

# ພາກທີ I

## ພາກສະເໜີ

### 1. ປະຫວັດຄວາມເປັນມາຂອງ ທະນາຄານຮ່ວມພັດທະນາ (JDB).

ພາຍໃຕ້ການນຳພາຂອງພັກປະຊາຊົນປະຕິວັດລາວ ພັກ ແລະ ລັດຖະບານໄດ້ປະຕິບັດ ພາລະກິດປ່ຽນແປງໃໝ່ຢ່າງຮອບດ້ານ. ໂດຍມີການເສີມຫຼັກການນະໂຍບາຍເປີດກວ້າງການຮ່ວມມື ກັບຕ່າງປະເທດເພື່ອພັດທະນາເສດຖະກິດ - ສັງຄົມ ຂອງຊາດ, ເພື່ອເຮັດໃຫ້ຊີວິດການເປັນຢູ່ຂອງ ປະຊາຊົນບັນດາເຜົ່າໄດ້ຮັບການປັບປຸງໃຫ້ດີຂຶ້ນເທື່ອລະກ້າວ. ບົນພື້ນຖານຍຸດທະສາດການຫຼຸດພົ້ນ ອອກຈາກຄວາມທຸກຍາກແຕ່ນີ້ຫາປີ 2020 ຂອງລັດຖະບານ ແຫ່ງ ສ.ປ.ປ ລາວ, ວຽກງານ ທະນາຄານກໍ່ແມ່ນວຽກງານໜຶ່ງທີ່ສຳຄັນໃນການພັດທະນາເສດຖະກິດ - ສັງຄົມຂອງຊາດ ໃນການ ຕອບທຶນຮອນໃຫ້ແກ່ການລິເລີ່ມ ແລະ ຂະຫຍາຍທຸລະກິດ, ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາໄດ້ຮັບ ການສ້າງຕັ້ງຂຶ້ນພາຍໃຕ້ຂໍ້ຕົກລົງຂອງປະທານສະພາລັດຖະມົນຕີ ເລກທີ 04ທ/ປສລ, ລົງວັນທີ 21 ມັງກອນ ປີ 1989 ໂດຍພະນະ ທ່ານ ໄກສອນ ພົມວິຫານ, ປະທານສະພາລັດຖະມົນຕີ ແລະ ນາຍົກລັດຖະ ມົນຕີ ແຫ່ງ ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ, ທະນາຄານ ຮ່ວມ ພັດທະນາ ໄດ້ຖືກສ້າງຕັ້ງຂຶ້ນໃນວັນທີ 3 ຕຸລາ ປີ 1989 ໂດຍແມ່ນການຮ່ວມມືລະຫວ່າງ ທະນາຄານ ແຫ່ງ ສປປ ລາວ ຖືຫຸ້ນ 30% ແລະ ນັກທຸລະກິດໄທ ຖືຫຸ້ນ 70%.

ດັ່ງນັ້ນພວກຂ້າພະເຈົ້າຈຶ່ງມີຄວາມສົນໃຈຢາກສຶກສາການປະເມີນຫຼັກຊັບ, ເພື່ອຄຳປະກັນ ເງິນກູ້ ຂອງທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ (ສຳນັກງານໃຫຍ່).

❖ ປະທານສະພາບໍລິຫານຂອງ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ແຕ່ລະໄລຍະດັ່ງນີ້:

1. ທ່ານ ນາງ ສິວະລີ ສີສານ ແຕ່ປີ 1990 ຫາ 1995.
2. ທ່ານ ຜຽນ ພິລາກອນ ແຕ່ປີ 1996 ຫາ 1999.
3. ທ່ານ ຄຳສຸກ ສູນດາລາ ແຕ່ປີ 2000 ຫາ 2006.
4. ທ່ານ ສົມພາວ ໄຟສິດ ແຕ່ປີ 2007 ຫາ 2009.

ໃນວັນທີ 15 ມິຖຸນາ ປີ 2010 ທະນາຄານ ແຫ່ງ ສ.ປ.ປ ລາວ ໄດ້ໂອນຫຸ້ນຂອງຕົນໃຫ້ແກ່ ນັກທຸລະກິດໄທ 100% ແລະ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ກໍ່ໄດ້ກາຍເປັນ ທະນາຄານ ທີ່ລົງທຶນ ໂດຍຕ່າງປະເທດ 100%.

ໃນວັນທີ 18 ຕຸລາ ປີ 2012 ຜູ້ຖືຫຸ້ນໄທໄດ້ຂາຍຫຸ້ນຂອງຕົນທັງໝົດໃຫ້ແກ່ ນັກລົງທຶນພາຍ

ໃນ ແລະ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ໄດ້ກາຍເປັນທະນາຄານ ເອກະຊົນລາວ 100% ໂດຍການ ເປັນປະທານສະພາຜູ້ບໍລິຫານ ທ່ານ ເອກະພັນ ພະພິທັກ ນັກທຸລະກິດຫຸ່ມໄຟ ແຮງ ເຊິ່ງມີປະສົບ ການໃນການບໍລິຫານ ໃນກຸ່ມບໍລິສັດ ສີເມືອງກຽບ ພ້ອມຄະນະດ້ານທີ່ປຶກສາດ້ານເສດຖະກິດຈາກ ປະເທດໄທ ໂດຍການເປັນຫົວໜ້າທີ່ປຶກສາແມ່ນ ທ່ານ ດຣ ວິວັດ ກິດຕິພິງໂກສິນ ເຊິ່ງຈົບການສຶກ ສາລະດັບປະລິນຍາເອກມີປະສົບການໃນການບໍລິຫານງານ 40 ກວ່າປີ. ເຄີຍເປັນຮອງ ປະທານ ການຕະຫຼາດ ທະນາຄານຊີຕີ້ແບັງກຽເທບ ແລະ ຜູ້ຊ່ວຍຜູ້ຈັດການໃຫຍ່ ທະນາຄານ ໄທພານິດ ມະຫາຊົນຈຳກັດ.

ທີມຜູ້ບໍລິຫານຊຸດໃໝ່ຂອງ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ປະກອບດ້ວຍ ທ່ານ ສູນທອນ ຈັນທະວົງ ຜູ້ອຳນວຍການໃຫຍ່ ເຊິ່ງມີຄຸນນະວຸດລະດັບປະລິນຍາໂທ ແລະ ມີປະສົບການໃນການ ບໍລິຫານທຸລະກິດໃນຂະແໜງບໍລິຫານການເງິນ, ທີ່ປຶກສາບັນຊີ-ກວດສອບບັນຊີ, ທີ່ປຶກສາກິດໝາຍ ຫຼາຍກວ່າ 20 ປີ ເຊິ່ງເປັນໃນໜຶ່ງຜູ້ບໍລິຫານເປັນທີ່ຍອມຮັບທັງພາຍໃນ ແລະ ຕ່າງປະເທດ ນອກຈາກນັ້ນຍັງມີຮອງອຳນວຍການໄດ້ແກ່ ທ່ານ ຄຳຮຸ້ ທອງທະວີ, ນາງ ພອນສະໄໝ ສຸຂະຜົນ, ທ່ານ ບຸນສະຫວ່າງ ພິລາໄຊພິທັກ ເຊິ່ງມີຄຸນນະວຸດລະດັບປະລິນ ຍາໂທ ທັງໝົດ ແລະ ມີປະສົບ ການດ້ານການບໍລິຫານທະນາຄານຫຼາຍກວ່າ 20 ປີ. ທະນາຄານຮ່ວມພັດທະນາ ໃຫ້ການບໍລິການ ການເງິນແບບຄົບວົງຈອນພ້ອມທັງຍົກລະດັບການບໍລິຫານໃຫ້ເປັນທີ່ຍອມຮັບຂອງສັງຄົມລາວ ແລະ ກ້າວສູ່ສາກົນຢ່າງຮອບດ້ານ. ມາເຖິງປະຈຸບັນທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ແມ່ນເປີດໜ່ວຍບໍລິການ ເກືອບທົ່ວປະເທດ ເພື່ອໃຫ້ການບໍລິການ ດ້ານການເງິນຢ່າງຮອບດ້ານ ດ້ວຍການບໍລິການທີ່ຄົບ ຖ້ວນ ແລະ ຫຼາກຫຼາຍເຊັ່ນ: ບໍລິການເງິນຝາກທີ່ສາມາດເປີດໄດ້ທັງສະກຸນເງິນກີບ, ບາດ ແລະ ໂດລາສະຫະລັດ. ເຊິ່ງຄິດໄລ່ອັດຕາດອກເບ້ຍແບບລາຍບໍລິການສິນເຊື່ອ ທີ່ຄວບຄຸມທຸກຄວາມ ຕ້ອງການຂອງລູກຄ້າໃນປັດຈຸບັນພ້ອມທັງແນ່ໃສ່ເປົ້າໝາຍທີ່ເປັນທາງເລືອກໃຫ້ແກ່ຜູ້ປະກອບການທຸ ລະກິດຂະໜາດໃຫຍ່, ຂະໜາດກາງ ແລະ ຂະໜາດນ້ອຍສາມາດເຂົ້າແຫຼ່ງພື້ນທີ່ໜັ້ນຄົງ, ບໍລິການ ແລກປ່ຽນເງິນຕາພ້ອມທັງໂອນເງິນທັງພາຍໃນ ແລະ ຕ່າງປະເທດທັງເຊິ່ງມີແບບທົ່ວໄປ ແບບ SWIFT ທີ່ສາມາດໂອນເງິນໄປທົ່ວໂລກ ແລະ ໂອນເງິນແບບລະຫັດ 8 ໂຕເລກ MoneyGram, ບໍລິການໜັງສືຄ້າປະກັນ ເພື່ອຄວາມໜ້າເຊື່ອຖືຂອງທ່ານໃນການປະກອບທຸລະກິດ ແລະ ເດີນທາງ ໄປຕ່າງປະເທດບໍລິການບັດສາກົນ VISA, Dabit Visa ທີ່ສາມາດນຳໃຊ້ໄດ້ທົ່ວໂລກ ບໍລິການຮູດ ບັດ EDC ທີ່ເປັນລູກຄ້າທະນາຄານ ແລະ ບັດເງິນສົດສາກົນສາມາດຊື້ສິນຄ້າໄດ້ຢ່າງສະດວກ ສະບາຍ ໂດຍບໍ່ຕ້ອງຈຳເປັນຖືເງິນສົດບໍລິການ ATM ທີ່ສາມາດຖອນຈາກບັນຊີທະນາຄານ ຮ່ວມ ພັດທະນາ ໄດ້ຕະຫຼອດ 24 ຊົ່ວໂມງ ບໍລິການບັນຊີເງິນເດືອນ ສຳລັບພາກລັດ ແລະ ເອກະຊົນ.

ໃນອານາຄົດອັນໃກ້ນີ້ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ຈະເພີ່ມບໍລິການໃໝ່ໃຫ້ມີຄວາມຫຼາກຫຼາຍຂຶ້ນກວ່າເກົ່າທີ່ຈະເສີມສ້າງເຕັກໂນໂລຊີທີ່ຈະພາໃຫ້ລູກຄ້າມີຄວາມຄ່ອງຕົວໃນການບໍລິການທະນາຄານຮ່ວມພັດທະນາ ເຊັ່ນ: ບັດ ATM ທີ່ບັດສາມາດຖອນໄດ້ 4 ບັນຊີ, ການຊໍາລະຄ່ານໍ້າປະປາ, ຄ່າໄຟຟ້າ, ຄ່າໂທລະສັບ ແລະ ຊື້ບັດເຕີມເງິນຜ່ານຜູ້ ATM ພ້ອມດຽວກັນນັ້ນ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ຍັງນໍາໃຊ້ລະບົບ E-Banking, I-Banking ໃນການໂອນເງິນ ແລະ ຊໍາລະ ຄ່າສິນຄ້າ ເຊິ່ງປຽບເໝືອນມີທະນາຄານຢູ່ກັບທ່ານຕະຫຼອດ 24 ຊົ່ວໂມງ ທະນາຄານ ໄດ້ປັບປຸງໂຄງຮ່າງຄືນໃໝ່ ແລະ ໄດ້ເລັ່ງຂະຫຍາຍໜ່ວຍບໍລິການໃຫ້ປົກຄຸມພື້ນທີ່ໃນຂອບເຂດທົ່ວປະເທດ ປັດຈຸບັນ ທະນາຄານຮ່ວມພັດທະນາມີໜ່ວຍບໍລິການທັງໝົດ 24 ໜ່ວຍ ໄດ້ຝຶກອົບຮົມພະນັກງານພະແນກຕ່າງໆ, ເພື່ອໃຫ້ມີຄວາມພ້ອມໃນການບໍລິການແບບມືອາຊີບ ຍົກລະດັບການບໍລິການບັດເອເລັກໂຕຼນິກ ບໍລິການຜູ້ ATM ທີ່ສາມາດຖອນຈາກບັນຊີທະນາຄານ ໄດ້ຕະຫຼອດ 24 ຊົ່ວໂມງ, ໄດ້ເຂົ້າຮ່ວມໂຄງການ B-Connex ປັດຈຸບັນຜູ້ ATM ຂອງທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ກໍ່ສາມາດຮອງຮັບບັດ ATM ຂອງທະນາຄານ ການຄ້າຕ່າງປະເທດລາວມະຫາຊີນ, ທະນາຄານ ສົງເສີມກະສິກໍາ, ທະນາຄານ ພັດທະນາລາວ, ທະນາຄານ ລາວ - ຫວຽດ ແລະ ທະນາຄານອື່ນໆ. ເຊິ່ງທ່ານສາມາດກວດກາການເຄື່ອນໄຫວຂອງບັນຊີ, ໂອນເງິນພາຍໃນບັນຊີ ແລະ ຊໍາລະຄ່ານໍ້າ, ຄ່າໄຟຟ້າ, ຄ່າໂທລະສັບ ໂດຍຜ່ານມືຖືຂອງທ່ານ.

ສໍານັກງານໃຫຍ່ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ຕັ້ງຢູ່ຖະໜົນ ລ້ານຊ້າງ ເລກທີ 82, ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ສ.ປ.ປ ລາວ. ປັດຈຸບັນ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ໄດ້ຂະຫຍາຍໜ່ວຍບໍລິການແລ້ວ 13 ໜ່ວຍ ເຊິ່ງຢູ່ ທາດຫຼວງ, ຫຼວງພະບາງ, ສີໄຄ, ວັງວຽງ, ປາກເຊ, ທ່າແຂກ, ສະຫວັນນະເຂດ, ປາກຊັນ, ຕົ້ນເຜີ້ງ (ບໍ່ແກ້ວ), ຫ້ວຍຊາຍ, ໄຊຍະບູລີ, ອຸດົມໄຊ, ຫຼວງນໍ້າທາ.. ໂດຍພາຍໃຕ້ຄໍາຂວັນທີ່ວ່າ: “ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ເຕີບໃຫຍ່ໄປພ້ອມກັນ”

## **2. ຄວາມສໍາຄັນ, ຄວາມສໍາຄັນ ແລະ ຄຸນປະໂຫຍດ ຂອງການປະເມີນລາຄາ.**

### **2.1. ຄວາມໝາຍຂອງການປະເມີນລາຄາ.**

- ການປະເມີນຫຼັກຊັບແມ່ນ: ການປະເມີນ, ວິເຄາະ ແລະ ພິຈາລະນາຫຼັກຊັບທີ່ເປັນອະສັງຫາລິມະຊັບ ຫຼື ເອີ້ນແບບງ່າຍໆວ່າແມ່ນ ການຕີລາຄາທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງບຸກສ້າງນັ້ນເອງ.
- ລາຄາຂອງທີ່ດິນຈະແຕກຕ່າງກັນໄປ ຂຶ້ນຢູ່ກັບ ທີ່ຕັ້ງຂອງດິນ, ທໍາເລຂອງທີ່ດິນ, ຄວາມຕ້ອງການຈະຊື້ ແລະ ລັກສະນະເດັ່ນໆຂອງທີ່ດິນນັ້ນໆ.
- ທີ່ດິນທີ່ມີລາຄາສູງນັ້ນ: ມັນຈະຕ້ອງເປັນທີ່ດິນຢູ່ໃນເຂດທໍາເລສະເພາະເຊັ່ນ: ແຫຼ່ງເສດຖະເສດຖະກິດ, ແຫຼ່ງການຄ້າ, ແຫຼ່ງທ່ອງທ່ຽວ, ໃກ້ກັບສິ່ງອໍານວຍຄວາມສະດວກຕ່າງໆ, ມີໂຄງລ່າງ

ພື້ນຖານທີ່ດິນ ແລະ ປັດໃຈອື່ນໆ.

- ສ່ວນທີ່ດິນທີ່ມີລາຄາຕໍ່ານັ້ນ: ສ່ວນໃຫຍ່ແມ່ນຢູ່ເຂດຫ່າງໄກຄວາມຈະເລີນ, ຫ່າງໄກຕົວເມືອງຫຼັກ, ດິນເຂົ້າຮ່ອມເລິກ, ດິນເປັນປ່າເປັນດົງ ເປັນຕົ້ນ.

- ແຕ່ວ່າລາຄາທີ່ດິນນັ້ນຈະມີການເພີ່ມຂຶ້ນຢູ່ທຸກປີ ໂດຍສະເລ່ຍ 1-2 % ຫຼື ອາດຈະຫຼາຍກວ່ານັ້ນ ອາດເປັນເພາະ:

- ມີການຂະຫຍາຍຕົວທີ່ຢູ່ອາໄສ.
- ເສດຖະກິດ - ສັງຄົມມີການຂະຫຍາຍຕົວ.
- ຈຳນວນປະຊາກອນ ເພີ່ມຂຶ້ນທຸກໆປີ ຈຶ່ງສົ່ງຜົນໃຫ້ຄວາມຕ້ອງການ ທີ່ດິນເພື່ອສ້າງອາຄານ ບ້ານເຮືອນທີ່ຢູ່ອາໄສ, ກິດຈະການທ້າງຮ້ານ ຫຼື ໂຄງການຕ່າງໆ ກໍ່ເພີ່ມຂຶ້ນໄປດ້ວຍ.
- ປັດໃຈອື່ນໆທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ທີ່ດິນ.

## 2.2. ຄຸນປະໂຫຍດຂອງການປະເມີນລາຄາ.

- ເພື່ອຢັ້ງຢືນຖານະມູນຄ່າຊັບສິນຂອງບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນ.
- ເພື່ອນຳໃຊ້ເຂົ້າໃນການຄຳນວນຄ່າທຳນຽມ ໃນການຈົດທະບຽນຂອງການຊື້ - ຂາຍທີ່ດິນທີ່ເກີດຂຶ້ນ.

- ເພື່ອນຳໃຊ້ໃນການປະເມີນລາຄາຄ່າຄວາມເສຍຫາຍທີ່ມີການຮ້ອງຟ້ອງຄະດີທາງສານ.
- ເພື່ອນຳໃຊ້ເຂົ້າໃນການເວນຄືນທີ່ດິນໃຫ້ກັບປະຊາຊົນຂອງເຂດດິນທີ່ຖືກໂຄງການ.
- ເພື່ອນຳໃຊ້ເຂົ້າໃນການ ຄຳປະກັນສິນເຊື້ອ ເງິນກູ້ທະນາຄານ.

## 2.3. ຄວາມສຳຄັນຂອງການປະເມີນລາຄາ.

- ເພື່ອສ້າງຄວາມໝັ້ນໃຈ ແລະ ຮັບປະກັນໃຫ້ແກ່ທະນາຄານ ໃນການປ່ອຍສິນເຊື້ອໃຫ້ແກ່ລູກຄ້າ.

- ເພື່ອຊ່ວຍໃຫ້ທະນາຄານຫຼຸດຄວາມສ່ຽງລົງ ແລະ ເພື່ອປ້ອງກັນເງິນທີ່ໃຫ້ລູກຄ້າກູ້ຢືມນັ້ນບໍ່ຖືກເສຍຫາຍ.

- ແຕ່ເຖິງຢ່າງໃດກໍ່ຕາມ ທະນາຄານ ບໍ່ມີຈຸດປະສົງ ຈະດຳເນີນການໃຫ້ມີການຂາຍຫຼັກຊັບຂອງລູກຄ້າ ເພື່ອຊຳລະໜີ້ ເວັ້ນເສຍແຕ່ ບໍ່ອາດສາມາດຫຼີກລຽງໄດ້ເຊັ່ນ:

- ຊຳລະໜີ້ບໍ່ໄດ້.
- ທຸລະກິດລົ້ມລະລາຍ ແລະ ອື່ນໆ ເຊິ່ງເຮັດໃຫ້ທະນາຄານຫຼຸບທຶນໄດ້.

ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນມີຄວາມສຳຄັນ ແລະ ກ່ຽວຂ້ອງກັບທຸລະກຳໃນຕະຫຼາດເງິນ, ຕະຫຼາດທຶນ ແລະ ເສດຖະກິດຂອງປະເທດເປັນຢ່າງຍິ່ງບໍ່ວ່າຈະເປັນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນເພື່ອຄຳ

ນວນຫາມູນຄ່າຊັບສິນສຸດທິຂອງກອງທຶນຮ່ວມອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ຂອງບໍລິສັດພັດທະນາອະສັງຫາລິມະຊັບທີ່ຈະສະເໜີຂາຍຫຼັກຊັບຕໍ່ກັບປະຊາຊົນ ເພື່ອເປັນຫຼັກຖານອອກ ແລະ ສະເໜີຂາຍຫຸ້ນກູ້ມີປະກັນ ເພື່ອກໍລະນີການຊື້-ຂາຍຊັບສິນລະຫວ່າງບຸກຄົນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງເພື່ອໃຊ້ປະກອບການພິຈາລະນາຂອງຊັບສິນຕາມມາດຕະການບັນຊີກໍລະນີມີການຕີລາຄາຊັບສິນ ເພື່ອໃຊ້ປະກອບການບັນທຶກບັນຊີຈາກລາຄາທຶນຈາກລາຄາຕະຫຼາດ ແລະ ການປະເມີນມູນຄ່າຫຼັກຖານທີ່ໃຊ້ເຂົ້າໃນການພິຈາລະນາຂໍສິນເຊື່ອຈາກ ທະນາຄານ.

### 3. ສະພາບຈຸດພິເສດທີ່ຕັ້ງຂອງສະຖານທີ່ເຝິກງານ.

#### 3.1. ທີ່ຕັ້ງ.

ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ ສຳນັກງານໃຫຍ່ຕັ້ງຢູ່ ເລກທີ 82, ຖະໜົນລ້ານຊ້າງ, ບ້ານຫັດສະດີ, ເມືອງ ຈັນທະບູລີ, ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ສ.ປ.ປ ລາວ, ທິດຕາເວັນອອກຕິດກັບທະນາຄານ ເມແບ້ງ ແລະ ທະນາຄານກຸງສີອະຍຸດທະຍາ ຈຳກັດ, ທິດຕາເວັນຕົກຕິດກັບທະນາຄານ ANZ, ທິດໃຕ້ຕິດກັບ ຕະຫຼາດເຊົ້າມໍ່, ທິດເໜືອຕິດກັບກົມຕຳຫຼວດໃຫຍ່ສັນຕິພາບ ແລະ ຕັ້ງຢູ່ໃນໃຈກາງເມືອງເຊິ່ງມີຖະໜົນທົນທາງເຂົ້າ - ອອກສະດວກສະບາຍ, ອອ້ມຮອບໄປດ້ວຍສະຖານທີ່ສຳຄັນຕ່າງໆບໍ່ວ່າຈະເປັນໂຮງແຮມ, ສູນການຄ້າ, ອົງການສຳນັກງານ, ວັດວາອາຮາມເຊັ່ນ: ປະຕູໄຊ, ຫ້ອງວ່າການລັດຖະບານ, ສານທຳນຽບລັດຖະບານ, ກະຊວງສຶກສາທິການ ແລະ ກິລາ, ວັດທໍພະແກ້ວ, ວັດສີສະເກດ, ສູນການຄ້າວຽງຈັນເຊັ່ນເຕີ້, ໂຮມແຮມ ວຽງຈັນ ພຣາຊາ ແລະ ອື່ນໆ.

➤ ເບີໂທສາຍດ່ວນ: **1499**

➤ ເບີໂທລະສັບ:

• (+856-21)-213531-6

• (+856-21)-241644

• (+856-21)-241648

• (+856-21)-224022

➤ ເບີໂທລະສານ:

• (+856-21)-213530

• (+856-21)-241647

➤ ອີເມລ໌:

• [Info@jdbbank.com.la](mailto:Info@jdbbank.com.la)

- [hr@jdbbank.com.la](mailto:hr@jdbbank.com.la)
- ລະຫັດໄປສະນີ: 3187
- ເວັບໄຊ: [www.jdbbank.com.la](http://www.jdbbank.com.la)
- Swift Code: JDBKLALA

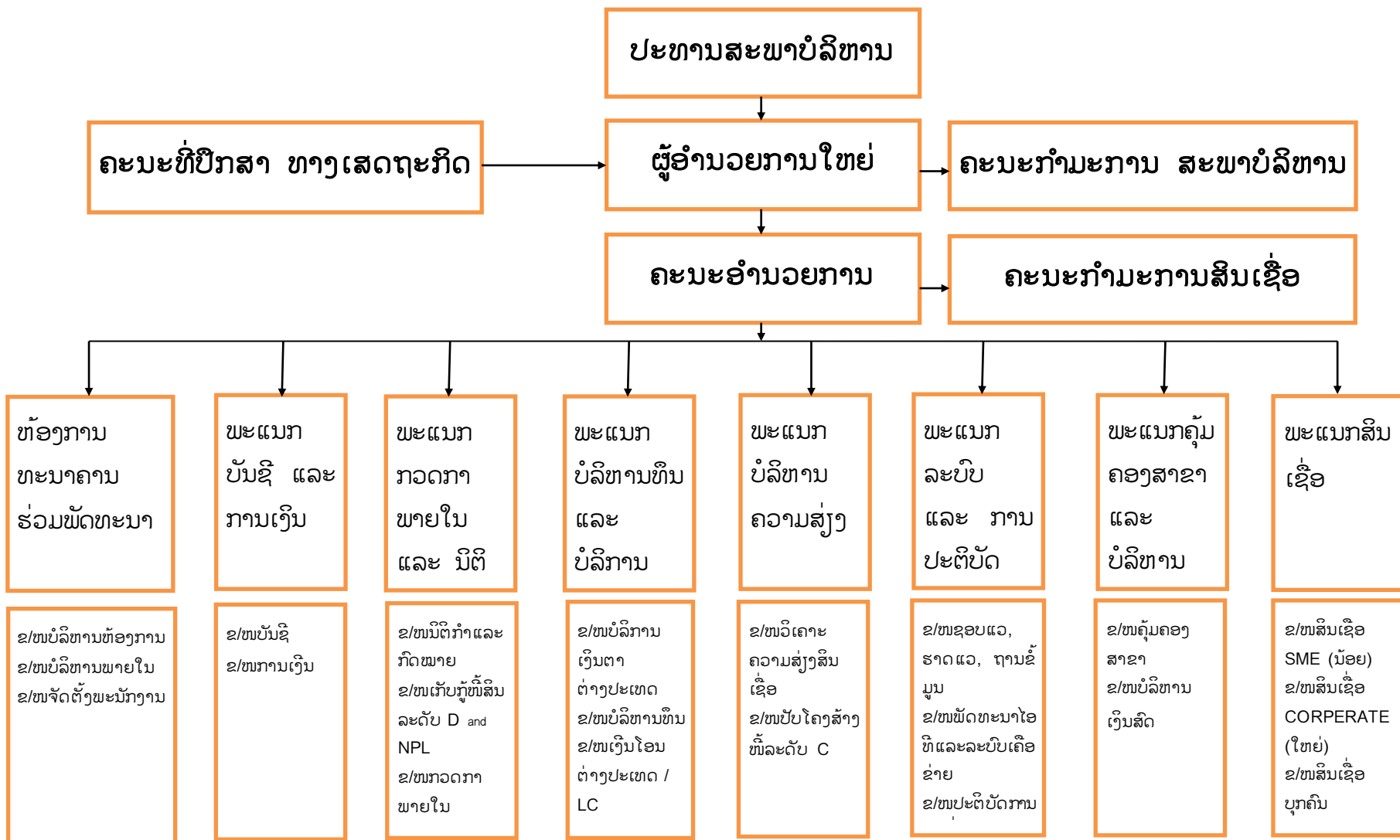


ຮູບທີ 1: ສະຖານທີ່ເຝິກງານທະນາຄານຮ່ວມພັດທະນາ.



ຮູບທີ 2: ແຜນທີ່ສະຖານທີ່ຕັ້ງບ່ອນເຝິກງານ

3.2. ໂຄງຮ່າງ ແລະ ອົງການຈັດຕັ້ງຂອງ ທະນາຄານຮ່ວມພັດທະນາ.



## ພາກທີ II

### ວິທີໃນການສຶກສາຄົ້ນຄວ້າ

#### 1. ຈຸດປະສົງຂອງການສຶກສາ.

- ຈຸດປະສົງຂອງການສຶກສາຄັ້ງນີ້ ເພື່ອສຶກສາພາບລວມໃນການປ່ອຍສິນເຊື້ອ ໃຫ້ກັບລູກຄ້າຂອງ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ (ສຳນັກງານໃຫຍ່).
- ເພື່ອສຶກສາຄວາມເປັນໄປໄດ້ ຕໍ່ກັບຊັບສິນຂອງ ລູກຄ້າທີ່ຈະມາຄຳປະກັນເງິນກູ້ ຂອງ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ (ສຳນັກງານໃຫຍ່).
- ເພື່ອສຶກສາການຄິດໄລ່ຫາມູນຄ່າ ຂອງການປະເມີນຫຼັກຊັບ ເພື່ອຄຳປະກັນເງິນກູ້ຂອງ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ (ສຳນັກງານໃຫຍ່).

#### 2. ເປົ້າໝາຍຂອງການສຶກສາ.

- ເພື່ອຢາກຮູ້ວິທີສອບຖາມຂໍ້ມູນລູກຄ້າ.
- ເພື່ອຢາກຮູ້ວິທີປະເມີນຂອງ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ.
- ເພື່ອຢາກຮູ້ກົດລະບຽບຂອງສິນເຊື້ອ.
- ເພື່ອຢາກຮູ້ຂັ້ນຕອນການປະເມີນຂອງ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ.

#### 3. ບ່ອນອີງໃສ່ໃນການສຶກສາ.

- ອີງຕາມ: ຂໍ້ກຳນົດ ວ່າດ້ວຍ ພາລະບົດບາດ ແລະ ໜ້າທີ່ ຂອງ ພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດສິນເຊື້ອ. ສະບັບເລກທີ 001/ບທສ,ທຄຮ ລົງວັນທີ 23 ເດືອນ 01 ປີ 2015, ຂອງ ທ່ານ ສຸນທອນ ຈັນທະວົງ ຜູ້ອຳນວຍການໃຫຍ່ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ.
- ອີງຕາມ: ຂໍ້ຕົກລົງກ່ຽວກັບການຮອງຮັບເອົານະໂຍບາຍ ແລະ ລະບຽບກ່ຽວກັບການຄຸ້ມຄອງສິນເຊື້ອ. ສະບັບເລກທີ 016/ທຄຮ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ວັນທີ 09/06/2014, ຂອງ ທ່ານ ເອກະພັນ ພະພິທັກ ປະທານຜູ້ບໍລິຫານ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ.
- ອີງຕາມ: ຂໍ້ຕົກລົງວ່າດ້ວຍການປະເມີນມູນຄ່າທີ່ດິນໃນ 9 ຕົວເມືອງ ຂອງນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ສະບັບເລກທີ 352/ສນຍ.ອຄດຊ, ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ວັນທີ 31/5/2011, ຂອງ ສຳນັກງານນາຍົກລັດຖະມົນຕີອົງການຄຸ້ມຄອງທີ່ດິນແຫ່ງຊາດ.
- ອີງຕາມ: ດຳລັດວ່າດ້ວຍການຕີລາຄາ, ການປະມູນຂາຍ ແລະ ການມອບຊັບໃນການຈັດ

ຕັ້ງປະຕິບັດຄໍາຕັດສິນຂອງສານ, ສະບັບເລກທີ 158/ລບ, ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ວັນທີ 4/6/2013, ຂອງ ພະນະທ່ານ ທອງສິງ ທໍາມະວົງ ນາຍົກລັດຖະມົນຕີ ແຫ່ງ ສ.ປ.ປ ລາວ.

- ອີງຕາມ: ຫ້າງສີສະເໜີຂອງກະຊວງຍຸຕິທໍາ ສະບັບເລກທີ 319/ກຍ, ລົງວັນທີ 28 ມີນາ 2013.

- ອີງຕາມ: ກົດໝາຍວ່າດ້ວຍການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດຄໍາຕັດສິນຂອງສານ ສະບັບເລກທີ 04/ສພຊ, ລົງວັນທີ 25 ກໍລະກົດ 2008 (ສະບັບປັບປຸງໃໝ່).

- ອີງຕາມຫ້າງສີຂໍສະເໜີກູ້ຢືມນໍາ JDB (ສໍານັກງານໃຫຍ່), ໂດຍການນໍາເອົາຊັບສິນມາຄໍ້າປະກັນເພື່ອຂໍສິນເຊື້ອ, ພະນັກງານຂອງທະນາຄານ ຫຼື ນັກປະເມີນຕ້ອງກວດສອບເອກະສານຕ່າງໆຂອງລູກຄ້າ ແລະ ລົງໄປເກັບກໍາຂໍ້ມູນຊັບສິນຕົວຈິງຂອງລູກຄ້າທີ່ເອົາມາຄໍ້າປະກັນກັບ JDB (ສໍານັກງານໃຫຍ່).

#### 4. ວິທີໃນການເກັບກໍາຂໍ້ມູນ.

ຫຼັງຈາກໄດ້ເອກະສານທີ່ກ່ຽວຂ້ອງແລ້ວ, ພວກຂ້າພະເຈົ້າໄດ້ນໍາເອົາເອກະສານຕ່າງໆນັ້ນມາລວບລວມ, ຄັດຈັອນ, ເລືອກເຟັ້ນຊອກຫາຄໍາຕອບທີ່ເຫັນວ່າສົມບູນ ແລະ ຖືກຕ້ອງ.

ຫຼັງຈາກນັ້ນຈຶ່ງນໍາເອົາຂໍ້ມູນດັ່ງກ່າວມາສຶກສາ, ແຫຼ່ງທີ່ມາຂອງຂໍ້ມູນແມ່ນ: ໄດ້ມາຈາກຂໍ້ມູນທຸຕິຍະພູມ.

##### ❖ ຂໍ້ມູນທຸຕິຍະພູມ.

ແມ່ນຂໍ້ມູນທີ່ມາຈາກເອກະສານຕ່າງໆທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ໂດຍສະເພາະແມ່ນເອກະສານທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບ ວຽກງານປະເມີນລາຄາ ຂອງທະນາຄານ, ນອກຈາກນັ້ນຍັງມີເອກະສານບົດລາຍງານຂອງລຸ້ນເອື້ອຍ, ລຸ້ນອ້າຍ. ທີ່ໄດ້ຂຽນໄວ້ກ່ຽວກັບການປະເມີນລາຄາທີ່ທະນາຄານສະໜອງໃຫ້ພ້ອມດ້ວຍເອກະສານຕ່າງໆດັ່ງນີ້:

- ປຶ້ມກ່ຽວກັບການດໍາເນີນສິນເຊື້ອ.
- ບົດລາຍງານດ້ານສິນເຊື້ອ ຂອງທະນາຄານ.
- ປຶ້ມສະຫຼຸບຜົນງານ 27 ປີ ແຫ່ງການກໍ່ ແລະ ເຕີບໃຫຍ່ຂອງທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ.
- ປຶ້ມບໍລິຫານສິນເຊື້ອ ຂອງທະນາຄານ ແຫ່ງ ສ.ປ.ປ ລາວ, ສະຖາບັນ ການທະນາຄານ ແລະ ຫໍສະມຸດກາງ ມະຫາວິທະຍາໄລແຫ່ງຊາດລາວ.
- ຂໍ້ມູນຂ່າວສານ, ວາລະສານ, ຫ້າງສືພິມ, ອິນເຕີເນັດ ແລະ ອື່ນໆ.

# ພາກທີ III

## ພາກທິດສະດີ ແລະ ໜ້າທີ່ລະອຽດຂອງພະນັກງານໃນໜ່ວຍງານ

### 1. ປະຫວັດຄວາມເປັນມາຂອງວຽກງານການປະເມີນລາຄາ.

- ເລີ່ມທີ່ມະນຸດພົບຄວາມຫຍຸ້ງຍາກໃນການຄຳນວນສິນຄ້າເຊັ່ນ: ໜັງສັດ, ຂົນສັດ, ຈັກແຜນ ທີ່ຈະພຽງພໍກັບເມັດພັນພິດຈັກຈອງ ຫຼື ຫອຍ, ປາຈັກກິໂລ, ຈິ່ງຈະພໍກັບເນື້ອສັດ ຫຼື ຂົນສັດໄດ້ ເທົ່າໃດ.

- ຕ້ອງໃຊ້ກ້ອນເງິນ, ຄຳເທົ່າໃດຈິ່ງພຽງພໍກັບການແລກປ່ຽນອາວຸດ.

- ຫຼັງຈາກນີ້ປະມານ 200 ປີ. ຈິ່ງເລີ່ມມີການສ້າງຫຼັກການພື້ນຖານການປະເມີນລາຄາເລີ່ມ ຕົ້ນ ແມ່ນຢູ່ປະເທດອັງກິດ, ສະຫະລັດອາເມລິກາ ແລະ ປະເທດຕ່າງໆຈົນເຖິງປັດຈຸບັນ.

ການປະເມີນລາຄາຊັບສິນທີ່ດິນຍັງຖືວ່າເປັນເລື່ອງໃໝ່ໃນ ສ.ປ.ປ ລາວ ນັບຕັ້ງແຕ່ປີ 1997 ທາງພາກລັດຖະບານໄດ້ແນມເຫັນຄວາມສຳຄັນຂອງວຽກງານການປະເມີນເພື່ອຈະໃຊ້ເຂົ້າໃນ ການຈັດການລະບົບທີ່ດິນຂອງປະເທດລາວໃນການຈັດສັນຕອນດິນ ໃຫ້ມີຄວາມເປັນລະບຽບຮຽບ ຮ້ອຍ ແລະ ການເກັບຄ່າທຳນຽມອາກອນທີ່ດິນ ໃນການເຄື່ອນໄຫວກິດຈະກຳຂອງຕອນດິນທີ່ມີຢູ່ ກະແຈກກະຈາຍບໍ່ສາມາດລວບລວມຂໍ້ມູນໄດ້ຢ່າງຊັດເຈນ. ເປັນການເນັ້ນໃສ່ເພື່ອການກໍ່ສ້າງກົດໝາຍ, ຂໍ້ຕົກລົງ, ວິທີການ ແລະ ລະບຽບການຕ່າງໆ ເພື່ອຮັບຮອງເອົາການພັດທະນາເສດຖະກິດ ຂອງປະເທດໃຫ້ຫຼຸດພົ້ນອອກຈາກຄວາມທຸກຍາກ ແລະ ປ້ອງກັນຄວາມປອດໄພຂອງຊັບສິນ. ນີ້ເອງ ຖືວ່າເປັນການພັດທະນາຍັງມີປະສິດທິພາບ ແລະ ໃຫ້ເກີດຄວາມໂປ່ງໃສ່ໃນການຈັດການທີ່ດິນຢູ່ໃນ ລາວ.ໃນປີ 2003 ໄດ້ກຳນົດຈັດສັນປະເພດຂອງດິນອອກເປັນ 8 ປະເພດຄື: 1 ປະເພດດິນສິ່ງປຸກ ສ້າງ, 2 ປະເພດດິນກະສິກຳ, 3 ປະເພດດິນປ່າໄມ້, 4 ປະເພດດິນອຸດສາຫະກຳ, 5 ປະເພດດິນ ຄົມມະນາຄົມ, 6 ປະເພດດິນວັດທະນາທຳ, 7 ປະເພດດິນບໍລິເວນນ້ຳ, 8 ດິນປ້ອງກັນຊາດປ້ອງ ການຄວາມສະຫງົບ. ໃນປະຈຸບັນໜ້າທີ່ຂອງການປະເມີນລາຄາສ່ວນໃຫຍ່ຕົກເປັນຂອງລັດ ແລະ ບໍ່ ມີໜ່ວຍງານໃນດ້ານນີ້ທີ່ເຮັດການປະເມີນຢ່າງສະເພາະເຈາະຈົງ. ເມື່ອມີການປ່ຽນແປງທາງດ້ານ ໄລຍະເວລາໃນຊ່ວງ 2 ປີເຮັດໃຫ້ລາຄາຂອງເຂດປະເມີນຂອງຕອນດິນມີການປັບຕົວໄປຕາມໄລຍະ ເວລາອີກດ້ວຍ.

## 2. ຄວາມໝາຍຂອງການປະເມີນລາຄາ.

- ຄຳວ່າ: ປະເມີນມີຄວາມໝາຍຊັດເຈນໃນຂອງຂອງມັນເອງແປວ່າບໍ່ຕາຍ ແລະ ບໍ່ແນ່ນອນ ມີແຕ່ວ່າໃກ້ຄຽງ ຫຼື ທຽບເທົ່າ ສະນັ້ນການປະເມີນລາຄາຈຶ່ງຄຳນວນຫາມູນຄ່າຂອງທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງ ປຸກສ້າງໂດຍອາໃສລັກວິຊາການ ແລະ ຂໍ້ແທ້ຈິງຂອງທ້ອງຕະຫຼາດ ຂໍ້ມູນສະຖິຕິຜ່ານມາລາຄາປະ ເມີນໄດ້ຈົງບໍ່ແມ່ນລາຄາທີ່ແທ້ຈິງ ຫຼື ກົງກັບລາຄາທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງຕົວຈິງ ແຕ່ກໍອາດໃກ້ຄຽງ ກັບລາຄາຊັບສິນຕົວຈິງຂຶ້ນຢູ່ກັບປະສົບການຂອງຜູ້ປະເມີນລາຄາ ເຊິ່ງອາດຈະຜິດດ່ຽງແຕ່ 5-10% ຂອງລາຄາຕົວຈິງ.

- ການປະເມີນລາຄາແມ່ນ: ການໃຫ້ຄຳເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນໂດຍຜູ້ທີ່ຈະປະເມີນ ຈະຕ້ອງມີຄວາມຮູ້, ມີຄຸນສົມບັດ, ຄວາມສາມາດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບທີ່ເໝາະສົມ.

## 3. ຄວາມສຳຄັນຂອງວຽກງານການປະເມີນລາຄາ

ການປະເມີນລາຄາຫາມູນຄ່າຂອງຊັບສິນມີຄວາມສຳຄັນ ແລະ ກ່ຽວຂ້ອງກັບທຸລະກຳໃນ ຕະຫຼາດເງິນ, ຕະຫຼາດທຶນ ແລະ ລະບົບເສດຖະກິດຂອງປະເທດເປັນຢ່າງຍິ່ງບໍ່ວ່າຈະເປັນການປະ ເມີນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ. ເພື່ອຄຳນວນຫາມູນຄ່າຂອງຊັບສິນສຸດທິຂອງກອງທຶນຮ່ວມອະສັງຫາລິມະ ຊັບ ແລະ ຂອງກອງບໍລິສັດພັດຖະນາອະສັງຫາລິມະຊັບທີ່ຈະສະເໜີຂາຍໃຫ້ປະຊາຊົນ ແລະ ບັນທຶກບັນຊີເປັນລາຄາທຶນເປັນລາຄາຕະຫຼາດ. ພ້ອມທັງໃຊ້ໃນການປະກອບການພິຈາລະນາຂໍສິນ ເຊື່ອຈາກທະນາຄານ ແລະ ສະຖາບັນການເງິນຕ່າງໆ.

## 4. ຄຳອະທິບາຍຄວາມໝາຍຂອງຊັບສິນ.

- ຄວາມໝາຍຂອງຊັບສິນໝາຍເຖິງຊັບ ແລະ ວັດຖຸທີ່ມີຮູບຮ່າງເຊິ່ງອາດມີລາຄາແລະຈັບ ຕ້ອງໄດ້.

- ຄຳວ່າຊັບ ແລະ ຊັບສິນນັ້ນມີຄວາມໝາຍແຕກຕ່າງກັນຄື: ຊັບສິນນັ້ນມີຄວາມໝາຍກ່ວາ ຊັບ ແລະ ຄວບຄຸມເຖິງຊັບນັ້ນສະແດງວ່າຊັບແມ່ນພາກສ່ວນໜຶ່ງຂອງຊັບສິນ.

- ຊັບສິນນັ້ນອາດແບ່ງໄດ້ເປັນຫຼາຍປະເພດທັງນີ້ແມ່ນຂຶ້ນກັບລັກສະນະຂອງຊັບສິນ ແລະ ຂຶ້ນກັບວ່າໃຊ້ຫຼັກເກນໃດໃນການແບ່ງຊັບສິນ ແຕ່ສ່ວນໃຫຍ່ເພິ່ນແບ່ງຊັບສິນນີ້ອອກເປັນ 2 ປະເພດ ຄື: ສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ອະສັງຫາລິມະຊັບ.

- ສັງຫາລິມະຊັບໝາຍເຖິງ: ຊັບສິນອື່ນທີ່ບໍ່ແມ່ນອະສັງຫາລິມະຊັບເຊັ່ນ: ເປັນຊັບທີ່ສາມາດ ເຄື່ອນຍ້າຍໄປໄດ້ ແລະ ລວມເຖິງສິດອັນກ່ຽວຂ້ອງກັບພຳພຸດຜະດຸກຊັບສິນທີ່ເປັນອະສັງຫາລິມະຊັບ ອີກດ້ວຍ.

- ອະສັງຫາລິມະຊັບໝາຍເຖິງທີ່ດິນ, ຊັບສິນທີ່ຕິດກັບທີ່ດິນ (ທີ່ເປັນຊັບສິນຖາວອນ) ຊັບທີ່

ປະກອບເປັນອັນດຽວກັບເນື້ອທີ່ດິນ ແລະ ລວມຊັບທີ່ເປັນສິດທີ່ກ່ຽວກັບທີ່ດິນ ຫຼື ຊັບທີ່ຕິດຢູ່ກັບທີ່ດິນ.

- ຊັບສິນນັ້ນໂດຍສະເພາະຕົວຊັບສິນນັ້ນອາດມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງກັບຊັບສິນອື່ນ ໃນລັກສະນະທີ່ເປັນຕົວຄຸມອຸປະກອນ ຫຼື ດອກຜົນຂອງຊັບສິນອື່ນໆ.

#### 4.1. ມູນຄ່າຕະຫຼາດ.

- ມູນຄ່າຕະຫຼາດແມ່ນ: ຕົ້ນລວມຜະລິດຕະພັນທີ່ແນ່ນອນຈຳນວນໜຶ່ງທີ່ສະແດງໃນຮູບແບບຂອງຈຳນວນເງິນ ເຊິ່ງຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍຕ່າງເຕັມໃຈທີ່ຈະດຳເນີນການຊື້ - ຂາຍກັນໂດຍປາສະຈາກພາວະກົດດັນໃດໆ, ເຊິ່ງຕ່າງຝ່າຍຕ່າງມີເວລາໃນການຕັດສິນໃຈໃນການຊື້ - ຂາຍກັນ ແລະ ເປັນລາຄາທີ່ບໍ່ສູງໂພດ, ບໍ່ຕໍ່າໂພດ, ບໍ່ມີແຮງຈູງໃຈໃນການຊື້ - ຂາຍ ແລະ ບໍ່ແມ່ນຕະຫຼາດຜູກຂາດ.

- ລາຄາລັດ: ແມ່ນລາຄາທີ່ລັດຖະບານກຳນົດ ເພື່ອເປັນພື້ນຖານໃນການຄິດໄລ່ກ່ຽວກັບການປຽບທຽບນຳໃຊ້ທີ່ດິນ ຫຼື ການເຄື່ອນໄຫວສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ (ໂອນ, ການຊື້ - ຂາຍ) ຫຼື ການຈົດທະບຽນເອກະສານນິຕິກຳຕ່າງໆ.

- ລາຄາຕາມທ້ອງຕະຫຼາດ: ໝາຍເຖິງລາຄາທີ່ຕິດປະກາດຂາຍຕາມປ້າຍ, ໜັງສືພິມ, ວາລະສານ, Internet (ລົງໃນ Social media) ແລະ ອື່ນໆ.

- ລາຄາຊື້-ຂາຍຕາມທ້ອງຕະຫຼາດ: ແມ່ນລາຄາທີ່ຜູ້ຊື້ - ຜູ້ຂາຍຕົກລົງກັນເພື່ອຊື້ - ຂາຍດິນຕອນໃດຕອນໜຶ່ງ ໂດຍທີ່ສອງຝ່າຍຕົກລົງກັນ ໂດຍມີເງື່ອນໄຂທີ່ເໝາະສົມ ແລະ ພໍໃຈຕໍ່ລາຄາເຊິ່ງກັນ ແລະ ກັນ.

**ໝາຍເຫດ:** ລາຄາທີ່ເປັນຂໍ້ເທັດຈິງໄດ້ກໍ່ຕໍ່ເມື່ອ ຜູ້ຊື້ຍອມຮັບທີ່ຈະຈ່າຍ ແລະ ຜູ້ຂາຍຕົກລົງພໍໃຈ ຍອມຮັບລາຄາຈາກຜູ້ຊື້ ຊັບສິນດັ່ງກ່າວ.

#### 4.2. ຕົ້ນທຶນທົດແທນໃໝ່.

ຕົ້ນທຶນທົດແທນໃໝ່ແມ່ນ: ລວມທັງໝົດຄ່າໃຊ້ຈ່າຍຕ່າງໆທີ່ເກີດຂຶ້ນສຳລັບການຜະລິດເຊິ່ງບໍ່ແມ່ນການແລກປ່ຽນ ຫຼື ຄ່າທີ່ປະເມີນການໃນປັດຈຸບັນມີ 4 ວິທີຄື:

- ວິທີສຳຫຼວດປະລິມານ.
- ວິທີຄິດໄລ່ຕໍ່ຫົວໜ່ວຍ.
- ວິທີປຽບທຽບຕໍ່ຕາແມັດ.
- ວິທີການດັດສະນີ.

### 4.3. ມູນຄ່າຕາມສະພາບ.

ແມ່ນມູນຄ່າທີ່ໄດ້ຈາກການໃຊ້ງານຂອງອາຄານທີ່ຜ່ານມາແລ້ວເຊິ່ງໄດ້ຈາກການພິຈາລະນາຂອງນັກປະເມີນໂດຍພິຈາລະນາຈາກສະພາບທີ່ເປັນຢູ່ ແລະ ມາດຕະຖານການບໍາລຸງຮັກສາອາຄານເປັນສິ່ງສໍາຄັນ, ຖ້າອາຄານໃດກໍ່ຕາມຫາກມີການບໍາລຸງຮັກສາດີ ແລະ ສະໝໍ່າສະເໝີການປະເມີນມູນຄ່າກໍ່ຈະໄດ້ມູນຄ່າທີ່ດີກ່ວາ.

### 4.4. ກຳມະສິດສົມບູນ.

ແມ່ນກຳມະສິດຜູກຂາດສິ່ງໃດສິ່ງໜຶ່ງໂດຍສົມບູນເຊັ່ນ: ບໍ່ມີເຈົ້າຂອງອື່ນຮ່ວມນໍາ, ບໍ່ມີການຈຳນອງ ແລະ ບໍ່ມີການຄໍ້າປະກັນກຳມະສິດໃຫ້ຄວາມໝາຍກຳມະສິດສົມບູນວ່າ: ແມ່ນກຳມະສິດຄົບຖ້ວນ ແລະ ເດັດຂາດຂອງລັດ, ລວມໝູ່, ເອກະເທດ, ເອກະຊົນ ແລະ ສວ່ນຕົວໃນການຄອບຄອງ, ການນໍາໃຊ້ການໄດ້ຮັບໝາກຜົນ ແລະ ຊື້ຂາດກ່ຽວກັບສິ່ງຂອງອັນໃດອັນໜຶ່ງໃນຂອບເຂດທີ່ກົດໝາຍໄດ້ກຳນົດໄວ້.

ບຸກຄົນ, ນິຕິບຸກຄົນ ຫຼື ອົງການຈັດຕັ້ງໃດໜຶ່ງຈະມີສິດເປັນເຈົ້າຂອງກຳມະສິດໃນວັດຖຸສິ່ງຂອງໃດໜຶ່ງຢ່າງຄົບຖ້ວນ ແລະ ສົມບູນກໍ່ຕໍ່ເມື່ອບຸກຄົນ, ນິຕິບຸກຄົນ ຫຼື ອົງການຈັດຕັ້ງໄດ້ຊັບສິ່ງຂອງນັ້ນຢ່າງຖືກຕ້ອງຕາມກົດໝາຍຄື: ໄດ້ມາຈາກການມອບ ຫຼື ຍົກໃຫ້, ການເຮັດສັນຍາຈາກການສືບທອດມູນມໍລະດົກ, ຈາກການຄອບຄອງຊັບທີ່ຖືກກົດໝາຍ ແລະ ຜິດກົດໝາຍດ້ວຍຄວາມບໍລິສຸດໃຈ ແລະ ອື່ນໆ.

### 4.5. ຊັບສິນ.

ໝາຍເຖິງມູນຄ່າກິດຈະການທີ່ເປັນເຈົ້າຂອງ ແລະ ຮັກສາໄວ້ໃນການດຳເນີນທຸລະກິດຊັບສິນແບ່ງອອກເປັນ 2 ລັກສະນະຄື: ຊັບສິນທີ່ມີຕົວຕົນ (ເງິນສົດ, ສິນຄ້າ, ອາຄານ) ແລະ ຊັບສິນທີ່ບໍ່ທີ່ບໍ່ມີຕົວຕົນ (ຄ່ານິຍົມ).

### 4.6. ຊັບສິນທີ່ປະເມີນ.

ໝາຍເຖິງກຳມະສິດຕາມກົດໝາຍໃນຊັບສິນ ເຊິ່ງໃຫ້ກຳມະສິດແກ່ຜູ້ເປັນເຈົ້າຂອງທີ່ຈະເຂົ້າໄປຄອບຄອງ ເພື່ອໃຊ້ປະໂຫຍດອັນກໍ່ໃຫ້ເກີດອັດຖະປະໂຫຍດທາງດ້ານເສດຖະກິດ (Economic Utility) ແລະ ມູນຄ່າຕະຫຼາດ (Market Value) ເຊິ່ງກຳມະສິດທີ່ໄດ້ນັ້ນສາມາດຈັດການບໍລິການ, ຊື້-ຂາຍ, ແລກປ່ຽນໄດ້ ແລະ ມີອຸປະສົງ (Demand) ສໍາລັບຊັບສິນນັ້ນໃນຕະຫຼາດ.

### 4.7. ດຸນພິນິດ.

ດຸນພິນິດແມ່ນ: ຄວາມຄິດຄວາມຮູ້ສຶກ, ຄວາມສໍານຶກກ່ຽວກັບການຕີລາຄາການຄາດການຂອງຕົນເອງກ່ຽວກັບຊັບສິນ ແລະ ຄວາມເໝາະສົມຂອງຕົນເອງວ່າລາຄາເໝາະສໍາລັບຊັບສິນ.

#### 4.8. ການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ.

ໝາຍຄວາມວ່າການໃຫ້ຄວາມຄິດຄວາມເຫັນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນໂດຍຜູ້ປະເມີນຕ້ອງມີຄຸນສົມບັດ, ຄວາມຮູ້ຄວາມສາມາດ ແລະ ປະສົບການທາງວິຊາຊີບທີ່ເໝາະສົມ.

### 5. ປັດໃຈທີ່ມີຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງອະສັງຫາລິມະຊັບ.

#### 5.1. ປັດໃຈທາງດ້ານທຳເລທີ່ຕັ້ງ.

ຄວາມໃກ້, ໄກ, ລວມທັງສາທາລະນູປະໂພກ ແລະ ສາທາລະນະປະການ ເຊິ່ງເປັນປັດໃຈທີ່ມີຜົນຕໍ່ຊັບສິນຫຼາຍກ່ວາປັດໃຈອື່ນ ການເຂົ້າເຖິງຈຸດຕ່າງໆເຊັ່ນ:

- ການຄົ້ນຄວ້າຄົ້ນຄ້ວາຕ່າງໆ.
- ສາທາລະນູປະໂພກ ເຊັ່ນ: ໄຟຟ້າ, ນໍ້າປະປາ, ໂທລະສັບ.
- ສາທາລະນະປະການເຊັ່ນ: ຕະຫຼາດ, ຮ້ານຄ້າ, ໂຮງຮຽນ, ໂຮງໝໍ, ສະຖານີຕໍາຫຼວດລັກສະນະຂອງເພື່ອນບ້ານອ້ອມຂ້າງເຊັ່ນ: ເຂດຊຸມຊົນໜ້າແໜ້ນແອອັດ.

#### 5.2. ປັດໃຈທາງກົດໝາຍ.

- ກຳມະສິດໃນທີ່ດິນເຊັ່ນ: ໃບຕາດິນ, ໃບຍັງຍືນທີ່ດິນຊົ່ວຄາວ....
- ພາລະຜູກພັນໃນທີ່ດິນເຊັ່ນ: ສະພາວະຄວາມເປັນຈິງທີ່ຕ້ອງຍອມຮັບ...
- ຂໍ້ກຳນົດການໃຊ້ທີ່ດິນເຊັ່ນ: ຜັງເມືອງ, ການຄວບຄຸມການກໍ່ສ້າງ...
- ຂໍ້ກຳນົດດ້ານລາຍໄດ້/ລາຍຈ່າຍຕ່າງໆເຊັ່ນ: ການຄວບຄຸມຄ່າເຊົ່າ.
- ຂໍ້ກຳນົດຈາກການເມືອງ.

#### 5.3. ປັດໃຈທາງຈິດຕະສາດ.

- ການຮັບຮູ້ດ້ານທີ່ຕັ້ງເຊັ່ນ: ຖະໜົນດົງປາລ່ານເຊັ່ນ, ຖະໜົນ T2...
- ການຮັບຮູ້ດ້ານ View and outlook ເຊັ່ນ: ແມ່ນໍ້າ, ຫ້ວຍ ຫຼື ໜອງທຳມະຊາດ.
- ການຮັບຮູ້ເລື່ອງຄວາມປອດໄພ.
- ການຮັບຮູ້ເລື່ອງການຕະຫຼາດ.

#### 5.4. ປັດໃຈທາງສະພາບແວດລ້ອມ.

- ໃນຕົວຊັບສິນເຊັ່ນ: ການອະນຸລັກ, ຂີ້ເຫຍື້ອ ຫຼື ສານຜິດຕ່າງໆ.
- ອ້ອມຂ້າງຊັບສິນເຊັ່ນ: ກາຍະພາບ (ນໍ້າເພີ່ນຈາກຄອງລະບາຍນໍ້າເສຍ), ສັງຄົມການປ່ຽນແປງທາງສັງຄົມມີຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນໃນອານາຄົດ ຫຼື ເກີດການພັດທະນາໃໝ່, ເສດຖະກິດສິ່ງຜົນໄລຍະຍາວ (ເຂດເສດຖະກິດ) ມາດຕະຖານຂອງຊຸມຊົນ.

### 5.5. ປັດໃຈທາງດ້ານກາຍະພາບ.

- ຂະໜາດເນື້ອທີ່ດິນອາດນ້ອຍເກີນໄປ ຫຼື ໃຫຍ່ເກີນໄປ ມີຄວາມສໍາຄັນໃນການພັດທະນາຕໍ່ໄປ.
- ຮູບຮ່າງເຊັ່ນ: ສາມລ່ຽມ, ສີ່ລ່ຽມ ຫຼື ຫຼາຍລ່ຽມ ເຊິ່ງມີຜົນຕໍ່ການອອກແບບ.
- ໜ້າກວ້າງ.
- ຄວາມສູງຂອງພື້ນທີ່ມີຄວາມສໍາຄັນໃນຕົ້ນທຶນ ການຖິ້ມດິນ ຫຼື ພັດທະນາ.
- ສະພາບລັກສະນະຂອງດິນ.
- ທັດສະນີຍະພາບ.
- ຕອນດິນຫົວມຸມ.

### 6. ວິທີການວິເຄາະສິນເຊື້ອ.

- ການວິເຄາະສິນເຊື້ອມີຈຸດປະສົງເພື່ອປະເມີນຄວາມສ່ຽງທາງດ້ານສິນເຊື້ອ.
- ການວິເຄາະ ແລະ ການປະເມີນຄວາມໜ້າເຊື້ອຖືຂອງຜູ້ກູ້ໂດຍໃຊ້ຫຼັກການ 5C ທີ່ນິຍົມໃຊ້ດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້:

- CHARACTER ຄຸນສົມບັດປະກອບດ້ວຍ.

ປະຫວັດຂອງຜູ້ບໍລິຫານຫຼັກ, ຮູບແບບຂອງທຸລະກິດ, ໄລຍະເວລາໃນການດໍາເນີນທຸລະກິດ, ຈໍານວນພະນັກງານ, ຊັບສິນຫຼັກໃນຕົວທຸລະກິດ, ສັດສ່ວນການລົງທຶນຂອງເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານຫຼັກນໍາມາລົງທຶນ, ການມີສ່ວນຮ່ວມໃນສັງຄົມ ແລະ ອື່ນໆ.

- CAPACITE ຄວາມສາມາດປະກອບມີ.

ປະສົບການຂອງຜູ້ບໍລິຫານຫຼັກທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບທຸລະກິດ ແລະ ບໍ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບທຸລະກິດ ປະເພດຂອງອຸດສາຫະກຳ, ສະຖານະການເຕີບໂຕ ແລະ ການທົດຖອຍ, ສະພາບການແຂ່ງຂັນ, ລັກສະນະຂອງລູກຄ້າ, ລັກສະນະຂອງຜູ້ຂາຍ, ຜູ້ສືບທອດກິດຈະການ ແລະ ທີ່ມງານຫຼັກ.

- CAPITAL ທຶນປະກອບມີ.

ສັດສ່ວນເງິນລົງທຶນຂອງເຈົ້າຂອງ ຫຼື ຜູ້ບໍລິຫານຫຼັກຕໍ່ເງິນລົງທຶນລວມຂອງກິດຈະການ, ເງິນລົງທຶນຈາກເຈົ້າຂອງຜົນກຳໄລສຸດທິທີ່ນໍາມາລົງທຶນຕໍ່ເງິນປັນຜົນທີ່ຈ່າຍຄືນໃຫ້ເຈົ້າຂອງ ແລະ ອື່ນໆ.

- COLLATERAL ຫຼັກປະກັນປະກອບມີ.

ສັດສ່ວນເງິນກູ້ຕໍ່ມູນຄ່າລວມຂອງຫຼັກປະກັນ, ປະເພດຂອງຫຼັກປະກັນ, ມີກຳມະສິດຫຼັກຊັບທີ່ຖືກຕ້ອງ, ຄວາມສໍາພັນຂອງເຈົ້າຂອງຫຼັກຊັບກັບຜູ້ກູ້ ແລະ ອື່ນໆ.

- CONDITION ເງື່ອນໄຂປະກອບມີ.

ຈຸດປະສົງໃນການຂໍສິນເຊື່ອ, ເພື່ອການລົງທຶນໂຄງການ, ເພື່ອຊື້ຊັບສິນ, ເພື່ອເປັນທຶນໝູນວຽນ, ເພື່ອການຊໍາລະໜີ້ເກົ່າ, ຜູ້ກູ້ຮ່ວມ, ເງື່ອນໄຂອັດຕາດອກເບ້ຍ ແລະ ເງື່ອນໄຂການຊໍາລະຄືນລວມທັງຄິດໄລ່ທັງບົກການເງິນຂອງລູກຄ້າ (ລາຍຮັບ - ລາຍຈ່າຍ, ຄວາມສາມາດໃນການຊໍາລະຕົ້ນທຶນ ແລະ ດອກເບ້ຍ ແລະ ອື່ນໆ).

**6.1 ຂັ້ນຕອນການປະສານງານວຽກງານສິນເຊື່ອ ແລະ ການວິເຄາະສິນເຊື່ອ.**

**ຂັ້ນຕອນທີ1:** ເພື່ອເປັນການຕິດຕາມ ແລະ ສາມາດກວດສອບໄດ້ ກ່ຽວກັບລາຍຊື່ລູກຄ້າທີ່ມາສະເໜີຂໍກູ້ຢືມເງິນນໍາ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາພະແນກສິນເຊື່ອ ຕ້ອງໄດ້ສ້າງ Credit Customer Folder ໄວ້ໃນ Network and sharing Center ແລະ Update ຂໍ້ມູນເປັນປະຈໍາພ້ອມທັງ ລົງຖະບຽນຂາເຂົ້າເອກະສານ ການຂໍສິນເຊື່ອຂອງລູກຄ້າທຸກລາຍ ພ້ອມທັງລະບຸ ວັນທີ, ເດືອນ, ປີ ຮັບເອກະສານທັງນີ້ກໍເພື່ອງ່າຍໃນການຕິດຕາມ ແລະ ກວດສອບໄດ້.

**ຂັ້ນຕອນທີ2:** ເມື່ອເວລາພະແນກສິນເຊື່ອຮັບເອກະສານຂໍສິນເຊື່ອຂອງລູກຄ້າໃນແຕ່ລະລາຍ ຕ້ອງໄດ້ສໍາເນົາ (ກອບປີ້) ເອກະສານທີ່ຈໍາເປັນເບື້ອງຕົ້ນສົ່ງໃຫ້ພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ ແລະ ໜ່ວຍງານປະເມີນຫຼັກຊັບເບິ່ງຄ້າວໆ ເພື່ອສຶກສາຂໍ້ມູນເບື້ອງຕົ້ນວ່າມີຂໍ້ມູນເອກະສານໃດທີ່ຈໍາເປັນຕື່ມອີກ (ຖ້າມີ) ເພື່ອສະດວກໃນເວລາທີ່ລົງໄປຢ້ຽມຢາມທຸລະກິດ ເພື່ອເກັບກໍາຂໍ້ມູນ ແລະ ກວດກາປະເມີນຫຼັກຊັບ ທັງນີ້ກໍເພື່ອຫຼີກລຽງຂໍ້ມູນຊ້າກັນ ແລະ ໃນການລົງໄປຢ້ຽມຢາມທຸລະກິດເກັບກໍາຂໍ້ມູນ, ກວດກາປະເມີນ ຈະຕ້ອງປະກອບດ້ວຍພະນັກງານຈາກພະແນກທີ່ກ່ຽວຂ້ອງຄື: ພະແນກສິນເຊື່ອ, ບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການໄປພ້ອມໆກັນ ເພື່ອຫຼຸດຜ່ອນຄ່າໃຊ້ຈ່າຍ ແລະ ປະຢັດເວລາໃນການເຮັດວຽກ.

**ຂັ້ນຕອນທີ3:** ພາຍຫຼັງຢ້ຽມຢາມກວດກາປະເມີນຫຼັກຊັບແລ້ວ, ໜ່ວຍງານປະເມີນຫຼັກຊັບ ຕ້ອງໄດ້ເຮັດບົດລາຍງານລາຄາຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນ ພ້ອມຮູບພາບຫຼັກຊັບແລະກິດຈະການໃຫ້ຄົບຖ້ວນ ແລະ ວ່ອງໄວໃນເວລາ 2 ວັນ, ມອບຄືນໃຫ້ພະນັກງານສິນເຊື່ອ ໃນຄະນະທີ່ລໍຖ້າຜົນການປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນ ແລະ ຕ້ອງໄດ້ຮັບລາຍງານສິນເຊື່ອຢ່າງຮຽບຮ້ອຍເກັບກໍາຂໍ້ມູນຊໍາສຸດບໍ່ເກີນ 5 ວັນຮັບຮອງໂດຍຫົວໜ້າພະແນກ ເຊັ່ນຮັບຮອງຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງການວິເຄາະ, ສໍານວນເງິນກູ້ຕົ້ນສະບັບ ພ້ອມບົດປະເມີນຫຼັກຊັບພ້ອມຖ່າຍຮູບຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນ.

**ຂັ້ນຕອນທີ4:** ພາຍຫຼັງທີ່ພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອໄດ້ຮັບເອກະສານແລະສໍານວນເງິນກູ້ຕົ້ນສະບັບຄົບຖ້ວນທຸກຢ່າງ ພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ ຕ້ອງໄດ້ທໍາການທົບທວນຊອກຫາຄວາມສ່ຽງທຸລະກິດ ແລະ ສະຫຼຸບຜົນການວິເຄາະຄວາມສ່ຽງສິນເຊື່ອຕາມຮູບແບບຂອງການວິເຄາະ ຂອງພະແນກພາຍໃຕ້ການຄຸ້ມຄອບບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງຊໍາສຸດບໍ່ໃຫ້ກາຍ 5 ວັນເຊັ່ນເອກະສານຄົບຖ້ວນ ຈາກພະແນກສິນເຊື່ອເປັນຕົ້ນໄປ.

**ຂັ້ນຕອນທີ5:** ເມື່ອພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອທົບທວນຊອກຫາຄວາມສ່ຽງ ແລະ ສະຫຼຸບຜົນການວິເຄາະຄວາມສ່ຽງສິນເຊື່ອຮຽບຮ້ອຍແລ້ວ ຕ້ອງໄດ້ສົ່ງຜົນການວິເຄາະຄວາມສ່ຽງຄືນໃຫ້ກັບ ພະແນກສິນເຊື່ອເພື່ອຮັບເອົາຂໍ້ສະເໜີ ແລະ ຜົນການວິເຄາະຄວາມສ່ຽງສິນເຊື່ອຈາກພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອເພື່ອນຳໄປເຮັດບົດສະຫຼຸບ ແລະ ສະເໜີຫົວຂໍ້ເພື່ອເປີດກອງປະຊຸມຜ່ານຄະນະກຳມະການພິຈາລະນາສິນເຊື່ອ.

**ຂັ້ນຕອນທີ6:** ໃນເວລາເປີດກອງປະຊຸມພິຈາລະນາອະນຸມັດສິນເຊື່ອພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອຕ້ອງເປັນຜູ້ເຮັດບົດບັນທຶກກອງປະຊຸມໃນການພິຈາລະນາອະນຸມັດສິນເຊື່ອ ແລະ ຂໍ້ລາຍເຊັນຄະນະກຳມະການ ທີ່ເຂົ້າຮ່ວມກອງປະຊຸມໃຫ້ຄົບຖ້ວນໃນວັນຕໍ່ໄປທັງເປັນຜູ້ສົ່ງສຳນວນເງິນກູ້ຕົ້ນສະບັບສຳລັບລູກຄ້າທີ່ຖືກອະນຸມັດ ແລະ ບົດບັນທຶກກອງປະຊຸມ ຕົ້ນສະບັບໃຫ້ກັບຂະແໜງປະຕິບັດສິນເຊື່ອ - ນິຕິກຳ ເຮັດນິຕິກຳສັນຍາຕາມລະບຽບຂອງທະນາຄານ.

**ຂັ້ນຕອນທີ7:** ພາຍຫຼັງທີ່ຂະແໜງປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ - ນິຕິກຳ ໄດ້ຮັບສຳນວນເງິນກູ້ຕົ້ນສະບັບສຳລັບລູກຄ້າທີ່ຖືກອະນຸມັດ ແລະ ບົດບັນທຶກກອງປະຊຸມຕົ້ນສະບັບຈາກພາກສ່ວນກ່ຽວຂ້ອງເປັນທີ່ຮຽບຮ້ອຍແລ້ວໃນຂະແໜງປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ - ນິຕິກຳ ຕ້ອງຮັບຮ້ອນເຮັດນິຕິກຳສັນຍາຕ່າງໆພາຍໃນ 2 ວັນ (ທັງນີ້ກໍຂຶ້ນກັບຈຳນວນລູກຄ້າທີ່ຖືກອະນຸມັດ ຖ້າຢູ່ໃນລະດັບ 1-5 ລາຍແມ່ນໃຫ້ສຳເລັດພາຍໃນ 1 ມື້) ຕາມເງື່ອນໄຂຜົນການອະນຸມັດສິນເຊື່ອ ແລະ ໃຫ້ລູກຄ້າມາເຊັນສັນຍາເງິນກູ້ນຳທະນາຄານ ໃນກໍລະນີລູກຄ້າມີຄວາມຫຍຸ້ງຍາກບໍ່ສາມາດເຊັນສັນຍາຂະແໜງປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ-ນິຕິກຳ ສາມາດເອົາເອກະສານນິຕິກຳສັນຍາ ອອກໄປໃຫ້ລູກຄ້າເຊັນໄດ້ຕ້ອງມີຮູບຖ່າຍທຸກຄັ້ງ).ສ່ວນຂະບວນການຈົດຈຳນອງທະບຽນສານ ແລະ ທີ່ດິນແມ່ນຂຶ້ນກັບສະພາບຄວາມເປັນຈິງໃນການບໍລິຫານທຸກພາກສ່ວນທາງທະບຽນສານ.

**ຂັ້ນຕອນທີ8:** ຫຼັງຈາກເອກະສານນິຕິກຳສັນຍາໄດ້ຖືກຈົດຈຳນອງຈາກພາກສ່ວນກ່ຽວຂ້ອງຕາມລະບຽບການທຸກຢ່າງແລ້ວ ແລະ ເອກະສານສຳນວນຕາມເງື່ອນໄຂອະນຸມັດແລ້ວ, ໃນເວລາທີ່ລູກຄ້າມາຂໍອະນຸມັດເງິນກູ້ ຫຼື ຂໍນຳໃຊ້ເງິນກູ້ໃນແຕ່ລະຄັ້ງ, ຕ້ອງໃຫ້ລູກຄ້າເຊັນໃບຂໍເງິນກູ້ ຫຼື ໃບຂໍຖອນນຳໃຊ້ເງິນກູ້ ຕາມແບບຟອມເອກະສານຂອງທະນາຄານຮ່ວມພັດທະນາ ແລະ ທຸກໆການຂໍຖອນເງິນນຳໃຊ້ຕ້ອງໄດ້ເຊັນເຫັນດີຈາກຜູ້ອຳນວຍການ ແລະ ພະແນກສິນເຊື່ອ ຫຼື ພະແນກບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ ພ້ອມທັງສົມທົບກັບວຽກບໍລິຫານທຶນ ວ່າມີແຫຼ່ງທຶນພຽງພໍໃຫ້ລູກຄ້າເບີກຖອນໃນມື້ນັ້ນບໍ່ ແລະ ທັງນີ້ກໍເພື່ອຮັບປະກັນການກຳນົດການຈ່າຍໃຫ້ຖືກຕ້ອງຕາມລາຍການນຳໃຊ້ເງິນກູ້ ແລະ ຖືກຕ້ອງຕາມເງື່ອນໄຂທີ່ໃຫ້ໄວ້ໃນຜົນການອະນຸມັດສິນເຊື່ອກ່ອນທຸກຄັ້ງ, ຂະແໜງປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ - ນິຕິກຳຈົ່ງຕັ້ງເງິນກູ້ ແລະ Drawdown

ຕາມຈຳນວນເງິນທີ່ລູກຄ້າຂໍນຳໃຊ້ໄດ້ ພ້ອມເກັບຄ່າທຳນຽມ ແລະ ເກັບມູນເອກະສານນິຕິກຳຕ່າງໆ ໄວ້ບ່ອນປອດໄພ. ໃນກໍລະນີເງິນກູ້ປະຈຳ (Fix Lona) ທີ່ກຳນົດເບີກຈ່າຍເປັນງວດຕ້ອງໃຫ້ພະແນກສິນເຊື່ອຫາຄວາມຄືບໜ້າຂອງວຽກວ່າໄປຕາມກຳນົດໄວ້ ແລ້ວຈຶ່ງເຊັນອະນຸມັດໃຫ້ຖອນງວດຕໍ່ໄປ ເພື່ອໃຫ້ຂະແໜງປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ - ນິຕິກຳຈ່າຍເງິນກູ້ໄດ້ ພ້ອມດຽວກັນນັ້ນຕ້ອງໄດ້ເຮັດລາຍງານກ່ຽວກັບການປ່ອຍເງິນກູ້ໃຫ້ກັບລູກຄ້າທຸກໆລາຍປະຈຳອາທິດ, ປະຈຳເດືອນ, ບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ, ບໍລິການທຶນ, ບັນຊີການເງິນເພື່ອທີ່ຈະສາມາດໃນການວາງແຜນການແຫຼ່ງທຶນຕໍ່ໄປ ແລະ ທຸກໆຄັ້ງທີ່ມີການປ່ອຍສິນເຊື່ອໃຫ້ລູກຄ້າລາຍໃໝ່ພະແນກສິນເຊື່ອຕ້ອງໄດ້ມາກອບປຶ້ສຳນວນເອກະສານຕ່າງໆລູກຄ້າລາຍນັ້ນ ໄວ້ນຳພະແນກສິນເຊື່ອເອງເພື່ອງ່າຍໃນການຕິດຕາມໃນຄັ້ງຕໍ່ໄປ.

**6.2. ການປະເມີນຫຼັກຊັບເພື່ອຄຳປະກັນຂອງທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ.**

**6.2.1. ຫຼັກຊັບທີ່ນຳມາຄຳປະກັນ.**

ຫຼັກຊັບທີ່ນຳມາຄຳປະກັນອາດເປັນ:

- ທີ່ດິນ+ສິ່ງປຸກສ້າງ.
- ໂຮງແຮມ.
- ໂຮງຈັກໂຮງງານ.
- ພາຫະນະ (ລົດ).
- ເຄື່ອງຈັກ (ຖ້າຈຳເປັນ).
- ເງິນຝາກ.
- ຊັບສິນອື່ນໆ.

**6.2.2. ຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ ທີ່ບໍ່ຄວນນຳເຂົ້າມາເປັນຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ.**

- ໃບຕາດິນບໍ່ແມ່ນຂອບທອງ (ໃບຕາດິນນຳໃຊ້, ແຜນທີ່ດິນ, ໃບແຈ້ງທີ່ດິນ...).
- ໃບຕາດິນຕາບອດ (ບໍ່ມີທາງເຂົ້າ).
- ໃບຕາດິນ ແລະ ເຮືອນມີບັນຫາ ແລະ ກົດໝາຍ (ຖືກສານອາຍັດຊັບ).
- ໃບຕາດິນທີ່ຖືກໂຄງການຂອງລັດ (ດິນສຳປະທານ, ດິນຖືກທາງລົດໄຟ ແລະ ອື່ນໆ ທີ່ລັດມີແຜນຂະຫຍາຍຕົວເມືອງ, ເສດຖະກິດ ແລະ ສັງຄົມ).
- ເຄື່ອງຈັກ, ລົດ...ທີ່ເກົ່າທີ່ເຊື່ອມສະພາບ ແລະ ໃຊ້ການບໍ່ໄດ້.
- ສິ່ງປຸກສ້າງ (ເຮືອນເກົ່າ, ໂຮງແຮມເກົ່າ, ໂຮງງານ) ທີ່ປຸກສ້າງຫຼາຍປີ ແລະ ມີສະພາບຊຸດໂຊມ ບໍ່ຈຳເປັນຕ້ອງປະເມີນ.

**ຕາຕະລາງທີ 1: ການກຳນົດ ແລະ ການຕີລາຄາຫຼັກປະກັນຕາມລະບຽບການຂອງ ທະນາຄານ  
ຮ່ວມພັດທະນາ (JDB).**

| ລ/ດ | ປະເພດຊັບສິນຄຳປະກັນ           | ອັດຕາສ່ວນການ<br>ຕີມູນຄ່າຫຼັກຊັບ | ໝາຍເຫດ   |
|-----|------------------------------|---------------------------------|--|
| 1   | ທີ່ດິນເປົາຫວ່າງ              | 60 %                            | ຕ້ອງເປັນທີ່ດິນຕັ້ງຢູ່ແຄມທາງຢາງ<br>, ທາງເບຕົງ, ທາງອື່ນໆ.<br>ໃນຂອບເຂດ 15 Km ມົນທົນ<br>ຂອງຕົວເມືອງຖ້າເກີນນັ້ນໃຫ້ຕີ<br>40 % ຂອງມູນຄ່າຕະຫຼາດ. |
| 2   | ທີ່ດິນ ແລະ ເຮືອນ             | 60 %                            |  |
| 3   | ທີ່ດິນ ແລະ ຕຶກອາຄານ<br>ພານິດ | 60 %                            |  |
| 4   | ທີ່ດິນໂຮງງານ                 | 50 %                            |  |
| 5   | ເຄື່ອງຈັກ, ຍານພາຫະນະ         | 50 %                            | ແລະ ຫຼັກມູນຄ່າຫຼ້ຍຫຼັງທີ່ຍັງເຫຼືອ<br>ມີການປະກັນໄພຮອບດ້ານ   |
| 6   | ປັ້ມບັນຊີ                    | 90 %                            | ໃນສະກຸນດຽວກັນກັບເງິນກູ້ຢືມ<br>ແລະ ໃນໄລຍະກຳນົດຂອງສັນຍາ<br>ສິນເຊື່ອ.   |
| 7   | ການຄຳປະກັນດ້ວຍໂຄງການ         | 20 %                            | ຂອງໂຄງການມູນຄ່າໂຄງການ ຫຼື<br>ຕາມການຕົກລົງຂອງສະພາສິນ<br>ເຊື່ອ ສຳນັກງານໃຫຍ່.   |

**6.2.3. ວິທີການປະເມີນຫຼັກຊັບ (ທີ່ດິນ) ແລະ (ສິ່ງປຸກສ້າງ).**

➤ **ວິທີການປະເມີນທີ່ດິນ:**

- ການປະເມີນຫຼັກຊັບທີ່ເປັນທີ່ດິນແມ່ນໄດ້ອີງໃສ່ຂໍ້ມູນປຽບທຽບກັນລະຫວ່າງ.
- ລາຄາລັດທີ່ກຳນົດອອກແຕ່ລະໄລຍະ.
- ລາຄາຊື້-ຂາຍຕາມທ້ອງຕະຫຼາດທີ່ຊື້-ຂາຍກັນປັດຈຸບັນ.
- ດຸນພິນິດຂອງຜູ້ລົງເກັບກຳຂໍ້ມູນ ຈາກການສອບຖາມປະຊາຊົນ, ປ້າຍລາຄາຂາຍທີ່ດິນ  
ແລະ ຈາກການສອບຖາມນາຍບ້ານ.
- ປັດໃຈສຳຄັນອື່ນໆ ທີ່ມີຜົນຕໍ່ຫຼັກຊັບເຊັ່ນ: ທຳເລທີ່ຕັ້ງຂອງດິນຢູ່, ພື້ນຖານໂຄງລ່າງ ແລະ

ສິ່ງອໍານວຍຄວາມສະດວກຕ່າງໆ, ການພັດທະນາຂອງດິນໂດຍອີງໃສ່ການນໍາໃຊ້ປະໂຫຍດຕົວຈິງ ໃນຕອນດິນ ແລະ ຄຸນນະພາບຂອງດິນ ໂດຍອີງຕາມປະເພດການນໍາໃຊ້ຕອນດິນເປັນຕົ້ນ.

ການປະເມີນມູນຄ່າທີ່ດິນແມ່ນ: ອີງໃສ່ທີ່ຕັ້ງຂອງທີ່ດິນແຕ່ລະຈຸດ, ແຕ່ລະເຂດ ແລະ ແຕ່ລະ ປະເພດຂອງຕອນດິນ, ທີ່ຕັ້ງດ້ານເສດຖະກິດ ແລະ ພື້ນຖານໂຄງລ່າງເຊັ່ນ: ຖະໜົນຫົນທາງ, ເຂດ ຕົວເມືອງ, ເຂດອ້ອມໃຈກາງເມືອງ, ເຂດໃຂກາງເມືອງ, ເຂດຂະຫຍາຍຕົວເມືອງ, ເຂດຊານເມືອງ, ເຂດບໍລິການ, ເຂດການຄ້າ ແລະ ເຂດຊຸມຊົນທີ່ມີພື້ນຖານໂຄງລ່າງໃນແຕ່ລະເຂດ.

ການຄິດໄລ່ມູນຄ່າທີ່ດິນແມ່ນ: ຄິດໄລ່ເປັນຕາແມັດຕໍ່ເນື້ອທີ່ດິນຄູນດ້ວຍມູນຄ່າທີ່ດິນທີ່ໄດ້ກຳ ນົດໄວ້ໃນຕາຕະລາງປະເມີນມູນຄ່າທີ່ດິນແຕ່ລະເຂດ, ແຕ່ລະປະເພດໃນແຕ່ລະເມືອງແລ້ວຄູນດ້ວຍ ອັດຕາເປີເຊັນການມອບໂອນທີ່ໄດ້ກຳນົດໄວ້ໃນມາດຕາ 50 ຂອງລັດຖະບັນຍັດປະທານປະເທດ ສະບັບເລກທີ 03/ປປທ, ລົງວັນທີ 19 ພະຈິກ 2008 ວ່າດ້ວຍຄຳທຳນຽມ ແລະ ຄຳບໍລິການ.

➤ **ວິທີການປະເມີນສິ່ງປຸກສ້າງ:**

ຕ້ອງໄດ້ເກັບກຳລັກສະນະຂອງເຮືອນທີ່ຈະປະເມີນເຊັ່ນ: ໂຄງສ້າງຂອງເຕົ້າເຮືອນ (ຄວາມ ຍາວ x ຄວາມກວ້າງ), ອາຍຸການປຸກສ້າງເຮືອນ, ອົງປະກອບການກໍ່ສ້າງເຮືອນ (ໂຄງຫຼັງຄາ, ຝາ, ເພດານ, ພື້ນ) ແລະ ວັດສະດຸອື່ນໆທີ່ນໍາໃຊ້ໃນການຕົບແຕ່ງເປັນຕົ້ນ.

- ຮູບຖ່າຍດ້ານໃນຂອງເຮືອນ.
- ຈຳນວນຫ້ອງນອນ ແລະ ຫ້ອງນໍ້າ.
- ຮູບຖ່າຍດ້ານນອກຂອງເຮືອນ.
- ເພີນິເຈີ.
- ສິ່ງອໍານວຍຄວາມສະດວກພາຍໃນເຮືອນ.
- ປະເພດໃບຕາດິນ (ນໍາໃຊ້ ຫຼື ຂອບທອງ).
- ດິນຖົມ ຫຼື ທົ່ງນາ.
- ເນື້ອທີ່ດິນ.
- ເນື້ອທີ່ຂອງເຮືອນ.
- ສ້າງປິໃດ.

ຕາຕະລາງທີ 2: ລາຄາຕໍ່ຫົວໜ່ວຍໃນການຕີລາຄາສິ່ງປຸກສ້າງ.

| ລ/ດ | ປະເພດອາຄານ            | ລາຄາຕໍ່ຫົວໜ່ວຍ ໂດລາ (\$) |             |             | ໝາຍ<br>ເຫດ  |
|-----|-----------------------|--------------------------|-------------|-------------|---|
|     |                       | ທາງເລືອກທີ1              | ທາງເລືອກທີ2 | ທາງເລືອກທີ3 |   |
| 1   | ເຮືອນເຄິ່ງກໍ່ເຄິ່ງໄມ້ | 8 - 30                   | 30-60       | 60 ຂຶ້ນໄປ   | ລາຍລະອຽດແມ່ນຂຶ້ນຢູ່ກັບວັດສະດຸກໍ່ສ້າງ,<br>ອາຍຸການໃຊງງານ ແລະລະດັບການຕົບແຕ່ງ |
| 2   | ເຮືອນວິນລາທໍາມະດາ     | 20 - 50                  | 50 - 100    | 100 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 3   | ເຮືອນວິນລາທັນສະໄໝ     | 50 - 200                 | 200 - 500   | 500 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 4   | ເຮືອນໄມ້ຊົງລາວ        | 50 - 200                 | 200 - 500   | 500 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 5   | ຫ້ອງແຖວຕິກອາຄານ       | 30 - 100                 | 100 - 250   | 250 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 6   | ຫ້ອງແຖວໃຫ້ເຊົ່າ       | 30 - 80                  | 80 - 200    | 200 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 7   | ເຮືອນພັກ              | 30 - 100                 | 100 - 250   | 250 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 8   | ໂຮງຮຽນ                | 30 - 200                 | 200 - 400   | 400 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 9   | ໂຮງແຮມ                | 30 - 200                 | 200 - 400   | 400 ຂຶ້ນໄປ  |   |
| 10  | ໂຮງງານ                | 15 - 80                  | 80 - 200    | 200 ຂຶ້ນໄປ  |   |

ຕາຕະລາງ 3: ການປະເມີນມູນຄ່າສິ່ງປຸກສ້າງໃນ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ.

| ປະເພດສິ່ງປຸກສ້າງ | ອາຍຸການນໍາໃຊ້ສິ່ງປຸກສ້າງ                     |  |
|------------------|--|--|
|                  | ສິ່ງປຸກສ້າງກ່ອນປີ 1990 (ກີບ/ມ <sup>2</sup> ) | ສິ່ງປຸກສ້າງຫຼັງປີ 1990 (ກີບ/ມ <sup>2</sup> ) |
| ເຮືອນກໍ່         | 335,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   | 1,050,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                 |
| ເຮືອນກໍ່ໄມ້ປະສົມ | 225,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   | 615,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   |
| ເຮືອນໄມ້         | 132,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   | 430,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   |
| ເຮືອນໄມ້ກະແຕະ    | 3,500 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                     | 145,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   |
| ເຮືອນຊົງລາວ      | 400,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   | 1,600,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                 |
| ຫ້ອງແຖວ          | 240,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   | 800,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   |
| ໂຮງແຮມ           | 240,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   | 1,600,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                 |
| ໂຮງງານ           | 120,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   | 640,000 ກີບ/ມ <sup>2</sup>                   |

# ພາກທີ IV

## ໜ້າທີ່ຂອງໜ່ວຍງານປະເມີນລາຄາ

### 1. ໜ້າທີ່ຂອງພະນັກງານໃນໜ່ວຍງານປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບ.

#### 1.1. ໜ້າທີ່ ຂອງ ຂະແໜງປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບ.

ຂະແໜງປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບແມ່ນ: ຂະແໜງໜຶ່ງທີ່ສໍາຄັນໃນການປະເມີນຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນເງິນກູ້ຢືມ ຂອງທະນາຄານ ຂຶ້ນກັບຄວາມຮັບຜິດຊອບ ແລະ ຢູ່ພາຍໃຕ້ການຊີ້ນຳຂອງຫົວໜ້າພະແນກໜ້າທີ່ດັ່ງນີ້:

- ຄົ້ນຄວ້າ, ວາງແຜນການໃນການປະເມີນຫຼັກຊັບເພື່ອຄໍາປະກັນເງິນກູ້ຢືມ ຂອງທະນາຄານໃຫ້ມີປະສິດທິພາບ, ໄປຕາມນະໂຍບາຍ ຂອງທະນາຄານ ແລະ ສອດຄ່ອງກັບລະບຽບກົດໝາຍເພື່ອຄວບຄຸມໃນການສະໜອງສິນເຊື້ອໃຫ້ແກ່ລູກຄ້າ.

- ປະສານສົມທົບກັບພະແນກ, ຂະແໜງການທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ, ຮັບເອກະສານລູກຄ້ານຳພະແນກສິນເຊື້ອ ເພື່ອສຶກສາຂໍ້ມູນພາຍຫຼັງເກັບກຳຂໍ້ມູນ ແລະ ກວດຫຼັກຊັບ ຮຽບຮ້ອຍແລ້ວ, ໜ່ວຍງານປະເມີນຫຼັກຊັບຕ້ອງເຮັດລາຍງານປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນພ້ອມຖ່າຍຮູບຫຼັກຊັບ, ກິດຈະການໃຫ້ຄົບຖ້ວນ ແລະ ວ່ອງໄວ ພາຍໃນກຳນົດ 2 ວັນ ຕໍ່ 1 ລູກຄ້າ ແລ້ວສົ່ງຄືນໃຫ້ພະແນກສິນເຊື້ອ.

- ໃນການປະເມີນຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນ ຕ້ອງປະເມີນຕາມລະບຽບຫຼັກການ ແລະ ຕາມສະພາບຄວາມເໝາະສົມຕົວຈິງໂດຍອີງໃສ່ນະໂຍບາຍ ຂອງທະນາຄານ ແລະ ລະບຽບກົດໝາຍ.

- ກວດກາຂໍ້ມູນທຸກຢ່າງ, ທຸກຂັ້ນຕອນໃຫ້ລະອຽດ, ໃຫ້ຄຳຄິດເຫັນ ຫຼື ຮອງຫົວໜ້າພະແນກມີຄຳຄິດເຫັນ, ສົ່ງລາຍງານໃຫ້ພະແນກສິນເຊື້ອດຳເນີນງານຕໍ່ໄປໃຫ້ທັນເວລາ.

- ເອົາໃຈໃສ່, ສ້າງທຸກເງື່ອນໄຂທີ່ບໍ່ຄັດກັບກົດໝາຍເພື່ອໃຫ້ທະນາຄານໄດ້ຮັບຜົນປະໂຫຍດສູງສຸດ ພ້ອມທັງຫາວິທີແກ້ໄຂ ແລະ ສະກັດກັ້ນທຸກບັນຫາທີ່ເກີດຂຶ້ນ ຫຼື ອາດຈະເກີດຂຶ້ນກ່ຽວກັບວຽກງານປະເມີນທີ່ເຫັນວ່າມີຄວາມສ່ຽງຕໍ່ສິນເຊື້ອທະນາຄານ.

- ຄົ້ນຄວ້າ, ປັບປຸງກ່ຽວກັບວຽກງານປະເມີນຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນໃຫ້ສອດຄ່ອງກັບສະພາບຕົວຈິງຕາມການຂະຫຍາຍຕົວທາງດ້ານເສດຖະກິດ ແລະ ສັງຄົມ ໃນແຕ່ລະໄລຍະ, ເພື່ອຮັບປະກັນຄຸ້ມຄອງຄວາມສ່ຽງໃນການສະໜອງສິນເຊື້ອໃຫ້ແກ່ລູກຄ້າ.

- ປະສານສົມທົບນຳບັນດາພະແນກ, ຂະແໜງກຳທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ, ເພື່ອເກັບກຳຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບລາຄາ ແລະ ຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນຕ່າງໆຂອງລູກຄ້າທີ່ມາຂໍສິນເຊື້ອນຳ ທະນາຄານ ລວມທັງພາຍໃນ ນະ

ຄອນຫຼວງ ແລະ ຕ່າງແຂວງ ໂດຍການຊອກຄົ້ນຂໍ້ມູນລາຄາປະເມີນຫຼັກຊັບຈາກພາກລັດ (ລາຄາກາງ) ແລະ ລາຄາຕະຫຼາດ (ລາຄາຊື້ - ຂາຍໃນໄລຍະເວລາທີ່ໄດ້ປະເມີນ).

- ວາງແຜນໃນການພັດທະນານັກວິຊາການ ຫຼື ພະນັກງານປະເມີນຫຼັກຊັບໂດຍສະເໜີຈັດຝຶກອົບຮົມ.

- ສະຫຼຸບ: ຜົນໃນການປະຕິບັດວຽກງານພ້ອມທັງລາຍງານການປະເມີນລາຄາຕໍ່ພະແນກທີ່ກ່ຽວ ຂ້ອງເປັນລາຍລັກອັກສອນ.

## 1.2. ໜ້າທີ່ ແລະ ຄວາມຮັບຜິດຊອບຂອງຫົວໜ້າໜ່ວຍງານປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບ.

- ກວດກາ ແລະ ເຊັນຮັບເອກະສານຈາກພະແນກສິນເຊື້ອ ເພື່ອສຶກສາຂໍ້ມູນໃຫ້ລາຍລະອຽດຂອງຫຼັກຊັບເບື້ອງຕົ້ນ ຫຼັງຈາກນັ້ນ, ແຈ້ງເອກະສານດັ່ງກ່າວໃຫ້ຫົວໜ້າພະແນກໄດ້ຮັບຮູ້ ເພື່ອທີ່ຈະກະກຽມຂຶ້ນແຜນລົງກວດກາຫຼັກຊັບຂອງລູກຄ້າ.

- ວາງແຜນໃນການໃຫ້ທິດຊີ້ນຳ, ວິທີການຕ່າງໆ ພາຍໃນໜ່ວຍງານ ໃຫ້ມີຄວາມຖືກຕ້ອງ ແລະ ຊັດເຈນກ່ອນທີ່ຈະລົງໄປກວດສອບຫຼັກຊັບຂອງລູກຄ້າເຊັ່ນ: ວິທີການສຳພາດລູກຄ້າເບື້ອງຕົ້ນ ວິທີການສັງເກດ, ວິທີການຖ່າຍຮູບຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ ແລະ ວິທີສອບຖາມປະຊາຊົນຕາມລາຄາຊື້ຂາຍຕາມທ້ອງຕະຫຼາດເປັນຕົ້ນ.

- ກວດເບິ່ງຂໍ້ມູນຄົນສຳລັບໃບຕາດິນທີ່ພະແນກສິນເຊື້ອສົ່ງເອກະສານມາໃຫ້ ທີ່ເຫັນວ່າທີ່ດິນດັ່ງກ່າວນອນຢູ່ໃນແຈ້ງການຂອງລັດເຊັ່ນ: ເຂດຫວງຫ້າມ (ເຂດປ່າສະຫງວນ ຫຼື ຖືກເຂດໂຄງການຂອງລັດ) ລຳລັບເຂດທີ່ຖືວ່າສົງໄສວ່າແມ່ນຈະໃຫ້ລູກຄ້າເຮັດໃບຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງ ຈາກພະແນກຊັບພະຍາກອນທຳມະຊາດ ແລະ ສິ່ງແວດລ້ອມມາສາກ່ອນເປັນຕົ້ນ.

- ຫຼັງຈາກພະນັກງານວິຊາການເຮັດລາຍງານທຸກຂັ້ນຕອນສຳເລັດແລ້ວແມ່ນ: ຈະສົ່ງໃຫ້ຂະແໜງກວດກາ ແລະ ພິຈາລະນາຂໍ້ມູນທຸກຂັ້ນຕອນຢ່າງລະອຽດໃນເບື້ອງຕົ້ນເຊັ່ນ: ລາຄາທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ, ໃນໃບປະເມີນຫຼັກຊັບ, ແຜນທີ່ຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ, ຮູບພາບຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ ຫຼັງຈາກນັ້ນລາຍງານໃຫ້ຫົວໜ້າພະແນກເພື່ອປະກອບຄຳເຫັນ ຫຼື ກວດກາລາຄາປະເມີນອີກຄັ້ງໜຶ່ງວ່າເໝາະສົມຫຼືບໍ່ກັບສະພາບຕົວຈິງ.

- ຕິດຕາມການເຄື່ອນໄຫວຂອງວຽກງານ ແລະ ສະຫຼຸບ ຜົນຂອງການປະຕິບັດງານ ພ້ອມທັງລາຍງານການປະເມີນລາຄາ ແລ້ວສົ່ງໃຫ້ພະແນກສິນເຊື້ອດຳເນີນການຕໍ່ໄປໃຫ້ທັນກັບເວລາ.

- ສະຫຼຸບລາຍງານການເຄື່ອນໄຫວປະຈຳອາທິດຂອງ ຂະແໜງ ປະເມີນຫຼັກຊັບ ແລະ ລາຍງານໃຫ້ຫົວໜ້າພະແນກໄດ້ຮັບຮູ້.

➤ **ບົດບາດພາລະເພີ່ມເຕີມ:**

- ເອົາໃຈໃສ່ຄົ້ນຄວ້າ, ປັບປຸງກ່ຽວກັບວຽກງານ ການປະເມີນຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນໃຫ້ສອດຄ່ອງ ກັບສະພາບຕົວຈິງ ຕາມການຂະຫຍາຍຕົວ ທາງດ້ານເສດຖະກິດ ແລະ ສັງຄົມ. ໃນການປະເມີນ ຫຼັກຊັບຄໍາປະກັນ ຕ້ອງປະເມີນຕາມລະບຽບຫຼັກການ ແລະ ຕາມສະພາບຄວາມເໝາະສົມຕົວຈິງ ໂດຍອີງໃສ່ຂໍ້ມູນການລາຄາການປະເມີນຫຼັກຊັບຈາກພາກລັດ, (ລາຄາກາງ) ແລະ ລາຄາຕະຫຼາດ (ລາຄາຊື້ - ຂາຍ ໃນຊ່ວງໄລຍະເວລາທີ່ໄດ້ປະເມີນ). ການປະເມີນຫຼັກຊັບນີ້ແມ່ນຕ້ອງປະເມີນໃຫ້ ໄດ້ລາຄາເປັນກາງທີ່ສຸດ ຕາມລະບຽບ ແລະ ນະໂຍບາຍຂອງທະນາຄານວາງອອກ.

- ຄຸ້ມຄອງພະນັກງານວິຊາການພາຍໃນຂະແໜງເພື່ອໃຫ້ປະຕິບັດລະບຽບ ແລະ ນະໂຍບາຍ ທີ່ ທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາວາງອອກ.

- ຕິດຕາມ ແລະ Update ຂໍ້ມູນຂ່າວສານໃໝ່ໆ ຂອງການປ່ຽນແປງລາຄາຊື້ - ຂາຍທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງຕາມລາຄາທ້ອງຕະຫຼາດ, ທາງໜັງສືພິມ, ວາລະສານຊື້ - ຂາຍທີ່ດິນ, Internet ແລະ ອື່ນໆ.

- ຕິດຕາມ ແລະ Update ຂໍ້ມູນຂ່າວສານໃໝ່ໆ ຂອງການປ່ຽນແປງລາຄາຊື້ - ຂາຍທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງຂອງລັດ ທັງໃນນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ ແລະ ຕ່າງແຂວງ.

- ວາງແຜນໃນການພັດທະນານັກວິຊາການ ຫຼື ພະນັກງານຫຼັກຊັບໂດຍສະເໜີຈັດຝຶກອົບຮົມ ໄລຍະສັ້ນ.

- ເອົາໃຈໃສ່, ສ້າງເງື່ອນໄຂທີ່ບໍ່ຂັດກັບກົດໝາຍເພື່ອໃຫ້ທະນາຄານ ໄດ້ຮັບຜົນປະໂຫຍດສູງ ພ້ອມທັງຫາວິທີແກ້ໄຂ ແລະ ສະກັດກັ້ນທຸກບັນຫາທີ່ເກີດຂຶ້ນ ຫຼື ອາດຈະເກີດຂຶ້ນກ່ຽວກັບວຽກງານ ປະເມີນ ທີ່ເຫັນວ່າມີຄວາມສ່ຽງຕໍ່ທະນາຄານ.

➤ **ວຽກງານສໍາຮອງ**

- ຊ່ວຍຂະແໜງວິເຄາະຄວາມສ່ຽງສິນເຊື້ອໃນການຂຽນລາຍງານ CA ວິເຄາະທຸລະກິດຂອງ ລູກຄ້າ ໂດຍສະເພາະໃນການວິເຄາະ 5C ເຊັ່ນ: ຄວາມສ່ຽງທາງທຸລະກິດ, ຄວາມສ່ຽງທາງດ້ານ ການເງິນ, ຄວາມສ່ຽງດ້ານການບໍລິຫານ, ຄວາມສ່ຽງດ້ານບັນຊີ ແລະ ຄວາມສ່ຽງທາງດ້ານຫຼັກຊັບ ປະກັນ, ຄິດໄລ່ຫຼັບການເງິນຂອງລູກຄ້າ (ລາຍຮັບ - ລາຍຈ່າຍ, ຄວາມສາມາດໃນການຊໍາລະ ຕົ້ນທຶນ ແລະ ດອກເບ້ຍ ແລະ ອື່ນໆ) ທັງລູກຄ້າ SME and Corporate.

➤ **ຈັນຍາບັນຂອງນັກປະເມີນ.**

- ປະເມີນດ້ວຍຄວາມຊື່ສັດສຸດຈະຫຼົດ ແລະ ຕີລາຄາຫຼັກຊັບໃຫ້ມີຄວາມເໝາະສົມ (ລາຄາ ກາງ).

- ຮັບຜິດຊອບໃນວຽກທີ່ຕົນຮັບມາ.
- ບໍ່ປ່ຽນແປງແກ້ໄຂເອກະສານ ຫຼື ລາຍການປະເມີນຕາມຕາມຄວາມຕ້ອງການຂອງລູກຄ້າ.
- ບໍ່ຍາດແຍ່ງວຽກ, ຕັດລາຄາ ຫຼື ເພີ່ມລາຄາເມື່ອເອກະສານໄດ້ລາຍງານ ແລະ ເຊັນລົງໄປແລ້ວ.
- ບໍ່ກະທຳສິ່ງໃດໆທີ່ພາໃຫ້ເກີດການເຊື່ອມເສຍຕໍ່ການປະເມີນລາຄາຕໍ່ສະຖາບັນທີ່ຕົນສັງກັດ.

### 1.3. ໜ້າທີ່ ແລະ ຄວາມຮັບຜິດຊອບຂອງພະນັກງານປະເມີນລາຄາ.

#### ➢ ຂັ້ນຕອນທີ 1: ກ່ອນການລົງປະຕິບັດງານ.

- ຮັບເອກະສານລູກຄ້າທີ່ມາຂໍສິນເຊື່ອຈາກພະແນກສິນເຊື່ອ.
- ສຶກສາຄົ້ນຄວ້າທີ່ຕັ້ງຂອງຫຼັກຊັບຕາມໃບຕາດິນທີ່ສົ່ງມາ.
- ພິຈາລະນາຫຼັກຊັບຖ້າເປັນໄປໄດ້ (ຈະຕ້ອງຂຶ້ນແຜນລົງກວດກາຫຼັກຊັບ)
- ພິຈາລະນາຫຼັກຊັບຖ້າເປັນໄປບໍ່ໄດ້ (ເອກະສານຈະຕ້ອງສົ່ງຄືນໃຫ້ພະແນກສິນເຊື່ອ).
- ໃບຕາດິນຕ້ອງເປັນໃບຂອບທອງ ແລະ ສົມບູນຈຶ່ງສາມາດນຳມາຄຳປະກັນໄດ້.
- ຮູບແບບໃບຕາດິນຕ້ອງຕິດກັບຖະໜົນ ແລະ ທາງຮ່ອມທີ່ສາມາດເຂົ້າ - ອອກໄດ້.
- ກໍລະນີໃບຕາດິນທີ່ບໍ່ເປັນໃບຂອບທອງ ແລະ ບໍ່ມີຖະໜົນ - ທາງຮ່ອມ (ກໍລະນີນີ້ຈະບໍ່ໄດ້ສຶກສາກັບພະແນກ) ສິນເຊື່ອວ່າໃບຕາດິນຕອນນີ້ແມ່ນ (ກຳລັງໂອນ ແລະ ມີເສັ້ນທາງເຂົ້າ - ອອກແທ້ຈິງ ຫຼື ບໍ່) ຫຼັງຈາກນັ້ນແນະນຳໃຫ້ລູກຄ້າໄປພົວພັນກັບນາຍບ້ານໃຫ້ນາຍບ້ານເຮັດໃບຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງໃບຕອນດິນນັ້ນ ເພື່ອທີ່ຈະໄດ້ລົງໄປກວດກາຕົວຈິງຕື່ມອີກ.

#### ➢ ຂັ້ນຕອນທີ 2: ໃນການລົງປະຕິບັດງານ

- ລົງປະຕິບັດຕົວຈິງເພື່ອກວດກາຫຼັກຊັບເຊັ່ນ: ຖ່າຍຮູບຫຼັກຊັບ, ເອກະສານແຕ້ມແຜນທີ່, ສຳພາດຜູ້ສະເໜີ (ສິນເຊື່ອ) ຫຼື ຜູ້ຮູ້ຮ່ວມຂໍ (ສິນເຊື່ອ).
- ສັງເກດໄລຍະທາງຈຸດທີ່ສຳຄັນທີ່ໃກ້ຄຽງກັບຫຼັກຊັບເພື່ອແຕ້ມແຜນຜັງໄວ້ເປັນຫຼັກຖານ.
- ສັງເກດ ແລະ ຖ່າຍຮູບຫຼັກຊັບຂອງຕອນດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງຢ່າງລະອຽດເຊັ່ນ: ດ້ານໜ້າ, ດ້ານຊ້າຍ, ດ້ານຂວາ, ດ້ານຫຼັງ, ດ້ານໃນເປັນຕົ້ນ. (ກໍລະນີທີ່ດິນພ້ອມສິ່ງປຸກສ້າງມີເນື້ອທີ່ກວ້າງ) ຖ້າບໍ່ສາມາດຖ່າຍອາຄານໄດ້ແມ່ນຕ້ອງສອບຖາມລູກຄ້າວ່າເຮືອນທີ່ຢູ່ອາໄສນີ້ ມີຂະໜາດເທົ່າໃດ, ປຸກສ້າງມາໄດ້ຈັກປີ, ໃຊ້ງົບປະມານກໍ່ສ້າງຫຼາຍປານໃດ ແລະ ໃຫ້ກວດເບິ່ງສະພາບຂອງອາຄານໃຫ້ລະອຽດວ່າອາຄານມີວັດຖຸດິບໃນການກໍ່ສ້າງມີຫຍັງແດ່ເປັນຕົ້ນ: ໃຊ້ຫຼັງຄາຫຍັງ, ໃຊ້ໂຄງຫຼັງຄາຫຍັງ, ໃຊ້ພື້ນຫຍັງ, ໃຊ້ເພດານຫຍັງ ແລະ ຝາເຮືອນກໍ່ດ້ວຍຫຍັງ ເປັນຫຼັກ.
- ເບິ່ງບ້າຍຕິດລາຄາທີ່ດິນຢູ່ເຂດນັ້ນ ຖ້າບໍ່ມີແມ່ນຈະເກັບກຳຂໍ້ມູນລາຄາຊື້ - ຂາຍໃນທ້ອງ

ຕະຫຼາດກັບປະຊາຊົນທີ່ອາໄສຢູ່ຂອບເຂດດັ່ງກ່າວ ເພື່ອສົມທຽບກັບລາຄາລັດໃນປະຈຸບັນ.

- ຕີລາຄາໃນການປະເມີນຫຼັກຊັບໃຫ້ຢູ່ໃນລາຄາທີ່ແນ່ນອນ, ຖືກຕ້ອງ ແລະ ເໝາະສົມ ຫຼື ໃກ້ຄຽງທີ່ສຸດ.

- ກວດກາເບິ່ງຂໍ້ມູນຄືນກ່ຽວກັບທີ່ດິນດັ່ງກ່າວແມ່ນ ຖືກເຂດຫວງທ້າມບໍ່ເຊັ່ນ: (ເຂດປ່າສະຫງວນ ແລະ ເຂດທີ່ຖືກໂຄງການຕ່າງໆຂອງລັດ ແລະ ອື່ນໆ) ທີ່ດິນຈຳນວນນີ້ແມ່ນບໍ່ສາມາດຮອງຮັບເຂົ້າເປັນຫຼັກຊັບຄຳປະກັນກັບ ທະນາຄານໄດ້. ກໍລະນີນີ້ສຳລັບເຂດທີ່ດິນທີ່ຖືວ່າສົງໃສແມ່ນຈະໃຫ້ລູກຄ້າເຮັດໃບຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງຈາກພະແນກຊັບພະຍາກອນທຳມະຊາດ ແລະ ສິ່ງແວດລ້ອມວ່າ: ທີ່ດິນດັ່ງກ່າວບໍ່ແມ່ນເຂດປ່າສະຫງວນ ຫຼື ບໍ່ຖືກໂຄງການໃດໆກໍໃຫ້ລູກຄ້ານຳເອົາເອກະສານຈາກພະແນກດັ່ງທີ່ໄດ້ກ່າວໄປ ຫຼື ມີອີກວິທີໜຶ່ງແມ່ນຈະໂທສອບຖາມພະແນກຊັບພະຍາກອນທຳມະຊາດ ແລະ ສິ່ງແວດລ້ອມ ສຳລັບເຂດທີ່ດິນທີ່ຖືວ່າສົງໃສໃນເຂດບໍລິເວນນັ້ນ.

- ຫຼັງຈາກຂໍ້ມູນທຸກຢ່າງທຸກຂັ້ນຕອນແມ່ນ: ຖືກຕ້ອງສົມບູນແລ້ວ ແມ່ນຈະສົ່ງໃຫ້ຫົວໜ້າຂະແໜງຈະກວດກາລາຍລະອຽດ, ດັດແກ້ ແລະ ໃຫ້ຄຳຄິດເຫັນ ຫຼັງຈາກນັ້ນແມ່ນສົ່ງໃຫ້ຫົວໜ້າພະແນກມີຄຳຄິດເຫັນ ຫຼື ກວດຄືນເບິ່ງລາຄາປະເມີນອີກຄັ້ງວ່າເໝາະສົມຫຼືບໍ່ ແລະ ເຊັນກຳກັບຖ້າເຫັນວ່າເໝາະສົມ. ຫຼັງຈາກນັ້ນສົ່ງລາຍງານໃຫ້ພະແນກສົນເຊື່ອດຳເນີນການຕໍ່ໄປ ແລະ ມີການເຊັນຮັບເຊັນສົ່ງຢ່າງຄັກແນະ.

- ສະຫຼຸບລາຍງານປະຈຳອາທິດ/ປະຈຳເດືອນ ແລະ ລາຍງານໃຫ້ຫົວໜ້າຂະແໜງ ແລະ ຫົວໜ້າພະແນກຮັບຮູ້.

➤ **ຂັ້ນຕອນໃນການສຶກສາຫາຂໍ້ມູນເພີ່ມເຕີມ.**

- ຕິດຕາມ ແລະ Up date ຂໍ້ມູນໃໝ່ໆຕາມໜັງສືພິມ ແລະ ອື່ນໆ ຂອງການປ່ຽນແປງລາຄາທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງທັງລາຄາລັດ ແລະ ລາຄາຊື້ - ຂາຍທ້ອງຕະຫຼາດ ແລະ ເຂດທີ່ດິນຖືກໂຄງການຫວງທ້າມ (ຊື້ - ຂາຍບໍ່ໄດ້) ຢ່າງໃກ້ຊິດທັງໃນນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ ແລະ ຕ່າງແຂວງ.

- ສຳລັບເຂດທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງທີ່ຖືວ່າສົງໃສວ່າຖືກໂຄງການຕ່າງໆ ທັງໃນນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ ແລະ ຕ່າງແຂວງ ແມ່ນຈະປະສານງານໂທສອບຖາມກົມທີ່ດິນແຫ່ງຊາດ.

- ສຳລັບຫຼັກຊັບຄຳປະກັນລູກຄ້າຕ່າງແຂວງອາດຈະໄດ້ມີການຖ່າຍວິດີໂອ ເພື່ອບັນທຶກພາບ ຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ ແລະ ສິ່ງອ້ອມຂ້າງຢູ່ແຖວນັ້ນ.

❖ ວຽກງານ ວິເຄາະຄວາມສ່ຽງ

➢ ຂັ້ນຕອນທີ 1: ກ່ອນການລົງປະຕິບັດງານ

- ຮັບເອກະສານລູກຄ້າທີ່ມາຂໍສິນເຊື່ອຈາກພະແນກສິນເຊື່ອ.
- ສຶກສາຄົ້ນຄວ້າເອກະສານທີ່ໜ່ວຍງານສົ່ງມາເພື່ອກະກຽມລົງກວດກາທຸລະກິດ.
- ເກັບກຳ, ລວບລວມຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບເຊິ່ງທຸລະກິດທີ່ຄ້າຍຄືກັນກັບຂອງກຸ່ມຄົນອື່ນ ເພື່ອແນໃສ່ ແລະ ການຄາດຄະເນວ່າມີຄວາມເປັນໄປໄດ້ໜ້ອຍ - ຫຼາຍຊໍ່າໃດ.

➢ ຂັ້ນຕອນທີ 2: ການປະຕິບັດວຽກງານ.

- ສອບຖາມຂໍ້ມູນກັບລູກຄ້າໃຫ້ລະອຽດ ແລະ ຮັດກຸມເຊິ່ງກ່ຽວກັບທຸລະກິດຂອງລູກຄ້າທີ່ໄດ້ດຳເນີນການຢູ່ຢ່າງຄົບຖ້ວນເຊິ່ງມີລາຍລະອຽດດັ່ງລຸ່ມນີ້:
  - ທີ່ໄປທີ່ມາຂອງທຸລະກິດເປັນແນວໃດຈຶ່ງໄດ້ກໍ່ຕັ້ງທຸລະກິດນີ້ຂຶ້ນມາ.
  - ລູກຄ້າເຄີຍເຮັດຫຍັງມາແດ່?
  - ທຸລະກິດທີ່ລູກຄ້າດຳເນີນການຢູ່ມີແນວໂນ້ມໄປໄດ້ດີບໍ່ ແລະ ຂະຫຍາຍຕົວບໍ່?
  - ເກັບກຳຂໍ້ມູນແລ້ວນຳມາວິເຄາະເບິ່ງວ່າຄວາມເປັນໄປໄດ້ຂອງທຸລະກິດມີຫຼາຍ - ໜ້ອຍຊໍ່າໃດ ແລ້ວນຳມາພິຈາລະນາວ່າເຫັນດີ ຫຼື ບໍ່ເຫັນດີ.
  - ຫຼັງຈາກນັ້ນກໍ່ນຳເອກະສານຜ່ານຫົວໜ້າລາຍງານປຶກສາຫາລືກັນວ່າແນວໃດ, ຈຶ່ງນຳສົ່ງເອກະສານຕ່າງໆທີ່ນຳມາວິເຄາະນັ້ນໃຫ້ໜ່ວຍງານສິນເຊື່ອດຳເນີນການຕໍ່ໄປ.

1.4. ແບບແຜນວິທີການເຮັດວຽກ ຂອງຂະແໜງປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບ.

- ເຮັດວຽກເປັນໝູ່ຄະນະ ລວມສູນປະຊາທິປະໄຕ ແລະ ມີແຜນການ, ແຜນງານ ແລະ ໜ້າວຽກລະອຽດ, ແກ້ໄຂວຽກຢ່າງມີຈຸດສຸມ ແລະ ມີເປົ້າໝາຍ.
- ປະຕິບັດລະບອບປະຊຸມປະຈຳອາທິດ, ປະຈຳເດືອນ ເພື່ອສ່ອງແສງໃຫ້ຄະນະອຳນວຍການ ທະນາຄານ ຢ່າງເປັນປົກກະຕິ.
- ປະສານສົມທົບກັບພະແນກທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ລວມທັງສາຂາ, ສູນບໍລິການ - ໜ່ວຍບໍລິການຕ່າງໆຢ່າງແໜ້ນແຟ້ນ ເພື່ອຮັບປະກັນໃຫ້ແກ່ການເຄື່ອນໄຫວວຽກງານບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງ ແລະ ປະຕິບັດການສິນເຊື່ອ.
- ເຮັດວຽກມີການຊຸກຍູ້, ຕິດຕາມກວດກາ, ສະຫຼຸບຖອດຖອນບົດຮຽນ ແລະ ຕີລາຄາຜົນທີ່ໄດ້ຮັບພ້ອມທັງປະຕິບັດລະບອບລາຍງານ, ຂໍ້ຄຳເຫັນ ແລະ ຂໍອະນຸມັດຈາກຄະນະອຳນວຍການ ທະນາຄານ ແລະ ທິດຊີ້ນຳຈາກຂັ້ນເທິງຢ່າງເປັນລະບົບ.

### 1.5. ການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດ.

ມອບໃຫ້ຫົວໜ້າພະແນກ, ຮອງພະແນກ, ຫົວໜ້າຂະແໜງ ແລະ ພະນັກງານໃນພະແນກ ແລະ ພາກສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງຂອງທະນາຄານ ຈົ່ງຮັບຮູ້ພາລະບົດບາດ ແລະ ໜ້າທີ່ຂອງຂະແໜງປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບພ້ອມທັງເປັນເຈົ້າການໃນການຜັນຂະຫຍາຍຂໍ້ກຳນົດກ່ຽວກັບພາລະບົດບາດ ແລະ ໜ້າທີ່ຢ່າງມີພິກໄຫວ, ມີປະສິດທິພາບ ແລະ ໄດ້ຮັບຜົນດີ ໂດຍການສ້າງລະບອບ, ລະບຽບ ຫຼັກການ ແລະ ຄຳແນະນຳຕ່າງໆ ລວມທັງການສົ່ງເສີມການສ້າງວັດທະນະທຳສິນເຊື່ອທີ່ເຂັ້ມແຂງ ໃຫ້ແກ່ລະບົບທະນາຄານ ເພື່ອຮັບປະກັນການຄຸ້ມຄອງ ແລະ ບໍລິຫານຄວາມສ່ຽງຂອງສິນເຊື່ອ ຢ່າງຮອບດ້ານສາມາດສ້າງຜົນປະໂຫຍດສູງສຸດຈາກການສະໜອງສິນເຊື່ອທະນາຄານ, ໃຫ້ປະກົດ ຜົນເປັນຈິງ.

### 1.6. ການຄຳປະກັນ.

ຜູ້ຄຳປະກັນຍິນຍອມມອບສິດ ແລະ ຜົນປະໂຫຍດໃນຫຼັກຊັບຄຳປະກັນທີ່ມີຢູ່ໃນປະຈຸບັດ ລວມທັງການປັບປຸງໃໝ່ທັງໝົດ ຫຼື ອາດສ້າງຂຶ້ນໃນອານາຄົດໃຫ້ແກ່ຜູ້ຮູ້ຢືມ ຫຼື ຜູ້ຮັບຄຳປະກັນ ເພື່ອເປັນສິ່ງຄຳປະກັນໃນການຊຳລະເງິນກູ້ ທັງຕົ້ນທຶນ ແລະ ດອກເບ້ຍ ທີ່ກຳນົດໄວ້ໃນສັນຍາຢ່າງ ຄົບຖ້ວນ ພ້ອມລາຍຈ່າຍອື່ນໆ ແລະ ຜູ້ຮູ້ຢືມຕ້ອງເປັນຜູ້ຮັກສາຫຼັກຊັບທີ່ນຳມາຄຳປະກັນນັ້ນໄວ້ ນັບ ແຕ່ມີລົງລາຍເຊັນສັນຍາສະບັບນີ້ຈົນກວ່າຜູ້ຢືມ ແລະ ຜູ້ຄຳປະກັນໄດ້ປະຕິບັດພາລະຜູກພັນເງິນກູ້ ສຳເລັດ, ຄົບຖ້ວນຕາມຈຳນວນ ແລະ ຕາມກຳນົດເວລາທີ່ໄດ້ຕົກລົງກັນ.

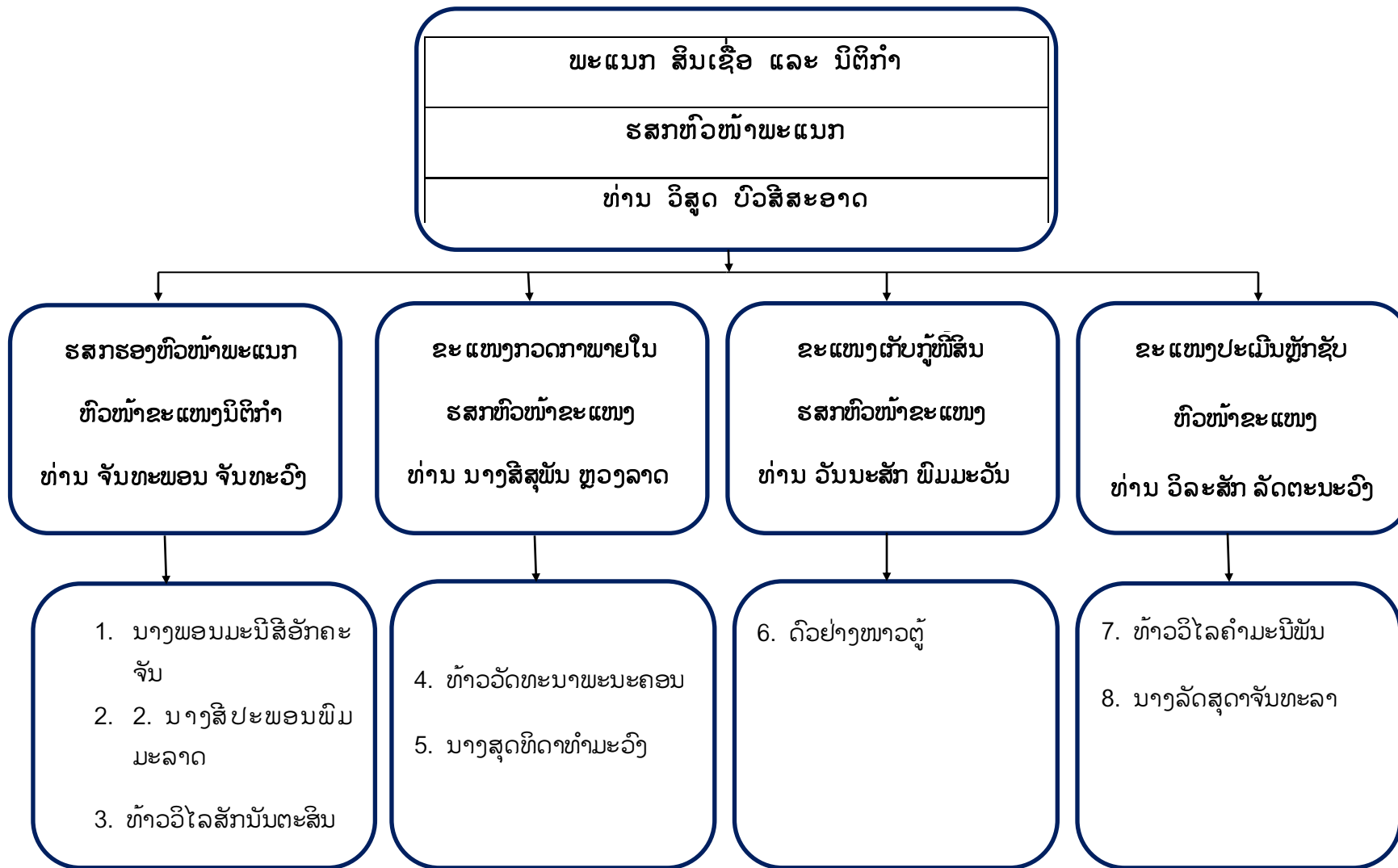
### 1.7. ຂໍ້ຫ້າມໃນການຄຳປະກັນ.

ໃນໄລຍະປະຕິບັດເງິນກູ້ຢືມຫ້າມບໍ່ໃຫ້ຜູ້ຮູ້ຢືມນຳເອົາຫຼັກຊັບຄຳປະກັນດັ່ງກ່າວ ໄປຄຳກັບຄົນອື່ນ ຂາຍ, ມອບ-ໂອນ, ປ່ຽນກຳມະສິດ ຫຼື ດຳເນີນການໃດໆ ໂດຍບໍ່ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດຈາກຜູ້ໃຫ້ກູ້ຢືມ ກ່ອນ. ເມື່ອຜູ້ຮູ້ຢືມຫາກສືບຮູ້ຜູ້ຮູ້ຢືມຕ້ອງຊຳລະໜີ້ທີ່ຄ້າງໄວ້ທັນທີ ແລະ ຂົດເຊີຍຄ່າເສຍຫາຍ, ຄ່າ ປັບໃໝໃຫ້ແກ່ຜູ້ຢືມ. ໃນໄລຍະປະຕິບັດສັນຍາເງິນກູ້ ຫ້າມບໍ່ໃຫ້ຜູ້ຮູ້ຢືມ. ກູ້ຢືມຈາກທະນາຄານ, ສະ ຖາບັນການເງິນ ຫຼື ບຸກຄົນອື່ນອີກ ນອກຈາກໄດ້ມີການປຶກສາຫາລືລ່ວງໜ້າ ແລະ ໄດ້ຮັບ ອະນຸຍາດຈາກຜູ້ໃຫ້ກູ້ເສຍກ່ອນ.

### 1.8. ການມອບຫຼັກຊັບ.

ຜູ້ຄຳປະກັນຍິນຍອມກຳມະສິດ ແລະ ຜົນປະໂຫຍດໃນຊັບສິນທີ່ນຳມາຄຳປະກັນທັງໝົດ ໃຫ້ແກ່ຜູ້ຮັບການຄຳປະກັນ ເພື່ອເປັນສິ່ງຄຳປະກັນໃນການຊຳລະເງິນກູ້ ເມື່ອຮອດເວລາຊຳລະ ຫຼື ຮອດກຳນົດການປະຕິບັດພາລະຜູກພັນໃນການຄຳປະກັນຕາມກຳນົດເວລາ. ຊັບສິນທີ່ມາຄຳປະກັນ ລວມທັງມີການປັບປຸງສະຖານທີ່ໃໝ່ທັງໝົດເຊັ່ນ: ຕຶກ, ອາຄານ, ເຮືອນ, ຮົ່ວ, ໂຄງສ້າງຕ່າງໆ.

1.9. ໂຄງຮ່າງການຈັດຕັ້ງຂອງໜ່ວຍງານປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບ.



# ພາກທີ V

## ໜ້າວຽກ ແລະ ຂັ້ນຕອນການປະຕິບັດງານ

### 1. ການກຳນົດເວລາທີ່ໃຊ້ເຂົ້າໃນການເຮັດວຽກ

- ລູກຄ້າມາຍື່ນຄຳຮ້ອງຂໍກູ້ຢືມເງິນໃຊ້ເວລາປະມານ 1 ມື້.
- ພາກສ່ວນຮັບຜິດຊອບກວດເອກະສານໃຊ້ເວລາປະມານ 1 ມື້.
- ລົງກວດກາຫຼັກຊັບໃຊ້ເວລາປະມານ 1 ມື້.
- ລວບລວມເອກະສານ ແລະ ຫຼັກຊັບທັງໝົດຂອງລູກຄ້າສົ່ງໃຫ້ພະແນກສິນເຊື່ອໃຊ້ເວລາປະມານ 3-5 ມື້.
- ປະເມີນຫຼັກຊັບ ແລະ ລາຍງານຫົວໜ້າພະແນກເພື່ອວິເຄາະຄວາມເປັນໄປໄດ້ຂອງຊັບສິນໃຊ້ເວລາປະມານ 2-3 ມື້.
- ຂຶ້ນລາຍງານບັນທຶກກອງປະຊຸມກອງປະຊຸມຄະນະກຳມະການຮັບຮູ້ໃຊ້ເວລາປະມານ 4 ມື້.
- ອະນຸມັດສິນເຊື່ອໃຫ້ກັບລູກຄ້າໃຊ້ເວລາປະມານ 3-5 ມື້.
- ໄລຍະເວລາທັງໝົດຂອງການປ່ອຍສິນເຊື່ອຊ້າສຸດແມ່ນໃຊ້ເວລາປະມານ 15-20 ມື້.

### 2. ຂັ້ນຕອນການປະຕິບັດງານຕົວຈິງ

#### 2.1. ຂັ້ນຕອນການປະຕິບັດງານຕົວຈິງ

- ລູກຄ້າເຂົ້າມາຫາ ຫຼື ອອກໄປຫາລູກຄ້າແມ່ນ:
  - ໜ້າທີ່ຂອງຂະແໜງສິນເຊື່ອ.
- ລູກຄ້າຕ້ອງປະກອບເອກະສານເປັນຕົ້ນແມ່ນ:
  - ຄຳຮ້ອງຂໍກູ້ຢືມ (ຕາມແບບຟອມທະນາຄານ).
  - ສຳເນົາບັດປະຈຳຕົວ ຫຼື Pasprot (ຜູ້ກູ້ຢືມ ແລະ ຜູ້ຄ້າປະກັນ).
  - ສຳເນົາ ສຳມະໂນຄົວ (ຜູ້ກູ້ຢືມ ແລະ ຜູ້ຄ້າປະກັນ).
  - ເອກະສານ ໃບຢັ້ງຢືນທີ່ຢູ່ (ຜູ້ກູ້ຢືມ ແລະ ຜູ້ຄ້າປະກັນ).
  - ຊົວະປະຫວັດຂອງຜູ້ກູ້ຢືມເງິນ.
  - ສຳເນົາ ເອກະສານ ທະບຽນທຸລະກິດ.
  - ສຳເນົາ ເອກະສານ ທະບຽນອາກອນ.

- ສຳເນົາ ໃບອະນຸຍາດດຳເນີນທຸລະກິດ.
- ໃບຕົກລົງມອບສິດເພື່ອຂໍສິນເຊື້ອ (ກໍລະນີມີຂາຫຸ້ນ).
- ໃບລາຍງານເສັ້ນໄດ້ຮັບ 2 ປີຍ້ອນຫຼັງ.
- ໃບສະຫຼຸບຊັບສົມບັດ 2 ປີຍ້ອນຫຼັງ.
- ການເຄື່ອນໄຫວບັນຊີເງິນຝາກ Bank statements 1 ປີຍ້ອນຫຼັງ.
- ການເຄື່ອນໄຫວຂໍາລະເງິນກູ້ Loan statements (ຖ້າມີໜີ້ມາກ່ອນ).
- ສຳເນົາ ສັນຍາເງິນກູ້ ແລະ ຄຳປະກັນ (ຖ້າມີໜີ້ມາກ່ອນ).
- ສັນຍາຕ່າງໆ (ສັນຍາຊື້ - ຂາຍ, ຮັບເໝົາ, ເຊົ່າ, ສຳປະທານ).
- ສຳເນົາຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ.
- ໃບມອບສິດຫຼັກຄຳປະກັນ (ຖ້າເປັນຂອງບຸກຄົນອື່ນ).
- ເອກະສານແຕ່ງຕັ້ງຜູ້ອຳນວຍການ ຫຼື ໂຄງຮ່າງການຈັດຕັ້ງບໍລິສັດ (ຖ້າມີ).
- ເອກະສານກ່ຽວຂ້ອງອື່ນໆ.
- ຮັບເອກະສານລູກຄ້າທີ່ມາຂໍສິນເຊື້ອຈາກພະແນກສິນເຊື້ອ.
- ສຶກສາຄົ້ນຄວ້າທີ່ຕັ້ງຂອງຫຼັກຊັບຕາມໃບຕາດິນທີ່ສົ່ງມາ.
- ພິຈາລະນາຫຼັກຊັບຖ້າເປັນໄປໄດ້ (ຈະຕ້ອງຂຶ້ນແຜນລົງກວດກາຫຼັກຊັບ)
- ພິຈາລະນາຫຼັກຊັບຖ້າເປັນໄປບໍ່ໄດ້ (ເອກະສານຈະຕ້ອງສົ່ງຄືນໃຫ້ພະແນກສິນເຊື້ອ).
- ໃບຕາດິນຕ້ອງເປັນໃບຂອບທອງ ແລະ ສົມບູນຈົ່ງສາມາດນຳມາຄຳປະກັນໄດ້.
- ຮູບແບບໃບຕາດິນຕ້ອງຕິດກັບຖະໜົນ ແລະ ທາງຮ່ອມທີ່ສາມາດເຂົ້າ - ອອກໄດ້.
- ກໍລະນີໃບຕາດິນທີ່ບໍ່ເປັນໃບຂອບທອງ ແລະ ບໍ່ມີຖະໜົນ - ທາງຮ່ອມ (ກໍລະນີນີ້ຈະບໍ່ໄດ້ສຶກສາກັບພະແນກ) ສິນເຊື້ອວ່າໃບຕາດິນຕອນນີ້ແມ່ນ (ກຳລັງໂອນ ແລະ ມີເສັ້ນທາງເຂົ້າ - ອອກແທ້ຈິງຫຼືບໍ່) ຫຼັງຈາກນັ້ນແນະນຳໃຫ້ລູກຄ້າໄປພົວພັນກັບນາຍບ້ານໃຫ້ນາຍບ້ານເຮັດໃບຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງຂອງໃບຕອນດິນນັ້ນ ເພື່ອທີ່ຈະໄດ້ລົງໄປກວດກາຕົວຈິງຕື່ມອີກ.
  - ລວບລວມເອກະສານໝົດແລ້ວສົ່ງໃຫ້ພະແນກຄວາມສ່ຽງ.
    - ເພື່ອຊອກຫາຈຸດບົກຜ່ອງ.
    - ເພື່ອຊອກຫາຈຸດດ້ອຍ.
  - ພະແນກຄວາມສ່ຽງຮັບຕໍ່ແລ້ວຍາຍໃຫ້ພະນັກງານ.
    - ພະນັກງານຄວາມສ່ຽງ.
    - ພະນັກງານປະເມີນຫຼັກຊັບ.

- ວິເຄາະຄວາມສ່ຽງຖ້າເອກະສານບໍ່ພຽງພໍແມ່ນໃຫ້ຖາມເອົານໍາພະນັກງານສິນເຊື້ອ.
- ປະເມີນຫຼັກຊັບຖ້າຫຼັກຊັບບໍ່ພໍໃຫ້ພະນັກງານສິນເຊື້ອຖາມນໍາລູກຄ້າຕື່ມອີກ.
- ຫຼັງຈາກສໍາເລັດແລ້ວພະນັກງານສິນເຊື້ອ, ພະນັກງານຄວາມສ່ຽງ ພ້ອມຫຼີບໍ່ ແລ້ວນັດກັນຂຶ້ນປະຊຸມສິນເຊື້ອວ່າ: ມີຈັກ Case, Case ປະເມີນລາຄາ.

- ເຊິ່ງຈະມີຄະນະອໍານວຍການ 5 ທ່ານ ທີ່ຮັບຟັງ ຄື:
  - ທ່ານ ສູນທອນ ຈັນທະວົງ ອໍານວຍການໃຫຍ່.
  - ທ່ານ ຄໍາຮຸ້ ທອງທະວີ ຮອງອໍານວຍການຜູ້ທີ (1).
  - ທ່ານ ນາງ ພອນສະໄໝ ສຸຂະເພີນ ຮອງອໍານວຍການຜູ້ທີ (2).
  - ທ່ານ ວິໄລ ສີພາພອນ ຮອງອໍານວຍການຜູ້ທີ (3).
  - ດຣ ວິວັດ ກິດຕິພົງໂກສິນ ທີ່ປຶກສາເສດຖະກິດ.
- ຜູ້ເຮັດບົດບັນທຶກກອງປະຊຸມຕ້ອງປະກອບເອກະສານທັງໝົດ.
  - ເພື່ອໄປຄືໃສ່ໃບສັນຍາກູ້ຢືມຂອງລູກຄ້າ (ທຸກໆເອກະສານທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ).
  - ເອກະສານຄົບຖ້ວນແລ້ວກໍ່ກຽມປ່ອຍເງິນໃຫ້ກັບລູກຄ້າ.

## 2.2. ຂັ້ນຕອນລົງພາກສະໜາມ

- ຫົວໜ້າພະແນກຕ້ອງກະກຽມເຄື່ອງມືອຸປະກອນຮັບໃຊ້ເປັນຕົ້ນແມ່ນ ບຸກຄະລາກອນ, ກ້ອງຖ່າຍຮູບ, ເອກະສານຂອງລູກຄ້າ, ປຶ້ມບັນທຶກ, ບິກ, ສີ່, ລົດ ແລະ ງົບປະມານ.
  - ສຶກສາໃບຕາດິນ ກ່ອນລົງກວດກາຫຼັກຊັບ.
  - ສັງເກດຮູບຮ່າງຫຼັກຊັບທີ່ຕັ້ງຢູ່ ທຽບໃສ່ໃບຕາດິນວ່າຖືກຕ້ອງ ຫຼື ບໍ່?
  - ຖ່າຍຮູບຫຼັກຊັບເປັນຕົ້ນແມ່ນ: ທີ່ດິນ + ສິ່ງປຸກສ້າງ (ໜ້າ, ຫຼັງ, ຂ້າງຂວາ, ຂ້າງຊ້າຍ).
  - ເກັບກຳ ຫຼື ສອບຖາມຂໍ້ມູນກັບລູກຄ້າກ່ຽວກັບທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງ.
  - ສອບຖາມຂໍ້ມູນລາຄາຊື້-ຂາຍກັບປະຊາຊົນ ຫຼື ອໍານາດການປົກຄອງບ້ານໃນເຂດດັ່ງກ່າວ (ຖ້າມີປ້າຍຂາຍດິນ ແລະ ເຮືອນໃນເຂດດັ່ງກ່າວໃຫ້ຖ່າຍມາ) ເພື່ອໄວ້ໂທສອບຖາມລາຄາຂາຍ.
    - ສັງເກດໄລຍະທາງເຂົ້າຫາທີ່ຕັ້ງຫຼັກຊັບ (ເກັບກຳຂໍ້ມູນ) ເພື່ອແຕ້ມແຜນທີ່.
    - ຖ້າບໍ່ສາມາດຖ່າຍອາຄານໄດ້ແມ່ນ: ຕ້ອງສອບຖາມລູກຄ້າວ່າເຮືອນທີ່ຢູ່ອາໄສນີ້ມີຂະໜາດເທົ່າໃດ, ປຸກສ້າງມາໄດ້ຈັກປີ, ໃຊ້ງົບປະມານກໍ່ສ້າງຫຼາຍປານໃດ ແລະ ໃຫ້ກວດເບິ່ງສະພາບຂອງອາຄານໃຫ້ລະອຽດວ່າອາຄານມີວັດຖຸດິບໃນການກໍ່ສ້າງມີຫຍັງແດ່ເປັນຕົ້ນ: ໃຊ້ຫຼັງຄາຫຍັງ, ໃຊ້ໂຄງຫຼັງຄາຫຍັງ, ໃຊ້ພື້ນຫຍັງ, ໃຊ້ເພດານຫຍັງ ແລະ ຝາເຮືອນກໍ່ດ້ວຍຫຍັງ ເປັນຫຼັກ.
  - ຕີລາຄາໃນການປະເມີນຫຼັກຊັບໃຫ້ຢູ່ໃນລາຄາທີ່ແນ່ນອນ, ຖືກຕ້ອງ ແລະ ເໝາະສົມ ຫຼື

ໃກ້ຄຽງທີ່ສຸດ.

- ກວດກາເບິ່ງຂໍ້ມູນຄືນກ່ຽວກັບທີ່ດິນດັ່ງກ່າວແມ່ນ ຖືກເຂດຫວງຫ້າມບໍ່ເຊັ່ນ: ເຂດທີ່ຖືກໂຄງການຕ່າງໆຂອງລັດ, ປ່າສະຫງວນ ແລະ ອື່ນໆ. ທີ່ດິນຈຳນວນນີ້ແມ່ນບໍ່ສາມາດຮອງຮັບເຂົ້າເປັນຫຼັກຊັບຄຳປະກັນກັບ ທະນາຄານໄດ້. ກໍລະນີນີ້ສຳລັບເຂດທີ່ດິນທີ່ຖືວ່າສົງໄສແມ່ນຈະໃຫ້ລູກຄ້າເຮັດໃບຢັ້ງຢືນຄວາມຖືກຕ້ອງຈາກພະແນກຊັບພະຍາກອນທຳມະຊາດ ແລະ ສິ່ງແວດລ້ອມວ່າ: ທີ່ດິນດັ່ງກ່າວບໍ່ແມ່ນເຂດປ່າສະຫງວນ ຫຼື ບໍ່ຖືກໂຄງການໃດໆກໍໃຫ້ລູກຄ້ານຳເອົາເອກະສານຈາກພະແນກດັ່ງທີ່ໄດ້ກ່າວໄປ. ຫຼື ມີອີກວິທີໜຶ່ງແມ່ນຈະໂທສອບຖາມພະແນກຊັບພະຍາກອນທຳມະຊາດ ແລະ ສິ່ງແວດລ້ອມ ສຳລັບເຂດທີ່ດິນທີ່ຖືວ່າສົງໄສໃນເຂດບໍລິເວນນັ້ນ.

### 2.3. ຂັ້ນຕອນປະຕິບັດງານຢູ່ຫ້ອງການ

#### 2.3.1. ເຮັດລາຍງານເປັນຕົ້ນແມ່ນ:

- ໃບປະເມີນຫຼັກຊັບ.



ຮູບທ 3: ການຕັດຕໍ່ຮູບຖ່າຍຫຼັກຊັບຄຳປະກັນ.



ຮູບທີ 4: ການສ້າງແຜນທີ່ຫຼັກຊັບໂດຍນຳໃຊ້ພາບຈາກ (google map).

### 2.3.2. ສິ່ງໃຫ້ພະແນກສິນເຊື້ອທີ່ຮັບຜິດຊອບ Case ດັ່ງກ່າວ.

- ກຽມເອກະສານທັງໝົດຂອງ Case.
- ກຽມຂຶ້ນກອງປະຊຸມປ້ອງກັນ.
- ບັນທຶກກອງປະຊຸມ.

### 2.4. ການປະເມີນລາຄາຫຼັກຊັບ.

ໃນການເລືອກວິທີການປະເມີນລາຄາມູນຄ່າຊັບສິນນີ້ ຂ້າພະເຈົ້າໄດ້ກວດສອບ ແລະ ວິໃຈຂໍ້ມູນຕ່າງໆ ທີ່ກ່ຽວຂ້ອງກັບຊັບສິນທີ່ປະເມີນມູນຄ່າເຊັ່ນ: ລັກສະນະສິດທິທາງກົດໝາຍ, ລັກສະນະສະເພາະຂອງຊັບສິນ, ຄວາມເໝາະສົມໃນການໃຊ້ປະໂຫຍດ ຫຼື ນຳໄປພັດທະນາໃຊ້ປະໂຫຍດ, ສະພາບຕະຫຼາດທີ່ໄປເພື່ອເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າທີ່ເໝາະສົມ ແລະ ສອດຄ່ອງກັບຈຸດປະສົງໃນການປະເມີນລາຄາມູນຄ່າຊັບສິນໃນຄັ້ງນີ້.

ໂດຍໃນການປະເມີນມູນຄ່າຄັ້ງນີ້ ຂ້າພະເຈົ້າໄດ້ນຳໃຊ້ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າທີ່ເໝາະສົມກັບລັກສະນະຂອງຊັບສິນທີ່ປະເມີນທັງໝົດ 1 ວິທີ ໄດ້ແກ່: ວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ (Market approach).

### 2.4.1. ວິທີການປະເມີນລາຄາຊັບສິນ ຂອງທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາ.

ການປະເມີນຕາມສູດຄິດໄລ່ແບບ ຂອງທະນາຄານ ແມ່ນມີຄວາມໃກ້ຄຽງ, ຄ້າຍຄືກັບ ແລະ ດັດແປງມາຈາກສູດ VIS ເຊິ່ງແມ່ນເປັນຂັ້ນຕອນທີ່ມີການຄິດໄລ່ທີ່ວ່ອງໄວ, ງ່າຍດາຍ ແລະ ມີປະສິດທິພາບ. ໂດຍຈະນຳໃຊ້ດັດສະນີລາຄາທີ່ທຳການປະເມີນໄວ້ແລ້ວແຕ່ວ່າວິທີນີ້ຈະຕ້ອງໃຊ້ຄວາມລະອຽດ ໃນການວິເຄາະຂໍ້ມູນຈິ່ງຈະເກີດຄວາມຊັດເຈນໃນຂັ້ນຕອນການປະເມີນ.

- ວິທີ 1: ລາຄາລັດ + ລາຄາທີ່ປະກາດຂາຍ + ລາຄາທີ່ທະນາຄານປະເມີນ = ລາຄາສະເລ່ຍ  $\div 3$  = ລາຄາຂອງທີ່ດິນ.

- ວິທີ 2: ຖ້າວ່າໃນເຂດນັ້ນບໍ່ມີການຊື້-ຂາຍໃຫ້, ຕ້ອງໃຫ້ 4 ເທົ່າຂອງລາຄາລັດ.

• ລາຄາປະເມີນທີ່ດິນແມ່ນ: ຂະໜາດທີ່ດິນ x ລາຄາປະເມີນ.

• ລາຄາປະເມີນສິ່ງປຸກສ້າງແມ່ນ: ຂະໜາດສິ່ງປຸກສ້າງ x ຈຳນວນຊັ້ນອາຄານ x ລາຄາສິ່ງປຸກສ້າງ.

ໃນການປະເມີນຫາມູນຄ່າຊັບສິນໃນຄັ້ງນີ້ ຂ້າພະເຈົ້າໄດ້ມີການສຶກສາຂໍ້ມູນທັງຊັບສິນທີ່ຕ້ອງການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແລະ ລາຄາທີ່ນຳມາເປັນຕົວປຽບທຽບແລ້ວ ຈິ່ງຕັດສິນໃຈນຳໃຊ້ວິທີການປະເມີນຢູ່ 1 ວິທີ ຄື:

#### ❖ ວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ.

##### • ຂໍ້ມູນກ່ຽວກັບລູກຄ້າ.

. ຊື່ ແລະ ນາມສະກຸນ ນາງ ມະນີຄອນ ອາຍຸ 48 ປີ ອາຊີບ ຄ້າຂາຍ ທີ່ຢູ່ບັດຈຸບັນ: ໜ່ວຍ 05 ບ້ານ ດົງນາໂຊກ ເມືອງສີໂຄດຕະບອງ ແຂວງ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ.

##### • ຂໍ້ມູນທີ່ໄປຂອງຫຼັກຊັບ.

ອັດຕາແລກປ່ຽນ 1\$ = 35 ບາດ.

- ຫຼັກຊັບຄ້ຳປະກັນ ທີ່ດິນພ້ອມສິ່ງປຸກສ້າງ:

ອັດຕາແລກປ່ຽນ 1\$ = 8,100 ກີບ.

ອັດຕາແລກປ່ຽນ 1ບາດ = 230 ກີບ.

ໃບຕາດິນເລກທີ 804, ລົງວັນທີ 11/ 02 / 2013, ອອກທີ ຫ້ອງການຄຸ້ມຄອງ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ກຳມະສິດຂອງ ນາງ ມະນີຄອນ, ເນື້ອທີ 118 ມ, ໜ່ວຍ 08, ບ້ານ ດົງນາໂຊກ, ເມືອງ ສີໂຄດຕະບອງ, ແຂວງ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ຫຼັກເຂດທີ່ກວດພົບ ຖືກຕ້ອງຕາມຫຼັກປະກັນສະພາບທີ່ດິນ ດິນປຸກສ້າງທີ່ຢູ່ອາໄສ, ຕັ້ງຢູ່ເຂດ ທົ່ງພຽງຂະຫຍາຍຕົວເມືອງ, ຖະໜົນ ທາງຮ່ອມ, ເຊິ່ງເປັນຖະໜົນ ສາຍແຍກ, ທິດເໜືອຕິດກັບ ບໍ່ຮູ້ຊື່ເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ, ທິດໃຕ້ຕິດກັບ ທາງຮ່ອມ, ທິດຕາເວັນອອກຕິດກັບ ບໍ່ຮູ້ຊື່ເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ, ທິດຕາເວັນຕົກ ບໍ່ຮູ້ຊື່ເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ, ການໄດ້ມາຂອງສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ ມອບໂອນສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ, ຖານະເປັນເຈົ້າຂອງນຳໃຊ້ສິດທີ່ດິນ ຊັບເດີມ, ພາລະຜູກພັນ ບໍ່ຕິດພາລະຄ້ຳປະກັນອື່ນໃດ.

ສິ່ງປຸກສ້າງມີ ເຮືອນແຖວ 1 ຫຼັງ, ປະເພດສິ່ງປຸກສ້າງ ເຮືອນຢູ່ອາໃສ (1 ຫ້ອງນອນ 1 ຫ້ອງນໍ້າ) ອາຄານ 1 ຊັ້ນ, ຂະໜາດ 4 ມ x 14 ມ, ໂຄງຫຼັງຄາ ໄມ້, ຫຼັງຄາ ສັງກະສີ, ຝາ ກໍ່ດິນບ້ອກ, ເພດານ ຫຍິບຊໍາ, ພື້ນ ກະໂລ້, ສິ່ງປຸກສ້າງໃຫ້ເຊົ່າ ຫຼື ຢູ່ເອງ ຢູ່ເອງ, ສະພາບ ແລະ ອາຍຸ ປຸກສ້າງປະມານ 7 ປີ, ການປະກັນໄພ ບໍ່ໄດ້ເຮັດ.

- ລາຄາທີ່ປະເມີນທີ່ດິນ:  $118 \text{ m}^2 \times 2,000 \text{ ບາດ/ມ}^2 \times 230 \text{ ກີບ/ບາດ} = 54,280,000$  ກີບ.

- ປະເມີນສິ່ງປຸກສ້າງ:  $4 \text{ ມ} \times 14 \text{ ມ} \times 800 \text{ ບາດ/ມ}^2 \times 230 \text{ ກີບ/ບາດ} = 10,304,000$  ກີບ.

- ລວມມູນຄ່າປະກັນທັງໝົດ: 64,584,000 ກີບ.

- ລາຄາລັດ: 200,000 ກີບ/ມ<sup>2</sup> (ຂໍ້ມູນຈາກ ສນຍ, ພະແນກທີ່ດິນ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ).

ໃບຕາດິນເລກທີ 132, ລົງວັນທີ 11 / 02 / 2013, ອອກທີ ຫ້ອງການຄຸ້ມຄອງທີ່ດິນນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ກຳມະສິດຂອງ ນາງ ມະນີຄອນ, ເນື້ອທີ 753 ມ<sup>2</sup>, ໜ່ວຍ 13, ບ້ານ ດົງໝາກ ຄາຍ, ເມືອງ ໄຊທານີ ແຂວງ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ຫຼັກເຂດທີ່ກວດພົບ ຖືກຕ້ອງຕາມຫຼັກປະກັນ, ສະພາບທີ່ດິນ ດິນເປົ່າຫວ່າງ, ຕັ້ງຢູ່ເຂດ ຊານເມືອງ, ຖະໜົນ ທາງຮ່ອມ, ເຊິ່ງເປັນຖະໜົນ ສາຍແຍກ, ທິດເໜືອຕິດກັບ ບໍ່ຮູ້ຊື່ເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ, ທິດໃຕ້ຕິດກັບ ທາງຮ່ອມ, ທິດຕາເວັນອອກຕິດກັບ ບໍ່ຮູ້ຊື່ເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ, ທິດຕາເວັນຕົກ ບໍ່ຮູ້ຊື່ເຈົ້າຂອງທີ່ດິນ, ການໄດ້ມາຂອງສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ ຊື່ສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ, ຖານະເປັນເຈົ້າຂອງນຳໃຊ້ສິດທີ່ດິນ ຊັບເດີມ, ພາລະຜູກພັນ ບໍ່ຕິດພາລະຄ່າປະກັນອື່ນໃດ.

- ລາຄາທີ່ປະເມີນທີ່ດິນ:  $753 \text{ m}^2 \times 350 \text{ ບາດ/ມ}^2 \times 230 \text{ ກີບ/ບາດ} = 60,616,500$  ກີບ

- ປະເມີນສິ່ງປຸກສ້າງ: ບໍ່ມີ.

- ລາຄາລັດ: 10,000 ກີບ/ມ<sup>2</sup> (ຂໍ້ມູນຈາກ ສນຍ, ພະແນກທີ່ດິນ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ).

❖ **ສະຫຼຸບ:**

- ລວມມູນຄ່າຫຼັກປະກັນທັງໝົດ 2 ຕອນ: 125,200,500 ກີບ.

- ວົງເງິນກູ້: 80,000,000 ກີບ.

**ໝາຍເຫດ:** ລາຄານີ້ເປັນລາຄາທີ່ທະນາຄານປະເມີນເອງ, ໂດຍອີງໃສ່ກົດລະບຽບຜັງເມືອງທີ່ວາງອອກ.

- ແຜນທີ່ຕັ້ງຂອງຫຼັກຊັບ.



ຮູບທີ 5: ແຜນທີ່ຕັ້ງຂອງຫຼັກຊັບທີ 1.



ຮູບທີ 6: ແຜນທີ່ຕັ້ງຂອງຫຼັກຊັບທີ 2.

- ຮູບຖ່າຍຫຼັກປະກັນ.



ຮູບທີ 7: ຮູບຖ່າຍຫຼັກປະກັນ 1.



ຮູບທີ 8: ຮູບຖ່າຍຫຼັກປະກັນທີ 2.

# ພາກທີ VI

## ພາກສະຫຼຸບ ແລະ ຜົນທີ່ໄດ້ຮັບ

### 1. ຜົນທີ່ໄດ້ຮັບ.

ໃນການສຶກສາຄັ້ງນີ້ຈະມີຜົນປະໂຫຍດຕໍ່ພາກສ່ວນທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ, ແກ່ຜູ້ຈະເຮັດການສຶກສາຄັ້ງຕໍ່ໄປ ແລະ ເປັນຜົນປະໂຫຍດໃຫ້ແກ່ຜູ້ສຶກສາຄື:

#### 1.1. ຜົນປະໂຫຍດຕໍ່ທະນາຄານ.

- ຈະໄດ້ຮັບຮູ້ເຖິງບັນຫາຕ່າງໆຂອງການປະເມີນຫຼັກຊັບ ຂອງທະນາຄານ ຮ່ວມພັດທະນາເປັນຕົ້ນແມ່ນ: ຈຸດດີ, ຈຸດອ່ອນ, ສາເຫດຂອງການເກີດທີ່ສິນ ແລະ ຊອກຫາວິທີແກ້ໄຂປັບປຸງ.
- ເພື່ອເປັນຂໍ້ມູນໃຫ້ແກ່ ທະນາຄານ ໃນການເຮັດທຸລະກິດເພື່ອຂະຫຍາຍສິນເຊື່ອເງິນກູ້ໃຫ້ໄດ້ຫຼາຍຂຶ້ນ.

#### 1.2. ຜົນປະໂຫຍດຕໍ່ຜູ້ສຶກສາ.

- ບົດຮຽນອັນລ້ຳຄ່າໃນການຮຽນຮູ້ ແລະ ໝູນໃຊ້ໃນທິດສະດີໄດ້ຮຽນມາເຂົ້າໃນການປະຕິບັດຕົວຈິງ.
- ເປັນບົດຮຽນໃຫ້ແກ່ຜູ້ສົນໃຈໃນຫົວຂໍ້ນີ້ ແລະ ເປັນຂໍ້ມູນພື້ນຖານໃຫ້ຜູ້ສຶກສາໃນຄັ້ງຕໍ່ໄປ.

### 2. ສະຫຼຸບ.

- ຜ່ານການຮຳຮຽນ ແລະ ລົງຝຶກງານທີ່ປະຕິບັດຕົວຈິງທາງພາກສະໜາທີ່ເປັນບົດຮຽນອັນສຳຄັນໃນການປະກອບຄວາມຮູ້, ຄວາມສາມາດທາງດ້ານວິຊາສະເພາະຂອງຕົນເອງເຂົ້າໃນການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດວຽກງານກໍ່ຕັ້ງການປະເມີນລາຄາຊັບສິນ ແລະ ທີ່ດິນເປັນວຽກງານໜຶ່ງທີ່ມີບົດບາດ ແລະ ມີຄວາມສຳຄັນໃນການພັດທະນາຊັບສິນ ແລະ ທີ່ດິນ.
- ການລົງຝຶກງານຄັ້ງນີ້ນັ້ນອາດມີຄວາມເຂົ້າໃຈເຖິງຫຼາຍບັນຫາກ່ຽວກັບການປະເມີນລາຄາ ແລະ ວິທີການດຳເນີນງານຂອງວຽກງານດັ່ງກ່າວ.
- ການລົງຝຶກງານຄັ້ງນີ້ສາມາດເກັບກຳ ແລະ ລວບລວມເອົາບັນດາຂໍ້ມູນ ແລະ ການພິສູດຫຼັກຖານຈາກພາກສະໜາ ເພື່ອມາປະກອບເຂົ້າບົດໂຄງການໃຫ້ສົມບູນຂຶ້ນເຊິ່ງສາມາດສະຫຼຸບຈຸດດີ, ຈຸດອ່ອນດັ່ງນີ້:

## 2.1. ຈຸດດີ.

- ຍ້ອນພະນັກງານໃຫ້ການຮ່ວມໄມຮ່ວມມື ແລະ ຊ່ວຍເຫຼືອໃນການສະໜອງຂໍ້ມູນຕ່າງໆ ແນະນຳຂັ້ນຕອນຕ່າງໆກ່ຽວກັບວິທີການຈັດຕັ້ງປະຕິບັດວຽກງານທັງພາກສະໜາມ ແລະ ຫ້ອງການ ຍ້ອນໄດ້ຮັບການຊ່ວຍເຫຼືອຈາກໝູ່ຄູ່ ແລະ ອາຈານນຳພາໃນການເກັບກຳຂໍ້ມູນຕ່າງໆໃຫ້ຖືກຕ້ອງ ຕາມເປົ້າໝາຍ.

- ຍ້ອນຫ້ອງການໄດ້ອຳນວຍຄວາມສະດວກ ແລະ ໃຫ້ເວລາໃນການຝຶກງານຈຶ່ງສາມາດ ເກັບກຳຂໍ້ມູນໄດ້ຢ່າງຄົບຖ້ວນເພື່ອມາຂຽນບົດຈົບຊັ້ນໃຫ້ສົມບູນ.

## 2.2. ຈຸດອ່ອນ ແລະ ຂໍ້ຄົງຄ້າງ.

- ຍ້ອນຕົນເອງຍັງຂາດປະສົບການເພາະເປັນວຽກງານທີ່ບໍ່ເຄີຍໄດ້ເຮັດຈັກເທື່ອ.

- ເພາະສະນັ້ນຈຶ່ງເຮັດໃຫ້ການເກັບກຳຂໍ້ມູນຕ່າງໆພົບກັບຄວາມຫຍຸ້ງຍາກ ແລະ ມີຄວາມ ຊັກຊ້າ.

## 3. ຂໍ້ສະເໜີແນະ.

- ຢາກໃຫ້ທາງໂຮງຮຽນ ວິທະຍາໄລ ເຕັກນິກຊັບພະວິຊາກຳຄືພາກວິຊາຄົ້ນຄວ້າຊອກບົ່ມ ເອກະສານຕຳລາຮຽນກ່ຽວກັບ ຂະແໜງ ປະເມີນລາຄາຊັບສິນ ແລະ ທີ່ດິນໃຫ້ຫຼາຍຂຶ້ນເພື່ອອຳ ນວຍຄວາມສະດວກໃນການຊອກຫາຂໍ້ມູນ ແລະ ບົດຮຽນຕ່າງໆກ່ຽວກັບການປະເມີນລາຄາ.

- ຄວນເພີ່ມໄລຍະເວລາຂອງການຝຶກງານໃຫ້ຫຼາຍຂຶ້ນ, ເນື່ອງຈາກໄລຍະຜ່ານມາເປັນໄລຍະ ສັ້ນເຊິ່ງເຮັດໃຫ້ພວກນັ້ນເກັບກຳຂໍ້ມູນໄດ້ບໍ່ທັນລະອຽດ.