

ระเบียบกระทรวงการคลัง

ว่าด้วยการใช้บริการของสถาบันที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง จึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการใช้บริการของสถาบันที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการใช้บริการของสถาบันทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๘

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งใด ๆ ที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

ข้อความทั่วไป

ข้อ ๖ ในระเบียบนี้

(๑) “อธิบดี” หมายถึง อธิบดีกรมธนารักษ์

(๒) “สถาบันที่ปรึกษา” หมายถึง สถาบันวิชาชีพ หรือบริษัทที่ปรึกษาที่ประกอบธุรกิจในการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ และเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย

ข้อ ๗ ในกรณีที่มีปัญหาหรือไม่อาจปฏิบัติตามระเบียบนี้ หรือกรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังวินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ

หมวด ๒
การจ้างสถาบันที่ปรึกษา

ข้อ ๘ เมื่ออธิบดีเห็นว่าการประเมินราคาที่ราชพัสดุหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เสนอขายหรือแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุแปลงใด สมควรที่จะได้มีการศึกษาและประเมินราคาโดยสถาบันที่ปรึกษาตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ก็ให้อธิบดีดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาตามระเบียบนี้

ค่าจ้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาตามระเบียบนี้ให้จ่ายจากค่าใช้จ่ายของกรมธนารักษ์หรือส่วนราชการที่ได้รับประโยชน์จากการขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุหรือหากเห็นเป็นการสมควร อธิบดีอาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อ หรือผู้รับแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุเป็นผู้ชำระค่าจ้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวแทนกรมธนารักษ์ก็ได้

ข้อ ๙ การจ้างสถาบันที่ปรึกษากระทำได้ ๒ วิธี คือ

- (๑) วิธีตกลง
- (๒) วิธีคัดเลือก

ข้อ ๑๐ ในการดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาแต่ละครั้ง ให้อธิบดีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อปฏิบัติตามระเบียบนี้แล้วแต่กรณี คือ

- (๑) คณะกรรมการดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาโดยวิธีตกลง
- (๒) คณะกรรมการดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาโดยวิธีคัดเลือก

ข้อ ๑๑ คณะกรรมการตามข้อ ๑๐ แต่ละคณะให้ประกอบไปด้วย ประธานกรรมการ ซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๗ ขึ้นไป จำนวน ๑ คน และกรรมการอย่างน้อย ๔ คน โดยให้แต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์ตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป อย่างน้อย ๒ คน ในกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการจะแต่งตั้งข้าราชการจากส่วนราชการอื่น หรือบุคคลที่มีข้าราชการ ซึ่งเป็นผู้อำนวยการหรือผู้ทรงคุณวุฒิในงานที่จะจ้างสถาบันที่ปรึกษาเป็นกรรมการด้วยก็ได้

ข้อ ๑๒ ในการประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการแทน

การประชุมของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้ประธานกรรมการและกรรมการแต่ละคน มีเสียงหนึ่งในการลงมติ

มติของคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมาก ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรรมการผู้ใดไม่เห็นด้วยกับมติของคณะกรรมการ ให้ทำบันทึกความเห็นแย้งไว้ด้วย

ข้อ ๑๓ การจ้างโดยวิธีตกลง ได้แก่ การจ้างสถาบันที่ปรึกษา ซึ่งเคยทราบหรือเคยเห็นความสามารถและผลงานแล้ว และเป็นผู้ให้บริการที่เชื่อถือได้

ข้อ ๑๔ การจ้างโดยวิธีตกลง ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เป็นการจ้างเพื่อทำงานต่อเนื่อง จากงานที่ได้ทำอยู่แล้ว

(๒) เป็นการจ้างในกรณีที่ทราบแน่ชัดว่า ผู้เชี่ยวชาญในงานที่จะให้บริการตามที่ต้องการ มีจำนวนจำกัด ไม่เหมาะสมที่จะดำเนินการโดยวิธีคัดเลือก

(๓) เป็นการจ้างที่ต้องกระทำโดยเร่งด่วน หากล่าช้าอาจจะเสียหายแก่ทางราชการ

ข้อ ๑๕ คณะกรรมการดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาโดยวิธีตกลง มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณาข้อเสนอทางด้านเทคนิคของสถาบันที่ปรึกษา

(๒) พิจารณาอัตราค่าจ้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับบริการที่จะจ้างและเจรจาต่อรอง

(๓) พิจารณารายละเอียดที่จะกำหนดในสัญญา

(๔) ให้คณะกรรมการรายงานผลการพิจารณา และความเห็นพร้อมด้วยเอกสารที่ได้รับไว้ทั้งหมดต่ออธิบดีเพื่อพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๑๖ การจ้างโดยวิธีคัดเลือก ได้แก่ การจ้างโดยการคัดเลือกสถาบันที่ปรึกษาที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะทำงานนั้น ให้เหลือน้อยราย และเชิญชวนสถาบันที่ปรึกษาที่ได้รับการคัดเลือกให้เหลือน้อยรายดังกล่าว ยื่นข้อเสนอให้รับงานนั้น ๆ เพื่อพิจารณาคัดเลือกรายที่ดีที่สุด ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรและอธิบดีเห็นชอบจะเชิญสถาบันที่ปรึกษาที่มีคุณสมบัติเหมาะสมยื่นข้อเสนอเข้ารับงาน โดยไม่ต้องทำการคัดเลือกให้น้อยรายก่อนก็ได้

การคัดเลือกสถาบันที่ปรึกษาให้เหลือน้อยราย ให้คณะกรรมการดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาโดยวิธีคัดเลือก ทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกสถาบันที่ปรึกษาให้เหลืออย่างมาก ๖ ราย

ข้อ ๑๗ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามระเบียบนี้ ให้กรมธนารักษ์ใช้รายชื่อสถาบันที่ปรึกษา ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอยู่แล้ว หรืออาจขอรายชื่อสถาบันที่ปรึกษาจากศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษากระทรวงการคลังมาประกอบการดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ ๑๘ เมื่อได้ดำเนินการคัดเลือกสถาบันที่ปรึกษาให้เหลือน้อยรายแล้วให้ออกหนังสือเชิญชวนสถาบันที่ปรึกษาที่ได้คัดเลือกไว้ให้ยื่นข้อเสนอเพื่อรับงาน โดยแยกยื่นข้อเสนอด้านเทคนิค ๑ ซอง และข้อเสนอด้านค่าจ้าง ๑ ซอง มาพร้อมกัน

ข้อ ๑๙ คณะกรรมการดำเนินการจ้างสถาบันที่ปรึกษาโดยวิธีคัดเลือก มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกด้านเทคนิค
- (๒) พิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคของสถาบันที่ปรึกษาทุกราย และจัดลำดับ
- (๓) เปิดซองค่าจ้างของผู้ที่ได้รับการจัดลำดับไว้ อันดับหนึ่งถึงอันดับสาม ตาม (๒) พร้อมกัน แล้วเลือกรายที่เสนอค่าจ้างต่ำสุดมาเจรจาต่อรองค่าจ้างเป็นลำดับแรก

กรณีที่มีผู้ยื่นข้อเสนอหรือมีผู้ผ่านการคัดเลือกด้านเทคนิคน้อยกว่า ๓ ราย ให้เปิดซองค่าจ้างน้อยกว่า ๓ รายได้

(๔) หากเจรจาตาม (๓) แล้วไม่ได้ผล ให้ยกเลิกแล้วเจรจากับรายที่เสนอค่าจ้างต่ำรายถัดไปตามลำดับ

(๕) เมื่อเจรจาได้ค่าจ้างที่เหมาะสมแล้ว ให้พิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะกำหนดในสัญญา

(๖) ให้คณะกรรมการรายงานผลการพิจารณา และความเห็นพร้อมด้วยเอกสารที่ได้รับไว้ทั้งหมดต่ออธิบดี

ข้อ ๒๐ อัตราค่าจ้างสถาบันที่ปรึกษา ให้เป็นไปตามความเหมาะสมและประหยัด โดยให้คำนึงถึงองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น ลักษณะของงานที่จะจ้างอัตราค่าจ้างของงานลักษณะเดียวกับที่ส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจเคยจ้าง และค่าใช้จ่ายเบื้องต้นที่จำเป็น เป็นต้น

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจ่ายเงินล่วงหน้า ให้จ่ายได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของค่าจ้างตามสัญญา และสถาบันที่ปรึกษาจะต้องจัดให้ธนาคารหนึ่งหรือหลายธนาคาร เป็นผู้ค้ำประกันเงินค่าจ้างที่ได้รับล่วงหน้าไปนั้น และให้คืนหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้แก่สถาบันที่ปรึกษา เมื่อทางราชการได้หักเงินที่ได้จ่ายล่วงหน้าจากเงินค่าจ้างที่ต้องจ่ายตามผลงานแต่ละงวดครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ให้กำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในสัญญาด้วย

ข้อ ๒๑ การจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่สถาบันที่ปรึกษาที่แบ่งชำระเงินออกเป็นงวดให้หักเงินที่จะจ่ายแต่ละครั้งในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้า แต่ไม่เกินร้อยละสิบของเงินค่าจ้าง เพื่อเป็นการประกันผลงาน หรือจะให้สถาบันที่ปรึกษาใช้นั่งสื่อกู้ประกันของธนาคารในประเทศมีอายุการค้ำประกันตามที่อธิบดีจะกำหนด วางค้ำประกันแทนเงินที่หักไว้ก็ได้ ทั้งนี้ ให้กำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในสัญญาด้วย

ข้อ ๒๒ แบบและเงื่อนไขสัญญาจ้างสถาบันที่ปรึกษา และแบบหนังสือค้ำประกันให้ใช้ตามแบบที่กำหนดไว้โดยระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุโดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สุรพงษ์ สืบวงศ์ดี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง