

ด่วนที่สุด
ที่ กค (ภาจ) ๐๔๐๕๔/๑๐๗๓๙



คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อ^๑
จัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ
กรรมบัญชีกลาง
ถนนพระรามที่ ๖ กม. ๑๐๔๐๐

๑๖ มีนาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ข้อหารือการจัดทำรากกลางการจัดซื้อที่ดินเอกสารของ
เรียน อ้างถึง

ตามหนังสือที่อ้างถึง	แจ้งว่า ที่ตั้งอยู่บริเวณ	มีความประสงค์ขอซื้อที่ดิน
จาก ขนาด ๓ - ๐ - ๑๒.๒ ไร่ หรือ ๑,๒๑๒.๒๐ ตารางวา โดยสีบราคากาง ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท โดยคณะกรรมการกำหนดราคากาง (ราคาอ้างอิง) ได้กำหนดราคากาง ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ (๓) และได้ตรวจสอบ ข้อมูลจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ที่ดินบริเวณถนนสีลมมีราคาประเมิน ๖๑๐,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ใช้สำหรับเก็บภาษี ภาษารัมเนียมต่าง ๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ การประเมินราคารัฐพัสดุเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕ และมาตรา ๖ ซึ่งคณะกรรมการ กำหนดราคากางพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่ใช่ราคازื้อขายในตลาด จึงไม่สามารถใช้ราคานี้จัดซื้อได้จริง คณะกรรมการกำหนดราคากางได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) ราคานี้ได้มายจาก การสีบราคากางห้องตลาด ซึ่ง	ได้ว่าจ้างบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำหนดราคากางห้องตลาด ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำหนดราคากางห้องตลาดทั้งประเทศไทย จำนวน ๒ บริษัท คือ ได้ประเมินราคากางตามราคากางห้องตลาด ในราคากางวัล ๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท และ	ได้ประเมินราคากางโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) ตราชากาง ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการกำหนดราคากางจึงได้กำหนดราคากาง ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) ราคานี้เป็นราคากางห้องตลาดทั้งประเทศไทยในระยะเวลา สองปีบประมาณ โดยคณะกรรมการกำหนดราคากางได้ขอข้อมูลจากกรมธนารักษ์ พบว่าเคยมีการซื้อขายที่ดิน ใน และใกล้เคียงในขนาดนี้อีกครั้งที่ดินที่จะซื้อจริงจำนวน ๔ แปลง ดังนี้ (๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ เนื้อที่ ๒ - ๑ - ๔๗.๓ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ตราชากาง ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท ๑,๔๐๘,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๑,๓๔๙,๒๐๐,๐๐๐ บาท (๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ เนื้อที่ ๒ - ๑ - ๕๗ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ตราชากาง ๑,๔๒๐,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๑,๒๐๘,๕๐๐,๐๐๐ บาท (๓) ที่ดินโฉนดเลขที่ และที่ดินโฉนดเลขที่ เนื้อที่ ๓ - ๐ - ๒๐ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๒ ตราชากาง ๑,๔๘๗,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๑,๔๑๕,๔๐๐,๐๐๐ บาท และ (๔) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔ เนื้อที่ ๒ - ๑ - ๙๐.๕ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ตราชากาง ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๒๓๑,๑๔๐,๐๐๐ บาท กรมฯ จึงขอหารือดังนี้

๑. หากใช้ราคามาตรฐานบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) เป็นราคากลาง ควรจะใช้ราค่าต่ำสุดเป็นราคากลางที่ดิน หรือควรใช้ราคานเฉลี่ยจากทั้ง ๒ บริษัทเป็นราคากลาง เพื่อกำนีงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ รวมทั้งประโยชน์ของผู้ป่วยและผู้รับบริการตามวัตถุประสงค์ของการฯ

๒. หากใช้ราคามหาวิทยาลัยจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๕) เป็นราคากลาง ควรจะใช้ราค่าต่ำสุด หรือราคาเฉลี่ยเป็นราคากลาง เพื่อกำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ

๓. ในกรณีมีข้อมูลราคาภัณฑ์ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) และ (๕) ควรใช้ข้อมูลใดเป็นราคาภัณฑ์ เพื่อกำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั่น

คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ (คณะกรรมการวินิจฉัย)
พิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ บัญญัตินิยามคำว่า “ราคากลาง” หมายความว่า ราคาเพื่อใช้เป็นฐานสำหรับเบรียบเทียบราคาที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้ยื่นเสนอไว้ซึ่งสามารถจัดซื้อจัดจ้างได้จริงตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ราคาน้ำที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการราคากลางกำหนด (๒) ราคาน้ำที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่กรรมบัญชีกลางจัดทำ (๓) ราคาน้ำมาตรฐานที่สำนักงบประมาณหรือหน่วยงานกลางอื่นกำหนด (๔) ราคาน้ำที่ได้มาจากการสืบราคาน้ำจากห้องตลาด (๕) ราคาน้ำที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงวดประมาณ (๖) ราคาน้ำอื่นได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ ในกรณีที่มีราคาน้ำตาม (๑) ให้ใช้ราคาน้ำตาม (๑) ก่อน ในกรณีที่ไม่มีราคาน้ำตาม (๑) แต่มีราคาน้ำตาม (๒) หรือ (๓) ให้ใช้ราคาน้ำตาม (๒) หรือ (๓) ก่อน โดยจะใช้ราคาน้ำได้ตาม (๒) หรือ (๓) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ในกรณีที่ไม่มีราคาน้ำตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้ราคาน้ำตาม (๔) (๕) หรือ (๖) โดยจะใช้ราคาน้ำได้ตาม (๔) (๕) หรือ (๖) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ประกอบกับระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๒๓ กำหนดด้วง “ในการซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานเสนอหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ โดยเสนอผ่านหัวหน้าเจ้าหน้าที่ ตามรายการดังต่อไปนี้ (๑) เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องซื้อ (๒) รายละเอียดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องการซื้อ รวมทั้งเนื้อที่และห้องที่ที่ต้องการ (๓) ราคประมูลของทางราชการในห้องที่นั้น (๔) ราคาน้ำที่ขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย (๕) วงเงินที่จะซื้อ โดยให้ระบุวงเงินงบประมาณ ถ้าไม่มีวงเงินดังกล่าวให้ระบุวงเงินที่ประมาณว่าจะซื้อในครั้งนั้น (๖) วิธีที่จะซื้อและเหตุผลที่ต้องซื้อโดยวิธีนั้น (๗) ข้อเสนออื่น ๆ เช่น การขออนุมัติตั้งตั้งคณะกรรมการต่าง ๆ ที่จำเป็นในการซื้อ” และหนังสือกรมบัญชีกลาง ด่วนที่สุดที่ กค ๐๘๓๓.๒/ว ๒๐๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เรื่อง คู่มือแนวทางการประการรายละเอียดข้อมูลราคากลางและการคำนวณราคากลางเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของหน่วยงานของรัฐ ข้อ ๓.๖ การเปิดเผยราคากลางและการคำนวณราคากลางการจัดซื้อจัดจ้างที่มิใช่งานก่อสร้าง ซึ่งการกำหนดราคากลางตามมาตรา ๔ (๑) (๕) และ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ และระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๓) (๔) สามารถดำเนินการห้ามลักษณะของราคากลาง ดังนี้

๑.๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๓) ราคายังคงที่ต้องห้าม หมายความว่า ราคายังคงที่ดินของกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ หรือสำนักงานประเมินราคานี้ พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๒ กำหนดให้กรมธนารักษ์มีหน้าที่และอำนาจ ดังนี้ (๒) ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคากลางสั่งหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ถ้าใช้ราคากลางสั่งหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของทางราชการหรือหน่วยงานเป็นราคากลางอ้างอิง ก็ให้ระบุชื่อหน่วยงานผู้ทำการประเมิน เช่น อ้างอิงตามราคากลางสั่งหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของ (ชื่อหน่วยงาน)

๑.๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๔) ราคากลางสั่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครึ่งหลังสุดประมาณ ๓ ราย หมายความว่า ราคากลางที่เคยมีการซื้อขายที่ดินในเขตพื้นที่และใกล้เคียงในขนาดเนื้อที่ใกล้เคียงที่ดินโดยสอดคล้องกับราคากลางที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือสำนักงานประเมินราคารัฐพิจารณาได้ว่ากรณีการซื้อขายของที่ดินหรือสั่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครึ่งหลังสุดในบริเวณที่จะดำเนินการซื้อ จำนวน.....ราย จำนวน.....แปลง ไม่ต่อตารางวา.....บาท แปลงราคา.....บาท ดังนั้น ถ้าใช้ราคากลางสั่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อเป็นราคากลางอ้างอิง ก็ให้ระบุสัญญาซื้อขายหรือเลขที่โอนด้วยที่ดิน เลขที่อาคาร ของสั่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครึ่งหลัง เช่น อ้างอิงจากราคากลางสั่งขายของ (ข้อมูลสัญญาเลขที่โอนด้วยที่ดินเลขที่อาคาร)

๑.๓ ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔

(๔) ราคากลางที่ได้มาจากการสืบราคากลางท้องตลาด โดยหลักการให้สืบราคามิ่น้อยกว่า ๓ ราย เว้นแต่บางกรณีมีน้อยกว่า ๓ ราย ให้สืบเท่าที่มี กรณีการซื้อที่ดินเฉพาะแห่ง หน่วยงานของรัฐระบุเลือกที่จะซื้อในพื้นที่นั้น ๆ มีลักษณะจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่ง มีตำแหน่งที่ชัดเจนและเหมาะสมตามวัตถุประสงค์เป็นการเฉพาะ มิได้เป็นที่ดินในลักษณะทั่ว ๆ ไป ดังนั้น สามารถสืบจากผู้ที่จะขายที่ดิน (เจ้าของที่ดินแปลงตั้งกล่าว)

(๕) ราคากลางที่เคยซื้อหรือจ้างครึ่งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีบัญชี หมายความว่า ต้องเป็นราคากลางที่หน่วยงานของรัฐได้เคยซื้อที่ดินหรือสั่งปลูกสร้างครึ่งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีบัญชีในขอบเขตของงานหรือคุณลักษณะเฉพาะของพื้นที่เดียวกัน

(๖) ราคากลางที่ได้มาจากการสืบราคากลางท้องตลาดโดยหลักการที่ดินหรือสั่งปลูกสร้างครึ่งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีบัญชี หมายความว่า ราคากลางที่หน่วยงานของรัฐจะใช้หลักเกณฑ์การกำหนดราคากลางที่ดินที่มาของราคากลาง โดยใช้ราคากลางท้องตลาด ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ ซึ่งอาจกำหนดเป็นข้อบังคับของหน่วยงานของรัฐเพื่อใช้เป็นการภายในหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ

๒. กรณีข้อหารือ ๑ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า โดย
ได้ว่าจ้างบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย (สำนักงาน กลต.) จำนวน ๒ บริษัท คือ ได้ประเมินราคากลาง ในราคากลางฯ ๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท และ

ได้ประเมินราคากลางโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) ตารางว่าละ ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้จึงมิใช่การสืบราคากลางท้องตลาดตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) หากแต่ สามารถกำหนดราคากลางที่ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กลต. ดังกล่าว นำมากำหนดเป็นราคากลางตามพระราชบัญญัติ การจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๖) ได้ กรณีราคากลางตามมาตรา ๔ (๖) นอกจากการว่าจ้างบริษัท จำนวน ๒ บริษัท คือ และ

สามารถพิจารณาหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐอื่น ๆ เช่น กรมที่ดิน สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์กรมหาชน) ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กลต. ประกอบการพิจารณาได้ ในการกำหนด

หลักเกณฑ์ดังกล่าวเพื่อความรอบคอบหน่วยงานของรัฐควรคำนึงถึงความจำเป็น คุ้มค่า และประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐ
ส่วนกรณี ได้สืบราคากลาง ในราคาน้ำท่วม
๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้ถือเป็นการสืบราคากลางท้องตลาดตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔)
ดังนั้น ราคากลางตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) หรือ (๖) จะใช้ราคากลาง
ให้เลือกใช้ (๔) หรือ (๖) เท่านั้น โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ รวมทั้ง
การจะพิจารณาราคาที่เหมาะสมในการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นดุลพินิจของ ที่จะเป็นผู้พิจารณา
โดยคำนึงถึงความจำเป็น คุ้มค่า และประโยชน์ต่อหน่วยงานของรัฐประกอบด้วย

๓. กรณีข้อหารือ ๒ และ ๓ กรณีที่คณะกรรมการกำหนดราคากลางได้ขอข้อมูลจากการนัดรักษ์
พบว่าเคยมีการซื้อขายที่ดินใน และใกล้เคียงในขนาดเดียวกันที่ใกล้เคียงที่ดินที่จะซื้อจริงจำนวน ๔ แปลง
กรณีราคากลางตามมาตรา ๔ (๔) ต้องเป็นราคากลางที่ ได้เคยซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ครึ่งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีบประมาณภายใต้ขอบเขตของงานหรือคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุเดียวกัน
ดังนั้น การที่คณะกรรมการกำหนดราคากลางได้ขอข้อมูลจากการนัดรักษ์ว่าเคยมีการซื้อขายที่ดินใน
และใกล้เคียงในขนาดเดียวกันที่ใกล้เคียงที่ดินที่จะซื้อจริงจำนวน ๔ แปลง นั้น จึงมีราคากลางตามนัยมาตรา ๔ (๔)
แต่อย่างใด หากแต่เป็นราคากลางที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครึ่งหลังสุดประมาณ ๓ ราย
ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๔)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นาย หทัยไชยวัฒน์

(นางสาวกุลยา ตันติเตมิท)
อธิบดีกรมบัญชีกลาง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการคลัง
ประธานกรรมการวินิจฉัย

กองการพัสดุภาครัฐ
ฝ่ายเลขานุการฯ
โทร. ๐ ๒๑๒๗ ๗๐๐๐ ต่อ ๔๕๕๓
โทรสาร ๐ ๒๑๒๗ ๗๑๘๕ - ๖