

## บริการตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารรับอนุญาต: Agency for Real Estate Affairs

โทร.0.2295.3905 ต่อ 201 (คุณนิตยา)

Thai Appraisal Foundation with

Vietnam Valuers Association

Asian Int'l Real Estate Expo and Conference



INTERNATIONAL STUDY VISIT: ASIA'S  
REAL ESTATE CYCLES: VIETNAM  
SITUATION: Monday 26 - Wednesday 28,  
November, 2007, Ho Chi Minh City, Vietnam

TRAINING COURSE: PROPERTY  
VALUATION FOR INVESTMENT ANALYSIS:  
Thursday 29, November - Saturday 1,  
December, 2007, Ho Chi Minh City, Vietnam

INTERNATIONAL WORKSHOP: BRAND  
VALUATION: Monday 3 - Tuesday 4,  
December, 2007, Ho Chi Minh City, Vietnam



INTERNATIONAL SEMINAR: WORLD'S  
REAL ESTATE CYCLES: Friday, December 7,  
2007, Manila, Philippines

INTERNATIONAL SEMINAR:  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FINANCE:  
Saturday, December 8, 2007, Manila,  
Philippines

PLEASE SEE DETAILS &  
BOOK ONLINE AT  
[WWW.THAIAPPRAISAL.ORG](http://WWW.THAIAPPRAISAL.ORG)



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งเป็นองค์กรนานาชาติด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายสมาชิกมากที่สุดในโลก

ติดตามความรู้เพื่อการลงทุนอย่างมั่นใจในสาระหัวใจสำคัญที่พลาดไม่ได้โดยวิทยากรระดับชาติ

เสาร์-อาทิตย์ 24-25 พฤศจิกายน 2550 ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวพอร์จูน ลีแวกซ์ดาภิเษก-พระรามที่ 9

- เศรษฐกิจไทยวันนี้กับการวิเคราะห์เพื่อลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- ปัจจัยชี้ขาดตลาดอสังหาริมทรัพย์: เฟื่อง ฝ่อ ฟุบหรือฟื้นในปี 2549
- ช่องทางการลงทุน-ช่องทาง-ข้อพึงระวังตามผังเมือง กทม.ฉบับใหม่
- พบ “ผู้คุมกฎ” ขออนุญาตก่อสร้างอย่างไรให้ผ่านฉลุย
- หลุมพราง-เล่ห์กล-กลโกงเอกสารสิทธิ์ที่นักลงทุนพลาดไม่ได้
- เขียนโครงการลงทุนเสนอแบงก์อย่างไรให้สำเร็จ
- นายหน้า: จะใช้และจะเป็นอาชีพนี้ได้อย่างไร
- สินค้าอสังหาริมทรัพย์ใดที่ควรซื้อเพื่อการลงทุนมากที่สุด

- ลงทุนพัฒนาที่ดิน ต้องรู้จักคำนวณต้นทุน/กำไรกันอย่างไร
- สร้างอะพาร์ตเมนต์/เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์
- ชื่อห้องชุดมาปล่อยเช่า : ยังนำลงทุนหรือไม่
- กลยุทธ์การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ
- ห้องชุดตากอากาศ สนามกอล์ฟ รีสอร์ท ลงทุนที่ไหนจึงจะคุ้ม
- เจรจาอย่างผู้มั่งคั่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- วันนี้อย่างไรลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่
- นักเก็งกำไร: ชะตากรรมและข้อผิดพลาดในช่วงปี 2530-2550

### วิทยากรชั้นนำจากสมาคมหรือองค์กรสำคัญด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ (รายชื่อผู้ที่เคยได้รับเชิญเป็นวิทยากร)

คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมลินเชื้อที่อยู่อาศัย  
 คุณชัยวัฒน์ วนิชวัฒนะ บรรณาธิการหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ  
 คุณนคร มุศุศรี นายกก่อตั้ง สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
 รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ กรรมการ การเคหะแห่งชาติ/ตลาดหลักทรัพย์ฯ  
 คุณนิวัติ ลมุนพันธ์ กรรมการในคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน  
 ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า CEO บริษัทชินเกต จำกัด (เจ้าของออมนิคอมเพล็กซ์)  
 คุณพัลลภ กฤตยานวัช ผอ.ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
 รศ.มานพ พงศทัต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 คุณวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟ

แฟร์ส  
 คุณวิศิษฐ์ องค์กรพัฒนกุล รอง MD.วิเคราะห์หลักทรัพย์ บล.ทรีบีดี จำกัด  
 นพ.สมศักดิ์ มุณีพิระกุล นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์  
 คุณสุชาติ มงคลเลิศพล ตุลาการศาลปกครองกลาง  
 ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
 คุณอภิชาติ อาชาเดช นายกสมาคม สมาคมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์  
 ผศ.อัศวิน พิชญไยอิน ประธานที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย  
 คุณอิสระ บุญยัง กรรมการบริหาร สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ค่าลงทะเบียน ท่านละ 6,000 บาท + ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% (รวมค่าเอกสาร อาหารกลางวัน เครื่องดื่ม-เครื่องเคียง กระเป๋าเอกสาร และอื่น ๆ)

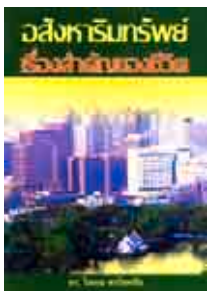


โปรดติดต่อ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

แปดครั้งที่ผ่านมามีสำเร็จด้วยดีเพราะตรงกับความต้องการของผู้เข้าร่วมสัมมนาได้อย่างเต็มที่

## ซื้อหนังสือคู่มือฉบับฟรี เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ



140 บาท



80 บาท



140 บาท



140 บาท



100 บาท



80 บาท



160 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



**Sapon Pornchokchai, Ph.D., RICS**  
President, Thai Appraisal Foundation  
<[sapon@thaiappraisal.org](mailto:sapon@thaiappraisal.org)>

## สมาชิก 400 ราย และกำลังเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ท่านอาจไม่ทราบว่า มูลนิธิของเราจะมีสมาชิกจำนวนถึง 400 รายแล้ว และยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นศูนย์รวมผู้ที่สนใจทำประโยชน์ต่อสังคมด้านอสังหาริมทรัพย์และการประเมิน

ค่าสมัครเพียงปีละ 500 บาทเท่านั้น

ท่านจะได้อะไรมาจากการเป็นสมาชิก

1. ได้กระเป๋าสตางค์มูลค่า 200 บาท
2. ได้หนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท
3. ได้รับวารสารรายปี รวมมูลค่า 200 บาท
4. ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า
5. ได้เข้าร่วมงานประชุมประจำปีของมูลนิธิฟรี
6. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือ
7. ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี (กำลังดำเนินการ)
8. ได้รับส่วนลด 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการ
9. ได้สิทธิสมัครเป็นกรรมการ มาทำงานเพื่อสังคม
10. ได้ช่วยงานบุญ เพราะมูลนิธิมีรายได้ ไปเผยแพร่ความรู้แก่สังคม

โปรดมาเป็นสมาชิกมูลนิธินี้เถิดครับ

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

## Welcome You To Bangkok, Ho Chi Minh City and Manila

We are going to organize some events. Please consider to join:

Int'l Certificate: Int'l Property Expert (Nov 19-22, 2007, Bangkok)

Int'l Seminar: Housing The Poor With Market Approaches (Nov 22-24, 2007)

Int'l Study Visit: Asia'S Real Estate Cycles: Vietnam Situation (Nov 26-28, 2007, Ho Chi Minh City)

Training Course: Property Valuation For Investment (Nov 29 - Dec 1, 207, Ho Chi Minh City)

Int'l Workshop: Brand Valuation (Dec 3-4, 2007, Ho Chi Minh City)

Int'l Seminar: World's Real Estate Cycles (Dec 7, 2007, Manila)

Int'l Seminar: Int'l Real Estate Finance (Dec 8, 2007, Manila)

The First Int'l Conference On Business Valuation (January 24-25, 2008, BKK)

Come and join with us at our conferences in any locations.

Sincerely,

Sapon Pornchokchai, Ph.D., RICS

### THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President  
ประธาน...แถลง
- 6 การเวนคืนกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
บัญญัติ บุญมา กรมชลประทาน
- 9 การบริหารธุรกิจด้วยความรัก  
โสภณ พรโชคชัย
- 16 “ผังเมือง” เรื่องชวนคิด  
อนุพจน์ พนาพรศิริกุล มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
- 20 สภากงศ์กรชุมชน
- 23 ธรรมะจากท่านติช นัท ฮันท์
- 25 แพลตดินแดง สมบัติของแผ่นดิน

### Contact Us

Sapon 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.

Tel. 66.2295.3171 Fax 66.2295.3994  
Email [info@thaiappraisal.org](mailto:info@thaiappraisal.org)  
Address 10 Nonsee Rd, Bangkok 10120  
ที่อยู่ 10 ถนนนที ยานนาวา กทม.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

## สมาชิก Real Estate Index ปีละ 55,000 บาท

1. ได้รับรายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทุกประเภทรายเดือน ๆ ละประมาณ 32 โครงการทุกเดือน
2. ได้รับรายงานการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังขายในตลาดประมาณ 1,200 โครงการทุกกรอบ 6 เดือน
3. ได้เข้าร่วมงานสัมมนา Exclusive Seminar เฉพาะผู้เป็นสมาชิกได้รู้ข้อมูลก่อน 4 ครั้งต่อปี (4 ไตรมาส)
4. ได้รับข้อมูลก่อนใครและเท่าเทียมกันในฐานะสมาชิก และที่สำคัญได้ร่วมภูมิใจที่ได้สนับสนุนนักวิจัยไทย



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม



ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้



ทุกเดือนมีรายละเอียดค้นหา เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

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

### RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 21

พุธ 14 - ศุกร์ 17 พฤศจิกายน 2550, ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน (12,500 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) การฝึกปฏิบัติการกรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น สัมมนาพิเศษทางการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

**เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ**

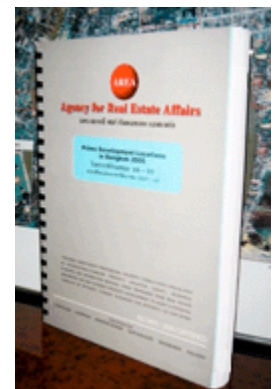
สั่งซื้อรายงานวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905



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



รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กทม.และปริมณฑลรายครึ่งปี ภาษา: ไทยและอังกฤษ ประมาณ 600 หน้า ราคา เล่มละ 8,000 บาท



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

# 2<sup>nd</sup> Conference by TAF

Thai Appraisal Foundation organized this conference in Bangkok which is the second of its kind. The 3<sup>rd</sup> Conference on Valuing Infrastructure and Utility Properties is scheduled on July 21-22, 2008 in Bangkok again.



The 2<sup>nd</sup> International Conference: Valuing Infrastructure and Utility Properties  
60 participants from 15 countries, July 23-24, 2007

## RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ

จันทร์ที่ 29 - วันอังคารที่ 30 ตุลาคม 2550 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (6,500 บาท)

### วันที่ 1: จันทร์ที่ 29 ตุลาคม 2550

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์วันนี้ พร้อมตัวอย่างโครงการขายดี: โครงการขายดีช่วงไตรมาสปัจจุบัน, จุดแข็งของโครงการที่ขายดี, จุดเด่น/จุดขายของโครงการ, แนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ

การพัฒนาบุคลิกภาพของนักขาย: บุคลิกลักษณะอย่างนักขายมืออาชีพ กริยา, มารยาท, การเจรจา, การแต่งกาย, การแต่งหน้า, การเลือกทรงผม, บุคลิกภาพท่าทางการเดิน การยืน การนั่ง, การร่วมรับประทานอาหารกับลูกค้า ฯลฯ

กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้อ: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ, ภาษากาย กริยาท่าทาง สีหน้า แววตา น้ำเสียงของผู้ซื้อ

### วันที่ 2: วันอังคารที่ 30 ตุลาคม 2550

กลยุทธ์การพัฒนาทางจิตวิทยาเพื่อการขายและการบริการอสังหาริมทรัพย์: การอ่านและวิเคราะห์สภาวะอารมณ์ของผู้ซื้อ, กลยุทธ์การตอบสนองต่ออารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อเพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ

ยุทธวิธีการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล: การเปิด - การปิดการขาย, ข้อสังเกตสัญญาณของผู้ซื้อและวิธีการตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก, เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า, เทคนิคการขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ

คุณพินคำ โรหิตเสถียร ผู้อำนวยการภารกิจพิเศษฝ่ายบริการบนเครื่องบิน บมจ. การบินไทย, คุณวสันต์ พงศ์สุประดิษฐ์ ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนแพวเวอร์, ศ.พรเทพ ศรีนฤทล้า Chief Executive Officer, SYNCATE Co., Ltd., อ.ณัฐรอนกร ยกตานนท์ กรรมการผู้จัดการ บจก. เจริญรุ่งเรือง เอสเตทส์ CREST, ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

สำหรับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

**บทความหลัก**  
**MAIN FEATURE**

# การประชุมนานาชาติ IAAO

ปัทมา จันทรานุกูล กรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียบลอสเตท แอพออฟเฟรส



## 73rd Annual Conference: Int'l Association of Assessing Officers (IAAO) September 8-16, 2007, Atlanta and New York

The 22 Thai delegates led by Dr.Sopon Pornchokchai, Country Representative of the IAAO



The Opening Ceremony at the Marriott Marquis Hotel, Atlanta



Meeting and Exchange Idea with the President of FIABCI USA, Ms.Dagmar Sand. FIABCI is the world's largest organization. Dr.Sopon is a founder of FIABCI Thailand.



Meeting with, IAAO President, Mr. Marion Johnson and Ms.Josephin Lim, IAAO Vice President



At the Gala Dinner (Fairwell Party)

Meeting and Exchange Idea with Mr. Bob Brown, Board Member, International Property Tax Institute (www.ipti.org)



Mr.Thevan Vichitakul, Board Member of the Small and Medium Enterprises Bank, Thailand delivered a token of appreciation to Mr. Charles Dreckler of the www.realestateappraisers.com who gave special lecture on real estate markets in Atlanta and USA to our group.



Study Visit at Fulton County and meeting with Mr. Burt Manning, Chief Appraiser ad his team. Dr.Somchai Sujjapongse, Advisor to the Fiscal Policy Office, the Royal Thai Government, delivered a token of appreciation to Mr. Manning.



Study visit at the CNN Headquarters, the Coke Museum and Georgia Aquarium where was the venue for welcome reception.



Visit the Coke Museum



New York Helmsley Hotel Where we stayed



New York exploration by walk led by Dr.Huy Q. Ho, Senior Architect of the famous SLCE Architects of New York.

Walk through the UN Headquarters and Walk to Time Square of New York to see New York's architecture and urban planning



## List of Participants

Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation – Head of the Delegates  
 Dr.Somchai Sujjapongse, Fiscal Policy Advisor, Fiscal Policy Office, Ministry of Finance  
 Ms.Korngunya Tacharungnirun, Head of Local Revenue Division, Fiscal Policy Office, Ministry of Finance  
 Mr.Viriya Bunkul, Deputy Municipal Clerk, Rayong Municipality  
 Mr.Thanit Angkawinijwong, Vice Mayor, Rayong Municipality  
 Ms.Kingkhao Thanomthin, Director of the Bureau of Finance Division, Rayong Municipality  
 Mr.Songchai Arayavongwal, Government Savings Bank  
 Mr.Sirichai Ruanthong, Government Savings Bank  
 Mr.Suraphol Songprasirtchai, Head of Department, Sukhumvit Asset Management Co.,Ltd.  
 Mrs.Metta Aksornsing, Bureau Director of Finance, Rangsit Municipality  
 Ms.Chadarat Kuson, Subbureau Director of Finance, Rangsit Municipality  
 Mrs.Ratree Thongthed, Municipal Clerk, Rangsit Municipality  
 Mrs.Poonpol Chiengtawan, Director of the Bureau of Finance Section, Nonthaburi Municipality  
 Mr.Thanapong Thanadechakul, Vice Mayor, Nonthaburi Municipality  
 Mr.Sittipol Wongdontree, Municipal Clerk, Nonthaburi Municipality  
 Ms.Pornsri Kichtham, Mayor of Nonthaburi Municipality, Nonthaburi Municipality  
 Dr.Ken Santitham, Municipal Clerk of Chiang Mai City Municipality, Chiang Mai Municipality  
 Mrs.Aree Kosolkarn, Director of Finance, Chiang Mai Municipality  
 Mr.Thevan Vichitakul, Director, Small and Medium Enterprise Development Bank of Thailand  
 Mrs.Ladavan Tanatanit, Executive Director, Small and Medium Enterprise Development Bank of Thailand  
 Lt.Phummasak Hongsyok, Member of Parliament and Former Mayor, Phuket Municipality  
 Ms.Pattama Chantranukul, Director, Agency for Real Estate Affairs

## คณะดูงานจากประเทศไทย:

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ในฐานะหัวหน้าคณะ | ดร.สมชัย สัจจพงษ์ ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง | คุณกรกัญญา เตชะรังนรินทร์ ผู้อำนวยการส่วนนโยบายรายได้ท้องถิ่น สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง | คุณวิริยะ บุญกุล รองปลัดเทศบาล เทศบาลนครระยอง | คุณธนิต อังควินิจวงศ์ รองนายกเทศมนตรี เทศบาลนครระยอง | คุณกึ่งแก้ว ถนอมถิน ผู้อำนวยการสำนักงานการคลัง เทศบาลนครระยอง | คุณทรงชัย อารยวงศ์วาท ฝ่ายปฏิบัติการสินเชื่อ ธนาคารออมสิน | คุณศิริชัย เรืองทอง ฝ่ายปฏิบัติการสินเชื่อ ธนาคารออมสิน | คุณสุรพล ทรงประเสริฐชัย ผู้บริหาร ฝ่ายประเมินราคาและประสานงาน บสท. บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท | คุณเมตตา อักษรสิงห์ ผอ.สำนักงานการคลัง เทศบาลเมืองรังสิต | คุณชฎารัตน์ กุศล เทศบาลเมืองรังสิต | คุณราตรี ทองเทศ ปลัดเทศบาล เทศบาลเมืองรังสิต | คุณพูลผล เฝียงตะวัน ผอ.สำนักงานการคลัง เทศบาลนครนนทบุรี | คุณธนพงศ์ ธนเดชากุล รองนายกเทศมนตรี เทศบาลนครนนทบุรี | คุณสิทธิพล วงษ์ดนตรี ปลัดเทศบาล เทศบาลนครนนทบุรี | ณพรศรี กิจกรรม ผอ.สำนักงานการสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เทศบาลนครนนทบุรี | ดร.เคน สันติธรรม ปลัดเทศบาล เทศบาลนครเชียงใหม่ | คุณอารีย์ โกศลกาญจน์ ผอ.ส่วนบริหารงานคลัง เทศบาลนครเชียงใหม่ | คุณเทวัญ วิชิตระกูล กรรมการบริหาร ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย | คุณณัฐวิทย์ ธนะธนิต กรรมการบริหาร ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย | รท.ภูมิศักดิ์ หงษ์หยก อดีตนายกเทศมนตรีนครภูเก็ต สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ | คุณปัทมา จันทรานุกูล กรรมการ บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอปพร้าส์

# ถนนแห่งความแตกต่าง

อ.อนุพันธ์ พนาพรศิริกุล <1> คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต



เมื่อครั้งผมมีโอกาสได้เดินทางไปต่างจังหวัดและขับรถเยี่ยมชมเยือนถิ่นเมืองเก่าของไทย บ้านเมืองยังคงร่องรอยวัฒนธรรมและอารยธรรมของไทยแต่โบราณ เยียบสงบ ผู้คนเป็นมิตร ธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ ผมมีโอกาสขับรถท่องเที่ยวลัดเลาะไปตามถนนหนทางต่าง ๆ ที่ตัดผ่านท้องที่ตำบลหนึ่งไปสู่อีกตำบลหนึ่ง ผ่านหมู่บ้านหนึ่งไปสู่อีกหมู่บ้านหนึ่ง สองข้างทางเต็มไปด้วยทุ่งนา กว้างไกล ผู้คนใช้ชีวิตอย่างพอเพียงอยู่กับธรรมชาติผืนดินที่เป็นอยู่ชั่ววาน้ำ ไม่ใช่เพียงเพื่อดำรงชีพของตนเท่านั้นแต่ยังสร้างผลผลิตเลี้ยงคนในชาติของเราด้วย

ตามเส้นทางระหว่างหมู่บ้านที่ได้ขับรถผ่านไป ผมได้พบบางสิ่งซึ่งแตกต่างจากการใช้ถนนของคนกรุงเป็นอย่างมาก ชาวบ้านนำผ้าพลาสติกกรองปูพื้นถนนไว้แล้วนำข้าวที่เก็บเกี่ยวได้กองตากไว้ตามพื้นถนนไปตลอดเส้นทาง ภาพการตากข้าวบนถนนดูเป็นเรื่องปกติที่ชาวบ้านทำกันเป็นประจำจนชินตาแต่สำหรับผมแล้วกลับเป็นภาพที่แปลกตาออกไป และเนื่องจากถนนที่ทอดผ่านหมู่บ้านต่าง ๆ ดูเหมือนจะไม่ค่อยมีรถยนต์สัญจรไปมามากนัก การขับขี่ยลบนหลักกวงข้าวจึงเป็นเรื่องปกติธรรมดาของผู้ใช้รถยนต์ยลบนถนนนั้น ในใจพลันคิดว่าภาพที่ผมพบเห็นนี้หากมีคนเจ้าระเบียบเคร่งครัดตบตบกฎหมายมาพบเจอเข้า เขาจะคิดอย่างไร

ผมก็เลยลองสวมวิญญาณนักกฎหมายบ้านเมือง <2> ที่ชอบกล่าวอ้างว่ากฎหมายคือคำสั่งของรัฐซึ่งราษฎรต้องปฏิบัติตาม เมื่อพิจารณาสิ่งที่ได้พบเห็นครั้งนี้ กฎหมายที่ผมพลันนึกถึงเกี่ยวกับการใช้รถใช้ถนนก็คือ พระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ.2535 ซึ่งรัฐได้วางกฎเกณฑ์การใช้รถใช้ถนนไว้ พอกลับมาที่กรุงเทพฯ ก็เลยรีบไปเปิดกฎหมายพลิกดูและได้พบกับสิ่งที่คิดไว้จริง ๆ คือ พระราชบัญญัติจราจรทางบก บัญญัติ “ห้ามมิให้ผู้ใด วาง ตั้ง ยื่น หรือแขวนสิ่งใดสิ่งหนึ่ง หรือกระทำการใด ๆ ในลักษณะที่เป็นกีดขวางการจราจร เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานจราจร แต่เจ้าพนักงานจราจรจะอนุญาตได้ต่อเมื่อมีเหตุอันจำเป็นและเป็นการชั่วคราวเท่านั้น” (เพิ่มเติมสักนิดนะครับ เจ้าพนักงานจราจรไม่ใช่ตำรวจทุกคนนะครับแต่หมายถึง ข้าราชการตำรวจชั้นสัญญาบัตรซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งให้เป็นเจ้าพนักงานจราจร) ประกอบกับพระราชบัญญัติทางหลวง บัญญัติ “ห้ามมิให้ผู้ใดติดตั้ง แขนง วาง หรือกองสิ่งใดในเขตทางหลวง ในลักษณะที่เป็นกีดขวางหรืออาจเป็นอันตรายแก่ยานพาหนะหรือในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเสียหายแก่ทางหลวง หรือความสะดวกแก่การทำงาน เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงในการอนุญาต ผู้อำนวยการทางหลวง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

ได้” เห็นไหมครับถ้าพิจารณาตามแบบนักกฎหมายบ้านเมืองแล้วชาวบ้านผิดเต็มประตูเลย

“กฎหมายก็คือกฎหมาย” การที่ผมเขียนบทความนี้ขึ้นไม่ได้หมายความว่าชาวบ้านสามารถละเมิดกฎหมายได้นะครับ ผมเพียงต้องการเสนอมุมมองอีกมิติหนึ่งให้เห็นว่ากฎหมายเป็นสิ่งที่คนบัญญัติขึ้นและคนที่ทำหน้าที่ตรากฎหมายขึ้นใช้บังคับเป็นแค่เพียงคนกลุ่มเล็ก ๆ ในบ้านเมืองเท่านั้น จึงมีความเป็นไปได้ที่กฎหมายที่บัญญัติอาจจะไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้คนในแต่ละพื้นที่ ถนนเป็นของสาธารณะที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ในเมืองหลวงถนนคงเป็นทางสัญจรของรถยนต์จำนวนมากแต่ในชนบทถนนแปรสภาพการใช้ประโยชน์อีกอย่างหนึ่ง แม้จะไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของการสร้างถนนนักแต่ก็ยังถือว่าเป็นสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน ต่างพื้นที่จึงต่างวิถีชีวิตครับ

ในเมื่อข้อเท็จจริงเป็นเช่นนี้แล้ว ทำอย่างไรให้วิถีชีวิตที่แตกต่างแต่ต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์เดียวกันสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข ในเมื่อกฎเกณฑ์เป็นกฎเกณฑ์เดียวกันแต่ความแตกต่างมีขึ้นเนื่องจากวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนที่แตกต่างกันไป ผมคิดว่าคำตอบไม่ได้อยู่ที่สายลักษณะอักษรเพียงอย่างเดียวบุคคลผู้ปฏิบัติหน้าที่จึงเป็นบุคคลผู้มีความสำคัญยิ่งในการที่จะต้องใช้กฎหมายให้ถูกต้องและสอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คน อยากรู้ก็ตามการบังคับใช้กฎหมาย บุคคลผู้ปฏิบัติหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติตามอำเภอใจได้แต่ต้องปฏิบัติภายใต้กรอบของกฎหมาย ถ้าเป็นเช่นนั้นแล้วจะทำอย่างไรให้บุคคลผู้ปฏิบัติหน้าที่ถึงจะสามารถใช้อำนาจได้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของชาวบ้านโดยไม่ต้องกังวลใจว่าการกระทำเช่นนั้นจะกลายเป็นการใช้อำนาจตามอำเภอใจหรือเป็นการเลือกปฏิบัติ เมื่อคิดถึงเรื่องนี้ผมก็พลันนึกถึงแนวคิดเรื่อง “หลักการกระจายอำนาจ” ขึ้นมา

ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย ได้ให้นิยามของ การปกครองแบบกระจายอำนาจ หมายถึง การที่รัฐมอบอำนาจปกครองให้แก่องค์กรอื่น โดยให้องค์การนี้มีอิสระที่จะดำเนินการได้เอง (แต่รัฐบาลอาจควบคุมเพื่อให้องค์การนี้ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย และเป็นไปตามระเบียบในเรื่องควบคุมซึ่งรัฐบาลออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย) <3> หลักการปกครองแบบกระจายอำนาจนี้เป็นหลักการที่ประเทศประชาธิปไตยทั้งหลายต่างพยายามที่จะจัดให้มีขึ้นเพื่อลดบทบาทการใช้อำนาจจากศูนย์กลางเพราะการใช้อำนาจแบบรวมศูนย์เพียงรูปแบบเดียวไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างแท้จริงเนื่องจากในแต่ละประเทศล้วนมีความหลากหลายและความแตกต่างในวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนตลอดจนวัฒนธรรมแห่งท้องถิ่น

แนวคิดเรื่องกระจายอำนาจนี้ นอกจากจะเป็นการกระจายอำนาจตัดสินใจที่ผูกขาดอยู่ที่ราชการส่วนกลางมาให้ราชการส่วนท้องถิ่นสามารถใช้อำนาจและตัดสินใจในบางเรื่องได้ด้วยตนเองแล้ว ยังสามารถลดช่องว่างความแตกต่างระหว่างวิถีชีวิตในท้องที่ให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้นด้วย ส่วนจะเหมาะสมเพียงใดนั้นกฎหมายคงไม่สามารถตอบคำถามทั้งหมดได้ ทั้งนี้เพราะประสิทธิภาพจะเกิดขึ้นมากหรือน้อยเพียงใดย่อมอยู่ที่ผู้ใช้อำนาจจะสามารถบริหารจัดการได้ดีหรือไม่ด้วยนั่นเอง ที่สำคัญคือการกระจายอำนาจที่มันนั้นได้กระจายอำนาจไปเพียงพอหรือยังหรือภาครัฐยังคงผูกขาดอำนาจไว้อยู่ที่ศูนย์กลางเป็นสำคัญ แนวคิดการกระจายอำนาจจึงน่าจะเป็นสิ่งที่รัฐต้องวางแผนให้มีการกระจายอำนาจอย่างเหมาะสมและทั่วถึงเพื่อพัฒนาศักยภาพของประเทศให้มีประสิทธิภาพ และลดช่องว่างความแตกต่างระหว่างวิถีชีวิตของผู้คนในพื้นที่กับการบังคับใช้กฎหมายในแต่ละพื้นที่ให้สอดคล้องกัน

หลักการกระจายอำนาจที่ส่วนกลางพยายามกระจายอำนาจให้ท้องถิ่นจึงเป็นส่วนหนึ่งที่รัฐสามารถลดช่องว่างของความแตกต่างของกฎหมายให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของแต่ละท้องถิ่น ส่วนการกระจายอำนาจจะมากหรือน้อยเพียงใด การมีส่วนร่วมของประชาชนในท้องถิ่นย่อมมีความสำคัญ ในการสะท้อนความต้องการของพื้นที่ให้ราชการส่วนกลางได้รับรู้ ถึงแม้ภาครัฐจะมีเจ้าหน้าที่ซึ่งทำหน้าที่ในส่วนต่าง ๆ อยู่มากมายแต่ความเป็นองค์กรขนาดใหญ่และมีภารกิจซับซ้อนอาจทำให้กระบวนการปฏิบัติราชการไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้คน การใช้สิทธิและมีส่วนร่วมของประชาชนในท้องถิ่นจึงมีความสำคัญที่จะนำเสนอปัญหาแก่ภาครัฐโดยตรงเพื่อลดช่องว่างความแตกต่างของกฎหมายให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้คนในสังคม

ถึงแม้เมืองหลวงจะมีเทคโนโลยีก้าวไกลเพียงใด แต่ผมก็ยังนึกถึงภาพของท้องทุ่งเขียวขจีและวิถีชีวิตเรียบง่ายอยู่นั่นเอง ภาพการเก็บเกี่ยวและใช้ประโยชน์บนพื้นที่สาธารณะไม่จำเป็นต้องใช้ความรู้ในระดับสูงมาอธิบายหลัก

ประโยชน์สาธารณะหรือประโยชน์ส่วนรวมแต่ประการใด แต่ทว่าวิถีชาวบ้านที่ถือปฏิบัติกันมานั้นกลับสะท้อนถึงหลักการสำคัญของกฎหมายคือประโยชน์ส่วนรวมย่อมอยู่เหนือประโยชน์ส่วนตัวไว้อยู่แล้ว บนถนนที่ผมขับรถผ่านไปเพียงลำพังนั้นทำให้ผมเองต่างหากที่ต้องกลับมาย้อนคิดว่าที่จริงแล้วการใช้ถนนของผมเป็นเพื่อประโยชน์ของใครกัน

หมายเหตุ:

- <1> นบ., นม.(กฎหมายมหาชน) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- <2> โปรดดู ข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับ Legal Positivism ในหนังสือของ ปรีดี เกษมทรัพย์, นิติปรัชญา, กรุงเทพฯ โครงการตำราและวารสารนิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2546 หน้า 258-264
- <3> หุตต์ แสงอุทัย, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป, กรุงเทพฯ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2545 หน้า 194

## RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์

รุ่นที่ 12 พุศ 31 ตุลาคม - เสาร์ 3 พฤศจิกายน 2550 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ตัดต่อคุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294

วันที่ 1: พุศที่ 31 ตุลาคม 2550

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์-การตีความข้อมูลระดับมหภาค: ภาพรวมและแนวทางการวิเคราะห์ ภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเภทและระดับราคาที่ยั่งยืนที่สุดในฐานะที่เป็นผลของการสำรวจและแจกแจงวิธีการสำรวจและแนวทางการวิเคราะห์ตีความข้อมูล

ระเบียบวิธีทางวิจัยทางสังคมศาสตร์: 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: พุศที่สิบสี่ที่ 1 พฤศจิกายน 2550

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

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

ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน: ว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษ ธรรมชาติสำคัญและวัฏจักร ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทางการตลาด กฎหมาย การเงินและกายภาพ การสำรวจหาข้อมูลภาคปฏิบัติ

การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท: การสำรวจตลาดในภาพรวม การสำรวจเฉพาะพื้นที่-เฉพาะสินค้า การวิเคราะห์ความต้องการ การทดสอบความพึงพอใจ ความเป็นไปได้ทางการตลาด การแข่งขันการจราจร การสัมภาษณ์คู่แข่ง

วันที่ 3: ศุกร์ที่ 2 พฤศจิกายน 2550

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: เสาร์ที่ 3 พฤศจิกายน 2550

กรณีศึกษาการสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการวางแผน: ในการทำแบบสอบถามผู้ที่เข้าเยี่ยมชมงานแสดงบ้านและอสังหา-ิมทรัพย์ จะได้ข้อมูลประกอบการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างไรบ้าง จะทำความเข้าใจพฤติกรรมผู้ซื้อบ้านที่ถูกต้องได้อย่างไร

กรณีศึกษาการสำรวจรสนิยมเพื่อการออกแบบบ้าน: ในฐานะสถาปนิกที่ต้องออกแบบบ้านให้ตอบสนองความต้องการสูงสุดในการใช้สอย นักวิจัยควรทำการสำรวจและวิเคราะห์รสนิยมของผู้ซื้อบ้านในแนวทางการอย่างไรบ้าง

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



## RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 6

ศุกร์ 9 - เสาร์ 10 พ.ย. 2550 ตัดต่อ คุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 6,500 ฿)

รหัสหลักสูตร:1046480001 ผู้ทำบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อันๆ 8 ชม.

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

วันแรก

- ภาพตลาดและแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่นักบัญชีควรรู้
- ระบบบัญชี-รายงานของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง-พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ระบบบัญชีและรายงานของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์
- การบันทึกบัญชีและการรับรู้รายได้และรายจ่าย
- การรับรู้รายได้ตามราคาตลาด รายได้ที่ได้รับยกเว้น
- ภาษีซื้อที่ถือเป็นรายจ่ายต้องห้าม
- ภาษีซื้อต้องห้ามที่ถือเป็นรายจ่ายได้
- การตราราคาสินค้าคงเหลือ พร้อมตัวอย่างประกอบ

วันที่สอง:

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

## INTERNATIONAL WORKSHOP: CERTIFICATE: INTERNATIONAL PROPERTY EXPERT (CIPE)

Monday 19 - Thursday 22, November, 2007, Novotel Bangkok Hotel, Siam Square, Thailand

This CIPE program is taught by a number of world-class experts in real estate. It consists of essential knowledge to become an international property expert such as international real estate practices, finance and investment analysis, valuation and project feasibility studies, negotiation and the like. Discussion with key actors in international real estate can also be made during dinner talks.

### Day 1: Monday, November 19, 2007

International Real Estate Investment and Practices:  
Dr. Iskandar Ismail, AFIABCI, MISM, Director,  
Strategy & Investment, Khazanah Nasional

Negotiation of International Real Estate Transactions:  
Prof. Pornthep SriNarula, Chief Executive Office

Welcome Dinner and Talk: Art & Science of New  
Project Marketing: Mr. Somnuk Tantaterdtham,  
Director, Housing Business Association and  
Mr. Paisan and Mrs. Deborah Bandityanond,  
Founding President, Real Estate Broker Association

### Day 2: Tuesday, November 20, 2007

Property Valuation and Market Feasibility: Dr. Sapon  
Pornchokchai, MRICS, President, the Thai  
Appraisal Foundation

Resort and Second Home Markets: Mr. Nigel J.  
Cornick, CEO, Raimon Land Plc.

### Day 3: Wednesday, November 21, 2007

Financing Property Projects: International Practices:  
Mr. Kittipatpongobul, Chairman, Housing Finance  
Association

Investment and Financial Analysis: Tools and  
Techniques: Prof. John M. Cooper, Former  
Australian Consultant to Thai Government on  
Properties and Board Member, Thai Real Estate  
Business School

### Day 4: Thursday, November 22, 2007

Investment and Financial Analysis: Tools and  
Techniques (cont).

Farewell Dinner and Talk: Constructing International  
Property Networks: Prof. Manop Bongsadadt,  
President, FIABCI Thailand, Dr. Kioe-Sheng Yap,  
Chief, Human Settlement Section, UN-ESCAP and  
Mr. Jeffrey Foo Chee Keong, President, Institute of  
Estate Agents Council (Singapore)

See details at: <http://www.thaiappraisal.org/English/International/CIPE.php>

Contact: Ms. Saiphon, Coordinator, Tel. 66 2295 3171 Email: [saiphon@thaiappraisal.org](mailto:saiphon@thaiappraisal.org)

## The Seventh INTERNATIONAL WORKSHOP, November 22-24, 2007, 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:

<http://www.thaiappraisal.org/English/International/Housing.asp>

Contact: Ms. Saiphon, Coordinator, Tel. 66 2295 3171 Email: [saiphon@thaiappraisal.org](mailto:saiphon@thaiappraisal.org)

## RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 26 วันที่ 12-15 ธันวาคม 2550

ณ ส.ส.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(12,500 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์ สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฎิรูปที่ดิน) 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: เทคนิคการเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 12

ศุกร์ 7 - เสาร์ 8 ธันวาคม 2550 (ค่าลงทะเบียน 6,500 บาท) ส.ส.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294

เป็นการอบรมเทคนิค กลยุทธ์ และวิธีการบริหารเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารโครงการอสังหา-ริมทรัพย์ ใช้ในการบริหารการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จอย่างรุ่งโรจน์ มุ่งเน้นความชัดเจนในโครงสร้างทางการเงิน เทคนิคการอ่านงบการเงิน การวิเคราะห์สถานะภาพการดำเนินงาน ด้วยการวิเคราะห์สัดส่วนทางการเงินจากตัวอย่างงบการเงินจริงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ | การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจ / วงจรอุตสาหกรรม / ภาวะตลาด & แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | โครงสร้างทางการเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | จุดคุ้มทุน โอกาส และความเสียหายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | หลักพื้นฐานกำหนดมูลค่าของกิจการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหุ้นกับมูลค่ากิจการ | การอ่านงบการเงินแต่ละประเภท จากงบการเงินจริง ด้วยกรณีตัวอย่าง | การใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์สภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไร ความสามารถในการจ่ายเงินกู้ ความสามารถในการดำเนินงาน และความเสียหายของกิจการ | 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 68 วันที่ 16-19 มกราคม 2551 (12,500 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 2,500 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกศณีย์)

กับตัน นายแพทย์ ศุภ ออร์โอสถก เจ้าของร้านทอง นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณ.แอมเจอร์ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



**TREBS, International Real Estate Education Institution 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.



Trustee: Prof. Richrd Ward  
Int'l CAMA Expert, IAAO & IPTI



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 67 รุ่น
AP101	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์: รู้จริงใน 6 สัปดาห์ 7 รุ่น
AP102	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ภาคภาษาอังกฤษ
AP110	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน 2 รุ่น
AP111	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน: อาคารสร้างค้างขนาดใหญ่ 2 รุ่น
AP130	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ 7 รุ่น
RE100	รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ 25 รุ่น
RE120	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ 11 รุ่น
RE121	การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 20 รุ่น
RE123	เทคนิคการเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ 11 รุ่น
RE124	การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE131	การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ 11 รุ่น
RE141	การวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม 4 รุ่น
RE151	การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 รุ่น

## Our Clients for In-house Real Estate Training



# IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบุญรย รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

# Planning Property Tax System

*Mr. Wayne Trout, CAE, 2005 President, International Association of Assessing Officers*



This is a brief overview of the development and implementation of property tax systems. The property tax in the United States and Canada has long provided a very stable source of income to the administrative units that levy the tax. World wide the property tax accounts for 1-3% of total tax revenue. In North America that amount climbs to around 9%. Within some localities in the US and Canada that amount of local revenue generated by the property tax can be in excess of 50%. Thus, in developing a property tax system it would first seem appropriate to determine the extent to which the taxing entity wants to depend on the taxation of property as a source of revenue.

In most of the United States and Canada the property tax is administered on the city and county level with some degree of oversight by the state or provincial government. In Europe and elsewhere the taxation process is done on a nationwide basis in some cases and at a local level in others. In general terms the International Association of Assessing Officers (IAAO) favors the application of property assessment and taxation at the local level with oversight occurring on the state or provincial level. Again, however, either mode of administration can be made to work effectively. Whatever the decision, it must be made prior to the implementation of the taxing system.

The IAAO holds that the standard for property valuation should be market value. The advantage to utilizing market value is that it is easily understood by the property owner and can be readily verified through the sale of similar properties in an open market. Therefore, the ultimate goal for the property assessor under a market value standard is to generate assessed values that approximate the selling prices of similar properties, but are, in addition, equitable and uniform in their application.

The concepts of equity and uniformity imply that properties that are comparable in utility, condition, location, etc., will carry similar tax burdens. In addition, the tax is levied against both land and building in a market value system. However, we realize that the assessment process is not a one size fits all situation. Various other taxation methodologies are utilized throughout the world. These include a tax based solely on the area of land that a person owns or occupies; taxing only the area of a building; value banding is another approach that involves a modification of the market value concept that places properties within discrete value ranges called "bands". The system that works well in one country may not enjoy the same favorable results in another. Therefore, the valuation standard utilized must also be decided before implementing the property taxation system recognizing that market value is generally held to be the most desirable.

It is also important to recognize that there are two main components to a property tax system. The first is the valuation aspect and the second is tax collection. Though the two responsibilities are closely linked in the development and application of a property tax, they represent totally separate functions. Typically, in the US and Canada, the assessment process is carried out by a different entity than taxation. Therefore, in order to avoid any opportunity for possible conflicting interests in the assessment and taxation applications it is best that the two be kept separate. Often as countries implement the property tax, much emphasis is placed on the valuation function while little thought is given to the equally important area of collections.

As these matters are dealt with and decisions made regarding what would be the best approaches to take regarding the application of a property tax, another very important component has to be undertaken and that is to establish the legal frame work under which the assessment and property tax programs are to operate. Again, in the US and Canada, these laws are generally enacted on a state or provincial level, not nationally, and administered at the level of the city or county. But, in other parts of the world the legal framework is established by the national governing body. No matter the place at which it is decided to enact the laws governing the assessment and taxation process, it is vitally important that there be a legal framework in place that establishes the type of value to be generated, who is to

do the valuation and what their responsibilities are and who is responsible for the billing and collection of taxes as well as any other duties that might fall under their purview. The governing body must also be certain that adequate monies are provided to the valuation and taxing entities for education, training and to insure that they are able to accomplish their stated missions.

The next step in the process entails the application of the chosen mass appraisal methodologies to the property types to be assessed. At this point, it may be helpful to provide a better understanding of what "mass appraisal" is. In the US and Canada valuation assignments may entail estimating the market value of a single property, generally referred to as a "fee" appraisal or valuing a large group of properties at one time and this is called "mass appraisal". While the steps in each approach are very similar, in the fee appraisal the appraiser utilizes market data to estimate the value of a single parcel. In mass appraisal, that same data is used to value a large number of properties. There are many ways to accurately perform a market value mass appraisal, including the automated valuation model (AVM). An AVM, in simplest terms, is a mathematical valuation model developed in an automated medium that utilizes the available market data such as recent sales, income and expense data and property characteristics information to generate individual values for a large number of parcels.

In order for the mass appraisal methodology to succeed, the assessing entity must have adequate records that identify all of the property to be assessed. In many cases these records do not exist and it is often the job of the assessor to generate them by working with the land records office to determine the legal description and location of all the properties in the jurisdiction they are responsible for. After all the properties have been identified, the descriptive data elements that are to be considered in the valuation process must be collected, preferably via field inspection. This information is then compiled and recorded individually for each property. These records may take the form of a hard copy property record card or be recorded and maintained in an automated medium. Once this process has been completed the valuation of each parcel can occur.

Inherent in systems that involve the valuation of some item of tangible worth for the purposes of taxation, there will be disputes as to whether the assessed

value is correct or not. It is generally the responsibility of the assessing official to deal with valuation appeals. In the US and Canada the assessment appeal process is often three tiered. First is the appeal to the assessor. In the event the appellant is not satisfied with the assessor's decision, they may then appeal to some type of arbitration board whether a citizen panel, a state constituted board of appeals or some other quasi-judicial body. Lastly, if the appellant continues to be aggrieved of their value they can appeal to the court.

The taxation of the properties, by virtue of assessment systems, cannot take place until after the values have been established. Typically, a tax rate is applied to the assessed value to determine the amount of tax the owner or lessee will pay. The entity responsible for

applying the rate to calculate the tax does not set the tax rate. The tax rate is set by the governing body, whether local, state/provincial, or national, and would be subject to review by that body on some prescribed timeframe, i.e. annually, biennially, etc. The entity responsible for billing and collections would then notify the property owner/lessee of the amount of tax they owe and set out the proper timeframe for collection of the taxes. In the event the taxes are not paid in a timely manner, the governing body might want to consider late payment fees and interest charges as a penalty for non-payment of the taxes.

As stated previously, the billing and collection of the taxes is often not studied and planned as carefully as the assessment process. However, it does a governing body little good to implement

an assessment system without being able to collect the taxes that are levied under that system

In summary, it is vitally important that adequate discussion, planning and decision making be undertaken and a set of laws be established before embarking on the implementation of a property tax system. Once that foundation has been put in place duly trained and qualified persons must do the work of property identification, data collection, valuation and notification of the owner/lessee of the new assessed values. After sufficient time has been given for the owner/lessee to review and contest the new assessed value, the collector should bill for the tax due and have systems in place to insure the timely collection of those taxes.



## AP141 การวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม รุ่น 5

วันพุธที่ 28 พฤศจิกายน - วันเสาร์ที่ 1 ธันวาคม 2550 08:30 - 17:00 น.  
ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294

**วันที่ 1: วันพุธที่ 28 พฤศจิกายน 2550**  
ตลาดอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด ประเภทและระดับราคาที่ยั่งยืนที่สุด ธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างรายได้ (Income Producing Properties)  
การวิเคราะห์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์: การลงทุนตามประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (highest and best uses) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน IRR, NPV การเงินเพื่อการลงทุน การวิเคราะห์ความคุ้มค่า-ผลตอบแทน การจัดทำแผนการพัฒนาคอนกรีตอสังหาริมทรัพย์: วัตถุประสงค์ของโครงการ ขั้นตอนและกระบวนการของการพัฒนาโครงการ การจัดทำแผนของโครงการ การวิเคราะห์ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของโครงการ  
การบริหารงานก่อสร้างอาคาร: ลักษณะสำคัญของอาคารประเภทต่าง ๆ การควบคุมต้นทุน ระยะเวลา คุณภาพและความปลอดภัยในการก่อสร้าง ขั้นตอนการก่อสร้างและการตรวจงานก่อสร้าง

**วันที่ 2: วันพฤหัสบดีที่ 29 พฤศจิกายน 2550**  
การตัดแปลงอาคารเก่าและการปรับปรุงอาคารสร้างค้ำ: ข้อกฎหมาย: การซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุงใหม่ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้ออาคารที่สร้างค้ำเพื่อมาสร้างต่อให้แล้วเสร็จ  
การตัดแปลงอาคารเก่าและการปรับปรุงอาคารสร้างค้ำ: การวิเคราะห์: การสำรวจและการวิเคราะห์เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ทางการตลาด การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากค่าเช่าหรือราคาใหม่ก่อน/หลังปรับปรุงอาคาร ระบบอาคารและการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ: งานระบบต่าง ๆ ภายในอาคารที่นักลงทุน-เจ้าของทรัพย์สินควรทราบ แผนการจัดการ-ซ่อมแซม งานระบบอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ แนวคิดการปรับปรุงสภาพกายภาพของอาคารเพื่อเพิ่มมูลค่า  
การว่าจ้างบริการบริหารอาคารและงานระบบ: การว่าจ้างวิสาหกิจภายนอก (outsourcer) ในการจัดหาบริการการบริหารทรัพย์สิน-อาคาร เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ความสะอาด และงานระบบต่าง ๆ เป็นต้น

**วันที่ 3: วันศุกร์ที่ 30 พฤศจิกายน 2550**  
การวางระบบบัญชีทรัพย์สิน: ความสำคัญและประโยชน์ของการวางระบบบัญชีที่ถูกต้อง การควบคุมภายในด้วยระบบบัญชี การวางระบบบัญชีด้านทรัพย์สิน เงินสดและลูกหนี้การค้า  
การวางแผนภาษีทรัพย์สิน: ภาวะภาษีของผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีโรงเรือน และการเตรียมการเพื่อรับการมาตรวจภาษีของเจ้าหน้าที่  
ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการซื้อ-ขาย-เช่าอสังหาริมทรัพย์: สัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
กลยุทธ์การเข้าซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์: การเลือกแนวทางการทำให้เช่าหรือการขายทรัพย์สิน แนวทางการเจรจาต่อรองเพื่อการซื้อ-ขาย-เช่าทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ

**วันที่ 4: วันเสาร์ที่ 1 ธันวาคม 2550**  
ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน: (08:00) โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จ/ล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา  
โครงการธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB Park) หรือ Central Plaza: โครงการขนาดใหญ่ที่ประสบความสำเร็จในการบริหารและจัดการอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ จนถือเป็นแบบอย่างควรคู่แก่การศึกษา  
การจัดการอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาศุภาลัยรัชโยธิน: เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยคุณภาพที่มีขนาดใหญ่และมีรอมกันถึง 3 ทาวเวอร์  
โครงการที่แปลงโฉมใหม่เพื่อเพิ่มมูลค่า: เซียร์สตริต หรือ หลักสี่พลาซ่า: เป็นโครงการศูนย์การค้าที่แต่เดิมประสบปัญหาการขายพื้นที่และการบริหารแต่ภายหลังได้นำแนวคิดใหม่ในการพัฒนาพื้นที่มาใช้ จึงประสบความสำเร็จ  
การสัมมนากรณีตัวอย่างการจัดการอาคารสร้างค้ำแห่งใดแห่งหนึ่ง: ทั้งนี้ อาจเป็นอาคารหรือโครงการที่ขาดความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ระดมสมองแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มมูลค่า มอบวุฒิบัตร เดินทางกลับถึงโรงเรียนโดยสวัสดิภาพ

## บริการใหม่ของ AREA

ทราบมูลค่าบ้านได้ใน 1 วัน

การบริการนี้เหมาะสำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าโดยเบื้องต้นอย่างรวดเร็วเพื่อการตัดสินใจซื้อ-ขาย-ขอจำนอง เพียงท่านแจ้งรายละเอียดทรัพย์สินของท่าน โดยกรอกข้อมูลในแบบฟอร์มที่ [www.area.co.th](http://www.area.co.th) เราจะทำการประมาณมูลค่าทรัพย์สินของท่านจากฐานข้อมูลโดยไม่ต้องออกภาคสนามสำรวจ ค่าบริการ 1. อสังหาริมทรัพย์ในโครงการจัดสรร หลังละ 500 บ. 2. อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อน 1,000-2,000 บ.

### บริการพบผู้เชี่ยวชาญเพื่อรับคำปรึกษา

ท่านสามารถใช้บริการนัดพบที่ปรึกษา ณ ที่ทำการของบริษัทฯ เพื่อขอข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินที่ท่านสนใจลงทุนโดยการพบและปรึกษาโดยตรงด้วยการถาม-ตอบ-อธิบาย ด้วยเวลา 30 นาที ไม่ได้ออกภาคสนามสำรวจ ไม่ต้องการออกกรุ๊ปเล่มงานประเมินราคา

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

รายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อโดยตรงที่ฝ่ายการตลาด โทร. 02.295.3905 ต่อ 105-108

## ลงโฆษณาที่นิตยสาร THAI APPRAISAL

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 6,000 ฉบับ ออกทุก 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 สนง. สาขา (200), กิจการที่ปรึกษาอสังหา นักวิชาชีพ (200), สมาคมอสังหา ต่าง ปท. ทั่วโลก (400), สมาชิก (500) และ อื่น ๆ (200 ฉบับ)

หน้าละเพียง 5,000 บาทเท่านั้น สนใจติดต่อ คุณนงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน โทร. 0.2295.3171



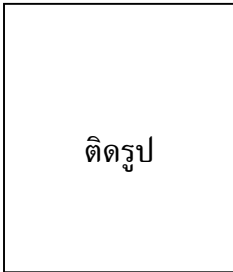
## ขอเชิญเป็นสมาชิกมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

มูลนิธิฯ ขอเชิญท่านสมัครสมาชิก เพื่อให้บริการวิชาการและวิชาชีพ สำหรับค่าสมาชิกปีละ 500 บาท โดยท่านจะได้รับสิทธิพิเศษของสมาชิكدังนี้ด้วย:

1. ได้รับกระเป๋าเอกสารมูลค่า 200 บาท
2. ได้รับหนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท
3. ได้รับวารสาร ThaiAppraisal มูลค่าปีละ 200 บาท เป็นเวลา 1 ปี
4. ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า
5. เข้าร่วมงานประชุมประจำปีของมูลนิธิโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ
6. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือของมูลนิธิ
7. ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี (กำลังดำเนินการ)
8. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการรายเดือน (เหลือเพียง 525 บ.)

การชำระค่าสมาชิกโดยการโอนเงินชื่อบัญชี มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย: บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 089-2-23003-8:

ธนาคารยูโอบี สาขารัชดา-สาธุประดิษฐ์ หรือธนาณัติส่งจ่ายในนาม มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ปณ.ยานนาวา) ติดต่อ คุณมลิวลิษฐ์ โทร. 0.2295.3171



ติดรูป

# ใบสมัครสมาชิก

วันที่ \_\_\_\_\_

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว/ดร./ศ./รศ./ผศ./ \_\_\_\_\_ ชื่อ-สกุล \_\_\_\_\_

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิฯ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณา ดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด \_\_\_\_\_ สัญชาติ \_\_\_\_\_ บัตรประชาชนเลขที่ \_\_\_\_\_

ที่อยู่ปัจจุบัน \_\_\_\_\_

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

ที่ทำงาน

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

ประเภท  ภาครัฐ  สถาบันการเงิน  ภาคเอกชนทั่วไป  ภาค NGO

วิชาชีพ  ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์  สินเชื่อ  พัฒนาที่ดิน  อื่น ๆ \_\_\_\_\_

ประวัติการศึกษา:

ระดับ \_\_\_\_\_ ชื่อสถาบัน \_\_\_\_\_ ปีที่จบ \_\_\_\_\_ สาขาวิชา \_\_\_\_\_

ก่อนปริญญาตรี \_\_\_\_\_

ปริญญาตรี \_\_\_\_\_

ปริญญาโท \_\_\_\_\_

อื่น ๆ \_\_\_\_\_

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

ชื่อสถาบัน \_\_\_\_\_ หลักสูตร \_\_\_\_\_ ปีที่จบ \_\_\_\_\_ ระยะเวลา \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

ปีศักราช \_\_\_\_\_ หน่วยงาน \_\_\_\_\_ ตำแหน่ง \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ผลงานทางวิชาชีพ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ตำแหน่งทางสังคม

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้สมัคร

## บันทึกมูลนิธิ

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิ โดยให้เลขที่สมาชิก \_\_\_\_\_ ณ วันที่ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ กรรมการมูลนิธิ

# ติดตามคุณบัณฑิต ลำชา

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร บก.เอจซี พีอาร์ เรียวลอสเตด แอปเพิร์ฟส์



ผมเชื่อว่า คำว่า CSR (Corporate Social Responsibility) หรือความรับผิดชอบต่อสังคมของวิสาหกิจต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders: ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า ชุมชนและสังคม) ได้ถูกบิดเบือนไปเป็นอันมากในปัจจุบัน ด้วยการพยายามแปลงให้เป็นการ “ทำดี” หรือการให้ (แบบ “ลูบหน้าปะจมูก”) มากกว่าที่จะกล่าวถึงความสำคัญกับผิดชอบโดยไม่ละเมิดต่อ Stakeholders ซึ่งเป็นประเด็นหลักของ CSR ผมยังเชื่อว่าการบิดเบือนนี้กระทำโดยมุ่งหวังที่จะไม่รับผิดชอบต่อสังคมมากกว่า

ภาพจาก: <http://pics.manager.co.th/Images/55000012549301.JPG>

(มีน้อยคนนักที่คิดจะ “ปิดทองหลังพระ”) สำหรับคนรับนั้น ก็คงได้รับการบรรเทาปัญหา แต่คงไม่ได้ดีขึ้น เช่น คงไม่มีขอทานคนใดขอจนรวย แต่ถูกทุกกฎก็มีข้อยกเว้น เช่น ชูชกในวรรณคดีหรืออาจมีชูชกในชีวิตจริงของ พ.ศ. นี้ อยู่บ้าง

## แล้วสังคมดีขึ้นไหม

คุณบัณฑิตตั้งข้อสังเกตที่น่าสนใจยิ่งว่า การทำดี เช่น การปลูกป่า การรณรงค์เรื่องโลกร้อน ฯลฯ นั้น ทำให้สังคมดีขึ้นหรือไม่ ข้อนี้ไม่มีเครื่องชี้วัดที่ชัดเจน แต่หากดูข่าวจากหนังสือพิมพ์จะเห็นว่าสังคมตกต่ำลง แสดงนัยว่าการให้ที่ทามาเนินนานแล้วนั้น ไม่ได้ทำให้สังคมดีขึ้น บริษัทเอกชนยอมไม่สามารถช่วยให้สังคมดีขึ้นด้วยการบริจาค เช่นเดียวกับสลัมที่แต่เดิมมีอยู่เต็มบ้านเต็มเมือง เต็มวันหดหายไปมาก เพราะเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น ประชาชนจึงสามารถลืมตาอ้าปาก ไม่ใช่มาจากการสงเคราะห์ของหน่วยงานใด ผมเคยเขียนไว้ว่า “หนึ่งพันแม่ชีเรซาร์ก็ช่วยให้สลัมลดลงไม่ได้” <3>

“เรากำลังเล่นลิเก” คุณบัณฑิตให้ข้อคิดและยังกล่าวว่าเราไม่ควรหลอกตัวเอง อย่างพูดถึงสิ่งแวดล้อม นักการเมือง ผู้ประกอบการต่างก็พูดถึง แต่หากทำไปแล้ว ทำให้เสียฐานคะแนนเสียง หรือกำไรหด ก็คงไม่มีใครทำ

โดยนัยของการทำความดีนี้ ผมเห็นผู้คนไปร่วมงานวันงานวันหนึ่งห้องประชุมใหญ่ จนต้องจัดการถ่ายถอดสดที่ชั้น 1 และ ชั้น 11 ดูแล้วก็น่าชื่นใจในความสำเร็จแทนผู้จัด แต่อีกนัยหนึ่ง งานนี้ก็อาจเป็นงานอื่นที่ผู้คนไปกันมากมายเพราะมีรัฐมนตรีมาเปิดงาน และจัดโดยตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทมหาชนทั้งหลายและผู้สนใจไปร่วมงานกันมาก หากเป็นหน่วยงานเล็ก ๆ จัดโดยไม่เก็บค่าลงทะเบียนใด ๆ เช่นนี้ ก็ใช่จะหาคนไปฟังได้มากมาย

## กฎหมายกับคุณธรรม

ถ้าเรายึดถือแต่ความดีลอย ๆ โดยไม่ยึดกฎหมาย ก็อาจตีความเลยเถิดไปว่า “แม้ไม่ผิดกฎหมาย แต่ผิดจริยธรรม” การบังคับให้คนทำในสิ่งที่ไม่ใช่ “หน้าที่ตามกฎหมาย” อาจเป็นการตัดสินคนอื่นตามอำเภอใจ ในโลกนี้ อาจมีคนเล็ดรอดจากช่องโหว่ของกฎหมายเพียงน้อยนิดบ้าง ซึ่งคงต้องยกประโยชน์ให้จ่าเลย ในขณะที่ตัวนักภาครัฐก็ต้องเร่งออกกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพ

ในทางตรงกันข้ามทุกวันนี้กลับมีคนอ้างคุณธรรมแต่ละเมิดกฎหมายเป็นอาชญากรรม ผมเคยเขียนไว้ว่า ปัญหาสังคมทุกวันนี้ ไม่ใช่อยู่ที่คนทำดีน้อยไป แต่อยู่ที่คนละเมิดกฎหมายมากกว่า <4> วิสาหกิจหลายแห่งอาจดูแลแต่ผลประโยชน์ของ stakeholders ที่

เป็นผู้ถือหุ้น แต่กลับละเมิดต่อลูกจ้าง คู่ค้า ลูกค้า ชุมชนหรือสังคม

**ไม่มีคำตอบ**  
คุณบัณฑิตขอรอบรับว่าท่านเองก็ไม่มีคำตอบว่าความพอดีอยู่ตรงไหนระหว่างผลประโยชน์ทางธุรกิจและสังคม ผมจึงขออนุญาตแบ่งปันความเห็นดังนี้:

1. ผมเห็นว่า ก่อนอื่นเราควรแยกให้ออกระหว่างการอาสาทำดีกับความรับผิดชอบต่อสังคม CSR การอาสาทำดีเป็นโดยความสมัครใจและไม่อาจให้ใครมาเกณฑ์ ย่อมไม่แปลกที่วิสาหกิจขนาดเล็กไม่อาจอาสาทำดีได้ แต่ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง คู่ค้า ลูกค้า ชุมชนและสังคมโดยรอบ เป็นสิ่งที่วิสาหกิจไม่ว่าขนาดใดก็ไม่อาจปฏิเสธได้ ไม่อาจเบียดเบียนผู้อื่นด้วยการละเมิดกฎหมาย

2. บริษัทใหญ่ ๆ หลายแห่ง โฆษณาส่งเสริมการทำความดี (ที่ใช้เงินไม่มาก) กันยกใหญ่ แต่ไม่ได้ดูว่ามีความรับผิดชอบต่อสังคมจริงหรือไม่ ถ้าจะดู CSR ของบริษัทมหาชน ก็ควรดูว่าวิสาหกิจเหล่านี้มีอยู่อย่าง “ฟูฟ่า” เอาเงินประชาชนมาปรนเปรอผู้บริหารอย่างเหลือล้น โดยขัดกับหลักความพอเพียงหรือไม่ ผู้บริหารใช้สถานะของวิสาหกิจขนาดใหญ่ในการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวหรือไม่ หากเฉพาะเจาะจงในกรณีสถาบันการเงิน ก็ต้องดูที่ความโปร่งใส มีการเรียกรับเงินได้เท่าไหร่หรือไม่ แอบปล่อยกู้แก่เครือญาติหรือไม่ ไขมัยความคิดทางธุรกิจ หรือฉ้อฉลต่อคู่ค้าหรือลูกค้าหรือไม่ เราควรสังเกตว่าวิสาหกิจขนาดใหญ่ที่ประกอบกิจการที่หมั่นหม่อมต่อการทำลายสิ่งแวดล้อม ชอบ “ชูธง” CSR นี่ยังเพื่อปกปิดการกระทำผิดกฎหมายของตนหรือไม่

3. คุณบัณฑิตยังกล่าวว่า บางทีเราไม่กล้าพูดเพราะกลัวผู้มีอำนาจซึ่งคงหมายถึงอำนาจทางการเมือง และทางการเงินนั่นเอง เข้าทำนอง “พูดไปสองไพเบี้ย นิ่งเสียตำลึงทอง” เจ้าหน้าที่ภาครัฐเองก็อาจไม่บังคับใช้กฎหมายเพราะเกรงกลัวอำนาจ ตกหลงทุกฝ่ายจึงได้แต่ “เล่นลิเก” ส่งเสริมการทำความดีกันยกใหญ่ โดยไม่มีโอกาสที่มีนัยสำคัญต่อสังคมโดยรวม

## ทำธุรกิจอย่างไรให้สว่างงาม

แน่นอนว่าวิสาหกิจยักษ์ใหญ่หลายแห่ง ที่รอดและกลับเติบโต ซูดในสังคมได้ ก็เพราะโกงเขามาหรืออาศัยเส้นสายทางการเมืองจึงผูกขาดเติบโตได้ เราควรส่งเสริมจริยธรรมให้ถูกทางว่า เราไม่ควรยกย่องหรือเห็นแก่อำนาจของวิสาหกิจเหล่านี้

สิ่งที่เราควรส่งเสริมก็คือ การทำธุรกิจให้สว่างงามไม่ฉ้อโกงคนอื่นเพื่อความอยู่รอด ไม่ปลิ้นปล้อนหลอกลวงเพื่อความสำเร็จ เราควรส่งเสริมจริยธรรมที่ว่า เราไม่ควรทำธุรกิจประเภท “พวยเรือให้โจรนั่ง” หรือ “ให้โจรพายเรือให้เรานั่ง” (ประสบความสำเร็จโดยไม่เลือกวิธีที่ใช้)

เมื่อวันจันทร์ที่ 24 กันยายน ศกนี้ สถาบันธุรกิจเพื่อสังคมได้เชิญคุณบัณฑิต ลำชา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ไปแสดงปาฐกถาเนื่องในโอกาสเปิดสถาบันฯ ณ อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผมได้มีโอกาสไปฟังปาฐกถาที่ดีเยี่ยมนี้ จึงขออนุญาตถอดความตามที่ผมพอจับความได้และขอแสดงความเห็นเพิ่มเติมต่อการพัฒนา CSR ในประเทศไทย

## การให้-การไถ

การให้หรือการบริจาคเพื่อการกุศล เป็นสิ่งจำเป็นเพื่อการสร้างภาพพจน์ที่ดี ยิ่งถ้าเป็นบริษัท ห้างร้านขนาดใหญ่ หรือสถาบันการเงิน ยิ่งเป็นเป้าของการ “ไถ” คุณบัณฑิตให้ข้อสังเกตว่า “ต้องให้บ้าง หากไม่ให้เลยก็กลายเป็นว่าไม่มีน้ำใจ” ยิ่งทำให้เสียภาพพจน์ไป อย่างไรก็ตามในปัจจุบันวิสาหกิจขนาดใหญ่หลายแห่งได้พัฒนาจากการให้มาเป็นการทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมด้วยตนเอง

ผมเคยคำนวณไว้ว่าคนไทยบริจาคเงินเพื่อการทำบุญและเสีย “ภาษีสังคม” เป็นเงิน 2.69% ของรายได้ต่อครัวเรือนต่อปี รวมเป็นเงินประมาณ 96,361 ล้านบาทต่อปี <1> ท่านทราบหรือไม่ว่ายอดขายของบริษัทมหาชนทั้งหลายในตลาดหลักทรัพย์นั้นคาดว่าจะเงินประมาณ 5,768,036 ล้านบาท (อนุমানจากการคูณ 2 ต่อรายได้ครั้งแรกของปี 2550) <2> หากบริษัทมหาชนทั้งหลายบริจาค 2.69% เท่ากับประชาชนทั่วไป ก็จะเป็นเงินสูงถึง 155,160 ล้านบาท ซึ่งคงจะสร้างคุณูปการได้มหาศาล แต่แน่นอนว่าบริษัทมหาชนเหล่านี้คงบริจาคน้อยกว่านี้ยิ่งนัก

## ขีดขั้นของการทำดี

คุณบัณฑิตกล่าวว่าการทำดีนั้น เรายอมหวังให้คนยกย่อง เราจะทำได้ก็ต่อเมื่อเราช่วยตัวเองได้แล้ว ธุรกิจที่ยังปรึมน้ำอยู่คือยังไม่รู้ว่าอะไรรอดหรือไม่ ก็คงมีโอกาสทำดีได้ยาก ข้อจำกัดของการทำดีก็คือผลการประกอบการที่ดีของวิสาหกิจ ถ้าเราทำดี ทำ green marketing แต่งบการเงินดีตลาดบหรือตกต่ำหรือผลประกอบการแย่ง ก็คงทำดีต่อไปไม่ได้ แม้แต่ผู้บริหารก็อาจตกงานได้

ผมเชื่อว่าการให้เป็นการบำบัดจิตใจอย่างหนึ่ง มีผลต่อผู้มากกว่า คือทำให้ผู้ให้สบายใจ หรือได้หน้า

เราควรส่งเสริมให้ผู้เริ่มประกอบธุรกิจ เลือกธุรกิจที่ไม่หมิ่นเหม่ต่อกฎหมาย เรายังควรส่งเสริม CSR ด้วยการส่งเสริมให้สหกิจทั้งหลายดำเนินงานตามครรลองของกฎหมาย ไม่ละเมิดกฎหมายเฉพาะในอุตสาหกรรมนั้น ๆ หรือไม่ละเมิดกฎหมายทั่วไป เช่น การฉ้อโกง เป็นต้น ที่สำคัญ เราควรส่งเสริมความเข้มแข็งขององค์กรตรวจสอบทั้ง

ภาครัฐ ภาคเอกชนและภาคประชาสังคม เพื่อป้องกันการละเมิดกฎหมายโดยเคร่งครัด โปร่งใสเสริมจริยธรรมให้ถูกทาง

**หมายเหตุ**

<1> ประมวลใหม่จากฐานตัวเลขของสำนักงานสถิติแห่งชาติ โปรดดู ดร.โสภณ พรโชคชัย ในบทความ “CSR คือหน้าที่ใช้อาสา” ในบิสิเนสไทย ฉบับวันที่ 11-17 ธันวาคม 2549 หน้า 23 ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market130.htm>  
< 2 > โปรดดู รายละเอียดได้ที่ [www.set.or.th/th/info/statistics/files/overall\\_Q2\\_50.xls](http://www.set.or.th/th/info/statistics/files/overall_Q2_50.xls)

<3> เพราะการช่วยเหลือชาวบ้านสลัม มักเป็นการบรรเทาความเดือดร้อน ไม่ได้แก้ที่สาเหตุของความยากจน โปรดอ่าน ดร.โสภณ พรโชคชัย ในบทความ “หนึ่งพันแม่ที่เราก็กู้ช่วยสลัมไม่ได้!” ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market161.htm>

<4> โปรดอ่านเพิ่มเติม ดร.โสภณ พรโชคชัย ในบทความ “มีจริยธรรมแต่ละเมิดกฎหมาย!” ในวารสาร Construction & Property มกราคม 2550 ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market140.htm>

สำหรับท่านผู้ประกอบการ สถาบันการเงินและหน่วยงานด้านการวางแผนสามารถซื้อ  
**รายงานการสำรวจอสังหาริมทรัพย์รายเดือน** เพื่อหาข้อมูลในรายละเอียดรายทำเลและรายโครงการ  
ได้ที่คุณกวนน้อย ฝ่ายบริการลูกค้าต่อเนื่อง AREA โทร. 0.2295.3905 ต่อ 107 Email: [area@area.co.th](mailto:area@area.co.th)

# EN110: หลักสูตร “ผู้ตรวจสอบอาคาร” (เสาร์-อาทิตย์ 4 พย. - 1 ธค.2550)

## รุ่น 2 แล้ว โดยคณาจารย์เช่นที่สอนในหลักสูตรเดียวกันของสถาบันอุดมศึกษาอื่น

ตามที่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของอาคารและสาธารณชน ตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารต้องผ่านการอบรมจากสถาบันฝึกอบรมที่ได้รับการรับรองหลักสูตรการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ศูนย์ฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคารและผู้ดูแลอาคาร สังกัดโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย เป็นสถาบันที่ได้รับการรับรองหลักสูตรจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร เล็งเห็นถึงความจำเป็นของผู้ต้องการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องและเจ้าของอาคารที่ต้องการความรู้ที่เป็นมาตรฐาน สำหรับตรวจสอบสภาพอาคารเพื่อความปลอดภัยได้เข้าอบรม จึงได้จัดหลักสูตรอบรมโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### วัตถุประสงค์

- ❶ เพื่อให้ผู้เข้าอบรมเข้าใจวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารสามารถวิเคราะห์หาต้นเหตุที่จะนำไปสู่การเกิดความปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สิน อันเนื่องจากสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารรวมทั้งระบบบริหารจัดการ
- ❷ เพื่อให้การตรวจสอบสภาพอาคารเป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยใช้รายการตรวจสอบและคู่มือการตรวจสอบที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ
- ❸ เพื่อให้ผู้เข้าอบรมที่มีคุณสมบัติที่สามารถขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบได้ และผ่านการอบรมหลักสูตรนี้และผ่านการสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดสามารถจดทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบได้

วิทยากร เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ จากหลายสถาบันได้แก่

- ◆ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
- ◆ สภาวิศวกร
- ◆ สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร
- ◆ สมาคมสถาปนิกสยาม
- ◆ สมาคมวิศวกรออกแบบและปรึกษาเครื่องกลและไฟฟ้าไทย
- ◆ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ◆ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง
- ◆ การรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.)

<p><b>ขอบเขตเนื้อหาวิชา</b> ประกอบด้วยภาควิชาการ และภาคปฏิบัติ ดังนี้</p> <p><b>ภาควิชาการ</b> ประกอบด้วยหมวดวิชาต่าง ๆ 3 หมวด 36 ชั่วโมง</p> <p><b>จรรยาบรรณและกฎหมาย</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• จรรยาบรรณวิศวกรและสถาปนิก และขอบเขตหน้าที่ของผู้ตรวจสอบ</li> <li>• กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม</li> </ul> <p><b>หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร</li> </ul> <p><b>แนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร</li> <li>• การตรวจสอบระบบบริการและอำนวยความสะดวก</li> <li>• การตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม</li> <li>• การตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> <li>• การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร</li> <li>• การตรวจสอบระบบการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร</li> </ul>	<p><b>ภาคปฏิบัติ</b> ประกอบด้วย 2 หมวด 12 ชั่วโมง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การตรวจสอบสภาพและระบบความปลอดภัย</li> <li>• การวิเคราะห์ข้อมูล และการสรุปผลการตรวจสอบ</li> </ul> <p><b>วุฒิบัตรและใบรับรองการอบรม</b> ผู้เข้าอบรมจะได้ รับวุฒิบัตรและใบรับรองผลการอบรม</p> <p><b>ระยะเวลาการอบรม</b> เฉพาะวันเสาร์และอาทิตย์ที่ 18 สิงหาคม - 9 กันยายน 2550</p> <p><b>ค่าลงทะเบียน</b> ท่านละ 16,000 บาท ยังไม่รวม VAT 7% <b>ผู้เข้าอบรม</b> จะได้รับเอกสารประกอบการอบรม อาหารกลางวัน เครื่องดื่ม-เครื่องดื่มตลอดการอบรม</p> <p><b>ศูนย์ฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคารและผู้ดูแลอาคาร</b> สังกัด โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294 โทรสาร 0.2295.2213</p>
--	---



## 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 องค์การทั่วโลกเช่นกัน ในที่นี้จึงขออนุญาตแนะนำบทความสำคัญดังนี้



### Property Taxation In Work Journal of Property Tax Assessment & Administration

Volume 4, Issue 1-2007

The main objective of this study was to demonstrate how the KRA can increase its revenue collection by use of geospatial technology. A well-structured database containing all the appropriate data enables simple and complex analyses to be performed. This technology can be extended to other sources of income, such as business income and employment income, because most of them have a spatial element and are usually aggregated for taxation purposes.

An information database of rent income including other factors that affect taxable income, such as charge on land and buildings, was created, and various queries and analysis were performed. The system can support tax audits because attribute data such as loans with buildings as security are shown in the fiscal cadastre, which forms part of this system. The system also shows when such loans were taken and thus can be used to compute the allowable interest on loans that should be deducted to determine the taxable rent income.

Both the high- and low-income areas contained culprits of tax evasion, with the study showing the low-income area to be the worst one. Individuals, as opposed to corporations, were also identified as the worst in terms of tax evasion. Thus, it is advisable for KRA to establish why this is so and strategize in order to minimize this crime.

The study has also demonstrated that, since data used for purposes of identifying tax evaders in owned by different government organization, e.g., the Nairobi City Council and the Ministry

of Lands, there is a need to ensure access to this data if KRA is to meet its objectives.



### Recent litigation affecting property taxation

FAIR & equitable

(August 2007, Volum 5, Number 8)

Litigation that sought to expand the types of federal mapping assignments that must be performed by licensed individuals has been dismissed for lack of standing. The federal district court ruled that the plaintiffs were unable to establish that their members had been harmed by the federal government's procurement practices.

The action was brought by the Management Association for Private Photo-grammetric Surveyors (MAPPS) along with two engineer societies and an architectural and engineering procurement organization. The plaintiffs based their claims on provisions of the Brooks Act (40 U.S.C. § 1101-04) which requires that contracts for architectural and engineering services, be let on a qualification-based selection process (QBS) rather than on the lowest-bidder basis that is standard for most federal government contracts. The services covered by the statute are defined as those which state law "require [s] to be performed or approved by a person licensed, registered, or certified to provide the services...."

### Premiums of Listed Co.

THE CHINESE APPRAISAL (2007'5)

Business Valuation: Empirical study on control premiums of listed companies Yan Shaobing (p5). The purpose of this article is to identify the effect which the level of control puts on transfer prices. Based on the transaction data about state shares and legal person shares of listed companies

in China from 1997 to 2004, the author analyzed the existing of control premiums and the influencing factors through the quantative method. Then, the author concluded that the average control premium is 14.08%, and the net asset per share, the time for being listed, location, industry factor, and the trading situation of shares affect control premiums to some extent. Further, when the net asset per share is taken as the explanatory variable in the regression model, the control premium (the dependant variable) could be explained very well.



### Land Expropriation

Land Lines (July 2007)

There are sufficient indications that there is not a universal, let alone a uniform, decline in the use of expropriation. While there is not enough quantitative data about its actual use, trends in policy orientation are also unclear. As noted earlier, governments do not set explicit goals or generate evaluation exercises about its use. In contrast, multilateral organizations have been adopting clearer positions in this respect. In particular, the World Bank has documented the social impact of expropriations for populations displaced by infrastructure and urban development projects, and has adopted policy orientations in this respect, although there are no signs that things have improved in a significant way (Cernea and McDowell 2000).

Despite the lack of information that would allow us to undertake comprehensive policy analysis and evaluation, two extremes can be identified very clearly. First, human rights activism has become an important frame of reference to fight

expropriations in which vulnerable people are deprived of a basic need. Second, commercial property interests have managed to satisfy public needs through eminent domain procedures. Again, Mexico City is a good example since the local government has ceased to even consider projects that require the expropriation of land, fearing that litigation will make them unviable.



**RICS**

**The great pull of China**

**RICS Business (Jul/Aug.07)**

Current residential ownership is hovering at just above 70% and, unsurprisingly, is considered a sign of wealth and social status, and a motivating force among the hard-working younger generation.

As is the case in so many other regions of the world, home prices are quickly rising beyond the reach of the urban population. Just three years, prices have increased by 42 per cent in Beijing – from 6 178 Yuan per sq m (or £37.86 per sq ft) to 8 792 Yuan per sq m (or £54 per sq ft), bringing the cost of an average 900 sq ft flat to approximately 745 000 Yuan, (or £ 48688). With the average salary in Beijing’s urban areas around 3 000 Yuan (or £196) per month, owning a home can prove elusive and those wishing to buy have to budget.

One consequence of price rises is that the luxury housing market has softened considerably, casting a future focus towards the affordable housing market, and also the senior sector. It is estimated that by 2040, 60% of the population will be older than 60, therefore increasing

‘Home ownership is considered a sign of wealth and social status among the hard-working younger generation’



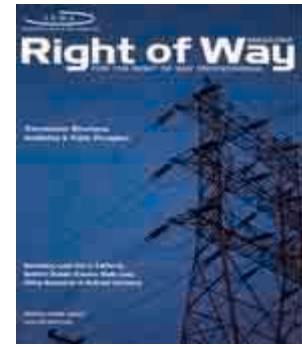
**The Valuer and His Profession**

**The Appraisal Journal (Spring 2007)**

By Winston S. Churchill

Winston S. Churchill’s thoughts on the significance of the appraisal Profession originally appeared as the Foreword to *The Chartered Surveyor: His Training and His Work*, published by The Royal Institution of Chartered Surveyors. The editors of *The Appraisal Journal* wish to express gratitude to The Royal Institution of Chartered Surveyors for granting permission to reprint Sir Winston’s comments.

In a complicated and expanding civilization such as ours the status and character of the learned or scientific professions become matters of great consequence. The importance of high standards of technical efficiency is obvious: but even more important is that sense of professional honour and fidelity which springs from prolonged vocational training and a lively sense of corporate responsibility. To be a Chartered Surveyor is not to be merely an individual who has acquired certain knowledge and aptitudes: it is to be a member of a body sustained by the comradeship of equals and with a collective dignity and authority. The ordinary citizen who wishes to develop his estate, be it large or small, must have the assurance that the advice he will receive from the surveyor he consults will not only be competent but sincere and single-minded. The fact that this is taken for granted nowadays in our country by ordinary men and women when they have business of this kind to transact, is due to the strong sense of professional honour which has been cultivated and maintained during several generations by a body of gentlemen incorporated under a Royal Charter.



**Value Vs. Size in The Real Estate Market**

Right of Way Magazine (July/August 2007)

BY MICHAEL WOLFF

Value varies with size in the real estate market, like value varies with quantity in the marketplace for goods and services. Using real life examples, this article will demonstrate how and why.

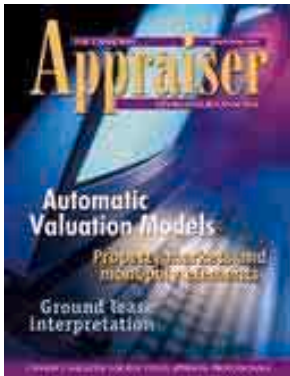
Each data set used in each example was a refined data set, that is, all the comparable sales within each are very similar in character, except for size, to each related subject property and also to each other. In no case was there a conscience effort on my part to manipulate the data sets. Let me emphasize this point: the data sets were refined in order to establish like-for-like comparisons, not manipulated to prove preconceived notions.

From the example data sets, a repetitive and consistent pattern emerged, and from these, some general inferences can be made about the price/size relationships shown in the graphs:

1. The best-fit trend lines represent the most probable price of a given data set for any given size/quantity.
2. The best-fit trend lines represent the central tendency of the data set relative to size, with approximately half the data points above the line and half below.
3. The further away a sale is from the trend line, either above or below, the less probable its occurrence will be.
4. Sales above the trend line may reflect more or better amenities/features.
5. Sales below the trend line may reflect fewer or inferior amenities/features.
6. Sales above the trend line may reflect above average buyer motivation.
7. Sales below the trend line may reflect above average seller motivation.
8. The value/size relationship is curvilinear.
9. Where the data points used do not present a clear pattern, (1) the data set has probably not been properly refined, i.e. the sales are probably not similar and or substitutable enough to each other; and/or (2) the size quantity range is not large enough (see graph 8 and

associated discussion) for a pattern to be visible.

10. It is not logical for a trend line to intersect the vertical or horizontal axes. Refined data sets will curve away from the vertical and horizontal axes.



### Your brand-your choice

**APPRAISER EVALUATEUR CANADIEN** (Volume 51, Book 2, 2007)  
By Glen Power, AACI, P. App Member, Communications Committee

Having been immersed within the Appraisal Institute of Canada (AIC) turned to the prestigious Kellogg School

of Business, and its text Kellogg on Branding, to obtain a more in-depth understanding of the topic.

According to Kellogg, "...a brand is a concept; a set of associations linked to a name or a mark. A name becomes a brand when people link it to other things. A brand is much like a reputation."

Whether consciously or not, every one of us, as professionals, wears a personal brand. Whether developed over years of interactions, or from a few brief meetings, or primarily from work that we have completed, each of our clients has a concept of us embedded within their psyche.

Upon hearing our name, for good or bad, our clients instantaneously make associations with it. Such associations are formed in all of our previous interactions with them, which accumulate to form an overall perception. All of our interactions, at every level, help to build our clients' concept of us.

Pause for a moment, and reflect upon a professional whose services you have used; perhaps a lawyer, or an accountant. What is your concept of him

or her? What factors influenced your perception or concept of that individual? Chances are that your impression was formed from a mixture of many different interactions; referrals, meetings, conversations, work performed, price, or perhaps by his or her attire, laugh, sense of humor, etc. Other clients of that profession may have a similar, or totally different, concept of him or her.

The aggregate of the various concepts that clients and stakeholders have of us is our personal brand. The best personal brands include positive coherence, whereas other personal brands may be non-coherent and include negative associations.

Think of Donald Trump. Your perception of his personal brand probably just entered your mind. Your concept likely includes real estate developer, entrepreneur, billionaire, self-promoter, and bad hair.

## AP 130: เจาะลึกการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach: Case Studies) รุ่น 9

เสาร์ที่ 1 - อาทิตย์ที่ 2 ธันวาคม 2550 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ไทย

### วันที่ 1 : ภาคทฤษฎี

08:30 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอนการประเมินด้วยวิธีการรายได้ Direct Capitalization/Discounted Cash Flow การตั้งสมมติฐานรายได้ สมมติฐานรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ รายจ่าย อัตราว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่าย ทา Capitalization Rate/Discount Rate, Cash Flow, Terminal Value

10:15 พัก รับประทานอาหารเที่ยง-เครื่องดื่ม

10:30 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้ (ต่อ)

12:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน

13:00 ศึกษากรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้

กรณีตัวอย่าง 1 - การประเมินโรงแรม รีสอร์ท: ประเภทและการจัดระดับ กลุ่มลูกค้า อัตราค่าห้องพัก ส่วนลด Operating Ratio (Ave. Room Rate, Yield, % Occupancy, Proportion of Expenses and Cost Per Room

กรณีตัวอย่าง 2 - การประเมินอพาร์ทเมนต์/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มินิโตเกียว ดอลลาร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พหลโยธิน อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ

กรณีตัวอย่าง 3 - การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดการอาคาร รูปแบบการเช่า สัญญา แหล่งข้อมูล ค่าเช่า อัตราว่าง การบริหารอาคาร ฯลฯ

15:00 พัก รับประทานอาหารเที่ยง-เครื่องดื่ม

15:15 ศึกษากรณีตัวอย่าง (ต่อ)

กรณีตัวอย่าง 4 - การประเมินศูนย์การค้า: ประเภทและรูปแบบ Positioning กลุ่มลูกค้า การบริหารจัดการ ค่าเช่า อัตราเช่า อัตราผลตอบแทนระยะสั้น-ยาว ฯลฯ

กรณีตัวอย่าง 5 - การประเมินสนามกอล์ฟ: ข้อมูลสนามกอล์ฟในภูมิภาคต่าง ๆ การจัดระดับความพึงพอใจของลูกค้า ค่าสมาชิก ค่ากรีนฟี ค่าเช่ารถกอล์ฟ แคนดี้ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าดูแลสนาม ค่าปุ๋ย ค่าน้ำมัน ฯลฯ

17:00 จบการอบรมวันแรก

### วันที่ 2: ภาคปฏิบัติ

08:30 การฝึกปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ ให้แต่ละคนฝึกทำการประเมิน ใช้ worksheet โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินอาวุโสคอยแนะนำ

10:15 พัก รับประทานอาหารเที่ยง-เครื่องดื่ม

10:30 การฝึกปฏิบัติ (ต่อ)

12:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน

13:00 พบผู้รู้แต่ละวงการและซักถามเกี่ยวกับข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้ จากผู้ประกอบการมืออาชีพของจริง + ศูนย์การค้า \* + โรงแรม \* + เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ \*

15:00 พัก รับประทานอาหารเที่ยง-เครื่องดื่ม

15:15 พบผู้รู้แต่ละวงการ (ต่อ) + สนามกอล์ฟ \* + สำนักงาน \*

17:00 ปิดการอบรม

\* วิทยากรที่เป็นผู้ประกอบการในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์

อบรมในหลักสูตรนี้ ท่านจะมั่นใจในการสอบหรือสัมภาษณ์เป็นผู้ประเมินหลัก สอนจากประสบการณ์จริง ไม่ใช่มีแต่ทฤษฎี สำรองที่นั่งด่วน ติดต่อคุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294

# เสวนาวิชาการรายเดือนของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

## จัดทุกเดือน ติดต่อกันมา >60 หน (ปีที่ 6 แล้ว)

### กิจกรรมวิชาการ

มูลนิธิจัดกิจกรรมนี้เพื่อเป็นการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน และใน การ นี้ โรจ เร็ย นธูร กิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมเสวนาวิชาการของท่านไว้ทุกครั้ง เพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมทางวิชาการของท่านต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิก

### นโยบายการเงิน

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะวิสาหกิจเอกชน เป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนรายได้จากค่าลงทะเบียนทางมูลนิธิถือเป็นผู้รับบริจาคจากท่านผู้เข้าร่วมเสวนาเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพและให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน

### ส่วนลดพิเศษ

ค่าลงทะเบียนปกติท่านละ 750 บาท สำหรับการเสวนา 4 ชั่วโมง แต่สำหรับท่านที่สมัครสมาชิก ผู้ที่ไม่สะดวกเข้าร่วมสามารถ download เอกสารการเสวนาได้ฟรีโดยไม่คิดมูลค่าจากเว็บไซต์ของมูลนิธิ ตามนิยามของมูลนิธิที่ว่า “knowledge is not private property”.

### ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 62

## นโยบายและแผนอสังหาฯ ของว่าที่นายฯ ใหม่

วันศุกร์ที่ 30 พฤศจิกายน 2550 เวลา 12:30 - 17:00 น.

ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว พอร์จูน สี่แยกพระราม 9 ถ.รัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร

สาระ: ในโอกาสที่กำลังจะมีการเลือกตั้ง มูลนิธิจึงเชิญหัวหน้าพรรคการเมืองใหม่มาแสดงวิสัยทัศน์ต่อนโยบายและแผนต่ออสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมืองของประเทศไทย พร้อมกับเชิญผู้รอบรู้ เช่น นายกสมาคมในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายมาให้ข้อมูลเกี่ยวกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาและแนวทางการแก้ไขแก่พรรคการเมืองอีกด้วย

### ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 63

## นโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทย (ปีที่ 6)

วันอังคารที่ 18 กันยายน 2550 เวลา 12:30 - 17:00 น.

ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว พอร์จูน สี่แยกพระราม 9 ถ.รัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร

สาระ: ในเดือนธันวาคมของทุกปี มูลนิธิจัดสัมมนาประจำปี ด้วยการระดมความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องในแวดวงอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับประเด็นนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน และการคิดค้นกลไกการดำเนินงานใหม่ ๆ สำหรับแวดวงที่อยู่อาศัยไทย โดยผู้เข้าร่วมเสวนา จะได้มีส่วนร่วมในการระดมสมองในกลุ่มย่อยได้อย่างเต็มที่

**ดูรายละเอียดเพิ่มเติม/ลงทะเบียน online: [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org)**  
หรือ โทร. 0.2295.3171 คุณชนกนันท์

## 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 ให้เพื่อนมาแทนได้เสมอ**



160 หน้า 100 บาท

สาระในหนังสือทุกเล่ม อ่านฟรีได้ที่เว็บมูลนิธิ ([thaiappraisal.org](http://thaiappraisal.org)) แต่ที่ทำออกมาขายเป็นเล่มก็เพื่อการหาทุนให้มูลนิธิไว้ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณชน ท่านใดสนใจสนับสนุนมูลนิธิ โปรดติดต่อ โทร. 0.2295.3171 (ติดต่อคุณเมลดา)

## สั่งซื้อหนังสือใหม่

160 หน้า 100 บาท



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

## CALL FOR PAPERS:

# 1<sup>st</sup> INTERNATIONAL CONFERENCE ON BUSINESS VALUATION

Thursday 24 - Friday 25, January, 2008, Novotel Bangkok Hotel, Siam Square, Thailand

Organized by

**International Association of Consultants, Valuers & Analysts and Thai Appraisal Foundation**

If you are interested in presenting a paper, participating or exhibiting at the above conference, please contact us.

designation, mailing address, telephone, fax and E-mail address.

### Presentation Topics/Guidelines

- ◆ Valuing business interests
- ◆ SMEs
- ◆ Multi-national corporations
- ◆ Patents
- ◆ Trademarks
- ◆ Employment agreements
- ◆ Copyrights
- ◆ Securities
- ◆ Goodwill, etc.

### Awards

Invited Speakers will:

1. Receive a free pass to the Symposium (US\$ 300).
2. Receive free accommodation with breakfast for three nights.
3. Have their paper published in the Proceedings distributed to organizations worldwide.
4. Receive a full copy of Proceedings, CD & other accessories.

### 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 31, 2007. The submission should include a title, name(s) of author/co-authors, author's

### Contact:

Mrs.Saiphon Bhalakula.

Project Director, Thai Appraisal Foundation

10 Nonsi Rd., Bangkok 10120, Thailand

Tel. 66 2295.3171 Ext. 107 Fax. 66 2295 3994

E-mail: [saiphon@thaiappraisal.org](mailto:saiphon@thaiappraisal.org)



## 2007 Indices of Costs of Construction

Experts formed as a working group on annual updates of costs of construction, led by Prof. Asawin Bijayayodhin, Chairman of the Advisory Board, Thai Real Estate Business School as the Chairman of the Working Group, Dr.Sopon Pornchokchai, President of the Thai Appraisal Foundation as the Secretariat, Mr.Wason Khongchantr, Managing Director of Agency for Real Estate Affairs as a member.



Monthly Forum 59: "Spa : How to start and run successfully" August 31, 2007, Bangkok

การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 59 เรื่อง

"สปา : เริ่มต้นและดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ"

วันศุกร์ที่ 31 สิงหาคม 2550, กรุงเทพมหานคร