

## ประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดให้มีความเหมาะสม อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด จึงประกาศหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือว่าราคาเริ่มต้นเป็นราคาที่เหมาะสมขาย

ข้อ ๒ ในการกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด

ในกรณีที่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แต่มีราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี และราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินและราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี

ข้อ ๓ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลอดการจำนอง หรือปลอดภาระผูกพันในทางจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ดังนี้

(๑) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(๒) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้อราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(๓) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สาม หากการขายทอดตลาดครั้งที่สอง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้อราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(๔) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สี่เป็นต้นไป หากการขายทอดตลาดครั้งที่สาม เจ้าพนักงานบังคับคดี ได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้อราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

ข้อ ๔ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี กำหนดราคาเริ่มต้นตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๓ โดยไม่ต้องปิดเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น หักด้วยยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันตามที่ผู้รับจำนองแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

หากยอดหนี้จำนองดังกล่าวเกินกว่าราคาที่ได้คำนวณไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีด้วย รวมถึงความเหมาะสมประการอื่นประกอบด้วย

ข้อ ๕ ในกรณีที่ราคาประเมินตามข้อ ๒ ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาท เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดี กำหนดราคาตามแต่กรณีแล้ว ให้ปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนพัน

ข้อ ๖ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้งตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงสภาพของทรัพย์สินในปัจจุบัน ราคาซื้อขายในท้องตลาด รวมถึงความเหมาะสมประการอื่น ๆ ประกอบด้วย

กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป ให้นำความในข้อ ๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีราคาประเมินตามข้อ ๒ ตั้งแต่ห้าแสนบาทขึ้นไป ให้ผู้อำนวยการสำนักงานพิจารณาเห็นชอบกับราคาเริ่มต้นก่อนทำการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง

ข้อ ๗ ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่หลังจากที่เคยเคาะไม้ขายทอดตลาดไปแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาด ดังนี้

(๑) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นโดยใช้ราคาที่เคยเคาะไม้ขายทอดตลาดครั้งก่อน

(๒) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้อราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับไปใช้ราคาเริ่มต้นเดียวกันกับราคาในครั้งที่ได้เคาะไม้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน (ราคาเริ่มต้นร้อยละในครั้งที่มีการเคาะไม้)

(๓) ในการขายทอดตลาดในครั้งต่อไป ให้กำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓ (๑) ถึง (๔) แล้วแต่กรณี มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ทั้งนี้ การกำหนดราคาเริ่มต้นตาม (๑) และ (๒) ต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ใช้ในการกำหนดราคาเริ่มต้นตามข้อ ๒ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามข้อ ๓

ความในข้อนี้ ให้ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม

ข้อ ๘ ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดโดยกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดตามข้อ ๒ ถึงข้อ ๕ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๙ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

อริยัญญา ทองน้ำตะโก

อธิบดีกรมบังคับคดี

ประธานคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น  
และราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด