

ประกาศธนาคารอาคารสงเคราะห์
เรื่อง ประกาศผู้ชนะการเสนอราคา
เช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ
ของลูกค้าธนาคารสาขาภูเก็ต โดยวิธีพิเศษ

ตามที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีโครงการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้าธนาคารสาขาภูเก็ต ระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยวิธีพิเศษ นั้น

การเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้าธนาคารสาขาภูเก็ต ผู้ได้รับการคัดเลือก ได้แก่ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) โดยเสนอให้เช่าอาคารราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 (เนื้อที่ 42 ตารางวา) อาคารเลขที่ 59/45, เลขที่ 59/46 และเลขที่ 59/47 ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77 (เนื้อที่ 34 ตารางวา) ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้าธนาคารสาขาภูเก็ต ระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยเสนอราคาเช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 689,814.00 บาท (หกแสนแปดหมื่นเก้าพันแปดร้อยสิบสี่บาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีอื่นค่าจดทะเบียนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งปวง

ประกาศ ณ วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2566


(นายกฤษณ์ เสงฆ์เวช)

กรรมการธนาคาร รักษาการในตำแหน่ง

กรรมการผู้จัดการ



ใบนำเสนอ

คณะกรรมการจัดเช่า ภาควะวันตงและภาคใต้ตอนล่าง

โทร. 7932-5 ต่อ 221

ส่วนจัดหาทั่วไป
 รับเลขที่... 02230
 วันที่... 03 ต.ค. 2566
 เวลา... 13:41 น.

ที่	เรียน	จาก	วันที่
ภ.ดตล. 251/2566	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ	ภ.ดตล. 215/2566 12 กันยายน 2566	2 ตุลาคม 2566
	เพื่อทราบ	ขอพบ	
	เพื่อพิจารณาลงนาม	ขอเรื่องเดิมแนบ	
	เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ	โปรดตรวจสอบและรายงาน	
/	เพื่อดำเนินการต่อไป	เพื่อเก็บเข้าแฟ้ม	

ขอนำส่งบันทึกเลขที่ ภ.ดตล. 215/2566 ลงวันที่ 12 กันยายน 2566 เรื่อง
 ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่
 จอดรถของลูกค้านาคาการสาขาภูเก็ต โดยวิธีพิเศษ เพื่อให้ฝ่ายจัดหาและการพัสดุ ดำเนินการ
 ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ลงนาม
 (นางสาวปัทมา ชุนอิน)
 พนักงานบริหารงานสาขาอาวุโส
 ภาควะวันตงและภาคใต้ตอนล่าง
 (นางฐานิฐา สังข์ถาวร)
 ผู้อำนวยการภาควะวันตงและภาคใต้ตอนล่าง

baiveanl.doc/c:\krong

เรียน... ๑๕. ม.ก.ว.
☒ เพื่อโปรดดำเนินการ
☐ เพื่อโปรดพิจารณา
☐ เพื่อโปรดทราบ

(นายวรพจน์ ลิ้มเจริญ)
 หัวหน้าส่วนจัดหาทั่วไป

3.10.66

4398
 3 ต.ค. 2566

- ▶ ที่ ก.ตดล. 215/2566 ▶ วันที่ 12 กันยายน 2566
▶ จาก คณะกรรมการจัดเช่า ▶ โทร 7932-5 ต่อ 221
▶ เรื่อง ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ
ของลูกค้ายานพาหนะสาขาภูเก็ต โดยวิธีพิเศษ

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ผ่าน ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ

อ้างถึง บันทึกข้อความที่ ก.ตดล. 148/2566 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2566 เรื่อง ขออนุมัติหลักการเช่าอาคาร
สถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้ายานพาหนะ
สาขาภูเก็ต โดยวิธีพิเศษ

- เอกสารแนบ 1. สำเนาสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76
สัญญาเลขที่ 3-ภก-2/2553 รายตัวที่ 3-088301-2-17 และ
สัญญาเลขที่ 3-ภก-29/2551 รายตัวที่ 3-088301-2-2
2. สำเนาสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77
สัญญาเลขที่ 4-ภก-1/2550 รายตัวที่ 4-088301-1-1
3. หนังสือจากสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต ที่ กค 0318.41/521 เรื่อง แจ้งค่าเช่า ค่าธรรมเนียม
ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ
4. เอกสารแสดงสิทธิในการเช่าอาคาร เช่น สำเนาโฉนดที่ดินพร้อมสารบัญหลังโฉนดเป็นปัจจุบัน
5. ข้อบังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 80 ว่าด้วย การจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ
ที่เกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง
6. รายงานการตรวจสอบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ COI, ตรวจสอบในระบบการตรวจสอบ
รายชื่อกลุ่มเฝ้าระวัง Watchlist Screening, ตรวจสอบรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการ e-GP

ตามบันทึกข้อความที่ ก.ตดล. 148/2566 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2566 (อ้างถึง) กรรมการผู้จัดการ
ได้อนุมัติหลักการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ
ของลูกค้ายานพาหนะสาขาภูเก็ต โดยวิธีพิเศษ ระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน
เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 19,161.50 บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยหกสิบเอ็ดบาทห้าสิบบาทถ้วน) รวมเป็นเงิน
จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 689,814.00 บาท (หกแสนแปดหมื่นเก้าพันแปดร้อยสิบสี่บาทถ้วน) โดยใช้งบประมาณ
ประจำปีของสาขาภูเก็ต พร้อมทั้งแต่งตั้งคณะกรรมการจัดเช่า และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุนั้น

1. เหตุผลความจำเป็นที่จะต้องเช่า

คณะกรรมการจัดเช่า ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่อเดือนเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งไม่เกินวงเงินที่ได้รับอนุมัติหลักการเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้านาคารสาขาภูเก็ตเป็นไปอย่างต่อเนื่อง จึงเห็นสมควรอนุมัติเช่าอาคารราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 (เนื้อที่ 42 ตารางวา) อาคารเลขที่ 59/45 และเลขที่ 59/46-47 ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77 (เนื้อที่ 34 ตารางวา) ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้านาคารสาขาภูเก็ต ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 กับ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 19,161.50 บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยหกสิบเอ็ดบาท ห้าสิบสตางค์) รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 689,814.00 บาท (หกแสนแปดหมื่นเก้าพันแปดร้อยสิบสี่บาทถ้วน)

2. รายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่า ระยะเวลาเช่า 3 ปี

อาคารสาขาภูเก็ต (ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76)

1) ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 อาคารเลขที่ 59/45

หน่วย : บาท

รายการ	ปี 2567 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2567)	ปี 2568 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2568)	ปี 2569 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2569)
ค่าเช่า (ต่อปี)	67,980.00	67,980.00	67,980.00
ค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 5,665.00 บาท	(5,665*12 เดือน)	(5,665*12 เดือน)	(5,665*12 เดือน)
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า	33,990.00	-	-
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคาร	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า	<u>101,970.00</u>	<u>67,980.00</u>	<u>67,980.00</u>

2) ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 อาคารเลขที่ 59/46-47

หน่วย : บาท

รายการ	ปี 2567 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2567)	ปี 2568 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2568)	ปี 2569 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2569)
ค่าเช่า (ต่อปี)	120,948.00	120,948.00	120,948.00
ค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 10,079.00 บาท	(10,079*12 เดือน)	(10,079*12 เดือน)	(10,079*12 เดือน)
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า	60,480.00	-	-
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคาร	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า	<u>181,428.00</u>	<u>120,948.00</u>	<u>120,948.00</u>

รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงิน 661,254.00 บาท ค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 18,368.17 บาท
(ค่าเช่ารวมค่าธรรมเนียมทั้งหมด)

รายละเอียด	อาคารสาขาภูเก็ต
ประเภทอาคารสถานที่	อาคารที่ทำการของสาขาภูเก็ต
สถานที่ตั้งอาคาร	อาคารเลขที่ 59/45 เนื้อที่ 188 ตารางเมตร และอาคารเลขที่ 59/46-47 เนื้อที่ 369.60 ตารางเมตร ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุหมายเลขทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 (เนื้อที่ 42 ตารางวา) ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
ผู้ให้เช่า (ผู้ถือกรรมสิทธิ์)	สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต
ระยะเวลาเช่า	3 ปี
วันเริ่มต้น – วันสิ้นสุดสัญญา	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
ค่าเช่าเฉลี่ย (ต่อเดือน)	15,744.00 บาท
ค่าเช่า (ต่อปี)	188,928.00 บาท
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า (3 ปี)	94,470.00 บาท
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคาร	-
ค่าเช่ารวมค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญา (3 ปี)	<u>661,254.00</u> บาท
เงื่อนไขการจ่ายค่าเช่า	ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน
เงื่อนไขอื่น ๆ	ยินยอมให้ธนาคารปรับปรุงตกแต่งอาคารเช่า เพื่อประโยชน์ของธนาคาร

หมายเหตุ : ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการเบิกจ่ายตามจริงตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่า

รายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่า

หน่วย : บาท

อาคารสาขาภูเก็ต ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 อาคารเลขที่ 59/45 ขนาดพื้นที่ 188 ตารางเมตร	สัญญาเดิม (1 ธ.ค. 2564 ถึง 31 ธ.ค. 2566)			สัญญาใหม่ (1 ม.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2569)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
1. ค่าเช่า ต่อเดือน	5,197.00	5,197.00	5,197.00	5,665.00	5,665.00	5,665.00
2. ค่าบริการ ต่อเดือน (ถ้ามี)	-	-	-	-	-	-
3. รวมค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	5,197.00	62,364.00	62,364.00	67,980.00	67,980.00	67,980.00
4. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ต่อปี	21,660.00	-	-	33,990.00	-	-
5. ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบสภาพอาคาร ต่อปี	200.00	-	-	-	-	-
6. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ต่อปี	27,057.00	62,364.00	62,364.00	101,970.00	67,980.00	67,980.00
7. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ตลอดอายุสัญญา	151,785.00			237,930.00		
8. ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	6,071.40			6,609.17		
หมายเหตุ : คำนวณจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน ของสัญญาเดิม (5,197.00 บาท) เปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ย ในรอบสัญญาใหม่ (5,665.00 บาท) ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.01% ซึ่งไม่เกินกรอบที่คณะกรรมการจัดการกำหนดไว้ร้อยละ 20						
อาคารสาขาภูเก็ต ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 อาคารเลขที่ 59/46-47 ขนาดพื้นที่ 369.60 ตารางเมตร	สัญญาเดิม (1 ธ.ค. 2564 ถึง 31 ธ.ค. 2566)			สัญญาใหม่ (1 ม.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2569)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
1. ค่าเช่า ต่อเดือน	9,244.00	9,244.00	9,244.00	10,079.00	10,079.00	10,079.00
2. ค่าบริการ ต่อเดือน (ถ้ามี)	-	-	-	-	-	-
3. รวมค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	9,244.00	110,928.00	110,928.00	120,948.00	120,948.00	120,948.00
4. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ต่อปี	38,520.00	-	-	60,480.00	-	-
5. ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบสภาพอาคาร ต่อปี	200.00	-	-	-	-	-
6. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ต่อปี	47,964.00	110,928.00	110,928.00	181,428.00	120,948.00	120,948.00
7. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ตลอดอายุสัญญา	269,820.00			423,324.00		
8. ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	10,792.80			11,759.00		
หมายเหตุ : คำนวณจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน ของสัญญาเดิม (9,244.00 บาท) เปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ย ในรอบสัญญาใหม่ (10,079.00 บาท) ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.03% ซึ่งไม่เกินกรอบที่คณะกรรมการจัดการกำหนดไว้ร้อยละ 20						

ที่จอดรถสาขาภูเก็ต (ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77)

หน่วย : บาท

รายการ	ปี 2567 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2567)	ปี 2568 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2568)	ปี 2569 (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2569)
ค่าเช่า (ต่อปี)	8,160.00	8,160.00	8,160.00
ค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 680.00 บาท	(680*12 เดือน)	(680*12 เดือน)	(680*12 เดือน)
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า	4,080.00	-	-
ค่าธรรมเนียมการรังวัด	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า	<u>12,240.00</u>	<u>8,160.00</u>	<u>8,160.00</u>

รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงิน 28,560.00 บาท ค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 793.33 บาท
(ค่าเช่ารวมค่าธรรมเนียม)

รายละเอียด	สาขาภูเก็ต
ประเภทอาคารสถานที่	ที่จอดรถของลูกค้านาคาการสาขาภูเก็ต
สถานที่ตั้งอาคาร	ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77 (เนื้อที่ 34 ตารางวา) ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
ผู้ให้เช่า (ผู้ถือกรรมสิทธิ์)	สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต
ระยะเวลาเช่า	3 ปี
วันเริ่มต้น – วันสิ้นสุดสัญญา	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
ค่าเช่าเฉลี่ย (ต่อเดือน)	680.00 บาท
ค่าเช่า (ต่อปี)	8,160.00 บาท
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า (3 ปี)	4,080.00 บาท
ค่าธรรมเนียมการรังวัด	-
ค่าเช่ารวมค่าธรรมเนียม ตลอดอายุสัญญา (3 ปี)	<u>28,560.00</u> บาท
เงื่อนไขการจ่ายค่าเช่า	ชำระค่าเช่าเป็นรายปี
เงื่อนไขอื่น ๆ	ยินยอมให้ธนาคารใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการสาขาภูเก็ต เพื่อประโยชน์ของธนาคาร

หมายเหตุ : ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการเบิกจ่ายตามจริงตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บ
ตลอดอายุสัญญาเช่า

รายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่า

หน่วย : บาท

ที่จอดรถสาธารณะ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77 ขนาดพื้นที่ 34.00 ตารางวา	สัญญาเดิม (1 ม.ค. 2564 ถึง 31 ธ.ค. 2566)			สัญญาใหม่ (1 ม.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2569)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
1. ค่าเช่า ต่อเดือน	623.58	623.58	623.58	680.00	680.00	680.00
2. ค่าบริการ ต่อเดือน (ถ้ามี)	-	-	-	-	-	-
3. รวมค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	7,483.00	7,483.00	7,483.00	8,160.00	8,160.00	8,160.00
4. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ต่อปี	3,750.00	-	-	4,080.00	-	-
5. ค่าธรรมเนียมการรังวัด ต่อปี	200.00	-	-	-	-	-
6. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ต่อปี	11,433.00	7,483.00	7,483.00	12,240.00	8,160.00	8,160.00
7. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ตลอดอายุสัญญา	26,399.00			28,560.00		
8. ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	733.31			793.33		
หมายเหตุ : คำนวณจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน ของสัญญาเดิม (623.58 บาท) เปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ย ในรอบสัญญาใหม่ (680.00 บาท) ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.04% ซึ่งไม่เกินกรอบที่คณะกรรมการจัดการกำหนดไว้ร้อยละ 20						

รวม อาคารสาขาภูเก็ต (ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76) และ ที่จอดรถสาขาภูเก็ต (ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77)	สัญญาเดิม (ปี พ.ศ 2564 ถึง พ.ศ. 2566)			สัญญาใหม่ (1 ม.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2569)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
1. ค่าเช่า ต่อเดือน	15,064.58	15,064.58	15,064.58	16,424.00	16,424.00	16,424.00
2. ค่าบริการ ต่อเดือน (ถ้ามี)	-	-	-	-	-	-
3. รวมค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	21,924.00	180,775.00	180,775.00	197,088.00	197,088.00	197,088.00
4. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ต่อปี	63,930.00	-	-	98,550.00	-	-
5. ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบสภาพอาคาร/ ค่าธรรมเนียมการรังวัด ต่อปี	600.00	-	-	-	-	-
6. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ต่อปี	86,454.00	180,775.00	180,775.00	295,638.00	197,088.00	197,088.00
7. รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า ตลอดอายุสัญญา	448,004.00			689,814.00		
8. ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	12,444.56			19,161.50		
หมายเหตุ : - คำนวณจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน ของสัญญาเดิม (15,064.58 บาท) เปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ย ในรอบสัญญาใหม่ (16,424.00 บาท) ค่าเช่าเพิ่มขึ้น (เฉลี่ย) ร้อยละ 9.02% ซึ่งไม่เกินกรอบที่คณะกรรมการจัดการกำหนดไว้ร้อยละ 20 - ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการเบิกจ่ายตามจริงตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่า						



3. ข้อมูลประกอบการพิจารณา

3.1 ข้อมูลประกอบผลการดำเนินงาน

ปริมาณทำธุรกรรม (Transaction) ของสาขาภูเก็ต ระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2564 และเดือนมกราคม-ธันวาคม 2565 มีปริมาณการทำธุรกรรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2564		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565	
	จำนวนบัญชี	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวนบัญชี	จำนวนเงิน (ลบ.)
ฝากเงิน	2,547	352.14	2,905	446.08
ถอนเงิน	2,081	840.90	2,074	1,006.43
เปิดบัญชีใหม่	1,676	774.15	2,136	1,714.51
รับชำระหนี้	13,463	850.21	14,082	1,365.49
รวมทั้งหมด 1 ปี	19,767	2,817.40	21,197	4,532.51
เฉลี่ยต่อเดือน	1,647	234.78	1,766	377.71

3.2 ผลตอบแทนโครงการ

3.2.1 ปริมาณสินเชื่อปล่อยใหม่ และเงินฝากสะสม 3 ปี

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
	ม.ค. – ธ.ค. 2563	ม.ค. – ธ.ค. 2564	ม.ค. – ธ.ค. 2565
ปริมาณสินเชื่อปล่อยใหม่ (ต่อปี)	1,449.23	1,819.52	2,510.43
ปริมาณเงินฝากสะสม	2,913.67	3,042.60	3,716.92

3.2.2 ผลการดำเนินการ และอัตราการเติบโต ทั้งจำนวนเงินและจำนวนรายย้อนหลัง 3 ปี

สินเชื่อปล่อยใหม่

ปี	จำนวนบัญชี		จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
	ทำได้จริง	Growth (%)	เป้าหมาย	ทำได้จริง	คิดเป็น %	Growth (%)
ปี 2563	770	-	1,957.00	1,449.23	74.05	-
ปี 2564	1,173	52.34	1,819.00	1,819.52	100.03	25.55
ปี 2565	1,469	25.23	1,910.00	2,510.43	131.44	37.97
30 มิ.ย. 2566	754	(48.67)	1,997.00	1,192.94	59.74	(52.48)



เงินฝากคงเหลือ

ปี	จำนวนบัญชี		จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
	ทำได้จริง	Growth (%)	เป้าหมาย	ทำได้จริง	คิดเป็น %	Growth (%)
ปี 2563	13,401	-	3,091.63	2,913.67	94.24	-
ปี 2564	13,701	2.24	2,963.67	3,042.60	102.66	4.43
ปี 2565	14,897	8.73	3,566.71	3,716.92	104.21	22.16
30 มิ.ย. 2566	15,510	4.11	4,033.92	3,658.02	90.68	(1.58)

สินเชื่อคงเหลือ

ปี	จำนวนบัญชี		จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
	ทำได้จริง	Growth (%)	เป้าหมาย	ทำได้จริง	คิดเป็น %	Growth (%)
ปี 2563	15,714	-	12,373.00	12,695.18	102.60	-
ปี 2564	16,362	4.12	13,378.01	14,477.84	108.22	14.04
ปี 2565	16,246	(0.71)	15,443.68	15,516.27	100.47	7.17
30 มิ.ย. 2566	16,212	(0.21)	16,049.00	15,947.57	99.37	2.78

4. การวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการเข้าอาคารสถานที่

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลประมาณการ	2566-F	2567-F	2568-F	2569-F
สินเชื่อปล่อยใหม่	1,997.00	2,056.91	2,118.62	2,182.18
เงินฝาก	4,033.92	4,154.94	4,279.59	4,407.97
NPL เข้าใหม่ (%)	0.35	0.35	0.35	0.35

หมายเหตุ : สินเชื่อประมาณการ Growth 3%, เงินฝากประมาณการ Growth 3%

งบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2565 (Actual)	2565 (FTP)	2566-F	2567-F	2568-F	2569-F
รายได้ดอกเบี้ย	505.01	505.01	514.28	539.49	577.47	634.92
หัก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	33.61	223.55	225.81	231.26	238.48	247.28
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	471.40	281.46	288.47	308.23	338.99	387.64
รายได้จากการดำเนินงาน	13.85	13.85	14.54	15.27	16.03	16.83
หัก ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่นๆ	30.94	34.92	38.56	40.81	43.19	45.73

งบกำไรขาดทุน	2565 (Actual)	2565 (FTP)	2566-F	2567-F	2568-F	2569-F
เงินเดือนพนักงาน	6.83	6.83	7.34	7.89	8.48	9.12
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานอื่น	2.00	5.98	8.00	8.55	9.13	9.76
ค่าเช่า	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18
ค่าใช้จ่ายอื่น	21.94	21.94	23.04	24.19	25.40	26.67
กำไรก่อนหักหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	454.31	260.38	264.46	282.69	311.82	358.74
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	35.63	35.63	95.98	103.33	113.96	127.65
กำไรสุทธิ	418.68	224.75	168.48	179.36	197.86	231.09

จากการคิดคำนวณแบบ Fund Transfer Pricing (FTP) ของสาขาภูเก็ต แสดงให้เห็นว่า ปี 2565 มีกำไร 224.75 ล้านบาท (จากงบกำไรขาดทุนผลประกอบการ (Actual) ของสาขา มีกำไรสุทธิ 418.68 ล้านบาท) และจากการประมาณการงบกำไรขาดทุนในปี 2566-2569 แสดงให้เห็นว่า ผลประกอบการของสาขาภูเก็ต มีกำไรต่อเนื่องทุกปี

สรุปผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการเช่าอาคารสถานที่สาขาภูเก็ต

ความคุ้มค่าโครงการ	จำนวน	หน่วย
NPV	726.12	ล้านบาท
Payback Period	1	ปี
Discounted Payback Period	1	ปี

ที่มา: ตารางการวิเคราะห์ความคุ้มค่า จากฝ่ายวิเคราะห์และวางแผนกลยุทธ์

ภาคตะวันตกและภาคใต้ตอนล่าง ได้วิเคราะห์หาผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับการลงทุน (NPV) ของการวิเคราะห์ความคุ้มค่าการเช่าอาคารสถานที่สาขาภูเก็ต ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยคำนวณจากการประมาณ Growth ของสินเชื่อปล่อยใหม่ และเงินฝากส่วนเพิ่ม พบว่า สาขาภูเก็ต มีกำไรสุทธิต่อเนื่องทุกปี ส่งผลให้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับการลงทุน (NPV) ในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 726.12 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (Discounted Payback Period) ภายในระยะเวลา 1 ปี

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจำนวนธุรกรรมเปรียบเทียบค่าเช่าด้วยเรื่องความคุ้มค่าพบว่า มีความคุ้มค่า ดังนั้นจึงเห็นควรเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้าธนาคารสาขาภูเก็ตต่อไป

5. งบประมาณ

ใช้งบประมาณประจำปี 2567-2569 ของสาขาภูเก็ต หมวดค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน-อาคาร รหัสบัญชี 5252010031 และคชจ.ดำเนินงาน-ค่าเช่าสถานที่ รหัสบัญชี 5252010011

6. ระยะเวลาดำเนินการ (ระยะเวลาเช่า)

ภายในระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

7. วิธีการจัดเช่า

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 พ.ศ. 2561 ข้อ 31 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าครั้งหนึ่งไม่เกิน 3 ปี และอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ค่าบริการรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตลอดระยะเวลาเช่ารวมกัน เฉลี่ยไม่เกินเดือนละ 800,000 บาท ให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการจัดเช่า ได้พิจารณาค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้น จากสัญญาเดิมร้อยละ 9.02 เป็นอัตราที่ต่อรองแล้ว และมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงิน 16,424.00 บาท ซึ่งไม่เกินวงเงินที่ได้รับอนุมัติหลักการ (16,424.00 บาท) และอยู่ในกรอบที่คณะกรรมการจัดการกำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือน ในปี 3 ของสัญญาเดิมเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในรอบสัญญาใหม่ตลอดสัญญา โดยเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 เพื่อให้การบริการของสาขาเป็นไปอย่างต่อเนื่อง จึงเห็นสมควรเช่าอาคารสถานที่และที่จอดรถของลูกค้า จาก สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต เพื่อใช้เป็นที่ทำการสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้าธนาคารสาขาภูเก็ต ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ตามรายละเอียดข้างต้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ดังนี้

1. ขออนุมัติเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำกรสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่พักของลูกค้านาคกรสาขาภูเก็ต โดยวิธีพิเศษ เช่าอาคารราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76 (เนื้อที่ 42 ตารางวา) อาคารเลขที่ 59/45 และเลขที่ 59/46-47 ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นที่ทำกรสาขาภูเก็ต และเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77 (เนื้อที่ 34 ตารางวา) ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นที่พักของลูกค้านาคกรสาขาภูเก็ต ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 กับ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) รวมเป็นเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 689,814.00 บาท (หกแสนแปดหมื่นเก้าพันแปดร้อยสิบสี่บาทถ้วน) ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงิน 19,161.50 บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยหกสิบเอ็ดบาทห้าสิบบาทถ้วน) ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่า ตามรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

รายการ	คชจ. ที่ต้องชำระ งวดแรก	คชจ. รวมตลอดอายุสัญญา (1 ม.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2569)
1. อาคารสาขาภูเก็ต (ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.76) อาคารเลขที่ 59/45, 59/46-47		
ค่าเช่างวดละ (ต่อเดือน)	15,744.00	566,784.00
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า	94,470.00	94,470.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า	110,214.00	661,254.00
2. ที่จอดรถสาขาภูเก็ต (ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก.77)		
ค่าเช่างวดละ (ต่อปี)	8,160.00	24,480.00
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า	4,080.00	4,080.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า	12,240.00	28,560.00
รวมค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา (1+2)	122,454.00	689,814.00

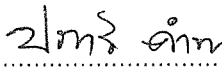
2. ลงนามในประกาศผู้ชนะการเสนอราคา

(นางฐานิฐา สังข์ถาวร)

 ประธานกรรมการ

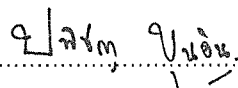
ผู้อำนวยการภาคตะวันตกและภาคใต้ตอนล่าง

(นางสาวปภาวี คำหา)

 กรรมการ

ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนจัดหาทั่วไป ฝ่ายจัดหาและการพัสดุ

(นางสาวปพิชญา ขุนอิน)

 กรรมการและเลขานุการ

พนักงานบริหารงานสาขาอาวุโส ภาคตะวันตกและภาคใต้ตอนล่าง

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ผ่าน รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานปฏิบัติการ
ผ่าน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุน

เรื่องพิจารณา คณะกรรมการจัดเช่า เสนอขออนุมัติ ดังนี้

(1) ขออนุมัติจัดเช่าอาคารสถานที่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการของสาขาภูเก็ต โดยวิธีพิเศษ โดยเช่า (1) อาคารราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุ ภก. 76 (เนื้อที่ 42 ตารางวา) อาคารเลขที่ 59/45 , เลขที่ 59/46 และเลขที่ 59/ 47 ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และ (2) เช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้าธนาคาร สาขาภูเก็ต ทะเบียนราชพัสดุที่ ภก. 77 (เนื้อที่ 34 ตารางวา) ถนนบางกอก ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 จาก สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ภูเก็ต (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ในอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงิน 19,161.50 บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ส่วนราชการเรียกเก็บตลอดอายุสัญญา เช่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ รวมเป็นเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 689,814.00 บาท

(2) ขอให้กรรมการผู้จัดการลงนามประกาศผู้ชนะการเสนอราคา

ตามข้อบังคับธนาคาร ฯ ฉบับที่ 80 ข้อ 3 (22) (1) 3) ข้อ 5 ข้อ 30 และข้อ 31 การเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าครั้งหนึ่งไม่เกิน 3 ปี และอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมค่าบริการรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตลอดระยะเวลาเช่ารวมกันเฉลี่ยไม่เกินเดือนละ 800,000 บาท อยู่ในอำนาจกรรมการผู้จัดการ

อำนาจอนุมัติ (1) การอนุมัติจัดเช่าอาคารสถานที่ และเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่จอดรถของลูกค้าธนาคารสาขาภูเก็ต (2) การลงนามประกาศผู้ชนะการเสนอราคาอยู่ในอำนาจกรรมการผู้จัดการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายยิ่งยศ ชุตินธรรธาดา)

ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนบริหารสัญญา

(นายอาทิตย์ หนุพัญวิจิตรโชค)

หัวหน้าส่วนบริหารสัญญา

(นายบันเทิง ลิมนวงศ์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ

(นายพิศัลย์ กองทรัพย์)

ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาและการพัสดุ

บันทึกข้อความที่ ภ.ตล. 215 / 2566 ลงวันที่ 12 กันยายน 2566

๑๗๖๖

(นายกฤษณ์ เสงี่ยมเวช)
กรรมการธนาคาร รักษาการในตำแหน่ง
กรรมการผู้จัดการ

(นายชัยณรงค์ สวัสดิ์วงษา) 29/9/66

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุน

ปฏิบัติหน้าที่แทน รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานปฏิบัติการ และรักษาการ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานกำกับกฎเกณฑ์และกฎหมาย