

## ลำดับความสำคัญของเอกสารสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของสินเชื่อ ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

กรณีศึกษา : บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสก.)

Priority of Documents for appraisal of credit that does not generate revenue.

วิมล เอี่ยมสมบูรณ์<sup>1</sup>, สุกุลพัฒนคุ้มไพศาล<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>ภาควิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### บทคัดย่อ

ในธุรกิจการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก จำเป็นจะต้องมีการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากองค์กร โดยต้องผ่านขั้นตอนการประเมินราคาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่จะใช้หลักประกันในการผ่อนชำระหนี้ทั้งนี้ในแต่ละฝ่ายงานที่ดูแลรับผิดชอบยังมีความหลากหลายในการจัดเตรียมเอกสารสำหรับการประเมินราคาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพแตกต่างกันไป การศึกษาครั้งนี้จึงมุ่งเน้นเสนอลำดับชั้นความสำคัญของเอกสารสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ในประเด็นรายการเอกสารฯ ที่สัมพันธ์กับโครงการจัดสรรแนวราบ โครงการอาคารชุด รวมถึงรายละเอียดคุณลักษณะขนาดของโครงการ และศึกษาความต้องการ ในรายละเอียดของเอกสารที่เหมาะสม และระดับความสำคัญของเอกสารสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดตัวแปรในการวิจัย โดยออกแบบการวิจัยเป็นการศึกษาเชิงปริมาณ เก็บข้อมูลด้วยการส่งแบบสอบถามไปยังเจ้าหน้าที่ประเมินราคาของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสก.) จำนวน 40 ชุด และนำมาดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เอกสารสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เป็นมาตรฐาน จะต้องมีการจัดลำดับความสำคัญในแบบเอกสารหลัก และเอกสารรอง ทั้งนี้โครงการจัดสรรแนวราบ โครงการอาคารชุด ร้อยละ 100 ให้ความสำคัญในเอกสารสิทธิ์มากที่สุด โดยรายละเอียดในเอกสารฯ จะแตกต่างกันไปตามประเภทของโครงการ

คำสำคัญ : เอกสารสำหรับการประเมินราคา, หลักประกัน, การประเมินราคา, สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

### Abstract

The transfer of Non Performing Asset (NPAs) is a process that requires a lot of investment sum. It is necessary for the Bangkok Asset Management Company (BAMC) to accrue the value of those such NPA before launching them into the property market. In regard to the valuation process, this requires a huge number of related documents, and the hierarchy and priority of documents are actually varied depend on the type. BAMC's department, and price of the assets.

This study focuses on the importance of the document hierarchy for appraisal of assets that do not generate income. This also studies the issues of the relationship of the documents' list towards the type and characteristics of property, whether, sub-divisional housing projects or condominium projects. This study also features the needs and details of the appropriate documents, and the priority of documents for appraisal of NPAs. The researcher emphasized on the valuation approach and the data in order to define the variables. The research design was a quantitative study, gaining data from the questionnaires survey, by this regard, 40 sets of questionnaires survey were distributed to BAMC' valuation staff. The descriptive statistics were used to analyse the data (frequency, percentage, mean and standard deviation).The results showed that the contents of valuation's documents for appraisal of NPA shall comprise 4 categories, these must be verified in their priorities in the light of primary documents and secondary documents. In the case of sub-divisional housing projects, 100 per cent of the respondents stated that the title deed is the most important document, whereas the details in the deeds may be varied in accordance with the type of housing projects.

**Keyword :** assets process of valuation, loan appraisal, documents for the assessment

## บทนำ

ปัจจุบันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นเป็นสินเชื่อที่สถาบันการเงินกำลังได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อสินเชื่อได้เป็นอย่างดีซึ่งสามารถแยกออกเป็นสินเชื่อที่ก่อให้เกิดรายได้และสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่าสินทรัพย์ด้อยคุณภาพหรือหลักประกันของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ นั้น เป็นปัญหาสำคัญที่ทำให้สถาบันการเงินซึ่งมีหน้าที่หลักในการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจ ไม่สามารถทำหน้าที่ของตนได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ เนื่องจากมีภาระที่เกิดจากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่มีอยู่เดิมและอาจเกิดขึ้นมาใหม่ ทำให้ไม่มีการให้สินเชื่อที่มีปริมาณเงินหมุนเวียนเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจได้อย่างเหมาะสม การแก้ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จึงเป็นสิ่งที่ต้องดำเนินการโดยเร่งด่วนและมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบัน บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด หรือ บสภ. ถือเป็นองค์กรของรัฐที่มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ในระบบสถาบันการเงิน ที่มีจุดมุ่งหมายในการบริหาร และฟื้นฟูสินทรัพย์ที่รับซื้อรับโอนมาจากสถาบันการเงินที่มีปัญหาเพื่อแยกสินทรัพย์ด้อยคุณภาพหรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ นำไปบริหารจัดการซึ่งก่อนรับซื้อรับโอนมานั้นทางบริษัทจะต้องดำเนินการประเมินราคาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นเพื่อเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาว่าจะรับโอนสินทรัพย์ดังกล่าวไหม ในกระบวนการประเมินราคา เกี่ยวกับการจัดเตรียมเอกสารเพื่อสำหรับประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของหนี้ที่ไม่

ก่อให้เกิดรายได้ ในขั้นตอนกระบวนการประเมินราคาเพื่อซื้อหนี้ดังกล่าว จึงเป็นสิ่งที่ต้องดำเนินการโดยเร่งด่วนและมีประสิทธิภาพ แต่ยังคงมีความเข้าใจในการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องไม่ชัดเจนโดยไม่ทราบว่าจะต้องจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ให้ครบถ้วนตามความต้องการขององค์กรอย่างไร เนื่องจากในแต่ละฝ่ายงานที่ดูแลรับผิดชอบยังมีความหลากหลายในการจัดเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของหนี้ ในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับมีระยะเวลาเร่งด่วนในการดำเนินงานจัดเตรียมเอกสาร ผู้วิจัยจึงพิจารณาว่า เพื่อให้มีความถูกต้องชัดเจน ครบถ้วนของเอกสารควรมีการจำแนกเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของหนี้ ออกมาจากเอกสารสำหรับการประเมินหนี้ อย่างชัดเจน และเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ควรที่จะมาจากความเห็นและความต้องการจากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ แต่เอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถทำให้กระบวนการประเมินเป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็วก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและประชาชนผู้ที่เป็นลูกหนี้ขององค์กรดังกล่าวเป็นอย่างไร และควรมีมาตรฐานเบื้องต้นที่เหมาะสมอย่างไรบ้าง จึงเป็นคำถามหลักสำหรับการวิจัยในครั้งนี้

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาความต้องการเอกสารสำหรับการประเมินราคาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ในด้านรายการของเอกสาร รายละเอียดของเอกสารที่เหมาะสม ระดับความสำคัญของเอกสารสำหรับการประเมินสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

2. ศึกษาและวิเคราะห์รายการเอกสารสำหรับการประเมินราคาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์

3. นำเสนอมาตรฐานเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในด้านรายการของเอกสารรายละเอียดของเอกสารที่เหมาะสม และระดับความสำคัญของเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์

## อุปกรณ์และวิธีดำเนินการวิจัย

- ผู้วิจัยศึกษาข้อมูลทางวิชาการจากตำราทางวิชาการ บทความ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

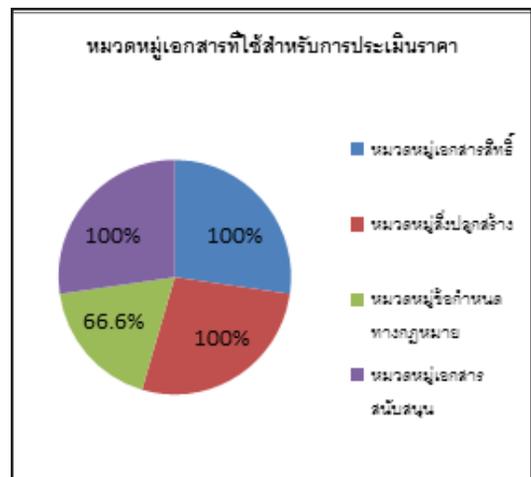
- ดำเนินการวิเคราะห์ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย โดยสรุปตัวแปรได้แก่ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ คุณลักษณะของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อออกแบบเครื่องมือแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม

- เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประเมิน (ระดับบริหารงาน) จำนวน 3 ท่าน ซึ่งใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาในการวิเคราะห์ข้อมูล

- วิเคราะห์ข้อมูลและความสัมพันธ์ที่ได้จากการสัมภาษณ์ เพื่อสรุปเป็นตัวแปรและแนวทางในการสร้างแบบสอบถามเพื่อใช้เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ประเมิน (ระดับปฏิบัติการ)

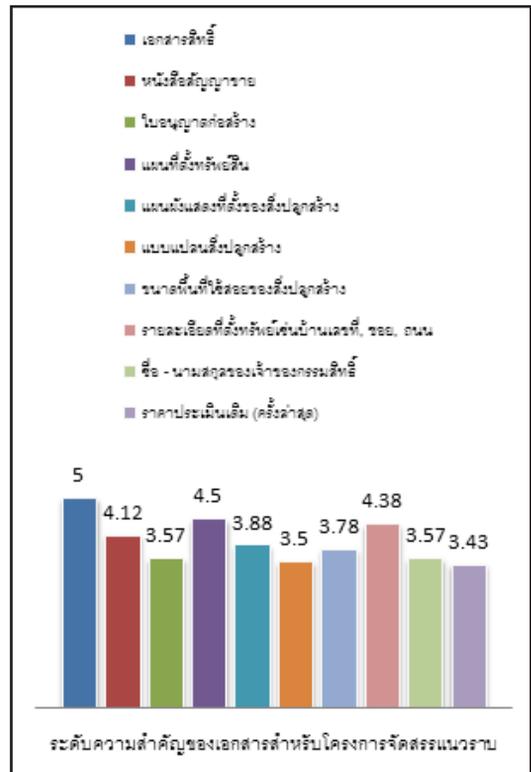
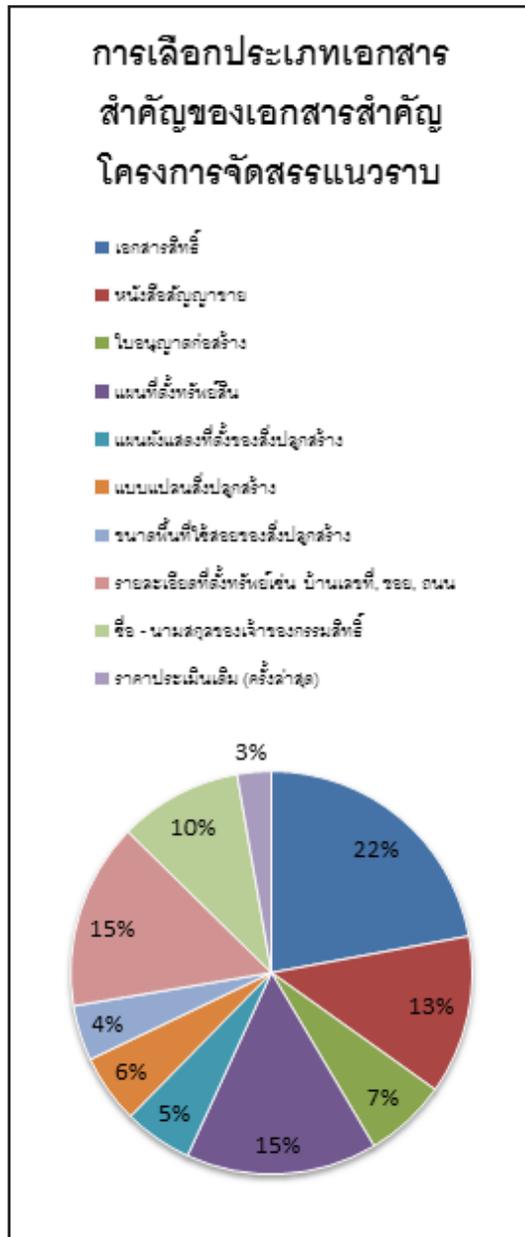
## ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลเอกสารในด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดตัวแปรในการวิจัย โดยออกแบบการวิจัยเป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ เก็บข้อมูลด้วยการเก็บแบบสัมภาษณ์จากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) ในระดับผู้ปฏิบัติงานเชี่ยวชาญงานประเมินราคาจำนวน 3 คน และการเก็บแบบสอบถามจากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) ในระดับผู้ปฏิบัติงานจำนวน 40 ชุด นำมาดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และการวิเคราะห์เนื้อหาซึ่งผลการศึกษาพบว่าเอกสารสำหรับการประเมินราคาหลักประกันของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เป็นมาตรฐาน จะต้อง มี 4 หมวดหมู่

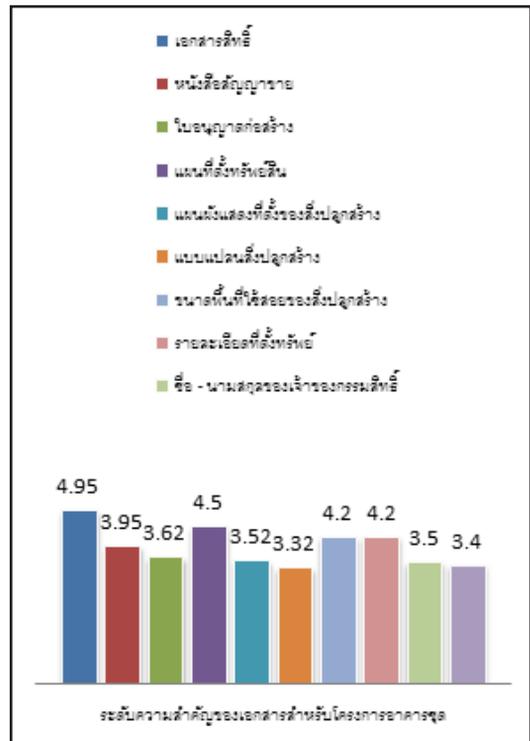
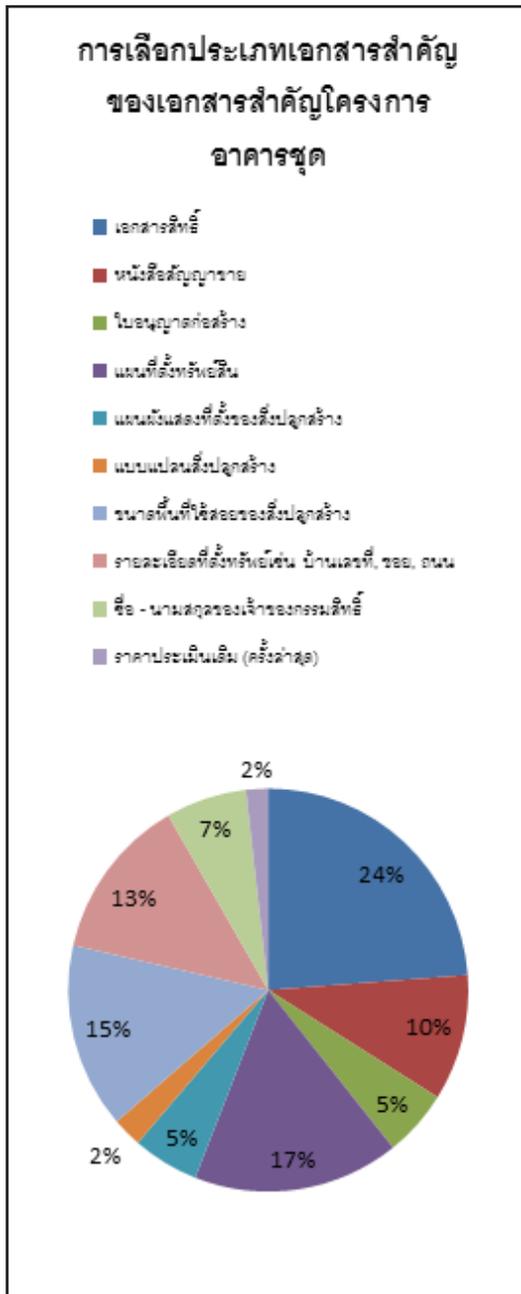


รูปภาพที่ 1

จากรูปภาพที่ 1 แสดงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เป็นความเห็นในเรื่องของหมวดหมู่เอกสาร



และโครงการอาคารชุดมีการเลือกใช้และให้ระดับความสำคัญของเอกสารซึ่ง 24% ให้ความสำคัญในเอกสารสิทธิ์มากที่สุดเช่นเดียวกับโครงการจัดสรรแนวราบ ดังที่จะแสดงกราฟดังนี้



โดยรายละเอียดในการใช้เอกสาร จะแตกต่างกันไปตามประเภทของโครงการ ซึ่งผลการวิเคราะห์สุดท้ายจะออกมาเป็นการจัดลำดับความสำคัญของเอกสารของแต่ละรายการที่มีในการวิจัยในครั้งนี้ ออกมาเป็นแบบในการเช็คเอกสารที่ใช้ในการประเมินราคาหลักประกันของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

#### บทสรุป

ผลการวิเคราะห์ในการเลือกประเภทเอกสารสำคัญของเอกสารสำคัญโครงการจัดสรรแนวราบและโครงการอาคารชุด รวมถึงระดับความสำคัญของเอกสารสำหรับโครงการจัดสรรแนวราบและโครงการอาคารชุด ประกอบกับผลวิเคราะห์แบบสัมภาษณ์นั้น สามารถสรุปเป็น

รายการของเอกสารดังต่อไปนี้



รูปภาพที่ 6

รูปแบบมาตรฐานเอกสารสำหรับการประเมินราคาโครงการจัดสรรแนวราบ



รูปภาพที่ 7

รูปแบบมาตรฐานเอกสารสำหรับการประเมินราคาโครงการอาคารชุด

ซึ่งรูปแบบมาตรฐานดังกล่าวนี้มีความครบถ้วนทางเอกสารและสามารถลดระยะเวลาในการดำเนินงานและเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเตรียมเอกสารในการดำเนินการอีกด้วย

ประโยชน์/คุณค่าทางวิชาการ

ผู้อ่านบทความสามารถนำหลักการในการลำดับขั้นตอนความสำคัญของเอกสารต่าง ๆ ไปประยุกต์ใช้กับเอกสารที่จะต้องจัดลำดับความสำคัญต่าง ๆ กับสถาบันการเงินที่ต้องมีความเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน/หลักประกัน ขณะเดียวกันผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถพัฒนาเครื่องมือในการตรวจสอบลำดับขั้นของเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อได้ข้อมูลรายละเอียดเอกสารสำหรับการประเมินราคาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่ชัดเจน ก่อนที่จะมีการทำธุรกรรมการเงินกับธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่จะขายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพให้กับองค์กร อันจะเป็นการลดปัญหาที่เกี่ยวกับการตรวจสอบที่ตั้งหลักประกันที่ถูกต้องอย่างชัดเจน และในส่วน of ราคาประเมินเป็นที่ชัดเจนและมั่นใจเพิ่มมากขึ้น และเป็นการพัฒนากลยุทธ์ภายในองค์กรในการพัฒนาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

เอกสารอ้างอิง

อัครเดช ทิมฤกษ์. (2555). **มาตรฐานเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทย**. การค้นคว้าอิสระปริญญาโท มหาวิทยาลัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.  
 สุตาพร ศรีสินาม. (2554). **ปัญหากฎหมายบังคับและจำหน่ายทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต

มหาวิทยาลัยศรีปทุม.

ไพโรจน์ ชิ่งศิลป์. (2538). **หลักการ**

**ประเมิน ราคาทรัพย์สิน.** พิมพ์ครั้งที่ 2

กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สุธาสิน.

โสภณ พรโชคชัย. (2549). **วิชาชีพประเมินค่า**

**ทรัพย์สิน.** กรุงเทพมหานคร: ส.วีริช

การพิมพ์.

รัตนมณี บุญเย็น. (2551). **มาตรการทางกฎหมายใน**

**การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อย**

**คุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์**

**กรุงเทพ พาณิชยจำกัด.** การค้นคว้า

อิสระปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย

รามคำแหง