

ThaiAppraisal



May 7: Dr. Sapon Pornchokchai was invited by the RE-CU Association (alumni association for the graduates in real estate program of Chulalongkorn University) who organized a party to thank their lecturers. He taught at CU since 1992.



June 10: Dr. Sapon Pornchokchai was appointed by the Ministry of Finance, Vietnam to prepare a paper on how to standardize valuation profession in Vietnam. He went to Hanoi to present a paper and then discussed with officers from different organizations in Vietnam as well.



July 11-14: Thai Appraisal Foundation and Thai Real Estate Business School organized the second international workshop: Housing the Poor through the Private Sector with some 25 participants from 10 different countries.



May 13: Dr. Sapon Pornchokchai was signing the Global Compact at the Asia Pacific Business Forum at the United Nations. He signed in front of Mr. Watana Muangsook, H.E. Minister of Industry and UN executives.



June 27-29: Ms. Pattama Chantranukul, our director, was among Thai delegates to join the 4th Real Estate Investment World, Asia in Singapore. Thai Appraisal Foundation was among supporting organization to the event.



July 18-22: Delegates from the Price Control Department of Vietnam visited Thailand. Thai Appraisal Foundation was their country's contact. We organized similar international study visits for delegates from Indonesia, Mongolia, the Philippines and Malaysia in the past as well.



June 7: Dr. Sapon Pornchokchai was invited to speak at the conference on "transparency and accountability in the public asset valuation & management" in Jakarta jointly organized by Indonesia Society of Appraisers, Association of Indonesian Appraisal Companies and National Association of Indonesian Consultants.



July 1-2: Dr. Sapon Pornchokchai was at the meeting in Kuala Lumpur of the ASEAN Association for Planning and Housing (AAPH). He is a council member of the AAPH.



July 23-24: Dato Alan Tong, FIABCI World President organized the World Summit of FIABCI in Kuala Lumpur. Prof. Manop Bongsadaht, Chairman of the Thai Real Estate Business School and President of FIABCI Thailand also joined the summit.



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand





สัมมนา กลยุทธ์การลงทุน อสังหาริมทรัพย์ไทย ครั้งที่ 3

ติดต่อขอความรู้เพื่อการลงทุนอย่างมั่นใจ
ระดมพลผู้รู้ (จริง) 24 ท่าน ชั้นแนวหน้าในไทย
27-28 สิงหาคม และ 3-4 กันยายน 2548
ณ โรงแรมตะวันนารามาตา สุรวงศ์

http://www.ieat.go.th/menu04/images/menu4_19.jpg

วันที่หนึ่ง: ศุกร์ที่ 27 สิงหาคม 2548

- 08.30 เปิดการสัมมนา
- 08.45 เศรษฐกิจไทยวันนี้กับการวิเคราะห์เพื่อลงทุนอสังหาริมทรัพย์
รศ.ดร.สมภพ มานะรังสรรค์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 09.45 ภาวะตลาดหุ้น และหุ้นอสังหาริมทรัพย์, จะไปทางไหน
คุณวิศิษฐ์ องค์กรพัฒนา มูล. บล.ทรีนิตี้ จำกัด
- 10.45 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 11.00 ตลาดอสังหาริมทรัพย์: การสำรวจและการเข้าใจภาวะตลาด
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 13.00 ความเปลี่ยนแปลงล่าสุดเกี่ยวกับกฎหมายผังเมือง-อาคารที่ไม่ควรพลาด
ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน ประธานที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- 14.15 ทำเลทอง: ข้อมูลล่าสุดและแนวทางการวิเคราะห์ศักยภาพ
คุณวสันต์ คงจันทร์ รอง MD. บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส
- 15.15 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15.30 กลไกเรื่องเอกสารสิทธิ์ที่นักลงทุนไม่ควรข้ามอีก
คุณสุชาติ มงคลเลิศพล ผู้เชี่ยวชาญกฎหมายอสังหาริมทรัพย์
- 16.30 การบริหารทรัพย์สินให้ได้ประโยชน์สูงสุด
รศ.มานพ พงศทัต ประธานกรรมการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- 17.30 ปิดการสัมมนาวันแรก

วันที่สอง: เสาร์ที่ 28 สิงหาคม 2548

- 08.30 ห้องชุดทรูกลางเมือง: ซื้อเพื่อให้เช่า, ยังคุ้มหรือไม่
คุณกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์ กก.ผจก. บจก.แอสซิส (ประเทศไทย)
- 09.15 การซื้อบ้านเก่ามาปรับปรุงขายใหม่, ทำกำไรได้เพียงใด
คุณนคร มุศูรี ประธานกรรมการบริหาร บจก.บีเอ็มกรุ๊ป
- 10.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 10.15 อพาร์ทเมนต์: เริ่มต้นพัฒนา-บริหารกิจการกันอย่างไร
คุณพัลลภ กฤตยานวิษ ผอ.ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 11.00 เคล็ดวิชาประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการตัดสินใจ
คุณวสันต์ คงจันทร์ รอง MD. บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส
- 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 13.00 ถึงเวลาลงทุนห้องชุดตากอากาศ สนามกอล์ฟ รีสอร์ทหรือยัง
คุณอภิชาติ อาชาเดช กรรมการ สมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- 14.00 เทคนิคการเจรจาต่อรองสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์
ศ.พรเทพ ศรีนฤธล้า CEO บริษัทชินเกต จำกัด (เจ้าของออมนิคอมเพล็กซ์)
- 15.15 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15.30 กลยุทธ์การร่วมทุนกับนักลงทุนท้องถิ่นและต่างประเทศให้สำเร็จ
คุณประยูร ดำรงชิตานนท์ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- 16.30 นักเก็งกำไร: ชะตากรรมและข้อผิดพลาดในอดีต
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- 17.30 ปิดการสัมมนา

วันที่สาม: ศุกร์ที่ 3 กันยายน 2548

- 08.30 เปิดการสัมมนา
- 08.45 มองให้ทะลุโปร่ง: ตลาดบ้าน กทม.-ปริมณฑล ครั้งแรกปี 48
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- 09.15 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์: นักพัฒนาที่ดินจะได้ประโยชน์อะไร
คุณวณา พูลผล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บล.จัดการกองทุนรวม บีโอเอ จก.
- 10.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 10.15 จัดสรรที่ดิน: ขั้นตอนภาคปฏิบัติ-ติดต่อราชการ
คุณอิสระ บุญยัง อุปนายก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
- 11.15 ศึกษาจากแบบอย่างนักพัฒนาที่ดินมืออาชีพ
คุณประสงค์ เออาพร ประธานสาขาอสังหาริมทรัพย์ หอการค้าไทย
- 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 13.00 นักพัฒนาที่ดินพลาดเรื่องสิ่งแวดล้อมไม่ได้เด็ดขาด
คุณกฤษดาภิรักษ์ แพร์ตกุล ชรมนนักวิชาการและที่ปรึกษาสิ่งแวดล้อม
- 14.00 รักจะเป็นนักพัฒนาที่ดิน ต้องวางแผนไปถึงการเป็น บมจ.
คุณวิศิษฐ์ องค์กรพัฒนา มูล. บล.ทรีนิตี้ จำกัด
- 15.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15.15 พบ "ผู้คุมกฎ": ขออนุญาตก่อสร้างอย่างไรให้ผ่านฉลุย
คุณจิม พันธุมโกมล ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
- 16.15 แนวทางการกู้ยืมเพื่อทำโครงการพัฒนาที่ดิน
คุณผลดาวัลย์ ธนะธนิต เลขานุการสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 17.30 ปิดการสัมมนาวันที่ 3

วันที่สี่: เสาร์ที่ 4 กันยายน 2548

- 08.30 การเอาชนะด้วยเทคโนโลยี: แบบอย่างจากพฤษชา
คุณทองมา วิจิตรพงศ์พันธ์ กรรมการผู้จัดการ บมจ.พฤษชา เรียลเอสเตท
- 09.30 การบริหารแบรนด์อสังหาริมทรัพย์ให้นิยมต่อเนื่อง
คุณชาลลิต โทณวนิก ผช.กก.ผจก.ใหญ่อาวุโส บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
- 10.30 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 10.45 ประมาณราคาที่ดินที่จะซื้อด้วย Hypothetical Dev't Analysis
คุณวสันต์ คงจันทร์ รอง MD. บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส
- 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 13.00 สร้างทีมขาย วิเคราะห์คนซื้อและปิดการขายอย่างมืออาชีพ
คุณปกรณ์กฤษณ์ ยุทธชนะนท์ ผจก.อาวุโสฝ่ายการตลาด บมจ.เอ็นซี เฮาส์ซิง
- 14.00 การวิจัยตลาด: ทำต่อเนื่องเพื่อพัฒนาโครงการ
คุณเป้ทมา จันทรานุกูล รอง MD. บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส
- 15.15 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15.30 การตัดสินใจเลือกลงทุนและการบุกตลาด
คุณทศพร ศักดิ์สงวนมบุญ กก.ผจก. บจก.แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
- 16.30 เส้นทางเช่าที่ดินภาครัฐเพื่อการพัฒนาในส่วนกลาง-ภูมิภาค
รศ.มานพ พงศทัต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 17.30 จบการสัมมนาโดยบริบูรณ์

(วิทยากรอยู่ระหว่างการเรียนเชิญ) ท่านละ 12,000 บาท (รวมเอกสาร ซีดี อาหาร สถานที่ เครื่องดื่มเครื่องดื่มเย็นตลอด 4 วัน)



ThaiAppraisal



Sapon Pornchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation
<sapon@thaiappraisal.org>

มูลนิธินี้.. รู้จักกันทั่วโลก

เมื่อกลางเดือนกรกฎาคม ศกนี้ รองอธิบดีกรมประเมินค่าทรัพย์สินเวียดนาม พาคณะมาทำงานทางมูลนิธิก่อนุเคราะห์จัดให้ ก่อนหน้านั้นทางมูลนิธิก็ได้พาคณะอธิบดีกรมก่อสร้างของอินโดนีเซียไปเข้าพบท่านผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ คณะนักพัฒนาที่ดินฟิลิปปินส์ ไปพบผู้บริหารเมืองพัทยา รวมทั้งคณะจากมองโกเลียและอื่น ๆ

ทางสถาบันประเมินมาเลเซียก็ให้มูลนิธิเสนอชื่อหน่วยงานเข้าอบรมประเมินฟรีที่กัวลาลัมเปอร์ สมาคมประเมินระดับโลก IAAO, NAIFA, IRWA, Appraisal Institute, ก็เชิญมูลนิธิไปเข้าร่วมงาน และให้ส่วนลดพิเศษสำหรับคนไทยผ่านมูลนิธิ

นอกจากนี้มูลนิธิจัดการอบรมระดับนานาชาติ การดูงานจากต่างประเทศนำเงินเข้าประเทศมานับสิบครั้งแล้ว รวมทั้งได้จัดส่งวารสารไปยังหน่วยงานต่าง ๆ ทั่วโลกถึง 300 แห่งปีละหลายหน

ผมเพียงต้องการเรียนว่า แม้มูลนิธิแห่งเดียวยังทำสำเร็จได้ขนาดนี้ ถ้าเราตั้งใจจะทำให้ดีเพื่อวงการของเรา และถ้าทุกฝ่ายร่วมมือกัน ประเทศไทยจะมีชื่อเสียงไปอีกไกล และยังมีคุณูปการยกระดับวงการประเมินค่าทรัพย์สินโลกอีกด้วย

Come to Learn Excellent Experience

You may know that we have successfully conducted International Workshops: Housing the Poor through the Private Sectors twice this year. There were some five international study visits on housing and real estate developments in Thailand organized by us as well.

For the Housing the Poor's Work-shop, we believe that the realistic experience learnt from Thailand and other world's experts here is useful and can be applied in participants' own countries.

We are going to organize two major events in Bangkok i.e. Intensive Course: Modern Real Estate Appraisal – International Standards and International Workshop: Real Estate Investment Opportunities in Thailand in this coming October. I hope to welcome you soon.

I can assure you that our events will possess certain commercial value for you to participate.

Sincerely,
Sapon Pornchokchai, Ph.D.

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
ประธาน...แถลง
- 5 In the News
- 6 เก็บตกจากวารสารต่างประเทศ
ปัทมา จันทรานุกูล
- 12 น้ำมันขึ้นราคา ควรรีบ ชลอหรือเลิกซื้อบ้าน
- 13 สังจรกรรมเกิด-ดับในวงการอสังหาริมทรัพย์
- 14 Valuation in Vietnam & Indonesia
- 16 กฎหมายอสังหาริมทรัพย์เพื่อส่วนรวมจริง?
- 17 มองเวียดนาม-อินโดฯ พัฒนาการประเมิน..
- 18 ท้ายเล่มจากบรรณาธิการ
คุณวสันต์ คงจันทร์ บรรณาธิการ (ท้ายเล่ม)

Contact Us

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

Telephone 66 2295 3171
Facsimile 66 2295 1154
Email info@thaiappraisal.org
Address 129/15 Nonsee Rd, Bangkok 10120

ดร.โสภณ พรโชคชัย, ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
 สืบไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาการประเมินค่าทรัพย์สิน 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

คุ้ม! 55,000 บ./ปี ได้มากขนาดนี้ + สิทธิประโยชน์มากมาย*



ปีละ 2 เล่ม สรุปสถานการณ์การขายนับพันโครงการ
ที่อยู่อาศัยจากการสำรวจจริงภาคสนาม (300 หน้า)

ทั้งปีท่านจะได้
มากขนาดนี้

แต่เดือนมีรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่
ทุกประเภทมานำเสนอพร้อมบทวิเคราะห์ (80 หน้า)

ท่านเป็นสมาชิก Real Estate Index ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA หรือยัง

ที่ประเทศไทยนี้มีเพียง Agency for Real Estate Affairs (AREA) แห่งเดียวที่ทำการศึกษาข้อมูลภาคสนามเช่นนี้มาอย่างต่อเนื่อง (ตั้งแต่ปี 2537) เป็นศูนย์ข้อมูลแท้ที่แท้จริงสำหรับวงการอสังหาริมทรัพย์ ขอเชิญท่านโปรดให้การสนับสนุนด้วยการเป็นสมาชิก REI นี้ และด้วยคุณภาพของงานและความเป็นกลางโดยเคร่งครัด (AREA ไม่ทำกิจการนายหน้าหรือพัฒนาที่ดินเองทั้งทางตรงและทางอ้อม) ท่านจึงร่วมภูมิใจได้ว่าท่านได้สนับสนุนของวิสาหกิจของคนไทยที่มุ่งทำศูนย์ข้อมูลที่มีคุณภาพระดับสากล ซึ่งแม้แต่บริษัทข้ามชาติหรือประเทศอื่นยังทำไม่ได้

* เข้าร่วมการสัมมนาแบบ Exclusive สำหรับสมาชิกโดยเฉพาะ ได้รับการแจ้งข่าวสารพิเศษให้ทราบก่อนใคร ได้เข้าร่วมการสัมมนาพิเศษอื่น เป็นต้น

ติดต่อ คุณกวนัย ฝ่ายศูนย์ข้อมูล โทร. 0.2295.3905 ดูรายละเอียดที่ www.area.co.th/rei1.htm

RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 14

พุธ 27 - เสาร์ 30 กรกฎาคม 2548, ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชินวัตร 3 โทร. 0.2295.2294 คุณกรวิภา ฝ่ายธุรการโรงเรียน (12,000 บ.)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการทางกระแสเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่าง ๆ กรณีศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการทางกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในกรณีวิเคราะห์ กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย-ขาย (freehold) และโครงการพาณิชย์กรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น สัมมนาพิเศษทางการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้คอมพิวเตอร์ โดยเฉพาะโปรแกรม Excel

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ



Found in 1982

ISO 9001-2000
Certified

Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) is

known the largest real estate information centre in

Thailand with its **REAL ESTATE INDEX (REI)** Scheme, a nationwide field survey

of housing projects and monthly survey of newly launched real estate projects of all types. AREA released its latest Mid Year findings on July 20, 2005.



Sales steady but prices to drop

Bangkok Post, July 21, 2005

www.bangkokpost.com/Business/21Jul2005_biz66.php

The total value of new housing supply to be added to the Bangkok property market during the second half of the year is expected to fall while the volume will hold steady because of a projected pickup in low-priced units, according to **Sopon Pornchokchai**, managing director for the Agency for Real Estate Affairs.

Mr Sopon said 182 projects with a combined total of 26,353 units worth 80.59 billion baht, were launched in the first half of the year, down from 120 billion baht worth of projects launched in the same period a year ago.

"The number of new supply launched was stable but the value fell due to a drop in the introduction of new luxury condos in the central business district," he said.

In the first half of the year, the largest number of new housing units was for those priced between 500,000 and one million baht, with 7,719 new units on the market. Another 6,294 new units were priced between three and five million baht, and 6,274 cost between one and two million baht.

In terms of development value, units priced at 3-5 million baht totalled 24.2 billion baht, followed by units priced at 5-10 million baht worth 23.14 billion baht and units priced at 10-20 million baht worth 14.52 billion baht worth.

Mr Sopon said townhouses priced between 700,000 and one million baht in the outskirts of Bangkok had good sales potential in the second half of the year adding that the development condos priced lower than one million baht would pickup due to increased demand from the budget segment of the market.

He also noted that the introduction of luxury condo units in the second half of the year would slow down because of heavy speculation in this segment last year as well as the expectation of rising interest rates in the months ahead.

The three most popular zones for developing new housing projects in the first half of the year were Ratchada-Lat Phrao, Rangsit Klong 1-7, and Yannawa-Silom, respectively.

Mr Sopon said the sales rate of newly launched projects averaged 15.9% per month in the first half of the year, up from 11.5% in the same period of 2004, with the main driving force being intensive sales

promotions such as cash discounts and the offering of free furniture.

The Nation

Home sales expected to fall 22% this year

The Nation, July 21, 2005

www.nationmultimedia.com/2005/07/21/business/index.php?news=business_18097008.html

Home sales are expected to drop 22 per cent this year due to consumers' sluggish purchasing power, said a local property-consulting firm.

Sopon Pornchokchai, managing director of Agency for Real Estate Affairs, said consumers were suffering from the economic downturn that had come of the heels of high oil prices.

He said it was expected that 52,706 homes worth Bt161.2 billion would be sold this year, compared to 68,052 homes worth Bt254.4 billion last year.

In the first half of this year, he said, there were 26,353 homes sold with a total market value of Bt80.6 billion.

Sopon said rising oil prices and interest rates had resulted in people delaying their decision to buy a new home.

"Many [potential] homebuyers are concerned about future earnings, resulting in a delay in their investment plans, especially buying a new house," he said.

Due to the economic slowdown, he added, many land developers had decided to put off launching new projects.

A survey found the construction and marketing campaigns of 90 new housing projects had been postponed, he said.

"The speed of launching new projects in the second quarter was slower than the first quarter because many developers abandoned plans to launch new projects," he said, adding that developers have found it difficult to sell homes.

Sopon added that demand for homes priced under Bt5 million continued to grow slightly in some locations, including projects on Yannawa-Silom Road, Rangsit Klong 1-7 and Pathum Wan Road.

He said demand for luxury homes dropped in the second quarter and continued to nosedive this month because real demand dried up last year.

He said Asian Property Development Plc sold 1,277 homes – the most in the market – in the first half of the year, generating Bt6.25 billion in sales revenue.

Coming in second was LPN Development Plc, which offloaded 2,390 homes worth Bt4.8 billion, followed by Quality Houses' 390 homes worth Bt4 billion.

เก็บตกจากวารสารต่างประเทศ

ปัทมา จันทรานุกูล รองกรรมการผู้จัดการ บก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส



ทางมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินได้รับความอนุเคราะห์วารสารต่าง ๆ จากทั่วโลก เนื่องจากทางมูลนิธิได้ส่งวารสารฉบับนี้ออกไปทั่วโลกถึง 300 องค์กรทั่วโลกเช่นกัน ในที่นี้จึงขออนุญาตแนะนำบทความสำคัญดังนี้

The following quotes some major findings from a portion of articles published in different journals related to real estate and elaborates in Thai for education purposes.

Address http://www.ism.org.my/1_public/index.asp Go Links

home | contact us | site map | about us July 23, 2005

 **The Institution of Surveyors, Malaysia**  Are you in the cable business?

Developing Global Competitiveness through Education and Training in Real Estate

Md. Nasir bin Daud, Ph.D. and Anuar Alias

the Malasian Surveyor, Institution of Surveyors, Malaysia, Vol.39.4, p.20-25

Some of the factors that can foster competitiveness are as follows:

1. Proficiency in English. Since English is a universal medium of instruction, the importance of proficiency in English can hardly be overstated.
2. Quality academic programmes with recognition from distinguished international bodies such as the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
3. Centres to foster understanding of culture, historic, politics, institutions, economics and legal practices so as to be able to better recognize and accommodate the needs of international students
4. Availability of international fellowships and bursaries for students and staff to participate in academic activities abroad
5. Employment of high-standing international staff to enhance the depth and breadth of teaching
6. Appointment of visiting scholars and professors as external examiners as part of the quality assurance aims
7. Membership of globally recognised bodies
8. Organizing of international workshops, seminars and talks on campus
9. Broadening the range of qualifications on offer and at the same time finding a niche in real estate
10. High level of infrastructural provisions and academic facilities (computer labs, etc).
11. Reinforcement of strength in research traditions through incentives such as funding
12. Exploring and venturing into non-traditional methods in teaching delivery such as through distance learning and e-learning
13. Twinning programmes in which a degree is gained through study in more than one country as a result of agreements
14. Penetrating overseas markets by establishing branch or satellite campuses in other countries.

การจัดการศึกษาด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซียมีพัฒนาการมาก่อนไทยหลายต่อหลายปี และต่อไปนี้เป็นบทสรุปที่ชี้ให้เห็นว่า เราจะพัฒนาสถาบันอุดมศึกษาของไทยทางด้านนี้ให้ทัดเทียมนานาชาติได้อย่างไร แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับว่า เรามีความตั้งใจจริงที่จะพัฒนามากน้อยแค่ไหน การเป็นอาจารย์สอนทางด้านนี้ ต้องมีความรู้จริงด้วย โดยนำความรู้มาจากการปฏิบัติ และแปรไปสู่ทฤษฎีที่สอดคล้องกับความจริงในประเทศไทย หากไม่ก็เป็นเช่นผู้ที่ “กว้างและกลวง” หรือมีแต่ชื่อเสียง “จอมปลอม”

Address <http://www.iaao.org> Go Links

 **International Association of Assessing Officers** 
 314 W. 10TH ST. KANSAS CITY, MO 64105-1616 816.701.8100 Fax 816.701.8149

Home | Education | Events | Leadership | Membership | Publications | Resources | About Us | Online Business

Using Handheld Devices for Mass Appraisal

Cheryl Madson, RES with Phil Pennington

Fair & Equitable, International Association of Assessing Officers, June 2005, p.3, 4 and 22

To achieve our productivity goals required a lot of careful thinking. We had a complex set of forms that we wanted to manage on a relatively small device. Our developer engineer

took a unique approach. As he built each piece of the user interface, he field-tested it with our project manager. By using this process, they went back as necessary and refined the flow

and the design until it was as good as they could possibly make it. Many vendors require you to fit your work to their design, but our developer worked as a partner and delivered solution uniquely suited to our CAMA system.

Memory capacity is an important consideration when choosing a PDA, as our county soon discovered. Most PDAs have a flash memory slot available for additional capacity; however, the slot can also be used for accessories such as a plug-in camera. Our county wanted both the camera and additional memory. This requirement influenced us to purchase a PDA that was equipped with an internal camera, thus freeing the memory slot for a Secure Digital (SD) memory card.

The next big concern was the size of the screen for sketching purposes. A tiny screen would be almost impossible to use to record the footprint of a large, multi-angle house. Once again our design programmer put on his very impressive thinking cap. He came up with a sketch that could be moved around on the screen to the area that might require a sketch

change for an existing house. This area of development has great potential. The programmer and users all contributed ideas that make using the sketching tool easy to use and enjoyable.

We decided the best and simplest place to start using this new PAD-based technology would be in our reappraisal department. We would load data for the daily batches of properties to be visited into the PAD. The data collector would then use the downloaded property information to make necessary corrections while at the property, take a new picture, and then upload it back into our database. How easy is that! The primary job of our data entry staff would be to conduct a quality control check on each batch. We know from experience that we can rely on our reappraisal data collectors because the take great pride in having correct data, but it never hurts to have some quality checks in place. We had an initial expectation that information going through fewer hands would naturally reduce errors.

นักประเมินยุคใหม่ใช้เครื่องมือคอมพิวเตอร์ในการช่วยในการประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นการวาดแปลน การจัดทำแผนที่ การเก็บข้อมูลแปลงเปรียบเทียบ ล้วนต้องใช้คอมพิวเตอร์ทั้งสิ้น หน่วยงานหลายแห่งจึงให้ความสำคัญกับ Computer-assisted Mass Appraisal ซึ่งจะช่วยในการประเมินค่าทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะที่เดียวกันเราก็ควรพิจารณาถึงเรื่องหน่วยความจำเป็น และระบบความปลอดภัยในการใช้งานนี้ด้วย

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 5

อังคาร 27 - ศุกร์ 30 กันยายน 2548 ณ โรงแรมแอมบาสซาเดอร์ กรุงเทพฯ คุณกรวิภา ฝ่ายธุรการโรงเรียนฯ โทร.0.2295.2294 (12,000 บาท)			
วันที่ 1: อังคารที่ 15 กุมภาพันธ์ 2547 08.00 ลงทะเบียน 08.30 ภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย 09.30 ซีเนียงเกี่ยวกับหลักสูตร อาจารย์ยอดินชัช ชาลุมบรียง รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย 09.45 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 10.00 ความรู้เรื่องการเงิน และการลงทุนสำหรับนักขาย อาจารย์ยิวสินธุ์ คงจินทร์ รองกรรมการผู้จัดการ บล.ทรินิตี้ จำกัด 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 กฎหมายที่นักขายอสังหาฯ ควรรู้ อาจารย์ยิวสินธุ์ คงจินทร์ รอง กก.ผจก.บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 15.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 15.15 กฎหมาย (ต่อ) 17.00 ปิดวันที่ 1	วันที่ 2: พุธที่ 16 กุมภาพันธ์ 2547 08.30 การทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ อาจารย์ลดาวัลย์ ธนะธินิต ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 10.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 09.45 ลินเชื่อ (ต่อ) 10.45 การติดต่อราชการ: ทะเบียนบ้าน การจัดสรรที่ดิน/สาธารณูปโภค/ไฟฟ้า/ประปา/ทะเบียนบ้าน 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 การจัดการโครงการชุมชน (นิติบุคคลบ้านจัดสรรและคอนโด) วิทยากรจากสมาคมบริหารทรัพย์สินฯ 14.15 การบริหารการขายโดยนายหน้า วิทยากรจากสมาคมตัวแทนและนายหน้าฯ 15.30 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 15.45 การจัดสถิติ-ฐานข้อมูล สนง.ขาย อาจารย์ชูสิทธิ์ เปี่ยมสมบูรณ์ ภาควิชาการตลาด มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วันที่ 3: พฤหัสบดีที่ 17 กุมภาพันธ์ 2547	08.30 การพัฒนาบุคลิกภาพสู่การเป็นนักขายอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ อาจารย์ยิวสินธุ์ พงศ์ประดิษฐ์ ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนเพาเวอร์ 10.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 10.15 การพัฒนาบุคลิกภาพ (ต่อ) 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 เทคนิคของนักขายมืออาชีพ: เปิด-ปิดการขาย และการบริการลูกค้า ผศ.ยุพาวรรณ วรณวณิชย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 15.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 15.15 การวิเคราะห์ลูกค้ำและการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล ผศ.ยุพาวรรณ วรณวณิชย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 17.00 ปิดการอบรมที่ 3 วันที่ 4: ศุกร์ที่ 18 กุมภาพันธ์ 2547	08.30 สารสำคัญเกี่ยวกับอาคาร แบบแปลน และวัสดุก่อสร้าง อ.สุรพงษ์ ศรีสุกุล วิศวกรอาวุโส บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 09.45 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 10.00 การดูแลสำนักงานขาย ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ชินเกต จำกัด 11.00 ฝึกปฏิบัติ: ทดลองขายและวิจารณ์ ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 ฝึกปฏิบัติ (ต่อ) 14.30 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 14.45 การอภิปราย เรื่อง ทำอย่างไรจึงจะเป็นนักขายมืออาชีพ วิทยากร สมาคมนายหน้า, นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 16.45 ประเมินผลอบรม/มอบวุฒิบัตร 17:00 สิ้นสุดการอบรม

สำหรับนักขายอสังหาริมทรัพย์ อบรมหลักสูตรนี้หลักสูตรเดียว ก็เริ่มต้นอาชีพได้อย่างเป็นระบบ



Billboard Valuation: Fundamental Asset Allocation Issues Dwain R. Stoops, MAI

Right of Way Magazine, International Right of Way Association, May – June 2005, p.29-36

Solutions to billboard valuation problems require an understanding of the relationships and interconnections between real estate assets and the total assets of a business

enterprise as a going concern. It is imperative for appraisers to clearly and succinctly identify, define, and allocate the assets to be appraised in order to property apply appraisal methods

based on sound and generally accepted valuation principles. The primary emphasis throughout this article will be consideration of the money trail, i.e., the observation of the direction and derivation of the income flow in the production process. The money trail is a key factor in the proper identification and allocation of assets in any business enterprise.

Identification of assets is especially germane to controversial situations in the valuation of outdoor advertising assets, commonly called billboards. Improperly identified assets are the primary cause of the widely diverse opinions of value between professional appraisers. In this article, the term "outdoor advertising assets" will be used instead of "billboards." The term "outdoor advertising assets" is more descriptive of the various components that comprise the total assets of business enterprise that provides advertising services within the ambit of the advertising industry. The term "billboard" in this article will refer to the tangible sign structure used as a business fixture to display advertising messages.

Much of the valuation controversy surrounds the issue of whether outdoor advertising business assets are real property or personal property. The outdoor advertising industry has taken the unique position in eminent domain situations that the

total assets of an outdoor advertising business enterprise are real property assets and, therefore, should be compensated as other real property taken for public use. Based on this perspective the industry claims that the total revenue generated by the total assets of the business is real estate rental income, thereby circumventing the legal barrier prohibiting lost profits as a proper element of compensation for land taken in condemnation proceedings. However, in property tax situations the same industry argues very persuasively that billboards and other assets of the outdoor advertising business are personal property that should not be taxed as real property. In opposition, the acquiring entities generally contend that the only real property assets are the fee simple or leasehold interests in single site locations.

With these opposing points of view, it is not uncommon for expert witnesses to offer opinions of value of outdoor advertising assets that differ by two to five times in valuation. This is not the typical variance due to an appraiser's interpretation and judgment of market data, but rather is an indication that different assets are being considered in the valuation process. The appraisers are in essence valuing different properties.

ในการประเมิน Billboard นั้น ไม่ใช่พิจารณาเฉพาะในแง่ทางกายภาพ แต่ยังมีแง่มุมทางเศรษฐศาสตร์หลายประการที่พึงพิจารณา เราควรเข้าใจสถานะของบริษัทที่ประกอบการด้านการทำ Billboard ในฐานะสื่อการตลาดที่สำคัญหนึ่ง มูลค่าจากกระแสเงินสดของกิจการลบด้วยต้นทุนต่าง ๆ ในที่สุดก็จะเหลือเป็นมูลค่าของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินนี้และตัวการพัฒนาทางกายภาพนั่นเอง เราต้องเข้าใจที่มา ช่วงเวลาและจังหวะระยะเวลาของรายได้ที่จะเข้ามาในธุรกิจนี้ การเข้าใจธุรกิจนี้จึงเป็นจุดเริ่มต้นสำคัญของการประเมิน Billboard / อนึ่งสมาคม IRWA นี้ทำงานด้านการประเมินเพื่อการเวนคืนเป็นสำคัญ

Address <http://www.appraisalinstitute.org> Go Links



550 W. Van Buren St.
Suite 1000, Chicago, IL 60607
T 312-335-4100
F 312-335-4400

[Search](#) | [Site Map](#) | [Contact Us](#)

WHAT'S NEW

New Member Benefit

STDBonline

click here for more information

2005 AP
USERS CONFERENCE

August 29-31 • Chicago

www.apuserconf.com

The Influence of Artificial Water Canals on Residential Sale Prices

Glyn Nelson, J. Andrew Hansz, Ph.D. and Mathew L Cypher, Ph.D.

the Appraisal Journal, Appraisal Institute, Spring 2005, p.167-174

Table 1 Overview of Water Proximity Literature

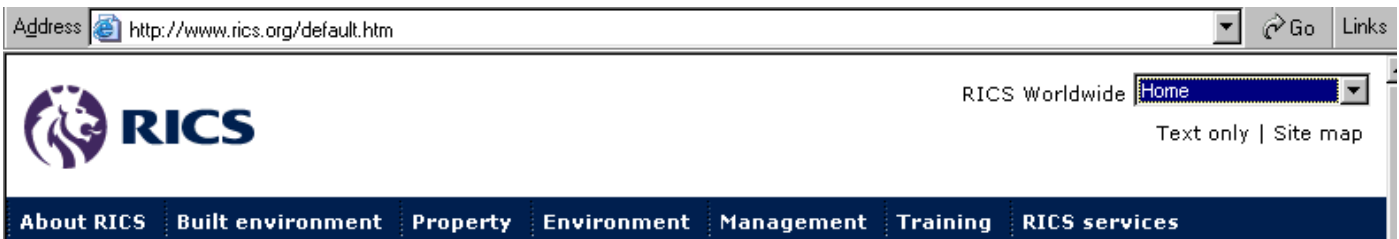
Study	Property Type	Water Body	View Quality Considered (Yes/No)	Price Effect
Bond, Seiler, and Seiler	Single-family homes	Lake	No	A price premium of \$256,545 or 90% is observed for properties with a lake
Seiler, Bond, and Seiler	Single-family homes	Lake	No	A price premium of \$115,000 or 56% is observed for properties with a lake
Benson, Hansen, and Schwartz(2000)	Single-family homes	Ocean and lake	Yes	Price premiums ranging from 8% to 127%, depending on the quality of an ocean/lake view and the distance from the water. Unobstructed ocean views command a 59% price premium.
Rush and Bruggink (2000)	Single-family homes	Ocean & lake	No	A premium of 0.3% per front foot is found for homes located on a bay and 0.4% per front foot for homes located on the ocean.
Benson et al.(1998)	Single-family homes	Ocean	Yes	A premium of 26% is attributed to all and lake properties with a view of either the ocean or lake. An 8% premium is found for homes with a poor ocean view, while a 59% premium is found for homes with an unobstructed view. Lake front properties experienc
Benson et al.(1997)	Single-family homes	Ocean	Yes	A premium of 147% is found for properties with an ocean view, and 10% is found for properties with a partial ocean view.
Plattner and Campbell (1978)	Condominiums	Lake	No	A price premium of 4% to 11% is observed for properties with a lake view.
Darling (1973)	Single-family homes, apts and	Lake	No	A price premium of \$2,362 to \$2,756 is observed for properties with a lake view.

ตารางที่ 1 ในบทความข้างต้นนี้ เป็นหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่า การที่มีที่ดินติดน้ำ ทำให้มีมูลค่าสูงกว่าที่ดินทั่วไปที่ไม่ติดน้ำ โดยเฉพาะทะเล ทะเลสาบหรือคลองที่สร้างขึ้นเพื่อให้โครงการดูสวยงาม ในกรณีประเทศไทย ทาง AREA (www.area.co.th) ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้เคยรับจ้างจากศูนย์ข้อมูลสิ่งทรมทรัพย์แห่งชาติให้ทำการสำรวจศึกษาไว้เช่นกันในกรณีการมีที่ดินติดหนองน้ำสาธารณะ และรวมทั้งการมีที่ดินติดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น สวนสาธารณะภายในหมู่บ้าน จะทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มเติมกว่าทรัพย์สินอื่นที่ไม่มีแนวติดใด ๆ

Prediction Performance of A Hedonic Pricing Model for Housing
Jennifer Laurice and Radha Bhattacharya, Ph.D.
the Appraisal Journal, Appraisal Institute, Spring 2005, p.198 - 209

Table 2 Variable Description			
Variable	Description	Variable	Description
Housing Characteristics			
POOL	Binary: 1 if only pool is present; 0 otherwise	LOT2	Lot size squared
SPA	Binary: 1 if only spa is present; 0 otherwise	LOT3	Lot size cubed
POOL & SPA	Binary: 1 if both pool and spa are present; 0 otherwise	AGE	Age of house in years
COOL	Binary: 1 if a central cooling unit is present; 0	AGE2	Age of house squared
FIREPL	Binary: 1 if a fireplace is present; 0 otherwise	AGE3	Age of house cubed
CARS_GAR	Number of car stalls in garage	GLA*BED	Gross living area multiplied by number of bedrooms
BED	Number of bedrooms in home	GLA*BATH	Gross living area multiplied by number of bathrooms
BED2	Number of bedrooms squared	Other Variables	
BED3	Number of bedrooms cubed	LOC	Location index to measure neighborhood effects
BATH	Number of bedrooms in home	LOC2	Location index squared
BATH2	Number of bedrooms squared	LOC3	Location index cubed
BATH3	Number of bedrooms cubed	MORTG	30-year conventional mortgage rate, lagged one
GLA	Gross living area in square feet	TREND	Monthly time trend (1 to 18) for the period of January 2002-June 2003
GLA2	Gross living area squared	TREND2	Monthly time trend squared
GLA3	Gross living area cubed	TREND3	Monthly time trend cubed
LOT	Lot size I squared feet	SEASONAL	Seasonal dummies to capture effects of month of sale; month of reference is January. For example, FEB = 1 if house is sold in February; 0 otherwise

ส่วนตารางที่ 2 ในอีกบทความหนึ่งนี้ เป็นตัวอย่างของตัวแปรอิสระที่กำหนดความเป็นไปของตัวแปรตาม (ราคาบ้านและที่ดิน) ซึ่งเราเองก็สามารถสร้างแบบจำลองเช่นนี้ได้ ในปี 2533 ในกรณีประเทศไทย ทาง AREA (www.area.co.th) ถือเป็นหน่วยงานแรกที่ได้เคยสร้างแบบจำลองทางสถิติ CAMA (computer-assisted mass appraisal) หรือ AVM (annotated valuation model) ในการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองให้กับทางสภาพัฒนาฯ



Modernising Regulation

Sir Bryan Carsberg

RICS Business, the Royal Institution of Chartered Surveyors, May 2005, p.14-15

Decisions concerning the governance structure of regulation are paramount. If a good structure is in place, the bodies involved can legitimately modify the details of the application of regulation in the light of experience and changing external pressures. I therefore began the main part of my review by considering governance. I considered first whether there was a need for an external oversight body. Some professions enjoy a privileged position with regard to reserved business-business that is limited by statute to people with certain qualifications. A profession having such business may expect to have to provide an extra degree of public assurance through external oversight. However, as no classes of business are reserved to chartered surveyors, and there are no other reasons for external oversight, such as the wish to coordinate the regulation of two or more professional bodies, I concluded that external oversight was not needed for RICS.

However, when I came to consider the internal structure of RICS regulation, I did see the need for some change.

Professional bodies represent their members and promote their interests, as well as carrying out regulation. These activities clearly involve potential conflicts if they are not well separated. The public is likely to believe, rightly or wrongly, that a professional body will be unduly lenient in regulation if the same people are both regulating and promoting the interests of members. At present, RICS does not have effective separation, for example because regulatory policy is subject to the approval of Governing Council.

I believe that a new Regulatory Board should be established to set regulatory policy and the principles governing its application, and that the board should operate under delegated authority from Council, so that it does not have to refer its decisions to Council or approval.

Individual disciplinary decisions should be made by a different body, in accordance with the principle that the people who make the rules should not be the people who apply them. Therefore I have recommended the establishment of a Conduct

Board, with responsibility for disciplinary decisions, also operating independently of Governing Council.

The balance between members and non-members on the Regulatory Board and Conduct Board is also relevant to the independence of regulation. RICS already has non-members on its boards and committees, selected by an independent appointments board, and, indeed, this is a strength of present procedures. I initially thought that I might recommend increasing the numbers of non-members involved in regulation,

but keeping them at under 50 per cent of the membership of each body. However, consultation with external bodies convinced me that a stronger role for non-members in necessary if the new regime is to have wholehearted external approval. Failure to take this step would be to miss the opportunity to bring RICS's regulation up to best modern standards. I have therefore recommended that each board should have equal numbers of members and non-members, with an independent chair.

บทบาทของ RICS ในฐานะที่เป็นการควบคุมกันเองในหมู่วิชาชีพที่เกี่ยวกับการสำรวจและอสังหาริมทรัพย์ (การประเมินค่าทรัพย์สินเป็นเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น) กำลังจะเปลี่ยนแปลงไป ยังคงมีคำถามระหว่างให้สมาคมนี้กำกับดูแลกันเองกับให้หน่วยงานกลางมาควบคุม อย่างไรก็ตามเชื่อว่าในอนาคต การควบคุมคงจะเป็นจากสังคม เพราะถ้าขึ้นปล่อยให้ควบคุมกันเอง ก็เข้าข้างกันเอง แทนที่จะเข้าข้างประชาชนผู้ใช้บริการ การที่สมาคมวิชาชีพตกอยู่ในมือของคนบางกลุ่มบางพวก ยิ่งทำให้วิชาชีพตกต่ำ เพราะอาจมีการหาผลประโยชน์เฉพาะกลุ่มก่อนของตนเองเท่านั้น เพื่อความโปร่งใส จึงควรให้สังคมได้ตรวจสอบ ส่วนนักวิชาชีพจะรวมกลุ่มกันเพื่อการศึกษา เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์ของตนเองก็เป็นสิทธิ์ที่พึงทำได้ แต่จะมาจำกัดสิทธิ์ของสังคมไม่ได้ วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในไทยก็ควรจะพัฒนาเป็นสภาวิชาชีพที่รัฐบาลส่งคนมาตรวจสอบ กำกับและให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งผู้ให้บริการและผู้รับบริการเข้าร่วมด้วย

RE123: เทคนิคการบริหารการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 4

ศุกร์ 5-เสาร์ 6 สิงหาคม 2548 (ค่าลงทะเบียนท่านละ 5,500 บาท) โรงแรมแอมบาสซาเดอร์ สุขุมวิท โทร.0.2295.2294

เป็นการอบรมเทคนิค กลยุทธ์ และวิธีการบริหารเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ 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

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 51 31 สิงหาคม - 3 กันยายน 2548 (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 กรณีตัวอย่างภาคพิเศษ (จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 2,000 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกรวิภา) กัปตัน นายแพทย์ ศรู แอร์โอสถก เจ้าของร้านทอง นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณ.แบงก์ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL

registered under the supervision of the Ministry of Education

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



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



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



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



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



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



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



Atinach Chanbanyong, MA, BA.
Deputy Director of TREBS

หลักสูตรสำคัญของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ขั้นพื้นฐาน 50 รุ่น
AP101	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์: รู้จริงใน 6 สัปดาห์ 5 รุ่น
AP102	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ภาคภาษาอังกฤษ
AP110	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน 2 รุ่น
AP111	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน: อาคารสร้างค้างขนาดใหญ่ 2 รุ่น
AP130	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ 2 รุ่น
RE100	รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ 16 รุ่น
RE110	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 รุ่น
RE121	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 14 รุ่น
RE123	การวิเคราะห์งบการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE124	การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE131	การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ 4 รุ่น

Our Clients for In-house Real Estate Training



IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ



ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบุญธรรม รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

น้ำมันขึ้นราคา ควรรับ ชลหรือเลิกซื้อบ้าน

ดร. สกน พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ราคาน้ำมันวันนี้ขึ้นสูงขึ้นนับเท่าตัวอย่างน่าใจหาย และยังมีแนวโน้มที่จะขึ้นอีกอย่างไม่หยุดยั้ง ถ้าเรามีแผนการที่จะซื้อบ้าน เราควรจะทำอย่างไรดี รับ, รอ หรือเลิกซื้อกันแน่

นักพัฒนาที่ดิน: ต้อง “รับ” เสมอ

ถ้าไปถามนักพัฒนาที่ดิน โดยมากท่านก็มักต้องว่า “รับ” คือ ยิ่งรับยิ่งดี เพราะตัวเองจะได้ขายหมด (ห่วย) ไปเสียที กลยุทธ์กระตุ้นให้ผู้ซื้อบ้านรีบตัดสินใจซื้อ จึงถูกหยิบยกมาใช้เป็นประจำ โดยเฉพาะในเวลาที่ยอดก่อสร้างจะขึ้นราคา ยิ่งในช่วงราคาน้ำมันทำท่าจะวิกฤติเท่าไร ก็ยิ่งต้องจัดกลยุทธ์นี้มาใช้เสมอ คงสังเกตได้ว่า นักพัฒนาที่ดินมักจะพูดว่า “ปีนี้จะเป็นปีทองของผู้บริโภค เพราะจะขึ้นรับซื้อด่วน” (ก่อนที่ฉันจะ “แย้”) และทุกปีก็ล้วนถูกเอ่ยอ้างเป็นปีทองกันทั้งนั้น

อันนี้จะไปโทษนักพัฒนาที่ดินก็ไม่ได้ คนค้าขาย ไม่ได้ไปปล้นเขากิน ก็ต้องพยายามกระตุ้นให้คนซื้อด้วยสารพัดวิธี ขอแต่ไม่ผิดศีลธรรม (แต่อาจกระตุ้นต่อม “อยาก”) ก็ถือเป็นใช้ได้ทั้งนั้น

น้ำมันขึ้นมีผลลบอย่างยิ่ง

นับแต่ปี 2543 ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เริ่มกระเตื้องและเติบโตต่อเนื่องมาโดยตลอด ทั้งที่ราคาวัสดุก่อสร้างได้ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี ราคาค่าก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นถึง 60% ในช่วงปี 2539-2547 และยิ่งในปี 2548 <1> ค่าก่อสร้างอาจเพิ่มขึ้นถึง 75% ในรอบ 10 ปี ที่ผ่านมานักพัฒนาที่ดินอาจนำเรื่องค่าก่อสร้างขึ้นราคามาเป็นข้ออ้างกระตุ้นให้คนรีบซื้อบ้าน สำหรับอดีตราคาอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 2 ปีมานี้ ก็มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น แต่ก็คาดว่าคงไม่สูงขึ้นมากมายและเป็นการปรับตัวช้า ประกอบกับสถาบันการเงินก็ล้วนได้บวกเฟื่อไว้ในเงินผ่อนเดิมอยู่แล้ว ดังนั้นผลกระทบจึงอาจมีไม่มากนัก

อาจกล่าวได้ว่า ดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับภาวะเศรษฐกิจ กล่าวคือถ้าเศรษฐกิจดี ดอกเบี้ยก็ขึ้นเป็นเงาตามตัว จนกระทั่งเศรษฐกิจร้อนแรงเป็นพิเศษ ก็ยิ่งอาจต้องขึ้นดอกเบี้ยมาชโลส่วนราคาวัสดุก่อสร้างก็เพิ่มขึ้นทั้งในภาวะเศรษฐกิจดี (ต้นทุนค่าแรงเพิ่ม) และเศรษฐกิจตกต่ำ (ราคาวัสดุจากต่างประเทศเพิ่มขึ้นเพราะค่าเงินตกต่ำ)

ประเด็นสำคัญคงอยู่ที่ราคาน้ำมัน เพราะถ้าราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก ๆ ก็จะเป็นการสร้างการหยุดชะงักให้แก่เศรษฐกิจทั้งระบบ วิกฤติเศรษฐกิจอันเกิดจากราคาน้ำมันเคยเกิดขึ้นในโลกและประเทศไทยมาหลายหนแล้ว ดังนั้นประเด็นราคาน้ำมันจึงมีความสำคัญและน่าห่วงเป็นที่สุด เราควรซื้อบ้านในภาวะนี้หรือไม่

ประเด็นหลักที่ควรพิจารณาก็คือ เราจะมีเงินเพียงพอต่อการผ่อนชำระหรือไม่ (ถ้าซื้อสต็อกหมดห่วย) ทั้งนี้พิจารณาจากแหล่งรายได้ของเราว่าจะถูกกระทบจากราคาน้ำมันไหม ภาคธุรกิจที่เราอยู่นั้น จะได้รับผลกระทบสูงไหม ถ้าสูง ก็อาจกระทบต่อการงาน อาจตกงานและจะหางานใหม่ได้ไหม ถ้าได้ก็คงไม่มีปัญหา หากไม่คงต้องคิดใหม่เรายังคงจำได้ว่า สมัยเกิดวิกฤติ ประเภทที่ต้องการซื้อบ้านใกล้ที่ทำงานซึ่งเป็นเหตุผลของกลุ่มเป้าหมายแท้ ๆ ก็ยังมีหลายไปตามภาวะเศรษฐกิจ เพราะถึงวันนั้นแม้แต่ที่ทำงานก็ไม่มีเหลือแล้ว บางคนที่เคยบอกจะซื้อบ้านเพื่อแต่งงาน หรือสร้างครอบครัวใหม่ ก็ยกเลิกการเพราะไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อแล้ว เป็นต้น ดังนั้นเราจึงต้องดูว่าเรามีความสามารถในการจ่ายมากน้อยเพียงใด ก่อนจะตัดสินใจซื้อบ้าน

ถ้าเรามีความมั่นคงทางการเงินเพียงพอ เราก็สามารถซื้อบ้านได้โดยไม่ต้องร้งรอ ยิ่งในภาวะตกต่ำอาจยิ่งน่าซื้อเพราะอาจมีบางคน “ร้อนเงิน” จำเป็นต้องขายในราคาถูกลงกว่าท้องตลาด ดังนั้นในกรณีนี้ แม้สมมติอีก 5 ปีข้างหน้า ราคาบ้านจะไม่เพิ่มขึ้น แต่การซื้อต่ำกว่าราคาท้องตลาดก็เท่ากับได้กำไร ได้มูลค่าเพิ่มมาตั้งแต่แรกแล้ว **ควรซื้อบ้านสร้างเสร็จหรือบ้าน “กระต่าย”**

โดยทั่วไปบ้านที่สร้างเสร็จแล้วมี “ภาษี” ตีกว่าด้วยซื้อแล้วได้แน่นอน บ้านโครงการจัดสรรที่ยังไม่ได้สร้าง ถ้าเศรษฐกิจผันผวนก็อาจ “เจ๊ง” ไปเสียก่อนได้ โดยเฉพาะในขณะนี้มาตรการคุ้มครองเงินดาวน์ผู้จองซื้อบ้านยังมี (นำแปลกแก่เราผ่านบทเรียนจากวิกฤติเศรษฐกิจมา 8 ปีแล้วยัง “เจ็บไม่จำ” ยังไม่มีการ “ล้อมคอก” ออกมาตรการนี้เลย)

แล้วจะปรับตัวกันอย่างไร ในส่วนของคนซื้อบ้าน ถ้าจะซื้อบ้าน “กระต่าย” (ทำสัญญาบ้านกระต่ายก่อนแล้วค่อยสร้าง) เราก็ต้องพยายามเลือกบริษัทที่เชื่อถือได้ (อย่าลืมนึกว่าในยามวิกฤติปี 2540 แม้แต่บริษัทยักษ์ใหญ่ก็ยัง “เตี้ยง” เลย) ในส่วนของบริษัทพัฒนาที่ดิน ก็อาจปรับตัวด้วยการประกาศมาตรการคุ้มครองเงินดาวน์ด้วยตนเองเพื่อให้ผู้ซื้ออุ่นใจ อันถือเป็นการลดการตลาดนี้ไม่ใช่มีเฉพาะบ้านจัดสรร

คนไทยเคยชินกับการซื้อบ้านจัดสรรมือหนึ่งจะ

ได้ใหม่ ๆ เฮง ๆ เมื่อคราวฉลองกรุงเทพมหานครนครครบรอบ 200 ปี (พ.ศ. 2525) กทม.และปริมณฑลมีบ้านรวมกัน 1 ล้านหน่วย บัดนี้ผ่านไป 23 ปีกลับมีบ้านเพิ่มขึ้นอีก 2 ล้าน รวมเป็น 3 ล้านหน่วย และบ้านส่วนใหญ่ก็เป็นบ้านในโครงการจัดสรรหรืออาคารชุดเสียด้วย

แต่ในอนาคตทิศทางจะเปลี่ยนแปลง กล่าวคือการซื้อขายหลักอาจไม่ใช่บ้านจัดสรรอีกต่อไป จะเป็นบ้านมือสองเป็นสำคัญ บ้านมือหนึ่งยิ่งเกิดขึ้นมาก บ้านมือสองยิ่งโตเป็นเงาตามตัวและมากกว่าบ้านมือหนึ่งอีก ในสหรัฐอเมริกา ปีหนึ่ง มีการซื้อขายบ้านมือสองประมาณ 6 ล้านหน่วย ในขณะที่มีการขออนุญาตสร้างบ้านใหม่ 2 ล้านหน่วยหรือเพียงหนึ่งในสี่เท่านั้น <2>

ดังนั้นในกรณีประเทศไทย ถ้าเราจะซื้อบ้านมือสอง (ซึ่งบางทียังไม่มีคนอยู่ด้วยซ้ำเพราะเป็นมือสองจากการซื้อ ไม่ใช่จากการอยู่อาศัย) เรายังมีโอกาสซื้อได้อีกมาก ความเสี่ยงต่ำ ราคาต่ำกว่าบ้านมือหนึ่ง แหล่งขายบ้านมือสองก็ได้แก่สถาบันการเงินต่าง ๆ บริษัทบริหารสินทรัพย์ทั้งหลาย กรมบังคับคดี บริษัทนายหน้า หรือแม้แต่บ้านใกล้เรือนเคียง อย่างไรก็ตามความเสี่ยงของการซื้อบ้านมือสองก็มี เช่น ต้องตรวจสอบว่ายังมีใครครอบครองหรือบุกรุกอยู่หรือไม่ สภาพเป็นอย่างไร ต้องซ่อมแซมหรือไม่ เป็นต้น

สรุป: ซื้อด้วยวิจารณญาณ

การซื้อบ้านนั้นเราต้องรอบรู้ (knowledgeable) ด้วยการทำ “การบ้าน” คือไปหาข้อมูลเปรียบเทียบโครงการทั้งเก่าและใหม่ให้ถี่ ให้เวลากับการไตร่ตรองพอสมควร หรืออาจว่าจ้างหรือปรึกษาผู้เชี่ยวชาญ เช่น นักกฎหมาย ช่างสำรวจบ้าน ผู้ประเมินค่า นายหน้า นักบริหารทรัพย์สิน เป็นต้น

ถ้าเราจะซื้อบ้าน โดยเฉพาะเพื่อใช้สอยเอง กอปรด้วยความพร้อมและมั่นใจว่าไม่ซื้อ “ผิดราคา” ก็ซื้อได้ทันทีไม่ต้องร้งรอ แต่ถ้าประเมินฐานะตัวเองสูงไป ขาดความพร้อมและยังไม่มั่นใจว่าซื้อได้สมราคาหรือไม่ ก็ค่อย ๆ คัดก็ได้ บ้านไม่ใช่ถูก ๆ เช่น ผักปลา (ทั่วไป) อย่าลืมนึกว่า เสียหายที่ไม่ได้ซื้อ ตีกว่าเสียขายที่ซื้อ เพราะถ้าซื้อไม่ทันกลัวเสี่ยงน้อยกว่าคนอื่นแล้วคนอื่นได้กำไรไป ก็ควรอนุโมทนากับเขา ไม่ควรไปอิจฉาเขา แต่ถ้าซื้อผิดพลาดไป ทุบท้ายกำไรไรหุด จะแย้ไปใหญ่

<1> รายละเอียดใน www.thaiappraisal.org/images/cost47-thai.pdf <2> รายละเอียดใน www.meyersgroup.com/homebuilding/homebuilding.asp

Currently, the steady increase in oil prices would expect to hurt the economy at large and in particular real estate market. Should we buy a house today or later? For developers, the answer is always NOW. Actually, if the price is reasonable (after proper valuation and research), a home buyer can buy at any time providing the fact that she/he has certain affordability and the future income is potentially secure.

สังกรรมเกิด-ดับในวงการอสังหาริมทรัพย์

ดร. โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

วงการค้าขายเช่นอสังหาริมทรัพย์ ก็มีปรากฏการณ์ให้เราได้เข้าถึงธรรมชาติ ให้ประจักษ์ต่อสายตาเช่นกัน โดยเฉพาะสังกรรมแห่งการเกิด เพื่อดับเพื่อให้เรารู้จักปลง ไม่ยึดติด - มันจนเกินไป ปรากฏการณ์ที่ช็อกก็มีมาจากต่างประเทศ แต่ไม่ไกลแค่สิงคโปร์นี่เอง

รัฐบาลสิงคโปร์สร้างบ้านให้คน 84% ที่ประเทศสิงคโปร์ เขามีการเคหะแห่งชาติของเขาชื่อว่า Housing Development Board (HDB) เป็นหน่วยงานที่ทรงประสิทธิภาพยิ่ง สามารถสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชากรถึง 84% (เคยสูงถึง 87%) จากทั้งหมด 3.5 ล้านคน ที่เหลืออีก 16% อยู่บ้านที่สร้างโดยภาคเอกชน จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างโดย HDB รวมแล้วมากถึง 970,798 หน่วย ถ้าหากรวมร้านค้าด้วยก็จะเป็นล้าน <1> ถ้าเทียบกับประเทศไทย การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ของเราสร้างเคหะชุมชน (ไม่รวมการปรับปรุงสลัมและอื่น ๆ) ตั้งแต่ปี 2519 - พฤษภาคม 2548 ได้ 138,170 หน่วย <2> หรือประมาณ 1% ของบ้านทั้งหมดในประเทศไทยเท่านั้น ข้อนี้คงไม่ใช่ว่า กคช. ของเราแย่!?! แต่ควรมองในแง่ที่ว่าภาคเอกชนของเราเข้มแข็งมาก สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนได้เอง โดยรัฐบาลไม่ต้องเสียเงินอุดหนุนเช่น HDB แต่ประการใด

ไม่ตามกันฝรั่งจึงเกิดอย่างสง่า
ในสิงคโปร์นั้น รัฐบาลพยายามรื้อสลัมเพื่อนำที่ดินมาพัฒนาประเทศ แล้วจัดหาที่อยู่มาตรฐานให้แทน ลองนึกดูว่าถ้า 40 ปีก่อน สิงคโปร์อนุรักษ์สลัมไว้ตามแนวทางพัฒนาของฝรั่ง (องค์การระหว่างประเทศที่ยัดเยียดให้ประเทศในภูมิภาคนี้แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยด้วยยาสูตรเดียวกันหมด) ปานนี้สิงคโปร์คงสิ้นชาติไปแล้วหรือไม่ก็กลายเป็นประเทศที่ยากจนที่สุดในโลก (รอดแต่แบบมือขอเช่นประเทศหลายแห่งในแอฟริกาและอเมริกาใต้) เพราะไม่มีที่ทางเหลือพอจะพัฒนาอะไรได้อีก เมื่อ 40 ปีที่แล้ว ประเทศไทยของเราสร้างแฟลตเหมือนกัน แต่ของไทยทำไม่สำเร็จ เพราะแทนที่จะรื้อสลัมเพื่อเอาที่ดินมาพัฒนาทางเศรษฐกิจใจกลางเมืองแล้วเอาเงินกำไรมาสร้างแฟลตทดแทน เรากลับสร้างแฟลตให้ชาวสลัมโดยตรง (แล้วชาวสลัมก็ไปเช่าต่อทำกำไรได้โบนัสกัน) ไทยเราสร้างได้ไม่นานก็หยุดเพราะหมดเงิน ถ้าวันนั้นไทยเราศึกษาสักนิดและคิดใหม่ว่าหากเราสร้างแฟลตให้คนชั้นกลางอยู่ก่อนโดยรัฐบาลไม่เสียเงินอุดหนุน (จากนั้นค่อยสร้างให้คนจนอยู่) ภาพพจน์แฟลตก็จะกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่ “มีระดับ” ของคนชั้นกลาง ปัญญาชน ไม่ใช่ “รังนกกระจอก” ของคนจน เมืองก็คงขยายไป

แนวตั้ง และสาธารณูปโภคก็คงไม่ต้องขยายไปโดยไร้ขอบเขตเช่นทุกวันนี้ นี่แหละ การที่สิงคโปร์ไม่ตามกันฝรั่ง จึงเกิด HDB ขึ้นอย่างสง่างาม
เกิดเพื่อดับคือสังกรรม
การที่สิงคโปร์สามารถสร้างบ้านได้มากมายเช่นนี้ และบ้านในฐานะอสังหาริมทรัพย์ก็มีอายุยืนนานเสียด้วย ความต้องการในการสร้างใหม่จึงมีน้อยลงตามลำดับตอนนี้ HDB จึงทำหน้าที่ปรับปรุงอาคารเดิม ๆ เป็นสำคัญ แต่ก็ไม่ค่อยมีอะไรทำมากนัก เพราะที่ผ่านมาก็ปรับปรุงไปมากแล้ว อาคารยุคแรก ๆ เมื่อ 40 ปีก่อนแทบไม่มีเหลือไม่ทุบทิ้งก็ปรับปรุงโฉมใหม่ให้ทันสมัย หรือเอาแฟลตสองห้องมายุบเป็นห้องเดี่ยวทำให้โปร่งโล่งน่าอยู่ยิ่งขึ้น

ภาวะขณะนี้ผิดกับช่วงก่อนเกิดวิกฤติการณ์ 2540 แบบพลิกหน้ามือเป็นหลังมือ ยุคนั้น HDB สร้างแฟลตขนาดใหญ่มาก คนเช่าคิวจองซื้อกันมากมายจนสร้างไม่ทัน ทั้งนี้ส่วนหนึ่งก็เพราะการเก็งกำไร แต่พอเกิดวิกฤติ ปรากฏว่า ผู้คนกลับทิ้งเงินจองเสีย ทำให้ยังมีแฟลตเหลืออีกมากมาย ดังนั้นในขณะนี้สิงคโปร์จึงไม่ค่อยมีความจำเป็นต้องสร้างแฟลตเพิ่มเติม

นายโฮยูนของ ซึ่งเป็นอดีตผู้บริหารสูงสุดคนแรกของ HDB ถึงขนาดเคยปรารภว่า น่าจะปิด HDB และให้ภาคเอกชนจัดหาที่อยู่อาศัยกันเองได้แล้ว <3> นี่แหละคือสังกรรม “เกิดเพื่อดับ” คือเกิดมาด้วยวัตถุประสงค์ที่แน่นอน เมื่อบรรลุแล้วก็ต้องดับหรือปิดตัวลงไป

องค์กรที่เกิดเพื่อดับในเมืองไทยก็เช่น ปรส. บบส. และ บสท. คือเมื่อบรรลุวัตถุประสงค์แล้วก็ต้องยุบเลิกไป

แต่บางพวกไม่ยอมดับ
ในทางตรงกันข้าม บางองค์กรไม่ยอมยุบ ไม่ยอมเลิก ซึ่งก็ต้องสงสัยว่า ผู้ที่ทำงานคง “หากิน” กับองค์กรเหล่านั้น ยกตัวอย่างเช่น หน่วยงานหลายแห่งของสหประชาชาติมัก “เล่น” ตามกระแสไปเรื่อย บางแห่งเป็นองค์กรเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย พอถึงปีสตรี ปีเด็ก ปียาเสพติด ปีเอตส์ ฯลฯ ก็ “เล่น” เปรอะไปได้ทุกเรื่อง เพื่อให้องค์กรของตัวเองมีงานทำ มีโอกาสอยู่รอด เพียงเพื่อให้ตนเองมีโอกาส “ชูดอก” ต่อไป
ผมรู้จักมูลนิธิหรือเอ็นจีโอไทยอยู่แห่งหนึ่ง

แรกเริ่มก็ทำงานพัฒนาสลัมอย่างแข็งขัน ทำไปทำมา คงหมดประเด็นจะ “เล่น” ก็ไปจับงาน “พัฒนาชนบท” พอเกิดสึนามิ ก็หันไปจับประเด็นช่วยเหลือชาวใต้ ในอีกแง่หนึ่งจึงอาจมองได้ว่าเป็นการดิ้นรนเพื่อการคงอยู่ของตัวเอง
ในวงวิชาชีพของไทย ผมยกย่องสมาคมนักบัญชีฯ ที่ผลักดันอย่างแข็งขันจนนักบัญชีได้รับการยอมรับในมาตรฐานวิชาชีพ และในที่สุดก็ยกตัวเองไปตั้งที่เป็นสมาคม “แห่งประเทศไทย” เพื่อให้เกิดสถานักบัญชี สำหรับสมาคมสถาปนิกสยามและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ทั้งคู่ไม่ได้ยุบแต่ก็เปลี่ยนบทบาทไป และยกบทบาทการควบคุมนักวิชาชีพให้สภา ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นกลางในการควบคุมวิชาชีพเพื่อประโยชน์ของสังคม ไม่ใช่เฉพาะนักวิชาชีพ

องค์กรใดที่ไม่ยอมดับนั้น อาจเข้าทำนอง “เชื้อชั่วไม่เคยตาย”! ก็ได้

สรุป... ดับเพื่อเกิด
เราไม่ควรยึดมั่นถือมั่นในตัวเอง สรรพสิ่งล้วน “เกิดเพื่อดับ” เพราะสิ่งที่เหลืออยู่หลังความตายก็คือผลงานการสร้างสรรค์หรือความดีชั่วของเราเอง ในสังคมนั้นบางครั้งเราอาจหลงยกย่องคนรวยทรัพย์ศฤงคาร แต่ความจริงนั้น ในหน้าประวัติศาสตร์ของโลกนี้และในใจคน พวกนี้ไม่มีที่ยืนแม้แต่น้อย หน้าประวัติศาสตร์มีบันทึกแต่ความดีความชั่ว การสร้างสรรค์หรือทำลายของวีรบุรุษหรือทรราชย์ต่อมนุษยชาติ ดังนั้นในวันที่เรายังมีชีวิตอยู่ เราจึงควรหมั่นสร้างสรรค์เพื่อเป็นศิริมงคลแก่เราเองบ้าง

และเมื่อถึงวันดับ การดับนั้นก็สร้างสรรค์สิ่งใหม่ สร้างสรรค์ปัญญาให้กับสังคม ยกกระดับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้น เช่นเดียวกับประชาชนในสิงคโปร์ที่ได้รับการยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น มีมาตรฐานที่ดีโดย HDB จนในที่สุดไม่จำเป็นต้องมี HDB อีกต่อไป การเกิดเพื่อดับจึงอยู่ในใจของผู้คน และการดับจึงนำไปสู่สิ่งใหม่ ๆ ซึ่งมักเกิดจากซากร่างของสิ่งเก่า

<1> สถิติโดยละเอียดของ HDB ดูที่ [www.hdb.gov.sg/soa031p.nsf/ImageView/AR0304C20/\\$file/stats.pdf](http://www.hdb.gov.sg/soa031p.nsf/ImageView/AR0304C20/$file/stats.pdf)
<2> ข้อมูลที่อยู่อาศัย กคช. ดูได้ที่ www.nhnet.or.th/pplan/groupkg1.html
<3> www.ess.org.sg/pdf/Ngiam_TD_Speech1.pdf

Born to Die! is a phrase referred to Jesus Christ who was flesh, born of a woman, in very nature a human, made like us in every respect except for sin (John 1:14; Gal. 4:4; Phil. 2:7; Heb. 2:17). In this case we refer to any organization (e.g. housing authority) with a certain mission. If any of them tries to stay even after the mission, it might skeptically be understood that it is to live for exploitation.

Valuation in Vietnam & Indonesia

How to standardize Valuation Practices in Vietnam:

From our experience in Thailand, some recommendations can be drawn:

1. Emphasizing on individual valuers

In order to sustainably develop the profession, each individual valuers should be centred in the development. Otherwise, anyone may set up a valuation firm in order to do valuation without adequate number of qualified valuers. In order to control valuers, timely actions to protect customers and the public must be initiated.

2. Valuation associations

There should be a support to set up some valuation associations and other related organizations such as:

- 2.1 An association of independent fee appraisers, as a professional association
- 2.2 An association of valuation firms, as a trade association
- 2.3 Some association of specific valuers (e.g. intangible assets, etc.)
- 2.4 A unified labour union of appraisers in valuation firms
- 2.5 Some foundations for the development of valuation profession

It must be made confident that associations really represent their members and are not used for the benefit of any group. Associations should be encourage to set up chapters by region, by discipline or by sector (such as valuers in valuation firms, financial institutions, government offices, other public organizations, or lecturers)

3. Valuation Board

There must be a valuation board or council. Normally, an association will represent their members. It may help the public as a voluntary good deed but it is not their mandate nor their responsibility. It is necessary to centre the benefit on the general public and the clients. So the Government as the representative of all Vietnameses should establish a valuation board to protect the public.

- 3.1 Representatives of related government agencies such as Ministry of Finance, Central Bank of Vietnam, Government Pricing Committee as the core group
- 3.2 Major clients e.g. representatives from public clients, financial institutions, etc.
- 3.3 Representatives of various valuation organizations
- 3.4 Academicians and notable senior valuers in Vietnam
- 3.5 Representatives of other related associations such as developers, contractors, financiers and the like.

The Board should have subcommittees on academic and training, newsletters and public relations, foreign affairs, membership, valuation standards, complaints, etc.

The role of the board is to controls and auditing. Considering controls, the board will be responsible for the examination of valuers. It will set the standards and improve every year. For Auditing, as a required program within each valuation-related agency, a process of random checks of 5-10% of valuation reports must be done for quality control.

As the governing board, there must be a direct legal organization with regulations to control and punish fraudulent valuations made by valuers. Those with bad practice will be expelled from the membership of the professional organization. Additionally, they could be liable to be sued by their clients or authorities involved as in normal cases. For valuers who are bribed or proven to have knowingly made fraudulent valuations will be expelled for life. The expulsion (without disclosure of reasons) will be announced publicly. In addition, valuers who make a genuine mistake with no intention to defraud will have their case examined to determine if it amounted to incompetence. If so, they will be temporarily suspended. Penalties should also apply to the chief or senior executive officers of a particular firm. Hence they must be members of this organization and must sign as a valuer on valuation reports.

4. Property Information Centre

Information needed include government-assessed value. This must be computerized on a nationwide basis and provided on line for valuers' use, the verification of land title deeds or title certificates at the office of the related department must be facilitated, road proposals of different authorities involved. Most importantly, transaction data must be made computerized in an on line service so that valuers and others can explore the market prices and market situation

Pool database is another consideration. Summary figures on valuation of any single property conducted by valuation companies with location and some general information (excluding land ownership and some other confidential data) must be submitted to the supervisory professional organization to put in the pool database



The Ministry of Finance, Vietnam hired Dr. Sapon Pornchokchai to be a consultant to study valuation issues. He also went to Hanoi to present his paper on June 10, 2005



Dr. Sapon Pornchokchai was invited to speak at the conference on "transparency and accountability in the public asset valuation & management" on June 7, 2005 in Jakarta. The event is jointly organized by Indonesia Society of Appraisers (MAPPI), Association of Indonesian Appraisal Companies (GAPPI) and National Association of Indonesian Consultants (INKINDO)

RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด โครงการอสังหาริมทรัพย์ – upgraded 32 ชั่วโมงเต็ม

รุ่นที่ 7 ณ สส.ออบบาสซาเดอร์ พุศ 9 - เสาร์ 12 พฤศจิกายน 2548 (12,000 บาท)

Marketing Intelligence (MI) หรือ Market Feasibility Study เป็นหลักสูตรปรับปรุงใหม่เข้มข้นยิ่งขึ้น
สั่งสมจากประสบการณ์ภาคปฏิบัติจริง: สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์: ภาพรวมและแนวทางการ
วิเคราะห์ ข้อมูล: ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน | การอ่าน/ตีความตัวเลขอย่างมี
นัยสำคัญ: สาระจากข้อมูลระดับมหภาค | แนวทางการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ | การออกแบบงานการสำรวจ
ตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | กรณีศึกษาการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการออกแบบผลิต
ภัณฑ์ | เจาะลึกการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: ศูนย์การค้า / อาคารสำนักงาน | การแบ่งกลุ่ม
เพื่อจัดทำกรณีศึกษา | การอภิปราย “ประสบการณ์จากมืออาชีพในการสำรวจวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์”
ติดต่อ คุณกรวิภา ฝ่ายอำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294



Photo Source: http://www.aplan.gr/images/Market_Research.jpg

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 18 พุศ 12-เสาร์ 15 ตุลาคม 48 ณ สส.ออบบาสซาเดอร์

(12,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์
สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฎิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สินฯ การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระบาย
ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่
พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้
บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่
ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบบูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครึ่งเดียว รัฐบาล รัฐบาล รัฐบาล จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: โทร. 0.2295.2294 (9,900 บ)



อัตราค่าโฆษณาในวารสาร ThaiAppraisal

ปกหลังเต็มหน้าสี 30,000 บาท

ปกหลังเต็มหน้าสีเดียว 20,000 บาท

หน้าเนื้อในเต็มหน้าสีเดียว 10,000 บาท

หรืออื่น ๆ แล้วแต่ตกลงเป็นการสนับสนุนมูลนิธิ

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศ
อย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 5,000 ฉบับ
ออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ มากมาย ได้แก่ บริษัทพัฒนาที่ดิน (500 ฉบับ) สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา (500), ส่วน
ราชการที่เกี่ยวข้อง (500), ทศบาล / อบต.ต่าง ๆ (1,000), สมาคมอสังหาฯ/วิชาชีพทั่วประเทศ (200), หอการค้า-สภาอุตสาหกรรม จว. (200),
ห้องสมุดคณะ-สถาบัน (400), สื่อมวลชนทุกแขนงทั่วประเทศ (200), บริษัทประเมินพร้อม สنج. สาขา (200), กิจการที่ปรึกษาอสังหาฯ นักวิชาชีพ
(200), สมาคมอสังหาฯ ต่าง ปท. ทั่วโลก (400), สมาชิก (500) และ อื่น ๆ (200 ฉบับ)

สนใจติดต่อ คุณปวีณา ฝ่ายประสานงาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย โทร. 0.2295.3171

กฎหมายอสังหาริมทรัพย์: เพื่อส่วนรวมจริงหรือ

อสังหาริมทรัพย์จะมีค่าได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายรองรับ-คุ้มครอง ทรัพย์สินใดที่อยู่นอกกฎหมายย่อมไม่มีมูลค่าเท่าที่ควร เช่น อาคารที่ต่อเติมผิดแบบยอมถูกรื้อ (ไม่ช้า (มาก) ก็เร็ว) หรือในเขตพื้นที่เกษตรกรรมทำอาคารสำนักงานระฟ้าไม่ได้ ก็ไม่มีมูลค่าเท่าพื้นที่ที่กฎหมายกำหนดให้ทำได้ เป็นต้น อย่างไรก็ตามประเด็นหนึ่งที่พึงพิจารณาก็คือกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ออกมานั้น สอดคล้องกับความเป็นจริงหรือเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมหรือไม่

เมื่อวันเสาร์ที่ 16 กรกฎาคม ค.ศ. นี้ ทางโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยได้มอบฉันทบัตรให้กับผู้เข้ารับการอบรมหลักสูตร RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 17 ในวันนั้นทางโรงเรียนได้เชิญวิทยากรหลายท่านไปนำเสนอความเห็น ในที่นี้จึงได้สรุปข้อคิดบางประการมานำเสนอในบทความนี้

ควรทำให้ดีกว่ากฎหมายกำหนด!

สมัยที่เริ่มประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286) นักพัฒนาที่ดินหลายรายอาจ “ไว้วางใจ” ว่าจะทำให้ต้นทุนค่าพัฒนาพุ่ง ส่งผลให้ประชาชนซื้อบ้านในราคาแพงขึ้น แต่หลังจากนั้นไม่นาน ก็พิสูจน์ให้เห็นว่า การมีกฎ-กติกาก็ได้มาตรฐานเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อบ้าน ต่อสังคมและต่อกฎหมายที่ตนเอง เพราะประชาชนมีความมั่นใจในธุรกิจการพัฒนาที่ดินที่ได้มาตรฐานยิ่งขึ้น นี่แสดงให้เห็นชัดว่า กฎหมายที่ดีต่อส่วนรวมนั้นย่อมได้รับการยอมรับในที่สุด

ยิ่งทำให้มีมาตรฐานสูง ยึดติดต่อกฎหมายของตัวเอง เช่น บางหมู่บ้านที่ทรูเลียต เช่น หมู่บ้านปัญญา นวธานีและโดยเฉพาะเลคไซท์วิลล่าในสมัยก่อน สร้างสาธารณูปโภคได้สูงกว่ามาตรฐานตามกฎหมายกำหนด จนหน่วยงานการต้องไปดูงานด้วยซ้ำ การมีมาตรฐานสูงย่อมต้องมีต้นทุน และผู้เกี่ยวข้องโดยเฉพาะชาวบ้านเองก็ยินดีด้วยเพราะเห็นคุณค่าว่าจะทำให้ชุมชนของตนเองปลอดภัย และคงหรือเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของตนเองอย่างต่อเนื่อง

กฎหมายผังเมือง: ดีจริงหรือ

ขณะนี้ผังเมืองกรุงเทพมหานครได้เลื่อนการประกาศใช้ออกไปอีก 1 ปี <1> ซึ่งถือเป็นการเลื่อนมา 2 หนแล้ว ท่านเชื่อไหม ประเทศไทยมีพรบ.ผังเมืองมาตั้งแต่ พ.ศ. 2475 แต่ไม่มีร่างผังเมืองกรุงเทพมหานครฉบับแรก พ.ศ. 2503 (28 ปีต่อมา) และประกาศใช้ผังเมืองกรุงเทพมหานครจริง ๆ ก็เข้าไป พ.ศ. 2535 หรือ 60 ปีนับแต่มี พรบ.ผังเมือง

ประเด็นหนึ่งที่อาจมองได้ก็คือ ประเทศของเราในช่วงหลายร้อยเหลือเกิน มีคนไม่ตีที่คอยจุดรั้งไม่ให้เกิดผังเมืองเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมและประเทศชาติหรืออย่างไร แต่ในอีกแง่หนึ่งเราก็ความมองด้วยว่า การนี้อาจเป็นเพราะตัว (ร่าง) ผังเมืองเองอาจไม่ดีพอ ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง จึงไม่ได้รับการยอมรับหรือประกาศใช้ เพราะถ้าเราร่างผังเมือง พ.ศ. 2503 จะเห็นข้อบกพร่องและการคาดการณ์ผิดพลาดหลายประการ เคยมีการวิเคราะห์เกี่ยวกับเรื่องผังเมืองไว้หลายครั้งดูเพิ่มเติมได้ <2> ในที่นี้จึงขอ “ผ่าน” ริดรอนสิทธิต้องชัดเจน

การประกาศห้ามก่อสร้างในบางพื้นที่อาจควรได้รับการทบทวนบ้าง เช่น อยู่ดี ๆ ไปบังคับว่า ที่ดินในระยะ 15 เมตรแรกที่ติดถนนห้ามก่อสร้าง หรือบางพื้นที่ที่เป็นเรือสวนไร่นา เช่น บางกระเจ้า ให้ถือเป็นพื้นที่อนุรักษ์ห้ามจัดสรร เป็นต้น กรณีที่น่าสนใจก็ได้แก่ พื้นที่ในตำบลศาลายา อำเภอนครชัยศรี ตำบลบางเตย ตำบลบางกระเจิก อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม และแขวงศาลาธรรมสพน์ แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร กำหนดถึงขนาดว่า บ้านที่จะสร้างต้องเป็นอาคารที่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นหลังคาทรงจั่ว ทรงปั้นหย่าหรือทรงสถาปัตยกรรมไทย สีหลังคาให้ใช้สีในกลุ่มสีส้มอิฐ หรือสีกระเบื้องดินเผา สีแดงอิฐหรือสีน้ำตาล <3>

การกำหนดเหล่านี้เป็นการจำกัดสิทธิของประชาชน กรณีที่ดินระยะ 15 เมตรแรก ถ้าเริ่มสร้างถนนใหม่ ๆ ประกาศห้ามก็เรื่องหนึ่ง เพราะยังไม่มีบ้านคน แต่ถ้าอยู่ดี ๆ ไปออกประกาศยอมสร้างความไม่เท่าเทียมกันในสังคมโปรดดูบทความเพิ่มเติมเรื่อง อำนาจบาตรใหญ่ในการบังคับใช้ที่ดิน (มีนาคม 2547) <5> ดังนั้นเราจึงควรมีการชดเชย เช่น ในสหรัฐอเมริกา นายเดวิด เลน ซึ่งทางโรงเรียนเคยเชิญมาสอนในประเทศไทย <7> กล่าวว่า ทางหลวงที่ผ่านวิวดสวย ๆ ถ้าเราจะปกป้องวิวนั้นให้คงอยู่ด้วยการห้ามเจ้าของที่ดินก่อสร้างอะไรมาบังวิว ก็สามารทำได้ แต่ต้อง “จ่าย” ค่าทดแทน ไม่ใช่ห้ามเฉย ๆ สำหรับในประเทศไทย ถ้าเราต้องการอนุรักษ์พื้นที่ใดให้คงเป็นต้นไม้เขียว ๆ เราก็ควรชดเชยเช่นกัน ไม่เช่นนั้น ประชาชนในพื้นที่นั้นก็ถือว่าถูก “สาป”

รอนสิทธิส่วนบุคคลได้ถ้าเพื่อส่วนรวมจริง

อาจารย์นคร มธุศรี ได้กล่าวไว้ว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในสหรัฐอเมริกาจะเปลี่ยนกฎแฉประตู ต้องแจ้งนิติบุคคล อยู่ในบางหมู่บ้านจะตัดต้นไม้ในที่ดินของตนเอง ชุมชนต้องอนุญาตก่อน สิ่งเหล่านี้อาจดูเป็นการรอนสิทธิส่วนบุคคลเป็นอย่างยิ่ง คล้ายกับกรณีการห้ามก่อสร้างในประเทศไทย แต่หากทรงดูให้ละเอียดจะเห็นว่าต่างกันโดยพื้นฐาน กล่าวคือกรณีที่อาจารย์นครยกมานั้น เป็นเพื่อประโยชน์ของชุมชนจริง ๆ เพราะกฎแฉห้องชุดของเราต้องให้นิติบุคคลเก็บไว้ด้วย เผื่อมีเหตุร้ายจะได้เปิดประตูเข้าไประงับเหตุได้ทันเวลา เป็นต้น ส่วนเรื่องต้นไม้ก็เหมือนกับกรณีการต่อเติมอาคารบ้านเรา ซึ่งควรห้ามเพื่อส่วนรวม เพื่อไม่ให้เสียทัศนียภาพทั้งชุมชน

แต่การห้ามก่อสร้างโดยทางราชการที่บังคับเอากับประชาชนนั้น ไม่ใช่เพื่อคนในชุมชนเป็น

สำคัญ แต่เพื่อ “ส่วนรวม” ที่ไม่รู้ว่าคืออะไรกันแน่ ดังนั้นในกรณีนี้ถ้าทางราชการต้องการทำตามใจ ก็ต้องจ่ายค่าทดแทนชดเชยแก่ประชาชนในพื้นที่ก่อน ทางราชการจะมาอ้างการเสียสละเพื่อส่วนรวมไม่ได้ เพราะคนอื่นไม่ได้เสียสละด้วย เราจะเสียสละหรือถูกรอนสิทธิส่วนบุคคลเพื่อส่วนรวมก็ต่อเมื่อหมายถึงเราอยู่ในส่วนรวมนั้นด้วย เช่น เพื่อชุมชนที่เราอาศัยอยู่ ไม่ใช่เอาชุมชนของเราไป “บูชาชัย” เพื่อชุมชนอื่นหรือเพื่อชาติ และถ้าต้องการเอาเราไป “บูชาชัย” จริงก็ต้องจ่ายค่าทดแทนตามสมควร

ระวังบรรพบุรุษและลูกหลานจะคนดำ

ได้ทราบจาก ดร.วิรัช ว่า ทางสำนักงานเขตราชเทวีของท่านมีข้าราชการดูแลเรื่องอาคารอยู่เพียง 5 นายซึ่งเทียบกับอาคารนับหมื่นในเขตไม่ได้เลย กรณีนี้คงคล้ายกันทุกเขต ทุกเทศบาลทุก อบต. ดังนั้นถ้าเราต้องการที่จะควบคุมอาคารให้ได้ประสิทธิภาพก็คงต้องเพิ่มบุคลากร แต่ก็จะต้องติดปัญหางบประมาณอีก ทางออกจึงควรเป็นการวางจ่าพนักงานช่างโยธาภาคเอกชนออกตรวจตราแทน แค่อาค่าปรับมาว่าจ้างก็กำไรแล้ว ทางราชการเพียงแต่ควบคุมคุณภาพให้ดี ทางออกนี้ยังเป็นการ “ตัดตอน” การหาผลประโยชน์โดยเจ้าหน้าที่ของรัฐอีกด้วย

ปัญหาเรื่องขอกฎหมายสำคัญประการหนึ่งก็คือข้าราชการของเราเอาไม้ซุงทับกันมากมายหมักหมมปัญหาไว้ให้บ้านปลายและระเบิดออกมาในอนาคต เช่น ตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ฝรั่งไปซื้อที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิผิดกฎหมายบนภูเขาสร้างบ้านกันมากมายแล้ว ทั้งชาวบ้านและนายทุนก็บุกรุกถากถางป่ากันเป็นว่าเล่น พวกนี้ไม่คิดถึงอนาคต สงสัยคาดหวังล่วงหน้าไว้ว่าชาติจะสิ้นในอนาคตอันใกล้!

การเอาไม้ซุงทับเช่นนี้ นอกจากจะทำให้ “วิญญูณาปุ้จระจิวว่าลูกหลานจัญไร” แล้ว ผู้คนรุ่นหลังนั้นก็หลายรุ่นยังจะรุมกันดำที่ทำให้ประเทศชาติและส่วนรวมวิบัติเสียหาย

เป็นคนดี ๆ กว่ารวยเพราะชั่ว

ในเรื่องข้อกฎหมายยังคงมีอีกหลายเรื่องที่ต้องพิจารณา โดยเฉพาะการให้การศึกษาแก่ทุกฝ่าย ไม่ว่าจะป็นข้าราชการ นักพัฒนาที่ดิน ผู้บริโภคให้เข้าใจในสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายของตน เพื่อความผาสุกของชุมชน สังคมและประเทศชาติโดยรวม เราจึงควรเร่งยกระดับความรู้อย่างต่อเนื่องและกว้างขวาง

ทุกวันนี้ “กระเบื้องเฟื่องฟูลอย น้ำเต้าน้อยถอยจ่อม” คนทำผิดกฎหมายอาคารต่าง ๆ กลับได้ประโยชน์ และด้วยกลไกที่ย่อยหย่อน จึงดูมีความคุ้มทุนที่จะทำผิดกฎหมาย ในทางตรงกันข้ามคนทำดีกลับเป็นผู้เสียเปรียบ แต่เราก็คควร

ยึดมั่นอยู่เสมอว่า เราควรมีการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย (ที่สมควร) ด้วย ในประเทศที่

เจริญแล้วต้นทุนในการเสี่ยงกฎหมายสูงกว่าการทำตามกฎหมายนัก

ทำดียอมเป็นมงคลต่อชีวิตและไม่เสี่ยงกับการถูกก่นตำโดยลูกหลานของเราเองในอนาคต

- <1> ผังเมืองกทม.เลื่อนยาวปี อสังหาฯได้ทั้งแรงเนรมิตโครงการ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/NewsDigests/NewSD58.htm>
- <2> เช่น ผังเมืองกรุงเทพมหานคร: ครรคิดในแนวใหม่ (สิงหาคม 2546), อำนาจบาตรใหญ่ในการบังคับใช้ที่ดิน (มีนาคม 2547), วางผัง - สร้างเมืองเชิงรุก: สร้าง CBD ใน CBD (กรกฎาคม 2547), ผังเมือง กทม.ใหม่ ผลกระทบชาวกรุง (กันยายน 2547) โปรดดูเพิ่มเติมที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market.htm>
- <3> โปรดดูสรุปผลการประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2547 (เรื่องที่ 2) ใน <http://www.thaigov.go.th/news/cab/47/cab17feb47-1.doc>
- <4> รายละเอียดประกฎใน <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market22.htm>
- <5> การสอนในประเทศไทยของ นายเดวิด เลน ดูได้ที่ <http://www.thaiappraisal.org/English/activity/Default4.htm>

มองเวียดนาม-อินโดฯ พัฒนาการประเมินค่าทรัพย์สิน ดร.โสภณ พรโชคชัย

ประเทศใดมีวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินอย่างจริงจัง ประเทศนั้นมียุทธธรรม โปร่งใส เป็นธรรม ในทางตรงกันข้ามหากเราปล่อยให้มีการโกงกินและฉ้อฉลกันอย่างกว้างขวาง ใช้การประเมินค่าทรัพย์สินเป็นเพียงตรายางเพื่อทุจริตอย่างแยบยล หรือผู้คนตัดสินใจในด้านทรัพย์สิน การลงทุน มรดกกันด้วยเลียดและลูกปืนเสียแล้ว การประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศนั้น ๆ คงไม่มีโอกาสเจริญงอกงามเป็นแน่แท้

เวียดนามพัฒนากันยกใหญ่

ผมได้รับการแต่งตั้งจากกระทรวงการคลังเวียดนามว่าจ้างให้ทำการศึกษาเพื่อพัฒนามาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม และในการนี้ยังได้เดินทางไปนำเสนอผลการศึกษา ณ กรุงฮานอย ในวันที่ 10 มิถุนายน 2548 รวมทั้งการเข้าร่วมประชุมแลกเปลี่ยนความเห็นกับเจ้าหน้าที่ระดับสูงในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

ขณะนี้เวียดนามได้ตั้งคณะกรรมการควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน มีมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินทั้งอาคารที่ดินและเครื่องจักรกำลังจะผลิตหลักสูตรการประเมินค่าทรัพย์สินให้ใช้ในสถาบันอุดมศึกษาที่เกี่ยวข้องทั่วประเทศ และกำลังจะตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งเวียดนามเพื่อเป็นศูนย์กลางสำหรับนักวิชาชีพต่อไป

ศ.หลานหยวน ลิม ชาวสิงคโปร์ ซึ่งผู้เชี่ยวชาญอีกท่านหนึ่งที่ได้รับการว่าจ้างพร้อมกับผม ได้นำเสนอให้เห็นว่า การจัดการศึกษาที่สิงคโปร์ได้วางรากฐานไว้อย่างดี วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินได้พัฒนามาตั้งแต่ปี 2511 ปัจจุบันมีการควบคุมนักวิชาชีพอย่างเคร่งครัดภายใต้การกำกับของ Singapore Institute of Surveyors And Valuers

จากประสบการณ์ของไทยที่ตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยมา 19 ปี (พ.ศ.2529) มีนายกสมาคมซึ่งก็คืออธิบดีกรมที่ดินมา 11 ท่านแล้ว แต่มาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินของเราก็ดังไม่มีอย่างเป็นทางการ คือที่ผ่านมามี 2 ฉบับของ 2 สมาคม และล่าสุดมีฉบับของ กสท. อีกฉบับหนึ่ง แต่ก็ยังไม่ใช่มับทั้รัฐบาล “โอเค” เช่นเวียดนาม

ทุกท่านก็ทราบว่าเป็นประเทศสังคมนิยมที่เพิ่งเปิดรับการประเมินค่าทรัพย์สินเมื่อไม่ถึง 10 ปีมานี้เอง การที่รัฐบาลเวียดนามให้ความสำคัญเกี่ยวกับการพัฒนามาตรฐาน ปริมาณและ

คุณภาพของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศนั้น เป็นสัญญาณที่ดี และในทางตรงกันข้ามก็เป็นสัญญาณที่น่าใจหายว่า สักวันหนึ่งเวียดนามอาจแซงเราไปได้

อินโดฯ ก้าวไกลถึงทรัพย์สินแผ่นดินแล้ว

และคงเป็นความบังเอิญในช่วงเดียวกัน ผมยังได้รับเชิญให้ไปเป็นวิทยากร ร่วมนำเสนอบทความในงานสัมมนาเรื่อง “ความโปร่งใสและความน่าเชื่อถือในการประเมินและจัดการทรัพย์สินแผ่นดิน” หรือ Transparency and accountability in the public asset valuation & management ณ กรุงจาการ์ตา ในวันที่ 7 มิถุนายน 2548 งานนี้จัดขึ้นโดยสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อินโดนีเซีย 3 แห่งคือ Indonesia Society of Appraisers (MAPPI), Association of Indonesian Appraisal Companies (GAPPI) and National Association of Indonesian Consultants (INKINDO)

ทรัพย์สินแผ่นดิน หรือที่ราชพัสดุ (public asset) หมายถึง อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งเป็น ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นก็ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุเช่นกัน (พรบ. ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 4)

ที่ราชพัสดุในสหรัฐอเมริกา แคนาดาและประเทศตะวันตกอีกหลายประเทศสามารถนำมาขายได้ แต่กรณีของประเทศไทย สามารถเพียงนำไปให้เช่าเป็นสำคัญ การที่เราไม่ขายทรัพย์สินแผ่นดินก็คงเพราะกลัวจะเกิดการทุจริต แต่ประสบการณ์ของประเทศตะวันตกชี้ว่า ถ้ามีการจัดการที่เหมาะสม โปร่งใส การทุจริตก็จะมีและที่สำคัญจะสามารณำที่ราชพัสดุมาใช้เงินเข้าคลังได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในงานเดียวกันนี้ นายมานิ อูลิสลาปัน อธิบดีกรมประเมินค่าและอสังหาริมทรัพย์มาเลเซีย ซึ่งได้รับเชิญไปพร้อมกับผม ได้ให้ความเห็นว่า

ประเด็นสำคัญอยู่ที่การจัดทำทะเบียนที่ราชพัสดุอย่างชัดเจน ถูกต้อง พร้อมกับการประเมินค่าทรัพย์สินที่ราชพัสดุทุกแห่ง เพื่อจะสามารถใช้ตัวเลขเหล่านี้ประกอบการวางแผนการจัดหาผลประโยชน์แก่ทางราชการ

ผมยังได้เสริมให้เห็นว่า การประเมินทรัพย์สินอย่างเป็นธรรมและเป็นกลางเป็นกลไกสำคัญในการใช้ที่ราชพัสดุอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม การประเมินที่ดินข้างศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โดยคุณหญิงพจมาน ชินวัตรเมื่อเดือนธันวาคม 2546 และการประมูลโรงภาพยนตร์รัชชสามโดยกลุ่มบริษัทเนเชอรัลพาร์คเมื่อเดือนพฤษภาคม 2548 นับเป็นกรณีตัวอย่างที่ดีมาก

เพื่อเศรษฐกิจ ประชาชาติและศักดิ์ศรีไทย

ผมอยากเรียนว่า การพัฒนาการประเมินค่าทรัพย์สินไทยให้ดีขึ้น ไม่ใช่เพื่อประโยชน์ของนักวิชาชีพหรือผู้ที่ทำมาหากินด้วยอาชีพนี้ แต่เพื่อที่จะนำวิชาชีพนี้มารับใช้การพัฒนาประเทศ ให้เกิดความโปร่งใสเป็นธรรมในการทำธุรกิจ ทำให้เศรษฐกิจมีการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นสำคัญ

ผมอยากจะบอกว่า ใครก็ตามที่บอกว่า การประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อให้รู้มูลค่าที่แท้จริงเป็นภาระ เป็นต้นทุนที่สูงนั้น มันผู้นั้นคงตั้งใจจะโกงหรือเปิดช่องให้พวกพ้องโกง เพราะต้นทุนนี้ต่ำมาก แต่มีประโยชน์มหาศาลในการมีตัวเลขที่แท้จริง ที่จับต้องได้มาวางแผน มาประกอบการตัดสินใจในธุรกรรมต่าง ๆ ของทั้งภาครัฐและเอกชน

ในวงการประเมินค่าทรัพย์สินไทยจำเป็นต้องมีความเป็นประชาธิปไตยในทุกระดับ นายจ้างเจ้าของบริษัทจะสั่ง “ชายหัน-ชาวหัน” กับผู้ประเมินไม่ได้ เราจึงควรมีสภาพแรงงานผู้ประเมิน ในสมาคมผู้ประเมินก็ควรมีประชาธิปไตยที่ทุกคนมีส่วนร่วม และแม้แต่ในระดับนานาชาติก็เช่นกัน ไม่ใช่ให้สมาคมใหญ่ ๆ อย่างของอังกฤษมาครอบงำสมาคมอื่น ๆ

ดังนั้นเราไม่ว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้ให้บริการและประชาชนผู้ตระหนักถึงศักดิ์ศรีของประเทศชาติ จึงควรร่วมใจกันพัฒนาวิชาชีพนี้ อย่างจริงจัง ผู้ที่ได้รับประโยชน์จากวิชาชีพนี้ หากินด้วยวิชาชีพนี้ ควรสร้างสรรค์วิชาชีพนี้เพื่อประโยชน์ของประเทศชาติไทย เพื่อให้การสร้างสรรค์นี้เป็นมงคลต่อชีวิตของตนเอง

Wason Khongchantr, editor & director of AREA.co.th



Khon Kaen Real Estate, 1996, 2004 & 2005



Provincial real estate markets are booming! Typically in a cycle, Bangkok will be leading and followed by provincial cities with a time lag of 2-3 years. This observation comes from our chronological survey of real estate markets on nationwide basis since 1994. It should be mentioned that AREA (www.area.co.th) is the only real estate/valuation centre in Thailand who have conducted field survey nationwide.

The market of Khon Kaen which is a major city in the Northern Region is growing. AREA found 60 housing estates in the market with a total units of 6,225 and the total value of Baht 10.431 billion (US\$ 250). Some 1,275 units were sold out during the past one year. It is expected that the supplies in 2005 would be 1,700 units with a total value of Baht 2.5 billion.

On June 23, 2005, AREA was invited to present a paper at Khon Kaen for beneficiaries involved. Details are at www.thannews.th.com. Actually, on June 21, 2005, I was also invited by the Nation Multimedia Group (กรุงเทพธุรกิจ) to speak about Land Prices and the New Airport at the Dusit Thani Hotel.



ใบสมัครสมาชิกวารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ชื่อ - สกุล: _____ ตำแหน่ง: _____

หน่วยงาน: _____

ที่อยู่: _____

โทรศัพท์: _____ โทรสาร: _____

Web Site: _____ Email: _____

ค่าสนับสนุนการจัดพิมพ์ :	ปีละ 200 บาท จำนวน 6 ฉบับ (รวมค่าจัดส่งทั่วประเทศ)
ชำระโดยการโอนเงิน:	บัญชีออมทรัพย์เลขที่ : 089-2-23003-8 ธนาคารเอเชีย สาขารัชดา-สาธิตประดิษฐ์
	ชื่อบัญชี : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
โปรดส่งใบสมัคร และใบโอนเงิน ถึงคุณนงลักษณ์ จตุเทโน โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3171 ต่อ 109	

OUR MONTHLY FORUMS, YOUR CONTINUING PROFESSIONAL DEVELOPMENT (CPD) PROGRAM



Forum 33: June 30, 2005: Innovation in Real Estate Developments



Forum 32: May 25, 2005: The Future of REITs in Thailand



Forum 31: April 29, 2005: Tsunami and Real Estate Market in Phuket



Forum 30: March 25, 2005: Regional Real Estate Markets in Thailand

Forum 35: August 24, 2005

Development, Management and Appraisal of Tourism Destinations: A Case of the Sentosa Resort, Singapore.

Registered online: www.thaiappraisal.org

ขอเชิญเข้าร่วมเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 35
**พัฒนา-บริหาร-ประเมิน
ค่าเกาะท่องเที่ยวเซ็นโตซ่า**
พุธ 24 สิงหาคม 2548 โรงแรมนารายณ์ ถ.สีลม



มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยของเราเป็น
สถาบันเพียงแห่งเดียวในไทยที่จัดเสวนา
รายเดือนอย่างต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 4 แล
แล้ว ขอท่านโปรดให้การสนับสนุนด้วยเถิ

ดิ
ท่านไม่ต้องบริจาคใด ๆ ทั้งสิ้น ขอเพียงไปร่วม
เสวนา ซึ่งทางมูลนิธิพยายามอย่างยิ่งที่จะทำให้
งานเสวนามี commercial value เพียงพอที่ผู้ใฝ่รู้
ยินดีจะ pay เพื่อการ take ความรู้ นั้น ๆ และการ
ที่ทางมูลนิธิสามารถจัดได้ต่อเนื่องเช่นนี้ย่อมแสดง

โปรดพิจารณาสมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการรายเดือน (Monthly Forum) แบบรายปี

ส่วนลดสำหรับท่านผู้สมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการทั้งปี						
จำนวน ท่าน	ท่านละ ต่อครั้ง	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 (บางครั้ง
ทางมูลนิธิออกค่าใช้จ่ายให้วิทยากรเดินทางมาจากต่าง
ประเทศ) แต่หากท่านสมัครเป็นสมาชิกท่านยังจะได้รับ
ส่วนลดมากมาย เช่น กรณีท่านเดียวเป็นสมาชิกทั้งปี ได้รับ
ส่วนลดถึง 25% เท่ากับมาครั้งหนึ่งเพียง 563 บาทเท่านั้น
เริ่มสมัครได้ทุกเดือน หอมกำหนดรอบปีตามเดือนที่สมัคร
ถ้าครั้งใดมาร่วมไม่ได้ ให้ผู้อื่นมาแทนได้เสมอ

AN INTERNATIONAL INTENSIVE COURSE: OCTOBER 17 - 25, 2005

MODERN REAL ESTATE APPRAISAL - INTERNATIONAL STANDARDS

Methodologies to Support International Standards

October 17: The real estate investment environment: structure of real estate markets: supply, demand and market volatility: overview of valuation standards. A review of statistical methods necessary to support modern real estate appraisal.

October 18: The cost approach to valuation: basic methodology and requirements in order to satisfy international standards. The market comparison method of valuation: a review of comparison methods and the application of statistical techniques in order to reduce subjectivity: application of multiple regression analysis and neural network analysis as alternatives to standard methodology.

October 19: The simple income capitalizat-

ion method of valuation of income producing properties: identification of limitations and approaches to work around these. Detailed explanation of the use of discounted cash flow analysis as an alternative to simple capitalisation. a review of problems encountered including techniques for dealing with short, medium and long-term forecasting of income and expenditure flows.

October 20: Application of the methodologies discussed in the preceding two days using structured assignments in the field within the Bangkok metropolitan area.

October 21: A review of contemporary valuation problems encountered in developing countries, highlighting serious problems encountered in attempting to conform with the international valuation standards and discussing some ways in

which these problems can be dealt with. discussion of the ways in which the experience of international valuation peak organisations can provide guidelines for improving valuation standards.

Dealing with Problems Encountered in Valuing Specialist Properties

October 24: Important issues in the valuation of the specific investment property types: hotels, shopping centres, golf courses and major resorts.

October 25: important issues in the valuation of specialist property types: agricultural properties, including intensive agriculture and plantations: petrol stations: utilities properties and airports: heritage properties: extractive industries (mining)

Instructors

Prof. John M. Cooper: Prof. Cooper has taught valuation since 1972 at the University of South Australia. He began his valuation career in 1954 at the New South Wales Department of Railways. He has taught valuation and provided consultancy services in Thailand as an advisor to the Department of Lands (1995-2000), in Malaysia as a professor at the University of Technology of Malaysia (1992-1995), and in Indonesia as part of an Australian valuation training project (2001-2002). His publications include "A Study of the Implications of Formulating a Policy for Levying Local Government Rates in the City of Unley", "Calculator Applications in Valuation Practices", "The Identification of Residential Real Estate Sub-markets from Census Data", and "A Statistical Approach to Valuation". In addition, he has presented a large number of conference papers around the world.

Dr. Sapon Pornchokchai: He has been active in real estate research and valuation since 1982. He is an experienced valuer and lecturer on valuation at the undergraduate and graduate levels and in training courses in Thailand and abroad. Prior to starting TREBS, he was a consultant to UN-ESCAP, UN-Habitat, ILO and the like. He received a Ph.D. in Land and Housing from the Asian Institute of Technology (AIT) and has received property valuation training from the LRTI-Lincoln Institute of Land Policy and housing development training from Katholieke Universiteit Leuven (Belgium). His contributions to the field include the discovery of 1,020 slums (1985), computer-assisted mass appraisal (CAMA) modeling (1990), forecasting 300,000 unoccupied housing units in Bangkok (1995 and 1998), establishing a property information centre (2000) and land value modeling (2002).

INTERNATIONAL STUDY VISIT & WORKSHOP 6/2005: OCTOBER 26-28, 2005

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITIES IN THAILAND

DAY 1: OCTOBER 26, 2005

08:30 Welcome and Introduction to the Program
08:45 Overview of Thai Economy and Real Estate Markets
Mr. Kitti Patpongpiul, former Deputy Governor, Bank of Thailand and President, Housing Mortgage Association
09:45 Refreshment and networking
10:00 Updates on Laws & Regulations Related to Thai Real Estate Investment
10:15 Latest Development of Real Estate Market in Bangkok
Dr. Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation
12:00 Networking Lunch
13:00 Panel discussion: Perspectives of Market Leaders in Real Estate Today
Mr. Prasonk Owan, President, Housing Business Association
Dr. Somchao tandertham, President, Thai Real Estate Association
Mr. Atip Bijanonda, President, Thai Condominium Association,
14:45 Refreshment and networking
15:00 Panel discussion: Insights of Related Real Estate Professionals
Ms. Ladawan Thanatanit, Secretary General, Hsg. Finance Association
Mr. Prayoon Damrongchitanond, President, Property Mngt Association
Dr. Somsak Muneeppeerakul, President, Thai R.E. Brokers Association
18:00 Depart (by the skytrain) for the Chao Praya River Cruise Dinner
Casual discussion with Mr. Pratak Simapichaicheth, Chairman, Thai Real Estate Business School
21:00 End of Day 1

DAY 2: THURSDAY, OCTOBER 27, 2005

08:30 Overview of Infrastructure Plan & the Suvarnabhumi International Airport
Dr. Kumropluk Suraswadi, Director General, Ofc. Transport & Traffic Policy
09:45 Refreshment and networking

10:00 Stock Markets, Performance of Public Companies & Property funds.
Mr. Visit Ongpipattanakul, Deputy M.D., Trinity Securities Co., Ltd.
11:00 Real Estate Innovation and Public Land Developments
Prof. Manop Bongsadadt, Director, Hsg Program, Chulalongkorn Univ
12:00 Networking Lunch
13:00 Panel Discussion: Sector Analysis of Real Estate
Representative of the Thai Industrial Estate Association
Representative of the Thai Hotel Association
Representative of the Thai Retailers Association
15:00 Refreshment and networking
15:45 Depart for Pattaya
17:00 Check-in at the Rabbit Resort
18:00 Dinner Talk: Real Estate Market in Pattaya - World's Famous Resort City
Mr. Paisan Buditayanond, Owner of the Rabbit Resort.
20:30 Visit the famous Tiffany's show
22:00 Back to the hotel

DAY 3: FRIDAY, OCTOBER 28, 2005

09:00 Visit Baan Dhewaran, Pattaya: A challenge to contemporary beach resort
Mr. Nivat Lamunpanth, Executive Director, Baan Dhewaran
11:00 Visit Burapa Golf Course + Discussion on the Changing Markets of Golf Market, Mr. Kullatorn Mesommont, Marketing Director, Burapa Golf
12:30 Lunch
13:00 Departure to next destination
15:00 Windshield survey around the Suvarnabhumi International Airport
18:00 Back to the hotel
18:00 Farewell dinner
21:00 Complete the program

SEE DETAILS, LISTEN TO PARTICIPANTS' VOICE AND REGISTER ON LINE AT: WWW.TREBS.AC.TH

Chairman, Organizing Committee: Dr. Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation
Council Member of ASEAN Association for Planning and Housing (AAPH)
FIABCI Representative to the UN-ESCAP and Vice President, FIABCI-Thailand
Representative of the International Association of Assessing Officers (IAAO)
129/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 THAILAND Tel. 66 2 295.3171 Facsimile 66 2 295.1154
Email: sapon@thaiappraisal.org URL: www.thaiappraisal.org