



ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์ครูระยอง จำกัด
เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
ตามระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์ครูระยอง จำกัด ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาหลักทรัพย์
พ.ศ. 2563

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการประเมินทุนทรัพย์เพื่อการบริหารกิจการของสหกรณ์เป็นไปอย่างมีระบบเกิดความคล่องตัวในการประสานงานสอดคล้องกับข้อบังคับของสหกรณ์และสถานการณ์ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์ครูระยอง จำกัด ข้อ 79 (8) และข้อ 107 (20) แห่งข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์ครูระยอง จำกัด และมติคณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 43/1 ครั้งที่ 22/2563 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 จึงกำหนดประกาศหลักเกณฑ์ไว้ดังต่อไปนี้

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 1 การกำหนดราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างให้คำนวณตามรายละเอียดแต่ละประเภทดังนี้

ประเภท/รายละเอียด	1	ราคาประเมิน/ตารางเมตร		
		พอใช้ (50%)	ปานกลาง (80%)	ดี
<u>บ้านพักอาศัย</u>				
<u>บ้านไม้ชั้นเดียว</u> โครงสร้างและโครงหลังคาเป็นไม้ทั้งหมด หลังคามุงกระเบื้อง ผนังส่วนใหญ่เป็นไม้หรือกระเบื้องกระดาก พื้นเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือพื้นไม้ยกกระดาน ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจกหรือไม่มีฝ้าเพดาน		3,500.00	5,800.00	7,250.00
<u>บ้านไม้ 2 ชั้น</u> โครงสร้างและโครงหลังคาเป็นไม้ทั้งหมด หลังคามุงกระเบื้อง ผนังชั้นบน - ล่าง ส่วนใหญ่เป็นไม้หรือกระเบื้องกระดาก พื้นชั้นบนเป็นไม้ ส่วนชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดิน หรือพื้นไม้ยกกระดาน มีฝ้าเพดาน ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจกหรือไม้		3,500.00	5,800.00	7,250.00

ประเภท/รายละเอียด	1	ราคาประเมิน/ตารางเมตร		
		พอใช้ (50%)	ปานกลาง (80%)	ดี
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น โครงสร้างชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. ส่วนชั้นบนเป็นไม้ หลังคาโครงไม้ มุงกระเบื้อง ผนังชั้นล่างก่ออิฐ ชั้นบนเป็นไม้หรือกระเบื้องกระดาด พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดิน ส่วนชั้นบนเป็นพื้นไม้ ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจกหรือไม้ ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดาดหรือยิปซัมบอร์ด		3,800.00	6,080.00	7,600.00
บ้านตึกชั้นเดียว โครงสร้าง ค.ส.ล. หลังคาเป็นโครงไม้หรือเหล็ก มุงกระเบื้อง ผนังก่ออิฐ พื้น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกระดับ ประตู - หน้าต่าง เป็นไม้ลูกฟัก กระจก ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดาดหรือยิปซัมบอร์ดไม้ หรือทึบาร์		3,800.00	6,080.00	7,600.00
บ้านตึก 2 ชั้น โครงสร้าง ค.ส.ล. หลังคาเป็นโครงไม้หรือเหล็ก มุงกระเบื้อง ผนังส่วนใหญ่ก่ออิฐ พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกระดับ ส่วนชั้นบนอาจเป็นไม้หรือ ค.ส.ล. ทาผิวประตู - หน้าต่างเป็นไม้หรือ อลูมิเนียม ลูกฟัก กระจก เพดานหรือยิปซัมเคลือบไม้ / เหล็ก / ทึบาร์		3,800.00	6,080.00	7,600.00

พอใช้ = การออกแบบอย่างง่าย ๆ พื้นผิวส่วนใหญ่ขัดมัน (ไม่ทำผิว) การใช้วัสดุแบบง่าย ๆ และราคาถูก ห้องน้ำผิวพื้นผนังทำผิวขัดมัน การตกแต่งภายในมีน้อย เฟอร์นิเจอร์ชนิดติดตึ๊งมีน้อยหรือไม่มี
ปานกลาง = การออกแบบดีขึ้น มีการจัดสัดส่วนของห้องให้เหมาะสมกับการใช้สอย พื้นผิวมีการตกแต่งผิว เช่น ปูพาร์เก้ ลายโมเสค หรือกระเบื้องยาง ห้องน้ำพื้นผิวผนังจะปูกระเบื้องเคลือบ มีการตกแต่งภายใน พอประมาณ เกณฑ์การใช้วัสดุทั่วไปปานกลาง เฟอร์นิเจอร์ชนิดติดตึ๊งมีเป็นบางส่วน วัสดุผนังหลังคาเป็น กระเบื้อง
ดี = การออกแบบดีเยี่ยม มีการจัดสัดส่วนของห้องให้เหมาะสมดีมาก พื้นผิวมีการตกแต่งด้วยวัสดุราคาแพงขึ้น เช่น พื้นหินอ่อน หรือกระเบื้องเซรามิคแผ่นใหญ่ 12 นิ้ว ขึ้นไป พาร์เก้ไม้สัก - มะค่า สลักลายใหญ่เข้าลิ้น ผนังจะปิดทับด้วยวอลเปเปอร์ ประตูหน้าต่างส่วนใหญ่เป็นอลูมิเนียม ลูกฟักกระจกสีชา มีการตกแต่งภายใน ดีเยี่ยม

ประเภท/รายละเอียด	2	ราคาประเมิน/ตารางเมตร		
		พอใช้	ปานกลาง	ดี
<u>ทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถว และอาคารพาณิชย์</u> <u>ทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถวชั้นเดียว</u> โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หลังคาโครงไม้ / เหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอนด้านหลัง ส่วนด้านหน้าโชว์เป็นมอร์เนีย ผนังก่ออิฐพื้นเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกกระดืบ ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจก ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดابخหรือยิปซัมบอร์ด เฟอร์นิเจอร์ไม้หรือที่บาร์		3,575.00	5,720.00	7,150.00
<u>ทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถว 2 ชั้น ขึ้นไป</u> โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หลังคาเป็นโครงไม้ / เหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอนด้านหลัง ส่วนด้านหน้าเป็นมอร์เนีย ผนังก่ออิฐพื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกกระดืบ ส่วนชั้นบนเป็นไม้หรือค.ส.ล. ประตู - หน้าต่าง เป็นลูกฟัก กระจก ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดابخหรือยิปซัมบอร์ด เฟอร์นิเจอร์ไม้หรือที่บาร์		3,575.00	5,720.00	7,150.00
<u>ตึกแถวชนิดครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น</u> โครงสร้างชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. ส่วนชั้นบนเป็นไม้หลังคาโครงไม้ มุงกระเบื้องลอน ผนังชั้นล่างก่ออิฐ ส่วนชั้นบนเป็นผนังไม้หรือกระเบื้องกระดابخ พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกกระดืบ ส่วนชั้นบนเป็นพื้นไม้ ฝ้าเพดานกระเบื้องกระดابخหรือยิปซัมบอร์ด เฟอร์นิเจอร์ไม้ ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ ลูกฟัก กระจก		3,800.00	6,080.00	7,600.00
<u>ตึกแถวชั้นเดียว</u> โครงสร้างทั่วไป ค.ส.ล. หลังคาโครงไม้หรือเหล็ก มุงกระเบื้อง ผนังก่ออิฐ พื้น ค.ส.ล. วางบนดินหรือยกกระดืบ ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจก เพดานกระเบื้องกระดابخหรือยิปซัมบอร์ด เฟอร์นิเจอร์ไม้		3,800.00	6,080.00	7,600.00
<u>ตึกแถว 2 ชั้นขึ้นไป</u> โครงสร้างทั่วไปเป็น ค.ส.ล. หลังคาอาจเป็น ค.ส.ล. หรือเป็นโครงไม้หรือเหล็ก มุงด้วยกระเบื้องลอน พื้นเป็น ค.ส.ล. ในส่วนชั้นล่างซึ่งวางบนดินหรือยกกระดืบ ส่วนชั้นบนอาจเป็นพื้น ค.ส.ล. หรือพื้นไม้ ผนังก่ออิฐ ประตู - หน้าต่างเป็นไม้ลูกฟัก กระจก ฝ้าเพดานฉาบปูนหรือเปลือยผิว		3,800.00	6,080.00	7,600.00

พอใช้ = การออกแบบ รูปแบบเป็นอย่างง่าย ๆ ผนังภายในไม่มีการกัน เปิดโล่งตลอด ผิวพื้นไม่มีการทำผิว (ขัดมัน) วัสดุที่ใช้เป็นชนิดเรียบและราคาถูก ผิวพื้น - ผนังในห้องน้ำจะเป็นฉาบปูนขัดมัน (ไม่ปูกระเบื้องเคลือบ) การตกแต่งภายในมีน้อย
ปานกลาง = การออกแบบ รูปแบบดีขึ้น มีการจัดสัดส่วนภายในเป็นห้อง ๆ เฉพาะมีการตกแต่งภายในอาคารมากขึ้น เช่น อาจเป็นเฟอร์นิเจอร์ติดตังบางส่วน ผิวพื้นมีการปูวัสดุแต่งผิว เช่น ปาร์เก้ลายโมเสส ภายในห้องน้ำมีการปูกระเบื้องที่พื้นและผนัง
ดี = (เฉพาะห้องน้ำ - ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องเคลือบเซรามิคชนิดสีพิเศษ หรือลวดลาย หรือปูด้วยหินอ่อนเครื่องสุกัณฑ์เป็นสีพิเศษหรือสีพริ้มเย่ม ชนิดสุกัณฑ์เป็นชนิดดีเยี่ยม มีอ่างอาบน้ำ มีสุกัณฑ์ครบ

ประเภท/รายละเอียด	3	ราคาประเมิน/ตารางเมตร		
		พอใช้	ปานกลาง	ดี
<u>ทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถวชั้นเดียว</u> รายละเอียดเหมือนทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถว		3,575.00	5,720.00	7,150.00
<u>ทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถว 2 ชั้น ขึ้นไป</u> รายละเอียดเหมือนทาวน์เฮ้าส์/เรือนแถว		3,575.00	5,720.00	7,150.00
<u>อาคารพักอาศัยสำหรับประเมินต้นทุนค่าก่อสร้าง</u> <u>ของโครงการจัดสรรบ้านตึกชั้นเดียว</u> รายละเอียดเหมือนบ้านตึกชั้นเดียวของบ้านพักอาศัย		3,575.00	5,720.00	7,150.00
<u>บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น</u> รายละเอียดเหมือนบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 3 ชั้นของบ้านพักอาศัย		3,575.00	5,720.00	7,150.00
<u>บ้านตึก 2 ชั้น</u> รายละเอียดเหมือนบ้านตึก 2 ชั้น ของบ้านพักอาศัย		3,575.00	5,720.00	7,150.00

ประเภท/รายละเอียด	4	ราคาประเมิน/ตารางเมตร		
		พอใช้	ปานกลาง	ดี
การประเมินราคาพื้นที่ภายนอกอาคารและพื้นที่ภายในอาคารส่วนพิเศษ เฉลียง - พอใช้ เป็นพื้น ค.ส.ล. วางบนดินไม่มีหลังคาคลุมไม่ทำผิว - ปานกลาง เป็นพื้น ค.ส.ล. วางบนดิน ผิวปูกระเบื้อง ไม่มีหลังคาคลุม - ดี เป็นพื้น ค.ส.ล. วางบนดิน ผิวปูกระเบื้องมีหลังคาคลุม	1,225.00	1,960.00	2,450.00	
ระเบียง - พอใช้ คาน - พื้น ค.ส.ล. ผิวขัดเรียบ รวมเป็นเหล็ก / ไม้ลูกกรง - ปานกลาง คาน - พื้น ค.ส.ล. ผิวปูกระเบื้อง ราวกันตก ค.ส.ล. ฉาบปูนลูกกรงปูนปั้นไม่เคลือบทาสี - ดี เป็นพื้น ค.ส.ล. คาน - พื้น ค.ส.ล.ผิวปูกระเบื้อง ราวกันตก ค.ส.ล. ฉาบปูนบัว ลูกกรงปูนปั้นเคลือบเซรามิก				
โรงรถ - พอใช้ เป็นพื้น ค.ส.ล. ไม่ทำผิวแต่มีหลังคา ไม่อยู่ใต้อาคาร เป็นลานโล่งเท่านั้น - ปานกลาง เป็นพื้น ค.ส.ล. ไม่ทำผิว แต่มีหลังคาคลุมเฉพาะหรือเป็นส่วนอยู่ใต้อาคาร - ดี เป็นพื้น ค.ส.ล. อาจทำผิว เช่น กรวดล้าง หรือเป็นพื้นซีแพค บล็อกมีหลังคาคลุมโดยเฉพาะ และแยกเป็นอาคารหนึ่งต่างหาก	1,225.00	1,960.00	2,450.00	
ลานซักผ้า เป็นพื้น ค.ส.ล. ไม่ทำผิว (พอใช้) และทำผิวปูกระเบื้อง	1,225.00	1,960.00	2,450.00	
ห้องน้ำ - ส้วม ราคาประเมินที่กำหนดนี้ให้บวกเพิ่มขึ้นจากราคาประเมิน - ชนิดไม่มีอ่างอาบน้ำ - ชนิดมีอ่างอาบน้ำ	1,225.00	1,960.00	2,450.00	

พอใช้ = (เฉพาะห้องน้ำ - ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นเป็นขัดมันหรืออาจจะปูกระเบื้องเคลือบบ้าง แต่ก็เป็นเคลือบขาว เครื่องสุขภัณฑ์เป็นสีขาว โถส้วมเป็นแบบราคน้ำเอง อ่างล้างหน้าอาจมีหรือไม่มี จำนวนสุขภัณฑ์มีน้อยชิ้น
ปานกลาง = (เฉพาะห้องน้ำ - ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องเซรามิก เครื่องสุขภัณฑ์เคลือบสี โถส้วมชักโครก มีอ่างล้างหน้าพร้อมกระจกเงา อาจมีอ่างอาบน้ำหรือไม่มี จำนวนสุขภัณฑ์ครบตามแบบห้องน้ำมาตรฐาน
ดี = (เฉพาะห้องน้ำ - ส้วม) ผิวผนังและผิวพื้นปูด้วยกระเบื้องเคลือบเซรามิกชนิดสีพิเศษ หรือลวดลายหรือปูด้วยหินอ่อนเครื่องสุขภัณฑ์เป็นสีพิเศษหรือสีพริ้วเมี่ยม ชนิดสุขภัณฑ์เป็นชนิดดีเยี่ยม มีอ่างอาบน้ำ มีสุขภัณฑ์

ข้อ 2 การหักค่าเสื่อมราคาของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างให้นับอายุจากการก่อสร้างครั้งแรกไม่เกิน 20 ปี โดยหักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 1 ต่อปี

2.1 โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกให้หักค่าเสื่อมปีที่ 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 เป็นต้นไปให้หักค่าเสื่อมร้อยละ 20 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

2.2 โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 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

2.3 โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ 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 3 การใดที่ได้ดำเนินการตามประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์ครูระยอง จำกัด เรื่อง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาหลักทรัพย์ พ.ศ. 2563 และหรือดำเนินการก่อนประกาศนี้มีผลบังคับใช้ให้ถือว่าเป็นการดำเนินการตามประกาศนี้ด้วย

ประกาศ ณ วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2563



(นายบุญรอด บุญเหลือ)

ประธานกรรมการสหกรณ์ออมทรัพย์ครูระยอง จำกัด