



ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด

ที่ 40/2567

เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้

.....

เพื่ออนุมัติให้เป็นไปตามระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด ว่าด้วยการให้เงินกู้ พิเศษ พ.ศ. 2566 และเพื่อให้การใช้ซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นไปด้วยความเหมาะสม คณะกรรมการ-  
ดำเนินการ ในการประชุมครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติให้ยกเลิกประกาศฯ ที่ 73/2566 เรื่อง  
หลักเกณฑ์การใช้ซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้ และกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน  
เงินกู้ฉบับนี้ไว้แทน รายละเอียดดังนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้เรียกว่า “ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด เรื่อง หลักเกณฑ์  
การใช้ซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเงินกู้”

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป

ข้อ 3 อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ ต้องปลอดภาระจำนอง ดังนี้

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

ข้อ 4 การใช้ซื้อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 เป็นหลักประกันเงินกู้ การกำหนดสำหรับเงินกู้ใด และการกำหนด  
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยเงินกู้เพื่อการนั้น ๆ

ข้อ 5 สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันเงินกู้ ต้องทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่คณะกรรมการ-  
ดำเนินการเห็นสมควร โดยสลักหลังกรมธรรม์ฯ ยกผลประโยชน์ให้สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด

ข้อ 6 การสำรวจ การตรวจสอบ และการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ให้  
เป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

(1) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์แปลงใหม่ ให้บริษัทประเมินราคาที่สหกรณ์เห็นชอบ เป็นผู้ประเมิน  
ราคา โดยค่าใช้จ่ายเป็นไปตามอัตราที่บริษัทประเมินราคาเรียกเก็บ

(2) คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ ดำเนินการตรวจสอบ และพิจารณา  
ให้ความเห็นรายงานการสำรวจและราคาประเมินของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์อาจไปดำเนินการตรวจสอบ และ  
ไปสำรวจหลักทรัพย์ประกัน เพื่อดู สภาพจริงของหลักประกัน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเงินกู้ และหรือ  
คณะกรรมการดำเนินการ

(3) กรณีซื้อสังหาริมทรัพย์แปลงเดิมที่เคยเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือยังเป็นหลักประกันเงินกู้  
อยู่กับสหกรณ์ฯ หากระยะเวลาการประเมินไม่เกิน 4 ปี นับจากการประเมินราคาครั้งก่อน ผู้กู้จะขอใช้ราคาเดิม หรือจะขอ  
ประเมินใหม่ก็ได้ กรณีราคาประเมินเกินกว่า 4 ปี นับจากการประเมินราคาครั้งก่อน ให้ประเมินใหม่โดยบริษัทประเมินราคา

(4) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากการดำเนินการสำรวจ การตรวจสอบ การประเมินราคา ให้ผู้กู้เป็น  
ผู้รับผิดชอบ

**ข้อ 7** กรณีที่คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ทำการสำรวจและตรวจสอบแล้ว ไม่มีความชัดเจน หรือไม่แน่ใจ หรือไม่มีความมั่นใจในหลักประกันนั้น ให้เป็นดุลยพินิจของคณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ พิจารณาตัดสินใจให้ความเห็นเสนอประธานกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบให้ทำการประเมินราคาใหม่ตามขั้นตอนของสหกรณ์ฯ โดยผู้ประเมินราคาที่ยื่นราคาให้ความเห็นชอบ

ค่าใช้จ่ายในการไปสำรวจ และตรวจสอบหลักประกัน ให้เป็นไปตามประกาศของสหกรณ์ฯ หรือตามที่ผู้ประเมินราคาที่ยื่นราคาให้ความเห็นชอบกำหนด แล้วแต่กรณี โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกผู้กู้

การมอบหมายให้คณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์ ไปสำรวจและตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้เป็นอำนาจสั่งการของประธานกรรมการ

**ข้อ 8** เมื่อคณะอนุกรรมการประเมินราคาและตรวจสอบหลักทรัพย์พิจารณาการประเมินราคาตามข้อ 6 ให้รายงานเสนอ ดังนี้

(1) เสนอคณะกรรมการเงินกู้ กรณีคณะกรรมการเงินกู้อนุมัติเงินกู้

(2) เสนอคณะกรรมการเงินกู้ และคณะกรรมการดำเนินการ ตามลำดับ กรณีคณะกรรมการดำเนินการอนุมัติเงินกู้

**ข้อ 9** การดำเนินการใด ๆ ที่อาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์หลักประกันบกพร่อง หรือเกิดความเสียหาย สหกรณ์ฯ สหกรณ์ฯ มีอำนาจจะดำเนินการประเมินราคาใหม่

**ข้อ 10** กรณีผู้กู้ขอเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์หลักประกันเป็นแปลงใหม่ ภายหลังจากได้รับอนุมัติเงินกู้แล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ 6 และต้องชำระค่าธรรมเนียมเปลี่ยนแปลงหลักประกันตามที่สหกรณ์ฯ กำหนด

**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) มีสายส่งสําคัญสูง (สายส่งไฟฟ้าแรงดันสูง) พาดผ่าน (เฉพาะส่วนที่ถูกผ่าน)

(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) อาคารที่มีโครงสร้างทรุดตัว หรือแตกร้าว เช่น คานหรือเสา

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

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

(1) ค่าพาหนะเดินทางให้ผู้กู้เป็นผู้จัดหาและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน และกรณีที่จำเป็นต้องใช้ยานพาหนะของผู้ได้รับมอบหมาย ให้จ่ายตามระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และอัตราค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปปฏิบัติงานภายในประเทศ และประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อการนั้น โดยคิดระยะทางทั้งไปและกลับ

(2) ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าที่พัก(ถ้ามีการพักค้างคืน) ให้จ่ายตามระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และอัตราค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปปฏิบัติงานภายในประเทศ และประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อการนั้น

**ข้อ 15** การดำเนินการจดทะเบียนจำนองหลักประกัน ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินการ จดทะเบียนจำนองดังกล่าว ให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบ

**ข้อ 16** เงื่อนไขและหลักเกณฑ์อื่น ๆ ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยเงินกู้เพื่อการนั้น ๆ

**ข้อ 17** กรณีมีปัญหา หรือข้อขัดแย้งใดในการดำเนินการตามประกาศ ให้คณะกรรมการดำเนินการมีอำนาจในการวินิจฉัยชี้ขาด ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ของสหกรณ์

ประกาศ ณ วันที่ 12 มีนาคม 2567



(อาจารย์ ดร.อัทธานนท์ เตโชพิศาลวงศ์)

ประธานกรรมการ

สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ จำกัด