



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศ เรื่อง การให้ความเห็นชอบและการดำเนินงาน
ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่ อน. 2/2540

โดยที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ออกประกาศ
ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540 กำหนดให้บริษัทจัดการต้องจัดให้มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เพื่อทำการประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ดังนั้น สำนักงานจึงกำหนด
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบและการดำเนินงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการ
ประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงานให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

“ผู้ประเมินหลัก” หมายความว่า ผู้ที่รับผิดชอบในการประเมินค่าหรือการสอบทาน
การประเมินค่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมได้ และ
ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่า

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลัก
เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบ
ธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“การประเมินค่า” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครอง ในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“การสอบทานการประเมินค่า” หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวมของบริษัทจัดการ

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและควบคุมดูแลการประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับการยอมรับจากสำนักงาน เพื่อพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับบุคคลที่ยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก รวมทั้งกำหนดมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพของผู้ประเมินหลัก

“ผู้ที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลหรือห้างหุ้นส่วนตามมาตรา 258 (1) ถึง (7) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม

“ผู้บริหาร” หมายความว่า กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าวด้วย

“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายความว่า ผู้ที่ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในบริษัทจัดการเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทจัดการ โดยการถือหุ้นดังกล่าวให้นับรวมถึงหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมวด 1

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ข้อ 3 ให้นักลงทุนที่ประสงค์จะเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินยื่นคำขอความเห็นชอบต่อสำนักงานพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามแบบที่กำหนดท้ายประกาศนี้

ข้อ 4 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และสามารถประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน และมีหลักฐานจากสมาคมแสดงว่าเป็นบุคคลที่สามารถทำการประเมินค่าได้ด้วย

(2) มีผู้ประเมินหลักอย่างน้อยสองคน

(3) ไม่อยู่ในระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

(4) ไม่อยู่ในระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ข้อ 5 การพิจารณาคำขอความเห็นชอบตามข้อ 3 สำนักงานมีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ยื่นคำขอมาชี้แจง ส่งต้นฉบับหรือสำเนาเอกสารหรือหลักฐานใด ๆ เพิ่มเติมได้ตามที่เห็นสมควรภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนดตามวรรคหนึ่ง สำนักงานจะถือว่าบุคคลนั้นไม่ประสงค์ขอความเห็นชอบอีกต่อไป

ข้อ 6 สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาคำขอความเห็นชอบตามข้อ 3 ให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับคำขอและเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วน และในกรณีที่สำนักงานไม่ให้ความเห็นชอบ สำนักงานจะแจ้งเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบ

ข้อ 7 การให้ความเห็นชอบบุคคลที่ยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศนี้ มีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อ 8 ห้ามมิให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ซึ่งได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

(1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(2) บริษัทจัดการ รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(3) ผู้บริหารของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือผู้ประเมินหลัก เป็นผู้บริหาร พนักงาน หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทจัดการ

(4) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและบริษัทจัดการมีผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลเดียวกัน ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(5) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเป็นหรือเคยเป็นตัวแทนซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด ของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ในวันที่ทำการประเมินค่า หรือในระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่ ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีความเกี่ยวข้องกับหรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมในบริษัทจัดการ กองทุนรวม หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ประเมินค่าในลักษณะอื่นที่อาจเป็นเหตุให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่าง อิสระ

ข้อ 9 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องดูแลให้ผู้ประเมินหลักปฏิบัติหน้าที่ตาม มาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพตามข้อ 16

ข้อ 10 ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่มีผู้ประเมินหลักหรือมีผู้ประเมินหลัก น้อยกว่าสองคน หรือในกรณีที่ผู้ประเมินหลักพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มี ข้อเท็จจริงนั้น

(2) จัดให้มีผู้ประเมินหลักไม่น้อยกว่าสองคนภายในสามเดือนนับตั้งแต่วันถัดจาก วันที่ไม่มีผู้ประเมินหลักหรือมีผู้ประเมินหลักน้อยกว่าสองคน

ในระหว่างที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีผู้ประเมินหลักน้อยกว่าสองคน ห้ามมิให้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นทำการประเมินค่า

ข้อ 11 ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในข้อ 4 หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เหมาะสม หรือไม่ครบถ้วน หรือฝ่าฝืนหรือ ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามประกาศนี้หรือประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานอาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) สั่งให้มาชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(2) สั่งให้แก้ไขการกระทำ หรือสั่งให้กระทำหรืองดเว้นการกระทำ

(3) สั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นระยะเวลาที่กำหนด หากปรากฏว่า

(ก) เหตุตามที่กำหนดไว้ข้างต้นมีลักษณะร้ายแรง

(ข) มีการปฏิบัติฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามที่กล่าวไว้ข้างต้นเกิดขึ้นอีก

ภายในช่วงสองปีใด ๆ

(ค) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ดำเนินการตามคำสั่งตาม (1) หรือ (2)

ในกรณีที่สำนักงานกำหนดระยะเวลาการสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) อันเป็นผลให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่อาจทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าได้อีกตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่ยังเหลืออยู่ สำนักงานอาจกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นในคราวต่อไปด้วยก็ได้

เมื่อพ้นระยะเวลาที่สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) หรือพ้นกำหนดระยะเวลาการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบตามวรรคสอง หรือเมื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำนักงานกำหนดตามวรรคสองแล้ว สำนักงานจะไม่นำประวัติการกระทำที่เป็นเหตุให้สั่งพักการให้ความเห็นชอบนั้นมาประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบอีก

การสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) ไม่มีผลกระทบต่อการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าตามรายงานการประเมินค่าที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบ

หมวด 2

ผู้ประเมินหลัก

ข้อ 12 ให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ประสงค์จะแต่งตั้งผู้ใดเป็นผู้ประเมินหลักยื่นคำขอความเห็นชอบต่อสำนักงานพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามแบบที่กำหนดท้ายประกาศนี้

ข้อ 13 ผู้ประเมินหลักต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นผู้เสนอรายชื่อเพื่อขอความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (2) เป็นผู้ที่มิประสบการณ์ในการประเมินค่าทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่าห้าปี และได้รับความเห็นชอบจากสมาคม เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นและสมควร ซึ่งได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน
- (3) เป็นสมาชิกของสมาคม
- (4) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินที่สำนักงานยอมรับ
- (5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กระทำโดยทุจริต
- (6) ไม่เคยถูกบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากหน้าที่ เนื่องจากไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพตามข้อ 16
- (7) ไม่อยู่ในระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินหลัก

ข้อ 14 ให้นำข้อ 5 และข้อ 6 มาใช้บังคับกับการพิจารณาคำขอความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินหลักโดยอนุโลม

ข้อ 15 ผู้ประเมินหลักต้องเข้ารับการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินที่สำนักงานยอมรับอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง และให้ส่งหลักฐานการอบรมดังกล่าวให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับหลักฐานการอบรม

ข้อ 16 ในการประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า ผู้ประเมินหลักต้องปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพของสมาคมที่ตนเป็นสมาชิกตามที่สมาคมดังกล่าวกำหนด

ข้อ 17 ในกรณีที่ผู้ประเมินหลักขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 13 หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เหมาะสม หรือไม่ครบถ้วน หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามประกาศนี้หรือประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานอาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) สั่งให้มาชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
- (2) สั่งให้แก้ไขการกระทำ หรือสั่งให้กระทำหรืองดเว้นการกระทำ
- (3) สั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นระยะเวลาที่กำหนด หากปรากฏว่า
 - (ก) เหตุตามที่กำหนดไว้ข้างต้นมีลักษณะร้ายแรง
 - (ข) มีการปฏิบัติฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามที่กล่าวไว้ข้างต้นเกิดขึ้นอีก

ภายในช่วงสองปีใด ๆ

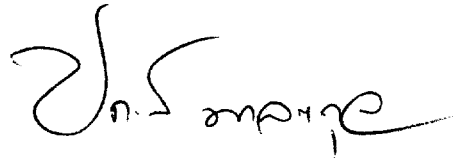
- (ค) ผู้ประเมินหลักไม่ดำเนินการตามคำสั่งตาม (1) หรือ (2)

ในกรณีที่สำนักงานกำหนดระยะเวลาการสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) อันเป็นผลให้ผู้ประเมินหลักนั้น ไม่อาจทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าได้ สำนักงานอาจกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบของผู้ประเมินหลักนั้นในคราวต่อไปด้วยก็ได้

เมื่อพ้นระยะเวลาที่สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) หรือพ้นกำหนดระยะเวลาการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบตามวรรคสอง หรือเมื่อผู้ประเมินหลักที่ถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำนักงานกำหนดตามวรรคสองแล้ว สำนักงานจะไม่นำประวัติการกระทำที่เป็นเหตุให้สั่งพักการให้ความเห็นชอบนั้นมาประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบอีก

การสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) ไม่มีผลกระทบต่อการประเมินค่า
หรือการสอบทานการประเมินค่าตามรายงานการประเมินค่าที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่สำนักงานสั่งพักการ
ให้ความเห็นชอบ

ประกาศ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540



(นายปกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์