



เงื่อนไขการประมูลสิทธิการเช่าทรัพย์สิน  
สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์



อาคาร 3 ชั้น หมายเลข 255, 769 - 771  
ถนนราชวงศ์ แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทรัพย์สิน

1. ข้อมูลทรัพย์สิน

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1.1 ชื่ออัตราร                        | ตึกแถว 3 ชั้น หมายเลข 204 - 206/255, 769 - 771<br>(ภาษาตำบลแขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์) |
| 1.2 ลักษณะพื้นที่/อาคาร               | ตึกแถว 3 ชั้น จำนวน 1 อัตราร (โบราณสถาน)   |
| 1.3 ที่ตั้ง                           | เลขที่ 255,769-771 ถนนราชวงศ์ แขวงจักรวรรดิ<br>เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร              |
| 1.4 เนื้อที่                          | ประมาณ 48.22 ตารางวา   |
| 1.5 พื้นที่ใช้สอย                     | ประมาณ 589.33 ตารางเมตร  |
| 1.6 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน        | ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง)   |
| 1.7 สภาพอาคาร/พื้นที่                 | สภาพดี พร้อมจัดประโยชน์  |
| 1.8 ข้อจำกัด เงื่อนไข และข้อมูลอื่น ๆ | -  |

2. เงื่อนไขการเช่า

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 2.1 อายุสัญญาเช่า                  | 30 ปี   |
| 2.2 วัตถุประสงค์การเช่า            | เพื่อหาประโยชน์   |
| 2.3 อัตราผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า |   |
| - ผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า        |   |
| ขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV)         | เป็นจำนวนเงิน 34,900,000.- บาท (สามสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน) |
| 2.4 การอนุญาตให้เช่าช่วง           |   |
| ( ) ไม่อนุญาต                      |   |
| (✓) อนุญาตให้เช่าช่วงได้           |   |

/2.5 ข้อปฏิบัติ ...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

.....

กองโครงการอนุรักษ์  
ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์

1 ต.ค. 2567

## 2.5 ข้อปฏิบัติระหว่างการเช่า

- สิทธิการเช่านี้เป็นสิทธิการเช่าเฉพาะตัวเท่านั้น สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ไม่อนุญาตให้จำหน่าย หรือโอนสิทธิให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
- ห้ามนำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

## 2.6 การจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้าง

สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ จัดให้เช่าอาคารตามสภาพ หากจะมีการก่อสร้าง/ตัดแปลงต่อเติม หรือปรับปรุงซ่อมแซมใด ๆ ต้องยื่นแบบแปลนและรายละเอียดประกอบเพื่อขออนุญาตตามระเบียบของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ และตามระเบียบหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง

สำหรับผู้ชนะการประมูลที่ได้ชำระผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 และได้ลงนามในสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เรียบร้อยแล้ว หากมีความประสงค์จะขอคัดสำเนาแบบแปลนอาคารและ/ หรือแผนที่แสดงระยะเขตเช่าเพื่อนำไปประกอบการออกแบบการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารที่ประมูลได้ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์จะพิจารณาและดำเนินการให้ จำนวน 1 ชุดต่อราย โดยสามารถเข้าดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารได้ นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาให้ผู้ชนะการประมูลดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร โดยไม่คิดค่าเช่า จำนวน 120 วัน (หนึ่งร้อยยี่สิบวัน) และเริ่มอายุสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารที่ประมูลได้ (ให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่าวันที่ 1 ของเดือนถัดไป)

ดินที่ได้จากชุดเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร จะต้องดำเนินการตามที่สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์กำหนด ห้ามนำไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น

## 2.7 เงื่อนไขการต่อสัญญา/ปรับอัตราค่าเช่า

เมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้วและผู้เช่าไม่กระทำผิดสัญญาเช่า สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์จะพิจารณาทำสัญญาเช่าใหม่ และปรับอัตราค่าเช่าใหม่

## 2.8 เงื่อนไขอื่น ๆ

- ต้องไม่ใช่สถานที่เช่าในทางที่ผิดวัตถุประสงค์การเช่าหรือขัดต่อกฎหมาย หรือผิดศีลธรรมอันดีของประชาชนทั่วไป
- ผู้ชนะการประมูลจะเป็นผู้มีสิทธิเช่า เมื่อทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

/ส่วนที่ 2

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

.....

กองโครงการอนุรักษ์  
ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์

1 ต.ค. 2567

## ส่วนที่ 2 รายละเอียดและขั้นตอนการประมูล

### 3. เงื่อนไขการประมูล

#### 3.1 วิธีการที่ใช้ในการประมูล

- วิธีทั่วไป เสนอด้วยลายลักษณ์อักษร (ยื่นซองเสนอผลตอบแทน)

#### 3.2 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมประมูล

- บุคคลธรรมดา ที่บรรลุนิติภาวะแล้วและไม่เป็นผู้หย่อนความสามารถตามกฎหมาย
- นิติบุคคล ที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

#### 3.3 การลงทะเบียนผู้สนใจเข้าร่วมประมูล และรับเอกสารการประมูล

ระหว่างวันอังคารที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันศุกร์ที่ 3 มกราคม 2568 โดยผู้สนใจสามารถลงทะเบียนผ่านระบบออนไลน์ทางเว็บไซต์ [www.crownproperty.or.th](http://www.crownproperty.or.th)

#### 3.4 การดูสถานที่ และตอบข้อซักถาม

- เวลา 10.00 – 11.30 น. รับเอกสาร ณ สถานที่เปิดประมูล

ครั้งที่ 1 วันพุธที่ 4 ธันวาคม 2567

ครั้งที่ 2 วันศุกร์ที่ 3 มกราคม 2568

#### 3.5 วันประมูล วันพุธที่ 22 มกราคม 2568

เวลา 09.00 – 10.00 น. ลงทะเบียนเข้าร่วมการสรรหาผู้รับสิทธิการเช่า

เวลา 10.15 น. เป็นต้นไป ยื่นซองเสนอผลตอบแทน และลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่

ณ ห้องประชุม 6406 ชั้น 4 อาคาร 6 สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

#### 3.6 หลักฐานที่ใช้ในการลงทะเบียนในวันประมูล ประกอบด้วย

##### (1) หลักฐานของผู้ประมูล

- บุคคลธรรมดา : บัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ
- นิติบุคคล : - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ที่คัดถ่ายจาก กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่ออกให้ก่อนหน้าวันประมูลไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และประทับตราบริษัท (ถ้ามี) รับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่น
- บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจในนิติบุคคลที่ยังไม่หมดอายุ
- กรณีมอบอำนาจ : - หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ จำนวน 30.- บาท (สามสิบบาทถ้วน) ให้ครบถ้วนพร้อมทั้งขีดฆ่าถูกต้อง
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน 1 ชุด
- บัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจที่ยังไม่หมดอายุ

/(2) เอกสาร...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

กองการประมูลการเช่า ฝ่ายจัดการประมูล

1 ต.ค. 2567

(2) เอกสารเงื่อนไขการประมูลสิทธิการเช่าทรัพย์สิน พร้อมลงลายมือชื่อรับทราบเงื่อนไขทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

(3) ให้ผู้เข้าร่วมประมูลเสนอเอกสารเสนอผลตอบแทน ตามที่สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ กำหนด โดยกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วนและให้นำเอกสารตามข้อ 3.6 ใส่ซองพร้อมปิดผนึกให้เรียบร้อย เพื่อนำมายื่นต่อคณะกรรมการประมูลในวันประมูล

(4) สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ สงวนสิทธิ์ในการคืนเอกสาร/หลักฐาน ของผู้เข้าร่วมประมูล และสำหรับผู้ชนะการประมูล สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ จะยึดถือเอกสาร/หลักฐานไว้ เพื่อใช้ในการทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

### 3.7 ความยินยอมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

ผู้เข้าร่วมประมูลยินยอมให้สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เก็บรวบรวมใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อใช้ในการดำเนินงานของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์สำหรับการประมูลครั้งนี้จนเสร็จสิ้น

ผู้ชนะการประมูลยินยอมให้สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เก็บรวบรวมใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อใช้ในการทำสัญญาเช่าและการดำเนินงานของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ที่เกี่ยวข้องกับการสัญญาเช่านี้ด้วย

### 3.8 เงินประกันการประมูลการเช่า

- ผู้เข้าร่วมประมูลจะต้องวางเงินประกันการประมูลการเช่าต่อคณะกรรมการประมูล **รายละเอียด (ห้าแสนบาทถ้วน)** เป็นแคชเชียร์เช็ค สั่งจ่ายในนาม “สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์” ซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นได้ไม่เกิน 15 วันทำการก่อนวันประมูล และต้องไม่เกินไปกว่าวันที่ทำการประมูล

- สำหรับผู้ที่ประมูลไม่ได้ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ จะคืนเงินประกันการประมูลการเช่าให้ทันทีเมื่อเสร็จสิ้นการประมูล

- สำหรับผู้ชนะการประมูล สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ จะยึดถือเงินประกันการประมูลการเช่าไว้ จนกว่าผู้ชนะการประมูลจะได้เข้าทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ โดยจะนำไปหักจากผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบันที่จะชำระในวันทำสัญญาเช่า นั้น

### 3.9 หลักเกณฑ์การพิจารณา

ผู้เข้าประมูลต้องเสนอผลตอบแทนต่อคณะกรรมการประมูล โดยจะต้องเสนอผลตอบแทนไม่น้อยกว่าผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) ตามที่กำหนด

ผู้เข้าประมูลรายใดที่เสนอผลตอบแทนสำหรับการประมูลสูงสุด (ส่วนเกินจากผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV)) ให้ผู้นั้นมีสิทธิ์ได้รับการพิจารณาให้เป็นผู้ชนะการประมูล

## 4. การชำระผลตอบแทนเมื่อชนะการประมูล

4.1 ผลตอบแทนสำหรับการประมูล (ส่วนเกินผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำ) ผู้ชนะการประมูลต้องชำระตามมูลค่าปัจจุบัน ทั้งจำนวน ภายในเวลา 14.00 น. ของวันทำการถัดไปนับจากวันที่ประมูล

/4.2 ผลตอบแทน...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

กองการประมูลการเช่า ฝ่ายจัดการประมูล

1 ต.ค. 2567

4.2 ผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน มีวิธีการชำระ 2 วิธี คือ

4.2.1 ชำระทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาเช่า

4.2.2 ชำระบางส่วน ณ วันทำสัญญาเช่า ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบัน (PV) ส่วนที่เหลือแบ่งชำระเป็นค่าเช่ารายเดือน ภายในอายุสัญญาเช่า โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี และปรับค่าเช่าขึ้นร้อยละ 15 ทุก ๆ 5 ปี

4.3 เงินประกันการเช่าเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน ทั้งนี้ คำนวณจากค่าเช่าเดือนสุดท้ายของอายุสัญญาเช่ากรณีชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันทำสัญญาเช่า ยกเว้นเงินประกันการเช่า

4.4 ค่าเช่า แบ่งชำระเป็นค่าเช่ารายเดือนภายในอายุสัญญาเช่า (หากเลือกชำระตามข้อ 4.2.2)

4.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

(1) ผู้ชนะการประมูลเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าทั้งจำนวน รวมถึงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ผู้ชนะการประมูลจะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ โดยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาที่กำหนด นับแต่สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์แจ้งให้ทราบพร้อมทั้งต้องปฏิบัติตามระเบียบของการทำสัญญาเช่าของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ โดยเคร่งครัด

## 5. การยกเลิก การสละสิทธิ์ และการสงวนสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

5.1 เมื่อถึงกำหนดเวลาการประมูลแล้ว หากผู้ประมูลปฏิบัติไม่ครบตามเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดก็ดี สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์มีสิทธิจะตัดสิทธิ์ไม่ให้เข้าร่วมการประมูล

5.2 หากในวันประมูลมีผู้สนใจเข้าร่วมประมูลมาลงชื่อเข้าประมูลเพียงรายเดียว สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์มีสิทธิเจรจาตกลงผลตอบแทนกับผู้มาลงชื่อเข้าประมูลรายนั้น ภายใต้เงื่อนไขการประมูลและเงื่อนไขการเช่าที่กำหนดไว้ และพิจารณาให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าก็ได้

5.3 สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการประมูล เมื่อพิจารณาเห็นว่าผลตอบแทนที่ผู้ชนะการประมูลเสนอมานั้นยังไม่เหมาะสม โดยคำชี้ขาดของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ดังกล่าวถือเป็นที่สุด ผู้ชนะประมูลจะได้แย้ง คัดค้าน หรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้ทั้งสิ้น

5.4 หากผู้ชนะการประมูล ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้ชนะการประมูลยินยอมให้สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ริบเงินประกันการประมูลการเช่า ผลตอบแทนการประมูล หรือผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า ที่ชำระไว้แล้วทั้งสิ้น และถือว่ายินยอมสละสิทธิ์การเป็นผู้ชนะการประมูล โดยจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ทั้งสิ้น

5.5 หากผู้ชนะการประมูล สละสิทธิ์ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการเป็นผู้ชนะการประมูลได้อย่างครบถ้วน (ตามข้อ 5.4) สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์มีสิทธิเจรจาตกลงผลตอบแทนกับผู้เสนอผลตอบแทนสูงสุดลำดับรองลงมา หรืออาจพิจารณายกเลิกการประมูลอัตรานั้น และนำทรัพย์สินอัตราดังกล่าวออกประมูลในครั้งต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

/ทั้งนี้...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

.....

กองการประมูลการเช่า ฝ่ายจัดการประมูล

1 ต.ค. 2567

ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เชิญผู้เข้าร่วมประชุมที่เสนอผลตอบแทน  
อันดับรองลงมาเจรจา ให้ผู้เข้าร่วมประชุมนั้น นำเอกสาร/หลักฐาน ตามที่สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์กำหนด  
มาแสดงในวันนัดด้วย

5.6 คณะกรรมการประชุม มีอำนาจพิจารณาหรือดำเนินการอื่นใดได้ หากเห็นว่ามีความจำเป็นต้องป้องกัน  
ความเสียหาย หรือการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

5.7 เมื่อสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ประกาศรายชื่อผู้ชนะการประมูลแล้ว สำนักงานทรัพย์สิน  
พระมหากษัตริย์ ขอสงวนสิทธิ์ในการเจรจาตกลงกับผู้ชนะการประมูลเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขการเช่า  
ให้เหมาะสมยิ่งขึ้นได้ โดยผู้ประมูลรายอื่นจะต้องไม่โต้แย้ง คัดค้าน หรือกระทำการอื่นใด อันจะทำให้  
สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ได้รับความเสียหายทั้งสิ้น

5.8 สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการประมูลทรัพย์สิน  
หากมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประมูล หรือมีเหตุผลประการอื่น เพื่อประโยชน์ของ  
สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์



(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

.....

กองการประมูลการเช่า ฝ่ายจัดการประมูล

1 ต.ค. 2567