



ประกาศ เทศบาลตำบลเกาะเพชร
เรื่อง ประกาศราคากลางโครงการจัดซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะหรือ
สนามกีฬาเทศบาลตำบลเกาะเพชร

ตามที่ เทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะหรือสนามกีฬาเทศบาลตำบลเกาะเพชร รายงานผ่องศรี ว่องกุลกิจ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๓๕๓ เนื้อที่ประมาณ ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๘.๘ ตารางวา ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช งบประมาณ ๑,๘๐๐,๐๐๐.-บาท (หนึ่งล้านแปดแสนบาทถ้วน) ราคากลาง ๒๙๒,๕๐๐.-บาทต่อไร่ (ตารางวาละ ๗๓๑.๒๕ บาท) คิดเป็นราคากลาง ๑,๘๗๑,๑๒๒.๕๐ บาท (หนึ่งล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบสองบาทห้าสิบบาทถ้วน) โดยวิธีเฉพาะเจาะจง

ในการนี้เทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้กำหนดราคากลางโครงการดังกล่าว เสร็จเรียบร้อยแล้ว

จึงประกาศมาให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายเดชา แก้วเจริญ)

นายกเทศมนตรีตำบลเกาะเพชร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ เทศบาลตำบลเกาะเพชร โทร.๐-๗๕๓๕-๕๕๒๖

ที่ วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานกำหนดราคากลางโครงการจัดซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือ
สนามกีฬาของเทศบาลตำบลเกาะเพชร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเกาะเพชร (ผ่านหัวหน้าเจ้าหน้าที่พัสดุ)

ตามคำสั่งเทศบาลตำบลเกาะเพชร ที่ ๙๘/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการ
กำหนดราคากลางโครงการจัดซื้อที่ดินจัดซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือ
สนามกีฬาของเทศบาลตำบลเกาะเพชร จำนวน ๑ แปลง นั้น

บัดนี้ คณะทำงานกำหนดราคากลางฯ ตามคำสั่งดังกล่าว ได้พิจารณากำหนดรายละเอียดและสรุปผลการ
กำหนดราคากลางของโครงการจัดซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือสนามกีฬา
ของเทศบาลตำบลเกาะเพชร รายงานผ่องศรี ว่องกุลกิจ โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๘๓๕๓ เนื้อที่ประมาณ ๖ ไร่ ๑
งาน ๕๘.๘ ตารางวา ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช คณะกรรมการได้กำหนดราคากลาง
เป็นเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาทต่อไร่ (สองแสนเก้าหมื่นสองพันห้าร้อยบาท) ซึ่งมีรายละเอียดตามแบบ บก.๐๖ แนบท้าย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดรายงานนายกเทศมนตรีทราบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป

(ลงชื่อ) ประธานกรรมการ

(นายวรพงศ์ ช่วยจิตร)

นายช่างโยธา

(ลงชื่อ) กรรมการ

(สิบเอกวีรพงศ์ นวลขาว)

เจ้าพนักงานป้องกันฯ

(ลงชื่อ) กรรมการ

(นางสาวโสภภาพรณ บุญช่วย)

นักวิชาการศึกษา

ความเห็นหัวหน้าเจ้าหน้าที่..... *เพื่อไม่ขัดขวาง*

(นางสาวบุญยงษ์ ทองเอก)

หัวหน้าเจ้าหน้าที่

ความเห็นปลัดเทศบาล..... *เพื่อโปรดเห็นชอบตามคำสั่งของคณะกรรมการกำหนดราคา*

(นางสาวนวิรัตน์ ลิจิวาน)

ปลัดเทศบาลตำบลเกาะเพชร

ความเห็นนายกเทศมนตรีตำบลเกาะเพชร

(นายเดชา แก้วเจริญ)

นายกเทศมนตรีตำบลเกาะเพชร

**ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร และรายละเอียดค่าใช้จ่าย
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีชิ้นงานก่อสร้าง**

๑.	ชื่อโครงการ จัดซื้อที่ดินจัดซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือสนามกีฬาของเทศบาลตำบลเกาะเพชร.....	
๒.	หน่วยงานเจ้าของโครงการ สำนักปลัดเทศบาล เทศบาลตำบลเกาะเพชร.....	
๓.	วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ จำนวน.....	
	๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท.....	
๔.	วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๖.....	
	เป็นเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาท (ราคา/ไร่ รายละเอียดแนบท้าย)	
๕.	แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)	
	ตามราคาประเมินที่ดินและราคาซื้อขายที่ดินบริเวณข้างเคียงของหน่วยงานราชการในท้องที่หรือหน่วยงานที่น่าเชื่อถือได้ รวมถึงเอกชน บุคคลต่าง ๆ ในพื้นที่ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช ดังนี้	
	๕.๑	ราคาประเมิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัวไทร
	๕.๒	ราคาประเมิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
	๕.๓	ราคาซื้อขายที่ดินของบริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน)
	๕.๔	แบบสอบถามคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔)
	คณะกรรมการกำหนดราคากลางได้พิจารณาแล้ว จึงได้กำหนดราคากลาง เป็นเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาท/ไร่	
๖.	รายชื่อผู้รับผิดชอบกำหนดราคากลาง	
	๑. นายวรพงศ์ ช่วยจิตร ตำแหน่ง นายช่างโยธา	ประธานกรรมการ
	๒. สิบเอกวีรพงศ์ นวลขาว ตำแหน่ง เจ้าพนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย	กรรมการ
	๓. นางสาวโสภภาพรณ บุญช่วย ตำแหน่ง นักวิชาการศึกษา	กรรมการ

**เอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคากลางจัดซื้อที่ดิน เพื่อก่อสร้างก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการ
สาธารณะ หรือสนามกีฬาของเทศบาลตำบลเกาะเพชร”**

ตามเทศบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔ (หน้า ๖๖) แผนงานบริหารงานทั่วไป งานบริหาร
ทั่วไป งบลงทุน ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ค่าซื้อหรือแลกเปลี่ยนที่ดิน ค่าจัดซื้อที่ดิน จำนวน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สอง
ล้านบาทถ้วน) เพื่อจ่ายเป็นค่าซื้อที่ดิน จำนวนโดยประมาณ ๕ ไร่ สำหรับดำเนินการก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือ
การบริการสาธารณะของเทศบาลตำบลเกาะเพชร ซึ่งเป็นไปตามหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ต่วนมาก ที่
มท ๐๘๐๘.๒/ว ๑๖๕๗ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖ และที่มีกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่งหรือหนังสือสั่งการ
ที่กำหนด และเป็นไปตามแผนพัฒนาท้องถิ่น (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๖๕) ที่เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง ครั้งที่ ๒ ปี พ.ศ. ๒๕๖๓
หน้าที่ ๑๔ ลำดับที่ ๑๔

ประกอบกับสภาเทศบาลตำบลเกาะเพชรได้มีมติอนุมัติให้ขยายเวลาเบิกจ่ายเงินเมื่อคราวประชุมสภา
เทศบาลสมัยวิสามัญ สมัยที่ ๑ ครั้งที่ ๑ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๕ จำนวน
๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านแปดแสนบาทถ้วน) นั้น

คุณลักษณะเฉพาะขอบเขตของงานหรือรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของงาน (TOR)

เทศบาลตำบลเกาะเพชร มีความประสงค์จะจัดซื้อที่ดิน เนื้อที่โดยประมาณ ๖ ไร่ เฉพาะเจาะจง แปลง
โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ ตำบลเกาะเพชร
ซึ่งเป็นที่ดินที่มีพื้นที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ นศ.ถ.๕-๐๐๐๘ สายเหมืองลอย - หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ตำบล
เกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นางผ่องศรี วงศ์กุลกิจ อยู่บ้านเลขที่ ๓๔,๓๖
ซอยรามอินทรา ๕๖ แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร และเจ้าของที่ดินยินยอมที่จะขายให้กับ
เทศบาลตำบลเกาะเพชร และเป็นที่ดินที่มีขนาดพื้นที่เหมาะสมที่จะดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ของการจัดซื้อที่ดิน
ของเทศบาลที่ได้ตั้งไว้

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการจัดซื้อจัดจ้าง เทศบาลตำบลเกาะเพชรได้รับฟังความคิดเห็นจาก
ประชาชนโครงการจัดซื้อที่ดิน สำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือสนามกีฬาของเทศบาล
ตำบลเกาะเพชร และนัดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนในเขตเทศบาลตำบลเกาะเพชร ทั้ง ๙ หมู่บ้าน ซึ่งทุก
หมู่บ้านมีมติเป็นเอกฉันท์ ไม่มีผู้ใดคัดค้านราคาที่ดิน นางผ่องศรี วงศ์กุลกิจ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ เสนอราคาไร่ละประมาณ
๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) หรือคัดค้านในประเด็นอื่นใด

เทศบาลตำบลเกาะเพชรได้มีหนังสือ ที่ นศ ๕๔๗๐๒/๑๑๓๕ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง
ขอความอนุเคราะห์ทราบราคาประเมินและราคาซื้อขายที่ดินไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัว
ไทร , ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร และบริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน)

ต่อมา สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัวไทร ได้มีหนังสือ ที่ นศ ๐๐๒๐.๔(๒)/๑๐๓๐๒
ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ แจ้งราคาประเมินและราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖
สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ แปลงที่ต้องการจะซื้อ มีราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์) กำหนด
ตารางวาละ ๑๕๐ บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) หรือ ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ และได้แจ้งราคา
ประเมินที่ดิน จำนวน ๓ แปลงซึ่งตั้งอยู่ในระวางเดียวกันครั้งหลังสุด ดังนี้

/ที่ ๑.....

ที่	วันซื้อขาย	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาขาย	ราคาต่อ ตร. วา (บาท)	ราคาต่อไร่ (บาท)	หมายเหตุ
๑.	๑๘ เม.ย. ๖๒	๒๘๓๘๒	๕-๒-๙๓	๓๔๓,๙๕๐	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	
๒.	๑๘ เม.ย. ๖๒	๔๑๔๙๓	๖-๒-๓๔.๙	๓๙๕,๒๓๕	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	
๓.	๑๘ เม.ย. ๖๒	๔๐๙๑๒	๗-๑-๓๓.๑	๔๓๙,๙๒๕	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สาขาหัวไทร แจ้งราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำนักรวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ แปลงที่ต้องการจะซื้อ มีราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์) แจ้งราคาประเมิน ๓๐๘,๗๕๐.- บาท (ราคาประเมินที่ดินรอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๒)

บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งราคาซื้อขายที่ดินที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ น.ศ.๕-๐๐๘ สายเหมืองลอย-หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช บริษัท ฯ ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐ ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐.- บาท

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้จัดซื้อที่ดินตามโฉนดที่ ๑๕๘๘๐ เลขที่ดิน ๒๔๐ หน้าสำรวจ ๒๘๙ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ดิน จำนวน ๑ ไร่ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๓๕๐,๐๐๐ บาท

ตามแบบสอปปาคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ได้สอปปาคำซื้อขายที่ดิน จำนวน ๓ ราย ดังนี้

- นายแสนศักดิ์ หมัดสมหวัง อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๕/๑ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำวาในปี พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อทุ่งร้าง พื้นที่บ่อ ๓.๕ ไร่ และเป็นพื้นที่คันบ่อ ๐.๕ ไร่ เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท

- นายรอกีป เพอสะและ อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๖/๖ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำวาในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ จำนวน ๕ ไร่ คันบ่อกว้าง ๔.๐๐ เมตร ลักษณะที่ดินเป็นบ่อทุ่งเก่า ราคาไร่ละ ๓๔๐,๐๐๐ บาท

- นายอนันต์ นิยมเดชา อยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๒ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำวาได้ทราบราคาจากคนที่ซื้อขายที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ หมู่ที่ ๕ ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อทุ่งร้างสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีขอบบ่อประมาณ ๕ เมตร เจ้าของที่ดินขายราคาไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท

รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

อย่างไรก็ตามราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน เป็นราคาที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ เป็นราคากลางที่ใช้สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ซึ่งกรมธนารักษ์จะเป็นผู้สำรวจข้อมูลทุก ๆ ๔ ปี โดยทั่วไปแล้วจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายกันจริงมากอยู่แล้ว และวันที่ซื้อขายกันก็ล่วงเลยมากกว่า ๖ ปี ก่อนวันที่มีการก่อสร้างกังหันลมผลิตกระแสไฟฟ้าในพื้นที่ ซึ่งขณะนี้ที่ดินในเขตตำบลเกาะเพชร รวมทั้งอำเภอหัวไทร ที่ซื้อขายกันมีราคาสูงมาก

ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๔ วรรค ๑๑ และ วรรค ๑๒ บัญญัติไว้ว่า

“ราคากลาง” หมายความว่า ราคาเพื่อใช้เป็นฐานสำหรับเปรียบเทียบราคาที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้ยื่นเสนอไว้ซึ่งสามารถจัดซื้อจัดจ้างได้จริงตามลำดับ ดังต่อไปนี้

- (๑) ราคาที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการราคากลางกำหนด
- (๒) ราคาที่ได้มาจากรฐานข้อมูลราคาอ้างอิงของพัสดุที่กรมบัญชีกลางจัดทำ
- (๓) ราคามาตรฐานที่สำนักงบประมาณหรือหน่วยงานกลางอื่นกำหนด

/(๔) ราคาที่ได้มา.....

- (๔) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด
(๕) ราคาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ
(๖) ราคาอื่นใดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ

ในกรณีที่มิมีราคาตาม (๑) ให้ใช้ราคาตาม (๑) ก่อน ในกรณีที่ไม่มีราคาตาม (๑) แต่มีราคาตาม (๒) หรือ (๓) ให้ใช้ราคาตาม (๒) หรือ (๓) ก่อน โดยจะใช้ราคาใดตาม (๒) หรือ (๓) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ในกรณีที่ไม่มีราคาตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้ราคาตาม (๔) (๕) หรือ (๖) โดยจะใช้ราคาใดตาม (๔) (๕) หรือ (๖) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ

คณะกรรมการราคากลางพิจารณาข้อกฎหมายแล้ว ประกอบกับข้อเท็จจริงโดยทั่วไปการแจ้งราคาซื้อขายที่ดินระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายต่อสำนักงานที่ดิน จะแจ้งราคาซื้อขายเพื่อหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ค่าภาษีต่าง ๆ และโดยสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีพื้นที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ นศ.ถ.๕-๐๐๐๘ สายเหมืองลอย - หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช ดังนั้น คณะกรรมการจึงได้มีมติให้นำเอาราคาซื้อที่ดินมาจัดกลุ่มเพื่อกำหนดหาราคากลาง ตามรายละเอียดดังนี้

๑. ราคาซื้อขายของส่วนราชการ ซึ่งประกอบด้วย

๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัวไทร ได้มีหนังสือ ที่ นศ ๐๐๒๐.๔(๒)/๑๐๓๐๒ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ ราคประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท) (ประเมินราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๘๒ หน้าสำรวจ ๔๑๔๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๔ ราคประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท) (ประเมินราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๒)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๔๙๓ หน้าสำรวจ ๑๘๗๙ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๒๖๓ ราคประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท) (ประเมินราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๒)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๐๙๑๒ หน้าสำรวจ ๒๑๕๗ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๒๗๗ ราคประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท) (ประเมินราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๒)

๒) สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้จัดซื้อที่ดินตามโฉนดที่ ๑๕๘๘๐ เลขที่ดิน ๒๔๐ หน้าสำรวจ ๒๘๙ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๓๕๐,๐๐๐ บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๘๗๕ บาท)

รวมเป็นเงิน ๑๓๒,๕๐๐ บาท ต่อไร่ (ตารางวาละ ๓๓๑.๒๕ บาท)

๒. ราคาท้องตลาด (ซื้อขายของเอกชน และจากการสอบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ซึ่งประกอบด้วย

๑) บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งราคาซื้อขายที่ดินที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ นศ.ถ.๕-๐๐๐๘ สายเหมืองลอย-หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช บริษัท ๆ ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐ ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐.- บาท (ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐)

/๒) ตามแบบ.....

๒) ตามแบบสอบบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ได้สอบบปากคำซื้อขายที่ดิน จำนวน ๓ ราย ดังนี้

- นายแสนศักดิ์ หมัดสมหวัง อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๕/๑ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำไว้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งร้าง พื้นที่บ่อ ๓.๕ ไร่ และเป็นพื้นที่คันบ่อ ๐.๕ ไร่ เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท

- นายรอกีป เพอสะและ อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๖/๖ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำไว้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ จำนวน ๕ ไร่ คันบ่อกว้าง ๔.๐๐ เมตร ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งเก่า ราคาไร่ละ ๓๔๐,๐๐๐ บาท

- นายอนันต์ นิยมเดชา อยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๒ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าได้ทราบราคาจากคนที่ซื้อขายที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ หมู่ที่ ๕ ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งร้างสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีขอบบ่อประมาณ ๕ เมตร เจ้าของที่ดินขายราคาไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท

รวมเป็นเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาท ต่อไร่ (ตารางวาละ ๗๓๑.๒๕ บาท)

๓.ราคาซื้อขายของส่วนราชการ ราคาซื้อขายจากท้องตลาด (ราคาซื้อขายของเอกชน และจากการสอบบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ซึ่งประกอบด้วย

๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัวไทร ได้มีหนังสือ ที่ นค ๐๐๒๐.๔(๒)/๑๐๓๐๒ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๘๒ หน้าสำรวจ ๔๑๔๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๔ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๔๙๓ หน้าสำรวจ ๑๘๗๙ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๒๖๓ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๐๙๑๒ หน้าสำรวจ ๒๑๕๗ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๒๗๗ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

๒) สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้จัดซื้อที่ดินตามโฉนดที่ ๑๕๘๘๐ เลขที่ดิน ๒๔๐ หน้าสำรวจ ๒๘๙ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ดิน จำนวน ๑ ไร่ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๓๕๐,๐๐๐ บาท

๓) ราคาซื้อขายของเอกชน ซึ่งประกอบด้วย

- บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งราคาซื้อขายที่ดินที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ นค.ถ.๕-๐๐๘ สายเหมืองลอย-หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช บริษัท ฯ ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐ ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐.- บาท

๔) จากการสอบบปากคำตามแบบสอบบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔)

- นายแสนศักดิ์ หมัดสมหวัง อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๕/๑ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำไว้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งร้าง พื้นที่บ่อ ๓.๕ ไร่ และเป็นพื้นที่คันบ่อ ๐.๕ ไร่ เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท

- นายรอกีป เพอสะและ อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๖/๖ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำไว้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ จำนวน ๕ ไร่ คันบ่อกว้าง ๔.๐๐ เมตร ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งเก่า ราคาไร่ละ ๓๔๐,๐๐๐ บาท

/นายอนันต์...

- นายอนันต์ นิยมเดชา อยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๒ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช
ให้ถ้อยคำว่าได้ทราบราคาจากคนที่ซื้อขายที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ หมู่ที่ ๕ ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่ง
ร้างสีเหลี่ยมผืนผ้า มีขอบบ่อประมาณ ๕ เมตร เจ้าของที่ดินขายราคาไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท
รวมเป็นเงิน ๑๙๕,๕๐๐ บาท ต่อไร่ (ตารางวาละ ๔๘๘.๗๕ บาท)

เมื่อพิจารณาโดยรอบคอบแล้วคณะกรรมการ เห็นชอบให้ใช้ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด
เป็นราคากลาง มีมติกำหนดราคากลาง จำนวนเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาทต่อไร่ (ตารางวาละ ๗๓๑.๒๕ บาท) และชี้แจง
ให้ผู้ขายทราบหน้าที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

(ลงชื่อ).....ประธานกรรมการ
(นายวรพงศ์ ช่วยจิตร)

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(สืบเอกวีรพงศ์ นวลขาว)

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางสาวโสภภาพรณ บุญช่วย)

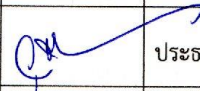

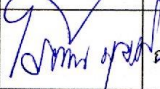
รายงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคากลางจัดซื้อที่ดิน เพื่อก่อสร้างก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภค
หรือการบริการสาธารณะ หรือสนามกีฬาของเทศบาลตำบลเกาะเพชร

วันที่ ๒๕ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๖

ณ ห้องประชุมเพชรงาม เทศบาลตำบลเกาะเพชรงาม

.....

ผู้เข้าประชุม

ที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ	หมายเหตุ
๑	นายวรพงศ์ ช่วยจิตร	นายช่างโยธา		ประธานกรรมการ
๒	สิบเอกวีรพงศ์ นวลขาว	จพง.ป้องกัน ฯ		กรรมการ
๓	นางสาวโสภภาพรรณ บุญช่วย	นักวิชาการศึกษา		กรรมการ

เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๐๐ นาฬิกา

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

แนะนำคณะกรรมการกำหนดราคากลางจัดซื้อที่ดินตามคำสั่งเทศบาลตำบลเกาะเพชร ที่
๙๘/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการราคากลางจัดซื้อที่ดิน

ระเบียบวาระที่ ๒ รับรองรายงานการประชุม

-ไม่มี-

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอเพื่อทราบและพิจารณา

นายวรพงศ์ ช่วยจิตร ตามที่เทศบาลตำบลเกาะเพชร มีความประสงค์จะจัดซื้อที่ดิน เนื้อโดยประมาณ ๖ ไร่
ประธานกรรมการฯ โดยเฉพาะเจาะจง แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาตรวจ
๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ ตำบลเกาะเพชร ซึ่งเป็นที่ดินที่มีพื้นที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น
ที่ บค.ถ.๕-๐๐๐๘ สายเหมืองลอย - หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัด
นครศรีธรรมราช ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นางผ่องศรี ว่องกุลกิจ อยู่บ้านเลขที่ ๓๔,๓๖ ซอยรามอินทรา
๕๖ แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร และเจ้าของที่ดินยินยอมที่จะขายให้กับ
เทศบาลตำบลเกาะเพชร และเป็นที่ดินที่มีขนาดพื้นที่เหมาะสมที่จะดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์
ของการจัดซื้อที่ดินของเทศบาลที่ได้ตั้งไว้

/ตั้งนั้น.....

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการจัดซื้อจัดจ้าง เทศบาลตำบลเกาะเพชรได้รับฟังความคิดเห็นจากประชาชนโครงการจัดซื้อที่ดิน สำหรับก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือสนามกีฬาของเทศบาลตำบลเกาะเพชร และนับรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนในเขตเทศบาลตำบลเกาะเพชร ทั้ง ๙ หมู่บ้าน ซึ่งทุกหมู่บ้านมีมติเป็นเอกฉันท์ ไม่มีผู้ใดคัดค้านราคาที่ดินที่ นางสาวมิ่งศรี ว่องกุลกิจ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ เสนอราคาไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่นภาษีในการโอนกรรมสิทธิ์) หรือคัดค้านในประเด็นอื่นใด

ซึ่งรายละเอียดเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคากลางอยู่ในมือของท่านแล้ว ท่านแล้ว ดังนั้น กระผมขอให้กรรมการทุกท่านช่วยกันพิจารณาโดยละเอียด รอบคอบ เพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ

สืบเอกวีรพงศ์ นวลขาว สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัวไทร ได้มีหนังสือ ที่ นคกรรการ ๐๐๒๐.๔(๒)/๑๐๓๐๒ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ แจ้งราคาประเมินและราคาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๕๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ แปลงที่ต้องการจะซื้อ มีราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์) กำหนดตารางวาละ ๑๕๐ บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) หรือ ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ และได้แจ้งราคาประเมินที่ดิน จำนวน ๓ แปลงซึ่งตั้งอยู่ในระวางเดียวกันครั้งหลังสุด ดังนี้

ที่	วันซื้อขาย	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาขาย	ราคาต่อ ตร.วา (บาท)	ราคาต่อไร่ (บาท)	หมายเหตุ
๑.	๑๘ เม.ย. ๖๒	๒๘๓๘๒	๕-๒-๔๓	๓๔๓,๙๕๐	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	
๒.	๑๘ เม.ย. ๖๒	๔๑๔๙๓	๖-๒-๓๔.๙	๓๙๕,๒๓๕	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	
๓.	๑๘ เม.ย. ๖๒	๔๐๙๑๒	๗-๑-๓๓.๑	๔๓๙,๙๒๕	๑๕๐	๖๐,๐๐๐	

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สาขาหัวไทร แจ้งราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๕๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ แปลงที่ต้องการจะซื้อ มีราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์) แจ้งราคาประเมิน ๓๐๘,๗๕๐.- บาท (ราคาประเมินที่ดินรอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๒)

บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งราคาซื้อขายที่ดินที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ นค.ถ.๕-๐๐๘ สายเมืองลอย-หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช บริษัท ฯ ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐ ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐.- บาท

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้จัดซื้อที่ดินตามโฉนดที่ ๑๕๘๘๐ เลขที่ดิน ๒๔๐ หน้าสำรวจ ๒๘๙ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ดิน จำนวน ๑ ไร่ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๓๕๐,๐๐๐ บาท

ตามแบบสอปปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ได้สอปปากคำซื้อขายที่ดิน จำนวน ๓ ราย ดังนี้

- นายแสนศักดิ์ หมดสมหวัง อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๕/๑ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำไว้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งร้าง พื้นที่บ่อ ๓.๕ ไร่ และเป็นพื้นที่คันบ่อ ๐.๕ ไร่ เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท

/- นายรอกีป.....

- นายรอกี้ป เพอสะและ อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๖/๖ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าเป็นปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ จำนวน ๕ ไร่ คั่นบ่อกว้าง ๔.๐๐ เมตร ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งเก่า ราคาไร่ละ ๓๔๐,๐๐๐ บาท

- นายอนันต์ นิยมเดชา อยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๒ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าได้ทราบราคาจากคนที่ซื้อขายที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ หมู่ที่ ๕ ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งร้างสีเหลี่ยมผืนผ้า มีขอบบ่อประมาณ ๕ เมตร เจ้าของที่ดินขาย ราคาไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท
รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

นายวรพงศ์ ช่วยจิตร ประธาน ฯ ถึงอย่างไรก็ตามราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน เป็นราคาที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ เป็นราคากลางที่ใช้สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ซึ่งกรมธนารักษ์จะเป็นผู้สำรวจข้อมูลทุก ๆ ๔ ปี โดยทั่วไปแล้วจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายกันจริงมากอยู่แล้ว และวันที่ซื้อขายกันก็ล่วงเลยมากกว่า ๖ ปี ก่อนวันที่มีการก่อสร้างกั้นถนนผลิตกระแสไฟฟ้าในพื้นที่ ซึ่งขณะนี้ที่ดินในเขตตำบลเกาะเพชร รวมทั้งอำเภอหัวไทร ที่ซื้อขายกันมีราคาสูงมาก

ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๕ วรรค ๑๑ และ วรรค ๑๒ บัญญัติไว้ว่า

“ราคากลาง” หมายความว่า ราคาเพื่อใช้เป็นฐานสำหรับเปรียบเทียบราคาที่ยื่นข้อเสนอได้ยื่นเสนอไว้ซึ่งสามารถจัดซื้อจัดจ้างได้จริงตามลำดับ ดังต่อไปนี้

- (๑) ราคาที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการราคากลางกำหนด
- (๒) ราคาที่ได้มาจากรฐานข้อมูลราคาอ้างอิงของพัสดุที่กรมบัญชีกลางจัดทำ
- (๓) ราคามาตรฐานที่สำนักงานประมาณหรือหน่วยงานกลางอื่นกำหนด
- (๔) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด
- (๕) ราคาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งหลังสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ
- (๖) ราคาอื่นใดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ

ในกรณีที่มีราคาตาม (๑) ให้ใช้ราคาตาม (๑) ก่อน ในกรณีที่ไม่มีราคาตาม (๑) แต่มีราคาตาม (๒) หรือ (๓) ให้ใช้ราคาตาม (๒) หรือ (๓) ก่อน โดยจะใช้ราคาใดตาม (๒) หรือ (๓) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ ในกรณีที่ไม่มีราคาตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้ราคาตาม (๔) (๕) หรือ (๖) โดยจะใช้ราคาใดตาม (๔) (๕) หรือ (๖) ให้คำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐเป็นสำคัญ

ได้พิจารณาข้อกฎหมายแล้ว ประกอบกับข้อเท็จจริงโดยทั่วไปการแจ้งราคาซื้อขายที่ดินระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายต่อสำนักงานที่ดิน จะแจ้งราคาซื้อขายเพื่อหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมค่าภาษีต่าง ๆ และโดยสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๙๖ เลขที่ดิน ๙๖ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีพื้นที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ นศ.ถ.๕-๐๐๐๘ สายเหมืองลอย - หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช ดังนั้น คณะกรรมการจึงได้มีมติให้นำเอาราคาซื้อที่ดินมาจัดกลุ่มเพื่อกำหนดหาราคากลาง ตามรายละเอียดดังนี้

/๑.ราคาซื้อขาย.....

๑. ราคาซื้อขายของส่วนราชการ ซึ่งประกอบด้วย

๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัวไทร ได้มีหนังสือ ที่ นศ
๐๐๒๐.๔(๒)/๑๐๓๐๒

ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ แจ้งราคาประเมินที่ดิน ดังนี้

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕/๔๒๙๖ เลขที่ดิน
๙๖ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท) (ประเมิน
ราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๘๒ หน้าสำรวจ ๔๑๔๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕/๔๒๙๖ เลขที่ดิน
๙๔ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท) (ประเมิน
ราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๒)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๔๙๓ หน้าสำรวจ ๑๘๗๙ สำเนาระวาง ๕๐๒๕/๔๒๙๖ เลขที่ดิน
๒๖๓๓ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)
(ประเมินราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๒)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๐๙๑๒ หน้าสำรวจ ๒๑๕๗ สำเนาระวาง ๕๐๒๕/๔๒๙๖ เลขที่ดิน
๒๗๗ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)
(ประเมินราคาที่ดินเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๒)

๒) สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้จัดซื้อที่ดินตามโฉนดที่ ๑๕๘๘๐ เลขที่ดิน ๒๔๐
หน้าสำรวจ ๒๘๙ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ดิน เมื่อวันที่
๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๓๕๐,๐๐๐ บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวา
ละ ๘๗๕ บาท)

รวมเป็นเงิน ๑๓๒,๕๐๐ บาท ต่อไร่ (ตารางวาละ ๓๓๑.๒๕ บาท)

๒. ราคาท้องตลาด (ซื้อขายของเอกชน และจากการสอบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ซึ่ง
ประกอบด้วย

๑) บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งราคาซื้อขายที่ดินที่ติดกับถนนทางหลวง
ท้องถิ่น ที่ นศ.ถ.๕-๐๐๘ สายเหมืองลอย-หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.
นครศรีธรรมราช บริษัท ฯ ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐ ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐.- บาท (ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐)

๒) ตามแบบสอบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ได้สอบปากคำซื้อขายที่ดิน จำนวน ๓
ราย ดังนี้

- นายแสนศักดิ์ หมัดสมหวัง อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๕/๑ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร
จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าเป็นปี พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งร้าง
พื้นที่บ่อ ๓.๕ ไร่ และเป็นพื้นที่คันบ่อ ๐.๕ ไร่ เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท

- นายรอกีป เพอสะและ อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๖/๖ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.
นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าเป็นปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๙ จำนวน ๕ ไร่ คันบ่อกว้าง
๔.๐๐ เมตร ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งเก่า ราคาไร่ละ ๓๕๐,๐๐๐ บาท

- นายอนันต์ นิยมเดชา อยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๒ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.
นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าได้ทราบราคาจากคนที่ซื้อขายที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ หมู่ที่ ๕ ไม่ต่ำ
กว่า ๕ ไร่ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกึ่งร้างสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีขอบบ่อประมาณ ๕ เมตร เจ้าของที่ดินขาย
ราคาไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท

/รวมเป็นเงิน.....

รวมเป็นเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาท ต่อไร่ (ตารางวาละ ๗๓๑.๒๕ บาท)

๓.ราคาซื้อขายของส่วนราชการ ราคาซื้อขายจากท้องตลาด (ราคาซื้อขายของเอกชน และจากการสอบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔) ซึ่งประกอบด้วย

๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาหัวไทร ได้มีหนังสือ ที่ นศ ๐๐๒๐.๔(๒)/๑๐๓๐๒ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๕๓ หน้าสำรวจ ๒๕๑๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๕๖ เลขที่ดิน ๙๖ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๓๘๒ หน้าสำรวจ ๔๑๔๖ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๕๖ เลขที่ดิน ๙๔ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๔๙๓ หน้าสำรวจ ๑๘๗๙ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๕๖ เลขที่ดิน ๒๖๓ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

- ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๐๙๑๒ หน้าสำรวจ ๒๑๕๗ สำเนาระวาง ๕๐๒๕//๔๒๕๖ เลขที่ดิน ๒๗๗ ราคาประเมินที่ดิน ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) ต่อไร่ (ตารางวาละ ๑๕๐ บาท)

๒) สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะเพชร ได้จัดซื้อที่ดินตามโฉนดที่ ๑๕๘๘๐ เลขที่ดิน ๒๔๐ หน้าสำรวจ ๒๘๙ ตำบลเกาะเพชร อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ดิน จำนวน ๑ ไร่ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๓๕๐,๐๐๐ บาท

๓) ราคาซื้อขายของเอกชน ซึ่งประกอบด้วย

- บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งราคาซื้อขายที่ดินที่ติดกับถนนทางหลวงท้องถิ่น ที่ นศ.ถ.๕-๐๐๘ สายเหมืองลอย-หน้าแคมป์ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ. นครศรีธรรมราช บริษัท ฯ ซื้อเมื่อปี ๒๕๖๐ ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐.- บาท

๔) จากการสอบปากคำตามแบบสอบปากคำซื้อขายที่ดิน (ป.ค.๑๔)

- นายแสนศักดิ์ หมดสมหวัง อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๕/๑ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ.นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าเป็นปี พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกว้าง พื้นที่บ่อ ๓.๕ ไร่ และเป็นพื้นที่คันบ่อ ๐.๕ ไร่ เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท

- นายรอกับ เพอสะและ อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๖/๖ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ. นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าเป็นปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ซื้อที่ดิน หมู่ที่ ๕ จำนวน ๕ ไร่ คันบ่อกว้าง ๔.๐๐ เมตร ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกว้าง ราคาไร่ละ ๓๕๐,๐๐๐ บาท

- นายอนันต์ นิยมเตชา อยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๒ หมู่ที่ ๕ ต.เกาะเพชร อ.หัวไทร จ. นครศรีธรรมราช ให้ถ้อยคำว่าได้ทราบราคาจากคนที่ซื้อขายที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ หมู่ที่ ๕ ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่ ลักษณะที่ดินเป็นบ่อกว้างสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีขอบบ่อประมาณ ๕ เมตร เจ้าของที่ดินขาย ราคาไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท

รวมเป็นเงิน ๑๙๕,๕๐๐ บาท ต่อไร่ (ตารางวาละ ๔๘๘.๗๕ บาท)

ที่ประชุม

รับทราบและใช้เวลาพิจารณาประมาณ ๕๐ นาที

เมื่อพิจารณาโดยรอบคอบแล้วคณะกรรมการ ฯ เห็นชอบให้ใช้ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด

เป็นราคากลาง มีมติกำหนดราคากลาง จำนวนเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาทต่อไร่ (ตารางวาละ ๗๓๑.๒๕ บาท) และชี้แจงให้ผู้ขายทราบหน้าที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

/นายวรงค์.....

นายวรพงศ์ ช่วยจิตร กรรมการทุกท่านใช้เวลาพิจารณาพอสมควรแล้ว ดังนั้น ท่านใดมี
ประธานกรรมการฯ ข้อเสนอแนะ หรือประสงค์แก้ไข เพิ่มเติมส่วนใดบ้าง

เมื่อพิจารณาโดยรอบคอบแล้วกระผมขอเสนอความเห็นที่ ควรใช้ราคาที่ได้มาจากการ
สืบราคาจากท้องตลาดเป็นราคากลาง (ซื้อขายของเอกชน และจากการสอบปากคำซื้อขายที่ดิน
(ป.ค.๑๔) และขอมติที่ประชุมว่าจะเห็นชอบราคากลางจัดซื้อที่ดิน จำนวนเงิน ๒๙๒,๕๐๐ บาท
ต่อไร่ (ตารางวาละ ๗๓๑.๒๕ บาท) หรือไม่

ที่ประชุม ไม่มีผู้ใดเสนอแนะ หรือประสงค์แก้ไขเพิ่มเติม
และมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์


ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

นายณรงค์ ยิ้มสุด ประธานกรรมการฯ ดังนั้น หากไม่มีใครเสนออะไรเพิ่มเติม กระผมขอขอบคุณทุกท่านที่ได้
สละเวลามาร่วมประชุมในวันนี้ ขอปิดประชุม

ที่ประชุม เห็นชอบ

เลิกประชุม เวลา ๑๑.๐๐ นาฬิกา

ลงชื่อ  ผู้จัดบันทึกการประชุม
(นางสาวโสภาพรรณ บุญช่วย)
นักวิชาการศึกษา
กรรมการราคากลาง

ลงชื่อ  ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(นายวรพงศ์ ช่วยจิตร)
นายช่างโยธา
ประธานคณะกรรมการราคากลาง

ระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคากลาง
จัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือสนามกีฬา
ของเทศบาลตำบลเกาะเพชร จำนวน ๑ แปลง
วันที่ ๒๕ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๖ เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๐๐ นาฬิกา
ณ ห้องประชุมเพชรงาม เทศบาลตำบลเกาะเพชร

.....

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ระเบียบวาระที่ ๒ รับรองรายงานการประชุม

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอเพื่อทราบและพิจารณา

- กำหนดราคากลางจัดซื้อที่ดิน เพื่อก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะ หรือสนามกีฬาของเทศบาลตำบลเกาะเพชร จำนวน ๑ แปลง

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องอื่นๆ