

รายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุและกำหนดราคากลางสำหรับการจัดซื้อที่ดิน

เทศบาลตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี

แนบท้ายบันทึกข้อความ ที่ สฎ ๗๕๙๐๑/พ.๑๙ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๙

๑.ความเป็นมา

ตามที่เทศบาลตำบลได้ตั้งเทศบัญญัติประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙ แผนงานพาณิชย์ งานกิจการสถานอนุบาล งบลงทุน หมวดค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ประเภทค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างโครงการจัดซื้อที่ดินเพื่อจ่ายเป็นค่าจัดซื้อที่ดินเพื่อจัดตั้งเป็นสถานธนานุบาลเทศบาลตำบลเวียงหรือขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ประกอบกับที่ประชุมสภาเทศบาลอนุมัติเปลี่ยนแปลงคำชี้แจงงบประมาณรายจ่าย แผนงานพาณิชย์ งบลงทุน ประเภทค่าที่ดินก่อสร้าง เพื่อจ่ายเป็นค่าจัดซื้อที่ดินเพื่อจัดตั้งเป็นสถานธนานุบาลเทศบาลตำบลเวียงหรือกิจการของเทศบาลขนาดพื้นที่พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๐๐ ตารางวา เช่น ก่อสร้างอาคารเทศบาลฯ งบประมาณ ๒,๕๖๐,๐๐๐ บาท

๒.วัตถุประสงค์

เพื่อจัดซื้อที่ดินเฉพาะแห่ง จำนวน ๑ แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๖๑๒ เลขที่ดิน ๒๕ หน้าสำรวจ ๑๒๗๘ ไร่ ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖ เนื้อที่จำนวน ๑ ไร่ ๒ งาน ๕๖ ตารางวา หมู่ที่ ๑ ตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี สำหรับจัดตั้งสถานธนานุบาลเทศบาลตำบลเวียง หรือกิจการของเทศบาล ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๐๐ ตารางวา

๓. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

๓.๑ เป็นเจ้าของที่ดิน ที่เทศบาลตำบลเวียงต้องการซื้อเฉพาะแห่ง แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๖๑๒ เลขที่ดิน ๒๕ หน้าสำรวจ ๑๒๗๘ ไร่ ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖ เนื้อที่จำนวน ๑ ไร่ ๒ งาน ๕๖ ตารางวา หมู่ที่ ๑ ตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี

๓.๒ ผู้เสนอราคาที่ดินต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๓.๓ ผู้เสนอราคาขายที่ดินจะต้องเป็นผู้ชี้เขตสถานที่ตั้งของที่ดินหรือนำชี้เขตหลักเขตที่ดินและเดินนำสำรวจที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการตรวจรับพัสดุออกไปตรวจสอบเอกสารหลักฐานและสภาพที่ดินของผู้เสนอราคา

๓.๔ ผู้เสนอราคาที่ดินต้องกำหนดยื่นราคาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

๔.รายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อ

เพื่อให้การจัดหาที่ดินเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของประโยชน์ใช้สอยที่ดิน จึงกำหนดคุณลักษณะเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อดังนี้

๔.๑ เป็นที่ดินที่เนื้อที่จำนวน ๑ ไร่ ๒ งาน ๕๖ ตารางวา

๔.๒ เป็นที่ดินซึ่งตั้งอยู่พื้นที่ หมู่ที่ ๑ ตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี

๔.๓ ที่ดินที่เสนอขายต้องเป็นที่ดินว่างเปล่า ปราศจากสิ่งปลูกสร้าง ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูงตั้งอยู่หรือพาดผ่านบนที่ดินที่เสนอขาย

๔.๔ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องเป็นที่ดินติดกับถนนสาธารณะ

๔.๕ เป็นที่ดินว่างเปล่าสามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่ไม่เป็นบ่อน้ำ ไม่มีเสาไฟฟ้า หรือสิ่งก่อสร้างใดๆกีดขวางหรืออยู่ในพื้นที่และไม่มีถนนหรือทางสาธารณะตัดผ่านในที่ดิน

๔.๖ ไม่เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างเป็นคดีพิพาทอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิ่งอื่นใดเกี่ยวกับที่ดิน ไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่จะถูกเวนคืนจากรัฐบาลไม่ถูกอายัดติดจำนองหรือขายทอดตลาดต้องไม่มีภาระผูกพันใดๆทั้งสิ้นและไม่ค้างชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๔.๗ ที่ดินต้องมีเอกสารสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย ประเภทโฉนดที่ดิน

๔.๘ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ผู้ขายและผู้ซื้อแบ่งจ่ายฝ่ายละครึ่ง

๔.๙ ในการทำนิติกรรมซื้อห้ามมิให้มอบอำนาจให้นายหน้าหรือผู้ใดกระทำการแทนเจ้าของที่ดินเนื่องจากกฎหมายกำหนดให้หน่วยงานของรัฐต้องซื้อที่ดินจากเจ้าของโดยตรงเท่านั้น

๔.๑๐ เทศบาลตำบลเวียงจะชำระเงินค่าซื้อที่ดินเมื่อได้รับการจดทะเบียนสิทธิเสร็จเรียบร้อยแล้ว

๔.๑๑ เทศบาลตำบลเวียงจะชำระเงินค่าซื้อขายที่ดินให้แก่ผู้ขายตามจำนวนเนื้อที่ในโฉนดที่ดินตามข้อ ๔.๑ ในกรณีที่เนื้อที่ที่ได้มีการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินโดยหน่วยงานที่ได้มาตรฐาน ปรากฏว่าเนื้อที่ดินที่รังวัดได้ไม่ตรงกับเนื้อที่ดินที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน เทศบาลตำบลเวียงจะชำระเงินตามที่เนื้อที่ที่รังวัดได้

๕. กำหนดเวลาส่งมอบพัสดุ

๕.๑ กำหนดส่งมอบที่ดินพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขาย

๖. หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

๖.๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๖๑๒ เลขที่ดิน ๒๕ หน้าสำรวจ ๑๒๗๘ ระบุว่า ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖-๑ เนื้อที่จำนวน ๑ ไร่ ๒ งาน ๕๖ ตารางวา หมู่ที่ ๑ ตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี ราคาประเมินตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ราคารวมประเมิน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ๑,๓๑๒,๐๐๐ บาท (ราคาประเมินได้มาจากกรมธนารักษ์)

๖.๒ ราคาที่ดินที่มีการจดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายที่ดินจำนวน ๓ ราย

๑. สำเนาโฉนดที่ดิน ๑๕๔๑๘ เลขที่ดิน ๑๑๘ หน้าสำรวจ ๑๗๐๘ ระบุว่า ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖-๑ เนื้อที่จำนวน ๒ งาน ๔๔ ตารางวา ตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี และสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๘ ราคาซื้อขายตามสัญญา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ราคาซื้อขายจริง ตารางวาละ ๔,๐๙๘ บาท ราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางวาละ ๑,๗๕๐ บาท ระยะห่างจากโฉนดที่ดินที่จะจัดซื้อประมาณจำนวน ๑๒๐ เมตร

๒. สำเนาโฉนดที่ดิน ๒๓๙๐๕ เลขที่ดิน ๑๙๒ หน้าสำรวจ ๒๕๓๘ ระบุว่า ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖-๑ เนื้อที่จำนวน ๒๑ ตารางวา ตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานีและสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ ราคาซื้อขายตามสัญญา ๙๐๐๐,๐๐๐ บาท (เก้าแสนบาทถ้วน) ราคาประเมินที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ระยะห่างจากโฉนดที่ดินที่จะจัดซื้อประมาณจำนวน ๕๗ เมตร

๓. สำเนาโฉนดที่ดิน ๒๓๘๓๓ เลขที่ดิน ๑๘๖ หน้าสำรวจ ๒๕๒๖ ระบุว่า ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖-๑ เนื้อที่จำนวน ๒๑ ตารางวา ตำบลเวียง อำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานีและสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๖ ราคาซื้อขายตามสัญญา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ราคาประเมินที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ระยะห่างจากโฉนดที่ดินที่จะจัดซื้อประมาณจำนวน ๘๐ เมตร

๖.๓ ในการพิจารณาผลการยื่นข้อเสนอราคา เทศบาลตำบลเวียงจะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้เกณฑ์ราคาต่ำ(ใช้ราคาต่ำสุด)

๖.๔ ราคาที่เสนอนั้นต้องไม่สูงกว่าราคากลางที่เทศบาลกำหนดหรือราคาที่คณะกรรมการเห็นสมควรให้ต่อรองราคาลงเท่าที่จะทำได้

๗. วงเงินงบประมาณ/วงเงินในการจัดซื้อครั้งนี้

เทศบัญญัติเทศบาลตำบลเวียง งบประมาณประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙ แผนงานการพาณิชย์ งานกิจการสถานธนาณูปาล งบลงทุน ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง โครงการจัดซื้อที่ดินเพื่อจ่ายเป็นค่าจัดซื้อที่ดิน เพื่อจัดตั้งเป็นสถานธนาณูปาลเทศบาลตำบลเวียงหรือกิจการของเทศบาลขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๐๐ ตารางวา เช่น ก่อสร้างอาคารเทศบาล งบประมาณ ๒,๔๖๐,๐๐๐ บาท

๘. ราคาากลางในการจัดซื้อครั้งนี้

ข้อมูลที่มากำหนดราคาากลางในการจัดซื้อที่ดินในครั้งนี้ ดังนี้

๑ การประเมินราคาที่ดินที่มีการจดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา จำนวน ๓ ราย และราคาประเมินทรัพย์สินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา (ข้อมูลกองคลัง เทศบาลตำบลเวียง บันทึกรายชื่อที่ดิน ที่ สฎ ๗๕๙๐๑/๓๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๙ เรื่อง ข้อมูลราคาประเมินที่ดินของทางราชการ) ดังนี้

๑.๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๖๑๘ ราคาประเมินทรัพย์สินของสำนักงานที่ดินสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางวาละ ๑,๗๕๐ บาท ราคาซื้อขายจริงตามสัญญาซื้อขาย ตารางวาละ ๔,๐๙๘ บาท

๑.๒ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๙๐๕ ราคาประเมินทรัพย์สินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ราคาซื้อขายจริงตามสัญญาซื้อขายเนื่องด้วยการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้างคำนวณจะราคาประเมินที่ดินของสำนักงานที่ดินสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ราคาประเมินตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท

๑.๓ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๘๓๓ ราคาประเมินทรัพย์สินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ราคาซื้อขายจริงตามสัญญาซื้อขายเนื่องด้วยการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้างคำนวณจะราคาประเมินที่ดินของสำนักงานที่ดินสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ราคาประเมินตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท

ที่มาราคาากลางโดยพิจารณาการซื้อขายที่ดินเปล่าของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๖๑๘ ราคาประเมินที่ดิน ตารางวาละ ๑,๗๕๐ บาท ราคาซื้อขายจริงตารางวาละ ๔,๐๙๘ บาท

สูตรคำนวณ = ราคาซื้อขายจริง/ราคาประเมินที่ดิน

$$= ๔,๐๙๘/๑,๗๕๐ = ๒.๓๕$$

ดังนั้น ราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคาประเมินที่ดินจำนวน ๒.๓๕ เท่า

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๖๑๒ ที่จะจัดซื้อราคาประเมินทรัพย์สินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท ราคาซื้อขายจริงเท่ากับ ๒,๐๐๐/๒.๓๕ = ๘,๗๐๐ บาท

ดังนั้น จึงพิจารณาโดยใช้ฐานคำนวณราคาประเมินที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๑๒๖๑๘ ซึ่งราคาประเมินที่ดินเกณฑ์ต่ำสุดอยู่ที่ตารางวาละ ๑,๗๕๐ บาท โดยคิดเพียงตารางวาละ ๑,๗๐๐ บาท = ๑,๗๐๐ x ๒ (คิดเพียง ๒ เท่าราคาประเมินที่ดินเกณฑ์ต่ำสุด) = ๓,๔๐๐ บาท โดยแหล่งที่มาของราคาากลางที่ดินที่จะจัดซื้อเป็นที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๖๑๘ สภาพเป็นที่เปล่าเหมือนกัน จึงกำหนดราคาากลางในการจัดซื้อที่ดินในครั้งนี้

ข้อมูลราคาากลางในการจัดซื้อที่ดินครั้งนี้

- ตารางวาละ ๓,๔๐๐ บาท (สามพันสี่ร้อยบาทถ้วน)
- ไร่ละ ๑,๓๖๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านสามแสนหกหมื่นบาทถ้วน)
- แปลงละ ๒,๒๓๐,๔๐๐ บาท (สองล้านสองแสนสามหมื่นสี่ร้อยบาทถ้วน)

ที่มาของราคาากลางที่ใช้อ้างอิงที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ที่มีการซื้อขายครั้งหลังสุดจำนวน ๓ ราย

- โฉนดที่ดิน ๑๕๔๑๘
- สำเนาโฉนดที่ดิน ๒๓๙๐๕
- โฉนดที่ดิน ๒๓๘๓๓

๙. งานตรวจและจ่ายเงิน

เทศบาลตำบลเวียงจะชำระเงินให้แก่ผู้ขายที่ดิน ซึ่งเป็นคู่สัญญาซื้อขายกับเทศบาลตำบลเวียง โดยคณะกรรมการตรวจรับพัสดุได้ตรวจรับพัสดุโดยถูกต้อง รวมถึงโอนกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินให้แก่เทศบาลตำบลเวียงโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว

๑๐. ค่าปรับ

ค่าปรับคิดเป็นรายวันในอัตราร้อยละ ๐.๒๐ ของราคาส่งของที่ยังมิได้รับมอบ

ประธานกรรมการ

(นายสมัญญา เพ็ญ)

หัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชน

กรรมการ

(นางสาวศุภักษร วงษ์แหวน)

หัวหน้าฝ่ายบริหารงานคลัง

กรรมการ

(นางสาวกมลพร สันตินทรกุล)

นักพัฒนาชุมชนชำนาญการ

กรรมการ

(นางสาวปุณนิศา เวชจันทร์)

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

กรรมการ

(นายณัฐนนท์ ศรีนาค)

ผู้ช่วยนายช่างโยธา

**ตารางแสดงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่าย
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีชิ้นงานก่อสร้าง**

๑. ชื่อ : โครงการจัดซื้อที่ดินเพื่อจัดตั้งเป็นสถานนันทนาการหรือกิจการของเทศบาลตำบลเวียง

๒. หน่วยงานเจ้าของโครงการ : กองคลัง เทศบาลตำบลเวียง

๓. วงเงินงบประมาณที่ได้จัดสรร ๒,๔๖๐,๐๐๐ บาท (สองล้านสี่แสนหกหมื่นบาทถ้วน)

๔. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๙

ราคากลาง ๒,๒๓๐,๔๐๐ บาท (สองล้านสองแสนสามหมื่นสี่ร้อยบาทถ้วน)

ตารางรายละเอียด ๓,๔๐๐ บาท (สามพันสี่ร้อยบาทถ้วน)

- จำนวน จำนวน ๑ ไร่ ๒ งาน ๕๖ ตารางวา

๕. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)

๕.๑ อ้างอิงจากราคาซื้อขายที่ดิน ของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๔๑๘ ราคาประเมินทรัพย์สินของสำนักงานที่ดินสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางรายละเอียด ๑,๗๕๐ บาท ราคาซื้อขายจริงตามสัญญาซื้อขาย ตารางรายละเอียด ๔,๐๙๘ บาท เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๘

๕.๒ อ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา (ข้อมูลกองคลัง เทศบาลตำบลเวียง บันทึกข้อความ ที่ สฎ ๗๕๙๐๑/๓๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๙ เรื่อง ข้อมูลราคาประเมินที่ดินของทางราชการ) ดังนี้

๑) ๑. สำเนาโฉนดที่ดิน ๑๕๔๑๘ เลขที่ดิน ๑๑๘ หน้าสำรวจ ๑๗๐๘ ระบาย ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖-๑ ราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางรายละเอียด ๑,๗๕๐ บาท

๒) สำเนาโฉนดที่ดิน ๒๓๙๐๕ เลขที่ดิน ๑๙๒ หน้าสำรวจ ๒๕๓๘ ระบาย ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖-๑ ราคาประเมินที่ดินของ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางรายละเอียด ๒,๐๐๐ บาท

๓) สำเนาโฉนดที่ดิน ๒๓๘๓๓ เลขที่ดิน ๑๘๖ หน้าสำรวจ ๒๕๒๖ ระบาย ๔๘๒๗ IV ๑๘๓๖-๑ ราคาประเมินที่ดินของ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ตารางรายละเอียด ๒,๐๐๐ บาท

๖. รายชื่อคณะกรรมการกำหนดราคากลาง

๖.๑ นายสมัญญา เพ็ญ	ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชน	ประธานกรรมการ
๖.๒ นางสาวศุภักษร วงษ์แหวน	ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายบริหารงานคลัง	กรรมการ
๖.๓ นางสาวกมลพร สันตินทรกุล	ตำแหน่ง นักพัฒนาชุมชนชำนาญการ	กรรมการ
๖.๔ นางสาวปณณิศา เวชจันทร์	ตำแหน่ง เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน	กรรมการ
๖.๕ นายณัฐนันท์ ศรีนาค	ตำแหน่ง ผู้ช่วยนายช่างโยธา	กรรมการ