



๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๓

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการ
กองทุนรวมทุกบริษัท

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทุกราย

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ที่ น.(ว) ๒๒ /๒๕๕๓ เรื่อง การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. ๒๕/๒๕๕๒ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๒ กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินก่อนที่
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะลงทุนในหรือจะจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีรายงานการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินตาม
ระยะเวลาที่กำหนด (“รายงานการประเมินค่า”) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุน นั้น

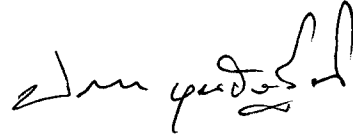
สำนักงานพบว่า ที่ผ่านมารายงานการประเมินค่าจะจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการใช้
ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (highest and best use) โดยอาจมิได้นำเงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์
ของกองทุน (เช่น การกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ การกำหนดสัดส่วนการแบ่งรายได้ เป็นต้น) มาเป็น
ข้อมูลหนึ่งในการกำหนดสมมติฐานของการประเมิน ทำให้ราคาประเมินในรายงานการประเมินค่า
อาจไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินอย่างเหมาะสม

สำนักงานจึงขอชักชวนความเข้าใจว่า โดยหลักการแล้วในการประเมินค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขในสัญญาจัดหา
ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนด้วย อย่างไรก็ตาม หากในขณะที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สินยังไม่มี
ข้อสรุปที่ชัดเจนเกี่ยวกับสัญญาจัดหาประโยชน์ดังกล่าวจนเป็นเหตุให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่สามารถ
นำเงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์เป็นข้อมูลในการประเมินค่าทรัพย์สินได้ บริษัทจัดการต้อง
ดำเนินการปรับปรุงราคาประเมินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์ดังกล่าว

และให้ถือเอาราคาประเมินที่ปรับปรุงแล้วเป็นราคาประเมินตามประกาศข้างต้น รวมทั้งเปิดเผยราคาประเมินที่ปรับปรุงแล้วควบคู่ไปกับราคาประเมินตามรายงานการประเมินค่าด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประกิด นุณษ์จิติ)

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

เลขาธิการ^{แทน}

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

โทรศัพท์ 0-2695-9536

โทรสาร 0-2695-9745

สำเนาเรียน 1. นายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2. นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย