



ข้อกำหนดและขอบเขตงาน (Term of Reference)

โครงการจ้างเหมาประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ กนอ. ตามมาตรฐาน
การบัญชี 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40
เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

กรกฎาคม 2569


ประธานฯ


กรรมการฯ


กรรมการฯ

สารบัญ

หน้า

1. หลักการและเหตุผล	1
2. วัตถุประสงค์	2
3. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ.....	3
4. ขอบเขตการดำเนินงาน.....	6
5. ระยะเวลาดำเนินการ	8
6. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือก.....	8
7. วงเงินที่ใช้ในการจัดจ้าง.....	13
8. งานและค่าใช้จ่าย.....	14
9. อัตราค่าปรับเนื่องจากงานล่าช้า.....	15
10. การทำสัญญาและหลักประกันสัญญา	16
11. หลักฐานการเสนอราคา	16
12. การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและสัญญา	17
13. ข้อเสนอสิทธิ	17
ภาคผนวก ก.	18



ประธานฯ



กรรมการฯ



กรรมการฯ

ข้อกำหนดและขอบเขตของงาน (Term of Reference)

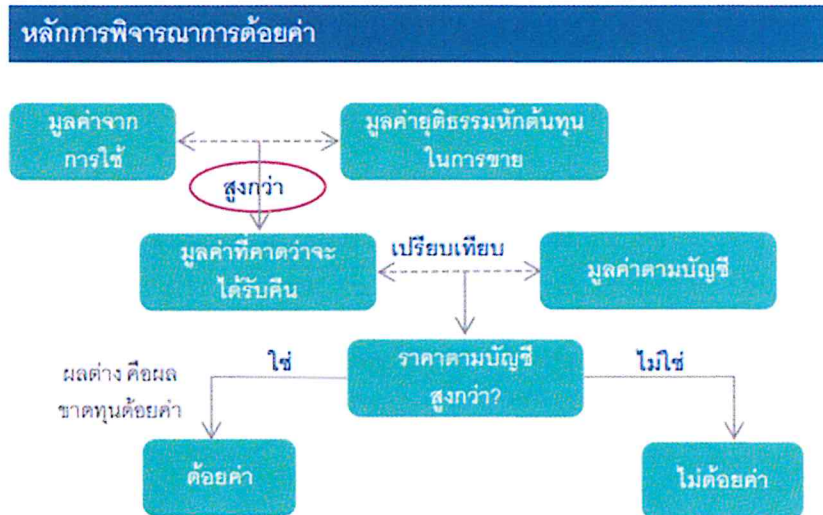
โครงการจ้างเหมาประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ก.น.อ. ตามมาตรฐาน การบัญชี 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

1. หลักการและเหตุผล

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ก.น.อ.) เป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 มีบทบาทและหน้าที่หลัก ได้แก่ การจัดตั้งและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อรองรับการลงทุนและดำเนินธุรกิจอุตสาหกรรม รวมทั้งหน้าที่สนับสนุนอื่นๆ ได้แก่ การอนุญาตและกำกับประกอบการประกอบกิจการ การให้สิทธิประโยชน์ การจัดหาอำนวยความสะดวกด้านบริการต่างๆ แก่นักลงทุนอุตสาหกรรม ในปัจจุบัน ก.น.อ.มีนิคมอุตสาหกรรมและสำนักงานที่เกี่ยวข้องกระจายอยู่ใน 16 จังหวัดทั่วทุกภาคของประเทศ

ในการนี้ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) ซึ่งเป็นหน่วยงานกระทรวงการคลังมีหน้าที่เสนอแนะนโยบายและมาตรการการกำกับดูแล การประเมินผลและการพัฒนา รัฐวิสาหกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพรัฐวิสาหกิจและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ของรัฐ ได้มีหนังสือที่ กค.0805.1/ว.95 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2554 กำหนดให้รัฐวิสาหกิจทุกแห่งจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีไทย (TAS) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (TFRS) ที่มีการแก้ไขใหม่ให้เป็นไปตามหลักการของมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Standards หรือ IFRS) และนำส่งงบการเงินดังกล่าวให้กับสำนักงานตรวจเงินแผ่นดิน (สตง.) เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการเปิดเผยข้อมูลทางบัญชี

ต่อมา สภาวิชาชีพบัญชีแห่งประเทศไทย ได้มีการประกาศให้ใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีเพื่อให้กิจการปฏิบัติจนเกิดความมั่นใจว่า กิจการจะไม่แสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับคืนจากการใช้หรือขายสินทรัพย์นั้น ถือว่าสินทรัพย์เกิดการด้อยค่า มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ กำหนดให้กิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการ โดยหลักการพิจารณาการด้อยค่า สามารถสรุปได้ดังนี้



นอกจากนี้ เพื่อให้การจัดทำรายงานทางการเงิน ประจำปี 2569 ของ กนอ. ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีแห่งประเทศไทยกำหนด กนอ. จึงต้องดำเนินการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP: Investment Property) ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 (TAS 40) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อีกทั้งสินทรัพย์ของ กนอ. เป็นสินทรัพย์เฉพาะในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมที่มีความซับซ้อนและหลากหลายประเภท เช่น ระบบให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ฯลฯ ซึ่งไม่ได้เป็นสินทรัพย์ที่มีอยู่ในตลาดซื้อขายทั่วไป จึงต้องใช้ความเชี่ยวชาญและเทคนิคเฉพาะ โดยจะต้องให้ผู้รับจ้างที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการประเมินเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือ กิจกรรมที่มีทรัพย์สินใกล้เคียงกับ กนอ. และได้รับการรับรองในการประเมินมูลค่าจากสถาบันมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม จนนำไปสู่การประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ให้ถูกต้องสอดคล้องตามมาตรฐานบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (TFRS) ที่เกี่ยวข้อง สนับสนุนให้การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปด้วยความรอบคอบ น่าเชื่อถือ ถูกต้อง และครบถ้วน

2. วัตถุประสงค์

2.1. เพื่อประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ (Recoverable Amount) ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (Cash-Generating Unit: CGU) ของ กนอ. จำนวน 7 แห่ง โดยดำเนินการประเมินทั้ง มูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less Costs of Disposal : FVLCD) และ มูลค่าจากการใช้ (Value in Use : VIU) ตามวิธีการที่เหมาะสม เพื่อใช้ในการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ (TAS 36)

2.2. เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property: IP) ของ กนอ. จำนวน 15 แห่ง พร้อมจัดทำรายงานผลการประเมินและข้อมูลประกอบสำหรับการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (TAS 40) และหลักเกณฑ์ที่ กนอ. กำหนด

2.3. เพื่อจัดทำรายงานผลการประเมินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยอธิบายแหล่งที่มา วิธีการรวบรวมข้อมูล สมมติฐาน วิธีการประเมิน และหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ มีเหตุผลรองรับ และสอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพ พร้อมทั้งจัดทำข้อเสนอแนะเชิงวิชาการและเชิงบริหารที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการสินทรัพย์และการจัดทำรายงานทางการเงินของ กนอ.

2.4. เพื่อให้ผลการประเมินสามารถใช้ประกอบการจัดทำงบการเงินประจำปีของ กนอ. และรองรับการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน (สตง.) และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเป็นข้อมูลประกอบการบริหารจัดการสินทรัพย์ของ กนอ. ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

3.1 ต้องมีความสามารถตามกฎหมาย

3.2 ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

3.3 ต้องไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

3.4 ต้องไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดตามที่ประกาศเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง

3.5 ต้องไม่เป็นนิติบุคคลซึ่งถูกระงับชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทำงานของหน่วยงานของรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทำงานเป็นหุ้นส่วน ผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจกรรมของนิติบุคคลนั้นด้วย

3.6 ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

3.7 ต้องเป็นนิติบุคคลผู้มีอาชีพรับจ้างงานที่ประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว

3.8 ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่ กนอ. ณ วันประกาศประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ครั้งนี้

3.9 ต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

3.10 ต้องลงทะเบียนในระบบจัดซื้อจัดจ้างด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-GP) ของกรมบัญชีกลาง

3.11 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการ ดังนี้

3.11.1 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือต่างประเทศ ซึ่งได้จดทะเบียนเกินกว่า 1 ปี ต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการ จากผลต่างระหว่างสินทรัพย์สุทธิหักด้วยหนี้สินสุทธิที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินที่มีการตรวจรับรองแล้ว ซึ่งจะต้องแสดงค่าเป็นบวก 1 ปีสุดท้ายก่อนวันยื่นข้อเสนอ

งบแสดงฐานะการเงิน 1 ปีสุดท้ายก่อนวันยื่นข้อเสนอ หมายถึง งบแสดงฐานะการเงินย้อนไปก่อนวันที่หน่วยงานของรัฐกำหนดให้เป็นวันยื่นข้อเสนอ 1 ปีปฏิทิน เว้นแต่กรณีนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หากวันยื่นข้อเสนอเป็นช่วงระยะเวลาที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากำหนดให้นิติบุคคลยื่นงบแสดงฐานะการเงินกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ซึ่งจะอยู่ในช่วงเดือนมกราคม เดือนพฤษภาคม ของทุกปี โดยนิติบุคคลที่เป็นผู้ยื่นข้อเสนอที่ยังอยู่ในช่วงของการยื่นงบแสดงฐานะการเงินกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า คือ ช่วงเดือนมกราคม - เดือนพฤษภาคม กรณีนี้ให้สามารถยื่นงบแสดงฐานะการเงินย้อนไปอีก 1 ปี ได้

3.11.2 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ซึ่งยังไม่มีงบแสดงฐานะการเงินกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือกรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศซึ่งยังไม่มีงบแสดงฐานะการเงิน ให้พิจารณาการกำหนดมูลค่าของทุนจดทะเบียน โดยผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องมีทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระมูลค่าหุ้นแล้ว ณ วันที่ยื่นข้อเสนอ ไม่ต่ำกว่า 1,000,000 บาท

3.11.3 สำหรับการจัดซื้อจัดจ้างครั้งหนึ่งที่มีวงเงินเกิน 500,000 บาทขึ้นไปกรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นบุคคลธรรมดาให้พิจารณาจากหนังสือรับรองบัญชีเงินฝากไม่เกิน 90 วัน ก่อนวันยื่นข้อเสนอ โดยต้องมีเงินฝากคงเหลือในบัญชีธนาคารเป็นมูลค่า 1 ใน 4 ของมูลค่างบประมาณของโครงการหรือรายการที่ยื่นข้อเสนอในแต่ละครั้ง และหากเป็นผู้ชนะการจัดซื้อจัดจ้างหรือเป็นผู้ได้รับการคัดเลือกจะต้องแสดง หนังสือรับรองบัญชีเงินฝากที่มีมูลค่าดังกล่าวอีกครั้งหนึ่งในวันลงนามในสัญญา

3.11.4 กรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่มีมูลค่าสุทธิของกิจการหรือทุนจดทะเบียน หรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะเข้ายื่นข้อเสนอ สามารถดำเนินการได้ดังนี้

(1) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือบุคคลธรรมดาที่ถือสัญชาติไทย ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถขอวงเงินสินเชื่อ โดยต้องมีวงเงินสินเชื่อ 1 ใน 4 ของมูลค่า

งบประมาณของโครงการหรือรายการที่ยื่นข้อเสนอในแต่ละครั้ง จะเป็นสินเชื่อที่ธนาคารภายในประเทศ หรือบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้าประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบ โดยพิจารณาจากยอดเงินรวมของวงเงินสินเชื่อที่สำนักงานใหญ่รับรอง หรือที่สำนักงานสาขารับรอง (กรณีได้รับมอบอำนาจจากสำนักงานใหญ่) ซึ่งออกให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ นับถึงวันยื่นข้อเสนอไม่เกิน 90 วัน

(2) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ หรือบุคคลธรรมดาที่มีได้ถือสัญชาติไทย ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถขอวงเงินสินเชื่อ โดยต้องมีวงเงินสินเชื่อ 1 ใน 4 ของมูลค่างบประมาณของโครงการหรือรายการที่ยื่นข้อเสนอในแต่ละครั้ง จะเป็นสินเชื่อที่ธนาคารต่างประเทศหรือบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้าประกันตามประกาศของธนาคารกลางต่างประเทศนั้น ตามรายชื่อบริษัทที่ธนาคารกลางต่างประเทศนั้นแจ้งเวียนให้ทราบ โดยพิจารณาจากยอดเงินรวมของวงเงินสินเชื่อที่สำนักงานใหญ่รับรอง หรือที่สำนักงานสาขารับรอง (กรณีได้รับมอบอำนาจจากสำนักงานใหญ่) ซึ่งออกให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ นับถึงวันยื่นข้อเสนอไม่เกิน 90 วัน

3.11.5 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ หรือบุคคลธรรมดาที่มีได้ถือสัญชาติไทยตามข้อ 3.11.2 ข้อ 3.11.3 และข้อ 3.11.4 (2) มูลค่าจะต้องเป็นไปตามอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราตามประกาศที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ในช่วงระหว่างวันที่เผยแพร่ประกาศ และเอกสารประกวดราคาในระบบจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐด้วยอิเล็กทรอนิกส์ (e-GP) จนถึงวันเสนอราคา ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องยื่นเอกสารที่แสดงให้เห็นถึงข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิของกิจการแล้วแต่กรณีประกอบกับเอกสารดังกล่าวจะต้องผ่านการรับรองตามระเบียบกระทรวงการต่างประเทศว่าด้วยการรับรองเอกสาร พ.ศ. 2539 และที่แก้ไขเพิ่มเติมกำหนด โดยจะต้องยื่นเอกสารดังกล่าวในวันยื่นข้อเสนอ หากผู้ยื่นข้อเสนอไม่ได้มีการยื่นเอกสารดังกล่าวมาพร้อมกับการยื่นข้อเสนอให้ถือว่าผู้ยื่นเสนอรายนั้นยื่นเอกสารไม่ครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารประกวดราคา

3.11.6 กรณีตามข้อ 3.11.1 – 3.11.5 ไม่ใช่บังคับกรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นหน่วยงานของรัฐภายในประเทศ

(2) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่อยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการตาม

พระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(3) งานจ้างก่อสร้างที่กรมบัญชีกลางได้ขึ้นทะเบียนผู้ประกอบการงานก่อสร้างแล้วและงานจ้างก่อสร้างที่หน่วยงานของรัฐที่ได้มีการจัดทำบัญชีผู้ประกอบการงานก่อสร้างที่มีคุณสมบัติเบื้องต้นไว้แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ มีผลใช้บังคับ

(4) การจัดซื้อจัดจ้างตามมาตรา 56 วรรคหนึ่ง (2) (ข) และ (ค) แห่งพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างฯ

(5) การซื้ออสังหาริมทรัพย์และการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(6) กรณีงานจ้างบริการหรืองานจ้างเหมาบริการกับบุคคลธรรมดา เช่น จ้างพนักงานขับรถ ครูชาวต่างชาติ พนักงานเก็บขยะ พนักงานบันทึกข้อมูล เป็นต้น

3.12 ต้องเป็นนิติบุคคลหรือเป็นบุคคลธรรมดา ที่มีผลงานประเภทเดียวกันกับงานที่ยื่นข้อเสนอโครงการดังกล่าวนี้ ในวงเงินไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) โดยต้องเป็นผลงานสัญญาเดียวย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี นับจากวันทำงานแล้วเสร็จจนถึงวันที่ยื่นเอกสาร ซึ่งเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับส่วนราชการหน่วยงานตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการส่วนท้องถิ่น หน่วยงานอื่นซึ่งมีกฎหมายบัญญัติให้มีฐานะเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานเอกชนที่ กนอ. เชื้อถือ

3.13 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีผู้ประเมินหลักได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และมีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่านิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือ กิจกรรมที่มีทรัพย์สินใกล้เคียงกับ กนอ. โดยผู้ประเมินหลักดังกล่าวต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานตามสัญญา

3.14 เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับรองชั้นสามัญที่มีประสบการณ์ในโครงการภาครัฐและเอกชนขนาดใหญ่อย่างน้อย 5 โครงการ หรือชั้นวุฒิ

4. ขอบเขตการดำเนินงาน

ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา โดยใช้หลักวิธีปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพที่เกี่ยวข้องภายใต้ความรับผิดชอบและค่าใช้จ่ายของผู้รับจ้างทั้งหมด โดยมีขอบเขตของงานไม่น้อยกว่าที่กำหนด ดังต่อไปนี้

4.1 ผู้ประเมินต้องศึกษาทำความเข้าใจผลการการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใน 7 นิคมอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 15 แห่ง ของ กนอ. ในปี 2569 พร้อมจัดทำรายงานผลการศึกษา เพื่อแสดงถึงความเข้าใจในการศึกษาผลการประเมินดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้รับจ้างต้องจัดให้มีบุคลากรตามคุณสมบัติและจำนวนที่กำหนดไว้ในภาคผนวก ก. ตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลัก ต้องได้รับความเห็นชอบจาก กนอ.

4.2 ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ตามวิธีที่เหมาะสมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less costs to sell) และมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (Value in use) ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 36 จำนวน 7 แห่ง ได้แก่

- 1) นิคมอุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- 2) นิคมอุตสาหกรรมสระแก้ว จังหวัดสระแก้ว
- 3) นิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ จังหวัดสงขลา
- 4) นิคมอุตสาหกรรมพิจิตร จังหวัดพิจิตร
- 5) นิคมอุตสาหกรรมแก่งคอย จังหวัดสระบุรี
- 6) นิคมอุตสาหกรรมนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- 7) นิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง

4.3 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP: Investment Property) และจัดทำรายงาน เพื่อการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 จำนวน 15 แห่ง ได้แก่

- 1) นิคมอุตสาหกรรมบางชัน กรุงเทพมหานคร
- 2) นิคมอุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- 3) นิคมอุตสาหกรรมบางปู จังหวัดสมุทรปราการ
- 4) นิคมอุตสาหกรรมแก่งคอย จังหวัดสระบุรี
- 5) นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
- 6) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี
- 7) นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน
- 8) นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง
- 9) สำนักงานท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง
- 10) นิคมอุตสาหกรรมพิจิตร จังหวัดพิจิตร
- 11) นิคมอุตสาหกรรมสระแก้ว จังหวัดสระแก้ว
- 12) นิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ จังหวัดสงขลา
- 13) นิคมอุตสาหกรรมสงขลา จังหวัดสงขลา
- 14) นิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง
- 15) อาคารสำนักงานใหญ่ กนอ. แห่งใหม่ ถนนวิภาวดี

4.4 ทำการประเมินราคาสินทรัพย์ โดยการออกสำรวจ วิเคราะห์ข้อมูล หรือจัดหาเอกสารหลักฐานอย่างเพียงพอ และผู้รับจ้างจะต้องเจรจาตกลงแนวทางแผนการปฏิบัติงาน และกำหนดวันแล้วเสร็จร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

4.5 ต้องดำเนินการให้ครบถ้วนตามมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอาศัยข้อสมมติที่สมเหตุสมผลและมีหลักฐานสนับสนุนซึ่งแสดงถึงการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหารภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่จะเป็นอยู่ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ พร้อมทั้งการให้น้ำหนักกับหลักฐานสนับสนุนที่ได้จากภายนอก

4.6 อธิบายวิธีการให้ได้มาซึ่งข้อมูลอย่างมีเหตุผลน่าเชื่อถือ พร้อมทั้งข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานและสอดคล้องกับบริบทของ กนอ.

5. ระยะเวลาดำเนินการ

ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 120 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาหรือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ไม่รวมช่วงระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจรับพัสดุใช้ในการตรวจรับงาน และวันที่ได้แจ้งต่อคณะกรรมการจนถึงวันที่ตรวจรับงานแล้วเสร็จในงวดนั้นๆ และไม่รวมระยะเวลาที่สูญเสียอันเกิดจากเหตุหรืออุปสรรคภายนอกอื่น อันมีอาจกล่าวโทษผู้รับจ้างได้

6. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือก

การจัดจ้างในครั้งนี้เป็นงานที่ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ซึ่งสินทรัพย์ของ กนอ. เป็นสินทรัพย์เฉพาะจำพวกนิคมอุตสาหกรรมที่มีความซับซ้อนและหลากหลายประเภท เช่น ระบบให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ฯลฯ ไม่ได้เป็นสินทรัพย์ที่มีอยู่ในตลาดซื้อขายทั่วไป จึงต้องใช้ความเชี่ยวชาญและเทคนิคเฉพาะ โดยจะต้องให้ผู้รับจ้างที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับการรับรองในการประเมินมูลค่าจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และมีประสบการณ์เกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือ กิจกรรมที่มีทรัพย์สินใกล้เคียงกับ กนอ. เป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม และจัดทำข้อมูลสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมจนนำไปสู่การประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ให้ถูกต้องสอดคล้องตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคก่อน ซึ่ง กนอ. จะพิจารณาคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอโดยการประเมินค่าประสิทธิภาพต่อราคา (Price Performance) ด้วยเกณฑ์ราคาและเกณฑ์อื่น ๆ (ข้อเสนอด้านเทคนิค) โดยมีน้ำหนักของเกณฑ์ราคาร้อยละ 30 และเกณฑ์อื่น ๆ (ข้อเสนอด้านเทคนิค) ร้อยละ 70 โดยดำเนินการพิจารณาตามลำดับดังนี้

6.1. จัดพิมพ์เอกสารข้อเสนอทั้งหมดของผู้ยื่นข้อเสนอทั้งหมดของทุกรายจากระบบจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐด้วยอิเล็กทรอนิกส์ (e-GP) (ยกเว้นเอกสารข้อเสนอด้านราคา) จำนวน 1 ชุด และลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแผ่น

6.2. ตรวจสอบการมีผลประโยชน์ร่วมกัน คุณสมบัติ และความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐาน โดยจะพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคเฉพาะผู้ยื่นข้อเสนอที่มีคุณสมบัติและยื่นเอกสารถูกต้อง ครบถ้วนตามที่กำหนด หากผู้ยื่นข้อเสนอที่มีผลประโยชน์ร่วมกัน ขาดคุณสมบัติ หรือยื่นเอกสารหรือข้อเสนอ ไม่ถูกต้องครบถ้วน จะไม่รับไว้พิจารณา เว้นแต่เป็นข้อผิดพลาดเล็กน้อยที่มีใช้สาระสำคัญและไม่ทำให้เกิดการ ได้เปรียบเสียเปรียบแก่ผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น

6.3. กนอ.พิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายที่ผ่านการตรวจสอบตามหัวข้อ คุณสมบัติทั้งนี้ กนอ. อาจจะเชิญให้ผู้ยื่นข้อเสนอนำเสนอรายละเอียดข้อเสนอด้านเทคนิคอธิบายและตอบข้อ ชักถามเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการประเมินข้อเสนอด้านเทคนิค ซึ่งมีเกณฑ์ประเมินข้อเสนอ ด้านเทคนิค ดังนี้

ลำดับ	หัวข้อหลัก/ข้อย่อยในการให้คะแนน	คะแนน/น้ำหนัก	
		คะแนน	น้ำหนัก
1	การอธิบายหลักการเหตุผล รายละเอียดแนวความคิดการดำเนินงาน โครงการฯ	100	10
2	การอธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละ ขั้นตอนชัดเจน ระยะเวลาดำเนินงาน	100	10
3	คุณภาพและความเกี่ยวข้องของผลงานที่เคยดำเนินการ โดย เฉพาะงานด้านการประเมินสินทรัพย์ของหน่วยงานภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่	100	25
4	จำนวนและขอบเขตของผลงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแล้วเสร็จภายใน ระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา	100	25
	น้ำหนักรวม (ข้อเสนอด้านเทคนิค)		70

6.4. วิธีการคำนวณคะแนนที่ได้รับ

กนอ. จะพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคและให้คะแนนแต่ละหัวข้อย่อยของแต่ละ หัวข้อหลัก โดยให้เป็นระดับคะแนนประเมินขั้นต้น ตามความเหมาะสมของแต่ละหัวข้อย่อย โดยมีคำอธิบาย วิธีการให้คะแนนประเมินขั้นต้นในแต่ละหัวข้อย่อยนั้น ๆ หลังจากนั้นจะนำคะแนนประเมินขั้นต้น คำนวณเป็นคะแนนแต่ละหัวข้อย่อยที่กำหนด ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\text{คะแนนที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับ} = \text{คะแนนที่ได้รับ} \times \text{น้ำหนัก}/100$$

ตัวอย่างการคำนวณ

ข้อย่อ: การอธิบายหลักการเหตุผล รายละเอียดแนวความคิดการดำเนินงานโครงการฯ

คะแนนที่ได้รับ : 100

น้ำหนัก : 10

คะแนนที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับ : $(100 \times 10) / 100 = 10$ คะแนน

6.5. วิธีการพิจารณาระดับคะแนนประเมินขั้นต้นแต่ละข้อย่อยของข้อเสนอด้านเทคนิค

ข้อ 1 ความเข้าใจในหลักการ เหตุผล วัตถุประสงค์ และแนวความคิดการดำเนินงานโครงการ

(100 คะแนน) (น้ำหนัก 10)

พิจารณาจากความครบถ้วน ความถูกต้อง ความชัดเจน และความเหมาะสมของการอธิบายหลักการ เหตุผล วัตถุประสงค์ และแนวคิดในการดำเนินงาน ตลอดจนความเข้าใจในลักษณะของสินทรัพย์และบริบทของ กนอ. รวมทั้งความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และขอบเขตของโครงการ

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
1	อธิบายได้ครบถ้วน ถูกต้อง ชัดเจน แสดงความเข้าใจ วัตถุประสงค์ ขอบเขตงาน และลักษณะสินทรัพย์ของ กนอ. ได้อย่างลึกซึ้ง มีแนวคิดและวิธีดำเนินงานที่เหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐาน TAS 36 และ TAS 40 ครบทุกประเด็น	100
2	อธิบายได้ครบถ้วนและถูกต้องเป็นส่วนใหญ่ มีความเข้าใจ วัตถุประสงค์และขอบเขตงานดี แนวคิดการดำเนินงานมีความเหมาะสม	80
3	อธิบายได้ในระดับพอใช้ มีความเข้าใจวัตถุประสงค์และขอบเขตงานในภาพรวม แต่รายละเอียด แนวคิด หรือวิธีดำเนินงานยังไม่ครบถ้วน หรือยังไม่แสดงความเข้าใจในลักษณะเฉพาะของงานอย่างเพียงพอ	60
4	อธิบายได้เพียงบางส่วน ขาดความชัดเจน หรือไม่แสดงความเข้าใจในวัตถุประสงค์และแนวทางดำเนินงานของโครงการอย่างเพียงพอ	40
5	ไม่อธิบาย หรืออธิบายไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ขอบเขตงาน หรือสาระสำคัญของโครงการ	0

ข้อ 2 การอธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอน และระยะเวลาดำเนินงาน (100 คะแนน) (น้ำหนัก 10)

พิจารณาจากการอธิบายแผนการดำเนินงานรายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนได้ครบถ้วนชัดเจน ระยะเวลาดำเนินงานสอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตามแผนงาน ตามหัวข้อขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อวงงานและการจ่ายเงิน

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
1	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตามหัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและการจ่ายเงิน จำนวน 5 ข้อ	100
2	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตามหัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและการจ่ายเงิน จำนวน 3 – 4 ข้อ	80
3	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตามหัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและการจ่ายเงิน จำนวน 2 ข้อ	50
4	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตามหัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและการจ่ายเงิน จำนวน 1 ข้อ	25
5	ไม่อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน และไม่แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตามหัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและการจ่ายเงิน	0

ข้อ 3 คุณภาพของผลงานที่เกี่ยวข้อง (100 คะแนน) (น้ำหนัก 25)

พิจารณาจากผลงานที่มีลักษณะตามขอบเขตของงานนี้ โดยมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท ภายในสัญญาเดียว และเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานเอกชน ที่ กนอ. เชื่อถือ

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
1	มีผลงานในลักษณะตามขอบเขตของงาน และ คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ตามข้อที่ 3.1.12 ในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม กลุ่มระบบสาธารณูปโภค โดยมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท ภายในสัญญาเดียว และเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานเอกชน ที่ กนอ. เชื่อถือ	100
2	มีผลงานในลักษณะเกี่ยวข้องหรือคล้ายคลึงกัน ตามขอบเขตของงานคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ตามข้อที่ 3.14 เช่นกลุ่มสวนอุตสาหกรรม ระบบสาธารณูปโภค โดยมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาทภายในสัญญาเดียวและเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานเอกชน ที่ กนอ.เชื่อถือ	80
3	มีผลงานในลักษณะเกี่ยวข้องหรือคล้ายคลึงกัน ตามขอบเขตของงานคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ตามข้อที่ 3.14 เช่นกลุ่มสวนอุตสาหกรรม โดยมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท ภายในสัญญาเดียวและเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานเอกชน ที่ กนอ.เชื่อถือ	70
4	มีผลงานในลักษณะไม่เกี่ยวข้องหรือคล้ายคลึงกัน ตามขอบเขตของงานคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ตามข้อที่ 3.14 เช่นกลุ่มสวนอุตสาหกรรม โดยมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาทภายในสัญญาเดียวและเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานเอกชน ที่ กนอ.เชื่อถือ	0

ข้อ 4 จำนวนผลงานที่เกี่ยวข้องตามขอบเขตของงานนี้ (100 คะแนน) (น้ำหนัก 25)

พิจารณาจากจำนวนผลงานรวมทุกประเภทในการประเมินมูลค่าตามขอบเขตของงาน มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท ในสัญญาเดียว และเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานเอกชน ที่ กนอ.เชื่อถือ

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
1	จำนวนตั้งแต่ 5 ผลงานขึ้นไป	100
2	จำนวน 4 ผลงาน	90
3	จำนวน 3 ผลงาน	80
4	จำนวน 2 ผลงาน	70
5	จำนวน 1 ผลงาน	0

ทั้งนี้ ข้อเสนอด้านเทคนิคที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาจะต้องได้รับคะแนนประเมินรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (ไม่น้อยกว่า 56 คะแนน) จึงจะพิจารณาด้วยเกณฑ์ราคาเป็นลำดับถัดไป

6.6. ข้อเสนอด้านเทคนิคที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาตามข้อ 6.5 วิธีการพิจารณาระดับคะแนนประเมินขั้นต้นแต่ละข้อย่อยของข้อเสนอด้านเทคนิค จะได้รับการประเมินค่าประสิทธิภาพต่อราคา (Price Performance) ตามสัดส่วนเกณฑ์ราคาและเกณฑ์ข้อเสนอเทคนิคที่กำหนด โดยนำผลการประเมินข้อเสนอด้านเทคนิคแต่ละรายแปลงเป็นคะแนนตามน้ำหนักของเกณฑ์ข้อเสนอด้านเทคนิค สำหรับคะแนนข้อเสนอด้านราคาจะให้คะแนนตามช่วงความต่างของราคาที่เสนอแต่ละราย โดยระบบการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ (Electronic Government Procurement: e-GP) จะคำนวณให้คะแนนในระบบ หลังจากนั้นระบบจะจัดเรียงคะแนนไว้ 3 ลำดับ โดยผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับคะแนนประเมินสูงสุดจะได้รับการคัดเลือก และ กนอ. จะพิจารณาเจรจาต่อรองราคาตามที่เห็นสมควรเพื่อประโยชน์ของ กนอ. ต่อไป

6.7. กรณีผู้ที่ได้รับการคัดเลือกไม่ไปทำสัญญาภายในวัน เวลาที่กำหนด กนอ. จะพิจารณาเรียกรายลำดับถัดไปเพื่อเจรจาต่อรองและ/หรือทำสัญญาต่อไป ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกที่ไม่เข้าทำสัญญาดังกล่าว กนอ. จะดำเนินการให้เป็นผู้ทำงานตามระเบียบที่เกี่ยวข้อง

7. วงเงินที่ใช้ในการจัดจ้าง

งบประมาณปี 2569 วงเงิน 2,500,000 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่าย ทั้งปวงไว้เรียบร้อยแล้ว

8. งวดงานและการจ่ายเงิน

ผู้รับจ้างจะต้องส่งมอบงานโดยแบ่งงวดการส่งมอบและการชำระเป็น 2 งวดตามเงื่อนไขและเวลาที่กำหนด โดยมีระยะเวลาการดำเนินงานนับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญาจ้างเหมาบริการ ภายใน 120 วันไม่นับรวมระยะเวลาการปรับปรุงแก้ไขของคณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างเหมาบริการ และส่งให้ กนอ. ตามเงื่อนไข และเวลาที่กำหนด ดังนี้

ลำดับ	งวดที่	สิ่งส่งมอบ (Deliverables)	ส่งมอบภายใน (นับถัดจากวันที่ลง นามในสัญญา)	จำนวนเงิน (ร้อยละ)
8.1	1	ผู้รับจ้างจะต้องส่งมอบรายงานชั้นกลางดังต่อไปนี้ 8.1.1 รายงานสรุปผลการศึกษาการประเมินมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใน 7 นิคมอุตสาหกรรม และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 15 แห่งของ กนอ. ในปี 2569 8.1.2 รายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละ หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ตามวิธีที่เหมาะสมหัก ด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less costs to sell) และมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (Value in use) ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36 การส่งมอบเอกสาร 1. ข้อที่ 8.1.1 เล่มรายงานสรุปผลการศึกษา จำนวน 2 เล่ม 2. ข้อที่ 8.1.2 เล่มรายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมแต่ ละแห่งหน่วยสินทรัพย์ จำนวน 2 เล่ม 3. ส่งมอบไฟล์ดิจิทัลทั้งหมดในรูปแบบ PDF Word และ Excel (พร้อมสูตรการคำนวณ) ตามข้อ 8.1.1 – 8.1.2 ใน Thumb drive หรือ Flash Drive จำนวน 2 ชุด	45	40
8.2	2	ผู้รับจ้างจะต้องส่งมอบรายงานฉบับสมบูรณ์ และงาน เกี่ยวข้องอื่นดังต่อไปนี้ 8.2.1 รายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละ หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ตามวิธีที่เหมาะสมหัก	120	60

ลำดับ	งวดที่	สิ่งส่งมอบ (Deliverables)	ส่งมอบภายใน (นับถัดจากวันที่ลง นามในสัญญา)	จำนวนเงิน (ร้อยละ)
		ด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less costs to sell) และมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (Value in use) ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36 พร้อมทั้งรวมเล่มข้อมูลตามข้อ 8.1.2 อีกรวมเป็น 7 นิคมฯ 8.2.2 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP: Investment Property) และจัดทำรายงาน จำนวน 15 แห่ง ตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 การส่งมอบเอกสาร - ข้อที่ 8.2.1 เล่มรายงานสรุปแยกแต่ละแห่ง (7 แห่ง) พร้อมสรุปภาพรวมทั้ง 7 แห่ง จำนวน 10 เล่ม - ข้อที่ 8.2.2 เล่มรายงานสรุปแยกแต่ละแห่ง (15 แห่ง) พร้อมสรุปภาพรวมทั้ง 15 แห่ง จำนวน 10 เล่ม - ส่งมอบไฟล์ดิจิทัลทั้งหมดในรูปแบบ PDF Word และ Excel(พร้อมสูตรการคำนวณ) ตามข้อ 8.2.1 – 8.2.2 ใน Thumb drive หรือ Flash Drive จำนวน 10 ชุด		
รวม				100

9. อัตราค่าปรับเนื่องจากงานล่าช้า

ในกรณีที่ผู้รับจ้างไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งไม่สามารถส่งมอบงานทั้งหมดหรือบางส่วนได้ตามกำหนดจะต้องชำระค่าปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.10 ของค่าจ้างตามสัญญา แต่ต้องไม่ต่ำกว่าวันละ 100 บาท นับถัดจากวันครบกำหนดงานแล้วเสร็จตามสัญญา จนถึงวันส่งมอบผลงานครบถ้วนถูกต้อง

นอกจากนี้ ผู้รับจ้างยินยอมให้ กนอ. เรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้รับจ้างทำให้เกิดความเสียหายแก่งานของ กนอ. อีกด้วย

10. การทำสัญญาและหลักประกันสัญญา

ในกรณีที่ผู้รับจ้างเป็นนิติบุคคล จะต้องวางหลักประกันสัญญาเป็นจำนวนเงินเท่ากับ ร้อยละ 5 ของค่าจ้างทั้งหมดตามสัญญา (โดยผู้รับจ้างสามารถขอคืนเงินประกันผลงานหลังจาก 15 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ตรวจสอบบัญชีรับรองการเงิน ประจำปี 2569 หรือหลังหมดภาระผูกพันตามสัญญา

11. หลักฐานการเสนอราคา

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำข้อเสนอตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมี รายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้

11.1 หลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายไทยต้องมีสำเนาหรือภาพถ่าย หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง หรือสำนักงาน ทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัด กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่แสดงว่าได้จดทะเบียนประกอบ กิจการให้บริการ

11.2 หลักฐานของกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการต้องมีสำเนา หรือภาพถ่ายทะเบียนบ้าน ระบุสัญชาติของกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจทำนิติกรรม แทนนิติบุคคล

11.3 ทะเบียนและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลฉบับที่จดทะเบียนล่าสุดซึ่งรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจทำนิติกรรมแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งประทับตราสำคัญของนิติบุคคล

11.4 หนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมายในกรณีที่ผู้รับจ้างมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลง นามในเอกสารข้อเสนอแทน

11.5 ประวัติความเป็นมา ผลงาน และประสบการณ์ของบริษัท/หน่วยงาน/สถาบัน โดยต้องแนบ หนังสือรับรองผลงาน ตามข้อ 3.1.12

11.6 สำเนาสัญญาซึ่งแสดงถึงจำนวนผลงานและมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสัญญาที่เกี่ยวข้องการ ประเมินมูลค่าสินทรัพย์

11.7 รายละเอียดและแนวทางในการศึกษาและวิธีการ

11.8 แผนและวิธีการดำเนินโครงการ

11.9 บัญชีรายชื่อบุคลากรเข้าร่วมโครงการ โดยต้องแจ้งประวัติ คุณวุฒิ หนังสือรับรองประสบการณ์ ที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

11.10 เอกสารหลักฐานแสดงการรับรองขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และยังไม่หมดอายุนับจนถึงวันที่ยื่นเสนอราคา

11.11 ข้อเสนอด้านราคาของการจัดทำโครงการจ้างเหมาประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของทรัพย์สิน กนอ. ตามมาตรฐานการบัญชีที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

12. การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและสัญญา

ในระหว่างระยะเวลาการปฏิบัติงานตามสัญญาฯ หาก กนอ. มีความจำเป็นต้องปรับปรุงเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและสัญญา กนอ. จะแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบล่วงหน้าเป็นหนังสืออย่างน้อย 15 วันทำการ และผู้รับจ้างจะต้องยินยอมปฏิบัติตามที่ กนอ. แจ้งภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้ง การดำเนินการดังกล่าวจะต้องจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาทุกครั้ง

13. ข้อสงวนสิทธิ์

13.1 หาก กนอ. มีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลงรายการส่วนของงานเพิ่มงานลดใดๆ อันมีผลทำให้ต้องลดวงเงินที่จะจัดหา ผู้รับจ้างจะต้องปฏิบัติตามและจะเรียกวงค่าเสียหายใดๆ มิได้

13.2 กนอ. ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการจัดจ้างครั้งนี้ ไม่ว่าด้วยเหตุที่เกิดขึ้นเพราะงบประมาณยังดำเนินการไม่เรียบร้อยหรือเหตุใดๆ ก็ตาม โดยผู้รับจ้างจะเรียกวงค่าเสียหายจาก กนอ. ไม่ได้ทั้งสิ้น และหากการจัดจ้างครั้งนี้ต้องยกเลิกด้วยเหตุผลใดก็ตาม กนอ. ขอสงวนสิทธิ์ไม่รับผิดชอบต่อค่าเสียหายใดๆ ของผู้รับจ้างทั้งสิ้น

13.3 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมีข้อสงสัยในลักษณะของงาน หรือข้อความอย่างหนึ่งอย่างใดตามเอกสารฉบับนี้ สามารถติดต่อสอบถามได้จากกองบัญชีการเงิน ฝ่ายการเงินและบัญชี การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โทร. 0 2207 2700 ต่อ 10622 ในวันและเวลาราชการ

13.4 ผู้รับจ้างจะต้องไม่จ้างช่วงงาน มอบหมายงาน ถ่ายโอนงาน หรือละทิ้งงานให้ผู้อื่นเป็นผู้ทำงานแทน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วนด้วยประการใดๆ

13.5 ผู้รับจ้างจะต้องใช้ความชำนาญ ความระมัดระวัง และความขยันหมั่นเพียรในการปฏิบัติงาน และจะต้องปฏิบัติหน้าที่ความรับผิดชอบให้สำเร็จลุล่วง เป็นไปตามมาตรฐานของวิชาชีพที่ยอมรับนับถือโดยทั่วไป

13.6 ในระหว่างระยะเวลาการทำงานจ้าง ผู้รับจ้างพึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้โดยเคร่งครัด

13.7 ผู้รับจ้างจะนำข้อมูลผลการปฏิบัติงานไปใช้ หรือเผยแพร่ในกิจการอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในข้อกำหนดนี้ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก กนอ.

13.8 กนอ. สงวนสิทธิ์ในการเลือกผู้ยื่นข้อเสนอที่จะดำเนินการโครงการภายใต้ดุลยพินิจของ กนอ. และถือว่าการคัดเลือกนั้นเป็นที่สิ้นสุด ผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นๆ จะกล่าวหาหรือฟ้องร้องมิได้

13.9 ผู้รับจ้างจะต้องให้ความร่วมมือและสนับสนุนในการอภิปรายชี้แจงข้อมูลต่อข้อซักถามของผู้ตรวจสอบบัญชีของ กนอ. และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ จนสามารถรับรองงบการเงินได้ (หากจำเป็น)

ภาคผนวก ก.

คุณสมบัติบุคลากร

ลำดับ	ตำแหน่ง	คุณสมบัติขั้นต่ำที่แนะนำ	ประสบการณ์	จำนวน
1.	หัวหน้าโครงการ	ปริญญาโทหรือปริญญาตรีสาขาบัญชี การเงิน เศรษฐศาสตร์ บริหารธุรกิจ วิศวกรรม หรือการประเมินมูลค่า และเคย เป็นหัวหน้าโครงการที่เกี่ยวข้องอย่างน้อย 3 โครงการ	ไม่น้อยกว่า 10 ปี	1คน
2.	ผู้ประเมินหลักด้าน อสังหาริมทรัพย์	ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. หรือมีคุณสมบัติทางวิชาชีพเทียบเท่า ตามที่ กนอ. ยอมรับ	ไม่น้อยกว่า 7 ปี	อย่างน้อย 2 คน
3.	วิศวกรผู้เชี่ยวชาญ สินทรัพย์ อุตสาหกรรม/ ผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินระดับชั้น สามัญ วิสามัญ	วิศวกรที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพในสาขาที่ เกี่ยวข้อง/เจ้าหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมี ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพระดับชั้นสามัญ วิสามัญ	ไม่น้อยกว่า 5 ปี	อย่างน้อย 4 คน