



สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด

เลขที่ 123 หมู่ 16 ต.ผู้ ป.ณ.20 ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น 40002

โทรศัพท์ 043-009700 ต่อ 44301-44329,094-2953331,083-1422699,089-6224432,095-6604069

www.coopkku.com, E-Mail Address : Coopkku@gmail.com

ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด

ฉบับที่ 4/2567

เรื่อง รับสมัครบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษของสหกรณ์

ด้วยสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด มีความประสงค์จะรับสมัครบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษ กรณีสมาชิกกู้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยจากสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 75 (14) แห่งข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด พ.ศ. 2566 และระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ว่าด้วย การให้เงินกู้ พ.ศ. 2567 ประกอบกับมติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 45 ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2567 จึงออกประกาศรับสมัครบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษของสหกรณ์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) เปิดรับสมัครตั้งแต่วันที่ 12-25 กุมภาพันธ์ 2567 ณ สำนักงานสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ในวันและเวลาราชการ (พร้อมส่งเอกสารตามรายละเอียดแนบท้ายประกาศ)

(2) ให้ตัวแทนบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนำเสนอรายละเอียดข้อเสนอการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาชิกในที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 45 ในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ณ ห้องประชุมเข้มแข็ง สีตะชนี สำนักงานสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด

(3) สหกรณ์จะออกประกาศรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษของสหกรณ์ที่ผ่านการคัดเลือกในวันที่ 1 มีนาคม 2567 ณ สำนักงานสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด หรือที่เว็บไซต์ของสหกรณ์ WWW.COOPKKU.COM

สามารถสอบถามรายละเอียดได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 094-2953331 หรือที่เว็บไซต์ของสหกรณ์ WWW.COOPKKU.COM

จึงประกาศมาให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

(รองศาสตราจารย์ น.สพ.ดร.ชูชาติ กมลเลิศ)

ประธานคณะกรรมการดำเนินการ

สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด

เอกสารแนบท้ายประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด
เรื่อง รับสมัครบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษของสหกรณ์

ตามที่สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ได้ประกาศรับสมัครบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อเข้ารับงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาชิกสหกรณ์ เพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษ กรณีสมาชิกกู้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยจากสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ที่ต้องการบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีคุณภาพเข้ารับงาน จึงกำหนดรายละเอียดแนบท้ายประกาศดังต่อไปนี้

1. คุณสมบัติของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่จะสมัครเข้ารับการคัดเลือกต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(1) เป็นบริษัทประเมินหลักทรัพย์ที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินฯ และผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) หรือสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (TVA) หรือสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) หรือหน่วยงานอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกันที่จัดตั้งหรือรับรองโดยรัฐ

(2) บริษัทประเมินฯ และผู้ประเมินหลักต้องมีคุณสมบัติ และให้คำรับรองเป็นหนังสือดังนี้

2.1 ไม่เคยถูกปฏิเสธการใช้บริการจากสหกรณ์ หรือธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่น

2.2 ผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทประเมิน และผู้ประเมินหลักทรัพย์ไม่มีประวัติเคยทำงานกับบริษัทประเมินภายนอกที่สหกรณ์ หรือธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่นยกเลิกการใช้บริการ

2.3 บริษัทประเมินฯ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทประเมินฯ ผู้ประเมินราคาหลัก (Key Value) ไม่อยู่ระหว่างถูกฟ้องร้องหรือคดีสิ้นสุดแล้ว และถูกพิพากษาว่ามีความผิดที่ศาลเกี่ยวกับคดีเศรษฐกิจ คดีแพ่ง คดีอาญา ในประเด็นที่เกี่ยวกับการประเมินราคา ซึ่งคดีดังกล่าวจะทราบโดยสหกรณ์เป็นผู้ตรวจสอบพบหรือจากแหล่งอื่นใดก็ตาม และไม่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินให้กับสมาชิกสหกรณ์ และ/หรือผู้ประเมินราคาจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับสมาชิกและหลักประกันนั้น

2.4 ต้องไม่เคยถูกขึ้นบัญชี หรือถูกถอดถอนจากการเป็นผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และ/หรือไม่เคยถูกธนาคารแห่งประเทศไทยยกเลิกรายชื่อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบให้เป็นผู้ชำนาญการประเมินราคาทรัพย์สินสถาบันการเงิน

อนึ่ง บริษัทประเมินฯ ต้องรับรองข้อมูลดังกล่าวว่าไม่เป็นเท็จ หรือไม่ขาดข้อความที่ต้องแจ้งที่เป็นสาระสำคัญ และหากมีการตรวจพบว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นเท็จในภายหลัง สหกรณ์สามารถยกเลิกสัญญาได้ในภายหลังทันที

(3) บริษัทประเมินฯ ต้องมีผู้ประเมินระดับผู้ประเมินหลัก ชั้นวิสามัญ ชั้นสามัญ และชั้นวุฒิรวมกันอย่างน้อย 5 คน โดยจะต้องเป็นผู้ประเมินหลักชั้นคุณวุฒิไม่น้อยกว่า 2 คน ทั้งนี้ บริษัทประเมินต้องรับรองและยืนยันว่าผู้ประเมินหลักดังกล่าวไม่เคยถูกสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) หรือสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (TVA) หรือสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่ง

ประเทศไทย (VAT) หรือหน่วยงานอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกันที่จัดตั้งหรือรับรองโดยรัฐขึ้นบัญชี Blacklist เป็นลายลักษณ์อักษร

(4) บริษัทประเมินฯ ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าไม่น้อยกว่า 5 ล้านบาท โดยมีหลักฐานการจดทะเบียน ซึ่งกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ออกให้ หรือรับรองไม่เกิน 30 วัน นับจนถึงวันยื่น และดำเนินกิจการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด ต้องมีกำไรไม่น้อยกว่า 2 ปี และส่วนของผู้ถือหุ้นต้องไม่ติดลบ โดยพิจารณาจากงบการเงินปีล่าสุดที่ยื่นชำระภาษีต่อกรมสรรพากร

(5) บริษัทประเมินฯ ต้องเคยมีผลงานที่ประเมินทรัพย์สินที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 200 ล้านบาท ขึ้นไปให้กับบริษัทหรือบริษัทมหาชน จำกัด และต้องมีผลงานประเมินราคา เช่น

- 5.1 ทรัพย์สินที่ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีต้นทุนหรือวิธีรายได้
- 5.2 ทรัพย์สินประเภท โครงการจัดสรร โครงการคอนโดมิเนียม ฯลฯ
- 5.3 ทรัพย์สินประเภทสิทธิของผู้ให้เช่าและสิทธิของผู้เช่า ฯลฯ

(6) บริษัทประเมินฯ ต้องมีสำนักงานสาขาในภาคตะวันออกเฉียงเหนืออย่างน้อย จังหวัดละ 1 แห่ง

(7) วัตถุประสงค์ของบริษัทประเมินฯ ต้องจดทะเบียนกำหนดวัตถุประสงค์เป็นบริษัทรับจ้างประเมินราคาทรัพย์สิน

(8) สำนักงานของบริษัทประเมินฯ ต้องมีลักษณะ ดังนี้

8.1 ลักษณะอาคาร สถานที่ ทำเลที่ตั้ง อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ต้องมีรูปแบบที่เหมาะสม มีพื้นที่ใช้สอยภายในกว้างขวางเพียงพอและตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมที่สะดวก

8.2 การติดต่อสื่อสารที่ต้องมี โทรศัพท์พื้นฐานสำหรับที่ตั้งของสำนักงานใหญ่และสาขา โทรสาร ช่องทางการติดต่อทางอินเทอร์เน็ต เช่น Website, E-Mail Address ฯลฯ

(9) อุปกรณ์สำนักงาน ต้องมีอุปกรณ์สำนักงานที่สามารถรองรับงานได้ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ เครื่องคอมพิวเตอร์ ที่ได้มาตรฐานรองรับระบบของสหกรณ์ได้ เครื่องถ่ายเอกสาร เครื่องโทรสาร และอื่น ๆ รวมถึงการยอมรับที่จะจัดหาอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มเติมในกรณีที่สหกรณ์มีการเปลี่ยนแปลงในการทำงานหรือกรณีที่สหกรณ์ขอให้ดำเนินการในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง

(10) ป้ายชื่อบริษัทประเมินฯ ต้องติดป้ายชื่อสำนักงานของบริษัทประเมินฯ โดยป้ายชื่อต้องมีลักษณะ ขนาด และตำแหน่งติดตั้งที่เหมาะสม สามารถมองเห็นได้ชัดเจน

(11) ยานพาหนะ ต้องมียานพาหนะสำหรับรับรองรับงานตรวจสอบ และประเมินราคาหลักทรัพย์ในภาคสนามได้อย่างเหมาะสมและในปริมาณที่เพียงพอ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์หรือยานพาหนะอื่นๆ ตามความจำเป็น

(12) โครงสร้างการบริหาร ต้องมีโครงสร้างการบริหารที่ประกอบด้วย หน่วยงานต่างๆ ที่ชัดเจน รวมทั้งบุคลากรประจำหน่วยงานนั้น ๆ ได้ตามมาตรฐานดังต่อไปนี้

12.1 คณะกรรมการบริษัท

12.2 กรรมการผู้จัดการ หรือผู้จัดการบริษัท

12.3 หน่วยงานประเมินราคาและหน่วยงานที่สนับสนุนการประเมินราคา เช่น ธุรกิจการเงิน การบัญชี การตลาด และบุคคล เป็นต้น โดยหน่วยงานประเมินราคาประกอบด้วย ส่วนข้อมูลราคาประเมินและส่วนปฏิบัติการประเมินราคา

(13) ระบบตรวจสอบงาน ต้องมีระบบตรวจสอบงานโดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย การตรวจสอบใน 2 ระดับ และต้องไม่ใช่บุคคลเดียวกัน ดังนี้

13.1 ระดับผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคาของบริษัท ทำการตรวจสอบกลิ่นกรองผลงานของผู้ประเมินราคาก่อนการเสนอให้ระดับผู้แทนบริษัทประเมินฯ ดำเนินการพิจารณา

13.2 ระดับผู้แทนบริษัท ทำการตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ของรายงานผลการประเมินราคาก่อนนำเสนอต่อสหกรณ์

(14) ผู้บริหารระดับต่างๆ ในสายงานการประเมินราคา ได้แก่ กรรมการผู้จัดการบริษัท ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการบริษัท ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน และหัวหน้าสายงานประเมินราคา เป็นต้น ต้องเป็นผู้มีประสบการณ์และคุณวุฒิที่น่าเชื่อถือตามตำแหน่งหน้าที่นั้นๆ และมีจำนวนเหมาะสมที่จะรองรับงานของสหกรณ์ได้

(15) ผู้ประเมิน พนักงานประเมิน ผู้ใช้วิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในการปฏิบัติงานต้องมีจำนวนที่เหมาะสมเพียงรองรับงานของสหกรณ์ได้ โดยคุณวุฒิของผู้ประเมินต้องไม่ต่ำกว่าระดับปวส. หรือปริญญาตรี หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ ต้องเป็นสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ช่างสำรวจ ช่างก่อสร้าง ช่างโยธา และวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น

(16) ผู้สำรวจ ต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยหรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ไม่น้อยกว่า 10 คน

2.เอกสารประกอบการสมัคร

บริษัทประเมินต้องแนบเอกสารประกอบการสมัคร ดังนี้

1. ข้อมูลบริษัทโดยรวม-บริษัทประเมินฯ ต้องนำเสนอข้อมูลบริษัทโดยรวม (Profile) ทำเป็นรูปเล่มหรือ Soft File จำนวน 1 ชุด ดังต่อไปนี้

1.1 เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณารายละเอียดคุณสมบัติตามข้อ 1. (รูปถ่ายสถานที่ตั้งสำนักงาน)

1.2 บริษัทต้องแสดงประวัติกรรมการบริหาร/ผู้ถือหุ้น และผู้ประเมินทุกคน (โดยแสดงรายละเอียดการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน อายุตัว อายุงาน ประสบการณ์อดีต-ปัจจุบัน ประวัติการถูกลงโทษในการประเมิน ตำแหน่งงาน-หน้าที่ในปัจจุบัน)

1.3 บริษัทต้องส่งตัวอย่างลายมือชื่อของผู้ประเมินหลักให้สหกรณ์ ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงให้แจ้งสหกรณ์ทราบทุกครั้ง

1.4 แผนรองรับการดำเนินงานกับสหกรณ์

1.5 ชี้แจงขั้นตอนในการทำงานที่บริษัทประเมินและผู้รับผิดชอบแต่ละขั้นตอนให้ครอบคลุมวิธีการกระบวนการรับงาน การออกสำรวจ การตรวจสอบเอกสารสิทธิและข้อจำกัดตามกฎหมาย การสำรวจที่ตั้งและสภาพทรัพย์สิน การเก็บรวบรวมข้อมูลตลาด การวิเคราะห์ข้อมูล วิธีการใช้ในการประเมินทุกวิธีพร้อม

ทั้งเหตุผลที่เลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภท การจัดทำรายงาน การประเมิน และการอนุมัติราคา เป็นต้น

1.6 อธิบายวิธีการตรวจสอบและควบคุมคุณภาพของงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและแนวทางการควบคุมภายในของบริษัท

1.7 บริษัทประเมินฯ ต้องแสดงโครงสร้างรายได้ งบการเงินย้อนหลัง 3 ปีให้สหกรณ์ทราบ

1.8 บริษัทประเมินฯ ต้องแสดงระบบฐานข้อมูลตลาด (IT) ที่บริษัทเก็บรวบรวมเพื่อใช้ประเมินทรัพย์สินด้านต่างๆ ให้สหกรณ์ทราบ

1.9 บริษัทประเมินฯ ต้องแจ้งระยะเวลาในการประเมินประเภททรัพย์สินแต่ละประเภทให้สหกรณ์ทราบ

1.10 รายละเอียดผลงานตัวอย่าง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กับบริษัทหรือบริษัทมหาชน จำกัด ที่บริษัทประเมินฯ เคยดำเนินการประกอบการพิจารณาอย่างน้อย 3 ประเภท

3. เงื่อนไขที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรรับทราบ

1. สหกรณ์จะคัดเลือกบริษัทประเมินให้รับงานตามที่สหกรณ์กำหนดไว้
 2. บริษัทประเมินต้องรับและส่งงานตามวิธีการแลตามเวลาที่สหกรณ์กำหนด
 3. บริษัทประเมินต้องทำบันทึกข้อตกลงการรับงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาชิกกับสหกรณ์

4. กรณีสหกรณ์ตรวจพบข้อผิดพลาดในการประเมินของบริษัทประเมินฯ ที่มีนัยสำคัญมาก เช่น การประเมินไม่มีทางเข้า-ออก, อาจะระบุทางเข้า-ออก ไม่ถูกต้อง, ระบุสภาพหลักประกัน ไม่ถูกต้อง เช่น คิดภาระจำยอม ระบุสภาพเครื่องจักร และอายุไม่ถูกต้อง มีผลทำให้เกิดความเสียหายแก่สหกรณ์ สหกรณ์จะพิจารณาการระงับการใช้บริการ

5. ผู้ประเมินที่ลงนามในรายงานประเมินต้องเป็นไปตามการสอบจัดระดับที่สมาคมวิชาชีพเป็นผู้กำหนด

6. ค่าจ้างในการสำรวจและประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าจ้างในการตรวจผลการก่อสร้างเพื่อจ่ายเงินงวดให้บริษัทประเมินฯ เสนอ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินราคาที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยกำหนดไว้ หรือในอัตราตามประกาศของสหกรณ์

7. การคัดเลือกบริษัทขึ้นทะเบียนเพื่อรับงานของคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ถือเป็นที่สุด