

รายงานการประชุม
พิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด
ครั้งที่ ๑๑/๒๕๖๒
ณ ห้องประชุมสำนักงานบังคับคดีจังหวัดฉะเชิงเทรา
วันพฤหัสบดี ที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๒ เวลา ๑๓.๓๐ นาฬิกา

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นางประทุม	ปิยะพิสุทธิ์	ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดฉะเชิงเทรา	ประธานกรรมการ
๒. นางสาวรัตน์	หนองนฤกาญจน์	ผู้แทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๓. นายนิติพงษ์	ภูเกษมวรารากร	ธนารักษ์พื้นที่ฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๔. นางสาวรลักษ์ณ	โชตนา	ประธานชมรมธนาคารจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๕. นายชานนท์	ตันยะไพบุลย์	ผู้แทนประธานทนายความจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๖. นายร่มไทร	ทิพย์เสวต	ผู้แทนประธานสภาอุตสาหกรรมจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๗. นางวรรณิต	กตญาณ	ผู้แทนประธานหอการค้าจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๘. นายศุภศักดิ์	ฉายา	นิติกรชำนาญการ	กรรมการและเลขานุการ
๙. น.ส.พรรณพร	กิริยานกุล	เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

เริ่มประชุมเวลา ๑๓.๓๐ นาฬิกา

วาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ ไม่มี

วาระที่ ๒ เรื่องเพื่อพิจารณา
คดีเสนอเพื่อพิจารณากำหนดราคา ๒ เรื่อง

เลขานุการ : เรื่องที่ ๑ ทรัพย์สินในคดีแพ่ง ของศาลจังหวัดฉะเชิงเทรา หมายเลขแดงที่ ผบ.๓๑๔๗/๒๕๕๕ ระหว่าง ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โจทก์ บริษัท ชิง ไค فا จำกัด ที่ ๑ กับพวก จำเลย

แปลงที่ ๑ โฉนดเลขที่ ๑๒๕๙๗ เลขที่ดิน ๑๑๗ หน้าสำรวจ ๑๒๘๔ ตำบลสองคลอง อำเภอ บางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด ๔ ไร่ ๓ งาน ๕๘ ตารางวาเศษว.-/- เจ้าพนักงานบังคับคดี ประเมินราคาเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๒ ที่ดินตารางวาละ ๑,๐๕๐.- บาท ราคาทั้งแปลง ประมาณราคา ๒,๐๕๕,๙๐๐.- บาท มีสิ่งปลูกสร้างไม่ปรากฏเลขทะเบียน เป็นอาคารโรงงาน ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๓๕ เมตร ยาว ๑๒๐ เมตร รวมเนื้อที่ใช้สอย ๘,๔๐๐ ตารางเมตร ประมาณราคา ๕๒,๙๒๐,๐๐๐.-บาท

ความเห็นของคณะกรรมการ : เห็นควรใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นราคาคณะกรรมการ กำหนดราคาทรัพย์สิน

สรุปผลการพิจารณาของที่ประชุม : คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณาแล้วมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ ใช้ราคาประเมินราคาของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างขายทอดตลาดโดยไม่มีภาระผูกพัน เป็นราคา ๕๔,๙๗๕,๙๐๐.-บาท

/ เลขานุการ ...

เลขานุการ : เรื่องที่ ๒ ทรัพย์สินในคดีแพ่ง ของศาลจังหวัดฉะเชิงเทรา คดีหมายเลขแดงที่ ผบ.
๒๐๙๔/๒๕๕๙ ระหว่าง ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โจทก์ บริษัท วี.เอ็น.ที อินดัสทรี จำกัด ที่ ๑
กับพวก จำเลย

ที่ดินแปลงที่ ๑ ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ ๑๙๒๓๐ เลขที่ดิน ๓๘๓ หน้าสำรวจ ๗๕๗ ตำบล
คลองอุดมชลจร อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด ๓ ไร่ - งาน ๑๗
ตารางวาเศษ -/- ที่ดินราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒
ตารางวาละ ๒,๕๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๓,๐๔๒,๕๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๒ ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ ๒๒๓๖๘ เลขที่ดิน ๓๘๔ หน้าสำรวจ ๗๘๖ ตำบล
คลองหลวงแพ่ง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ ๑ งาน
๕ ตารางวาเศษ -/- ที่ดินราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒
ตารางวาละ ๑,๕๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๑๕๗,๕๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๓ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๔๘๘ เลขที่ดิน ๔๐๔ หน้าสำรวจ ๑๒๓๔ ตำบลคลองหลวง
แพ่ง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด ๕ ไร่ - งาน - ตารางวาเศษ -
/- ที่ดินราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ
๑,๕๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๓,๐๐๐,๐๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๔ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๐๒๗๗ เลขที่ดิน ๔๑๕ หน้าสำรวจ ๑๒๕๒ ตำบลคลองหลวง
แพ่ง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด ๕ ไร่ - งาน - ตารางวาเศษ -
/- ที่ดินราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ
๑,๕๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๓,๐๐๐,๐๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๕ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๑๔๖ เลขที่ดิน ๔๖๙ หน้าสำรวจ ๑๔๙๗ ตำบลคลองหลวง
แพ่ง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด ๒ ไร่ - งาน - ๙๘ ตารางวา
เศษ -/- ที่ดินราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ
๑,๕๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๑,๓๔๗,๐๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๓,๔,๕ มีสิ่งปลูกสร้างปลูกครอบมบนที่ดินทั้งสามแปลง ดังนี้

ลำดับที่ ๑ อาคารโรงงานชั้นเดียวเลขทะเบียนที่ ๔๑/๑๒ ขนาด กว้าง ๑๘ เมตร ยาว ๑๐๒
เมตร รวมเนื้อที่ ๑,๘๓๖ ตารางเมตร ราคาประมาณตารางเมตรละ ๖,๓๐๐.-บาท ประมาณ
ราคาสิ่งปลูกสร้าง ๑๑,๕๖๖,๕๐๐.-บาท ปรับลด ๓๐% เป็นราคาสิ่งปลูกสร้าง
๘,๐๙๖,๗๖๐.-บาท

ลำดับที่ ๒ อาคารโกดังชั้นเดียว เลขทะเบียน ๔๑/๑๒ ขนาดกว้าง ๘ เมตร ยาว ๙๕ เมตร
รวมเนื้อที่ ๗๖๐ ตารางเมตร ตารางเมตรละ ๓,๕๕๐.-บาท ราคาประมาณ ๒,๖๙๘,๐๐๐.-บาท
ปรับลด ๓๐% เป็นราคา ๑,๘๘๘,๖๐๐.-บาท

ลำดับที่ ๓ อาคารโกดังชั้นเดียว เลขทะเบียน ๔๑/๑๒ ขนาดกว้าง ๑๖ เมตร ยาว ๗๕ เมตร
เนื้อที่ ๑,๒๐๐ ตารางเมตร ตารางเมตรละ ๓,๕๕๐.-บาท ราคาประมาณ ๔,๒๖๐,๐๐๐.-บาท
ปรับลด ๓๐% เป็นราคาประมาณ ๒,๙๘๒,๐๐๐.-บาท

ลำดับที่ ๔ โรงเก็บของชั้นเดียว เลขทะเบียน ๔๑/๑๒ ขนาดกว้าง ๒๔ เมตร ยาว ๓๔ เมตร

/ รวมเนื้อที่ ...

รวมเนื้อที่ ๘๑๖ ตารางเมตร ราคาตารางเมตรละ ๓,๕๕๐.-บาท ราคาประเมิน ๒,๘๙๖,๘๐๐.-บาท ปรับลด ๓๐% เป็นราคา ๒,๐๒๗,๗๖๐.-บาท

รวมราคาประเมินที่ดินแปลงที่ ๓,๔,๕ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒๒,๓๔๒,๑๒๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๖ ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ ๓๖๑๔๗ เลขที่ดิน ๔๖๘ หน้าสำรวจ ๑๔๙๖ ตำบล คลองอุดมชลจร อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด ไร่ ๑ งาน - ๖๗ ตารางวา เศษ -/- ที่ดินราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๒,๕๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๔๑๗,๕๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๗ ที่ดินว่างโฉนดเลขที่ ๓๖๑๖๐ เลขที่ดิน ๔๗๐ หน้าสำรวจ ๑๔๙๕ ตำบลคลอง หลวงแพ่ง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ ๓ งาน ๔๓ ตารางวา เศษ -/- ราคา ประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑,๕๐๐.-บาท ทั้ง แปลงประมาณเป็นเงิน ๕๑๔,๕๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๘ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๐๖๔ เลขที่ดิน ๔๕๐ หน้าสำรวจ ๑๔๖๙ ตำบลคลองนคร เมืองเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ - งาน ๓๔ ตารางวา เศษวา -/- ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑๕,๐๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๕๑๐,๐๐๐.-บาท สิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ๔.๕ ชั้น เลขทะเบียนที่ ๓๗/๑๙ ขนาด กว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๕ เมตร เนื้อที่ ๒๗๐ ตารางเมตร ตาราง เมตรละ ๘,๐๐๐.-บาท ประมาณเป็นเงิน ๒,๑๖๐,๐๐๐.-บาท

รวมราคาที่ดินแปลงที่ ๘ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒,๖๗๐,๐๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๙ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๐๖๕ เลขที่ดิน ๔๕๑ หน้าสำรวจ ๑๔๗๐ ตำบลคลองนคร เมืองเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ - งาน ๓๔ ตารางวา เศษวา -/- ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑๕,๐๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๕๑๐,๐๐๐.-บาท สิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ๔.๕ ชั้น เลขทะเบียนที่ ๓๗/๑๘ ขนาด กว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๕ เมตร เนื้อที่ ๒๗๐ ตารางเมตร ตาราง เมตรละ ๘,๐๐๐.-บาท ประมาณเป็นเงิน ๒,๑๖๐,๐๐๐.-บาท

รวมราคาที่ดินแปลงที่ ๙ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒,๖๗๐,๐๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๑๐ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๐๖๖ เลขที่ดิน ๔๕๒ หน้าสำรวจ ๑๔๗๑ ตำบลคลองนคร เมืองเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ - งาน ๓๔ ตารางวา เศษวา -/- ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑๕,๐๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๕๑๐,๐๐๐.-บาท สิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ๔.๕ ชั้น เลขทะเบียนที่ ๓๗/๑๗ ขนาด กว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๕ เมตร เนื้อที่ ๒๗๐ ตารางเมตร ตาราง เมตรละ ๘,๐๐๐.-บาท ประมาณเป็นเงิน ๒,๑๖๐,๐๐๐.-บาท

รวมราคาที่ดินแปลงที่ ๑๐ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒,๖๗๐,๐๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๑๑ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๐๖๗ เลขที่ดิน ๔๕๓ หน้าสำรวจ ๑๔๗๒ ตำบลคลองนคร เมืองเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ - งาน ๓๔ ตารางวา เศษวา -/- ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑๕,๐๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๕๑๐,๐๐๐.-บาท สิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ๔.๕ ชั้น เลขทะเบียนที่ ๓๗/๑๖ ขนาด กว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๕ เมตร เนื้อที่ ๒๗๐ ตารางเมตร

ตารางเมตรละ ๘,๐๐๐.-บาท ประมาณเป็นเงิน ๒,๑๖๐,๐๐๐.-บาท

รวมราคาที่ดินแปลงที่ ๑๑ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒,๖๗๐,๐๐๐.-บาท

ที่ดินแปลงที่ ๑๒ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๐๖๘ เลขที่ดิน ๔๕๔ หน้าสำรวจ ๑๙๗๓ ตำบลคลองนคร
เนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ - งาน ๓๔ ตารางวา
เศษวา -/ - ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ
๑๕,๐๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๕๑๐,๐๐๐.-บาท สิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ๔.๕
ชั้น เลขทะเบียนที่ ๓๗/๑๕ ขนาด กว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๕ เมตร เนื้อที่ ๒๗๐ ตารางเมตร ตาราง
เมตรละ ๘,๐๐๐.-บาท ประมาณเป็นเงิน ๒,๑๖๐,๐๐๐.-บาท

รวมราคาที่ดินแปลงที่ ๑๒ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒,๖๗๐,๐๐๐.-บาท

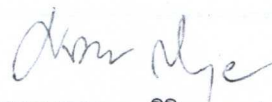
ที่ดินแปลงที่ ๑๓ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๐๖๙ เลขที่ดิน ๔๕๕ หน้าสำรวจ ๑๙๗๔ ตำบลคลองนคร
เนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ตามโฉนด - ไร่ - งาน ๓๔ ตารางวา
เศษวา -/ - ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ
๑๕,๐๐๐.-บาท ทั้งแปลงประมาณเป็นเงิน ๕๑๐,๐๐๐.-บาท สิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ๔.๕
ชั้น เลขทะเบียนที่ ๓๗/๑๔ ขนาด กว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๕ เมตร เนื้อที่ ๒๗๐ ตารางเมตร ตาราง
เมตรละ ๘,๐๐๐.-บาท ประมาณเป็นเงิน ๒,๑๖๐,๐๐๐.-บาท

รวมราคาที่ดินแปลงที่ ๑๓ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒,๖๗๐,๐๐๐.-บาท

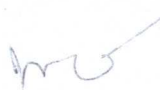
ความเห็นของคณะกรรมการ : เนื่องจากยังไม่เคยมีการขายทอดตลาด ความเห็นของคณะกรรมการ
เสียงข้างมากเห็นควรใช้ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นราคาคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ โดยผู้แทน
สภาพนายความฯ ตั้งข้อสังเกตว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีน่าจะราคาต่ำไปแต่ไม่ได้ท้วงติงในส่วน
ของราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง โดยเห็นว่าราคาที่ดินแปลงใกล้เคียงกันแต่มีราคาแตกต่างกัน โดยธนารักษ์พื้นที่
ฉะเชิงเทราแจ้งว่าที่ดินแปลงใกล้เคียงกันแต่มีราคาแตกต่างกันเนื่องจากสภาพที่ดินมีระยะห่างจากถนนซอยไม่
เท่ากัน หรืออาจเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก

สรุปผลการพิจารณาของที่ประชุม : คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์พิจารณาแล้วมีมติเสียงข้างมากให้
ใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจำนวน ๔๒,๔๙๔,๑๒๐.-บาท เป็นราคาของคณะกรรมการกำหนด
ราคาทรัพย์

วาระที่ ๓ เรื่องอื่น (ไม่มี)


(นางสาวพรรณพร กิริยานุกุล)
กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ


(นายสุกศักดิ์ ฉายา)
กรรมการและเลขานุการ


(นางประทุม ปิยะพิสุทธิ์)
ประธานกรรมการ