

ขอบเขตของงาน (Terms of Reference : TOR)

จัดจ้างทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์

1. หลักการและเหตุผล

ตามประกาศกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ เลขที่ 25/2551 เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการปรับราคาหลักทรัพย์ของกองทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ลงวันที่ 28 ต.ค. 2551 กำหนดให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนโดยตรง ปรับมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วยมูลค่าตามบัญชี และต้องจัดให้มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่กลต. เห็นชอบ จัดทำประเมินมูลค่าสินทรัพย์อย่างน้อยทุก 2 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำข้อมูลไปใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของกบข.

2. วัตถุประสงค์

จัดจ้างทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของอาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ เพื่อนำข้อมูลไปใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของ กบข. ตามรายละเอียดคุณลักษณะที่กำหนดไว้ใน TOR นี้

3. รายการรายละเอียดของงานจ้าง

รายละเอียดทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ เนื้อที่รวม 4-1-41.70 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 179 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสูง 30 ชั้น พื้นทั้งหมด 74,070 ตารางเมตร มีพื้นที่ให้เช่า 43,000 ตารางเมตร

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ (ฉบับเต็ม) ณ พฤศจิกายน 2565 และรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ณ พฤศจิกายน 2566 โดยจัดทำรายงานเป็นภาษาไทย จำนวน 2 ฉบับ และไฟล์เอกสารในรูปแบบ PDF บรรจุใน Thumb Drive จำนวน 1 ชุด โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าตลาด (Market Value) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สินซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบไปด้วยข้อมูลดังนี้

3.1 ผู้รับจ้างจะต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ 5 ของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เรื่องที่ 5 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ตามเอกสารแนบผนวก 1)

3.2 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการสำรวจทรัพย์สิน โดยการตรวจสอบที่ดิน ทั้งขนาด รูปร่าง สภาพทางกายภาพ ภูมิหลังเขตที่ดิน (ถ้ามี) ตลอดจนดำเนินการจัดทำแผนที่แสดงทางเข้า - ออก และที่ตั้งที่ดิน ขนาดของถนนด้านหน้าที่ดิน และตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่มีให้บริการ

3.3 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบจากเอกสารของบริษัท และตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถ้าจำเป็น พร้อมทั้งให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ประเมินมูลค่า

3.4 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน โดยเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ฉบับผู้ถือกับฉบับของสำนักงานที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินเบื้องต้นเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน โดยทำการตรวจสอบจากผังแปลงคง (แปลงแม่) หรือระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ มิใช่ การรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง ที่ดินและแนวเขตของที่ดิน

3.5 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นที่อาคาร สภาพอาคารโดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง งานระบบอาคารและสาธารณูปโภคต่าง ๆ อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร

3.6 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทั้ง ที่เป็นข้อมูลซื้อ - ขาย เสนอขาย ในส่วนของที่ดิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์หามูลค่าที่ดิน

3.7 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าตามวิธีการประเมินมูลค่า ได้แก่ วิธีคิดจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด และ / หรือ วิธีคิดจากต้นทุน

3.8 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการจัดเตรียมแผนที่ ผังแสดงตำแหน่งที่ดิน และภาพถ่ายทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

4. ระยะเวลาดำเนินการ

4.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องยื่นข้อเสนอและเสนอราคาโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

4.2 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอราคาที่เสนอ โดยราคาที่เสนอจะต้องเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น (ถ้ามี) รวมค่าใช้จ่ายทั้งปวงไว้ด้วยแล้ว

4.3 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องยื่นราคาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน นับตั้งแต่วันที่เสนอราคา โดยภายในกำหนดยื่นราคา ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องรับผิดชอบราคาที่ตนเสนอไว้และถอนการเสนอราคามีได้

4.4 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องดำเนินการแล้วเสร็จไม่เกิน 518 วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง หรือวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจาก กบข. ให้เริ่มทำงาน (นับตั้งแต่ 1 ส.ค.65 - 31 ธ.ค.66)

4.5 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดส่งสำเนาใบขึ้นทะเบียนประกอบการวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม (SMEs) ถ้ามี



5. ค่าจ้างและการจ่ายเงิน

กบข. จะจ่ายค่าจ้างซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอากรอื่น และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้ว ให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้รับจ้างภายใน 30 วัน เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาจ้างหรือข้อตกลง และ กบข. ได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้วพร้อมทั้ง กบข. ได้รับหนังสือเรียกเก็บเงินจากผู้รับจ้าง โดยแบ่งการจ่ายเงินออกเป็น 2 งวด ดังต่อไปนี้

งวดที่ 1 เป็นจำนวนเงินร้อยละ 60 ของค่าจ้าง เมื่อผู้รับจ้างได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารบางกอกซีตี้ ทาวเวอร์ (ฉบับเต็ม) ณ พฤศจิกายน 2565 ให้แล้วเสร็จเรียบร้อยตามสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือ และ กบข. ได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 2 (งวดสุดท้าย) เป็นจำนวนเงินร้อยละ 40 ของค่าจ้าง เมื่อผู้รับจ้างได้จัดทำรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ณ พฤศจิกายน 2566 ให้แล้วเสร็จเรียบร้อยตามสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือ และ กบข. ได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว

ผู้รับจ้างจะต้องทำข้อมูลเปรียบเทียบงานที่ส่งมอบแต่ละงวดงานกับงานตามที่สัญญากำหนดว่าส่งมอบได้ครบถ้วนหรือไม่ โดยให้จัดทำในรูปแบบ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ข้อกำหนดตาม TOR	ความสอดคล้อง (ให้ระบุว่าตรงข้อกำหนดตาม TOR หรือไม่)	เอกสารอ้างอิง (ระบุเลขหน้าของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)
1	มูลค่าตลาด (Market Value)		
2	การสำรวจทรัพย์สิน		
3	การตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง		
4	การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน		
5	การตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง		
6	การสำรวจข้อมูลตลาด		
7	การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าตามวิธีการประเมินมูลค่า		
8	การจัดเตรียมแผนที่ ผังแสดงตำแหน่งที่ดิน และภาพถ่ายทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน		



6. อัตราค่าปรับ

6.1 กรณีที่ผู้รับจ้างนำงานที่รับจ้างไปจ้างช่วงให้ผู้อื่นทำอีกทอดหนึ่งโดยไม่ได้รับอนุญาตจาก กบข. จะกำหนดค่าปรับสำหรับการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นจำนวนร้อยละ 10 ของวงเงินของงานจ้างช่วงนั้น

6.2 กรณีที่ผู้รับจ้างปฏิบัติผิดสัญญาจ้างนอกเหนือจากข้อ 6.1 จะกำหนดค่าปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคาค่าจ้าง แต่จะต้องไม่ต่ำกว่าวันละ 100 บาท

7. วงเงินในการจัดจ้าง

วงเงินในการจัดจ้างครั้งนี้เป็นเงิน 160,000 บาท (หนึ่งแสนหกหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอากรอื่น และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้ว

8. ข้อกำหนดและข้อสงวนสิทธิ์

8.1 “ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่ง กบข. ได้คัดเลือกแล้ว ไม่ไปทำสัญญาหรือข้อตกลงซื้อเป็นหนังสือภายในเวลาที่กำหนด กบข. จะริบหลักประกันการยื่นข้อเสนอ (ถ้ามี) หรือเรียกร้องจากผู้ออกหนังสือค้ำประกันการยื่นเสนอราคาทันที และอาจพิจารณาเรียกร้องให้ชดเชยความเสียหายอื่น (ถ้ามี) รวมทั้งจะพิจารณาให้เป็นผู้ทำงานตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. 2560”

8.2 ในระหว่างดำเนินงาน ถ้าหาก กบข. จำเป็นต้องปรับเพิ่มหรือลดเนื้องานที่อยู่ในขอบเขตตาม TOR นี้ กบข. สามารถดำเนินการได้โดยคิดราคางานเพิ่มหรือลดที่เกิดขึ้นจริงตามส่วนของค่าจ้างตามสัญญา

8.3 การพิจารณาอนุมัติ ให้ความเห็นชอบ หรือวินิจฉัยใดเกี่ยวกับการทำงานตาม TOR นี้ ให้เป็นอำนาจของ กบข. หรือคณะกรรมการพัสดุที่ กบข. แต่งตั้งขึ้น

9. มาตรการป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบ

ด้วย กบข. มีนโยบายต่อต้านการทุจริตและประพฤติมิชอบที่บั่นทอนเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ กบข. ไม่ยอมรับการทุจริตและประพฤติมิชอบทุกรูปแบบ (Zero Tolerance) ไม่ว่าจะเป็นการกระทำโดยบุคลากรของ กบข. หรือบริษัทในเครือของ กบข. หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการของ กบข. ซึ่งรวมถึงคู่ค้าของ กบข. ทุกฝ่าย นอกจากนี้ กบข. ยังยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม จรรยาบรรณ และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มด้วย

กบข. จึงขอความร่วมมือจากผู้ยื่นข้อเสนอ หากพบเห็นการกระทำของบุคลากรของ กบข. หรือบริษัทในเครือของ กบข. หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการของ กบข. หรือคู่ค้าของ กบข. รายใดที่มีการกระทำเข้าข่ายทุจริต ติดสินบน หรือเรียกรับเงิน ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสม ไม่ว่าในรูปแบบใด ขอให้ แจ้งโดยตรงไปยังบุคคลและที่อยู่ดังต่อไปนี้



“ประธานอนุกรรมการตรวจสอบ
ฝ่ายตรวจสอบภายใน กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
เลขที่ 990 อาคารอับดุลราฮิม เฟส 4 ถนนพระราม 4
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500”

10. ผู้จัดทำขอบเขตของงาน (Terms of Reference : TOR)

1. นางสาวดวงธิดา เกตุศรี
2. นางกฤษณภัค รามณี

11. ภาคผนวก

1. เอกสารภาคผนวก 1 มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในประเทศไทย