



## ประกาศกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ

เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดิน การปลดภาระที่ดินในที่ราชพัสดุ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนของกองทุนที่กรมธนารักษ์ต้องชำระคืนให้แก่กองทุน

เพื่อให้การบริหารจัดการกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐเกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดิน และการปลดภาระที่ดินในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนของกองทุนที่กรมธนารักษ์จะต้องชำระคืนให้แก่กองทุน เป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส รวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการที่เหมาะสม

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๓ (๕) และ (๖) ของระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ พ.ศ.๒๕๕๘ คณะกรรมการบริหารกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดิน การปลดภาระที่ดินในที่ราชพัสดุ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนของกองทุนที่กรมธนารักษ์ต้องชำระคืนให้แก่กองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ หลักเกณฑ์นี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ประธานกรรมการกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ มีอำนาจตีความและวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดิน การปลดภาระที่ดินในที่ราชพัสดุ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนของกองทุนที่กรมธนารักษ์ต้องชำระคืนให้แก่กองทุน

ข้อ ๓ ให้ผู้บริหารกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐรักษาการตามประกาศนี้

### หมวด ๑ การจัดซื้อที่ดิน

ข้อ ๔ การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุให้มีความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ราชการหรือการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่จำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่งให้ติดต่อเจ้าของที่ดินหรือบุคคลผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินมาเสนอราคา

หลักเกณฑ์ในการจัดซื้อที่ดินให้คำนึงถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ มูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ราชพัสดุ เมื่อมีการจัดซื้อที่ดิน รวมทั้งความเหมาะสม และปัจจัยอื่นที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทางราชการ

ข้อ ๕ ในกรณีที่จัดซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์และหลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ ให้ผู้บริหารกองทุนจัดทำรายงานเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยรายงานขอจัดซื้อจะต้องมีข้อมูลของที่ดินที่ขอจัดซื้ออย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (๑) เหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อ
- (๒) แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่จะจัดซื้อ
- (๓) รายละเอียดทางกายภาพ ขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ดิน รวมทั้งหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน และภาพถ่ายของที่ดินที่จะจัดซื้อ
- (๔) ราคาประเมินที่ดิน ราคาตลาดของที่ดินที่จะจัดซื้อ และที่ดินบริเวณข้างเคียง ราคาที่เสนอขาย (ถ้ามี)

หากเห็นเป็นการสมควรเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดิน ผู้บริหารทุนหมุนเวียนจะเสนอให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยจ้างสถาบันวิชาชีพ หรือบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ประเมินด้วยก็ได้

- (๕) กรอบวงเงินของราคาที่ดินที่จะจัดซื้อ
- (๖) ค่าใช้จ่ายเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น ค่าธรรมเนียมการรังวัดสอบเขต ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าภาษีต่าง ๆ เป็นต้น
- (๗) ในกรณีที่จะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ก่อน ต้องเสนอร่างสัญญาจะซื้อจะขายเสนอด้วย
- (๘) รายงานผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในเบื้องต้นถึงผลดีและผลเสียในการจัดซื้อที่ดิน
- (๙) ผลประโยชน์ตอบแทน และระยะเวลาที่กรมธนารักษ์จะต้องชำระให้แก่กองทุน
- (๑๐) ข้อมูลอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ ซึ่งผู้บริหารกองทุนเห็นว่าควรนำเสนอคณะกรรมการเพื่อประกอบการพิจารณา

ข้อ ๖ เมื่อคณะกรรมการเห็นชอบในการจัดซื้อที่ดินแล้ว ให้ผู้บริหารกองทุนดำเนินการตามระเบียบข้อ ๒๕<sup>๑</sup> ต่อไป

ข้อ ๗ ในกรณีที่กระทรวงการคลังอนุมัติให้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินแล้ว ให้ผู้บริหารกองทุนดำเนินการจัดซื้อในวงเงินและค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อ ภายใต้วิธีการที่เสนอและคณะกรรมการเห็นชอบตามข้อ ๕ (๕) ข้อ ๕ (๖) และข้อ ๕ (๘)

ข้อ ๘ หากกระทรวงการคลังอนุมัติแต่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการจัดซื้อภายหลังจากที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตามข้อ ๖ ให้ผู้บริหารกองทุนนำเสนอคณะกรรมการเพื่อทราบก่อน จึงจะดำเนินการจัดซื้อ ตามข้อ ๗ ได้

ข้อ ๙ การซื้อและการทำงานนิติกรรมรับโอนกรรมสิทธิ์ ให้ผู้บริหารกองทุนขอรับมอบอำนาจจากกรมธนารักษ์เพื่อดำเนินการในนามของกระทรวงการคลังตามกฎหมายว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๑๑<sup>๒</sup>

<sup>๑</sup> ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒๕ การจัดซื้อที่ดิน และการปลดภาระติดพันตามวัตถุประสงค์ของกองทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้เบื้องต้นถึงผลดี ผลเสีย รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนของกองทุนที่กรมธนารักษ์ต้องชำระคืนให้แก่กองทุน เสนออธิบดีกรมธนารักษ์ เพื่อพิจารณานำเสนอกระทรวงการคลังอนุมัติ ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณต่อไป

<sup>๒</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๑๑ เพื่อประโยชน์ในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ รวมทั้งการปกครอง ดูแล และบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลังในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) รับโอนอสังหาริมทรัพย์ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๒) ดำเนินคดีแพ่ง คดีอาญา คดีปกครอง และคดีอื่นๆ เกี่ยวกับที่ราชพัสดุและทรัพย์สินในที่ราชพัสดุ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง กรมธนารักษ์จะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนโดยผู้รับมอบอำนาจมอบอำนาจต่อไปให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้

## หมวด ๒ การปลดภาระติดพัน

ข้อ ๑๐ การปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุ จะกระทำได้ในกรณีเพื่อให้ที่ราชพัสดุแปลงนั้นสามารถนำมาใช้ประโยชน์ราชการหรือนำมาพัฒนาจัดหาประโยชน์ได้

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ต้องปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุตามข้อ ๑๐ ให้ผู้บริหารกองทุนจัดทำรายงานเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยรายงานการขอปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุจะต้องมีข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (๑) ลักษณะของภาระติดพันในที่ราชพัสดุ
- (๒) เหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุ
- (๓) รายละเอียดทางกายภาพ ขนาดและเนื้อที่ของที่ราชพัสดุที่มีภาระติดพัน รวมทั้งอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ราชพัสดุ
- (๔) กรอบวงเงินของค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ต้องใช้ในการปลดภาระติดพัน
- (๕) วิธีการปลดภาระติดพัน โดยต้องแสดงถึงเหตุผลความจำเป็น ผลดีและผลเสีย (ถ้ามี) ของการปลดภาระติดพันด้วยวิธีการดังกล่าว
- (๖) รายงานผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในเบื้องต้นถึงผลดีและผลเสียในการปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุ
- (๗) ผลประโยชน์ตอบแทน และระยะเวลาที่กรมธนารักษ์จะต้องชำระคืนให้แก่กองทุน
- (๘) ข้อมูลอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ซึ่งผู้บริหารกองทุนเห็นว่าควรนำเสนอคณะกรรมการเพื่อประกอบการพิจารณา

ข้อ ๑๒ เมื่อคณะกรรมการเห็นชอบในการปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุแล้ว ให้ผู้บริหารกองทุนดำเนินการตามระเบียบข้อ ๒๕<sup>๓</sup> ต่อไป

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่กระทรวงการคลังเห็นชอบให้ดำเนินการปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุแล้ว ให้ผู้บริหารกองทุนดำเนินการปลดภาระติดพันภายในวงเงินและวิธีการที่เสนอและคณะกรรมการเห็นชอบตามข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๑ (๕) และข้อ ๑๑ (๖)

ข้อ ๑๔ หากกระทรวงการคลัง ได้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตามข้อ ๑๒ อย่างหนึ่งอย่างใด ให้ผู้บริหารกองทุนนำเสนอคณะกรรมการเพื่อทราบก่อน จึงจะดำเนินการปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุตามข้อ ๑๓ ได้

ข้อ ๑๕ การปลดภาระติดพันในที่ราชพัสดุ ให้ผู้บริหารกองทุนขอรับมอบอำนาจจากกรมธนารักษ์เพื่อดำเนินการในนามของกระทรวงการคลัง ตามกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๑๑<sup>๔</sup>

<sup>๓</sup> อ้างอิงแล้วในเชิงอรรถที่ ๑

<sup>๔</sup> อ้างอิงแล้วในเชิงอรรถที่ ๒

หมวด ๓

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนที่กรมธนารักษ์จะต้องชำระคืนให้แก่  
กองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ

ข้อ ๑๖ ให้กำหนดผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนที่กรมธนารักษ์จะต้องชำระคืนให้แก่  
กองทุนในกรณีการจัดซื้อที่ดิน และการปลดภาระที่ดินในที่ราชพัสดุ ดังนี้

(๑) การจัดซื้อที่ดิน กรมธนารักษ์จะต้องชำระคืนเงินค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายในการ  
จัดซื้อทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่จัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน  
กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของกระทรวงการคลัง

(๒) การปลดภาระที่ดิน กรมธนารักษ์จะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทุนได้จ่าย  
ไปทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ได้จ่ายเพื่อปลดภาระที่ดิน

(๓) ระยะเวลาในการชำระคืนตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการให้  
ความเห็นชอบในการจัดซื้อที่ดินตามข้อ ๕ (๙) หรือปลดภาระที่ดินในที่ราชพัสดุตามข้อ ๑๑ (๗) แล้วแต่กรณี

กรณีไม่อาจกำหนดผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนที่กรมธนารักษ์จะต้องชำระคืน  
ให้แก่กองทุนตาม (๑) หรือ (๒) ให้คณะกรรมการมีอำนาจกำหนดผลประโยชน์ตอบแทนตามที่เห็นสมควร หรือ  
กรณีไม่อาจได้รับชำระคืนผลประโยชน์ตอบแทนการลงทุนให้คณะกรรมการนำเสนออธิบดีกรมธนารักษ์และ  
กระทรวงการคลังพิจารณาดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๗ ให้ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่ตรวจสอบติดตาม และเร่งรัดให้มีการชำระผลประโยชน์  
ตอบแทนแก่กองทุนในการจัดซื้อที่ดินหรือการปลดภาระที่ดินในที่ราชพัสดุตามหลักเกณฑ์นี้ และรายงานผล  
การดำเนินงาน ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไขปัญหา อุปสรรคให้คณะกรรมการทราบอย่างน้อยทุกรายไตรมาส  
หรือตามที่คณะกรรมการกำหนด

ประกาศ ณ วันที่

๘ ธันวาคม

พ.ศ. ๒๕๕๘



(นายจักรกฤษณ์ พาราพันธกุล)

อธิบดีกรมธนารักษ์

ประธานกรรมการบริหารกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ