





ข้อกำหนดและขอบเขตงาน (Term of Reference)

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

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

กันยายน 2567


ประธานฯ


กรรมการฯ


กรรมการฯ



สารบัญ

	หน้า
1. ความเป็นมา	1
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย.....	4
3. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ	5
4. ขอบเขตการดำเนินงาน	7
5. ระยะเวลาดำเนินการ.....	8
6. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือก	8
7. วงเงินที่ใช้ในการจัดจ้าง	12
8. งานวัดงานและการจ่ายเงิน	12
9. อัตราค่าปรับเนื่องจากงานล่าช้า	14
10. หลักประกันสัญญา.....	15
11. การยื่นข้อเสนอ	15
12. การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและสัญญา.....	16
13. ข้อเสนอสิทธิ	16

ประธานฯ

กรรมการฯ

กรรมการฯ



ข้อกำหนดและขอบเขตของงาน (Term of Reference)

โครงการจ้างเหมาประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ กนอ. ตามมาตรฐานการบัญชี 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

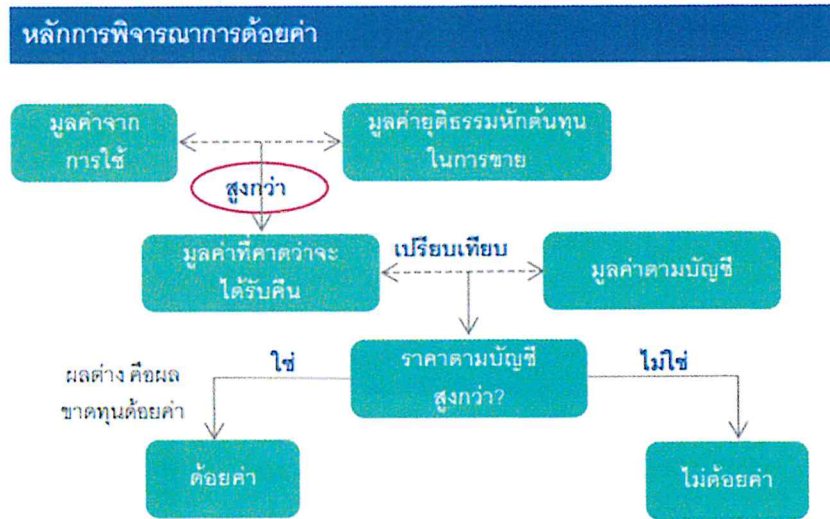
1. ความเป็นมา

1.1 หลักการและเหตุผล

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 มีบทบาทและหน้าที่หลัก ได้แก่ การจัดตั้งและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อรองรับการลงทุนและดำเนินธุรกิจอุตสาหกรรม รวมทั้งหน้าที่สนับสนุนอื่นๆ ได้แก่ การอนุญาตและกำกับกิจกรรมประกอบกิจการ การให้สิทธิประโยชน์ การจัดหาอำนวยความสะดวกด้านบริการต่างๆ แก่นักลงทุนอุตสาหกรรม ในปัจจุบัน กนอ. มีนิคมอุตสาหกรรม และสำนักงานที่เกี่ยวข้องกระจายอยู่ใน 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 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีเพื่อให้กิจการปฏิบัติจนเกิดความมั่นใจว่า กิจการจะไม่แสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับคืนจากการใช้หรือขายสินทรัพย์นั้น ถือว่าสินทรัพย์เกิดการด้อยค่า มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ กำหนดให้กิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการ โดยหลักการพิจารณาการด้อยค่า สามารถสรุปได้ดังนี้



ในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มี 2 วิธี คือ วิธีมูลค่าจากการใช้ และวิธีมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการขายและเลือกราคาที่สูงที่สุดระหว่างสองวิธีนี้ เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ซึ่งทั้ง 2 วิธีมีขั้นตอนการคำนวณที่ยุ่ยากซับซ้อน อีกทั้งสินทรัพย์ของ ก.น.อ. เป็นสินทรัพย์เฉพาะในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมที่มีความซับซ้อนและหลากหลายประเภท เช่น ระบบให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ฯลฯ ซึ่งไม่ได้เป็นสินทรัพย์ที่มีอยู่ในตลาดซื้อขายทั่วไป จึงต้องใช้ความเชี่ยวชาญและเทคนิคเฉพาะ โดยจะต้องให้บุคคลที่สามที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการประเมินเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือ กิจกรรมที่มีทรัพย์สินใกล้เคียงกับ ก.น.อ. และได้รับการรับรองในการประเมินมูลค่าจากสถาบันมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม จนนำไปสู่การประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ให้ถูกต้องสอดคล้องตามมาตรฐานบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (TFRS) ที่เกี่ยวข้อง สนับสนุนให้การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปด้วยความรอบคอบ น่าเชื่อถือ ถูกต้อง และครบถ้วน

นอกจากนี้ เพื่อให้การจัดทำรายงานทางการเงิน ประจำปี 2567 ของ ก.น.อ. ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีแห่งประเทศไทยกำหนด ก.น.อ. จึงต้องดำเนินการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP: Investment Property) ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 (TAS 40) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย

1.2 ความต้องการของ กนอ.

กนอ. มีความประสงค์ให้ผู้รับจ้างดำเนินการดังต่อไปนี้

1.2.1 คำนวณมูลค่าจากการใช้ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ของนิคมอุตสาหกรรม พร้อมจัดทำสรุปรายงานการประเมินมูลค่าจากการใช้ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ของนิคมอุตสาหกรรม พร้อมคำอธิบายเพื่อการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36 จำนวน 6 แห่ง ได้แก่

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

1.2.2 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP: Investment Property) พร้อมจัดทำรายงานเพื่อการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 40 จำนวน 14 แห่ง ได้แก่

- 1) นิคมอุตสาหกรรมบางชัน กรุงเทพฯ
- 2) นิคมอุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- 3) นิคมอุตสาหกรรมบางปู จังหวัดสมุทรปราการ
- 4) นิคมอุตสาหกรรมแก่งคอย จังหวัดสระบุรี
- 5) นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพฯ
- 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) อาคารสำนักงานใหญ่ กนอ. แห่งใหม่ ถนนวิภาวดี

1.3 ลำดับความสำคัญของเอกสาร

ความสำคัญของเอกสารในการจ้างเพื่อดำเนินการตามรายการข้อกำหนดฉบับนี้ เรียงลำดับตามความสำคัญจากมากไปหาน้อย ดังนี้

- 1) สัญญาจ้างหรือใบสั่งจ้าง
- 2) บันทึกข้อตกลงและเอกสารแนบท้ายสัญญาหรือใบสั่งจ้าง
- 3) ข้อกำหนดและขอบเขตของงาน (Term of Reference)
- 4) เอกสารเสนอราคาของผู้รับจ้าง

2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

2.1. เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ตามวิธีที่เหมาะสมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less costs to sell) และมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (Value in use) จำนวน 6 แห่ง ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36 ตามรายละเอียดข้างต้น

2.2. เพื่อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP: Investment Property) พร้อมจัดทำรายงานเพื่อการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามที่ กนอ. กำหนด จำนวน 14 แห่ง ตามรายละเอียดข้างต้น ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 40

2.3. อธิบายวิธีการให้ได้มาซึ่งข้อมูลอย่างมีเหตุผลน่าเชื่อถือ พร้อมทั้งข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานและสอดคล้องกับบริบทของ กนอ. ทุกแห่ง ตามรายละเอียดข้างต้น

คำนิยาม

ในรายการข้อกำหนดฉบับนี้กำหนดให้

- 1) กนอ. หมายถึง การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือผู้แทนที่ กนอ. แต่งตั้งและมอบหมายให้ดำเนินการคัดเลือก ควบคุม ตรวจสอบ และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้รับจ้างให้เป็นไปตามสัญญาและรายการข้อกำหนดนี้
- 2) ผู้ยื่นข้อเสนอ หมายถึง นิติบุคคลที่ยื่นข้อเสนอและราคาต่อ กนอ. เพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นผู้รับจ้าง ดำเนินการตามรายการข้อกำหนดฉบับนี้
- 3) ผู้รับจ้าง หมายถึง นิติบุคคลที่ กนอ. ตกลงว่าจ้างเป็นหนังสือให้ดำเนินการตามรายการข้อกำหนดฉบับนี้ และให้รวมถึงบุคคลที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของผู้รับจ้างทุกกรณีด้วย
- 4) หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด หมายถึง กลุ่มของสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ทีละที่สุดซึ่งก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับที่เป็นอิสระอย่างมากจากกระแสเงินสดรับที่เกิดจากสินทรัพย์อื่น หรือกลุ่มของสินทรัพย์อื่น

5) มูลค่ายุติธรรม หมายถึงราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่าย เพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติ ระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า (ดูมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม)

6) มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย หมายถึง จำนวนที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดหักด้วยต้นทุนจากการขายสินทรัพย์นั้น โดยที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน

7) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์(ที่ดินและ/หรืออาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินหรืออาคาร) ที่กิจการมีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง

8) ต้นทุนในการจำหน่าย หมายถึง ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งไม่รวมต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

9) มูลค่าจากการใช้ หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้สินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด

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 ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่สำนักงาน กสทช. ณ วันประกาศประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ครั้งนี้

3.9 ต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

3.10 ต้องลงทะเบียนในระบบจัดซื้อจัดจ้างด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Government Procurement: e-GP) ของกรมบัญชีกลาง

3.11 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการ ดังนี้

1) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งได้จดทะเบียนเกินกว่า 1 ปี ต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการ จากผลต่างระหว่างสินทรัพย์สุทธิหักด้วยหนี้สินสุทธิที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินที่มีการตรวจรับรองแล้ว ซึ่งจะต้องแสดงค่าบวก 1 ปีสุดท้ายก่อนวันยื่นข้อเสนอ

2) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ซึ่งยังไม่มีกิจการรายงานงบแสดงฐานะการเงินกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท ที่เรียกชำระมูลค่าหุ้นแล้ว ณ วันที่ยื่นข้อเสนอ

3) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอกรณีผู้ยื่นข้อเสนอไม่มีมูลค่าสุทธิของกิจการหรือทุนจดทะเบียน หรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะเข้ายื่นข้อเสนอ ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถขอวงเงินสินเชื่อที่ธนาคารภายในประเทศ หรือบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้าประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทย แจ้งเวียนให้ทราบ โดยต้องมีวงเงินสินเชื่อ 1 ใน 4 ของมูลค่างบประมาณของโครงการหรือรายการที่ยื่นข้อเสนอในแต่ละครั้ง ซึ่งสำนักงานใหญ่รับรองหรือที่สำนักงานสาขารับรอง (กรณีได้รับมอบอำนาจจากสำนักงานใหญ่) ซึ่งออกให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ นับถึงวันยื่นข้อเสนอไม่เกิน 90 วัน

4) คุณสมบัติตามข้อ (1) – (3) ไม่ใช่บังคับกับกรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นหน่วยงานของรัฐ หรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่อยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการตามพระราชบัญญัติล้มละลาย (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2561

3.12 ผู้ยื่นข้อเสนอที่ยื่นข้อเสนอในรูปแบบของ "กิจการร่วมค้า" ต้องมีคุณสมบัติดังนี้

กิจการร่วมค้าที่ยื่นข้อเสนอ ผู้เข้าร่วมค้าทุกรายจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารเชิญชวน เว้นแต่ในกรณีกิจการร่วมค้าที่มีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมค้ากำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้เข้าร่วมค้าหลัก กิจการร่วมค่านั้นสามารถใช้ผลงานของผู้เข้าร่วมค้าหลักรายเดียว เป็นผลงานของกิจการร่วมค้าที่ยื่นข้อเสนอ

กรณีที่มีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมค้ากำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้เข้าร่วมค้าหลัก ข้อตกลงดังกล่าวจะต้องมีการกำหนดสัดส่วนหน้าที่ และความรับผิดชอบในปริมาณงาน สิ่งของ หรือมูลค่าตามสัญญา มากกว่าผู้เข้าร่วมค้ารายอื่นทุกราย

ทั้งนี้ กิจการร่วมค้า หมายถึง “กิจการที่มีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมค้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะดำเนินการร่วมกันเป็นทางการค้าหรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัทและ/หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคล

ธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญ นิติบุคคลอื่น หรือนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ โดยข้อตกลงนั้นอาจกำหนดให้มีผู้เข้าร่วมค้าหลักก็ได้”

3.13 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีผู้ประเมินที่มีความรู้ความสามารถในการประเมินสิทธิบัตร และมีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3.14 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นนิติบุคคลและเป็นผู้มีอาชีพในงานที่ประกวดราคาดังกล่าว โดยเป็นผลงานในสัญญาเดียวกันและเป็นผลงานการประเมินมูลค่าสิทธิบัตรไม่น้อยกว่า 1,000,000.-บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) และผลงานที่เสนอจะต้องเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับส่วนราชการ หน่วยงานตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานเอกชนที่น่าเชื่อถือ (วันยื่นข้อเสนอราคาจะต้องยื่นหนังสือรับรองผลงานและสำเนาสัญญา)

3.15 เป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด และมีวัตถุประสงค์ในการรับจ้างประเมินมูลค่าสิทธิบัตรในประเทศไทย ซึ่งก่อตั้งมาไม่น้อยกว่า 3 ปี

4. ขอบเขตการดำเนินงาน

ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา โดยใช้หลักวิธีปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพที่เกี่ยวข้องภายใต้ความรับผิดชอบและค่าใช้จ่ายของผู้รับจ้างทั้งหมด โดยมีขอบเขตของงานไม่น้อยกว่าที่กำหนด ดังต่อไปนี้

4.1 ผู้ประเมินต้องศึกษาทำความเข้าใจผลการการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใน 5 นิคมอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 9 แห่งของ ก.อ. ในปี 2566 พร้อมจัดทำรายงานผลการศึกษา เพื่อแสดงถึงความเข้าใจในการศึกษาผลการประเมินดังกล่าว

4.2 ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิบัตรแต่ละหน่วยสิทธิบัตรที่ก่อให้เกิดเงินสด ตามวิธีที่เหมาะสมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less costs to sell) และมูลค่าจากการใช้ของสิทธิบัตร (Value in use) จำนวน 6 แห่ง ตามรายละเอียดข้างต้น ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36

4.3 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP: Investment Property) และจัดทำรายงาน จำนวน 14 แห่ง ตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40

4.4 ทำการประเมินราคาสิทธิบัตร โดยการออกสำรวจ วิเคราะห์ข้อมูล หรือจัดหาเอกสารหลักฐานอย่างเพียงพอ และผู้รับจ้างจะต้องเจรจาตกลงแนวทางแผนการปฏิบัติงาน และกำหนดวันแล้วเสร็จร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

4.5 ต้องดำเนินการให้ครบถ้วนตามมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอาศัยข้อสมมติที่สมเหตุสมผลและมีหลักฐานสนับสนุนซึ่งแสดงถึงการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหารภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่จะเป็นอยู่ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสิทธิบัตร พร้อมทั้งการให้นำหนักกับหลักฐานสนับสนุนที่ได้จากภายนอก

4.6 อธิบายวิธีการให้ได้มาซึ่งข้อมูลอย่างมีเหตุผลน่าเชื่อถือ พร้อมทั้งข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานและสอดคล้องกับบริบทของ กนอ.

5. ระยะเวลาดำเนินการ

ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 90 วัน นับตั้งแต่วันที่กำหนดให้เริ่มทำงานที่ระบุในสัญญา หรือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ไม่รวมช่วงระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างเหมาบริการใช้ในการตรวจรับงาน และวันที่ได้แจ้งต่อคณะกรรมการจนถึงวันที่ตรวจรับงานแล้วเสร็จในงวดนั้นๆ และไม่รวมระยะเวลาที่สูญเสียอันเกิดจากเหตุหรืออุปสรรคภายนอกอื่น อันมีจากกล่าวโทษผู้รับจ้างได้

6. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือก

การจัดจ้างในครั้งนี้เป็นงานที่ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ซึ่งสินทรัพย์ของ กนอ. เป็นสินทรัพย์เฉพาะจำพวกนิคมอุตสาหกรรมที่มีความซับซ้อนและหลากหลายประเภท เช่น ระบบให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ฯลฯ ไม่ได้เป็นสินทรัพย์ที่มีอยู่ในตลาดซื้อขายทั่วไป จึงต้องใช้ความเชี่ยวชาญและเทคนิคเฉพาะ โดยจะต้องให้บุคคลที่สามที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับการรับรองในการประเมินมูลค่าจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และมีประสบการณ์เกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือ กิจกรรมที่มีทรัพย์สินใกล้เคียงกับ กนอ. เป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม และจัดทำข้อมูลสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมนำไปสู่การประเมินการต่อราคาของสินทรัพย์ให้ถูกต้องสอดคล้องตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคก่อน ซึ่ง กนอ. จะดำเนินการจัดจ้างโดยวิธีประกาศเชิญชวนทั่วไปด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) และจะพิจารณาคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอโดยการประเมินค่าประสิทธิภาพต่อราคา (Price Performance) ด้วยเกณฑ์ราคาและเกณฑ์อื่น ๆ (ข้อเสนอด้านเทคนิค) มีน้ำหนักของเกณฑ์ราคาร้อยละ 30 และเกณฑ์อื่น ๆ (ข้อเสนอด้านเทคนิค) ร้อยละ 70 โดยดำเนินการพิจารณาตามลำดับดังนี้

6.1. จัดพิมพ์เอกสารข้อเสนอทั้งหมดของผู้ยื่นข้อเสนอทั้งหมดของทุกรายจากระบบประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (ยกเว้นเอกสารข้อเสนอด้านราคา) จำนวน 1 ชุด และลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแผ่น

6.2. ตรวจสอบการมีผลประโยชน์ร่วมกันและความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานต่าง ๆ แล้วพิจารณาคัดเลือกรายที่ไม่มีผลประโยชน์ร่วมกัน มีคุณสมบัติและเอกสารต่าง ๆ ครบถ้วน ถูกต้อง และพิจารณาข้อเสนอทางเทคนิคตามเกณฑ์การให้คะแนนต่อไป สำหรับรายที่มีผลประโยชน์ร่วมกัน หรือมีคุณสมบัติ หรือยื่นเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ไม่ครบถ้วน หรือครบถ้วนแต่ไม่ถูกต้อง หรือยื่นข้อเสนอไม่ถูกต้อง จะไม่พิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้ยื่นข้อเสนอรายนั้น เว้นแต่เป็นข้อผิดพลาดเพียงเล็กน้อยในส่วนที่มีใช้สาระสำคัญและไม่ทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น



6.3. พิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายที่ผ่านการตรวจสอบตามหัวข้อคุณสมบัติทั้งนี้ กนอ. อาจจะเชิญให้ผู้ยื่นข้อเสนอ นำเสนอรายละเอียดข้อเสนอด้านเทคนิคอธิบายและตอบข้อซักถามเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการประเมินข้อเสนอด้านเทคนิค ซึ่งมีเกณฑ์ประเมินข้อเสนอ ด้านเทคนิค ดังนี้

ลำดับ	หัวข้อหลัก/ข้อย่อยในการให้คะแนน	คะแนน/น้ำหนัก	
		คะแนน	น้ำหนัก
1	การอธิบายหลักการเหตุผล รายละเอียดแนวคิดการดำเนินงานโครงการฯ	100	10
2	การอธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนชัดเจน ระยะเวลาดำเนินงาน	100	10
3	คุณภาพของผลงานที่เกี่ยวข้อง	100	25
4	จำนวนผลงานที่เกี่ยวข้อง	100	25
	น้ำหนักรวม (ข้อเสนอด้านเทคนิค)		70

6.4. วิธีการคำนวณคะแนนที่ได้รับ

กนอ. จะพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคและให้คะแนนแต่ละหัวข้อย่อยของแต่ละหัวข้อหลัก โดยให้เป็นระดับคะแนนประเมินขั้นต้น ตามความเหมาะสมของแต่ละหัวข้อย่อย โดยมีคำอธิบายวิธีการให้คะแนนประเมินขั้นต้นในแต่ละหัวข้อย่อยนั้น ๆ หลังจากนั้นจะนำคะแนนประเมินขั้นต้นคำนวณเป็นคะแนนแต่ละหัวข้อย่อยที่กำหนด ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

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

ตัวอย่างการคำนวณ

ข้อย่อย: การอธิบายหลักการเหตุผล รายละเอียดแนวคิดการดำเนินงานโครงการฯ

คะแนนที่ได้รับ : 100

น้ำหนัก : 10

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

6.5. วิธีการพิจารณาระดับคะแนนประเมินขั้นต้นแต่ละข้อย่อยของข้อเสนอด้านเทคนิค

ข้อ 1 การอธิบายหลักการเหตุผล รายละเอียดแนวคิดการดำเนินงานโครงการ (100 คะแนน)
(น้ำหนัก 10)

พิจารณาจากการอธิบายได้ครบถ้วน ชัดเจน สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายของโครงการ

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
1	อธิบายได้ครบถ้วน ชัดเจน สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และ เป็นไปตามเป้าหมายของโครงการ ทั้ง 3 ข้อ ได้ดีที่สุดใน	100
2	อธิบายได้ครบถ้วน ชัดเจน สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และ เป็นไปตามเป้าหมายของโครงการ ทั้ง 3 ข้อ เป็นลำดับที่ 2	80
3	อธิบายได้ครบถ้วน ชัดเจน สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และ เป็นไปตามเป้าหมายของโครงการ ทั้ง 3 ข้อ เป็นลำดับที่ 3	50
4	อธิบายได้ครบถ้วน ชัดเจน สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และ เป็นไปตามเป้าหมายของโครงการ ไม่ครบทั้ง 3 ข้อ	25

ข้อ 2 การอธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอน และ
ระยะเวลาดำเนินงาน (100 คะแนน) (น้ำหนัก 10)

พิจารณาจากการอธิบายแผนการดำเนินงานรายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนได้
ครบถ้วนชัดเจน ระยะเวลาดำเนินงานสอดคล้องแต่ละขั้นตอน ที่แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ
ตามแผนงาน ตามหัวข้อขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อวงงานและการจ่ายเงิน

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
1	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละ ขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตาม หัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและ การจ่ายเงิน จำนวน 5 ข้อ	100
2	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละ ขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตาม หัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและ การจ่ายเงิน จำนวน 3 – 4 ข้อ	80
3	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละ ขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตาม หัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและ การจ่ายเงิน จำนวน 2 ข้อ	50



ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
4	อธิบายแผนการดำเนินงาน รายละเอียดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนชัดเจนครบถ้วน สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินงานแต่ละขั้นตอน แสดงให้เห็นว่าจะสามารถปฏิบัติได้สำเร็จ ตามหัวข้อ 4. ขอบเขตการดำเนินงาน และหัวข้อ 8.วงงานและการจ่ายเงิน จำนวน 1 ข้อ	25

ข้อ 3 คุณภาพของผลงานที่เกี่ยวข้อง (100 คะแนน) (น้ำหนัก 25)

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

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

ข้อ 4 จำนวนผลงานที่เกี่ยวข้องตามขอบเขตของงานนี้ (100 คะแนน) (น้ำหนัก 25)

พิจารณาจากจำนวนผลงานรวมทุกประเภทในการประเมินอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท ภายในสัญญาเดียว และเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานเอกชน ที่ กนอ.เชื่อถือ

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา	ระดับคะแนนประเมินขั้นต้น
1	จำนวนตั้งแต่ 4 ผลงานขึ้นไป	100
2	จำนวน 4 ผลงาน	90
3	จำนวน 3 ผลงาน	80
4	จำนวน 2 ผลงาน	70
5	จำนวน 1 ผลงาน	60

ทั้งนี้ ข้อเสนอด้านเทคนิคที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาจะต้องได้รับคะแนนประเมินรวมไม่ต่ำกว่า 55 คะแนนจากคะแนนเต็ม 70 คะแนน

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. จะพิจารณาเจรจาต่อรองราคาตามความเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ของ กนอ. ต่อไป

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

7. วงเงินที่ใช้ในการจัดจ้าง

ภายในวงเงิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายตั้งปวงไว้เรียบร้อยแล้ว

8. งานงวดงานและการจ่ายเงิน

ผู้รับจ้างจะต้องส่งมอบ สิ่งส่งมอบ (Deliverables) โดยแบ่งงวดการส่งมอบและการชำระเป็น 2 งวดตามเงื่อนไขและเวลาที่กำหนด โดยมีระยะเวลาการดำเนินงานนับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญาจ้างเหมาบริการ ภายใน 90 วันไม่นับรวมระยะเวลาการปรับปรุงแก้ไขของคณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างเหมาบริการ และส่งให้ กนอ. ตามเงื่อนไข และเวลาที่กำหนด ดังนี้

ลำดับ	งวดที่	สิ่งส่งมอบ (Deliverables)	ส่งมอบภายใน (นับถัดจากวันที่ลง นามในสัญญา)	จำนวนเงิน (ร้อยละ)
8.1	1	<p>ผู้รับจ้างจะต้องส่งมอบรายงานชั้นกลางดังต่อไปนี้</p> <p>8.1.1 รายงานสรุปผลการศึกษาการประเมินมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใน 5 นิคมอุตสาหกรรม และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 9 แห่งของ กนอ. ในปี 2566</p> <p>8.1.2 รายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละ หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ตามวิธีที่เหมาะสมหัก ด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less costs to sell) และมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (Value in use) จำนวน 3 แห่ง ได้แก่นิคมอุตสาหกรรมสระแก้ว นิคม อุตสาหกรรมแก่งคอย และ นิคมอุตสาหกรรมนครหลวง ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36</p> <p>การส่งมอบเอกสาร</p> <p>1. ข้อที่ 8.1.1 เล่มรายงานสรุปผลการศึกษา จำนวน 2 เล่ม</p> <p>2. ข้อที่ 8.1.2 เล่มรายงานสรุปแต่ละแห่ง (3 แห่ง) พร้อมสรุปภาพรวมทั้ง 3 แห่ง จำนวน 2 เล่ม</p> <p>3. ส่งมอบไฟล์ดิจิทัลทั้งหมดในรูปแบบ PDF Word และ Excel (พร้อมสูตรการคำนวณ) ตามข้อ 8.1.1 – 8.1.2 ใน Thumb drive หรือ Flash Drive จำนวน 2 ชุด</p>	45	40
8.2	2	<p>ผู้รับจ้างจะต้องส่งมอบรายงานฉบับสมบูรณ์ และงาน เกี่ยวข้องอื่นดังต่อไปนี้</p> <p>8.2.1 รายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละ หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ตามวิธีที่เหมาะสมหัก ด้วยต้นทุนในการจำหน่าย (Fair Value less costs to sell) และมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (Value in use) จำนวน 3 แห่ง ได้แก่นิคมอุตสาหกรรมบางพลี</p>	90	60



ลำดับ	งวดที่	สิ่งส่งมอบ (Deliverables)	ส่งมอบภายใน (นับถัดจากวันที่ลง นามในสัญญา)	จำนวนเงิน (ร้อยละ)
		<p>นิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ นิคมอุตสาหกรรมพิจิตร ให้ สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36 พร้อมทั้งรวม เล่มข้อมูลตามข้อ 8.1.2 อีกรวมเป็น 6 นิคมฯ</p> <p>8.2.2 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน (IP: Investment Property) และจัดทำ รายงาน จำนวน 14 แห่ง ตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อ การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินให้ สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40</p> <p>การส่งมอบเอกสาร</p> <p>1. ข้อที่ 8.2.1 เล่มรายงานสรุปแยกแต่ละแห่ง (6 แห่ง) พร้อมสรุปภาพรวมทั้ง 6 แห่ง จำนวน 10 เล่ม</p> <p>2. ข้อที่ 8.2.2 เล่มรายงานสรุปแยกแต่ละแห่ง (14 แห่ง) พร้อมสรุปภาพรวมทั้ง 14 แห่ง จำนวน 10 เล่ม</p> <p>3. ส่งมอบไฟล์ดิจิทัลทั้งหมดในรูปแบบ PDF Word และ Excel(พร้อมสูตรการคำนวณ) ตามข้อ 8.2.1 – 8.2.2 ใน Thumb drive หรือ Flash Drive จำนวน 10 ชุด</p>		
		รวม		100

9. อัตราค่าปรับเนื่องจากงานล่าช้า

ในกรณีที่ผู้รับจ้างเสนอไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งไม่สามารถ
ส่งมอบงานทั้งหมดหรือบางส่วนได้ตามกำหนดจะต้องชำระค่าปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.10 ของ
ราคาค่าจ้างทั้งหมด นับถัดจากวันครบกำหนดงานแล้วเสร็จตามสัญญา จนถึงวันส่งมอบผลงานครบถ้วน
ถูกต้อง

นอกจากนี้ ผู้รับจ้างยินยอมให้ กนอ. เรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้รับจ้างทำให้เกิดความ
เสียหายแก่งานของ กนอ. อีกด้วย

10. หลักประกันสัญญา

ในกรณีที่ผู้รับจ้างเป็นนิติบุคคล จะต้องวางหลักประกันสัญญาเป็นจำนวนเงินเท่ากับร้อยละ 5 ของค่าจ้างทั้งหมดตามสัญญา โดยผู้รับจ้างสามารถขอคืนเงินประกันผลงานหลังจาก 15 วันนับถัดจากวันที่ผู้ตรวจสอบบัญชีรับรองงบการเงิน ประจำปี 2567

11. การยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำข้อเสนอตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้

11.1 หลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายไทยต้องมีสำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง หรือสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัด กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่แสดงว่าได้จดทะเบียนประกอบกิจการให้บริการ

11.2 หลักฐานของกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการต้องมีสำเนา หรือภาพถ่ายทะเบียนบ้านระบุสัญชาติของกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจทำนิติกรรมแทนนิติบุคคล

11.3 ทะเบียนและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลฉบับที่จดทะเบียนล่าสุดซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจทำนิติกรรมแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งประทับตราสำคัญของนิติบุคคล

11.4 หนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมายในกรณีที่ผู้รับจ้างมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในเอกสารข้อเสนอแทน

11.5 ประวัติความเป็นมา ผลงาน และประสบการณ์ของบริษัท/หน่วยงาน/สถาบัน โดยต้องแนบหนังสือรับรองผลงาน ตามข้อ 3.14

11.6 สำเนาสัญญาซึ่งแสดงถึงจำนวนผลงานและมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสัญญาที่เกี่ยวข้องการประเมินมูลค่าสินทรัพย์

11.7 รายละเอียดและแนวทางในการศึกษาและวิธีการ

11.8 แผนและวิธีการดำเนินโครงการ

11.9 บัญชีรายชื่อบุคลากรเข้าร่วมโครงการ โดยต้องแจ้งประวัติ คุณวุฒิ หนังสือรับรองประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

11.10 เอกสารหลักฐานแสดงการรับรองชั้นทะเบียนบัญชีรายชื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และยังไม่หมดอายุนับจนถึงวันที่ยื่นเสนอราคา

11.11 ข้อเสนอด้านราคาของการจัดทำโครงการจ้างเหมาประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของทรัพย์สิน กนอ. ตามมาตรฐานการบัญชีที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 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 ผู้รับจ้างจะต้องปฏิบัติตามและจะเรียกชดเชยค่าเสียหายใดๆ มิได้

13.2 กนอ. ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการจัดจ้างครั้งนี้ ไม่ว่าด้วยเหตุที่เกิดขึ้นเพราะงบประมาณยังดำเนินการไม่เรียบร้อยหรือเหตุใดๆ ก็ตาม โดยผู้รับจ้างจะเรียกชดเชยค่าเสียหายจาก 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)