



สหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด(สกส.)

469 ถนนนครสวรรค์ แขวงสวนจิตรลดา เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300 โทร 0-2280-0180 ต่อ 2260-7 โทรสาร 0-2280-0860 – 61 FAX WAN 2152 สกส. โฟน 2132

The saving co-operatives limited of The Bank for Agriculture and Agricultural Co-operatives

469 Nakomsawan Road Dusit Bangkok 10300 TEL. 0-2280-0180 EXT. 2260-7 FAX 0-2280-0860-61 FAX WAN 2152 sokoso phone 2132 email sokoso@baac.or.th

ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด

ว่าด้วยการรับจํานองทรัพย์สินเป็นประกันเงินกู้

พ.ศ. 2548

อาศัยอำนาจตามความในข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด (สกส.) ข้อ 71 (8) และ 99 (10) ที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ ชุดที่ 35 ในการประชุมครั้งที่ 6 วันที่ 20 เมษายน 2548 ได้กำหนดระเบียบว่าด้วยการรับจํานองทรัพย์สินประกันเงินกู้ พ.ศ.2548 ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด (สกส.) ว่าด้วยการรับจํานองทรัพย์สินเป็นประกันเงินกู้ พ.ศ.2548

ข้อ 2. ให้ยกเลิกระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด ว่าด้วยการรับจํานองทรัพย์สินเป็นประกันเงินกู้ พ.ศ.2544 บรรดาระเบียบ มติคณะกรรมการดำเนินการและคำสั่งอื่นใดซึ่งขัด หรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 3. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2548 เป็นต้นไป

^{2/}ข้อ 4. นิยามและความหมายในระเบียบนี้

(1) สหกรณ์ หมายถึง สหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด (สกส.)

(2) คณะกรรมการ หมายถึง คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด

(3) สมาชิก หมายถึง สมาชิกสหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด

(4) ธ.ก.ส. หมายถึง ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

(5) เจ้าหน้าที่ หมายถึง ผู้ที่สหกรณ์จ้างไว้ปฏิบัติงานประจำในสหกรณ์

(6) สาขา หมายถึง สาขาของ ธ.ก.ส.

(7) ฝ่ายจัดการ หมายถึง ผู้จัดการ, รองผู้จัดการ ของสหกรณ์

(8) ปริมาณ หมายถึง นนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี

^{2/}ข้อ 5 ลักษณะของที่ดินที่สหกรณ์รับจํานอง

ทรัพย์สินที่สหกรณ์รับจํานองจะเป็นที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องมี

ลักษณะดังนี้

- 5.1 เป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิประเภทต่างๆ ดังต่อไปนี้
- 5.1.1 โฉนดที่ดิน
- 5.1.2 โฉนดตราจอง
- 5.1.3 ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
- 5.1.4 น.ส.3
- 5.1.5 น.ส.3 ก
- 5.1.6 น.ส.3 ข
- 5.2 เป็นที่ดินที่ไม่ได้จำนองต่อเจ้าหน้ออื่น
- 5.3 เป็นที่ดินซึ่งไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือที่สาธารณประโยชน์ หรือเขตเวนคืนทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง ที่ภูเขา หรือที่ดินซึ่งทางราชการสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

^{2/}ข้อ 6 ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน

สมาชิกจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สินตามที่สหกรณ์กำหนด

^{3/}ข้อ 7 การตรวจสอบและประเมินราคาทรัพย์สิน

สมาชิกที่มีความประสงค์ขอกู้เงินจากสหกรณ์ โดยใช้ทรัพย์สินจำนองเป็นประกันหนี้ ต้องเสนอแบบประเมินราคาทรัพย์สินมาให้คณะกรรมการพิจารณาพร้อมกับคำขอกู้เงิน โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

7.1 กรณีสมาชิกมีทรัพย์สินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลต้องให้ฝ่ายจัดการหรือเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสินเชือรวม 2 คน หรือให้สมาชิกขอความร่วมมือผู้จัดการสาขาของ ธ.ก.ส.ที่ทรัพย์สินอยู่ในเขตดำเนินงานหรือจ้างบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญพิเศษในการตรวจสอบและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้ตรวจสอบและประเมินราคาทรัพย์สินที่สมาชิกเสนอขอจำนอง หลังจากสมาชิกยื่นคำขอกู้แล้ว โดยใช้แบบพิมพ์บันทึกการตรวจสอบที่ดิน (13-020) โดยอนุโลม เอกสารประกอบบันทึกการตรวจสอบที่ดินคือบัญชีกำหนดราคาที่ดินกลางของ ธ.ก.ส. และราคาประเมินที่ดินเฉพาะแปลงของสำนักงานที่ดิน

^{3/}7.2 กรณีสมาชิกมีทรัพย์สินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้สมาชิกขอความร่วมมือสาขาที่ทรัพย์สินอยู่ในเขตการดำเนินงานช่วยตรวจสอบและประเมินราคา โดยใช้แบบพิมพ์บันทึกการตรวจสอบที่ดิน (13-020) โดยอนุโลม เอกสารประกอบบันทึกการตรวจสอบที่ดินคือบัญชีกำหนดราคาที่ดินกลางของ ธ.ก.ส. และราคาประเมินที่ดินเฉพาะแปลงของสำนักงานที่ดิน สำหรับผู้ตรวจและประเมินราคาเป็นไปตามที่ ธ.ก.ส. กำหนด เมื่อตรวจและประเมินราคาเสร็จแล้วนำเสนอผู้จัดการสาขาของ ธ.ก.ส. หรือผู้อำนวยการสำนักงาน ธ.ก.ส.จังหวัดเป็นผู้รับมอบอำนาจในการพิจารณาให้ความเห็นชอบในบันทึกการตรวจสอบที่ดิน (13-020)

ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบที่ดินประเมินราคาที่ดินสูงกว่าราคาที่ดินตามบัญชี กำหนดราคาที่ดินกลางและพนักงานผู้รับมอบอำนาจในการประเมินราคาที่ดินของสาขาพิจารณาแล้วเห็นสมควรประเมินราคาที่ดินแปลงที่ขอจำนองสูงกว่าราคาที่ดินกลางของสาขาให้นำบันทึกการตรวจที่ดิน (13-020) เสนอคณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาที่ดินกลางของจังหวัดเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนพนักงานผู้รับมอบอำนาจดำเนินการอนุมัติราคาประเมินที่ดินในบันทึกการตรวจสอบที่ดิน (13-020) โดยให้แนบสำเนารายงานการประชุมไว้เป็นหลักฐานและจะต้องมีรายละเอียดที่แสดงถึงเหตุผลต่างๆ ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลงด้วย ทั้งนี้การ

ประเมินราคาโดยถือเอาจำนวนเงินกู้ที่สมาชิกต้องการเป็นเกณฑ์หรือประเมินราคาสูงกว่าความเป็นจริงอาจทำให้เกิดผลเสียหายต่อการดำเนินงานของสหกรณ์ซึ่งเป็นสถาบันของสมาชิกทุกคน ในกรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินให้คณะกรรมการดำเนินการเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

อนึ่ง ให้สมาชิกผู้ขอกู้ต้องยื่นคำขอประเมินราคาที่ดินเฉพาะแปลงที่เสนอขอจำนองจากสำนักงานที่ดินทุกกรณี โดยแนบกับบันทึกการตรวจสอบที่ดิน

7.3 กรณีสมาชิกมีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน การประเมินราคาส่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 8. การจดทะเบียนจำนอง

เมื่อสหกรณ์ได้พิจารณาอนุมัติคำขอกู้ของสมาชิกแล้ว จะจัดพิมพ์เอกสารการจำนองพร้อมกับหนังสือมอบอำนาจให้ผู้อำนวยการสำนักงาน ธ.ก.ส.จังหวัด หรือผู้จัดการ ธ.ก.ส. สาขาทำนิติกรรมรับจำนองที่ดินส่งไปให้สมาชิกผู้ขอกู้ไปดำเนินการจดทะเบียนจำนองที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สำนักงานที่ดินสาขาหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

ข้อ 9. การตรวจสอบเอกสารการจำนองหลังจากจดทะเบียนแล้ว

เมื่อจดทะเบียนจำนองเรียบร้อยแล้ว ให้สมาชิกผู้ขอกู้และผู้ได้รับมอบอำนาจตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสาร เช่น การบันทึกรายการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินการลงวันที่จดทะเบียนจำนองในเอกสารการจำนอง การลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน การประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน เป็นต้น สำหรับเอกสารข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองกรที่ดินได้กำหนดวิธีปฏิบัติให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามกำกับรอยต่อของสัญญาจำนองและข้อตกลงต่อท้ายเท่านั้น ไม่จำเป็นต้องลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในส่วนอื่นของข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองอีก เมื่อเห็นว่าถูกต้องให้มอบหนังสือสัญญาจำนองและข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองฉบับผู้จำนองให้แก่สมาชิกสำหรับฉบับ ผู้รับจำนอง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้จัดส่งให้สหกรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนด้วย

ข้อ 10. การจ่ายเงินกู้

เมื่อสหกรณ์ได้รับเอกสารการจำนองและตรวจสอบความถูกต้องแล้วสหกรณ์จะทำการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของสมาชิกตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินภายใน 3 วันทำการหลังจากที่ได้รับเอกสารสำหรับการจ่ายเงินกู้ให้แก่สมาชิกที่ขอกู้เงินวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดิน ซื้อที่ดินพร้อมบ้าน ไร่ถ่อนจำนองที่ดินและบ้าน ซึ่งจะต้องมีการทำนิติกรรมไร่ถ่อนจำนอง หรือ โอนซื้อขาย และจำนองในวันเดียวกัน ให้สมาชิกผู้จัดทำหนังสือมอบฉันทะ โอนเงินกู้ผ่านบัญชีเงินฝากตามแบบพิมพ์ของสหกรณ์โดยผู้อำนวยการสำนักงาน ธ.ก.ส. จังหวัด หรือผู้จัดการ ธ.ก.ส. สาขาเป็นผู้รับมอบฉันทะในการรับเงินกู้แทนสมาชิกเพื่อนำไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการกู้เงินแทนสหกรณ์และให้สมาชิกผู้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ โอนเงินกู้ผ่านบัญชีเงินฝาก พร้อมกับมีหนังสือแจ้งนัดวันทำนิติกรรมจำนองส่งมาถึงสหกรณ์ทราบล่วงหน้า อย่างน้อย 3 วันทำการ เพื่อสหกรณ์จะได้เตรียมการโอนเงินกู้เข้าบัญชีของผู้อำนวยการสำนักงาน ธ.ก.ส.จังหวัด หรือผู้จัดการ ธ.ก.ส. สาขาได้ทันในวันนัดหมาย

ข้อ 11. ให้สหกรณ์ฯ จัดทำทะเบียนการจำนองทรัพย์สิน ทะเบียนการประกันอสังหาริมทรัพย์และทะเบียนการรับฝากหนังสือแสดงสิทธิ ส่วนเอกสารสำคัญให้เก็บไว้ในห้องมั่นคง

ข้อ 12. การขึ้นวงเงินจำนอง มีหลักเกณฑ์ดังนี้

12.1 กรณีที่ประเมินราคาที่ดินไว้สูงอยู่แล้ว แต่รับจำนองไว้ต่ำกว่าราคาประเมิน เช่น ประเมินราคาที่ดินไว้ 1,000,000 บาท แต่รับจำนองโดยจดทะเบียนจำนองไว้เพียง 500,000 บาท สมาชิกต้องการเพิ่มวงเงินจำนองเป็นไม่เกินราคาที่ประเมินไว้เดิม คือ 1,000,000 บาท ก็ให้ทำได้โดยไม่ต้องออกไปตรวจสอบที่ดินใหม่ ในกรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีเหตุที่ทำให้ที่ดินแปลงนั้นราคาเสื่อมลงและที่ดินแปลงนั้นได้มีการจัดทำแผนที่โดยสังเขปแสดงที่ตั้งของที่ดินไว้เป็นหลักฐานเรียบร้อยแล้ว

12.2 การขึ้นวงเงินจำนองที่ดิน ที่ดินนั้นต้องจดทะเบียนจำนองกับสหกรณ์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือได้พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีเหตุพิเศษที่จะทำให้ราคาที่ดินแปลงนั้นเปลี่ยนแปลงไปจากราคาที่ดินประเมินไว้เดิมทางที่สูงขึ้นแม้จะยังไม่ครบ 3 ปีก็ตาม เช่น เดิมสาขาประเมินราคาที่ดินไว้ 1,000,000 บาท ต่อมา มีการขยายถนน หรือทางสาธารณประโยชน์ เป็นต้น เมื่อสาขาออกไปตรวจสอบและประเมินราคาที่ดินใหม่แล้วปรากฏว่าราคาที่ดินใหม่สูงกว่าราคาที่ดินที่ประเมินไว้เดิม

^{3/}ข้อ 13. กรณีสมาชิกที่ได้จำนองที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ไว้แล้ว ให้สมาชิกที่ได้จำนองที่ดินเป็นหลักประกันไว้กับสหกรณ์มาแล้วเกินกว่า 5 ปี ถ้ามีความประสงค์ขอกู้ใหม่ให้มีการทบทวนราคาประเมินที่ดิน ถ้าทบทวนแล้วราคาลดลงไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาประเมินเดิม ให้ใช้แบบพิมพ์ที่ สกส.กำหนด ถ้าทบทวนแล้วราคาลดลงเกินร้อยละ 20 ของราคาประเมินเดิม ให้ตรวจสอบและประเมินราคาที่ดินใหม่

อนึ่ง การประเมินราคาที่ดินใหม่ให้ถือใช้สัญญาจำนองเดิมโดยไม่ต้องจดทะเบียนแก้ไขสัญญาจำนองแต่อย่างใด หากราคาประเมินใหม่มีราคาต่ำกว่าวงเงินเดิม สกส.จะให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินใหม่ ทั้งนี้ สกส.จะหมายเหตุในทะเบียนจำนองว่า “มีการประเมินราคาที่ดินใหม่ ณ วันที่ ในวงเงินไม่เกิน.....บาท”

ข้อ 14. การตรวจสอบ และประเมินราคาที่ดินของสมาชิกต่างสาขา

ในกรณีที่สมาชิกขอกู้เงินบางรายมีที่ดินตั้งอยู่นอกเขตการดำเนินงานของสาขาที่สมาชิกสังกัดอยู่ เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ ให้สมาชิกผู้ขอกู้เงินทำหนังสือขอความร่วมมือสาขาที่ดินตั้งอยู่พร้อมแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรวมทั้งเอกสารสำคัญอื่น ๆ (ถ้ามี) ไปยื่นต่อสาขาที่ดินตั้งอยู่เพื่อดำเนินการตรวจสอบประเมินราคาเมื่อสาขาที่ดินตั้งอยู่ตรวจสอบที่ดินแล้ว ให้พนักงานผู้ได้รับมอบอำนาจของสาขาที่ดินตั้งอยู่ประเมินราคาที่ดิน โดยบันทึกในกรอบ “บันทึกของพนักงานผู้ได้รับมอบอำนาจ” ในแบบบันทึกการตรวจสอบที่ดิน จากนั้นให้ส่งแบบบันทึกการตรวจสอบที่ดินไปให้สาขาที่สมาชิกสังกัดหรือมอบให้สมาชิกผู้ขอกู้นำไปมอบให้สาขาที่สังกัดเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับขั้นตอนการกู้เงินต่อไป

อนึ่ง เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการให้บริการแก่สมาชิกการติดต่อประสานงานระหว่างสาขาที่ดินตั้งอยู่กับสาขาที่สมาชิกสังกัดหรือสมาชิกที่อยู่ประจำสำนักงานใหญ่อาจพิจารณาดำเนินการส่งหนังสือทางเครื่องโทรสาร (FAX) หรือติดต่อทางโทรศัพท์ได้ตามความเหมาะสม

ข้อ 15. การเปลี่ยนแปลงที่ดินที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้

สมาชิกที่มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงที่ดินที่จะนำมาจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ จากแปลงที่เคยเสนอกคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติไว้แล้วมาเป็นแปลงอื่นได้ ต้องเป็นสมาชิกที่ขอกู้เงินกู้พิเศษ วัตถุประสงค์

เพื่อปรับปรุงต่อเติมซ่อมแซมบ้าน ซื่อรถยนต์ และปลดเปลื้องหนี้สิน โดยสมาชิกจะต้องขอความร่วมมือสาขา ตรวจสอบประเมินราคาที่ดินแปลงที่นำมาเปลี่ยนแปลงที่นำมาจำนองไว้เดิม แล้วนำเสนอคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาอนุมัติ หลังจากนั้นสหกรณ์จะพิมพ์สัญญาจำนองพร้อมจัดส่งเอกสารไปให้สมาชิกดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่งเอกสารจำนองพร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้สหกรณ์ เมื่อสหกรณ์ได้ตรวจสอบเอกสารเรียบร้อยแล้วจึงจะอนุญาตให้ถอนจำนองที่ดินแปลงที่ได้จำนองไว้เดิมได้ โดยสมาชิกต้องเสียค่าธรรมเนียมในการเปลี่ยนแปลงหลักประกันรายละ 700 บาท (เจ็ดร้อยบาทถ้วน)

^{4/}ข้อ 16. การตรวจสอบ และประเมินราคาห้องชุด

สมาชิกที่มีความประสงค์ขอกู้เงินจากสหกรณ์โดยใช้ห้องชุดจำนองเป็นประกันนี้ ต้องเสนอแบบประเมินราคาห้องชุดมาให้คณะกรรมการสหกรณ์พิจารณาพร้อมกับคำขอกู้เงิน โดยใช้หลักเกณฑ์เช่นเดียวกับ ข้อ 7.

อนึ่ง ในการประเมินราคาห้องชุด สหกรณ์จะใช้หลักเกณฑ์ตามวิธีปฏิบัติของเคหะสงเคราะห์ ธ.ก.ส. ว่าด้วยเรื่องการประเมินราคาห้องชุด โดยใช้แบบพิมพ์แบบรายการสำรวจที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และแบบรายการประเมินราคาห้องชุดของเคหะสงเคราะห์ ธ.ก.ส. โดยอนุโลม

ข้อ 17. การไถ่ถอนจำนอง

การไถ่ถอนจำนองที่ดินจำกระทำได้เมื่อสมาชิกได้ชำระหนี้เงินกู้เสร็จสิ้นทุกสัญญาแล้ว กรณีที่สมาชิกยังมีหนี้เงินกู้อยู่กับสหกรณ์และใช้บุคคลค้ำประกัน สหกรณ์จะอนุญาตให้ไถ่ถอนจำนองที่ดินต่อเมื่อผู้ค้ำประกันเงินกู้ให้ความยินยอมเป็นหนังสือแนบมาพร้อมกับบันทึกขออนุญาตไถ่ถอนจำนองของสมาชิก

ประกาศไว้ ณ วันที่ 21 เมษายน 2548

ประเสริฐ อินทร์แก้ว

(นายประเสริฐ อินทร์แก้ว)

ประธานกรรมการ

สหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด

^{1/} แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1 ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2550

^{2/} แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ก.พ. 2552

^{3/} แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3 ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. 2553

^{4/} แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 พ.ค. 2556

หลักเกณฑ์การประเมินราคาส่งปลูกสร้างเพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษ

ในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้เงินกู้พิเศษนั้น ผู้ประเมินจะต้องคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง 2 ประการ คือราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยมีหลักในการประเมินราคาส่งปลูกสร้างเบื้องต้น ดังนี้

1. ราคาส่งปลูกสร้าง

	อย่างต่ำตารางเมตรละ	อย่างสูงตารางเมตรละ
1. ทาวเฮาส์ชั้นเดียว	8,000 บาท	8,500 บาท
2. ทาวเฮาส์ 2 ชั้น	7,000 บาท	7,500 บาท
3. ทาวเฮาส์ 3 ชั้น	7,000 บาท	7,000 บาท
4. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	8,000 บาท	8,500 บาท
5. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	7,500 บาท	8,000 บาท
6. ห้องชุด	8,000 บาท	30,000 บาท

ราคาส่งปลูกสร้างรวม = (ราคาต่อตารางเมตร X พื้นที่ใช้สอย) – ค่าเสื่อมราคา

2. ค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้าง

ได้จาก (ราคาต่อตารางเมตร X พื้นที่ใช้สอย) X 3% X จำนวนปีที่ใช้งาน

3. การประเมินราคาก่อสร้าง

ราคาประเมินห้องชุดนั้นต้องประกอบด้วย ราคาก่อสร้าง และอัตราส่วนค่าที่ดินของห้องชุด

3.1 ประเมินราคาค่าก่อสร้าง

ผู้ประเมินต้องพิจารณาราคาจากสภาพทั่วไปของอาคาร ทำเลที่ตั้ง ทรัพย์สินส่วนรวม สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด เช่น ลิฟท์ ที่จอดรถ ระบายน้ำ สโมสร ศูนย์สุขภาพ จำนวนชั้นของอาคารชุด วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เช่น พื้นปูหินอ่อน แกรนิต กระจกมีสภาพทั่วไปดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกมาก และก่อสร้างด้วยวัสดุที่มีราคาแพง ราคาก่อสร้างต่อตารางเมตรย่อมสูง

3.2 การคิดอัตราส่วนค่าที่ดินของห้องชุด

3.2.1 ให้ราคาที่ดินรวมทั้งโครงการก่อนโดยหาตามวิธีในข้อ 1.

3.2.2 ให้นำที่ดินที่ได้มาเฉลี่ยออกเป็นส่วน โดยเอาราคาที่ดินหารด้วยจำนวนส่วนทั้งหมดของอาคารชุด (จะแสดงอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด)

3.2.3 นำผลที่ได้ในข้อ 3.2.2 X ด้วยอัตราส่วนของห้องชุด (จะแสดงอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด) ก็จะได้ราคาอัตราส่วนค่าที่ดินของห้องชุดนั้น ๆ

สหกรณ์ออมทรัพย์ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จำกัด

บันทึกการประเมินราคาส่งปลูกสร้าง

ของ.....

(ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนด น.ส.3 น.ส.3 ก เลขที่.....ลงวันที่.....)

1.ประเภท ลักษณะการก่อสร้าง และราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท	ลักษณะการ ก่อสร้าง	ขนาด (เมตร) (กxขxค)	ปีที่สร้าง หรือได้มา	มูลค่าที่สร้าง หรือได้มา (บาท)	สภาพ ปัจจุบัน	ใช้งาน ได้อีก (ปี)	ราคาประเมิน (บาท)	การเอาประกัน อัคคีภัย วงเงิน(บาท)

หมายเหตุ.....

.....

.....

2. ราคาประเมินเฉพาะที่ดิน (แปลงที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่) ไร่ละ.....บาท เนื้อที่/...../.....ไร่
รวมราคาประเมิน.....บาท

3. จำนวนเงินกู้ขั้นสูง (ประเมินแบบ ไม่มีประกันอัคคีภัย มีประกันอัคคีภัย)

ราคาประเมิน (บาท)	
ที่ดิน (1)	สิ่งปลูกสร้าง (2)

4. สหกรณ์ควรกำหนดราคาประเมินเท่ากับ.....บาท (1) + (2)

.....ผู้ตรวจสอบ

...../...../.....

.....ผู้ตรวจสอบ

...../...../.....