

ขอบเขตของงาน (Terms of Reference : TOR)

คัดเลือกเพื่อจัดจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ความเป็นมา

กระทรวงการคลังจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ซึ่งกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด จึงอยู่ภายใต้สังกัดกระทรวงการคลัง และให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) เป็นหน่วยงานกำกับดูแล สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 อาคาร A ชั้น 18 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บสอ.” ทำหน้าที่แก้ไขปัญหาหนี้ด้วยคุณภาพของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (ธอท.) โดยรับโอนหนี้ด้วยคุณภาพรวมถึงทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันและสินทรัพย์รอการขายของ ธอท. มาบริหารจัดการ ซึ่งจะต้องดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันเพื่อใช้ประกอบการดำเนินงานตามระเบียบของ บสอ. และหน่วยงานราชการ รัฐที่กำหนด ดังนั้น บสอ. จึงมีความจำเป็นต้องจัดจ้างผู้ให้บริการประเมินราคาอิสระภายนอกโดยมีรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะและขอบเขตของงาน ดังต่อไปนี้

2. วัตถุประสงค์

บสอ. มีความประสงค์จะคัดเลือกจัดจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่เกี่ยวกับการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ทรัพย์สินรอการขายและทรัพย์สินอื่นของ บสอ. โดยการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการประเมินที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผย รวมทั้งได้พิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์และสถานะตลาดแล้ว ไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องอื่นใดที่ บสอ. ว่าจ้าง โดยผู้ประเมินราคาที่ประสงค์รับจ้างดำเนินงานให้ บสอ. ต้องมีคุณสมบัติที่ได้มาตรฐานตามที่ บสอ. กำหนด รวมทั้งต้องปฏิบัติตามมาตรการควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานของ บสอ. ซึ่งจะใช้เป็นเครื่องชี้วัด และประเมินผลการทำงานของผู้ประเมินราคา นอกจากนี้การบริหารงานของผู้ประเมินราคาต้องมีระบบการควบคุม ติดตามและการรายงานผลที่มีประสิทธิภาพ

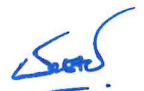


3. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกที่มีสิทธิได้รับการพิจารณาขึ้นทะเบียน ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เป็นนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการรับจ้างประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยและจดทะเบียนบริษัทมาไม่น้อยกว่า 3 ปี
- (2) ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท
- (3) มีพนักงานประเมินราคาไม่น้อยกว่า 5 คน
- (4) มีผู้ประเมินระดับชั้นวุฒิไม่น้อยกว่า 2 คน
- (5) มีความรู้ความสามารถในการประเมินค่าทรัพย์สินและมีรายชื่อในบัญชีรายชื่อที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้ความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- (6) ความพร้อมในการรับจ้างประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ปริมาณงาน และความเชี่ยวชาญ ในการประเมินทรัพย์สินประเภทนั้น ๆ เป็นต้น
- (7) กรณีที่เคยเป็นคู่สัญญากับ บสอ.ต้องมีผลการประเมินในปี 2569 เฉลี่ยคะแนนไม่ต่ำกว่า 80%
- (8) ในขณะที่ผู้ประเมินราคาภายนอกยื่นเอกสารในการสมัครนี้ หรือต่อไปในภายภาคหน้า กรรมการบริษัท หรือ หุ่นส่วนผู้จัดการทุกคนซึ่งยื่นข้อเสนอเกี่ยวกับการรับงานนี้ ตลอดจนสามี ภริยา บิดา มารดา หรือบุตร ของกรรมการบริษัท หรือ หุ่นส่วนผู้จัดการทุกคน ต้องไม่เกี่ยวข้องหรือมีผลประโยชน์ร่วมกันกับพนักงานของ บสอ.

4. ขอบเขตของงานจ้าง

- (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกหนี้ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ที่เป็นหลักประกันของ บสอ. ไม่ว่าจะเป็นการจำนอง จำน่า สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิเรียกร้องใดเหนือทรัพย์สิน ตลอดจนหลักประกันทางธุรกิจ
- (2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกหนี้ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ที่ไม่ใช่หลักประกันของ บสอ. ซึ่งอาจจะเป็นทรัพย์สินที่จำนองกับสถาบันการเงินอื่น หรือทรัพย์สินที่ปลอดจำนอง
- (3) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ทรัพย์สินอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ บสอ. ซึ่งได้แก่ทรัพย์สินรับโอนตามสัญญาโอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินที่ซื้อจากกระบวนการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ทรัพย์สินที่ได้จากการตีโอนชำระหนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อจากสถาบันการเงินอื่น หรือทรัพย์สินที่ได้มาโดยวิธีอื่นตามที่ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
- (4) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ หรือทรัพย์สินรอการขาย ซึ่ง บสอ. อยู่ระหว่างพิจารณาเข้าเสนอซื้อ/ประมูลซื้อ
- (5) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ หรือทรัพย์สินรอการขายที่ บสอ. เป็นผู้รับจ้างบริหารสินทรัพย์



5. หลักเกณฑ์และสิทธิในการพิจารณาคัดเลือก

การพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินราคา บสอ. จะพิจารณาคัดเลือกโดย “คณะกรรมการจัดจ้างผู้ประเมินราคา” โดยผู้ประเมินราคารายที่ได้รับการคัดเลือก บสอ. จะขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อและจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคารายนั้นเป็นคู่สัญญาผู้รับจ้างดำเนินงานประเมินราคาของ บสอ.

ทั้งนี้ การพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินราคาตามขอบเขตของงานนี้ เป็นดุลพินิจและสิทธิเด็ดขาดของคณะกรรมการจัดจ้างผู้ประเมินราคาแต่เพียงฝ่ายเดียว ผู้ประเมินราคาที่ยื่นขอรับการคัดเลือกไม่มีสิทธิโต้แย้งการใช้ดุลพินิจของคณะกรรมการจัดจ้างผู้ประเมินราคาแต่อย่างใดทั้งสิ้น

6. การทำสัญญาจ้าง

ผู้ประเมินราคาที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้รับจ้างดำเนินงานด้านการประเมินราคา จะต้องเข้าทำสัญญาจ้างตามแบบสัญญาจ้างภายในระยะเวลาที่ บสอ. กำหนด

7. การส่งมอบงาน

ผู้ประเมินราคาที่ได้รับการคัดเลือกจาก บสอ. ให้เป็นผู้ดำเนินงานด้านประเมินราคา เมื่อผู้ประเมินตกลงรับจ้างประเมินราคาทรัพย์สินนั้นแล้วจะต้องส่งมอบงาน รายงานประเมินราคามูลค่าทรัพย์สิน ตามที่ บสอ. กำหนดไว้ในใบสั่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการนั้น

8. การจ่ายเงิน

บสอ. จะจ่ายเงินค่าประเมินราคาทรัพย์สินให้กับผู้ประเมินราคา ตามราคาที่จัดจ้างในการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละครั้ง ซึ่งอยู่ในอัตราและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศของ บสอ. เรื่องอัตราค่าจ้างบริการ ผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก ที่ใช้บังคับในขณะนั้นหรือตามที่ บสอ. กำหนด โดยผู้ประเมินจะต้องส่งมอบรายงานประเมินให้ บสอ. ตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายงานก่อน เพื่อพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินค่าจ้างประเมินต่อไป

9. การรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายและค่าปรับ

กรณีผู้รับจ้างปฏิบัติงานด้วยความประมาทเลินเล่อ ละทิ้งงาน กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือไม่ปฏิบัติงานตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาข้อหนึ่งข้อใด อันเป็นเหตุให้งานที่จ้างไม่สำเร็จ หรือไม่สามารประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของ บสอ. ได้ หรือเกิดความเสียหายอย่างใดๆ บสอ. จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวน 4 เท่าของค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างต้องไปจ้างบริษัทประเมินราคารายอื่นทำการประเมินราคาแทน โดยขอสงวนสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายตามความเป็นจริงจากผู้รับจ้าง ทั้งนี้ ผู้รับจ้างต้องส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดคืนให้แก่ บสอ. ทันที หรือภายใน 3 วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งจาก บสอ.

10. เงื่อนไขอื่น ๆ

(1) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินรายใดที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างดำเนินงานกับ บสอ. แล้ว บสอ. มีสิทธิที่จะทบทวนตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ให้บริการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยจะต้องมีคุณสมบัติตรงตามที่กำหนดไว้ในขอบเขตของงาน (TOR) ตลอดระยะเวลาจ้างดำเนินงานตามสัญญาจ้าง และ บสอ. ไม่จำเป็นต้องแจ้งยกเลิกสัญญาให้ทราบก่อนล่วงหน้า

(2) ผู้ให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินรายใดที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างดำเนินงานกับ บสอ. แล้ว บสอ. จะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพตามหลักเกณฑ์ที่ บสอ. กำหนด จะประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และ บสอ. จะนำผลการประเมินการปฏิบัติงานดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาจัดสรรงานตามความสามารถให้แก่ผู้ให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป และ/หรือ เพื่อการอื่นใดก็ได้ตามแต่ บสอ. จะพิจารณาเห็นสมควร

(3) ผู้ให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินรายใดที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างดำเนินงานกับ บสอ. จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาจ้าง กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึง หลักเกณฑ์ วิธีปฏิบัติที่ บสอ. กำหนดให้ และต้องปฏิบัติตามเคร่งครัดทุกประการ

(4) ผู้ให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้รับจ้างดำเนินงานกับ บสอ. จะต้องเก็บรักษาเอกสาร ข้อมูล รายละเอียดต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินของ บสอ. ที่ผู้รับจ้างได้รับมาโดยเกี่ยวกับงานที่ได้รับการจัดสรรจาก บสอ. นั้นไว้เป็นความลับตลอดไป โดยจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด และแก่บุคคลใดทั้งสิ้น ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลใดจะต้องแจ้งและได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บสอ. ก่อนเท่านั้น

11. เอกสารประกอบการยื่นขอรับการคัดเลือกและสถานที่ยื่นส่งเอกสาร

11.1 เอกสารประกอบการยื่นขอรับการคัดเลือก

ผู้สนใจเสนอขอรับการคัดเลือกจะต้องยื่นเอกสารโดยจัดทำเป็นรูปเล่ม ประกอบด้วยเอกสารที่แสดง ดังต่อไปนี้

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน 30 วัน นับจากวันที่ยื่น) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น และสำเนาใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี)

(2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจ ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(3) โครงสร้างองค์กรของนิติบุคคล โดยมีจำนวนบุคลากร ประสบการณ์และผลงาน ภาพถ่าย และแผนที่ตั้งที่ทำการของสำนักงานและสาขา

(4) รายชื่อ ประวัติ ประสบการณ์ทำงานของบุคลากร/พนักงาน /ผู้ประเมินราคา

(5) แผนฉุกเฉินหากมีเหตุการณ์เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินการตามสถานการณ์ปกติ รวมถึงแผนดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (BCP)

11.2 กำหนดเวลารับคัดเลือกและสถานที่ยื่นเอกสาร

(1) บสอ. กำหนดเวลารับคัดเลือกผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ตั้งแต่วันที่ ๖ สิงหาคม 2569 ถึง วันที่ 4 กันยายน 2569

(2) ผู้ประเมินราคาที่น่าสนใจสามารถยื่นส่งเอกสารตามข้อ 11.1 โดยต้องบรรจุใส่ซองปิดผนึกให้เรียบร้อยและระบุชื่อผู้ประเมินราคาผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกให้ชัดเจน โดยสามารถนำส่งซองเอกสารด้วยตนเองได้ที่ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 อาคาร A ชั้น 17 ในวันทำการเวลา 8.30 น.-16.30 น.ตามกำหนดเวลาในข้อ 11.2(1) หรือนำส่งทางไปรษณีย์โดยเจ้าหน้าที่ของถึง

“บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 อาคาร A ชั้น 18 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310” วงเล็บที่มุมซองว่า (งานประเมินราคาทรัพย์สิน)

หมายเหตุ: - กรณีนำส่งด้วยตนเองจะใช้วันที่ บสอ. ได้รับซองเอกสารเป็นเกณฑ์ และกรณีส่งทางไปรษณีย์ บสอ. จะใช้วันที่ประทับตราไปรษณีย์เป็นเกณฑ์การรับซอง หากพ้นกำหนดเวลาให้ยื่นเอกสารเพื่อขอรับการคัดเลือก บสอ. สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาคัดเลือกในครั้งนี้อีกไม่ได้

- บสอ. ประกาศข้อกำหนดขอบเขตของงาน (Terms of Reference : TOR) การคัดเลือกเพื่อจัดจ้างผู้ประเมินราคา ที่เว็บไซต์ <http://www.iam-asset.co.th> ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2569 ถึง วันที่ 4 กันยายน 2569

ประกาศ ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2569



(นายธนวรรธน์ ธาราธารังค์เกียรติ)
ผู้ช่วยผู้จัดการบริษัท สายงานสนับสนุนธุรกิจ
รักษาการแทนผู้จัดการบริษัท