



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
รับที่ 506	กต
วันที่ 24 ม.ค. 2549	เวลา 10.08 น.

ที่ กค 0318/1935

กระทรวงการคลัง

คณ. 3/38
24 ม.ค. 49
10.40 น.

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

๒3 มกราคม 2549

เรื่อง ขออนุมัติขายอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ที่ กต 0201.1/8449 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2548 และที่ 0201.1/18209 ลงวันที่ 4 สิงหาคม 2548 จำนวน 20 ชุด
2. สำเนาหนังสือกรมส่งกำลังบำรุงทหารอากาศ ที่ กท 0606.5/1607 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2548 และที่ กท 0606.5/2025 ลงวันที่ 6 กันยายน 2548 จำนวน 20 ชุด
3. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทย ในต่างประเทศ ครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2548 จำนวน 20 ชุด

1. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2530 วันที่ 16 พฤศจิกายน 2542 และ วันที่ 3 เมษายน 2544 อนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาการขาย แลกเปลี่ยน การให้ หรือการจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ มีหน้าที่พิจารณาเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ไม่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป

2. ข้อเท็จจริง

2.1 กระทรวงการต่างประเทศมีความประสงค์จะขายที่ดินพร้อมอาคารเลขที่ 840 CHURCH STREET, ARCADIA, สาธารณรัฐแอฟริกาใต้ ได้ซื้อเมื่อประมาณปี พ.ศ.2537 เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย โดยกรมธนารักษ์ได้รับขึ้นทะเบียนเป็นแปลงหมายเลขที่ 70 ราคาซื้อขายประมาณ 3,500,000 แรนด์ หรือ 952,743.90 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 24.3 ล้านบาท (อัตราแลกเปลี่ยนในขณะนั้น 1 ดอลลาร์สหรัฐเท่ากับ 3.6736 แรนด์ หรือ 25.50 บาท) ที่ดิน มีเนื้อที่ 2,355 ตารางเมตร (หรือประมาณ 1 - 1 - 89 ไร่) กว้าง 55.40 เมตร ลึก 42.50 เมตร สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยอาคาร 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ต่อมาประมาณเดือนกรกฎาคม 2543 มีการย้ายสถานเอกอัครราชทูตไปอยู่ร่วมกับ

สำนักงานส่งเสริมการค้าไทย ณ กรุงพริทอเรีย ซึ่งอยู่ในทำเลการคมนาคมสะดวกและมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าอาคารเดิม เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานตามกรอบทีมประเทศไทยตามนโยบายของรัฐบาลและเพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณการใช้ทรัพยากรด้านสถานที่ร่วมกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

2.2 กองทัพอากาศโดยกรมส่งกำลังบำรุงทหารอากาศมีความประสงค์จะขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีอายุการใช้งานมานาน สภาพเก่าและไม่คุ้มค่าในการบำรุงรักษา ตลอดจนสภาพแวดล้อมโดยรอบของอาคารเป็นสถานที่อันตราย ที่ดินและอาคารดังกล่าวกระทรวงกลาโหมโดยกองทัพอากาศได้จัดซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 0 - 2 - 55.84 ไร่ พร้อมอาคาร 1 หลัง เมื่อเดือนพฤษภาคม 2500 มูลค่าในขณะนั้นประมาณ 62,985 ดอลลาร์สหรัฐ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

2.3 คณะกรรมการพิจารณาการขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ มีการประชุมครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2548 เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงพริทอเรีย ประเทศสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ และที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา ที่ประชุมมีมติดังนี้

(1) เห็นสมควรให้ขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตเลขที่ 840 ณ กรุงพริทอเรีย ประเทศแอฟริกาใต้ และกำหนดราคาขายขั้นต่ำที่ 3,800,000 แรนด์ โดยกระทรวงการต่างประเทศเป็นผู้ดำเนินการขายตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง และให้หักค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายออกจากรายได้จากการขายก่อนนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน กรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อในราคาที่คณะกรรมการกำหนดก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่คณะกรรมการกำหนดได้ไม่เกินร้อยละ 10

(2) เห็นสมควรให้ขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย เลขที่ 5600 ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา และกำหนดราคาขายขั้นต่ำที่ 1,125,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดยกองทัพอากาศเป็นผู้ดำเนินการขายตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง และให้หักค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายออกจากรายได้จากการขายก่อนนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน กรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อในราคาที่คณะกรรมการกำหนดก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่คณะกรรมการกำหนดได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

3. ประเด็นของปัญหาที่ต้องการให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา

อนุมัติให้ขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต เลขที่ 840 ณ กรุงพริทอเรีย ประเทศแอฟริกาใต้ กับที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย เลขที่ 5600 ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา และขออนุมัติกำหนดราคาขายขั้นต่ำที่ 3,800,000 แรนด์ และ 1,125,000 ดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ กรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อในราคาที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาต่ำกว่าที่คณะรัฐมนตรีกำหนดได้ไม่เกินร้อยละ 10

4. ข้อเสนอที่จะให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ ที่ได้มีมติให้ขายอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ และกำหนดราคาขายขั้นต่ำทั้ง 2 แห่งดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไปด้วย
จะขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายทนง พิทยะ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

โทรศัพท์ 0-2298-6446

โทรสาร 0-2618-3103



ที่ กต 0201.1/ 844๑

กระทรวงการต่างประเทศ

ถนนศรีอยุธยา กรุงเทพฯ 10400

๗ มีนาคม 2548

เรื่อง การขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรียแห่งเดิม

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค. 0407/308 ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 254๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. แผนผังที่ดินและอาคารโดยสังเขป
 2. ภาพถ่ายสภาพตัวอาคารทั้งภายนอกและภายใน

ตามที่กระทรวงการต่างประเทศได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร เลขที่ 845 Church Street, Arcadia, สาธารณรัฐแอฟริกาใต้ เมื่อปี พ.ศ. 2537 เพื่อเป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย โดยกรมธนารักษ์ได้รับขึ้นทะเบียนเป็นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศแปลงหมายเลขที่ 70 ดังรายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

ขอเรียนว่า บัดนี้กระทรวงการต่างประเทศมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและอาคารดังกล่าว เนื่องจากสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย ได้ย้ายไปอยู่ ณ อาคารที่ทำการแห่งใหม่แล้ว โดยมีข้อมูลและข้อคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

1. รัฐบาลไทยโดยกระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้อที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย เลขที่ 845 Church Street , Arcadia กรุงพริทอเรีย เมื่อปี พ.ศ. 2537 ในราคา 3,500,000 แรนด์ หรือเท่ากับ 952,743.90 ดอลลาร์สหรัฐ หรือเท่ากับประมาณ 24.3 ล้านบาท (อัตราแลกเปลี่ยนขณะนั้น 1 ดอลลาร์สหรัฐ เท่ากับ 3.6736 แรนด์ หรือเท่ากับ 25.50 บาท) ที่ดินมีเนื้อที่ 2,355 ตารางเมตร กว้าง 55.40 เมตร ลึก 42.50 เมตร สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยอาคาร 2 ชั้น 1 หลัง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 756 ตารางเมตร มีที่จอดรถได้ประมาณ 15 คัน และมีสนามหญ้าและสระว่ายน้ำ

2. ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2543 สถานเอกอัครราชทูตฯ ได้ย้ายไปอยู่รวมกับสำนักงานส่งเสริมการค้าไทย ณ กรุงพริทอเรีย เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานตามกรอบทีมประเทศไทย

/ตามนโยบาย.....

ตามนโยบายของรัฐบาลและเพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณด้วยการใช้ทรัพยากรด้านสถานที่ร่วมกันของส่วนราชการไทยในต่างประเทศ ประกอบกับอาคารสำนักงานส่งเสริมการค้าไทยฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก อีกทั้งมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าอาคารเดิม

หลังจากนั้น สถานเอกอัครราชทูตฯ ได้เสนอให้ปรับปรุงอาคารที่ทำการฯ เดิมเป็นบ้านพักข้าราชการโดยเสนอค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 5.2 ล้านบาท แต่กระทรวงฯ ได้ขอให้ชะลอการปรับปรุงซ่อมแซมไว้ก่อน เนื่องจากข้อจำกัดด้านงบประมาณและล่าสุดสถานเอกอัครราชทูตฯ ได้รายงานมาว่า ขณะนี้มีชาวพื้นเมืองผิวดำที่มีรายได้น้อยหรือไม่มียานพาหนะเข้าไปอยู่ในเขตที่ตั้งอาคารที่ทำการฯ เดิมมากขึ้น สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงเห็นว่าอาคารที่ทำการฯ เดิมไม่เหมาะสมที่จะปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยอีกต่อไป จึงได้เสนอให้พิจารณาขายที่ดินและอาคารดังกล่าวในโอกาสแรก เนื่องจากปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงพริทอเรียค่อนข้างอึมครึม โดยมีลักษณะเป็นตลาดของผู้ซื้อมากกว่าผู้ขาย หากเนิ่นนานออกไปราคาที่ดินและอาคารจะยิ่งตกต่ำลง

3. สำหรับสภาพอาคารในปัจจุบัน แม้ว่าสถานเอกอัครราชทูตฯ จะได้ดำเนินการดูแลรักษาสถานที่มาโดยตลอด รวมทั้งการติดตั้งสัญญาณกันขโมยป้องกันผู้บุกรุก แต่สภาพตัวอาคารและสถานที่ได้ทรุดโทรมเนื่องจากไม่ได้ใช้งานเป็นเวลานาน โดยจากการสำรวจพบว่ามีกรร่วซึมของน้ำฝนบริเวณฝ้าเพดานหลายจุดทำให้กระดาดติดฝ้าผนังหลุดลอก พรมเปียกชื้นและมีเชื้อรา ปัจจุบันสถานเอกอัครราชทูตฯ ต้องใช้จ่ายงบประมาณในการบำรุงรักษาและรักษาความปลอดภัยเป็นเงินปีละประมาณ 260,000 บาท

4. ในส่วนของการขายที่ดินและอาคารดังกล่าว สถานเอกอัครราชทูตฯ มีความเห็นว่าควรขายผ่านบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะดำเนินการขายตามขั้นตอน ตั้งแต่การติดต่อหาผู้ซื้อ การลงประกาศแจ้งความรวมทั้งการดำเนินการด้านนิติกรรมให้จนเสร็จการ โดยสถานเอกอัครราชทูตฯ ได้ติดต่อให้บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงพริทอเรียจำนวน 3 ราย ประเมินราคาที่ดินและอาคารดังกล่าว ปรากฏผลดังนี้

4.1 บริษัท DE LEEUW GROUP ประเมินราคาที่ดิน 2,600,000 แรนด์ หรือเท่ากับประมาณ 18,107,000 บาท

4.2 บริษัท JHI REAL ESTATE LIMITED ประเมินราคาที่ดิน 3,000,000 แรนด์ หรือเท่ากับประมาณ 20,890,000 บาท

4.3 บริษัท PAM GOLDING ประเมินราคาที่ดิน 3,800,000 - 4,500,000 แรนด์ หรือเท่ากับประมาณ 26,400,000 - 31,339,000 บาท

(อัตราแลกเปลี่ยนปัจจุบัน 1 ดอลลาร์สหรัฐเท่ากับ 5.6 แรนด์ หรือเท่ากับ 39 บาท) ทั้งนี้บริษัทจะคิดค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 6 สำหรับ 2 ล้านแรนด์แรก ร้อยละ 3.5 สำหรับ 1 ล้านแรนด์ถัดไป และร้อยละ 2.5 สำหรับมูลค่าที่เหลือ

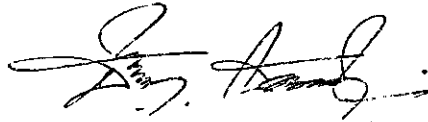
/อนึ่ง.....

อนึ่ง สถานเอกอัครราชทูตฯ เสนอด้วยว่าเมื่อคำนึงถึงสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
ในกรุงพริทอเรีย ในปัจจุบันตามความเหมาะสมและความเป็นไปได้แล้ว นำที่จะกำหนดราคาขายขั้นต่ำที่
2.6 – 3 ล้านแรนด์ หรือประมาณ 464,285 – 535,714 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 18,104,666.66 บาท -
20,890,000 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์สหรัฐ เท่ากับ 5.6 แรนด์ หรือ 39 บาท)

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นซึ่งสรุปได้ว่าขณะนี้กระทรวงการต่างประเทศหมดความจำเป็น
ที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารเลขที่ 845 ,Church Street, Arcadia กรุงพริทอเรีย สาธารณรัฐแอฟริกาใต้แล้ว
และเพื่อลดภาระงบประมาณด้านการบำรุงรักษาและรักษาความปลอดภัยอาคาร ตลอดจนเพื่อมิให้ราคา
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกต่ำลงไปเรื่อยๆ กระทรวงการต่างประเทศจึงเห็นควรเสนอให้มีการขายที่ดินและอาคาร
ดังกล่าว โดยกำหนดราคาขายขั้นต่ำที่ 2.6 - 3 ล้านแรนด์ ตามที่สถานเอกอัครราชทูตฯ เสนอต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลให้ทราบในโอกาสแรกด้วย จักขอบคุณมาก

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัณฑิต โสคติพลาทูทธิ์)

รองปลัดกระทรวงฯ ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ

ฝ่ายราชการในต่างประเทศ

สำนักงานปลัดกระทรวงการต่างประเทศ

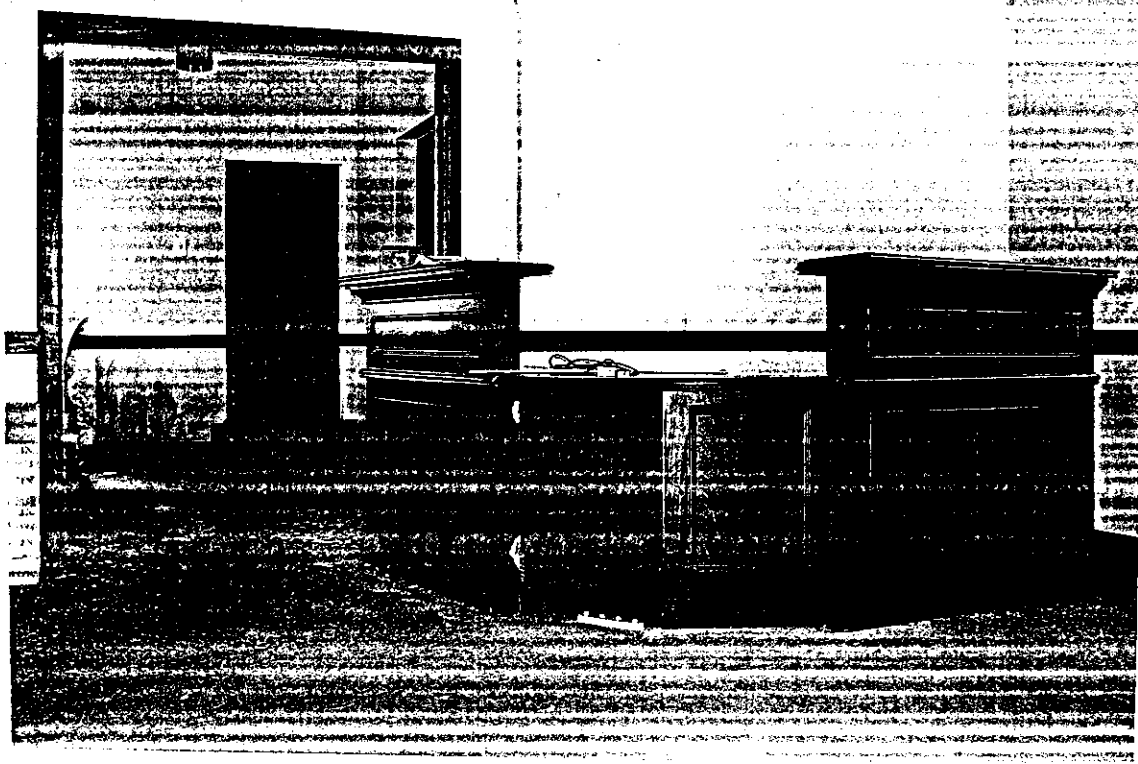
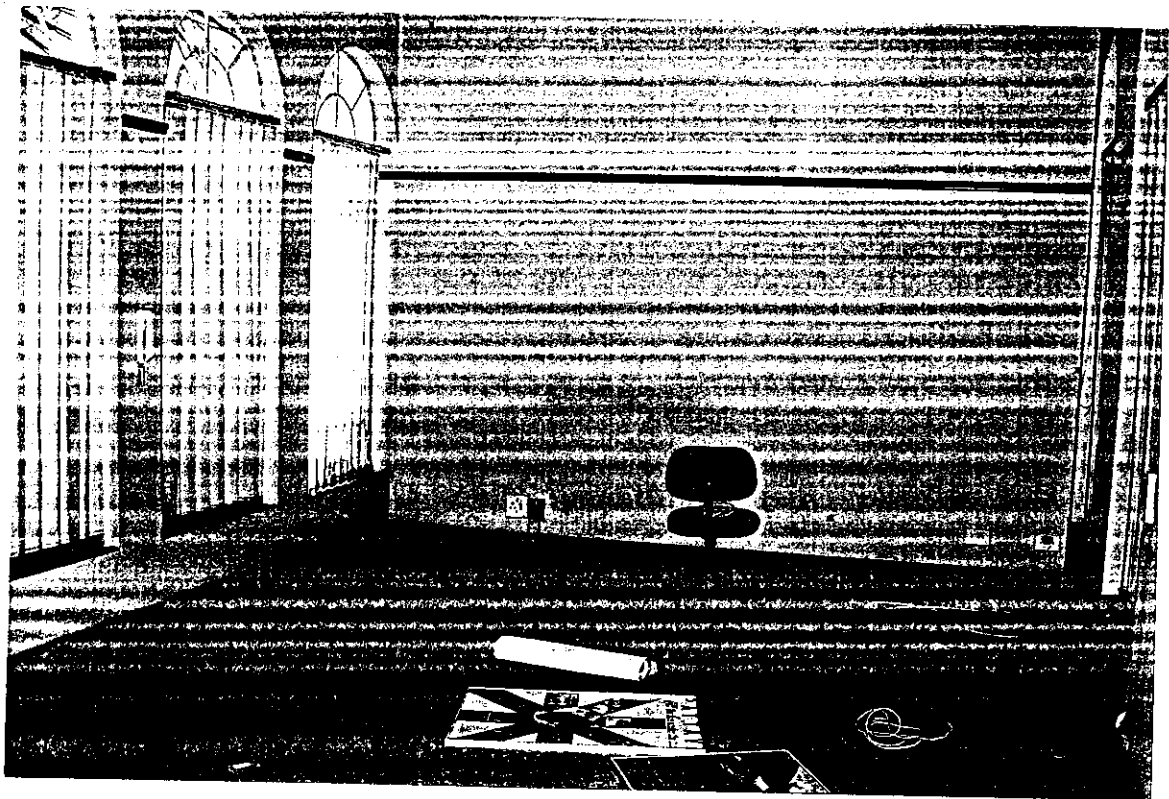
โทร. 02-643 5177

โทรสาร 02-643 5178



อาคารที่ทำการเดิม สอท. ณ กรุงพริทอเรีย





ด้านนอกฉบับ

ที่ กค 0318/ ๗1๗๑

กรมธนารักษ์

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

๒๘ เมษายน 2548

เรื่อง การขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรียแห่งเดิม

เรียน ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ

อ้างถึง หนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ที่ กค 0201.1/8449 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า กระทรวงการต่างประเทศมีความประสงค์จะขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรียแห่งเดิม ประเทศสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ เนื่องจากสถานเอกอัครราชทูตฯ ได้ย้ายไปอยู่ร่วมกับสำนักงานส่งเสริมการค้าไทย ณ กรุงพริทอเรีย เพื่อความคล่องตัวในการบริหารงานตามกรอบทีมประเทศไทยตามนโยบายของรัฐบาล และเป็นการประหยัดงบประมาณในการใช้ทรัพยากรด้านสถานที่ร่วมกันของส่วนราชการไทยในต่างประเทศ ประกอบกับขณะนี้มีความพร้อมที่ดินที่มีรายได้น้อยหรือไม่มีงานทำได้อพยพเข้าไปอยู่ในเขตที่ตั้งอาคารดังกล่าว จึงขอให้พิจารณาขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ ในโอกาสแรก เพราะปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงพริทอเรียค่อนข้างอืดตัว โดยมีลักษณะเป็นตลาดของผู้ซื้อมากกว่าผู้ขาย หากปล่อยให้เนิ่นนานออกไป ราคาที่ดินและอาคารจะยิ่งตกต่ำลง ดังความละเอียดแจ้งแล้ว

กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เพื่อให้ได้ข้อมูลสำหรับการนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศเป็นไปอย่างครบถ้วนและสมบูรณ์ จึงใคร่ขอให้กระทรวงการต่างประเทศจัดส่งเอกสารและรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับราคาประเมินและเหตุผลของแต่ละบริษัทที่ได้ประเมินราคาขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตดังกล่าวไว้ ณ เวลาใด และเหตุใดกระทรวงการต่างประเทศจึงเลือกกำหนดราคาขายขั้นต่ำที่ 2.6 - 3 ล้านแรนด์ โดยไม่เลือกกำหนดราคาขายขั้นต่ำเป็นจำนวน 3.8 - 4.5 ล้านแรนด์ ตามราคาประเมินที่บริษัทฯ ได้ประเมินราคาขายไว้ซึ่งจะทำให้ทางราชการได้รับประโยชน์มากที่สุด พร้อมทั้งจัดทำแผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งของที่ดินแปลงดังกล่าว ส่งให้กรมธนารักษ์เพื่อรวบรวมนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาการขายฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ


(นายสุชาติ เศรษฐมาลินี)
อธิบดีกรมธนารักษ์

กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

โทร 0-2279-7032

โทรสาร 0-2618-3103



ที่ กต 0201.1/18209

กระทรวงการต่างประเทศ

ถนนศรีอยุธยา กรุงเทพฯ 10400

4 สิงหาคม 2548

เรื่อง การขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย แห่งเดิม

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์ (12๖)

อ้างถึง หนังสือกรมธนารักษ์ที่ กค 0318/7179 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2548

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. เอกสารการประเมินราคาของบริษัท De Leeuw Group
 2. เอกสารการประเมินราคาของบริษัท JHI Real Estate Limited
 3. เอกสารการประเมินราคาของบริษัท PAM Golding Properties
 4. แผนผังที่ตั้งและภาพถ่ายที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย แห่งเดิม

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมธนารักษ์ขอรับเอกสารและรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย แห่งเดิมโดยบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมขอทราบเหตุผลที่กระทรวงการต่างประเทศจึงเสนอกำหนดราคาขายที่ดินและอาคารดังกล่าวขึ้นต่ำที่ 2,600,000 – 3,000,000 แรนด์ แทนที่จะกำหนดราคาขายขึ้นต่ำที่ 3,800,000 – 4,500,000 แรนด์ ตามที่มีบริษัทรายหนึ่งได้ประเมินไว้ ซึ่งจะทำให้ราชการได้ประโยชน์มากที่สุด เพื่อกรมธนารักษ์รวบรวมนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จั๋วไอออน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศพิจารณาเรื่องการขายที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อไป นั้น

กระทรวงการต่างประเทศ ขอเรียนดังนี้

1. ที่มาของราคาประเมิน

1.1 กระทรวงการต่างประเทศ โดยสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย ได้ติดต่อให้บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงพริทอเรียจำนวน 3 ราย ได้แก่บริษัท De Leeuw Group บริษัท JHI Real Estate Limited และบริษัท Pam Golding Properties ประเมินราคาที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย เมื่อช่วงปลายปี 2547 ปรากฏว่าบริษัททั้งสามได้ประเมินราคาไว้ที่ 2,600,000 แรนด์ 3,000,000 แรนด์ และ 3,800,000 - 4,500,000 แรนด์ตามลำดับ ซึ่งสถานเอกอัครราชทูตฯ ได้วิเคราะห์ข้อมูลโดยคำนึงถึงสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้นที่ค่อนข้างอึมครึม ตลอดจนพิจารณาถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้ จึงได้เสนอให้กำหนดราคาขายขึ้นต่ำที่ 2,600,000 - 3,000,000 แรนด์ ซึ่งเป็นราคาที่บริษัท 2 ใน 3 รายได้เสนอไว้

1.2 อย่างไรก็ดี ต่อมากระทรวงการต่างประเทศได้สั่งการให้สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย ประสานกับบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 รายที่เคยประเมินราคาที่ดินและอาคาร ที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย แห่งเดิมไว้ตั้งแต่ปลายปี 2547 ดังกล่าวอีกครั้ง เพื่อขอทราบ ราคาประเมิน ณ ปัจจุบัน ซึ่งบริษัทฯ ได้แจ้งดังนี้

1.2.1 บริษัท De Leeuw Group ยืนยันราคาประเมินเดิมที่ประเมินไว้เมื่อเดือน ตุลาคม 2547 คือ 2,600,000 แรนด์

1.2.2 บริษัท JHI Real Estate Limited ประเมินราคาเพิ่มสูงขึ้นเป็น 3,700,000-4,500,000 แรนด์ จากราคาเดิม 3,000,000 แรนด์ ที่ประเมินไว้เมื่อเดือนตุลาคม 2547

1.2.3 บริษัท Pam Golding Properties ประเมินราคาเพิ่มสูงขึ้นเป็น 3,950,000-4,700,000 แรนด์ จากราคาเดิม 3,800,000-4,500,000 แรนด์ ที่ประเมินไว้เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2547

สำหรับเหตุผลที่บริษัท JHI Real Estate และบริษัท Pam Golding Properties ประเมินราคาเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากปัจจุบันราคาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงพริทอเรียมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่ดินและอาคารในย่านถนน Church Street ซึ่งที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ แห่งเดิม ตั้งอยู่เป็นถนนหลักสายหนึ่งของกรุงพริทอเรียและอยู่ใกล้เขตเมืองชั้นใน การคมนาคมสะดวก รวมทั้งเป็นเขตที่มีศักยภาพที่จะเปลี่ยนแปลงจากที่เคยเป็นย่านที่อยู่อาศัยมาเป็นย่านธุรกิจ (รายละเอียดการประเมินราคา แผนที่ตั้งและภาพถ่ายที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ แห่งเดิม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1-4)

2. การกำหนดราคาขายขั้นต่ำใหม่

สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรียมีความเห็นว่า โดยที่ บริษัท JHI Real Estate และ PAM Golding Properties ได้ประเมินราคาที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ แห่งเดิม ในปัจจุบันใกล้เคียงกัน โดยประเมินราคาสูงขึ้นกว่าเดิมตามข้อ 1 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงพริทอเรียเพิ่มสูงขึ้น จึงมีความเป็นไปได้ที่จะกำหนดราคาขายขั้นต่ำไว้ที่ 3,800,000 – 4,500,000 แรนด์ หรือเท่ากับประมาณ 583,000 – 690,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 24,486,000 – 28,980,000 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์สหรัฐเท่ากับ 42 บาท)

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น กระทรวงการต่างประเทศจึงเห็นควรเสนอให้กำหนดราคาขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย แห่งเดิมขั้นต่ำที่ 3,800,000 – 4,500,000 แรนด์ ตามที่สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรียเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งผลให้กระทรวงการต่างประเทศทราบในโอกาสแรกด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายปิชิต โฉตฉิพฉำฤทธิ์)

รองปลัดกระทรวงฯ ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ

สำนักงานปลัดกระทรวง

ฝ่ายราชการในต่างประเทศ

โทร. 0-2643- 5179

โทรสาร 0 2643-5178

ที่ กท ๐๖๐๖.๕/๑๐๖๗



กรมส่งเสริมการเกษตร
ดอนเมือง กทม. ๑๐๒๑๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๔๔

เรื่อง ส่งข้อมูลการขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย
ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน พร้อมกำหนดราคากลาง

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์ (๑๒๕)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบส่งคืนที่ราชพัสดุ (แบบ ทบ.๖) จำนวน ๑ ฉบับ
๒. รายละเอียดข้อมูลสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย
ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน

ด้วยกองทัพอากาศมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่าย
ทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน เนื่องจากอาคารมีอายุการใช้งาน
มานาน สภาพเก่าไม่คุ้มค่าในการบำรุงรักษา ตลอดจนสภาพแวดล้อมโดยรอบของอาคารเป็นสถานที่
อันตราย ซึ่งกองทัพอากาศได้กำหนดราคากลางในการขายที่ดินและอาคารดังกล่าวในราคา ๙๕๐,๐๐๐
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

กรมส่งเสริมการเกษตรพิจารณาแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบของทางราชการ
จึงขอส่งรายละเอียดข้อมูลสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย
ณ กรุงวอชิงตัน ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการให้ คณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้
การจำหน่ายจ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ
พิจารณากำหนดความเหมาะสมของราคากลางและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

เรื่อง ทราบอธิบดี

เพื่อโปรดพิจารณาต่อไป

ส่ง กลุ่มงานพัฒนาระฐกิจและศักยภาพการพัสดุ

๑๙ ม.ค. ๒๕๔๕

๑๘ ม.ค. ๒๕๔๕

พลอากาศตรี

(มานิตย์ ช้างเผือก)

เจ้ากรมส่งเสริมการเกษตร

กองแผนที่และอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๕๓๔ ๑๕๓๔

โทรสาร ๐ ๒๕๓๔ ๑๕๓๑

(นายสมชาย วิโนชา)
รองอธิบดีกรมธนารักษ์

ส่ง ส่วนวางแผนการใช้ที่ดินพัสดุ

๑๙ ม.ค. ๒๕๔๕
๑๐ ม.ค. ๒๕๔๕

แบบส่งคืนที่ราชพัสดุ

ชื่อส่วนราชการผู้ส่งคืน กองทัพอากาศ

ที่ตั้งของที่ราชพัสดุอยู่ในท้องที่จังหวัด กรุงเทพมหานคร ประเทศสหรัฐอเมริกา

แบบ ทบ. ๖

แผ่นที่.....

ลำดับ ที่	หมายเลขทะเบียน ที่ดินที่ราชพัสดุและ เอกสารสิทธิสำหรับที่ดิน	ที่ดิน		อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง		หมายเหตุ
		อาณาเขต และ การส่งคืน	จำนวนเนื้อที่ การใช้ประโยชน์ ก่อนส่งคืน	รายการที่/รายละเอียด	การใช้ประโยชน์ ก่อนส่งคืน	
(๑)	(๒)	(๓)	(๔)	(๕)	(๖)	(๗)
	๑. หมายเลขทะเบียน ที่ราชพัสดุ ๒. หมายเลขเอกสาร สิทธิสำหรับที่ดิน Lot 17 และ 18 ในส่วนย่อยของท้องที่ โทมิส ซอมเบอร์วิล ตำบล. แขวง(Square อำเภอ. เขต	๑. อาณาเขต ทิศตะวันออก จด 16 th street ทิศตะวันตก จด - ทิศเหนือ จด - ทิศใต้ จด Long fellow street ๒. จำนวนเนื้อที่ ประมาณ - ไร่ 2 งาน 55.84 วา ๓. การส่งคืน ☐ ส่งคืนทั้งแปลง ☐ ส่งคืนบางส่วน จำนวนเนื้อที่ ประมาณ - ไร่ - งาน - วา	ให้ราชการทหาร (ที่ทั้ง สน.และ บ้านพัก มชท.ทอ. ไทย/วอชิงตัน)	☐ ลักษณะ/รูปทรง อาคารคอนกรีต ๒ ชั้น ขนาด 6,258 พ ² 6/4 เสา - ฝา - ผนัง - หลังคา - ปลูกสร้างเมื่อปี พ.ศ. ☐ ขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุแล้วเมื่อ ปี พ.ศ. ลำดับที่ - ☐ ยังไม่ได้ขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ (ต่อแผ่นที่.....รายการที่ ☐)	ใช้เป็นสำนักงาน มชท.ทอ.ไทย/ วอชิงตัน	๑. ได้ส่งแผนที่สังเขป แสดงที่ตั้งที่ราช- พัตถ์แปลงนี้มา จำนวน.....แผ่น ๒. จำนวนอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น ที่ราชพัสดุในที่ดิน แปลงนี้ทั้งหมดมีรายการ ☐ ส่งคืนทั้งหมด ☐ ส่งคืนบางรายการ จำนวน.....รายการ

ผนวก

ข้อมูลประกอบการขาย สน.ผชท.ทอ.ไทย/วอชิงตัน

๑. การได้กรรมสิทธิ์

ทอ.จัดซื้อและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐบาลไทย เมื่อ ๖ พ.ค. ๐๐ (แบบ ๑)

๒. การนำส่งขึ้นทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

แปลงหมายเลขที่ ๙๕ เนื้อที่ ๐ - ๒ - ๕๕.๘๔ ไร่ (แบบ ๒)

๓. ทำเลและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

เลขที่ 5600 16th Street, N.W., Washington D.C. 20011 แปลงที่ดิน Lot 17 และ Lot 18 ในส่วนย่อยของท้องที่โหมัส ซอมเมอร์วิลล์ ในตารางรังวัด 2721 (แบบ ๓)

๔. มูลค่าการซื้อขายในขณะนั้น

๖๒,๙๘๕ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

๕. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

การขายผ่านบริษัทนายหน้า คิดค่าใช้จ่ายร้อยละ ๖ ของราคาซื้อขาย

๖. ราคาประเมินพร้อมเหตุผลในการกำหนดราคา

๖.๑ บริษัท Coldwell Banker Previews International

- ราคาประเมิน ๑,๒๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐ
- ราคาซื้อขายอยู่ระหว่าง ๑,๑๒๕,๐๐๐ - ๑,๒๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐ

๖.๒ บริษัท Remax Allegiance

- ราคาประเมิน ๙๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐ
- ราคาซื้อขายอยู่ระหว่าง ๙๐๐,๐๐๐ - ๙๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐ

๖.๓ Office of the Chief Financial Officer, Government of the District

of Columbia กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. (หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกา ที่มีหน้าที่กำกับดูแลและดำเนินการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงวอชิงตัน)

- ราคาประเมิน ๗๑๗,๓๔๐ ดอลลาร์สหรัฐ

๖.๔ ราคาซื้อขายบ้านพักที่มีขนาดและบริเวณใกล้เคียงกับบ้านพัก ผชท.ทอ.ไทย/วอชิงตัน

ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ราคาอยู่ระหว่าง ๘๖๕,๐๐๐ - ๑,๑๒๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐ

๗. อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราในขณะทำการประเมินของสกุลเงินในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่เทียบกับดอลลาร์สหรัฐหรือเงินบาท

๑ ดอลลาร์สหรัฐ = ๔๑.๖๗ บาท

๘. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของสำนักงาน (แบบ ๔)

๙. ภาพถ่ายทั้งภายในและภายนอกอาคาร (แบบ ๕)



ที่ กท ๐๖๐๖.๕/๒๐๒๕

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

ดอนเมือง กทม.๑๐๒๑๐

๒ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ส่งข้อมูลประกอบการขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย

ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน (เพิ่มเติม)

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์ (1435)

อ้างถึง หนังสือกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ที่ กท ๐๖๐๖.๕/๑๖๐๗ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๔
สิ่งที่ส่งมาด้วย รายละเอียดข้อมูลประกอบการขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย
ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน (เพิ่มเติม)

ตามที่กองทัพอากาศได้แจ้งความประสงค์จะขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูต
ฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ในราคา ๙๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์-
สหรัฐอเมริกา และได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ส่งข้อมูลรายละเอียดประกอบการขายที่ดินและอาคารสำนักงาน
ผู้ช่วยทูต ฯ ดังกล่าว ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการให้ คณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน
การให้ การจำหน่ายจ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ
กำหนดความเหมาะสมของราคากลางอีกครั้ง และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ซึ่งกรมธนารักษ์แจ้งว่า
ได้ตรวจสอบข้อมูลสำนักงานผู้ช่วยทูต ฯ ที่จัดส่งให้ นั้น ยังไม่ครบถ้วนสมบูรณ์เพียงพอ จึงขอให้
กองทัพอากาศจัดเจ้าหน้าที่ร่วมชี้แจงและจัดเตรียมข้อมูลประกอบการขายสำนักงานผู้ช่วยทูต ฯ เพิ่มเติม
ความละเอียดครบถ้วนแล้วนั้น

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ได้ดำเนินการจัดหาข้อมูลประกอบการขายสำนักงานผู้ช่วยทูต ฯ
เพิ่มเติม ตามที่กรมธนารักษ์แจ้งความต้องการเรียบร้อยแล้ว จึงขอส่งข้อมูลรายละเอียดประกอบการขาย
สำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน เพิ่มเติม
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้กรมธนารักษ์ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ส่ง กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

ขอแสดงความนับถือ

14 ก.ย. ๕๕

พลอากาศตรี

14 ก.ย. ๕๕

(มานิตย์ ช้างเผือก)

เจ้ากรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

กองแผนที่และอสังหาริมทรัพย์

ส่ง ส่วนวางแผนการใช้ที่ราชพัสดุ

โทร.๐ ๒๕๓๔ ๑๕๓๔

14 ก.ย. ๕๕

โทรสาร ๐ ๒๕๓๔ ๑๕๓๑

14 ก.ย. ๕๕

14 ก.ย. ๕๕

16 ก.ย. ๕๕



Office of the Air Attaché
Royal Thai Embassy
1024 Wisconsin Ave., N.W., Suite 303
Washington D.C. 20007
Tel. : (202) 338 - 9700-1
Fax. : (202) 338 - 9702

FACSIMILE COVER SHEET

ผู้รับ : ผอ.กณ.ชว.ทอ.	วันที่ : ๑๑ ส.ค.๕๕
หน่วยรับ : กณ.ชว.ทอ.	ผู้ส่ง : น.อ.จักรกริช วุฒิภาณุจรรย์
โทรศัพท์ : (๖๖๒) ๕๓๔-๑๒๗๗	หน่วยส่ง : สน.ผชท.ทอ.ไทย/วอชิงตัน
โทรสาร : (๖๖๒) ๕๓๔-๑๐๖๒	โทรศัพท์ : (๒๐๒) ๓๓๘-๙๗๐๐-๑
ความเร่งด่วน : (/) ด่วน () ด่วนมาก	โทรสาร : (๒๐๒) ๓๓๘-๙๗๐๒
	จำนวนหน้า : - ๓ - (รวมใบปะหน้าส่งโทรสาร)

เรื่อง ขอส่งข้อมูลประกอบการขาย สน.ผชท.ทอ.ไทย/วอชิงตัน เพิ่มเติม

เรียน ผอ.กณ.ชว.ทอ.

ตามโทรสาร กณ.ชว.ทอ.เมื่อ ๙ ส.ค.๕๕ เรื่อง ขอส่งข้อมูลประกอบการขาย สน.ผชท.ทอ.ไทย/วอชิงตัน เพิ่มเติม โดยขอให้ส่งข้อมูลประกอบการขาย สน.ฯ ตามหัวข้อที่กำหนด เพื่อยืนยันกับกรมธนารักษ์ในการประชุมกำหนดความเหมาะสมของราคากลางของ คุณก.ฯ นั้น สน.ฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ กับผู้เกี่ยวข้องแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. เหตุผลที่ต้องขาย - อยู่ในพื้นที่ที่ไม่ปลอดภัย

๒. ราคาประเมิน สน.ฯ ได้ประสานกับบริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว ยืนยันว่าราคาประเมินที่ได้แจ้งไว้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง และจะสามารถขายบ้านพัก ๔ ได้ในราคาที่ประเมินไว้เดิม

๓. สภาพอาคาร ปัจจุบันอาคารบ้านพัก ผชท.ทอ.ฯ มีได้อยู่ในสภาพเก่ามาก หรือชำรุดมาก เพียงแต่ต้องการซ่อมแซมตามระยะเวลา

๔. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ สน.ฯ แห่งใหม่ ปัจจุบันที่ทำการของ สน.ผชท.ทอ.ฯ อยู่ ณ เลขที่ 1024 Wisconsin Ave., N.W., #303, Washington D.C. 20007 โดยย้ายจากเลขที่ 5600 16th Street, N.W., Washington D.C. 20011 ตั้งแต่ พ.ศ.๒๕๓๙ สำหรับราคาค่าเช่าบ้านพัก ผชท.ทอ.ฯ แห่งใหม่นั้น ผชท.ทอ.ฯ สามารถเลือกเช่าบ้านที่ใดก็ได้ ในเขตพื้นที่กรุงวอชิงตัน, รัฐเวอร์จิเนีย, รัฐแมริแลนด์ ในราคาประมาณ ๓,๐๐๐ - ๓,๕๐๐ ดอลลาร์สหรัฐ ๔ โดยทำสัญญาเช่าครั้งละ ๑ ปี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ทราบแล้ว

- เม.น.ฯ ต.กณ.ชว.ทอ.ไป

-

✓ น.อ.

ผอ.กณ.ชว.ทอ.

๗ สิงหาคม ๕๕

น.อ.

(จักรกริช วุฒิภาณุจรรย์)

ผชท.ทอ.ไทย/วอชิงตัน ทำการแทน

ผชท.ทหารไทย/วอชิงตัน

คณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน
หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

วันพุธที่ 21 กันยายน 2548 เวลา 10.00 น.

ณ ห้องประชุม 302 กรมธนารักษ์

1. นางสีดา เจริญศรี	รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน ผู้แทนปลัดกระทรวงการคลัง	ประธานกรรมการ
2. นายนิพนธ์ เพ็ชรพรประภาส	หัวหน้าฝ่ายราชการในต่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ	กรรมการ
3. น.อ.ชวลา ราชวงศ์	รองผู้อำนวยการกองนโยบายและแผน กรมข่าวทหารอากาศ กองทัพอากาศ ผู้แทนกองทัพอากาศ	กรรมการ
4. นายนิพัฒน์ บุธรณนนท์	ผู้อำนวยการสำนักจัดทำงบประมาณ ส่วนภูมิภาคและท้องถิ่น สำนักงบประมาณ ผู้แทนสำนักงบประมาณ	กรรมการ
5. นายสมชาย ชีโนดม	รองอธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้แทนอธิบดีกรมธนารักษ์	กรรมการและ เลขานุการ

กระทรวงการต่างประเทศ

เจ้าหน้าที่การทูต 7

กองทัพอากาศ

นายทหารแผนที่และที่ดิน

น.ท.พิพัฒน์ เนตรนาค

หัวหน้าที่ดิน แผนกที่ดิน

กองแผนที่ตั้งหอสังหาริมทรัพย์

สำนักงบประมาณ

เข้าหน้าทิวเขาระหว่างประมาณ

กรมนารักษ์

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. นายณรงค์ ราบเรียบ | หัวหน้ากลุ่มงานพัฒนารูทกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ |
| 2. นางสาวกรองแก้ว นพวงศ์ ณ อยุธยา | ผู้อำนวยการส่วนวางแผนการใช้ที่ราชพัสดุ |
| 3. นางสาวประไพ ตั้งมงคลสุข | เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7 |
| 4. นางสาวธาราพร สิงห์พันธุ์ | เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 5 |
| 5. นายอนันต์ สุภาวิมล | เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 5 |
| 6. นางสาวจินดนา ปิงเมือง | เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 3 |
| 7. นางสาวกัญญรัตน์ วิเศษอุดม | เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ |

เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า คณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ ตามมติ คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2544 มีองค์ประกอบดังนี้ ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน ผู้แทน กระทรวงการต่างประเทศ ผู้แทนสำนักงานงบประมาณ ผู้แทนส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ เป็น กรรมการ และอธิบดีกรมธนารักษ์ เป็นกรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการชุดดังกล่าวมีอำนาจหน้าที่ พิจารณาเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำหน่าย จ่ายโอน หรือ จัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศที่ส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ ไม่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นั้น มีข้อบังคับกระทรวงการคลังว่าด้วยเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ พ.ศ.2544 กำหนดให้หักเงินรายได้ไว้ใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายใน การดำเนินการขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศที่ ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องรีบดำเนินการและไม่ได้มีการตั้งงบประมาณไว้ใน แต่ละครั้งได้เท่าที่จ่ายจริงก่อนนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน

มติที่ประชุม รับทราบ

วาระที่ 2 เรื่องเพื่อพิจารณา

2.1 กระทรวงการต่างประเทศขอขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต เลขที่ 840 CHURCH STREET, ARCADIA กรุงพริทอเรีย ประเทศสาธารณรัฐแอฟริกาใต้

ฝ่ายเลขานุการได้รายงานข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินและอาคารดังกล่าวให้ที่ประชุมทราบ มีรายละเอียดดังนี้

2.1.1 ที่ดินและอาคารเลขที่ 840 ตั้งอยู่บนถนน Church Eastwood เมือง Pretoria รัฐ Gauteng ประเทศสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ กระทรวงการต่างประเทศจัดซื้อเมื่อประมาณปี พ.ศ.2537 ราคาประมาณ 3,500,000 แรนด์ หรือ 952,744 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 24 ล้านบาทเศษ (อัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์สหรัฐเท่ากับ 3.67 แรนด์ หรือ 25.50 บาท) กรมธนารักษ์ได้รับขึ้นทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศไว้เป็นแปลงหมายเลขที่ 70 มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่ T 2087095, 17/3/95 ILOT 1489 Eastwood เนื้อที่ประมาณ 1 - 1 - 89 ไร่ หรือ 2,355 ตารางเมตร ขนาดกว้าง 55.4 เมตร ลึก 42.5 เมตร ลักษณะอาคารเป็นตึก 2 ชั้น รูปทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาด 791 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 756 ตารางเมตร เสาปูน ฝาปูน พื้นชั้นล่างปูนและพรม ขึ้นบนไม้ ปูนและพรม หลังคากระเบื้อง มีพื้นที่จอดรถประมาณ 15 คัน สนามหญ้า และสระว่ายน้ำ การใช้ประโยชน์เป็นอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย

2.1.2 ประมาณเดือนกรกฎาคม 2543 ได้มีการย้ายสถานเอกอัครราชทูตดังกล่าวไปอยู่ร่วมกับสำนักงานส่งเสริมการค้าไทย เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานตามกรอบทีมประเทศไทย ตามนโยบายของรัฐบาล และเพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณด้านการใช้ทรัพยากรสถานที่ร่วมกัน สถานเอกอัครราชทูตฯ ได้เสนอให้มีการปรับปรุงอาคารดังกล่าว โดยใช้เงินงบประมาณ 5.2 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นบ้านพักข้าราชการ แต่กระทรวงการต่างประเทศขอให้ชะลอการปรับปรุงอาคาร เนื่องจากมีข้อจำกัดในด้านงบประมาณ และในปัจจุบันนี้ปรากฏว่ามีชาวพื้นเมืองผิวดำที่มีรายได้น้อยหรือไม่มีงานทำอพยพเข้าไปอยู่ในเขตที่ตั้งอาคารดังกล่าว กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับข้อเสนอของสถานเอกอัครราชทูตฯ ให้ขายที่ดินและอาคารเนื่องจากสภาพอาคารชำรุดทรุดโทรม เพราะไม่ได้ใช้งานมาเป็นเวลานาน มีการรั่วซึมของน้ำฝนบริเวณฝ้าเพดานทำให้เกิดเชื้อรา ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณสำหรับการบำรุงรักษา รวมทั้งค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับความปลอดภัยปีละประมาณ 260,000 บาท ประกอบกับปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงพริทอเรียค่อนข้างอืดตัว และมีลักษณะเป็นตลาดของผู้ซื้อมากกว่าผู้ขาย หากปล่อยให้เนิ่นนานออกไป ราคาที่ดินและอาคารจะยิ่งตกต่ำลง และสภาพของอาคารไม่เหมาะสมจะปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยต่อไป จึงสมควรขายที่ดินและอาคารผ่านทางบริษัทนายหน้า ซึ่งจะดำเนินการขายตามขั้นตอนตั้งแต่การติดต่อหาผู้ซื้อ การลงประกาศแจ้งความ และการดำเนินการทางด้านนิติกรรมจนเสร็จการ โดยสถานเอกอัครราชทูตฯ ได้ติดต่อให้บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงพริทอเรีย จำนวน 3 ราย ประเมินราคาที่ดินและอาคารแล้วปรากฏราคาประเมินดังนี้

(1) บริษัท DE LEEUW GROUP ประเมินราคาจำนวน 2,600,000 แรนด์ หรือประมาณ 18,107,000 บาท

(2) บริษัท JHI REAL ESTATE LIMITED ประเมินราคาจำนวน 3,000,000 แรนด์ หรือประมาณ 20,890,000 บาท

(3) บริษัท PAM GOLDINGS ประเมินราคา 3,800,000 – 4,500,000 แรนด์ (หรือประมาณ 26,400,000 – 31,339,000 บาท)

โดยอัตราแลกเปลี่ยนขณะประเมิน 1 ดอลลาร์สหรัฐ เท่ากับ 5.6 แรนด์ หรือ 39 บาท สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายนั้น บริษัทฯ คิดค่าใช้จ่ายแบ่งตามราคาประเมิน ดังนี้

- จำนวน 2 ล้านแรนด์แรก คิดค่าใช้จ่ายร้อยละ 6
- จำนวน 1 ล้านแรนด์ถัดไป คิดค่าใช้จ่ายร้อยละ 3.5
- สำหรับมูลค่าที่เหลือ คิดค่าใช้จ่ายร้อยละ 2.5

2.1.3 กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่มีความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารดังกล่าวอีกต่อไป และเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายด้านงบประมาณ ตลอดจนเพื่อให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำลงไปเรื่อย ๆ จึงเห็นควรเสนอขายที่ดินและอาคารดังกล่าวโดยกำหนดราคาขายขั้นต่ำจำนวน 2.6 – 3 ล้านแรนด์ หรือประมาณ 464,285 – 535,714 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 18,104,666.66 – 20,890,000 บาท

2.1.4 กรมธนารักษ์ได้มีหนังสือที่ กค 0318/7179 ลงวันที่ 18 เมษายน 2548 ถึงกระทรวงการต่างประเทศเพื่อขอให้จัดส่งเอกสารและรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับราคาประเมินและเหตุผลที่กระทรวงการต่างประเทศเลือกกำหนดราคาขายขั้นต่ำจำนวน 2.6 – 3 ล้านแรนด์ โดยมีข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีบริษัทบางแห่งกำหนดราคาขายขั้นต่ำ จำนวน 3.8 – 4.5 ล้านแรนด์ ซึ่งเป็นราคาขายขั้นต่ำที่สูงกว่า และจะทำให้ทางราชการได้รับประโยชน์มากที่สุด และต่อมากระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือ ที่ กต 0201.1/18209 ลงวันที่ 4 สิงหาคม 2548 แจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย ได้ติดต่อให้บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัทดังกล่าว ประเมินราคาขายขั้นต่ำอีกครั้งหนึ่ง ปรากฏว่า บริษัทแรกยื่นยื่นราคาประเมินเท่าเดิม และบริษัทอีก 2 แห่ง ประเมินราคาเพิ่มสูงขึ้น ดังนี้

(1) บริษัท DE LEEUW GROUP ยื่นยื่นราคาประเมิน จำนวน 2,600,000 แรนด์

(2) บริษัท JHI REAL ESTATE LIMITED ประเมินราคาเพิ่มสูงขึ้นเป็น 3,700,000 – 4,500,000 แรนด์ (เดิมประเมินไว้จำนวน 3,000,000 แรนด์)

(3) บริษัท PAM GOLDINGS PROPERTIES ประเมินราคาเพิ่มสูงขึ้นเป็น 3,950,000 – 4,700,000 แรนด์ (เดิมประเมินไว้จำนวน 3,800,000 – 4,500,000 แรนด์)

สำหรับเหตุผลที่มีการประเมินราคาเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากปัจจุบันราคาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงพริทอเรียมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่ดินและอาคารในย่านถนน Church Street ซึ่งเป็นที่ตั้งสถานทูตดังกล่าว กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วเห็นควรกำหนดราคาขายขั้นต่ำตามความเห็นของสถานเอกอัครราชทูตฯ เสนอ จำนวน 3.8 – 4.5 ล้านแรนด์ หรือประมาณ 583,000 – 690,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 24,486,000 – 28,980,000 บาท (ราคาประเมินเดิม จำนวน 2.6 – 3 ล้านแรนด์) โดยที่อัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์สหรัฐเท่ากับ 42 บาท (ราคาประเมินเดิมมีอัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์สหรัฐเท่ากับ 39 บาท)

การพิจารณาของคณะกรรมการ

ที่ประชุมได้พิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดราคาขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย ประเทศสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศได้เสนอขายเป็นช่วงราคาประมาณ 3.8 – 4.5 ล้านแรนด์ หากกำหนดราคาขายตามช่วงราคาดังกล่าวอาจทำให้เกิดปัญหาและอุปสรรคในการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากราคาขายขั้นต่ำควรเป็นราคาขายเพียงราคาเดียวเพื่อความสะดวกในการประกาศและการดำเนินการขาย หากไม่สามารถขายในราคาขายขั้นต่ำที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดไว้แล้ว ก็สามารถปรับลดราคาลงได้อีกร้อยละ 10 โดยเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังนั้น ที่ประชุมจึงได้นำราคาประเมินของบริษัทฯ ทั้ง 3 แห่งมาคิดเป็นค่าเฉลี่ยได้ดังนี้

บริษัท	ราคาเสนอ (แรนด์)	ราคาเฉลี่ย (แต่ละบริษัท)	ราคาขายขั้นต่ำเฉลี่ย
1	2,600,000	2,600,000	3,675,000
2	3,700,000 – 4,500,000	4,100,000	
3	3,950,000 – 4,700,000	4,325,000	

คณะกรรมการฯ ได้นำราคาเฉลี่ยทั้ง 3 จำนวน มาหาค่าเฉลี่ยของราคาประเมินจะได้ดังนี้ $2,600,000 + 4,100,000 + 4,325,000 = 11,025,000 \div 3 = 3,675,000$ แรนด์ และได้เปรียบเทียบกับราคาประเมินของบริษัท ฯ แล้วเห็นว่า ราคาดังกล่าวต่ำกว่าราคาที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอ โดยคาดว่าเป็นราคาที่น่าจะขายได้ประมาณ 3.8 – 4.5 ล้านแรนด์ ดังนั้น จึงเห็นสมควรกำหนดราคาขายขั้นต่ำไว้ที่ 3,800,000 แรนด์ ซึ่งเป็นราคาประเมินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงพริทอเรีย ในระดับราคากลาง

มติที่ประชุม

1. เห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้ขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต เลขที่ 840 ณ กรุงพริทอเรีย ประเทศสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ โดยกำหนดราคาขายขั้นต่ำที่ 3,800,000 แรนด์ โดยให้กระทรวงการต่างประเทศเป็นผู้ดำเนินการขายตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป และให้นำค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายมาหักออกจากรายได้ที่มาจากการขายก่อนนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

2. ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อในราคาที่คณะรัฐมนตรีกำหนดได้ ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่คณะรัฐมนตรีกำหนดได้ไม่เกินร้อยละ 10

2.2 กองทัพอากาศขอขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทยเลขที่ 5600 ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา

ฝ่ายเลขานุการได้รายงานข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินและอาคารดังกล่าวให้ที่ประชุมทราบ ดังมีรายละเอียดดังนี้

2.2.1 กระทรวงกลาโหมโดยกองทัพอากาศได้จัดซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 0-2-55.84 ไร่ พร้อมอาคาร 1 หลัง เลขที่ 5600 16th STREET, N.W., WASHINGTON D.C. 20011 แปลงที่ดิน LOT 17 และ LOT 18 ในส่วนย่อยของท้องที่โทมัส ซอมเมอร์วิลล์ ในตารางรังวัด 2721 มูลค่าในขณะนั้นประมาณ 62,985 ดอลลาร์สหรัฐ เมื่อประมาณปี พ.ศ.2500 เพื่อใช้เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา และนำส่งขึ้นทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ โดยแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนที่ดินคลาดเคลื่อนเป็นเนื้อที่ 6-2-40.96 ไร่ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้รับรายการที่ดินและอาคารดังกล่าวขึ้นทะเบียนไว้เป็นแปลงหมายเลขทะเบียนที่ 95 ต่อมาในปี พ.ศ.2542 กระทรวงกลาโหมได้มีหนังสือขอแก้ไขเนื้อที่เป็น 0-2-55.84 ไร่ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนจากหน่วยวัด กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วได้แก้ไขรายการดังกล่าวในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ ตามที่กระทรวงกลาโหมแจ้งมา

2.2.2 กรมส่งกำลังบำรุงทหารอากาศได้มีหนังสือที่ กท 0606.5/1607 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2548 ประกอบหนังสือที่ กท 0606.5/2025 ลงวันที่ 6 กันยายน 2548 แจ้งว่า มีความประสงค์จะขายที่ดินและอาคารดังกล่าว เนื่องจากอาคารมีอายุการใช้งานมานาน สภาพเก่าไม่คุ้มค่าในการบำรุงรักษา ตลอดจนสภาพแวดล้อมโคครอบของอาคารเป็นสถานที่อันตราย และกองทัพอากาศได้กำหนดราคากลางสำหรับการขายในราคา 950,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยพิจารณาจากข้อมูลของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงวอชิงตัน ดี.ซี. จำนวน 3 ราย ดังนี้

(1) บริษัท COLDWELL BANKER PREVIEWS INTERNATIONAL ประเมินราคา 1,250,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดยราคาซื้อขายอยู่ระหว่าง 1,125,000 - 1,250,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 52,087,500 บาท

(2) บริษัท REMAX ALLEGIANCE ประเมินราคา 950,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดยราคาซื้อขายอยู่ระหว่าง 900,000 - 950,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 39,586,500 บาท

(3) OFFICE OF THE CHIEF FINANCIAL OFFICER, GOVERNMENT OF THE DISTRICT OF COLUMBIA กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. (หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกา ที่มีหน้าที่กำกับดูแลและดำเนินการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงวอชิงตัน) ประเมินราคา 717,340 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 29,891,557 บาท

โดยอัตราแลกเปลี่ยนขณะประเมิน 1 ดอลลาร์สหรัฐเท่ากับ 41.67 บาท สำหรับราคาซื้อขายบ้านพักที่มีขนาดและบริษัทใกล้เคียงกับบ้านพักผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ราคาอยู่ระหว่าง 865,000 - 1,125,000 ดอลลาร์สหรัฐ

การพิจารณาของคณะกรรมการ

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กองทัพอากาศได้กำหนดราคากลางสำหรับการขายที่ดินและอาคารดังกล่าวไว้ราคาเดียว จำนวน 950,000 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งแตกต่างจากราคากลางที่กระทรวงการต่างประเทศได้กำหนดไว้เป็นช่วงราคา ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้นำราคาประเมินมาพิจารณาค่าเฉลี่ยแล้วมาเปรียบเทียบกับราคาที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำได้กำหนดราคาประเมินไว้ เพื่อหาราคาขายขั้นต่ำที่เหมาะสม สำหรับการขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทยนั้น สมควรใช้วิธีการพิจารณาเช่นเดียวกันโดยหาค่าเฉลี่ยของราคาซื้อขายที่บริษัทฯ ได้ประเมินไว้ จำนวน 2 ราย โดยตัดราคาประเมินของ OFFICE OF THE CHIEF FINANCIAL OFFICER, GOVERNMENT OF THE DISTRICT OF COLUMBIA เป็นหน่วยงานของรัฐบาลที่มีหน้าที่กำกับดูแลและดำเนินการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ และได้ประเมินราคาเพียง 717,340 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งแตกต่างจากราคาประเมินของบริษัทแรกที่กำหนดไว้จำนวน 1,250,000 ดอลลาร์สหรัฐ และไม่มีราคาซื้อขายเป็นฐานในการประเมิน เมื่อปรากฏว่าราคาแตกต่างกันประมาณ 532,660 ดอลลาร์สหรัฐ ($1,250,000 - 717,340 = 532,660$) ดังนั้น จึงเห็นควรตัดราคาประเมินดังกล่าวออกไป และนำราคาซื้อขายบ้านพักที่มีขนาดและบริเวณใกล้เคียงกับบ้านพักผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทยฯ มาพิจารณาค่าเฉลี่ยได้ ดังนี้

บริษัท	ราคาซื้อขาย	ราคาเฉลี่ยแต่ละบริษัท	ราคาขายขั้นต่ำเฉลี่ย
1	1,125,000 – 1,250,000	1,187,500	} 1,035,833.3
2	900,000 – 950,000	925,000	
3 (ราคาซื้อขายภายใน 865,000 – 1,125,000		995,000	
บริเวณใกล้เคียง)			

คณะกรรมการได้นำราคาเฉลี่ยทั้ง 3 จำนวน มาหาค่าเฉลี่ยของราคาประเมินจะได้จำนวน $1,187,500 + 925,000 + 995,000 = 3,107,500 \div 3 = 1,035,833.3$ ดอลลาร์สหรัฐ และได้เปรียบเทียบกับราคาประเมินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์แล้ว เห็นสมควรกำหนดราคาขายขั้นต่ำ จำนวน 1,125,000 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งอยู่ในช่วงราคาที่บริษัทเสนอและคาดว่าจะขายได้ ซึ่งใกล้เคียงกับราคาเฉลี่ยที่คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้ว

มติที่ประชุม

1. เห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้ขายที่ดินและอาคารสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทย ประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย เลขที่ 5600 ณ กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยกำหนดราคาขายขั้นต่ำ จำนวน 1,125,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดยให้กองทัพอากาศเป็นผู้ดำเนินการขายตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป และให้นำค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายมาหักออกจากรายได้ที่มาจากการขายก่อนนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

2. ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ในราคาที่คณะรัฐมนตรีกำหนดไว้ ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่คณะรัฐมนตรีกำหนดได้ไม่เกินร้อยละ 10

วาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

กองทัพอากาศขอให้ที่ประชุมฯ พิจารณากรณีค่าใช้จ่ายที่นำไปใช้ซ่อมบำรุง ดูแลรักษา ให้สถานที่อยู่ในสภาพเรียบร้อยในช่วงระหว่างการประกาศขายสำนักงานผู้ช่วยทูตฝ่ายทหารอากาศไทยประจำสถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งจะไม่มีการจำหน่ายที่สามารถหักเงินรายได้จากการขายสำนักงานฯ ตามข้อบังคับกระทรวงการคลังว่าด้วยเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ พ.ศ.2544 ได้หรือไม่

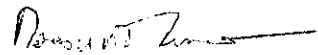
มติที่ประชุม ให้กองกองทัพอากาศหารือเรื่องดังกล่าวกับกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลังต่อไป

เลิกประชุมเวลา 11.40 น.



(นางสาวประไพ ตั้งมกลสุข)

ผู้จกรายงานการประชุม



(นางสาวกรองแก้ว นพวงศ์ ณ อยุธยา)

ผู้ตรวจรายงานการประชุม