



## ประกาศกรมธนารักษ์

### เรื่อง การสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษมุกดาหาร ห้องที่ต่ำบลคำอาชวน อำเภอเมืองมุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร

ด้วยกรมธนารักษ์มีความประสงค์จะสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ห้องที่ต่ำบลคำอาชวน อำเภอเมืองมุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร เนื้อที่สองแปลงรวมประมาณ ๑,๐๔๑ ไร่ ๐ งาน ๒๓.๑๐ วา โดยให้สิทธิแก่ผู้ลงทุนเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นเวลา ๕๐ ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป ด้วยวิธีเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศตามเงื่อนไข ดังนี้

#### ๑. คุณสมบัติของผู้เสนอการลงทุน

๑.๑ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนตั้งกล่าว จะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว กรณีกิจการร่วมค้า (Joint Venture) เป็นการร่วมธุรกิจของธุรกิจมีมูลค่าทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยกรณีผู้เสนอการลงทุนต้องการเสนอในรูปแบบกิจการร่วมค้าจะต้องยื่นเอกสารและหลักฐานแสดงความจำนำงเป็นกิจการร่วมค้าแบบมาด้วย

๑.๒ จะต้องเป็นผู้ไม่เคยทิ้งงานก่อสร้างของทางราชการตามหนังสือแจ้งเวียนรายชื่อผู้ทิ้งงานของคณะกรรมการว่าด้วยการพัสดุ กรมบัญชีกลาง มา ก่อนจึงจะมีสิทธิได้รับการพิจารณา

๑.๓ ต้องเป็นนิติบุคคลที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง และมีความสามารถที่จะดำเนินการโครงการให้สำเร็จตามเป้าหมายได้ โดยยึดผลงานที่ประสบความสำเร็จย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน หรือประสบการณ์ในลักษณะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างโดยอย่างหนึ่ง (อุตสาหกรรมทั่วไป/นิคมอุตสาหกรรม) อย่างน้อย ๑ โครงการ โดยจะเป็นผลงานหรือประสบการณ์ของบริษัทที่ได้รับมอบหมาย อย่างน้อยต้องประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินต่อเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ที่ได้รับมอบหมาย อย่างน้อยต้อง ประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินย้อนหลัง ไม่เกิน ๓ ปี (ตามรอบระยะเวลาบัญชี) นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน ที่ผ่านการตรวจรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีในคราวเดียวกัน

๑.๔ ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอการลงทุนรายอื่นที่เข้ามาเสนอโครงการลงทุน ณ วันลงนามในประกาศสรรหา หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการเสนอโครงการลงทุนครั้งนี้

#### ๒. สถานที่ติดต่อขอซื้อเอกสารเสนอการลงทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถติดต่อขอซื้อแผนผังที่ดิน แบบสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ใบเสนอให้ผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และแบบข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งหมดในราคากลาง ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน) ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ถนนพระรามที่ ๖ แขวงพญาไท

เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๒๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ทุกวัน ในเวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. เว้นวันหยุดราชการ โดยผู้ซื้อเอกสารดังกล่าวข้างต้นนี้เท่านั้น จึงจะมีสิทธิยื่นเสนอการลงทุน สำหรับเงินค่าซื้อเอกสารดังกล่าวนี้ ทางราชการจะไม่คืนให้ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

### ๓. กำหนดวัน เวลา รับฟังคำชี้แจงและดูพื้นที่ลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ผู้สนใจลงทุนหรือตัวแทนที่มีหนังสือมอบอำนาจจะต้องไปฟังคำชี้แจงของคณะกรรมการบริหาร คัดเลือก เจรจา และกำกับติดตามการดำเนินการของผู้ลงทุนในที่ดินราชพัสดุที่กำหนดเป็นพื้นที่พัฒนาในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร คัดเลือก เจรจา ให้มีหน้าที่ชี้แจงรายละเอียด เกี่ยวกับการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ณ จังหวัดมุกดาหาร ในวันที่ ๒๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เวลา ๑๐.๐๐ น. และลงชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อคณะกรรมการบริหาร คัดเลือก เจรจา หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ โดยทางราชการจะได้จัดให้มีการนำเสนอปัญหานี้ที่การลงทุนในวันเดียวกันนี้ด้วย เวลา ๑๔.๐๐ น.

ในการนี้ที่ผู้ซื้อของเสนอการลงทุนหรือตัวแทนไม่ไปฟังคำชี้แจงและหรือดูพื้นที่การลงทุน จะถือว่าผู้ซื้อของเสนอการลงทุนได้รับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษนี้แล้ว

### ๔. การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอต้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศ

๔.๑ การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าต่อส่วนราชการ ๕๐ ปี ต้องเสนอเรื่อง ไม่ต่ำกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท (สามหมื่นบาทถ้วน) จำนวนเนื้อที่ ๑,๐๘๑ ไร่ ๐ งาน ๒๓.๑ วา รวมเป็นเงินไม่ต่ำกว่า ๓๒,๔๗๑,๗๓๒.๕๐ บาท (สามล้านสี่แสนสามหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบสองบาทห้าสิบสอง銖) รายละเอียดตามแบบฟอร์มใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

๔.๒ ผู้สนใจลงทุนต้องเสนอการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศ โดยมีรายละเอียดที่จะต้องเสนอต่อทางราชการตามแบบฟอร์มข้อเสนอ การลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ซึ่งประกอบด้วย ผังการพัฒนาพื้นที่ที่ขอลองทุน การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ ลงทุน รวมถึงแนวคิด แผนแม่บท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility) และรูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ (Business Model) ตลอดจนกรอบระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง (Milestone)

๔.๓ ผู้สนใจลงทุนต้องชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่ที่เสนอการลงทุน จำนวนเนื้อที่ ๑,๐๘๑ ไร่ ๐ งาน ๒๓.๑ วา โดยมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระต่อระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี ดังนี้

(๑) ระยะปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓ อัตราเรื่อง ๑,๘๐๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๑,๘๔๕,๘๐๓.๘๕ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนสี่หมื่นห้าพันเก้าร้อยสามบาทเก้าสิบห้าสตางค์)

(๒) ระยะปีที่ ๔ ถึงปีที่ ๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๑,๙๖๒ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๑๒๑,๐๓๕.๓๑ บาท (สองล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันสามสิบห้าบาทสามสิบเอ็ดสตางค์)

(๓) ระยะปีที่ ๗ ถึงปีที่ ๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๑๗๔.๕๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๓๑๑,๙๗๔.๕๘ บาท (สองล้านสามแสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยยี่สิบแปดบาทสี่สิบแปดสตางค์)

(๔) ระยะปีที่ ๙ ถึงปีที่ ๑๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๓๓๑.๐๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๕๒๐,๐๐๒.๐๕ บาท (สองล้านห้าแสนสองหมื่นสองบาทห้าสตางค์)

(๕) ระยะปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๑๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๕๔๐.๘๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๗๔๐,๘๐๒.๒๓ บาท (สองล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันแปดร้อยสองบาทยี่สิบสามสตางค์)

(๖) ระยะ...

๖) ระยะปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๗๖๙.๕๖ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๘๘๔,๐๑๔.๕๓ บาท (สองล้านเก้าแสนเก้าหมื่นสี่พันสิบสี่บาทสี่สิบสามสตางค์)

๗) ระยะปีที่ ๑๙ ถึงปีที่ ๒๑ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๓,๐๑๔.๗๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๒๖๓,๔๗๔.๗๓ บาท (สามล้านสองแสนหกหมื่นสามพันสี่ร้อยเจ็ดสิบห้าบาทเจ็ดสิบสามสตางค์)

๘) ระยะปีที่ ๒๒ ถึงปีที่ ๒๔ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๓,๒๙๐.๘๗ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๕๕๗,๑๘๘.๘๕ บาท (สามล้านห้าแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยแปดสิบแปดบาทห้าสิบห้าสตางค์)

๙) ระยะปีที่ ๒๕ ถึงปีที่ ๒๗ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๓,๕๙๖.๖๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๙๗๗,๓๓๔.๖๑ บาท (สามล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันสามร้อยสามสิบห้าบาทห้าสิบสองสตางค์)

๑๐) ระยะปีที่ ๒๘ ถึงปีที่ ๓๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๓,๙๓๙.๔๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๒๒๖,๒๙๕.๓๑ บาท (สี่ล้านสองแสนหกหมื่นหกพันสองร้อยเก้าสิบห้าบาทเจ็ดสิบเอ็ดสตางค์)

๑๑) ระยะปีที่ ๓๑ ถึงปีที่ ๓๓ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๔,๒๖๑.๒๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๖๐๖,๖๖๒.๓๓ บาท (สี่ล้านหกแสนหกหมื่นหกร้อยหกสิบสองบาทสามสิบสามสตางค์)

๑๒) ระยะปีที่ ๓๔ ถึงปีที่ ๓๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๔,๖๔๔.๗๗ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๐๒๑,๒๖๑.๙๓ บาท (ห้าล้านสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยหกสิบเอ็ดบาทเก้าสิบสามสตางค์)

๑๓) ระยะปีที่ ๓๗ ถึงปีที่ ๓๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๕,๐๖๒.๘๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๔๗๓,๓๗๔.๘๐ บาท (ห้าล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นสามพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบห้าบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์)

๑๔) ระยะปีที่ ๔๐ ถึงปีที่ ๔๒ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๕,๕๑๔.๔๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๙๖๔,๗๖๑.๓๐ บาท (ห้าล้านห้าแสนหกหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยหกสิบเอ็ดบาทสามสิบสองสตางค์)

๑๕) ระยะปีที่ ๔๓ ถึงปีที่ ๔๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๖,๐๑๕.๑๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๖,๔๐๒,๖๗๕.๑๑ บาท (หกล้านห้าแสนสองพันหกร้อยเจ็ดสิบเก้าบาทแปดสิบสองสตางค์)

๑๖) ระยะปีที่ ๔๖ ถึงปีที่ ๔๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๖,๕๕๖.๔๗ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๗,๐๔๗,๔๙๑.๐๑ บาท (เจ็ดล้านแปดหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยยี่สิบเอ็ดบาทหนึ่งสตางค์)

๑๗) ระยะปีที่ ๔๙ ถึงปีที่ ๕๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๗,๑๔๖.๕๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๗,๗๒๕,๔๗๓.๕๐ บาท (เจ็ดล้านเจ็ดแสนสองหมื่นห้าพันแปดร้อยสามสิบบาทเก้าสิบสองสตางค์)

#### ๕. กำหนดวัน เวลา ยื่นของเสนอการลงทุน

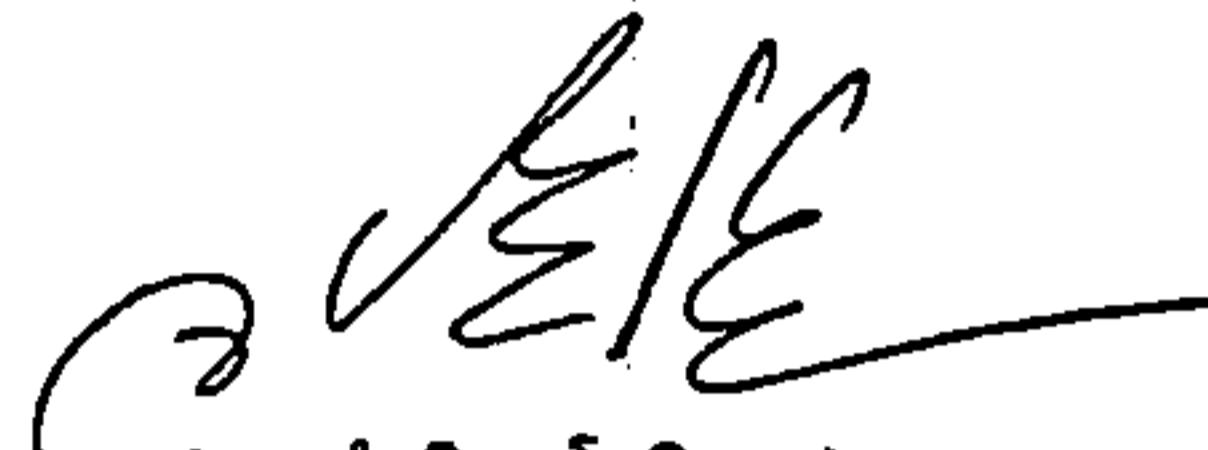
ผู้สนใจลงทุนต้องยื่นของเสนอการลงทุนต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจ้าฯ ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ในวันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ตั้งแต่เวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. ทั้งนี้ จะไม่รับพิจารณาการยื่นของหรือเอกสารใด ๆ ทางไปรษณีย์ทั้งสิ้น

#### ๖. ข้อสงวนสิทธิ

ทางราชการทรงไว้ว่างสิทธิที่จะเลือกผู้เสนอการลงทุนรายได้รายหนึ่งให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในการสรรหาโดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าสูงสุด โดยคณะกรรมการพิจารณาผลประโยชน์ในภาพรวมทั้งผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศไทย ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (กพศ.) มีมติเห็นชอบแล้วให้ถือเป็นที่สุด และผู้เสนอการลงทุนรายอื่นที่ไม่ได้รับการคัดเลือกไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

ผู้สนใจสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค กรมธนารักษ์ โทรศัพท์หมายเลข ๐ ๒๒๘๘ ๕๓๖๓ ในวัน และเวลาราชการ หรือสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ เว็บไซต์กรมธนารักษ์ [www.treasury.go.th](http://www.treasury.go.th)

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖



(นายจำเริญ โพธิยอด)  
อธิบดีกรมธนารักษ์

(แบบประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรรหางผู้ลงทุนห้อมนาทีดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (ฉบับปรับปรุง)  
กบพ.เห็นชอบตามมติที่ประชุม กบพ.ครั้งที่ ๖/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐)

(เอกสารแบบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๔.๑)



แบบใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

กรมธนารักษ์

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า ..... โดย ..... ผู้รับมอบอำนาจ/  
กรรมการ/หุ้นส่วน ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
เลขที่..... ลงวันที่ ..... หนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....  
..... อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... เลขประจำตัวประชาชน  
            อยู่บ้านเลขที่/ห้องที่ .....  
หมู่บ้าน/โครงการ ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง.....  
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ขอเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดิน  
ราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษให้แก่ทางราชการ จำนวน ..... บาท ( ..... )  
เพื่อจะเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ..... ถนน ..... ตำบล.....  
อำเภอ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ประมาณ ..... ไร่ ..... งาน ..... วา  
แบบท้ายประกาศ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... พร้อมใบเสนอ  
ผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า ข้าพเจ้าได้วางเงินประกันเสนอการลงทุนต่อคณะกรรมการแล้ว เป็นเงินสด  
จำนวน ..... บาท ( ..... ) หรือ .....  
เลขที่..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้าขอให้คำรับรองว่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขเสนอการลงทุนเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขต  
พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษทุกประการ

ลงชื่อ ..... ผู้เสนอการลงทุน

( ..... )

ประทับตรา (ถ้ามี)

(เอกสารแบบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๔.๒)



แบบข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

เขียนที่ .....  
..... พ.ศ. ....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า ..... โดย

ผู้รับมอบอำนาจ/กรรมการ/หุ้นส่วน ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า  
กระทรวงพาณิชย์ เลขที่ ..... ลงวันที่ ..... หนังสือมอบ  
อำนาจลงวันที่ ..... อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... เลขประจำตัว  
ประชาชน  อายุบ้านเลขที่/ห้องที่ ..... หมู่บ้าน/โครงการ  
..... ถนน ..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ขอเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจ  
พิเศษ ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ..... ถนน ..... ตำบล.....  
อำเภอ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ประมาณ ..... ไร่ ..... งาน ..... วา  
โดยมีข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ดังนี้

๑. ผังการพัฒนาพื้นที่ที่ขอลองทุน

ประกอบด้วย.....  
.....  
.....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน ..... หน้า)

๒. การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ  
ประกอบด้วย .....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน ..... หน้า)

๓. แนวคิดในการจัดทำแผนแม่บทเบื้องต้น (Conceptual Master Plan)  
สรุปดังนี้.....  
.....  
.....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน ..... หน้า)



๕. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่จะลงทุนในไทย  
ประเภทการลงทุน ดังนี้  
รวมทั้งหมด

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

๕. ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility)  
สรุปดังนี้.....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

๖. รูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ (Business Model)  
สรุปดังนี้ .....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

๗. กรอบระยะเวลาดำเนินการ (Milestone)  
สรุปดังนี้.....

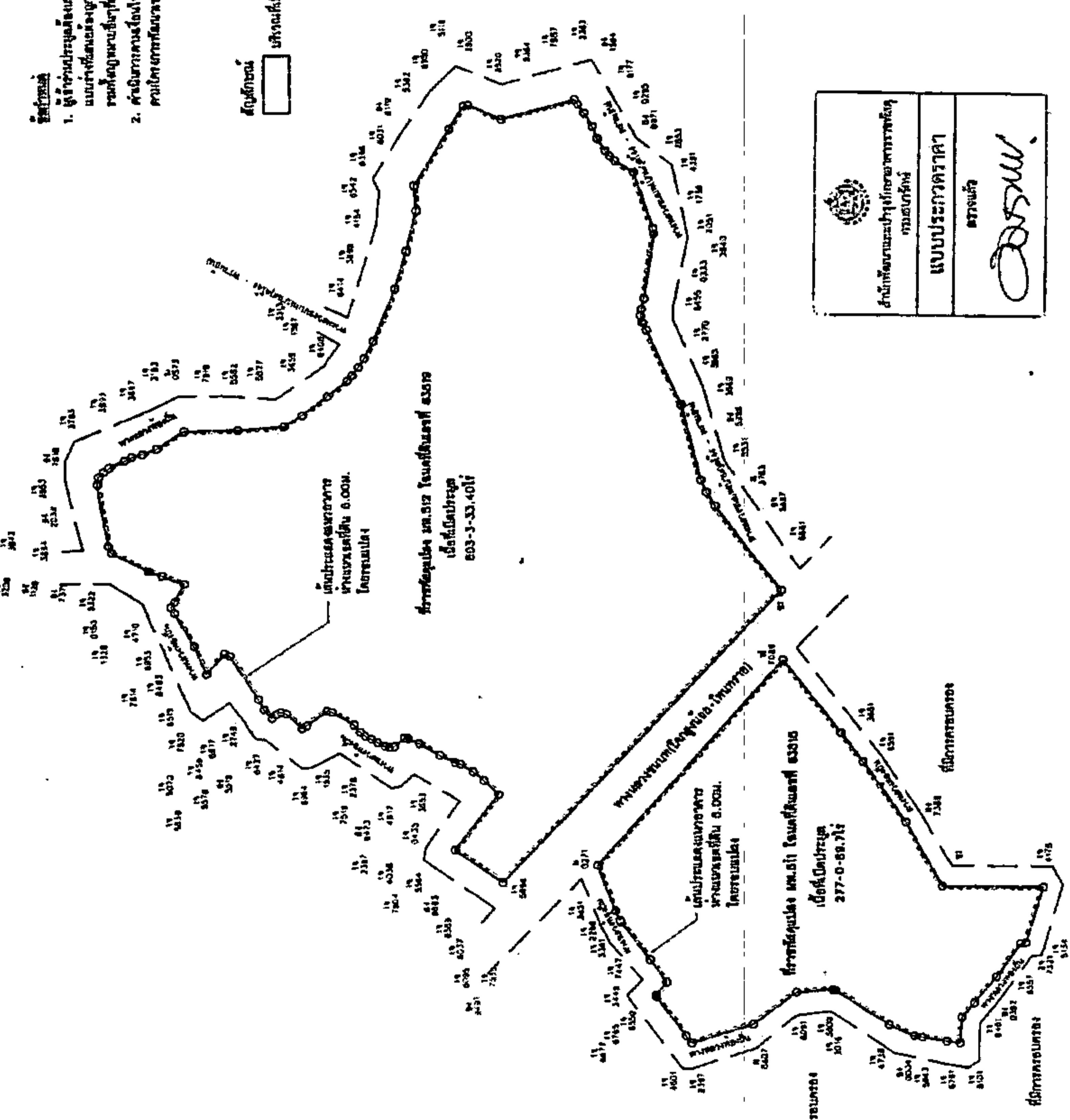
(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

ข้าพเจ้าขอให้คำรับรองว่าจะปฏิบัติตามข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวข้างต้นทุกประการ

ลงชื่อ ..... ผู้เสนอการลงทุน

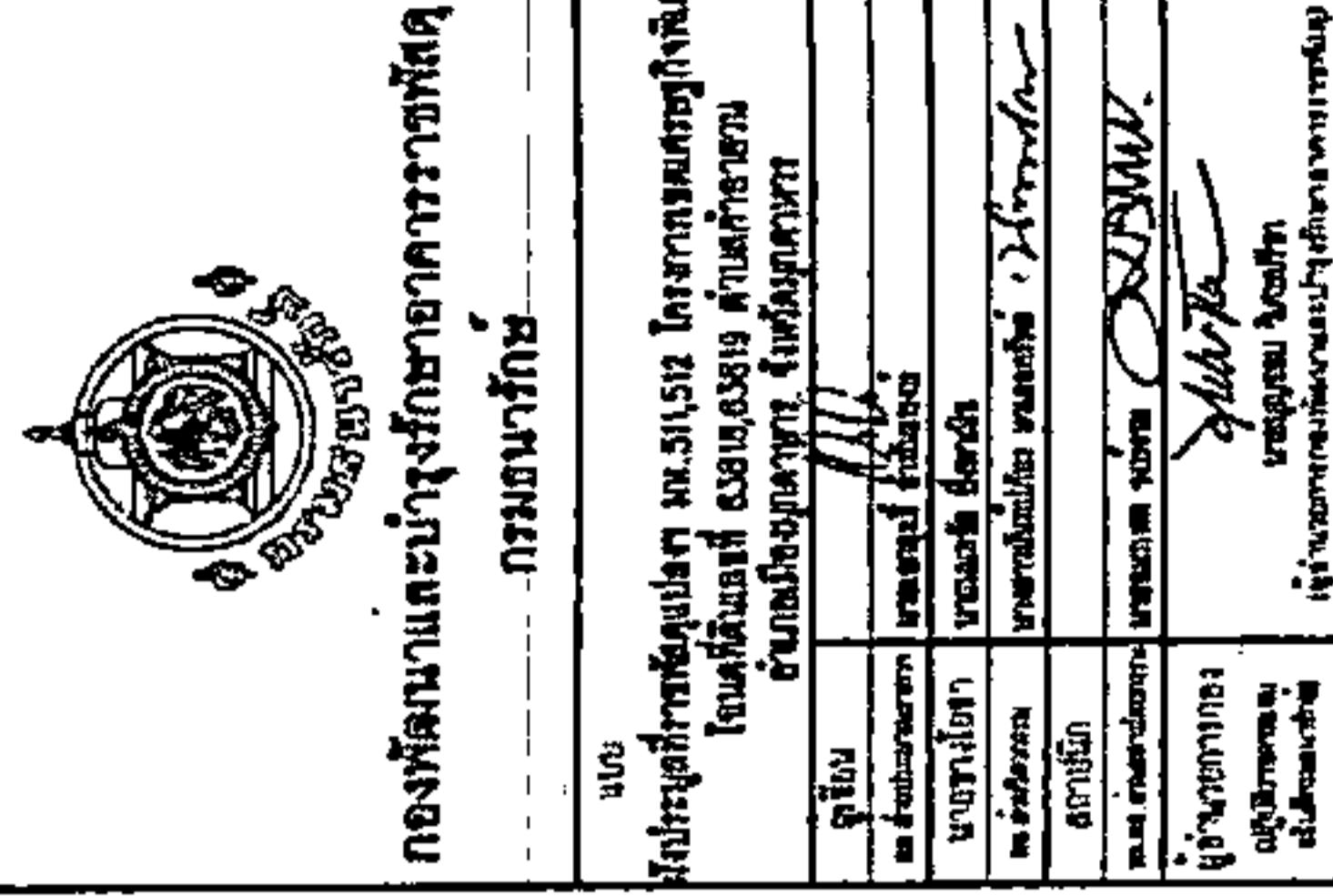
( ..... )

ประทับตรา (ถ้ามี)



เอกสารนี้  
1. ยังไม่ได้รับโฉนดและไม่ได้จดทะเบียนที่ดินที่ได้รับโฉนดให้กับกรมที่ดิน  
แต่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย วันที่ ๒๕๖๒  
รับรองโดยผู้ที่ได้รับโฉนดและผู้ที่ได้รับสิทธิ์ตามกฎหมาย  
2. สำหรับการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ให้ใช้เอกสารนี้เป็นหลักฐาน  
หมายเหตุ: ทำด้วยวิธีแบบไทย

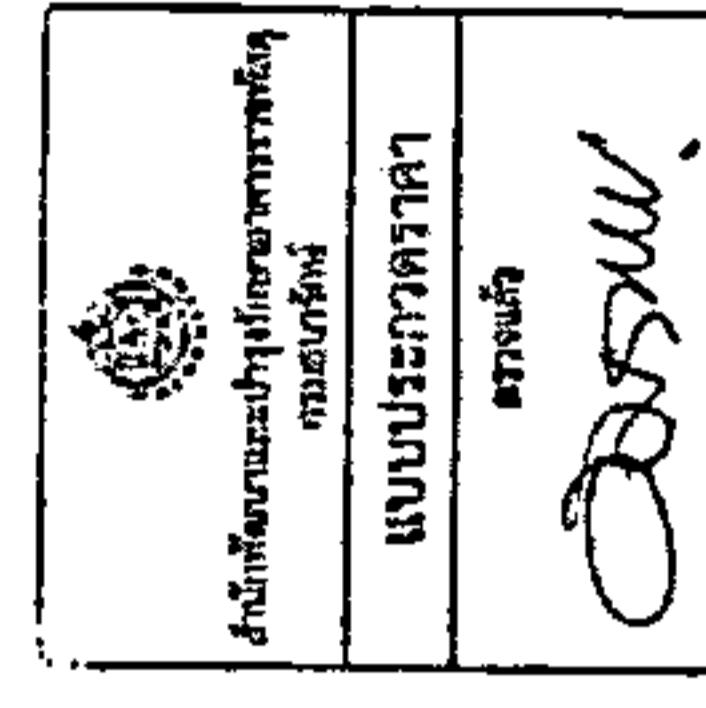
บริษัทที่ปรึกษาด้านกฎหมาย บริษัทฯ ๑๐๘๑-๐-๒๓.๑๐.๑



กรมที่ดิน  
ประเทศไทย

ภูมิภาค

๑๐๘



ผู้จัดทำแบบแปลนที่ดินที่พิเศษ

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๓๘๑๘, ๖๓๘๑๙ ตำบลค่ายศรีฯ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

วันที่ ๑๐๘.๐๙.๒๕๖๒

หน้า ๑

ฉบับที่

๑

จำนวน

๑

รุ่นที่

๒๕๖๒

จำนวน

๑

รุ่นที่

๒๕๖๒

จำนวน

๑

รุ่นที่

๒๕๖๒

ผู้จัดทำแบบแปลนที่ดินที่พิเศษ

บริษัทฯ ๑๐๘๑-๐-๒๓.๑๐.๑

หน้า ๑

ฉบับที่

๑

รุ่นที่

๒๕๖๒

จำนวน

๑

รุ่นที่

๒๕๖๒



เงื่อนไขเสนอการลงทุนสำหรับผู้ที่ต้องการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ  
ห้องที่ดําบลคําอาชวน อําเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่  
แบบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

ด้วยกรมธนารักษ์มีความประสงค์จะสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ห้องที่ดําบลคําอาชวน อําเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่สองแปลง รวมประมาณ ๑,๐๘๑ ไร่ ๐ งาน ๒๓.๓๐ วา โดยให้สิทธิแก่ผู้ลงทุนเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นเวลา ๕๐ ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป ด้วยวิธีเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศไทยตามเงื่อนไข ดังนี้

### ๑. คุณสมบัติของผู้เสนอการลงทุน

๑.๑ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าว จะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว กรณีกิจการร่วมค้า (Joint Venture) เป็นการร่วมธุรกิจของธุรกิจมีมูลค่าทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยกรณีผู้เสนอการลงทุนต้องการเสนอในรูปแบบกิจการร่วมค้าจะต้องยื่นเอกสารและหลักฐานแสดงความจำนำงเป็นกิจการร่วมค้าแบบมาด้วย

๑.๒ จะต้องเป็นผู้ไม่เคยทิ้งงานก่อสร้างของทางราชการตามหนังสือแจ้งเวียนรายชื่อผู้ทิ้งงานของคณะกรรมการว่าด้วยการพัสดุ กรมบัญชีกลาง มาก่อนจึงจะมีสิทธิได้รับการพิจารณา

๑.๓ ต้องเป็นนิติบุคคลที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง และมีความสามารถที่จะดำเนินการโครงการให้สำเร็จตามเป้าหมายได้ โดยยืนผลงานที่ประสบความสำเร็จย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน หรือประสบการณ์ในลักษณะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างโดยย่างหนัก (อุตสาหกรรมทั่วไป/นิคมอุตสาหกรรม) อย่างน้อย ๑ โครงการ โดยจะเป็นผลงานหรือประสบการณ์ของบริษัทได้รับที่ดินที่เข้าร่วมธุรกิจได้ พร้อมกับเอกสารแสดงสถานะทางการเงินต่อเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ที่ได้รับมอบหมาย อย่างน้อยต้องประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินย้อนหลัง ไม่เกิน ๓ ปี (ตามรอบระยะเวลาบัญชี) นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีในคราวเดียวกัน

๑.๔ ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอการลงทุนรายอื่นที่เข้ามาเสนอโครงการลงทุน ณ วันลงนามในประกาศสรรหา หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการเสนอโครงการลงทุนครั้งนี้

### ๒. การติดต่อขอซื้อเอกสารเสนอการลงทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถติดต่อขอซื้อแผนผังที่ดิน แบบสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ใบเสนอให้ผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และแบบข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งหมวดในราคากลาง ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน) ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๒๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ทุกวัน ในเวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. เว้นวันหยุดราชการ โดยผู้ซื้อเอกสารต้องกล่าวข้างต้นนี้เท่านั้น จึงจะมีสิทธิยื่นเสนอการลงทุน สำหรับเงินค่าซื้อเอกสารดังกล่าวนี้ ทางราชการจะไม่คืนให้ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น



๓. การเสนอผลประโยชน์ต่อประเทศชาติและข้อเสนอค้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศไทย

๓.๑ ผู้เสนอจดลงทุนต้องเสนอผลประโยชน์ต่อประเทศชาติและการเข้าตลาดระยะเวลางานเช่า ๕๐ ปี โดยใช้แบบฟอร์มใบเสนอผลประโยชน์ต่อแบบที่ได้รับจากทางราชการตามข้อ ๒ และจะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ทำเป็นภาษาไทย

(๒) เป็นตัวพิมพ์ (ยกเว้นลายมือชื่อ) หรือตัวเขียนก็ได้โดยถ้าเป็นตัวเขียนจะต้องเป็นลายมือชื่อเขียนโดยมีกสีเดียวกันและผู้เขียนคนเดียวกันตลอดทั้งฉบับ (ยกเว้นลายมือชื่อ)

(๓) จำนวนเงินจะต้องหักภาษีทั้งหมดเป็นตัวเลขและต้องมีตัวหนังสือกำกับโดยไม่มีรอยขูดลบขึดชื่อ ตกเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ สำหรับรายละเอียดอื่นในนอกจำกัดจำนวนเงิน หากมีรอยขูดลบ ขึดชื่อ ตกเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ผู้ลงทุนหรือผู้แทนจะต้องลงชื่อกำกับรอยดังกล่าว พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญด้วย แต่การขูดลบ ขึดชื่อ ตกเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ในกรณีนี้จะต้องกระทำการทำก่อนยื่นของเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

๓.๒ การเสนอผลประโยชน์ต่อแบบแผนการเข้าตลาดระยะเวลา ๕๐ ปี ต้องเสนอไว้ละไม่ต่ำกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท (สามหมื่นบาทถ้วน) จำนวนเนื้อที่ ๑,๐๘๑ ไร่ ๐ งาน ๒๓.๑๐ วา รวมเป็นเงินไม่ต่ำกว่า ๗๒,๔๗๑.๗๓๒.๕๐ บาท (สามสิบสองล้านสี่แสนสามหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบสองบาทห้าสิบสตางค์) รายละเอียดตามแบบฟอร์มใบเสนอผลประโยชน์ต่อแบบแผนการเข้าที่ดินราชพัสดุที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์เรื่อง การสรุหารายได้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

๓.๓ ผู้เสนอจดลงทุนต้องเสนอการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่า สูงสุดต่อประเทศ โดยมีรายละเอียดที่จะต้องเสนอต่อทางราชการตามแบบฟอร์มข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์เรื่อง การสรุหารายได้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ซึ่งประกอบด้วย ผังการพัฒนาพื้นที่ที่ขอลองทุน การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ลงทุน รวมถึงแนวคิด แผนแม่บท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility) และรูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ (Business Model) ตลอดจนกรอบระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง (Milestone)

๓.๔ ผู้เสนอจดลงทุนต้องชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่ที่เสนอการลงทุน จำนวนเนื้อที่ ๑,๐๘๑ ไร่ ๐ งาน ๒๓.๑ วา โดยมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลางานเช่า ๕๐ ปี ดังนี้

(๑) ระยะปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓ อัตราไว้ละ ๑,๘๐๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๑,๙๔๕.๙๐๓.๙๕ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนสี่หมื่นห้าพันเก้าร้อยสามบาทเก้าสิบห้าสตางค์)

(๒) ระยะปีที่ ๔ ถึงปีที่ ๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไว้ละ ๑,๙๖๒ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๑๒๑.๐๓๔.๓๑ บาท (สองล้านหนึ่งแสนสองหมื่นหนึ่งพันสามสิบห้าบาทสามสิบเอ็ดสตางค์)

(๓) ระยะปีที่ ๗ ถึงปีที่ ๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไว้ละ ๒,๑๓๔.๕๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๓๑๑.๙๗๔.๕๘ บาท (สองล้านสามแสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยยี่สิบแปดบาทสี่สิบแปดสตางค์)

(๔) ระยะปีที่ ๙ ถึงปีที่ ๑๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไว้ละ ๒,๓๓๑.๐๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๕๗๐.๐๐๒.๐๕ บาท (สองล้านห้าแสนสองหมื่นสองบาทห้าสตางค์)

(๕) ระยะปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๑๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไว้ละ ๒,๕๔๐.๔๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๗๔๖.๘๐๒.๒๓ บาท (สองล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันแปดร้อยสองบาทยี่สิบสามสตางค์)

(๖) ระยะปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไว้ละ ๒,๗๖๙.๕๗ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๙๔๔.๐๔๔.๕๗ บาท (สองล้านเก้าแสนเก้าหมื่นสี่พันสิบสี่บาทสี่สิบสามสตางค์)



- (๗) ระยะปีที่ ๑๙ ถึงปีที่ ๒๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๓,๐๘๕.๗๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๒๖๓,๔๗๕.๗๓ บาท (สามล้านสองแสนห้าหมื่นบาทสิบห้าบาทเจ็ดสิบสามสตางค์)
- (๘) ระยะปีที่ ๒๑ ถึงปีที่ ๒๒ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๓,๒๙๐.๔๗ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๕๕๗,๑๘๔.๔๕ บาท (สามล้านห้าแสนห้าหมื่นบาทห้าหมื่นห้าบาทสิบแปดบาทห้าสตางค์)
- (๙) ระยะปีที่ ๒๓ ถึงปีที่ ๒๔ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๓,๕๙๖.๖๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๘๓๗,๓๓๕.๕๒ บาท (สามล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นบาทห้าหมื่นห้าบาทสิบสองสตางค์)
- (๑๐) ระยะปีที่ ๒๕ ถึงปีที่ ๓๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๓,๙๐๙.๔๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๒๒๖,๒๙๕.๗๑ บาท (สี่ล้านสองแสนสองหมื่นบาทห้าหมื่นห้าบาทเจ็ดสิบเอ็ดสตางค์)
- (๑๑) ระยะปีที่ ๓๑ ถึงปีที่ ๓๓ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๔,๒๖๑.๒๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๖๐๖,๖๖๒.๓๓ บาท (สี่ล้านหกแสนหกหมื่นบาทห้าหมื่นห้าบาทสิบสองบาทสามสิบสามสตางค์)
- (๑๒) ระยะปีที่ ๓๔ ถึงปีที่ ๓๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๔,๖๔๔.๗๗ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๑๒๑,๒๖๑.๘๓ บาท (ห้าล้านสองหมื่นหกหมื่นบาทห้าหมื่นห้าบาทสิบเอ็ดบาทเก้าสิบสามสตางค์)
- (๑๓) ระยะปีที่ ๓๗ ถึงปีที่ ๓๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๔,๐๖๒.๔๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๔๗๓,๓๗๕.๔๑ บาท (ห้าล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นบาทห้าหมื่นห้าบาทเจ็ดสิบห้าบาทสิบเอ็ดสตางค์)
- (๑๔) ระยะปีที่ ๔๐ ถึงปีที่ ๔๒ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๔,๔๑๘.๔๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๙๖๕,๗๖๑.๓๐ บาท (ห้าล้านเก้าแสนหกหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยบาทสิบเอ็ดบาทสามสิบสองสตางค์)
- (๑๕) ระยะปีที่ ๔๓ ถึงปีที่ ๔๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๖,๐๑๕.๑๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๖,๕๐๒,๖๗๙.๔๒ บาท (หกล้านห้าแสนสองพันหกร้อยเจ็ดสิบเก้าบาทแปดสิบสองสตางค์)
- (๑๖) ระยะปีที่ ๔๖ ถึงปีที่ ๔๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๖,๕๕๖.๔๗ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๗,๐๘๙,๕๒๑.๐๑ บาท (เจ็ดล้านแปดหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยยี่สิบเอ็ดบาทหนึ่งสตางค์)
- (๑๗) ระยะปีที่ ๔๙ ถึงปีที่ ๕๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๗,๑๔๖.๕๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๗,๗๕๕,๘๓๓.๘๐ บาท (เจ็ดล้านเจ็ดแสนสองหมื่นห้าพันแปดร้อยบาทสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์)

#### ๔. การยื่นซองเสนอการลงทุน

๔.๑ ผู้สนใจลงทุนต้องไปยื่นซองเสนอการลงทุนด้วยตนเองหรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นยื่นซองเสนอการลงทุนแทน โดยผู้รับมอบอำนาจจะต้องนำต้นฉบับหนังสือมอบอำนาจให้ทำการแทนด้วยการโดยสมบูรณ์ ตามกฎหมายพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจที่เจ้าของเอกสารรับรองความถูกต้อง มายื่นไว้ต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจา และต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจในวันยื่นซองด้วย

๔.๒ ในวันยื่นซองเสนอการลงทุน ผู้สนใจลงทุนจะต้องยื่นเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนทั้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด ซึ่งออกให้ไม่เกิน ๓๐ วัน นับจากวันยื่นซองเสนอการลงทุน และหากมีการเลื่อนกำหนดการยื่นซองเสนอการลงทุน ให้ผู้ซื้อซองเสนอการลงทุนจัดทำหนังสือรับรองใหม่ด้วย

(๒) ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากร หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่

ในกรณีเอกสารตาม (๑) และ (๒) เป็นสำเนาเอกสาร ผู้สนใจลงทุนจะต้องลงนามรับรองความถูกต้องของสำเนาเอกสารนั้นด้วย และหากทางราชการประสงค์จะขอตรวจสอบต้นฉบับเอกสารเหล่านั้นเมื่อใดจะต้องสามารถนำมาให้ตรวจสอบได้ทันที

ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนจะต้องจัดทำบัญชีแสดงรายการเอกสารที่ยื่นทั้งหมดมอบให้เจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจา



๔.๓ ใบเสนอผลประโยชน์ต่ออย่างเป็นทางการเข้าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดเชียงใหม่ ที่ผู้เสนอผลประโยชน์ต้องรับมืออย่างมีความรับผิดชอบโดยหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ

#### ๕. หลักประกันของ

ผู้เสนอเงินลงทุนจะต้องวางหลักประกันของร้อยละ ๑๐ ของผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ทางราชการ กำหนด จำนวน ๓,๒๔๓,๗๗๓.๒๕ บาท (สามล้านสองแสนสี่หมื่นสามพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบสามบาทยี่สิบห้าสตางค์) โดยนำไปยื่นต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ ในวันที่ยื่นของเสนอการลงทุน พร้อมหลักประกันอย่างโดยย่างหนัก ดังต่อไปนี้

##### ๕.๑ เมินสด

๕.๒ เช็คที่ธนาคารเพื่อการส่งสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คน้ำดำรงต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้น ไม่เกิน ๓ วันทำการ

๕.๓ หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายใต้ประเภทตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบ สำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

๕.๔ พันธบตรรัฐบาลไทย หรือพันธบตรรัฐวิสาหกิจ หรือตราสารอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ให้การรับรอง

๕.๕ หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจกรรมเงินทุนเพื่อการ พาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกัน ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุน ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งไว้ในส่วนราชการต่าง ๆ ทราบแล้ว ให้ใช้เป็นหลักประกันของได้โดยอนุญาต ให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ในการนี้ที่ผู้เสนอการลงทุนวางแผนการลงทุนไม่ครบถ้วนตามที่กำหนด ทางราชการจะไม่พิจารณา ของประมูลของผู้ลงทุนรายนั้น

ถ้าผู้เสนอการลงทุนถอนแผนการลงทุนหรือไม่ไปทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนา เศรษฐกิจพิเศษและวางหลักประกันตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวกับทางราชการภายใต้กำหนด ทางราชการจะรับ หลักประกันของหรือเรียกร้องจากผู้ค้ำประกันโดยผู้เสนอการลงทุนไม่มีสิทธิเรียกร้องได้ ๑ ทั้งสิ้น

ทางราชการจะคืนหลักประกันของให้แก่ผู้เสนอของลงทุนที่ไม่ได้รับการคัดเลือกภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทุนฯ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนและ คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษได้เห็นชอบผลการคัดเลือกให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการลงทุนแล้ว

สำหรับผู้ได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการลงทุน ทางราชการจะคืนหลักประกันของของ ผู้ได้รับสิทธิหลังจากได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษแล้ว

#### ๖. กำหนดวัน เวลา ยื่นของเสนอการลงทุน

ผู้เสนอเงินลงทุนต้องยื่นของเสนอการลงทุนต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ สรรหา คัดเลือก เจรจาฯ ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ในวันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ตั้งแต่เวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. ทั้งนี้ จะไม่รับพิจารณาการยื่นของหรือเอกสารใด ๆ ทางไปรษณีย์ทั้งสิ้น

#### ๗. วิธีพิจารณาคัดเลือกผู้ลงทุน

คณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้ลงทุนโดยมีขั้นตอน ดังนี้

๗.๑ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของคุณสมบัติตามข้อ ๑ เอกสารประกอบ การพิจารณาตามข้อ ๔ และหลักประกันของตามข้อ ๕

๗.๒ เมื่อผู้...



๗.๒ เมื่อผู้เสนอการลงทุนรายเดียวหรือผู้จ้างงานตามข้อ ๗.๑ แล้ว คณะกรรมการสรรหาคัดเลือก เจรจาฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้ที่ผ่านข้อ ~~มาตรฐานด้านเศรษฐกิจพัฒนา~~ ข้อเสนอต่อไป ตามข้อ ๓๒ เพื่อพิจารณาข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศตามข้อ ๓.๓ และจะคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศมาเจรจาต่อรองผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าต่อไป และคณะกรรมการฯ จะคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนที่เห็นว่ามีความเหมาะสมและรักษาประโยชน์สูงสุดเสนอต่อกomite การนโยบายการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (กพศ.) เพื่อให้ความเห็นชอบ

๗.๓ หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนตามข้อ ๗.๒ ให้เป็นไปตามการประกาศหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ลงทุนของคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ แบบท้ายประกาศกรมธนารักษ์เรื่อง การสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

#### ๘. หน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

๘.๑ เมื่อทางราชการพิจารณาให้ผู้เสนอการลงทุนรายได้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าแล้ว ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องนำเงินผลประโยชน์ตอบแทนตามผลการเจรจาต่อรองมาชำระ และจัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ณ กรมธนารักษ์ ภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และในวันจัดทำสัญญาเช่าดังกล่าวผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้อง

(๑) ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี โดยในปีแรกอัตราปีละ ๑,๙๔๕,๙๐๓.๙๕ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนสี่หมื่นห้าพันเก้าร้อยสามบาทเก้าสิบห้าสตางค์) สำหรับค่าเช่าในปีต่อๆ ไปชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปีภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า

(๒) วางหลักประกันสัญญาเช่า ๑ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี เป็นเงินจำนวน ๑,๙๔๕,๙๐๓.๙๕ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนสี่หมื่นห้าพันเก้าร้อยสามบาทเก้าสิบห้าสตางค์) และหากค่าเช่าเพิ่มขึ้นให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าวางหลักประกันการเช่าเพิ่มเติมให้เท่ากับค่าเช่าที่ปรับปรุงใหม่ ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะวางหลักประกันการเช่าตามข้อ ๕.๓ ข้อ ๕.๕ หรือข้อ ๕.๕ อย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้

(๓) ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ชำระเงิน หรือดำเนินการดังกล่าวข้างต้นภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และทางราชการจะรับหลักประกันของ หรือเรียกร้องจากธนาคารผู้ค้ำประกันตามข้อ ๕ พร้อมทั้งจะดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

๘.๒ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่า ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและหรือที่จะมีขึ้นในอนาคตแทนทางราชการทั้งสิ้น

๘.๓ เมื่อทำสัญญาเช่าตามข้อ ๘.๑ แล้ว ถ้าผู้เช่า (รวมถึงผู้เช่าช่วง) ประสงค์ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่ต้องขออนุญาตการก่อสร้างต่อกรมธนารักษ์ และให้บรรดากรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า (รวมถึงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ของผู้เช่าช่วง) ไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงคลัง เว้นแต่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ทำขึ้นเพื่อประโยชน์สาธารณะ

๘.๔ ในกรณีที่ทางราชการไม่สามารถส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าภายใต้กำหนดเวลา หรือส่งมอบที่ดินให้ได้ไม่ครบตามจำนวนเนื้อที่ที่กำหนดในเงื่อนไขการลงทุนเพราเหตุสุดวิสัยหรือเหตุใดอันมิได้เกิดจากกรมธนารักษ์ หรือกระบวนการคลัง หรือมีการถอนสิทธิในที่ดิน ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือค่าทดแทนได้ ๑ จากกรมธนารักษ์หรือกระทรวงการคลังไม่ได้

๔.๕ ผู้ได้รับสิทธิการเช่า สามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ รวมทั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง ของผู้เช่าไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์ได้ และหรือ (รวมถึงผู้เช่าช่วง) นำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้กับสถาบันการเงินได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากกรมธนารักษ์ แต่เมื่อได้นำสิทธิการเช่าและหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์และหรือผูกพันเงินกู้แล้วให้แจ้งกรมธนารักษ์ทราบ

๘.๖ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ( เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น) ในพื้นที่ที่เช่าด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งสิ้น

๔.๗ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การเช่า หากจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุเป็นอย่างอื่นจะต้องได้รับอนุญาตจากการธนารักษ์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อน

๔.๙ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเสนอการลงทุนนี้ทุกประการ หากไม่ยินยอมปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขเสนอการลงทุนข้อหนึ่งข้อใด ทางราชการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และริบหลักประกันสัญญาเช่า หรือเรียกร้องจากผู้ค้ำประกันตามสัญญาเช่า ตลอดจนเงินอี้นได้ที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าชำระต่อทางราชการไว้แล้วในทันที โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

## ๙. การโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

การโอนสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าโดยจะต้องชำระค่าธรรมเนียมและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษกำหนด

๑๐. ข้อสังวนศิทธิ

ทางราชการทรงไว้ชี้งสิทธิที่จะเลือกผู้เสนอการลงทุนรายได้รายหนึ่งให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในการสร้างโดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าสูงสุด โดยคณะกรรมการฯ จะพิจารณาผลประโยชน์ในภาพรวมทั้งผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า และข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศไทย ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการฯ ที่คัดเลือกผู้เสนอการลงทุนรายได้ให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (กพศ.) มีมติเห็นชอบแล้วให้ถือเป็นที่สุด และผู้เสนอการลงทุนรายอื่นที่ไม่ได้รับการคัดเลือกไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้ ๆ ทั้งสิ้น

นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข การเช่าที่ดินราชพัสดุ ตลอดจนหลักเกณฑ์ เงื่อนไขการเช่าตามที่คณะกรรมการนโยบายการพัฒนา เศตเศรษฐกิจพิเศษกำหนดทุกประการ



(แบบเงื่อนไขเสนอการลงทุนในที่นั่นที่เขตพื้นที่เศรษฐกิจที่เศรษฐกิจ (ยังคงอยู่) กนพ. เนื้อชอบตามมติที่ประชุม กนพ.  
ครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐)



## ประกาศกรมธนารักษ์

### เรื่อง การสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษหนองคาย<sup>๑</sup> ห้องที่ดินลสระโครง อำเภอสระโครง จังหวัดหนองคาย

ด้วยกรมธนารักษ์มีความประสงค์จะสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ห้องที่ดินลสระโครง ออำเภอสระโครง จังหวัดหนองคาย เนื้อที่ประมาณ ๗๗๘ ไร่ ๐ งาน ๔๖ วา โดยให้สิทธิแก่ผู้ลงทุนเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นเวลา ๕๐ ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป ด้วยวิธีเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศไทยตามเงื่อนไข ดังนี้

#### ๑. คุณสมบัติของผู้เสนอการลงทุน

๑.๑ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนตั้งกล่าว จะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว กรณีกิจกรรมร่วมค้า (Joint Venture) เป็นการร่วมธุรกิจของธุรกิจมีมูลค่าทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) โดยกรณีผู้เสนอการลงทุนต้องการเสนอในรูปแบบกิจกรรมร่วมค้าจะต้องยื่นเอกสารและหลักฐานแสดงความจำนำงเป็นกิจกรรมร่วมค้าแบบมาด้วย

๑.๒ จะต้องเป็นผู้ไม่เคยทิ้งงานก่อสร้างของทางราชการตามหนังสือแจ้งเวียนรายชื่อผู้ทิ้งงานของคณะกรรมการว่าด้วยการพัสดุ กรมบัญชีกลาง มาก่อนจึงจะมีสิทธิได้รับการพิจารณา

๑.๓ ต้องเป็นนิติบุคคลที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง และมีความสามารถที่จะดำเนินการโครงการให้สำเร็จตามเป้าหมายได้ โดยยื่นผลงานที่ประสบความสำเร็จย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน หรือประสบการณ์ในลักษณะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างโดยย่างหนัก (อุตสาหกรรมทั่วไป/นิคมอุตสาหกรรม) อย่างน้อย ๑ โครงการ โดยจะเป็นผลงานหรือประสบการณ์ของบริษัทใดบริษัทหนึ่งที่เข้าร่วมธุรกิจก็ได้ พร้อมกับเอกสารแสดงสถานะทางการเงินต่อเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ที่ได้รับมอบหมาย อย่างน้อยต้องประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินย้อนหลัง ไม่เกิน ๓ ปี (ตามรอบระยะเวลาบัญชี) นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน ที่ผ่านการตรวจรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีในคราวเดียวกัน

๑.๔ ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอการลงทุนรายอื่น ที่เข้ามาเสนอโครงการลงทุน ณ วันลงนามในประกาศสรรหา หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการเสนอโครงการลงทุนครั้งนี้

#### ๒. สถานที่ติดต่อขอซื้อเอกสารเสนอการลงทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถติดต่อขอซื้อแผนผังที่ดิน แบบสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ใบเสนอให้ผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และแบบข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งหมดในราคากลางละ ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน) ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ถนนพระรามที่ ๖ แขวงพญาไท

เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๒๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ทุกวัน ในเวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. เว้นวันหยุดราชการ โดยผู้ซื้อเอกสารต้องกล่าวข้างต้นนี้เท่านั้น จึงจะมีสิทธิยื่นเสนอการลงทุน สำหรับเงินค่าซื้อเอกสารดังกล่าวนี้ หากราชการจะไม่คืนให้มีวาระนี้ได้ ๆ ทั้งสิ้น

### ๓. กำหนดวัน เวลา รับฟังคำชี้แจงและดูพื้นที่ลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ผู้สนใจลงทุนหรือตัวแทนที่มีหนังสือมอบอำนาจจะต้องไปฟังคำชี้แจงของคณะกรรมการบริหาร คัดเลือก เจรจา และกำกับติดตามการดำเนินการของผู้ลงทุนในที่ดินราชพัสดุที่กำหนดเป็นพื้นที่พัฒนาในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร คัดเลือก เจรจาฯ ให้มีหน้าที่ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ณ จังหวัดหนองคาย ในวันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เวลา ๑๐.๐๐ น. และลงชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อคณะกรรมการบริหาร คัดเลือก เจรจาฯ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารฯ โดยทางราชการจะได้จัดให้มีการนำไปดูพื้นที่การลงทุน ในวันเดียวกันนี้ด้วย เวลา ๑๕.๐๐ น.

ในการนี้ที่ผู้ซื้อของเสนอการลงทุนหรือตัวแทนไม่ไปฟังคำชี้แจงและหรือดูพื้นที่การลงทุน จะถือว่าผู้ซื้อของเสนอการลงทุนได้รับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษนี้แล้ว

### ๔. การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอค้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศ

๔.๑ การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าต่อตลอดระยะเวลา ๕๐ ปี ต้องเสนอเรื่อง ไม่ต่ำกว่า ๓๕,๐๐๐ บาท (สามหมื่นห้าพันบาทถ้วน) จำนวนเนื้อที่ ๗๘ ไร่ ๐ งาน ๔๖ วา รวมเป็นเงินไม่ต่ำกว่า ๒๕,๑๗๔,๐๖๕ บาท (ยี่สิบห้าล้านหนึ่งแสนสามหมื่นสี่พันยี่สิบห้าบาทถ้วน) รายละเอียดตามแบบฟอร์ม ใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรรหาผู้ลงทุน พัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

๔.๒ ผู้สนใจลงทุนต้องเสนอการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิด คุณค่าสูงสุดต่อประเทศ โดยมีรายละเอียดที่จะต้องเสนอต่อทางราชการตามแบบฟอร์มข้อเสนอการลงทุน พัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรรหา ผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ซึ่งประกอบด้วย ผังการพัฒนาพื้นที่ที่ขอลองทุน การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ ลงทุน รวมถึงแนวคิด แผนแม่บท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility) และรูปแบบ จำลองเชิงธุรกิจ (Business Model) ตลอดจนกรอบระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง (Milestone)

๔.๓ ผู้สนใจลงทุนต้องชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่ที่เสนอการลงทุน จำนวนเนื้อที่ ๗๘ ไร่ ๐ งาน ๔๖ วา โดยมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี ดังนี้

(๑) ระยะปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓ อัตราเรื่อง ๒,๑๐๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๑,๕๐๔,๐๔๑.๕๐ บาท (หนึ่งล้านห้าแสนแปดพันสี่สิบเอ็ดบาทห้าสตางค์)

(๒) ระยะปีที่ ๔ ถึงปีที่ ๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๒๔๙ บาท ต่อปี รวมเป็น ค่าเช่าปีละ ๑,๖๔๓,๗๖๕.๒๔ บาท (หนึ่งล้านหกแสนสี่หมื่นสามพันเจ็ดร้อยหกสิบห้าบาทยี่สิบสี่สตางค์)

(๓) ระยะปีที่ ๗ ถึงปีที่ ๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๔๕๕.๐๑ บาท ต่อปี รวมเป็น ค่าเช่าปีละ ๑,๗๙๑,๗๐๙.๐๑ บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่บาทสิบเอ็ดสตางค์)

(๔) ระยะปีที่ ๑๐ ถึงปีที่ ๑๒ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๗๑๙.๕๖ บาท ต่อปี รวมเป็น ค่าเช่าปีละ ๑,๙๕๒,๗๗๗.๕๖ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนห้าหมื่นสองพันเก้าร้อยห้าสิบเจ็ดบาทสี่สิบแปดสตางค์)

(๕) ระยะปีที่ ๑๓ ถึงปีที่ ๑๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่อง ๒,๙๖๔.๓๒ บาท ต่อปี รวมเป็น ค่าเช่าปีละ ๒,๑๒๔,๗๒๓.๖๔ บาท (สองล้านหนึ่งแสนแปดสองหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทหกสิบห้าสตางค์)

๖) ระยะปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๓,๒๗๑.๑๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๓๒๐.๓๐๘.๗๘ บาท (สองล้านสามแสนสองหมื่นสามร้อยแปดบาทเจ็ดสิบแปดสตางค์)

๗) ระยะปีที่ ๑๙ ถึงปีที่ ๒๑ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๓,๕๒๑.๙๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๕๒๙.๑๓๖.๕๗ บาท (สองล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยสามสิบหกบาทห้าสิบเจ็ดสตางค์)

๘) ระยะปีที่ ๒๑ ถึงปีที่ ๒๔ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๓,๘๗๘.๘๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๗๕๖.๗๕๘.๘๖ บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันเจ็ดร้อยห้าสิบแปดบาทแปดสิบหกสตางค์)

๙) ระยะปีที่ ๒๔ ถึงปีที่ ๒๗ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๔,๑๔๕.๓๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๐๐๔.๔๖๗.๑๖ บาท (สามล้านสี่พันแปดร้อยหกสิบเจ็ดบาทสิบหกสตางค์)

๑๐) ระยะปีที่ ๒๗ ถึงปีที่ ๓๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๔,๕๖๐.๙๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๒๗๕.๓๐๕.๒๐ บาท (สามล้านสองแสนเจ็ดหมื่นห้าพันสามร้อยห้าบาทยี่สิบสตางค์)

๑๑) ระยะปีที่ ๓๐ ถึงปีที่ ๓๓ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๔,๙๗๑.๙๖ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๕๗๐.๐๔๒.๖๗ บาท (สามล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นแปดสิบสองบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)

๑๒) ระยะปีที่ ๓๓ ถึงปีที่ ๓๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๕,๔๗๔.๙๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๔๙๑.๓๔๐.๑๖ บาท (สามล้านแปดแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบบาทสิบเอ็ดสตางค์)

๑๓) ระยะปีที่ ๓๖ ถึงปีที่ ๓๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๕,๙๐๖.๖๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๒๔๑.๖๑๕.๒๒ บาท (สี่ล้านสองแสนสี่หมื่นหนึ่งพันหกร้อยสิบห้าบาทยี่สิบสองสตางค์)

๑๔) ระยะปีที่ ๓๙ ถึงปีที่ ๔๒ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๖,๔๓๘.๙๙ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๖๒๗.๓๖๐.๕๙ บาท (สี่ล้านหกแสนสองหมื่นสามพันสามร้อยหกสิบบาทห้าสิบเก้าสตางค์)

๑๕) ระยะปีที่ ๔๒ ถึงปีที่ ๔๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๗,๐๑๗.๖๓ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๐๓๔.๔๖๓.๐๔ บาท (ห้าล้านสามหมื่นเก้าพันสี่ร้อยหกสิบสามบาทสี่สตางค์)

๑๖) ระยะปีที่ ๔๕ ถึงปีที่ ๔๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๗,๖๔๙.๒๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๔๘๓.๐๑๔.๗๑ บาท (ห้าล้านสี่แสนเก้าหมื่นสามพันสิบสี่บาทเจ็ดสิบเอ็ดสตางค์)

๑๗) ระยะปีที่ ๔๘ ถึงปีที่ ๕๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร์ลส์ ๘,๓๓๗.๖๔ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๘๔๗.๓๔๖.๐๔ บาท (ห้าล้านเก้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันสามร้อยแปดสิบหกบาทสี่สตางค์)

#### ๕. กำหนดวัน เวลา ยื่นซองเสนอการลงทุน

ผู้สนใจลงทุนต้องยื่นซองเสนอการลงทุนต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ ณ กรรมการนารักษา (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ในวันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ตั้งแต่เวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. ทั้งนี้ จะไม่รับพิจารณาการยื่นซองหรือเอกสารใด ๆ ทางไปรษณีย์ทั้งสิ้น

#### ๖. ข้อสงวนสิทธิ

ทางราชการทรงไว้ว่างสิทธิที่จะเลือกผู้เสนอการลงทุนรายโดยรายหัวนี้ให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในการสรรหาโดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอผลประโยชน์โดยชอบแทนการเช่าสูงสุด โดยคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ ณ กรรมการนารักษา (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ในวันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ตั้งแต่เวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. ทั้งนี้ จะไม่รับพิจารณาการยื่นซองหรือเอกสารใด ๆ ทางไปรษณีย์ทั้งสิ้น

ผู้สนใจสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค กรมธนารักษ์  
โทรศัพท์หมายเลข ๐ ๒๒๙๘ ๕๓๖๓ ในวัน และเวลาราชการ หรือสามารถติดรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่  
เว็บไซต์กรมธนารักษ์ [www.treasury.go.th](http://www.treasury.go.th)

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายจำเริญ เพชรยอด)  
อธิบดีกรมธนารักษ์

(แบบประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรรงานผู้ลังทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (ฉบับปรับปรุง)  
กนพ.เห็นชอบตามมติที่ประชุม กนพ.ครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐)

(เอกสารแบบท้ายประกาศกรมธรรม์สุราษฎร์ฯ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๔.๑)

แบบใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการคุ้มครองราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ



เขียนที่ .....  
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า ..... โดย ..... ผู้รับมอบอำนาจ/  
กรรมการ/หัวส่วน ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
เลขที่..... ลงวันที่ ..... หนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....  
..... อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... เลขประจำตัวประชาชน  
            อยู่บ้านเลขที่/ห้องที่ .....  
หมู่บ้าน/โครงการ ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง.....  
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ขอเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดิน  
ราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษให้แก่ทางราชการ จำนวน ..... บาท ( ..... )  
เพื่อจะเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ..... ถนน ..... ตำบล.....  
อำเภอ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ประมาณ ..... ไร่ ..... งาน ..... วา  
แบบท้ายประกาศ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... พร้อมใบเสนอ  
ผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า ข้าพเจ้าได้วางเงินประกันเสนอการลงทุนต่อคณะกรรมการแล้ว เป็นเงินสด  
จำนวน ..... บาท ( ..... ) หรือ.....  
เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้าขอให้คำรับรองว่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขเสนอการลงทุนเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขต  
พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษทุกประการ

ลงชื่อ ..... ผู้เสนอการลงทุน

( ..... )

ประทับตรา (ถ้ามี)

แบบขอเสนอการลงทุนพัฒนาทรัพย์สินรัฐบาลในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ  
กรุงเทพมหานคร

เขียนที่ ..... พ.ศ. ....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า ..... โดย.....

ผู้รับมอบอำนาจ/กรรมการ/หุ้นส่วน ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า  
กระทรวงพาณิชย์ เลขที่..... ลงวันที่ ..... หนังสือมอบ  
อำนาจลงวันที่..... อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... เลขประจำตัว  
ประชาชน  อายุบ้านเลขที่/ห้องที่ ..... หมู่บ้าน/โครงการ  
ถนน ..... ตำบล/แขวง.....  
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ขอเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจ  
พิเศษ ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ..... ถนน ..... ตำบล.....  
อำเภอ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ประมาณ ..... ไร่ ..... งาน ..... วา  
โดยมีข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ดังนี้

๑. ผังการพัฒนาพื้นที่ที่ขอลงทุน

ประกอบด้วย.....

(รายละเอียดตามเอกสารแบบ จำนวน.....หน้า)

๒. การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ประกอบด้วย.....

(รายละเอียดตามเอกสารแบบ จำนวน.....หน้า)

๓. แนวคิดในการจัดทำแผนแม่บทเบื้องต้น (Conceptual Master Plan)

สรุปดังนี้.....

(รายละเอียดตามเอกสารแบบ จำนวน.....หน้า)



๔. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่จะลงทุนในพื้นที่  
ประจำการลงทุน ดังนี้.....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

๕. ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility)  
สรุปดังนี้.....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

๖. รูปแบบจำลองธุรกิจ (Business Model)  
สรุปดังนี้.....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

๗. กรอบระยะเวลาดำเนินการ (Milestone)  
สรุปดังนี้.....

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ จำนวน.....หน้า)

ข้าพเจ้าขอให้คำรับรองว่าจะปฏิบัติตามข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขต  
พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวข้างต้นทุกประการ

ลงชื่อ ..... ผู้เสนอการลงทุน

( ..... )

ประทับตรา (ถ้ามี)





เงื่อนไขเสนอการคงหนี้ในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ  
ห้องที่ต่ำบลสระบุรี จังหวัดนนทบุรี จังหวัดหนองคาย<sup>๑๔</sup>  
แบบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

ด้วยกรมธนารักษ์มีความประสงค์จะสร้างห้าผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ห้องที่ต่ำบลสระบุรี อําเภอสระบุรี จังหวัดหนองคาย เนื้อที่ประมาณ ๗๑๘ ไร่ ๐ งาน ๔๖ วา โดยให้สิทธิแก่ผู้ลงทุนเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นเวลา ๕๐ ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป ด้วยวิธีเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศตามเงื่อนไข ดังนี้

### ๑. คุณสมบัติของผู้เสนอการลงทุน

๑.๑ เป็นบิบุคคลตามกฎหมายไทยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าว จะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว กรณีกิจการร่วมค้า (Joint Venture) เป็นการร่วมธุรกิจของธุรกิจมีมูลค่าทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยกรณีผู้เสนอการลงทุนต้องการเสนอในรูปแบบกิจการร่วมค้าจะต้องยื่นเอกสาร และหลักฐานแสดงความจำนงเป็นกิจการร่วมค้าแนบมาด้วย

๑.๒ จะต้องเป็นผู้ไม่เคยทิ้งงานก่อสร้างของทางราชการตามหนังสือแจ้งเวียนรายชื่อผู้ทิ้งงานของคณะกรรมการว่าด้วยการพัสดุ กรมบัญชีกลาง มาก่อนจึงจะมีสิทธิได้รับการพิจารณา

๑.๓ ต้องเป็นนิติบุคคลที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง และมีความสามารถที่จะดำเนินการโครงการให้สำเร็จตามเป้าหมายได้ โดยยึดผลงานที่ประสบความสำเร็จย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน หรือประสบการณ์ในลักษณะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่ง (อุตสาหกรรมทั่วไป/นิคมอุตสาหกรรม) อย่างน้อย ๑ โครงการ โดยจะเป็นผลงานหรือประสบการณ์ของบริษัทได้รับหันหน้าที่เข้าร่วมธุรกิจก็ได้ พร้อมกับเอกสารแสดงสถานะทางการเงินต่อเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ที่ได้รับมอบหมาย อย่างน้อยต้องประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินย้อนหลัง ไม่เกิน ๓ ปี (ตามรอบระยะเวลาบัญชี) นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน ที่ผ่านการตรวจรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีในคราวเดียวกัน

๑.๔ ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอการลงทุนรายอื่น ที่เข้ามาเสนอโครงการลงทุน ณ วันลงนามในประกาศสรรงหาฯ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการเสนอโครงการลงทุนครั้งนี้

## ๒. การติดต่อขอซื้อเอกสารเสนอการลงทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถติดต่อขอซื้อแผนผังที่ดิน แบบสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ใบเสนอ  
ให้ผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และแบบข้อเสนอการลงทุน  
พัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งหมดในราคากลาง ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน)  
ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ถนนพระรามที่ ๖ แขวงพญาไท  
เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๒๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ทุกวัน  
ในเวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. เว้นวันหยุดราชการ โดยผู้ซื้อเอกสารดังกล่าวซึ่งต้นนี้เท่านั้น  
จะจะมีสิทธิยื่นเสนอการลงทุน สำหรับเงินค่าซื้อเอกสารดังกล่าวนี้ ทางราชการจะไม่คืนให้ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น



๓. การเสนอผลประโยชน์ด้วยมาตรฐานและข้อเสนอต้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศไทย

๓.๑ ผู้สนใจลงทุนต้องเสนอผลประโยชน์ด้วยมาตรฐานและข้อเสนอต้านการเข้าต่อตัวโดยระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี โดยใช้แบบฟอร์มใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ระบุไว้ในหัวข้อ ๒ และจะต้องดำเนินการ ดังนี้

๑) ทำเป็นภาษาไทย

๒) เป็นตัวพิมพ์ (ยกเว้นลายมือชื่อ) หรือตัวเขียนก็ได้โดยถ้าเป็นตัวเขียนจะต้องเป็นลายมือซึ่งเขียนโดยมีกสีเดียวกันและผู้เขียนคนเดียวกันตลอดทั้งฉบับ (ยกเว้นลายมือชื่อ)

๓) จำนวนเงินจะต้องลงรายการมหัศัยเป็นตัวเลขและตัวหนังสือกำกับโดยไม่มีรอยบุ้ง  
ลายขีดฆ่า ตกเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ สำหรับ  
รายละเอียดอื่นใดนอกจากจำนวนเงิน หากมีรอยบุ้งลง ขีดฆ่า ตกเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ผู้ลงทุนหรือผู้แทน  
จะต้องลงชื่อกำกับรอยดังกล่าว พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญด้วย แต่การขูดลบ ขีดฆ่า ตกเติม หรือ  
แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในกรณีนี้จะต้องกระทำการทาก่อนยื่นของเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

๓.๒ การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าต่อตัวโดยระยะเวลา ๕๐ ปี ต้องเสนอไว้ละ  
ไม่ต่ำกว่า ๓๕,๐๐๐ บาท (สามหมื่นห้าพันบาทถ้วน) จำนวนเงินที่ ๗๙ ไร่ ๐ งาน ๔๖ วา รวมเป็นเงินไม่ต่ำกว่า  
๒๕,๓๓๔,๐๒๕ บาท (ยี่สิบห้าล้านหนึ่งแสนสามหมื่นสี่พันยี่สิบห้าบาทถ้วน) รายละเอียดตามแบบฟอร์ม  
ใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรุหาราผู้ลงทุน  
พัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

๓.๓ ผู้สนใจลงทุนต้องเสนอการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ  
ที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศ โดยมีรายละเอียดที่จะต้องเสนอต่อทางราชการตามแบบฟอร์มข้อเสนอ  
การลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การสรุหารา  
ผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖  
ซึ่งประกอบด้วย ผังการพัฒนาพื้นที่ที่ของลงทุน การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่  
ลงทุน รวมถึงแนวคิด แผนแม่บท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility)  
และรูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ (Business Model) ตลอดจนกรอบระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง (Milestone)

๓.๔ ผู้สนใจลงทุนต้องชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่ที่เสนอการลงทุน จำนวนเงินที่  
๗๙ ไร่ ๐ งาน ๔๖ วา โดยมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลาเช่า ๕๐ ปี ดังนี้

๑) ระยะปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓ อัตราเริ่ม ๒,๑๐๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ  
๑,๕๐๘,๐๔๑.๕๐ บาท (หนึ่งล้านห้าแสนแปดพันสี่สิบเอ็ดบาทห้าสิบสตางค์)

๒) ระยะปีที่ ๔ ถึงปีที่ ๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเริ่ม ๒,๒๔๙ บาท ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ ๑,๖๔๓,๗๖๔.๒๕ บาท (หนึ่งล้านหกแสนสี่หมื่นสามพันเจ็ดร้อยหกสิบห้าบาทยี่สิบสี่สตางค์)

๓) ระยะปีที่ ๗ ถึงปีที่ ๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเริ่ม ๒,๔๘๕.๐๑ บาท ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ ๑,๗๘๓,๗๐๔.๐๑ บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่บาทสิบเอ็ดสตางค์)

๔) ระยะปีที่ ๑๐ ถึงปีที่ ๑๒ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเริ่ม ๒,๗๗๙.๕๖ บาท ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ ๑,๙๕๗,๗๕๗.๕๖ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนห้าหมื่นสองพันเก้าร้อยห้าสิบเจ็ดบาทสี่สิบแปดสตางค์)

๕) ระยะปีที่ ๑๓ ถึงปีที่ ๑๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเริ่ม ๒,๙๖๔.๓๒ บาท ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ ๒,๑๒๔,๗๒๓.๖๔ บาท (สองล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทหกสิบห้าสตางค์)

๖) ระยะปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๘ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเริ่ม ๓,๒๓๑.๑๑ บาท ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ ๒,๓๒๐,๓๐๔.๗๘ บาท (สองล้านสามแสนสองหมื่นสามร้อยแปดบาทเจ็ดสิบแปดสตางค์)



- (๓) ระยะปีที่ ๑๙ ถึงปีที่ ๒๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๓,๕๗๑.๘๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๕๑๙.๑๓๖.๔๗ บาท (สองล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันหนึ่ร้อยสามสิบบาทห้าสิบเจ็ดสตางค์)
- (๔) ระยะปีที่ ๒๑ ถึงปีที่ ๒๒ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๓,๕๓๔.๘๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๒,๗๕๖.๗๕๘.๔๖ บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยห้าสิบแปดบาทแปดสิบหกสตางค์)
- (๕) ระยะปีที่ ๒๓ ถึงปีที่ ๒๔ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๔,๑๙๔.๓๘ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๐๐๔.๘๖๗.๑๖ บาท (สามล้านสี่พันแปดร้อยหกสิบเจ็ดบาทห้าสิบหกสตางค์)
- (๖) ระยะปีที่ ๒๕ ถึงปีที่ ๓๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๔,๕๖๐.๙๙ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๒๗๕.๓๐๕.๒๐ บาท (สามล้านสองแสนเจ็ดหมื่นห้าพันสามร้อยห้าบาทยี่สิบสตางค์)
- (๗) ระยะปีที่ ๓๑ ถึงปีที่ ๓๑ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๔,๙๗๑.๔๖ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๕๓๐.๐๔๑.๖๗ บาท (สามล้านสองแสนเจ็ดหมื่นแปดสิบสองบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
- (๘) ระยะปีที่ ๓๒ ถึงปีที่ ๓๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๕,๔๑๔.๙๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓,๘๙๑.๓๙๐.๑๑ บาท (สามล้านแปดแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบบาทสิบเอ็ดสตางค์)
- (๙) ระยะปีที่ ๓๗ ถึงปีที่ ๓๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๕,๙๐๖.๖๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๒๔๑.๖๑๕.๒๒ บาท (สี่ล้านสองแสนสี่หมื่นหนึ่งพันหกร้อยสิบห้าบาทยี่สิบสองสตางค์)
- (๑๐) ระยะปีที่ ๔๐ ถึงปีที่ ๔๖ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๖,๔๗๔.๗๙ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔,๖๒๓.๓๖๐.๕๙ บาท (สี่ล้านหกแสนหหมื่นสามพันสามร้อยหกสิบบาทห้าสิบเก้าสตางค์)
- (๑๑) ระยะปีที่ ๔๗ ถึงปีที่ ๕๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๗,๐๑๗.๖๓ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๐๓๙.๔๖๗.๐๔ บาท (ห้าล้านสามหมื่นเก้าพันสี่ร้อยหกสิบสามบาทสี่สตางค์)
- (๑๒) ระยะปีที่ ๕๐ ถึงปีที่ ๕๔ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๗,๖๔๔.๒๑ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๔๘๓.๐๑๔.๗๑ บาท (ห้าล้านสี่แสนเก้าหมื่นสามพันสิบสี่บาทเจ็ดสิบเอ็ดสตางค์)
- (๑๓) ระยะปีที่ ๕๕ ถึงปีที่ ๕๙ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นเรื่ล ๘,๓๓๗.๖๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕,๘๘๗.๓๘๖.๐๕ บาท (ห้าล้านเก้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันสามร้อยแปดสิบหกบาทสี่สตางค์)

#### ๔. การยื่นของเสนอการลงทุน

๔.๑ ผู้สนใจลงทุนต้องไปยื่นของเสนอการลงทุนด้วยตนเองหรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นยื่นของเสนอการลงทุนแทน โดยผู้รับมอบอำนาจจะต้องนำต้นฉบับหนังสือมอบอำนาจให้ทำการแทนตัวการโดยสมบูรณ์ ตามกฎหมายพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจที่เจ้าของเอกสารรับรองความถูกต้อง มายื่นไว้ต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจา และต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจในวันยื่นของด้วย

#### ๔.๒ ในวันยื่นของเสนอการลงทุน ผู้สนใจลงทุนจะต้องยื่นเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด ซึ่งออกให้ไม่เกิน ๓๐ วัน นับจากวันยื่นของเสนอการลงทุน และหากมีการเลื่อนกำหนดการยื่นของเสนอการลงทุน ให้ผู้ซื้อของเสนอการลงทุนจัดทำหนังสือรับรองใหม่ด้วย

(๒) ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากร หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่

ในกรณีเอกสารตาม (๑) และ (๒) เป็นสำเนาเอกสาร ผู้สนใจลงทุนจะต้องลงนามรับรองความถูกต้องของสำเนาเอกสารนั้นด้วย และหากทางราชการประสงค์จะขอตรวจสอบต้นฉบับเอกสารเหล่านั้นเมื่อใดจะต้องสามารถนำมาให้ตรวจสอบได้ทันที

ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนจะต้องจัดทำบัญชีแสดงรายการเอกสารที่ยื่นทั้งหมดมอบให้เจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจา



๕.๓ ใบเสนอผลประโยชน์ต่อผู้บุคคลที่ได้รับราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดเชียงรายที่ผู้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ

#### ๕. หลักประกันของ

ผู้สนใจลงทุนจะต้องวางหลักประกันของร้อยละ ๑๐ ของผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ทางราชการ กำหนด จำนวน ๒,๕๗๓,๔๐๒.๕๐ บาท (สองล้านห้าแสนหกหมื่นสามพันสี่ร้อยสองบาทห้าสิบสตางค์) โดยนำใบยื่น ต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ ในวันที่ยื่นของเสนอการลงทุนพร้อม หลักประกันอย่างโดยอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

##### ๕.๑ เงินสด

๕.๒ เช็คที่ธนาคารเขียนสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้น ไม่เกิน ๓ วันทำการ

๕.๓ หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศไทยตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบ สำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

๕.๔ พันธบัตรรัฐบาลไทย หรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือตราสารอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ให้การรับรอง

๕.๕ หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการ พาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกัน ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุน ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งไว้ในส่วนราชการต่าง ๆ ทราบแล้ว ให้ใช้เป็นหลักประกันของได้โดยอนุญาต ให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ในการนี้ที่ผู้เสนอการลงทุนวางแผนหลักประกันของตนตามที่กำหนด ทางราชการจะไม่พิจารณา ของประมูลของผู้ลงทุนรายนี้

ถ้าผู้เสนอการลงทุนถอนแผนการลงทุนหรือไม่ไปทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนา เศรษฐกิจพิเศษและวางแผนหลักประกันตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวกับทางราชการภายในกำหนด ทางราชการจะรับ หลักประกันของหรือเรียกร้องจากผู้ค้ำประกันโดยผู้เสนอการลงทุนไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ทั้งสิ้น

ทางราชการจะคืนหลักประกันของให้แก่ผู้เสนอของการลงทุนที่ไม่ได้รับการคัดเลือกภายใน ๗๕ วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนและคณะกรรมการนโยบาย การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษได้เห็นชอบผลการคัดเลือกให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการลงทุนแล้ว

สำหรับผู้ได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการลงทุน ทางราชการจะคืนหลักประกันของของ ผู้ได้รับสิทธิหลังจากได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษแล้ว

#### ๖. กำหนดวัน เวลา ยื่นของเสนอการลงทุน

ผู้สนใจลงทุนต้องยื่นของเสนอการลงทุนต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ สรรหา คัดเลือก เจรจาฯ ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๖ ปี) ในวันที่ ๒๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ตั้งแต่เวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. ทั้งนี้ จะไม่รับพิจารณาการยื่นของ หรือเอกสารใด ๆ ทางไปรษณีย์ทั้งสิ้น

#### ๗. วิธีพิจารณาคัดเลือกผู้ลงทุน

คณะกรรมการสรรหา คัดเลือก เจรจาฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้ลงทุนโดยมีขั้นตอน ดังนี้

๗.๑ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของคุณสมบัติตามข้อ ๑ เอกสารประกอบ การพิจารณาตามข้อ ๔ และหลักประกันของตามข้อ ๕



๗.๒ เมื่อผู้เสนอการลงทุนรายได้ไปยังคณะกรรมการตามข้อ ๗.๑ และคณะทำงานสรรหาคัดเลือก เจรจาฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้ที่ผ่านข้อเสนอผลประโยชน์โดยชอบแทนการเช่า (ขั้นต่ำ) ตามข้อ ๓.๒ เพื่อพิจารณาข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศตามข้อ ๓.๓ และจะคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศมาเจรจาต่อรองผลประโยชน์โดยชอบแทนการเช่าต่อไป และคณะทำงานฯ จะคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนที่เห็นว่ามีความเหมาะสมและรักษาได้ประโยชน์สูงสุดเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (กพศ.) เพื่อให้ความเห็นชอบ

๗.๓ หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนตามข้อ ๗.๒ ให้เป็นไปตามการประกาศ  
หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ลงทุนของคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เรื่อง การสร้างผังที่ดินราษฎร์สุดในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

๔. หน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุ

๘.๑ เมื่อทางราชการพิจารณาให้ผู้เสนอการลงทุนรายได้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าแล้ว ผู้ได้รับสิทธิ การเช่าจะต้องนำเงินผลประโยชน์ตอบแทนตามผลการเจรจาจาก่อรองมาชำระ และจัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ณ กรมธนารักษ์ ภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ทางราชการได้แจ้ง ให้ทราบว่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และในวันจัดทำสัญญาเช่าดังกล่าวผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้อง

(๑) ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี โดยในปีแรกอัตราปีละ ๑,๕๐๔,๐๔๑.๕๐ บาท (หนึ่งล้านห้าแสนแปดพันสี่สิบเอ็ดบาทห้าสิบสตางค์) สำหรับค่าเช่าในปีต่อ ๆ ไปชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า

(๖) วางหลักประกันสัญญาเช่า ๑ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี เป็นเงินจำนวน ๑,๕๐๘,๐๔๑.๕๐ บาท (หนึ่งล้านห้าแสนแปดพันสี่สิบเอ็ดบาทห้าสิบสตางค์) และหากค่าเช่าเพิ่มขึ้นให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าวางหลักประกันการเช่าเพิ่มเติมให้เท่ากับค่าเช่าที่ปรับปรุงใหม่ หันนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะวางหลักประกันการเช่าตามข้อ ๕.๓, ข้อ ๕.๔ หรือข้อ ๕.๕ อย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้

(๓) ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเข่าไม่ชำระเงิน หรือดำเนินการดังกล่าวข้างต้นภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิการเข่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และทางราชการจะรับหลักประกันของ หรือเรียกร้องจากธนาคารผู้ค้ำประกันตามข้อ ๕ พร้อมทั้งจะดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

๔.๒ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่า ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน และหรือที่จะมีขึ้นในอนาคตแห่งราชการทั้งสิ้น

๘.๓ เมื่อทำสัญญาเช่าตามข้อ ๘.๑ แล้ว ถ้าผู้เช่า (รวมถึงผู้เช่าช่วง) ประสงค์ที่จะปลูกสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หันนี้ ไม่ต้องขออนุญาตการก่อสร้างต่อกรมธนารักษ์ และให้บรรดากรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า (รวมถึงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ของผู้เช่าช่วง) ไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง เว้นแต่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ทำขึ้นเพื่อประโยชน์สาธารณะ

๔.๔ ในกรณีที่ทางราชการไม่สามารถส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าภายในกำหนดเวลา หรือส่งมอบที่ดินให้ได้ไม่ครบตามจำนวนเนื้อที่ที่กำหนดในเงื่อนไขการลงทุนเพราจะเหตุสุดวิสัยหรือเหตุใดอันมิได้เกิดจากกรรมธนารักษ์ หรือกระทรวงการคลัง หรือมีการถอนสิทธิในที่ดิน ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือค่าทดแทนได้ ๗ จากรรมธนารักษ์หรือกระทรวงการคลังไม่ได้

๘.๕ ผู้ได้รับสิทธิการเช่า สามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ รวมทั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง ของผู้เช่าไปให้เช่าซึ่งหรือจัดทำประโยชน์ได้และหรือ (รวมถึงผู้เช่าซึ่ง) นำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้กับสถาบันการเงิน ได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากกรมธนารักษ์ แต่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซึ่งหรือจัดทำประโยชน์และหรือผูกพันเงินกู้แล้วให้แจ้งกรมธนารักษ์ทราบ

๘.๖ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค (เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น) ในพื้นที่ที่เช่าด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งสิ้น

๘.๗ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การเช่า หากจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุเป็นอย่างอื่นจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อน

๘.๘ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเสนอการลงทุนนี้ทุกประการ หากไม่ยินยอมปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขเสนอการลงทุนข้อนึงข้อใด ทางราชการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และรับหลักประกันสัญญาเช่า หรือเรียกร้องจากผู้ค้ำประกันตามสัญญาเช่า ตลอดจนเงินอื่นใดที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าชำระต่อทางราชการไว้แล้วในทันที โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

#### ๙. การโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

การโอนสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า โดยจะต้องชำระค่าธรรมเนียมและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ กำหนด

#### ๑๐. ข้อสงวนสิทธิ

ทางราชการทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเลือกผู้เสนอการลงทุนรายได้รายหนึ่งให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในการสรรหาโดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าสูงสุด โดยคณะกรรมการฯ จะพิจารณาผลประโยชน์ในภาพรวมทั้งผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า และข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศ ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการฯ ที่คัดเลือกผู้เสนอการลงทุนรายได้ให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (กพศ.) มีนิติเห็นชอบแล้วให้ถือเป็นที่สุด และผู้เสนอการลงทุนรายอื่นที่ไม่ได้รับการคัดเลือกไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข การเช่าที่ดินราชพัสดุ ตลอดจนหลักเกณฑ์ เงื่อนไขการเช่าตามที่คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษกำหนดทุกประการ



(แบบเงื่อนไขเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (ฉบับปรับปรุง) กนพ. เห็นชอบตามมติที่ประชุม กนพ.  
ครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐)