

ด่วนที่สุด

ที่ กค (กวจ) ๐๔๐๕.๔/๑๐๓๗๕



คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อ
จัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ
กรมบัญชีกลาง
ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๑๖ มีนาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ขอหาหรือการจัดทำราคากลางการจัดซื้อที่ดินเอกชนของโรงพยาบาลเลิดสิน

เรียน อธิบดีกรมการแพทย์

อ้างถึง หนังสือกรมการแพทย์ ด่วนที่สุด ที่ สธ ๐๓๐๙/๗๔ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการแพทย์ แจ้งว่า โรงพยาบาลเลิดสินมีความประสงค์ขอซื้อที่ดินจากบริษัท พุกखा เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสีลม ผังตรงข้ามโรงพยาบาลฯ ขนาด ๓ - ๐ - ๑๒.๒ ไร่ หรือ ๑,๒๑๒.๒๐ ตารางวา โดยสืบราคาจากบริษัท พุกखाฯ ในราคาตารางวาละ ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท โดยคณะกรรมการกำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ได้กำหนดราคากลางตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ (๓) และได้ตรวจสอบข้อมูลจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ที่ดินบริเวณถนนสีลมมีราคาประเมิน ๖๑๐,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ใช้สำหรับเก็บภาษี ฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕ และมาตรา ๖ ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคากลางพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่ใช่ราคาซื้อขายในตลาด จึงไม่สามารถใช้ราคานี้จัดซื้อได้จริง คณะกรรมการกำหนดราคากลางได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด ซึ่งโรงพยาบาลฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน ๒ บริษัท คือ บริษัท ๑๕ ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ประเมินราคาตามราคาตลาด ในราคาตารางวาละ ๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท และบริษัท ยูไนเต็ควอลูเออร์ส คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) ตารางวาละ ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการกำหนดราคากลางจึงได้กำหนดราคากลางตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๕) ราคาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ โดยคณะกรรมการกำหนดราคากลางได้ขอข้อมูลจากกรมธนารักษ์ พบว่าเคยมีการซื้อขายที่ดินในเขตบางรักและใกล้เคียงในขนาดเนื้อที่ใกล้เคียงที่ดินที่จะซื้อจริงจำนวน ๔ แปลง ดังนี้ (๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๔๐ อำเภอบางรัก เนื้อที่ ๒ - ๑ - ๔๔.๓ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ ตารางวาละ ๑,๔๒๘,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๑,๓๔๙,๒๐๐,๐๐๐ บาท (๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๐๙ อำเภอบางรัก เนื้อที่ ๒ - ๑ - ๕๗ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ตารางวาละ ๑,๘๒๐,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๒,๐๘๘,๕๐๐,๐๐๐ บาท (๓) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๗๕ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๐๘๑ อำเภอบางรัก เนื้อที่ ๓ - ๐ - ๒๐ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑,๔๘๗,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๑,๘๑๕,๔๘๐,๐๐๐ บาท และ (๔) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๙๙ อำเภอบางรัก เนื้อที่ ๒ - ๑ - ๙๐.๕ ไร่ ซื้อขายจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ตารางวาละ ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท จำนวนเงินรวม ๒๓๑,๑๔๐,๐๐๐ บาท กรมฯ จึงขอหาหรือดังนี้

๑. หากใช้ราคาตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) เป็นราคากลาง ควรจะใช้ราคาต่ำสุดเป็นราคากลางที่ดิน หรือควรใช้ราคาเฉลี่ยจากทั้ง ๒ บริษัทเป็นราคากลาง เพื่อคำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ รวมทั้งประโยชน์ของผู้ป่วยและผู้รับบริการตามวัตถุประสงค์ของโครงการฯ

๒. หากใช้ราคาตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๕) เป็นราคากลาง ควรจะใช้ราคาต่ำสุด หรือราคาเฉลี่ยเป็นราคากลาง เพื่อคำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ

๓. ในกรณีมีข้อมูลราคากลางตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) และ (๕) ควรใช้ข้อมูลใดเป็นราคากลาง เพื่อคำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ (คณะกรรมการวินิจฉัย) พิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ บัญญัตินิยามคำว่า “ราคากลาง” หมายความว่า ราคาเพื่อใช้เป็นฐานสำหรับเปรียบเทียบราคาที่ยื่นข้อเสนอได้ยื่นเสนอไว้ซึ่งสามารถจัดซื้อจัดจ้างได้จริงตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ราคาที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการราคากลางกำหนด (๒) ราคาที่ได้มาจากฐานข้อมูลราคาอ้างอิงของพัสดุที่กรมบัญชีกลางจัดทำ (๓) ราคามาตรฐานที่สำนักงานประมาณหรือหน่วยงานกลางอื่นกำหนด (๔) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด (๕) ราคาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ (๖) ราคาอื่นใดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ ในกรณีที่มีราคาตาม (๑) ให้ใช้ราคาตาม (๑) ก่อน ในกรณีที่ไม่มียกเว้นราคาตาม (๑) แต่มีราคาตาม (๒) หรือ (๓) ให้ใช้ราคาตาม (๒) หรือ (๓) ก่อน โดยจะใช้ราคาใดตาม (๒) หรือ (๓) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ในกรณีที่ไม่มียกเว้นราคาตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้ราคาตาม (๔) (๕) หรือ (๖) โดยจะใช้ราคาใดตาม (๔) (๕) หรือ (๖) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ประกอบกับระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๒๓ กำหนดว่า “ในการซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานเสนอหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ โดยเสนอผ่านหัวหน้าเจ้าหน้าที่ ตามรายการดังต่อไปนี้ (๑) เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องซื้อ (๒) รายละเอียดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องการซื้อ รวมทั้งเนื้อที่และท้องที่ที่ต้องการ (๓) ราคาประเมินของทางราชการในท้องที่นั้น (๔) ราคาซื้อขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย (๕) วงเงินที่จะซื้อ โดยให้ระบุวงเงินงบประมาณ ถ้าไม่มีวงเงินดังกล่าว ให้ระบุวงเงินที่ประมาณว่าจะซื้อในครั้งนั้น (๖) วิธีที่จะซื้อและเหตุผลที่ต้องซื้อโดยวิธีนั้น (๗) ข้อเสนออื่น ๆ เช่น การขออนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการต่าง ๆ ที่จำเป็นในการซื้อ” และหนังสือกรมบัญชีกลาง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๔๓๓.๒/ว ๒๐๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เรื่อง คู่มือแนวทางการประกาศรายละเอียดข้อมูลราคากลางและการคำนวณราคากลางเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของหน่วยงานของรัฐ ข้อ ๓.๖ การเปิดเผยราคากลางและการคำนวณราคากลางการจัดซื้อจัดจ้างที่มีใช้งานก่อสร้าง ซึ่งการกำหนดราคากลางตามมาตรา ๔ (๔) (๕) และ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ และระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๓) (๔) สามารถดำเนินการหาข้อมูลของราคากลาง ดังนี้

๑.๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๓) ราคาประเมินของทางราชการในท้องที่นั้น หมายความว่า ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ หรือสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์ โดยตามกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๒ กำหนดให้กรมธนารักษ์มีหน้าที่และอำนาจ ดังนี้ (๒) ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ถ้าใช้ราคาประเมินของทางราชการหรือหน่วยงานเป็นราคาอ้างอิง ก็ให้ระบุชื่อหน่วยงานผู้ทำการประเมิน เช่น อ้างอิงตามราคาประเมินของ (ชื่อหน่วยงาน)

๑.๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๔) ราคาซื้อขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย หมายความว่า ราคาที่เคยมีการซื้อขายที่ดินในเขตพื้นที่และใกล้เคียงในขนาดเนื้อที่ใกล้เคียงที่ดิน โดยสอบถามจากของกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์ ว่ากรณีการซื้อขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดในบริเวณที่จะดำเนินการซื้อ จำนวน.....ราย จำนวน.....แปลง ไรต่อตารางวา.....บาท แปลงราคา.....บาท ดังนั้น ถ้าใช้ราคาซื้อขายที่ดินและหรือสิ่งก่อสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อเป็นราคาอ้างอิง ก็ให้ระบุสัญญาซื้อขายหรือเลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่อาคาร ของสิ่งก่อสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลัง เช่น อ้างอิงจากราคาซื้อขายของ (ข้อมูลสัญญาเลขที่โฉนดที่ดินเลขที่อาคาร)

๑.๓ ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔

(๔) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด โดยหลักการให้สืบราคาไม่น้อยกว่า ๓ ราย เว้นแต่บางกรณีมีน้อยกว่า ๓ ราย ให้สืบเท่าที่มี กรณีการซื้อที่ดินเฉพาะแห่ง หน่วยงานของรัฐระบุเลือกที่จะซื้อในพื้นที่นั้น ๆ มีลักษณะจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่ง มีตำแหน่งที่ชัดเจนและเหมาะสมตามวัตถุประสงค์เป็นการเฉพาะ มิได้เป็นที่ดินในลักษณะทั่ว ๆ ไป ดังนั้น สามารถสืบจากผู้ที่จะขายที่ดิน (เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว)

(๕) ราคาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ หมายความว่า ต้องเป็นราคากลางที่หน่วยงานของรัฐได้เคยซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณภายในขอบเขตของงานหรือคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุเดียวกัน

(๖) ราคาอื่นใดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ หมายความว่า ราคาที่หน่วยงานของรัฐจะใช้หลักเกณฑ์การกำหนดราคาซึ่งเป็นที่มาของราคากลาง โดยใช้ราคาตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐกำหนดขึ้น ซึ่งอาจกำหนดเป็นข้อบังคับของหน่วยงานของรัฐเพื่อใช้ในการภายในหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ

๒. กรณีข้อหาข้อ ๑ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า กรมการแพทย์ โดยโรงพยาบาลผลิตสิน ได้ว่าจ้างบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (สำนักงาน กสท.) จำนวน ๒ บริษัท คือ บริษัท ๑๕ ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ประเมินราคาตามราคาตลาด ในราคาตารางวาละ ๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท และบริษัท ยูไนเต็ด แวลูเออร์ส คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) ตารางวาละ ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้จึงมิใช่การสืบราคาจากท้องตลาดตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) หากแต่โรงพยาบาลฯ สามารถกำหนดราคากลางที่โรงพยาบาลฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ดังกล่าว นำมากำหนดเป็นราคากลางตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๖) ได้ กรณีราคากลางตามมาตรา ๔ (๖) นอกจากการว่าจ้างบริษัทจำนวน ๒ บริษัท คือ บริษัท ๑๕ ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ยูไนเต็ด แวลูเออร์ส คอนซัลแตนท์ จำกัด โรงพยาบาลฯ สามารถพิจารณาหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐอื่น ๆ เช่น กรมที่ดิน สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ประกอบการพิจารณาได้ ในการกำหนด

/หลักเกณฑ์ ...

หลักเกณฑ์ดังกล่าวเพื่อความรอบคอบหน่วยงานของรัฐควรคำนึงถึงความจำเป็น คุ่มค่า และประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐ ส่วนกรณีโรงพยาบาลฯ ได้สืบราคาจากบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ในราคาตารางวาละ ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้ถือเป็นการสืบราคาจากท้องตลาดตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) ดังนั้น ราคากลางตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มาตรา ๔ (๔) หรือ (๖) โรงพยาบาลฯ จะใช้ราคาใด ให้เลือกใช้ (๔) หรือ (๖) เท่านั้น โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ รวมทั้ง การจะพิจารณาราคาที่เหมาะสมในการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นดุลพินิจของโรงพยาบาลฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณา โดยคำนึงถึงความจำเป็น คุ่มค่า และประโยชน์ต่อหน่วยงานของรัฐประกอบด้วย

๓. กรณีข้อหาหรือ ๒ และ ๓ กรณีที่คณะกรรมการกำหนดราคากลางได้ขอข้อมูลจากกรมธนารักษ์ พบว่าเคยมีการซื้อขายที่ดินในเขตบางรักและใกล้เคียงในขนาดเนื้อที่ใกล้เคียงที่ดินที่จะซื้อจริงจำนวน ๔ แปลง กรณีราคากลางตามมาตรา ๔ (๕) ต้องเป็นราคากลางที่โรงพยาบาลฯ ได้เคยซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณภายในขอบเขตของงานหรือคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุเดียวกัน ดังนั้น การที่คณะกรรมการกำหนดราคากลางได้ขอข้อมูลจากกรมธนารักษ์ว่าเคยมีการซื้อขายที่ดินในเขตบางรัก และใกล้เคียงในขนาดเนื้อที่ใกล้เคียงที่ดินที่จะซื้อจริงจำนวน ๔ แปลง นั้น จึงมิใช่ราคากลางตามนัยมาตรา ๔ (๕) แต่อย่างใด หากแต่เป็นราคาซื้อขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ (๔)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นุสรา ศัพทโสม

(นางสาวกุลยา ตันติเตมิท)
อธิบดีกรมบัญชีกลาง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการคลัง
ประธานกรรมการวินิจฉัย

กองการพัสดุภาครัฐ

ฝ่ายเลขานุการฯ

โทร. ๐ ๒๑๒๗ ๗๐๐๐ ต่อ ๔๕๕๓

โทรสาร ๐ ๒๑๒๗ ๗๑๘๕ - ๖