



แนวปฏิบัติสหกรณ์ออมทรัพย์ครูเลย จำกัด ว่าด้วย หลักเกณฑ์การประเมินหลักทรัพย์ พ.ศ. 2552

เพื่อให้การประเมินหลักทรัพย์สำหรับธุรกิจสหกรณ์ เป็นไปด้วยความสมบูรณ์สอดคล้องกับราคาประเมินของทางราชการ และราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละท้องถิ่น อาศัยอำนาจตามความในระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ครูเลย จำกัด ว่าด้วยการให้กู้และดอกเบี้ยเงินกู้ พ.ศ. 2548 มติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 45 / 2552 ในคราวประชุมครั้งที่ 4 / 2552 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552 จึงกำหนดแนวปฏิบัติไว้ดังนี้

ข้อ 1 แนวปฏิบัตินี้เรียกว่า “แนวปฏิบัติสหกรณ์ออมทรัพย์ครูเลย จำกัด ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการประเมินหลักทรัพย์ พ.ศ. 2552”

ข้อ 2 แนวปฏิบัติใดที่ขัดแย้งกับแนวปฏิบัตินี้ เป็นอันยกเลิก และให้ใช้แนวปฏิบัตินี้แทน

หมวด 1

ข้อกำหนดทั่วไป

ข้อ 3 ให้สหกรณ์แต่งตั้งคณะกรรมการประเมินหลักทรัพย์เพื่อการนี้ โดยกำหนดให้มีอายุการปฏิบัติงาน ไม่เกินหนึ่งรอบปีบัญชี

ข้อ 4 หลักเกณฑ์นี้ให้ใช้บังคับกับการประเมินหลักทรัพย์ของสหกรณ์ทุกกรณี เว้นแต่คณะกรรมการดำเนินการ จะเห็นเป็นอย่างอื่น

ข้อ 5 ให้คณะกรรมการดำเนินการกำหนดเขตพื้นที่ เพื่อกำหนดราคาประเมินทั้งภายในจังหวัด และต่างจังหวัด โดยคำนึงถึงสภาพท้องถิ่นและสาธารณูปโภคเป็นสำคัญ

ข้อ 6 คณะกรรมการประเมินหลักทรัพย์ จะต้องเสนอผลการประเมินเบื้องต้นต่อคณะกรรมการดำเนินการเพื่อพิจารณามติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการถือเป็นอันสิ้นสุด

หมวด 2

หลักเกณฑ์การพิจารณา

ข้อ 7 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาหลักทรัพย์กำหนดไว้ดังนี้

(1) การประเมินราคาที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก. ราคาประเมินสำหรับเขตเทศบาล และหรือองค์กรปกครองท้องถิ่น ที่เรียกชื่ออื่น ให้กำหนดไว้ไม่เกิน 5 เท่า ของราคาประเมินทางราชการและพิจารณาตามประเภท ดังนี้
- เทศบาลตำบล กำหนดไว้ไม่เกิน 3 เท่า
 - เทศบาลเมือง กำหนดไว้ไม่เกิน 4 เท่า
 - เทศบาลนครเมืองพัทยา และ กรุงเทพมหานคร กำหนดไว้ไม่เกิน 5 เท่า
- ข. ราคาประเมินสำหรับ เขตองค์การบริหารส่วนตำบล กำหนดไว้ไม่เกิน 2 เท่า

(2) กำหนดราคาประเมินตามสภาพที่ตั้งของที่ดินที่ทำการประเมิน

- ก. ที่ดินซึ่งมีที่ตั้งติดกับแนวถนนเทศบาล และหรือทางหลวงแผ่นดินกำหนดราคา
เท่าราคาประเมินตาม ข้อ (1) ก และ ข
- ข. ที่ดินซึ่งมีที่ตั้งติดกับแนวถนนท้องถิ่น และ หรือ ถนนหลวงชนบท กำหนดราคา
ประเมินไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินตาม ข้อ (1) ก และ ข
- ค. ที่ดินซึ่งมีที่ตั้งติดกับทางสาธารณประโยชน์ กำหนดราคาประเมินไม่เกิน ร้อยละ 70
ของราคาประเมิน ตามข้อ (1) ก และ ข
- ง. ที่ดินซึ่งไม่มีเส้นทางเข้า-ออก ให้กำหนดราคาไม่เกิน ร้อยละ 50 ของราคา
ประเมินตาม ข้อ (1) ก และ ข

ข้อ 8 กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการประเมินและไม่อาจวินิจฉัยได้ ให้นำเสนอคณะกรรมการอำนาจการ
เพื่อพิจารณากลับกรองเป็นเบื้องต้นและเสนอที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการพิจารณาวินิจฉัย ต่อไป
ความเห็นของคณะกรรมการดำเนินการ ถือเป็นอันสิ้นสุด

ข้อ 9 หลักเกณฑ์ในการประเมินสิ่งปลูกสร้างให้ถือตามหนังสือกรมบัญชีกลางที่ กค. 0528/ว
ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2544 และให้กำหนดราคาประเมินได้ ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินได้จริง

ข้อ 10 ให้คำนวณค่าเสื่อมราคาเพื่อปรับลดลงตามอายุของสิ่งปลูกสร้างอีกร้อยละ 1 ต่อปี
ของราคาประเมินสุดท้ายตาม ข้อ 9 และให้ถือราคาที่ปรับลดแล้วเป็นราคาประเมินของคณะอนุกรรมการ

ข้อ 11 ให้ประธานกรรมการดำเนินการสหกรณ์ รักษาการตามแนวปฏิบัตินี้

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 24 เดือน เมษายน พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

สหกรณ์ออมทรัพย์ครูเลย จำกัด



วันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2552

อัตราสำหรับใช้คำนวณประเมินหลักทรัพย์
(แบบทำยแนวปฏิบัติ ว่าด้วยหลักเกณฑ์การประเมินหลักทรัพย์ พ.ศ. 2552)

ที่	รายการ / เขต	ค่าคงที่สำหรับการประเมิน (ไม่เกิน)						
		อัตรา/เท่า ข้อ 7(1) ก.	ปรับลด% ข.	ค่าคงที่	ปรับลด % ค.	ค่าคงที่	ปรับลด% ง.	ค่าคงที่
1	ข้อ 7 (1) ก.	ค่าคงที่	ค่าคงที่					
2	อบต.	2	2	90	1.8	80	1.6	1
3	เทศบาลตำบล	3	3	90	2.7	80	2.4	1.5
4	เทศบาลเมือง	4	4	90	3.6	80	3.2	2
5	เทศบาลนคร กทม. และเมืองพัทยา	5	5	90	4.5	80	4	2.5

ปรับลด % ข. ความหมาย ที่ดินคิดแนวถนนท้องถิ่นทางหลวงชนบท
ปรับลด % ค. ความหมาย ที่ดินคิดทางสาธารณะประโยชน์
ปรับลด % ง. ความหมาย ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก

หมายเลข 18 ราคาสิ่งก่อสร้าง

กรมธนารักษ์ และเกณฑ์การคำนวณค่าเสื่อมราคา

ตามหนังสือกระทรวงการคลัง (กรมบัญชีกลาง) ด่วนที่สุดที่ กค 0528.2/ว.33545 ลว. 16 พฤศจิกายน 2544

ลำดับที่	ประเภทของอาคาร	ราคาค่าก่อสร้าง/ตารางเมตร บัญชี ก.
1	บ้านพักอาศัยชั้นเดียว	
1.01	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว พื้น คสล. ติดดิน	4,530
1.02	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว พื้น คสล.ติดดิน	5,120
1.03	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว พื้น คสล./ไม้ยกพื้น 0.80 เมตร	4,615
1.04	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว พื้น คสล./ไม้ยกพื้น 0.80 เมตร	5,630
1.05	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	4,615
1.06	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียวใต้ถุนสูง	5,630
2	บ้านพักอาศัยสองชั้น	
2.01	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น พื้น คสล. ติดดิน	5,300
2.02	บ้านพักตึกสองชั้น พื้น คสล.ติดดิน	6,400
2.03	บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น พื้น คสล./ไม้ยกพื้น 0.80 เมตร	3,465
2.04	บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น พื้น คสล./ไม้ยกพื้น 0.80 เมตร	6,665
2.05	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น พื้น คสล. ติดดิน	5,640
2.06	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น พื้น คสล. /ไม้ยกพื้น 0.80 เมตร	5,800
2.07	บ้านพักอาศัยทาวเฮาส์ 2 ชั้น พื้น คสล. ติดดิน	4,955
2.08	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น ตามแบบมาตรฐาน ก.(หลังละ)	200,500
2.09	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น ตามแบบมาตรฐาน ข.(หลังละ)	254,300
2.10	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น ตามแบบมาตรฐาน ค.(หลังละ)	333,200
3	ห้องแถวไม้ทั่วไป	
3.01	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	3,590
3.02	ห้องแถวไม้ 2 ชั้น	4,790
3.03	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	4,700
4	ตึกแถวทั่วไป	
4.01	ตึกแถวชั้นเดียว	5,130
4.02	ตึกแถว 2 ชั้น	4,710
4.03	ตึกแถว 2 ชั้น + ชั้นลอย	4,450
4.04	ตึกแถว 3 ชั้น	4,000
4.05	ตึกแถว 3 ชั้น + ชั้นลอย	3,800
4.06	ตึกแถว 4 ชั้น	4,090
4.07	ตึกแถว 4 ชั้น + ชั้นลอย	3,900
4.08	ตึกแถว 5 ชั้น	5,780
4.09	ตึกแถว 6 ชั้น	6,100

ลำดับที่	ประเภทของอาคาร	ราคาค่าก่อสร้าง/ตารางเมตร บัญชี ก.
5	อาคารอื่น ๆ	
5.01	โกดังเก็บของ	4,445
5.02	อู่ซ่อมรถ (มีประตูและผนัง)	4,355
5.03	โรงจอดรถชั้นเดียว (ไม่มีผนัง)	1,600
5.04	โรงเรียน	3,765
5.05	โรงแรม	12,130
5.06	โรงแรมตึกแถว	7,300
5.07	โรงภาพยนตร์	5,555
2.08	อาคารสำนักงาน	6,830
5.09	ปั้มน้ำมัน	6,830
5.10	ตลาดสดหลังคาโครงเหล็ก / ไม้	4,500
5.11	ตลาดสด (กันสาด คสล.)	5,130
5.12	อาคารสรรพสินค้า	9,000
5.13	อาคารชุดพักอาศัย ไม่เกิน 4 ชั้น	10,000
5.14	อาคารจอดรถ	6,830
5.15	โรงพยาบาล	8,500
5.16	สถานพยาบาล	6,830
5.17	อาคารโครงเหล็กช่วงเสาไม่เกิน 5.00 ม.	2,500
5.18	อาคารโครงเหล็กขนาดใหญ่	4,530
5.19	อาคารพิเศษ สูงไม่เกิน 23.00 ม.	12,000
5.20	อาคารพิเศษ สูงเกิน 23.00 ม.	15,000
5.21	อาคารชั้นใต้ดิน (เฉพาะส่วนที่อยู่ต่ำกว่าผิวดิน)	18,000
6	สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ	
6.01	รั้วคอนกรีต-ผนังอิฐบล็อก คิดความยาวเป็นเมตร / ราคา	1,750
6.02	รั้วลวดหนาม คิดความยาวเป็นเมตร / ราคา	395
6.03	รั้วสังกะสี คิดความยาวเป็นเมตร / ราคา	860
6.04	รั้วลวดตาข่าย คิดความยาวเป็นเมตร / ราคา	1,850
6.05	รั้วไม้ คิดความยาวเป็นเมตร / ราคา	1,200
6.06	สระว่ายน้ำ	4,000
6.07	สนามเทนนิส – แบดมินตัน (ไม่รวมอาคาร)	750
6.08	ลาดคอนกรีต	530
6.09	ถนน คสล. หน้า 0.15 ม.	750
6.10	ถนน คสล. หน้า 0.20 ม.	900