

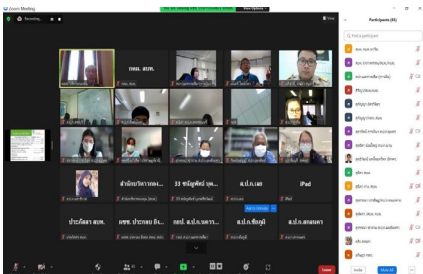
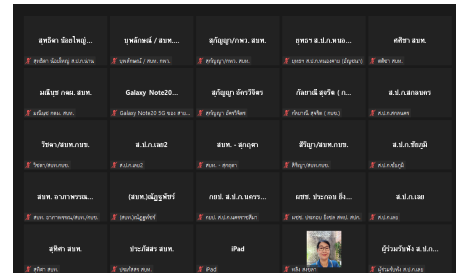
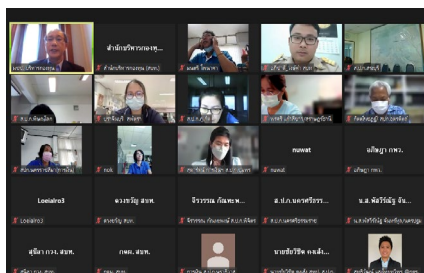


# ข่าวประชาสัมพันธ์สำนักบริหารกองทุน

เมื่อวันศุกร์ที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๖๕ สำนักบริหารกองทุน ได้จัดอบรมตามโครงการฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรโดยใช้หลักแนวคิด Unit school หลักสูตร “การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพกับบริบทของการปฏิรูปที่ดิน” ครั้งที่ ๕ หัวข้อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income approach) ผ่านระบบออนไลน์ (Online) โปรแกรม Zoom Meeting ณ ห้องประชุมพินิจ สุวรรณชมุ ส.ป.ก. ถนนราชดำเนินนอก เขตพระนคร กรุงเทพฯ

การฝึกอบรมครั้งนี้มีเนื้อหาเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์รายได้ ค่าใช้จ่ายทางบัญชี วิธีการประเมินรายได้ ด้วยวิธีการรายได้ทางตรง มูลค่าที่เหลืออยู่ การประเมินด้วยกระแสเงินสด และตัวอย่างการวิเคราะห์และประเมินทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ โดยสามารถนำมาปรับใช้กับบริบทการปฏิรูปที่ดินเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในรูปแบบตัวเงิน สามารถใช้วิธีประเมินด้วยวิธีรายได้ ซึ่งสามารถสะท้อนศักยภาพการสร้างกระแสเงินสดได้ เช่น ที่ดินเกษตรกรรม โรงแรม คลังสินค้า และทรัพย์สินมูลค่าสูงอื่นๆ เป็นต้น

สำหรับการจัดฝึกอบรมครั้งต่อไป วันศุกร์ที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๕ ในหัวข้อเรื่อง การสำรวจแปลงที่ดิน และการตรวจสอบเอกสารสิทธิในที่ดิน เวลา ๙.๐๐ - ๑๒.๐๐ น.



**มูลค่าเงินตามระยะเวลา (Time Value of Money)**

**Present Value (PV) มูลค่าปัจจุบัน**

1. Present Value - Single Sum (PV)

หาก  $FV = PV(1+i)^n$   
หรือ  $PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$   
หรือ  $PV = FV(PVIF, i, n)$  (สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าการประเมิน)

ตัวอย่าง: ต้องการเงิน 5,000 บาท ในอีก 3 ปีข้างหน้า อัตราดอกเบี้ย 10% คิดค่าเงินปัจจุบันเท่าไร

วิธีที่ 1

$$PV = \frac{5,000}{(1+0.1)^3} = 3,756.57 \text{ บาท}$$

วิธีที่ 2

$$PV = 5,000(PVIF, 10\%, 3) = 3,756.57 \text{ บาท}$$

**การใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน (Highest and Best Use)**

• บทบาทหน้าที่ของที่ดิน วัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดิน (Use) หรือการใช้ที่ดินที่เหมาะสมที่สุด (Highest and Best Use) คือ การใช้ที่ดินในลักษณะที่เหมาะสมที่สุด (Highest and Best Use) ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินนั้นๆ

• การใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน (Highest and Best Use) จะต้องพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินนั้นๆ

**วิธี Direct Capitalization Method**

อัตราผลตอบแทนลงทุน อธิบายทรัพย์สิน (R = V)

| ประเภท           | อัตราผลตอบแทน | ความเสี่ยง |
|------------------|---------------|------------|
| ที่ดินเกษตรกรรม  | 6-8%          | ต่ำ        |
| ที่ดินพาณิชย์    | 8-10%         | ปานกลาง    |
| ที่ดินอุตสาหกรรม | 10-12%        | สูง        |

**มูลค่าเงินตามระยะเวลา (Time Value of Money)**

**Perpetuities กรณีได้รับเงินจำนวนเท่า ๆ กัน ตลอดไปอนันต์**

Present Value of Perpetuities

0 1 2 n

100 100 100

X X X

2