

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข การประมูลทรัพย์สิน
โดยวิธีการยื่นซองประกวดราคา แบบกำหนดราคาเริ่มต้น
บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

สุทธิบัตร	
วัน เวลา รับสุทธิบัตร	วันที่ 26 ตุลาคม – 9 พฤศจิกายน 2569 (วันและเวลาทำการ)
สถานที่รับซอง - ยื่นซอง	
กรุงเทพมหานคร	The Ritz-Carlton, Bangkok (เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน กรุงเทพฯ) – One Bangkok, ห้อง Ballroom ชั้น 4 189 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ โทร. (02) 267-1900 ต่อ 2838 (วันและเวลาทำการ)
รายละเอียดการประมูล	
ทรัพย์สินที่จะประมูล	รายละเอียดทรัพย์สิน ราคาเริ่มต้นประมูล และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตามที่ BAM ประกาศกำหนด ดาวน์โหลดคลิกที่นี่
ผู้มีสิทธิเข้าร่วมประมูล	บุคคลธรรมดา , นิติบุคคลไทย
เงื่อนไข	- การประมูลเป็นไปตามสภาพของทรัพย์สิน ผู้ประมูลมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่ และให้ถือว่าผู้ประมูลได้รับทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้น โดยละเอียดครบถ้วนแล้ว - ผู้ประมูลได้จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขการประมูลทรัพย์สินที่ประกาศฉบับนี้ และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ที่กระทำไว้ต่อผู้จะขายด้วย หากข้อความในประกาศขัดแย้งกับสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ให้ใช้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินเป็นหลักในการปฏิบัติ - ผู้ประมูลจะต้องรับผิดชอบต่อการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังอย่างยิ่ง ก่อนที่จะเสนอราคาประมูลทรัพย์สินในวันเวลาของวันจัดประมูล ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบหรือผูกพันไม่ว่าลักษณะใดๆ ไม่ว่าโดยวาจา หรือโดยลายลักษณ์อักษร อันเนื่องมาจากทรัพย์สิน รวมถึงการรอนสิทธิ และความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินทั้งสิ้น (เช่น การมีผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน (ผู้นุกรุก) เป็นต้น) และให้ถือว่าผู้ประมูลได้รับทราบถึงสภาพ

เงื่อนไข (ต่อ)	ทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว โดยผู้ประมูลจะแก้ไขปัญหาการเข้าครอบครองทรัพย์สินเอง และจะไม่ถือเป็นเหตุในการยกเลิกการซื้อทรัพย์สิน และ/หรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าชดเชย ใดๆ จาก BAM ไม่ว่ากรณีใดในภายหน้าทั้งสิ้น รวมทั้งจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเองทั้งหมด (ถ้ามี) 4. BAM มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือเริ่มการประมูลใหม่ รวมถึงการยกเลิกการประมูล หรือใช้สิทธิชี้ขาดว่าผู้เข้าประมูลรายใดเป็นผู้ชนะการประมูล โดยการตัดสินชี้ขาดของ BAM ให้ถือว่าเป็นที่สุดแล้ว										
ขั้นตอนการลงทะเบียน การยื่นซองประมูล											
วัน - เวลา ลงทะเบียนเข้าร่วมงาน	ลงทะเบียนเข้าร่วมงานประมูล ผ่านช่องทางที่ BAM กำหนด 1. ช่องทางออนไลน์: วันที่ 19 ตุลาคม – 8 พฤศจิกายน 2569 เวลา 8.30 - 17.00 น. โดยผู้ลงทะเบียนต้อง ระบุทรัพย์สินที่ประสงค์จะเข้าร่วมประมูล ในขั้นตอนการลงทะเบียน หมายเหตุ การลงทะเบียนเป็นเพียงการแสดงความประสงค์เข้าร่วมประมูล และยังไม่ถือเป็นการเสนอราคา 2. ลงทะเบียนหน้างาน: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 13.30 - 14.45 น. ณ The Ritz-Carlton Hotel (One Bangkok), ห้อง Ballroom ชั้น 4										
วัน - เวลา ลงทะเบียนยื่นซอง	วันอังคารที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 13.30 - 14.45 น.										
สถานที่ลงทะเบียนยื่นซอง	The Ritz-Carlton, Bangkok (เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน กรุงเทพฯ) – One Bangkok, ห้อง Ballroom ชั้น 4 189 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ										
ราคาเริ่มต้นประมูล	รายละเอียดทรัพย์สิน ราคาเริ่มต้นประมูล และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตามที่ BAM ประกาศกำหนด										
หลักประกันการประมูล	วางเงินประกันในการยื่นซองประมูลตามที่กำหนดไว้ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ราคาเปิดประมูล</th><th>เงินประกันการยื่นซอง (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 10 ล้านบาท</td><td>50,000</td></tr> <tr> <td>เกินกว่า 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท</td><td>500,000</td></tr> <tr> <td>เกินกว่า 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท</td><td>2,000,000</td></tr> <tr> <td>เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป</td><td>5,000,000</td></tr> </tbody> </table> โดยทำเป็นแคชเชียร์เช็คหรือตัวแลกเงินของธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จิดหรือผู้ถือ และระบุ A/C PAYEE ONLY สั่งจ่าย บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ราคาเปิดประมูล	เงินประกันการยื่นซอง (บาท)	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	50,000	เกินกว่า 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	500,000	เกินกว่า 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	2,000,000	เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป	5,000,000
ราคาเปิดประมูล	เงินประกันการยื่นซอง (บาท)										
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	50,000										
เกินกว่า 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	500,000										
เกินกว่า 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	2,000,000										
เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป	5,000,000										

หลักฐานประกอบการลงทะเบียน	1. แคมเปญรณรงค์ ประกันการขึ้นของประมูล 2. กรณีเป็นบุคคลธรรมดา สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือเดินทางของ ผู้ประมูลพร้อม รับรองสำเนาถูกต้อง หรือเอกสารอื่นตามที่ BAM กำหนด 3. กรณีเป็นนิติบุคคล 3.1 หนังสือรับรอง หรือ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลจากกระทรวงพาณิชย์ ที่รับรองภายใน 3 เดือน (สำเนาหนังสือรับรอง ต้องให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องด้วย) 3.2 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง 4. กรณีมอบอำนาจ การมอบอำนาจให้บุคคลไปดำเนินการประมูลแทนบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ต้องใช้หลักฐานตามข้อ 2. หรือข้อ 3. พร้อมหนังสือมอบอำนาจติดอากรแสตมป์ให้ถูกต้อง และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือหนังสือเดินทางของผู้รับมอบอำนาจที่รับรองสำเนาถูกต้อง <u>หมายเหตุ</u> เอกสารประกอบการลงทะเบียน เป็นเอกสารที่ใช้ในการประมูลสำหรับทรัพย์สินแต่ละรายการในการประมูล จะไม่สามารถนำไปใช้ในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือใช้ในการ โอนกรรมสิทธิ์
การขึ้นของประมูล	1. ผู้ประมูลสามารถขึ้นของเสนอราคาได้เฉพาะรายการทรัพย์สินที่ผู้ประมูลระบุไว้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมงาน โดยให้ยื่น ของเสนอราคา 1 ของ ต่อ 1 รายการทรัพย์สิน โดยราคาเสนอจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาเริ่มต้นประมูล 2. เมื่อขึ้นของเสนอราคาแล้ว ไม่สามารถแก้ไขหรือขอยกเลิกของประมูลหลังจาก BAM ปิดรับของประมูล 3. BAM จะบันทึกวันและเวลารับของประมูลเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณากรณีที่มีผู้ประมูลเสนอราคาเท่ากัน
การประมูล พิจารณา ตัดสินการประมูล	
วัน-เวลา เปิดของประมูล	วันอังคารที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 15.00 เป็นต้นไป
สถานที่	The Ritz-Carlton, Bangkok (เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน กรุงเทพฯ) – One Bangkok, ห้อง Ballroom ชั้น 4 189 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

วิธีการ	1. จะนำราคาของผู้เสนอราคาสูงสุดของทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป กรณีที่ผู้ประมูลเสนอราคาเข้ามาดำเนินไป BAM ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ขายทรัพย์สินนั้น หมายเหตุ ราคาที่เสนอจะต้องเสนอราคารวมทั้งสิ้น ให้เป็นตัวเลข พร้อมทั้งตัวหนังสือกำกับ หากตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกัน ให้ถือเอาตัวหนังสือเป็นสำคัญ 2. กรณีที่ผู้ประมูลเสนอราคาสูงสุดเท่ากันตั้งแต่ 2 รายขึ้นไป BAM จะจัดให้ผู้ประมูลที่เสนอราคาสูงสุดเท่ากันนั้น เสนอราคาประมูลใหม่อีก 1 ครั้ง (Final Bid) ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอไว้เดิม ภายในวันประมูลให้ได้ข้อยุติ 2.1 ผู้ประมูลที่เสนอราคาสูงสุดเพียงรายเดียว ให้ถือเป็นผู้ชนะการประมูล 2.2 หากยังมีผู้ประมูลเสนอราคาสูงสุดเท่ากันอีก ให้ผู้ประมูลที่ BAM บันทึกเวลารับของ Final Bid ก่อน เป็นผู้ชนะการประมูล 2.3 หากไม่มีผู้ใดยื่น Final Bid ให้ถือว่าผู้ประมูลที่ BAM บันทึกเวลารับของก่อนในรอบแรกเป็นผู้ชนะการประมูล 3. เมื่อ BAM ประกาศผลการประมูลแล้ว ผู้ชนะการประมูลที่ได้รับการอนุมัติขายต้องดำเนินการดังนี้ 3.1 ชำระเงินมัดจำ 10% ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้ ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ประมูล ทั้งนี้ เงินประกันการขึ้นของถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำ โดยทำเป็นแคชเชียร์เช็ค สั่งจ่าย “บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)” พร้อมทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินไว้เป็นหลักฐาน 3.2 ชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งจำนวน โดยทำเป็นแคชเชียร์เช็ค สั่งจ่าย “บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)” พร้อมดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน 3.3 ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (รวมค่าภาษีท้องถิ่น) BAM เป็นผู้ชำระ 4. ผู้เข้าร่วมประมูลจะต้องศึกษาหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการประมูลทรัพย์สิน ให้เข้าใจและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด หากกระทำผิดเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใด BAM ขอสงวนสิทธิ์ที่จะรับเงินมัดจำทั้งหมด และนำทรัพย์สินดังกล่าวออกประมูลในครั้งต่อไป 5. การคืนเงินประกันการขึ้นของของผู้ที่ประมูลไม่ได้ ให้ขอรับเงินประกันการขึ้นของคืนจากเจ้าหน้าที่ BAM ได้ทันที ภายหลังเสร็จสิ้นการประมูล กรณีการคืนหลักประกันของไม่ว่ากรณีใด ๆ จะคืนให้โดยไม่คิดดอกเบี้ย ทั้งนี้ หากผู้เข้าร่วมประมูลไม่ติดต่อขอรับเงินประกัน ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ภายใน 7 วัน ผู้เข้าร่วมประมูลยินยอมให้ BAM ดำเนินการใดๆ ได้ตามสมควรแก่กรณี
วันประกาศผลอนุมัติขาย	ภายใน 3 วันทำการของ BAM นับตั้งแต่วันที่อนุมัติขาย โดยในวันประกาศผลทาง BAM จะทำการติดต่อผู้ที่ประมูลได้ทางโทรศัพท์ และมีหนังสือแจ้งเพื่อให้เข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และชำระเงินส่วนที่เหลือของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้ และดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

การขายทรัพย์สินภายหลังการประมูล	ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้สนใจประมูลในวันประมูล หากมีผู้สนใจเสนอซื้อภายหลังการประมูล BAM จะเสนอขายในราคาเริ่มต้นประมูลบวกเพิ่ม 10% โดยไม่เกินราคาพิเศษที่เคยได้รับอนุมัติถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
เงื่อนไข และขั้นตอนหลังการประกาศผลการประมูล	
การทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน	
ผู้ประมูลได้ ซึ่งผ่านการอนุมัติขาย จะต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับ BAM ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ประมูล โดย BAM จะทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับผู้ประมูลได้ ตามข้อที่ปรากฏในใบเสนอราคาประมูลทรัพย์สินเท่านั้น หากผู้ประมูลได้มีเหตุจำเป็นอันควรจะขอเปลี่ยนตัวสัญญา และ/หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่น จะต้องทำหนังสือแจ้งเหตุผลอันสมควรมายัง BAM เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ไม่น้อยกว่า 7 วัน ทั้งนี้ BAM ขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาอนุมัติหรือไม่ก็ได้	
การโอนกรรมสิทธิ์	
ผู้ประมูลได้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับ BAM แล้ว จะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินนั้น ๆ ตั้งอยู่ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน โดยผู้ประมูลได้มีหน้าที่ต้องแจ้งกำหนดวัน โอนกรรมสิทธิ์ให้ BAM ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ หากผู้ประมูลได้ไม่แจ้งวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ BAM ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเหตุให้ BAM ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาที่ระบุข้างต้นได้ ให้ถือว่าผู้ประมูลได้ผิดสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวแต่ประการใด	
โปรโมชั่น	
ได้รับโปรโมชั่น “โอนเร็ว รับเลข” รับฟรีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ไม่เกิน 900,000 บาท (ส่วนเกินผู้ซื้อเป็นผู้ชำระ) เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน	
การผิดเงื่อนไข	
ผู้ประมูลที่ได้รับการอนุมัติขายที่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข และขั้นตอนหลังการประกาศผลการอนุมัติขาย จะต้องรับผิดชอบ ดังนี้ 1. ยินยอมให้ BAM ริบเงินประกันการยื่นซองประมูล หรือ 2. ยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายปรับในอัตราร้อยละ 10 ของราคาเสนอซื้อ โดยไม่มีเงื่อนไข และ 3. ถือว่าผู้ประมูลได้สละสิทธิ์การประมูล โดยไม่ต้องบอกกล่าวแต่อย่างใด 4. เมื่อ BAM นำทรัพย์สินดังกล่าวออกประมูลใหม่ หากได้ราคาใหม่เมื่อรวมกับเงินที่ชำระแล้วต่ำกว่าราคาประมูลเดิม ผู้ประมูลที่ได้รับการอนุมัติขายที่ละเลยไม่ชำระราคาดังกล่าวจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด ตามมาตรา 516 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือต้องรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน สัญญาซื้อขาย แล้วแต่กรณี	