



29 กันยายน 2565

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ ฝนส.ว. 396/2565 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง อสังหาริมทรัพย์
รอการขาย

ธนาคารแห่งประเทศไทยขอให้นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5/2565 เรื่อง
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 ซึ่งได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศ
และงานทั่วไป เล่ม 139 ตอนพิเศษ 226 ง ลงวันที่ 23 กันยายน 2565 มาพร้อมนี้

สาระสำคัญของประกาศฉบับนี้คือ การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลในเรื่องระยะเวลา
การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน และปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้มีความยืดหยุ่น
สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่กำหนดและรองรับผลกระทบ
ทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 อันเป็นอุปสรรคในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
รอการขาย รวมถึงนำหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินและบริษัทลูก
ในกลุ่ม Solo Consolidation มารวมไว้ในประกาศฉบับเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสุวรรณี เจษฎาศักดิ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนโยบายและกำกับสถาบันการเงิน 2

ผู้ว่าการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5/2565 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย
ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2565

ฝ่ายนโยบายและกำกับสถาบันการเงิน 2

โทรศัพท์ 0 2283 6837, 0 2356 7539, 0 2283 6392

สนสว90-งป52001-25650929

งป520	วันที่ 29 ก.ย. 2565
-------	---------------------



1. เหตุผลในการออกประกาศ

เนื่องด้วยในการดำเนินธุรกิจสถาบันการเงินนั้น สถาบันการเงินอาจมีความจำเป็นต้องถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ด้วยเหตุที่ทรัพย์ดังกล่าวมิใช่สินทรัพย์ทางการเงินและมีสภาพคล่องต่ำ ประกอบกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิใช่การประกอบธุรกิจหลักของสถาบันการเงิน พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 จึงกำหนดระยะเวลาถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยให้สถาบันการเงินจำหน่ายทรัพย์ดังกล่าวออกไปภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน เว้นแต่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเนื่องจากมีเหตุจำเป็น นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้กำหนดให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมสถาบันการเงินใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจ หรือเป็นที่พัก หรือเพื่อสวัสดิการของพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน และไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว ให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เดียวกับกรณีการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ข้างต้นด้วย เพื่อให้หลักเกณฑ์การปฏิบัติสำหรับทั้งสองกรณีเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รวมถึงกำหนดให้บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวด้วย

ในครั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำกับดูแลอสังหาริมทรัพย์รอการขายให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน สอดคล้องตามเจตนารมณ์ในการกำกับดูแลและนำหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินและบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation มารวมไว้ในประกาศฉบับเดียวกัน รวมถึงปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้มีความยืดหยุ่นสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ และกำหนดหลักเกณฑ์การนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายและการกันเงินสำรองเพื่อรองรับผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 อันเป็นอุปสรรคในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายและมีแนวโน้มที่สถาบันการเงินอาจต้องรับโอนอสังหาริมทรัพย์รอการขายเข้ามามากขึ้น

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความใน มาตรา 57 มาตรา 71 มาตรา 80 (2) (ก) และมาตรา 80 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทย ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจำหน่ายและการกู้เงินสำรองสำหรับการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ของสถาบันการเงินและบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ของสถาบันการเงินในกลุ่มธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

3. ประกาศที่ยกเลิก

3.1 ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 22/2552 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2552

3.2 ยกเลิกความใน (1.8) ของข้อ 5.4.1 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2561

4. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน และบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลโครงสร้างและขอบเขตธุรกิจของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ยกเว้นบริษัทลูกของสถาบันการเงินที่เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์

5. เนื้อหา

5.1 คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“อสังหาริมทรัพย์รอการขาย” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจ้างองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้าง

“บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation” หมายความว่า บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแล

โครงสร้างและขอบเขตธุรกิจของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ยกเว้นบริษัทลูกของสถาบันการเงินที่เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์

“เงินกองทุน” หมายความว่า เงินกองทุนกลุ่มระดับ Solo Consolidation ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลเงินกองทุนสำหรับกลุ่มธุรกิจทางการเงิน

“มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคา” หมายความว่า มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาตามที่กำหนดในแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

5.2 หลักการ

สถาบันการเงินไม่พึงถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมิใช่สินทรัพย์ทางการเงิน มีสภาพคล่องต่ำ และการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายมิใช่การประกอบธุรกิจหลักของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินจึงควรมีกระบวนการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์รอการขายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายเหล่านั้นออกไปได้อย่างรวดเร็วภายในระยะเวลาที่กำหนด และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ สถาบันการเงินพึงระมัดระวังในการรับหลักประกันที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดทางกฎหมายในการจำหน่าย โดยต้องพิจารณาคุณสมบัติของหลักประกันการให้สินเชื่อ เพื่อไม่ให้เป็นอุปสรรคในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในอนาคต

5.3 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

5.3.1 วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ให้สถาบันการเงินถือวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นวันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

(2) อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับพนักงานหรือลูกจ้าง ให้สถาบันการเงินถือวันที่ย้าย ระบุหรือยกเลิกการเปิด หรือปิดสถานที่ประกอบธุรกิจ หรือเลิกใช้ประโยชน์ในสถานที่สำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินดังกล่าว เป็นวันที่ได้มาในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นวันที่จำหน่ายไปในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์

5.3.2 ระยะเวลาการถือครอง

(1) ให้สถาบันการเงินจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 5.3.1 ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มา ทั้งนี้ สถาบันการเงินควรมีระบบ กระบวนการ หรือวิธีการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

(2) หากสถาบันการเงินไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 5.3.2 (1) ข้างต้น ธนาคารแห่งประเทศไทยขยายระยะเวลาให้สถาบันการเงินถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปได้อีก 5 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนด โดยให้ถือปฏิบัติ ตามหลักเกณฑ์การกันเงินสำรองถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามที่กำหนดในข้อ 5.3.3 เพิ่มเติม

(3) ในระหว่างระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 5.3.2 (1) หรือข้อ 5.3.2 (2) หากสถาบันการเงินไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์¹ โดยมีหลักฐานอย่างชัดเจนว่าอยู่ระหว่างการดำเนินการของสถาบันการเงิน หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และสถาบันการเงินได้พยายามเร่งรัดการดำเนินการมากที่สุดแล้ว ให้สถาบันการเงินสามารถหยุดนับระยะเวลาถือครองในช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ดังกล่าว และให้กลับมาับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องจากเดิมเมื่อสามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้ กรณีที่กลับมาับระยะเวลาถือครองต่อและมีระยะเวลาถือครองคงเหลือน้อยกว่า 5 ปี ให้สถาบันการเงินถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปได้จนครบ 5 ปี นับแต่วันที่สถาบันการเงินกลับมาใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์

¹ เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบุกรุก รอนสิทธิ หรือมีภาระผูกพัน อสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ อสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาในการรังวัดยังไม่เสร็จหรือไม่ถูกต้อง อสังหาริมทรัพย์ในแนวเขตเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่คงเหลือจากการยกเป็นสาธารณสมบัติหรือถูกเวนคืน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ของลูกหนี้เกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนกับกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (กฟท.) หรืออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินไม่สามารถนำออกจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไปได้ตามมาตรการการช่วยเหลือของรัฐ เป็นต้น

ทั้งนี้ หากมีการรับซื้อหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์รอการขายระหว่างกัน ภายในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ให้สถาบันการเงินและบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation นับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องกัน

5.3.3 การกันเงินสำรองถือครอง

(1) ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองในปีที่ 9 และปีที่ 10 ในอัตราร้อยละ 20 และ 50 ตามลำดับ ณ วันสิ้นปีบัญชี โดยมูลค่าที่ใช้ในการคำนวณให้ใช้มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายนั้นแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

(2) กรณีที่สถาบันการเงินมีมูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองเกินระยะเวลา 5 ปี ตามที่กำหนดในข้อ 5.3.2 (1) ต่อเงินกองทุน (อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน) เกินร้อยละ 10 ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันสิ้นปีบัญชี เป็นอัตราร้อยละของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชี แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ตามอัตราดังนี้

จำนวนปีที่มีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน เกินร้อยละ 10 ติดต่อกัน	อัตรากันเงินสำรอง
1 ปี	ร้อยละ 0
2 ปี	ร้อยละ 20
3 ปี	ร้อยละ 40
4 ปี	ร้อยละ 55
5 ปี เป็นต้นไป	ร้อยละ 70

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีที่มีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน เกินร้อยละ 10 ติดต่อกันเพื่อการกันเงินสำรองตามตารางข้างต้น ให้นับแบบต่อเนื่องไปจนถึงปีที่อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนลดลงมาต่ำกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 10 และจะเริ่มต้นนับเป็นปีที่ 1 ใหม่อีกครั้ง เมื่ออัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนสูงเกินกว่าร้อยละ 10

การคำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน ให้คำนวณจากข้อมูลการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายและเงินกองทุน ณ วันสิ้นปีก่อนหน้าปีปัจจุบันตามแนวทางการคำนวณดังนี้

(2.1) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่นำมาคำนวณให้ใช้มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายนั้น แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

(2.2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่นำมาคำนวณให้รวมอสังหาริมทรัพย์หรือการขายของสถาบันการเงินนั้น และบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation รวมถึงอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทลูกหรือบริษัทร่วมของสถาบันการเงินถือครองเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ

(3) สำหรับอสังหาริมทรัพย์หรือการขายรายการที่เข้าข่ายต้องกันเงินสำรองทั้งตามข้อ 5.3.3 (1) และ 5.3.3 (2) ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองตามข้อ 5.3.3 (1) หรือข้อ 5.3.3 (2) แล้วแต่การกันเงินสำรองตามข้อใดจะสูงกว่า

(4) กรณีอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่หยุดนับระยะเวลาการถือครองและกลับมาับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องจากเดิมแล้วเหลือระยะเวลาน้อยกว่า 5 ปีตามข้อ 5.3.2 (3) และอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปตามข้อ 5.3.4 (1) ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้เกินกว่า 10 ปี ให้สถาบันการเงินใช้มูลค่าการกันเงินสำรอง ณ ปีที่ 10 ในการกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไป เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับการผ่อนผันจากธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายการกรณีตามข้อ 5.3.4 (2) ให้สถาบันการเงินใช้อัตราการกันเงินสำรองตามธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดในการผ่อนผันดังกล่าว

5.3.4 การผ่อนผันระยะเวลาถือครอง

หากสถาบันการเงินไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือการขายออกไปได้ภายในระยะเวลาการถือครองตามข้อ 5.3.2 ให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปเฉพาะอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่กำหนดจนกว่าอุปสรรคในแต่ละกรณีจะหมดไป และให้สถาบันการเงินเร่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือการขายดังกล่าวภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อุปสรรคหมดไป โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขการผ่อนผันเป็นการทั่วไป ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

ประเภท	รายละเอียด
(1.1) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่กำหนด	(1.1.1) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เสี่ยง ตามประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินที่มีความร้ายแรงในเขตท้องที่จังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	รายละเอียด
	<p>ซึ่งมีอุปสรรคในการจำหน่าย ทั้งนี้ รวมถึงพื้นที่ซึ่งติดกับพื้นที่ดังกล่าว</p> <p>(1.1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่เป็นที่ดินของรัฐซึ่งมีอุปสรรคในการจำหน่าย โดยต้องเป็นกรณีที่สถาบันการเงินมีสิทธิถือครองและจำหน่ายได้โดยชอบด้วยกฎหมาย</p>
(1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์	<p>(1.2.1) อสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งสถาบันการเงินไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่จนเป็นเหตุให้ไม่สามารถตัดสินใจบริหารจัดการเพื่อจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใต้ดุลพินิจของสถาบันการเงิน</p> <p>(1.2.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(1.2.3) อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(1.2.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ในภาระจำยอม</p>
(1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ซึ่งเข้าลักษณะตามที่กำหนด โดยต้องเป็นทรัพย์ที่ไม่มีผู้สนใจซื้อ และสถาบันการเงินได้พยายามเสนอขายทรัพย์ในราคาต่ำกว่าราคาทุนแล้ว	<p>(1.3.1) <u>ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม</u> อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ทำเลที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย ชุมชนแออัด น้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง หรืออยู่ระหว่างการก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูง</p> <p>(1.3.2) <u>ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์</u> อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะรูปร่างที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์</p>

ประเภท	รายละเอียด
	(1.3.3) <u>การเดินทางเข้าถึงทรัพย์สิน</u> อสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์สิน เช่น ที่ดินตาดบอด อสังหาริมทรัพย์ที่มีทางเข้า-ออก เป็นถนนส่วนบุคคลที่ยังไม่จดทะเบียนภาระจำยอม ถนนลูกรังทุรกันดาร
(1.4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดเพิ่มเติม	

(2) สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 5.3.4 (1) หากสถาบันการเงินมีเหตุผลความจำเป็นที่ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้สถาบันการเงินยื่นขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี พร้อมกับชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นในการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงแผนการดำเนินการเพื่อให้สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามที่กำหนด ในคู่มือประชาชน

5.4 การจัดทำและรายงานข้อมูลต่อธนาคารแห่งประเทศไทย

5.4.1 ให้สถาบันการเงินจัดทำและเก็บรักษาข้อมูลเกี่ยวกับการได้มา การจำหน่าย และการกันเงินสำรองของอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยตรวจสอบได้เมื่อร้องขอ และในกรณีมีเหตุอันควร ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจสั่งระงับหรือยกเลิกการอนุญาตการผ่อนผัน ระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเมื่อใดก็ได้

5.4.2 ให้สถาบันการเงินจัดทำและจัดส่งแบบรายงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามรายละเอียดและระยะเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด²

5.5 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation

ให้บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.3 ข้อ 5.4.1 และ ข้อ 5.6 โดยบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ไม่ต้องคำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนตามข้อ 5.3.3 (2) โดยหากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบริษัทแม่ มีอัตราส่วนดังกล่าวเกินกว่าที่กำหนด ให้บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation กันเงินสำรองสำหรับ

² แบบรายงานสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

อสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ถือครองเกินระยะเวลา 5 ปีด้วย ทั้งนี้ สถาบันการเงินสามารถกันเงินสำรองแทนบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ได้

5.6 บทเฉพาะกาล

5.6.1 เนื่องด้วยผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้สถาบันการเงินอาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปได้ยากขึ้น และมีแนวโน้มที่อาจต้องรับโอนอสังหาริมทรัพย์เข้ามามากขึ้นจากการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงผ่อนผันให้สถาบันการเงินไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือการขายระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และไม่ต้องกันเงินสำรองตามข้อ 5.3.3 เพิ่มเติมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

5.6.2 สำหรับอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่เคยได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นรายการหนี้จากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนประกาศฉบับนี้ใช้บังคับ

(1) ให้ได้รับการผ่อนผันตามเงื่อนไขเดิมต่อไป โดยไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครองตามข้อ 5.6.1

(2) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่สถาบันการเงินไม่สามารถใช้สิทธิได้อย่างสมบูรณ์ตามข้อ 5.3.2 (3) ให้สถาบันการเงินสามารถหยุดนับระยะเวลาถือครองและกลับมานับระยะเวลาการถือครองได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 5.3.2 (3)

(3) กรณีอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายตามข้อ 5.3.4 (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการผ่อนผันเป็นรายการหนี้ที่เคยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ให้ได้รับการผ่อนผันเป็นการทั่วไปตามข้อ 5.3.4 (1) ด้วย

ทั้งนี้ กรณีตามข้อ 5.6.2 (2) และ 5.6.2 (3) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการผ่อนผันรายการหนี้ที่เคยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยแล้วตามเงื่อนไขเดิม ให้สถาบันการเงินคงการกันเงินสำรองที่ได้กันไว้แล้วต่อไป เว้นแต่กรณีที่เคยได้รับการผ่อนผันโดยไม่ต้องกันเงินสำรอง ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์หรือการขายดังกล่าว ณ วันสิ้นปีบัญชีในอัตราร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชี แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

5.6.3 การถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือการขายในปี 2552 ไม่ต้องนับรวมเป็นระยะเวลาการถือครองตามข้อ 5.3.2

5.6.4 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาตั้งแต่ 1 มกราคม 2539 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2547 รวมถึงอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2548 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 เฉพาะที่ได้มาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้สำหรับลูกหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2548 และลูกหนี้ non-performing ที่กันเงินสำรองครบร้อยละ 100 และตัดออกจากบัญชีไปแล้วแต่ยังไม่ได้บันทึกกลับเข้ามาในบัญชีให้ถือครองได้ 15 ปี นับจากวันที่ได้มา โดยหากสถาบันการเงินยังไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ออกไปได้ ให้ยื่นขอผ่อนผันมายังธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายการณี

6. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2565



(นายเศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายนโยบายและกำกับสถาบันการเงิน 2

โทรศัพท์ 0 2283 6837, 0 2356 7539, 0 2283 6392

Email: CP2-RPD2@bot.or.th

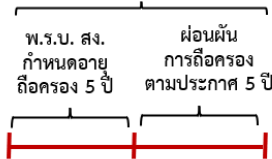
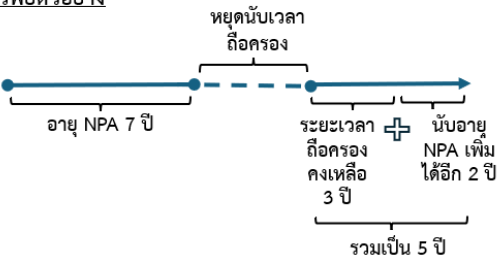
คำถาม – คำตอบแนบท้ายประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5/2565

เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
1. วันที่ได้มาและระยะเวลาการถือครอง		
1.1	<p>กรณีสถาบันการเงินมือสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ที่ได้รับอนุญาตจาก ธปท. ให้นำมาใช้ประโยชน์เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้าง และต่อมาสถาบันการเงินได้ยกเลิกการใช้ประโยชน์เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างดังกล่าว สถาบันการเงินจะต้องนับระยะเวลาการถือครอง NPA ดังกล่าวอย่างไร (วันที่ 21 พฤษภาคม 2567)</p>	<p>กรณีสถาบันการเงินได้รับอนุญาตจาก ธปท. ให้นำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกัน การให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจำนองไว้โดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงาน มาใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้าง และต่อมาสถาบันการเงินได้เลิกใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้สถาบันการเงินเริ่มนับระยะเวลาการถือครองใหม่ตั้งแต่วันที่ยกเลิกใช้ประโยชน์ และต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้นออกไปภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ยกเลิกใช้ประโยชน์ดังกล่าว ตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ข้อ 5.3.1 (2) ของประกาศฉบับนี้</p>
1.2	<p>ในกรณีที่สถาบันการเงินซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มาก่อนวันที่ประกาศ ธปท. ที่ สนส. 5/2565 (ประกาศฉบับนี้) มีผลบังคับใช้ ซึ่งได้ถือเอาวันที่มีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นวันที่ได้มาตามประกาศ ธปท. ที่ สนส. 22/2552 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ลงวันที่ 11 ธ.ค. 2552 (ประกาศฉบับเดิม) สถาบันการเงินยังคงถือเอาวันดังกล่าวเป็นวันที่ได้มาตามเดิม ได้หรือไม่ (เพิ่มเติมวันที่ 30 ธันวาคม 2567)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กรณีที่สถาบันการเงินรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมาแล้วก่อนประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้: ให้ถือเอาวันที่มีการขายทอดตลาดเป็นวันที่ได้มาตามที่กำหนดในประกาศฉบับเดิม ● กรณีที่สถาบันการเงินประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมาแล้วก่อนประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้ และปัจจุบันอยู่ระหว่างการรอรับโอนกรรมสิทธิ์: ให้ถือเอาวันที่รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นวันที่ได้มาตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ <p>อย่างไรก็ดี สถาบันการเงินสามารถถือเอาวันที่มีการขายทอดตลาดเป็นวันที่ได้มาได้ เพื่อลดภาระในการปฏิบัติงาน</p>
1.3	<p>กรณีที่สถาบันการเงินได้รับโอน NPA มาภายใต้มาตรการสนับสนุนการรับโอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้ (โครงการพักทรัพย์ พักหนี้) สถาบันการเงินต้องเริ่มนับระยะเวลาการถือครอง NPA อย่างไร (เพิ่มเติมวันที่ 30 ธันวาคม 2567)</p>	<p>กรณีที่สถาบันการเงินได้รับโอน NPA มาภายใต้โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ ให้สถาบันการเงินปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยมาตรการสนับสนุนการรับโอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้ภายใต้พระราชกำหนด การให้ความช่วยเหลือและฟื้นฟูผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ</p>

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
		<p>จากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ. 2564 โดยให้สถาบันการเงินเริ่มนับระยะเวลาการถือครอง NPA ตั้งแต่วันที่ผู้ประกอบการธุรกิจ เจ้าของทรัพย์สินอันเป็นหลักประกัน หรือบุคคลอื่น ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจหรือเจ้าของทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันกำหนด ไม่ใช่สิทธิซื้อทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันคืนหรือลีสสิทธิตั้งกล่าวแล้ว</p>
1.4	<p>หากในระหว่างการถือครอง NPA ได้เกิดเหตุการณ์ที่ทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถใช้สิทธิใน NPA ได้อย่างสมบูรณ์ตามเงื่อนไขที่ ธปท. กำหนด สถาบันการเงินจะสามารถถือครอง NPA ดังกล่าวได้อีกกี่ปี เช่น หากก่อนเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถาบันการเงินได้ถือครอง NPA นั้นมาแล้ว 7 ปี (เพิ่มเติมวันที่ 30 ธันวาคม 2567)</p>	<p>ข้อ 5.3.2 (3) ของประกาศฉบับนี้กำหนดให้สถาบันการเงินสามารถหยุดนับระยะเวลาถือครองในช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้สิทธิใน NPA ได้อย่างสมบูรณ์¹ ในระหว่างการถือครอง NPA ตามข้อ 5.3.2 (1) หรือข้อ 5.3.2 (2) (ในช่วง 10 ปีแรก นับแต่วันที่ได้มา) และให้กลับมานับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องจากเดิมเมื่อสามารถใช้สิทธิใน NPA ได้อย่างสมบูรณ์ โดยหากระยะเวลาถือครองคงเหลือน้อยกว่า 5 ปี สถาบันการเงินสามารถถือครองต่อไปได้จนครบ 5 ปี</p> <p>ในกรณีนี้ เนื่องจากสถาบันการเงินถือครอง NPA มาแล้ว 7 ปี ทำให้การกลับมาับระยะเวลาถือครอง NPA ต่อเนื่องจากเดิมจะเหลือเพียง 3 ปี (น้อยกว่า 5 ปี) สถาบันการเงินจึงสามารถถือครองต่อได้อีก 2 ปีจนครบ 5 ปีนับแต่วันที่กลับมาใช้สิทธิใน NPA นั้นได้อย่างสมบูรณ์</p>

¹ เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบุกรุก รอนสิทธิ หรือมีภาระผูกพัน อสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ อสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาในการรังวัดยังไม่เสร็จหรือไม่ถูกต้อง อสังหาริมทรัพย์ในแนวเขตเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่คงเหลือจากการยกเป็นสาธารณสมบัติหรือถูกเวนคืน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ของลูกหนี้เกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนกับกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (กฟก.) หรืออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินไม่สามารถนำออกจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไปได้ตามมาตรการการช่วยเหลือของรัฐ เป็นต้น

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
		<p>ระยะเวลาถือครองตามหลักเกณฑ์</p> <p>10 ปี</p> <p>พ.ร.บ. สง. กำหนดอายุถือครอง 5 ปี ผ่อนผัน การถือครอง ตามประกาศ 5 ปี</p>  <p>ทรัพย์สินตัวอย่าง</p> 
2. การกักเงินสำรองถือครอง		
2.1	<p>หากสถาบันการเงินมีการกักเงินสำรองถือครองตามข้อ 5.3.3 (2) ของประกาศฉบับนี้ เนื่องจากมีมูลค่ารวมของ NPA ที่ถือครองเกินระยะเวลา 5 ปี ต่อเงินกองทุน (อัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน) เกินร้อยละ 10 แล้วต่อมาสถาบันการเงินขาย NPA และทำให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจนไม่เกินร้อยละ 10 สถาบันการเงินยังต้องคงเงินสำรองที่ได้กักไว้ตามเดิมหรือไม่</p> <p>(เพิ่มเติมวันที่ 30 ธันวาคม 2567)</p>	<p>สถาบันการเงินต้องกักเงินสำรองกรณีมีปริมาณการถือครอง NPA เกินกว่าร้อยละ 10 ของเงินกองทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจนไม่เกินร้อยละ 10 สถาบันการเงินควรพิจารณาดำเนินการในส่วน of เงินสำรองเพื่อการถือครองที่กักไว้แล้วให้เหมาะสมกับการบริหารจัดการสินทรัพย์ต่อคุณภาพและการบริหารความเสี่ยงภายในที่เกี่ยวข้องของสถาบันการเงิน</p>

ตัวอย่างวิธีการคำนวณการกันเงินสำรองในการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ตัวอย่าง:

1. สถาบันการเงินมี NPA หลายรายการ โดยมีตัวอย่างทรัพย์สินตามวันที่ได้มาและราคาตามบัญชี ดังนี้

วันที่ได้ทรัพย์สิน	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท) ¹	วันที่ครบกำหนด 5 ปีตามข้อ 5.3.2 (1) ²
1 ม.ค. 2557	500	31 ธ.ค. 2561
1 ม.ค. 2558	400	31 ธ.ค. 2562
1 ม.ค. 2559	200	31 ธ.ค. 2563
1 ม.ค. 2560	500	31 ธ.ค. 2564
1 ม.ค. 2561	100	31 ธ.ค. 2567
1 ม.ค. 2562	400	31 ธ.ค. 2568
1 ม.ค. 2563	100	31 ธ.ค. 2569
1 ม.ค. 2564	300	31 ธ.ค. 2570

2. สถาบันการเงินจำหน่าย NPA ดังนี้

- ทรัพย์สินที่ได้มารับมาเมื่อวันที่ 1 ม.ค. 2557 จำหน่ายไปในปี 2567
- ทรัพย์สินที่ได้มารับมาเมื่อวันที่ 1 ม.ค. 2558 และวันที่ 1 ม.ค. 2559 จำหน่ายไปในปี 2569

ทำให้ไม่มีการถือครอง NPA เกินกว่า 10 ปี และเมื่อมีการขาย NPA สถาบันการเงินยังไม่ได้ล้างเงินสำรองถือครองที่กันไว้ตามหลักเกณฑ์ทั้ง 2 ข้อออก

3. สถาบันการเงินมีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ต่อเงินกองทุน ดังนี้

จำนวน ณ วันที่	มูลค่า NPA ที่ถือครองเกิน 5 ปี (ล้านบาท)	เงินกองทุน (ล้านบาท)	อัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน (ร้อยละ)	จำนวนปีที่ อัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน เกินร้อยละ 10
31 ธ.ค. 2566	$500+400+200 = 1,100$	10,000	11	1 ปี
31 ธ.ค. 2567	$400+200+500 = 1,100$	10,000	11	2 ปี
31 ธ.ค. 2568	$400+200+500+100 = 1,200$	10,000	12	3 ปี
31 ธ.ค. 2569	$500+100+400 = 1,000$	10,000	10	-
31 ธ.ค. 2570	$500+100+400+100 = 1,100$	10,000	11	1 ปี

¹ สมมติว่าไม่มีการด้อยค่าของสินทรัพย์

² ไม่นับระยะเวลาการถือครองระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2566 ตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.6.1 และสมมติว่าไม่มีกรณีที่สถาบันการเงินไม่สามารถใช้สิทธิในทรัพย์สินได้อย่างสมบูรณ์ตามข้อ 5.3.2 (3)

การคำนวณเงินสำรองถือครอง: สถาบันการเงินต้องกันเงินสำรองถือครอง ดังนี้

- **ปี 2567** ไม่มี NPA ที่ถือครองในปีที่ 9 และปีที่ 10 และอัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2566 เกินร้อยละ 10 เป็นปีที่ 1 สถาบันการเงินจึงไม่ต้องมีเงินสำรองถือครองตามหลักเกณฑ์ทั้ง 2 ข้อ

วันที่ได้ทรัพย์สิน	อายุถือครองตามเกณฑ์ ธปท. ³ (ปี)	การคำนวณเงินสำรองถือครอง		เงินสำรองถือครอง (ล้านบาท)
		ตาม ข้อ 5.3.3 (1)	ตาม ข้อ 5.3.3 (2) ⁴	
1 ม.ค. 2558	8	-	$400 \times 0\% = 0$	0
1 ม.ค. 2559	7	-	$200 \times 0\% = 0$	0
1 ม.ค. 2560	6	-	$500 \times 0\% = 0$	0
เงินสำรองถือครองที่พึงมีภายใน 31 ธ.ค. 2567				0

- **ปี 2568** มี NPA ที่ถือครองในปีที่ 9 และอัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2567 เกินร้อยละ 10 เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน สถาบันการเงินจึงต้องมีเงินสำรองถือครองตามหลักเกณฑ์ทั้ง 2 ข้อ รวมทั้งสิ้น 240 ล้านบาท (กันเงินสำรองตามข้อที่จำนวนเงินสำรองสูงกว่า)

วันที่ได้ทรัพย์สิน	อายุถือครองตามเกณฑ์ ธปท. ³ (ปี)	การคำนวณเงินสำรองถือครอง		เงินสำรองถือครอง (ล้านบาท)
		ตาม ข้อ 5.3.3 (1)	ตาม ข้อ 5.3.3 (2) ⁴	
1 ม.ค. 2558	9	$400 \times 20\% = 80$	$400 \times 20\% = 80$	80
1 ม.ค. 2559	8	-	$200 \times 20\% = 40$	40
1 ม.ค. 2560	7	-	$500 \times 20\% = 100$	100
1 ม.ค. 2561	6	-	$100 \times 20\% = 20$	20
เงินสำรองถือครองที่พึงมีภายใน 31 ธ.ค. 2568				240

- **ปี 2569** ไม่มี NPA ที่ถือครองในปีที่ 9 และปีที่ 10 แต่อัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2568 เกินร้อยละ 10 เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน สถาบันการเงินจึงต้องมีเงินสำรองถือครองตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.3.3 (2) รวมทั้งสิ้น 400 ล้านบาท โดยกันเพิ่มสำหรับปี 2569 จำนวน 160 ล้านบาท

วันที่ได้ทรัพย์สิน	อายุถือครองตามเกณฑ์ ธปท. ³ (ปี)	การคำนวณเงินสำรองถือครอง		เงินสำรองถือครอง (ล้านบาท)
		ตาม ข้อ 5.3.3 (1)	ตาม ข้อ 5.3.3 (2) ⁴	
1 ม.ค. 2560	8	-	$500 \times 40\% = 200$	200
1 ม.ค. 2561	7	-	$100 \times 40\% = 40$	40
1 ม.ค. 2562	6	-	$400 \times 40\% = 160$	160
เงินสำรองถือครองที่พึงมีภายใน 31 ธ.ค. 2569				400

³ ไม่นับระยะเวลาการถือครองระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2566 ตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.6.1

⁴ คำนวณการเงินสำรองตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.3.3 (2) ด้วยอัตราเดียวกันตามจำนวนปีที่สถาบันการเงินมีอัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุนเกินกว่าที่ ธปท. กำหนด

- ปี 2570 มี NPA ที่ถือครองในปีที่ 9 แต่อัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2569 ไม่เกินร้อยละ 10 สถาบันการเงินจึงต้องมีเงินสำรองตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.3.3 (1) รวมทั้งสิ้น 100 ล้านบาท

วันที่ได้ทรัพย์สิน	อายุถือครองตาม เกณฑ์ ธปท. ³ (ปี)	การคำนวณเงินสำรองถือครอง		เงินสำรองถือครอง (ล้านบาท)
		ตาม ข้อ 5.3.3 (1)	ตาม ข้อ 5.3.3 (2) ⁴	
1 ม.ค. 2560	9	$500 \times 20\% = 100$	-	100
1 ม.ค. 2561	8	-	-	-
1 ม.ค. 2562	7	-	-	-
1 ม.ค. 2563	6	-	-	-
เงินสำรองถือครองที่พึงมีภายใน 31 ธ.ค. 2570				100

สำหรับเงินสำรองที่ได้กันไว้แล้วเกินกว่าเงินสำรองที่ต้องกันสำหรับปีปัจจุบัน ให้สถาบันการเงินดูแลให้เหมาะสมกับการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและการบริหารความเสี่ยงภายในที่เกี่ยวข้องของสถาบันการเงิน

- ปี 2571 มี NPA ที่ถือครองในปีที่ 9 และปีที่ 10 และอัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2570 เกินร้อยละ 10 เป็นปีที่ 1 สถาบันการเงินจึงต้องมีเงินสำรองตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.3.3 (1) รวมทั้งสิ้น 270 ล้านบาท โดยกันเท่ากับส่วนต่างของเงินสำรองถือครองที่มีอยู่ในปี 2570

วันที่ได้ทรัพย์สิน	อายุถือครองตาม เกณฑ์ ธปท. ³ (ปี)	การคำนวณเงินสำรองถือครอง		เงินสำรองถือครอง (ล้านบาท)
		ตาม ข้อ 5.3.3 (1)	ตาม ข้อ 5.3.3 (2) ⁴	
1 ม.ค. 2560	10	$500 \times 50\% = 250$	$500 \times 0\% = 0$	250
1 ม.ค. 2561	9	$100 \times 20\% = 20$	$100 \times 0\% = 0$	20
1 ม.ค. 2562	8	-	$400 \times 0\% = 0$	0
1 ม.ค. 2563	7	-	$100 \times 0\% = 0$	0
1 ม.ค. 2564	6	-	$300 \times 0\% = 0$	0
เงินสำรองถือครองที่พึงมีภายใน 31 ธ.ค. 2571				270

³ ไม่นับระยะเวลาการถือครองระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2566 ตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.6.1

⁴ คำนวณการเงินสำรองตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.3.3 (2) ด้วยอัตราเดียวกันตามจำนวนปีที่สถาบันการเงินมีอัตราส่วน NPA ต่อเงินกองทุนเกินกว่าที่ ธปท. กำหนด