

ThaiAppraisal

WORLD'S REAL ESTATE ASSESSED BY INTERNATIONAL LEADERS



ขอเชิญร่วมงานสัมมนาครั้งสำคัญ

"ส่องอสังหาริมทรัพย์ปี 48-49 ทิศนะจากผู้รู้จริงทุกมุมมอง"

วันพุธที่ 9 มีนาคม 2548 8:30-17:30 น. ณ โรงแรมเรดิสัน ห้องบอลรูม ถ. พระราม 9 กรุงเทพมหานคร

มุมมองนักวางแผนในการวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ปี 48-49

เลขาธิการสภาวิศวกร: นายประสงค์ ธาราไชย

อุปนายกสภาสถาปนิก: ศ.ดร. ตรึงใจ บุรณสมภพ

สมาคมนักผังเมืองไทย (อยู่ระหว่างเรียนเชิญ)

ฝ่ายก่อสร้าง-รับเหมา ส่อง "ต้นน้ำ" ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

อดีตนายกสมาคมอุตสาหกรรมคอนกรีตไทย: นายสมยศ สมวิวัฒน์ชัย

อุปนายกฝ่ายวิชาการ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน: นายสุรัตน์ กิ่งชะกิง

สถาบันเหล็กและเหล็กกล้าแห่งประเทศไทย (อยู่ระหว่างเรียนเชิญ)

นักพัฒนาที่ดินฟันธงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยปี 48-49

นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร: นายประสงค์ เอภาพาร

นายกสมาคมอาคารชุดไทย: นายอธิป พิษานนท์

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย (อยู่ระหว่างเรียนเชิญ)

อสังหาริมทรัพย์ ในสัมผัสของเหยี่ยวข่าวปี 47 เทียบ ปี 48

นายกสมาคมผู้สื่อข่าวเศรษฐกิจ: คุณเพ็ญรุ่ง ไยสามแสน

บรรณาธิการผู้พิมพ์ผู้โฆษณาฐานเศรษฐกิจ: นายชัยวัฒน์ วนิชวัฒน์

บรรณาธิการบริหารหนังสืออาคารและที่ดิน: นายพีระพัฒน์ วงศ์บุตร

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ชี้ช่องการลงทุนปี 48-49

นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์: นพ.สมศักดิ์ มณีพิระกุล

นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย: นายประยูร ดำรงชิตานนท์

ประธานกรรมการกลุ่มบริษัทบัวทองพร็อพเพอร์ตี้: นายไพโรจน์ สุขจั่น

นายกสมาคมนักบริหารอาคารชุด: นายพิสิฐ ชูประสิทธิ์

ประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย: ดร. โสภณ พรโชคชัย

ฟังความรอบด้านจากผู้รู้จริงในทุกวงการเพื่อร่วมกันประเมินภาวะตลาด

ที่แท้จริงเพื่อการวางแผนการลงทุนอย่างมีวิสัยทัศน์

ค่าลงทะเบียนเพื่อบำรุงมูลนิธิท่านละเพียง 1,500 บาทเท่านั้น ติดต่อ โทร. 0.2295.3171 (คุณกรวิภา)



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



Thai Appraisal Foundation: Principle Member of the FIABCI in Thailand

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งมีสมาชิกด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดในโลก จึงเป็นโอกาสในการติดต่อแลกเปลี่ยนความรู้กับทั่วโลก

วิธีประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ: บัณฑิตจบใหม่ที่ต้องการทักษะเพื่อมุ่งหางานทำที่มั่นคง | จน.ราชการ-เอกชนที่ต้องการเพิ่มพูนความรู้ตามมาตรฐานสากล | นักวิชาชีพ นักลงทุน-ผู้สนใจทั่วไป

ระยะเวลา: เรียน 6 สัปดาห์ (จันทร์-ศุกร์ เวลา 08:30 - 17:30 น.) พุธที่ 30 มีนาคม - อังคารที่ 10 พฤษภาคม 2548

เนื้อหา: ประกอบด้วย การวิเคราะห์ตลาดและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หลักและวิธีการประเมินตามมาตรฐานสากล วิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน วิธีการเปรียบเทียบตลาด วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า การทดสอบสมมติฐานการพัฒนาที่ดิน การวิเคราะห์ทางการเงิน ข้อกฎหมายที่กระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ การตรวจสอบแผนที่ ที่ดินและเอกสารสิทธิ์ กรณีศึกษา การเขียน-ตรวจรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ฯลฯ

- แนวอบรม: 1. การบรรยาย+ดูงาน กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง อ.อาคารสงเคราะห์ กทม. เมืองพัทยา สนามกอล์ฟ โรงแรม โครงการที่อยู่อาศัย ฯลฯ
2. การออกฝึกปฏิบัติภาคสนามพร้อมผู้ประเมินอาวุโส และมีประสบการณ์สูง สามารถให้คำอธิบายใกล้ชิด โดยฟรีรถรับ-ส่ง
3. การศึกษารายงานประเมินที่สลับซับซ้อน 10 งาน พร้อมการอธิบาย ปรีกษา ตอบคำถามจากผู้ประเมินและวิศวกรอาวุโส
4. การอภิปรายกลุ่มและการจัดทำรายงานประเมินด้วยตนเองอย่างน้อย 2 ชิ้น และสอบวัดผลเพื่อความสมบูรณ์ทางการศึกษา

คณาจารย์: นักวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่รอบรู้ในภาคทฤษฎีระดับมาตรฐานสากลและภาคปฏิบัติ นับสิบปี รวมทั้งนักวิจัยอาวุโส วิศวกร และช่างรังวัด

การทำงาน: สามารถเป็นนักประเมินในสถาบันการเงิน บ.ประเมิน หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เทศบาล อบต. ฯลฯ โดยมีรายได้สูง เช่น กรณีทำงานบริษัทประเมิน จะมีรายได้เดือนละประมาณ 14,000 บาท ถึง 20,000 บาทเมื่อทำงานตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปและเพิ่มขึ้นตามลำดับ อนาคตในประเทศไทย มีผู้ประเมินจำกัด โอกาสการทำงานมีสูงมาก การทำงานด้านนี้ยังมีอายุงานนาน ยังมีคุณค่า/มูลค่า เพราะจะจดจำและมีทักษะที่สูงขึ้นตลอดเวลา และยังมีโอกาสสามารถแสวงหาความรู้เพิ่มเติมทั้งในและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง

คุณสมบัติ: จบปริญญาตรีทุกสาขา ไม่จำกัดเพศ/อายุ ไม่จำเป็นต้องมีประสบการณ์ รักการทำงานที่ทำทายในภาคสนาม

รับสมัคร: รับสมัคร ระหว่างวันที่ 14 กุมภาพันธ์ - 25 มีนาคม 2548 | ประชุมชี้แจงหลักสูตร อังคารที่ 15 มีนาคม (14:00-16:30) ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ | เริ่มเรียนพุธที่ 30 มีนาคม | สมัครด้วยตนเองที่โรงเรียน หรือสมัครผ่านอินเทอร์เน็ตและดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ www.trebs.ac.th

ค่าเล่าเรียน: 23,000 บาท ตลอดหลักสูตร (รวมค่าเอกสาร สถานที่ วิทยากร การออกสำรวจภาคสนาม ค่าพาหนะออกสำรวจ)

ติดต่อ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (ว่าที่ ร.ต.หญิง อัมพร พึ่งประเสริฐ) 129/15 ถ.นนทบุรี กทม.10120 โทร. 0.2295.2294 Email: info@trebs.ac.th

เสวนาพิเศษ: ความต้องการนักวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน ไม่เสียค่าใช้จ่าย

วันอังคารที่ 15 มีนาคม 2548 13:30 - 16:30 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ กรุงเทพมหานคร

คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานกรรมการสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ผศ. อัครวิมล พิชญโยธิน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คุณประยูร ดำรงชิตานานนท์ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

คุณพัลลภ กฤตยานวัช ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นพ.สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

สำรองที่นั่งด่วน โทร. 0.2295.2294 ต่อฝ่ายธุรการโรงเรียน หรือ ลงทะเบียน online ที่ www.trebs.ac.th (ว่าที่ ร.ต.หญิง อัมพร พึ่งประเสริฐ)

หน่วยงานใดประสงค์จะรับฟังการศึกษามาจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไปทำงาน (ทำงานได้เลย ไม่ต้องฝึกอีกครึ่งปี) ติดต่อกับทางโรงเรียนได้โดยตรง

โปรดพิจารณาสมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการรายเดือน (Monthly Forum) แบบรายปี

ส่วนลดสำหรับท่านผู้สมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการทั้งปี						
จำนวนท่าน	ท่านละต่อครั้ง	ทั้งปี (เดือน)	รวมทั้งปี (บาท)	ส่วนลด (%)	ค่าบำรุงจริงหลังส่วนลด	
					รวม (บาท)	/ท่าน/ครั้ง
1	750	12	9,000	25%	6,750	563
2	750	12	18,000	30%	12,600	525
5	750	12	45,000	35%	29,250	488
10	750	12	90,000	40%	54,000	450

ปกติค่าบำรุงเข้าร่วมเสวนาเป็นเวลา 4 ชั่วโมง 750 บาทนั้น ถือว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับเนื้อหาสาระที่ได้รับ (บางครั้งทางมูลนิธิออกค่าใช้จ่ายให้วิทยากรเดินทางมาจากต่างประเทศ) แต่หากท่านสมัครเป็นสมาชิกท่านยังจะได้รับส่วนลดมากมาย เช่น กรณีท่านเดียวเป็นสมาชิกทั้งปี ได้รับส่วนลดถึง 25% เท่ากับมาครั้งหนึ่งเพียง 563 บาทเท่านั้น เริ่มสมัครได้ทุกเดือน หยอดกำหนดรอบปีตามเดือนที่สมัคร ถ้าครั้งใดมาร่วมไม่ได้ ให้ผู้อื่นมาแทนได้เสมอ



Sopon Pornchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation
<sopon@thaiappraisal.org>

ตั้งสภาผู้ประเมินกันเถอะ

เมื่อเร็ว ๆ นี้มีข่าวสำคัญชิ้นหนึ่งคือทางสมาคมนักบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยประกาศยุบสมาคม เพราะมีการตั้งสภานักบัญชี ขึ้นมาควบคุม นักวิชาชีพ สมาคมไม่ได้มีหน้าที่ควบคุม นักวิชาชีพ สมาคมมีไว้เพื่อการส่งเสริม หรือ อาจเป็น “อาสาสมัคร” จัดการศึกษา ดูแล สิทธิประโยชน์และสวัสดิการสมาชิก หรือ ให้ บริการสังคมบ้างตามแต่จะมีความแรงกล้า ในการดำเนินการ

คนที่จะประกันกับสังคมว่า การควบคุม วิชาชีพจะไม่เกิด “ซูเอีย” กันก็คือ “สภา” ที่ทางราชการในฐานะตัวแทนที่ประชาชน เลือกมา ได้ตั้งผู้แทนมาเป็นประธาน ตั้งผู้ ทรงคุณวุฒิ ผู้แทนวิชาชีพ ผู้แทนผู้ใช้บริการ และผู้บริหารมาเป็นกรรมการควบคุม

ในวงการสถาปนิก วิศวกร แม้มีสมาคม เดียวซึ่งเป็นสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ ซึ่งอาจจะไม่เหมาะสมที่จะยุบก็ยกยกบทบาท การควบคุมวิชาชีพให้สภา เพราะโดยธรรมชาติ สมาคมก็ต้องเข้าข้างสมาชิกมากกว่า ประโยชน์ส่วนรวม และในกรณีการตัดสิน ความขัดแย้งระหว่างสมาชิก ก็อาจไม่โปร่ง ใสก็ได้หรือเอนเอียงได้

ขอให้พวกเราทั้งนักประเมิน ผู้ใช้บริการ และสังคมช่วยกันผลักดันสภาด้วยเถิด
ดร.โสภณ พรโชคชัย, ประธานกรรมการ

Non-traditional areas of work

There exists the need to explore non-traditional areas of work of valuers. To survive and develop further, valuers must seek to create opportunity amidst the impending threat by making friends with AVM-CAMA to make the most out of these technologies. In addition, they must become more specialized in their valuation expertise, applying their valuation capabilities to the field of plantations (oil palm, rubber, or fruit orchards), utility properties (including facilities projects), agricultural properties, environment concerns and contaminated properties as well as easements, right-of-way and appropriation projects.

In considering the shift to alternative fields where valuation capabilities may be of value added, the valuer may consider offering a diverse set of valuation-based services such as survey, research, AVM-CAMA, GIS, education, and publications. On the other hand, valuers must also take into consideration non valuation-based alternatives, such as brokerage, property management, facilities management and the like.

Thai Appraisal Foundation will help coordinate with valuers around the world to work out alternatives areas of work for the development of our profession.

Sincerely,
Sopon Pornchokchai, Ph.D.

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
ประธาน...แถลง
- 5 Sustainable Urbanism
Prof. H.R. Viswanath, Ph.D.
- 6 อสังหาริมทรัพย์ เรื่องสำคัญของชีวิต
อาจารย์อดิษฐ์ ชาญบรรจง รองผู้อำนวยการ ออท.
- 8 World Real Estate Assessed by International Leaders
Mr. Wason Khongchantr, Editor
- 14 วิธีการประเมินค่าที่ดินครวละมากแปลง
อาจารย์แคล้ว ทองสม กรมธนารักษ์
- 16 Appraisers Under Pressure
Mr. Charles L. Drecksler, IFAS
- 18 สีนามักับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต
คุณวสันต์ คงจันทร์ บรรณาธิการ (ท้ายเล่ม)

Contact Us

Sopon Pornchokchai, Ph.D. *President*
Wason Khongchantr, *Editor*
Amporn Chantranukul, *Coordinator, Int'l Affairs*
Nonglak Jatutane, *Coordinator, Education*
Pompak Boonthong, *Coordinator, Research*
Atinach Chanbanyong, *Coordinator, Prof. Devt*

Telephone 66 2 295 3171
Facsimile 66 2 295 1154
Email info@thaiappraisal.org
Mailing Address 129/15 Nonsee Road,
Bangkok 10120, Thailand

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหา-ริมทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา
๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษา ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

โครงการวิจัยต่อเนื่อง Real Estate Index

80 ท่านนี้จ่ายค่า: 8,000 บ.เพื่อมาสัมมนา 3 ชม. หรือจ่ายค่าสมาชิก 55,000 บ.



เพราะรู้ว่า ข้อมูล AREA สำรอง มี commercial value แท้จริง สำหรับการวางแผน

โดย

www.AREA.co.th

องค์ประกอบของโครงการ REI: ตามโครงการ Real Estate Index REI นี้ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ครบทั้ง 4 กลุ่มหลักคือ ที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว ห้องชุดและที่ดินจัดสรร) พาณิชยกรรม (อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า มินิออฟฟิศ) อุตสาหกรรม (นิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม มินิแพคตอรี) และการพักผ่อน (รีสอร์ท สวนเกษตร สนามกอล์ฟ) รวมทั้งหมด 20 ประเภท

สำหรับพื้นที่ครอบคลุมคือทั่วประเทศ แต่สำหรับการศึกษาภาคสนามถึงที่ตั้งโครงการส่วนมากจะดำเนินการทุกแห่งในภาคมหานคร (9 จังหวัดหลัก อันได้แก่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล 6 จังหวัด และบางส่วนของอยุธยา นครนายกและฉะเชิงเทรา) โดยจะสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่เกิดขึ้นใหม่ทุกแห่ง ซึ่งสมาชิกจะได้เห็นสภาพที่แท้จริงของโครงการในช่วงเปิดตัวใหม่ และนอกจากนี้สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภทในภาคมหานคร (ซึ่งมีสัดส่วนถึง 70% ของอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ) ยังจะทำการสำรวจ-รายงานสถานการณ์การปีละ 2 ครั้งอีกด้วย

การรายงาน และเอกสารรายงานการสำรวจ: รายการที่ 1 การรายงานสถานการณ์โครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่รายเดือนทาง E-mail: เป็นการสรุปผลการสำรวจ | โครงการเกิดใหม่ทุกเดือน ประกอบด้วย บทวิเคราะห์-แผนที่รวมแสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป-รายชื่อโครงการเกิดใหม่ในเดือนนั้น-ตารางและแผนภูมิประกอบ รวมประมาณ 10 หน้า จัดส่งภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไปทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) โดยในส่วนที่เป็นบทวิเคราะห์จัดทำ 2 ภาษา

รายการที่ 2 รายละเอียดข้อมูลโครงการเกิดใหม่รายเดือน (2 หน้า/โครงการ)+ ภาพถ่าย ผัง แผนที่สี ~30โครงการ: เป็นการรายงานผลการสำรวจโครงการเกิดใหม่ทุกเดือน ประกอบด้วย รายละเอียดโครงการ ชื่อที่อยู่ สำนักงานใหญ่บริษัทที่พัฒนาโครงการนั้น ชื่อสถาบันที่ปล่อยสินเชื่อโครงการ รายละเอียดโครงการ ขนาดที่ดินของโครงการ ของแบบบ้านแต่ละแบบ ราคาแต่ละแบบ สาธารณูปโภค และความคิดเห็นของนักวิจัย พร้อมภาพถ่ายสีโครงการ แผนที่ตั้งโครงการ ผังโครงการ รายงาน 2 หน้าต่อโครงการ รวมบทวิเคราะห์-แผนที่รวมแสดงที่ตั้ง-ตารางและแผนภูมิประกอบ (ในรายการที่ 1)

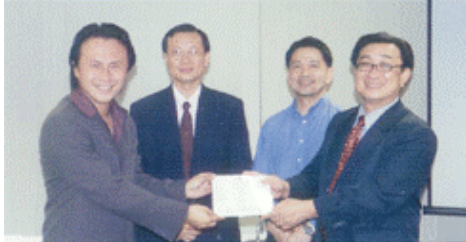
รายการที่ 3 ผลการสำรวจตลาดโครงการที่อยู่อาศัยรอบใหญ่ปีละ 2 ครั้งในช่วงกลางปีและปลายปี ซึ่งในแต่ละครั้งของการสำรวจ จะครอบคลุมโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่ในท้องตลาด ~1,000 แห่ง ในรายงานจะประกอบด้วย บทวิเคราะห์ แผนที่ แผนภูมิ ตาราง ฯลฯ รวม ~200 หน้าต่อรายงานแต่ละครั้ง

การนำเสนอรายงาน: ในทุกรอบครึ่งปี AREA จะจัดสัมมนาแบบ Exclusive สำหรับสมาชิกในรายการที่ 3 นี้เพื่อนำเสนอผลเกี่ยวกับผลการศึกษา โดยสรุปผลทั้งการสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่เปิดตัวใหม่รายเดือนในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาและสถานการณ์การขยายของโครงการที่อยู่อาศัยรายครึ่งปี สมาชิกจะสามารถซักถามกับคณะนักวิจัยได้โดยตรง งานสัมมนานี้จะจัดในช่วงเดือนกรกฎาคมและมกราคมของทุกปี

สมัครสมาชิกศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA โทร. คุณกวนันย์ สัตยพิพัฒน์, งานบริการลูกค้ารายใหญ่
Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905 (30 เลขหมาย)

RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 14

พุธ 15 - เสาร์ 18 มิถุนายน 2548. ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชินวัตร 3 โทร. 0.2295.2294 ต่อ ฝ่ายอำนวยการ-คุณมลวิวัลย์ (9.900 บ.)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการทางกระแสเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่าง ๆ กรณีศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการทางกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย-ขาย (freehold) และโครงการพาณิชยกรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชยกรรมแบบผสม เป็นต้น **สัมมนาพิเศษทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์**

คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้คอมพิวเตอร์ โดยเฉพาะโปรแกรม Excel

SUSTAINABLE URBANISM

Prof.Dr.H.R.Viswanath, President, Int'l Fed. for Highrise Structures

บทความจากต่างประเทศ

GUEST ARTICLE



International Federation for Highrise Structures,
(Accredited to UNCHS-Habitat)
Phone: 91-80-26603857/91-80-26614325.
Telefax: 91-80-26603857
Fax: 91-80-26600440.
E-mail: hrviswas@vsnl.net

1. WORLD'S GROWING POPULATION IN CITIES DUE TO URBANIZATION ITS DISASTERS EFFECTS AND SOLUTIONS

Unprecedented population explosion has resulted specially in urban cities in overstressing the system and changes of focus from quality to quantity, which has become the urban realities. There is also the over utilization of public utilities which has become a part of urban culture.

For a sustainable solution, primarily health care, education and empowerment of women will help in the stabilization of the population specially in the underdeveloped and developing countries.

World's population growth is slowing down only in few well-developed countries. To meet the immediate needs of present population in the food supplies, it is absolutely necessary that agriculture needs technological modernization, food distribution and storage need updating.

The World's population has crossed six billions. China and Iran have controlled population dramatically. China uses authoritarianism and Iran will not permit marriage unless the couples attend population control and family program courses. If developing countries like India, do not control the population, the development activities and industrialization will reach no starter point. In India, in particular 42% of one billion will live below the poverty line and 250 millions have no access to basic amenities. With this world population today reaching all time high, sanitation will be the key issue of 21st Century. For example in developing countries like India, Pakistan, Srilanka and Bangladesh, 3/5th of the population have no basic sanitary facilities, 1/3 of the population have no safe drinking water, more than a quarter have no adequate housing, 1/5th of the population have no health care, 2.7 million deaths accrued in these countries each year from pollution. Conditions are still worse in African countries. Population of China is 1,259 billions. Women are the key to population control. Asia's population will be 4.25 billions by 2025. In Indonesia, for every 50, 60 houses there are lady volunteers conducting regular monthly meetings in family planning.

As it can be seen population control holds the main key for any solution for sustainable living standards with improved quality of life world over.

2. DWINDLING FOOD SUPPLY IN URBAN CITIES

The route cause for the dwindling in food supplies with unprecedented growth in world consumption is the sudden rise in demand due to the increase in population and also lowering up the standards in quality and unorthodox method in increasing the production by unhygienic methods. There should thorough overall thinking in the production and supply to the haves and have nots throughout the world. This needs the implementation of globalisation to serve equality haves and have nots.

3. DESTRUCTION OF THE ENVIRONMENT IN URBAN AREAS-THE STATE OF WORLD'S URBAN CULTURE.

The direct result of the destruction of the environment is the global warming which will force a greater threat to the mankind

in the future. Creating an environmentally sustainable economy has already generated an estimated 14 million jobs world wide with the promise of millions more in the 21st century. Environmental protection for urban sustainability can be effectively realized if it is accompanied by a comprehensive program for social development and economic growth. There should be a sincere endeavor throughout the globe to create public awareness that the people share a deep rooted concern for the environment and they protect the nations natural resources for the future. It is high time that the people seriously think about the hazardous consequences of environmental neglect. Unless timely action is taken to reverse the trend of environmental deterioration and degradation the developing countries will continue to be burdened with ever increasing health care. Further, Pollution not controlled will reach a Killers Level.

4. RAPID ADVANCES IN INFORMATION TECHNOLOGY AND ITS SUSTAINABILITY MAKING IT SAFE AND SECURE

There were more technological advancements in the last decade than in the entire century prior to that. One needs to feel the pulse of Information Technology evolution to service and to flourish in a rapidly changing environment.

Some of the important features that can be observed in this evolution are:

1. Miniaturization: Hand held computing devices of today have more computing power than room sized computers of early days. Miniaturization results in lower costs and wide spread of computing and automation. Infact, we are moving into a situation where the computing devices will be small components of a large system.hereby loosing their identify. This makes it easy for us to use technology.

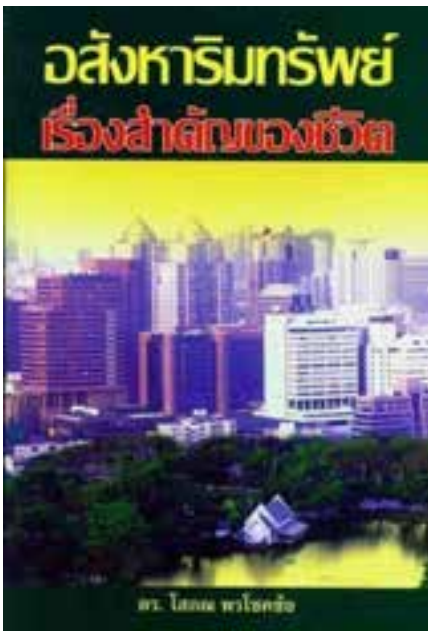
2. Automation: With most routine tasks already delegated to computers the current trend is towards creation of products that will accept decision making responsibilities. Such products currently include intelligent advertisement banners on the web that cater to the specific tastes of the users based on their browsing history.

3. Wireless Technologies – Technologies like Blue tooth and Wireless Application Protocol(WAP) are sunrise technologies which offer great deal of flexibility and mobility over wired networks.

4. Internet – The number of people connected to the net is growing at exponential rate. Internet has created a continent engulfing all the six continents making geographical boundaries irrelevant. Although Internet is acting as a global unifier it has given a new global dimension to criminal activities. Technology has also made life complicated. Gone are the days when we could lock our valuables and guard physical access to the vault. Compare this with the present, the money in your bank account could be whisked away into another account in some remote corner of the world in a matter of seconds leaving no trace behind. The menace of virus attacks will continue to be an area of research in future. Security systems are moving from password protection to voiceprint matching, retinal scans etc.

อสังหาริมทรัพย์ เรื่องสำคัญของชีวิต

อ.อดิทัช ช่างบุรุษย รองผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (info@trebs.ac.th)



หนังสือพอกเกิดบุคคล

หนา 200 หน้า

กระดาษปอนด์ 80 แกรม

ปกสี่สี

ราคาเล่มละ 140 บาท

สั่งซื้อที่ คุณมลวิวัลย์ ฝ่ายประสานงาน

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

โทร. 0.2295.3171

รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นทุน
สำหรับการพัฒนากิจกรรมเพื่อสังคมในนามของ
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ค วามรู้เรื่องอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญ
เป็นอย่างยิ่ง เพราะอสังหาริมทรัพย์เป็น
เครื่องหมายแห่งความมีตัวตน ความเป็น
อยู่ ความมีเกียรติและศักดิ์ศรีตลอดจนความมั่ง
คั่ง ในที่นี้ผมจึงขอแนะนำหนังสือที่ ดร.โสภณ
พรโชคชัย ได้เขียนขึ้นซึ่งในนี้แบ่งออกเป็น 22
หัวข้อใน 22 บทของหนังสือดังกล่าว หวังว่าข้อ
คิดหรือความรู้เหล่านี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านผู้
อ่านในการลงทุนครับ

1. อสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญของชีวิต
ไม่ใช่เรื่องไกลตัว ไม่ใช่เรื่องของเศรษฐี เราทุก
คนควรรู้เพราะเราต้องเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์
เพื่อการอยู่อาศัยหรือใช้สอยเป็นสำนักงาน เรา
จึงต้องมีความรอบรู้ อย่ามองแปลกแยกไป

2. เราจำเป็นต้องรู้มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
ถ้าเรารู้มูลค่าที่แท้จริง ว่าสูงหรือต่ำเพียงใด เราก็

จะจัดการกับทรัพย์สินนั้นอย่างสมควร เป็น
ธรรม เช่น การเวนคืน การซื้อขาย ฯลฯ

3. มูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับอะไร?
อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรตามคือผันแปรตาม
ปัจจัยแวดล้อมอื่น ดังนั้นหากปัจจัยแวดล้อม
เปลี่ยน มูลค่าของทรัพย์สินนั้นก็เปลี่ยนตาม

4. ความรู้-ความรอบรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งไม่ว่าจะเป็นที่ดินและทำเล ความรู้ต่างเหล่านี้
มันพลวัต (dynamic) หรือเปลี่ยนแปลงอยู่
ตลอดเวลาตามกาลเทศะ การยึดมั่นถือมั่นคือ
ความประมาทที่ยังความเสียหายได้ เราต้องทัน
สมัยกับความเปลี่ยนแปลงและไม่ตกกระแสเสมอ

5. การประเมินค่าของทรัพย์สินใช้เรื่องยาก
เย็นอะไร ทุกคนสามารถทำได้ อยู่ที่ว่าเราทราบ
วิธีการที่ถูกต้องและมีข้อมูลที่ดีเพียงพอหรือไม่
ที่สำคัญยังอยู่ที่วิจารณ์ญาณในการวินิจฉัย
ไตร่ตรองที่สอดคล้องกับความเป็นจริง

6. เราจะลงทุนในทรัพย์สินใด เราก็ควรจะ
ทราบถึงสถานการณ์ที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้น
เพื่อว่าเราจะไม่เกิดความไขว้เขว สับสนหรือถูก
หลอก ไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน
ศูนย์การค้า โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รีสอร์ท
ท สนามกอล์ฟ นิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

7. ถ้าเราประเมินสถานการณ์พัฒนาที่อยู่
อาศัย 50 ปีประเทศไทยจะพบว่าที่อยู่อาศัยทั่ว
ประเทศเป็นอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 90%
ของทั้งตลาด ในกรณีประเทศไทยที่อยู่อาศัยจึง
เป็นดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนที่สุด

8. ในการลงทุนต้องระวังกับดัก จงซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ “อย่ารอปู” รอปู (know-
ledge) ไม่ใช่รู้แต่เชิงทฤษฎีแต่ต้องใช้
วิจารณ์ญาณด้วย การเล็งผลเลิศจนเกินไปเพราะ
เก่งเกินไป ถ้าเราคิดแล้วคิดอีกก็คิดไม่ตกว่าจะลง
ทุนดีไหมก็อย่าซื้อเลย เพราะไม่ได้ซื้อบนพื้นฐาน
ที่รอบรู้

9. ข้ออสังหาริมทรัพย์: ต้องไม่ฟังเพื่อจึงจะ
อยู่รอด ในปัจจุบันเราส่งเสริมให้เกิดการฟุ้ง
เฟ้อ-นิยมวัตถุ การส่งเสริมให้นำเงินอนาคตมา
ใช้ ถ้าคนเรามุ่ง “เสพสุข” เกินไป วันหน้าอาจมี
หนี้สินล้นพ้นตัวก็ได้

10. ฟังเมืองกรุงเทพมหานคร: ควรคิดใน
แนวใหม่ ฟังเมืองเป็นตึกการใช้ที่ดินเพื่อ
ประโยชน์ต่อทุกฝ่าย แต่ว่าแต่ละฝ่ายอาจไม่เข้า
ใจในประโยชน์ของมันและกัน ฝ่ายราชการก็
อยากให้บ้านเมืองสวยงาม ฝ่ายนักพัฒนาที่ดินก็
ไม่ต้องการให้เกิดผลกระทบทางลบต่อคน

11. ไม่ควรใช้อำนาจบาตรใหญ่ในการบังคับ
ใช้ที่ดิน กล่าวคือแม้ผังเมืองจะเพื่อประโยชน์ต่อ
สังคมทุกคนโดยรวม แต่ถ้าทำให้ใครเสีย

ประโยชน์ ก็ควรมีการชดเชย หรือถ้าในอนาคต
ใครได้ประโยชน์เพิ่มเติมจากที่เคยก็ควรจะต้อง
เสียภาษีเพื่อสังคม

12. เชื้อหรือไม่? สร้างถนนได้โดยรัฐไม่เสีย
เงินสักบาท ในประเทศไทยที่มีดินตาบอดมาก
มาก ที่ดินตาบอดหรือไม่ติดถนนจะมีราคาถูก
มาก ดังนั้นในยามที่เราเวนคืนมาสร้างถนนใหม่
หากเวนคืนมาไว้มากพอแล้วเอามาขาย/ให้เช่า
เพื่อคืนทุนก็จะทำให้เราแทนจะได้ถนนฟรี ๆ

13. วางผัง-สร้างเมืองเชิงรุก เป็นสิ่งที่เรา
ควรทำ เราต้องให้การศึกษาแก่ประชาชนว่าสิทธิ
ส่วนบุคคลจะอยู่เหนือประโยชน์ส่วนรวมไม่ได้
แต่ในการเอาสิทธิส่วนบุคคลไปนั้นจะต้องมีการ
ชดเชย จะบังคับเวนคืนไปในราคาแสนถูกไม่
เป็นธรรมไม่ได้

14. ฟังเมืองกรุงเทพมหานครใกล้จะออก
แล้วแต่ประชาชนส่วนมากอาจยังไม่ทราบรายละเอียด
ในที่นี้จึงแนะนำผังล่าสุดนี้ วิเคราะห์
ความเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินและผลกระทบต่อ
ทราบ

15. ข้อมูลมีความจำเป็นสำหรับการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน แทบทุกคนที่อ้างว่าเห็น
ความสำคัญของข้อมูลแต่ที่แสดงให้เห็นว่า
ตระหนักจริงอาจมีน้อย ถ้าจริง วิกฤตการณ์
อสังหาริมทรัพย์ปี 2540 คงไม่เกิด

16. สังจธรรมของข้อมูลก็คือ ข้อมูลที่ตีมา
จากการทดลองทำซ้ำ และมาจากภาคสนามโดย
วิเคราะห์เปรียบเทียบในปริมาณที่เพียงพอ เหนือ
สิ่งอื่นใดเราจึงต้องรู้จักแยกแยะวินิจฉัยด้วย

17. ทุกฝ่ายควรร่วมกันพัฒนาตลาด
อสังหาริมทรัพย์ที่มีวุฒิภาวะ อสังหาริมทรัพย์ไม่
ใช่เป็นกิจกรรมเฉพาของนักพัฒนาที่ดิน ผู้มี
ส่วนได้เสียและนักวิชาชีพทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต้อง
ช่วยกันพัฒนาตลาด/ธุรกิจ/วิชาชีพพออสังหาริม-
ทรัพย์ให้มีวุฒิภาวะ มีหลักประกันที่เพียงพอต่อ
ผู้บริโภค

18. ท่านทราบไหม ประเทศไทยเรามี
พัฒนาการ ขณะนี้ทางราชการได้มีดำริว่าจะตั้ง
สภาอสังหาริมทรัพย์ไทย ตั้งแล้วมีผลดีอย่างไร
เพื่อใคร คำถามเหล่านี้จำเป็นต้องตอบให้ชัด

19. ท่านทราบไหม กลุ่มเรียนตอนอกด้าน
อสังหาริมทรัพย์ปริญญาโท-เอกมีที่ไหนบ้าง ใน
โลกนี้ยังมีสถาบันการศึกษาที่จัดการศึกษาด้าน
อสังหาริมทรัพย์อยู่เป็นจำนวนมากท่านที่สนใจ
สามารถไปเรียนต่อได้

20. เรื่องฮวงจุ้ยนั้น ก็มีคนเข่าว่ากันว่า “ไม่
เชื่อ - อย่าลบลู่” แต่ความจริงเราก็ไม่ควรม
งาย กล่าวคือ “ไม่รู้จริง อย่างมง่าย” เราต้องรู้

Mr. Wason Khongchantr,
Editor, VAT News and
Vice President, Agency for Real Estate Affairs



These are special interviews to world's leaders in international real estate associations and institutions which would be worthwhile to read their views for our consideration in the development of our profession.

Mr. David Greenwood
Co-Director,
World Valuation Congress



David was born on the Isle of Wight and educated and trained in the U.K. as a Chartered Surveyor. He attended Portsmouth Polytechnic and the University of British Columbia. David has lived and worked in Montreal, Toronto and Vancouver and enjoyed a diversified career in the fields of valuation, consulting, commercial banking, real estate investment, and commercial development. He is married with two children at university and lives in Vancouver where he works as an advisor with Avison Young, an internationally affiliated commercial real estate advisory firm. David is a Co-Director of World Valuation Congress and a Director of Lambda Alpha International.

Prospect of Canadian Real Estate

During 2005 the Canadian economy is expected to lead growth amongst G7 nations. The country is resource rich, which augurs well in an expanding global economy. However, the Bank of Canada is expected to meet inflationary pressure on the economy with further interest rate increases. The Canadian dollar is trading at a 12-year high against the US dollar.

Politically, the country is extremely stable despite the election of a centrist, minority Liberal government. I anticipate another federal election within eighteen months.

With this background, the prospects for Canadian real estate markets are extremely positive. I expect continuing net investment by domestic pension

funds, REITs and, increasingly, foreign investors seeking relatively attractive risk adjusted yields.

Perspective, global market for 2005

In the absence of political and economic disruption in the Middle East, I anticipate continuing expansion of world economies and the derived demand that comes with such expansion.

Recent Innovations in Real Estate

The Canadian market is a mature and well-developed real estate market, indistinguishable in most respects from the US market to the south. Canadian real estate markets are based on well-developed legal systems and sophisticated and diversified financial markets. Innovation occurs gradually. I expect to see continuing use of REITs in 2005 as companies tap a burgeoning investment market hungry for diversification, stability, and cash yields.

Attractions of the Local Market

Investors will be attracted to an expanding economy, political stability, and a business climate that encourages capital investment. Canada is a large country with a diversified economy. I expect Vancouver and Calgary to lead the economic expansion as a result of their locations in the energy and resource markets. Vancouver is enjoying the bonus of hosting the 2010 Winter Olympics with several infrastructure projects under construction.

Global Cooperation of Professionals

First, I would like to see professionals around the world harness the power of the Internet to establish international links. Second, I would encourage professionals to travel and understand that there is much to learn from their counterparts in other countries. As a Co-Director of World Valuation Congress and a Governor of Lambda Alpha International, I have experienced this aspect of our profession first hand.

Dato' Alan Tang
President-Elect, FIABCI
"Condo King" of Malaysia



Prospect of Malaysian Real Estate

The prospects for 2005 are good. On the whole the Malaysian economy is doing fine and should continue to be so next year. The GDP growth for this year is expected to hit 6.5 per cent and for 2005, 6.3 per cent. More importantly, demand for real estate is strong especially for residential properties. This is a sector that has performed consistently well especially in good locations. Also relevant is the high liquidity in the market which should hold off an increase in interest rates thus keeping loans affordable for buyers.

Perspective, global market for 2005

Globally, growth has been moderating and is expected to slow from 4 per cent this year to 3 per cent in 2005. On the whole this is good as it will prevent an overheating of the global economy. But concern has been raised about rising interest rates and its impact on the market. In the US where the Federal Reserve has raised interest rates four times this year, buyers have been encouraged to switch to fixed rate mortgages from the adjustable rate versions that became popular in the light of rising property prices. Meanwhile in Europe and in UK in particular, rising interest rates have slowed down the increase of house prices.

Recent Innovations in Real Estate

Locally, there hasn't been much innovation in the strict sense of the word. What we are seeing more of are

gated-and-guarded schemes especially of the landed variety. In time, stratified bungalows with such a feature will become more common, especially once the necessary laws are amended. Aside from that, auctions are becoming more common as a form of disposal and are slowly losing the image of being associated to foreclosed properties.

Attractions of the Local Market

The emergence of more lifestyle driven development augurs well for the investor. In the right locations, such developments, especially condominiums, service apartments and those with the SoHo concept will be better able to attract local and foreign tenants. The other aspect is the re-emergence of commercial properties in the market. More of such properties, especially two- and three-storey shop offices are coming online and their popularity are a reflection of their investment potential.

Global Cooperation of Professionals

Such cooperation will help both sides meet the challenges of globalisation. As competition becomes stiffer, businesses seek opportunities beyond their national boundaries. As such global cooperation becomes crucial to tap into the expertise and know-how of other real estate professionals and trade organisations. This helps facilitate business opportunities

Mr. László Gonczi President, FIABCI Hungary



Mr. Gonczi is the CEO of Metropolis International Ltd., a private development firm based in Hungary. He is the current president of FIABCI-Hungary. He has ten years of experience in real estate development, 12 years of experience in construction management, and 17 years of experience as an architect. Mr. Gonczi was educated in Russia and holds a master's degree in Architectural Engineering. He is fluent in Russian, French, and English.

Prospect of Hungarian Real Estate

Residential Property. The growth in production of residential flats will continue and reach 37,000 finished flats in 2005. Prices remain stable, but a slight 5% growth can be expected. The average size of flats remains as small

as 50 sq. m. on average. The proportion of the big projects will be higher than in the year 2004.

Office Market. The absorption of new properties will be faster than in the year 2003-2004. The vacancy rate will slowly decline relative to year 2004, which is now at 18%. The number of the new office spaces will grow.

Logistics. This field will experience the most important growth. New investments are located around the capital and near highways. The occupancy rate remains nearly 100%.

Retail. The retail market hit its high point a few years ago. The number of new units will be less and significantly less than in year 2000-2001. New big box stores will be constructed near medium-sized towns in the countryside. Rental fees remain stable.

Touristic investments. Development will focus on the wellness sector based on thermal water, which is one of the big natural resources of Hungary. The overall situation in the real estate market of Hungary is good as the country entered the European Union this past year, leaving a positive effect on the economy. Budapest is a potential center of the Central European region and more and more international companies have their regional center in Hungary. This fact provides good possibilities for developers in Hungary.

Perspective, global market for 2005

The real estate market is very connected to the growth of the overall economy. If the world economy grows faster than it did in 2004 that growth will be reflected in increasing real estate development possibilities. As different regions of the world are growing differently, each region has his own particular possibilities. The European market will grow faster than in the year 2005 compared to 2004. There are two reasons. According to most prognoses, the economic growth of our region will be higher in the next year compared to 2004. Another factor is the integration of 10 new members into the European Union. Based on our experience during the change from a planned economy to a market oriented one, big economic changes result in big growth in the real estate market. European integration is a similar case. Its effect has again two different aspects: 1. With integration, new players will arrive in the market and these new members will bring new demand. 2. Professional financial investors looking for good real estate will lead to a stable income for new member countries. Buying properties, the developers can recycle their sources into new developments.

Attractions of the Local Market

The Hungarian property market is a healthy and growing market. The most important element of this market are the

residential, tourist, and logistics sectors as well as some special fields of real estate, where the government determines the possibilities.

In the period between 1990 and 2000 when there was no state supported mortgage system, the yearly production of flats was some 20,000-25,000 a year compared to 40,000-45,000, which is the average in European countries taking into consideration our 10 million inhabitants. The lowest production, 19,287 new flats, occurred in 1999. In 2000, a state supported loan system was introduced and the production of flats immediately started to grow. In 2003 the number of units constructed was 35,543. The unmet demand for about 200,000 flats accumulated over the last 10 years of 20th century has to be absorbed. This means that in the next years a stable production of 40,000 or more flats a year can be expected. Taking this into consideration, in future more and more foreign investors will arrive in the Hungarian market, as the local companies do not have sufficient resources for such large investments.

The other aspect is based on the fact that before 1990 there was no regular maintenance of the old city center's real estate stock and even after the change of the economic system this tendency has remained. Consequently there is a lot of potential to renovate the historical center of the Hungarian capital and the big towns of the country. This type of the real estate development is more complicated than a green field investment, but the effect can be very good. As the experience of the other countries shows, after integration into the European Union the price of properties in new member countries has grown spectacularly.

Global Cooperation of Professionals

As the president of the Hungarian Chapter of FIABCI, I, along with my fellow members, am working hard to organize cooperation between Hungarian professionals and global players of the market. In Hungary, there is a process to organize a special chamber of real estate professionals. Another tendency in this field is to have a special sector in the chamber of commerce. In the recent past, such a sector was founded. Both solutions mean that our profession, which has only a short history, has just started to be an important player in the Hungarian economy.

The nature of the real estate profession has two faces: On one hand, this is an extremely local industry, as each object is linked to a fixed place where it will remain till the end of its existence. On the other hand this is one of the most globalised industries, as international investors are big players of the global market.

Wayne D. Llewellyn, CAE
President, Int'l Association of
Assessing Officers



Appraisers and Real Estate Market

Property appraisal profession will help contribute to providing more effective advice in real estate related business decisions. Speaking personally, I believe the prospects for real estate markets can be improved by the appraisal profession being able to continue to assure the public that the real or personal property appraisal advice they receive provides the solutions they need.

Our ethical commitments to accuracy and objectivity can be enhanced by changing the way we view our professional property appraisal competencies and capabilities. For example, in some accreditation and certification programs there is a strong tendency to rely on education in accrediting appraisers. However, in addition to basic knowledge, much of our professional success relies more on our abilities, attitudes and ethical behaviors than education.

Perspective, global market for 2005

I think it is fair to say that we will never know as much as we want to, and that we can always improve our skills and change our behaviors. However, the need for change is evident by considering how slow we are to change. For example, the last major change since the 1970's that I am aware of in single property appraisal is the sequence of adjustments in the sales comparison approach. Today, many property appraisals are still prepared using property appraisal procedures developed long ago. Without change the profession will fall short of promoting and maintaining the high level of public trust the appraisal profession has earned.

Professional certification programs could be improved by emphasising competencies in areas such as critical thinking, problem solving and behaviours that promote creativity. Almost everyone in our profession now has access to tools that can integrate large quantities of data and information. The public we serve is also immersed in the information age and capable of leveraging data and information from a variety of sources to meet its own goals. The technological revolution is spawning a change in how we define our professional competencies.

Success in the 21st century will be characterised by continual change and as organisations we will need to let go of many property appraisal procedures if we are to remain competitive and viable. We must begin to think in terms of qualitative standards and continually challenge what we do, and how we do it.

Recent Innovations in Valuation

Probably the single most important innovation that occurred in the Province of Alberta, Canada is an innovative system for licensing appraisers. The system effectively relies on a partnership among professional associations and the licensing body. In this arrangement, licenses are issued to potential licensees if they hold an accreditation or designation from a recognized agency. For example, anyone holding an AMAA designation with the Alberta Assessors' Association (an affiliate member organization of the International Association of Assessing Officers) meets all of the educational and professional requirements for a license. Licensees are expected to provide appraisal services within the scope of practice defined by the designation granted.

Appraisers who subscribe to standards such as the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) should be aware of obligations related to competency when acting as an appraiser. This responsibility can be understood and greatly enhanced though considering a conceptual framework for competencies that is broader than appraisal knowledge, embodied in applying the three traditional approaches to value in single property appraisal.

For example, a competency framework that emphasizes the better use of technology through an emphasis on data processing, business process management and administration is illustrative of just one alternative that could be combined with the critical thinking, problem solving and creative behaviors mentioned earlier. Adding an emphasis on competencies such as critical thinking creates possibilities to develop new and innovative solutions to real estate problems. There is always the risk that by letting go of the structure related to any of the three traditional approaches to value a few steps backward may be taken in the quest for progress. The unrelenting pressure to deliver property appraisal products and services that are timely, cost effective, and accurate is a sign that innovations like these are needed in our profession.

Appraisers' Adjustment

The ability of appraisers to adapt to shifting competency requirements will facilitate change by providing even better advice than is currently being provided. By better understanding how to use competencies to facilitate change

in essential professional and personal characteristics, it is possible to also help the appraisal profession to respond more quickly when changes are needed.

Competencies for every member of an appraisal office can be analysed and compared to a list of competencies that can promote focussed learning or changes in the direction that learning is expected to go in order to achieve better service to our customers. Using an approach based on competencies would also be useful in identifying the gap between current services and intended results. This would reveal new opportunities for the promotion of learning and a shift in our attitudes toward our profession.

Global Cooperation of Professionals

Increased global cooperation between real estate professionals starts with identifying and capitalizing on the strengths of the various organizations. Then it should be a simple matter of committing to support one another in areas where we have expertise. The following web sites and organizations provide a great deal of information that can be used to provide guidance in areas where cooperation may be possible: www.appraisalfoundation.org/ and <http://www.iaao.org/>

Dr. Wayne Thorburn
President, Association of Real
Estate License Law Officials
(ARELLO)



Wayne Thorburn is administrator of the Texas Real Estate Commission. He has been active in civic and political affairs both locally and nationally.

A former executive director of Young Americans for Freedom and the Republican Party of Texas, Wayne has been involved in numerous political campaigns. He has taught political science at ArkansasState, Southwest Texas State, and St. Edward's universities.

During the Reagan Administration, Dr. Thorburn served as a regional representative for the U.S. Department of Education and was a Special Assistant with the U.S. Department of Housing and Urban Development during the Bush Administration.

Dr. Thorburn is a graduate of Tufts University, Pennsylvania State University, and the University of Maryland, from which he received a Ph.D. in political science. He lives with his wife and daughter in Austin, Texas.

Prospect of US Real Estate

In most areas of the United States of America, the residential and commercial real estate markets are expected to remain strong as the economy continues to rebound while interest rates and inflation remain low. Residential markets, however, vary significantly among regions and metropolitan areas. California, Las Vegas, and the Washington, D.C. areas remain the hottest residential markets at the present time.

Perspective, global market for 2005

With the decline of the American dollar to the Euro and most other commonly-traded currencies, the United States real estate market remains an attractive investment opportunity for those from other nations. Political change in Eastern Europe and the Middle East may affect the stability and security of real estate investment in 2005.

Recent Innovations in Real Estate

(a) The continued growth of the Internet as an advertising vehicle and a transaction platform has helped to break down previous geographical barriers in what had been traditionally a localized market.

(b) The merger and acquisition of smaller real estate companies has consolidated much of the residential market in the United States but, at the same time, smaller specialized "boutique" agencies succeed in appealing to a "niche" market.

(c) Globally, increase interest in licensing of those engaged in real estate sales and leasing appears to be changing the market and bringing increased professionalism to the industry.

Attractions of the Local Market

As mentioned above the relative weakness of the dollar makes investment in the United States more attractive to investors from other countries. Economic growth, continued population movement, a greater push for an "ownership society," and the security of property rights make both commercial and residential properties in the United States attractive as investments. The acceptance of high-end timeshares and fractionals has created a new "second home" or vacation home market and poses new opportunities for developers. Nevertheless, wide variations occur in appreciation and value among regions and

metropolitan areas throughout the United States.

Global Cooperation of Professionals

The movement towards greater professionalism in various nations - including licensing, educational requirements, examination, and regulation - increases the ability to engage in cross-national exchanges and transactions with confidence. The establishment of the guaranty to title in more nations will produce a greater level of security for real estate transactions.

Finally, the involvement of more real estate professionals in international organizations such as FIABCI and ARELLO will help establish sound working relationships among brokers from various nations.

Mr. Alan Cooke

Chief Executive

Irish Auctioneers & Valuers Inst.



Prospect of Irish Real Estate

I expect a continued gradual slowdown in the rate of increase in Irish residential property values. Ireland's record-breaking house building rate (currently about four times the EU average) will slacken next year as the market edges towards equilibrium. The rate of increase in residential values will be uneven, with properties in better urbanised locations continuing to enjoy higher rates of increase than other properties. In commercial property, Ireland's strong economic growth, which has now gathered pace again after the recent international downturn, will ensure continued strong demand for good retail property and new retail developments, while both office and industrial are likely to be less successful, with higher vacancy rates.

Perspective, global market for 2005

Demand in the global sector is now in part driven by international investment and Ireland is now a force to be reckoned with in European terms as the Irish become major investors in the U.K., France, Spain, Hungary, Czech Republic and Croatia. They are also investing as far afield as America and South Africa, with New Zealand being offered in the market for the first time. General global demand will depend on whether the USA can turn the economic corner, pulling much of the rest of the world with it. European growth on

average seems set to remain sluggish, while the effect on world property markets of the 'new' China is unlikely to be seen until sometime in the medium-term future.

Recent Innovations in Real Estate

Consolidation of estate agents in Ireland into either franchises or groups seems set to continue, as they seek to achieve or maintain market advantage. A general Government review of how estate agency operates in Ireland is underway and may lead to changes, hopefully including mandatory education requirements (there are no Governmental requirements at present). The efforts by the International Consortium of Real Estate Associations (ICREA) to make international referrals easier is likely to gather pace and have considerable impact on how international property purchases occur in future. The sophistication of Eastern Europe's real estate professionals in future will prove an important factor in how those markets develop.

Attractions of the Local Market

Ireland is recognised as having a good quality of life and enjoys one of the most successful economies in Europe. It is already a leader in terms of being home to the European headquarters of many of the world's leading software multinationals and the Pharmaceutical sector, having transformed itself from a largely agricultural economy over two decades through solid investment in education and EU-backed investment in infrastructure, although the latter still falls short of the EU ideal at this time.

Global Cooperation of Professionals

My response to 3 above is relevant to this question. International partnerships or franchises are also now important in creating worldwide links between commercial estate agencies in particular. ICREA will I feel become a dominant player in terms of international co-operation between national real estate associations.

Mr. J. F. (Saul) du Toit President

South African Institute of Valuers

Mr. Du Toit was educated in South Africa and holds a master's degree from Cape Town University. He is experienced in property appraisal and was appointed in 2002 by the Ministry of Finance to the South African Revenue Service Tax Appeal Board as an expert valuer. Mr. Du Toit is currently the president of the South African Institute of Valuers and is the Vice President and Chairperson of the Southern Branch. He is also the Institute's representative on the Standard Generating Body (SGB) for the Real Estate industry, drawing up the national qualification

framework (NQF) for the industry. In 1988, Mr. Du Toit founded the Appraisal Corporation of Cape Town and currently works as its director.

Prospect of SA Real Estate

The residential market is expected to slow down after a period of unprecedented growth. Growth prospects are good for commercial and industrial property, especially industrial, which is growing from a low base. Further lowering of interest rates and lower inflation figures could lead to a prolonged residential boom. A large number of speculative investors in residential property (especially inner city apartments) over the past 2 years present a concern.

Current rental levels and available tenants will not be able to sustain this part of the residential market, especially with an interest rate hike and slowing down of the market.

Perspective, global market for 2005

I would say more gloomy than 2004, especially with the residential market flattening off and normalising. It is expected that interest rates will go up and influence all property classes. I do expect industrial property to have a good run for best part of 2005.

Recent Innovations in Real Estate

Conversion of inner-city office space to residential units. I do not expect unusual innovation, but do expect bloodletting in all the speculative developments, which was based on these conversions. Yes, I believe city improvements districts will improve CBD areas and these will start gaining on decentralised areas.

Attractions of the Local Market

Good growth forecasts for the industrial sector and tax breaks for some CBD areas. Also, expected improvement in retail spending should have positive spin-off for retail property.

Global Cooperation of Professionals

Global cooperation is certainly on the increase. We found that in South Africa where we have sufficient local knowledge and expertise, that more

often than in the past it is not a case of global cooperation but rather more global competition. This would have been much better had it been a situation of cooperation. It may be that it is now more important than ever before to set global standard benchmarks for property professionals. This will allow more cooperation and less of a threat to property professionals, and furthermore improve skills.

José Eduardo Mendes Macedo APEMIP and FIABCI – Portugal President APEMIP – Portuguese Real Estate Professionals and Agents Association / FIABCI – Portugal



Prospect of Portugal Real Estate

Despite the expectations created by real estate professionals, the Portuguese economy did not demonstrate in 2004 the turning round necessary to stop the recession of the market. In 2005 the decline of the real estate sector is expected to end with the growth of the economy and gradual rise in living standards. None of less, this recovery depends of the adoption of strict national strategies of policy reform.

Perspective, global market for 2005

2004 was a difficult year in economic terms because of events in worldwide politics, military conflicts, the war in Iraq, the abrupt ascent of the price of crude petroleum or the descending dollar compared to the euro. In worldwide terms, we perceive some stabilization, with many countries emerging from recessions. The European Continent, in particular, is currently experiencing deep changes, either politically or socially, connected

with the opening of Eastern European countries, as well as constant but increasingly profound changes in the legislation affecting the real estate sector.

Recent Innovations in Real Estate

In Portugal the most significant innovations in real estate activity concern urban redevelopment and renewal projects, especially with the creation of a specific Program for Urban Redevelopment. The program is for rehabilitation projects and intends to rehab old buildings and houses in the historical neighborhoods and benefit cities by creating jobs, increasing the tax base, and enhancing public health. Another important innovation is related to the legislative reform regarding urban lease contracts. The Portuguese economic outlook is a little distinct of the other countries because of the importance placed on home buying by the Portuguese family.

In worldwide terms, the revolution of most significant concern is the introduction of new technologies to the real estate market. Globalization allows the purchase and transmission of any good, or the accomplishment of any service in the whole world. Companies are each time more prepared and strengthened in order to face challenges generated by modern times, new technologies and market competition.

Global Cooperation of Professionals

The Portuguese Atlantic region is mainly favorable to investment in the real estate sector by other countries looking for new markets, either for ongoing projects or partnerships in new real estate projects, especially in the tourism sector. The relationship with Portuguese-speaking African countries, with which there are very strong historical and friendship bonds, plays an important role within the scope of co-operation between companies, providing a healthy competition that leads to development in its various aspects. Finally, the urban reconversion and revitalization in course in many Portuguese cities is also capable of attracting substantial investment and attention at an international level.

RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 6 ณ พาร์คสวนพลู ศุกร์ 27 - เสาร์ 28 พฤษภาคม 2548 (5,500 บาท)

การทำ MI คือการแสวงหาข้อมูลทางธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการลงทุนสูง และความเสี่ยงสูง จึงต้องการข้อมูลที่ถูกต้อง แม่นยำ หลักสูตรนี้มุ่งเน้นให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักการตลาด ผู้บริหารทรัพย์สิน และผู้ที่สนใจทั่วไปสามารถเข้าใจถึงเทคนิคและขั้นตอนการหาข้อมูลทางการตลาด เพื่อการประยุกต์ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งเทคนิคการสำรวจวิจัยทำเลที่ตั้ง การวิจัยศักยภาพการสำรวจความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย เทคนิคการวางแผนเพื่อเก็บข้อมูล และประมวลผลข้อมูลเพื่อการวางแผนทางธุรกิจ

ติดต่อ คุณมลวิวัลย์ ฝ่ายอำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294





THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL

under the supervision of the Ministry of Education

www.trebs.ac.th

TREBS' BOARD OF TRUSTEES



Hon. Chairman
Prof. Manop Bongsadad
Fac. of Arch Chulalongkorn Uni



Academic Chairman
Prof. Niputh Jitprasonk
Fac. of Acct., Thammasat Uni



Chairman, Advisory
Prof. Asawin Bhichayayothin
Fac. of Arch, Chulalongkorn Uni



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



Trustee: Prof. Arlo Woolery
Lincoln Institute of Land Policy



Trustee: Mr. E. Rene Frank
Hon. World President, FIABCI



Trustee: Prof. H.D. Kammeier
VP. Int'l Soc. City & Reg Planners

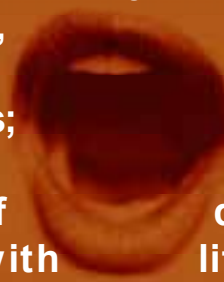


Trustee: Prof. John Cooper
Australian Expert to Thai Govt.



Director: Sapon Pomchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation

Every year, millions of words are uttered about the wide gap between, on the one hand, basic human needs of a rapidly expanding population, and, on the other, the limited resources which are available to meet those needs; thousands of tons of paper are distributed, and tens of millions of dollars are spent – often by people with little first-hand experience with the soul-destroying realities of poverty and often, unfortunately, with very little interest in solving these problems.



source of the photo: <http://www.kung-foo.tv/images/deskimg/speak.jpg>

Text of Speech by
His Excellency Mr. William E. Bauer
Canadian Ambassador to Thailand
Asian Institute of Technology, 24th Graduation, April 25, 1977

Our Clients for In-house Real Estate Training



Bangkok Metropolitan Administration



Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives



Bank of Thailand



BankThai Plc.



Electricity Generation Authority of Thailand



Thailand

Industrial Finance Corporation of Thailand



National Finance Plc.



Provincial Electricity Authority



Siam City Bank



SME Bank of Thailand

IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการที่รัฐริ่ง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ



ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชากุมบรรณ รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

โทร. 0.2295.2294 ต่อ 107, 102 หรือ Email: info@trebs.ac.th



|| คล้ว กอจสม ผู้อำนวยการ สำนักงานกลางประเมินราคากฎหมายสิน กรมธนารักษ์

1. บทนำ

การประเมินราคาที่ดินมีวัตถุประสงค์สำคัญ 3 ประการ คือ ประการแรก ต้องการทราบ มูลค่าตลาดเพื่อใช้พิจารณาเป็นหลักประกันกู้เงิน การตั้งราคาซื้อขาย การแลกเปลี่ยน การรวมกิจการ การแสดงงบดุลต่อสาธารณะ ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการประเมินครั้งละแปลงเท่านั้น ประการที่ 2 ต้องการ ทราบค่าเสียหายกรณีรัฐบังคับซื้อและเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนเพื่อสร้างสาธารณูปโภค ค่าเสียหายกรณี ดังกล่าวได้แก่ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ ตลอดจนค่าเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาตกลง เนื่องจากเหลือเนื้อที่และรูปร่างไม่เหมาะที่จะใช้ประโยชน์เช่นเดิมอีกต่อไป และบางกรณีที่ดินส่วนที่เหลือราคาสูงขึ้นต้องนำมาหักออกจากค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนด้วย ประการที่ 3 ต้องการทราบมูลค่าตลาดของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ทุกแปลงทั้งทั้งเขตปกครอง เพื่อนำไปใช้เป็นฐานภาษีหรือค่าธรรมเนียมโอน เป็นต้น เมื่อปริมาณทรัพย์สินจำนวนมากต้องประเมินให้เสร็จพร้อม ๆ กัน จึงเรียกการประเมินแบบนี้ว่า “การประเมินคราวละมากแปลง”

2. ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน

มาตรฐานทั่วไปสำหรับการประเมินราคาที่ดินรายแปลง¹ ของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ปี 2547 กำหนดไว้ 9 ขั้นตอน ดังนี้

2.1 ถ้าย้อนข้อมูลแผนที่ ข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลราคาซื้อขายจากสำนักงานที่ดิน ที่มีความพร้อมที่จะประเมินราคาที่ดินรายแปลงจะต้องนำเข้าข้อมูลทะเบียนที่ดินในระบบ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว² และมีการปรับปรุงระวางแผนที่ให้เป็นปัจจุบัน ได้แก่ แผนที่ระวาง ยู.ที.เอ็ม. เป็นต้น ส่วนข้อมูลซื้อขายให้โอนข้อมูลย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี

2.2 วิเคราะห์ราคาซื้อขายเบื้องต้นเพื่อให้ได้ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา โดยการหัก มูลค่าสิ่งปลูกสร้างออกจากราคารวม แล้วทำการเปรียบเทียบอัตราส่วนระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย เรียกว่า A/S Ratio เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาความน่าเชื่อถือของข้อมูลซื้อขาย ข้อมูลที่น่าเชื่อถือส่วนใหญ่ A/S Ratio ต่ำกว่า 1

2.3 ลงตำแหน่งข้อมูลซื้อขายในแผนที่ระวาง เพื่อจัดกลุ่มข้อมูลราคาซื้อขายออกตาม กลุ่มตลาดย่อย (Submarket) เช่น กลุ่มอาคารพาณิชย์ กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ กลุ่มที่ดินว่างเปล่า เป็นต้น

2.4 สืบหาข้อมูลราคาซื้อขายและข้อมูลที่ดินทั่วไปในแต่ละถนนในแต่ละระวาง เจ้าหน้าที่จะทำการบินที่ภาพและสำรวจปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินทั้งแปลงซื้อขาย และสภาพรวมของถนน เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบกำหนดมูลค่าถนน (Street Value) โดยการบันทึกภาพไว้เป็นหลักฐานด้วย

2.5 วิเคราะห์ราคากลุ่มที่ดินที่มีข้อมูลราคาซื้อขายและกำหนดมูลค่าถนน ผู้ประเมิน จะต้องเริ่มวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเป็นกลุ่มที่มีข้อมูลราคาซื้อขายเกิน 3 แปลง ซึ่งเรียกว่า Active Area โดยการปรับราคาซื้อขายที่ดินเข้าสู่ความลึกมาตรฐาน เช่น ความลึกมาตรฐาน 20 เมตร ข้อมูลซื้อขาย ที่มีความลึกมากกว่า 20 เมตร เมื่อปรับเข้าสู่ความลึกมาตรฐาน 20 เมตร ราคาต่อตารางวาจะเพิ่มสูงขึ้น โดยเอาราคาซื้อขายต่อตารางวา คูณด้วย Depth Factor เช่น ถนนกลุ่มใด ๆ กำหนดความลึกมาตรฐาน ไว้ 20 เมตร ที่ดินแปลงหนึ่งราคาซื้อขายตารางวาละ 20,500 บาท ความลึกของที่ดินแปลงนี้ 30 เมตร ปรับราคาซื้อขาย ณ ความลึกมาตรฐานโดยคูณด้วย Depth Factor³ มาตรฐาน 20 เมตร = 1.1684 ราคา ซื้อขายที่ปรับความลึกแล้ว = 20,500 x 1.1684 = ตารางวาละ 23,952 บาท สำหรับข้อมูลราคาซื้อขายแปลงที่มีความลึกมาตรฐานอยู่แล้วก็ไม่ต้องปรับราคาอีก เอาข้อมูลซื้อขายที่

ปรับราคาแล้วมาเฉลี่ยเพื่อกำหนดมูลค่าถนน (Street Value) ซึ่งหมายถึงมูลค่าที่ดินต่อหน่วยของแปลงที่ดินที่มีความลึกมาตรฐาน มีความหมายเช่นเดียวกับการประเมินราคาขายปลีกระยะแรก เช่น ที่ดินติดถนนระยะ 20 เมตร ตารางวาละ 24,000 บาท

2.6 คำนวณราคาที่ดินรายแปลง โดยอาศัยหลักการที่ว่าราคาที่ดินต่อตารางวาจะลดลง เรื่อย ๆ เมื่อแปลงที่ดินมีความลึกเพิ่มขึ้น ตัวคูณสำเร็จรูปคือ ตารางอัตราส่วนมูลค่าที่ดินต่อหน่วยตาม ระยะความลึก⁴ (Decrease Ratio by Depth : DRbD) ซึ่งใช้สำหรับคำนวณมูลค่าที่ดินกรณีรูปสี่เหลี่ยม และตั้งฉากกับถนน แต่หากที่ดินแปลงใดไม่ตั้งฉากกับถนน รูปสามเหลี่ยม ก็จะใช้ตัวคูณอัตราส่วนปรับ แก่รูปแปลง (Shape Modification Ratio) ตัวอย่างถนนสายหนึ่งกำหนดความลึกมาตรฐาน 20 เมตร มูลค่าถนน (Street Value) ตารางวาละ 24,000 บาท เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ที่ดินแปลงอื่น ๆ สามารถคำนวณได้ดังนี้

แปลงที่ 1 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลึก 40 เมตร คำนวณมูลค่าที่ดินได้ดังนี้
มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน x DRbD

$$= 24,000 \times 0.6500$$

$$= 15,600 \text{ บาทต่อตารางวา}$$

แปลงที่ 2 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านขนานมุมเอียง 70 องศา ลึกจากถนนในแนวตั้งฉาก 40 เมตร อัตราส่วนปรับแก้มุมเอียง 70 องศา = 0.973

$$\text{มูลค่าที่ดินต่อตารางวา} = \text{มูลค่าถนน} \times \text{DRbD} \times \text{Modification Ratio}$$

$$= 24,000 \times 0.6500 \times 0.973$$

$$= 15,178 \text{ บาทต่อตารางวา}$$

ในทางปฏิบัติการคำนวณราคาที่ดินรายแปลงจะใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์คำนวณและปรับราคาต่อหน่วยให้เป็นเลขกลมโดยอัตโนมัติ และมีการตั้งค่าไว้ไม่ให้ราคาที่ดินติดถนนต่ำกว่าราคาที่ดินไม่มีทางเข้าออก ผู้ประเมินราคาเพียงบอกรหัสคำนวณเท่านั้น

2.7 โอนราคาประเมินที่คำนวณไว้แล้วเข้าสู่ฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินที่ได้รับมาจากสำนักงาน ที่ดิน เพื่อจัดทำร่างบัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลง ขั้นตอนนี้จัดทำโดยส่วนจัดการฐานข้อมูล

2.8 ตรวจสอบคุณภาพ แบ่งออกเป็นการตรวจสอบความถูกต้องเบื้องต้นกับมาตรฐานสากล

2.8.1 ความถูกต้องขั้นต้นจะมีการตรวจสอบข้อมูลราคาซื้อขาย การวิเคราะห์เป็นรายกลุ่มและการกำหนดมูลค่าถนน โดยคณะทำงานที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจัดตั้งขึ้น

2.8.2 ตรวจสอบทางสถิติ ได้แก่ ระดับการสะท้อนมูลค่าตลาด (Accuracy) ความมีมาตรฐานทั้งพื้นที่ (Uniformity) และความไม่มีอคติ (Bias Test) ขั้นตอนนี้ตรวจสอบโดยส่วน มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน

2.9 จัดทำรายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ซึ่งประกอบด้วยสาระสำคัญคืออัตราส่วนระหว่างราคาประเมินเดิม (รายบล็อก) กับราคาประเมินใหม่ (รายแปลง) ว่าเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย ร้อยละเท่าใด อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด จำนวน 5 กลุ่ม และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาต่ำสุด 5 กลุ่ม เพื่อเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดประกาศใช้ต่อไป

3. ผลการปฏิบัติงานตามยุทธศาสตร์

กรมธนารักษ์ได้วางยุทธศาสตร์ที่จะขยายพื้นที่ประเมินที่ดินรายแปลงให้ครอบคลุมทั้งประเทศ ภายใน 10 ปี (2547 - 2556) โดยปีแรกได้ผลดังนี้

สรุปอัตราเปลี่ยนแปลง ระหว่างราคาประเมินที่ดินรายแปลงกับราคาประเมินที่ดินรายบล็อก

จังหวัด	พื้นที่	จำนวนแปลง	อัตราการเปลี่ยนแปลง		ค่าถ่วงน้ำหนัก
			เพิ่ม/ลด (รายบล็อก)	เพิ่ม/ลด (รายแปลง)	
			1 มกราคม 2547	1 มกราคม 2548	
1. นนทบุรี	อำเภอเมืองนนทบุรี	30,547	1.00	5.00	152,735.00
	อำเภอบางใหญ่	63,696	3.00	16.00	1,019,136.00
	อำเภอปากเกร็ด	14,663	10.00	7.00	102,641.00
		108,906			
2. ปทุมธานี	อำเภอเมืองปทุมธานี	74,596	2.00	24.00	1,790,304.00
	อำเภอหนองเสือ	42,471	0.00	7.00	297,297.00
	อำเภอลำลูกกา	112,847	0.20	30.00	3,385,410.00
		229,914			
3. นครปฐม	อำเภอเมืองนครปฐม	104,920	4.41	7.65	802,638.00
	อำเภอดอนตูม	13,303	0.00	0.26	3,458.78
		118,223			
4. ชลบุรี	อำเภอบางละมุง	106,582	1.01	27.49	2,929,939.18
		106,582			
5. ระยอง	อำเภอเมืองระยอง	111,221	1.04	41.29	4,592,315.09
		111,221			
6. เพชรบุรี	อำเภอเมืองเพชรบุรี	48,758	12.93	23.75	1,158,002.50
		48,758			-
7. พระนครศรีอยุธยา	อำเภอพระนครศรีอยุธยา	29,988	8.06	12.00	359,856.00
		29,988			
	รวมจำนวนแปลง	753,592			16,593,732.55
					22.02

อัตราเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 22%

หมายเหตุ

- มาตรฐานที่ 1 กระบวนการประเมินค่าที่ดินรายแปลงครั้งแรก (Valuation)
- สำนักงานที่ดินที่นำเข้าข้อมูลที่ดินในระบบคอมพิวเตอร์โดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดินแล้วในปี 2547 จำนวน 48 สำนักงาน
- อัตราส่วนระหว่างมูลค่าที่ดินที่แปลงใด ๆ ต่อมูลค่าที่ดินที่แปลงที่ความลึกมาตรฐาน โดยกำหนดให้หนักกว้างเท่ากัน
- คือ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของแปลงที่ดินที่ความลึกเกินมาตรฐาน เปรียบเทียบกับราคาที่ดินต่อหน่วยที่ความลึกมาตรฐาน มีค่า = 100%

ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 30
ประเมินภาวะอสังหาริมทรัพย์
ศุกร์, 25 มีนาคม 2548 ณ โรงแรมนารายณ์ สยาม 13:00 - 17:00 น.



มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
www.thaiappraisal.org
A Non-profit Organization Reg. No.1075
KNOWLEDGE IS NOT PRIVATE PROPERTY

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูมิภาค เป็นประเด็นสำคัญที่ควรแก่การพิจารณาในภาวะปัจจุบันที่ตลาดโดยรวมอาจมีการคลี่คลายขยายตัวในทางที่ดีขึ้น การประเมินภาวะตลาดที่สอดคล้องกับความเป็นจริงมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการวางแผนการลงทุน การวางแผนการพัฒนา และการลงทุนของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ตลอดจนการวางแผนนโยบายและแผนต่อการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ อีกด้วย และจากวิกฤติเศรษฐกิจที่ผ่านมา จะพบว่าตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคตกต่ำกว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเสียอีก ทั้งนี้เพราะขาดข้อมูลที่เพียงพอในการวางแผน อย่างไรก็ตามก็ยังมีบางพื้นที่ในเขตภูมิภาคที่มีการเติบโต “สวนกระแส” กับ กทม. และปริมณฑล ดังนั้นการเสวนาในครั้งนี้จึงจะเป็นประโยชน์ต่อทุกท่านที่สนใจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการประเมินค่าทรัพย์สิน

- ปาฐกถาพิเศษ “นโยบายของการเคหะแห่งชาติที่อยู่อาศัยภูมิภาค” คุณชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ
- การอภิปราย “ตรวจสอบ/ประเมินตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูมิภาคหลักทั่วประเทศ” โดย นายกสภาคอสังหาริมทรัพย์ เชียงใหม่-ลำพูน | นายกสภาคอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น | นายกสภาคอสังหาริมทรัพย์นครราชสีมา | คุณไพศาล บัณฑิตยานนท์ อดีตนายกสภาคอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของโรงแรม Rabbit Resort พัทยา | นายกสภาคอสังหาริมทรัพย์หาดใหญ่ สงขลา | ประธานชมรมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต | ดำเนินการอภิปรายโดย นายสันต์ คงจันทร์ บรรณาธิการ ThaiAppraisal และกรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) *วิทยากรอยู่ระหว่างเรียนเชิญ*

บริการเพื่อเข้าร่วมการสัมมนาที่มีคุณค่าทางวิชาการ และมีมูลค่าทางธุรกิจ (commercial value) ท่านละ ๗๕๐ บาท ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย Email: info@thaiappraisal.org โทร. ๐.๒๒๔๕.๓๑๗๖ หรือลงทะเบียน Online ที่ www.thaiappraisal.org

Charles L. Drecksler, IFAS holds a certified general appraisal license and has instructed real estate appraisal courses. He earned a bachelor of business administration degree with a major in accounting from the University of Miami (FL) in May 1978. Since that time he has completed over 20 courses specifically in real estate appraising plus numerous continuing education courses. He has instructed continuing education courses for the Cobb Association of REALTORS®. He is also a member of the National Association of Independent Fee Appraisers.

How much pressure does an appraiser receive from either the brokers/agents or the lending institutions to make the numbers work? Many appraisers had hoped following the experience of the savings and loan crisis of the late 1980's and the advent of state licensing of appraisers, some of the appraisal related problems in the lending industry would be solved. To the surprise of the industry, this has not been the story. Many believe the problem is worse today than before licensing. I would be remiss in this article if I did not mention that there is an Appraiser Petition signed by over 7,800 appraisers on www.AppraisersForum.com regarding appraiser pressure. It is my understanding that the secondary market including and not limited to FannieMae and FreddieMac, the National Association of Independent Fee Appraisers and the Appraisal Institute are aware of the petition and trying to work to solve some of the problems facing appraisers. It takes a great deal of pressure to get that many appraisers to agree on anything and sign such a petition. Let's take a look at some of the types of pressure that are applied to appraisers.

First, many large lending institutions own appraisal management companies. Their vendor agreements are just too one sided to even think about signing. There have been numerous posts and discussions on the appraisal chat rooms regarding this very issue. Many appraisers have decided not to sign these vendor agreements and seek other types of appraisal assignments or are just getting out of the appraisal business. The other concern here is that these same appraisal management companies are taking a greater percent of the appraisal fee and taking the profit out of the profession. Are many of the lenders taking a short-term approach by making appraisals a profit center? How many of these appraisal assignments are being completed by trainees and the low fee provider? I cannot tell you how many well-qualified appraisers have stopped doing work for this type of client. The quality of appraisal reports being submitted to these lenders concerns me. If appraisers are required to sign these one-sided vendor

agreements, then what other items are the appraisers being forced to overlook or value to hit in order to get appraisal assignments? Education, experience, residential designations and integrity are no longer factors for getting appraisal work. Appraisers who sign the vendor agreement and accept work at 1980 fees are the ones getting the appraisal business. Can this be the start of another savings and loan crisis with a different name coming down the road?

Second, lender pressure is not limited to mortgage brokers. Many large institutions with tremendous clout also apply pressure. How many times are appraisal requests sent with the following statement: IF THE VALUE ISN'T THERE, STOP AND NOTIFY US? "An appraiser must not accept an assignment that includes the reporting of predetermined opinions and conclusions" according to Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. Appraisers are required to follow USPAP guidelines. Our interpretation is that appraisers may not accept appraisal assignments with terminology similar to what is noted above. Appraisers are not to accept appraisal assignments with pre-determined value conclusions. Payment for appraisal services is not subject to hitting a pre-determined value or an event occurring. These are major violations of USPAP. Both mortgage brokers and lending institutions send appraisal assignments that include such verbiage on a daily basis. Many brokers/lenders fail to pay the appraiser if the desired results, pre-determined value, are not concluded. These are major forms of pressure applied to appraisers. Can appraisers continue to make a living in this type of appraisal environment?

Third, appraisers are under tremendous pressure to "hit the number". Appraisers are to make the deal work or not get future appraisal assignments. The appraiser who does not hit the desired results is not a TEAM PLAYER and labeled a DEAL KILLER. Most likely you will stay on the lender's list. It's just that you will be placed at the bottom of the list never to be heard from again. Kill a deal and you most likely will not get another appraisal assignment from that lender. You're only as good as

your last appraisal! It does not make a difference how good your comparables are. Appraisers are told to make the deal work! Is this common? More common than anyone wants to admit. Yes, this type of pressure is at the heart of the problem. It works on taking the honest appraisers, well-qualified appraisers, right out of making a living. Appraisers have a choice to hit the target number or you will not get future appraisal assignments.

Fourth, appraisers are pressured to ignore items. There is no carpet in the subject property or it's really in need of replacement. The house backs up to a major freeway. Oh, the subject property is in the flight path of an airport! Can we note external obsolescence in the report? There is major cracking in the foundation. The basement has water damage and needs repair. Is that mold? There is a room addition without permits, which does not meet code. Security bars on bedrooms without release bars. Should appraisers dare mention any of these items? The appraiser is threatened time after time either take this out or you will not receive another appraisal assignment from us or any of our affiliates. Is this put in writing? NO. Is this done all the time? YES, everyday of the week!

In conclusion, vendor agreements, appraisal assignments that do not meet USPAP guidelines, pressure to hit a pre-determined number and pressure to overlook items along with non-payment for services rendered are just some types of pressure applied to appraisers. Let me make note that there are many brokers and lending institutions following the guidelines and are a pleasure to work with. To our clients and others that fall in this category, thank you! Are there solutions to stop or at least slow down these types of pressures applied to appraisers? Yes, look no further than FannieMae and FreddieMac guidelines. APPRAISERS AND UNDERWRITERS ARE NOT SUPPOSED TO REPORT TO LOAN PRODUCTION. We need to go no further than this to solve many of the problems facing appraisers today. Many lending institutions / mortgage brokers want the appraiser to solicit the loan officer for appraisal assignments. Or worse yet, the loan officer is allowed to select the appraiser. As long as this

trend continues, pressure on appraisers will most likely continue and only get worse. It is up to the appraisers to make the final decision as to what type of profession they want. Hopefully, there

are enough well qualified appraisers, designated and non-designated, that are willing to step up to the plate and do the right thing. Appraisers must just say NO. This will make a difference not only in

the appraisal profession but also in the quality of loans in our lending institution's portfolios. Do we dare risk another banking debacle?

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 16 พุศ 27-สาร 30 เมษายน 48 ณ พาร์คสวนพยุ



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ ส.ง. ท.ร.พ. ส.ร.พ.) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สินฯ **การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร** แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระยะร่น ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด **การก่อสร้างและออกแบบ** พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ **กฎหมายการพัฒนาที่ดิน** พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค **การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย** นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุตสาหกรรมค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษาการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว คุ้มครบ คุ้มรอบ คุ้มเบ็ดเสร็จ จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: โทร. 0.2295.2294 (9,900 U)

RE123: การวิเคราะห์งบการเงินอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 4

ศุกร์ 10 - เสาร์ 11 มิถุนายน 2548 (ค่าลงทะเบียนท่านละ 5,500 บาท) ณ พาร์คสวนพยุ ถ.สวนพยุ โทร. 0.2295.2294

เป็นการอบรมเทคนิค กลยุทธ์ และวิธีการบริหารเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ใช้ในการบริหารการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จอย่างรุ่งโรจน์ มุ่งเน้นความชัดเจนในโครงสร้างทางการเงิน เทคนิคการอ่านงบการเงิน การวิเคราะห์สถานะภาพการดำเนินงาน ด้วยการวิเคราะห์สัดส่วนทางการเงินจากตัวอย่างงบการเงินจริงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ | การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจ / วงจรอุตสาหกรรม / ภาวะตลาด & แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | โครงสร้างทางการเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | จุดคุ้มทุน โอกาส และความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | หลักพื้นฐานกำหนดมูลค่าของกิจการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหุ้นกับมูลค่ากิจการ | การอ่านงบการเงินแต่ละประเภท จากงบการเงินจริง ด้วยกรณีตัวอย่าง | การใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์สภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไร ความสามารถในการจ่ายคืนเงินกู้ ความสามารถในการดำเนินงาน และความเสี่ยงของกิจการ | กลยุทธ์ เทคนิคต่าง ๆ ในการบริหารต้นทุนดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | การบริหารงานด้วยกลยุทธ์ และเทคนิค Sales & Lease, Increasing Value to Leverage & Joint Venture, Option Pricing Mode และ Property Fund



ใบสมัครสมาชิกวารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ชื่อ - สกุล : _____ ตำแหน่ง : _____

หน่วยงาน : _____

ที่อยู่ : _____

โทรศัพท์ : _____ โทรสาร : _____

Web Site: _____ Email: _____

ค่าสนับสนุนการจัดพิมพ์ :	ปีละ 200 บาท จำนวน 6 ฉบับ (รวมค่าจัดส่งทั่วประเทศ)
ชำระโดยการโอนเงิน:	บัญชีออมทรัพย์เลขที่ : 089-2-23003-8 ธนาคารเอเชีย สาขารัชดา-สาธุประดิษฐ์
	ชื่อบัญชี : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

โปรดส่งใบสมัคร และใบโอนเงิน ถึงคุณนงลักษณ์ จตุเทน โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3171 ต่อ 114



สินามิ กับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต

วสันต์ คงจันทร์ รองกรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

ถ่ายเล่มจากบรรณาธิการ
FROM THE EDITOR

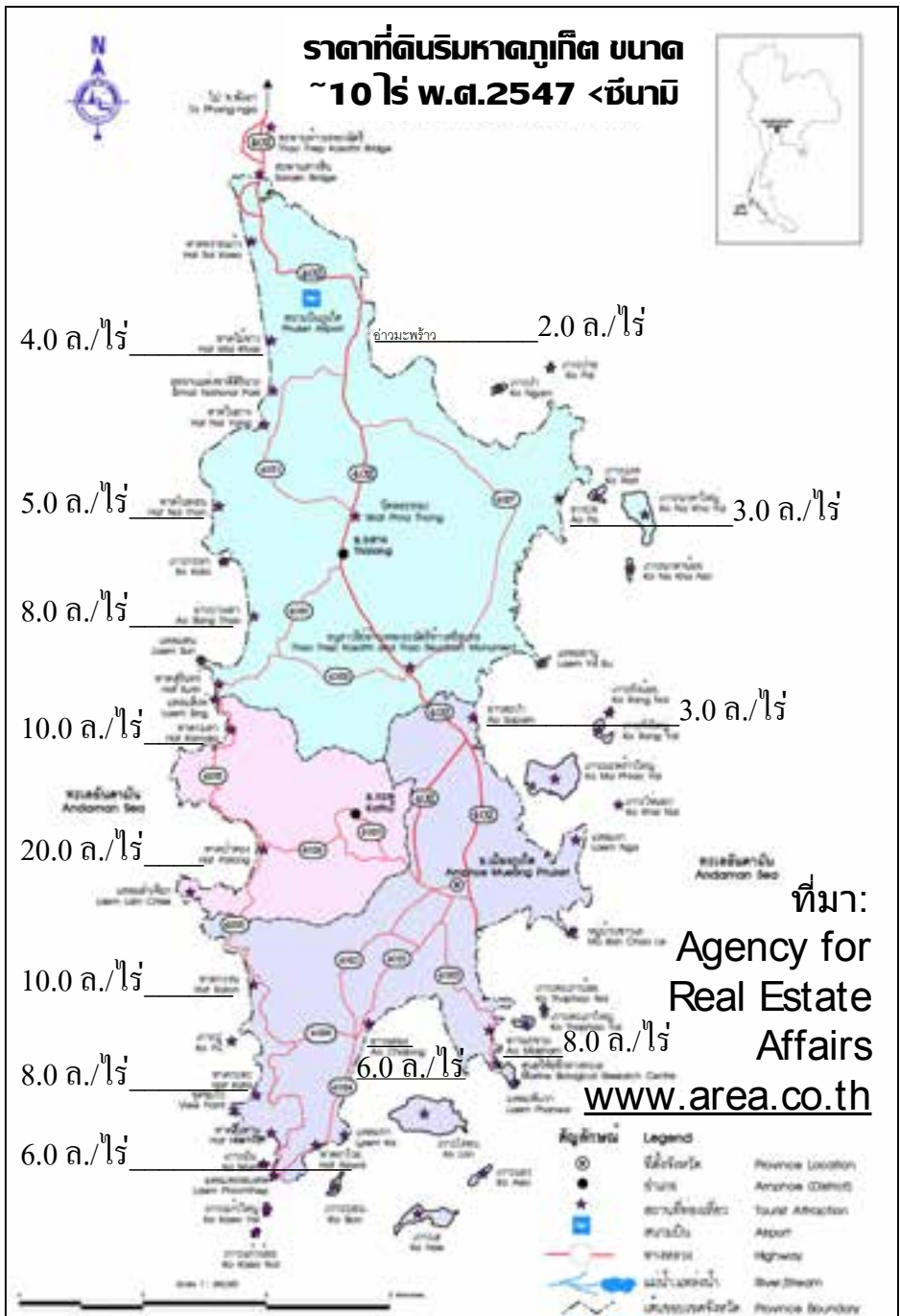
ขอไว้ว่าลัยแก่ท่านผู้ประสบภัยจากโศกนาฏกรรมสินามิ ขอให้ผู้อยู่หลังที่บาดเจ็บทั้งร่างกายและจิตใจตลอดจนญาติมิตรจงฟื้นคืนโดยเร็ว ให้ชีวิตที่เหลืออยู่ของเราได้ถูกใช้ไปในทางสร้างสรรค์เพื่อประโยชน์ของประเทศชาติและประชาชน

และในปลายเดือนกุมภาพันธ์ ศกนี้ ทางมูลนิธิได้แต่งตั้งคณะทำงานขึ้นชุดหนึ่งเพื่อทำการศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบของสินามิต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต มี ผศ.อัศวิน พิษุโยธิน เป็นประธาน และคณะ (วสันต์ คงจันทร์) เป็นเลขานุการคณะทำงาน และยังได้รับความกรุณาจากท่าน รท.ภูมิศักดิ์ หงษ์หยก ประธานชมรมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ตและอดีตนายกเทศมนตรีนครภูเก็ต รวมทั้งโรงแรมหลายแห่งในภูเก็ตที่ให้ไปใช้เป็นที่ประชุมปรึกษาดูแล เมื่อผลการศึกษาออกมาอย่างไร ทางมูลนิธิจะได้เผยแพร่ให้ทุกท่านได้ทราบต่อไปนะคะ

วารสาร ThaiAppraisal ที่ท่านอ่านอยู่นี้มียอดพิมพ์ถึง 5,000 ฉบับออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ มากมาย ได้แก่:

- บริษัทพัฒนาที่ดิน 500 ฉบับ
- สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา 500 ฉบับ
- ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง 500 ฉบับ
- เทศบาล / อบต.ต่าง ๆ 1,000 ฉบับ
- สมาคมอสังหาฯ/วิชาชีพทั่วประเทศ 200 ฉบับ
- หอการค้า-สภาอุตสาหกรรม จว. 200 ฉบับ
- ห้องสมุดคณะ-สถาบันต่าง ๆ 400 ฉบับ
- สื่อมวลชนทุกแขนงทั่วประเทศ 200 ฉบับ
- บริษัทประเมินพร้อม สอนง. สาขา 200 ฉบับ
- กิจการที่ปรึกษาอสังหาฯ นักวิชาชีพ 200 ฉบับ
- สมาคมอสังหาฯ ต่าง ปท. ทั่วโลก 400 ฉบับ
- สมาชิก 500 ฉบับ
- อื่น ๆ 200 ฉบับ

ท่านช่วยสนับสนุนกิจกรรมสร้างสรรค์ของมูลนิธินี้ด้วยการสมัครเป็นสมาชิก ท่านละ 200 บาทเท่านั้น หรือท่านจะช่วยซื้อหน้าโฆษณาก็ได้เช่นกัน



อัตราค่าโฆษณาในวารสาร ThaiAppraisal

ปกหลังเต็มหน้าสีสี่ 30,000 บาท ปกหลังเต็มหน้าสีเดียว 20,000 บาท

หน้าเนื้อในเต็มหน้าสีเดียว 10,000 บาท หรืออื่น ๆ แล้วแต่ตกลงเป็นการสนับสนุนมูลนิธิ

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง

สนใจติดต่อ ว่าที่คุณกรวิกา ไสแพง ฝ่ายประสานงาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย โทร. 0.2295.3171

Thai Appraisal Foundation (TAF), the principal member of FIABCI in Thailand and Thai Real Estate Business School are organizing the following workshops. Interested persons can consider to register. Space is limited to 40 participants. The program is given below:

International Workshop 3/2005: Forecasting Techniques in Investment Market Analysis

Tue-Wed., May 24-25, 2005, Narai Hotel, Bangkok, Thailand

Introduction.

The basic assumption of financial investment: future returns were profits; the nature of future income and normal methods of estimating future income; learning from history: does history repeat itself? An overview of the need for some form of objective forecasting of income performance in the future; the fundamental concepts of Time series analysis and economic forecasting; the basic characteristics of Time series.

Getting Started In Forecasting.

The concept of pattern detection; it is the data random or nonrandom? Simple methods of detection of random data: graphical; the runs test; using autocorrelation and lagging data to identify patterns; the Durban-Watson test; smoothing methods used to simplify patterns: moving averages and exponential smoothing; variations on these themes.

Trends over Time. .

Discussion of the use of simple regression analysis to identify a trend; dealing with curved trends; measuring the accuracy of the analysis: error measures such R-squared, mean absolute error, mean percentage absolute error; short term and long term series.

Other Components of Time Series.

Autoregressive methods; econometric modelling; the idea of leading indicators; combining different methods; using a neural network; general overview.

Note Regarding Computer-based Applications in the Program

All techniques will be demonstrated using personal computers and the main software applications will comprise spreadsheets and some specific forecasting software that will be provided to each participant. Other software that may be demonstrated include EasyNN, which is a package that provides a standard neural network analysis at a relatively modest price from its UK developer (www.easynn.com). Participants are strongly encouraged to bring their own laptop computer. Computer facilities will be provided for participants without a laptop. In addition, participants must be proficient in using Excel/Lotus.

Instructors

Prof. John M. Cooper: He has taught valuation since 1972 at the University of South Australia. He began his valuation career in 1954 at the New South Wales Department of Railways. He has taught valuation and provided consultancy services in Thailand as an advisor to the Department of Lands (1995-2000), in Malaysia as a professor at the University of Technology of Malaysia (1992-1995), and in Indonesia as part of an Australian valuation training project (2001-2002). Prof. Cooper is an expert in computer assisted appraisal.

Dr. Sapon Pornchokchai: He has been active in real estate research and valuation since 1982. He was a consultant to UN-ESCAP, UN-Habitat, ILO. He earned a Ph.D. in Land and Housing from the AIT and property valuation training from the LRTI-Lincoln Institute of Land Policy and housing from Katholieke Univeriteit Leuven (Belgium). His research masterpieces include the forecasting of 300,000 unoccupied housing units, CAMA programming etc.

Fee

Early-bird registration fee is US\$240 per workshop (before Friday, April 22, 2005). Normal fee is US\$290. Please fill in the registration form and see details for payment at our website: <http://www.thaiappraisal.org>. This fee includes cost for lecture, materials, and refreshments. It does not include the cost of accommodation or your personal travel arrangements.

Accommodations

The rate for a single room at the Narai Hotel is US\$55 per night. This is a net rate, inclusive of breakfast, value-added tax, and service charges. Please contact Ms. Pattama Chantranukul if you require assistance making reservations.

Optional Study Visit

May 28-29, 2005. Take a visit to Pattaya, world famous beach city, to learn more about real estate in Thailand. See successful beach front housing projects, resorts and hotels, recreational developments, and other niche properties that make Pattaya a thriving seafront town popular with tourists and locals alike.

International Workshop 4/2005: Real Estate Investment Analysis: Accurately Estimating Value and Risk

Thu-Fri, May 26-27, 2005, Narai Hotel, Bangkok, Thailand

Introduction.

The investment environment and the property environment: the role of participants and institutions in operation of the market and the formation of prices; characteristics of major types of investment property: incentives and disincentives for investment in income producing property; the significance of market maturity.

Economic Foundations of Investment Property Markets.

The influence of supply and demand on market performance and decision-making; concepts of market operations: economic, spatial and social models of the market; market failure and its consequences. .

Valuation Standards And Standard Valuation.

The series of value and there in corporation into professional valuation; review of the contemporary methods of valuation: strengths and weaknesses; in-depth review of typical methods of valuing investment properties; shortcomings in standard methodology and the impact of risk on investments; the adoption of professional standards to overcome shortcomings in investment valuation.

Optimal Investment Property Valuation.

The theory and the mechanics of discounted cash flow analysis as a method of valuation; major strengths and significant weaknesses of this methodology; guidelines for avoiding pitfalls and improving analysis; the issue of risk and how best to deal with it; using statistics and probability to improve understanding and to add strength to decision-making.

Additional Analytical Resources In the Analysis of Investment Property Markets.

Basic statistical tools for analysis: descriptive statistics and simple relationships or trends; advanced methods focusing on the uses of regression analysis in improving investment decision-making; a brief overview of other opportunities to enhance market understanding: spatial analysis, Time series analysis and complex relationships.

CONTACT:

Ms. Pattama Chantranukul

Program Coordinator, Thai Appraisal Foundation
129/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 THAILAND

Telephone: 66.2295.3171 Facsimile: 66.2295.1154 E-mail: info@thaiappraisal.org



A Seminar in English

TRANSPORTATION STRATEGIES FOR THAILAND 2010

Thu-Fri, March 17-18, 2005,
Shangarila Hotel, Bangkok,
Thailand

Day 1 – Thursday, March 17, 2005 The Suvarnabhumi International Airport

- 09:00–10:00 Suvarnabhumi International Airport as Regional Aviation Hub
Can the goal of regional hub be realized? If so, what will be its effects on Thailand's and the region's economies?
Mr. Noppadol Wedchayanon,
Deputy Project Manager, Project Management Consultant for Suvarnabhumi Airport, Roge and Associates Co. Ltd.
- 10:00–10:15 Morning Refreshments
- 10:15–12:00 Real Estate Development Plan in the Suvarnabhumi Airport
Operating a successful international airport necessitates world-class support services, which translates into new development opportunities for investors and entrepreneurs
- 12:00–13:00 Lunch
- 13:00–14:00 Logistics Plan for the Suvarnabhumi International Airport
Coordinating railway, expressway, mass transit, and seaport connectivity to and within the new airport is a mega-project of its own that requires cooperation and planning.
Ms. Wilaiporn Liwgasensan, Deputy Secretary General Office the National Economic and Social Dept. Board
- 14:00–15:00 New Town Corporation for Suvarnabhumi Airport
Administering the new airport and its environs poses exciting new planning, financial, and legal challenges that demand innovative solutions
- 15:00–15:15 Afternoon Refreshments
- 15:15–16:00 Land Price Changes Resulting from Suvarnabhumi Airport
Land values along the corridor from central Bangkok to Suvarnabhumi are predicted to skyrocket. How high and how realistic are expected windfall gains?
Dr. Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation
- 16:00–17:15 Effects of the New Airport on Future Development
The new airport will dramatically alter the shape of the city. What changes will occur in terms of house and road construction?
Mr. Sirichai Musikabhumma, Senior Advisor in Town Planning, Department of Public Works and Town and Country Planning
Mr. Prasong Owlarn, President, Floraville Group: Home Developer

Day 2 – Friday, March 18, 2005 Transportation Plans and Investment Opportunities

- 09:00–10:00 National Transport Plan of Thailand 2010
Strategies for connecting the different regions of Thailand are needed to ensure the competitiveness of the Nation
- 10:00–10:15 Morning Refreshments
- 10:15–11:15 Strategic Plan for Mass Transit Systems in Bangkok
Future of mass transit and the long-sought-after goal of traffic reduction in the Capital City
Dr. Kumropluk Suraswadi, Director, Office of Transport and Traffic Policy and Planning
- 11:15–12:00 New Transit Routes in Bangkok
Rail extensions - new transit corridors are planned throughout the city and into the suburbs
Mr. Warayu Pradipsen, Plan and Policy Analyst Level 5, Office of Transport and Traffic Policy and Planning
- 12:00–13:00 Lunch
- 13:00–14:00 Thailand's Railway System and Land Use
State Railway Authority land possesses infinite potential for commercial development
Thira Ratanavit, Railway Advisor, The State Railway of Thailand
- 14:00–15:00 Expressway Plans for Bangkok
Bypassing congested city streets on modern, free-moving expressways a dream or a reality?
Mrs. Anchalee Rerkshnandana Director of Technical and Planning Division, Expressway and Rapid Transit Authority of Thailand
- 15:00–15:15 Afternoon Refreshments
- 15:15–17:15 Roadway Strategies for the Future and Mega Projects: East-West Highway and the Motorway to the South
Facilitating inter-city and inter-regional movement through local, regional, and national roadway schemes including two new mega-motorways are proposed that will bring closer the five regions of the country
Mr. Sunant Gliengpradit, Director of Planning Group, The Department of Highways

CONTACT:

Ms. Kornvipa Sopaeng, Associate Coordinator
Thai Appraisal Foundation (www.thaiappraisal.org)

129/15 Nonsee Rd., Bangkok 10120 Thailand Tel. 66.2295.3171 Fax.66.2295.1154 E-mail: info@trebs.ac.th