

คำถามที่พบบ่อย

ไขทุกข้อสงสัย ในการซื้อทรัพย์สินมือสองจากธนาคารกสิกรไทย

■ ทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และทรัพย์สินฝากขายคืออะไร

ทรัพย์สินรอการขาย (NPA)	ทรัพย์สินฝากขาย
ทรัพย์สินที่ธนาคารเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยเป็นทรัพย์สินที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาด โอนดีชำระหนี้ และสาขาของธนาคารที่ปิดทำการ	ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้า และนำมาฝากธนาคารให้ช่วยขายบนเว็บไซต์ โดยการตัดสินใจต่างๆ ขึ้นอยู่กับลูกค้าที่เป็นผู้ฝากขาย

■ กรณีลูกค้าสนใจซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารต้องทำอย่างไร

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

■ มีขั้นตอนในการซื้อทรัพย์สินอย่างไร

1. ทำการเสนอซื้อทรัพย์สินผ่านทาง เว็บไซต์ทรัพย์สินรอการขาย เท่านั้น
2. ระบบจะปิดรอบการเสนอซื้อ ทุกวันพฤหัสบดี เวลา 12:00 น. ของแต่ละสัปดาห์
3. ลูกค้าต้องชำระเงินประกันการเสนอซื้อ 1% ของราคาเสนอซื้อ (สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท) และส่งเอกสารการเสนอซื้อผ่านทางอีเมล k-property.pay@kasikornbank.com ภายในวันศุกร์ ของรอบการเสนอซื้อ
4. รอรับแจ้งผลการอนุมัติการเสนอซื้อทางช่องทาง SMS ภายใน 5 วันทำการ (หลังปิดรอบการเสนอซื้อ) และหนังสือแจ้งผลการพิจารณาทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ลูกค้าระบุไว้ใน การเสนอซื้อ
5. กรณีได้รับผลการอนุมัติขาย ลูกค้าจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขาย และวางเงินมัดจำ การซื้อให้ครบ 10% ของราคาอนุมัติขาย ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ลงในหนังสือแจ้งผลการอนุมัติ
6. ลูกค้าจะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ทำสัญญา จะซื้อจะขาย

■ หากต้องการให้เจ้าหน้าที่ พาเข้าดูทรัพย์สินในวันหยุด สามารถทำได้หรือไม่

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

■ หากลูกค้าต้องการเข้าดูทรัพย์สินด้วยตนเอง สามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร

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

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

■ วิธีชำระเงินประกันการเสนอซื้อ

สามารถทำได้ 2 ช่องทาง คือ

1. ชำระผ่านแอปพลิเคชัน K PLUS โดยการกรอกเบอร์โทรศัพท์ที่ผูกไว้กับแอปฯ ที่หน้าชำระเงินประกัน และจ่ายบิลผ่าน Push Notification (PAYPLUS)
2. ชำระผ่านการสแกน QR Code/Barcode โดยการบันทึกหรือพิมพ์เอกสารใบแจ้งชำระเงิน (BILL PAYMENT) เพื่อชำระผ่านช่องทาง ดังนี้
 - สแกนจ่ายผ่านแอปพลิเคชัน K PLUS
 - สแกนจ่ายผ่านแอปพลิเคชัน Mobile Banking ของธนาคารอื่น
 - สแกนผ่านตู้ ATM ธนาคารกสิกรไทย
- ใบแจ้งการชำระเงิน (BILL PAYMENT) จะถูกสร้างขึ้นโดยระบบหลังจากกรอกข้อมูลการเสนอซื้อเรียบร้อยแล้ว
- กรณีลูกค้าไม่ได้ทำการบันทึกใบแจ้งการชำระเงินไว้ จะต้องดำเนินการเสนอซื้อใหม่
- หลังจากทำการชำระเงินสำเร็จ ระบบจะมีการส่ง SMS ไปยังหมายเลขโทรศัพท์มือถือที่ลงทะเบียนไว้
- ธนาคารไม่รับชำระเงินประกันการเสนอซื้อ ผ่านการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ทุกกรณี

■ เอกสารประกอบการเสนอซื้อมีอะไรบ้าง

กรณี : บุคคลธรรมดา	กรณี : นิติบุคคล
<ul style="list-style-type: none"> • หลักฐานการชำระเงินประกันการเสนอซื้อ 1% • สำเนาบัตรประชาชน • สำเนาทะเบียนบ้าน • สำเนาหน้าสมุดบัญชี ธนาคารกสิกรไทย (สำหรับ : ให้ธนาคารโอนเงินประกันการเสนอซื้อคืน) 	<ul style="list-style-type: none"> • หลักฐานการชำระเงินประกันการเสนอซื้อ 1% • สำเนาบัตรประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม • สำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม • สำเนาหน้าสมุดบัญชี ธนาคารกสิกรไทย (สำหรับ : ให้ธนาคารโอนเงินประกันการเสนอซื้อคืน) • หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท • รายงานการประชุม

หมายเหตุ

การเสนอซื้อทรัพย์สินจะสมบูรณ์เมื่อมีการชำระเงินประกันการเสนอซื้อทรัพย์สิน และได้ส่งเอกสารครบถ้วนแล้วเท่านั้น หากไม่มีการชำระเงินประกันการเสนอซื้อ และส่งเอกสารให้ครบถ้วนการเสนอซื้อดังกล่าวถือว่าไม่ชนะ

■ 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
<p>ธนาคารเป็นผู้ชำระ</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ <p>ลูกค้าเป็นผู้ชำระ</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2% ของราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน 	<p>ธนาคารเป็นผู้ชำระ</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ <p>ลูกค้าเป็นผู้ชำระ</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2% ของราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน ค่าประเมินทรัพย์ (กรณีขอสินเชื่อธนาคารกสิกรไทย จะได้รับการยกเว้น) ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินกู้ (สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท) ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย (ขึ้นอยู่กับมูลค่าบ้าน)

■ เมื่อซื้อทรัพย์สินหรือการขายและยื่นกู้กับธนาคารกสิกรไทยมีข้อดีอย่างไร

ธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยพิเศษเมื่อซื้อทรัพย์สินหรือการขายของธนาคาร 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 ลูกค้ามีความประสงค์ขอเปลี่ยนชื่อผู้ทำสัญญา/รับโอนฯ สามารถเปลี่ยนแปลงได้หรือไม่

สามารถแจ้งขอเปลี่ยนแปลงได้ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

■ เงื่อนไขในรายละเอียดทรัพย์สิน ที่ระบุว่า "มีผู้ใช้ประโยชน์" คืออะไร

ทรัพย์สินยังมี ผู้อยู่อาศัยเดิม พักอาศัย หรือ ใช้ประโยชน์อยู่ภายในทรัพย์สินของธนาคาร

■ กรณีที่ทรัพย์สินยังมีผู้ใช้ประโยชน์อยู่ภายใน ธนาคารจะดำเนินการขับไล่ให้หรือไม่

หากทรัพย์สินได้รับการโอนกรรมสิทธิ์เป็นของธนาคารแล้ว ธนาคารจะมีขั้นตอนเจรจาต่อรอง หรือ ดำเนินการฟ้องบังคับขับไล่ตามกระบวนการทางกฎหมาย แต่หากผู้เสนอซื้อทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างธนาคารฟ้องขับไล่หรือยังไม่แล้วเสร็จ และธนาคารอนุมัติขายตามสภาพแล้ว ธนาคารจะยุติกระบวนการขับไล่ทั้งหมด และเป็นภาระของผู้ซื้อที่จะต้องดำเนินการขับไล่เองต่อไป

■ หากลูกค้าสนใจขอเช่าทรัพย์สินของธนาคาร ได้หรือไม่

ปัจจุบันทางธนาคารยังไม่มีนโยบายให้ลูกค้าเช่าทรัพย์สินของธนาคาร

■ ลูกค้าสนใจและสอบถามทรัพย์สินขายทอดตลาด

ธนาคารขายเฉพาะทรัพย์สินที่ธนาคารประมูลซื้อมาแล้วเท่านั้น ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างประกาศขายทอดตลาด ลูกค้าต้องติดต่อกรมบังคับคดีเพื่อสอบถามข้อมูลด้วยตนเอง

■ กรณี ลูกค้าต้องการขอสำเนาโฉนดของทรัพย์สินที่สนใจได้หรือไม่

สามารถจัดส่งสำเนาโฉนดให้กับลูกค้าได้ ดังนี้

- กรณี ลูกค้าที่สนใจทรัพย์สิน และต้องการดูรูปแปลงที่ดิน เพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ ธนาคารสามารถจัดส่งสำเนาโฉนดเฉพาะด้านหน้าเท่านั้น
- กรณี ลูกค้าที่ผ่านการอนุมัติขายแล้ว ธนาคารสามารถจัดส่งสำเนาโฉนดได้ทั้งฉบับ