คำถามที่พบบ่อย

ไขทุกข้อสงสัย ในการซื้อทรัพย์มือสองจากธนาคารกสิกรไทย

■ ทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และทรัพย์ฝากขายคืออะไร

ทรัพย์สินรอการขาย (NPA)	ทรัพย์ฝากขาย
ทรัพย์สินที่ธนาคารเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยเป็นทรัพย์ที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาด โอนตีชำระหนี้ และสาขาของธนาคารที่ปิดทำการ	ทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้า และนำมาฝากธนาคารให้ช่วยขายบนเว็บไซต์ โดยการตัดสินใจต่างๆ ขึ้นอยู่กับลูกค้าที่เป็นผู้ฝากขาย

■ กรณีลูกค้าสนใจซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารต้องทำอย่างไร

- ลูกค้าสามารถ ค้นหาข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์ได้ที่ เว็บไซต์ทรัพย์สินรอการขาย
- ลูกค้าสามารถไปดูสภาพทรัพย์จริงโดยนัดหมายเจ้าหน้าที่ ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อ โดยติดต่อนัดหมายได้ที่ K-Contact Center โทร. **02-8888888** กด 04
- กรณีลูกค้าต้องการขอสินเชื่อ ควรตรวจสอบการขอสินเชื่อเบื้องต้นก่อนที่จะเสนอซื้อ

■ มีขั้นตอนในการซื้อทรัพย์อย่างไร

1. ทำการเสนอซื้อทรัพย์ผ่านทาง เว็บไซต์ทรัพย์สินรอการขาย เท่านั้น
2. ระบบจะปิดรอบการเสนอซื้อ ทุกวันพฤหัสบดี เวลา 12:00 น. ของแต่ละสัปดาห์
3. ลูกค้าต้องชำระเงินประกันการเสนอซื้อ 1% ของราคาที่เสนอซื้อ (สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท) และส่งเอกสารการเสนอซื้อผ่านทางอีเมล k-property.pay@kasikornbank.com ภายในวันศุกร์ เวลา 16:30 น. ของแต่ละสัปดาห์
4. รอรับแจ้งผลการอนุมัติการเสนอซื้อทางช่องทาง SMS ภายใน 7 วันทำการ (หลังปิดรอบการเสนอซื้อ) และหนังสือแจ้งผลการพิจารณาทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ลูกค้าระบุไว้ในการเสนอซื้อ
5. กรณีได้รับผลการอนุมัติขาย ลูกค้าจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขาย และวางเงินมัดจำการซื้อให้ครบ 10% ของราคาอนุมัติขาย ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ลงในหนังสือแจ้งผลการอนุมัติ
6. ลูกค้าจะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

■ หากต้องการให้เจ้าหน้าที่ พาเข้าดูทรัพย์ในวันหยุด สามารถทำได้หรือไม่

สามารถทำได้โดย ลูกค้าติดต่อแจ้งความประสงค์ผ่าน K-Contact Center โทร. **02-8888888** กด 04 เจ้าหน้าที่จะประสานงานเพื่อเตรียมกุญแจ และจัดสรรเจ้าหน้าที่ ตามวันและเวลาที่ลูกค้าต้องการ (โดยจะต้องแจ้งล่วงหน้า ภายใน 3 วันทำการ)

■ หากลูกค้าต้องการเข้าดูทรัพย์ด้วยตนเอง สามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร

สามารถทำได้โดย ลูกค้าติดต่อแจ้งความประสงค์ผ่าน K-Contact Center โทร. **02-8888888** กด 04 เจ้าหน้าที่จะติดต่อกลับลูกค้า เพื่อขอทราบที่อยู่ในการจัดส่งกุญแจทรัพย์ โดยลูกค้าจะต้องจัดส่งเอกสารประกอบการยืมกุญแจ ดังนี้

1. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
2. หลักฐานการโอนเงินมัดจัดการยืมกุญแจ (1,000 บาท ต่อ 1 รหัสทรัพย์)
3. สำเนาหน้าสมุดบัญชีธนาคารของลูกค้า (สำหรับรับเงินมัดจำการคืนกุญแจ หลังจากจัดส่งกุญแจคืน ภายใน 3 วันทำการ)

■ วิธีชำระเงินประกันการเสนอซื้อ

โอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร : ชื่อบัญชี ฝ่ายบริหารทรัพย์สินรอการขาย ธนาคารกสิกรไทย สาขาสำนักพหลโยธิน บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 799-2-60990-1

■ เอกสารประกอบการเสนอซื้อมีอะไรบ้าง

กรณี : บุคคลธรรมดา	กรณี : นิติบุคคล
• หลักฐานการชำระเงินประกันการเสนอซื้อ 1% • สำเนาบัตรประชาชน • สำเนาทะเบียนบ้าน • สำเนาหน้าสมุดบัญชี ธนาคารกสิกรไทย (สำหรับ : ให้ธนาคารโอนเงินประกันการเสนอซื้อคืน)	• หลักฐานการชำระเงินประกันการเสนอซื้อ 1% • สำเนาบัตรประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม • สำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม • สำเนาหน้าสมุดบัญชี ธนาคารกสิกรไทย (สำหรับ : ให้ธนาคารโอนเงินประกันการเสนอซื้อคืน) • หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท • รายงานการประชุม

หมายเหตุ

การเสนอซื้อทรัพย์จะสมบูรณ์เมื่อมีการวางเงินประกันการเสนอซื้อทรัพย์และได้ส่งเอกสารครบถ้วนแล้วเท่านั้น หากไม่มีการวางเงินประกันการเสนอซื้อ และส่งเอกสารให้ครบถ้วนการเสนอซื้อดังกล่าวจะถือว่าโมฆะ

- **หากไม่ได้รับการอนุมัติขายจะคืนเงินวางประกันการเสนอซื้อหรือไม่**

  หากลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติขาย ธนาคารจะคืนเงินประกันการเสนอซื้อ โดยโอนเงินคืนเข้าบัญชีธนาคารกสิกรไทยตามที่ลูกค้าระบุไว้ในการเสนอซื้อ

- **กรณี ลูกค้ามีความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงบัญชีในการคืนเงิน ได้หรือไม่**

  ลูกค้าไม่สามารถเปลี่ยนแปลงบัญชีในการคืนเงินได้ เนื่องจากธนาคารจะคืนเงินเข้าบัญชีที่ตรงกับชื่อผู้เสนอซื้อเท่านั้น

- **หากลูกค้ามีความประสงค์ขอยกเลิกการเสนอซื้อก่อนพิจารณา สามารถทำได้หรือไม่**

  สามารถทำได้ โดยลูกค้าเขียนแจ้งยกเลิก ลงบนสำเนาบัตรประชาชนและส่งอีเมล มาที่ k-property.pay@kasikornbank.com

- **ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์ มีอะไรบ้าง**

กรณี : ไม่ขอสินเชื่อ	กรณี : ขอสินเชื่อ
ธนาคารเป็นผู้ชำระ • ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ **ลูกค้าเป็นผู้ชำระ** • ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2% ของราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน	**ธนาคารเป็นผู้ชำระ** • ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ **ลูกค้าเป็นผู้ชำระ** • ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2% ของราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน • ค่าประเมินทรัพย์ (กรณีขอสินเชื่อธนาคารกสิกรไทย จะได้รับการยกเว้น) • ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินกู้ (สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท) • ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ • ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย (ขึ้นอยู่กับมูลค่าบ้าน)

- **เมื่อซื้อทรัพย์สินรอการขายและยื่นกู้กับธนาคารกสิกรไทยมีข้อดีอย่างไร**

  ธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยพิเศษเมื่อซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร และสามารถกู้ได้ 100% ของราคาซื้อขายและไม่เกิน 100% ของราคาประเมิน อีกทั้งยังมีการพิจารณาสินเชื่อเป็นกรณีพิเศษ ทำให้การกู้สินเชื่อมีความสะดวกและช่วยเพิ่มโอกาสในการอนุมัติสินเชื่อ

- **กรณีลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร จะขอเงินประกันการเสนอซื้อและเงินมัดจำการทำสัญญาจะซื้อจะขายคืนได้หรือไม่**

  ลูกค้าควรตรวจสอบการขอสินเชื่อเบื้องต้นรวมทั้งวงเงินสินเชื่อเบื้องต้นก่อนตัดสินใจซื้อ เนื่องจากธนาคารจะไม่คืนเงินประกันการเสนอซื้อ 1% และ/หรือ เงินมัดจำการทำสัญญาจะซื้อจะขาย 10% กรณีได้รับการอนุมัติขาย และ/หรือ ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่สินเชื่อไม่อนุมัติ (ยกเว้นกรณีธนาคารไม่อนุมัติขาย ธนาคารจะดำเนินการโอนเงินประกันการเสนอซื้อ 1% คืนให้กับลูกค้า)

- **การทำสัญญาจะซื้อจะขาย/โอนกรรมสิทธิ์ สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปแทนได้หรือไม่**

  สามารถมอบอำนาจไปดำเนินการได้ โดยทำหนังสือมอบอำนาจ พร้อมสำเนาบัตรประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจเพื่อไปดำเนินการแทนได้

- **กรณี ลูกค้ามีความประสงค์ขอเปลี่ยนชื่อผู้ทำสัญญาฯ/รับโอนฯ สามารถเปลี่ยนแปลงได้หรือไม่**

  สามารถแจ้งขอเปลี่ยนแปลงได้ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

  - กรณีที่ 1 : บุตร บิดา มารดา คู่สมรส ของผู้เสนอซื้อทรัพย์ (ไม่เสียค่าธรรมเนียม)
  - กรณีที่ 2 : กรรมการของนิติบุคคลนั้น เปลี่ยนเป็นนิติบุคคลได้ หรือ นิติบุคคลเปลี่ยนเป็นกรรมการได้ (ไม่เสียค่าธรรมเนียม)
  - กรณีที่ 3 : บุคคลที่ 3 ที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง (เสียค่าธรรมเนียม 2% ของราคาอนุมัติขาย)

- **เงื่อนไขในรายละเอียดทรัพย์ ที่ระบุว่า "มีผู้ใช้ประโยชน์" คืออะไร**

  ทรัพย์ยังมี ผู้อยู่อาศัยเดิม พักอาศัย หรือ ใช้ประโยชน์อยู่ภายในทรัพย์ของธนาคาร

- **กรณีที่ทรัพย์ยังมีผู้ใช้ประโยชน์อยู่ภายใน ธนาคารจะดำเนินการขับไล่ให้หรือไม่**

  หากทรัพย์ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์เป็นของธนาคารแล้ว ธนาคารจะมีขั้นตอนเจรจาต่อรอง หรือดำเนินการฟ้องบังคับขับไล่ตามกระบวนการทางกฎหมาย แต่หากผู้เสนอซื้อทรัพย์ที่อยู่ระหว่างธนาคารฟ้องขับไล่หรือยังไม่แล้วเสร็จ และธนาคารอนุมัติขายตามสภาพแล้ว ธนาคารจะยุติกระบวนการขับไล่ทั้งหมด และเป็นภาระของผู้ซื้อที่จะต้องดำเนินการขับไล่เองต่อไป

- **หากลูกค้าสนใจขอเช่าทรัพย์ของธนาคาร ได้หรือไม่**

  ปัจจุบันทางธนาคารยังไม่มีนโยบายให้ลูกค้าเช่าทรัพย์ของธนาคาร

- **ลูกค้าสนใจและสอบถามทรัพย์ขายทอดตลาด**

  ธนาคารขายเฉพาะทรัพย์ที่ธนาคารประมูลซื้อมาแล้วเท่านั้น ทรัพย์ที่อยู่ระหว่างประกาศขายทอดตลาด ลูกค้าต้องติดต่อกรมบังคับคดีเพื่อสอบถามข้อมูลด้วยตนเอง

- **กรณี ลูกค้าต้องการขอสำเนาโฉนดของทรัพย์ที่สนใจได้หรือไม่**

  สามารถจัดส่งสำเนาโฉนดให้กับลูกค้าได้ ดังนี้

  - กรณี ลูกค้าที่สนใจทรัพย์ และต้องการดูรูปแปลงที่ดิน เพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ ธนาคารสามารถจัดส่งสำเนาโฉนดเฉพาะด้านหน้าเท่านั้น
  - กรณี ลูกค้าที่ผ่านการอนุมัติขายแล้ว ธนาคารสามารถจัดส่งสำเนาโฉนดได้ทั้งฉบับ