



ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ครุฑกาญจนบุรี จำกัด
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาหลักทรัพย์ พ.ศ. 2555

อาศัยอำนาจตามความในข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์ครุฑกาญจนบุรี จำกัด ข้อ 79 (11) คณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 51 ในการประชุมครั้งที่ 10 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 ได้พิจารณากำหนดระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาหลักทรัพย์ สำหรับเงินกู้พิเศษ เพื่อการเคหะสงเคราะห์ไว้ดังนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ครุฑกาญจนบุรี จำกัด ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาหลักทรัพย์ พ.ศ. 2555”

ข้อ 2. ให้ยกเลิกระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ครุฑกาญจนบุรี จำกัด ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาหลักทรัพย์ พ.ศ. 2549 โดยให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 3. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เดือน ตุลาคม พ.ศ 2555 เป็นต้นไป

ข้อ 4. ในระเบียบนี้

“สหกรณ์” หมายถึง สหกรณ์ออมทรัพย์ครุฑกาญจนบุรี จำกัด

“ราคาประเมินที่ดิน” หมายถึง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ

“ราคาดลาด” หมายถึง ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน

“วิธีต้นทุนทดแทน” หมายถึง เป็นวิธีการคิดหามูลค่าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการประเมินราคาโดยการประมาณราคาต้นทุนราคาค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะทดแทนของเก่าหักด้วยค่าเสื่อมตามอายุการก่อสร้าง

“ต้นทุนราคาค่าก่อสร้างใหม่” หมายถึง การประเมินราคาค่าก่อสร้างที่สมมุติว่าสร้างขึ้นใหม่ทดแทนของเดิม ณ วันที่ทำการประเมินราคาโดยให้มี ขนาด รูปร่าง ลักษณะ วัสดุก่อสร้างและประโยชน์ใช้สอยเหมือนเดิม

“ค่าเสื่อม” หมายถึง การเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากอายุการก่อสร้างของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างโดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

“พื้นที่ใช้สอย” หมายถึง พื้นที่ของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างอันประกอบด้วยพื้นที่ห้องต่าง ๆ และให้รวมถึงเฉลียง ระเบียง และส่วนโถงหลังคาคลุม

หมวด 1

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ข้อ 5. การประเมินราคาที่ดิน

- 5.1 การประเมินราคาที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างถาวรได้ไม่เกิน 70% ของราคาประเมินทางราชการ
- 5.2 การประเมินราคาที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างถาวรได้ไม่เกิน 80% ของราคาประเมินทางราชการ

ข้อ 6. การประเมินราคาที่ดินอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามหลักเกณฑ์ดังนี้

6.1 การประเมินราคาที่ดินอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามหลักเกณฑ์ดังนี้

6.1.1 การถมที่ดิน

6.1.1.1 การถมที่ดินโดยไม่มีเงื่อนไข

6.1.1.2 การถมที่ดินโดยมีเงื่อนไข

- 6.1.2 ที่ดินติดถนนมาตรฐาน ถนนหลัก ถนนซอย หรือแหล่งชุมชนหนาแน่น หรือการคมนาคม สะดวก หรือติดแม่น้ำลำคลอง ให้เพิ่มหรือลด ตามแต่สภาพแวดล้อม ดังนี้

6.1.2.1 สภาพแวดล้อมที่ดีให้บวกเพิ่ม 10% ของราคาประเมินทางราชการ เช่น

- มีการคมนาคมสะดวก
- อยู่ย่านศูนย์การค้า
- ติดแม่น้ำลำคลอง

ฯ ล ฯ

6.1.2.2 สภาพแวดล้อมที่ไม่ดี ให้ลด 10% ของราคาประเมินทางราชการ เช่น

- ใกล้เคียงงานอุตสาหกรรม
- ใกล้เคียงขยะมูลฝอย
- ใกล้เคียงป่าช้า
- ใกล้เคียงเสียมโทรม
- มีสายไฟแรงสูงผ่าน
- มีท่อก๊าซผ่าน

ฯ ล ฯ

- 6.1.3 มีสาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำ น้ำประปา โทรศัพทพื้นฐาน ให้คิดราคาตามเป็นจริง แต่ทั้งนี้ไม่เกินรายการละหนึ่งหมื่นบาท

หมวด 2

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 7. การกำหนดราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างให้คำนวณตามรายละเอียดแต่ละประเภท
ดังนี้

ประเภท / รายละเอียด	1	ราคาประเมิน / ตารางเมตร		
		พอใช้	ปานกลาง	ดี
บ้านพักอาศัย				
บ้านไม้ชั้นเดียว โครงสร้างและโครงหลังคาเป็นไม้ทั้งหมด หลังคามุงกระเบื้องผนังส่วนใหญ่เป็นไม้หรือกระเบื้องกระดาศ พื้นเป็น ค.ส.ล. วางบนดิน หรือพื้นไม้ยกกระดาศ ประตู – หน้าต่างเป็นไม้ ลูกฟักกระจกหรือไม้ มีฝ้าเพดาน	4,000	5,000	8,000	
	4,500	7,000	9,000	
บ้านไม้ 2 ชั้น โครงสร้างและโครงหลังคาเป็นไม้ทั้งหมด หลังคามุงกระเบื้อง ผนังชั้นบน – ล่าง ส่วนใหญ่เป็นไม้หรือกระเบื้องกระดาศ พื้นชั้นบนเป็นไม้ ส่วนชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดิน หรือพื้นไม้ยกกระดาศ มีฝ้าเพดาน ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ ลูกฟักกระจกหรือไม้	5,000	6,000	8,000	
	5,500	7,000	10,000	
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น โครงสร้างชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. ส่วนชั้นบนเป็นไม้หลังคาโครงไม้มุงกระเบื้อง ผนังชั้นล่างก่ออิฐ ชั้นบนเป็นไม้หรือกระเบื้องกระดาศ พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดิน ส่วนชั้นบนเป็นพื้นไม้ ประตู – หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจกหรือไม้ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดาศหรือยิปซัมบอร์ด	5,000	6,000	7,500	
	5,500	7,000	9,500	
บ้านตึกชั้นเดียว โครงสร้าง ค.ส.ล. หลังคาเป็นโครงไม้หรือเหล็กมุงกระเบื้อง ผนังก่ออิฐ พื้น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกกระดาศ ประตู – หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจกฝ้าเพดานกระเบื้องกระดาศหรือยิปซัมบอร์ดไม้หรือ ที – บาร์	4,000	5,000	7,000	
	4,500	7,000	9,000	
บ้านตึก 2 ชั้น โครงสร้าง ค.ส.ล. หลังคาเป็นโครงไม้หรือเหล็กมุงกระเบื้อง ผนังส่วนใหญ่ก่ออิฐ พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกกระดาศ ส่วนชั้นบนอาจเป็นไม้หรือ ค.ส.ล. ทำผิวประตู – หน้าต่างเป็นไม้หรืออลูมิเนียมลูกฟัก กระจก ฝ้าเพดานหรือยิปซัมเคร่าไม้ / เหล็ก / ทีบาร์	6,000	7,500	9,000	
	7,000	8,500	10,000	
พอใช้ การออกแบบอย่างง่าย ๆ พื้นผิส่วนใหญ่ขัดมัน(ไม่ทำผิว) การใช้วัสดุแบบง่าย ๆ และราคาถูก ห้องน้ำผิวพื้นผนังทำผิวขัดมัน การตกแต่งภายในมีน้อย เฟอร์นิเจอร์ชนิดติดตรึงมีน้อยหรือไม่มี				
ปานกลาง การออกแบบดีขึ้น มีการจัดสัดส่วนของห้องให้เหมาะสมกับการใช้สอย พื้นผิวมีการตกแต่งผิว เช่น ปูพาร์เก้ลายโมเสค หรือกระเบื้องยาง ห้องน้ำผิวพื้น – ผิวผนังจะปูกระเบื้องเคลือบ มีการตกแต่งภายในพอประมาณ เกณฑ์การใช้วัสดุทั่วไปปานกลาง เฟอร์นิเจอร์ชนิดติดตรึงมีเป็นบางส่วน วัสดุผนังหลังคาเป็นกระเบื้อง				
ดี การออกแบบดีเยี่ยม มีการจัดสัดส่วนของห้องให้เหมาะสมดีมาก พื้นผิวมีการตกแต่งด้วยวัสดุราคาแพงขึ้น เช่น พื้นหินอ่อน หรือกระเบื้องเซรามิกแผ่นใหญ่ 12 นิ้ว ขึ้นไป / พาร์เก้ไม้สัก – มะค่า สลักลายใหญ่เข้าลิ้น ผนังจะปิดทับด้วยวอลล์เปเปอร์ ประตูหน้าต่างส่วนใหญ่เป็นอลูมิเนียม ลูกฟักกระจกสีขา มีการตกแต่งภายในดีเยี่ยม				

ประเภท / รายละเอียด	2	ราคาประเมิน / ตารางเมตร		
		พอใช้	ปานกลาง	ดี
ทาว์นเฮ้าส์/เรือนแถว และอาคารพาณิชย์				
ทาว์นเฮ้าส์/เรือนแถวชั้นเดียว โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หลังคาโครงไม้ เหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอนด้านหลัง ส่วนด้านหน้าโชว์เป็นมอร์เนีย ผนังก่ออิฐพื้นเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกระดับ ประตู – หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจกฝ้าเพดาน กระเบื้องกระดาด/ยิปซัมบอร์ด เฟอร์นิเจอร์ไม้หรือ ที - บาร์		4,000 5,000	5,500 6,000	6,500 7,500
ทาว์นเฮ้าส์/เรือนแถว 2 ชั้นขึ้นไป โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หลังคาเป็นโครง ไม้/เหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอนด้านหลัง ส่วนด้านหน้าเป็นมอร์เนีย ผนังก่ออิฐ พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกระดับ ส่วนชั้นบนเป็นไม้หรือ ค.ส.ล. ประตู - หน้าต่าง เป็นลูกฟัก กระจก ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดาด/ยิปซัมบอร์ดเฟอร์นิเจอร์ไม้หรือ ที - บาร์		4,000 5,000	5,500 6,000	7,000 8,000
ตึกแถวชนิดครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น โครงสร้างชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. ส่วนชั้นบนเป็น ไม้หลังคาโครงไม้มุงกระเบื้องลอน ผนังชั้นล่างก่ออิฐ ส่วนชั้นบนเป็นผนังไม้หรือ กระเบื้องกระดาด พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกระดับ ส่วนชั้นบนเป็น พื้นไม้ ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดาด/ยิปซัมบอร์ด เฟอร์นิเจอร์ ไม้ ประตู – หน้าต่างเป็นไม้ ลูกฟักกระจก		4,000 4,500	5,000 6,000	6,500 7,000
ตึกแถวชั้นเดียว โครงสร้างทั่วไป ค.ส.ล. หลังคาโครงไม้หรือเหล็ก มุงกระเบื้อง ผนังก่ออิฐ พื้น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกระดับ ประตู – หน้าต่าง เป็นไม้ลูกฟัก กระจก เพดานกระเบื้องกระดาดหรือยิปซัมบอร์ด เฟอร์นิเจอร์ไม้		3,500 4,000	5,000 6,000	6,500 7,000
ตึกแถว 2 ชั้นขึ้นไป โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หลังคาอาจเป็น ค.ส.ล. หรือเป็น โครงไม้หรือเหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอน พื้นเป็น ค.ส.ล. ในส่วนชั้นล่างซึ่งวางบน ดินหรือยกระดับ ส่วนชั้นบนอาจเป็นพื้น ค.ส.ล. หรือพื้นไม้ ผนังก่ออิฐ ประตู- หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟักกระจก ฝ้าเพดานฉาบปูนหรือเปลือยผิว		3,500 4,500	5,000 6,000	7,000 8,000
พอใช้ การออกแบบ รูปแบบเป็นอย่างไรง่าย ๆ ผนังภายในไม่มีการกัน เปิดโล่งตลอด ผิวพื้นไม่มีการทำผิว (ขัดมัน) วัสดุ ที่ใช้เป็นชนิดเรียบและราคาถูก ผิวพื้น – ผนังในห้องน้ำจะเป็นฉาบปูนขัดมัน (ไม่ปูกระเบื้องเคลือบ) การตกแต่งภายใน มีน้อย				
ปานกลาง การออกแบบ รูปแบบดีขึ้น มีการจัดสัดส่วนภายในเป็นห้อง ๆ เฉพาะมีการตกแต่งภายในอาคารมากขึ้น เช่น อาจเป็นเฟอร์นิเจอร์ติดครึ่งบางส่วน ผิวพื้นมีการปูวัสดุแต่งผิว เช่น ปาร์เก้ลายโมเสส ภายในห้องน้ำมีการ ปูกระเบื้องที่พื้นและผนัง				
ดี (เฉพาะห้องน้ำ – ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องเคลือบเซรามิกชนิดสีพิเศษ หรือลวดลายหรือปูด้วยหินอ่อน เครื่องสุขภัณฑ์เป็นสีพิเศษหรือสีพรีเมียม ชนิดสุขภัณฑ์เป็นชนิดดีเยี่ยม มีอ่างอาบน้ำ มีสุขภัณฑ์ครบ				

ประเภท / รายละเอียด	3	ราคาประเมิน / ตารางเมตร		
		พอใช้	ปานกลาง	ดี
<u>ทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถวชั้นเดียว</u> รายละเอียดเหมือนทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถว		4,000	6,000	7,000
<u>ทาวส์เฮ้าส์/เรือนแถว 2 ชั้นขึ้นไป</u> รายละเอียดเหมือนทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถว		4,000	6,000	7,500
<u>อาคารพักอาศัยสำหรับประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการจัดสรร</u> <u>บ้านตึกชั้นเดียว</u> รายละเอียดเหมือนบ้านตึกชั้นเดียวของบ้านพักอาศัย		5,000	6,000	8,000
<u>บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น</u> รายละเอียดเหมือนบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 3 ชั้นของบ้านพักอาศัย		6,000	7,000	8,500
<u>บ้านตึก 2 ชั้น</u> รายละเอียดเหมือนบ้านตึก 2 ชั้น ของบ้านพักอาศัย		6,000	7,000	9,000

ประเภท / รายละเอียด	4	ราคาประเมิน / ตารางเมตร		
		พอใช้	ปานกลาง	ดี
<p>การประเมินราคาพื้นที่ภายนอกอาคารและพื้นที่ภายในอาคารส่วนพิเศษ</p> <p>เฉลี่ย</p> <ul style="list-style-type: none"> - พอใช้ เป็นพื้น ค.ส.ล. วางบนดิน ไม่มีหลังคาคลุมไม่ทำผิว - ปานกลาง เป็นพื้น ค.ส.ล. วางบนดิน ผิวปูกระเบื้อง ไม่มีหลังคาคลุม - ดี เป็นพื้น ค.ส.ล. วางบนดิน ผิวปูกระเบื้อง มีหลังคาคลุม 	500	2,000	3,500	
<p>ระเบียบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - พอใช้ คาน – พื้น ค.ส.ล. ผิวขัดเรียบ รวมเป็นเหล็ก/ไม้ลูกกรง - ปานกลาง คาน – พื้น ค.ส.ล. ผิวปูกระเบื้อง ราวกันตก ค.ส.ล. ฉาบปูน ลูกกรงปูนปั้นไม่เคลือบทาสี - ดี เป็นพื้น ค.ส.ล. คาน – พื้น ค.ส.ล. ผิวปูกระเบื้อง ราวกันตก ค.ส.ล. ฉาบปั้นบัว ลูกกรงปูนปั้นเคลือบเซรามิก 	3,000	4,000	5,000	
<p>โรงรถ</p> <ul style="list-style-type: none"> - พอใช้ เป็นพื้น ค.ส.ล. ไม่ทำผิว ไม่มีหลังคา ไม่อยู่ใต้อาคารเป็นลานโล่งเท่านั้น - ปานกลาง เป็นพื้น ค.ส.ล. ไม่ทำผิว แต่มีหลังคาคลุมเฉพาะหรือเป็นส่วนอยู่ใต้อาคาร - ดี เป็นพื้น ค.ส.ล. อาจทำผิว เช่น กรวดล้าง หรือเป็นพื้นซีแพค - บล็อก มีหลังคาคลุม โดยเฉพาะ และแยกเป็นอาคารหนึ่งต่างหาก 	500	3,000	4,000	
<p>ลานซักผ้า เป็นพื้น ค.ส.ล. ไม่ทำผิว (พอใช้) และทำผิวปูกระเบื้อง</p>	500	1,000	2,000	
<p>ห้องน้ำ – ส้วม ราคาประเมินที่กำหนดนี้ให้บวกเพิ่มขึ้นจากราคาประเมิน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ชนิดไม่มีอ่างอาบน้ำ - ชนิดมีอ่างอาบน้ำ 	2,000	3,000 4,000	5,000 6,000	
<p>พอใช้ - (เฉพาะห้องน้ำ – ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นเป็นขัดมันหรืออาจจะปูกระเบื้องเคลือบบ้าง แต่ก็ยังเป็นเคลือบขาว เครื่องสุขภัณฑ์เป็นสีขาว โถส้วมเป็นแบบราดน้ำเอง อ่างล้างหน้าอาจมีหรือไม่มี จำนวนสุขภัณฑ์มีน้อยชิ้น</p>				
<p>ปานกลาง - (เฉพาะห้องน้ำ – ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องเซรามิก เครื่องสุขภัณฑ์เคลือบสี โถส้วมชักโครกมีอ่างล้างหน้าพร้อมกระจกเงา อาจมีอ่างอาบน้ำหรือไม่มี จำนวนสุขภัณฑ์ครบตามแบบห้องน้ำมาตรฐาน</p>				
<p>ดี (เฉพาะห้องน้ำ – ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องเคลือบเซรามิกชนิดสีพิเศษ หรือลวดลายหรือปูด้วยหินอ่อน เครื่องสุขภัณฑ์เป็นสีพิเศษหรือสีพริ้มเมี่ยม ชนิดสุขภัณฑ์เป็นชนิดดีเยี่ยม มีอ่างอาบน้ำ มีสุขภัณฑ์</p>				

ข้อ 8. การหักค่าเสื่อมราคาของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ให้เริ่มนับอายุจากวันปลูกสร้างครั้งแรก ดังนี้

8.1 โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 1-5 ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 6-10 ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 11-15 ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16-20 ร้อยละ 10 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 21 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 20 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

8.2 โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ให้หักค่าเสื่อม ปีที่ 1-5 ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6-10 ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 11-15 ร้อยละ 8 ต่อปี ปีที่ 16-20 ร้อยละ 15 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 21 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 25 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

8.3 โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อม ปีที่ 5-10 ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6-10 ร้อยละ 6 ต่อปี ปีที่ 11-15 ร้อยละ 15 ต่อปี ปีที่ 16-20 ร้อยละ 30 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 21 เป็นต้นไปให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 50 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

ข้อ 9. การคิดราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ให้คิดราคากลางต่อตารางเมตร ณ วันที่ทำการประเมินแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา

ข้อ 10. ในกรณีที่ซื้อบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินของโครงการบ้านจัดสรร ที่เจ้าของโครงการมีมาตรฐานตามที่ทางราชการกำหนด ให้คิดราคาไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขายของโครงการนั้น หรือตามราคาตลาด

ประกาศไว้ ณ วันที่ 1 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป

(นายนิวัฒน์ วีระสุนทร)

ประธานกรรมการดำเนินการ

สหกรณ์ออมทรัพย์ครูกาญจนบุรี จำกัด