



ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมาจำกัด
ว่าด้วยการประเมินทรัพย์สิน การทำนิติกรรม และการจ่ายค่าตอบแทน

พ.ศ. 2559

เพื่อให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้ประกันการกู้ยืมเงินสหกรณ์ หลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติในการตรวจสอบประเมินราคา การทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง การบันทึกเป็นหลักฐาน ตลอดจนค่าใช้จ่ายและค่าตอบแทนในการดำเนินการ เป็นไปด้วยความเรียบร้อย

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตาม ข้อ 107(11) แห่งข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด ประกอบกับ มติคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด ชุดที่ 17 ในการประชุม ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 จึงได้กำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด ว่าด้วย การประเมินทรัพย์สิน การทำนิติกรรม และการจ่ายค่าตอบแทน พ.ศ. 2559 ”

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3. บรรดา กฎ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หรือมติอื่นใด ที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 4. ให้ประธานกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด รักษาการตามระเบียบนี้ และให้มีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบนี้

ส่วนที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 5. ในระเบียบนี้

“สหกรณ์	หมายถึง	สหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด
“สมาชิก”	หมายถึง	สมาชิกสหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด
“คณะกรรมการดำเนินการ”	หมายถึง	คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด
“คณะกรรมการเงินกู้”	หมายถึง	คณะกรรมการเงินกู้สหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด

“ประธานการการ”	หมายถึง	ประธานกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์ โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด
“ค่าตอบแทน”	หมายถึง	เงินที่สหกรณ์จ่ายเป็นค่าตอบแทนในการตรวจสอบ และหรือประเมินราคาทรัพย์สินประกันเงินกู้ หรือเป็น วัตถุประสงค์แห่งการกู้ยืมเงินหรือการดำเนินการทำนิติ กรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินประกันเงินกู้ของสมาชิก

ข้อ 6. การตรวจสอบ การประเมินราคาทรัพย์สินประกันเงินกู้ การทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่าย และค่าตอบแทนหรือการอื่นใด ที่มีได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้นำเสนอคณะกรรมการดำเนินการ พิจารณาเป็นกรณีๆไป

ส่วนที่ 2

ทรัพย์สินที่ต้องตรวจสอบประเมินราคา

ข้อ 7. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นประกันการกู้ยืมเงินสหกรณ์ที่ต้องตรวจสอบประเมินราคา ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์อันปลอดจากภาระจำนอง

ส่วนที่ 3

ผู้ตรวจประเมินและผู้พิจารณาประเมินราคา

ข้อ 8. การตรวจสอบทรัพย์สินที่จะใช้หรือใช้เป็นหลักประกันหรือเป็นวัตถุประสงค์แห่งการกู้ยืมเงินสหกรณ์ของสมาชิกทุกครั้ง จะต้องมิ “ผู้ตรวจประเมิน” ซึ่งคณะกรรมการเงินกู้แต่งตั้ง จำนวนไม่น้อยกว่า 2 คนแล้วแต่กรณี

ให้ “ผู้ตรวจประเมิน” จัดทำบันทึกสรุปรายละเอียดการตรวจสอบทรัพย์สิน พร้อมราคาประเมินเสนอต่อ “ผู้พิจารณาประเมินราคา”

ข้อ 9. ให้คณะกรรมการเงินกู้ เป็น “ผู้พิจารณาประเมินราคา” มีอำนาจหน้าที่พิจารณาตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์และกำหนดราคาประเมินหรือให้ดำเนินการตรวจสอบประเมินราคาครั้งใหม่หรือเพิ่มเติมรายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินที่จะใช้หรือใช้เป็นหลักประกันหรือเป็นวัตถุประสงค์แห่งการกู้ยืมเงินสหกรณ์

ส่วนที่ 4

หลักเกณฑ์การตรวจสอบประเมินราคา

ข้อ 10. การตรวจสอบ และบันทึกสรุปรายละเอียดการตรวจสอบทรัพย์สิน จะต้องมียละเอียดผู้ถือกรรมสิทธิ์ รายละเอียดทรัพย์สิน ที่ตั้ง ลักษณะ สภาพ การใช้ประโยชน์ คมนาคม สาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม ภาระผูกพัน การเวนคืน ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ ค่าเสื่อมราคา สรุปราคาประเมิน แผนที่โดยสังเขป และรายละเอียดที่จำเป็นหรือต้องเพิ่มเติม

ข้อ 11. การประเมินราคาทรัพย์สิน อาจใช้วิธีการดังต่อไปนี้ หรือวิธีการอื่น

(1) วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นการประเมินราคา โดยการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งจะต้องมีข้อมูลราคาตลาดที่เพียงพอและข้อมูลทางกายภาพที่ใกล้เคียง

แหล่งที่มาของข้อมูลราคาตลาด ได้แก่ ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน แหล่งข้อมูลใกล้เคียงกับสถานที่ทำการประเมินราคา ราคาประเมินของกรมที่ดิน การประมูลขายที่ดิน นายหน้า หนังสือพิมพ์ หรือเอกสารที่มีข่าวสารเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน

ข้อมูลทางกายภาพ ได้แก่ เนื้อที่ รูปร่างลักษณะทางกายภาพ สภาพ ทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ การคมนาคม สาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม ระยะเวลา

กรณีหากข้อมูลราคาตลาดต่างวาระ หรือต่างสถานที่ จะต้องทำการปรับแก้ข้อมูล เพื่อที่จะสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบได้กับข้อมูลที่กำลังประเมินราคา

ข้อมูลที่ต้องปรับแก้ ได้แก่ เนื้อที่ ลักษณะทางกายภาพ ระยะเวลาและลักษณะปลีกย่อยอื่นๆ

(2) วิธีต้นทุน

การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เป็นการคิดหามูลค่าราคาค่าต้นทุนของทรัพย์สิน โดยการคิดจากรายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สิน เช่น อาคาร คิดหามูลค่าตั้งแต่ฐานราก ถึงหลังคา ได้แก่ ค่าวัสดุ แรงงาน ค่าเสียหุ้ย ก่อไร ภาษี ประกันภัย หักด้วยค่าเสื่อมราคา

(3) วิธีรายได้

การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ เป็นการคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน จากการคาดการณ์รายได้ในอนาคต ว่าทรัพย์สินนั้นสามารถนำไปทำอะไรให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุด

(4) วิธีประเมินจากราคากลางกรมที่ดิน

ข้อ 12. การคิดคำนวณราคา

(1) ที่ดิน ให้คิดคำนวณราคาประเมินเป็นร้อยละ 100

(2) บ้านอาคารพาณิชย์ หรือสิ่งก่อสร้างอื่น ให้คิดคำนวณราคาประเมินเป็นร้อยละ 100

โดยคิดเป็นตารางเมตร หักด้วยค่าเสื่อมราคา ตามอัตราที่สหกรณ์กำหนด

ข้อ 13. ให้คณะกรรมการดำเนินการ เป็นผู้กำหนดมาตรฐานราคาประเมินกลางสิ่งก่อสร้าง ค่าเสื่อมราคารายละเอียดบันทึกการตรวจสอบประเมินราคาทรัพย์สิน ตามความเหมาะสมและจำเป็น ทั้งนี้โดยทำเป็นประกาศของสหกรณ์

ส่วนที่ 5

การทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 14. การทำนิติกรรม หรือผู้มีอำนาจทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ใช้ประกันการกู้ยืมเงินสหกรณ์ ให้เป็นไปตามที่สหกรณ์กำหนด

ส่วนที่ 6

ค่าใช้จ่ายและค่าตอบแทนในการดำเนินการ

ข้อ 15. การไปตรวจสอบประเมินราคา การทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะใช้หรือใช้เป็นหลักประกัน หรือเป็นวัตถุประสงค์แห่งการกู้ยืมเงิน สมาชิกผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น

ข้อ 16. ให้จ่ายค่าตอบแทนแก่ “ผู้ตรวจประเมิน” ในการไปตรวจสอบประเมินราคาหรือแก่ผู้ไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะใช้หรือใช้เป็นหลักประกันหรือเป็นวัตถุประสงค์แห่งการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามระเบียบสหกรณ์ ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมาจำกัด ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปปฏิบัติงานของสหกรณ์สำหรับ กรรมการและเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2555 การเบิกจ่ายค่าตอบแทนตามที่กล่าวข้างต้น ให้เบิกจ่ายเมื่อได้ดำเนินการตรวจสอบ ประเมินราคา และหรือไปดำเนินการทำนิติกรรมของสมาชิกแล้วเสร็จ

ส่วนที่ 7

การอนุมัติเบิกจ่ายค่าตอบแทน

ข้อ 17. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการเบิกจ่ายค่าตอบแทนตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ 29 เมษายน 2559



(นายแพทย์สัญญา ปราบริปูตลุง)

ประธานกรรมการ

สหกรณ์ออมทรัพย์โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา จำกัด

ทราบ



(นายปิยะ รัตนชนกวงศ์)

นักวิชาการสหกรณ์ชำนาญการพิเศษ รักษาการแทน
สหกรณ์จังหวัดนครราชสีมา
รองนายทะเบียนสหกรณ์

เอกสารแนบท้ายประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์และค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
หรือห้องชุดเป็นหลักทรัพย์ประกันเงินกู้ พ.ศ. 2559 ลงวันที่
รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบหลักทรัพย์และจดจำนอง

ลำดับที่	อำเภอ	ระยะทาง	เวลาเดินทาง	ค่าธรรมเนียม เก็บจากสมาชิก	ค่าจดจำนอง		รวม
					ค่าพาหนะ	ค่าเบี้ยเลี้ยง	
1	อำเภอเมืองนครราชสีมา			2,700.00	300.00	500.00	800.00
2	อำเภอครบุรี	58.2	51 นาที	3,500.00	698.40	500.00	1,198.40
3	อำเภอเสิงสาง	87.5	1 ชั่วโมง 13 นาที	4,000.00	1,050.00	500.00	1,550.00
4	อำเภอดอง	85.7	1 ชั่วโมง 15 นาที	4,000.00	1,028.40	500.00	1,528.40
5	อำเภอบ้านเหลื่อม	97.8	1 ชั่วโมง 31 นาที	4,000.00	1,173.60	500.00	1,673.60
6	อำเภอจักราช	40.8	37 นาที	3,000.00	489.60	500.00	989.60
7	อำเภอโชคชัย	30.2	29 นาที	3,000.00	362.40	500.00	862.40
8	อำเภอด่านขุนทด	70.1	1 ชั่วโมง 5 นาที	3,500.00	841.20	500.00	1,341.20
9	อำเภอโนนไทย	35.6	38 นาที	3,000.00	427.20	500.00	927.20
10	อำเภอโนนสูง	44.2	47 นาที	3,000.00	530.40	500.00	1,030.40
11	อำเภอขามสะแกแสง	57.1	58 นาที	3,500.00	685.20	500.00	1,185.20
12	อำเภอบัวใหญ่	101	1 ชั่วโมง 32 นาที	4,000.00	1,212.00	500.00	1,712.00
13	อำเภอประทาย	115	1 ชั่วโมง 38 นาที	4,500.00	1,380.00	500.00	1,880.00
14	อำเภอปักธงชัย	49	43 นาที	3,000.00	588.00	500.00	1,088.00
15	อำเภอพิมาย	61.2	58 นาที	3,500.00	734.40	500.00	1,234.40
16	อำเภอห้วยแถลง	66.2	56 นาที	3,500.00	794.40	500.00	1,294.40
17	อำเภอชุมพวง	98.5	1 ชั่วโมง 33 นาที	4,000.00	1,182.00	500.00	1,682.00
18	อำเภอสูงเนิน	46.8	48 นาที	3,000.00	561.60	500.00	1,061.60
19	อำเภอขามทะเลสอ	33.1	37 นาที	3,000.00	397.20	500.00	897.20
20	อำเภอสีคิ้ว	58.4	54 นาที	3,500.00	700.80	500.00	1,200.80
21	อำเภอปากช่อง	97.7	1 ชั่วโมง 24 นาที	4,000.00	1,172.40	500.00	1,672.40
22	อำเภอหนองบุญมาก	52.4	44 นาที	3,500.00	628.80	500.00	1,128.80
23	อำเภอแก่งสนามนาง	117	1 ชั่วโมง 48 นาที	4,500.00	1,404.00	500.00	1,904.00
24	อำเภอโนนแดง	80.3	1 ชั่วโมง 8 นาที	4,000.00	963.60	500.00	1,463.60
25	อำเภอวังน้ำเขียว	91.2	1 ชั่วโมง 16 นาที	4,000.00	1,094.40	500.00	1,594.40
26	อำเภอเทพารักษ์	99.9	1 ชั่วโมง 38 นาที	4,000.00	1,198.80	500.00	1,698.80
27	อำเภอเมืองยาง	125	2 ชั่วโมง	4,500.00	1,500.00	500.00	2,000.00
28	อำเภอพระทองคำ	60.4	57 นาที	3,500.00	724.80	500.00	1,224.80
29	อำเภอลำทะเมนชัย	127	2 ชั่วโมง 12 นาที	4,500.00	1,524.00	500.00	2,024.00
30	อำเภอบัวลาย	113	1 ชั่วโมง 37 นาที	4,500.00	1,356.00	500.00	1,856.00
31	อำเภอสีดา	93.1	1 ชั่วโมง 18 นาที	4,000.00	1,117.20	500.00	1,617.20
32	อำเภอเฉลิมพระเกียรติ	20.3	23 นาที	3,000.00	243.60	500.00	743.60
33	ต่างจังหวัด			ตามระยะทาง	ตามระยะทาง	500.00	