



ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์ กรมทรัพยากรธรณี จำกัด

เรื่อง หลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณาเพื่อรับที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ และหลักเกณฑ์การประเมินราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

อาศัยอำนาจตามข้อ 44 และ 45 ของระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ กรมทรัพยากรธรณี จำกัด ว่าด้วยการให้เงินกู้แก่สมาชิก พ.ศ. 2544 และมติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการ เมื่อคราวประชุมครั้งที่ 9/2544 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2544 คณะกรรมการดำเนินการเห็นควรกำหนดหลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณาเพื่อรับที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ และหลักเกณฑ์การประเมินราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังนี้

**หลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณาเพื่อรับที่ดินเป็นหลักประกันการกู้**

ลักษณะอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สมควรรับเป็นหลักประกัน (โดยเรียงลำดับความสำคัญจากมากไปหาน้อย)

1. ที่ดินอยู่ในแนวเขตเวนคืน เว้นแต่จะพิสูจน์ได้แน่ชัดว่าที่ดินส่วนที่เหลือยังคงใช้ประโยชน์ได้
2. โฉนดที่ดินที่อยู่ในข่ายบังคับห้ามโอนภายในระยะเวลาตามที่กำหนด
3. ที่ดินที่เสนอจำนองเฉพาะส่วน ที่ดินที่มีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตั้งแต่ 2 บุคคลขึ้นไป และยังมีได้ทำการรังวัดแบ่งแยกเป็นสัดส่วนให้เรียบร้อยแล้ว
4. ที่ดินที่อยู่ใกล้สถานที่ที่อันไม่พึงประสงค์ เช่น ใกล้สุสาน หรืออยู่ในบริเวณชุมชนแออัด ที่ทิ้งขยะใกล้โรงงานที่มีมลพิษ สถานที่เก็บวัตถุไฟ โรงฆ่าสัตว์ มีน้ำท่วมขังเป็นประจำ ฯลฯ
5. ที่ดินที่ถูกทำลายจนเสียหายไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ เช่น ถูกขุดหน้าดินลึกจนอาจจะไม่เหลือมูลค่า หรือถูกน้ำเซาะพังจนเปลี่ยนสภาพเป็นคู คลอง หนอง บึง
6. ที่ดินที่มีขนาดและรูปร่างไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ เช่น เป็นที่ดินที่มีหน้าแคบและมีความยาวมากจนดูคล้ายถนนหรือมีรูปร่างเว้าแหว่งมาก
7. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เคยมีคดีฆาตกรรม หรือมีการฆ่าตัวตาย ควรหลีกเลี่ยง
8. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เคยประสบภัยพิบัติ มีผู้เสียชีวิตเป็นจำนวนมาก เช่น ดึกถล่ม ไฟไหม้ น้ำท่วม
9. ที่ดินที่ขัดกับความเชื่อถือของคนในท้องถิ่น เช่น ที่ดินที่อยู่ในบริเวณทางสามแพร่ง ที่ดินสามเหลี่ยมชายธง
10. ที่ดินที่อยู่ริมน้ำและมีแนวโน้มอาจถูกเซาะทำลาย

### ลักษณะอสังหาริมทรัพย์ที่สมควรรับเป็นหลักประกัน

1. ตลาดมีความต้องการพอสมควร มีสภาพคล่องในการจำหน่าย
2. มีมูลค่าคุ้มหนี้
3. ปลอดภัยจากการผูกพันอื่นทำให้ผู้รับจำนองเสียประโยชน์
4. กรณีถ้าโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ลักษณะโครงการต้องมีคนจองแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 และเป็นโครงการที่มีแนวโน้มจะสำเร็จ ไม่เป็นโครงการร้าง
5. ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารหรือทาวน์เฮาส์ ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา ถ้าเป็นห้องชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 21 ตารางเมตร
6. หลักประกันควรอยู่ห่างจากแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง (ต้องเป็นไปตามเกณฑ์ของ กฟผ. กฟภ.)

### หลักเกณฑ์การประเมินราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

1. การประเมินราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้คำนวณเนื้อที่ภายใน ภายนอก เป็นตารางเมตร คูณกับราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง
2. ราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้คำนวณต่อตารางเมตร โดยพิจารณาตามประเภทและสภาพของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีและรายละเอียดที่แนบท้าย
3. การหักค่าเสื่อมราคา ให้ลดราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลงตามอายุของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
  - 3.1 อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ ให้ลดราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลงร้อยละสองจุดห้าต่อปี
  - 3.2 อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคอนกรีตให้ลดราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลงร้อยละสองต่อปี

คณะกรรมการอาจพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาเป็นอย่างอื่นได้ ทั้งนี้ตามสภาพการบำรุงรักษาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

## บัญชีรายละเอียดราคาประเมินอาคาร

ประเภทอาคาร		ราคาประเมินต่อตารางเมตร
1. บ้านพักอาศัย		
อาคารไม้		
1	บ้านเดี่ยว ไม้ ชั้นเดียว	6,480
2	บ้านเดี่ยว ไม้ 2 ชั้น	6,840
3	บ้านเดี่ยว ไม้ ใต้ถุนสูง	7,200
อาคารครึ่งตึกครึ่งไม้		
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	6,840
อาคารตึก		
5	บ้านเดี่ยว ตึก ชั้นเดียว	9,000
6	บ้านเดี่ยว ตึก 2 ชั้น	8,520
7	บ้านเดี่ยว ตึก 3 ชั้น	7,440
8	บ้านแฝด ชั้นเดียว	7,320
9	บ้านแฝด 2 ชั้น	6,960
10	บ้านแฝด 3 ชั้น	6,840
อาคารทาว์นเฮาส์		
11	ทาว์นเฮาส์ ชั้นเดียว	7,200
12	ทาว์นเฮาส์ 2 - 3 ชั้น	6,720
13	ทาว์นเฮาส์ 4 ชั้น	6,360
2. อาคารพาณิชย์หรือโรงเรียน		
อาคารไม้		
1	ไม้ชั้นเดียว	6,600
2	ไม้ 2 ชั้น	6,000
3	ไม้ 3 ชั้นขึ้นไป	5,400
อาคารครึ่งตึกครึ่งไม้		
4	ครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	6,840
อาคารตึก		
5	ตึกชั้นเดียว	7,800
6	ตึก 2 - 3 ชั้น	6,900
7	ตึก 4 ชั้นขึ้นไป	6,600

## บัญชีรายละเอียดราคาประเมินอาคาร (ต่อ)

ประเภทอาคาร		ราคาประเมินต่อตารางเมตร
<b>3. อาคารพักอาศัย ห้องชุด</b>		
1	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	9,600
2	อาคารพักอาศัย 6-10 ชั้น	12,000
3	อาคารพักอาศัย 11-15 ชั้น	12,000
4	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	14,400
5	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	15,600
<b>อาคารสำนักงาน</b>		
1	อาคารสำนักงานไม่เกิน 9 ชั้น	10,080
2	อาคารสำนักงาน 10-20 ชั้น	12,000
3	อาคารสำนักงาน 21-35 ชั้น	16,800
<b>5. อาคารโรงงาน</b>		
1	โกดัง-โรงงานทั่วไป	6,000
<b>6. อาคารสรรพสินค้า</b>		
1	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	12,000
2	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	14,400
<b>7. อาคารจอดรถ</b>		
1	โรงจอดรถ (บ้านพักอาศัย หอพัก อพาร์ทเมนท์)	3,360
2	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	6,000
3	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	9,600
4	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	15,600
<b>8. ระเบียบ , เฉลียงและที่จอดรถ.</b>		
1	กรณีมีหลังคากระบี่องปกคลุม	3,360