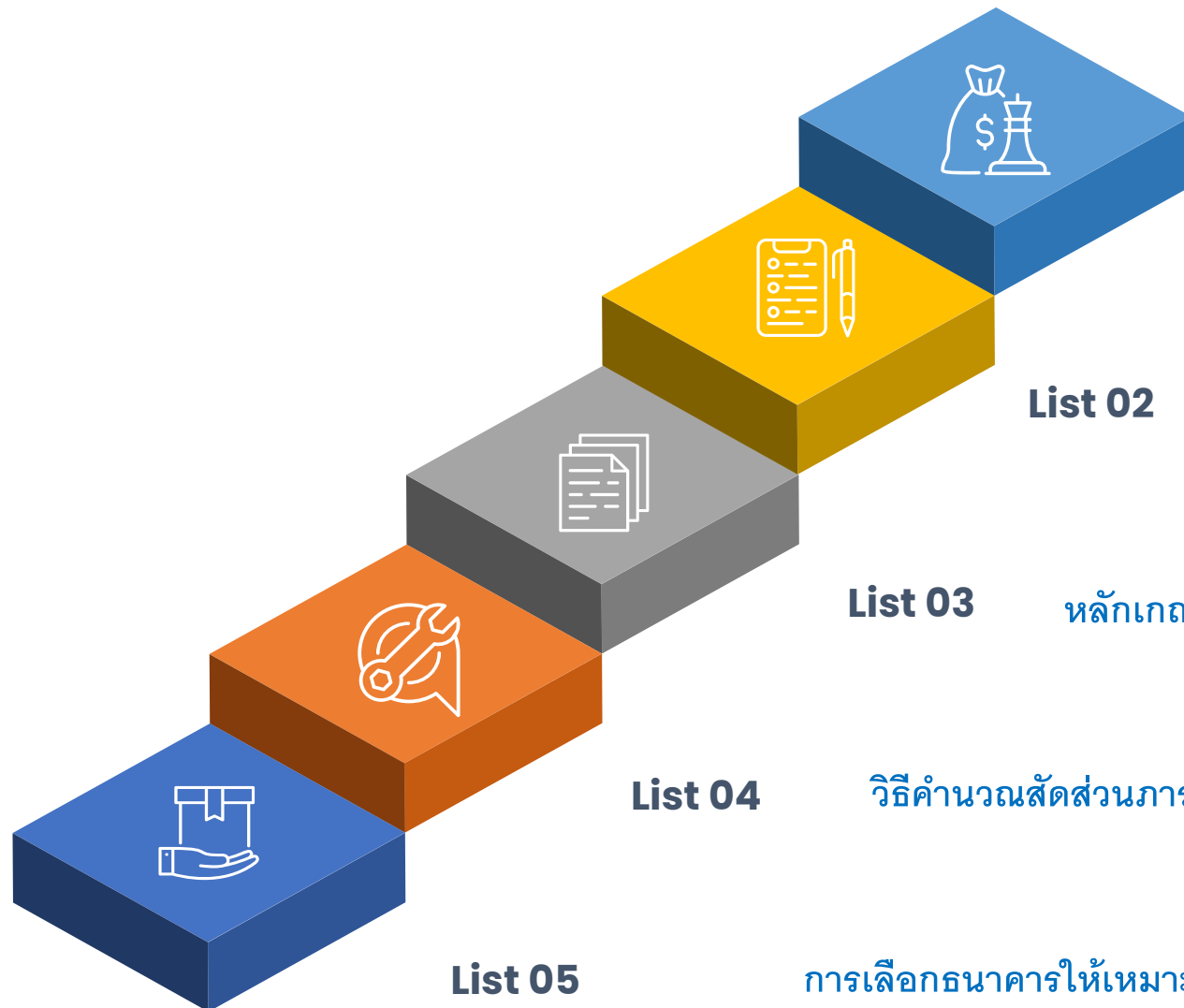


ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการยื่นสินเชื่อ
และโอนกรรมสิทธิ์



ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการยื่นสินเชื่อ



01

เอกสารที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้า

01

เอกสารประจำตัว เช่น

- ◆ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ
- ◆ สำเนาทะเบียนบ้าน
- ◆ สำเนาทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า หรือใบมรณบัตร
- ◆ สำเนาหลักฐานการเปลี่ยนชื่อ สกุล (ถ้ามี)
- ◆ กรณีนิติบุคคล อาจใช้สำเนาทะเบียนการค้า หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

01

เอกสารที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้า

02

เอกสารเกี่ยวกับรายได้ เช่น

2.1 ผู้มีรายได้ประจำ

- ◆ ใบรับรองเงินเดือน หรือหลักฐานการรับ/จ่ายเงินเดือนจากนายจ้าง
- ◆ สมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร

2.2 ผู้มีอาชีพอิสระ

- ◆ กรณีเป็นสัญญาจ้าง อาจใช้สำเนาสัญญาว่าจ้างและหลักฐานการจ่ายเงินค่าจ้าง
- ◆ กรณีเป็นแพทย์ หนายความ ผู้สอบบัญชี วิศวกร สถาปนิก ควรแสดงใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้วย
- ◆ บัญชีเงินฝาก พร้อมใบแจ้งยอดบัญชี หรือสเตทเมนต์ (statement) ของบัญชีเงินฝากของตนเองหรือของกิจการย้อนหลังอย่างน้อย 6 เดือน
- ◆ หลักฐานรายได้หรือทรัพย์สินอื่นๆ เช่น ใบหุ้น พันธบัตรรัฐบาล บัญชีเงินฝากธนาคาร

2.3 นิติบุคคล

- ◆ สำเนางบการเงินปีล่าสุด และย้อนหลังไม่น้อยกว่า 3 ปี
- ◆ สำเนาแสดงรายการภาษีเงินได้ประจำปี
- ◆ สำเนาเอกสารสิทธิในทรัพย์สินที่เสนอเป็นหลักประกัน
- ◆ แผนที่แสดงที่ตั้งสถานประกอบการ

01

เอกสารที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้า

03

เอกสารอื่น ๆ เช่น

- ◆ สำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญามัดจำ
- ◆ สำเนาโฉนดที่ดิน หรือสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์
- ◆ สัญญากู้เงิน และสัญญาจำนองจากสถาบันการเงินเดิม
- ◆ ในกรณีมีผู้ร่วม จะต้องมีส่วนฐานประจำตัว และหลักฐานรายได้ของผู้ร่วม
- ◆ ในกรณีที่ขอสินเชื่อเพื่อธุรกิจ สิ่งที่สำคัญคือแผนธุรกิจ เช่น แผนธุรกิจของ SMEs แผนโครงการที่ต้องการดำเนินการ

ตัวอย่างเอกสารใบคำขอสินเชื่อสำหรับผู้ขอกู้

[illegible]

02

หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้าในการขอสินเชื่อ 5C



หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้าในการขอสินเชื่อ (5C)

C ที่ 1

คุณสมบัติของผู้กู้ และผู้กู้ร่วม

- สัญชาติไทย
- อายุของผู้กู้ 20 ปี บริบูรณ์
- มีงานทำ มีรายได้
- ผู้กู้ต้องมีประวัติการเงินดี ไม่มีหนี้ค้างชำระ หรือไม่มีหนี้มากกว่ากว่ารายได้
- ประวัติการเงินที่ดีของผู้กู้ การชำระหนี้เดิมผ่อนดีมาตลอด
- ผู้กู้ร่วม เป็นคนในครอบครัว พ่อแม่ พี่น้อง สามี-ภรรยา
- กรณีผู้กู้เป็นชาวต่างชาติ หากมีใบต่างด้าว สามารถกู้ได้เหมือนคนไทย
- กรณีผู้กู้เป็นชาวต่างชาติ มี Work Permit ทำงานและอยู่ในเมืองไทยและจดทะเบียนสมรสกับคนไทยที่มีงานทำ สามารถกู้ได้โดยกรรมเป็นของคนไทย



หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้าในการขอสินเชื่อ (5C)

C ที่ 2

ความสามารถในการชำระหนี้

หลักเกณฑ์การพิจารณารายได้

- ผู้กู้ต้องมีรายได้มากกว่าหนี้ที่ต้องชำระต่อเดือน ประมาณ 40-60%
- รายได้ต้องมีหลักฐานสามารถตรวจที่มาของข้อมูลได้
- มีอาชีพที่มั่นคงทำงานมาไม่ต่ำกว่า 2 ปี (มีหลักฐานและอ้างอิงที่ทำงานเดิมได้)
- รายได้อื่นๆ เช่น การันตีโบนัส ค่าคอมมิชชั่น ที่มีหลักฐานแสดงที่มาได้ชัดเจน
- ประวัติการเงินที่ดีของผู้กู้ การชำระหนี้เดิมผ่อนดีมาตลอด
- รายการชำระภาษีประจำปี เช่น ภงด.90, ภงด.91, ทวิ 50



หลักเกณฑ์ รายได้สำหรับคำนวณสินเชื่อ

1. รายได้ประจำ

รายได้แบ่งเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

1. รายได้ประจำ (**Fixed Income**) หมายถึง รายได้ที่ได้รับเป็นประจำทุกเดือน หรือเดือนละเท่าๆ กัน โดยไม่มีเงื่อนไขในการจ่าย คิดคำนวณให้ **100%** เช่น

- เงินเดือน (ต้องมีเงินเดือนประจำ (**Basic Salary**))
- ค่าครองชีพ
- ค่าตำแหน่ง
- ค่าวิชาชีพ ค่ายานพาหนะ/ค่าเดินทาง
- ค่าน้ำมัน
- ค่าอาหาร
- ค่าโทรศัพท์
- ค่าที่พัก / ค่าบ้านพัก
- ค่าเบี้ยเลี้ยง
- ค่าโบนัส ได้รับไม่เกิน **12** เดือนนับจากวันยื่นสินเชื่อ

หมายเหตุ กรณีรายได้ที่เป็นการเลิกจ่ายตามจริง จะไม่รับพิจารณา เช่น ค่าน้ำมันเบิกจ่ายตามจริง, ค่ารับรอง, ฯลฯ เนื่องจากรายการดังกล่าว ไม่ใช่รายได้ของผู้กู้ แต่เป็นรายจ่ายของบริษัทที่ผู้กู้จ่ายแทนให้บริษัทไปก่อนแล้วจึงมาเบิกย้อนหลัง

หลักเกณฑ์ รายได้สำหรับคำนวณสินเชื่อ

1. รายได้ประจำ (ต่อ)

รายได้แบ่งเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

2. รายได้อื่นๆ (Other Income) หมายถึงรายได้อื่นๆ ที่ไม่ใช่รายได้ประจำ แต่ธนาคารนำมา รวมคำนวณเป็นรายได้ให้แก่ผู้กู้ และต้องเป็นรายได้ที่จ่ายผ่านระบบ **Payroll** เท่านั้น (ต้องมีสลิปเงินเดือนเดือน 3 เดือนล่าสุด) ธนาคารจะคิดเป็น (%) เฉลี่ยต่อเดือน ได้แก่

- ค่าคอมมิชชั่น / **Incentive**
- ค่าเซอร์วิสชาร์จ์ (**Service Charge**)
- ค่าเบี้ยเลี้ยงนักบิน (**Flight Per Diem**)
- ค่าเที่ยวบิน (**Flight Pay**)
- ค่าล่วงเวลา (**OT**), ค่าเวร, ค่ากะ, ค่าเบี้ยขยัน

3. รายได้ของแพทย์ และผู้ตรวจสอบบัญชีที่เป็นอาชีพอิสระ
พิจารณาจากใบประกอบวิชาชีพ (**Professional Certificate**) และหนังสือรับรองการหักภาษี

ณ ที่จ่ายตามมาตรา 50 ทวิฯ ฉบับล่าสุด หรือเอกสารแสดงรายได้

4. รายได้พิเศษ (Extra Income) เป็นรายได้ที่ได้รับสม่ำเสมอ เช่น ค่าเช่าบ้าน, ค่าเช่าคอนโด โดยพิจารณารายได้คิดเป็นสัดส่วน (%) ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (แสดงเอกสารกรรมสิทธิ์, สัญญาเช่า และ **Bank Statement 3 เดือน**)

หลักเกณฑ์ รายได้สำหรับคำนวณสินเชื่อ

รายได้เจ้าของกิจการ

ผู้กู้ต้องมีรายได้จากการประกอบธุรกิจ ไม่น้อยกว่า **20,000** บาทต่อเดือน โดยแบ่งเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

1. รายได้จากการประกอบธุรกิจ หมายถึง การประกอบธุรกิจ หรืออาชีพที่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยจะพิจารณาจาก **Statement** ที่ใช้ในธุรกิจ โดยเฉลี่ยจากยอดเงินนำเข้าบัญชีด้าน **Credit** ที่แสดงย้อนหลัง **6** เดือนติดต่อกัน หรือ ประเมินการรายได้จาก **ภ.พ.30** (แบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่มย้อนหลัง **6** เดือน) และนำมาคำนวณร่วมกับ **Risk Guideline For Business Sector** และ **Income Factors** โดยคำนวณรายได้ตามสัดส่วนของการถือหุ้นของผู้กู้
2. รายได้พิเศษ (**Extra Income**) เป็นรายได้ที่ได้รับสม่ำเสมอ เช่น ค่าเช่าบ้าน, ค่าเช่าคอนโด โดยพิจารณารายได้คิดเป็นสัดส่วน (%) ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (แสดงเอกสารกรรมสิทธิ์, สัญญาเช่า และ **Bank Statement 3** เดือน)

อาชีพ / ธุรกิจที่ ธนาคารไม่รับ พิจารณา

1. กลุ่มผู้มีรายได้ประจำ (Employee) มีอาชีพที่ไม่รับพิจารณาดังนี้
 - อาชีพที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดี เช่น ในท่คลับ บาร์ ดิสโก้เธค อาบอบนวด ธุรกิจการพนัน และการเสี่ยงโชคอื่นๆ โหราศาสตร์และไสยศาสตร์ และธุรกิจผลิตและจำหน่ายอาวุธ
 - อาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำ หรือไม่มีหลักฐานรายได้ที่น่าเชื่อถือ เช่น แท็กซี่ ตุ๊กตุ๊ก รถตุ๊กจ้างรายวัน ธุรกิจขายตรง นายหน้า นักเรียก นักศึกษา และอาชีพอิสระ
 - อาชีพที่เกี่ยวข้องกับการเมืองหรือผู้มีอิทธิพล

หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้าในการขอสินเชื่อ (5C)

C ที่ 3

Capital หลักทรัพย์ เงินออม เงินทุนหมุนเวียน

FACTOR	เงื่อนไข	การพิจารณา
หลักทรัพย์	กรณีที่เอกสารรายได้ของลูกค้ามีไม่มาก ลูกค้าอาจมีหลักทรัพย์อยู่ เช่น บ้านให้เช่า ที่ดิน ฯลฯ	อาจจะพิจารณาดูจากการที่ลูกค้ามีหลักทรัพย์มาก อาจจะแสดงถึงฐานะลูกค้าได้
เงินออม	กรณีที่ลูกค้ามีรายได้ไม่แน่นอนแต่มีเงินออมมาก	อาจจะแสดงถึงฐานะลูกค้าได้
เงินทุนหมุนเวียน	ดูจากการเดินบัญชีลูกค้า	มีการตรวจสอบเครดิตกับสถาบันการเงิน

C ที่ 4

ทุนแสดงถึงหลักทรัพย์เงินออม

- ประเภทของหลักประกัน บ้านเดี่ยว คอนโด ทาวน์เฮ้าส์
- ความเหมาะสมของหลักประกัน สร้างเสร็จ เป็นบ้าน อยู่อาศัย ทำเลดี มีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง มีสาธารณูปโภคครบถ้วน มีทางเข้าออกได้ ไม่ปล่อยร้าง หรือให้เช่า หรือทำเป็นร้านค้า
- มูลค่าตลาดของหลักประกัน ต้องมากกว่าวงเงินกู้ และดูสัดส่วนมูลค่าเงินกู้ต่อหลักประกัน

LTV (Loan-to-Value) ธนาคารให้วงเงินกู้ประมาณ 75-95% ของมูลค่าราคาประเมินหลักทรัพย์ หรือราคาตามสัญญาซื้อขายจำนวนใดที่ต่ำกว่า

หมายเหตุ: ผู้กู้จะกู้เงินได้มากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับรายได้ของผู้กู้



หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ศักยภาพลูกค้าในการขอสินเชื่อ (5C)

C ที่ 5

เงื่อนไขอื่นๆ

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขอื่นๆ เช่น

- ปัจจัยภายนอก อาทิ ภาวะเศรษฐกิจ ตลาดการเงิน ความผันผวนของราคาน้ำมัน เสถียรภาพทางการเมือง
- ปัจจัย ภายใน อาทิ นโยบายการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน วงเงินสินเชื่อรวม ที่มี ความเพียงพอด้านบุคลากรที่มีความสามารถในการควบคุม ติดตาม และดูแลสินเชื่อ
- เงื่อนไขและข้อกำหนดของผลิตภัณฑ์สินเชื่อ ยังมีความเสี่ยงสูง ยังมีเงื่อนไขและ ข้อกำหนดที่เข้มงวดกว่า

มาตรการ **LTV** ณ ปัจจุบัน และมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ

มาตรการส่งผลกับการ โอนกรรมสิทธิ์

อัตราส่วน การปล่อยสินเชื่อบ้าน (LTV) เกณฑ์เดิม

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญาที่ยังผ่อนอยู่	การวางดาวน์ขั้นต่ำ
ราคาบ้านต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา	สัญญาที่ 1	กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน
	สัญญาที่ 2	10 % หากผ่อนสัญญาที่ 1 มากกว่าหรือเท่ากับ 2 ปี
		20 % หากผ่อนสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี (เดินกำหนดเวลา 3 ปี)
ราคาบ้านตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	
	สัญญาที่ 1	10% (เต็มวางดาวน์ขั้นต่ำ 20 %)
	สัญญาที่ 2	20 %
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	
		30 %

เพดาน LTV

(อัตราส่วนเงินให้
สินเชื่อต่อหลักทรัพย์)

กู้ได้ 100%

- หากผ่อนสัญญาที่ 1 ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป

กู้ได้ 90%

- หากผ่อนสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี

กู้ได้ 80%

กู้ได้ 70%

กู้ได้ 90%

กู้ได้ 80%

กู้ได้ 70%

ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

- ลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ จาก 2% เหลือ 1% ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือราคาซื้อขาย
- ลดค่าธรรมเนียมการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากเดิม 1% เหลือ 0.01% ของมูลค่าที่จำนองหรือยอดเงินกู้ทั้งหมด



* เฉพาะบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์, อาคารพาณิชย์ และห้องชุด ทั้งบ้านมือหนึ่งและบ้านมือสอง ที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 3 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อสัญญา

หลักเกณฑ์การพิจารณา กลุ่มอาชีพพนักงานเงินเดือน

พนักงานประจำ

สิ่งที่ธนาคารจะพิจารณาในการยื่นกู้สินเชื่อบ้าน

- ✓ ฐานเงินเดือน : เงินเดือนที่เข้าผ่านบัญชีเงินเดือนในแต่ละเดือน ส่วนใหญ่จะไม่รวม OT, Commission, เบี้ยเลี้ยง เพราะเป็นรายรับไม่คงที่
- ✓ อาชีพ/บริษัทผู้ว่าจ้าง : มีความมั่นคง ไม่เสี่ยงล้มหรือโดนเลิกจ้าง
- ✓ การรับรองสถานภาพการเป็นพนักงาน : หนังสือรับรองสถานภาพพนักงานจากบริษัทนายจ้าง
- ✓ อายุงาน : 6 เดือน – 1 ปี เป็นอย่างต่ำ หากย้ายงานอาจจะนับรวมกับอายุงานจากที่ทำงานเดิมด้วย
- ✓ รายการบัญชีย้อนหลัง 6 เดือน : แสดงให้เห็นความเคลื่อนไหวทางธุรกรรม โดยเฉพาะรายรับต้องตรงกับเงินค่าจ้างในแต่ละเดือน
- ✓ ภาระหนี้สิน : ไม่ควรมีภาระหนี้สินที่กำลังผ่อนอยู่มากจนกระทบรายได้ เช่น บ้าน รถยนต์ บัตรเครดิต และควรมีการชำระหนี้อย่างสม่ำเสมอ
- ✓ การตรวจสอบเครดิตบูโร : ธนาคารจะให้เช็คนายกยอมเพื่อตรวจสอบประวัติเครดิตบูโร ว่าติด **Blacklist** หรือไม่ มีประวัติทางธุรกรรมเช่นไร
- ✓ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่ถือครอง : แสดงสินทรัพย์ที่ตนเองถือครอง เช่น บ้าน ที่ดิน รถ และทรัพย์สินมีมูลค่าอื่นๆ

หลักเกณฑ์การพิจารณา กลุ่มอาชีพอิสระ และฟรีแลนซ์

ฟรีแลนซ์

สิ่งที่ธนาคารจะพิจารณาในการยื่นกู้สินเชื่อบ้าน

- ✓ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน : รายได้ในรูปแบบค่าจ้างที่ได้รับ เฉลี่ยเป็นรายเดือน เนื่องจากค่าจ้างในแต่ละเดือนของฟรีแลนซ์อาจไม่คงที่
- ✓ ประเภทอาชีพอิสระ : สายงานที่ฟรีแลนซ์ทำ โดยจะขึ้นอยู่กับจำนวนต้นทุนว่ามากหรือน้อย โดยงานที่ต้นทุนมากอาจส่งผลต่อการคิดฐานรายรับของฟรีแลนซ์
- ✓ สัญญาจ้างงาน : แบ่งออกเป็นสัญญาแบบมีระยะเวลาและไม่มีระยะเวลา ซึ่งธนาคารส่วนใหญ่ จะพิจารณาจากสัญญาแบบมีระยะเวลา เพราะมีขอบเขตกำหนดไว้ชัดเจนมากกว่า
- ✓ อายุงาน : อย่างต่ำควรอยู่ที่ประมาณ 2 ปี แสดงให้เห็นถึงความสม่ำเสมอของงานที่ทำและระยะเวลาที่สามารถสร้างรายได้
- ✓ รายการบัญชีย้อนหลัง 6 เดือน : แสดงให้เห็นความเคลื่อนไหวทางธุรกรรม โดยเฉพาะรายรับต้องตรงกับเงินค่าจ้างในแต่ละเดือน
- ✓ ภาระหนี้สิน : ไม่ควรมีภาระหนี้สินที่กำลังผ่อนอยู่มากจนกระทบรายได้ เช่น บ้าน รถยนต์ บัตรเครดิต และควรมีการชำระหนี้อย่างสม่ำเสมอ
- ✓ การตรวจสอบเครดิตบูโร : ธนาคารจะให้เช็คนายินยอมเพื่อตรวจสอบประวัติเครดิตบูโร ว่าติด **Blacklist** หรือไม่ มีประวัติทางธุรกรรมเช่นไร
- ✓ การยื่นแบบและเสียภาษีประจำปี : ข้อนี้สำคัญมากฟรีแลนซ์ต้องยื่นภาษีให้ถูกต้องเป็นประจำทุกปี และเก็บเอกสารสำคัญไว้ให้ครบ ควรเก็บย้อนหลัง 1-3 ปี
- ✓ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่ถือครอง : แสดงสินทรัพย์ที่ตนเองถือครอง เช่น บ้าน ที่ดิน รถ และทรัพย์สินมีมูลค่าอื่นๆ

หลักเกณฑ์การพิจารณา กลุ่มอาชีพอิสระ และฟรีแลนซ์

แบบภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ภ.ง.ด.90)

ใบเสร็จรับเงินชำระภาษีประจำปี

[illegible]



ใบเสร็จรับเงิน

หน่วยรับชำระ กองบริหารการคลังและรายได้ กรมสรรพากร

ผู้ชำระภาษีอากร XXXX XXXXXXXX

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขประจำตัวประชาชน X-XXXX-XXXXX-XX-X

ผู้รับเงิน XXXX XXXXXXXX

ผู้อำนวยการกองบริหารการคลังและรายได้/ผู้รับมอบอำนาจ XXXX XXXXXXXX

วันชำระเงิน/วันนำส่ง XXXX เดือน/ปีภาษี 00/2562

เลขที่ใบเสร็จ XXXX

จำนวนเงิน XXXX.XX บาท

หมายเลขอ้างอิง XXXX

ภ.ง.ด.91 อินเทอร์เน็ต

ร.ท.

หลักเกณฑ์การพิจารณา กลุ่มอาชีพอิสระ และฟรีแลนซ์

ส่งรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย (ใบ 50 ทวิ)

ตัวอย่างสัญญาจ้างงานแบบมีระยะเวลา

ตัวอย่างใบเสนอราคาจ้างงาน

[illegible]

ใบแจ้งหนี้ / Invoice

อิศระ หวังสินเชื้อ
 ที่อยู่ XXX XXXXXXXXX
 โทร. 08X-XXXXXXX
 หมายเลขบัตรประชาชน XXXXXXXXXXXXX
 บริษัท 1234 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 ที่อยู่ XXXXXXXXXXX
 เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 99999999999999

เลขที่ 1/2563
 วันที่ 24/09/2563

รายการ	จำนวน	ราคา	รวม (บาท)
ถ่ายภาพงาน Event สงกรานต์ออนไลน์ของบริษัท หมายเหตุ : โปรดนำเงินเข้าบัญชี XXXXX รายละเอียดดังนี้ "ชื่อบัญชี : XXXXXXX" *หมายเลขบัญชี : XXXXXXX (โปรดส่งหลักฐานการโอนเงินมาที่ Email : XXXXXX@XXXXX.com)	5	3,000	15,000
รวมทั้งสิ้น	หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน		15,000 บาท

อิศระ หวังสินเชื้อ

(ผู้รับจ้าง)

บริษัท 1234 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(ผู้ว่าจ้าง)



"คิดเรื่องอยู่"

ใบเสนอราคา	
เลขที่ 1/2563	
วันที่ 24 กันยายน 2563	
เรียน บริษัท 1234 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 99999999999999	
จาก นายอิสระ หวังสินเชื้อ	
เรื่อง ขอเสนอราคา ถ่ายภาพงาน Event ลงสื่อออนไลน์ของบริษัท	
ตามที่ได้รับความไว้วางใจ ถ่ายภาพงาน Event เพื่อลงสื่อออนไลน์ของบริษัท ขอเสนอราคาเป็นแพ็คเกจรูป 5 ชุด โดย 1 ชุดจะมี 10 รูป ราคา 3,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 15,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน)	
จึงเขียนมาเพื่อโปรดพิจารณา	
ขอแสดงความนับถือ	
อิสระ หวังสินเชื้อ	
	
บริษัท 1234 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	

วิธีคำนวณสัดส่วนภาระหนี้ต่อรายได้

มีหนี้แค่ไหน เรียกว่าปลอดภัย

สูตร

อัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้รวม

$$= \frac{\text{หนี้รายเดือน}}{\text{รายได้ต่อเดือน}} \times 100$$



เท่ากับ 36% หรือต่ำกว่า
สุขภาพการเงินแข็งแรงมาก
บริหารจัดการหนี้ได้ดี
มีโอกาสขอสินเชื่อผ่านง่าย



37 - 42% สถานะทางการเงิน
อยู่ในขั้นดี มีความสามารถในการ
จ่ายหนี้ในแต่ละเดือน
ได้ตามปกติ



43 - 49% กำลังมีปัญหา
เรื่องหนี้สิน เริ่มก่อหนี้เกินตัว
ควรลดหนี้ที่ไม่จำเป็น
ให้เร็วที่สุด



50% ขึ้นไป อยู่ในขั้นอันตราย
ต้องรีบแก้ไขด่วน
หยุดก่อหนี้ใหม่
ปลดหนี้ให้เร็วที่สุด

ความสำคัญของอัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้รวม

อัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้รวม คือเปอร์เซ็นต์ของรายได้รวมต่อเดือนของตัวเราที่นำไปชำระหนี้รายเดือน เพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงในการกู้ยืม ถ้าอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ แสดงให้เห็นถึงความสมดุลที่ดีระหว่างหนี้และรายได้ ในทางกลับกันถ้าอยู่ในระดับสูงแสดงว่ามีหนี้มากเกินไปเมื่อเทียบกับรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน

สูตร อัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้รวม

หนี้รายเดือน / รายได้ต่อเดือน X 100

รายได้ในแต่ละเดือน เช่น เงินเดือน ค่าโอที รับจ้างทำงานพิเศษ เงินปันผล เป็นต้น

ภาระหนี้ในแต่ละเดือนที่ต้องจ่าย เช่น ผ่อนบ้าน ผ่อนรถ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ค่าบัตรเครดิต เป็นต้น

วิธีคำนวณ ให้รวมหนี้ที่ต้องจ่ายทั้งหมดในแต่ละเดือนแล้วหารด้วยรายได้รวมในแต่ละเดือน

สมมติว่าเดือนมกราคม มีรายรับทั้งหมด 60,000 บาท มีหนี้ที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น 20,000 บาท ผลลัพธ์ คือ 33.33% (20,000/60,000 x 100) หมายความว่า อัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้รวมเท่ากับ 33.33%

ตารางแสดงเปรียบเทียบเงินเดือนกับวงเงินสูงสุดที่สามารถกู้ได้

ตัวอย่างการกู้บ้าน

Sale Here

รายได้	ยอดผ่อน	วงเงินกู้	ราคาบ้าน
15,000	6,000	900,000	1,200,000
20,000	8,000	1,200,000	1,600,000
25,000	10,000	1,500,000	2,000,000
30,000	12,000	1,800,000	2,400,000
35,000	14,000	2,100,000	2,800,000
40,000	16,000	2,400,000	3,200,000
45,000	18,000	2,700,000	3,600,000
50,000	20,000	3,000,000	4,000,000

คำนวณคร่าวๆ จากระยะเวลาสัญญา
ที่ 30 ปี และไม่มีภาระหนี้สินอื่นๆ

05

เกณฑ์การเลือกธนาคารให้เหมาะสมกับประเภทลูกค้า

อัตราดอกเบี้ย

สัดส่วนวงเงินกู้ต่อหลักประกัน

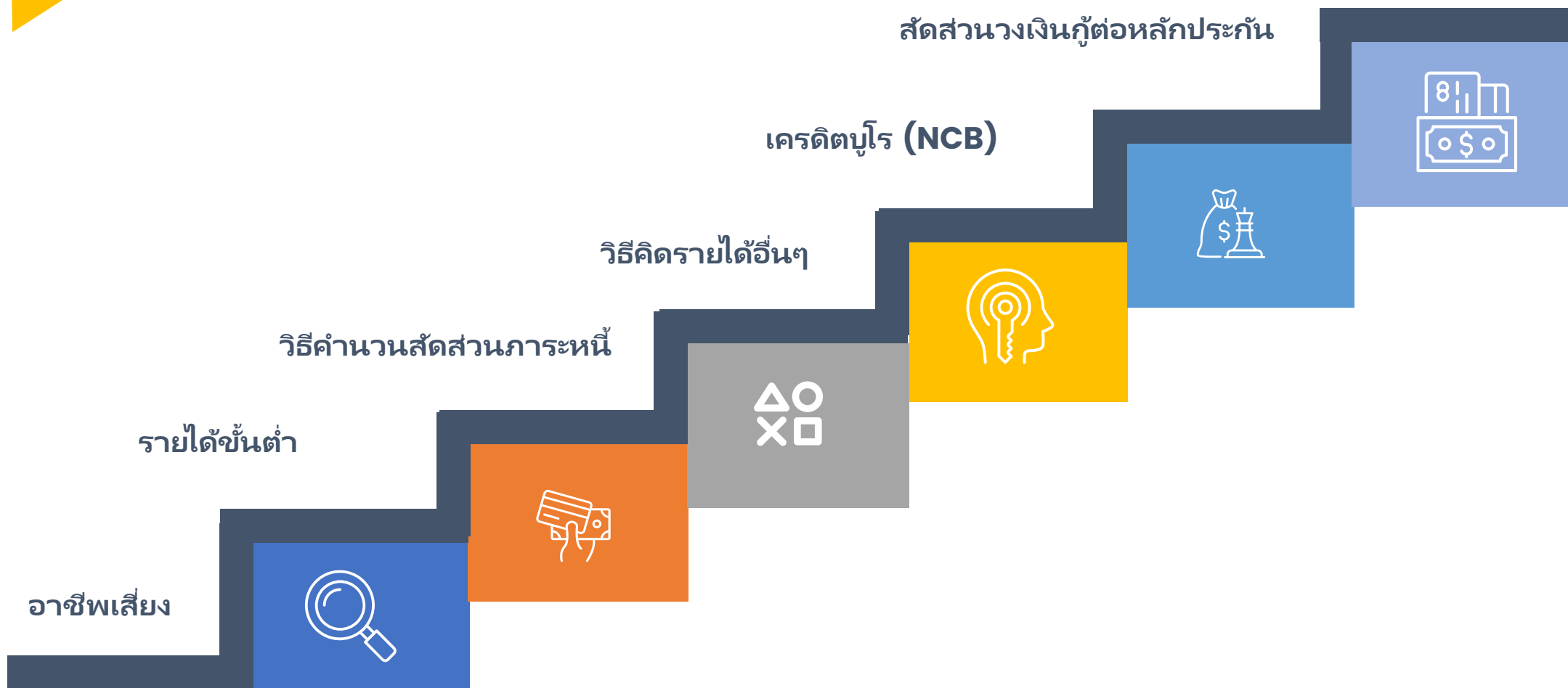
เครดิตบูโร (NCB)

วิธีคิดรายได้อื่นๆ

วิธีคำนวณสัดส่วนภาระหนี้

รายได้ขั้นต่ำ

อาชีพเสี่ยง



เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์



เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์



จุดเด่น

- ระยะเวลาการกู้สูงสุด **40 ปี** อายุผู้กู้ต้องไม่เกิน **70 ปี**
- เงินงวดผ่อนต่อเดือนต่ำ
- มีนโยบายดอกเบี้ยที่หลากหลาย จัดสรรให้เหมาะกับรายได้ลูกค้า
- มีโปรโมชั่นสนับสนุนสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้น้อย
- เป็นธนาคารภาครัฐ และได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ
- ผู้กู้เพศเดียวกันสามารถกู้ร่วมกันได้ (สถานะญาติ) **LGBTQ**

จุดด้อย

- คิดสัดส่วนภาระหนี้ / รายได้ ให้ต่ำ
- ขอเอกสารค่อนข้างเยอะ พนักงานเงินเดือนไม่มีสลิปเงินเดือนไม่รับพิจารณา
- คิดเกณฑ์ค่าครองชีพสูง **7,000 บาท**
- ไม่มีเกณฑ์ **LTV 100%** เหมือนธนาคารอื่น นอกจากลูกค้าจะมีสิทธิสวัสดิการของ ธอส. เท่านั้น

เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารกรุงไทย



เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารกรุงไทย



จุดเด่น

- รับพิจารณาทุกอาชีพ
- มีอัตราผ่อนต่ำ / อัตราดอกเบี้ยต่ำ
- มี **MOU** ร่วมกับหน่วยงานราชการ (เกือบทั้งหมด) / รัฐวิสาหกิจ / กระทรวง ทบวง กรม
- อาชีพ ธุรกิจ รับพิจารณาเอกสารที่เป็น **Non Vat.** ได้ โดยแสดงหลักฐานชัดเจน
- มีโปรโมชั่นสำหรับกลุ่ม **SME** ผ่อนสูงสุด 20 ปี
- กู้สูงสุด **110% (100 + 10 + ประกัน)**
- คัด **DTI** สูง ไม่จำกัดรายได้ (ทุกรายได้คิด **80%**)
- รับทุกประเภทหลักประกัน

จุดด้อย

- แสดงหลักฐานเงินออม
- รายได้อื่นๆ สำหรับบริษัท คิดเกณฑ์ให้น้อย
- พนักงานเงินเดือน ต้องมีสลิปเงินเดือน

เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารทหารไทยธนชาต



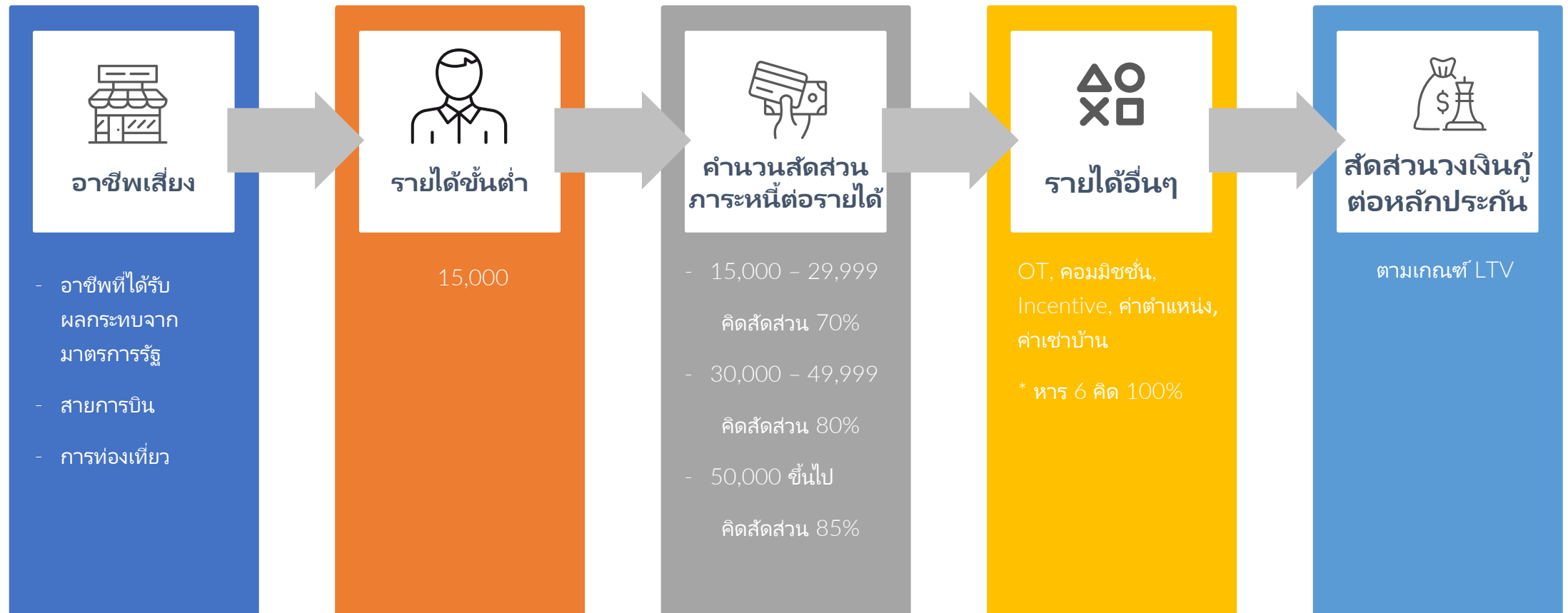
จุดเด่น

- อายุงาน 4 เดือน ก็สามารถยื่นกู้ได้ (ไม่ต้องผ่านโปร) *รายได้คำนวณเฉพาะรายได้หลัก
- ระยะเวลาผ่อนสูงสุด 35 ปี

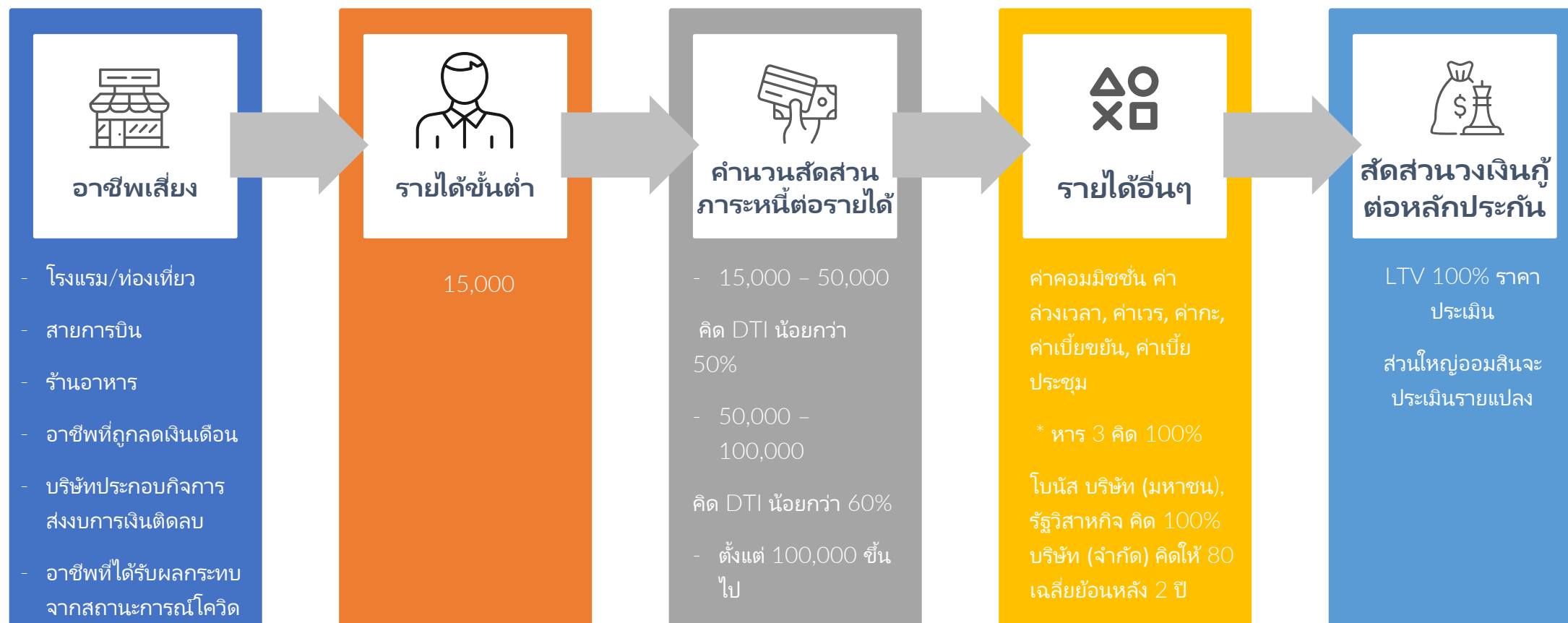
จุดด้อย

- ไม่รับข้าราชการ (ต่างจังหวัด)
- ข้าราชการตำรวจ (ตำแหน่งต้องไม่น้อยกว่าชั้นสัญญาบัตร)
- ไม่เหมาะกลุ่มธุรกิจออนไลน์ / ค้าของเก่า

เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารทหารไทยธนชาติ



เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารออมสิน



เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารออมสิน



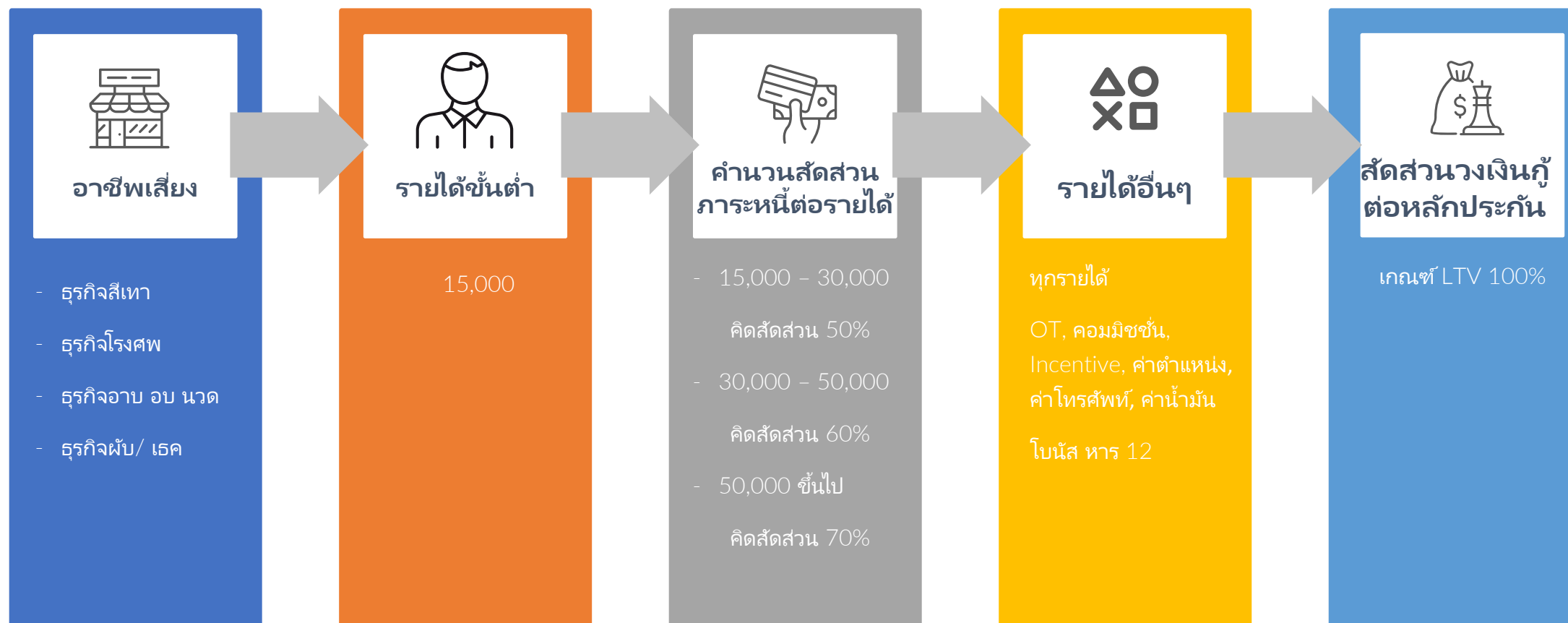
จุดเด่น

- มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ
- เป็นธนาคารภาครัฐ และได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ
- มีโปรโมชั่นสนับสนุนสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้น้อย
- รายได้อื่นๆ คิดเกณฑ์ให้สูง แต่ต้องมีเอกสารชัดเจน

จุดด้อย

- คิดสัดส่วนภาระหนี้ให้ต่ำ
- การประเมินหลักประกัน จะประเมินเป็นรายแปลง และราคาประเมินค่อนข้างต่ำ
- กรณีมีประวัติค้างชำระ ต้องเกิน 3 ปี ถึงจะยื่นกู้ใหม่ได้

เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารกสิกรไทย



เปรียบเทียบจุดเด่น – จุดด้อย ของธนาคารกสิกรไทย



จุดเด่น

- มี LGBTQ คำนวณรายได้ทั้ง 2 คน
- รับพิจารณาชำระการบ้านานาญ
- คิดรายได้อื่นๆ ให้ 100% (คิดทุกรายได้ที่อยู่ในสเตทเมนต์และสลิปเงินเดือน)
- รับฟรีแลนซ์ – กิจการไม่จดทะเบียน
- คิด Margin ธุรกิจสูง เริ่ม 30% ขึ้นไป

จุดด้อย

- ดอกเบี้ยสูง

ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์



1. ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ★

ค่าธรรมเนียมการโอน โดยจะคิดเป็น 2% ของราคาประเมิน จากกรมธนารักษ์ ซึ่งโดยปกติผู้ซื้อกับผู้ขายมักจะตกลงที่จะออกกันคนละครึ่ง

****มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนของภาครัฐ ราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาท คิด 1%**

2. ค่าจดจำนอง ★

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกับกรมที่ดิน คิดเป็น 1% ของวงเงินจำนอง หรือยอดเงินกู้ จะเสียค่าจดจำนองก็ต่อเมื่อยื่นเรื่องขอกู้สินเชื่

****มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนของภาครัฐ ราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาท คิด 0.01%**

3. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

หากผู้ขายถือครองคอนโดหรือบ้านไม่เกิน 5 ปี จะต้องเสียค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของราคาขาย หรือราคาประเมิน (แล้วแต่ราคาไหนสูงกว่า) และจะได้รับยกเว้น ค่าอากรแสตมป์ หรือถ้ามีการย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้านเข้าอยู่เกิน 1 ปี ก็จะไม่ต้องเสียภาษีนี้

4. ค่าอากรแสตมป์

คิดเป็น 0.5% ของราคาซื้อขายแต่ต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ ถ้าราคาซื้อขายต่ำกว่าให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์คำนวณ ขึ้นอยู่กับว่าราคาไหนสูงกว่า แต่ถ้าผู้ขายเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์

5. ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

เงินส่วนนี้โดยส่วนใหญ่ทางผู้ขายจะเป็นผู้ออก ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาคำนวณจากราคาประเมินคิดแบบขั้นบันไดภาษี โดยหักค่าใช้จ่ายตามปีที่ถือครอง ตามหลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้นำราคาขายหรือราคาประเมิน (อันไหนสูงกว่าก็เอาอันนั้น) ลบ(-) % เงินได้ที่นำมาคำนวณภาษีตามจำนวนปีที่ถือครอง และหารจำนวนปีที่ถือครอง เพื่อหาจำนวนเงินได้ที่นำไปคำนวณภาษีเงินได้ที่ต้องชำระต่อปี

6. ค่าใช้จ่ายที่ให้โครงการ ★

ค่าเงินกองทุน

โดยค่าเงินกองทุนจะจ่ายเพียงครั้งเดียว ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการว่ากำหนดราคาไว้ที่เท่าไร แล้วนำมาคูณกับพื้นที่ของห้อง คำนวณโดยสูตร ค่ากองทุน $\times$ พื้นที่ของห้อง

ค่าส่วนกลาง

ค่าส่วนกลางนี้ขึ้นอยู่กับทางโครงการจะกำหนด โดยจะคำนวณจาก ค่าส่วนกลาง $\times$ พื้นที่ของห้อง

ติดตั้งมิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟ

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะเก็บตามที่มีการไฟฟ้าและการประปាកำหนด ซึ่งความแตกต่างจะอยู่ที่ขนาดมาตรวัด และกระแสไฟหรือน้ำ

ใบสรุปค่าใช้จ่าย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์

ใบสรุปค่าใช้จ่าย ณ วันโอน

รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์

CT-CON012-210202

โครงการ

ชวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โซนชัย 4 เฟส 1

ชื่อลูกค้า

แปลงที่/ห้องที่

: A201

โทร

รายงาน ณ วันที่

: 17/01/2566

วันนัดโอน

: 16/03/2564

บ้านเลขที่

: 959/2

พื้นที่สัญญา

: 26.00

พื้นที่จริง

: 26.23

พื้นที่ เพิ่ม

: 0.23

ราคา/ตร.ม.

: 79,350.00

ส่วนที่ 1 : รายละเอียดค่าห้องชุดที่ต้องชำระตามสัญญา

ราคาตามสัญญา

2,063,100.00

บาท

ส่วนต่าง พื้นที่ ที่เพิ่ม/ลด

18,251.00

บาท

ส่วนลด ณ วันโอน

(100,000.00)

บาท

ส่วนลดอื่นๆ

0.00

บาท

ราคาขายสุทธิ ณ วันโอน

1,981,351.00

บาท

หัก จำนวนเงินที่ชำระแล้ว

148,500.00

บาท

หัก เงินอื่นๆ

0.00

บาท

คงเหลือจำนวนเงินที่ต้องชำระ

1,832,851.00

บาท

ส่วนที่ 2 : ค่าสาธารณูปโภค

ลูกค้า

บริษัท

เงินประกันและติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้า

0.00

700.00

บาท

ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ

0.00

2,000.00

บาท

รวม

0.00

2,700.00

บาท

ส่วนที่ 3 : ค่าใช้จ่ายที่ติดชำระให้กับนิติบุคคล

ลูกค้า

บริษัท

เงินกองทุน(เรียกเก็บครั้งเดียว)

0.00

13,115.00

บาท

(500.00 บาท / ตร.ม.)

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 12 เดือน

0.00

14,164.20

บาท

(45.00 บาท / ตร.ม.)

เบี้ยประกันอาคาร

0.00

732.00

บาท

รวม

0.00

28,011.20

บาท

ส่วนที่ 4 : วิธีการโอนกรรมสิทธิ์

วิธีโอนกรรมสิทธิ์ โอน

ผู้ผ่านโครงการ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

อนุมัติค่าบ้าน/ห้องชุด

1,455,245.00

บาท

อนุมัติวงเงินค่าตกแต่ง

0.00

บาท

อนุมัติวงเงินค่าประกัน

43,650.00

บาท

อนุมัติวงเงินอื่นๆ

755.00

บาท

วงเงินจำนองรวม

1,499,650.00

บาท

หัก ค่าประกัน

43,650.00

บาท

หัก ค่างวดสินเชื่อ

0.00

บาท

หัก ค่าตกแต่ง/อื่นๆ

755.00

บาท

คงเหลือชำระค่าใช้จ่าย

1,455,245.00

บาท

ส่วนที่ 5 : ค่าใช้จ่ายกรมที่ดิน

ลูกค้า

บริษัท

ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ 2%

0.00

168.00

บาท

ค่าจำนอง (1% ของวงเงินกู้)

150.00

0.00

บาท

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

0.00

500.00

บาท

รวม

150.00

668.00

บาท

รวมค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (ส่วนที่ 1 + 2 + 3 + 5)

1,833,001.00

บาท

เอกสารผู้ซื้อ สำหรับใช้โอนกรรมสิทธิ์

เอกสารสำหรับบุคคลธรรมดา

- ▶ บัตรประชาชน / ทะเบียนบ้าน
- ▶ ใบเปลี่ยนชื่อ — นามสกุล (ถ้ามี)
- ▶ ผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประชาชน ใช้ใบสูติบัตร

เอกสารประกอบกรณีสมรส (ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรส)

- ▶ หนังสือให้ความยินยอมให้ขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน
- ▶ สำเนาบัตรประชาชนคู่สมรส
- ▶ สำเนาทะเบียนบ้านคู่สมรส
- ▶ สำเนาทะเบียนสมรส

เอกสารประกอบกรณีหม้าย

- ▶ ทะเบียนใบหย่า
- ▶ กรณีคู่สมรสเสียชีวิต (ใบมรณะบัตร)

เอกสารผู้ซื้อ สำหรับการใช้โอนกรรมสิทธิ์

เอกสารสำหรับบริษัท

- ▶ บัตรประชาชน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ▶ ทะเบียนบ้าน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ▶ หนังสือรับรองบริษัท (อายุไม่เกิน 1 เดือน) หากจดทะเบียนบริษัท จะต้องไม่ต่ำกว่าราคาห้องชุด หรือบ้านที่ซื้อ
- ▶ อัตราส่วนผู้ถือหุ้น
- ▶ หนังสือมอบอำนาจ ของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ▶ รายงานการประชุม

*เอกสารทุกอย่างต้องมีการประทับตราบริษัท

* กรณีเป็นบริษัทต่างชาติ ต้องมีการแปลเอกสารเป็นภาษาไทย และรับรองการแปล

(อ.ข. ๒๓)

หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับห้องชุด)

เครื่องหมายห้องชุด

ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด..... ประเภทอาคารชุดเลขที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

เรื่อง

เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน [][][][][][][][][][] อายุ ปี เพื่อบริษัท
สัญชาติ..... บิดาชื่อ..... มารดาชื่อ..... บ้านเลขที่.....
หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....

ให้มอบให้

เลขประจำตัวประชาชน [][][][][][][][][][] อายุ ปี เพื่อบริษัท
สัญชาติ..... บิดาชื่อ..... มารดาชื่อ..... บ้านเลขที่.....
หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....
.....
.....
.....

นางสาว..... เจ้าพนักงานธุรการ

เพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ
() ()

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ / ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้นับอำนาจและผู้รับอำนาจ ได้ลงลายมือชื่อ / พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

..... พยาน
() ()
..... พยาน
() ()

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ชัดเจนข้อความที่ไม่เลือก ในกรณีที่ยกเว้นไว้เมื่อไม่ให้จึงพิมพ์ด้วยแป้นพิมพ์

โปรดอ่านคำเตือนด้านหนี้สิน

[illegible]

ห้องชุด

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจโอนกรรมสิทธิ์

	
หนังสือมอบอำนาจ	
ที่ วันที่ 5036 II 5210-08, 5410-5	ตำบล บางบอน
เลขที่ 493 หน้าสำรวจ 82327	อำเภอ บางบอน
โดยนายพลเอกที่ 20212	จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 เรื่อง <u>ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินถาวรข้างต้น</u>	
เขียนที่ บริษัท ชีวรักษ์ จำกัด (มหาชน)	
วันที่ 17 เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช 2565	
โดยมีถือโดยบริษัท(เจ้า) บริษัท ชีวรักษ์ จำกัด (มหาชน) โดย นายชาติราช พาณิชวีระ และ นายบุญ ชุน เกียรติ	
เลขาประจำตัวประชาชน _____ อายุ _____ ปี เชื้อชาติ _____	
สัญญาที่ _____ บิดชื่อ _____ มารดาชื่อ _____	
บ้านเลขที่ 1168/80 หมู่ที่ _____ ต.วัดทองย้อย _____ อ.ถนน พระราม 4 _____	
ตำบล พุ่มพวงแม่เขิน อำเภอ สาธาร จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรสารที่ 02-6798870	
ได้มอบให้ นางสาวสิริยาห์ พันธุ์ธวัช หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดตามรายชื่อที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย	
เลขาประจำตัวประชาชน _____ 3 1014 01791 26 7 _____ อายุ 40 ปี เชื้อชาติ ไทย	
สัญญาที่ ไทย บิดหรือชื่อ นามสกุล _____ มารดาชื่อ นางพิรารัตน์ _____	
บ้านเลขที่ 190/33 หมู่ที่ 2 ต.วัดทองย้อย _____ อ.ถนน _____	
ตำบล พิมลสาร อำเภอ บางน้ำโพ จังหวัด นครสวรรค์ โทรสารที่ 086-392-6628	
เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ซึ่งที่ดินดังกล่าวข้างบนนี้ร่วมพร้อมสิ่งปลูกสร้างติดแนว 4 เส้นครึ่ง ขนาด 4x12 ขนาด 216 ตารางเมตร เลขที่ 819/88 ในราชอาณาจักร 6,020,000 บาท (หกแสนสองหมื่นบาทถ้วน) รับรองสำเนาเอกสาร ตลอดจนให้อีกข้อความต่างๆ ต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่และยินยอมให้เป็นด้วยตนเอง ขอสงวนสิทธิ์ในนี้ไว้ด้วย	
แทนข้าพเจ้าเป็นเสร็จการ	
แต่เป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อกับทนายมีชื่อ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าทนายแล้ว	
ผู้มอบอำนาจ	
(บริษัท ชีวรักษ์ จำกัด (มหาชน) โดย นายชาติราช พาณิชวีระ และ นายบุญ ชุน เกียรติ)	
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อจากตนที่มีชื่อ ถึงแม้จะจริงอยู่แต่ห้ามและผู้นับอำนาจ	
ได้ลงลายมือชื่อกับทนายมีชื่อ ต่อหน้าข้าพเจ้า	
_____ ทนาย	
(นางสาวทีสุพร ฉายนิษฐาวงศ์)	
_____ ทนาย	
(นางสาวณิศา จักปาลี)	
หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายมีชื่อ ถ้าใช้ข้อใด ไม่ให้ขาดความเข้าใจออก ก่อนพิมพ์ลายมีชื่อ ให้ใช้ พิมพ์ลายมีชื่อด้วย	
โปรดอ่านอย่างถี่ถ้วนก่อนเซ็น	

บ้าน

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจปกครอง

161
คู่มือหนังสือมอบอำนาจ
(พ.ศ. ๒๕๖๑)


หนังสือมอบอำนาจ

ที่ดิน 5136 III 6614 - 10 ตำบล รังทองหลวง
เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 2 อำเภอ บางกะปิ
โฉนดที่ดินเลขที่ 3 จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เรื่อง ใช้อำนาจปกครอง

เขียนที่ 34/1 ขอย 71 ถนนลาดพร้าว
วันที่ 2 เดือน มกราคม พุทธศักราช 2534

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า นายสมหวัง ใจดีประการ
เลขประจำตัวประชาชน 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 อายุ 34 ปี เชื้อชาติ ไทย
สัญชาติ ไทย บิดาชื่อ นายบุญมาก ใจดีประการ มารดาชื่อ นางสมใจ ใจดีประการ
บ้านเลขที่ 8 หมู่ที่ ๘ ต.รอก/ซอย ถนน
ตำบล รังทองหลวง อำเภอ บางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02 222 2222
ได้มอบให้ นายใจดี บรรจงไทย
เลขประจำตัวประชาชน 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 อายุ 34 ปี เชื้อชาติ ไทย
สัญชาติ ไทย บิดาชื่อ นายแดง บรรจงไทย มารดาชื่อ นางสุข บรรจงไทย
บ้านเลขที่ 8 หมู่ที่ ๘ ต.รอก/ซอย ถนน รามคำแหง
ตำบล บางกะปิ อำเภอ บางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02 333 3333

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ ยื่นคำขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครอง ของ ค.ณ./ค.ช. บุตรของข้าพเจ้า ในการทำ
นิติกรรมที่เปลี่ยนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แทน ค.ณ./ค.ช. ตลอดจนให้ถือค้ำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ รวมทั้ง
ให้รับรองสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ได้ด้วย

แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ให้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

ผู้มอบอำนาจ
(นายสมหวัง ใจดีประการ)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อ/ลายพิมพ์นิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจ ดังลงลายมือชื่อ/พิมพ์
ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้าแล้ว

พยาน
(นายประติษฐ์ สิทธิโชติ) พยาน
(นายอดุลย์ ศรีจุฑา) พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่มิใช่อีก ในการนี้พิมพ์ลายนิ้วมือให้
ใช้พิมพ์ลายนิ้วมือซ้าย

ผู้เยาว์ ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ อายุยังไม่
ถึง 20 ปี บริบูรณ์ ในการรับโอน
กรรมสิทธิ์ จะต้องใช้อำนาจปกครองของ
พ่อแม่ในการทำเรื่องนิติกรรมการโอน

หนังสือยินยอมคู่สมรส

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า.....ซึ่งเป็นสามีหรือภรรยา
ของ.....ยินยอมให้ภรรยาหรือสามีของข้าพเจ้าทำนิติกรรม
ประเภท.....ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....

(ลงชื่อ).....ผู้ให้คำยินยอม
(.....)

ข้าพเจ้า.....ซึ่งเป็นสามี/ภรรยา ขอรับรองว่าลายมือชื่อ
ของสามี/ภรรยา ของข้าพเจ้าจริง

(ลงชื่อ).....ผู้ให้คำรับรอง
(.....)

(ลงชื่อ).....พยาน
(.....)

(ลงชื่อ).....พยาน
(.....)

หนังสือยินยอมของคู่สมรส

เขียนที่.....บ้านเลขที่ 111 ค.อ้อย อ.ปลง จ.เชียงใหม่
วันที่ 1 มกราคม 2565

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....นางศรีสาว แสนสวย.....อายุ 32 ปี
อยู่บ้านเลขที่ 111 ตำบล/แขวง.....อ้อย.....เขต/อำเภอ.....ปลง
จังหวัด.....เชียงใหม่.....ซึ่งเป็นสามี/ภรรยาของ.....นายชวน แสนสวย
ขอให้ความยินยอมโดยหนังสือนี้ว่าให้.....นายชวน แสนสวย.....สามี/ภรรยา ของข้าพเจ้า
ทำนิติกรรม.....ขาย.....ที่ดิน โฉนดที่ดิน น.ส.3 / น.ส.3ก เลขที่ 444
ตำบล.....จิม.....อำเภอ.....ปลง.....จังหวัด.....เชียงใหม่

เพื่อเป็นหลักฐาน จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ ต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ศรีสาว แสนสวย.....ผู้ให้ความยินยอม (สามี/ภรรยา)
(นางศรีสาว แสนสวย)

ลงชื่อ.....สาม ศรีพรม.....พยาน
(นางสาม ศรีพรม)

ลงชื่อ.....สี่ ศรีพรม.....พยาน
(นายสี่ ศรีพรม)

ขอรับรองว่าลายมือชื่อข้างต้นเป็นลายมือชื่อ ของ.....สามี ข้าพเจ้าจริง

ลงชื่อ.....ชวน แสนสวย.....ผู้รับรอง (สามี/ภรรยา)
(นายชวน แสนสวย)

คอนโด (แนวสูง)

- ▶ โฉนดห้องชุด อ.ช. 2
- ▶ ใบปลอดหนี้ (ระยะเวลาไม่เกิน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกเอกสาร)
- ▶ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ชาวต่างชาติ (กรณีลูกค้าชาวต่างชาติ)
- ▶ หนังสือรับรองบริษัท (ระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกเอกสาร)
- ▶ หนังสือมอบอำนาจช่วง เพื่อดำเนินการทำนิติกรรมกรรมโอนห้องชุด
- ▶ รายงานการประชุม
- ▶ บัตรประชาชน + ทะเบียนบ้าน / PASSPORT กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ▶ บัตรประชาชน + ทะเบียนบ้าน ผู้รับมอบอำนาจแทนบริษัท
- ▶ เอกสารชุดสัญญา (อ.ช.15, ท.ด.16, ท.ด.86, อ.ช.23)
- ▶ แบบแสดงรายการธุรกิจเฉพาะะ ภ.ธ.40

เอกสารผู้ขาย สำหรับการใช้อินกรรมสิทธิ์

บ้าน (แนวราบ)

- ▶ โฉนด + ทะเบียนบ้านที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์
- ▶ ใบอนุญาตจัดสรร
- ▶ ใบอนุญาตก่อสร้าง
- ▶ เอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)
- ▶ เอกสารรับรองราคาประเมินที่ดิน (ถ้ามี)
- ▶ ผังโครงการ แสดงรายละเอียดบ้านเลขที่
- ▶ หนังสือรับรองบริษัท (ระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกเอกสาร)
- ▶ หนังสือมอบอำนาจช่วง เพื่อดำเนินการทำนิติกรรมการโอนห้องชุด
- ▶ รายงานการประชุม
- ▶ บัตรประชาชน + ทะเบียนบ้าน / PASSPORT กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ▶ บัตรประชาชน + ทะเบียนบ้าน ผู้รับมอบอำนาจแทนบริษัท
- ▶ เอกสารชุดสัญญา (ท.ด.1, ท.ด.16, ท.ด.86, ท.ด.13)
- ▶ แบบแสดงรายการธุรกิจเฉพาะ ภ.ฉ.40

การโอนกรรมสิทธิ์ลูก้าชาวต่างชาติ

สิ่งที่ผู้ซื้อต้องเตรียม

- บัตรประชาชนหรือพาสปอร์ตตัวจริง โดยมีหน้าที่ระบุการเข้าพำนักรในประเทศไทย
- เอกสารใบอนุญาตทำงาน (work permit) (ถ้ามี)
- ทะเบียนบ้านตัวจริง (ถ้ามี)
- บัตรประชาชนหรือพาสปอร์ตของคู่สมรส (ถ้ามี) เอกสารยินยอมจากคู่สมรส (ถ้ามี)
- เงินสดหรือเช็คเชียร์เช็คตามราคาซื้อขายที่ตกลง
- เอกสารรับรองยืนยันการโอนเงินตราจากต่างประเทศ (FET หรือ Credit Advice)
- หนังสือรับรองการโอนเงินตราจากต่างประเทศ ทางธนาคารในประเทศไทยที่ได้รับการโอนเงินเพื่อที่จะออกใบรับรอง FOREX/FET หรือใบ ฅ.ต.3 มูลค่าที่มากกว่าหรือเท่ากับ 50,000 ดอลลาร์สหรัฐ เข้าบัญชีในประเทศไทย

CREDIT ADVICE


krungsri
 กรุณศรี
A member of MUFG
a global financial group

CREDIT ADVICE
RECEIPT NO. 00829165786215/ISS000

27 DECEMBER 2018

TO **CHEWATHAI PUBLIC CO.,LTD.**

BRANCH : 00256

WE HAVE PASSED ENTRY (IES) TO YOUR ACCOUNT, DETAIL AS FOLLOWS :

OUR REF. 00829-16-578621-5	THEIR REF. F981812367881400
=====	
ACCOUNT NO: 256-0-01972-2	
PARTICULARS	CURRENCY & AMOUNT
=====	=====
PRINCIPAL AMOUNT	USD 69,980.00
	THB 2,274,880.00 CR
COMM. MONEY TRANSFER	THB 500.00 DR
=====	=====
TOTAL AMOUNT	THB 2,275,380.00 CR
=====	=====

TWO MILLION TWO HUNDRED SEVENTY THREE THOUSAND EIGHT HUNDRED FIFTY AND 00/100

=====

INFORMATION :
SWIFT FROM : THE BANK OF NEW YORK MELLON
225 LIBERTY STREET, NEW YORK
NY 10286 UNITED STATES OF AMERICA

BY ORDER OF : YAN GENERAL TRADING PTE LTD
1769 GEYLANG BARU
02-02
SINGAPORE 329703

→ PAYMENT DETAILS : FOR PURCHASING A CONDOMINIUM UNIT
A2008 (88/481) FOR GAO YANGXIONG IN
TOWER CHEWATHAI PRETHASEM 27
PROJECT

THIS IS A COMPUTER GENERATED ADVICE FOR WHICH NO SIGNATURE IS REQUIRED.
REMARKS : DMS CODE 318069 CONDOMINIUM

- IN CASE OF ANY IRREGULARITY ON PAYMENT, THE BENEFICIARY (IES) WILL MAKE IMMEDIATE REFUND OF TOTAL AMOUNT TO BANK OF AUSTRALIA UPON THEIR NOTICE.
- FOR TAX REFUND PURPOSE ONLY: THIS DEBIT ADVICE CAN BE REFUNDED FOR THB 15.00

Bank of Agrudha Public Company Limited
 1222 Rama IV Road, Bang Phongphang
 Yan Nawa, Bangkok 10120 Thailand
 Reg. No. 0107336001078
 T +66 (0) 2296 2000
 www.krungsri.com

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
 1222 ถนนพระรามที่ 4 แขวงบางโพงพาง
 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
 ทะเบียนเลขที่ 0107336001078
 โทร. +66 (0) 2296 2000
 www.krungsri.com

สิ่งสำคัญที่ต้องระบุแจ้งตั้งแต่ต้น
ทางในการโอนเงินคือ



วัตถุประสงค์ในการโอน
ต้องแจ้งว่าสำหรับ ซื้อห้องชุด

เลขที่ห้องชุดตามทะเบียนบ้าน
ชื่อโครงการ

เพื่อให้ทางธนาคารผู้รับออกหนังสือ
รับรองการโอนเงินเพื่อแสดงกับ
สำนักงานที่ดิน

ที่ ลพ.063/2561

หนังสือรับรองการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศและบาท
Foreign Exchange / Thai Baht Transaction Certification Letter

สาขา ลุมพินี วันที่ 2 สิงหาคม 2018
Branch Date

เรียน ผู้ที่เกี่ยวข้อง
To whom it may concern

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่าผู้ทำธุรกรรมซึ่งเป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ที่
กฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าวหรือเจ้าของโครงการอาคารชุด ดังมีชื่อปรากฏในเอกสารนี้เป็นผู้นำเงินตรา
ต่างประเทศตามประเภทของเงินที่ระบุในหนังสือนี้ ได้ทำธุรกรรมกับธนาคาร โดยมีข้อมูลธุรกรรมที่กระทำ ดังนี้
The Bank of Ayudhya Public Company Limited hereby certifies that the person executing the
transaction, who is a foreign national or a juristic person regarded as an alien by law or an owner of a
condominium project whose name appears in this document, has executed the foreign currency
transaction as per the type specified in this letter. The details of the transaction executed with the
Bank are as follows:

วันที่ทำธุรกรรม 31 กรกฎาคม 2018 ชื่อผู้ทำธุรกรรม PCL. CHEWATHAI

(Date of transaction) (Name of person executing the transaction)

☐ ให้นำเงินสด (Currency) HKD.640,000.00 มาแลกเป็นเงินบาทกับธนาคาร (Convert to Thai Baht with the Bank) เป็นเงินจำนวน (For an amount of) 2,688,000.00

☐ ให้นำเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ (Withdraw fund from a foreign currency deposit account) เป็นเงินจำนวน (For an amount of)

☐ ให้นำเงินจากบัญชีเงินฝากผู้ถือเงินตราต่างประเทศ (Withdraw fund from a non-resident Baht account) เป็นเงินจำนวน (For an amount of)

☐ ให้นำเงินหรือรับเงินบาทผ่านช่องทางอื่น (Withdraw or receive Thai Baht via other channels) เป็นเงินจำนวน (For an amount of)

Bank of Ayudhya Public Company Limited
1222 Rama 9 Road, Bang Phongphong
Yayoi Area, Bangkok 10220, Thailand
Reg. No. 0107536001079
T +66 (0) 2286 2000
www.krungthai.com

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระราม 9 แขวงคลองเตย
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10220
หมายเลข 0107536001079
โทรศัพท์ +66 (0) 2286 2000
www.krungthai.com

ชื่อผู้ส่งเงิน-ผู้ซื้อ / รายละเอียดอาคารชุด(ถ้ามี) (Name of remitter or person buying a condominium unit / Details of the condominium project - if any)
TONG LAI PING BETTY / UNIT A02128 ห้องชุดเลขที่ 83/499 ชั้น 21
โครงการ ชีวาทัย เพชรเกษม 27 ด.บางหว้า(นางจากผิงได้)อ.ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
ดังรายละเอียดดังนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ (Kindly be informed accordingly.)

นางสาวอุบล สุดสวัสดิ์
ผู้รับมอบอำนาจระดับ ก.

หนังสือรับรองการถอนเงินโอนจากต่างประเทศ

 **HSBC**

OPSPSV200041

ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด
สาขา กรุงเทพฯ ๙ 968 ถ.พระราม 4 สยาม บางรัก กรุงเทพฯ ๙

วันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2563

เรื่อง รับรองการโอนเงินจากต่างประเทศ เพื่อซื้อห้องชุด

เรียน กรมที่ดิน สาขาสหกรณ์

ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ ขอรับรองว่า MS GUANGLEI LU ได้รับเงินโอนจากต่างประเทศ โดยได้มีการถอนเงินจากบัญชีสกุลเงินบาทของผู้มีถิ่นฐานอยู่นอกประเทศ บัญชี HSBC HONG KONG เลขที่ 001-600022-001 เป็นจำนวนเงิน 2,144,568.32 บาท เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563 ตามคำสั่งของ WISEWAY GLOBAL CO LIMITED

โดยรายการดังกล่าวเพื่อบัญชี MS GUANGLEI LU เลขที่บัญชี 1808473001 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อซื้อห้องชุด โครงการ ชีวาทัย เพชรเกษม 27 ห้องชุดเลขที่ 83/501 ในนาม MS GUANGLEI LU

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(สุพิน สุธีระพิชญ์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ปฏิบัติการธุรกรรมธนาคาร

 **ธนาคารกสิกรไทย**
KASIKORNBANK ธนาคารไทย

ที่ 091/0104/2554

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2554

เรียน เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

เรื่อง หนังสือรับรอง

ธนาคารขอรับรองว่า MRS. JUFANG LI ได้เปิดบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์ (NON-RESIDENT BAHT ACCOUNT) บัญชีเลขที่ สาขา 091-2-13276-5 ไว้กับธนาคารกสิกรไทยสาขาสีลมราชวงศ์ เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2550 ซึ่งได้ออมเงินจากบัญชีดังกล่าว เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2554 จำนวนเงิน 640,100.00 บาท (หกแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) วันที่ 10 พฤศจิกายน 2554 จำนวนเงิน 1,713,285.60 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นสามพันสองร้อยแปดสิบห้าบาทหกสิบลบาทหก) วันที่ 10 พฤศจิกายน 2554 จำนวนเงิน 241,515.26 บาท (สองแสนสี่หมื่นหนึ่งพันห้าร้อยสิบห้าบาทยี่สิบหกบาทหก) วันที่ 10 พฤศจิกายน 2554 จำนวนเงิน 31,933.20 บาท (สามหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสามสิบสามบาทยี่สิบสามบาท) และวันที่ 10 พฤศจิกายน 2554 จำนวนเงิน 100,000.00 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) เพื่อซื้อคอนโดโครงการ ชีวาทัย ราชปรารภ ห้องชุดเลขที่ 11/172 อ. ราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร หนังสือรับรองฉบับนี้ ออกให้ตามคำร้องขอของ MRS. JUFANG LI เพื่อใช้ในการยื่นคำ "เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน" เท่านั้น

ขอแสดงความนับถือ
นายธนาคารกสิกรไทย
สาขาเชียงใหม่
(นายอเนก -) (เซ็น)
ผู้ช่วยผู้จัดการ

สาขาสีลมราชวงศ์ เลขที่ 270,272,274 ถนนราชวงศ์ แขวงจักรวรรดิ เขตสันติราชวงศ์ ถนน 10100
โทร. 02 225 6527-9 โทรสาร 02 225 5753

ขั้นตอนการโอนบ้านและคอนโดที่สำนักงานที่ดิน

1. ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสาร และรอรับบัตรคิว
2. เมื่อเจ้าหน้าที่เรียก ทั้งผู้โอนและผู้รับโอนเซ็นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่
3. เจ้าหน้าที่จะประเมินทุนทรัพย์และคำนวณค่าธรรมเนียมโอน จากนั้นเจ้าหน้าที่จะมอบใบคำนวณค่าโอนให้เพื่อนำไปชำระค่าโอนที่ฝ่ายการเงิน
4. ชำระเงินค่าธรรมเนียมโอนที่ฝ่ายการเงิน เมื่อชำระเรียบร้อยแล้วจะได้ใบเสร็จ 2 ใบ สีฟ้ากับสีเหลืองให้นำใบเสร็จสีเหลืองคืนเจ้าหน้าที่ ส่วนใบเสร็จสีฟ้าให้ผู้โอนถ่ายสำเนาให้ผู้รับโอน 1 ชุด
5. เจ้าหน้าที่พิมพ์สลักหลังโฉนด แล้วให้ผู้โอนรอรับโฉนดเพื่อตรวจสอบความถูกต้อง แล้วจึงมอบโฉนดและสัญญาซื้อ-ขาย (ทค.13/อช.23) ให้กับผู้รับโอนหรือผู้ซื้อเป็นอันเสร็จสิ้นการโอน โฉนดนั้นก็จะเปลี่ยนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้รับโอนหรือผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว สำหรับผู้กู้ซื้อบ้านกับธนาคาร ทางธนาคารจะเก็บโฉนดตัวจริงไว้ แล้วมอบสำเนาโฉนดไว้ให้กับผู้รับโอน โดยโฉนดจะเป็นชื่อธนาคารเป็นผู้รับจำนอง

THANK YOU