

**ขอบเขตของงานหรือรายละเอียดกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ (TOR) และราคากลาง  
โครงการจัดซื้อที่ดินภายในเขตเทศบาลตำบลหนองเสม็ด ของเทศบาลตำบลหนองเสม็ด  
โดยวิธีเฉพาะเจาะจง**

**๑.ความเป็นมา**

ตามมติที่ประชุมสภาเทศบาลตำบลหนองเสม็ดสมัยสามัญ สมัยที่ ๓ (ครั้งที่ ๒) ประจำปี ๒๕๖๘ วันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๘ มีมติเห็นชอบอนุมัติใช้จ่ายเงินสะสมประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๘ เพื่อดำเนินการจัดซื้อที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหนองเสม็ด เพื่อก่อสร้างอาคารศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก , ศูนย์บริการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้ที่มีความบกพร่องทางร่างกายในช่วงเวลากลางวัน (Day care) และลานกิจกรรมอันเป็นสาธารณะประโยชน์ต่อประชาชนส่วนรวม โดยเป็นที่ดินที่ติดกับเทศบาลตำบลหนองเสม็ด อยู่ในวงเงิน ๖,๐๐๐,๐๐๐.- (-หกล้านบาทถ้วน-) (รายละเอียดตามโครงการ)

ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ.๒๕๖๐ มาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง (๒) บัญญัติว่า “กรณีดังต่อไปนี้ให้ใช้วิธีเฉพาะเจาะจง (ข) เป็นพัสดุที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่ง” โดย คำว่า “ที่ดินเฉพาะแห่ง” หมายความว่า ที่ดินหน่วยงานของรัฐระบุที่ซื้อในพื้นที่นั้น นั้นมีลักษณะจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่งนี้ ตำแหน่งที่ชัดเจนและเหมาะสมตามวัตถุประสงค์เป็นการเฉพาะมิได้มีลักษณะทั่วไป ย่อมถือว่าเป็นพัสดุที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่งตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง (๒) (ข) ที่ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างโดยวิธีการเฉพาะเจาะจง

**๒. วัตถุประสงค์**

จัดซื้อที่ดินเฉพาะแห่งจำนวน ๑ แปลง โดยเป็นที่ดินที่มีพื้นที่ต่อกับเทศบาลตำบลหนองเสม็ด ตามรายละเอียดโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๖๐๘ เลขที่ดิน ๑๕๔ หน้าสำรวจ ๗๖๒๖ ระบาย ๕๔๓๓ II ๒๘๕๐-๐๔ (๒๐๐๐) หมู่ที่ ๖ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด มีนายวรวิทย์ จันทร์เรือง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีเนื้อที่จำนวน ๔ ไร่

**๓. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ**

๓.๑ เป็นเจ้าของที่ดินที่ เทศบาลตำบลหนองเสม็ดต้องการซื้อเฉพาะแห่ง รายละเอียดโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๖๐๘ เลขที่ดิน ๑๕๔ หน้าสำรวจ ๗๖๒๖ ระบาย ๕๔๓๓ II ๒๘๕๐-๐๔ (๒๐๐๐) หมู่ที่ ๖ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด มีนายวรวิทย์ จันทร์เรือง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีเนื้อที่จำนวน ๔ ไร่

๓.๒ ผู้เสนออาคารที่ดินต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือทายาทโดยชอบด้วยกฎหมาย

**๔. รายละเอียดคุณลักษณะของที่ ที่จะซื้อ**

เพื่อให้การจัดหาที่ดินเป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้จ่ายเงินสะสม ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๘ ในการจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก , ศูนย์บริการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้ที่มีความบกพร่องทางร่างกายในช่วงเวลากลางวัน (Day care) และลานกิจกรรมอันเป็นสาธารณะประโยชน์ต่อประชาชนส่วนรวม ให้ใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์และการใช้สอยที่ดินจึงกำหนดคุณลักษณะเฉพาะที่ดินที่จะซื้อ ดังนี้

๔.๑ เป็นที่ดินซึ่งตั้งอยู่พื้นที่หมู่ที่ ๖ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด

๔.๒ ที่ดินที่จะเสนอขายต้องเป็นที่ดินว่างเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้างใดๆ

๔.๓ ที่ดินที่จะเสนอขายต้องตั้งอยู่ในตำบลหนองเสม็ดทั้งแปลง

๔.๔ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องเป็นที่ดินที่ติดชิดกับเทศบาลตำบลหนองเสม็ด

๔.๕ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องมีขอบเขตที่ดินชัดเจน โดยแสดงหลักเขตที่ดินครบทุกมุม ไม่รุกล้ำที่ดินของผู้อื่น หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ต่อที่ดินอื่นๆ

๔.๖ ที่ดินที่จะเสนอขายจะต้องไม่อยู่ระหว่างมีพระราชกฤษฎีกาให้เวนคืนที่ถูกต้อง อายัด ขายทอดตลาด หรือติดภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้นและต้องไม่ค้างชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

-/๔.๗ เจ้าของที่ดิน...

๔.๗ เจ้าของที่ดินหรือผู้เสนอขายจะต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อให้ตรวจสอบพื้นที่โดยรอบบริเวณได้โดยสะดวก

๔.๘ ในการทำนิติกรรมซื้อ ห้ามมิให้มอบอำนาจให้นายหน้าหรือผู้ใดกระทำการแทนเจ้าของที่ดินเนื่องจากกฎหมายกำหนดให้หน่วยงานของรัฐ ต้องซื้อที่ดินจากเจ้าของโดยตรงเท่านั้น

๔.๙ เทศบาลตำบลหนองเสม็ด จะชำระเงินค่าซื้อที่ดินเมื่อได้รับการจดทะเบียนสิทธิเรียบร้อยแล้ว

## ๕. กำหนดเวลาส่งมอบพัสดุ

ระยะเวลาส่งมอบภายใน ๗ วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญา เพื่อประโยชน์ของทางราชการในการได้ใช้ประโยชน์ในงานราชการที่เกี่ยวข้อง

## ๖. หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

๖.๑ โฉนดเลขที่ดินเลขที่ ๕๕๖๐๘ เลขที่ดิน ๑๕๔ หน้าสำรวจ ๗๖๒๖ ระบาย ๕๔๓๓ II ๒๘๕๐-๐๔ (๒๐๐๐) หมู่ที่ ๖ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด ราคาประเมินตารางวาละ ๑,๓๐๐.-บาท ราคารวมประเมินทั้งแปลงเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ๕๒๐,๐๐๐.-บาท (ต่อไร่) ปัจจุบันโฉนดที่ดินมีนายวรวิทย์ จันทร์เรือง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีเนื้อที่จำนวน ๔ ไร่

๖.๒ ราคาที่ดินที่มีการจดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายกัน จำนวน ๔ ราย

๖.๑.๑ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๗ โฉนดที่ ๕๔๗๑๑ เลขที่ดิน ๑๕๑ หน้าสำรวจ ๗๔๗๒ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดตราด ขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างในเขตตำบลหนองเสม็ด ราคา ๗๐๐,๐๐๐.-บาท (-เจ็ดแสนบาทถ้วน-)

๖.๑.๒ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๘ โฉนดที่ ๕๒๐๒๙ เลขที่ดิน ๑๒๔ หน้าสำรวจ ๖๘๙๗ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดตราด ขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างในเขตตำบลหนองเสม็ด ราคา ๔,๐๐๐,๐๐๐.-บาท (-สี่ล้านบาทถ้วน-)

๖.๑.๓ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๘ โฉนดที่ ๓๑๘๒๖ เลขที่ดิน ๓๒๒ หน้าสำรวจ ๔๖๒๖ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดตราด ขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างในเขตตำบลหนองเสม็ด ราคา ๒,๗๐๐,๐๐๐.-บาท (-สองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน-)

๖.๑.๔ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๘ โฉนดที่ ๔๖๙๙ เลขที่ดิน ๕๐๑ หน้าสำรวจ ๔๔๓ ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดตราด ขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างในเขตตำบลหนองเสม็ด ราคา ๕๐๐,๐๐๐.-บาท (-ห้าแสนบาทถ้วน-)

๖.๓ สืบราคาจากท้องตลาด โดยสืบที่ดินข้างเคียงที่จะซื้อขาย จำนวน ๔ ราย

รายที่๑ ที่ดินว่างเปล่าอยู่ห่างจากเทศบาลประมาณ ๒ กิโลเมตร อยู่ข้างหลังเทศบาลตำบลหนองเสม็ด มีเนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน จะซื้อขายกันไร่ละ ๒,๕๐๐,๐๐๐.-บาท (-สองล้านห้าแสนบาทถ้วน-) ตารางวาละ ๖,๒๕๐.-บาท (-หกพันสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน-)

รายที่๒ ที่ดินว่างเปล่าอยู่ข้างๆเทศบาลตำบลหนองเสม็ดมีถนนชั้นระหว่างกลาง มีเนื้อที่จำนวน ๔ ไร่ ๒ งาน ๕๙.๖ ตารางวา จะซื้อขายกันไร่ละ ๒,๕๐๐,๐๐๐.-บาท (-สองล้านห้าแสนบาทถ้วน-) ตารางวาละ ๖,๒๕๐.-บาท (-หกพันสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน-)

รายที่๓ ที่ดินว่างเปล่าอยู่ติดด้านหลังสำนักงานเทศบาลตำบลหนองเสม็ด มีเนื้อที่จำนวน ๔ ไร่ จะซื้อขายกันไร่ละ ๑,๕๐๐,๐๐๐.-บาท (-หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน-) ตารางวาละ ๓,๗๕๐.-บาท (-สามพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน-)

รายที่๔ ที่ดินว่างเปล่าอยู่ด้านหลังสำนักงานเทศบาลตำบลหนองเสม็ด มีเนื้อที่ จำนวน ๓ ไร่ ๑ งาน ๘๙ ตารางวา จะซื้อขายกันไร่ละ ๑,๙๐๐,๐๐๐.-บาท (-หนึ่งล้านเก้าแสนบาทถ้วน-) ตารางวาละ ๔,๗๕๐.-บาท (-สี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน-)

๗. วงเงินงบประมาณ/วงเงินที่ได้รับจัดสรร

วงเงินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ (ใช้จ่ายเงินสะสม ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๘ ตามมติที่ประชุมสภาเทศบาลตำบลหนองเสม็ดสมัยสามัญ สมัยที่๓ (ครั้งที่๒) ประจำปี ๒๕๖๘ วันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๘ อนุมัติจัดซื้อในวงเงิน ๖,๐๐๐,๐๐๐.-บาท (-หกล้านบาทถ้วน-) เพื่อดำเนินการจัดซื้อที่ดินภายในเขตตำบลหนองเสม็ด จำนวน ๑ แปลง

๘. ราคาากลางในการจัดซื้อครั้งนี้

ข้อมูลราคาากลางในการจัดซื้อครั้งนี้

= ตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท (-สามพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน-)

= ไร่ละ ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท (-หนึ่งล้านบาทถ้วน-)

ที่มาของราคาากลางที่ใช้อ้างอิงได้มาจากสืบราคาจากท้องตลาด โดยสืบจากที่ดินข้างเคียงของแปลงที่จะซื้อขาย

๙. งวดงานและการจ่ายเงิน

กำหนดชำระเงิน จำนวน ๑ งวด ให้แก่ผู้ขายเมื่อเทศบาลตำบลหนองเสม็ด ได้รับมอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน ๑ แปลง และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุได้ทำการตรวจรับไว้ ครบกำหนดถูกต้องแล้ว

๑๐. การเสียค่าปรับ

เสียค่าปรับอัตราร้อยละ ๐.๒๐ ต่อวัน ของราคาพัสดุที่ยังไม่ได้รับมอบ

จ.อ.  ประธานกรรมการ

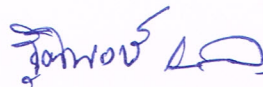
(ณัฐพงษ์ อำนวยศิลป์)

ผู้อำนวยการกองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม



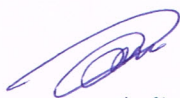
กรรมการ

นายอริย์ เจริญรัช  
ผู้อำนวยการกองช่าง



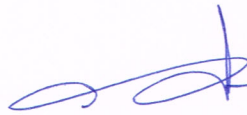
กรรมการ

นายฐิติพงษ์ หาญพล  
กำนันตำบลหนองเสม็ด



กรรมการ

นางสาวมยุรี ป่องหมู่  
ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่๖



กรรมการ

นายธนกร ธรรมชาติ  
เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงาน