



ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด

ที่ 73/2566

เรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้

.....

เพื่ออนุมัติให้เป็นไปตามระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด ว่าด้วยการให้เงินกู้พิเศษ พ.ศ. 2566 และเพื่อให้การซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นไปด้วยความเหมาะสม คณะกรรมการดำเนินการ ในการประชุมครั้งที่ 12/2566 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 มีมติกำหนดหลักเกณฑ์การซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้ไว้ดังนี้

**ข้อ 1** ประกาศนี้เรียกว่า “ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด เรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้”

**ข้อ 2** ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป

**ข้อ 3** อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ ต้องปลอดภาระจำนอง ดังนี้

- (1) ที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ และที่ดินว่างเปล่าที่มีการทำประโยชน์
- (2) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- (3) ห้องชุด ในอาคารชุด

**ข้อ 4** การซื้อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 เป็นหลักประกันเงินกู้ การกำหนดสำหรับเงินกู้ใด และการกำหนดผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยเงินกู้เพื่อการนั้น ๆ

**ข้อ 5** สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันเงินกู้ ต้องทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่คณะกรรมการดำเนินการเห็นสมควร โดยสลักหลังกรมธรรม์ฯ ยกผลประโยชน์ให้สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด

**ข้อ 6** การสำรวจ การตรวจสอบ และการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

(1) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์แปลงใหม่ ให้บริษัทประเมินราคาที่สหกรณ์เห็นชอบ เป็นผู้ประเมินราคา โดยค่าใช้จ่ายเป็นไปตามอัตราที่บริษัทประเมินราคาเรียกเก็บ

(2) คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ ดำเนินการตรวจสอบ และพิจารณาให้ความเห็นรายงานการสำรวจและราคาประเมินของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ คณะอนุกรรมการฯ อาจไปดำเนินการตรวจสอบ และไปสำรวจหลักทรัพย์ประกัน เพื่อดูสภาพจริงของหลักประกัน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเงินกู้ และหรือคณะกรรมการดำเนินการ

(3) กรณีที่ซื้อสังหาริมทรัพย์ที่ผ่อนจำนอง หรือที่ได้ประเมินราคาจากสถาบันการเงินอื่น หรือจากบริษัทผู้ประเมินราคา เป็นหลักประกันเงินกู้ ให้เป็นไปตามข้อ 7

(4) กรณีซื้อสังหาริมทรัพย์แปลงเดิมที่เคยเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือยังเป็นหลักประกันเงินกู้อยู่กับสหกรณ์ฯ หากระยะเวลาการประเมินราคาเกินกว่า 4 ปี นับจากการประเมินราคาครั้งก่อน อาจให้ประเมินใหม่โดยบริษัทประเมินราคา หรือคณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้เป็นดุลยพินิจของประธานกรรมการ

(5) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากการดำเนินการสำรวจ การตรวจสอบ การประเมินราคา ให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบ

/2 ข้อ 7 อสังหาริมทรัพย์...

**ข้อ 7** อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 6 (3) ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

(1) หากสถาบันการเงิน หรือผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ยินยอมเปิดเผยข้อมูลราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของสมาชิกที่ได้กู้เงิน หรือได้ยื่นกู้เงินจากสถาบันการเงินนั้น สมาชิกสามารถใช้รายงานราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินนั้นยื่นกู้เงินกับสหกรณ์ฯ เพื่อประกอบการพิจารณาได้

สหกรณ์ฯ อาจดำเนินการตรวจสอบ และไปสำรวจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดูสภาพจริง โดยคณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ของสหกรณ์ฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมาย หรือบริษัทประเมินราคาที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ

(2) กรณีที่สมาชิกกู้เงินเพื่อไถ่ถอนจำนองอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินอื่น โดยใช้ อสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินนั้นเป็นหลักประกัน หากสมาชิกผู้กู้ยื่นรายงานการประเมินราคา ที่แสดง ข้อมูลราคาอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินนั้น หรือจากผู้ประเมินราคา แนบประกอบการพิจารณา อาจไม่ต้องทำการ ประเมินราคาใหม่ ให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการเงินกู้หรือคณะกรรมการดำเนินการฯ ในการเห็นชอบราคาประเมินนั้น หรือพิจารณามอบหมายให้คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ หรือมอบหมายบุคคลอื่นที่เห็นสมควร หรือมอบหมายบริษัทประเมินราคาที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ ดำเนินการสำรวจและตรวจสอบได้เป็นกรณี ๆ ไป

การแนบรายงานการประเมินราคาตามข้อ (2) ให้สมาชิกผู้กู้แนบภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบการพิจารณาด้วย

(3) กรณีที่สมาชิกไม่สามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จากสถาบัน - การเงิน หรือจากผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือ สถาบันการเงินนั้น หรือผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ยินยอมเปิดเผยข้อมูลราคาประเมิน ให้ดำเนินการตามที่กำหนดดังนี้

(3.1) พื้นที่ในเขตจังหวัดนครศรีธรรมราช สมาชิกอาจให้คณะอนุกรรมการประเมินราคาและ ตรวจสอบหลักทรัพย์หรือบริษัทผู้ประเมินราคาที่สหกรณ์ให้ความเห็นชอบ เป็นผู้สำรวจและทำการประเมินราคา

(3.2) สำหรับพื้นที่นอกเหนือจากที่กำหนดตาม (3.1) ให้ทำการประเมินราคาใหม่โดยบริษัท ผู้ประเมินราคาที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ

(4) กรณีที่คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ทำการสำรวจและตรวจสอบ แล้ว ไม่มีความชัดเจน หรือไม่แน่ใจ หรือไม่มีความมั่นใจในหลักประกันนั้น ให้เป็นดุลยพินิจของคณะอนุกรรมการประเมิน - ราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ พิจารณาตัดสินใจให้ความเห็นเสนอประธานกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบให้ทำการ ประเมินราคาใหม่ตามขั้นตอนของสหกรณ์ฯ โดยผู้ประเมินราคาที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบ

(5) ค่าใช้จ่ายในการไปสำรวจ และตรวจสอบหลักประกัน ให้เป็นไปตามประกาศของสหกรณ์ฯ หรือ ตามที่ผู้ประเมินราคาที่สหกรณ์ฯ ให้ความเห็นชอบกำหนด แล้วแต่กรณี โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกผู้กู้

(6) การมอบหมายให้คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ ไปสำรวจและ ตรวจสอบหลักทรัพย์ หรือให้นำเสนอคณะกรรมการดำเนินการพิจารณาก่อน ให้เป็นอำนาจสั่งการของประธานกรรมการ

**ข้อ 8** เมื่อคณะทำงานประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์พิจารณาการประเมินราคาตามข้อ 6 และ ข้อ 7 แล้ว ให้รายงานเสนอ ดังนี้

(1) เสนอคณะกรรมการเงินกู้ กรณีคณะกรรมการเงินกู้อนุมัติเงินกู้

(2) เสนอคณะกรรมการเงินกู้ และคณะกรรมการดำเนินการ ตามลำดับ กรณีคณะกรรมการ - ดำเนินการอนุมัติเงินกู้

**ข้อ 9** การดำเนินการใด ๆ ที่อาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์หลักประกันบกพร่อง หรือเกิดความเสียหาย สหกรณ์ฯ 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 หรือทางสาธารณประโยชน์มีสภาพไม่เป็นทาง หรือมีคลองชลประทานคั่นระหว่างทางสาธารณประโยชน์กับหลักทรัพย์ ให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการผู้มีอำนาจอนุมัติเงินกู้

(4) สามารถใช้ทำกิน / อยู่อาศัย

(5) มีสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ กรณีที่ดินว่างเปล่า อาจมีสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามที่กำหนด

ให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการผู้มีอำนาจอนุมัติเงินกู้

**ข้อ 12** อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่รับเป็นหลักประกันและไม่ประเมินราคา

(1) อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ วนอุทยาน ฯลฯ

(2) ที่ดินที่มีลักษณะเป็นการขุดดินออกไปจนเป็นบ่อ

(3) มีสายส่งค้ำยสูง (สายส่งไฟฟ้าแรงดันสูง) พาดผ่าน (เฉพาะส่วนที่ถูกผ่าน)

(4) ตกเป็นภาวะจำยอมของที่ดินแปลงอื่น

(5) เป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร (เช่น สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สโมสร เป็นต้น)

(6) เป็นที่ดินที่ถูกน้ำเซาะ

(7) มีเอกสารสิทธิออกทับกัน

(8) ตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บบิน

(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) อาคารที่มีโครงสร้างทรุดตัว หรือแตกร้าว เช่น คานหรือเสา

**ข้อ 13** หลักฐานประกอบการขอเงินกู้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในคำขอกู้เงิน สหกรณ์ฯ สงวนสิทธิ์ในการขอเอกสาร หลักฐานเพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ระบุไว้ หากเห็นว่ายังไม่ชัดเจนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน และมีอำนาจในการตรวจสอบเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์และความมั่นคงของหลักประกันเงินกู้

**ข้อ 14** ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และการจดทะเบียนจำนอง ให้ผู้รับภาระตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อการนั้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่าย กรณีเจ้าหน้าที่สหกรณ์ฯ และหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย และหรือคณะกรรมการของสหกรณ์ฯ ต้องออกนอกพื้นที่ เพื่อตรวจสอบสภาพหลักทรัพย์ สำหรับการประเมินราคา หรือเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริง และหรือตรวจวงงาน เพื่อประกอบการพิจารณาจ่ายวงเงินกู้ และหรือการจดทะเบียนจำนอง ให้ผู้กู้เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเพื่อการนั้น ดังนี้

(1) ค่าพาหนะเดินทาง ให้จ่ายตามระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และอัตราค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปปฏิบัติงานภายในประเทศ และประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อการนั้น โดยคิดระยะทางทั้งไปและกลับ เว้นแต่ผู้กู้จะเป็นผู้จัดหาหรือบริการรถรับส่งเอง

(2) ค่าตอบแทน ภายในจังหวัดนครศรีธรรมราช คนละ 100 บาท ต่างจังหวัดในเขตภาคใต้ คนละ 200 บาท และจังหวัดอื่น ๆ คนละ 300 บาท

(3) กรณีที่ต้องพักค้างคืน ให้จ่ายค่าที่พัก ค่าเบี้ยเลี้ยง และหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และอัตราค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปปฏิบัติงานภายในประเทศ และประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อการนั้น

**ข้อ 15** การดำเนินการจดทะเบียนจำนองหลักประกัน มี 2 วิธี คือ

(1) บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสหกรณ์ฯ เป็นผู้ดำเนินการแทนสหกรณ์ฯ โดยค่าใช้จ่ายเป็นไปตามข้อ 14

(2) บริษัทรับจดทะเบียนนิติกรรมที่คณะกรรมการดำเนินการให้ความเห็นชอบ เป็นผู้ดำเนินการแทนสหกรณ์ฯ โดยค่าใช้จ่ายเป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินการ จดทะเบียนจำนองดังกล่าว ให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบ

**ข้อ 16** เงื่อนไขและหลักเกณฑ์อื่น ๆ ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยเงินกู้เพื่อการนั้น

**ข้อ 17** กรณีมีปัญหา หรือข้อขัดแย้งใดในการดำเนินการตามประกาศ ให้คณะกรรมการดำเนินการมีอำนาจในการวินิจฉัยชี้ขาด ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ของสหกรณ์

ประกาศ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พิมาน ชีระตันสุนทร)

รองประธานกรรมการ คนที่ 2

ปฏิบัติหน้าที่แทนประธานกรรมการ

สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด