

ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่ายการจ้างที่ปรึกษา

๑. ชื่อโครงการ จ้างที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุ
เพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี
๒. หน่วยงานเจ้าของโครงการ กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค กรมธนารักษ์
๓. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร ๓,๘๐๐,๐๐๐ บาท (สามล้านแปดแสนบาทถ้วน)
๔. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๖ เป็นเงิน ๓,๕๔๐,๐๐๐ บาท
(สามล้านห้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)
๕. ค่าตอบแทนบุคลากร ๓,๐๒๐,๐๐๐ บาท (สามล้านสองหมื่นบาทถ้วน)
- ๕.๑ ประเภทที่ปรึกษา ๑) กลุ่มวิชาชีพเฉพาะด้านอสังหาริมทรัพย์
๒) กลุ่มวิชาชีพเฉพาะด้านธุรกิจสนามกอล์ฟ
๓) กลุ่มวิชาชีพด้านกฎหมาย วิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม สิ่งแวดล้อม เศรษฐศาสตร์
และการเงิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ๕.๒ คุณสมบัติที่ปรึกษา ๑) เป็นที่ปรึกษาไทยที่ขึ้นทะเบียนที่ปรึกษาของศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษากระทรวงการคลัง
๒) ไม่เป็นผู้ถูกแจ้งเวียนชื่อผู้ทำงานของทางราชการหรือห้ามติดต่อหรือห้ามเข้าเสนอกับทางราชการ ๓) เป็นที่ปรึกษา
ไทยที่มีความรู้ ความสามารถเกี่ยวกับด้านการเงินการลงทุน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สิน
กฎหมาย วิศวกรรม สถาปนิก และสาขาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ๕.๓ จำนวนที่ปรึกษา ๑๑ คน
- ๕.๓.๑ ผู้จัดการโครงการ คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ
หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๕ ปี จำนวน ๑ คน
- ๕.๓.๒ ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ด้านบริหารธุรกิจ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี จำนวน ๑ คน
- ๕.๓.๓ ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจสนามกอล์ฟ คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ด้านบริหารธุรกิจ ด้านบริหารจัดการสนามกอล์ฟ หรือมีความเชี่ยวชาญด้านธุรกิจสนามกอล์ฟหรือด้านกีฬา
ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี จำนวน ๑ คน
- ๕.๓.๔ ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย คุณวุฒิปริญญาตรีด้านกฎหมายและปริญญาโทด้านกฎหมาย
ด้านบริหารธุรกิจ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี จำนวน ๑ คน



๕.๓.๕ ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม คุณวุฒิปริญญาตรีด้านสถาปัตยกรรมหรือวิศวกรรมโยธา และปริญญาโทด้านสถาปัตยกรรม ด้านวิศวกรรมโยธา ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจหรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี จำนวน ๑ คน

๕.๓.๖ ผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีด้านสิ่งแวดล้อม ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี จำนวน ๑ คน

๕.๓.๗ ผู้เชี่ยวชาญด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาโทด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านการเงิน ด้านบริหารธุรกิจ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี จำนวน ๑ คน

๕.๓.๘ ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาโทด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านการเงิน หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง หรือมีความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยมีหนังสือรับรองและเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิ ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี จำนวน ๑ คน

๕.๓.๙ บุคลากรสนับสนุน (Support Staff)

(๑) เลขานุการ คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ ด้านผังเมือง หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๕ ปี จำนวน ๑ คน

(๒) ผู้ช่วยวิจัยและปฏิบัติงานภาคสนาม คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีด้านวิจัย ด้านบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ ด้านผังเมือง หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๕ ปี จำนวน ๒ คน

๖. ค่าวัสดุอุปกรณ์ -

๗. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปต่างประเทศ (ถ้ามี) -

๘. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ๕๒๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนสองหมื่นบาทถ้วน)


๙. รายชื่อผู้รับผิดชอบในการกำหนดค่าใช้จ่าย/ดำเนินการ/ขอบเขตดำเนินการ (TOR)

(๑) นางสาวศุภลักษณ์ ศักดิ์เศรษฐ์ เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ

(๒) นายทแก้ว ชินเดช เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ

๑๐. ที่มาของการกำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง)

หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว ๑๒๘ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หลักเกณฑ์ราคากลางการจ้างที่ปรึกษา



ข้อกำหนดและขอบเขตของงาน (TOR : Terms of Reference)
การจ้างที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้
ในการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี

.....

๑. ความเป็นมา

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ เห็นชอบแนวทางการดำเนินโครงการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุบริเวณสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี ภายหลังจากสัญญาร่วมทุนระหว่างการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) และบริษัท เจแปน กอล์ฟ โปรโมชันอินส์ จำกัด (บริษัท J.G.P.I) สิ้นสุด โดยให้ยกเลิกเฉพาะเรื่องก่อนมติให้ ททท. เป็นผู้บริหารจัดการสนามกอล์ฟบางพระต่อไปเมื่อครบกำหนดสัญญาร่วมทุนกับบริษัท J.G.P.I โดยให้ ททท. โอนบรรดาทรัพย์สินอาคารและรายการสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง และให้กระทรวงการคลังดำเนินการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการสนามกอล์ฟบางพระตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ (พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖) และการดำเนินการดังกล่าวให้กระทรวงการคลังกำหนดให้มีการส่งเสริมและสนับสนุนภารกิจด้านการท่องเที่ยวรวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสังคมให้แก่ นักกีฬาสมัครเล่นและเยาวชนเป็นเงื่อนไขหนึ่งในการคัดเลือกเอกชนเพื่อร่วมลงทุนด้วย กรมธนารักษ์ได้จัดจ้างสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เพื่อดำเนินโครงการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟบางพระ ซึ่งที่ปรึกษาได้นำมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวและข้อเสนอของ ททท. แล้ว โดยในคราวประชุมคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๑ ได้มีมติเห็นชอบให้กรมธนารักษ์ดำเนินการเปิดประมูลโครงการดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นโครงการขนาดกลางให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ

ต่อมาพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. การร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒) มีผลใช้บังคับ โดยยกเลิก พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ และเมื่อวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๒ กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการเปิดประมูลโครงการปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระตามมาตรา ๖๙ แห่ง พ.ร.บ. การร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ให้ดำเนินการตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ปรากฏว่า มีผู้ซื้อของประมูล จำนวน ๑ ราย เมื่อครบกำหนดวันยื่นซองไม่มีผู้มายื่นซองแต่อย่างใด ในคราวประชุมคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๔ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้กรมธนารักษ์ดำเนินโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ขบ. ๓๕๐ ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี (สนามกอล์ฟบางพระ) เนื้อที่ประมาณ ๖๓๓-๓-๓๔ ไร่ ตามผลรายงานการศึกษาและวิเคราะห์โครงการโดยการคัดเลือกเอกชนให้ใช้วิธีประมูล สำหรับผลประโยชน์ตอบแทนที่มีได้กำหนดไว้ในรายงานการศึกษาให้อธิบดีกรมธนารักษ์พิจารณากำหนดตามความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ตามที่กฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔ กรมธนารักษ์ได้ประกาศเชิญชวนให้เอกชนที่สนใจเข้าร่วมการคัดเลือกโดยวิธีประมูลโครงการปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีเอกชนสนใจซื้อเอกสารประกอบการยื่นข้อเสนอจำนวน ๒ ราย และเมื่อถึงกำหนดวันยื่นเอกสารข้อเสนอ มีผู้มายื่นเอกสารการคัดเลือกเอกชนพร้อมวางหลักประกันการยื่นข้อเสนอต่อคณะกรรมการรับซองเอกสารข้อเสนอ จำนวน ๑ ราย แต่เนื่องจากหลักประกันการยื่นข้อเสนอที่ผู้ยื่นข้อเสนอนำมาวางไว้ต่อทางราชการไม่ถูกต้องตามเงื่อนไขการคัดเลือกเอกชนที่ทางราชการกำหนด ดังนั้นคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนในการปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี



จึงได้มีมติที่ประชุมเมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ เห็นควรยกเลิกการคัดเลือกเอกชนโดยวิธีประมูลโครงการปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๕ กรมธนารักษ์ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ โดยที่ประชุมได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการเปิดประมูลโครงการปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี ตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการของที่ปรึกษา ที่ได้จัดจ้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๖๐ และได้ใช้ผลการศึกษาดังกล่าวในการเปิดประมูลมาแล้วหลายครั้ง แต่ยังไม่ได้ผู้ได้รับสิทธิปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ ประกอบกับปัจจุบันสภาพข้อเท็จจริงและบริบทแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจและสังคมได้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก รวมทั้งได้มีการปรับปรุงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ จึงมีมติเห็นชอบให้ฝ่ายเลขานุการการจัดจ้างที่ปรึกษาเพื่อทบทวนผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการฯ และเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป

๒. คุณสมบัติของที่ปรึกษา

๒.๑ เป็นที่ปรึกษาไทยที่ขึ้นทะเบียนที่ปรึกษาของศูนย์ข้อมูลของที่ปรึกษากระทรวงการคลัง

๒.๒ ไม่เป็นผู้ถูกแจ้งเวียนชื่อผู้ทำงานของทางราชการหรือห้ามติดต่อหรือห้ามเข้าเสนอกับทางราชการ

๒.๓ เป็นที่ปรึกษาไทยที่มีความรู้ ความสามารถเกี่ยวกับด้านการเงินการลงทุน การวิจัยและประเมินผล การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สิน กฎหมาย วิศวกรรม สถาปนิก หรือสาขาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

๒.๔ ต้องเป็นผู้เคยมีผลงานด้านการเงินการลงทุน การวิจัยและประเมินผล การจัดทำแผนยุทธศาสตร์องค์กร การจัดทำแผนธุรกิจ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สิน กฎหมาย วิศวกรรม สถาปนิก หรือสาขาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่น้อยกว่า ๒ ผลงาน วงเงินไม่น้อยกว่า ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนบาทถ้วน) ต่อหนึ่งสัญญา และจะต้องเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานเอกชนที่กรมธนารักษ์เชื่อถือ ซึ่งได้ส่งมอบและตรวจรับเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีหนังสือรับรองผลงานซึ่งออกโดยหัวหน้าหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ หรือผู้มีอำนาจปฏิบัติราชการแทน หรือผู้มีอำนาจลงนามของหน่วยงานเอกชน โดยถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ กรมธนารักษ์สงวนสิทธิ์ที่จะตรวจสอบวินิจฉัยข้อเท็จจริงโดยตรงจากผู้รับรองเอกสารที่เสนอมา

๒.๕ ที่ปรึกษาจะต้องเสนอบุคลากรผู้รับผิดชอบและดำเนินงานโครงการ โดยแสดงประวัติประสบการณ์การทำงาน และผลงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๒.๕.๑ ผู้จัดการโครงการ จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณสมบัติไม่ต่ำกว่าปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ ด้านการเงิน หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๕ ปี

๒.๕.๒ ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณสมบัติไม่ต่ำกว่าปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ ด้านเศรษฐศาสตร์ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี

๒.๕.๓ ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจสนามกอล์ฟ จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณสมบัติไม่ต่ำกว่าปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ ด้านโลจิสติกส์ ด้านบริหารจัดการสนามกอล์ฟ หรือมีความเชี่ยวชาญด้านธุรกิจสนามกอล์ฟหรือด้านกีฬาอล์ฟ และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี

๒.๕.๔ ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณสมบัติปริญญาตรี ด้านกฎหมายและปริญญาโทด้านกฎหมาย ด้านบริหารธุรกิจ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี



๒.๕.๕ ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณวุฒิปริญญาตรีด้านสถาปัตยกรรมหรือวิศวกรรมโยธา และปริญญาโทด้านสถาปัตยกรรม ด้านวิศวกรรมโยธา ด้านบริหารธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี

๒.๕.๖ ผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีด้านสิ่งแวดล้อม ด้านวิทยาศาสตร์ และเป็นผู้มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี

๒.๕.๗ ผู้เชี่ยวชาญด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาโทด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านการเงิน ด้านบริหารธุรกิจ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี

๒.๕.๘ ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาโทด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้านบริหารธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ ด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านการเงิน หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี

๒.๕.๙ บุคลากรสนับสนุน (Support Staff)

(๑) เลขานุการ จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ คน คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาตรี ด้านบริหารธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ ด้านผังเมือง หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๕ ปี

(๒) ผู้ช่วยวิจัยและปฏิบัติงานภาคสนาม จำนวนไม่น้อยกว่า ๒ คน คุณวุฒิไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีด้านวิจัย ด้านบริหารธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ ด้านบริหารธุรกิจ ด้านผังเมือง หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า ๕ ปี

๓. ขอบเขตของงาน

ที่ปรึกษาจะต้องศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ขบ.๓๕๐ ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ ๖๓๓-๓-๓๔ ไร่ เพื่อดำเนินการปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี โดยศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการตามกฎหมายและระเบียบที่ราชพัสดุ (พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการคัดเลือกเอกชนเพื่อจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่มีราคาเกินกว่าห้าร้อยล้านบาท) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง พร้อมจัดทำรายงานเป็นเอกเทศตามหัวข้อในการเสนอผลการศึกษา ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

๓.๑ ศึกษาและวิเคราะห์เหตุผล ความจำเป็น ในการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ขบ.๓๕๐ ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ ๖๓๓-๓-๓๔ ไร่ พร้อมทั้งศึกษาความสอดคล้องของโครงการกับยุทธศาสตร์ชาติ แผนยุทธศาสตร์ สภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และความสอดคล้องกับโครงการอื่นทั้งในสาขาธุรกิจกอล์ฟ รวมทั้งสาขาอื่นที่เกี่ยวข้อง

๓.๒ ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ในการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟบางพระ โดยมีเงื่อนไขให้มีการส่งเสริมและสนับสนุนภารกิจด้านท่องเที่ยวและการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสังคมให้แก่ นักกีฬาสมัครเล่นและเยาวชน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ดังนี้

(๑) ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านกายภาพ (Site Analysis)

(๒) ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย (Legal Analysis)



(๓) ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด (Market Feasibility)
(๔) ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเทคนิคและรูปแบบเบื้องต้น
(๕) ศึกษาวิเคราะห์ต้นทุนการดำเนินโครงการในภาพรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่เห็นว่าการดำเนินโครงการควรจะใช้จ่ายเงินงบประมาณแผ่นดินร่วมด้วยให้แสดงงบประมาณแผ่นดินหรืองบประมาณแผ่นดินที่จำเป็นตลอดระยะเวลาของโครงการด้วย โดยต้องแสดงรายการตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

(๖) ประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสนามกอล์ฟบางพระ ตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

(๗) ประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสนามกอล์ฟบางพระ

(๘) ศึกษาวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้จากการจัดหาประโยชน์

(๙) ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการลงทุน (Financial Feasibility) โดยแสดงให้เห็นอัตราผลตอบแทนต่างๆ ดังนี้

๑) อัตราผลตอบแทนทางการเงิน

๒) อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐศาสตร์

๓) อัตราผลตอบแทนทางสังคม

(๑๐) ศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

(๑๑) ศึกษาอัตราค่าเช่าตามปกติในท้องตลาด อัตราผลตอบแทนที่ทางราชการควรได้รับ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นที่ทางราชการจะได้รับ

๓.๓ ศึกษาวิเคราะห์วิธีการคัดเลือกเอกชน ทั้งนี้ ในกรณีที่เห็นว่าการคัดเลือกเอกชนโดยใช้วิธีประมูลจะไม่ได้ผลดี หรือไม่ควรกระทำโดยใช้วิธีประมูล ให้ระบุเหตุผลและความจำเป็น ข้อดี และข้อเสีย และประโยชน์ที่ทางราชการและประชาชนจะได้รับจากวิธีการคัดเลือกเอกชนตามที่เสนอ

๓.๔ จัดทำรายงานผลการประเมินความสนใจของภาคเอกชนในการดำเนินโครงการ

๓.๕ ศึกษาผลกระทบของโครงการซึ่งครอบคลุมทั้งผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมจากการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟ ตลอดจนวิธีการป้องกัน ลด หรือแก้ไขเยียวยาผลกระทบดังกล่าว เช่น

(๑) ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน ตลอดจนประชาชนผู้ใช้บริการโดยจะต้องแสดงให้เห็นถึงแนวทางในการจัดทำและรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และในกรณีที่เป็โครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ จะต้องแสดงแนวทางในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนในชุมชนด้วย ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

(๒) ผลกระทบด้านการเมืองและความมั่นคงของประเทศ

(๓) ผลกระทบต่อการดำเนินงานของหน่วยงานเจ้าของโครงการในระยะยาว เช่น ฐานะทางการเงิน การบริหาร องค์กรและบุคลากร แผนการดำเนินงานระยะยาว

(๔) การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอื่นที่เกี่ยวข้อง

๓.๖ รับฟังความคิดเห็นตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ พร้อมสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

๓.๗ ศึกษาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องและแนวทางการบริหารความเสี่ยงของโครงการ

๓.๘ ศึกษาเงื่อนไขสำคัญที่จำเป็นในการให้เอกชนเข้ามาปรับปรุงและบริหารจัดการ
ในโครงการดังกล่าว พร้อมจัดทำร่างประกาศเชิญชวน ร่างเอกสารสำหรับการคัดเลือกเอกชน และร่างสัญญา
บริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี ตามกฎหมายและระเบียบที่ราชพัสดุ

๓.๙ ศึกษารายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของคณะกรรมการ
ที่ราชพัสดุ

๓.๑๐ เสนอความเห็นที่เป็นเอกเทศต่อผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ

๓.๑๑ ให้ความร่วมมือในการชี้แจง และนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับผลการศึกษาต่อหน่วยงาน
ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งปรับปรุงแก้ไขรายงานเพิ่มเติมจนกว่าการคัดเลือกเอกชนจะแล้วเสร็จ

๔. ระยะเวลาในการดำเนินงาน

ระยะเวลา ๙๐ วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง โดยให้ส่งมอบงาน ดังนี้

๔.๑ **งวดที่ ๑** จัดทำรายงานกรอบการดำเนินการ (Inception Report) จำนวน ๑๕ ชุด
ภายในระยะเวลา ๑๐ วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง พร้อมกับการนำเสนอประกอบรายงานดังกล่าว
โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

- หลักการและเหตุผล
- วัตถุประสงค์ของการดำเนินงาน
- ขอบเขตของการดำเนินงาน
- วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงาน
- แผนปฏิบัติงานและขั้นตอนการนำเสนองาน
- กำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน
- ร่างแนวคิด วิธีการในการศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุ

เพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟ บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ขบ.๓๕๐ ตำบลบางพระ อำเภอ
ศรีราชา จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ ๖๓๓-๓-๓๔ ไร่

๔.๒ **งวดที่ ๒** รายงานระยะกลาง (Interim Report) ประกอบด้วยงานตามข้อ ๓.๑-๓.๕
จำนวน ๑๕ ชุด ภายในระยะเวลา ๔๕ วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง พร้อมกับการนำเสนอประกอบ
รายงานดังกล่าว

๔.๓ **งวดที่ ๓** ร่างรายงานฉบับสมบูรณ์ (Draft Final Report) ประกอบด้วยงาน
ตามข้อ ๓.๑-๓.๑๐ ภายในระยะเวลา ๗๐ วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง พร้อมกับการนำเสนอ
ประกอบรายงานดังกล่าว

๔.๔ **งวดที่ ๔ (งวดสุดท้าย)** รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report) ประกอบด้วยงาน
ตามข้อ ๓.๑-๓.๑๐ ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง พร้อมกับการนำเสนอ
ประกอบรายงานดังกล่าว โดยเป็นรายงานสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ซึ่งได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้ครบถ้วน
มากขึ้นจากร่างรายงานฉบับสมบูรณ์ และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ประกอบด้วย

- รายงานฉบับสมบูรณ์ จำนวน ๑๕ ชุด
- รายงานสรุปสำหรับผู้บริหาร (Executive Summary) จำนวน ๑๕ ชุด
- Flash Drive บรรจุเนื้อหารายงานฉบับสมบูรณ์และรายงานสรุปสำหรับผู้บริหาร

จำนวน ๑๕ ชุด

๕. ค่าจ้างและการจ่ายเงิน

กรมธนารักษ์จะแบ่งจ่ายเป็น ๔ งวด ดังนี้

๕.๑ งวดที่ ๑ จ่ายเงินจำนวนร้อยละ ๑๐ ของราคาค่าจ้างตามสัญญา เมื่อได้รับมอบรายงานกรอบการดำเนินการ (Inception Report) ตามข้อ ๔.๑ และคณะกรรมการกำกับงานจ้างที่ปรึกษาให้ความเห็นชอบแล้ว

๕.๒ งวดที่ ๒ จ่ายเงินจำนวนร้อยละ ๒๕ ของราคาค่าจ้างตามสัญญา เมื่อได้รับมอบรายงานระยะกลาง (Interim Report) ตามข้อ ๔.๒ รวมทั้งร่างประกาศเชิญชวน ร่างเอกสารสำหรับการคัดเลือกเอกชน และร่างสัญญาบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี และคณะกรรมการกำกับงานจ้างที่ปรึกษาให้ความเห็นชอบแล้ว

๕.๓ งวดที่ ๓ จ่ายเงินจำนวนร้อยละ ๓๐ ของราคาค่าจ้างตามสัญญา เมื่อได้รับมอบร่างรายงานฉบับสมบูรณ์ (Draft Final Report) ตามข้อ ๔.๓ และคณะกรรมการกำกับงานจ้างที่ปรึกษาให้ความเห็นชอบแล้ว

๕.๔ งวดที่ ๔ (งวดสุดท้าย) จ่ายเงินจำนวนร้อยละ ๓๕ ของราคาค่าจ้างตามสัญญา เมื่อได้รับมอบรายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report) ตามข้อ ๔.๔ และคณะกรรมการกำกับงานจ้างที่ปรึกษาให้ความเห็นชอบแล้ว

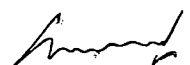
ทั้งนี้ หากโครงการตามสัญญานี้จำเป็นต้องระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาโครงการตามที่ระบุไว้ตามสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลหรือกรณีใดๆ ทำให้ไม่สามารถดำเนินการโครงการต่อไปได้ กรมธนารักษ์ขอยกเลิกค่าบริการส่วนที่เหลือทั้งหมดที่กำหนดต้องชำระให้กับที่ปรึกษาภายหลังจากวันที่โครงการระงับหรือสิ้นสุดดังกล่าว โดยที่ปรึกษาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าบริการหรือค่าเสียหายใดๆ ในช่วงระยะเวลาที่สิ้นสุดดังกล่าวจากกรมธนารักษ์

๖. การให้ความร่วมมือกับกรมธนารักษ์

เมื่อจัดทำผลการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟบางพระเสร็จเรียบร้อยแล้ว ที่ปรึกษาจะต้องให้ความร่วมมือในการชี้แจงและนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับผลการศึกษาต่อกระทรวงการคลัง คณะกรรมการที่ราชพัสดุ และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง หากต้องมีการแก้ไข/ปรับปรุง/เพิ่มเติมข้อมูล หรือศึกษารายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติม ที่ปรึกษาจะต้องรับผิดชอบในการปรับปรุงแก้ไข ตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวจนกว่าการคัดเลือกเอกชนจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้ หากกรมธนารักษ์ไม่สามารถดำเนินการคัดเลือกเอกชนโครงการปรับปรุงและบริหารจัดการกิจการสนามกอล์ฟบางพระ จังหวัดชลบุรี แล้วเสร็จ ภายใน ๑ ปี นับถัดจากวันที่กรมธนารักษ์รับมอบงานงวดสุดท้ายแล้วเสร็จ จะถือว่าที่ปรึกษาหมดภาระผูกพันกับกรมธนารักษ์

๗. อัตราค่าปรับ

หากที่ปรึกษาไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาและส่งมอบผลงานให้กรมธนารักษ์ตามเวลาที่กำหนดในข้อ ๔ จะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ ๐.๐๕ ของวงเงินค่าจ้างตามสัญญาต่อวัน



๘. หลักประกันผลงาน

กรมธนารักษ์จะหักเงินค่าจ้างของที่ปรึกษาที่ได้รับแต่ละงวดในอัตราร้อยละ ๑๐ เพื่อเป็นการประกันผลงาน หรือที่ปรึกษาอาจจะใช้หนังสือค้ำประกันของธนาคารในประเทศที่มีอายุค้ำประกันตามที่กรมธนารักษ์กำหนดวางค้ำประกันแทนเงินที่หักไว้ก็ได้ ทั้งนี้ กรมธนารักษ์จะคืนหลักประกันผลงานให้แก่ที่ปรึกษาภายใน ๔๕ วัน หลังจากวันที่ที่ปรึกษาหมดภาระผูกพันกับกรมธนารักษ์

๙. ข้อสงวนสิทธิ

๙.๑ หากที่ปรึกษาไม่ไปทำสัญญาหรือข้อตกลงภายในกำหนดเวลา โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรมธนารักษ์สงวนสิทธิที่จะพิจารณาว่าที่ปรึกษาเป็นผู้ที่ทำงาน และจะแจ้งเวียนให้ส่วนราชการต่างๆ ทราบต่อไป

๙.๒ กรมธนารักษ์สงวนสิทธิที่จะแก้ไข เพิ่มเติมเงื่อนไข หรือข้อกำหนด ในแบบสัญญา ให้เป็นไปตามความเห็นของคณะกรรมการของกรมธนารักษ์ (ถ้ามี)

๙.๓ บรรดาเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้ที่ปรึกษา รวมทั้งเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่ที่ปรึกษาได้จัดทำขึ้นตามงานนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่นำข้อมูลดังกล่าวไปเปิดเผยหรือใช้ในกิจการอื่นนอกวัตถุประสงค์ในการจ้างโดยเด็ดขาด มิฉะนั้นจะต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อกรมธนารักษ์

๑๐. การโอนสิทธิ

ที่ปรึกษาจะต้องไม่โอนสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามงานนี้ให้แก่ผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกรมธนารักษ์ก่อน

๑๑. การบอกเลิกสัญญา

ถ้าที่ปรึกษาไม่เริ่มปฏิบัติงานภายในกำหนดหรือมีเหตุให้กรมธนารักษ์เชื่อได้ว่าที่ปรึกษาไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จภายในกำหนด หรือล่วงเลยกำหนดเวลาแล้วเสร็จไปแล้ว หรือที่ปรึกษาทำผิดเงื่อนไขในข้อหนึ่งข้อใดในงานนี้ กรมธนารักษ์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วกรมธนารักษ์มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย (ถ้ามี) จากที่ปรึกษาด้วย

๑๒. กรรมสิทธิ์ในข้อมูล รายงาน เอกสาร และผลการวิเคราะห์และศึกษา

ข้อมูล รายงาน เอกสาร ผลการวิเคราะห์และศึกษาทั้งหมดที่ที่ปรึกษาเป็นผู้ดำเนินการ และจัดทำตามสัญญานี้จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ และที่ปรึกษาจะส่งข้อมูล รายงาน เอกสาร ผลการวิเคราะห์และศึกษาตามโครงการที่จ้างนี้ให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรมธนารักษ์ไม่ได้

๑๓. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

ในการพิจารณาผู้ชนะการยื่นข้อเสนอจะพิจารณาให้คะแนนและน้ำหนัก ดังนี้

๑๓.๑ เกณฑ์ด้านคุณภาพ กำหนดสัดส่วนของน้ำหนักในการให้คะแนน เพื่อใช้ในการประเมินการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ ร้อยละ ๑๐๐ โดยต้องผ่านเกณฑ์คะแนนด้านคุณภาพไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) ผลงานและประสบการณ์ของที่ปรึกษา ร้อยละ ๔๐

- ผลงานของที่ปรึกษา ร้อยละ ๒๐

- ประสบการณ์เฉพาะ ร้อยละ ๒๐

(๒) วิธีการบริหารและวิธีการปฏิบัติงาน ร้อยละ ๒๕

- วิธีการบริหารงาน ร้อยละ ๑๐

- วิธีปฏิบัติงานตามขอบเขตของงาน ร้อยละ ๑๕

(๓) จำนวนบุคลากรที่ร่วมงาน ร้อยละ ๒๕

(๔) ข้อเสนอทางการเงิน ร้อยละ ๑๐

๑๓.๒ กรมธนารักษ์จะใช้คะแนนรวมด้านคุณภาพและด้านราคามากที่สุด มีคะแนนเต็ม

๑๐๐ คะแนน

โดยกำหนดอัตราส่วนระหว่างคะแนนรวมด้านคุณภาพและด้านราคา ดังนี้

(๑) คะแนนด้านคุณภาพ ร้อยละ ๘๐

(๒) คะแนนด้านราคา ร้อยละ ๒๐

.....



หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอการจ้างที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาวิเคราะห์
ความเป็นไปได้ในการจัดให้เอกชนเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินกิจการสนามกอล์ฟบางพระ
จังหวัดชลบุรี

รายละเอียด	การให้คะแนน	น้ำหนักคะแนน
๑. ราคาที่ยื่นข้อเสนอ (Price) : ผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอราคาต่ำที่สุด จะได้คะแนนเต็ม ๑๐๐ คะแนน สำหรับผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอราคา สูงขึ้นมา จะได้คะแนนลดลงตามสัดส่วน	๑๐๐ คะแนน	๒๐ %
๒. ข้อเสนอด้านคุณภาพ แบ่งเป็น ๔ ข้อย่อย ดังนี้	๑๐๐ คะแนน	๘๐ %
(๑) ผลงานและประสบการณ์ของที่ปรึกษา ร้อยละ ๔๐ - ผลงานของที่ปรึกษา (ร้อยละ ๒๐) - ประสบการณ์เฉพาะ (ร้อยละ ๒๐)	(๔๐ คะแนน)	
(๒) วิธีการบริหารและวิธีการปฏิบัติงาน ร้อยละ ๒๕ - วิธีการบริหารงาน (ร้อยละ ๑๐) - วิธีปฏิบัติงานตามขอบเขตของงาน (ร้อยละ ๑๕)	(๒๕ คะแนน)	
(๓) จำนวนบุคลากรที่ร่วมงาน ร้อยละ ๒๕	(๒๕ คะแนน)	
(๔) ข้อเสนอทางการเงิน ร้อยละ ๑๐	(๑๐ คะแนน)	
รวม	๒๐๐ คะแนน	๑๐๐ %