

**อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA)**

Data Set,

Data Validation and Classification

**December 2022**

**Document Information**

**Revision History**

| Version number | Released Date | Effective Date | Summary of changes | Revision marks |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| V 1.0 | 21 October 2022 | 1 December 2022 |  |  |
| V 1.1 | 1 December 2022 | 1 December 2022 | III. Data Set Detail   * 1. อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO) * Revise Data Element Description. | Change from  V 1.0 in Red |
| V 1.2 | 28 December 2022 | 1 December 2022 | 3. Data Validation   * NPAO: Add new footnote. (CMNPAO003) | Change from  V 1.1 in Red |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**Table of Contents**

[Document Overview 4](#_Toc117000446)

[I. Data Set Summary 5](#_Toc117000447)

[II. Reporting Institutions Summary 5](#_Toc117000448)

[III. Data Set Detail 6](#_Toc117000449)

[1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (DS\_NPA) 6](#_Toc117000450)

[1.1 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO) 6](#_Toc117000451)

[1.2 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO) 8](#_Toc117000452)

[2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ (DS\_NPCA) 10](#_Toc117000453)

[IV. Data Type 13](#_Toc117000454)

[V. Data Validation Overview 14](#_Toc117000455)

[VI. Data Validation Detail 15](#_Toc117000456)

[1. File Validation 15](#_Toc117000457)

[2. All Entities Validation 16](#_Toc117000458)

[3. Data Validation 17](#_Toc117000459)

[1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (DS\_NPA) 17](#_Toc117000460)

[2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ (DS\_NPCA) 22](#_Toc117000461)

[VII. Classification Summary 30](#_Toc117000462)

[VIII. Classification Detail 31](#_Toc117000463)

[1. Non-Performing Asset Type Code 31](#_Toc117000464)

[2. Non-Performing Asset Selling Obstacle Type Code 31](#_Toc117000465)

[IX. Submission Format 32](#_Toc117000466)

[1. File Format for Submission 32](#_Toc117000467)

[2. Naming Convention 32](#_Toc117000468)

[3. Submission Channel 32](#_Toc117000469)

# Document Overview

This document provides information on the Data Set and Elements to be submitted to the Bank of Thailand (BOT) for the NPA Reports. Data Set will be electronically submitted to BOT via the BOT Data Acquisition System.

This document is divided into 9 major sections:

1. Data Set Summary section provides an overview of the Data Set and data submission frequency for each Data Set.
2. Reporting Institutions Summary section indicates an overview of the required institution types to submit each Data Set.
3. Data Set Details section discusses in more detail all the data elements within each of the defined Data Set. For each of the data elements, a valid data type was defined. The list of all data types can be found in the Data Type Section.
4. Data Type section, which provides the submission format for each of the data type, as well as some sample value. The list of all classifications can be found in the Classification Section.
5. Data Validation Overview shows an overview of the validation, including the definition of each validation types: Consistency (CN), Completeness (CM) and Referential Integrity (RI) in the related Data Set.
6. Data Validation Detail section discusses all the required validation in every level, starting from File level, all Data Entities level and each Data Entities level.
7. Classification Summary section shows an overview of the Classification and the related Data Set as well as the data elements.
8. Classification Detail section presents higher level of detail of all the Classifications which includes Classification Code, Classification Values, Classification Description and Classification View as specified.
9. Submission Format section provides guidelines, including file format and naming convention, example of submission files and submission channel.

**Description:**

**Frequency:** frequency of data submission (how frequent each institution has to submit the data).

**M:** Mandatory data elements. This data element cannot be blank.

**C:** Mandatory with condition. These data are required under certain condition with other data element(s). The condition of which to report in outlined in the data element description section.

**O:** Optional data element. The data element can contain value or blank depending on whether the institution has the data or not.

**Classification / View:** identify classification and view which is the possible value for each data element. Classification and View will be listed in Classification Document.

# Data Set Summary

| Data Set Name | ABBR | Frequency | Submission Date |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย  1.1 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO)  1.2 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO) | DS\_NPA | Half Yearly | Data Date + 1 Month |
| 2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ | DS\_NPCA | Yearly | Data Date + 1 Month |

# Reporting Institutions Summary

| Data Set Name | ABBR | Reporting Institutions | | | | | Remarks |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Commercial Bank[[1]](#footnote-2) | Finance Company | Credit Foncier Company | Specialized Financial Institutions | Non-Financial Institution |  |
| 1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย | DS\_NPA | X | X | X |  |  |  |
| 2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ | DS\_NPCA | X | X | X |  |  |  |

**Description**

**Commercial Bank** includesCommercial Bank, Retail Bank, Subsidiary (foreign commercial bank’s subsidiary), and Foreign Bank Branch.

**Finance Company** is a business that raises funds from the public in the form of promissory notes (P/N)

and employing such funds in several forms of investment including commerce, development, purchases and

consumption, and housing.

**Credit Foncier Company** is a business of accepting money from public in the form of promissory notes

(P/N) and employing such accepted money in one or several ways such as granting credits by mortgaging

immovable property, accepting immovable property on consignment etc.

**Specialized Financial Institutions (SFIs)** are state-owned financial institutions established with each Specialized Financial Institutions’ establishment Act.

**Non-Financial Institution** in this context means financial service provider under BOT supervision which is not classified as Commercial Bank, Specialized Financial Institution, Finance Company and Credit Foncier.

# Data Set Detail

## 1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (DS\_NPA)

### 1.1 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO)

**Data Set Description**

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

Reporting Scope : รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายทั้งหมดของสถาบันการเงิน ที่มีระยะเวลาการถือครอง 1 – 10 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป และข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายในส่วนของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนของสถาบันการเงินและบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ที่ไม่ใช่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ที่มีระยะเวลาการถือครองมากกว่า 5 ปี (หน่วย: บาท)

**Data Set Overview**

| No | Data Element | Key | Req. | Data Type | Format | Validation | Classification |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | รหัสสถาบัน | PK | M | String | VarChar(40) |  |  |
| 2 | งวดข้อมูล | PK | M | Date | Char(10) |  |  |
| 3 | ระยะเวลาการถือครอง | PK | M | String | VarChar(20) | CNNPAO001 CMNPAO001 |  |
| 4 | ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน | PK | M | String | VarChar(128) | CNNPAO002 CMNPAO001 |  |
| 5 | ข้อมูลสถาบันการเงิน : จำนวนรายการ |  | M | Numeric | Number(8) |  |  |
| 6 | ข้อมูลสถาบันการเงิน : ราคาทุน |  | M | Numeric | Number(20,2) | CMNPAO002 |  |
| 7 | ข้อมูลสถาบันการเงิน : เงินสำรองด้อยค่า |  | M | Numeric | Number(20,2) |  |  |
| 8 | ข้อมูลสถาบันการเงิน : เงินสำรองถือครอง |  | M | Numeric | Number(20,2) | CMNPAO003 |  |
| 9 | ข้อมูลสถาบันการเงิน : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน |  | C | Numeric | Number(20,2) | CNNPAO003 |  |
| 10 | ข้อมูลบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ที่ไม่ใช่บริษัทบริหารสินทรัพย์ : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน |  | C | Numeric | Number(20,2) | CNNPAO003 |  |

**Data Element Description**

1. **รหัสสถาบัน**

รหัสประจำตัวผู้รายงานข้อมูล หากเป็นธุรกิจสถาบันการเงินและธุรกิจการเงินอื่นที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) พระราชกำหนด (พ.ร.ก.) หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้รายงานด้วยรหัสมาตรฐาน “รหัสสถาบันการเงิน” ที่เผยแพร่ที่ www.bot.or.th (FI Code 3 หลัก) ผู้รายงานข้อมูลที่นอกจากข้างต้นให้รายงานด้วยเลขจดทะเบียนที่ออกโดยทางการ เช่น เลขทะเบียนนิติบุคคล 13 หลัก

1. **งวดข้อมูล**

วันที่ ณ สิ้นเดือนของงวดการรายงาน ระบุเป็น ปี ค.ศ. (YYYY-MM-DD)

1. **ระยะเวลาการถือครอง**

จำนวนปีที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เช่น ปีที่ 1 นับตั้งแต่วันที่ได้มาของอสังหาริมทรัพย์รอการขายจนถึงวันที่ถือครองครบระยะเวลา 1 ปี

หมายเหตุ เป็นค่าที่เกิดจากการกำหนด หรือปรับเปลี่ยนโดยอัตโนมัติของรายงาน ไม่ต้องปรับแก้ไข

1. **ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน**

กรณีอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีระยะเวลาถือครองมากกว่า 10 ปี ซึ่งได้รับการผ่อนผันเป็นการทั่วไป หรือผ่อนผันรายกรณี โปรดระบุปี ค.ศ. ที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน

1. **ข้อมูลสถาบันการเงิน : จำนวนรายการ**

จำนวนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครอง (รายงานเฉพาะข้อมูลสถาบันการเงิน) โดยหากรายการใด มีจำนวนแปลงหรือเอกสารสิทธิ์มากกว่า 1 แปลงหรือ 1 ฉบับ ให้รายงานเป็น 1 รายการ

1. **ข้อมูลสถาบันการเงิน : ราคาทุน**

ราคาทุนรวมของอสังหาริมทรัพย์รอการขายในแต่ละช่วงระยะเวลาการถือครอง (รายงานเฉพาะข้อมูลสถาบันการเงิน)

1. **ข้อมูลสถาบันการเงิน :** **เงินสำรองด้อยค่า**

จำนวนเงินที่กันไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีราคาตลาดลดลงหรือที่คาดว่าจะขาดทุนถ้าจำหน่ายทรัพย์สินนั้นออกไป ตามหลักเกณฑ์ธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน (รายงานเฉพาะข้อมูลสถาบันการเงิน)

1. **ข้อมูลสถาบันการเงิน : เงินสำรองถือครอง**

จำนวนเงินที่กันไว้สำหรับการกันเงินสำรองถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (รายงานเฉพาะข้อมูลสถาบันการเงิน)

1. **ข้อมูลสถาบันการเงิน : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน**

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองโดยสถาบันการเงิน เฉพาะที่มีระยะเวลาถือครองมากกว่า 5 ปี

เงื่อนไข ให้ใช้มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละรายการ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า โดยราคาตามบัญชีให้ใช้มูลค่าหลังหักเงินสำรองด้อยค่าแล้ว

1. **ข้อมูลบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ที่ไม่ใช่บริษัทบริหารสินทรัพย์ : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน**

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองโดยบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ที่ไม่ใช่บริษัทบริหารสินทรัพย์ เฉพาะที่มีระยะเวลาถือครองมากกว่า 5 ปี   
เงื่อนไข ให้ใช้มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละรายการ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า โดยราคาตามบัญชีให้ใช้มูลค่าหลังหักเงินสำรองด้อยค่าแล้ว

### 1.2 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)

**Data Set Description**

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายมีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่ ธปท. กำหนด

Reporting Scope : รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงิน (ไม่รวมบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation) ที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขที่ ธปท.กำหนด ตามข้อ 5.3.4 (1) ของประกาศ ธปท. เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (หน่วย: บาท)

**Data Set Overview**

| No | Data Element | Key | Req. | Data Type | Format | Validation | Classification |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | รหัสสถาบัน | PK | M | String | VarChar(40) |  |  |
| 2 | งวดข้อมูล | PK | M | Date | Char(10) |  |  |
| 3 | ปัญหา / อุปสรรค | PK | M | Classification | VarChar(128) | CMNPCO001 | Non-Performing Asset Selling Obstacle Type Code (V\_NPCO) |
| 4 | จำนวนรายการ |  | M | Numeric | Number(8) |  |  |
| 5 | ราคาทุน |  | M | Numeric | Number(20,2) | CMNPCO002 |  |
| 6 | เงินสำรองด้อยค่า |  | M | Numeric | Number(20,2) |  |  |
| 7 | เงินสำรองถือครอง |  | M | Numeric | Number(20,2) |  |  |

**Data Element Description**

1. **รหัสสถาบัน**

รหัสประจำตัวผู้รายงานข้อมูล หากเป็นธุรกิจสถาบันการเงินและธุรกิจการเงินอื่นที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) พระราชกำหนด (พ.ร.ก.) หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้รายงานด้วยรหัสมาตรฐาน “รหัสสถาบันการเงิน” ที่เผยแพร่ที่ www.bot.or.th (FI Code 3 หลัก) ผู้รายงานข้อมูลที่นอกจากข้างต้นให้รายงานด้วยเลขจดทะเบียนที่ออกโดยทางการ เช่น เลขทะเบียนนิติบุคคล 13 หลัก

1. **งวดข้อมูล**

วันที่ ณ สิ้นเดือนของงวดการรายงาน ระบุเป็น ปี ค.ศ. (YYYY-MM-DD)

1. **ปัญหา/อุปสรรค**

อุปสรรคในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามที่ ธปท. กำหนด  
หมายเหตุ เป็นค่าที่เกิดจากการกำหนด หรือปรับเปลี่ยนโดยอัตโนมัติของรายงาน ไม่ต้องปรับแก้ไข

1. **จำนวนรายการ**

จำนวนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่สถาบันการเงินถือครอง ซึ่งมีอุปสรรคเข้าเงื่อนไขที่ ธปท. กำหนด โดยหากรายการใด มีจำนวนแปลงหรือเอกสารสิทธิ์มากกว่า 1 แปลงหรือ 1 ฉบับ ให้รายงานเป็น 1 รายการ

1. **ราคาทุน**

ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคเข้าเงื่อนไขที่ ธปท. กำหนด

1. **เงินสำรองด้อยค่า**

จำนวนเงินที่กันไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคเข้าเงื่อนไขที่ ธปท. กำหนด ที่มีราคาตลาดลดลงหรือที่คาดว่าจะขาดทุนถ้าจำหน่ายทรัพย์สินนั้นออกไป ตามหลักเกณฑ์ธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน

1. **เงินสำรองถือครอง**

จำนวนเงินที่กันไว้สำหรับการกันเงินสำรองถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคเข้าเงื่อนไขที่ ธปท. กำหนด ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

## 2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ (DS\_NPCA)

**Data Set Description**

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายมีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ตามที่ ธปท.กำหนด

Reporting Scope : รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (รายทรัพย์) ของสถาบันการเงิน (ไม่รวมบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation) ที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์โดยต้องเป็นทรัพย์ที่ไม่มีผู้สนใจซื้อ และสถาบันการเงินได้พยายามเสนอขายทรัพย์ในราคาที่ต่ำกว่าทุนแล้วซึ่งเข้าข่ายได้รับการผ่อนผันเป็นการทั่วไปตามข้อ 5.3.4 (1.3) ของประกาศ ธปท. เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (หน่วย: บาท)

**Data Set Overview**

| No | Data Element | Key | Req. | Data Type | Format | Validation | Classification |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | รหัสสถาบัน | PK | M | String | VarChar(40) |  |  |
| 2 | งวดข้อมูล | PK | M | Date | Char(10) |  |  |
| 3 | รหัสทรัพย์ | PK | M | String | VarChar(128) | CNNPCA006  CNNPCA007  CNNPCA008 |  |
| 4 | ประเภท |  | M | Classification | VarChar(128) |  | Non-Performing Asset Type Code (V\_NPCA) |
| 5 | รายละเอียดประเภททรัพย์ |  | C | String | VarChar(128) | CMNPCA002 |  |
| 6 | จำนวนแปลง / เอกสารสิทธิ์ |  | M | Numeric | Number(8) |  |  |
| 7 | เนื้อที่ |  | M | String | VarChar(40) |  |  |
| 8 | ที่อยู่ |  | M | String | VarChar(400) |  |  |
| 9 | วันที่ได้มา |  | M | Date | Char(10) | CNNPCA001 |  |
| 10 | วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ |  | M | Date | Char(10) | CNNPCA002 |  |
| 11 | ราคาทุน |  | M | Numeric | Number(20,2) | CNNPCA004  CNNPCA009  CNNPCA010  CNNPCA011 |  |
| 12 | ราคาประเมิน |  | M | Numeric | Number(20,2) |  |  |
| 13 | วันที่ประเมิน |  | M | Date | Char(10) | CNNPCA003 |  |
| 14 | ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด |  | M | Numeric | Number(20,2) | CNNPCA004 CNNPCA005 |  |
| 15 | เงินสำรองด้อยค่า |  | M | Numeric | Number(20,2) | CNNPCA012  CNNPCA013  CNNPCA014 |  |
| 16 | เงินสำรองถือครอง |  | M | Numeric | Number(20,2) | CNNPCA015  CNNPCA016  CNNPCA017 |  |
| 17 | ปัญหา / อุปสรรค |  | M | Classification | VarChar(128) |  | Non-Performing Asset Selling Obstacle Type Code (V\_NPCA) |
| 18 | รายละเอียดของปัญหา / อุปสรรค |  | M | String | Varchar(400) |  |  |
| 19 | มีการประเมินราคาร่วมกับ NPA รายการอื่นหรือไม่ |  | M | String | Char(1) |  |  |
| 20 | รายการที่มีการประเมินร่วมกัน |  | C | String | VarChar(128) | CMNPCA001 |  |

**Data Element Description**

1. **รหัสสถาบัน**

รหัสประจำตัวผู้รายงานข้อมูล หากเป็นธุรกิจสถาบันการเงินและธุรกิจการเงินอื่นที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) พระราชกำหนด (พ.ร.ก.) หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้รายงานด้วยรหัสมาตรฐาน “รหัสสถาบันการเงิน” ที่เผยแพร่ที่ www.bot.or.th (FI Code 3 หลัก) ผู้รายงานข้อมูลที่นอกจากข้างต้นให้รายงานด้วยเลขจดทะเบียนที่ออกโดยทางการ เช่น เลขทะเบียนนิติบุคคล 13 หลัก

1. **งวดข้อมูล**

วันที่ ณ สิ้นเดือนของงวดการรายงาน ระบุเป็น ปี ค.ศ. (YYYY-MM-DD)

1. **รหัสทรัพย์**

รหัสของอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงิน

1. **ประเภท**

ประเภท หรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

1. **รายละเอียดประเภททรัพย์**

รายละเอียดของประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้น

เงื่อนไข ต้องรายงาน กรณี “ประเภท” มีค่าเป็น 0795100999 – อื่น ๆ

1. **จำนวนแปลง/ เอกสารสิทธิ์**

จำนวนแปลง หรือจำนวนเอกสารสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละรายการ

1. **เนื้อที่**

เนื้อที่ หรือพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละรายการ โดยระบุในรูปแบบ ไร่-งาน-ตร.วา

1. **ที่อยู่**

ที่อยู่ หรือที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละรายการ

1. **วันที่ได้มา**

วันที่ได้มาของอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละรายการ ระบุเป็น ปี ค.ศ. (YYYY-MM-DD)

1. **วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ**

วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 5.3 ของประกาศ ธปท. เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ซึ่งเป็นระยะเวลาการถือครองก่อนเข้าเงื่อนไขการผ่อนผันระยะเวลาถือครองเป็นการทั่วไป ระบุเป็น ปี ค.ศ. (YYYY-MM-DD)

1. **ราคาทุน**

ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์แต่ละรายการ

1. **ราคาประเมิน**

มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาตามที่กำหนดในแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

1. **วันที่ประเมิน**

วันที่ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ระบุเป็น ปี ค.ศ. (YYYY-MM-DD)

1. **ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด**

ราคาที่ได้เสนอขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อบุคคลทั่วไปในราคาที่ต่ำกว่าราคาทุนครั้งล่าสุด

1. **เงินสำรองด้อยค่า**

จำนวนเงินที่กันไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ที่มีราคาตลาดลดลงหรือที่คาดว่าจะขาดทุนถ้าจำหน่ายทรัพย์สินนั้นออกไป ตามหลักเกณฑ์ธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน

1. **เงินสำรองถือครอง**

จำนวนเงินที่กันไว้สำหรับการกันเงินสำรองถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ท ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

1. **ปัญหา/อุปสรรค**

ปัญหาและอุปสรรคของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์

1. **รายละเอียดของปัญหา/อุปสรรค**

ระบุรายละเอียดของปัญหาและอุปสรรค

1. **มีการประเมินราคาร่วมกับ NPA รายการอื่นหรือไม่**

อสังหาริมทรัพย์มีการประเมินราคาร่วมกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่นหรือไม่

Y = มีการประเมินราคาร่วมกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่น และให้กรอกข้อมูลใน Column รายการที่มีการประเมินร่วมกันเพิ่มเติม

N =ไม่มีการประเมินราคาร่วมกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่น

1. **รายการที่มีการประเมินร่วมกัน**

กรณีอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวมีการประเมินราคาร่วมกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่น โปรดระบุรหัสทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีการประเมินราคาร่วมด้วย (หากมีมากกว่า 1 รหัสทรัพย์ ให้ใช้เครื่องหมายคั่น “,”)

# Data Type

| Data Type | Format | Sample Data Set : Data Element | Sample Value |
| --- | --- | --- | --- |
| Classification | VarChar(128) | NPCO : ปัญหา / อุปสรรค | 0795200008 - ทรัพย์ที่ตกอยู่ในภาระจำยอม |
|  | NPCA : ปัญหา / อุปสรรค | 0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด |
|  | NPCA : ประเภท | 0795100001 - ที่ดินเปล่า |
| Date | Char(10) | NPCA : วันที่ได้มา | 2024-06-30 |
| NPCA : วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ | 2034-06-30 |
| NPCA : วันที่ประเมิน | 2024-09-30 |
| Numeric | Number(8) | NPCO : จำนวนรายการ | 12 |
| NPCA : จำนวนแปลง / เอกสารสิทธิ์ | 1234 |
| Number(20,2) | NPCO : เงินสำรองด้อยค่า | 1234.56 |
| String | Char(1) | NPCA : มีการประเมินราคาร่วมกับ NPA รายการอื่นหรือไม่ | Y, N |
| VarChar(20) | NPAO : ระยะเวลาการถือครอง | ปีที่ 1, ปีที่ 10, มากกว่า 10 ปี |
| VarChar(40) | NPCA : เนื้อที่ | 1-2-45 |
| VarChar(128) | NPAO : ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน | 2024 |
|  | NPCA : รายละเอียดประเภททรัพย์ | ศูนย์บริการ, โชว์รูม, อู่ซ่อมรถ, ปั้มน้ำมัน |
|  | VarChar(400) | NPCA : รายละเอียดของปัญหา / อุปสรรค | ทรัพย์อยู่ในพื้นที่ทุรกันดาร ไม่มีสาธารณูปโภค การคมนาคมเข้าถึงลำบาก รถยนต์ไม่สามารถเข้าออกได้ |

# Data Validation Overview

การตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล ได้แก่ File Validation, All Entities Validation และ Data Validation ซึ่งประกอบด้วย ประกอบด้วย 2 เรื่อง คือ

1. Consistency (CN) เพื่อตรวจสอบความสอดคล้องของข้อมูลตามธุรกิจ เช่น “วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ” ต้องมีค่ามากกว่า “วันที่ได้มา” รวมทั้งการรายงานข้อมูลให้สอดคล้องกับขอบเขตการรายงานที่ ธปท. กำหนด
2. Completeness (CM) เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูลให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางธุรกิจ กรณีที่ Data Element นั้นมีค่าแล้ว Data Element ที่เกี่ยวข้องกัน ต้องมีการรายงานข้อมูลเข้ามาให้ครบถ้วนและถูกต้องด้วย เช่น กรณีที่ “มีการประเมินราคาร่วมกับ NPA รายการอื่นหรือไม่” ระบุค่าเป็น “Y” แล้ว “รายการที่มีการประเมินร่วมกัน” ต้องมีค่า

**สรุปการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล**

| Data Set Group | Data Set Name | ABBR | Consistency | Completeness |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
| อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) | 1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย | DS\_NPA |  |  |
| 1.1 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO) |  | X | X |
| 1.2 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO) |  | - | X |
| 2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ | DS\_NPCA | X | X |

# Data Validation Detail

## File Validation

| Validation Id | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- |
| FV001 | จำนวน Data Element ต้องครบตามที่กำหนดในเอกสาร Data Set and Data Elements | The number of Data Element must be the same as specified in Data Set and Data Elements Document. | Basic |
| FV002 | รูปแบบไฟล์ต้องเป็นไฟล์นามสกุล ตามที่กำหนดเท่านั้น | A file extension or file type must be the specific type. | Basic |
| FV003/1 | ข้อมูลต้องใช้ character encoding ในรูปแบบ UTF-8 เท่านั้น | The data must be saved with UTF-8 character encoding. | Basic |
| FV004/1 | กรณีไม่ใช่ไฟล์ว่าง ไฟล์ต้องประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่  Header และเนื้อหาข้อมูลอย่างน้อย 1 บรรทัด | The data file must consist of a header part and a content part which has at least one record of data except for blank file. | Basic |
| FV005/1 | กรณีข้อมูลถูกกำหนดให้ไม่สามารถส่งไฟล์ว่างได้ ข้อมูลที่นำส่งต้องมีขนาดไฟล์มากกว่า 0 Byte | If it is required to submit data then the file size must be greater than 0 byte. | Basic |
| FV006/2 | กรณีไฟล์นามสกุล xlsx จะต้องนำส่งด้วยชื่อ sheet ที่ตรงตาม template ที่กำหนด | .xlsx file must use the same sheet name as specified template. | Basic |

1/ สำหรับ File Format Type: CSV

2/ สำหรับ File Format Type: xlsx

## All Entities Validation

| Validation Id | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- |
| CN001 | ข้อมูลต้องตรงกับ Data Type และ Format ตามที่ระบุในเอกสาร | Data type and data format must be the same as specified in this document. | Basic |
| CN002 | Data Element ที่มีค่า Key เป็น PK ตามที่ระบุในเอกสารจะต้องมีค่าไม่ซ้ำกัน | A primary key must uniquely identify each record. | Complex |
| CN003 | Data Element ที่มีค่า Req. เป็น M ต้องมีค่าเสมอ | A mandatory data element cannot be blank. | Complex |
| CN004 | ข้อมูลต้องตรงกับ possible value ของ Classification และ View (ถ้ามี) ที่ระบุในเอกสาร | Classification code must be in the code list of classification or view as specified in Classification Document. | Complex |
| CN005 | Data Date ต้องตรงกับวันที่ของงวดข้อมูลที่เลือกบนช่องทางการรับส่งข้อมูล (Data Acquisition) | Data date must be consistent with the frequency of data reporting requirement. | Complex |
| CN006 | รหัสประจำตัวผู้รายงานข้อมูลต้องตรงตามที่กำหนด หากเป็นธุรกิจสถาบันการเงินและธุรกิจการเงินอื่นที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ธปท. หรือจัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. พ.ร.ก. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้รายงานด้วยรหัสมาตรฐาน “รหัสสถาบันการเงิน” ที่เผยแพร่ที่ WWW.BOT.OR.TH (FI Code 3 หลัก) ผู้รายงานข้อมูลที่นอกจากข้างต้นให้รายงานด้วยเลขจดทะเบียนที่ออกโดยทางการ เช่น เลขทะเบียนนิติบุคคล 13 หลัก | Organization Id must be identified by financial Institution code (FI Code) or juristic identification number as specified by the BOT standard. | Complex |
| CN007 | ข้อมูลต้องตรงกับ possible value ของ Data Type | Data must correspond with Data Type. | Complex |
| CN008 | ข้อมูลที่มี Data Type เป็น Date (YYYY-MM-DD) จะต้องรายงานเป็น ปี ค.ศ. เท่านั้น และต้องต่างไม่เกิน 200 ปี นับจากปี ค.ศ. ของวันที่ของงวดข้อมูล (Data Date) | The date (YYYY-MM-DD) must be A.D. and valid date value range must not exceed 200 years from Data date. | Complex |
| CN999 | ไม่สามารถส่งข้อมูลได้ เนื่องจากความผิดพลาดของระบบหรือความผิดพลาดอื่น ๆ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ฟิลด์ Information | Data cannot be submitted because of system error or others, please see more detail at the information field. | Basic |

## Data Validation

### 1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (DS\_NPA)

#### **1.1 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO)**

**Consistency**

| Validation Id | Validation Rule | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CNNPAO001 | IF ([ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] IS NOT NULL) AND ([ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] <> “ผ่อนผันจนกว่าอุปสรรคจะหมดไป/จนกว่าจะจำหน่ายได้”)  AND ([ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] <> “-")  THEN  [ระยะเวลาการถือครอง] = "มากกว่า 10 ปี"  END IF | กรณีปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน มีค่า และ  ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน ไม่เท่ากับ “ผ่อนผันจนกว่าอุปสรรคจะหมดไป/จนกว่าจะจำหน่ายได้” หรือ "-" แล้ว ระยะเวลาการถือครอง ต้องมีค่าเท่ากับ "มากกว่า 10 ปี" | If [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] contains a value and is not “ผ่อนผันจนกว่าอุปสรรคจะหมดไป/จนกว่าจะจำหน่ายได้” or "-", then the value of [ระยะเวลาการถือครอง] must be "มากกว่า 10 ปี". | Complex |
| CNNPAO002 | IF ([ระยะเวลาการถือครอง] = "มากกว่า 10 ปี")  AND ([ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] <> “ผ่อนผันจนกว่าอุปสรรคจะหมดไป/จนกว่าจะจำหน่ายได้”) THEN  ([ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] >= YEAR([งวดข้อมูล])) AND ([ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน]-YEAR[งวดข้อมูล]) <= 200)  END IF | กรณี ระยะเวลาการถือครอง มีค่าเท่ากับ "มากกว่า 10 ปี" และปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน ไม่เท่ากับ “ผ่อนผันจนกว่าอุปสรรคจะหมดไป/จนกว่าจะจำหน่ายได้” แล้ว ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน ต้องมีค่าเป็นปี ค.ศ. 4 หลัก และมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับปีของงวดข้อมูล แต่ต้องต่างไม่เกิน 200 ปี | If the value of [ระยะเวลาการถือครอง] is "มากกว่า 10 ปี" and the value of [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] is not “ผ่อนผันจนกว่าอุปสรรคจะหมดไป/จนกว่าจะจำหน่ายได้”, then [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] must be in A.D. format and greater than or equal to the year of [งวดข้อมูล], but not exceed 200 years. | Complex |

| Validation Id | Validation Rule | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CNNPAO003 | IF [ระยะเวลาการถือครอง] in ("ปีที่ 6”, "ปีที่ 7”, "ปีที่ 8”, "ปีที่ 9”, "ปีที่ 10”, "มากกว่า 10 ปี")  THEN [ข้อมูลสถาบันการเงิน : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน] >= 0 AND [ข้อมูลบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ที่ไม่ใช่บริษัทบริหารสินทรัพย์ : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน] >= 0  ELSE NULL  END IF | กรณี ระยะเวลาการถือครอง มีค่าตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป แล้ว ข้อมูลสถาบันการเงิน : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน และข้อมูลบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ที่ไม่ใช่บริษัทบริหารสินทรัพย์ : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน ต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0 ส่วนในปีที่ 1-5 ไม่ต้องระบุค่าใดๆ | If the value of [ระยะเวลาการถือครอง] is “ปีที่ 6” onward, then [ข้อมูลสถาบันการเงิน : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน] and [ข้อมูลบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ที่ไม่ใช่บริษัทบริหารสินทรัพย์ : มูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาบัญชีหรือราคาประเมินที่ใช้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน] must be greater than or equal to zero, else leave blank. | Complex |

**Completeness**

| Validation Id | Validation Rule | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CMNPAO001 | IF (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 1" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 2" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 3" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 4" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 5" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 6" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 7" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 8" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 9" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="ปีที่ 10" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "-") IS NOT NULL) AND  (Find([ระยะเวลาการถือครอง] ="มากกว่า 10 ปี" AND [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] = "ผ่อนผันจนกว่าอุปสรรคจะหมดไป/จนกว่าจะจำหน่ายได้") IS NOT NULL)  THEN Valid Template  ELSE Invalid Template  END IF | รายการของ ระยะเวลาถือครอง และปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน ไม่ครบสมบูรณ์ตามรูปแบบ Template ของรายงาน | The records of [ระยะเวลาการถือครอง] and [ปีที่จะครบกำหนดการผ่อนผัน] are not complete according to the reporting template. | Basic |
| CMNPAO002 | IF [ข้อมูลสถาบันการเงิน : จำนวนรายการ] > 0 THEN [ข้อมูลสถาบันการเงิน : ราคาทุน] > 0  END IF | กรณี ข้อมูลสถาบันการเงิน : จำนวนรายการ มีค่ามากกว่า 0 แล้ว ราคาทุน ต้องมีค่ามากกว่า 0 | If [ข้อมูลสถาบันการเงิน : จำนวนรายการ] is greater than zero, then [ข้อมูลสถาบันการเงิน : ราคาทุน] must be greater than zero. | Complex |
| CMNPAO003/4 | IF ([ระยะเวลาการถือครอง] = “ปีที่ 9” OR [ระยะเวลาการถือครอง] = “ปีที่ 10” OR [ระยะเวลาการถือครอง] = “มากกว่า 10 ปี”) AND ([ข้อมูลสถาบันการเงิน : จำนวนรายการ] > 0 ) AND ([ข้อมูลสถาบันการเงิน : เงินสำรองด้อยค่า] < [ข้อมูลสถาบันการเงิน : ราคาทุน] ) THEN [ข้อมูลสถาบันการเงิน : เงินสำรองถือครอง] > 0  END IF | กรณี ระยะเวลาการถือครอง มีค่าเท่ากับ“ปีที่ 9” หรือ “ปีที่ 10” หรือ “มากกว่า 10 ปี” และข้อมูลสถาบันการเงิน:จำนวนรายการมีค่ามากกว่า 0 และเงินสำรองด้อยค่า มีค่าน้อยกว่าราคาทุน แล้ว เงินสำรองถือครอง ต้องมีค่ามากกว่า 0 | If the value of [ระยะเวลาการถือครอง] is “ปีที่ 9”, “ปีที่ 10” or “มากกว่า 10 ปี” and [ข้อมูลสถาบันการเงิน : จำนวนรายการ] is greater than zero and [ข้อมูลสถาบันการเงิน : เงินสำรองด้อยค่า] is less than [ข้อมูลสถาบันการเงิน : ราคาทุน], then [ข้อมูลสถาบันการเงิน : เงินสำรองถือครอง] must be greater than zero. | Complex |

4/ เริ่ม Validate ในข้อมูลงวดเดือนมิถุนายน 2567

#### **1.2 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)**

**Completeness**

| Validation Id | Validation Rule | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CMNPCO001 | IF (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200002 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เสี่ยงตามประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินที่มีความร้ายแรงในเขตท้องที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ และพื้นที่ที่อยู่ติดกัน") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200003 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นที่ดินของรัฐ กรณีมีสิทธิถือครองและจำหน่ายได้โดยชอบด้วยกฎหมาย") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200005 - ทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200006 - ทรัพย์ที่ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้มีปัญหาโอนกรรมสิทธิ์") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200007 - ทรัพย์ที่เป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและใช้เพื่อบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200008 - ทรัพย์ที่ตกอยู่ในภาระจำยอม") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์") IS NOT NULL) AND  (FIND([ปัญหา / อุปสรรค] = "0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์") IS NOT NULL)  THEN Valid Template  ELSE Invalid Template  END IF | รายการของ ปัญหา/อุปสรรค ไม่ครบสมบูรณ์ตามรูปแบบ Template ของรายงาน | The records of [ปัญหา / อุปสรรค] are not complete according to the reporting template. | Basic |
| CMNPCO002 | IF [จำนวนรายการ] > 0 THEN [ราคาทุน] > 0  END IF | กรณี จำนวนรายการ มีค่ามากกว่า 0 แล้ว ราคาทุน ต้องมีค่ามากกว่า 0 | If the value of [จำนวนรายการ] is greater than zero, then the values of [ราคาทุน] must be greater than zero. | Complex |

### 2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ (DS\_NPCA)

**Consistency**

| Validation Id | Validation Rule | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CNNPCA001 | ([งวดข้อมูล] - [วันที่ได้มา]) > 10 Year | วันที่ได้มา ต้องมีค่าน้อยกว่า และแตกต่างมากกว่า 10 ปีนับจากวันที่งวดข้อมูล | The value of [วันที่ได้มา] must be less than [งวดข้อมูล] and the difference must be greater than 10 years. | Complex |
| CNNPCA002 | ([วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ] > [วันที่ได้มา]) AND ([วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ] - [วันที่ได้มา] > 10 YEARS) AND ([วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ] < [งวดข้อมูล]) | วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ ต้องมีค่ามากกว่า และแตกต่างกันมากกว่า 10 ปีนับจากวันที่ได้มา และต้องมีค่าน้อยกว่าวันที่งวดข้อมูล | The date of [วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ] must be greater than the date of [วันที่ได้มา] and the difference must be over 10 years. Also, the date of [วันที่ครบกำหนดการถือครองตามประกาศฯ] must be  less than the date of [งวดข้อมูล]. | Complex |
| CNNPCA003 | ([วันที่ประเมิน] <= [งวดข้อมูล]) AND  ([วันที่ประเมิน] >= [วันที่ได้มา]) | วันที่ประเมิน ต้องมีค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ วันที่งวดข้อมูล และต้องมากกว่าหรือเท่ากับวันที่ได้มา | The date of [วันที่ประเมิน] must be less than or equal to the date of [งวดข้อมูล], and must be greater than or equal to the date of [วันที่ได้มา]. | Complex |
| CNNPCA004 | ([ราคาทุน] > 0) AND ([ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด] > 0) | ราคาทุน และราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด ต้องมีค่ามากกว่า 0 | The values of [ราคาทุน] and ([ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด] must be greater than zero. | Complex |
| CNNPCA005 | [ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด] < [ราคาทุน] | ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด ต้องมีค่าน้อยกว่า ราคาทุน | The value of [ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าทุนล่าสุด] must be less than the value of [ราคาทุน]. | Complex |
| CNNPCA006/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  COUNT([รหัสทรัพย์]) WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] in (“0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”, “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์”, ” 0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”)  = [NPCO.จำนวนรายการ] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = ” 0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”  END | จำนวนรายการรหัสทรัพย์ ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”,  “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” หรือ “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”  จะต้องมีค่าเท่ากับจำนวนรายการ ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม” | The total number of entries for [รหัสทรัพย์] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย” or  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด” or “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” or ” 0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง” must be equal to [NPCO.จำนวนรายการ] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200010 – ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA007/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  COUNT([รหัสทรัพย์]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”)  = [NPCO.จำนวนรายการ] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”  END | จำนวนรายการรหัสทรัพย์ ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”  จะต้องมีค่าเท่ากับจำนวนรายการ ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” | The total number of entries for [รหัสทรัพย์] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” must be equal to [NPCO.จำนวนรายการ] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA008/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  COUNT([รหัสทรัพย์]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”)  = [NPCO.จำนวนรายการ] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  END | จำนวนรายการรหัสทรัพย์ ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  จะต้องมีค่าเท่ากับจำนวนรายการ ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” | The total number of entries for [รหัสทรัพย์] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” must be equal to [NPCO.จำนวนรายการ] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA009/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([ราคาทุน]) WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] in (“0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”, “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์”, “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”)  = [NPCO.ราคาทุน] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”  END | ผลรวมของราคาทุน ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”,  “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” หรือ “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”  จะต้องมีค่าเท่ากับราคาทุน ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม” | The sum of [ราคาทุน] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย” or  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด” or “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” or “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง” must be equal to [NPCO.ราคาทุน] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200010 – ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA010/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([ราคาทุน]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”)  = [NPCO.ราคาทุน] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”  END | ผลรวมของราคาทุน ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”  จะต้องมีค่าเท่ากับราคาทุน ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” | The sum of [ราคาทุน] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” must be equal to [NPCO.ราคาทุน] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA011/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([ราคาทุน]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”)  = [NPCO.ราคาทุน] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  END | ผลรวมของราคาทุน ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  จะต้องมีค่าเท่ากับราคาทุน ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” | The sum of [ราคาทุน] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” must be equal to [NPCO.ราคาทุน] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |

| Validation Id | Validation Rule | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CNNPCA012/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([เงินสำรองด้อยค่า]) WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] in (“0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”, “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์”, “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”)  = [NPCO.เงินสำรองด้อยค่า] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”  END | ผลรวมของเงินสำรองด้อยค่า ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”,  “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” หรือ “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”  จะต้องมีค่าเท่ากับเงินสำรองด้อยค่า ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม” | The sum of [เงินสำรองด้อยค่า] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย” or  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด” or “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” or “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง” must be equal to [NPCO.เงินสำรองด้อยค่า] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200010 – ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA013/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([เงินสำรองด้อยค่า]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”)  = [NPCO.เงินสำรองด้อยค่า] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” | ผลรวมของเงินสำรองด้อยค่า ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”  จะต้องมีค่าเท่ากับเงินสำรองด้อยค่า ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” | The sum of [เงินสำรองด้อยค่า] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” must be equal to [NPCO.เงินสำรองด้อยค่า] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA014/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([เงินสำรองด้อยค่า]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”)  = [NPCO.เงินสำรองด้อยค่า] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  END | ผลรวมของเงินสำรองด้อยค่า ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  จะต้องมีค่าเท่ากับเงินสำรองด้อยค่า ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” | The sum of [เงินสำรองด้อยค่า] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” must be equal to [NPCO.เงินสำรองด้อยค่า] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA015/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([เงินสำรองถือครอง]) WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] in (“0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”, “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์”, “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”)  = [NPCO.เงินสำรองถือครอง] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”  END | ผลรวมของเงินสำรองถือครอง ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย”,  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด”,  “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” หรือ “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง”  จะต้องมีค่าเท่ากับเงินสำรองถือครอง ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200010 - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม” | The sum of [เงินสำรองถือครอง] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200011 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย” or  “0795200012 - ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด” or “0795200013 - มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์” or “0795200014 - อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง” must be equal to [NPCO.เงินสำรองถือครอง] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200010 – ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA016/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([เงินสำรองถือครอง]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”)  = [NPCO.เงินสำรองถือครอง] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”  END | ผลรวมของเงินสำรองถือครอง ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”  จะต้องมีค่าเท่ากับเงินสำรองถือครอง ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO)ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” | The sum of [เงินสำรองถือครอง] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์” must be equal to [NPCO.เงินสำรองถือครอง] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200015 - ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |
| CNNPCA017/3 | IF YEAR[NPCO.งวดข้อมูล] = YEAR[NPCA.งวดข้อมูล] AND MONTH[NPCO.งวดข้อมูล] = 12  THEN  SUM([เงินสำรองถือครอง]) WHERE ([ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”)  = [NPCO.เงินสำรองถือครอง] WHERE [ปัญหา/อุปสรรค] = “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  END | ผลรวมของเงินสำรองถือครอง ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”  จะต้องมีค่าเท่ากับเงินสำรองถือครอง ในรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO) ที่ปัญหา/อุปสรรค มีค่าเท่ากับ “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” | The sum of [เงินสำรองถือครอง] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์” must be equal to [NPCO.เงินสำรองถือครอง] where the value of [ปัญหา/อุปสรรค] is “0795200016 - ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์”. | Cross Validation  Group: NPCA x  NPCO |

3/ เริ่ม Validate กับ NPCO ในข้อมูลงวดเดือนธันวาคม 2567

**Completeness**

| Validation Id | Validation Rule | Description (TH) | Description (EN) | Validation Step |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CMNPCA001 | IF [มีการประเมินราคาร่วมกับ NPA รายการอื่นหรือไม่] = “Y” THEN [รายการที่มีการประเมินร่วมกัน] IS NOT NULL  END IF | กรณีที่ “มีการประเมินราคาร่วมกับ NPA รายการอื่นหรือไม่” มีค่าเท่ากับ "Y" แล้ว รายการที่มีการประเมินร่วมกัน จะต้องมีค่า | If the value of [มีการประเมินราคาร่วมกับ NPA รายการอื่นหรือไม่] is “Y”, then the value [รายการที่มีการประเมินร่วมกัน] cannot be blank. | Complex |
| CMNPCA002 | IF [ประเภท] = “0795100999 – อื่น ๆ” THEN [รายละเอียดประเภททรัพย์] IS NOT NULL  END IF | กรณีที่ ประเภท มีค่าเท่ากับ "0795100999 – อื่น ๆ" แล้ว รายละเอียดประเภททรัพย์ จะต้องมีค่า | If the value of [ประเภท] is “0795100999 – อื่น ๆ”, then the value [รายละเอียดประเภททรัพย์] cannot be blank. | Complex |

# 

# Classification Summary

| No. | Classification | DS\_NPA (NPAO) | DS\_NPA (NPCO) | DS\_NPCA (NPCA) | Data Set : Data Element |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Non-Performing Asset Type Code |  |  | X | DS\_NPCA : ประเภท (V\_NPCA) |
| 2 | Non-Performing Asset Selling Obstacle Type Code |  | X | X | DS\_NPA : ปัญหา/อุปสรรค (V\_NPCO)  DS\_NPCA : ปัญหา/อุปสรรค (V\_NPCA) |

# Classification Detail

## Non-Performing Asset Type Code

ประเภทอสังหาริมทรัพย์

| Code | Value | Description |
| --- | --- | --- |
| 0795100001 | ที่ดินเปล่า |  |
| 0795100002 | บ้านเดี่ยว บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน |  |
| 0795100003 | ทาวน์เฮ้าส์ |  |
| 0795100004 | คอนโดมิเนียม อาคารชุด ห้องชุด อะพาร์ตเมนต์ |  |
| 0795100005 | อาคารพาณิชย์ ตึกแถว | อาคารพาณิชย์ ตึกแถว ที่ไม่ใช่อาคารสำนักงาน |
| 0795100006 | อาคารสำนักงาน |  |
| 0795100007 | โรงงาน โกดัง |  |
| 0795100008 | หมู่บ้านจัดสรร |  |
| 0795100999 | อื่น ๆ |  |

## Non-Performing Asset Selling Obstacle Type Code

ปัญหา/อุปสรรคที่เข้าเงื่อนไขตามที่ ธปท. กำหนด

| Code | Value | | | | V\_NPCO | V\_NPCA |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0795200001 | อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่กำหนด | | | |  |  |
| 0795200002 |  | ทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เสี่ยงตามประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินที่มีความ  ร้ายแรงในเขตท้องที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ และพื้นที่ที่อยู่ติดกัน | | | X |  |
| 0795200003 |  | ทรัพย์ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นที่ดินของรัฐ กรณีมีสิทธิถือครองและจำหน่ายได้  โดยชอบด้วยกฎหมาย | | | X |  |
| 0795200004 | อสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ | | | |  |  |
| 0795200005 |  | | ทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น | | X |  |
| 0795200006 |  | | ทรัพย์ที่ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้มี  ปัญหาโอนกรรมสิทธิ์ | | X |  |
| 0795200007 |  | | ทรัพย์ที่เป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและใช้เพื่อบริการสาธารณะของ  โครงการจัดสรรที่ดิน | | X |  |
| 0795200008 |  | | ทรัพย์ที่ตกอยู่ในภาระจำยอม | | X |  |
| 0795200009 | อสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ | | | |  |  |
| 0795200010 |  | ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม | | | X |  |
| 0795200011 |  |  | | ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย |  | X |
| 0795200012 |  |  | | ทรัพย์ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด |  | X |
| 0795200013 |  |  | | มีน้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ |  | X |
| 0795200014 |  |  | | อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรือระหว่างก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง |  | X |
| 0795200015 |  | ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์ ที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ | | | X | X |
| 0795200016 |  | ข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์ | | | X | X |

# Submission Format

## File Format for Submission

| Data Set Name | ABBR | Format | Description |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย  1.1 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO)  1.2 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (NPCO) | DS\_NPA | Excel | Filename :  HNPANn\_YYYYMMDD\_NPA.xlsx   * 1. Sheet “NPAO”   2. Sheet “NPCO” |
| 2. อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ | DS\_NPCA | Excel | Filename :  YNPANn\_YYYYMMDD\_NPCA.xlsx  Sheet “NPCA” |

## Naming Convention

เพื่อลดกระบวนการกำหนดค่าต่าง ๆ ในการนำส่งไฟล์จำนวนมาก ระบบจะอ่านชื่อไฟล์เพื่อระบุข้อมูลประกอบการนำส่ง โดยมีการกำหนดมาตรฐานชื่อไฟล์ ดังนี้

**FXXXNn\_YYYYMMDD\_Zz.xlsx**

| สัญลักษณ์ | ความหมายและข้อกำหนด |
| --- | --- |
| F | ความถี่ในการส่งชุดข้อมูล (D: Daily, M: Monthly, Q: Quarterly, H: Half Yearly, Y: Yearly, A: As occur) |
| XXX | ชื่อย่อ Subject Area ของข้อมูล (ลำหรับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย คือ NPA) |
| Nn | รหัสประจำตัวผู้ส่งข้อมูล เช่น FI Code หรือ รหัสนิติบุคคล |
| YYYYMMDD | ปีเดือนวันของข้อมูล (ค.ศ.) |
| Zz | ชื่อย่อ Data Set |
| .xlsx | นามสกุลชุดข้อมูล |

ตัวอย่าง: ส่งไฟล์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ (DS\_NPCA) งวดวันที่ 31 ธันวาคม ปี พ.ศ. 2567 ของสถาบันการเงินที่มี FI Code 001 ให้ตั้งชื่อไฟล์ ดังนี้ YNPA001\_20241231\_NPCA.xlsx

## Submission Channel

ธปท. มีช่องทางมาตรฐาน (DMS-DA) เพื่อการนำส่งข้อมูล คือ ช่องทาง Web Submission (Web based) รองรับการนำส่งข้อมูลผ่าน BOT Website

1. สาขาในต่างประเทศของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในไทย นำส่งผ่านธนาคารพาณิชย์ [↑](#footnote-ref-2)