

ด่วนที่สุด

ที่ กค (กจ) ๐๔๐๕.๒/๙๗๗๘/๙



คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อ^{จัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ}
กรมบัญชีกลาง
ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๑๐

๒๕๖๓ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ข้อหารือการกำหนดราคากลางที่ดินตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองมหาบตาพุด

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองมหาบตาพุด ที่ รย ๕๒๒๐๒/๕๕๔๙ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองมหาบตาพุด อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา แจ้งว่า เทศบาลฯ มีความประสงค์จะจัดซื้อที่ดินตามเทศบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ รายจ่ายงบลงทุน หมวดค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ประเภทค่าซื้อหรือแลกเปลี่ยนที่ดิน ในการจัดซื้อที่ดินภายใต้กฎหมายในเขตเทศบาลฯ จำนวน ๗๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท เพื่อจ่ายเป็นค่าจัดซื้อที่ดินภายใต้กฎหมายในเขตเทศบาลฯ สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อทำกำลังสำหรับแก้ไขปัญหาน้ำท่วม ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการพักผ่อนหย่อนใจ หรือใช้เพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในการจัดทำบริการสาธารณูปโภค เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและเป็นสถานที่ในการก่อสร้างอาคารสำนักงาน ขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๕๐ ไร่ จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดทำร่างขอบเขตของงาน (TOR) ตามคำสั่งเทศบาลเมืองมหาบตาพุด ที่ ๘๙/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการจัดทำร่างขอบเขตของงานโครงการจัดซื้อที่ดินภายใต้กฎหมายในเขตเทศบาลเมืองมหาบตาพุด และคำสั่งเทศบาลเมืองมหาบตาพุด ที่ ๓๕๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการจัดทำร่างขอบเขตของงานโครงการจัดซื้อที่ดินภายใต้กฎหมายในเขตเทศบาลเมืองมหาบตาพุดเพิ่มเติม เพื่อกำหนดแบบรูปรายการหรือคุณลักษณะเฉพาะของที่ดินตามข้อ ๒๑ แห่งระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งเทศบาลฯ ได้สอบถามราคาซื้อขายที่ดินครั้งหลังสุด จำนวน ๓ ราย จากสำนักงานที่ดินจังหวัดยะลาเพื่อประกอบการพิจารณาในการจัดซื้อที่ดินครั้งนี้ และสำนักการช่างของเทศบาลฯ ได้ทำตารางสรุปราคาซื้อขายที่ดินครั้งหลังสุด จำนวน ๓ รายการ เนื่อยราคากลาง ๙.๙๐๓๖ ล้านบาทต่อไร่ หรือราคាត่อตารางวา ๒๒,๒๕๙ บาทต่อตารางวา เทศบาลฯ จึงขอหารือในประเด็นการกำหนดราคากลางที่ดิน ดังนี้

๑. ผู้เสนอราคารายที่หนึ่ง เป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวในการเสนอราคา เทศบาลฯ จะสามารถนำราคาเฉลี่ยจำนวนเงินดังกล่าวมากำหนดเป็นราคากลางทั้งแปลงได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ผู้เสนอราคารายที่สอง เป็นกรณีที่ผู้เสนอราคาที่ดินได้รับมอบอำนาจในการรวมแปลงที่ดินหลายแปลงรวมกัน เทศบาลฯ จะสามารถนำเอาราคาเฉลี่ยข้างต้นมากำหนดเป็นราคากลางทั้งแปลงได้หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากตามข้อ ๒๓ (๓) (๔) แห่งระเบียบฯ กำหนดไว้แต่เพียงให้นำราคапрัมณของทางราชการในท้องที่นั้น หรือราคาซื้อขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย

/แต่ ...



แต่ข้อเท็จจริงในการซื้อขายที่ดินทั่วไปที่ติดถนนสาธารณะย่อมมีราคาสูงกว่าแปลงที่อยู่ด้านในหรือที่ไม่ติดกับถนนสาธารณะ ดังนั้น เทศบาลฯ สามารถนำราคามาเฉลี่ยวขายนี้ที่ดินครั้งหลังสุดมากำหนดเป็นราคากลางใน TOR เพื่อใช้ในการจัดซื้อที่ดิน ความเห็นของเทศบาลฯ ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ หากมีแนวทางปฏิบัติเป็นเช่นใด โปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ (คณะกรรมการวินิจฉัย)
พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง (๒) บัญญัติว่า “กรณีดังต่อไปนี้ ให้ใช้วิธีเฉพาะเจาะจง (๗) เป็นพัสดุที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่ง” โดยคำว่า “ที่ดินเฉพาะแห่ง” หมายความว่า ที่ดินที่น่วยงานของรัฐระบุเลือกที่จะซื้อในพื้นที่นั้น ๆ มีลักษณะจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่ง มีตำแหน่งที่ชัดเจนและเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ เป็นการเฉพาะ มิได้เป็นที่ดินในลักษณะทั่ว ๆ ไป ย่อมถือว่าเป็นพัสดุที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่งตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติฯ มาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง (๒) (๗) ที่ดำเนินการจัดซื้อโดยวิธีเฉพาะเจาะจงได้ แต่หากไม่เข้าลักษณะมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง (๒) (๗) น่วยงานของรัฐก็สามารถดำเนินการจัดซื้อด้วยวิธีประการเชิงชวนทั่วไป หรือวิธีคัดเลือก ตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เทศบาล เมืองมาบตาพุดจะต้องพิจารณาจากเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องซื้อที่ดิน และรายละเอียดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ต้องการซื้อร่วมทั้งเนื้อที่และห้องที่ที่ต้องการ ซึ่งเป็นดุลพินิจของเทศบาลฯ ที่จะต้องกำหนดโดยหากเทศบาลฯ พิจารณาตามนัยข้างต้นแล้ว เห็นว่าการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าลักษณะตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง (๒) (๗) ในการดำเนินการ เทศบาลฯ ย่อมต้องนำระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๗๘ (๑) (๗) มาใช้ประกอบในการดำเนินการด้วย กล่าวคือ เมื่อหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ ให้ความเห็นชอบรายงานขอซื้อของจ้างแล้ว ให้คณะกรรมการซื้อหรือจ้างโดยวิธีเฉพาะเจาะจงดำเนินการ เชิงเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยตรงมาเสนอราคา หากเห็นว่าราคาที่เสนอันยังสูงกว่าราคาในท้องตลาด หรือราคาที่คณะกรรมการซื้อเห็นสมควร ให้ต่อรองราคางเพ่าที่จะทำได้

๒. กรณีข้อหารือ ๑ และ ๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ กำหนดว่า “ในการซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานเสนอหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ โดยเสนอผ่านหัวหน้าเจ้าหน้าที่ ตามรายการดังต่อไปนี้ (๑) เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องซื้อ (๒) รายละเอียดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องการซื้อ รวมทั้งเนื้อที่ และห้องที่ที่ต้องการ (๓) ราคายังคงที่ของทางราชการในท้องที่นั้น (๔) ราคากลางของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย (๕) วงเงินที่จะซื้อ โดยให้ระบุเงินงบประมาณ ถ้าไม่มีวงเงินดังกล่าวให้ระบุวงเงินที่ประมาณว่าจะซื้อในครั้งนั้น (๖) วิธีที่จะซื้อและเหตุผลที่ต้องซื้อด้วยวิธีนั้น (๗) ข้อเสนออื่น ๆ เช่น การขออนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการต่าง ๆ ที่จำเป็นในการซื้อ” โดยหลักการในการซื้อที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานเสนอหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ โดยเสนอผ่านหัวหน้าเจ้าหน้าที่ ตามรายการที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๓ (๑) – (๗) โดยต้องมีราคายังคงที่ของทางราชการในท้องที่นั้น ราคากลางของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องการซื้อที่จะต้องกำหนดไว้ในรายงานตามนัยระเบียบฯ ข้อ ๒๓ สำหรับการกำหนดราคากลางที่ดินนั้น ตามพระราชบัญญัติฯ มาตรา ๕ บัญญัตินิยามคำว่า “ราคากลาง” หมายความว่า ราคาเพื่อใช้เป็นฐานสำหรับเบรียบเทียบราคาที่ผู้อื่นข้อเสนอได้ยื่นเสนอไว้ซึ่งสามารถจัดซื้อจัดจ้างได้จริงตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ราคาที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการราคากลางกำหนด



(๒) ราคาน้ำยาจากฐานข้อมูลราคาอ้างอิงของพัสดุที่กรมบัญชีกลางจัดทำ (๓) ราคามาตรฐานที่สำนักงบประมาณหรือหน่วยงานกลางอื่นกำหนด (๔) ราคาน้ำยาจากการสืบราคาจากห้องตลาด (๕) ราคาน้ำยาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ (๖) ราคาน้ำยาอื่นได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ และในกรณีที่มีราคากลาง (๑) ให้ใช้ราคากลาง (๒) ก่อน ในกรณีที่ไม่มีราคากลาง (๑) แต่มีราคากลาง (๒) หรือ (๓) ให้ใช้ราคากลาง (๒) หรือ (๓) ก่อน โดยจะใช้ราคากลาง (๒) หรือ (๓) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ในกรณีที่ไม่มีราคากลาง (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้ราคากลาง (๔) (๕) หรือ (๖) โดยจะใช้ราคากลาง (๔) (๕) หรือ (๖) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ประกอบกับตามหนังสือกรมบัญชีกลาง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๔๗๓.๒/ว ๒๐๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เรื่อง คู่มือแนวทางการประกาศรายละเอียดข้อมูลราคากลางและการคำนวณราคากลางเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของหน่วยงานของรัฐ ได้กำหนดแนวทางสำหรับการเบิดเผยราคากลางและการคำนวณราคากลางการจัดซื้อจัดจ้างที่มีใช้งานก่อสร้าง กำหนดว่า “กรณีที่ซื้อที่ดินหรือสิ่งก่อสร้าง ถ้าใช้ราคапрีเมินของทางราชการหรือหน่วยงาน เป็นราคากลางอิงก็ให้ระบุชื่อหน่วยงานผู้ทำการประเมิน เช่น อ้างอิงตามราคапрีเมินของ... (ชื่อหน่วยงาน) ถ้าใช้ราคากลางอิงก็ให้ระบุชื่อหน่วยงานผู้ทำการประเมิน เช่น อ้างอิงตามราคaprีเมินของ... (ชื่อหน่วยงาน) หรือเลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่อาคาร ของสิ่งก่อสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อเป็นราคากลางอิง ก็ให้ระบุสัญญาซื้อขาย หรือเลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่อาคาร ของสิ่งก่อสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลัง เช่น อ้างอิงจากราคากลางอิง... (ข้อมูลสัญญาเลขที่โฉนดที่ดินเลขที่อาคาร) เป็นต้น (จะอ้างอิงราคากลางอิงก็ให้ระบุชื่อหน่วยงาน ใกล้เคียงบริเวณจำนวนกี่รายให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ กำหนด)” ดังนั้น เทศบาลฯ จะใช้ราคากลาง ให้เลือกใช้เพียงข้อใดข้อหนึ่งเท่านั้น โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประภัส คงอี้ด)

อธิบดีกรมบัญชีกลาง

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการวินิจฉัย

กองการพัสดุภาครัฐ

ฝ่ายเลขานุการ

โทรศัพท์ ๐ ๒๑๒๗ ๗๐๐๐ ต่อ ๔๕๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๒๗ ๗๑๘๕ - ๖

