

# ThaiAppraisal



คุณธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล  
กรรมการผู้จัดการใหญ่  
บมจ.ธนาคารเกียรตินาคิน  
เขียน  
“หนึ่งทศวรรษอสังหาริมทรัพย์ไทย:  
ความเหมือน ความแตกต่าง  
กับวิกฤติการณ์ปี 40”

<http://www.thunhoon.com/colum/00271/v12.jpg>

His Honorable Pehin Data Abdullah  
Minister of Development, Brunei Darussalam  
kindly deliver a plaque of appreciation to  
**Dr.Sapon Pornchokchai**, President of Thai  
Appraisal Foundation on September 19, 2006  
when he was invited to speak on  
land readjustment and mass appraisal  
invited by the Brunei Institute of Geology



## Exclusive Seminar: Bangkok Real Estate Markets, Q.3/2006

Thu, October 12, 2006, Morning in Thai | Afternoon in English, Grand Mercure Fortune, Bangkok

Come for first-hand information and discuss with experts on launching of real estate and housing projects during the 9 months of 2006 | interesting zones with good prospect of growth and "dead" zones with little growth | analysis of different types of housing which are growing, stable or shrunk sectors | Cautions and warnings for future developments.



Intensively researched and organized by Thailand's real estate information centre  
Contact Mr.Puwanai Satayapipat for booking Tel. 66 2295.3905 Email: [area@area.co.th](mailto:area@area.co.th) See more at [www.trebs.ac.th](http://www.trebs.ac.th)



คุณสมชาติ สถิตย์สุขเสนาะ  
ท่านรองอธิบดี กรมโรงงานอุตสาหกรรม  
ให้เกียรติเปิดงานสัมมนาหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาเครื่องจักร  
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่า  
ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นวิทยากรในงานนี้และได้จัดทำบทความ  
ความสำเร็จนำเสนอต่อทางกรมฯ อีกด้วย



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



**Thai Appraisal Foundation: Thailand's Principle Member of the FIABCI**

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งเป็นองค์กรนานาชาติด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายสมาชิกมากที่สุดในโลก

ติดตามความรู้เพื่อการลงทุนอย่างมั่นใจระดมพลผู้รู้ (จริง) 14 ท่าน ชั้นแนวหน้าในไทย

เสาร์-อาทิตย์ 18-19 พฤศจิกายน 2549 ณ โรงแรมรัฐกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

วันที่หนึ่ง: เสาร์ที่ 18 พฤศจิกายน 2549

- 08:30 เปิดสัมมนาและปฐกถาทิศทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองไทยอันแหลมคม
- ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม อธิบดีรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง
- 09:45 เคล็ดลับการวิเคราะห์เชื่อมโยงตลาดหุ้นกับตลาดอสังหาริมทรัพย์
- คุณวิศิษฐ์ องค์กรพัฒนากล รอง MD. บล.ทรินิตี้ จำกัด
- 10:45 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 11:00 หยั่งให้รู้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์-ทำอะไร
- ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- 12:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 13:00 กฎหมายผังเมือง-กฎหมายอาคารล่าสุดที่นักลงทุนไม่ควรพลาด
- ผศ.อัศวิน พิชโยธิน ประธานที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- 14:15 เจาะทำเลทอง: กรณีศึกษาราคาที่ติดกับรถไฟและสนามบินสุวรรณภูมิ
- คุณวสันต์ คงจันทร์ รองประธาน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA
- 15:15 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15:30 กรณีตัวอย่างหลุมพราง-เล่ห์กล-กลโกงเอกสารสิทธิ์ที่พลาดไม่ได้
- คุณสุชาติ มงคลเลิศพล ผู้เชี่ยวชาญกฎหมายอสังหาริมทรัพย์
- 16:30 ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือหนึ่งหรือมือสอง
- คุณไพโรจน์ สุขจัน นายกสมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์
- 17:30 ปิดการสัมมนารวันแรก

วันที่สอง: อาทิตย์ที่ 19 พฤศจิกายน 2549

- 08:30 บริหารทรัพย์สินอย่างไรให้ได้ประโยชน์สูงสุด
- คุณธงชัย หวานฉ่ำ นายกสมการตลาดอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 09:30 ลงทุนพัฒนาที่ดินอย่างไรจึงจะประสบความสำเร็จ
- คุณอิสระ บุญยัง อุปนายก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
- 10:30 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 10:45 ประเมินค่าทรัพย์สิน, เทคนิคเพื่อการตัดสินใจลงทุน
- คุณวสันต์ คงจันทร์ รองประธาน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA
- 12:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 13:00 กลยุทธ์การ Take Over ทรัพย์สิน: ทำอย่างไรจึงสำเร็จ
- คุณนิวัติ ลมุนพันธ์ เลขานุการ สมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ
- 14:00 ขอสินเชื่อเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้สำเร็จ
- คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 15:00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15:15 การต่อรองและการเจรจาอย่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ศ.พรเทพ ศรีนฤทล หนึ่งในการก่อตั้งสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหา
- 16:30 นักเก็งกำไร: ชะตากรรมและข้อผิดพลาดในช่วงปี 2530-2545
- คุณพัลลภ กฤตยานวัช ผอ.ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 17:30 ปิดการสัมมนา

(วิทยากรอยู่ระหว่างการเรียนเชิญ) ท่านละ 6,000 บาท รวมเอกสาร ซีดี อาหาร เครื่องดื่มเครื่องดื่มตลอด 2 วัน



โปรดติดต่อ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณทัศนีย์ Tel.0.2295.2294 Email: [info@trebs.ac.th](mailto:info@trebs.ac.th)



ทุกครั้งที่ผ่านมา สำเร็จด้วยดีเพราะตรงกับความต้องการของผู้เข้าร่วมสัมมนาได้อย่างเต็มที่

## ซื้อหนังสือคู่มือวิธีฯ เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ



140 บาท



80 บาท



140 บาท



140 บาท



100 บาท



80 บาท

หนังสือเหล่านี้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการจัดพิมพ์โดย Agency for Real Estate Affairs ([www.area.co.th](http://www.area.co.th)) รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่าย มอบให้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ สั่งซื้อที่ คุณมลวิมลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 0.2295.3171

# ThaiAppraisal



**Sopon Pornchokchai, Ph.D., MRICS**  
President, Thai Appraisal Foundation  
<[sopon@thaiappraisal.org](mailto:sopon@thaiappraisal.org)>

## มีที่นี้ที่เดียว

5 ปีมาแล้วที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้จัดเสวนาวิชาการมาอย่างต่อเนื่องทุกเดือน ผลของการเสวนายังจัดเผยแพร่ฟรีในเว็บบไซต์ [thaiappraisal.org](http://thaiappraisal.org) ซึ่งท่านสามารถหาอ่านได้ฟรี (แต่ถ้าเข้าร่วม ต้องช่วยกันเสียค่าใช้จ่าย)

นอกจากนี้วารสารที่ท่านอ่านอยู่นี้ ก็จัดทำติดต่อกันจนจะขึ้นปีที่ 6 แล้ว จากที่พิมพ์รายไตรมาส ก็มาเป็นรายสองเดือน จาก 3,000 ฉบับ ก็เป็น 6,000 ฉบับเพื่อแจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ และมีผู้ใจกว้างเป็นสมาชิกอีกประมาณ 300 ราย

ทั้งหมดข้างต้นนี้ ผนวกกับกิจกรรมบำเพ็ญประโยชน์อื่น ๆ มูลนิธิของเราจึงได้รับการจดทะเบียนใหม่เป็นมูลนิธิ “แห่งประเทศไทย” เป็น national institution ที่ได้ทำประโยชน์ต่อวงวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ และต่อสังคมส่วนรวม

มูลนิธิของเราจัดตั้งขึ้นเพื่อให้เห็นว่า ถ้าทุกคนทุกฝ่ายร่วมมือกับทำประโยชน์ต่อสังคมส่วนรวมจริงแล้ว วงการของเราคงพัฒนาได้มากกว่านี้ มีความเป็นมืออาชีพและผุ่สุกว่านี้แน่นอน

ดร.โสภณ พรโชคชัย  
ประธานกรรมการ

## Let's Come to Know TREBS, International Education Centre

In Thailand, there is the **TREBS** which is an international real estate education institution. Every year, **TREBS** organizes international symposiums, conferences and workshops for professional from around the world at affordable prices.

Prominent speakers from around the world come to speak at TREBS. Although TREBS is not supported by any organizations but is relied on its own resources. However, the registration fees are comparatively more affordable than those organized by public institutions.

**TREBS** is also the sponsor of our monthly forum who is responsible for all the costs incurred where our foundation is the recipient of the registration fee for the public uses of our Foundation.

When you think of international real estate education at international standards, think of TREBS as your knowledge partner. Please see details at [www.trebs.ac.th](http://www.trebs.ac.th)

Sincerely,  
Sopon Pornchokchai, Ph.D., MRICS

### THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President  
ประธาน...แถลง
- 6 หนึ่งทศวรรษอสังหาริมทรัพย์ไทย  
คุณอวิชชัย สุทธิกิจพิศาล
- 8 การประเมินค่าเครื่องจักรในประเทศไทย
- 10 Sselected Abstracts of Mass Appraisal Papers
- 13 การประชุมสร้างแบบจำลองทางสถิติ
- 15 การอบรมนานาชาติเรื่อง Mass Appraisal
- 18 CSR คือหน้าที่ ใช้อาสา
- 21 From Journals Worldwide

### 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 2295 3171  
Facsimile 66 2295 1154  
Email [info@thaiappraisal.org](mailto:info@thaiappraisal.org)  
Address 10 Nonsee Rd, Bangkok 10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิที่ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ-วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา

๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์

๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย

๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ

๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

# สมัครสมาชิก REI เป็นความภูมิใจของคนทันสมัย

1. ภูมิใจที่ไม่ต้องแบมือรับแต่ของฟรี แสดงว่าท่านตระหนักถึงคุณค่าของข้อมูลที่ต้องลงทุนไปสำรวจภาคสนามอย่างแท้จริง
2. ภูมิใจที่ได้รับข้อมูลแบบ first-hand information ทันการณ์ ทันใช้ ใครเป็นสมาชิกรู้พร้อมกันหมด ไม่มีใครมาล้วงรู้ก่อน
3. ภูมิใจที่ได้ข้อมูลที่ไม่นับเบียดเบียน เรารายงานความจริงจากภาคสนามโดยไม่มีคู่แข่งของท่านมา “กลั่นกรอง” ก่อน
4. ภูมิใจที่ได้สนับสนุนนักวิจัยไทย ที่มุ่งทำข้อมูลมาตรฐานสากล คุณภาพดีไม่แพ้ฝรั่ง แต่ราคาถูกโดยไม่ใช้ภาษีอากรราชการ



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม      ทั้ปีท่านจะได้มากขนาดนี้      ทุกเดือนมีรายละเอียดต้องหาหา เปิดใหม่+บทวิเคราะห์  
ปีละ 55,000 บาท (รายงานมากมายข้างต้น+สัมมนาเจาะลึก first-hand info. ได้รับข่าวสารพิเศษให้ทราบก่อนใคร ได้เข้าร่วมสัมมนาพิเศษอื่น เป็นต้น)

ติดต่อ คุณกวนัย ฝ่ายศูนย์ข้อมูล โทร. 0.2295.3905 ดูรายละเอียดที่ [www.area.co.th/rei1.htm](http://www.area.co.th/rei1.htm)

## RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 18

พุธ 11 - ศุกร์ 14 ตุลาคม 2549, ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชินวัตร 3 โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน (12,000 บ.)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการทำงานกระแสเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่างๆ กรณีศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการทำงานกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย-ขาย (freehold) และโครงการพาณิชย์กรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น สัมมนาพิเศษทางการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

**เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ**

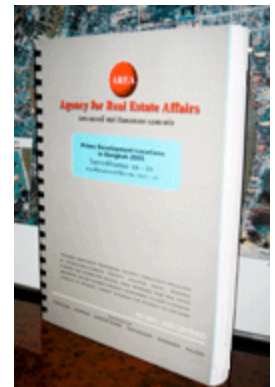
สั่งซื้อรายงานวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905



รายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่รายเดือน  
ภาษา: ไทยและอังกฤษ  
ประมาณ 100 หน้า ราคา เล่มละ 4,000 บาท



รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กทม.และ  
ปริมณฑลรายครึ่งปี ภาษา: ไทยและอังกฤษ  
ประมาณ 400 หน้า ราคา เล่มละ 8,000 บาท



วิเคราะห์ทำเลทองปี 48-50 (ราคาที่ดิน)  
ภาษา: ไทยและอังกฤษ  
ประมาณ 350 หน้า ราคาเล่มละ 7,000 บาท

# Our Foundation organized of the first Symposium of CAMA's Best Practices (August 25-26, 2006)

There were 19 papers presented from USA, Europe, New Zealand, Africa, Australia, Asia and the like. The number of participants were some 70 from 23 different countries. The second symposium will be in July 8-10, 2007 in Bangkok.



Organizing Committee (From left to right)  
**Mr. Atinach Chanbanyong**, Assoc. Director of the TREBS (Thai Real Estate Business School)  
**Mr. Marrion Johnson**, President Elect, IAAO (International Association of Assessing Officers)  
**Mr. Andy Anstett**, Director, IPTI (International Property Tax Institute) and  
**Dr. Sapon Pornchokchai**, President, Thai Appraisal Foundation

งานประชุมนานาชาติการสร้างแบบจำลองการประเมินค่าทรัพย์สินและระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ งานนี้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดขึ้นโดยมีผู้เข้าร่วมจากประเทศทั่วโลกถึง 23 ประเทศ จำนวน 70 กว่าท่านจากอเมริกา ยุโรป อาฟริกา เอเชีย และออสเตรเลีย การประชุมครั้งต่อไปจะมีขึ้นในวันที่ 8-10 กรกฎาคม 2550 ณ กรุงเทพมหานคร

## RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 9

อังคาร 14 - ศุกร์ 17 พฤศจิกายน 2549 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (12,000 บาท)

### วันที่ 1: วันอังคารที่ 14 พฤศจิกายน 2549

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับการวางแผนการขาย: แนวการวิเคราะห์ภาวะตลาดล่าสุด ประเภทและราคาซื้อขาย เพื่อประกอบการวางแผนการขาย การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ: อันที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ ผังเมืองและข้อกำหนดการก่อสร้างที่นักขายควรรู้: ข้อกำหนดที่นักขายควรรู้ ได้แก่ กฎหมายเกี่ยวกับอาคาร-ก่อสร้าง ระยะร่นและผังเมืองที่กระทบต่อการพัฒนาที่ดิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตก่อสร้าง: ภาระผูกพัน ภาระจำยอม การตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างว่ามีอาคารส่วนใดผิดกฎหมายหรือไม่ ตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร (เจ้าของเดียวกับที่ดินหรือไม่) สาระสำคัญเกี่ยวกับอาคาร แบบแปลน และวัสดุก่อสร้าง: ความรู้ทางเทคนิคสำหรับปัจจัยทางกายภาพของการพัฒนาเป็นสิ่งที่ไม่ควรมองข้าม

### วันที่ 2: วันพุธที่ 15 พฤศจิกายน 2549

ความรู้เรื่องการเงิน และการลงทุนสำหรับนักขาย: การเงินเพื่อการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุน ความเสี่ยง โครงสร้างการบริหารเงิน นิติกรรมและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้: การโอนทรัพย์สิน และการขอสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า รวมทั้งการติดต่อสถาบันการเงิน การบริหารสำนักงานขายอย่างมีประสิทธิภาพ: การตกแต่งและบริหารสำนักงานขาย การจัดทำเล รูปแบบและองค์ประกอบภายในสำนักงานขาย การบริหารการขายโดยนายหน้า: นายหน้าถือเป็นทางเลือกในการบริหารการขาย โดยเจ้าของโครงการควรรู้เกี่ยวกับการใช้บริการนายหน้าอย่างถูกต้องและเท่าที่ การบริหารหลังการขายและการบริหารชุมชนเพื่อจูงใจให้ซื้อ: นี่คือนโยบายหนึ่งที่จะให้การขายประสบความสำเร็จเพื่อจูงใจให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการในที่สุด

อ.กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อบ้าน, อ.ชัยวัฒน์ วัฒนวิวัฒน์ บรรณาธิการอาวุโส ฐานเศรษฐกิจ, อ.ธงชัย หวานฉ่ำ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินฯ, อ.ธวัช มีประเสริฐกุล กก.ผจก. บมจ.ไดอิจิ คอร์ปอเรชั่น, ศ.พรเทพ ศรีนฤทล่ำ ประธาน บจก. ซินเกด, อ.วสันต์ คงจันทร์ รองกรรมการผู้จัดการ AREA, อ.วิศิษฐ์ คุณาทฤทล กรรมการสมาคมตัวแทนนายหน้า, นายสุชาติ ดอกไม้แห้ง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, ดร.โสภณ พรโชคชัย, อ.อดิษฐ์ ชาญบวรยง โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, อ.อภิชาติ อาษาเดช กรรมการบริหาร สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์, ผศ.อัครวิทย์ พิษุณยธิน โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, อ.เอกชัย เปลียนโพธิ์

### วันที่ 3: วันพฤหัสบดีที่ 16 พฤศจิกายน 2549

สื่อและการประชาสัมพันธ์ที่ได้ผล: การแถลงข่าว การปรากฏตัวต่อหน้าสื่อ การซื้อโฆษณาอย่างมีประสิทธิภาพ การฝากข่าว การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับสื่อ การวิเคราะห์ทำเลเด่นใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า: ทำเลเด่นด้านที่อยู่อาศัย ทำเลการค้า ที่อยู่อาศัยบริเวณใดมีราคาเพิ่มตามสาธาณูปโภคในอนาคต การวิเคราะห์ลูกค้าและการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล: การวิเคราะห์ลูกค้าในการซื้อสินค้าจริง การจูงใจให้ซื้อ การเจรจาที่ยืดหยุ่น win-win การฝึกปฏิบัติ ทดลองขายและวิจารณ์: นำเสนอสินค้าของตนเองเพื่อจูงใจตามหลักทฤษฎีว่าด้วยการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร การฝึกปฏิบัติและทดลองขาย

### วันที่ 4: วันศุกร์ที่ 17 พฤศจิกายน 2549

ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน: โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา โครงการอุดมคติที่ประสบความสำเร็จในการขาย: การขายประสบความสำเร็จได้อย่างไร ไม่มีการวางแผนอย่างไร จุดไหนของโครงการที่ทำให้สำเร็จ สำนักงานขาย พนักงานขายและชุดพนักงาน การแบ่งผลตอบแทนกับนักขาย เยี่ยมชมสำนักงานขายของโครงการขายดีล่าสุด 2-3 โครงการ: โครงการขายดีในที่นี้ได้แก่โครงการที่เพิ่งเปิดตัว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่และขายดีโดยไปดูจุดขายและพูดคุยกับผู้บริหารโครงการ การบริหารฐานข้อมูลลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ข้อมูลและการวินิจฉัยข้อมูลฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ลูกค้าและการสร้างฐานข้อมูลลูกค้า Direct Mail การใช้ internet และ email ในการเจาะตลาดทั้งในและต่างประเทศ

## สำหรับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

# หนึ่งทศวรรษอสังหาริมทรัพย์ไทย: ความเหมือน ความแตกต่างกับวิกฤติการณ์ปี 40

คุณรัชไชย สุทธิกิจพิศาล กรรมการผู้จัดการใหญ่ บมจ.ธนาคารเกียรตินาคิน

ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 อุปสงค์หรือความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคได้ลดต่ำลงอย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบการต่างประสบปัญหาทางการเงินจนไม่สามารถพัฒนาโครงการต่อไปได้ สถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ก็ตกอยู่ในสภาวะเลวร้ายไม่แพ้กัน จนกระทั่งในปี 2543 รัฐบาลได้ประกาศมาตรการลดภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน ประกอบกับสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจเริ่มคลี่คลาย ดอกเบี้ยลดต่ำลงเป็นประวัติการณ์ ธนาคารหันมาแข่งขันกันด้านสินเชื่อเคหะมากขึ้น ทำให้เกิดอุปทานของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ ในเบื้องต้นราคาขายมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีสาเหตุจากการขาดแคลนสินค้าที่มีคุณภาพเป็นผลมาจากการแก้ไขปัญหาหนี้ของผู้ประกอบการยังเป็นลักษณะค่อยเป็นค่อยไป อีกทั้งการสนับสนุนสินเชื่อโครงการฯ ของธนาคารยังจำกัดอยู่เฉพาะกับรายใหญ่เท่านั้น

จนกระทั่งปี 2546 มาตรการลดภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีดำเนินมานานกว่า 3 ปีกำลังจะสิ้นสุดลง ผนวกกับ GDP ของประเทศเติบโตถึงร้อยละ 7 นับว่าสูงสุดหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ ดอกเบี้ยเงินกู้ถูกค้ำยันดี หรือ MLR ของธนาคารใหญ่ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 5.75 ต่ำสุดที่เคยปรากฏ ยิ่งกว่านั้นดอกเบี้ยเงินกู้ของผู้ซื้อบ้านยิ่งต่ำกว่า MLR เสียอีก และในบางขณะยังได้เห็นปรากฏการณ์ใหม่ของธนาคารคือดอกเบี้ย 0% เป็นจี้ย ดังกล่าวส่งผลให้ยอดขายจดทะเบียนบ้านใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลมีจำนวนถึง 50,000 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58 เมื่อเทียบกับ 32,000 หน่วยในปี 2543

ปี 2546 ยอดสินเชื่อคงค้างของธนาคารที่ให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขยับตัวเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกหลังจากได้ลดลงต่อเนื่องเป็นเวลาลหลายปี ทั้งผู้ประกอบการรายเก่าและรายใหม่ต่างทยอยเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างคึกคักจากยอดเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2546 มีมูลค่าสูงถึง 150,000 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นมากกว่า 10 เท่าตัว เมื่อเทียบกับปี 2543 และในปี 2546 นับได้ว่าเป็นที่ทองของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอานิสงส์จากอุปทานเร่งของการสิ้นสุดมาตรการภาษี ส่วนลดจากการปรับโครงสร้างหนี้ และต้นทุนที่ดินเดิมที่นำออกมาขายได้ในราคาใหม่ ทำให้บริษัทจดทะเบียนนอกจากจะมีรายได้สูงสุดกว่าที่ผ่านมาแล้วยังมีกำไรสุทธิในปีนั้นในอัตราเฉลี่ยถึงร้อยละ 25 ของรายได้ กล่าวได้ว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น้อยใหญ่ที่เคยมีสภาพเกือบล้มละลายได้พลิกฟื้นกลับมาจนมีฐานะทางการเงินแข็งแกร่งกว่าก่อนวิกฤตเสียด้วยซ้ำ

ด้วยฐานะการเงินที่มั่นคงและตลาดที่สดใส การขยายโครงการใหม่ยังมีต่อเนื่องมาในปี 2547 โดย

มีมูลค่าโครงการเปิดตัวใหม่อีก 236,000 ล้านบาท ยอดจดทะเบียนบ้านใหม่เพิ่มขึ้นกว่า 62,000 หน่วย สินเชื่อคงค้างของธนาคารที่ให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขยับตัวในปีนี้อีกร้อยละ 16.7 เพิ่มขึ้นเกือบ 400,000 ล้านบาท ท่ามกลางการขยายตัวของอุปทานและอุปสงค์ในปี 2547 ต่อเนื่องมาจนถึงปี 2548 ผู้ประกอบการเริ่มรู้สึกได้ถึงต้นทุนที่ขยับสูงขึ้นในทุกด้านขณะที่ราคาขายไม่สามารถขยับตามได้ในสัดส่วนที่เท่ากัน อีกทั้งจำนวนโครงการที่ย่อยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องทำให้ “ตัวหาร” เพิ่มขึ้นขณะที่อุปทานมิได้เพิ่มขึ้นถึงคาด เป็นเหตุให้ยอดขายต่อโครงการโดยเฉลี่ยลดลง และในครึ่งปีหลังของปี 2548 จนถึงครึ่งปีแรกของปี 2549 ราคาน้ำมัน อัตราเงินเฟ้อ และ อัตราดอกเบี้ย ได้ปรับตัวสูงขึ้นพร้อมกันในช่วงระยะเวลาอันสั้น เช่น อัตราดอกเบี้ย MLR ปรับสูงขึ้นร้อยละ 2 ภายในช่วงระยะเวลาเพียง 10 เดือน ซึ่งเป็นผลจากมาตรการของธนาคารแห่ง

อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON TRI\*) ที่ลดลงจากประมาณ 1,000 จุด ณ ต้นปี 2547 เหลือเพียง 680 จุด ณ ไตรมาส 2 ของปี 2549 หรือเกือบ 1 ใน 3 ของมูลค่า ขณะที่ผลตอบแทนรวมของตลาด (SET TRI\*) ลดลงเพียงร้อยละ 6 ในระยะเวลาเดียวกัน และเมื่อพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบว่าโดยรวมจะมียอดขายเพิ่มขึ้น แต่อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมกลับลดลงอย่างน่าตกใจจากปี 2546 ที่อัตราร้อยละ 25 คงเหลือเฉลี่ยเพียงอัตราร้อยละ 15 ในปี 2548 และจากประมาณการในปี 2549 คาดว่าความสามารถในการทำกำไรจะลดลงอีก กล่าวได้ว่าผู้ประกอบการรายใหญ่เริ่มใช้กลยุทธ์ด้านราคาและการตลาดที่เข้มข้นเป็นเครื่องมือในการสร้างยอดขายในภาวะตลาดปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม หากจะวัดการเติบโตของอุปทานในขนาดจกยอดสินเชื่อคงค้างของธนาคารที่ให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ยอดโครงการเปิดตัวใหม่ และ สินทรัพย์ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจะพบว่าแทบจะไม่มีมีการเติบโตในช่วงระยะ 1 ปีที่ผ่านมา ดังนั้นอุปทานใหม่จะจะเริ่มชะลอตัวลงแล้วตั้งแต่ไตรมาส 3 ของปี 2548 แต่ที่คาดว่าจะยังไม่ส่งผลในทางบวกใดๆ ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอันใกล้อันเนื่องมาจากอุปทานจำนวนมากได้ทยอยเข้าสู่ตลาดก่อนหน้านี้แล้ว

หากเปรียบเทียบสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันกับที่เกิดขึ้นในปี 2540 จะเห็นว่ามีความแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง ก่อนหน้าปี 2540 เศรษฐกิจของประเทศมีปัญหาด้านโครงสร้างของเงินทุนเนื่องจากประเทศไทยพึ่งพาเงินทุนจากภายนอกมานานสืบเนื่องจากการขาดดุลการค้าในอัตราสูงติดต่อกันหลายปี

ผนวกกับนโยบายตรึงค่าเงินบาททำให้อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและการไหลเข้าออกของเงินทุนไม่เป็นไปตามกลไกของตลาด อีกทั้งมีสถาบันการเงินมากแห่งเกินความจำเป็นทำให้เกิดการแข่งขันด้านปริมาณมากเกินไป บริษัทเอกชนมีอัตราการลงทุนสูงแต่ได้รับผลตอบแทนต่ำจนทำให้ฐานะการเงินอ่อนแอ และ เศรษฐกิจของประเทศยังมีการเติบโตสูงมากเป็นระยะเวลาสั้น แต่ปัจจุบันปัญหาในอดีตได้ถูกขจัดไปจากระบบมากแล้ว คงเหลือแต่ปัจจัยเรื่องราคาน้ำมัน หนี้สินภาคครัวเรือน และ ความไม่มั่นใจของผู้บริโภคที่เป็นอุปสรรคสำคัญ สิ่งที่มีผู้ประกอบการกำลังเผชิญอยู่คือยอดขายที่ช้าลงมากในครึ่งปีแรกของปี 2549 และ “ค่าการตลาด” ที่มากขึ้นทำให้กำไรของโครงการน้อยลงกว่าที่คาดตอนเริ่มโครงการ



ประเทศไทยที่ต้องการให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นบวก และป้องกันเงินทุนไหลออก

ในปี 2548 GDP ตกต่ำลงเหลือเพียงร้อยละ 4.4 ส่งผลกระทบต่อความมั่นใจของผู้บริโภค อีกทั้งธนาคารเริ่มเข้มงวดกับสินเชื่อเคหะมากขึ้นเนื่องจากนโยบายที่ผ่อนปรนในอดีตอาจก่อให้เกิดปัญหาหนี้เสียเพิ่มขึ้นจากเศรษฐกิจที่ถดถอย เช่น การกำหนดสัดส่วนของเงินกู้ต่อราคาขายที่ต่ำลง กำหนดยอดผ่อนต่อเดือนที่สูงขึ้น ซึ่งขัดแย้งกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการเงินดาวน์และยอดผ่อนที่ต่ำ อีกทั้งผลจากการตรวจสอบข้อมูลเครดิตของผู้กู้มักพบว่ามีภาระการผ่อนชำระอื่นๆ อยู่มาก หรือไม่มีปัญหาหนี้ค้างชำระทำให้ธนาคารปฏิเสธสินเชื่อเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยรวมสามารถสะท้อนได้จากดัชนีผลตอบแทนรวมของกลุ่มธุรกิจ

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพที่ คร่ำหวอด ในธุรกิจมานาน จะทราบว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวัฏจักรการขึ้นลงที่รุนแรงอยู่เสมอในทุกยุคสมัยและนับวันจะรวดเร็วยิ่งขึ้น อันเนื่องมาจากอุปสงค์ที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว และอุปทานที่ไม่สามารถตอบสนองได้ทันที ประกอบกับการเข้ามาในธุรกิจนี้ของผู้ประกอบการรายใหม่ทำได้ค่อนข้างง่าย และผู้ซื้อมีลักษณะเร่งกำไรในบางโอกาส บางจังหวะโครงการสามารถขายหมดภายในไม่กี่ชั่วโมงในวันเปิดตัวแต่บางช่วงก็อาจต้องลดราคาถึงครึ่งหนึ่งเพื่อสร้างกระแสเงินสด บางช่วงก็จะกำไรมากแต่บางช่วงก็เพียงเสมอตัว จังหวะโอกาสของตลาดเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่ นอกเหนือการควบคุม ผู้ประกอบการมืออาชีพจำเป็นต้องปรับตัวให้อยู่รอดภายใต้สถานการณ์ เป็นที่ทราบกันดีว่าผู้บริโภคยังมีความต้องการที่อยู่อาศัย ในทุกขณะ ดังนั้นโจทย์หลักคือทำอย่างไรให้โครงการถูกเลือกจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายก่อนเป็นอันดับแรก แต่ละโครงการมีลักษณะเฉพาะตัวจึง ต้องมีการวิเคราะห์ถึงโอกาส วิธี สาเหตุ และการแก้ไขปัญหามาในแต่ละด้านที่มีความหนักเบาต่างกัน

ในสถานการณ์ปัจจุบัน สิ่งที่สำคัญที่สุดสำหรับผู้ประกอบการมืออาชีพคือต้อง “ไม่ถอดใจ” ไม่ทอดทิ้งกับอุปสรรค ช่วงเวลานี้อาจไม่มีความจำเป็น ต้องคาดหวังยอดขายว่าจะเป็นที่ใด แต่ต้องระบายสินค้าออกไปให้ได้บ้างในแต่ละเดือนเพื่อ สร้างสภาพคล่องและให้เกิดการเคลื่อนไหวภายใน โครงการถึงแม้ว่าบางขณะอาจต้องลดราคาลงต่ำกว่าต้นทุนก็ตาม เพื่อให้มีผู้เช่าอยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น ตามด้วยความมั่นใจของผู้บริโภคต่อโครงการจะมากขึ้น ในภาวะเช่นปัจจุบันการทำกำไรอาจจะไม่ใช่สิ่งที่สำคัญที่สุด แต่ควรเป็นเรื่อง การรักษาคุณภาพของสินค้าไม่ให้อยู่ต่ำกว่าที่สัญญาไว้ การรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าทั้งที่เช่าอยู่อาศัยแล้วและลูกค้าที่อยู่ระหว่างโอน การรักษาความสัมพันธ์กับคู่ค้า เช่น ผู้รับเหมา ซัพพลายเออร์ สถาบันการเงิน การรักษาวินัยทางการเงิน และการดำรงไว้ซึ่งคุณธรรมและจรรยาบรรณของผู้ประกอบการที่ดี เพื่อรักษาชื่อเสียง สร้างแบรนด์ของสินค้า และความร่วมมือที่ดีต่อกันในอนาคต ผู้เขียนมักได้รับคำถามจากผู้ประกอบการว่า ปัจจุบันสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงไหน

ขาขึ้นขาลงหรือทรงตัว คำตอบที่ให้คือไม่เคยทราบแน่ชัด แต่มีคำตอบที่น่าจะเป็นประโยชน์กว่า เหมือนครุฑหนึ่งที่เคยตอบผู้เขียนว่า “...มันไม่สำคัญหรอกว่าข้อสอบจะยากหรือง่าย สิ่งที่สำคัญคือขอให้ทำได้ดีกว่าเพื่อนก็แล้วกัน ...”

\* ดัชนีผลตอบแทนรวม คือ การคำนวณผลตอบแทนทุกประเภทของการลงทุนในหลักทรัพย์ให้สะท้อนออกมาในค่าดัชนี ทั้งผลตอบแทนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ที่ลงทุน (Capital gain/loss) สิทธิในการจองซื้อหุ้น (Rights) ซึ่งเป็นสิทธิที่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในการซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งมักจะให้สิทธิซื้อในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ณ ขณะนั้น และเงินปันผล (Dividends) ซึ่งเป็นส่วนแบ่งของกำไรที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีสมมติฐานเพิ่มเติมว่าเงินปันผลที่ได้รับนี้จะถูกนำไปลงทุนในหลักทรัพย์ด้วย (Reinvest)

ภาพคุณธวัชชัย สุทธิกิจพิศาล

ซึ่งท่านให้ความกรุณารับเป็นวิทยากรในการอบรมของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยอยู่เสมอ ๆ

# The Sixth INTERNATIONAL WORKSHOP, August 29 – September 1, 2006, Bangkok HOUSING THE POOR THROUGH THE PRIVATE SECTOR Organized by Thai Appraisal Foundation and Thai Real Estate Business School



In India, Mother Teresa graciously helped the poor in her whole life, providing relief to thousands of people. However, slums still exist in Calcutta and every other major city in India. **Even if there were a thousand Mother Teresas, slum problems would not fundamentally be solved.** In fact, the situation in slums typically worsens over time. However, some countries have experienced a shrinkage in the number of slums because of the contributions of the private sector.

**Come and exchange ideas and experiences with experts rich with international experience and come away with new solutions for your country's low-income housing policies, penetrate market niches in local contexts, and respond to the needs of the poor**

**without wasting state resources. Space is limited to 40 participants.**

SEE DETAILS, LISTEN TO PARTICIPANTS' VOICE AND REGISTER ON LINE AT:  
[www.trebs.ac.th/English/SUMMARY/Housing.htm](http://www.trebs.ac.th/English/SUMMARY/Housing.htm)

Chairman, Organizing Committee: Dr. Sapon Pornchokchai  
President, Thai Appraisal Foundation  
FIABCI Rep. to the UN-ESCAP and Vice President, FIABCI-Thailand  
Thailand's Rep. of the International Association of Assessing Officers  
10 Nonsee Rd, Bangkok 10120 THAILAND Tel. 66 2 295.3171 Facsimile 66 2 295.1154  
Email: sapon@thaiappraisal.org URL: www.thaiappraisal.org

**บทความหลัก**  
**MAIN FEATURE**

# การประเมินค่าเครื่องจักรในประเทศไทย

ดร.โสภณ พรโชคชัย <1> ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <2>

6 เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2549 ผมได้รับเชิญไปดำเนินการสัมมนาตลอดทั้งวันเพื่อระดมสมองเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าเครื่องจักร ซึ่งจัดโดยสำนักงานทะเบียนเครื่องจักรกลาง กรมโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีผู้เข้าร่วมสัมมนาถึง 250 ท่านจากหน่วยงานภาครัฐ ภาคสถาบันการเงินและบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

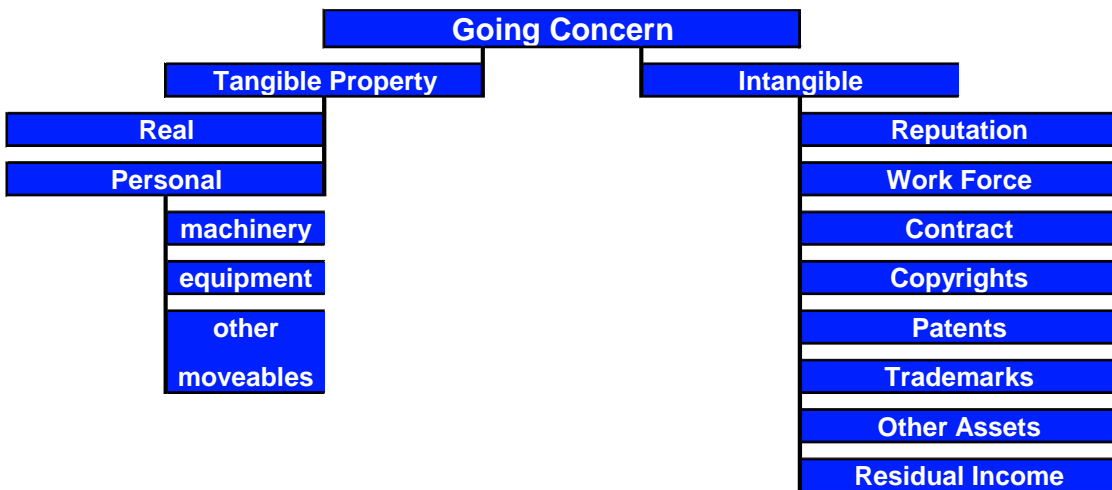
### ปัญหาการประเมินค่าเครื่องจักร

ในประเทศไทย ยังมีผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้านเครื่องจักรจำนวนน้อย ทั้งที่มีเครื่องจักรนับล้าน ๆ เครื่อง เครื่องจักรถือเป็น “ทุน” อย่างหนึ่ง ซึ่งรัฐบาลในปัจจุบันพยายามส่งเสริมการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนเพื่อการกู้ยืมมาปรับปรุง ขยายกิจการด้วยการพึ่งตนเองบนพื้นฐานทุนหรือหลักประกันที่ตนมีอยู่และโดยที่มีผู้ประเมินจำนวนน้อย มาตรฐานและแนวทางในการประเมินค่าเครื่องจักร จึงอาจมีความแตกต่างกันอันส่งผลต่อความมั่นใจของผู้ใช้บริการ

ดังนั้นเพื่อให้การประเมินค่าเครื่องจักรดำเนินการไปในแนวทางเดียวกันและสามารถอธิบายได้อย่างชัดเจน การมีมาตรฐานการประเมินค่าเครื่องจักรที่ชัดเจนจึงมีความจำเป็น ซึ่งจะยังความมั่นใจต่อเจ้าของเครื่องจักร ต่อสถาบันการเงินที่อำนวยสินเชื่อ หรือต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

### เครื่องจักรในฐานะทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหรือกิจการในโลกนี้แบ่งออกเป็นทรัพย์สินที่จับต้องได้และทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ ที่จับต้องได้ก็ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ส่วนทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ ก็ได้แก่ ยี่ห้อสินค้า ชื่อเสียงกิจการ สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ เป็นต้น ส่วนเครื่องจักรจัดเป็นทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ เพราะสามารถเคลื่อนย้ายได้ (ยกเว้นสิ่งก่อสร้างพิเศษที่สร้างขึ้นมาเพื่อรองรับหรือเป็นส่วนหนึ่งของเครื่องจักร



### COMPONENTS OF A GOING CONCERN

Appraisal Institute (2001). The Appraisal of Real Estate, 12th Ed. Chicago: Appraisal Institute. p.28.

นั้น) <3>

ดังนั้นการประเมินค่าเครื่องจักร จึงเป็นแขนงหนึ่งของการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีหลักการและวิธีการเหมือนกัน ต่างกันเพียงในรายละเอียดของทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม ข้อกฎหมาย ตลาดและแนวทางภาคปฏิบัติเท่านั้น

### มาตรฐานสากล

ในโลกนี้มีองค์กรที่จัดทำมาตรฐานการประเมินค่าเครื่องจักรไว้ 2 แห่งสำคัญ คือ The Appraisal Foundation ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยสภาของเกรสแห่งสหรัฐอเมริกา (ผมได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการที่ปรึกษาของหน่วยงานนี้ด้วย) และ International Valuation Standards Committee (IVSC) ตามมาตรฐานของ IVSC <4> การประเมินค่าเครื่องจักรประกอบด้วย เครื่องจักร (machinery) เครื่องมือ (equipment) และสิ่งก่อสร้าง (plant) ที่สร้างขึ้นเฉพาะสำหรับเครื่องจักร เช่น อาคารโรงไฟฟ้าซึ่งไม่ใช่อาคารโรงงานทั่วไปที่เราอาจเจอเครื่องจักรอะไรไปติดตั้งก็ได้

สาระสำคัญในคำแนะนำในการประเมินเครื่องจักรมีหลายประการ แต่ขอยกเป็นตัวอย่างดังนี้:

1. การประเมินค่าโดยใช้วิธีต้นทุน วิธีการเปรียบเทียบตลาดและวิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า
2. การประเมินนี้ให้ความสำคัญกับมูลค่าตลาดซึ่งสามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนได้อย่างเป็นธรรมในตลาด (arm's-length transaction)
3. มูลค่าที่ประเมินได้รวมถึงค่าติดตั้งเครื่องจักรด้วย
4. ในการประเมินจำเป็นต้องคำนึงถึงข้อจำกัดด้านกฎหมาย สิ่งแวดล้อม ภาวตลาดของผลิตภัณฑ์ที่เครื่องจักรนั้นใช้ผลิต เป็นต้น
5. เครื่องจักรที่เป็นส่วนหนึ่งของอาคาร เช่น ระบบลิฟท์ ระบบปรับอากาศ มักไม่ประเมินแยกส่วน แต่ถือเป็นส่วนควบของอาคาร ยกเว้นในกรณีที่ระบบอาคารบางอย่างที่ช่วยในการประหยัดพลังงานเป็นพิเศษ หรือในแง่ตรงกันข้ามหากขาดประสิทธิภาพจนก่อให้เกิดความสิ้นเปลืองพลังงานเป็นพิเศษ
6. ทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าของเครื่องจักร แสดงนัยถึงการเน้นประสิทธิภาพการผลิตเป็นสำคัญ ทั้งนี้ยกเว้นยี่ห้อของเครื่องจักรที่มีผลต่อราคาขาย

### วิธีการประเมินค่าเครื่องจักร

การประเมินค่าเครื่องจักรก็ใช้วิธีการเช่นเดียวกับการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ คือ

การประเมินโดยวิธีต้นทุน วิธีการเปรียบเทียบตลาดและวิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า

ตามวิธีต้นทุน ผู้ประเมินสามารถดำเนินการโดยการหาราคาตลาดของเครื่องจักรใหม่ที่สามารถหาราคามาเทียบเคียงได้ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมตามประสิทธิภาพและอายุของเครื่องจักร ซึ่งอาจพิจารณาได้จากการบำรุงรักษาและอะไหล่ หรือหากไม่สามารถหาราคาเครื่องจักรใหม่เทียบเคียงได้เลยหรืออาจเป็นเครื่องจักรที่สร้างขึ้นมาเฉพาะสำหรับกิจการเฉพาะก็อาจอนุมานให้ใช้ราคาเมื่อซื้อคุณด้วยปัจจัยเงินเพื่อและลบด้วยค่าเสื่อมตามประสิทธิภาพและอายุที่เหลืออยู่

สำหรับวิธีการเปรียบเทียบตลาด ก็คือ การหาเครื่องจักรที่สามารถเทียบเคียงกันได้โดยตรงมาเปรียบเทียบ ซึ่งอาจเป็นเครื่องจักรใหม่หรือเครื่องจักรมือสอง ในแต่ละวงการอุตสาหกรรมย่อมมีการซื้อ-ขายเครื่องจักรกันเพราะบางกิจการก็ประสบปัญหาล้มละลาย ในขณะที่บางกิจการก็อาจขยายตัว จึงมีตลาดที่แน่นอน ดังนั้นการเปรียบเทียบตลาดจึงวิธีการที่เป็นเหตุเป็นผลและถือว่าวิธีการที่ดีที่สุด

สำหรับวิธีการแปลงรายเป็นมูลค่า ก็อาจใช้ในกรณีการเช่าเครื่องจักร เช่น ระหว่างการซื้อกับการเช่าคอมพิวเตอร์ เครื่องถ่ายเอกสาร จักรเย็บผ้า ฯลฯ เป็นต้น วิธีนี้อาจใช้ในกรณีที่ตลาดเปิดกว้างเป็นพิเศษ ทำให้เราสามารถหา Rent multiplier หรือ เปอร์เซ็นตของค่าเช่าที่หารด้วยราคา และเมื่อเราพบเครื่องจักรที่เข้ามา ณ ราคาหนึ่ง เราก็จะสามารถนำมาหารด้วย Rent Multiplier เพื่อหามูลค่าของเครื่องจักรนั้น เป็นต้น

จะเลือกใช้วิธีใดก็ตามประการสำคัญสำหรับมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินทั่วไปก็คือ เราต้องแสดงวิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานต่าง ๆ ให้ชัดเจน เพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือและเพื่อเป็นการป้องกันตัวผู้ประเมินเองในบางส่วนด้วย เพราะผู้มีส่วนได้ส่วนเสียก็ต้องรับผิดชอบต่อการตัดสินใจทางธุรกิจจากรายงานการประเมินที่ได้อ่านและได้ยอมรับในวิธีการและสมมติฐานต่าง ๆ แล้ว



**โครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น**

ข้อมูลคือโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญในการประเมินค่าเครื่องจักรได้อย่างมีนัยสำคัญ ในวงการต่าง ๆ ย่อมมีเครื่องจักรซื้อขาย มีการซื้อขายที่แน่นอน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจำเป็นต้องเข้าใจตลาดอุตสาหกรรมนั้น ๆ ก่อนที่จะประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ใช่เพียงการพิจารณาจากต้นทุนของเครื่องจักรนั้นเพียงโดด ๆ ดังนั้นเราจึงต้องพยายามทำให้เกิดข้อมูลตลาดจากระบบตลาดที่มีอยู่และต้องศึกษาเรียนรู้จากผู้รู้ในวงการอุตสาหกรรม (industry expert) ที่เราไปประเมิน

ข้อมูลทะเบียนเครื่องจักร รายละเอียดและสภาพของเครื่องจักร เอกสารการซื้อขาย ราคาที่ซื้อมา ราคาขายต่อ ราคาเสนอขายสินค้ามีสองในตลาด ประวัติการเคลื่อนย้ายและบำรุงรักษา ที่ตั้ง (โดยสังเขป) ของเครื่องจักร เป็นสิ่งที่ควรดำเนินการอย่างขนานใหญ่ ต่อเนื่องและที่สำคัญคือมีลักษณะเปิดเผยต่อทุกฝ่าย (เจ้าของเครื่องจักรที่คิดจะซื้อหรือขาย สถาบันการเงิน หรือผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน) ในความเป็นจริงข้อมูลเหล่านี้ควรเปิดเผยทั่วไป แต่หากติดปัญหาเกี่ยวกับ พรบ.ข้อมูลข่าวสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลก็ยังสามารถเผยแพร่ได้โดยไม่ต้องเปิดเผยรายละเอียดของเจ้าของหรือผู้รับจำนวน เป็นต้น

การมีระบบฐานข้อมูลที่ดี ย่อมจะทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินสะดวก รวดเร็ว แม่นยำและน่าเชื่อถือได้มากขึ้น ข้อมูลเหล่านี้ไม่ใช่สมมติส่วนตัวของหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งโดยเฉพาะ

**ใครควรเป็นผู้ประเมินค่าเครื่องจักร**

แน่นอนว่าวิศวกรเครื่องกล ย่อมมีพื้นฐานความรู้เรื่องเครื่องจักรได้มากกว่านักวิชาชีพอื่น แต่การจะเอาวิศวกรสักคนมาประเมินค่าเครื่องจักรอาจเหมือนการเอาเภสัชกรมานั่งในร้านขายยา เครื่องจักรที่ซับซ้อนนั้นมีเป็นส่วนน้อยชนิดเหลือเกิน และยิ่งถ้าซับซ้อนมาก ๆ อย่างว่าแต่วิศวกรเลย แม้ระดับศาสตราจารย์ก็ยังมีอาจหนักใจ และคงต้องใช้บุคลากรในหลายวงการมาร่วมกันวิเคราะห์ เพราะการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นระบบสหศาสตร์ (interdisciplinary approach)

อย่างไรก็ตามเครื่องจักรส่วนมากที่สุดมักเป็นเครื่องจักรทั่วไปในวงการอุตสาหกรรมหลัก เช่น ตัดเย็บเสื้อผ้า โรงสี หรือโรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป เป็นเครื่องจักรที่ “ซ้าซก” สำหรับวิศวกร แต่ก็เป็นเครื่องจักรที่ทำความเข้าใจการทำงานได้ไม่ยาก โดยบุคคลทั่วไป ดังนั้นผู้ที่ประเมินค่าเครื่องจักรไม่จำเป็นต้องเป็นวิศวกร เพียงแต่ต้องมีประสบการณ์ในระดับหนึ่งเพียงพอต่อการทำความเข้าใจลักษณะและกลไกของเครื่องจักรทั่วไป

ดังนั้นผู้ที่ประเมินค่าเครื่องจักรได้ ควร:

1. มีความรู้เรื่องการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในระดับหนึ่ง เช่น ผ่านการอบรมประกาศนียบัตรวิชาชีพ 240 ชั่วโมงของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ([www.trebas.ac.th](http://www.trebas.ac.th)) ประกาศนียบัตรบัณฑิตของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์หรือปริญญาตรี-โทด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน
2. ควรมีการอบรมเพิ่มเติมด้านการประเมินราคาเครื่องจักร 96 ชั่วโมง (16 วัน) ตามหลักสูตรมาตรฐานเช่นของ American Society of Appraisers (ASA) ที่กำหนดให้ศึกษา 4 วิชา ๆ ละ 4 วัน เช่น ME201 Introduction to Machinery and Equipment Valuation, ME202 Machinery and Equipment Valuation Methodology, ME203 Machinery and Equipment Valuation - Advanced Topics and Case Studies และ ME204 Machinery and Equipment Valuation - Advanced Topics and Report Writing <5> และ
3. ควรมีประสบการณ์ในการช่วยงานการประเมินค่าเครื่องจักรมาตามสมควร เช่น 2-3 ปี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถประเมินค่าเครื่องจักรได้

**การพัฒนาเฉพาะหน้า-เร่งด่วน**

จากการสัมภาษณ์ดังกล่าว ผมเองมีความเห็นว่า สิ่งที่ต้องดำเนินการโดยรีบด่วนในปัจจุบันได้แก่:

1. ควรจัดการอบรมการประเมินค่าเครื่องจักรเป็นระยะ ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในปัจจุบันโดยทางสำนักงานทะเบียนเครื่องจักรกลาง อาจรับเป็นเจ้าของภาพ
2. สำหรับการจัดอบรมที่ได้มาตรฐานสากลระดับนานาชาติ ตามหลักสูตรจาก ASA หรือจากประเทศสิงคโปร์ มาเลเซีย ฮองกง ผมในฐานะที่มีบทบาทระหว่างประเทศด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน สามารถช่วยประสานงานการจัดการอบรมดังกล่าวได้

3. ควรจัดทำมาตรฐานและจรรยาบรรณการประเมินค่าเครื่องจักร
4. สำหรับในรายละเอียด ควรจัดทำคู่มือการประเมินค่าเครื่องจักรพร้อม FAQ หรือ (คำถามที่มักถามบ่อย, frequently-asked question) เพื่อให้การประเมินค่าเครื่องจักรเป็นไปในแนวทางที่ใกล้เคียงกัน
5. ควรจัดทำศูนย์ให้คำปรึกษาการประเมินค่าเครื่องจักรเพื่อช่วยผู้ประเมินทั้งภาครัฐและภาคเอกชน และรวบรวมทำ FAQ ข้างต้น
6. ควรจัดทำฐานข้อมูลทะเบียนและมูลค่าเครื่องจักรตามที่เสนอไว้ข้างต้น
7. ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกตลาดซื้อขายเครื่องจักรมือสองในวงการต่าง ๆ ผ่านตลาดในอินเทอร์เน็ตหรือตลาดจริง ๆ เพื่อให้มีราคาตลาดที่เป็นรูปธรรมจากการเติบโตของระบบตลาดเครื่องจักรในประเทศไทย
8. ควรจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมวิชาชีพประเมินค่าเครื่องจักรเพื่อตรวจสอบการประเมินค่าเครื่องจักรให้ได้มาตรฐานและป้องกันการทุจริต

**การควบคุมนักวิชาชีพ**

การควบคุมนักวิชาชีพผู้ประเมินค่าเครื่องจักรหรือ (อ)สังหาริมทรัพย์ใด ๆ เป็นสิ่งที่ควรดำเนินการเพื่อผลประโยชน์ของผู้ใช้บริการ และเมื่อผู้ใช้บริการเกิดความมั่นใจ ก็ย่อมจะมาใช้บริการมากขึ้น ทำให้บริการวิชาชีพมีความเจริญเติบโตมากขึ้น ผมได้นำเสนอการควบคุมวิชาชีพไว้ดังนี้:

1. ควรมีสภาวิชาชีพ การปล่อยให้ควบคุมกันเองเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นได้ยากและคงยังความตะขิดตะขวงใจพอสมควร การควบคุมกันเองอาจมีปรากฏในกรณี RICS ซึ่งมีมานานนับร้อยปีแล้ว ตัวอย่างที่ดีในประเทศไทยก็คือ แม้นในวงการวิชาชีพวิศวกร สถาปนิก และนักบัญชี จะมีสมาคมแห่งประเทศไทยที่เข้มแข็ง แต่สมาคมก็เป็นกลุ่มผลประโยชน์ของนักวิชาชีพ ดังนั้นจึงได้เกิดสภาวิศวกร สภาสถาปนิก สภานักบัญชี เพื่อควบคุมวิชาชีพ โดยรัฐบาลส่งผู้แทนมาเป็นประธานเพื่อกำกับดูแลวิชาชีพแทนประชาชน และมีผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้ให้บริการและผู้บริโภค เป็นกรรมการร่วมด้วย
2. ควรมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานโดยใกล้ชิดคล้ายการควบคุมวิชาชีพ (quality control) เพื่อป้องกันการทุจริตและช่วยตรวจสอบความผิดพลาดที่อาจยังพอป้องกันได้โดยคณะทำงานของสภาวิชาชีพ
3. ในกรณีสำคัญ (เช่น ทรัพย์สินของวิสาหกิจมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ที่มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้มีผลกระทบต่อประชาชนผู้ถือหุ้น) จะให้สหกิจนั้น ๆ ว่าจ้างผู้ประเมินเองไม่ได้เพราะอาจรวมกันทุจริต แต่ควรว่าจ้างผ่าน กลต. โดยให้วิสาหกิจนั้น ๆ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

อย่าลืมว่าต่อให้มีกฎระเบียบมากมายในการศึกษา การสอบผู้ประเมิน แต่หากไม่มีการควบคุมการปฏิบัติงานให้ดี สิ่งที่ทำมาก็อาจเป็นเพียงอาภรณ์เพื่อช่วยปกปิดการเปิดช่องโหว่ให้มีโอกาสทุจริตแบบปากว่าตาขีปยุ่นเอง

**การร่วมพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินทำได้ไม่ยากถ้าผู้มีอำนาจตั้งใจจริง หมายเหตุ**

<1> ดร.โสภณ พรโชคชัย เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้ยังเป็นกรรมการหอการค้าไทยสาขาส่งเสริมการค้า ผู้แทนสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (IAAO) ประจำประเทศไทย กรรมการบริหาร ASEAN Valuers Association และ ASEAN Association for Planning and Housing และกรรมการสภาที่ปรึกษาของ Appraisal Foundation ซึ่งเป็นหน่วยงานควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาที่แต่งตั้งขึ้นโดยสภาคองเกรส Email: [sopon@thaiappraisal.org](mailto:sopon@thaiappraisal.org)

<2> มุลินธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มุ่งให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาเมือง ปัจจุบันเป็นองค์กรสมาชิกหลักของ FIABCI ประจำประเทศไทย ถือเป็นองค์กรเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมคึกคักที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยจนได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org)

<3> จากตำราของ Appraisal Institute (2001). The Appraisal of Real Estate, 12th Ed. Chicago: Appraisal Institute. p.28.

<4> มาตรฐานของ IVSC สามารถ download ได้ฟรีที่ <http://ivsc.org/standards/ivs2005/12-gn03-2005.pdf>

<5> โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักสูตรได้ที่ [http://www.appraisers.org/courses/index.cfm?fuseaction=get\\_pov&id=1m](http://www.appraisers.org/courses/index.cfm?fuseaction=get_pov&id=1m)

# Selected Abstracts of Mass Appraisal Papers

Presented in Bangkok, August 25-26, 2006

## COMPUTER GENERATED VALUATIONS: FACT OR FALLACY

**Bryce Johnson, Chief Information Officer and General Manager Consultancy, Quotable Value**

Is it possible to provide an accurate automated valuation of a single property and is that technology adaptable to include mass appraisals? Quotable Value Ltd has operated E-Valuer, an on-line computer generated valuation service for four years. E-Valuer is available to the general public via a website and is used by QV's own valuers to improve productivity. Recently the technology has also been adapted to carry out mass appraisals. The paper will describe how E-Valuer works, its minimum data requirements, the process it follows as well as the limitations that are imposed by computer generated valuations. QV has tracked the accuracy of evaluator over 440,000 residential sales over 4 years and the paper will review the accuracy of E-Valuer and examine possible improvements to process. The paper will then move on to discuss how E-Valuer has been adapted to provide mass appraisals, the benefits and limitations of the technology in mass appraisal work and examine the accuracy of such a method by looking at the results achieved in fourteen practical examples.



## MASS APPRAISAL IN INDONESIA: THE CASE OF YOGYAKARTA

**Insukindro and Budi Hardjanto, Gadjah Mada Univ.**

The mass appraisal is usually used to determine the value of large numbers of various properties. The accuracy level of valuation based on this appraisal is absolutely necessary. In order to realize this, the appraisal system must be based on suitable procedures that are both theoretical and practical. The mass appraisal has been implemented in Indonesia as well as in Yogyakarta, not only for tax purposes, but also for various other interests, such as the acquisition of land and buildings, insurance and banking credit schemes. Based on the data from Yogyakarta, it is concluded that in some cases the mass appraisal of property is under its market value. This may be the results of several factors such as less accurate sampling methods or comparable property, the lack of transparent property transactions in society or the availability of current information about transactions. Therefore standard procedure in choosing the comparable property and determining the adjustment factors is needed in order to minimize the subjectivity of an appraiser.

## MASS APPRAISAL IN TANZANIA TODAY

**Dr. Medard Lucas Geho, University College of Lands and Architectural Studies, Tanzania**

The Government of Tanzania and the Dar Es Salaam Local Authorities (DLAs) are now implementing the Local Government Support Project (LGSP) with financing from the World Bank. One of the key objectives of Sub-Component 2 (b) of the Project is to achieve a "50% increase in the Dar Es Salaam Local Authorities' own source revenues in the fiscal year 2007-2008". An important part of the Revenue Enhancement budget has been allocated to the Valuation of All Taxable Properties (VATP). The City has been divided into five valuation zones (one in Ilala, two in Kinondoni and two in Temeke), so that several valuation firms can undertake the work at the same time. It is envisioned that the increase in Local Authority revenue will be mainly attained through raising property tax. It is estimated that property tax will need to raise Tanzania Shillings 7 billion (US\$ 5.4 million) in 2007/2008 from the current property tax collection which stands at around Tanzania Shillings 2 billion (US\$ 1.5 million). This implies an almost four-fold increase in Local Authority revenue from rates is required by the next financial year, i.e. 2007/2008.



## VALIDATING AUTOMATED VALUATION MODELS: THE US EXPERIENCE

**Nima Nattagh, Geostat Advisory LLC, USA**

The US housing sector is the largest market for real estate valuation models, generically known as Automated Valuation Models (AVMs). The mortgage industry's increasing rate of adoption of these models, however, has not been matched by a disciplined approach to model validation. A three-stage AVM testing and validation approach is recommended. Emphasis should be placed on evaluating data sources, modeling techniques and analysis of the test results in a proper statistical context.

## ENFORCEMENT OF NEW MASS VALUATION SYSTEM IN SLOVENIA

**Dušan MITROVIĆ, Slovenia**

The real property mass appraisal system and determination of market value as the base for calculating real property tax require a long-term and systemic approach. At this point, it must be underlined that the biggest costs are those incurred in connection with real property data and their systemic keeping and maintenance. For this reason, the situation in

the country has to be considered, and the time limit for the system's implementation set accordingly. Further, the system shall allow its usage for purposes other than taxation too. Any changes in the existing tax system are above all a "political cost", borne by the governing party. For this reason, the development and implementation of changes in the existing tax system can be very troublesome for persons responsible. Decision-makers must thus be made aware that the real property mass appraisal system for taxation purposes can not be implemented parallel to the development of the existing tax system.



### AUTOMATED VALUATION SYSTEM USING GIS AND ARTIFICIAL NEURAL NETWORKS

**Abdul Ghani bin Sarip, Fac, Built Envi, Uni of Malaya**

An Automated Valuation System named "Geo-Information Neural System" (GINS) is developed as an alternative for use in the valuation of single-property. GINS integrates Geographical Information System (GIS) technology and computing intelligent Artificial Neural Networks (ANN) modeling. It involves the establishment of a GIS database system for all detached property in Damansara Heights, Kuala Lumpur. Sales of 100 detached houses were selected as sample study. ANN is employed to replicate the way the human brain might process data by learning relationships, in this case the one existing between property characteristics

such as physical and location attributes and sales price. The model is built on a GIS platform, which will allow for GINS automation as well as the conduct of interactive valuations. A graphical user interface is developed for seamless integration and user interaction. The results indicate that GINS provides an efficient AVM tool that provides superior residential property valuations. The technique may be used to check valuations generated by more traditional methods as well as further improve the overall quality of single-property valuations.

### DEVELOPMENT OF MARKET-BASED LAND MASS APPRAISAL ONLINE SYSTEM

**A. Kaklauskas, et.al. Gediminas Tech Uni Lithuania**

The authors of this paper participated in the Lincoln Institute of Land Policy Fellowship "Development of Market-Based Land Mass Appraisal Online System for Land Taxation". Major Market-Based Land Mass Appraisal Online System for Land Taxation (LMAS-LT) functions include: creating and maintaining customer's personalized real estate objectives, preferences, and evaluation criteria; participation of various stakeholders (buyers, sellers, brokers, etc.) in joint determination of criteria (criteria system, values and weights) defining real estate; market signalling, provide device-based data about indoor microclimates and allergens causing allergy in buildings; searching for real estate alternatives, finding alternatives and making an initial negotiation table, completing a multiple criteria analysis of alternatives, making electronic negotiations based on real calculations, determining the most rational real estate purchase variant, and completing an mass valuation of real estate. In order to demonstrate the developed LMAS-LT the Antakalnis and Žirmūnai area of Vilnius city have been considered in the paper as the case study in order to analyse impact of pollution, noise, indoor micro-climate and allergens causing allergy in premises on real estate supply price, market value and mass appraisal value.

Proceedings of the 19 Papers on Mass Appraisal are available for sale with CD. Please help support our Foundation for the development of our valuation profession. Contact Mr. Sakarin Ruengdet, [sakarin@thaiappraisal.org](mailto:sakarin@thaiappraisal.org) Tel. 66 2295 3171 Facsimile 66 2295 1154



## RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 3

เสาร์ 25 - อาทิตย์ 26 พฤศจิกายน 2549 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณทักษิณ ฟ้ายธูการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 6,500 บ.)

รหัสหลักสูตร:1046480001 ผู้ทำบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อื่นๆ 8 ชม.

Photo Credit: <http://www.rollins.edu/finance/accounting/Images/AccountingPic.jpg>

วันแรก

- ภาวะตลาดและแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่นักบัญชีควรรู้
- ระบบบัญชี-รายงานของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง-พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ระบบบัญชีและรายงานของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์
- การบันทึกบัญชีและการรับรู้รายได้และรายจ่าย
- การรับรู้รายได้ตามราคาตลาด รายได้ที่ได้รับยกเว้น
- ภาษีซื้อที่ถือเป็นรายจ่ายต้องห้าม
- ภาษีซื้อต้องห้ามที่ถือเป็นรายจ่ายได้
- การตีราคาลินค้าคงเหลือ พร้อมตัวอย่างประกอบ

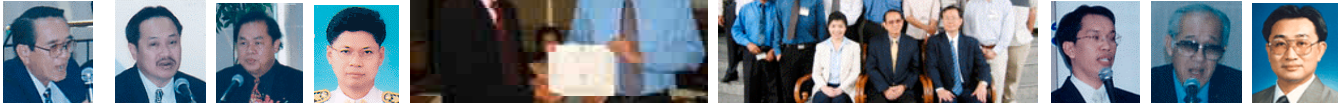
วันที่สอง:

- ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร หน้าที่การเสียภาษีของผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์ในฐานะบุคคลธรรมดา-คณะบุคคล-นิติบุคคล มาตราต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายได้ / รายจ่าย เงื่อนไขในการคำนวณกำไรสุทธิ
- ตัวอย่างการคำนวณการเสียภาษีตามหลักมาตรา ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร
- การวางแผนภาษีอากรธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง-พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- การวางแผนแบบของรายได้-รายจ่าย
- การวางแผนประเด็นทรัพย์สิน-หนี้สิน
- การวางแผนประเด็นหน้าที่ทางภาษี พร้อมตัวอย่างประกอบ

# RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 21 วันที่ 18-21 ตุลาคม 49

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(12,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์ สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์ฯ การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระยะเวลา ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่ พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว ครอบคลุม ครอบคลุม ครอบคลุม จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณกศณีย์)

# RE123: เทคนิคการบริหารการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 8

ศุกร์ 3 - เสาร์ 4 พฤศจิกายน 2549 (ค่าลงทะเบียน 6,500 บาท) ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย 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



[http://www.spain-property.info/files/categories/16\\_\\_FileNormal\\_\\_k4bBH7iOSP1an2TYibAf.jpg](http://www.spain-property.info/files/categories/16__FileNormal__k4bBH7iOSP1an2TYibAf.jpg)

# AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 56 วันที่ 6-9 ธันวาคม 2549 (12,000 บาท)



วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อกฎหมายที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลักแห่งมูลค่าทรัพย์สินในเชิงสากล ทดสอบ 1 วันที่ 2: ภาคทฤษฎี: การอ่าน-เขียนแบบแปลนอาคารเบื้องต้น ทดสอบ 2 กระบวนการประเมิน 1:วิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน ทดสอบ 3 กระบวนการประเมิน 2: การเปรียบเทียบตลาด เทคนิคขั้นสูง: CAMA กับการประเมินเพื่อเวนคืน ทดสอบ 4 วันที่ 3: ภาคทักษะ กระบวนการประเมิน 3: การแปลงรายได้เป็นมูลค่า กระบวนการประเมิน 4: การทดสอบสมมติฐาน การอภิปรายกลุ่มย่อยแบบฝึกหัดที่ประเมิน ทดสอบ 5 แนวทางการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรณีตัวอย่างภาคพิศดาร(จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 2,150 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกศณีย์)

กับดิน นายแพทย์ ครู แอร์โฮสเทล เจ้าของร้านทอง นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.แบงค์ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



TREBS, International Real Estate Education Centre in Thailand under the Ministry of Education

[www.trebs.ac.th](http://www.trebs.ac.th)

**TREBS's BOARD OF TRUSTEES**



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



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



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



Chairman  
Pratak Simapichaicheth  
Secretary General, Land Institute



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



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.  
Deputy Director of TREBS

# TREBS provides international real estate education for professionals worldwide with world-class speakers

## หลักสูตรสำคัญของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ขั้นพื้นฐาน 56 รุ่น
AP101	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์: รู้จริงใน 6 สัปดาห์ 6 รุ่น
AP102	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ภาคภาษาอังกฤษ
AP110	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน 2 รุ่น
AP111	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน: อาคารสร้างค้างขนาดใหญ่ 2 รุ่น
AP130	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ 5 รุ่น
RE100	รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ 22 รุ่น
RE120	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ 9 รุ่น
RE121	การศึกษาค่าความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 18 รุ่น
RE123	เทคนิคการบริหารการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 8 รุ่น
RE124	การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE131	การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ 8 รุ่น
RE141	การลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ 1 รุ่น
RE151	การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## Our Clients for In-house Real Estate Training



# IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบุญรย รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: [info@trebs.ac.th](mailto:info@trebs.ac.th)

# การประชุมสร้างแบบจำลองประเมินค่าทรัพย์สิน

น.ส.ปัทมา จันทรานุกุล <1> รองประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA <2>

**น**วัตกรรมสำคัญของการประเมินค่าทรัพย์สินในโลกปัจจุบันก็คือการสร้างแบบจำลองทางสถิติเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือ computer-assisted mass appraisal (CAMA) หรืออาจเรียกย่อ ๆ ว่า Mass Appraisal หรืออีกนัยหนึ่งคือ Automated Valuation Model (AVM) ในฐานะของผู้ประสานงานการจัดการสัมมนานี้ จึงขอแนะนำเพื่อการแลกเปลี่ยน

## การประชุมครั้งแรกในประเทศไทย

การประชุมในกรุงเทพมหานครนี้มีชื่อเรียกเต็ม ๆ ว่า The First Symposium of the World's Best Practices in Mass Appraisal for Asia ซึ่งจัดขึ้นในระหว่างวันที่ 25-26 สิงหาคม 2549 โดยมีเจ้าภาพ 4 รายคือ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย International Association of Assessing Officers และ International Property Tax Institute

การสัมมนานี้มีการนำเสนอบทความทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับกรณีตัวอย่างที่คือ CAMA ถึง 19 บทความทั้งจากกรม แทนซาเนีย นิวซีแลนด์ มาเลเซีย ลิทัวเนีย สโลวีเนีย สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย อังกฤษ อาฟริกาใต้ อินโดนีเซีย อร์แลนด์เหนือและประเทศไทย และในอนาคตทางมูลนิธิจะจัดเป็นครั้งที่สอง สาม สี่และต่อไป เพื่อให้ผู้รู้ทั้งหลายได้มารวมความรู้ให้คนไทยได้รับฟัง

## สาระสำคัญของการประชุม

สิ่งที่เป็นสาระสำคัญที่ควรศึกษาก็คือ การสร้างแบบจำลองทางสถิติเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินหรือ CAMA นี้ จะสามารถใช้ได้ในสถานการณ์ และเงื่อนไขทางสังคม เศรษฐกิจและการเมืองที่แตกต่างกันได้อย่างไร และที่สำคัญที่สุดก็คือ แล้วเราจะสามารถนำมาปรับใช้ได้ในกรณีของประเทศของเราได้อย่างไร และที่ผ่านมามีสิ่งใด ๆ ใดที่เราควรเก็บเกี่ยว และข้อผิดพลาดใดที่ควรหลีกเลี่ยง

สิ่งที่ค้นพบในการใช้ CAMA ก็คือ CAMA ช่วยในการประหยัดเวลาและต้นทุนในทุกด้านเพื่อทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินสำเร็จลงด้วยดี โอกาสที่จะเกิดการตัดสินใจด้วยอคติจะมีน้อย เพราะส่วนมากเป็นการคำนวณโดยใช้สูตร ดังนั้น CAMA จึงเป็นทิศทางใหม่ในการประเมินค่าทรัพย์สินในโลกปัจจุบัน ซึ่งไม่ใช่ใช้เฉพาะในวงการภาษีทรัพย์สิน แต่ยังใช้ในกิจการให้สินเชื่อ หรือการวิเคราะห์ราคาทรัพย์สินเบื้องต้นก่อนการตัดสินใจลงทุน เป็นต้น

บทความแต่ละบทที่นำเสนอในงานประชุมนี้ ล้วนมีคำมีประโยชน์ต่อการนำมาพิจารณาปรับใช้ในกรณีประเทศไทย สำหรับท่านที่สนใจสามารถติดต่อไปยังมูลนิธิ ซึ่งมีทั้งเอกสาร แผ่นบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์รายชื่อผู้เข้าร่วม ซึ่งท่านอาจสามารถติดต่อเพื่อขอความรู้ในภายหลัง ตลอดจนภาพบรรยากาศที่เชื่อมความรู้ต่อบุคคลภายในงานที่ทางมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและโรงเรียนธุรกิจ

## อสังหาริมทรัพย์ไทยได้มีส่วนร่วมในการจัดขึ้น การประชุมคล้ายกันนี้ในต่างประเทศ

สำหรับท่านที่สนใจเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินโดยใช้แบบจำลองทางสถิติหรือ CAMA มีงานสัมมนาที่น่าสนใจประจำปีก็คือ การประชุมประจำปีของ International Association of Assessing Officers (www.iaao.org) ซึ่งมักจัดขึ้นในช่วงเดือนตุลาคม และการประชุม CAMA-GIS ซึ่งจัดขึ้นในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปีเช่นกัน

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินด้วย CAMA ได้แก่ หน่วยงานราชการทั้งหลาย (กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานการประเมินสินทรัพย์เป็นทุน กรมป่าไม้ ฯลฯ) สถาบันการเงินต่าง ๆ รวมทั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและองค์กรที่ปรึกษาต่าง ๆ ส่วนน่าจะไปสัมมนาดังกล่าวเป็นอย่างดี

## โอกาสดีในการสมาคมมิตร

การสัมมนาระหว่างประเทศเป็นการแสวงหาโอกาสในการร่วมกิจกรรมในอนาคตโดยเฉพาะในครั้งนี้มีผู้เข้าร่วมประชุมจากประเทศต่าง ๆ ถึง 80 คนจาก 23 ประเทศ โดยเป็นคนไทยประมาณ 15 ท่าน ทางมูลนิธิได้จัดงานเลี้ยงต้อนรับ ณ สำนักงานของมูลนิธิเพื่อการกระชับความสัมพันธ์ โดยทางมูลนิธิมีบทบาทเป็นเสมือนหน้าต่างเปิดออกสู่โลกภายนอกและเป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

และจากการประสานงานของมูลนิธิ ทางกรมธนารักษ์จะให้ทางมูลนิธิประสานงานกับทางอังกฤษเพื่อไปดูงานการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการจัดฐานภาษี โดยจะเดินทางไปดูงานทั้งในสำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาของ Valuation Office Agency หรือกรมการประเมินค่าทรัพย์สินของอังกฤษโดยตรง นอกจากนี้ยังจะไปร่วมสัมมนานานาชาติกับทาง Royal Institution of Chartered Surveyors ที่กรุงลอนดอนในเดือนพฤศจิกายน ศกนี้อีกด้วย และหากมีท่านใดสนใจสามารถติดต่อผู้เขียนได้โดยตรง

## เร่งพัฒนา CAMA ในไทย

อาจถือเป็นฉันทามติว่า CAMA นั้นดีจริง แต่จะทำได้นั้น เราต้องเตรียมตัวด้วยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน (infrastructure) ที่ดีเสียก่อน กล่าวคือเราต้องมีฐานข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สินที่ดีและเปิดเผยและแม้

แต่ประชาชนก็สามารถเข้าถึงได้ ทุกวันนี้การซื้อขายทรัพย์สินมีการจดทะเบียน แต่ไม่ได้เปิดเผยทั่วไป เพราะเขาถือว่าเป็นข้อมูลส่วนบุคคล ความจริงข้อนี้ควรทำให้เป็นสาธารณะเพื่อความโปร่งใสได้เสียภาษีถูกต้องตามสมควร

นอกจากนี้ เราควรให้มุ่งเน้นการเก็บภาษีทรัพย์สินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ทุกวันนี้นะเน้นการเก็บภาษีทางอ้อมผ่านสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ เราต้องให้ความสำคัญกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและให้ท้องถิ่นสามารถนำภาษีเหล่านี้มาใช้ และการนี้จะทำให้ท้องถิ่นตั้งใจที่จะจัดเก็บภาษีให้ได้เต็มเม็ดเต็มหน่วยเพื่อพัฒนาพื้นที่ ประชาชนในพื้นที่ถ้าอยากให้ละแวกบ้านของตนเองเจริญ ก็ต้องเสียภาษี เป็นต้น และด้วยเงื่อนไขโครงสร้างพื้นฐานนี้ เราจะมีการประเมินค่าทรัพย์สินที่สอดคล้องกับความเป็นจริง

ฐานข้อมูลที่เป็นจริงและแนวคิดการปรับใช้ภาษีทรัพย์สินในฐานะโครงสร้างพื้นฐานสำคัญของ CAMA จะเกิดขึ้นได้นั้น แรงแผลกต้นสำคัญก็คงอยู่ที่ความมุ่งมั่นทางการเมืองที่แน่วแน่และเข้มข้น ถ้ารัฐบาลหรือผู้บริหารระดับสูงในส่วนราชการต่าง ๆ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพสำคัญของ CAMA ในฐานะนวัตกรรมที่ช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการที่ดี (good governance) ก็จะทำให้ CAMA มีโอกาสเกิดขึ้นอย่างแน่นอน

การประเมินค่าทรัพย์สินอย่างไรโปร่งใส การเสียภาษีอย่างไรโปร่งใส เป็นเงื่อนไขสำคัญในการนำพาความเจริญของประเทศที่สมควรได้รับการส่งเสริมเป็นอย่างยิ่ง

## หมายเหตุ

<1> น.ส.ปัทมา จันทรานุกุล เป็นรองประธานกรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) ซึ่งเป็นองค์กรที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เป็นผู้ประสานงานในการจัดการประชุมในครั้งนี้ Email: pattama@area.co.th

<2> ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA.co.th (Agency for Real Estate Affairs) เป็นศูนย์กลางข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินเพียงแห่งเดียวในประเทศไทย ที่ทำการสำรวจข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคสนามอย่างต่อเนื่องทั่วประเทศมาตั้งแต่ พ.ศ. 2537 เป็นแหล่งข้อมูลสำคัญที่อ้างอิงได้ในการอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ www.area.co.th



# การอบรมนานาชาติเรื่องการสร้างแบบจำลอง

## การประเมินค่าทรัพย์สิน อ.อดิษฐ์ ชานุบรรยง<1> รองผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย <2>

**ท** ลักสูตรที่น่าสนใจโดยปรมาจารย์ระดับโลก โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่เคยพลาด! ล่าสุดทางโรงเรียนได้จัดการอบรมเข้มข้น 3 วันเต็ม เรื่องหนทางการสร้างแบบจำลองทางสถิติเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน (ตั้งแต่เริ่มต้น) หรือในหัวข้อภาษาอังกฤษว่า “International Workshop: How to Create A CAMA System: Start from Scratch” ในระหว่างวันที่ 29-31 สิงหาคม 2549 ในกรุงเทพมหานคร



### การสอนแบบนานาชาติ

โรงเรียนได้เชิญ ดร.ริชาร์ด วอร์ด ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินค่าทรัพย์สินแบบ CAMA <3> มาเปิดการสอนในประเทศไทยโดยตรง ดร.วอร์ด ทำงานในเมือง Toledo เขต Lucas County แห่งมลรัฐ Ohio สหรัฐอเมริกา และยังเป็นผู้บรรยายและวางหลักสูตรการสอนของสมาคม International Association of Assessing Officers กับ International Property Tax Institute นอกจากนี้ยังได้ ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แปลสรุปเป็นภาษาไทยอีกด้วย สำหรับผู้เรียนในครั้งนี้มีประมาณ 35 คนประกอบด้วยชาวไทยและชาวต่างประเทศนับสิบประเทศ อันได้แก่ จีน แทนซาเนีย ไต้หวัน นิวซีแลนด์ มาเลเซีย ลาว เวียดนาม สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย แอฟริกาใต้ เป็นต้น การผสมผสานกันหลายชาติทำให้เราได้เรียนรู้จากประเทศอื่น ได้มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันอย่างกว้างขวาง

### การสร้าง CAMA

ตามมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา กำหนดว่า CAMA หรือ Mass Appraisal ประกอบด้วย <4>

1. การกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่พึงประเมิน เช่น เป็นที่อยู่อาศัยหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใด
2. การกำหนดขอบเขตพื้นที่ เช่น ในเขตเมืองหรือนครหนึ่ง ๆ
3. การกำหนดเงื่อนไขหรือตัวแปรที่นำจะมีผลต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
4. การพัฒนาโครงสร้างของแบบจำลองทางสถิติ ที่สะท้อนความสัมพันธ์เชิงตัวแปรต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
5. การตรวจวัดความแม่นยำของตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน
6. การนำแบบจำลองนี้ไปปรับใช้ในพื้นที่ เพื่อขยายผลให้สามารถประเมินค่าทรัพย์สินได้อย่างประหยัดและรวดเร็ว
7. การปรับปรุงแบบจำลองแบบต่อเนื่องเพื่อความเหมาะสมกับภาวะตลาดยิ่งขึ้น ดังนั้นการทำ CAMA จะได้ผลดีหรือไม่จึงขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและดำเนินการ

ตามขั้นตอนข้างต้น โดยเฉพาะกรณีการจัดหาข้อมูลมาทำการวิเคราะห์ หากข้อมูลไม่เพียงพอ ผลที่ได้ก็อาจไม่น่าเชื่อถือ

### การทำความสะอาดฐานข้อมูล

สิ่งที่ควรเน้นเป็นพิเศษในอันดับแรกก็คือการทำความสะอาดฐานข้อมูลก่อนการนำมาวิเคราะห์ ทั้งนี้ในการเก็บข้อมูลภาคสนามหรือการนำข้อมูลราคาซื้อขายจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาใช้ก็อาจยังมีความคลั่งคลุ้งของข้อมูลบ้าง ถึงแม้ในประเทศตะวันตกที่ราคาซื้อขายที่จดทะเบียนจะเป็นราคาจริง (ไม่เช่นนั้นอาจถูกปรับหนัก) ไม่ใช่ราคา “ปลอม” อย่างในประเทศไทยโดยเฉพาะในกรณีการโอนซื้อขายกันระหว่างญาติหรือคนรู้จัก ซึ่งมักแจ้งต่ำเป็นพิเศษเพื่อหลีกเลี่ยงภาษี

แม้ในกรณีที่มีการซื้อขายแจ้งตามจริง ก็อาจมีราคาซื้อขายที่ผิดเพี้ยนไปจากปกติ เช่น ปกติบ้านหลังหนึ่งในละแวกนั้นซื้อขายในราคา 1 ล้านบาท บ้านส่วนใหญ่ที่ซื้อขายในราคานี้หรือบวก/ลบไม่เกิน 10-15% แทบทั้งหมด แต่อาจมีบางรายซื้อขายในราคาเพียง 0.5 ล้านบาท ทั้งนี้อาจเป็นเพราะบ้านทรุดโทรมหนัก มีคนถูกฆาตกรรม จึงขายในราคาถูกพิเศษ หรือบางหลังซื้อกันถึง 2.0 ล้านบาทเพราะจำเป็นต้องซื้อเป็นทางเข้าออกในกรณีราคาแพงเป็นพิเศษ เป็นต้น

การทำความสะอาดฐานข้อมูลนี้สำคัญวิธีการทางสถิติเป็นสำคัญ โดยวิธีการวัดการกระจายตัวของข้อมูลโดยอาศัยความรู้ทางสถิติ ได้แก่ พิสัย (The Range) ส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ย (The Mean Deviation) ความแปรปรวนและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (The Variance and Standard Deviations) เซมิอินเตอร์ควอไทล์เรนจ์ (The Semi-Interquartile range) อินเตอร์ควอไทล์เรนจ์ (Interquartile Range) สัมประสิทธิ์ของการกระจาย (The Coefficient of Variation) และความเบ้และความโด่ง (Skewness and Kurtosis) <5>

### แบบจำลองเบื้องต้น

แบบจำลองเบื้องต้นหรือถือเป็นมาตรฐานสำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ หรือ CAMA ก็คือ

$$\text{ทำเล } x \text{ (ขนาดที่ดิน } x \text{ ราคาที่ดิน/ตรว.)} + (\text{ขนาดอาคาร } x \text{ ราคาอาคาร/ตรม.)}$$

โดยพื้นฐานแล้วราคาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับขนาดของที่ดินและอาคารเป็นสำคัญ แต่ ณ ท่าเลที่แตกต่างกัน ราคาอาจต่างกันมหาศาล “ท่าเล” ที่แตกต่างกันนั้นบ่งชี้ด้วยคุณภาพของโครงการจัดสรรนั้น หรือละแวกบ้านนั้น สาธารณูปโภค สาธารณูปการ การบำรุงรักษา และนี่เองที่เรามักจะให้ความสำคัญเป็นพิเศษต่อ “ท่าเล” ในงานการประเมินค่าทรัพย์สิน

ตัวแปรปลีกย่อยอื่นเป็นเรื่องของรายละเอียด เช่น กรณีอาคาร ก็อาจแบ่งเป็นพื้นที่ส่วนที่เป็นห้องนอน เฉลียง ระเบียง ครัว ห้องใต้ดิน (ถ้ามี, โดยเฉพาะในประเทศที่มีอากาศหนาว) อาคารจอดรถ เป็นต้น นอกจากนี้ในส่วนของที่ดินยังมีตัวแปรที่เกี่ยวกับรูปร่าง ขนาด ถนนผ่านทางที่ดิน ความกว้างของที่ดิน เป็นต้น ตัวแปรเหล่านี้ถ้าเราสามารถเก็บรายละเอียดได้มากเท่าไร ก็จะยิ่งช่วยทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินสอดคล้องกับความเป็นจริงยิ่งขึ้น

**GIS กับ CAMA**

GIS ย่อมาจาก Geographical Information System หรือระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ <6> สามารถนำมาใช้ประกอบการประเมินค่าทรัพย์สินแบบ CAMA หรือ Mass Appraisal ได้ด้วย การนี้ถือเป็นการผสมผสานเทคโนโลยีสำคัญที่จะทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินได้รับการพัฒนาให้ก้าวกระโดดไปข้างหน้าอีกก้าวหนึ่งด้วยการสามารถมองเห็นภาพประกอบ

กรณีที่มา GIS มาใช้ประกอบในส่วนของกรณีวิเคราะห์ ก็คือการสร้างเส้นแสดงความสูงต่ำของพื้นที่ (contour line) ตามราคาที่ดินหรือราคาบ้านที่สูงต่ำแตกต่างกัน เส้นดังกล่าวนี้ช่วยให้เห็นทิศทางการเพิ่มลดของมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละท่าเล ทำให้เห็นภาพการเชื่อมต่อของราคาในแต่ละจุด ในทางตรงกันข้ามเส้นดังกล่าวนี้ยังช่วยในการพิจารณาว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้สอดคล้องกับความเป็นจริงไหม เช่น ในพื้นที่ชุมชนแออัด ราคาบ้านน่าจะต่ำ แต่หากออกมาสูงก็อาจแสดงว่าข้อมูลหรือแบบจำลองควรได้รับการทบทวน

**มาส่งเสริมพัฒนาการของ CAMA ในไทย**

ในประเทศไทย CAMA ได้รับการพัฒนาในครั้งแรกโดย ดร.โสภณ พรโชคชัย ในปี 2533 ในงานการศึกษาการสร้างสาธารณูปโภคเมืองให้กับสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หลังจากนั้นยังได้ดำเนินการโครงการเพื่อการจัดรูปที่ดินและอื่น ๆ ให้กับหน่วยราชการอีกหลายแห่งจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้

อาจารย์แคล้ว ทองสม จากกรมธนารักษ์ ยังได้ทดลองสร้างแบบจำลองในปี 2540 ในงานวิจัยมหาดบัณฑิตของท่านและคณะอีกด้วย

จะเห็นได้ว่า แม้พัฒนาการของ CAMA ในไทยจะดำเนินมานานพอสมควร แต่ยังคงขาดการประชุมร่วมกัน เพื่อให้เกิดการระดมสมองในหมู่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ดังนั้นหากในวงการของเรามีการนำเสนอบทความวิชาการ มีการประชุมร่วมกันอย่างกว้างขวาง ก็เชื่อว่า CAMA จะมีพัฒนาการที่ดีในไทยอย่างแน่นอน

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมที่ดีจะเป็นเวทีการประสานความรู้กับการปฏิบัติเช่นเคย

**หมายเหตุ**

<1> อาจารย์อดิษฐ์ อาจารย์อดิษฐ์ จบการศึกษาระดับปริญญาโทด้านรัฐประศาสนศาสตร์ จากสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) เมื่อปีการศึกษา 2523 นอกจากนี้ท่านยังเป็นบัณฑิตนิติศาสตร์ (รามคำแหง รุ่น 3) และด้านส่งเสริมการเกษตร (มสอ.) อีกด้วย มีประสบการณ์ปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ ก่อนมารับหน้าที่รองผู้อำนวยการโรงเรียน ท่านยังเคยรับราชการในฝ่ายฝึกอบรมที่กรมวิชาการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ Email: info@trebs.ac.th

<2> โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในความควบคุมของกระทรวงศึกษาธิการ เป็นสถาบันการศึกษานานาชาติที่จัดการศึกษาให้กับทั้งนักวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์จากทั้งไทยและจากต่างประเทศ โดยในแต่ละปีมีการจัดหลักสูตรอบรมเพื่อพัฒนาวงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยเฉพาะ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ www.trebs.ac.th

<3> นวัตกรรมสำคัญของการประเมินค่าทรัพย์สินในโลกปัจจุบันก็คือการสร้างแบบจำลองทางสถิติเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือ computer-assisted mass appraisal (CAMA) หรืออาจเรียกย่อ ๆ ว่า Mass Appraisal หรืออีกนัยหนึ่งคือ Automated Valuation Model (AVM)

<4> ดูรายละเอียดที่

<http://commerce.appraisalfoundation.org/html/2006%20USPAP/std6.htm>

<5> รายละเอียดความรู้ทางสถิติข้างต้นดูได้ที่

<http://www.watpon.com/Elearning/stat16.htm>

<6> ดูรายละเอียดที่

[http://en.wikipedia.org/wiki/Geographic\\_information\\_system](http://en.wikipedia.org/wiki/Geographic_information_system)



The Brunei Times, Thursday, September 21, 2006, p.3

**Dr.Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation was invited by the Brunei Institute of Geology to deliver a speech in Brunei on September 20, 2006**



## Invitation from the Appraisal Foundation, USA

Dr.Sopon Pornchokchai, Foundation's President was invited by the Appraisal Foundation to be a council member of its International Advisory Council. He is one of a few professional leaders in Asia to be invited.

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการมูลนิธิ ได้รับเกียรติเป็นอย่างสูงจาก The Appraisal Foundation ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยสภาองค์กรแห่งสหรัฐอเมริกาเพื่อทำหน้าที่ควบคุมมาตรฐานวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน โดยเชิญให้เป็นที่ปรึกษาต่างชาติ ดร.โสภณ เป็นผู้วางการประเมินค่าทรัพย์สินเพียงไม่กี่คนในเอเชียที่ได้รับเกียรตินี้ และจากการพบปะแลกเปลี่ยนนานาชาติ ดร.โสภณ จะได้นำความรู้มาร่วมพัฒนาวงการประเมินค่าทรัพย์สินไทยต่อไป



Our International Studies Visit is on Real Estate in Pattaya. For this time, it was on August 27-28, 2006 presidents and/or directors of the professional organizations related to real estate were invited to show their vision as well



Housing The Poor Through The Private Sector August 29 - September 1, 2006  
All participants who were attended the International Workshop "Housing The Poor Through the Private Sector" on August 29 - September 1, 2006  
Mr. Witt Patongpoul, R, Housing Finance Association and Former Deputy Governor, Bank of Thailand was invited to speak at the conference on Housing Finance Required for Private Initiatives

### บริการใหม่ของ AREA ทราบมูลค่าบ้านได้ใน 1 วัน

การบริการนี้เหมาะสำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าโดยเบื้องต้นอย่างรวดเร็วเพื่อการตัดสินใจซื้อ-ขาย-ขอจำนอง เพียงท่านแจ้งรายละเอียดทรัพย์สินของท่าน โดยกรอกข้อมูลในแบบฟอร์มที่ [www.area.co.th](http://www.area.co.th) เราจะทำการประมาณมูลค่าทรัพย์สินของท่านจากฐานข้อมูลโดยไม่ได้ออกภาคสนามสำรวจ

ค่าบริการ 1. อสังหาริมทรัพย์ในโครงการจัดสรร หลังละ 500 บ. 2. อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อน 1,000-2,000 บ.

#### บริการพบผู้เชี่ยวชาญเพื่อรับคำปรึกษา

ท่านสามารถใช้บริการนัดพบที่ปรึกษา ณ ที่ทำการของบริษัทฯ เพื่อขอข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินที่ท่านสนใจลงทุนโดยการพบและปรึกษาโดยตรงด้วยการถาม-ตอบ-อธิบาย ด้วยวาจา เป็นเวลา 30 นาที ไม่ได้ออกภาคสนามสำรวจ ไม่ต้องการออกกรุเปล่งงานประเมินราคา

ค่าบริการ 1. อสังหาริมทรัพย์ในโครงการจัดสรร หลังละ 1,500 บ. 2. อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อน 4,000 - 6,000 บ.

รายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อโดยตรงที่ฝ่ายการตลาด โทร. 02.295.3905 ต่อ 105-108



September 27-29, 20067

**Ms. Pattama Chantranukul** (right), a director of Thai Appraisal Foundation participated at the MIPIM Asia. She has been in MIPIM Cannes, France for 4 consecutive years since 2003.

# CSR คือหน้าที่ ใช้อาสา

ดร.โสภณ พรโชคชัย <1> ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <2>

**ค**วามดีนั้น ใคร ๆ ก็อยากได้อัน อยากเอ๋ยถึง (แต่อยากทำหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่ง) แม้แต่คนไม่ดีก็อยากพูดเพื่อให้เห็นดีดี นี่จึงเป็นข้อพึงสังวร ทาไมอาจถูกลวงให้เสียหายได้ CSR ซึ่งเป็นเรื่อง “ฮิต” ในขณะนี้ก็เป็นกรณีตัวอย่างหนึ่ง

ตอนนี้ CSR (Corporate Social Responsibility) หรือพันธกิจต่อผู้มีส่วนได้เสียกับวิสาหกิจ <3> กำลังเป็นที่กล่าวขวัญถึง ผู้มีส่วนได้เสีย (stakeholders) นั้นหมายถึงตั้งแต่ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า (supplier) ชุมชนที่วิสาหกิจนั้นตั้งอยู่ ตลอดจนสังคมโดยรวม อย่างไรก็ตามวิสาหกิจที่ทั่วไปมักนึกถึงผู้ถือหุ้นเป็นอันดับแรกโดยไม่คำนึงถึงกลุ่มอื่น ซึ่งแสดงว่าขาด CSR นั้นเอง และก่อให้เกิดปัญหาต่อสังคม

### อย่างไรจึงถือว่า CSR

การที่เราจะมี CSR นั้น ย่อมหมายถึงการเอื้อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเหมาะสมโดยไม่ไปเบียดเบียนฝ่ายใด วิสาหกิจที่มี CSR ย่อมไม่ขูดรีดแรงงานลูกจ้าง ไม่ฉ้อโกงลูกค้า ไม่เอาเปรียบคู่ค้า ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อมหรือทำลายชุมชนโดยรอบที่ตั้งของวิสาหกิจด้วยการก่อมลพิษ วิสาหกิจที่ขาด CSR ย่อมสะท้อนถึงการขาดซึ่งความโปร่งใส ผู้บริหารในแทบทุกระดับมักหาผลประโยชน์เข้าตัวเองหรือฉ้อโกง <4>

แท้จริงแล้ว การมี CSR เป็นการทำธุรกิจให้ถูกต้องตามกฎหมาย (แต่ถ้าใครจะทำให้เกินมาตรฐานกฎหมายหรือจะบำเพ็ญประโยชน์ต่อสังคมเพิ่มเติมก็อีกเรื่องหนึ่ง) หรืออีกนัยหนึ่งคือการไม่ทำผิด หมิ่นเหม่หรือหลบเลี่ยงกฎหมายแรงงาน กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายอาญาในกรณีต่าง ๆ ด้วยเหตุนี้การทำ CSR จึงต้องมีกรอบกฎหมายบังคับ

### คำสอนทางศาสนา?

ที่ผ่านมาเราเคยเห็นเจ้าของธนาคารโรงงานของตัวเองจนร่ำรวย บ้างก็ขโมยความคิดทางธุรกิจของลูกคามาทำเสียเองหรือปล่อยผู้ให้เครดิตอย่างหละหลวม เห็นเจ้าของธุรกิจใหญ่โตล้มบวมผูก เห็นผู้บริหารวิสาหกิจมหาชนใช้จ่ายตั้งราชาหรือไม่ก็ใช้ตำแหน่งหน้าที่ตั้งวิสาหกิจลูกขึ้นมาหมกหมองไปแบบผูกขาด แต่ทุกวันนี้คนเหล่านี้ก็ยังอยู่หลอกลวงสังคมในภาพลักษณ์ของคนดี ยิ่งยุคทองมนต์ “CSR” “ธรรมาภิบาล” หรือ “จรรยาบรรณ” อยู่อย่างไม่กระดากปาก

บ่อยครั้งที่ CSR ถูกทำให้แปลกแยก (alienated) ไปจากความเป็นจริงที่ถือเป็น “พันธกิจ” ที่ต้องทำตามกฎหมาย จนกลายเป็นเสมือนคำสอนทางศาสนาที่เน้นว่า “ควร” ทำโน่นทำนี่ กลายเป็นการท่องคัมภีร์ลวงโลกหรือเป็นเรื่อง “คิฐู” “หม่อมแน้ม” ความแปลกแยกนี้เกิดขึ้นเพราะความไม่ยอมทำ CSR ในเชิงเนื้อหา แต่ต้องการทำแบบจัดฉากหรือเพียงผักชีโรยหน้ามากกว่า

### วิสาหกิจที่หมิ่นเหม่มักชอบ CSR

วิสาหกิจที่มีโอกาสทำลายสิ่งแวดล้อม (หากไม่จัดการตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด) มักจะชอบ CSR เป็นพิเศษ เช่น วิสาหกิจวัสดุก่อสร้างพลังงาน แร่ธาตุ เป็นต้น CSR มีความจำเป็น “ภาคบังคับ” เป็นอย่างยิ่งสำหรับวิสาหกิจเหล่านี้หาไม่จะยังความเสียหายต่อชีวิตและสุขภาพของชุมชนโดยรอบและยังหมายถึงคุกสำหรับผู้บริหารและการพังทลายทางธุรกิจของผู้ถือหุ้น

วิสาหกิจเหล่านี้อาจจัดกิจกรรมเพื่อสังคมที่ดูคล้ายการให้เปล่าด้วยความใจกว้าง แต่ความจริงถือเป็นการ

ลงทุนเพียงน้อยนิดที่คุ้มค่ายิ่งในการสร้างภาพพจน์ซึ่งจะช่วยให้อุตสาหกรรมนั้นสามารถประกอบการได้โดยสะดวกราบรื่น และที่สำคัญหากวันหลังเกิดพลาตพลั้งทำลายชีวิตและสิ่งแวดล้อม ก็อาจได้รับความปรานี “ผ่อนหนักเป็นเบา” ไม่ถูกชุมชนและสังคมลงโทษรุนแรงนั่นเอง

### ช่วยคู่ค้า, ช่วยสร้างความคุ้มทุน

การที่วิสาหกิจบางแห่งที่ทำธุรกิจประเภทพืชไร่ ปศุสัตว์ ผลไม้ ฯลฯ ส่งเสริมให้ชาวบ้านในพื้นที่จัดท้าวัดดูดิบให้พร้อมกับจัดกิจกรรมพัฒนาชุมชนต่าง ๆ ไม่ใช่เรื่องที่จะมา “ทวงบุญคุณ” กับชาวบ้าน การดำเนินการเช่นนี้ถือเป็นการกลยุทธ์ทางธุรกิจที่ดีและชาญฉลาดเพื่อช่วยในการกระจายความเสี่ยงไปยังคู่ค้า ประหยัดการลงทุน ได้วัตถุดิบในราคาที่ถูกกว่า ควบคุมได้และมีคุณภาพมากกว่า

ประเด็นความคุ้มทุนทางธุรกิจเช่นนี้เป็นสิ่งที่เราควรพูดกันให้ชัดเจนและไม่ใช้เรื่องแปลก บาบหรือเลวร้ายอะไร แต่เป็นเรื่องจริงที่ควรเปิดเผยโดยไม่บิดเบือนชาวบ้านจะได้เข้าใจและเรียนรู้การประกอบการที่จอบอย่างตรงไปตรงมา ส่วนเมื่อวิสาหกิจนั้นมีผลประโยชน์ประกอบการดีก็อาจ “คืนกำไร” แก่สังคมบ้างตามระดับจิตสำนึก ก็เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่พึงชื่นชม

### เอาเปรียบคู่ค้า=ขาดจริยธรรม

วิสาหกิจหลายแห่งเอาเปรียบคู่ค้าโดยขาดจริยธรรมอย่างเด่นชัด เช่น การขูดเยียดขายพวงสินค้า หรือการที่ห้างสรรพสินค้าบังคับให้วิสาหกิจสินค้าอุปโภคบริโภคแปะยี่ห้อของห้าง (house brand) แทนการให้โอกาสวิสาหกิจเหล่านั้นแจ้งเกิดยี่ห้อของเขา นอกจากนี้ยังมีการบีบคู่ค้าให้จัดทาสสินค้า-บริการแก่ตนในราคาที่ดีที่สุดเพื่อเพิ่มโอกาสการเอาชนะในสงครามราคาเพื่อการครอบงำตลาดในอนาคต

จริยธรรมเหล่านี้ไม่ใช่สิ่งเลือนลหายที่จะร้องขอความเมตตาจากวิสาหกิจรายใหญ่ที่ยืนอยู่ฐานะที่ได้เปรียบ แต่เป็นประเด็นความไม่เป็นธรรมที่ต้องได้รับการแก้ไขโดยกฎหมายเพื่อประโยชน์ของวิสาหกิจส่วนใหญ่และโดยเฉพาะเพื่อประชาชนโดยรวม <5> เช่น การออกกฎหมายป้องกันการผูกขาด กฎหมายป้องกันการทุ่มตลาด กฎหมายผังเมืองที่ห้ามการตั้งห้าง/ร้านค้าปลีกส่งเดช กฎหมายสิ่งแวดล้อมที่ห้ามการก่อสร้างอาคารที่ขาดซึ่งมาตรการแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้น เป็นต้น

### อย่างอ้างความเป็นไทย

ความรักชาติเป็นจิตสำนึกที่พึงมีของพลเมืองของประเทศนั้น ๆ แต่การอ้างว่าคนไทยต้องใช้สินค้าไทยอาจเป็นตรรกะหลอกลวงได้ คนไทยใจหาต่างชาตินี้ก็มี คนต่างชาตินี้ที่รักเมืองไทยก็มี อย่าลืมว่าในยามที่สินค้าขายได้มีกำไรมาก ๆ นั้น ผู้ที่ตักตวงประโยชน์อย่างนอกรอบเป็นกำและเป็นรายแรกก็คือผู้ถือหุ้นในวิสาหกิจนั้น เป็นสำคัญ ไม่ใช่ประชาชนผู้บริโภคหรือประเทศชาติ

วิสาหกิจที่พึงได้รับการต้อนรับจากลูกค้าต้องมีสินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพดีที่ทัดเทียมกับคนอื่นแต่ราคาถูกลงกว่าโดยเปรียบเทียบ ถ้าสินค้าไทยมีคุณภาพต่ำกว่าและกลับราคาแพงกว่าก็ไม่รู้จะให้ชาวบ้านทนอุดหนุน

ได้อย่างไร ไม่สงสารประชาชนตาตา ๆ บ้างหรือไร อย่าลืมว่าการเลือกซื้อสินค้าหรือบริการนั้นไม่ใช่การบริจาคเงินให้มูลนิธิ ดังนั้นจึงต้องคำนึงถึงความ “ประหยัด ยอด ประโยชน์เยี่ยม”

### ใช้ CSR เอาเปรียบโลกที่สาม

CSR ยังเป็นประเด็นสงครามการค้าระหว่างประเทศในอนาคตการกีดกันการค้าโดยภาษีศุลกากร จะหมดไปทั้งนี้เป็นไปตามกรอบข้อตกลงการค้า WTO หรือ FTA ทั่วภาคีต่าง ๆ <6> มาตรการกีดกันทางการค้ารูปแบบใหม่ ที่รุนแรงแต่ดูดีก็คือ CSR โดยจะได้รับการพัฒนาเป็นกติกการค้าใหม่ของโลก ซึ่งถ้าประเทศไทยไม่เร่งปรับตัวและรู้เท่าทัน ก็จะไม่สามารถต่อสู้ในตลาดโลกได้ และจะส่งผลกระทบต่อประชาชนไทยโดยตรง

ดังนั้นการที่ประเทศตะวันตกยก CSR ขึ้นมาอ้างหน้าฉากก็ดูคล้ายเป็นการแสดงออกของความเป็นธรรมทั้งต่อคู่ค้า คู่ค้า ลูกจ้าง ชุมชน สิ่งแวดล้อมโดยรวมทั้งในด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และอาชีวอนามัย แต่เบื้องหลังก็คือการใช้ CSR ในฐานะอาวุธหรือเครื่องมือในการกีดกันการค้า ทำให้วิสาหกิจไทยเสียเปรียบในเชิงการแข่งขันและต้นทุนสูงขึ้นเกินความจำเป็น หน้าที่ซึ่งมีหน้ามาสอน CSR แก่ประเทศโลกที่สาม เข้าทำนอง “ปีศาจคาบคัมภีร์” ซึ่งก็ได้แต่หวังว่าคนไทยคงไม่ “เห็นขี้ผึ้งหอม”

### มี CSR ต้องบำรุงผู้ใช้แรงงาน

วิสาหกิจหลายแห่งที่ชู CSR กันหรืออยู่ไม่ได้ช่วยเหลือผู้ใช้แรงงานเลยเพราะมักว่าจำกัดตามค่าแรงขั้นต่ำที่แทบไม่เคยขยับเป็นหลัก (บางแห่งอาจ “โง่ดี” จ้างสูงกว่าเล็กน้อยเพื่อดึงดูดแรงงานและลดความปวดหัวในการจ้างคนใหม่บ่อย ๆ) ถ้าคิดจะช่วยเหลือผู้ใช้แรงงานจริง ค่าแรงขั้นต่ำก็ต้องเพิ่มตามภาวะเงินเฟ้อ หากไม่ผู้ใช้แรงงานจะไม่มีวัน “ได้ผุดได้เกิด” แต่สำหรับนายจ้างและผู้ถือหุ้น แม้จะถูกกีดกันทางการค้าอย่างไร ก็ยังรวยขึ้นทุกวัน ดังนั้นวิสาหกิจใดที่ผู้ใช้แรงงานไม่ได้มีชีวิตที่ดีขึ้นทั้งที่ทำงานมาชั่วชีวิต (ถ้าไม่ใช่เพราะข้อจำกัดหรือความโชคร้ายของตัวเอง) วิสาหกิจนั้นย่อมไม่อาจถือได้ว่ามี CSR จริง

พึงสังเกตว่าวงจรชีวิตของแรงงานไร้ฝีมือนั้นสั้นนักมักอยู่เฉพาะในช่วงหนุ่มสาว จึงมีการรื้อเก่ารับใหม่บ่อย ๆ คนหนุ่มสาว “ลงจากหลังควาย/หลังเขา” มาเป็น “สาวฉันทนา” ทำงานสัก 10 ปี พอร่างกายหรือสายตาทรุดโทรม กอปรกับมีครอบครัวก็กลับไปอยู่ชนบท การที่แรงงานเหล่านี้สามารถมีชีวิตอยู่จนสิ้นอายุขัยก็เพราะประเทศไทยมีเศรษฐกิจชนบทแบบพอเพียง (subsistent economy) หากไม่มีป่าไม้และชนบทอันอุดมสมบูรณ์ ปลุกข้าว (อย่างน้อยก็พอกิน) จับกุ้ง หอย ปู ปลา กบ ไช้ผดแดง หรือกระทั่งกระปอม (กึ่งก่า) กินได้ ป่านนี้ไทยก็ไม่ต่างไปจากประเทศยากจนในแอฟริกาแต่อย่างใด

### ถ้าทำการกุศลจริง, บ้านเมืองจะดีกว่านี้

จากการวิเคราะห์ข้อมูลของทางสำนักงานสถิติแห่งชาติ <7> ครึ่งเรือนหนึ่ง ๆ ของไทยใช้จ่ายเงินเพื่อการบริจาคเป็นเงินเดือนละ 422 บาท หรือ 2.69% ของ

รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน เชื่อว่าแทบไม่มีวิสาหกิจใดทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์จะบริจาคเงินถึง 2.69% ของรายได้ของตนเป็นแน่ เพราะถ้าทำจริง ผลงานสร้างสรรค์คงมีมากกว่านี้ และสังคมคงดีงามผลึกอย่างมีนัยสำคัญกว่านี้

การที่วิสาหกิจหลายแห่งไม่แสดงตัวเลขการบริหารชัดเจน ก็คงเป็นเพราะใช้เงินไปเพียงน้อยนิด จึงกระดากที่จะเปิดเผย การที่วิสาหกิจบางแห่งคุยเชื่องว่าตนแทบไม่ใช้เงินในการทำ CSR เลย ก็คงเป็นเพราะวิสาหกิจนั้นอาศัยแรงงานฟรีของพนักงานไปทำอะไรนิดหน่อยให้พอได้ออกข่าวตามความเกรงใจของสื่อมวลชน และในที่สุด CSR ก็กลายเป็นกิจกรรมคุณหญิงคุณนายในรูปแบบใหม่ สัมฤทธิ์ผลของ CSR จึงไม่อาจพิจารณาจากจำนวนกิจกรรมที่ได้ทำ เพราะเป็นอาจแค่การ “ลูบหน้าปะจมูก”

**CSR สร้างอาชีพให้คนบางกลุ่ม**

เราเห็นมูลนิธิ สมาคม ชมรม หรือเอ็นจีโอเกิดขึ้นทุกวัน องค์กรเหล่านี้ย่อมตั้งขึ้นมาด้วยความปรารถนาดีซึ่งสมควรอนุโมทนาด้วย แต่ก็เชื่อว่าช่วยสร้างสรรค์ประโยชน์ได้อย่างมีนัยสำคัญ จำนวนที่เพิ่มขึ้นขององค์กรเหล่านี้อาจกลับมีความสัมพันธ์เชิงผกผันกับความผาสุกของสังคมก็ได้ กล่าวคือยังมีองค์กรเหล่านี้มากเท่าไร ยิ่งแสดงถึงความยุ่งเหยิงในสังคมและความทุกข์ของประชาชน

ในอีกแง่หนึ่งการมีองค์กรเหล่านี้เพิ่มขึ้นก็ยิ่งสร้างโอกาสทางอาชีพให้กับบุคคลกลุ่มหนึ่ง ซึ่งทำงานโดยได้ “ทั้งเงินทั้งกล่อง” บุคคลกลุ่มนี้หลายคนสามารถดำรงตนได้อย่างยั่งยืนชั่วชีวิต สังคมประสบการณณ์ และกลาย

เป็นอาจารย์ผู้ประสิทธิประสาทวิชา CSR ในภายหลังได้อีก และนอกจากนี้ยังมีโอกาสผันตนเองไปทำงานการเมืองจากฐานมวลชนหรือจากภาพพจน์ที่สร้างขึ้นด้วยงาน CSR ในที่สุด

**ร่วมกันผลักดัน CSR ที่ “ต้องทำ”**

โดยสรุปแล้ว CSR เป็นสิ่งที่ต้องกำหนดให้มิให้ทำโดยมีมีกรอบกฎหมายชัดเจน ทำธุรกิจต้องยึดหลัก “ชื้อกินไม่หมด คดคิดไม่นาน” โดยเคร่งครัด หากจะติดคุก CSR จึงไม่ใช่ไปเน้นเรื่องอาสาสมัครหรือการทำบุญ การพูดถึง CSR ประหนึ่งคำสอนทางศาสนา เป็นการเบี่ยงประเด็นให้กลายเป็นการลวงโลก กลายเป็นว่าวิสาหกิจที่ทำ CSR มีบุญคุณต่อสังคมไปเสียอีก นอกจากนี้ยังต้องทำให้ชัดเจนว่า CSR นั้นคือการลงทุนอย่างหนึ่ง ซึ่งคุ้มค่าทางการเงิน การตลาด และการรักษากฎหมายเป็นอย่างดี

เราต้องทำให้ CSR คักคัลสิทธิ์ เป็นสิ่งที่วิสาหกิจต้องทำ หลักเสียงไม่ได้ ผิดกฎหมาย

**หมายเหตุ**

<1> ดร.โสภณ พรโชคชัย เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้ยังเป็นกรรมการหอการค้าไทยสาขาอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (IAAO) ประจำประเทศไทย กรรมการบริหาร ASEAN Valuers Association และกรรมการสภาที่ปรึกษาขององค์การประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่แต่งตั้งขึ้นโดยสภาคองเกรสแห่งสหรัฐอเมริกา Email: sophon@thaiappraisal.org

<2> มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มุ่งให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาเมือง ปัจจุบันเป็นองค์กรสมาชิกหลักของ FIABCI ประจำประเทศไทย ถือเป็นองค์กรเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมคึกคักที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยจนได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org)

<3> คำแปลของ CSR โดย ห้องสมุด Wikipedia คือ “is an expression used to describe what some see as a company’s obligation to be sensitive to the needs of all of the stakeholders in its business operations”

<4> โปรดดูตัวอย่างเพิ่มเติมในบทความ โสภณ พรโชคชัย. “ธรรมาภิบาลกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน” ลงตีพิมพ์ในหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ ประจำวันที่ 13-16 กรกฎาคม 2549 หน้า 14 หรือดูที่ [www.haiappraisal.org/Thai/Market/Market113.htm](http://www.haiappraisal.org/Thai/Market/Market113.htm)

<5> ตัวอย่างดูได้จากข่าว “เสียงร้อง” คำปลีก-ส่ง” พันธุ์ไทย โดยยักษ์ข้ามชาติเบียดตกขอบ” มติชน 18 สิงหาคม 2549 หน้า 20 [www.matichon.co.th/matichon/matichon\\_detail.php?s\\_tag=01eci01180849&day=2006/08/18](http://www.matichon.co.th/matichon/matichon_detail.php?s_tag=01eci01180849&day=2006/08/18)

<6> บทสัมภาษณ์ของคุณพรศิลป์ พัชรินทร์ตะกุล กรรมการรองเลขาธิการ หอการค้าไทย [http://elib.fda.moph.go.th/default.asp?page=news\\_detail&id=1564](http://elib.fda.moph.go.th/default.asp?page=news_detail&id=1564)

<7> โปรดดูรายละเอียดในตารางต่อไปนี้: ดูเว็บ [www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market.htm](http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market.htm)

**AP 130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach: Case Studies) รุ่น 5**

เสาร์ที่ 18 - อาทิตย์ที่ 19 พฤศจิกายน 2549 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

**วันที่ 1 วันเสาร์ที่ 18 พฤศจิกายน 2549 : ภาคทฤษฎี**

- 08:30 เปิดการอบรม
- 08:45 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้หลักการวิธีการ Direct Capitalization/Discounted Cash Flow การตั้งสมมติฐานรายได้ สมมติฐานรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ รายจ่าย อัตราว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ การหา Capitalization Rate/Discount Rate การทำ Cash Flow Projection การหา Terminal Value เป็นต้น
- 10:15 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง
- 10:30 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้ (ต่อ)
- 12:00 พักรับประทานอาหารกลางวัน
- 13:00 ศึกษากรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้
  - กรณีตัวอย่าง 1 - การประเมินโรงแรม รีสอร์ท: ประเภทและการจัดระดับโรงแรม กลุ่มลูกค้า อัตราค่าห้องพัก ส่วนลด ช่องทางการขาย Operating Ratio (Average Room Rate/Yield Per Room/Percentage of Occupancy/Proportion of Expenses To Revenue) Project Cost Per Room ฯลฯ
  - กรณีตัวอย่าง 2 - การประเมินอพาร์ทเมนต์/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มินิโคเทจ ดอลลาร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พหลโยธิน อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ
  - กรณีตัวอย่าง 3 - การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดเกรดอาคารสำนักงาน รูปแบบการเช่า รูปแบบสัญญาเช่า แหล่งข้อมูล ค่าเช่า อัตราว่าง การบริหารอาคารสำนักงาน ค่าเช่าต่อต้นทุนค่าก่อสร้าง ฯลฯ
- 15:00 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง
- 15:15 ศึกษากรณีตัวอย่าง (ต่อ)

- กรณีตัวอย่าง 4 - การประเมินศูนย์การค้า: ประเภทและรูปแบบของศูนย์การค้า Positioning กลุ่มลูกค้า การบริหารจัดการ ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ ประเภทพื้นที่ อัตราผลตอบแทน ส่วนพื้นที่เช่าระยะสั้น/ระยะยาว ฯลฯ
  - กรณีตัวอย่าง 5 - การประเมินสนามกอล์ฟ: ข้อมูลสนามกอล์ฟในภูมิภาคต่าง ๆ การจัดระดับความพึงพอใจของลูกค้า ค่าสมาชิก ค่ากรีนฟี ค่าเช่ารถกอล์ฟ แคนดี้ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าดูแลสนาม ค่าปุ๋ย ค่าน้ำมัน ฯลฯ
- 17:00 จบการอบรมวันแรก

**วันที่ 2 วันอาทิตย์ที่ 19 พฤศจิกายน 2549 : ภาคปฏิบัติ**

- 08:30 การฝึกปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ ให้แต่ละคนฝึกทำการประเมินที่มี 5 ประเภททรัพย์สิน (ตามวันที่ 1) ให้เลือกฝึก โดยใช้ worksheet โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินอาวุโส คอยแนะนำคุณวุฒิ คัจฉจันทร์
- 10:15 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง
- 10:30 การฝึกปฏิบัติ (ต่อ)
- 12:00 พักรับประทานอาหารกลางวัน
- 13:00 พบผู้รู้แต่ละวงการและซักถามเกี่ยวกับข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้ จากผู้ประกอบการมืออาชีพของจริง
  - + ศูนย์การค้า \* + โรงแรม \* + เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ \*
- 15:00 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง
- 15:15 พบผู้รู้แต่ละวงการ (ต่อ)
  - + สนามกอล์ฟ \* + สำนักงาน \*
- 17:00 ปิดการอบรม
  - \* วิทยากรที่เป็นผู้ประกอบการในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์

สำรองที่นั่งด่วน ติดต่อคุณกศนิษฐ์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294

# RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์

รุ่นที่ 10 พค 13 - เสาร์ 16 ธันวาคม 2549 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ถัดจากศูนย์ โทร.0.2295.2294

## วันที่ 1: วันพุธที่ 13 ธันวาคม 2549

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์-การตีความข้อมูลระดับมหภาค: ภาพรวมและแนวทางการวิเคราะห์ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเภทและระดับราคาซื้อขายล่าสุด ในฐานะที่เป็นผลการสำรวจและแจกแจงวิธีการสำรวจและแนวทางการวิเคราะห์ตีความข้อมูล

ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์: ขั้นตอน การกำหนดปัญหา วัตถุประสงค์ การแสวงหาข้อมูล การจัดเตรียมแบบสอบถาม การเก็บข้อมูลภาคสนาม การประมวลผลและวิเคราะห์ผล การเขียนรายงาน

แนวคิดเกี่ยวกับวิชาสถิติ: ตัววัดตำแหน่งที่ ตัววัดค่ากลาง ตัววัดการกระจาย สถิติวิเคราะห์ สถิติอนุมานสำหรับประชากรเดียว และสองประชากร การวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกประเภท การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบง่าย

การใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS วิเคราะห์ข้อมูล: การทดลองใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีโจทย์ให้ทดลองปฏิบัติและทดลองอ่านค่าการวิเคราะห์ข้อมูล

## วันที่ 2: วันพฤหัสบดีที่ 14 ธันวาคม 2549

การวิเคราะห์คู่แข่งและการทำ SWOT Analysis: แนวคิดในการวิเคราะห์คู่แข่งและวิเคราะห์ตนเอง (Strength, Weakness, Opportunity and Threat) สำหรับการพัฒนาโครงการ

การสร้างและการทดสอบแบบสอบถาม: แนวทางการสร้างแบบสอบถามจากระเบียบวิธีการวิจัย การกำหนด วัตถุประสงค์ ปัญหา, parameters, variables, values และนำไปสู่การสร้างแบบสอบถาม

ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน: ว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษ ธรรมชาติสำคัญและวัฏจักร ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทางการตลาด กฎหมายการเงินและกายภาพ การสำรวจหาข้อมูลภาคปฏิบัติ

การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท: การสำรวจตลาดในภาพรวม การสำรวจเฉพาะพื้นที่-เฉพาะสินค้า การวิเคราะห์ความต้องการ การทดสอบความพึงพอใจ ความเป็นไปได้ทางการตลาด การจรรยาบรรณ การสัมภาษณ์คู่แข่ง

## วันที่ 3: วันศุกร์ที่ 15 ธันวาคม 2549

การวิเคราะห์ทำเลทำเลเด่นใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า: หลักการวิเคราะห์ ที่ทำเลเด่น การพิจารณาศักยภาพเฉพาะแปลง การประเมินราคาตลาดและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคา

กรณีตัวอย่างทำเลเด่นในเชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย: ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในฐานะกรณีตัวอย่างจำนวน 8 ทำเล เพื่อเป็นแนวทางการวิเคราะห์สำหรับเมืองอื่นต่อไป

กรณีศึกษาการวางแผนทางการตลาดเพื่อการพัฒนาโครงการ: ในฐานะผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การสำรวจวิจัยอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างไรบ้าง จากประสบการณ์ที่ผ่านมาได้นำมาใช้เพื่อการวางแผนทางการตลาดและการขายอย่างไรบ้าง

กรณีศึกษาการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: เจาะลึกการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน ว่าควรทำอย่างไรจึงจะประสบความสำเร็จ

กรณีศึกษาการวิเคราะห์ผู้เยี่ยมชม ณ สำนักงานขายโครงการ: รูปแบบที่หลากหลายการสำรวจเพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เยี่ยมชมโครงการ ณ สำนักงานขายของโครงการเพื่อประกอบการวางแผน

## วันที่ 4: วันเสาร์ที่ 16 ธันวาคม 2549

กรณีศึกษาการสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการวางแผน: ในการทำแบบสอบถามผู้ที่เข้าเยี่ยมชมงานแสดงบ้านและอสังหา-ิมทรัพย์ จะได้ข้อมูลประกอบการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างไรบ้าง จะทำความเข้าใจพฤติกรรมผู้ซื้อบ้านที่ถูกต้องได้อย่างไร

กรณีศึกษาการสำรวจสนิมเพื่อการออกแบบบ้าน: ในฐานะสถาปนิกที่ต้องออกแบบบ้านให้ตอบสนองความต้องการสูงสุดในการใช้สอย นักวิจัยควรทำการสำรวจและวิเคราะห์สนิมของผู้ซื้อบ้านในแนวทางอย่างไรบ้าง

บทสรุปการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด: ขั้นตอน การวิจัยเชิงปริมาณและคุณภาพ การวางแผนการวิจัย การออกแบบแบบสอบถาม การทบทวนวรรณกรรม การวิเคราะห์และรายงานผล การแบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษาและอภิปรายกลุ่ม การนำเสนอ-วิจารณ์รายงานผลการอภิปรายกลุ่ม พิธีมอบวุฒิบัตรและจบการอบรมโดยสมบูรณ์

## ช่วยอุปถัมภ์ ThaiAppraisal, ลงโฆษณาที่นี่

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 5,000 ฉบับออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ มากมาย ได้แก่ บริษัทพัฒนาที่ดิน (500 ฉบับ) สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา (500), ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง (500), ทศบาล / อบต.ต่าง ๆ (1,000), สมาคมอสังหา/วิชาชีพทั่วประเทศ (200), หอการค้า-สภาอุตสาหกรรม จว. (200), ห้องสมุดคณะ-สถาบัน (400), สื่อมวลชนทุกแขนงทั่วประเทศ (200), บริษัทประเมินพร้อม สنج. สาขา (200), กิจกรรมที่ปรึกษาอสังหา นักวิชาชีพ (200), สมาคมอสังหา ต่าง ปท. ทั่วโลก (400), สมาชิก (500) และ อื่น ๆ (200 ฉบับ)

สนใจติดต่อ คุณนงลักษณ์ พ่ายประสานงาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โทร. 0.2295.3171

## ใบสมัครสมาชิกวารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ชื่อ - สกุล: \_\_\_\_\_ ตำแหน่ง: \_\_\_\_\_

หน่วยงาน: \_\_\_\_\_

ที่อยู่: \_\_\_\_\_

โทรศัพท์: \_\_\_\_\_ โทรสาร: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

ค่าสนับสนุนการจัดพิมพ์ :	ปีละ 200 บาท จำนวน 6 ฉบับ (รวมค่าจัดส่งทั่วประเทศ)
ชำระโดยการโอนเงิน:	บัญชีออมทรัพย์เลขที่ : 089-2-23003-8 ธนาคารยูโอบี สาขารัชดา-สาธิตประดิษฐ์
	ชื่อบัญชี : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

โปรดส่งใบสมัคร และใบโอนเงิน ถึงคุณมลิวีย์ คำพรมมี โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3171 ต่อ 110



# From Journals Worldwide

**Wason Khongchantr**, MRE., Cert.Appraisal, LRTI-Lincoln Institute of Land Policy.  
Editor, **ThaiAppraisal**, Email: email@thaiappraisal.org or wason@area.co.th

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้รับความอนุเคราะห์วารสารต่าง ๆ จากทั่วโลก เนื่องจากมูลนิธิฯ ก็ได้ส่งวารสารฉบับนี้ออกไปทั่วโลกถึง 300 องค์กรทั่วโลกเช่นกัน ในที่นี้จึงขออนุญาตแนะนำบทความสำคัญดังนี้

**RICS Business, 7-8/2006, p.12-15**  
**Cut to the Chase**  
*Graham Chase, President, RICS*

“The main point here is that we are moving from only regulating members, which we’ve done up to now, to regulating firms as well, and that is a huge step change that better reflects the way in which modern businesses the way in which modern businesses work” says Chase. “We’ve been very fortunate to have Sir Bryan Carsberg to look at regulatory matters for us and we’ve had a working group under the stewardship of Teresa Graham bringing forward regulatory arrangements that will help us achieve efficiency and value for money. “One of the biggest complaints about regulatory authorities is that when they are government led they are very expensive. I’m not saying RICS can create something for nothing, but it will be working very hard to make sure it provides good value for money”

**Chinese Appraisal, 2006 No.7, p.25**  
**Application of the Residual Income Valuation Model**  
*Song Ping and Chen Haifang*

The residual income model is a math-physical model reflecting the inherent sharers value by the book value of company equity and the present value of expected residual income, based on the comprehensive accounting information. It has advantages over the traditional discounted income model. Hence, it is a very popular method in the U.S. finance field, and had got good applications in practice. The paper in detail describes the model and gives application cases combined with the domestic listed companies.

**Land Lines, July 2006, p.1**  
**Land policies for Urban Development**  
*Gregory K. Ingram*

The ownership of second homes (for own use, not for rent to others) has been growing rapidly in the United States, and about 5.6 percent of all U.S. housing units were second homes in 2004. the main determinants of second-home ownership are income, wealth, and age of the household head. Second-home ownership is highest for those in their sixties, suggesting that the aging of the baby boom generation will increase second-home ownership. Additional research (and better data) is required to determine if this trend is related to the location or characteristics of a house-hold’s primary residence. The complete collection of papers and commentaries presented at the conference will be published as an edited volume in 2007.

**The Appraisal Journal, Vol.LXXIV No.2, Spring 2006, p.127-134**  
**Factors That Influence University Student Interest in the Appraisal Profession**  
*Donald H. Bleich, Ph.D.*

As to the student segment of the population, there is good news and bad news. The bad news is that the appraisal profession is looked upon as one of the least desirable of the thirteen professions tested in this study. Although the law profession scored lower than the appraisal profession for student interest, it received one of the highest scores when the students were asked about the general public’s interest in becoming a lawyer. The food news is that the study also indicates that these negative attitudes can be changed. The negative attitude towards careers in real estate

appraisal appears to be driven by a lack of knowledge about the profession. Of the 84 students in the sample, there are 26 students who neither took the real estate appraisal course nor know as appraiser. Of these 26 students, only 15% had a high interest in the real estate appraisal profession. The high interest percentage increased for students who either took the appraisal course (22%) or know an appraiser (35%). For those students who both took the appraisal course and know an appraiser, the percentage of those with a high interest in real estate appraisal almost quadrupled-from 15% to 56%.

**Fair and equitable, August 2006, Vol. 4, No.8, p.7**  
**A partnership in Integration**  
*Ko Clifton*

It would be easy to say that everything went exactly according to plan; of course no one would believe that was the truth. Any project of this size, complexity, and scope has its successes and its fair share of challenges. The bottom line is that by the middle of July 2006 all twenty-three Wyoming counties will be up and running on their new software. In less than seventeen months, teams from CCI and WDOR will have accomplished something rarely seen, a successful, on-time, on-budget, statewide development. The reason for the success was true partnership between all twenty-three county entities, the WDOR, and CCI. It has often been stated that a good plan today is worth more than a perfect plan tomorrow. This project proves that a plan that is followed and repeatable is worth more than a perfect plan anytime. We will now embark on the next phase to ensure that each assessor in Wyoming continues to have the tools necessary to provide fair and equitable values to their taxpayers.

Right of Way Magazine, May / June 2006, p.28-31  
**Easement Valuation**  
 Donald Sherwood, SR/WA

My experience in the valuation of real property leads me to the conclusion that mere presence of an easement is not generally the deciding factor in a purchasing decision. While I recognize that and easement can cause severe harm to a property, each property a situation should be evaluated on an individual basis. In general, if the market recognizes the presence of an easement as a major adjustment factor, it is likely that market

participants would more readily address these concerns when appraisers verify market data. This is not to say that damages do not occur in the market due to the presence of an easement. Each situation must be reviewed on an individual basis and evaluated using market evidence as opposed to speculation and guesswork.

MIPIM Asia Magazine Preview Edition, July 2006, p.45-47  
**Sun rises on Tokyo Property**

Improving land values and firmer stock prices are signs of recovery that indicate that it's likely that

Japan's long period of deflation will soon end. So positive were the signs of economic transformation that the Bank of Japan decide to end it's "quantitative easing policy" An instrument of monetary policy-this March. The change of policy had been foreseen in Japanese economic circles and the reaction was calm, because many firms had recently recorded their highest profits. The signs of recovery have also filtered through to the office rental market. In central Tokyo vacancy levels of A-class buildings exceeded 5% just a year ago, but the rate is now practically 0%



**AP141 การวางแผน  
 และบริหารอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 2**

วันพุธที่ 25 - วันเสาร์ที่ 28 ตุลาคม 2549 08:30 - 17:00 น.

ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย  
 ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294

**วันที่ 1: วันพุธที่ 25 ตุลาคม 2549**

**ตลาดอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์:** สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด ประเภทและระดับราคาที่ยั่งยืนที่สุด ธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างรายได้ (Income Producing Properties)

**การวิเคราะห์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์:** การลงทุนตามประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (highest and best uses) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน IRR, NPV การเงินเพื่อการลงทุน การวิเคราะห์ความคุ้มค่า-ผลตอบแทน

**การจัดทำแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์:** วัฏจักรของโครงการ ขั้นตอนและกระบวนการของการพัฒนาโครงการ การจัดทำแผนของโครงการ การวิเคราะห์ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของโครงการ

**การบริหารงานก่อสร้างอาคาร:** ลักษณะสำคัญของอาคารประเภทต่าง ๆ การควบคุมต้นทุน ระยะเวลา คุณภาพและความปลอดภัยในการก่อสร้าง ขั้นตอนการก่อสร้างและการตรวจงานก่อสร้าง

**วันที่ 2: วันพฤหัสบดีที่ 26 ตุลาคม 2549**  
**การตัดแปลงอาคารเก่าและการปรับปรุงอาคารสร้างค้าง:** ขอบกฎหมาย: การซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุงใหม่ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารจากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม ขอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้ออาคารที่สร้างค้างเพื่อมาสร้างต่อให้แล้วเสร็จ

**การตัดแปลงอาคารเก่าและการปรับปรุงอาคารสร้างค้าง:** การวิเคราะห์: การสำรวจและการวิเคราะห์เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ทางการตลาด การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากค่าเช่าหรือราคาใหม่ก่อน/หลังปรับปรุงอาคาร

**วันที่ 3: วันศุกร์ที่ 27 ตุลาคม 2549**

**การวางระบบบัญชีทรัพย์สิน:** ความสำคัญและประโยชน์ของการวางระบบบัญชีที่ถูกต้อง การควบคุมภายในด้วยระบบบัญชี การวางระบบบัญชีด้านทรัพย์สิน เงินสดและลูกหนี้การค้า

**การวางแผนภาษีทรัพย์สิน:** ภาวะภาษีของผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีโรงเรือน และการเตรียมการเพื่อรับการมาตรวจภาษีของเจ้าหน้าที่

**ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการซื้อ-ขาย-เช่าอสังหาริมทรัพย์:** สัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

**กลยุทธ์การเช่า ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์:** การเลือกแนวทางการการให้เช่าหรือการขายทรัพย์สิน แนวทางการเจรจาต่อรองเพื่อการซื้อ-ขาย-เช่าทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ

**วันที่ 4: วันเสาร์ที่ 28 ตุลาคม 2549**

**ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน:** (08:00) โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จ/ล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา

**โครงการธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB Park) หรือ Central Plaza:** โครงการขนาดใหญ่ที่ประสบความสำเร็จในการบริหารและจัดการอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ จนถือเป็นแบบอย่างควรคู่แก่การศึกษา

**การจัดการอาคารชุดพักอาศัย:** กรณีศึกษาศุภาลัยรัชโยธิน: เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยคุณภาพที่มีขนาดใหญ่และมีรอมกันถึง 3 ทาวเวอร์

**โครงการที่แปลงโฉมใหม่เพื่อเพิ่มมูลค่า:** เซียร์สตรีท หรือ หลักสี่พลาซ่า: เป็นโครงการศูนย์การค้าที่แต่เดิมประสบปัญหาการขายพื้นที่และการบริหารแต่ภายหลังได้นำแนวคิดใหม่ในการพัฒนาพื้นที่มาใช้ จึงประสบความสำเร็จ

**การสัมมนากรณีตัวอย่างการจัดการอาคารสร้างค้างแห่งใดแห่งหนึ่ง:** ทั้งนี้ อาจเป็นอาคารหรือโครงการที่ขาดความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ระดมสมองแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มมูลค่า

มอบวุฒิบัตร เดินทางกลับถึงโรงเรียนโดยสวัสดิภาพ

# เสวนาวิชาการของมูลนิธิจัดติดต่อกัน 6 ปี ไม่เคยหยุดสักเดือน

เสวนาวิชาการ ครั้งที่ 49: พุธที่ 26 ตุลาคม ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวฟอรัจน์ สีแยกพระราม 9

## “กลยุทธ์การคิดแบบ CEO”

พบผู้นำมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อธุรกิจ ถ้าผู้นำมีศักยภาพที่เข้มแข็ง มีวิสัยทัศน์ มีฉันทาคติที่ตักตวง ย่อมนำพาองค์กรและสังคมไปสู่ความผาสุก ความสำเร็จ ความสง่างาม ทางมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะสถาบันการศึกษานานาชาติด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงขอเสนอ “กลยุทธ์การคิดแบบ CEO” เพื่อเป็นการติดอาวุธให้ CEO สามารถวางแผนและพัฒนาธุรกิจแบบมืออาชีพ

เสวนาวิชาการ ครั้งที่ 50: พุธที่ 28 พฤศจิกายน ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวฟอรัจน์ สีแยกพระราม 9

## “การพัฒนาข้อมูลสำหรับวงการอสังหาริมทรัพย์ไทย”

ข้อมูลมีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับสถาบันการเงินที่อำนวยความสะดวก สำหรับหน่วยราชการที่ควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คู่แข่งของผู้บริโภค หรือที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนพัฒนาเมือง ที่ผ่านมามีศูนย์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องอยู่หลายแห่งให้บริการแก่ผู้เกี่ยวข้อง การตระหนักรู้ถึงข้อมูล แหล่งข้อมูลและการใช้ข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงาน

**กิจกรรมวิชาการ** มูลนิธิจัดกิจกรรมนี้เพื่อเป็นการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์แก่สาธารณชน โดยไม่แสวงหากำไรโดยได้รับความร่วมมือจากวิทยากรสำคัญจากทั้งในและต่างประเทศเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์สำคัญที่ว่า “Knowledge Is Not Private Property” และในการนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมเสวนาวิชาการของท่านไว้ทุกครั้ง เพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมทางวิชาการของท่าน เสนอต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิก

**นโยบายการเงิน** ในการเสวนาแต่ละครั้งโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะวิสาหกิจเอกชน เป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนรายได้จากค่าลงทะเบียนทางมูลนิธิ ถือเป็นค่าบริการจากท่านผู้เข้าร่วมเสวนาเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพและให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน ทางมูลนิธิพยายามที่จะสรรหาหัวข้อการเสวนาแต่ละครั้ง ให้เป็นประโยชน์ในทางปรารถนาของผู้เข้าร่วมเสวนาให้มากที่สุด เพื่อให้คุ้มกับมูลค่าของค่าลงทะเบียนที่ท่านจ่ายไป และเพื่อทำให้การเสวนา อย่งไรก็ตามในทุกครั้งของการเสวนา มูลนิธิยังได้เชิญส่วนราชการ สถาบันการศึกษาและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ไปเข้าร่วมการเสวนาโดยไม่คิดมูลค่า เพื่อส่งเสริมความรู้สาธารณะและเพื่อให้ข้าราชการได้มีโอกาสศึกษาเพื่อการให้บริการแก่ประชาชนได้ดียิ่งขึ้น

**ส่วนลดพิเศษ** ค่าลงทะเบียนปกติท่านละ 750 บาท สำหรับการเสวนา 4 ชั่วโมง ซึ่งเป็นค่าสถานที่และเครื่องดื่มเครื่องเคียง ค่าเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ และอื่น ๆ แต่สำหรับท่านที่สมัครสมาชิกรายปี (12 ครั้ง) ท่านจะได้รับส่วนลด 40% หรือเหลือเพียงท่านละ 450 บาทต่อครั้ง และในครั้งใดที่ท่านไม่ได้ไปร่วม ท่านสามารถส่งผู้อื่นเข้าร่วมแทนได้ และท่านที่สมัครสมาชิกรายปีเป็นกลุ่ม คือ ตั้งแต่ 2-9 ท่าน จะได้รับส่วนลด 45% และหากตั้งแต่ 10 ท่านขึ้นไป จะได้รับส่วนลดถึง 50%

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org)



## 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**

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ 10 Nonsi Road, Yannawa, Bangkok 10120, THAILAND

## INTERNATIONAL EVENTS IN THAILAND

### International Workshop: Valuing Infrastructure & Utility Properties

March 14 – 15, 2007



**Presentation Topics:** case studies of valuing of infrastructure and public utilities: Subways | Skytrains | Railways | Tollways | Highways | Airports | Telecommunication | Power plants | Dams | etc. **Submission Guidelines.** Scholars, professionals, and practitioners are invited to submit an abstract of approximately 200 words with three to four key words for preliminary consideration by Friday, October 20, 2006. The submission should include a title, name of author/co-authors, author's designation, mailing address, telephone, fax and email address. **Awards:** Invited speakers will receive a free pass to the Symposium (US\$ 300), receive free accommodation with breakfast for three nights, have their paper published in the Proceedings distributed to organizations worldwide and Receive a full copy of Proceedings, CD & other accessories **Call for Papers.**

### Housing the Poor through the Private Sector **Call for Participation**

March 14 – 16, 2007

In India, Mother Teresa graciously helped the poor in her whole life, providing relief to thousands of people. However, slums still exist in Calcutta and every other major city in India. Even if there were a thousand Mother Teresas, slum problems would not fundamentally be solved. In fact, the situation in slums typically worsens over time. However, some countries have experienced a shrinkage in the number of slums because of the contributions of the private sector. Come and exchange ideas and experiences with experts rich with international experience and come away with new solutions for your country's low-income housing policies.

### International Real Estate Finance **Call for Participation**

March 16 – 17, 2007

This course refers to the process of lending money with real estate as a security and financial aspects of real estate investment decision-making and financial analysis method which support the real estate investment process. This course will provide well-informed understanding of the property investment market, the actions and decisions of investors and developers, critical issues needed to be attended to for optimizing decision-making

### TREE: Trans-national Real Estate Expert: Certificate Course

March 19 – 21, 2007

This course is tailored made for real estate specialists in the field of investment, transaction and development. It will focus on the outlook of trans-national real estate investment, how to find and join with local partners, how to study and penetrate into local markets, how can local authorities/projects attract foreign investment? negotiating real estate investment transactions, How to market real estate to foreign clients, being a successful international real estate consultant, how to build an effective international networks, real estate technologies for tomorrow, managing real estate on behalf of foreign clients, and building an international brand in real estate. **Call for Participation**

### The Phuket Real Estate 2010: Challenges & Opportunities

March 22 – 24, 2007

Presentation of first-hand information from the latest field research on land prices, hospitality industry, local housing markets, million-dollar villas, golf course development in Phuket. Forums by authorities and industry experts on proposed mass transit systems, legal issues and land use regulation and mega-projects in Phuket. Study Visits including lifestyle complex, golf course, spa & hotel and shopping centre) Workshops on how to build and maintain a world-class tropical resort and How to value a resort hotel for investment. **Call for Participation**