



## ข้อแนะนำ

☞ การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

☞ การจัดเตรียมเนื้อหาในวาระการประชุมเสนอ อบก.

ในการพิจารณาการขอกู้เงินกองทุนหมุนเวียนเพื่อการ  
กู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน



## การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

### 1. การรับเรื่อง

#### 1.1 เอกสารมีความครบถ้วน

#### 1.2 การระบุจำนวนเงินที่ขอกู้

- กรณีสัญญาขายฝาก ระบุจำนวนเงินที่ขอกู้ได้ตามสัญญาหรือสินไถ่ (**ไม่มีดอกเบีย**)
- กรณีสัญญาจำนองหรือกู้เงิน

☞ หากมีคำพิพากษาแล้ว ให้คำนวณจำนวนเงินที่ขอกู้ตามที่คำพิพากษากำหนด (หากได้พิพากษาไว้นานแล้ว โดยเฉพาะเจ้าหนี้นิติบุคคล ให้ติดต่อเจ้าหนี้ เพื่อขอทราบจำนวนเงินที่ต้องชำระก่อนการรับเรื่อง)

☞ หากไม่มีคำพิพากษา อาจระบุจำนวนเงินต้นไว้ในเอกสารคำขอกู้เงิน ก่อนจะส่งเรื่องตามขั้นตอน เพื่อใกล้เคียงต่อไป



## การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

### 2. การไถ่เกลี่ย

#### 2.1 กรณีปลดปล่อยหนี้สิน

- กรณีสัญญาขายฝาก หากมีการไถ่เกลี่ย **จำนวนเงินที่ไถ่เกลี่ยต้องไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก** (หรือไม่เกินสินไถ่ตามที่ระบุในสัญญา)
- กรณีสัญญากู้เงิน สัญญาจำนอง การไถ่เกลี่ยสามารถคิดดอกเบี้ยได้ตามกฎหมายในอัตรา**ไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี**
- กรณีมีคำพิพากษา **ให้อ่านคำพิพากษาว่ากำหนดให้ชำระเท่าไร** รวมดอกเบี้ยร้อยละเท่าใด **หากพิพากษาไว้นานแล้ว ต้องให้เจ้าหน้าที่ยืนยันยอดหนี้มาใหม่**ว่าปัจจุบันมีหนี้ทั้งหมดเท่าไร อาจคำนวณดอกเบี้ยเพื่อไว้ล่วงหน้า 4-6 เดือน เนื่องจากต้องใช้เวลาวิเคราะห์คำขอกู้เงินและส่งเรื่องต่อหลายหน่วยงาน



## การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

### 2. การไถ่เกลี่ย

#### 2.2 กรณีซื้อที่ดินที่กรรมสิทธิ์หลุดจากการขายฝาก จำนอง กู้เงิน / กรณีซื้อที่นาเช่า

- ต้องมีสัญญาจะซื้อจะขาย หรือหลักฐานจากผู้จะขายที่ดิน **เป็นลายลักษณ์อักษร** ว่า จะขายที่ดินคืนในราคาเท่าใด

### 3. ความครบถ้วนและถูกต้องของผลวิเคราะห์

#### 3.1 หนี้สินอื่น

ถ้าในแบบสรุปผลการพิจารณาการขอกู้เงินระบุว่า **มีหนี้สินอื่นด้วย** ให้ตรวจสอบว่าใน ตารางประมาณการกระแสเงินสดฯ ได้คำนวณหนี้สินอื่นไว้แล้วหรือไม่ ข้อมูลหนี้สินอื่นที่ปรากฏในผลวิเคราะห์แต่ละจุดต้องสอดคล้องตรงกัน





## การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

### 3. ความครบถ้วนและถูกต้องของผลวิเคราะห์

#### 3.2 รายได้สุทธิ

- รายได้สุทธิในตารางรายได้-ค่าใช้จ่ายฯ กับ รายได้สุทธิในตารางประมาณการกระแสเงินสดฯ ต้องสอดคล้องตรงกัน
- กรณีประมาณการกระแสเงินสดฯ มีการยกเว้นการชำระเงินต้นไม่เกิน 5 ปีแรก ต้องนำเสนอประเด็นการยกเว้นเงินต้นให้ อบก.พิจารณาด้วย

5. รายได้ค่าใช้จ่าย และแผนการผลิตเพื่อเพิ่มพูนอาชีพของผู้

# ตารางรายได้/ค่าใช้จ่ายฯ

5.1 รายได้/ ค่าใช้จ่ายของผู้ (รายละเอียดตามข้อมูลผู้กรรณที่แนบ)

หน้า 3

รายการ	ปีที่ 1 (ปีปัจจุบัน)				ปีที่ 2				ปีที่ 3			
	XX	XX	XX	รวม	XX	XX	XX	รวม	XX	XX	XX	รวม
5.1.1 รายได้และค่าใช้จ่ายการเกษตร	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
(1) ประเภทการผลิต	ข้าว	โค	กล้วยน้ำว้า	XX	ข้าว	โค	กล้วยน้ำว้า	XX	ข้าว	โค	กล้วยน้ำว้า	XX
(2) ระยะเวลาการผลิต (เดือน/ปี)	นาปี	มี.ค.	2 รุ่น	XX	นาปี	มี.ค.	2 รุ่น	XX	นาปี	มี.ค.	2 รุ่น	XX
(3) เนื้อที่หรือจำนวนการผลิต	26 ไร่	14 ตัว	2 ไร่	XX	26 ไร่	14 ตัว	2 ไร่	XX	26 ไร่	14 ตัว	2 ไร่	XX
(4) รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่าย (บาท)	166,000	200,000	60,000	426,000	166,000	200,000	60,000	426,000	166,000	200,000	60,000	426,000
(5) ค่าใช้จ่ายการเกษตร (บาท)	90,000	80,000	30,000	200,000	90,000	80,000	30,000	200,000	90,000	80,000	30,000	200,000
(6) รายได้การเกษตรสุทธิ (4)-(5)	76,000	120,000	30,000	226,000	76,000	120,000	30,000	226,000	76,000	120,000	30,000	226,000
5.1.2 รายได้และค่าใช้จ่ายนอกการเกษตร	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
(1) ประเภทการผลิต				XX				XX				XX
(2) ระยะเวลาการผลิต/ บริการ (เดือน/ปี)				XX				XX				XX
(3) รายได้นอกการเกษตร				0				0				0
(4) ค่าใช้จ่ายนอกการเกษตร (บาท)				0				0				0
(5) รายได้นอกการเกษตรสุทธิ (3)-(4)				0				0				0
5.1.3 รายได้อื่นๆ (.....)	XX	XX	XX	0	XX	XX	XX	0	XX	XX	XX	0
5.1.4 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (บาท)	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
(1) ค่าใช้จ่ายครัวเรือน	XX	XX	XX	40,000	XX	XX	XX	40,000	XX	XX	XX	40,000
(2) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ก่อนบ้าน 11,000บ.เดือน)	XX	XX	XX	20,000	XX	XX	XX	20,000	XX	XX	XX	20,000
(3) รวมค่าใช้จ่าย (1)+(2)	XX	XX	XX	60,000	XX	XX	XX	60,000	XX	XX	XX	60,000
5.1.5 รายได้สุทธิ (บาท)	XX	XX	XX	166,000	XX	XX	XX	166,000	XX	XX	XX	166,000
5.1.1(6) + 5.1.2(5) + 5.1.3 - 5.1.4(3)	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX

# รายได้สุทธิ



301.02.03

# ตารางประมาณการกระแสเงินสดฯ หน้า 4

เงินกู้ของผู้กู้	ปีที่ (ตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ชำระเสร็จ)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000
	1,200,000									
		925,462	1,075,277	1,225,507	1,376,152	1,527,212	1,678,687	1,830,577	1,982,882	2,135,602
	1,366,000	1,091,462	1,241,277	1,391,507	1,542,152	1,693,212	1,844,687	1,996,577	2,148,882	2,301,602
	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
	423,938	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300
(3) ชำระดอกเบี้ยเงินกู้ชำระหนี้สิ้นเดิม สป.กษ./ ร.ก.ส.	8,300	7,885	7,470	7,055	6,640	6,225	5,810	5,395	4,980	4,565
(4) ชำระต้นเงินกู้เพื่อประกอบอาชีพ สป.กษ./ ร.ก.ส.										
(5) ชำระดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อประกอบอาชีพ สป.กษ./ ร.ก.ส.										
(6) ชำระต้นเงินหนี้อื่น ๆ (ระบุ)										
(7) ชำระดอกเบี้ยหนี้อื่น ๆ (ระบุ)										
(8) รวมเงินสดจ่าย (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)	440,538	16,185	15,770	15,355	14,940	14,525	14,110	13,695	13,280	12,865
6.3 เงินสดคงเหลือ 6.1(6) - 6.2(8)	925,462	1,075,277	1,225,507	1,376,152	1,527,212	1,678,687	1,830,577	1,982,882	2,135,602	2,288,737
6.4 เงินสดคงเหลือสะสม										

รายได้ตรงกัน



## การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

### 3. ความครบถ้วนและถูกต้องของผลวิเคราะห์

#### 3.3 การคำนวณเงินต้นและดอกเบี้ย

- มีความถูกต้อง คำนวณ**ดอกเบี้ย**เงินกู้กองทุนฯ **ร้อยละ 5 ต่อปี**
- - ผลรวมเงินต้นที่ต้องผ่อนชำระทุกปีรวมกันต้องเท่ากับจำนวนเงินที่ขอกู้
- - รายได้สุทธิคงเหลือแต่ละปีต้องไม่ติดลบ



# กองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน



## การคำนวณเงินต้นและดอกเบี้ย

รายการ	301.02.03 หน้า 4										301.02.03 หน้า 5										
	ปีที่ (ตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ชำระเสร็จ)										ปีที่ (ตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ชำระเสร็จ)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	รวม
6. ประมาณการกระแสเงินสดและแผนการชำระคืนหนี้นักกู้																					
6.1 เงินสดรับ (บาท)	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
(1) รายได้สุทธิ (ตามข้อ 5.1.5)	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	3,320,000
(2) เงินกู้ชำระหนี้เงินเดิม สป.กษ./ ร.ก.ส.	1,200,000																				1,200,000
(3) เงินกู้เพื่อการประกอบอาชีพ สป.กษ./ ร.ก.ส.																					0
(4) เงินกู้จากเจ้าหนี้อื่น ๆ (ระบุ).....																					0
(5) เงินทุนสมทบของตนเอง (ถ้ามี)		46,000	95,000	147,000	202,000	260,000	321,000	385,000	452,000	522,000	595,000	671,000	750,000	832,000	917,000	1,005,000	1,096,000	1,190,000	1,287,000	1,387,000	12,160,000
(6) รวมเงินสดรับ (1)-(2)-(3)-(4)-(5)	1,366,000	212,000	261,000	313,000	368,000	426,000	487,000	551,000	618,000	688,000	761,000	837,000	916,000	998,000	1,083,000	1,171,000	1,262,000	1,356,000	1,453,000	1,553,000	16,680,000
6.2 เงินสดจ่าย (บาท)	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
(1) ชำระหนี้เงินเดิมให้เจ้าหนี้	1,200,000	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	1,200,000
(2) ชำระคืนเงินกู้ชำระหนี้เงินเดิม สป.กษ./ ร.ก.ส.	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	1,200,000
(3) ชำระดอกเบี้ยเงินกู้ชำระหนี้เงินเดิม สป.กษ./ ร.ก.ส. <b>5%</b>	80,000	87,000	94,000	101,000	108,000	115,000	122,000	129,000	136,000	143,000	150,000	157,000	164,000	171,000	178,000	185,000	192,000	199,000	206,000	213,000	630,000
(4) ชำระคืนเงินกู้เพื่อการประกอบอาชีพ สป.กษ./ ร.ก.ส.																					0
(5) ชำระดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อการประกอบอาชีพ สป.กษ./ ร.ก.ส.																					0
(6) ชำระคืนเงินหนี้อื่น ๆ (ระบุ)																					0
(7) ชำระดอกเบี้ยหนี้อื่น ๆ (ระบุ)																					0
(8) รวมเงินสดจ่าย (1)-(2)-(3)-(4)-(5)-(6)-(7)	1,320,000	117,000	114,000	111,000	108,000	105,000	102,000	99,000	96,000	93,000	90,000	87,000	84,000	81,000	78,000	75,000	72,000	69,000	66,000	63,000	3,030,000
6. เงินสดคงเหลือ 6.3 (6) - 6.2(8)	46,000	95,000	147,000	202,000	260,000	321,000	385,000	452,000	522,000	595,000	671,000	750,000	832,000	917,000	1,005,000	1,096,000	1,190,000	1,287,000	1,387,000	1,490,000	13,650,000
6.4 เงินสดคงเหลือสะสม																					0

รายได้สุทธิไม่ติดลบ



## การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

### 3. ความครบถ้วนและถูกต้องของผลวิเคราะห์

#### 3.4 การคำนวณราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ในบันทึกการตรวจสอบที่ดินที่จะจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ให้ตรวจสอบว่า ที่ดินอยู่ในเขตที่ทางราชการสงวนไว้หรือไม่ (เขตทหาร ป่าสงวนแห่งชาติ วนอุทยาน เขตสาธารณประโยชน์ ฯลฯ) ข้อ 9.1 และ 9.2 ตามแบบฟอร์ม

- การคำนวณราคาประเมินที่ดิน ใช้ราคาประเมินของธนาคาร การคำนวณเนื้อที่ดินกับราคาประเมินมีความถูกต้องสัมพันธ์กัน

- การคำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณเนื้อที่กับราคาประเมินมีความถูกต้องสัมพันธ์กัน

# เขตสงวนหวงห้าม

302.02.10  
หน้า 2

2. ประเภท ลักษณะ และคุณภาพของที่ดิน ขณะที่ทำประโยชน์อย่างใด และได้ผลดีเพียงใด  
ประเภทที่ ๓ ลักษณะราบเรียบ คุณภาพของดินปานกลาง เป็นดินเหนียวปนทราย ปกติทำนาขั้นพื้นที่  
ได้ผลดีพอสมควร

3. มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้หรือไม่ ไม่มี

4. ทิศของที่ดินและความสะดวกในการคมนาคม จากศาลาประชุมหมู่บ้าน ม.๔ บ้านหนองตุ ไปตามทาง  
ขจรพระโยชน์ทางทิศใต้ ประมาณ 2 กิโลเมตร. แยกทางขวามือตามทางสาธารณะโยชน์(เดิมคลอง  
ชลประทาน)ประมาณ 100 เมตร. และแยกทางซ้ายมือ(ตามทางส่วนบุคคล) ประมาณ 100 เมตร. ถึงที่ดินแปลงตรงจุด  
ทางด้านขวามือการคมนาคมสะดวกทุกฤดูกาล

5. การขอประทานที่ได้รับ กรมโยธาธิการและผังเมือง

6. ผลผลิตที่ได้รับในรอบปีหนึ่ง ๆ ข้าว 2,000 ถึง

7. ได้เงินจ้าง ช่างทำ หรือใช้ประโยชน์บ้างหรือไม่ ราคาประเมิน  
ขายฝาก นายสุชาติ น. ก.ว. 04 สิงหาคม 25 ราคาฝากขาย 1,200,000 บาท

8. ลักษณะและสภาพของที่ดินที่ทำไว้ราคาที่ดินต่าง

- สภาพที่ดินเป็นบ่อลึก เนินสูง ลาดเทมาก น้ำท่วมจืดหรือเป็นพรุ
- หน้าที่ดินส่วนใหญ่ถูกขูดขอยจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามปกติได้
- ที่ดินถูกเปลี่ยนแปลงไปในทางที่แตกต่างจากสภาพที่เคยใช้ประโยชน์ตามปกติมา
- สภาพที่ดินเลว เช่น เป็นดินเค็ม ดินเปรี้ยว หรือมีหิน กรวด ทราย มาก
- ตั้งอยู่ในเขตผู้รั้งชุกชุมหรือในเขตครอบงำของผู้มีอิทธิพล
- ตั้งอยู่ในเขตอันตราย เช่น ชายแดนที่อาจถูกรุกราน หรือสนามซ้อมยิงปืนของทหาร
- ตั้งอยู่ในเขตชุมชนที่ไม่มีทางเข้าออกหรือเข้าออกไม่สะดวก
- ตั้งอยู่ในบริเวณที่ได้รับมลพิษจากโรงงาน เช่น น้ำเสีย ครั้นพิษ ก๊าซ เสียงรบกวน
- เนื้อที่ส่วนใหญ่มีสายไฟฟ้าแรงสูงผ่านพื้นที่
- ติดภาระจำยอมต่าง ๆ ตามกฎหมาย เช่น ใช้เป็นทางเดินผ่านหรือที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ
- มีภาระผูกพันจากการให้เช่าเป็นเวลานานหรือมีผู้เช่ามากราย
- ตั้งอยู่ในบริเวณที่อาจถูกรบกวนหรือเกิดอันตรายสิทธิ
- 
- 

9. ที่ดินอยู่ในเขตที่ทางราชการสงวนไว้หรือไม่

9.1 เขตสงวนหวงห้ามของทางราชการ เช่น เขตทหาร ป่าสงวนแห่งชาติ วนอุทยาน เป็นต้น

อยู่ในเขต (ระบุ)

ไม่อยู่ในเขต

ได้ตรวจสอบจากแผนที่แล้ว เมื่อวันที่ 05/08/25xx

302.02.10  
หน้า 3

9.2 เขตสาธารณูปโภค

อยู่ในเขต (ระบุ)

ไม่อยู่ในเขต

ได้ตรวจสอบจากแผนที่แล้ว เมื่อวันที่ 05/08/25xx

9.3 ไม่สามารถตรวจสอบได้ เพราะ

10. รายละเอียดอื่น ๆ

10.1 กรณีถูกค้ำจำที่ดินของบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้สมรสของลูกค้ำมาจำนอง มีเหตุผลความจำเป็นอย่างไร  
และมีลักษณะผู้จำแทนบุคคลอื่นหรือไม่

\*10.2 อื่น ๆ (ระบุ) ครอบครัวและทำประโยชน์ส่วนตัวตนเอง

11. การประเมินราคาที่ดินขั้นต้น

บริเวณที่ดินตั้งอยู่	เนื้อที่ จำนอง	ราคาซื้อขายในปัจจุบัน	ราคาประเมินทุน ทรัพย์ที่ดินของ กรมธนารักษ์ร้อยละ	ราคาประเมิน ขั้นต้น	ราคาที่ดิน กลางของ สาขาร้อยละ
โฉนด/ บล็อค	หน่วย ที่	(ไร่ / งาน / ตารางวา)	(4)	= (4) x (3) x (2)	(บาท)
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	(7)
-	-	26/77	210,000	60,000	60,000
				110,000	
รวมทั้งแปลง	26/77	xx	xx	xx	xx

ผู้รับรองราคาซื้อขายปัจจุบัน

นายอุทพงษ์ จ. ตำแหน่ง ผู้ใหญ่บ้าน ม.๔ บ้านหนองศาลา ต.หนองศาลา อ.ชะอำ

12. ความเห็นของพนักงานผู้ตรวจสอบประเมินราคาที่ดินขั้นต้น

บริเวณที่ดินตั้งอยู่	ขนาดควรประเมิน	เนื้อที่จำนอง	รวมเป็นเงิน (บาท)
โฉนด/บล็อค	หน่วยที่	ราคาร้อยละ (บาท)	(ไร่ / งาน / ตารางวา)
(1)	(2)	(3)	(4)
-	-	110,000	26/77
รวมทั้งแปลง	xx	xx	26/77

ขนาดควรประเมินจำนองเนื้อที่ 26 ไร่ งาน 77 ตารางวา เป็นเงิน 2,880,000 บาท

(... สอดคล้องกับแผนที่แนบมาทุกฉบับ) เหตุผลที่ประเมินราคาสูงกว่าราคาตามข้อ 11 (7) หรือสูงกว่าราคาตามข้อ 11 (8) ราคาประเมิน 2,880,000 บาท

\* ได้ตรวจสอบโดยรูปโฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน โฉนดที่ดินของกรมที่ดิน

# กองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน

302.02.10  
หน้า 3

## 11. การประเมินราคาที่ดินชั้นดินไถรวมสิ่งปลูกสร้าง

บริเวณที่ดินที่อยู่	เนื้อที่ จำนวน	ราคาซื้อขายในปัจจุบัน	ราคาประเมินทุน ทรัพย์สินที่ดินของ กรมการที่ดิน	ราคาประเมิน ที่ดิน = (5) x (3) x (4)	ราคาที่ดินกลาง ไร่ละ (บาท)
โฉนบ/บ.อ.ก. (1)	หน่วย (2)	ไร่ / งาน / ตารางวา (3)	ไร่ละ (บาท) (4)	ไร่ละ (บาท) (5)	ไร่ละ (บาท) (6)
-	-	-/36	4,300,000	4,100,000	4,200,000
รวม	xx	xx	xx	xx	xx

การคำนวณราคาที่ดินกลางกรณี ที่ไม่มีทิศทางของลมดิน ถนน ระบบชลประทาน ลักษณะเฉพาะ ที่เป็นสาธารณูปโภค

ระดับความลึก	เนื้อที่	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน รวมแปลง ไร่ ละ	ผลการคำนวณราคาที่ดินกลาง จากสถิติราคาที่ดิน ไร่ ละ	ราคาที่ดินกลาง ไร่ละ (บาท)	ราคาที่ดินกลาง ไร่ละ (บาท) รวม
ระดับ 1 ในเขต 40 เมตร	-/36	4,200,000	ขอปรับเพิ่มไม่เกินร้อยละ ขอใช้ปรับเพิ่ม ร้อยละ 2.4	4,300,800	387,072
ระดับ 2 ตั้งแต่ระยะ 40 เมตร เป็นต้นไป					

ที่ดินเนื้อที่ ... ไร่ ... งาน ... 36 ... ตารางวา ประเมินราคาที่ดินจากสถิติกรมการที่ดินกลางราคาประจำ ... บาท  
ดังนั้น ราคาที่ดินกลางราคาเฉลี่ย ไร่ ละ ของที่ดินแปลงนี้ เท่ากับ ... 4,300,800 ... บาท

การคำนวณราคาที่ดินกลางกรณี ที่ไม่มีทิศทางของลมดิน ถนน ระบบชลประทาน ลักษณะเฉพาะ ที่เป็นสาธารณูปโภค

เนื้อที่	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน รวมแปลง ไร่ ละ	ผลการคำนวณราคาที่ดินกลาง จากสถิติราคาที่ดิน ไร่ ละ	ราคาที่ดินกลาง ไร่ละ (บาท)	ราคาที่ดินกลาง ไร่ละ (บาท) รวม

## 12. ความเห็นของพนักงานผู้ตรวจสอบประเมินราคาที่ดินชั้นดินไถรวมสิ่งปลูกสร้าง

บริเวณที่ดินที่อยู่	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน รวมแปลง ไร่ ละ	ราคาประเมิน ที่ดิน = (3) x (4)	รวมเป็นเงิน (บาท)
โฉนบ/บ.อ.ก. (1)	หน่วย (2)	ไร่ / งาน / ตารางวา (3)	ไร่ละ (บาท) (4)
-	-	-/36	4,300,800
รวม	xx	xx	387,072

ธนาคารควรประเมินราคาที่ดินจากเนื้อที่ ... ไร่ ... งาน ... 36 ตารางวา เป็นเงิน ... 387,072 ... บาท  
(... ตามแนบแบบพิมพ์เงินที่ดินฉบับที่ ... ) เหตุผลที่ประเมินราคาที่ดินจากสถิติราคาที่ดินข้อ 11 (7) หรือสูงกว่าราคาข้อ 11  
(8) ประเมินราคาซื้อขายรายแปลง

\* ให้ตรวจสอบโดยละเอียดให้ชัดเจนว่า โฉนดเป็นโฉนดประเภทอะไรทำประโยชน์ที่ดินใด ตรวจสอบในฐานะเจ้าของที่ดินผู้เช่า  
หรือครอบครอง โดยธนาคารเป็นเจ้าของโฉนดโดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทรัพย์สินประเมินราคาที่ดินตามแนบแบบพิมพ์เงินที่ดิน  
หรือโดยประการอื่น ๆ รวมทั้งระยะเวลาที่ครอบครองและสภาพโฉนดฉบับที่ ... หน้าต้นสุดฉบับใดควรใช้จำนวน

ใช้ราคาประเมินที่ดินของธนาคาร/  
ราคาสัมพันธ์กันทุกจุด



301.02.30

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร  
สาขา แม่จัน หน่วยงานอัครนิเทศ  
บันทึกการตรวจสอบประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง (กรณีผู้ประเมินราคา สป.บ.)

เขียนที่ หมู่ที่ 1 ต.แม่จัน อ.พะเยา จ.พะเยา  
วันที่ 9 พฤษภาคม 2562

ชื่อผู้ซื้อ ... นาย ... กลุ่มเกษตรกรเป็นที่ ...  
ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ... นาย ... ที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง (ตั้งอยู่บนที่ดิน ( / ) โฉนด ( ) น.ส. 3  
ก. ( ) น.ส. 3 (เลขที่ 308.09 วันที่ 15 ก.พ. 2517  
เลขที่สิ่งปลูกสร้าง ... หมู่ที่ 1 ... ต.แม่จัน ... อ.พะเยา ... จ.พะเยา ...  
ตำบล / แขวง ... แม่จัน ... อ.พะเยา ... จ.พะเยา ... รหัสไปรษณีย์ 93100  
ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ... บ้านอาศัย ... ชั้นบ้าน ( / ) บ้านเดี่ยว ( ) บ้านแฝด (จำนวน ... อาคาร)  
( ) ตึก ( / ) อาคารเดี่ยว ( ) อาคารพาณิชย์ ( ) อื่น ๆ ...  
ประโยชน์ใช้สอย ภายในสิ่งปลูกสร้าง (ระบุจำนวน) ... ห้องนอน ... 1 ... ห้องน้ำ  
... 1 ... ครัว ... 1 ... ห้องรับแขก  
ประเภทการใช้งาน ... เกือบเต็มพื้นที่ ... เนื้อที่ใช้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง 7,900 ตารางเมตร (132 เมตร)  
อายุของสิ่งปลูกสร้าง ก่อสร้างประมาณ ... 15 ... ปี  
สภาพสิ่งปลูกสร้าง มีสภาพ ( ) ใหม่ ( / ) ปานกลาง ( ) เก่า  
( ) มีการตกแต่งปรับปรุงรักษา อื่น ๆ ...  
คุณภาพวัสดุก่อสร้าง ( ) ดี ( / ) ปานกลาง ( ) พอใช้  
รูปแบบสิ่งปลูกสร้าง ( ) ดี ( / ) ปานกลาง ( ) พอใช้  
ฝีมือการก่อสร้าง ( ) ดี ( / ) ปานกลาง ( ) พอใช้  
รายงานประกอบแบบก่อสร้างพร้อมแบบแปลน  
ส่วนต่าง ๆ ของสิ่งปลูกสร้าง  
พื้นเป็นชนิด ( / ) สำเร็จรูป ( ) คอนกรีต ( ) ไม้ ( ) อื่น ๆ  
วัสดุตกแต่งผิวพื้นเป็นชนิด ( / ) กระเบื้องเซรามิก ( ) พื้นอ่อน ( ) พื้นซีเมนต์  
( ) ไม้ปาร์เก้ ( ) ูราฟลอร์ ( ) กระเบื้องยาง  
( ) พรมน้ำมัน ( ) อื่น ๆ

## การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง (คำนวณ)

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ ม <sup>2</sup>	ราคาต่อ ม <sup>2</sup>	ราคาประเมิน
1	บ้านอาศัย ขนาด 8 คูณ 17 เมตร พื้นที่ใช้สอย	132	7,900	1,042,800
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อม				
หักค่าเสื่อมราคา ... 15 ... ปี คิดเป็น ... 2 ... % จะเป็น ... 30 ... %				333,696
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรวมหักค่าเสื่อม				709,104

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้นเป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้า และยินยอมให้ใช้เป็นหลักประกันหนี้เงินกู้ของ ... นาย ... วมศักดิ์ ... หากไม่ปรารถนาจริงให้ใช้ตัวรับรองนี้เป็นหลักฐานในการดำเนินการตามกฎหมายของข้าพเจ้าได้

ผู้ซื้อ ( นาย ) ... เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ( นาง ) ...  
ตำแหน่ง ... ตำแหน่ง ...

อายุราคาส่งปลูกสร้าง/ ค่าเสื่อมราคา  
สัมพันธ์กันทุกจุด



## การวิเคราะห์คำขอกู้เงิน

### 3. ความครบถ้วนและถูกต้องของผลวิเคราะห์

#### 3.5 ที่ดินหลักประกัน

- ตรวจสอบข้อจำกัดห้ามโอนภายใน 10 ปี

- กรณีมีสิทธิหรือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหลายคน หากไม่มีความสัมพันธ์กัน

ในฐานะบิดา มารดา บุตร คู่สมรส จะต้องให้ผู้มีสิทธิหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รายอื่นมา  
กู้ด้วย

- หากเป็นการจำนองเฉพาะส่วน หรือขายฝากเฉพาะส่วน ให้คำนวณราคา  
ประเมินเฉพาะส่วนที่ขอกู้เงินกองทุนฯ เท่านั้น (ไม่คำนวณทั้งแปลง)





## การจัดเตรียมเนื้อหาในวาระการประชุมเสนอ อบก.

### ★ สาระสำคัญในวาระการประชุม

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอกู้ ข้อมูลรายได้และหนี้สินในครัวเรือน
2. จำนวนเงินที่ขอกู้ สาเหตุของหนี้ ข้อมูลที่ดินที่ขอความช่วยเหลือ
3. ข้อมูล ผลวิเคราะห์ และความเห็นจาก ธ.ก.ส.
4. ข้อวิเคราะห์ของฝ่ายเลขานุการ
  - การขอกู้เงินเป็นไปตามระเบียบ คำสั่ง และมติข้อใด
5. ข้อเสนอเพื่อพิจารณา



## การจัดเตรียมเนื้อหาในวาระการประชุมเสนอ อบก.

### ★ การเขียนรายงานการประชุม

#### 1. รายชื่อ อบก. ที่มาประชุม

- ให้ระบุชื่อ ตำแหน่งทางราชการ
- และระบุว่ามาประชุมในฐานะใดใน อบก. (ประธาน อนุกรรมการ อนุกรรมการและเลขานุการ) เป็นต้น





## การจัดเตรียมเนื้อหาในวาระการประชุมเสนอ อบก.

### ★ การเขียนรายงานการประชุม (ต่อ)

#### 2. ควรสรุปเนื้อหาสำคัญของผู้กู้ยืมแต่ละราย และการเขียนมติที่ประชุมให้มีองค์ประกอบอย่างน้อย ดังนี้

- อนุมัติเงินกู้ให้แก่ใคร เพื่อนำไปชำระหนี้/ซื้อที่ดินคืน/ซื้อที่นาเช่า จากใคร
- จำนวนเงินที่อนุมัติ
- เลขที่ดินที่ขอความช่วยเหลือ
- ระยะเวลาการชำระหนี้
- ระบุว่าคณะอนุกรรมการฯ ใช้หลักเกณฑ์หรือดุลพินิจอย่างไรในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ (เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ข้อใดบ้าง)
- ผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) , บุคคลค้ำประกัน (ถ้ามี)

★ การเสนอเรื่อง  
ให้ประธาน อบก.  
พิจารณาอนุมัติ:  
ให้มีเนื้อหาครบถ้วน  
เช่นเดียวกับการเสนอ  
ที่ประชุม อบก.