



เลขที่บันทึก: 060171/2568



วันที่: 03 กันยายน 2568 เวลา: 13.07

การวันที่: 03 กันยายน 2568

เปิด

ปิด

เลขที่บันทึก: 060171/2568

ใบนำส่ง

ภาคเหนือตอนบน โทร.7399 ต่อ 102

ส่วนจัดหาทั่วไป
รับเลขที่ 107515
วันที่ 4 ก.ย. 2568
เวลา 10:51 น.

เรื่อง ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน โดยวิธีพิเศษ			
ที่	เรียน	จาก	วันที่
ภ.นบ. 495/2568	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ	ภ.นบ.459/2568 19 สิงหาคม 2568	3 กันยายน 2568
	เพื่อทราบ	ขอพบ	
	เพื่อพิจารณาลงนาม	ขอเรื่องเดิมแนบ	
	เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ	โปรดตรวจสอบและรายงาน	
/	เพื่อดำเนินการต่อไป	เพื่อเก็บเข้าแฟ้ม	

ขอส่งบันทึกเลขที่ ภ.นบ.459/2568 ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2568 เรื่อง ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน โดยวิธีพิเศษ เพื่อให้ฝ่ายจัดหาและการพัสดุดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

10/05/2568

(นายศุภกร เวชวิทย์)

ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนภาคเหนือตอนบน

กมล 3 กย. 68

(นางสาวกาญจนา สุริโย)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการภาคเหนือตอนบน

ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้อำนวยการภาคเหนือตอนบน

(อบรมหลักสูตร Strategic Impact Leadership Program 2025 วันที่ 3-5 ก.ย. 68)

baiveanl.doc/c:\krong

กมล (กมล) 288/2568

เรียน คุณ ปวงจ
☒ เพื่อโปรดดำเนินการ
☐ เพื่อโปรดพิจารณา
☐ เพื่อโปรดทราบ

กุลธ 21 กย. 68
(นางสุดี มหาสินานนท์) 4 ก.ย. 68
หัวหน้าส่วนจัดหาทั่วไป

- 3 ก.ย. 2568

4600

บันทึกข้อความ

▶ ที่ ก.นบ. 459/2568 ▶ วันที่ 19 สิงหาคม 2568
▶ จาก คณะกรรมการจัดเช่า ▶ โทร 7399 ต่อ 101
▶ เรื่อง ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาน่าน โดยวิธีพิเศษ
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ผ่าน ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ

- เอกสารแนบ 1. บันทึกข้อความที่ ก.นบ.404/2568 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 เรื่อง ขออนุมัติหลักการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาน่าน
2. สำเนาสัญญาเช่า เลขที่สัญญา จพ.(สบส.) 415/2565 วันที่ 27 มกราคม 2566 ,
3. ใบเสนอราคาจากนางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ (ผู้ให้เช่า) ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2568 ,
เรื่อง ให้เช่าอาคารพาณิชย์ เพื่อเป็นที่ทำการสาขาน่าน
4. เอกสารแสดงสิทธิในการเช่าอาคาร ได้แก่ สำเนาโฉนดที่ดินพร้อมสารบัญหลังโฉนดเป็นปัจจุบันและสำเนางานที่ดินลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารเช่า ได้แก่ หนังสือสัญญาขายที่ดิน
5. ข้อบังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 80 ว่าด้วย การจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง พ.ศ. 2561
6. รายงานการตรวจสอบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ COI, ตรวจสอบในระบบการตรวจสอบรายชื่อกลุ่มเฝ้าระวัง Watchlist Screening, ตรวจสอบรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการ e-GP

ตามบันทึกที่ ก.นบ.404/2568 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 กรรมการผู้จัดการได้อนุมัติหลักการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาน่าน ระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 27,830.00 บาท (สองหมื่นเจ็ดพันแปดร้อยสามสิบบาทถ้วน) รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,001,880.00 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน) โดยใช้งบประมาณประจำปีของสาขาน่าน พร้อมทั้งแต่งตั้งคณะกรรมการจัดเช่า และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุ นั้น

1. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเช่า

คณะกรรมการจัดเช่าโดยวิธีพิเศษ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่อเดือนเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งไม่เกินวงเงินที่ได้รับอนุมัติหลักการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อให้การดำเนินงานของสาขาน่าน เป็นไปอย่างต่อเนื่อง จึงเห็นสมควรอนุมัติเช่าอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา อาคารเลขที่ 179 หมู่ 6 ถนนยันตรกิจโกศล ตำบลดูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน 35114 เลขที่ดิน 38 ตำบลดูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2572 กับนางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน เป็นเงินจำนวน 27,830.00 บาท (สองหมื่นเจ็ดพันแปดร้อยสามสิบบาทถ้วน) รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,001,880.00 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

2. รายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่า ระยะเวลาเช่า 3 ปี

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
ค่าเช่า เดือนละ 27,830.00 บาท รวมค่าเช่า (ต่อปี)	333,960.00	333,960.00	333,960.00
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า	333,960.00	333,960.00	333,960.00

รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงิน 1,001,880.00 บาท ค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 27,830.00 บาท

รายละเอียด	สาขานาน
ประเภทอาคารสถานที่	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา
สถานที่ตั้งอาคาร	อาคารเลขที่ 179 หมู่ 6 ถนนยันตรกิจโกศล ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน 35114 เลขที่ดิน 38 ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน
ผู้ให้เช่า (ผู้ถือกรรมสิทธิ์)	นางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์
ระยะเวลาเช่า	3 ปี
วันเริ่มต้น – วันสิ้นสุดสัญญา	1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2572
อัตราค่าเช่า (ปี)	333,960.00 บาท
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ)
อัตราค่าเช่ารวมทั้งสิ้นโดยเฉลี่ย (ต่อเดือน)	27,830.00 บาท
อัตราค่าเช่าตลอดอายุสัญญา	1,001,880.00 บาท
เงื่อนไขการจ่ายค่าเช่า	ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน
เงื่อนไข	ยินยอมให้ธนาคารปรับปรุงตกแต่งอาคารเช่า เพื่อประโยชน์ของธนาคาร

รายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่า

หน่วย : บาท

สาขานาน ขนาดพื้นที่ 58.10 ตารางวา	สัญญาเดิม (1 ก.พ.66 – 31 ม.ค.69)			สัญญาใหม่ (1 ก.พ.69 – 31 ม.ค.72)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
1. ค่าเช่า ต่อเดือน	27,830.00	27,830.00	27,830.00	27,830.00	27,830.00	27,830.00
2. ค่าบริการต่อเดือน	-	-	-	-	-	-
3. รวมค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	333,960.00	333,960.00	333,960.00	333,960.00	333,960.00	333,960.00
4. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อปี ตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บ	ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับภาระ			ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับภาระ		
5. ค่าเบี้ยประกันภัย ต่อปี	-			-		
6. ค่าอากรแสตมป์	ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับภาระ			ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับภาระ		
7. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ต่อปี	333,960.00	333,960.00	333,960.00	333,960.00	333,960.00	333,960.00
8. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี	1,001,880.00			1,001,880.00		
9. ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	27,830.00			27,830.00		
10. เงินประกันค่าเช่า	120,000.00			120,000.00		
หมายเหตุ : คำนวณจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน ของสัญญาเดิม (27,830.00 บาท) เปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ย ในรอบสัญญาใหม่ (27,830.00 บาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0 ซึ่งไม่เกินกรอบที่คณะกรรมการจัดการกำหนดไว้ร้อยละ 20						

3. ข้อมูลประกอบการพิจารณา

3.1 ข้อมูลประกอบการผลการดำเนินงาน

ปริมาณทำธุรกรรม (Transaction) ของ สาขานาน ระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่เดือน มกราคม - ธันวาคม 2566 และ เดือนมกราคม - ธันวาคม 2567 มีปริมาณการทำธุรกรรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	มกราคม - ธันวาคม 2566		มกราคม - ธันวาคม 2567	
	จำนวนบัญชี	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวนบัญชี	จำนวนเงิน (ลบ.)
ฝากเงิน	1,079	134.94	959	118.09
ถอนเงิน	448	139.27	364	102.55
เปิดบัญชีใหม่	825	187.79	774	352.90
รับชำระหนี้	7,223	636.97	7,491	623.64
รวมทั้งหมด 1 ปี	9,575	1,098.97	9,588	1,197.18
เฉลี่ยต่อเดือน	798	91.58	799	99.77

๑๐

3.2 ผลตอบแทนโครงการ

3.2.1 ปริมาณสินเชื่อปล่อยใหม่ และเงินฝากสะสม 3 ปี

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีที่ 1 ม.ค. – ธ.ค. 2565	ปีที่ 2 ม.ค. – ธ.ค. 2566	ปีที่ 3 ม.ค. – ธ.ค. 2567
ปริมาณสินเชื่อปล่อยใหม่ (ต่อปี)	1,005.70	913.75	840.54
ปริมาณเงินฝากสะสม	645.03	651.99	765.00

3.2.2 ผลการดำเนินการ และอัตราการเติบโตทั้งจำนวนเงินและจำนวนรายย้อนหลัง 3 ปี

เงินฝากคงเหลือ

ปี	จำนวนบัญชี		จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
	ทำได้จริง	Growth (%)	เป้าหมาย	ทำได้จริง	คิดเป็น %	Growth (%)
2565	5,372	-	727.82	645.03	88.62	-
2566	5,687	5.86	721.03	651.99	90.42	1.08
2567	6,015	5.77	722.99	765.00	105.81	17.33
ณ 30 มิ.ย. 2568	6,103	1.46	861.00	760.60	88.34	-0.58

สินเชื่อคงเหลือ

ปี	จำนวนบัญชี		จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
	ทำได้จริง	Growth (%)	เป้าหมาย	ทำได้จริง	คิดเป็น %	Growth (%)
2565	9,779	-	7,156.60	7,454.35	104.16	-
2566	9,930	1.54	7,767.00	7,693.21	99.05	3.20
2567	10,136	2.07	7,952.00	7,886.41	99.18	2.51
ณ 30 มิ.ย. 2568	10,285	1.47	8,227.00	7,978.39	96.98	1.17

สินเชื่อปล่อยใหม่

ปี	จำนวนบัญชี		จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
	ทำได้จริง	Growth (%)	เป้าหมาย	ทำได้จริง	คิดเป็น %	Growth (%)
2565	701	-	1,005.00	1,005.70	100.07	-
2566	823	17.40	1,017.00	913.75	89.85	-9.14
2567	832	1.09	1,005.98	840.54	83.55	-8.01
ณ 30 มิ.ย. 2568	443	-46.75	1,027.00	413.55	40.27	-50.80

4. การวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการเช่าอาคารสถานที่

หน่วย: ล้านบาท

ข้อมูลประมาณการ	2568F	2569F	2570F	2571F
สินเชื่อบริษัทใหม่	1,027.00	1,057.81	1,089.54	1,122.23
เงินฝาก	861.00	886.83	913.43	940.84
NPL เข้าใหม่	0.34%	0.34%	0.34%	0.34%

หมายเหตุ : สินเชื่อประมาณการ Growth 3% , เงินฝากประมาณการ Growth 3%

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	2567 (Actual)	2567 (รวม FTP)	2568F	2569F	2570F	2571F
รายได้ดอกเบี้ย	332.67	332.67	333.74	339.88	352.85	376.86
หัก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	13.25	220.08	220.31	221.14	222.65	224.74
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	319.42	112.59	113.43	118.74	130.20	152.12
รายได้จากการดำเนินงาน	10.97	10.97	11.52	12.09	12.70	13.33
หัก ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่นๆ	15.19	18.75	21.35	22.70	24.13	25.66
เงินเดือนพนักงาน	6.09	6.09	6.55	7.04	7.57	8.14
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานอื่น	1.23	4.78	6.55	7.01	7.50	8.03
ค่าเช่า	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
ค่าใช้จ่ายอื่น	7.54	7.54	7.91	8.31	8.72	9.16
กำไรก่อนหักหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	315.19	104.81	103.60	108.14	118.77	139.79
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(2.68)	(2.68)	10.68	14.71	20.43	27.73
กำไรสุทธิ	317.87	107.49	92.92	93.43	98.34	112.05

จากการคิดคำนวณแบบ Fund Transfer Pricing (FTP) ของสาขานาน แสดงให้เห็นว่าปี 2567 มีกำไรสุทธิ 107.49 ล้านบาท จากงบกำไรขาดทุน ผลประกอบการ (Actual) ของสาขามีกำไร 317.87 ล้านบาท และจากการประมาณการงบกำไรขาดทุนปี 2568 – 2571 แสดงให้เห็นว่า ผลประกอบการของสาขานาน มีกำไรต่อเนื่องทุกปี

สรุปผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการเช่าอาคารสถานที่ สาขานาน

ความคุ้มค่าโครงการ	จำนวน	หน่วย
NPV	374.89	ล้านบาท
Payback Period	ระยะเวลา 1 ปี	
Discounted Payback Period	ระยะเวลา 1 ปี	

ที่มา : ของวิธีการวิเคราะห์ความคุ้มค่า จากฝ่ายวิเคราะห์และวางแผนกลยุทธ์

บันทึกที่ ภ.นบ.459 /2568 ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2568 เรื่อง ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน โดยวิธีพิเศษ

๑.

สาขาน่าน ได้วิเคราะห์หาผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน (NPV) ของการวิเคราะห์ความคุ้มค่าการเช่าอาคารสถานที่ สาขาน่าน ภายในระยะเวลา 3 ปี โดยคำนวณจากการประมาณการ Growth ของสินเชื่อบริษัทใหม่ และเงินฝากส่วนเพิ่ม พบว่าสาขาน่านมีกำไรสุทธิต่อเนื่องทุกปี ส่งผลให้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน (NPV) ในระยะเวลา 3 ปี เท่ากับ 374.89 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (Discounted Payback Period) ภายในระยะเวลา 1 ปี

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจำนวนธุรกรรมเปรียบเทียบค่าเช่าด้วยเรื่องความคุ้มค่าพบว่ามีความคุ้มค่า ดังนั้น จึงเห็นควรเช่าอาคารสถานที่ เพื่อเป็นที่ทำการของสาขาน่าน ต่อไป

5. งบประมาณ

ใช้งบประมาณประจำปี 2568-2572 ของสาขาน่าน หมวดค่าใช้จ่ายดำเนินงาน - ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน - อาคาร รหัส 5252010031 จำนวนเงิน 1,001,880.00 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

6. ระยะเวลาดำเนินการ (ระยะเวลาเช่า)

ภายในระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2572

7. วิธีการเช่า

เห็นสมควรจัดเช่าโดยวิธีพิเศษ ตามข้อบังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 80 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (22) การจัดซื้อจัดจ้างที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง (1) ธุรกิจหลัก ข้อย่อย 3) การขยายช่องทางการให้บริการและเครื่องบริการอิเล็กทรอนิกส์ ได้แก่ การจัดหาพื้นที่และอาคารสถานที่ และข้อ 30 ดำเนินการเจรจาตกลงราคากับผู้ให้เช่าโดยตรง

8. อำนาจอนุมัติ

ตามข้อบังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 80 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง ข้อ 31 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่าครั้งหนึ่งไม่เกิน 3 ปี และอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ค่าบริการรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตลอดระยะเวลาเช่ารวมกัน **เฉลี่ยไม่เกินเดือนละ 800,000 บาท ให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ**

คณะกรรมการจัดเช่า ได้พิจารณาค่าเช่าที่ปรับขึ้น จากสัญญาเดิมร้อยละ 0 เป็นอัตราที่ต่อรองแล้ว และมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่มเฉลี่ยต่อเดือน เป็นเงิน 27,830.00 บาท ซึ่งไม่เกินวงเงินที่ได้รับอนุมัติหลักการ (27,830.00 บาท) และไม่เกินกรอบที่คณะกรรมการจัดการกำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน ในปี 3 ของสัญญาเดิมเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในรอบสัญญาใหม่ตลอดสัญญา โดยเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 เพื่อให้การบริการของสาขาเป็นไปอย่างต่อเนื่อง จึงเห็นสมควรเช่าอาคารสถานที่ จากนางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ เพื่อใช้เป็นที่ทำการของสาขาน่าน ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2572 ตามรายละเอียดข้างต้น

ในการจัดเช่าครั้งนี้ ผู้ปฏิบัติงานทุกคนไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับธนาคาร และได้ตรวจสอบในระบบการตรวจกรองรายชื่อกลุ่มเฝ้าระวัง (Watchlist Screening) และระบบ Conflict of Interest (COI) และระบบ e-GP ในการตรวจผู้ที่เกี่ยวข้องในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการและได้แจ้งเวียนชื่อแล้ว ซึ่งปรากฏว่าไม่พบรายชื่อในระบบดังกล่าว (เอกสารแนบ 6)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ดังนี้

1. ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา อาคารเลขที่ 179 หมู่ 6 ถนนยันตรกิจโกศล ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน 35114 เลขที่ดิน 38 ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2572 กับ นางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 27,830.00 บาท รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นเงินทั้งสิ้น 1,001,880.00 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เป็นเงินค่าเช่างวดละ 27,830.00 บาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าอื่นๆ ได้แก่ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ

2. ลงนามในประกาศผู้ชนะการเสนอราคา

(ลงชื่อ)  ประธานกรรมการ
(นายพงศกร ตูลานนท์)

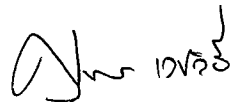
ผู้อำนวยการภาคเหนือตอนบน

— จาฬาลงกรณ์วันที่ ๒๕-๒๙ ก.ย. ๖๕ —

(ลงชื่อ) กรรมการ

(นางสาวปภาวี คำทา)

ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนจัดหาทั่วไป

(ลงชื่อ)  กรรมการและเลขานุการ

(นายศุภกร เวชวิทย์)

ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนภาคเหนือตอนบน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ผ่าน รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานปฏิบัติการ
ผ่าน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุน

เรื่องพิจารณา คณะกรรมการจัดเช่า เสนอขออนุมัติ ดังนี้

(1) ขออนุมัติจัดเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย โดยวิธีพิเศษ โดยเช่าอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 179 หมู่ 6 ถนนยันตรกิจโกศล ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน อาคารปลูกสร้างอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 35114 เลขที่ดิน 38 ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2572 จาก นางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ (ผู้ให้เช่ามีสิทธิให้เช่าเนื่องจากเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ในอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงิน 27,830 บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ รวมเป็นเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 1,001,880 บาท

(2) ขอให้กรรมการผู้จัดการลงนามประกาศผู้ชนะการเสนอราคา

ตามข้อบังคับธนาคารฯ ฉบับที่ 80 ข้อ 3 (22) (1) 3 ข้อ 5 ข้อ 30 และข้อ 31 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าครั้งหนึ่งไม่เกิน 3 ปี และอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ค่าบริการรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตลอดระยะเวลาเช่ารวมกันเฉลี่ยไม่เกินเดือนละ 800,000 บาท อยู่ในอำนาจกรรมการผู้จัดการ

อำนาจอนุมัติ (1) การอนุมัติจัดเช่าอาคารสถานที่ และ (2) การลงนามประกาศผู้ชนะการเสนอราคา อยู่ในอำนาจกรรมการผู้จัดการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

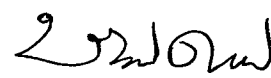
บันทึกข้อความที่ ก.นบ. 459/2568 ลว. 19 ส.ค. 68


(นางสาวอุปถัมภ์ คำภาเครือ) 29/8/68
ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนบริหารสัญญา


(นายอาทิตย์ นฤทัยวิจิตรโชค)
หัวหน้าส่วนบริหารสัญญา


(นายวรพจน์ ลี้เจริญ)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ


(นายบันเทิง ลิมนวงศ์) 1กค68
ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ


(นายชัยณรงค์ สวัสดิ์วงษา)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุน 19/8/68
ปฏิบัติหน้าที่แทน รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานปฏิบัติการ

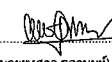
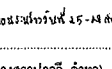
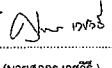
อนุมัติ + ลงนาม


(นายคมลภ วีระพละ)
กรรมการผู้จัดการ
03 ก.ย. 2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ดังนี้

1. ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา อาคารเลขที่ 179 หมู่ 6 ถนนยันตรกิจโกศล ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน 35114 เลขที่ดิน 38 ตำบลคูใต้ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2572 กับ นางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ในอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือน 27,830.00 บาท รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นเงินทั้งสิ้น 1,001,880.00 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เป็นเงินค่าเช่างวดละ 27,830.00 บาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าอื่นๆ ได้แก่ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ

2. ลงนามในประกาศผู้ชนะการเสนอราคา

(ลงชื่อ)  ประธานกรรมการ
(นายพงศกร ตูลานนท์)
ผู้อำนวยการภาคเหนือตอนบน
- ลงนามและประทับ 15-18 ส.ค. 68 -
(ลงชื่อ)  กรรมการ
(นางสาวอุปถัมภ์ คำภาเครือ)
ผู้อำนวยการส่วนจัดหาทั่วไป
(ลงชื่อ)  กรรมการและเลขานุการ
(นายชัยณรงค์ สวัสดิ์วงษา)
ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนภาคเหนือตอนบน



soa
G H BANK

ธนาคาร
อาคารสงเคราะห์
Government
Housing Bank

สำนักงานใหญ่
63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง
กทม. 10310
โทรศัพท์ 0 2645 9000
โทรสาร 0 2645 9001

Head Office
63 Rama IX Rd., Huaykwang,
Bangkok 10310 Thailand
T +66 (0) 2645 9000
F +66 (0) 2645 9001

ประกาศธนาคารอาคารสงเคราะห์
เรื่อง ประกาศผู้ชนะการเสนอราคา
เช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน โดยวิธีพิเศษ

ตามที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีโครงการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน
ระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยวิธีพิเศษ นั้น

การเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน ผู้ได้รับการคัดเลือก ได้แก่
นางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ โดยเสนอให้เช่าอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา อาคารเลขที่ 179 หมู่ 6
ถนนยันตรกิจโกศล ตำบลคูด้ อำเภอมืองน่าน จังหวัดน่าน อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 35114
เลขที่ดิน 38 ตำบลคูด้ อำเภอมืองน่าน จังหวัดน่าน ระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยเสนอราคาค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน
ทั้งสิ้น 1,001,880.00 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีอื่น
ค่าจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งปวง

ประกาศ ณ วันที่ 3 กันยายน พ.ศ. 2568


(นายกมลภพ วีระพละ)
กรรมการผู้จัดการ

ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่าย
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีชิ้นงานก่อสร้าง

1. ชื่อโครงการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน ระยะเวลาเช่า 3 ปี
2. หน่วยงานเจ้าของโครงการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขานาน
3. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร 1,001,880.00.บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)
4. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่

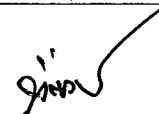
- 4 ส.ค. 2568

เป็นเงิน 1,001,880.00.บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

ราคา/หน่วย (ถ้ามี)บาท
5. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)

พิจารณาตามข้อบังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 80 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง พ.ศ.2561 ซึ่งกำหนดการพิจารณาราคากลางตามลำดับไว้จำนวน 6 ลำดับ

 - (1) ราคาที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการราคากลางกำหนด
 - (2) ราคาที่ได้มาจากฐานข้อมูลราคาอ้างอิงของพัสดุที่กรมบัญชีกลางจัดทำ
 - (3) ราคามาตรฐานที่สำนักงานงบประมาณหรืองานกลางอื่นกำหนด
 - (4) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด
 - (5) ราคาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งล่าสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ
 - (6) ราคาอื่นใดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ

ซึ่งเมื่อพิจารณาราคากลางอ้างอิงฯ ตามข้อ 3 (18) ตามลำดับแล้วเห็นว่าไม่สามารถใช้ราคาตาม (1),(2) และ (3) เนื่องจากไม่มีราคาตามที่อ้างอิง หรือราคามาตรฐานจากหน่วยงานอื่นๆ จึงเห็นควรให้ใช้ราคากลางตาม (4) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด ของ บริษัท เฟิร์นริมปาย จำกัด ผู้ให้เช่า รายปัจจุบัน
6. รายชื่อเจ้าหน้าที่ผู้กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง)
 - 6.1 นายวิศิษฐ์ ยอดยิ่ง ผู้จัดการสาขา 
 - 6.2 นายทิตติพงษ์ จิตอารี ผู้รักษาเงิน 
 - 6.3 นางสาวพิษฐานันท์ คำมอญ หัวหน้าบริหารจัดการสาขา 



ธนาคารอาคารสงเคราะห์
Government Housing Bank

ใบขอซื้อ/จ้าง/เช่า

หน้า 1 / 1

เลขที่เอกสาร: 1100015177

ประเภทเอกสาร: ZPR1

วันที่เอกสาร: 28.08.2568

รหัสโครงการ:

20 - 11905

41- 5275

หน่วยงานผู้ขอ: สาขาน่าน

ผู้ขอให้จัดทำ:

สถานที่ตั้ง:

Plant: 1000 P.Grp: 101

Item A	รหัสพัสดุ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคา/หน่วย (รวม Vat)	ราคารวม (รวม Vat)	บาท	ราคา (ราคาอ้างอิง/หน่วย)	บาท	ราคากลาง (ราคาอ้างอิง) รวม บาท	G/L Acc.	Asset No.	CCtr.	Fund	กลุ่มวัสดุ	เลขที่สัญญา	Item No.	วันที่จัดส่ง	ข้อควรสังเกตเมื่อ
1	Z	ปี 2569 เช่าพื้นที่ทำการสาขา น่าน	11	MON	27,830	306,130	บาท	0	บาท	1,001,880	5252010031		8500	100	E10002			01.02.2569	
2	Z	ปี 2570 เช่าพื้นที่ทำการสาขา น่าน	12	MON	27,830	333,960	บาท	0	บาท	0	5252010031		8500	100	E10002			01.01.2570	
3	Z	ปี 2571 เช่าพื้นที่ทำการสาขา น่าน	12	MON	27,830	333,960	บาท	0	บาท	0	5252010031		8500	100	E10002			01.01.2571	
4	Z	ปี 2572 เช่าพื้นที่ทำการสาขา น่าน	1	MON	27,830	27,830	บาท	0	บาท	0	5252010031		8500	100	E10002			01.01.2572	
ราคารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม										1,001,880									
หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน										บาท									

วัตถุประสงค์ในการขอซื้อ/จ้าง/เช่า: ค่าเช่าพื้นที่ทำการสาขาน่าน เริ่มวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2572

(นางสาวพิชญานันท์ คำมอญ)
หัวหน้าบริหารจัดการสาขา

ผู้บันทึก

BR08500-00 พนักงานบริหารจัดการสาขา 08500 น่าน

28.08.2568

Tel. ๗๐๙ ๕๐ 106

ผู้รับชอบ

(นายวิศิษฎ์ ยอดยิ่ง)

ผู้จัดการสาขา



soa
G H BANK

ธนาคาร
อาคารสงเคราะห์
Government
Housing Bank

สำนักงานใหญ่
63 ถนนพหลโยธิน แขวง
จตุจักร 10310
โทรศัพท์ 0 2645 9000
โทรสาร 0 2645 9001

Head Office
63 Rama IX Rd., Huaykwang,
Bangkok 10310 Thailand
T +66 (0) 2645 9000
F +66 (0) 2645 9001

**ประกาศธนาคารอาคารสงเคราะห์
เรื่อง ประกาศผู้ชนะการเสนอราคา
เช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน โดยวิธีพิเศษ**

ตามที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีโครงการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน
ระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยวิธีพิเศษ นั้น

การเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน ผู้ได้รับการคัดเลือก ได้แก่
นางสุจิตรา เต็งไตรสรณ์ โดยเสนอให้เช่าอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา อาคารเลขที่ 179 หมู่ 6
ถนนยันตรกิจโกศล ตำบลคูด้ อำเภอมืองน่าน จังหวัดน่าน อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 35114
เลขที่ดิน 38 ตำบลคูด้ อำเภอมืองน่าน จังหวัดน่าน ระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยเสนอราคาค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน
ทั้งสิ้น 1,001,880.00 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีอื่น
ค่าจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งปวง

ประกาศ ณ วันที่ 3 กันยายน พ.ศ. 2568


(นายกมลภพ วีระพละ)
กรรมการผู้จัดการ

**ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่าย
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีชิ้นงานก่อสร้าง**

1. ชื่อโครงการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขานาน ระยะเวลาเช่า 3 ปี
2. หน่วยงานเจ้าของโครงการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขานาน
3. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร 1,001,880.00.บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)
4. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่

- 4 ส.ค. 2568

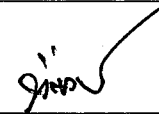
เป็นเงิน 1,001,880.00.บาท (หนึ่งล้านหนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

ราคา/หน่วย (ถ้ามี)บาท
5. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)

พิจารณาตามข้อบังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 80 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ
 ที่เกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง พ.ศ.2561 ซึ่งกำหนดการพิจารณาราคากลางตามลำดับไว้จำนวน 6 ลำดับ

 - (1) ราคาที่ได้มาจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการราคากลางกำหนด
 - (2) ราคาที่ได้มาจากฐานข้อมูลราคาอ้างอิงของพัสดุที่กรมบัญชีกลางจัดทำ
 - (3) ราคามาตรฐานที่สำนักงานงบประมาณหรืองานกลางอื่นกำหนด
 - (4) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด
 - (5) ราคาที่เคยซื้อหรือจ้างครั้งล่าสุดภายในระยะเวลาสองปีงบประมาณ
 - (6) ราคาอื่นใดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานของรัฐนั้น ๆ

ซึ่งเมื่อพิจารณาราคากลางอ้างอิงฯ ตามข้อ 3 (18) ตามลำดับแล้วเห็นว่าไม่สามารถใช้ราคาตาม (1),(2)
 และ (3) เนื่องจากไม่มีราคาตามอ้างอิง หรือราคามาตรฐานจากหน่วยงานอื่นๆ จึงเห็นควรให้ใช้ราคากลาง
 ตาม (4) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด ของ บริษัท เฟิร์นริมปาย จำกัด ผู้ให้เช่า รายปัจจุบัน
6. รายชื่อเจ้าหน้าที่ผู้กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง)

6.1 นายวิศิษฐ์ ยอดยิ่ง	ผู้จัดการสาขา	
6.2 นายทิตติพงษ์ จิตอารี	ผู้รักษาเงิน	
6.3 นางสาวพิชญานันท์ คำมอญ	หัวหน้าบริหารจัดการสาขา	