



**ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด  
ว่าด้วย การประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน  
และการทำนิติกรรมจำนอง พ.ศ. 2565**

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินสหกรณ์ และหลักเกณฑ์การควบคุมหลักประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนองทรัพย์สินที่สมาชิกใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินสหกรณ์ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส ยุติธรรม และถูกต้อง

อาศัยอำนาจตามความใน ข้อ 18 และข้อ 83 (8) แห่งข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด พ.ศ. 2560 ประกอบกับมติคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด ชุดที่ 28 (พ.ศ. 2565) ในการประชุมครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 จึงกำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

**ข้อ 1** ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด ว่าด้วย การประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันและการทำนิติกรรมจำนอง พ.ศ. 2565”

**ข้อ 2** ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

**ข้อ 3** ให้ยกเลิกระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด ว่าด้วย การประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน และการทำนิติกรรมจำนอง พ.ศ. 2562

**ข้อ 4** บรรดาระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หรือมติอื่นใด ที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

**ส่วนที่ 1  
บททั่วไป**

**ข้อ 5** ในระเบียบนี้

“สหกรณ์”	หมายความว่า	สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด
“สมาชิก”	หมายความว่า	สมาชิกสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด
“คณะกรรมการดำเนินการ”	หมายความว่า	คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด
“คณะกรรมการเงินกู้”	หมายความว่า	คณะกรรมการเงินกู้สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด
“กรรมการเงินกู้”	หมายความว่า	กรรมการเงินกู้สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด

“เจ้าหน้าที่”	หมายความว่า	เจ้าหน้าที่ของสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด
“ราคาประเมิน”	หมายความว่า	ราคาประเมินที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างที่สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด กำหนดเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง
“ทรัพย์สิน”	หมายความว่า	อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างอันติดกับที่ดิน และให้หมายความรวมถึงบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียม โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดินด้วย

**ข้อ 6** การตรวจสอบการประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินสหกรณ์การควบคุมหลักประกัน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง หรือการอื่นใดที่มีได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้นำเสนอคณะกรรมการดำเนินการพิจารณาอนุมัติเป็นกรณี ๆ ไป

## ส่วนที่ 2

### การประเมินราคาทรัพย์สินและการตรวจสอบ

**ข้อ 7** ทรัพย์สินที่สมาชิกใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินสหกรณ์ต้องมีการตรวจสอบ ประเมินราคาทรัพย์สินอันปลอดจากภาระจำนองหรือข้อผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้นกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น

**ข้อ 8** การประเมินราคาทรัพย์สินให้ใช้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

8.1 การประเมินราคาที่ดิน โดยเปรียบเทียบราคาที่ดินของกรรมที่ดินหรือกรรมธนารักษ์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งจะต้องเป็นข้อมูลราคาตลาดที่เพียงพอและมีข้อมูลกายภาพ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะและสภาพที่ดิน การคมนาคม สาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์และภาระผูกพัน เช่น ที่ดินติดถนนมาตรฐาน ถนนหลัก ถนนซอย หรืออยู่ใกล้แหล่งชุมชนหนาแน่น หรือติดแม่น้ำลำคลอง การถมที่ดิน เป็นต้น โดยแหล่งที่มาของข้อมูลราคาตลาด ได้แก่ ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน แหล่งข้อมูลใกล้เคียงกับสถานที่ที่ทำการประเมินราคาการประกาศขายที่ดิน นายหน้า หนังสือพิมพ์ หรือเอกสารที่มีข่าวสารเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน

8.2 การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาจากชนิดหรือประเภทของสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านเดี่ยวหรือแฝด จำนวนชั้น ทาวน์เฮาส์ ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียม และข้อมูลโครงสร้าง ผนังพื้น หลังคา และการตกแต่งภายในหรือครุภัณฑ์ติดถาวร ทำเลที่ตั้งหรือสภาพแวดล้อมของสิ่งปลูกสร้าง โดยหากเป็นข้อมูลทำเลที่ตั้งหรือสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้งหรือสภาพแวดล้อมที่ดี เช่น อยู่ภายในหมู่บ้านที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก หรืออยู่ใกล้ศูนย์การค้า และข้อมูลสาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา หรือแหล่งน้ำใช้ ระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ก็ให้เพิ่มราคาประเมิน แต่หากเป็นข้อมูลทำเลที่ตั้งหรือสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี เช่น ใกล้โรงงานอุตสาหกรรม ใกล้แหล่งขยะมูลฝอย ใกล้ป่าช้า ใกล้แหล่งเสื่อมโทรม หรือมีสายไฟฟ้าแรงสูงผ่าน มีท่อก๊าซผ่าน ก็ให้ลดราคาประเมินลง

**ข้อ 9** การตรวจสอบทรัพย์สินที่จะใช้เป็นหลักประกันหรือเป็นวัตถุประสงค์แห่งการกู้ยืมเงินสหกรณ์ของสมาชิกทุกครั้ง ให้กรรมการเงินกู้ และเจ้าหน้าที่สหกรณ์ เป็น “ผู้ตรวจประเมิน” ทั้งนี้ในการตรวจประเมินแต่ละครั้ง จะต้อง มี “ผู้ตรวจประเมิน” จำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน ประกอบด้วยกรรมการการเงินกู้ 1 คน และเจ้าหน้าที่ 1 คน

ในกรณีที่มีเหตุผลและความจำเป็นให้คณะกรรมการเงินกู้แต่งตั้งบุคคล คณะบุคคล หรือนิติบุคคล ที่ไม่ใช่กรรมการเงินกู้และเจ้าหน้าที่ เป็น “ผู้ตรวจประเมิน” ก็ได้

ให้ “ผู้ตรวจประเมิน” จัดทำบันทึกสรุปรายละเอียดการตรวจสอบทรัพย์สิน พร้อมราคาประเมินเสนอต่อ “ผู้พิจารณาประเมินราคา”

**ข้อ 10** ให้คณะกรรมการเงินกู้ เป็นผู้พิจารณาประเมินราคา โดยมีอำนาจที่พิจารณาตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์และกำหนดราคาประเมินหรือให้ดำเนินการตรวจสอบประเมินราคาครั้งใหม่หรือเพิ่มเติมรายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินที่จะใช้หรือเป็นหลักประกันหรือเป็นวัตถุประสงค์แห่งการกู้ยืมเงินสหกรณ์ ตลอดจนพิจารณาเพิ่มหรือลดราคาประเมินได้ตามความเหมาะสม

### ส่วนที่ 3

#### หลักเกณฑ์การควบคุมหลักประกัน

**ข้อ 11** หลักประกันจะต้องเป็นทรัพย์สินที่สมาชิกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือถือกรรมสิทธิ์ร่วม หรือเป็นกรรมสิทธิ์ของบิดามารดา หรือคู่สมรสของสมาชิก โดยมีรายละเอียดการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ชัดเจน รายละเอียดทรัพย์สิน ที่ตั้ง ลักษณะ สภาพ การใช้ประโยชน์ คมนาคม สาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม ภาระผูกพันการเวนคืน ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ ค่าเสื่อมราคา สรุปราคาประเมิน แผนที่โดยสังเขป และรายละเอียดที่จำเป็นหรือต้องเพิ่มเติม

**ข้อ 12** ราคาประเมินทรัพย์สินอาจคำนวณได้โดยใช้วิธีการดังต่อไปนี้

12.1 วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งจะต้องมีข้อมูลราคาตลาดที่เพียงพอและข้อมูลทางกายภาพที่ใกล้เคียง

แหล่งที่มาของข้อมูลราคาตลาด ได้แก่ ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน แหล่งข้อมูลใกล้เคียงกับสถานที่ทำการประเมินราคา ราคาประเมินของกรมที่ดิน การประมูลขายที่ดิน นายหน้า หนังสือพิมพ์ หรือเอกสารที่มีข่าวสารเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน

ข้อมูลทางกายภาพ ได้แก่ เนื้อที่ รูปร่างลักษณะทางกายภาพ สภาพ ทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ การคมนาคม สาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม ระยะเวลา

กรณีหากข้อมูลราคาตลาดต่างวาระ หรือต่างสถานที่ จะต้องทำการปรับแก้ข้อมูลเพื่อที่จะสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบได้กับข้อมูลที่กำลังประเมินราคา

ข้อมูลต้องที่ปรับแก้ ได้แก่ เนื้อที่ ลักษณะทางกายภาพ ระยะเวลา และลักษณะปลีกย่อยอื่น ๆ

12.2 วิธีต้นทุน เป็นการคิดหามูลค่าต้นทุนของทรัพย์สิน โดยการคิดจากรายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สิน เช่น อาคาร คิดหามูลค่าตั้งแต่รากฐาน ถึงหลังคา ได้แก่ ค่าวัสดุ แรงงาน ค่าเสียหาย ค่าประกันภัย ประกันภัย หักด้วยค่าเสื่อมราคา

12.3 วิธีรายได้เป็นการคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน จากการคาดการณ์รายได้ ในอนาคตว่าทรัพย์สินนั้นสามารถนำไปทำอะไรให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุด

12.4 วิธีประเมินราคากลางจากกรมที่ดิน

**ข้อ 13** การคิดคำนวณราคา

13.1 ที่ดินให้คำนวณราคาประเมินเป็นร้อยละ 100 และให้เพิ่มหรือลดได้ตามความเหมาะสม

13.2 บ้าน ทาวน์เฮาส์ ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย ห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม หรือสิ่งก่อสร้างอื่น ให้คิดคำนวณราคาประเมินเป็นร้อยละ 100 โดยคิดเป็นตารางเมตร หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอัตราที่สทกรณกำหนด

**ข้อ 14** ให้คณะกรรมการดำเนินการกำหนดมาตรฐานราคาประเมินกลางสิ่งก่อสร้าง และค่าเสื่อมราคาตามชนิดหรือประเภท และรายละเอียดบันทึกการตรวจประเมินราคาทรัพย์สินตามความเหมาะสมและจำเป็น ทั้งนี้โดยทำเป็นประกาศของสทกรณ

**ส่วนที่ 4**  
**การทำนิติกรรม**

**ข้อ 15** การทำนิติกรรมโดยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การสอบสวนสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สิน ประเภทจํานองเป็นหลักประกันเงินกู้สทกรณ ให้คณะกรรมการดำเนินการมอบหมายให้คณะกรรมการเงินกู้คนหนึ่ง และหรือเจ้าหน้าที่สทกรณที่ได้รับแต่งตั้งคนหนึ่ง เป็นผู้มําานาจทำนิติกรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินสทกรณกับสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ทรัพย์สินสมาชิกใช้เป็นหลักประกันตั้งอยู่

**ส่วนที่ 5**  
**การดำเนินการอื่น**

**ข้อ 16** การไปตรวจสอบราคาประเมิน การทำนิติกรรม ให้สมาชิกผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น

**ข้อ 17** ให้สทกรณจ่ายค่าตรวจประเมินการไปตรวจสอบราคาประเมินหรือการไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ตรวจประเมินและหรือผู้รับมอบหมายจากคณะกรรมการดำเนินการให้เป็นผู้มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการสอบสวนสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินประเภทจํานองเป็นหลักประกันเงินกู้สทกรณ

**ข้อ 18** การเบิกจ่ายและการอนุมัติจ่ายค่าตรวจประเมินการไปตรวจสอบราคาประเมิน การไปจดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรม ให้เป็นไปตามอัตราและวิธีการที่คณะกรรมการดำเนินการกำหนดโดยทำเป็นประกาศของสทกรณ

ประกาศ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565



(รองศาสตราจารย์วิศิษฐ์พร สุขสมบัติ)

ประธานกรรมการดำเนินการ

สทกรณออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำกัด

ชุดที่ 28 (พ.ศ. 2565)