

โครงการจัดอบรมหลักสูตรต่อเนื่องสำหรับผู้ประเมินประจำปี 2568

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

1.หลักสูตรการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

และทรัพย์สินผูกพันสัญญาเช่า (Lease Fee Interest)

หลักการและเหตุผล

ในสภาพการณ์ปัจจุบัน ที่ดินในย่านธุรกิจสำคัญมีราคาปรับเพิ่มขึ้นสูงมาก และที่ดินบางแปลงที่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ เป็นกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานภาครัฐ การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบการเช่าจึงมีเพิ่มมากขึ้น เพื่อเป็นการพัฒนาความรู้ ความเข้าใจ ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า(Leasehold Value) และทรัพย์สินที่ผูกพันสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า (Lease Fee Interest) จึงได้จัดอบรมให้ความรู้และแนวทางการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม ในการวิเคราะห์เพื่อการประเมินมูลค่าสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเพียงบางส่วน (Partial Interest) ที่นอกเหนือจากการถือครองกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Property) ทั้งในด้านของผู้เช่าที่เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามเวลาในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ แต่ได้มอบสิทธิการใช้ประโยชน์ในช่วงเวลาตามสัญญาเช่าให้กับผู้เช่า โดยได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน วิธีการใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า และทรัพย์สินผูกพันสัญญาเช่า ได้แก่ วิธีการต้นทุน วิธีการเปรียบเทียบตลาด และวิธีการรายได้ รวมถึงการพิจารณาถึงสมมติฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การคิดมูลค่าสุดท้าย(Terminal Value) การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation) วิธีการกำหนดอัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) และอัตราคิดลดที่เหมาะสม(Discount Rate) โดยอ้างอิงทฤษฎีจากมาตรฐาน IVSC 2025

เนื้อหาหลักสูตร

1)กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่า ได้แก่

- การเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการมอบสิทธิในสัญญาเช่าเป็นประกัน
- สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา (เกิดจากคำพิพากษาศาลฎีกา)
- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542
- พรบ. ทรัพย์สินพิพาท พ.ศ. 2562

2)มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่เกี่ยวกับสิทธิการเช่า และทรัพย์สินผูกพันสัญญาเช่า

3)สูตรทาง...

3)สูตรทางการเงิน ที่ใช้สำหรับการประเมินมูลค่า 3-YP (Year Purchase) for valuation

- YP Perpetuity สำหรับทรัพย์สินที่ไม่จำกัดเวลาการถือครอง (Infinite Life Asset)
- YP Single Rate or Discount rate อัตราคิดลด
- YP Dual Rate สองอัตราผลตอบแทนสำหรับสิทธิการเช่า หรือ ทรัพย์สินที่จำกัดเวลาการถือครอง

ได้แก่ อัตราผลตอบแทนสำหรับทรัพย์สินที่จำกัดเวลาการถือครอง (Remunerative Rate) และ อัตราผลตอบแทนเพื่อการสะสมคืนทุน (Accumulative Rate)

- การวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบระหว่าง YP Dual Rate กับ Discount rate ใน DCF Model

4)หลักการและวิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า (Leasehold Value) และทรัพย์สินที่ผูกพันสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า (Lease Fee Interest) ด้วยวิธีรายได้ และการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด การเช่าช่วง เงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่า ที่ส่งผลต่อมูลค่าทั้งในด้านของผู้เช่า และผู้ให้เช่า

5)แนวทางการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate)) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) และ การคิดมูลค่าสุดท้าย(Terminal Value) จากมาตรฐาน IVSC 2025

6)แนวทางการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด และการกำหนดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ระยะเวลาการอบรม 1 วัน CPD 6 ชั่วโมง

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1)ผู้เข้าอบรมจะได้ทราบถึงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่า การให้เช่าช่วง และการตรวจสอบสาระสำคัญของสัญญาเช่า เงื่อนไขต่างๆ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

2)ผู้เข้าอบรมจะได้ทราบถึงหลักการและวิธีการ ข้อพึงพิจารณาสำคัญในการเลือกใช่วิธีการประเมินทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า และทรัพย์สินผูกพันสัญญาเช่า แนวทางการเลือกวิธีการประเมินที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท

3)ผู้เข้าอบรมจะได้ทราบถึงแนวทางในการพิจารณาเพื่อการประเมินมูลค่าสิทธิเพียงบางส่วนตามกฎหมายในทรัพย์สิน (Partial Interest) ที่นอกเหนือจากการถือครองกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Property) การตั้งสมมติฐานด้านรายได้ สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย ตามระยะเวลาการถือครอง แนวทางการกำหนดอัตราคิดลด ที่เหมาะสมสำหรับสิทธิในทรัพย์สินแต่ละประเภท

4)ผู้เข้าอบรม จะได้นำความรู้จากการอบรมไปประยุกต์ใช้ในการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสิทธิของผู้เช่า และผู้ให้เช่าได้อย่างเหมาะสม เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ เป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง