

เอกสารประกอบการขอกู้และค่าใช้จ่าย

ในการไปยื่นขอกู้สิ่งหนึ่งที่คุณจะต้องจัดเตรียมให้พร้อม คือ เอกสารเพื่อยื่นขอสินเชื่อ เพราะหากเอกสารทุกอย่างพร้อมตามที่ธนาคารที่กำหนดไว้ครบถ้วน ก็จะทำให้การพิจารณาง่ายและสะดวกขึ้นไปอีก ดังนี้

กรณีผู้กู้เป็นบุคคลธรรมดา สิ่งที่ต้องเตรียมคือ

เอกสารส่วนตัว ประกอบด้วย

- สำเนาบัตรประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ
- สำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อผู้ขอกู้
- สำเนาทะเบียนสมรส กรณีผู้กู้มีคู่สมรสทั้งจดทะเบียน หรือ ใบสำคัญการหย่า กรณีผู้กู้เคยสมรสจดทะเบียน แต่ปัจจุบันหย่าร้างแล้ว
- สำเนาเอกสารการเปลี่ยนชื่อ นามสกุล (กรณีชื่อนามสกุลของผู้กู้ในบัตรประชาชน กับชื่อด้านหลังโฉนดไม่ตรงกัน)

เอกสารที่แสดงฐานะหรือรายได้

ผู้มีเงินเดือนประจำ อาทิ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน ลูกจ้าง ฯลฯ เอกสารที่ต้องเตรียม อาทิ

- หนังสือรับรองเงินเดือน ตำแหน่งหน้าที่การงานจากนายจ้าง
- เอกสารการจ่ายเงินเดือน (Pay Roll Slip)
- สมุดบัญชีออมทรัพย์ที่ปรากฏการนำเงินเข้าบัญชี 3-6 เดือนย้อนหลัง

ผู้มีรายได้จากอาชีพอิสระ เช่น พรีกัร, ดาราภาพยนตร์, นายแบบ/นางแบบ, มัคคุเทศก์ ฯลฯ เอกสารที่ต้องใช้ ได้แก่

- สำเนาสัญญาว่าจ้าง
- หลักฐานการจ่ายเงินค่าจ้าง
- สมุดเงินฝากธนาคารที่แสดงการนำเงินเข้าบัญชี 3-6 เดือนย้อนหลัง
- ใบเสียภาษีเงินได้

กรณีเป็นแพทย์ ทัศนัย ความ ผู้สอบบัญชี วิศวกร สถาปนิก ควรแสดงใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้วย

เอกสารเพิ่มเติม หลักฐานเกี่ยวกับรายได้อื่นๆ หรือทรัพย์สินอื่นที่มี เช่น ใบเสร็จค่าเช่าบ้าน, ใบหุ้น, พันธบัตรรัฐบาล, พันธบัตรออมสิน, บัญชีเงินฝากธนาคาร

กรณีผู้กู้เป็นนิติบุคคล เอกสารที่ต้องเตรียมเพิ่มเติม ได้แก่

- ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคล จำนวนทุนจดทะเบียนไม่ควรต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของวงเงินสินเชื่อ

- หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ
- ทะเบียนผู้ถือหุ้น, ใบทะเบียนพาณิชย์
- งบการเงิน 3 ปีย้อนหลัง (ควรเป็นฉบับที่มีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตลงนามรับรองแล้ว)
- บัญชีเงินฝากหมุนเวียนที่ธนาคารพาณิชย์ในนามของนิติบุคคล
- เอกสารประกอบอื่นๆ เช่น ใบเสร็จรับเงิน ใบส่งของ ใบสั่งซื้อสินค้า ฯลฯ ธนาคารอาจขอเพิ่มเติมภายหลัง

คุณสมบัติอื่นๆ

- กรณีมีผู้ผู้ร่วม ควรมีความสัมพันธ์สายตรง เช่น คู่สมรสจดทะเบียน, บิดามารดา, บุตร, พี่น้องร่วมสายโลหิต บางกรณีผ่อนผันให้ผู้ร่วมกับคู่หมั้นที่จะสมรสกัน
- ผู้ที่ไม่ควรติดประวัติทางการเงินที่ไม่ดีใน Credit Bureau
- แหล่งรายได้ควรอยู่ในประเทศไทย สามารถสอบทานได้

หมายเหตุ : 1. เอกสารทุกประเภท นำฉบับจริงมาแสดงด้วย

2. เอกสารประกอบการกู้ดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขแต่ละธนาคาร

เอกสารด้านหลักทรัพย์

- สำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย
- สำเนาโฉนดที่ดิน/นส.3/นส.3 ก.หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ พร้อมสารบัญชีจดทะเบียนทุกหน้า(ถ่ายสำเนาเท่าฉบับจริง)
- สำเนาหลักฐานการผ่อนชำระเงินดาวน์/เงินมัดจำ (ถ้ามี)
- แบบสำรวจหลักทรัพย์และภาพถ่ายหลักประกัน
- สำเนาสลิปใบนำฝากเงินค่าประเมินหลักทรัพย์
- สำเนาใบคำขอให้สำรวจและประเมินหลักทรัพย์ ที่ลูกค้าได้ลงนามรับรอง

กรณีขอกู้เพื่อปลูกสร้างบ้าน ปรับปรุง/ต่อเติม

- แบบแปลนการก่อสร้าง/ต่อเติม (ภาพถ่าย หรือพิมพ์เขียว)
- สำเนาสัญญาจ้างเหมาการก่อสร้าง/ต่อเติม
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง/ต่อเติม
- ภาพถ่ายหลักประกันเดิมก่อนการปรับปรุง/ต่อเติม
- กำหนดวงงานการก่อสร้าง/ต่อเติม

กรณีขอกู้เพื่อชำระหนี้เดิมที่มีอยู่กับสถาบันการเงินอื่น (รีไฟแนนซ์)

- หลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เดิมหรือใบแสดงรายการเดินบัญชีเงินกู้สินเชื่อบริษัท (Statement) ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 1 ปี
- สำเนาสัญญาเงินสถาบันการเงินเดิม
- สำเนาสัญญาจ้างของสถาบันการเงินเดิม

กรณีขอกู้เพื่อแก้ไขหนี้

- สำเนาหนังสือขออนุมัติปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติแล้ว

กรณีขอกู้เพื่อซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

- สำเนาสัญญาซื้อขายที่ทำกับเจ้าพนักงานบังคับคดี
- ใบเสร็จรับเงินมัดจำที่ชำระกับกรมบังคับคดี
- ใบรายงานการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ถ้ามี) ทรัพย์สินและภาพถ่ายหลักประกัน
- สำเนาสลิปใบนำฝากเงินค่าประเมินหลักทรัพย์
- สำเนาใบคำขอให้สำรวจและประเมินหลักทรัพย์ ที่ลูกค้าได้ลงนามรับรอง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการกู้

ค่าใช้จ่ายในวันทำสัญญา ธนาคารจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากลูกค้าในวันทำสัญญา (เป็นคนละส่วนกับค่าธรรมเนียมของที่สำนักงานที่ดินเรียกเก็บ) โดยหลักๆ ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมจัดการให้กู้ (ประมาณ 0.25-1% ของวงเงินกู้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของธนาคารที่ขอกู้)
- ค่าอากรปิดสัญญา 2,000 บาท ต่อ 1 บาท เศษของ 2,000 บาท คิด 1 บาท
- ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย (ตามที่บริษัทประกันภัยของสถาบันการเงินที่ขอกู้คำนวณ)
- ค่าประกันอัคคีภัย ธนาคารกำหนดให้ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทในเครือของธนาคาร หรือบริษัทที่ธนาคารคัดเลือกมาให้
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิ ค่าหนังสือมอบอำนาจหักบัญชีเงินฝาก เพื่อชำระเงินกู้ผ่านบัญชี ค่าหนังสือมอบอำนาจต่ออายุกรมธรรม์ประกันอัคคีภัย โดยเฉลี่ยคิดประมาณ 30-50 บาท ต่อรายการ

ค่าประเมินราคาหลักประกัน

- ค่าประเมินราคาหลักประกัน หรือ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ที่นำมาค้ำประกันวงเงินกู้ อาจคิดเป็นจำนวนเงิน คิดเป็นร้อยละของราคาทรัพย์สินหรือของวงเงินกู้ และบางสถาบันการเงินก็มีการกำหนดจำนวนเงินสูงสุดไว้แต่บางแห่งก็อาจจะไม่มีกำหนดจำนวนเงินสูงสุด (จ่ายให้กับสถาบันการเงิน โดยมากจะไม่มีการคืนเงิน หากสินเชื่อไม่ผ่าน และได้มีการประเมินราคาทรัพย์สินไปแล้ว)

ค่าธรรมเนียมของกรมที่ดิน (วันจํานอง)

- ค่าจดจํานอง ปกติจัดเก็บในอัตรา 1% ของวงเงินกู้ หรือสูงสุดที่ 200,000 บาท

ปัจจุบันเฉพาะการซื้อขายบ้านมือสอง จัดเก็บในอัตรา 0.01% ของวงเงินกู้ ตามมาตรการสนับสนุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่ลดหย่อนให้จากเดิมที่ต้องเสียในอัตรา 1% ของวงเงินกู้ แต่มีระยะเวลา

ให้สิทธิประโยชน์นี้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2550 หลังจากนั้นต้องกลับไปใช้อัตราเดิม (จ่ายให้กับกรมที่ดิน เมื่อได้รับอนุมัติวงเงินกู้แล้ว)

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ควรรู้

- ค่าปรับกรณีไถ่ถอนก่อนกำหนด (กรณีรีไฟแนนซ์ จ่ายให้กับสถาบันการเงินเดิม) ส่วนใหญ่ธนาคารจะกำหนดระยะเวลาที่ลูกค้าจะต้องเสียค่าปรับเมื่อมีการไถ่ถอนก่อน เช่น 1 ปี 2 ปี 3 ปี 5 ปี แล้วแต่สถาบันการเงินแต่ละแห่ง อัตราค่าปรับก็จะแตกต่างกันตามเงื่อนไขของแต่ละแห่ง เช่น ไถ่ถอนก่อน 3 ปี คิดค่าปรับ 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ เป็นต้น
