



ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด
เรื่อง การใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้

.....

เพื่อให้การใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นไปด้วยความเหมาะสม กับเพื่อนำเงินไปเป็นไปตามระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด ว่าด้วยเงินกู้พิเศษ พ.ศ. 2554 ประกอบกับคณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 20 ในการประชุมครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 31 เดือนมีนาคม พ.ศ. 2559 มีมติให้ออกประกาศกำหนดเกี่ยวกับการใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้ไว้ดังนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้เรียกว่า “ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด เรื่อง การใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้”

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เดือนเมษายน พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

ข้อ 3 อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ ต้องปลอดภาระจำนอง ดังนี้

- (1) ที่ดินว่างเปล่า
- (2) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- (3) ห้องชุด ในอาคารชุด

ข้อ 4 การใช้อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 เป็นหลักประกันเงินกู้ การกำหนดสำหรับเงินกู้ใด และการกำหนดผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยเงินกู้เพื่อการนั้น ๆ

ข้อ 5 สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันเงินกู้ ต้องทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่คณะกรรมการดำเนินการเห็นสมควร โดยสลักหลังกรมธรรม์ฯ ยกผลประโยชน์ให้สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด

ข้อ 6 การสำรวจ การตรวจสอบ และการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

(1) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์แปลงใหม่ ให้บริษัทประเมินราคา เป็นผู้ประเมินราคา โดยค่าใช้จ่ายเป็นไปตามอัตราที่บริษัทประเมินราคาเรียกเก็บ

(2) คณะทำงานประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ ดำเนินการตรวจสอบ และพิจารณาให้ความเห็นรายงานการสำรวจและราคาประเมินของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ คณะทำงานฯ อาจไปดำเนินการตรวจสอบ และไปสำรวจหลักทรัพย์ประกัน เพื่อดูสภาพจริงของหลักประกัน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการดำเนินการ

(3) กรณีที่ใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ถาวรจำนอง หรือที่ได้ประเมินราคาจากสถาบันการเงินอื่น หรือจากบริษัทผู้ประเมินราคา เป็นหลักประกันเงินกู้ ให้เป็นไปตามข้อ 7

(4) กรณีใช้ข้อสงหากริมทรัพย์แปลงเดิมที่เคยเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือยังเป็นหลักประกันเงินกู้อยู่กับ สหกรณ์ฯ หากระยะเวลาการประเมินราคาเกินกว่า 4 ปี นับจากการประเมินราคาครั้งก่อน อาจให้ประเมินใหม่โดย บริษัทประเมินราคา หรือคณะทำงานประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้เป็นดุลยพินิจของประธานกรรมการ

(5) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากการดำเนินการสำรวจ การตรวจสอบ การประเมินราคา ให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบ

ข้อ 7 ข้อสงหากริมทรัพย์ตามข้อ 6 (3) ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

(1) หากสถาบันการเงิน หรือผู้ประเมินราคาข้อสงหากริมทรัพย์ ยินยอมเปิดเผยข้อมูลราคาประเมิน ข้อสงหากริมทรัพย์ของสมาชิกที่ได้กู้เงิน หรือได้ยื่นกู้เงินจากสถาบันการเงินนั้น สมาชิกสามารถใช้รายงานราคาประเมิน ข้อสงหากริมทรัพย์ของสถาบันการเงินนั้นยื่นกู้เงินกับสหกรณ์ฯ เพื่อประกอบการพิจารณาได้

สหกรณ์ฯ อาจดำเนินการตรวจสอบ และไปสำรวจข้อสงหากริมทรัพย์ เพื่อตรวจสอบจริง โดยคณะทำงาน ประเมินราคาและตรวจสอบหลักประกันของสหกรณ์ฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมาย หรือบริษัทประเมินราคา ที่ สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ

(2) กรณีที่สมาชิกกู้เงินเพื่อไถ่ถอนจำนองข้อสงหากริมทรัพย์จากสถาบันการเงินอื่น โดยใช้ข้อสงหากริมทรัพย์ที่ไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินนั้นเป็นหลักประกัน หากสมาชิกผู้กู้ นำรายงานการประเมินราคา ที่แสดง ข้อมูลราคาข้อสงหากริมทรัพย์จากสถาบันการเงินนั้น หรือจากผู้ประเมินราคา แนบประกอบการพิจารณา อาจไม่ต้องทำ การประเมินราคาใหม่ ให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการดำเนินการฯ ในการเห็นชอบราคาประเมินนั้น หรือพิจารณา มอบหมายให้คณะทำงานประเมินราคาและตรวจสอบหลักประกัน หรือมอบหมายบุคคลอื่นที่เห็นสมควร หรือ มอบหมายบริษัทประเมินราคา ที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ ดำเนินการสำรวจและตรวจสอบได้เป็นกรณี ๆ ไป

การแนบรายงานการประเมินราคาตามข้อ (2) ให้สมาชิกผู้กู้แนบภาพถ่ายข้อสงหากริมทรัพย์ดังกล่าว ประกอบการพิจารณาด้วย

(3) กรณีที่สมาชิกไม่สามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินราคาข้อสงหากริมทรัพย์จากสถาบัน การเงิน หรือจากผู้ประเมินราคาข้อสงหากริมทรัพย์ได้ หรือ สถาบันการเงินนั้น หรือผู้ประเมินราคาข้อสงหากริมทรัพย์นั้น ไม่ยินยอมเปิดเผยข้อมูลราคาประเมิน ให้ดำเนินการตามที่กำหนดดังนี้

(3.1) พื้นที่ในเขตจังหวัดนครศรีธรรมราช สมาชิกอาจให้คณะทำงานประเมินราคาและ ตรวจสอบหลักประกัน หรือบริษัทผู้ประเมินราคา ที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ เป็นผู้สำรวจและทำการประเมินราคา

(3.2) สำหรับพื้นที่ที่นอกเหนือจากที่กำหนดตาม (3.1) ให้ทำการประเมินราคาใหม่โดยบริษัท ผู้ประเมินราคา ที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ

(4) กรณีที่คณะทำงานประเมินราคาและตรวจสอบหลักประกันได้ทำการสำรวจและตรวจสอบแล้ว ไม่มีความชัดเจน หรือไม่แน่ใจ หรือไม่มีความมั่นใจในหลักประกันนั้น ให้เป็นดุลยพินิจของคณะทำงานประเมินราคา และตรวจสอบหลักประกัน พิจารณาตัดสินใจให้ความเห็นเสนอประธานกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบให้ทำการ ประเมินราคาใหม่ตามขั้นตอนของสหกรณ์ฯ โดยผู้ประเมินราคา ที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ

(5) ค่าใช้จ่ายในการไปสำรวจ และตรวจสอบหลักประกัน ให้เป็นไปตามประกาศของสหกรณ์ฯ หรือ ตามที่ผู้ประเมินราคา ที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบกำหนด แล้วแต่กรณี โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกผู้กู้

(6) การมอบหมายให้คณะทำงานฯ ไปสำรวจและตรวจสอบหลักประกัน หรือให้นำเสนอ คณะกรรมการดำเนินการพิจารณา ก่อน ให้เป็นอำนาจสั่งการของประธานกรรมการ

ข้อ 8 เมื่อคณะทำงานประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์พิจารณาการประเมินราคาตามข้อ 6 และข้อ 7 แล้ว ให้รายงานเสนอ ดังนี้

- (1) เสนอคณะกรรมการเงินกู้ กรณีคณะกรรมการเงินกู้อนุมัติเงินกู้
- (2) เสนอคณะกรรมการเงินกู้ และคณะกรรมการดำเนินการ ตามลำดับ กรณีคณะกรรมการดำเนินการอนุมัติเงินกู้

ข้อ 9 การดำเนินการใด ๆ ที่อาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์หลักประกันบกพร่อง หรือเกิดความเสี่ยงสหกรณ์ฯ จะดำเนินการประเมินราคาใหม่ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 6

ข้อ 10 กรณีผู้กู้ขอเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์หลักประกันเป็นแปลงใหม่ ภายหลังจากได้รับอนุมัติเงินกู้แล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ 6 และต้องชำระค่าธรรมเนียมเปลี่ยนแปลงหลักประกันตามที่สหกรณ์กำหนด

ข้อ 11 อสังหาริมทรัพย์ที่จะใช้เป็นหลักประกันและทำการประเมินราคา รายละเอียดดังนี้

(1) เอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดิน, น.ส.3 ก., น.ส.3 กรณีเป็นที่ดิน และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) กรณีเป็นห้องชุด

(2) ติดถนน เข้าถึงได้สะดวก สามารถนำรถยนต์เข้าไปในที่ดินได้

(3) ทางเข้าออกเป็นทางสาธารณประโยชน์ ความกว้างอย่างน้อย 3 เมตร

กรณีทางเข้าออกเป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรร หรือทางที่อยู่ในภาวะจำยอม ให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการผู้มีอำนาจอนุมัติเงินกู้

(4) สามารถใช้ทำกิน / อยู่อาศัย

(5) มีสาธารณูปโภค ไฟฟ้า, น้ำ

กรณีที่ดินว่างเปล่า อาจมีสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามที่กำหนด ให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการผู้มีอำนาจอนุมัติเงินกู้

ข้อ 12 อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่รับเป็นหลักประกันและไม่ประเมินราคา

(1) อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ วนอุทยาน ฯลฯ

(2) ที่ดินที่มีลักษณะเป็นการขุดดินออกไปจนเป็นบ่อ

(3) มีสายส่งสคัญสูง (สายส่งไฟฟ้าแรงดันสูง) พาดผ่าน (เฉพาะส่วนที่ถูกลัด)

(4) ตกเป็นภาวะจำยอมของที่ดินแปลงอื่น

(5) เป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร (เช่น สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สโมสร เป็นต้น)

(6) เป็นที่ดินที่ถูกน้ำเซาะ

(7) มีเอกสารสิทธิออกทับกัน

(8) ตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน

(9) มีข้อกำหนดห้ามโอน

(10) สิ่งปลูกสร้างชำรุดทรุดโทรม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

(11) เป็นของบุคคลอื่น นอกเหนือจากที่กำหนดข้อ 4

(12) สิ่งปลูกสร้างปลูกคร่อมที่สาธารณประโยชน์ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง ลำราง ฯลฯ

(13) สิ่งปลูกสร้างปลูกคร่อมที่ดินของบุคคลอื่นหรือแปลงอื่นที่ไม่เป็นหลักประกัน

- (14) ต่อเติมเกินกว่าแบบที่ได้รับอนุญาต
- (15) สิ่งที่อยู่ใต้ดิน มองไม่เห็น หรือไม่มีแบบพิมพ์เขียว
- (16) สิ่งก่อสร้างที่ก่อสร้างไม่เกิน 50% หรือสิ่งก่อสร้างชั่วคราว เช่น บ้านพักคนงาน
- (17) อาคารที่มีโครงสร้างทวดตัว หรือแตกร้าง เช่น คานหรือเสา

ข้อ 13 ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และการจดทะเบียนจำนอง ให้ผู้กู้รับภาระตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศฯ เรื่อง เงินกู้พิเศษเพื่อการเคหะสงเคราะห์ ที่ว่าด้วยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายโดยอนุโลม

ข้อ 14 หลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นกู้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

(1) สำเนาโฉนดที่ดิน, น.ส.3 ก., น.ส.3 หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ขนาดเท่าต้นฉบับ (ไม่ย่อหรือขยาย) ทุกหน้าที่มีการบันทึก, หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) หรือหลักฐานแสดงถึงหลักทรัพย์อื่น ๆ จำนวน 2 ชุด

(2) หนังสือรับรองราคาที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัด

(3) คำขอเลขที่บ้าน และ/หรือ เอกสารการขออนุญาตปลูกสร้างจากหน่วยงานราชการ

(4) แผนที่แสดงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์หลักประกัน

(5) กรณีอสังหาริมทรัพย์หลักประกันไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้ ให้เพิ่มเติมเอกสารดังนี้

(ก) ภาพถ่ายบัตรประจำตัว และสำเนาทะเบียนบ้าน ของเจ้าของกรรมสิทธิ์หลักประกัน

และคู่สมรส (ถ้ามีคู่สมรส) จำนวน 2 ชุด

(ข) ใบสำคัญทะเบียนสมรส, หนังสือแสดงการใช้ค่านำหนึ่ชื่อกุล, ใบสำคัญหย่า

(กรณีหย่า), ใบมรณบัตร (กรณีคู่สมรสเสียชีวิต) จำนวน 2 ชุด

(ค) ใบสำคัญแสดงการเปลี่ยนชื่อ - นามสกุล (กรณีมีการเปลี่ยนแปลง) จำนวน 2 ชุด

(ง) กรณีหลักประกันบางส่วนอยู่ในแนวเวนคืน ให้นำหนังสือรับรองจากหน่วยงานที่

เกี่ยวข้องระบุจำนวนเนื้อที่ที่ถูกเวนคืน และรับรองว่า จะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินการด้านนิติกรรม ทั้งนี้ สหกรณ์ฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับเป็นหลักประกัน เมื่อได้มีการพิจารณาจำนวนเนื้อที่หรือสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ

ข้อ 15 ก่อนการดำเนินการสำรวจและประเมินราคา สมาชิกผู้กู้และหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์หลักประกัน จะต้องดำเนินการดังนี้

(1) ค้นหาหลักเขตที่ดินไว้ล่วงหน้า พร้อมทำความสะอาด ให้สามารถอ่านหมายเลขที่อยู่ด้านบน

หลักเขตได้

(2) เตรียมการ เพื่อให้การปฏิบัติงานสำรวจหลักทรัพย์เป็นไปด้วยความสะดวก

(3) ชี้หลักเขต แนวเขตในวันที่สำรวจ

(4) อำนวยความสะดวกเจ้าหน้าที่เข้าไปสำรวจภายในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 16 สหกรณ์ฯ สงวนสิทธิ์ในการขอเอกสาร หลักฐานเพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น หากเห็นว่ายังไม่ชัดเจนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน และมีอำนาจในการตรวจสอบเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์และความมั่นคงของหลักประกันเงินกู้

ข้อ 17 กรณีที่ประกาศนี้มิได้กำหนดข้อความเรื่องใดไว้ หรือไม่เป็นไปตามที่กำหนด ให้เป็นดุลยพินิจของ คณะกรรมการเงินกู้ กรณีอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการเงินกู้ หรือคณะกรรมการดำเนินการ และในกรณีมีปัญหาหรือ ข้อขัดแย้งใดในการดำเนินการตามประกาศฯ ให้คณะกรรมการดำเนินการมีอำนาจในการวินิจฉัยชี้ขาด

ประกาศ ณ วันที่ 1 เดือนเมษายน พ.ศ. 2559



(นายนิรันดร์ จินดานาค)

ประธานกรรมการ

สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด