

23 สิงหาคม 2555

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการ  
กองทุนรวมทุกบริษัท

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทุกราย

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ที่ กสท.จท.(ว) 18 /2555 เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงและ  
เงื่อนไขการจัดการผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ตามที่สำนักงานได้มีหนังสือเวียนที่ น.(ว) 22/2553 เรื่อง การประเมินค่าและ  
การสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553  
กำหนดว่า โดยหลักการในการประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาการใช้  
ประโยชน์จากทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนด้วย  
อย่างไรก็ดี หากในขณะทำการประเมินค่าทรัพย์สินยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจนเกี่ยวกับสัญญาจัดหา  
ประโยชน์ดังกล่าวจนเป็นเหตุให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่สามารถนำเงื่อนไขในสัญญาจัดหา  
ประโยชน์เป็นข้อมูลในการประเมินค่าทรัพย์สินได้ บริษัทจัดการต้องดำเนินการปรับปรุงราคา  
ประเมินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์ดังกล่าว นั้น

ในระหว่างที่ผ่านมากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุน”) ได้มีการเข้าทำ  
สัญญาจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน ลงทุน โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา  
ที่หลากหลายมากขึ้น เช่น การกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงกับผลประกอบการ  
ของผู้เช่า การกำหนดค่าเช่าผันแปรพิเศษ และการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ เป็นต้น ซึ่งข้อมูล  
ดังกล่าวเป็นข้อมูลสำคัญที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องนำมาใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ  
เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนถึงประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมจะได้รับจากการลงทุนอย่างแท้จริง

ดังนั้น สำนักงานจึงขอให้บริษัทจัดการที่ประสงค์จะจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ให้ข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงและเงื่อนไขการจัดการประโยชน์แก่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน  
เพื่อจัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินด้วย อย่างไรก็ดี หากในขณะทำการประเมินค่าทรัพย์สิน  
ยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจนเกี่ยวกับสัญญาจัดหาประโยชน์ บริษัทจัดการต้องนำราคาประเมินมาปรับปรุง

ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนมูลค่าทางเศรษฐกิจ  
ที่กองทุนรวมจะได้รับ รวมทั้งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งต่อ ๆ ไป ขอให้บริษัทจัดการให้ข้อมูล  
ดังกล่าวแก่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

นอกจากนี้ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ขอให้บริษัทจัดการตรวจสอบ  
และสอบทานข้อมูล ทั้งด้านการเงินและกฎหมาย รวมถึงเอกสารสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้  
จัดเก็บเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนเพื่อให้สำนักงานตรวจสอบได้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2695-9536

โทรสาร 0-2695-9745

- สำเนาเรียน 1. บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคา  
อสังหาริมทรัพย์และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
2. นายกสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
  3. นายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย