



ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์การสื่อสารแห่งประเทศไทย จำกัด
เรื่อง ยื่นข้อเสนอขายที่ดินตามโครงการจัดหาและจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงาน
ของสหกรณ์ออมทรัพย์การสื่อสารแห่งประเทศไทย จำกัด โดยวิธีประกวดราคา

ด้วยสหกรณ์ออมทรัพย์การสื่อสารแห่งประเทศไทย จำกัด (สอ.กสท.) มีความประสงค์จะ
จัดหาที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานถาวร เพื่อให้สหกรณ์และสมาชิกมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร
สำนักงานถาวร อีกทั้งยังช่วยอำนวยความสะดวกแก่สมาชิกในการใช้พื้นที่ที่เป็นประโยชน์แก่สมาชิกทั้งทาง
เศรษฐกิจและสังคมได้อย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ ในการเข้าถึงบริการของสหกรณ์ และส่งเสริม
ภาพลักษณ์ที่ดี รวมถึงความน่าเชื่อถือขององค์กรในระยะยาว โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนด (TOR)
การจัดหาและจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงาน สอ.กสท. ที่แนบมาพร้อมกับประกาศฯ นี้

ดังนั้น จึงขอเชิญเจ้าของที่ดินหรือตัวแทนเจ้าของที่ดินที่มีคุณสมบัติตามข้อกำหนดฯ ยื่น
ข้อเสนอตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดฯ ตั้งแต่วันที่ 9 กรกฎาคม 2568 ถึง 8 สิงหาคม 2568 ในวันทำการ
ระหว่างเวลา 08.30 น. – 15.30 น. ณ ที่ทำการ สอ.กสท. แผนกอำนวยการและบุคคล สอ.กสท.จะประกาศ
รายชื่อผู้ยื่นข้อเสนอในวันที่ 13 สิงหาคม 2568

จึงประกาศมาให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2568

(นายมรุต หมุดเพชร)

ผู้จัดการสหกรณ์ออมทรัพย์การสื่อสารแห่งประเทศไทย จำกัด

**ข้อกำหนด (TOR) การจัดหาและจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงาน
ของสหกรณ์ออมทรัพย์การสื่อสารแห่งประเทศไทย จำกัด**

.....

1. หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันที่ดินและอาคารสำนักงานสหกรณ์ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์และสมาชิก เพื่อให้สหกรณ์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานของตนเอง โดยสมาชิกมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมกัน อันจะส่งผลให้เกิดความมั่นคงในการดำเนินงานในระยะยาว เพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และลดความเสี่ยงจากการใช้ทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ เพื่อให้บริการที่สะดวกรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ รวมถึงเพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือของสหกรณ์

2. วัตถุประสงค์

สหกรณ์มีความประสงค์จะจัดหาที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานถาวร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกที่ดินอย่างเป็นระบบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการจัดหาที่ดินและคณะกรรมการจัดซื้อที่ดินให้เป็นไปด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และใช้ทรัพยากรของสหกรณ์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ เพื่อให้สหกรณ์และสมาชิกมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานถาวร เพิ่มมูลค่าทางบัญชี และสามารถบันทึกเป็นสินทรัพย์ถาวรได้อย่างถูกต้องตามหลักการบัญชี พร้อมทั้งเป็นการป้องกันความเสี่ยงจากการถูกเรียกคืนสิทธิในที่ดินเดิม อีกทั้งยังช่วยอำนวยความสะดวกแก่สมาชิกในการใช้พื้นที่ที่เป็นประโยชน์แก่สมาชิกทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ การเข้าถึงบริการของสหกรณ์ และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี รวมถึงความน่าเชื่อถือขององค์กรในระยะยาว

3. คุณสมบัติของที่ดินที่ต้องการ

3.1 ขนาดที่ดินตั้งแต่ 5 ไร่ ขึ้นไป

3.2 สถานที่ตั้ง อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑลห่างจากที่ตั้งสำนักงานสหกรณ์ปัจจุบันไม่เกิน 15 กิโลเมตร ติดถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ ถนนประเสริฐมนูกิจ ถนนพหลโยธิน หรือถนนรามอินทรา และสามารถเข้าถึงด้วยระบบขนส่งสาธารณะสายหลัก เช่น รถไฟฟ้า รถโดยสารประจำทาง เป็นต้น

3.3 ลักษณะที่ดิน

3.3.1 หน้ากว้างของที่ดินติดถนนใหญ่ไม่น้อยกว่า 30 เมตร เพื่อรองรับการวางผังอาคารหลัก การจราจรเข้าออก และภาพลักษณ์ขององค์กร

3.3.2 รูปที่ดินร้อยละ 90 เป็นสี่เหลี่ยม

3.3.3 ระดับที่ดินเป็นระดับเดียวกันกับถนน ไม่มีสระ ไม่มีหนองน้ำ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ถ้ามีเจ้าของที่ดินต้องรื้อถอนก่อนส่งมอบที่ดิน

3.3.4 ติดถนนหลักตามข้อ 3.2

3.3.5 ไม่มีข้อพิพาททางกรรมสิทธิ์ หรือปัญหาทางกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การบุกรุก การครอบครองปรปักษ์ การถูกยึดอายัด การเวนคืน ไม่มีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่การจำนองที่

ลงชื่อ.....ร่าง
(นายอมรศักดิ์ วงษ์วิลาศ)
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายอำนวยการ

ลงชื่อ.....เห็นชอบ
(นายมรุต หมดเพ็ชร)
ผู้จัดการ

ลงชื่อ.....อนุมัติ
(นายนิธิ มาวิเลิศ)
ประธานกรรมการ

สามารถไถ่ถอนจำนองในวันโอนกรรมสิทธิ์ได้ ไม่เป็นพื้นที่ต่อบอด ไม่ติดข้อจำกัดด้านผังเมืองหรือกฎหมายที่ห้ามก่อสร้างอาคารสำนักงาน

3.3.6 สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันที

3.4 ราคาที่ดินไม่เกิน 350 ล้านบาท ราคาต้องพิจารณาจากราคาตลาดและราคาประเมินทางราชการ โดยยึดหลักความคุ้มค่าและประโยชน์ใช้สอยสูงสุด

4. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดิน

เป็นเงินทุนของสหกรณ์โดยเปลี่ยนจากเงินสดเป็นสินทรัพย์ถาวร (ที่ดิน) ได้รับอนุมัติงบประมาณเพื่อซื้อที่ดินจากที่ประชุมใหญ่ของสหกรณ์

5. กระบวนการดำเนินงาน

5.1 คณะกรรมการจัดหาที่ดิน มีหน้าที่จัดหา และคัดเลือกที่ดินตาม TOR ที่สหกรณ์กำหนด ประเมินข้อเสนอจากเจ้าของที่ดิน รวบรวมข้อมูล จัดทำตารางเปรียบเทียบที่ดินแต่ละแปลง และทำรายงานเสนอคณะกรรมการดำเนินการผ่านคณะกรรมการอำนวยการเพื่อพิจารณา

5.2 คณะกรรมการอำนวยการ/คณะกรรมการดำเนินการพิจารณาผลการจัดหาที่ดิน

5.3 นำเสนอที่ประชุมใหญ่พิจารณาอนุมัติงบประมาณที่ต้องใช้ในการซื้อที่ดิน

5.4 คณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบที่ดินตามข้อกำหนด TOR ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ เปรียบเทียบราคาตามที่คณะกรรมการดำเนินการมอบหมาย และรายงานนำเสนอต่อคณะกรรมการดำเนินการผ่านคณะกรรมการอำนวยการเพื่อพิจารณา

5.5 คณะกรรมการดำเนินการพิจารณาอนุมัติจัดซื้อที่ดิน การทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ และชำระราคาที่ดิน

6. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

ต้องเป็นเจ้าของที่ดิน หรือตัวแทน ที่มีเอกสารการแต่งตั้งตัวแทนจากเจ้าของที่ดินถูกต้องตามกฎหมาย และต้องเปิดเผยเอกสารที่เกี่ยวข้องทุกฉบับให้สหกรณ์ทราบ

7. เอกสารที่ต้องจัดเตรียมจากผู้เสนอขายที่ดิน

1. คำเสนอขายที่ดิน และหนังสือแต่งตั้งตัวแทนจากเจ้าของที่ดิน
2. โฉนดที่ดิน (ฉบับจริงหรือสำเนารับรองจากเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมทั้งรายการจดทะเบียนด้านหลังโฉนดทุกหน้า)
3. แผนที่หรือผังแสดงที่ตั้ง
4. รายละเอียดขนาด รูปร่าง และลักษณะทางกายภาพของที่ดิน
5. ภาพถ่ายสภาพแวดล้อมโดยรอบ
6. ราคาขายเสนอ พร้อมระบุเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....ร่าง
(นายอมรศักดิ์ วงษ์วิลาศ)
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายอำนวยการ

ลงชื่อ.....เห็นชอบ
(นายมรุต หมดเพ็ชร)
ผู้จัดการ

ลงชื่อ.....อนุมัติ
(นายนิธิ มาวิเลิศ)
ประธานกรรมการ

8. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือก

เกณฑ์การพิจารณา ได้แก่:

- ความเหมาะสมของขนาด/หน้ากว้าง/ลักษณะพื้นที่ (35%)
- ราคาขายต่อตารางวา (35%)
- เอกสารและความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ (20%)
- ความเสี่ยงหรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือผังเมือง (10%)

9. ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์และค่ารังวัด

ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือเจ้าของที่ดิน จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อันได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีทุกประเภท ค่าใช้จ่ายในการรังวัด ค่าธรรมเนียม ค่าดำเนินการ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทั้งก่อนการโอน ขณะโอน และจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น ทั้งนี้ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว โดยสหกรณ์ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ ในการออกค่าใช้จ่ายหรือชำระเงินในส่วนนี้

10. การรายงานผลและความโปร่งใส

คณะกรรมการจัดหาที่ดิน คณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน ต้องจัดทำรายงานสรุปพร้อมข้อเสนอเป็นลายลักษณ์อักษรเสนอต่อคณะกรรมการดำเนินการผ่านคณะกรรมการอำนวยการ ต้องเปิดเผยข้อมูลให้ตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน และดำเนินงานด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้

11. ข้อสงวนสิทธิ์ของสหกรณ์ในการจัดซื้อที่ดิน

11.1 การพิจารณาข้อเสนอ

ข้อเสนอของผู้เสนอขายที่ดินจะถือว่าไม่ผลิตรายการเมื่อคณะกรรมการจัดซื้อที่ดินของสหกรณ์ได้เข้าดำเนินการตรวจสอบ วิเคราะห์ และประเมินที่ดินเรียบร้อยแล้ว และคณะกรรมการดำเนินการของสหกรณ์ได้พิจารณาอนุมัติให้มีการจัดซื้อโดยชอบด้วยมติเป็นลายลักษณ์อักษร

การยื่นข้อเสนอหรือเสนอขายมิได้ผูกพันให้สหกรณ์ต้องดำเนินการจัดซื้อแต่อย่างใด จนกว่าจะมีการลงนามใน “สัญญาจะซื้อจะขาย” อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

11.2 การทำสัญญาและผลผูกพัน

เมื่อคณะกรรมการดำเนินการอนุมัติและมีการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว สัญญาดังกล่าวจะถือเป็นข้อตกลงที่มีผลผูกพันทางกฎหมายระหว่างผู้เสนอขายและสหกรณ์

หากภายหลังผู้เสนอขายไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายได้ สหกรณ์สงวนสิทธิ์ในการเรียกเก็บค่าปรับ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น

11.3 สิทธิในการเลือกซื้อปฏิเสธหรือยกเลิกการจัดซื้อ

สหกรณ์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับพิจารณาข้อเสนอที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข หรือมีข้อมูลไม่ครบถ้วน รวมถึงกรณีที่พบว่ามี การแสดงข้อมูลอันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อเท็จจริงสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน

ลงชื่อ.....ร่าง
(นายอมรศักดิ์ วงษ์วิลาศ)
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายอำนวยการ

ลงชื่อ.....เห็นชอบ
(นายมรุต หมดเพ็ชร)
ผู้จัดการ

ลงชื่อ.....อนุมัติ
(นายนิธิ มาวิเลิศ)
ประธานกรรมการ

สหกรณ์อาจยกเลิกการดำเนินการจัดซื้อที่ดินในขั้นตอนใด ๆ ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งเหตุผล และไม่ต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย หรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้เสนอขาย

11.4 สิทธิในการเปรียบเทียบและเจรจา

สหกรณ์สงวนสิทธิในการเปรียบเทียบข้อเสนอที่ได้รับทั้งหมด และเลือกผู้เสนอขายที่เห็นว่าเหมาะสมที่สุด ทั้งในด้านราคา ทำเล คุณภาพทางกฎหมาย และปัจจัยอื่น ๆ ตามดุลยพินิจของคณะกรรมการดำเนินการ

ทั้งนี้ สหกรณ์สงวนสิทธิในการพิจารณาคัดเลือกที่ดินตามความเหมาะสม โดยไม่จำเป็นต้องยึดถือข้อเสนอที่มีราคาต่ำสุดเป็นเกณฑ์หลัก หากเห็นว่าข้อเสนออื่นมีความเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของสหกรณ์มากกว่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ หรือความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ สหกรณ์สามารถเลือกข้อเสนอที่มีราคาต่ำสุดได้ตามดุลยพินิจของคณะกรรมการดำเนินการ โดยไม่จำเป็นต้องชี้แจงเหตุผลให้แก่ผู้เสนอราคารายอื่น

สหกรณ์สามารถดำเนินการเจรจาต่อรองเพิ่มเติมกับผู้เสนอราคาที่ผ่านเกณฑ์ก่อนมีการลงนามในสัญญาได้

11.5 สิทธิในการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

สหกรณ์สามารถเข้าตรวจสอบที่ดิน เอกสารกรรมสิทธิ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดกับเจ้าของที่ดิน หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจจัดซื้อ

หากพบว่าเอกสารหรือข้อมูลที่น่าเสนอไม่ตรงกับข้อเท็จจริง หรือไม่สามารถยืนยันความเป็นเจ้าของที่ดินได้ สหกรณ์สามารถเพิกถอนข้อเสนอและดำเนินการทางกฎหมายได้ทันที

11.6 การรับพิจารณาข้อเสนอขายที่ดิน

สหกรณ์จะรับพิจารณาเฉพาะผู้เสนอที่มีคุณสมบัติและเอกสารครบถ้วนตาม TOR ที่กำหนดทุกประการ

11.7 เงื่อนไขกรณีเนื้อที่ดินน้อยกว่าที่ระบุในเอกสารสิทธิ์

ในกรณีที่ผลการรังวัดที่ดินจริงโดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า เนื้อที่ดินจริงมีขนาดน้อยกว่าที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน หรือเอกสารสิทธิ์อื่นใด ผู้ยื่นข้อเสนอยินยอมให้สหกรณ์มีอำนาจพิจารณาตามดุลยพินิจ ดังต่อไปนี้:

11.7.1 สหกรณ์อาจปฏิเสธการรับซื้อที่ดินทั้งแปลงได้ โดยไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ยื่นข้อเสนอ หรือ

11.7.2 หากสหกรณ์ต้องการซื้อที่ดินดังกล่าว จะพิจารณาชำระราคาซื้อที่ดินตามสัดส่วนของเนื้อที่จริงที่ได้จากผลการรังวัด โดยใช้ราคาต่อตารางวาที่ตกลงกันไว้เป็นฐานคำนวณ และถือว่าผู้ยื่นข้อเสนอไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าชดเชยเพิ่มเติมจากราคาที่ลดลงตามเนื้อที่จริงแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ผลการรังวัดที่ดินจากเจ้าหน้าที่ที่ดินหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะถือเป็นที่สุดสำหรับการวัดขนาดพื้นที่เพื่อใช้ในการพิจารณาดังกล่าว

ลงชื่อ.....ร่าง
(นายอมรศักดิ์ วงษ์วิลาศ)
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายอำนวยการ

ลงชื่อ.....เห็นชอบ
(นายมรุต หมดเพ็ชร)
ผู้จัดการ

ลงชื่อ.....อนุมัติ
(นายนิธิ มาวิเลิศ)
ประธานกรรมการ