ้างอิงความหมายคำว่า "กิจการ" ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของสถาบันการเงินเพื่อควบคุมและป้องกันการนำทรัพย์สินที่ถูกรวมอยู่ในมูลค่ากิจการแล้ว ไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งอื่นซ้ำ 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) วิธีอื่นใดที่สามารถสะท้อนมูลค่ากิจการได้อย่างแท้จริง และเป็นวิธีการที่ได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไป และ	ทุก 1 ปี และให้ประเมินภายใน 60 วันนับจากวันที่สินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินมีการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นเป็นสินทรัพย์และภาระผูกพันทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้าน

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
	<p>สอดคล้องตามมาตรฐานสากล</p> <p>โดยในการประเมินมูลค่ากิจการให้พิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประวัติ/ลักษณะของกิจการ</li> <li>- ข้อมูลการซื้อขาย/ควบรวมของกิจการหรือบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันกับกิจการ รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาซื้อขาย เช่น สภาพคล่องและระยะเวลาในการขาย</li> <li>- สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของกิจการ เช่น สภาพการแข่งขันในตลาดของกิจการ</li> <li>- ฐานะและผลการดำเนินงานของกิจการ ทั้งในอดีต ปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต</li> <li>- ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่จะได้รับจริงจากสินทรัพย์ทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตนภายในกิจการ</li> <li>- สัญญาและเอกสารอื่นทางกฎหมายที่ระบุถึงบุริมสิทธิของสถาบันการเงินเหนือกิจการ</li> <li>- ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกิจการ เช่น ความผันผวนของราคาสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับผลิตภัณฑ์ของกิจการ เป็นต้น</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ให้ บสอ. พิจารณาใช้ปัจจัยข้างต้นตามความเหมาะสมกับวิธีที่เลือกใช้ในการประเมินกิจการ</p>	<p>เครดิต หรือที่มีการต่อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อเกิดรายการ</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>7.7 ทรัพย์สินทางปัญญาที่สามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ ถูกต้องตามกฎหมาย มีการประเมินราคาได้อย่างน่าเชื่อถือ และสามารถยึดได้ตามกฎหมาย</p> <p>7.8 สินค้าคงคลัง ทั้งนี้ ต้องมีแนวทางการควบคุมภายในที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการของสถาบันการเงินเพื่อป้องกันการนำสินค้าคงคลัง ดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งอื่นซ้ำ ตลอดจนเพื่อให้แน่ใจถึงความมีอยู่จริงของทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งด้านปริมาณและคุณภาพ</p> <p>7.9 สิทธิเรียกร้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ (สิทธิเรียกร้องที่ไม่มีตราสาร) ซึ่งสามารถเปลี่ยนมือได้ถูกต้องตาม กฎหมาย แต่ไม่รวมถึงสิทธิในบัญชีเงินฝาก และสิทธิการเช่า ซึ่งได้ กำหนดมูลค่าไว้ตามข้อ 3 และข้อ 7.2 โดยให้พิจารณามูลค่าตาม ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้อง ดังนี้</p> <p>ก. กรณีลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นหน่วยงานราชการไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา ระบบสถาบันการเงิน และรัฐบาลต่างประเทศที่มีน้ำหนัก ความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับ ธนาคารพาณิชย์ หรือสำหรับบริษัทเงินทุน แล้วแต่กรณี เท่ากับ 0</p> <p>ข. กรณีลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นธนาคารพาณิชย์ ทั้งใน ประเทศและต่างประเทศ</p> <p>ค. กรณีลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นบุคคลอื่น นอกเหนือจากที่ กำหนดในข้อ 7.8 ก. และ ข.</p>	<p>ให้ประเมินราคา โดยยึดแนวปฏิบัติตาม มาตรฐานสากล หรือแนวปฏิบัติที่หาก ภายหลัง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน แห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมิน ราคาอิสระไทย หรือสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ประกาศใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ</p> <p>ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Direct Sales Comparison Approach) ยกเว้น กรณีเป็นสินค้าเกษตรที่มีการซื้อขายใน ตลาดซื้อขายล่วงหน้าแห่งประเทศไทย ให้ใช้ราคาตลาด คือ ราคาตลาดจริงที่ เผยแพร่จากตลาดซื้อขายล่วงหน้า แห่งประเทศไทย ดังกล่าว</p> <p>ไม่ต้องประเมินราคา</p>	<p>ทุก 3 ปี</p> <p>ทุกสิ้นงวดบัญชี</p> <p>-</p>

ประเภทหลักประกัน	วิธีการประเมินราคา	ความถี่ในการประเมินราคา
<p>ทั้งนี้ สถาบันการเงินต้องแน่ใจว่าลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องมีหน้าที่ในการชำระเงินตามสิทธิเรียกร้องนั้น โดยไม่สามารถยกเลิกได้ในทุกกรณี โดยสิทธิเรียกร้องดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551</p> <p>7.10 หลักประกันนอกเหนือจากข้อ 7.1-7.9 ตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย</p>	<p>พิจารณารายกรณี</p>	<p>พิจารณารายกรณี</p>
<p>8. ทรัพย์สินรอการขาย</p>	<p>ให้ใช้วิธีการประเมินราคาเช่นเดียวกับการประเมินราคาหลักประกัน ในแต่ละประเภทตามข้อ 7</p>	<p>ทุก 1 ปี</p>