



หลักสูตรอบรมต่อเนื่องสำหรับผู้ประเมินหลักในธุรกรรมตลาดทุน ประจำปี 2569
โดย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

หลักสูตร 5 ภาวะตลาดและการประเมินมูลค่าอาคารสำนักงาน และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
ระยะเวลาการอบรม 1 วัน CPD 6 ชั่วโมง

วัตถุประสงค์

ตลาดอาคารสำนักงานและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในใจกลางเมืองส่วนใหญ่เป็นตลาดของชาวต่างชาติที่มาลงทุน เปิดสำนักงานในประเทศไทย มีความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงาน รวมทั้งที่พักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ควบคู่กันไป ทั้งสองตลาดมักมีความเกี่ยวข้องกัน ธุรกิจอาคารสำนักงานในรอบหลายปีที่ผ่านมายังมีค่าเช่าที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนโครงการในการก่อสร้างใหม่ จึงมีอุปทานใหม่เข้าตลาดน้อย ในขณะเดียวกันด้านอุปสงค์ก็ไม่ขยายตัวมากนัก แต่ด้วยอุปทานใหม่ที่ไม่เพิ่มขึ้น ทำให้ตลาดสำนักงานปัจจุบัน (อาคารเก่า) มีอัตราการเช่าที่สูงขึ้นมากกว่า 90 เปอร์เซ็นต์ ในปัจจุบัน รวมทั้งตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่บางส่วนมีการปรับตัวเป็นตลาดรายวันเป็นโครงการคู่แข่งของโรงแรม ซึ่งผิดกฎหมาย การประเมินจึงต้องเข้าใจถึงรูปแบบธุรกิจ ข้อกำหนด และการประเมินที่เหมาะสมโดยเฉพาะการประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

เนื้อหาหลักสูตร

- 1) ภาวะอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แนวโน้มอุตสาหกรรม ทิศทางการขยายตัวหลังการเปิด AEC
- 2) ประเภทของอาคารสำนักงาน (เจ้าของเดี่ยวหรือเจ้าของร่วมเป็นอาคารชุดสำนักงาน) การจัดเกรดอาคารสำนักงาน ทำเลอาคารสำนักงาน CBD Non-CBD ผลกระทบต่อการบริหารอาคาร ค่าเช่า กลุ่มลูกค้าแต่ละทำเล และมูลค่าทรัพย์สิน
- 3) รูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรดเอ เกรดบี ค่าเช่า กลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละทำเล เช่น ทำเลปทุมวัน ทำเลสาทร ทำเลสุขุมวิท และทำเลรอบนอก
- 4) วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต้นทุน การพิจารณามูลค่าที่ดิน มูลค่าการพัฒนาที่ดิน มูลค่าก่อสร้างอาคาร มูลค่างานตกแต่งภายใน มูลค่าเฟอร์นิเจอร์ สิ่งหจรมทรัพย์ในการประกอบการ (ถ้ามี)
- 5) วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ การกำหนดสมมติฐานรายได้ รายได้ค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้อื่นๆ สมมติฐานค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายคงที่ ค่าใช้จ่ายผันแปร แนวทางการจัดทำ Cash Flow Projection การกำหนดอัตราคิดลด การกำหนดมูลค่าขาย อัตราผลตอบแทนเมื่อขาย

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ผู้เข้าอบรมจะได้รับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาวะตลาด รูปแบบ เกรด ท่าเลที่ตั้ง ค่าเช่า กลุ่มลูกค้าแต่ละทำเลของอาคารสำนักงาน และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
- 2) ผู้เข้าอบรมจะได้ทราบถึงวิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต้นทุน และวิธีการรายได้
- 3) ผู้เข้าอบรมจะได้นำความรู้จากการอบรมไปประยุกต์ในการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม เป็นการยกระดับความรู้ผู้ประเมิน ผู้ที่เกี่ยวข้อง ยกกระดับมาตรฐานวิชาชีพให้สูงขึ้น ก่อให้เกิดประโยชน์ เป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง