

บันทึกระเบียบวาระ ๖

การขอสงวนทรัพย์สินเพื่อใช้สร้างสำนักงานใหญ่ ช.ก.ศ.

ขอเสนอเพื่อคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตการขอสงวนทรัพย์สินเพื่อใช้สร้างสำนักงานใหญ่ ช.ก.ศ. ดังต่อไปนี้

ธนาคารได้ใช้สำนักงานของธนาคารเพื่อการสหกรณ์เดิม ตั้งอยู่อาคาร ก.๑ ถนนราชดำเนินกลาง อำเภอพระนคร เป็นสำนักงานใหญ่ตั้งแต่เริ่มดำเนินงาน ๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ เป็นอาคารสามชั้นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บริเวณสำนักงานเพียง ๑ ใน ๓ ของอาคารทั้งหลัง เนื้อที่อาคารแต่ละชั้นประมาณ ๔๔ ตารางวา ค่าเช่าเดือนละ ๔,๐๐๐ บาท (๒ ใน ๓ ของอาคารเป็นสำนักงานของกรมการขนส่ง) สถานที่ปัจจุบันนี้กับแคบไม่เพียงพอแก่กิจการและพนักงานของธนาคารซึ่งกำลังขยายขึ้น จำเป็นต้องจัดสร้างสำนักงานใหญ่ ช.ก.ศ. ขึ้นใหม่ในทำเลที่เหมาะสมให้กว้างพอสมควร

ผู้จัดการได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นประกอบด้วย รองผู้จัดการ สมุห์บัญชี หัวหน้าผู้ตรวจสอบ และสถาปนิก พิจารณาซื้อที่ดินซึ่งมีผู้เสนอขาย ดังต่อไปนี้

รายได้ ๑ ที่ดินของนางสง่า เสาศะกาญจน์ โฉนดเลขที่ ๓๕๒๓๕ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๔๖ วา ตำบลบางกะปิ อำเภอบางกะปิ จังหวัดพระนคร มีสิ่งปลูกสร้างเป็นตึกเก่า ๑ หลัง ที่ดินอยู่ริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ด้านหลังเป็นทางรถไฟสายกรุงเทพฯ - อรัญประเทศ ด้านหน้าตรงข้ามกับบางกอกไฮสเตรต เจ้าของเสนอขายราคาตารางวาละ ๔,๓๐๐ บาท เป็นเงิน ๖,๔๓๕,๒๐๐ บาท ยื่นราคา ๕๐ วัน นับแต่วันที่ ๕ เมษายน ๒๕๑๒ (ขณะนี้พินกำหนดขึ้นราคาแล้ว ไม่อาจติดต่อกับผู้เสนอขายให้เห็นราคาต่อจากเดิมได้ และธนาคารไม่พอใจเพราะที่ดินรายนี้อยู่ห่างไกลหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่เหมาะแก่การสร้างสำนักงานใหญ่ของ ช.ก.ศ. ทั้งราคาสูงเกินไป)

รายได้ ๒ ที่ดินของนางสมศรี เจริญรัชตภักย์ และนางเนเนต ศิริสัมพันธ์ โฉนดเลขที่ ๔๔๓ และโฉนดเลขที่ ๑๖๑๔ รวม ๒ แปลงติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม ๕๒๗ ตารางวา ตำบลบางกะปิ อำเภอบางกะปิ จังหวัดพระนคร ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินอยู่ริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ด้านหลังติดคลองแสนแสบ ด้านหน้าตรงข้ามกับอาคารอิตัลไทย

เจ้าของเสนอขายราคาตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๖,๔๔๔,๐๐๐ บาท ยื่นราคา ๕๕ วัน นับแต่วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๒ (ขณะนี้พินกำหนดขึ้นราคาแล้ว ธนาคารไม่พอใจ เพราะเป็นที่อยู่ห่างไกลหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และเพียงแค่นายหน้ามาขึ้นค่าเสนอขายโดยไม่นำโฉนดมาให้ตรวจสอบ ไม่อาจคำนวณเนื้อที่ได้)

รายชื่อที่ ๓ ที่ดินของนางทรัพย์ และพระยานิกรกิติการ โฉนดเลขที่ ๑๓๗๖, ๓๖๕ และโฉนดเลขที่ ๓๖๖ รวม ๓ แปลงติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม ๓๗๖ ตารางวา ตำบลนางเลิ้ง อำเภอคูสิต จังหวัดพระนคร มีสิ่งปลูกสร้างเป็นตึกแถวและบ้านพักอาศัยเต็มพื้นที่ ที่ดินด้านหน้าจกถนนนครสวรรค์ ด้านหลังจกถนนหมกคลองวัดโสมนัส หลังกระทรวงคมนาคม เจ้าของเสนอขายราคาตารางวาละ ๑๒,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๔,๓๑๖,๐๐๐ บาท

รายชื่อที่ ๔ ที่ดินของนายจวินทร์ เกษอุดม โฉนดเลขที่ ๓๑๑, ๓๑๒ และโฉนดเลขที่ ๕๐๔ รวม ๓ แปลงติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม ๕๑๔ ตารางวา ตำบลสะพานผ่านฟ้า อำเภอพระนคร จังหวัดพระนคร ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินอยู่ที่เชิงสะพานผ่านฟ้า ตรงข้ามบริษัทไทยนิคม จำกัด ถนนพระสุเมรุ เจ้าของเสนอขายในราคา ๖,๒๑๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๑๒,๐๘๑ บาท)

รายชื่อที่ ๕ ที่ดินของนายสงวน จันทรสาขา โฉนดเลขที่ ๒๒๐ เนื้อที่ ๒ ไร่ ๓ งาน ๔๑ วา ตำบลบางขุนพรหม อำเภอนางเลิ้ง (คูสิต) จังหวัดพระนคร มีสิ่งปลูกสร้างเป็นเพิงพักชั่วคราว ที่ดินอยู่ที่สี่แยกวิสุทธิกษัตริย์ เจ้าของเสนอขายราคาตารางวาละ ๑๒,๕๐๐ บาท เป็นเงิน ๑๔,๗๖๖,๕๐๐ บาท

รายชื่อที่ ๖ ที่ดินของนางเนย จิตินันท์ โฉนดเลขที่ ๑๕๕๔, ๓๓๑๑, ๓๓๑๒, ๓๓๑๕ และโฉนดเลขที่ ๓๓๑๖ รวม ๕ แปลงติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม ๓ ไร่ ๔ ตารางวา ตำบลบางขุนพรหม อำเภอพระนคร จังหวัดพระนคร มีสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านพักอาศัยหลายหลัง ผู้เสนอขายรับจะจัดให้ผู้เช่าและอยู่อาศัยในบริเวณที่ดินออกไปจากที่ดินในเวลาที่ประมาณ ๖ เดือนแต่ได้มีการตกลงซื้อขายที่ดิน ที่ดินด้านหน้าติดกับถนนกรุงเกษม ใกล้สะพานเทเวศร์ เจ้าของเสนอขายราคาตารางวาละ ๗,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๔,๕๕๖,๐๐๐ บาท

รายชื่อที่ ๗ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๐ เนื้อที่ ๕๐๖ ตารางวา ตำบลสวนจิตรลัดดา อำเภอคูสิต จังหวัดพระนคร มีสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านและบังกาโลไม้ ที่ดินด้านหน้าติดกับถนนนครสวรรค์ ตรงข้ามกับสำนักงานทะเบียนบัตรประจำตัวประชาชน ด้านหลังติดที่ดินเอกชน อยู่ใกล้สะพานเทวกรรม นางเลิ้ง ม.ร.ว.อภิเดช อากาศกร, ม.ร.ว.สิทธิ อากาศกร และ ม.ร.ว.อิทธินันท์ อากาศกร เจ้าของร่วมกันเสนอขายในราคาตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท เป็นเงิน ๖,๗๖๕,๐๐๐ บาท

คณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อที่ดินที่พิจารณาที่เสนอขายทั้ง ๗ ราย เห็นว่าที่ดินรายชื่อที่ ๗ เป็นที่ดินที่เหมาะสมในการสร้างสำนักงานใหญ่ ข.ก.ส. ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

๑. เปรียบเทียบราคาที่ดินรายที่ ๗ (ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท) กับที่ดินใกล้เคียงที่มีผู้เสนอขายปรากฏว่าที่ดินรายที่ ๗ ราคาต่ำกว่ารายอื่น (นอกจากรายที่ ๖) กล่าวคือ เมื่อเทียบกับที่ดินรายที่ ๓ ตั้งอยู่ถนนนครสวรรค์สายเดียวกับรายที่ ๗ ระยะทางห่างกันไม่มากนัก รายที่ ๓ ราคาตารางวาละ ๑๖,๐๐๐ บาท ที่ดินรายที่ ๔ ตั้งอยู่เชิงสะพานผ่านท่าห่างจากรายที่ ๓ เล็กน้อย รายที่ ๔ ราคาตารางวาละ ๑๖,๐๔๑ บาท และที่ดินรายที่ ๕ ตั้งอยู่ที่แยกวิสุทธิกษัตริย์ ราคาตารางวาละ ๑๖,๕๐๐ บาท

๒. เปรียบเทียบรูปลักษณะที่ดินระหว่างรายที่ ๗ กับรายที่ ๖ ซึ่งเสนอขายตารางวาละ ๗,๐๐๐ บาท ที่ดินรายที่ ๗ มีรูปลักษณะเหมาะสมในการปลูกสร้างสำนักงานใหญ่ ข.ก.ส.มากกว่ารายที่ ๖ โดยอาจทำแบบแปลนแผนผังก่อสร้างได้สัดส่วนดีกว่าและที่ดินไม่เสียเปล่า ส่วนรายที่ ๖ ที่ดินตอนหน้าสอบแลบ ไม่ได้สัดส่วนหากปลูกสร้างอาคารให้ใกล้เคียงที่สมควรจะมีที่ดินเสียเปล่า

๓. เปรียบเทียบความซั้คของการปลูกสร้างสำนักงานใหญ่ ข.ก.ส. โดยเฉพาะการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมในที่ดินระหว่างรายที่ ๗ กับรายที่ ๖ รายที่ ๗ มีบ้านและบังคาโลไม้ในที่ดินของผู้เสนอขายซึ่งรื้อถอนจะรื้อถอนภายใน ๕๐ วันนับแต่วันตกลงซื้อขาย ส่วนรายที่ ๖ มีบ้านซึ่งมีผู้เช่าและอาศัยหลายหลัง ผู้เสนอขายรับจะจัดให้รื้อถอนภายในเวลาประมาณ ๖ เดือนนับแต่วันตกลงซื้อ คณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อที่ดินเห็นว่าการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมของรายที่ ๖ อาจมีปัญหาค้ำเค้น หากต้องรื้อถอนได้ จะไม่อาจปลูกสร้างสำนักงานใหญ่ได้ภายในเวลาอันควร

คณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อที่ดินเห็นว่า ที่ดินรายที่ ๗ เป็นที่ดินที่มีทำเลเหมาะสมในการติดต่อกับหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับ ข.ก.ส. ขนาดที่ดินและราคาอยู่ในเกณฑ์พอสมควร ควรซื้อที่ดินรายที่ ๗ เพื่อสร้างสำนักงานใหญ่ ข.ก.ส.

ผู้จัดการได้พิจารณาเห็นชอบตามรายงานของคณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อที่ดิน จึงขอเสนอคณะกรรมการธนาคารไปรษณีย์พิจารณาอนุมัติให้จัดซื้อที่ดินของ ม.ร.ว.อภิเดช อากาศ, ม.ร.ว.สิทธิ อากาศ และ ม.ร.ว.อิทธิพันธ์ อากาศ โฉนดเลขที่ ๒๑๑๐ เนื้อที่ ๕๐๖ ตารางวา ในราคา ๖,๗๖๕,๐๐๐ บาท เพื่อใช้สร้างสำนักงานใหญ่ ข.ก.ส.ต่อไป

ได้เสนอผังที่ดินทั้ง ๗ รายมาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

คำชี้แจงเพิ่มเติม โดยที่ธนาคารต้องการสงวนเงินทุนไว้ใช้ใหญ่เงินทางเกษตรในระยะปลายปีนี้ก่อน จึงขอให้ผู้เสนอขายรายที่ ๗ ทำบันทึกยินยอมไว้ว่า เมื่อธนาคารตกลงซื้อที่ดินรายนี้ ผู้ขายจะรับชำระราคาทันที

(๑) รอยตะ ๒๕ ของรอกาที่คืน คือ ๑,๖๔๑,๒๕๐ บาท รับชำระเป็นเงินสด (๒) จำนวนเงินราคา ส่วนที่เหลือ รับชำระเป็นใบรับฝากเงินประเภทประจำ ระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามเดือน (เมื่อครบ ระยะเวลาดังกล่าว ธนาคารคาดว่าจะได้รับชำระคืนเงินกู้มาจ่ายคืนเงินฝากได้)

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๖

