

ThaiAppraisal

ประกวดเรียงความชิงรางวัลและโล่เกียรติยศจาก

รรมว.กระทรวงศึกษาธิการ รรมว.ทบวงมหาวิทยาลัย รรมว.กระทรวงมหาดไทย



ทำไมจึงต้องรู้มูลค่าที่แท้จริงของบ้านและที่ดินของเราเอง

ESSAY COMPETITION: Why Should We Know the Value of Our Own Home?

Prof. Dr. Roongrueng Bhidayasiri:
Thailand's Government Housing Finance Policy
RSA (www.mrsa.ru): Learning from Russian Society of Appraisers
David Greenwood: Is There A Future for Valuation Profession?
Amporn Chantranukul: NAPIC & INSPEN,
Smart Real Estate Arms of Malaysia



Thai Appraisal Foundation is the Thailand's principal member of FIABCI

For its 53 years of existence, FIABCI (the International Real Estate Federation: www.fiabci.com) has been a multi-disciplinary and truly international organization. There are 54 country chapters throughout the world with 110 professional organizations from all disciplines who have altogether 1.5 million members of practitioners. FIABCI has special status at the United Nations where it is recognised as the voice of the private sector in real estate.

มูลนิธิเป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งเป็นองค์กรวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่มีสมาชิกมากที่สุดในโลก เพื่อเชื่อมโยงแลกเปลี่ยนความรู้กับทั่วโลก



Your Thai Contact in Property and Appraisal Professions





มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
ทะเบียนมูลนิธิ เลขที่ กทท. 1075

Since 2002, we have organized

MONTHLY FORUM

to educate the public on real estate and appraisal because we believe:

KNOWLEDGE IS NOT PRIVATE PROPERTY



Aug: Land Price, 2004: Effects from New Assessment & City Plan

ผศ.อัศวิน พิชญ์โฮธิน ประธานกรรมการที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย อ.วันชัย ตันพิศกุล อธิบดีรองอธิบดี กรมที่ดิน รศ.มานพ พงศทัต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คุณผลดาวัลย์ อนุธินดี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) คุณประสงค์ เอาฬาร นายสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร คุณวสันต์ คงจันทร์



Jul: Prof. Valuation Helps Prevent Corruption

คุณหญิงจรรยาพร เหมนทกา ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน, นายธีรพงษ์ ตั้งธีระสุนันท์ รองผู้จัดการ ธกส., นายชัยวิชัย วงศ์สว่าง รองกรรมการผู้จัดการ ธอส., ว่าที่ ร.ต. เอื้อวงศ์ วงศ์ทองเหลือ ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบทรัพย์สิน 4 คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ



Jun: Regulating Valuation Profession to Protect the Consumers

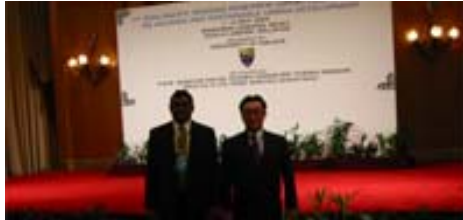
คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อธิบดีรองผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย, คุณปราณี ภาษีผล รองอธิบดี กรมการประกันภัย, คุณสมชาย ไตรมรรค ผู้อำนวยการสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง กรมบังคับคดี



May: How to Overcome the Crisis: R.E. Devt. Experience, 1993 to 2003

คุณประทีป ตั้งติธรรม นายกิตติมศักดิ์ ส.อาคารชุดไทย, คุณประสงค์ เอาฬาร นายสมาคมบ้านจัดสรร, นพ.สมเชษฐ์ ตันเทพอดธรรม อุปนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ฯลฯ

INT'L CONFERENCES



Jul: Asia Pacific Housing Research Conference, July 1-4, Kuala Lumpur, Malaysia

นายโสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ ได้รับเชิญให้ไปนำเสนอบทความวิชาการ



Jan: 2003 Pacific Rim Real Estate Conference at Brisbane, Jan 21-24, 2003

นายโสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ ได้รับเชิญให้ไปนำเสนอบทความวิชาการ

VISIT TO INSPEN



Jul: Dr. Rahah Ismail, Director, INSPEN (National Institute of Valuation, Malaysia) kindly welcomed Sopon Pornchokchai. Discussions were on future cooperation in the development of valuation profession.

Monthly Forum 9/2003, Tue, September 30, 2003, 13:00 - 17:00, Narai Hotel

HOW TO DEVELOP BEST-SELLER HOUSING PROJECTS !

สร้างบ้านจัดสรรอย่างไรให้ขายดี: ข้อคิดสำหรับวงการและผู้บริหาร

เสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 9/2546: อังคารที่ 30 กันยายน 2546 ณ โรงแรมนารายณ์ (ห้องรัตนโกสินทร์) สิ้นลม 13:00 - 17:00

จากการจัดอันดับของ Agency for Real Estate Affairs (ศูนย์วิจัย-ประเมินค่าทรัพย์สินในไทยที่สำรวจอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศมาตั้งแต่ พ.ศ. 2537) เมื่อกลางปี 2546 ที่ผ่านมามีโครงการที่ขายดีเป็นพิเศษเป็นที่ต้องการของผู้บริโภค ทางคณะผู้จัดการเสวนานี้จึงเรียนเชิญผู้บริหารโครงการเหล่านี้มาแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ เพื่อการพัฒนาโครงการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคและผู้สนใจทั่วไป งานนี้เหมาะสำหรับ หน่วยราชการระดับนโยบาย-แผนและระดับปฏิบัติการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สถาบันการเงิน บริษัทพัฒนาที่ดิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้า ผู้บริหารทรัพย์สิน ตลอดจนนักวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและผู้สนใจทั่วไป

- กำหนดการ 13:00 ลงทะเบียน
- 13:30 เปิดการเสวนา
- 13:45 การอภิปรายเรื่อง "สร้างบ้านจัดสรรอย่างไรให้ขายดี": บ้านเดี่ยวระดับบน, อาคารชุดใจกลางเมือง, บ้านราคาประหยัด, ทาวน์เฮาส์หรู
- 15:30 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่มเครื่องดื่มและอภิปรายต่อ
- 17:00 ปิดการประชุม

มูลนิธิจัดกิจกรรมนี้เพื่อเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์แก่สาธารณชนโดยไม่แสวงหากำไร โดยได้รับความร่วมมือจากวิทยากรจากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์สำคัญที่ว่า "Knowledge is not private property" และในกรณีนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมงานของท่านไว้ทุกครั้ง เพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมทางวิชาการของท่านเสนอต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิกตามที่ท่านประสงค์ในอนาคต

ค่าใช้จ่าย ท่านละ 550 บาท (รวมเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม และเอกสารประกอบ) โทร. 02.295.3171 ต่อ 102 Email: info@thaiappraisal.org



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

วิชาชีพกับการทุจริต

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ. 2011 มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน ได้จัดเสวนาวิชาการรายเดือนขึ้นเรื่อง “วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน จะช่วยป้องกันปัญหาทุจริต คอร์ปชั่นได้อย่างไร โดยได้รับความกรุณาจาก คุณหญิงจากรุวรรณ เมณฑกา ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน และท่านผู้แทนจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน, ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

ผมเชื่อว่าการประเมินค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้อง โปร่งใส ตามหลักวิชา โดยไม่สักแต่ทำ ๆ ไปแบบเป็น rubber stamp จะช่วยป้องกันปัญหาทุจริต คอร์ปชั่นได้เป็นอย่างดีและมีประสิทธิภาพยิ่ง

อีกประการหนึ่ง หน่วยงานของรัฐยังขาดผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์มาจัดการกับทรัพย์สินที่มีอยู่มหาศาล ทำให้เกิดช่องโหว่มากมาย

ประเด็นเหล่านี้ ถ้าเราไม่เป็นผู้สนับสนุนการทุจริตคอร์ปชั่นเสียเอง เราก็ต้องดำเนินการแก้ไขโดยรีบด่วน เราต้องเห็นแก่ชาติ-ประชาชนโดยการกระทำ (ดี) จริง ๆ

โสภณ พรโชคชัย, ประธานกรรมการ

Networking with THAI APPRAISERS Networking thru THAIAPPRAISAL

You can realize that the Thai Appraisal Foundation is one of the most active real estate professional organizations in Thailand. We meet every month at our monthly forum, exchange ideas through the ThaiAppraisal which is our official quarterly journal and contact with international organizations via reciprocal visits and exchange programs.

That we are the principle member of the FIABCI, helps us extend our networks. We aim at bringing new ideas and innovative know-how for our Thai valuers as well as disseminate real estate and valuation techniques to the general public as well as professionals involved in real estate in both the public and the private sectors.

We are happy to work with professional organizations around the world to help develop valuation profession and real estate professionals in Thailand. Please feel free to contact us. We will be good partners.

Sincerely
Sapon Pornchokchai

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 2 Monthly Forum เสวนาวิชาการรายเดือน
- 3 From the President ประธาน...แถลง
- 4 Russian Society of Appraisers
- 6 Is There A Future for Valuation Profession? *David Greenwood*
- 7 ตลาดสุดร้อนแรง... ผู้ซื้อบ้านควรวัดถั่วกี่ปีหมา *จันทรานุกูล*
- 8 วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เราควรใช้บริการอย่างไร *อดิษฐ์ ชาญบรรม*
- 10 NAPIC & INSPEN, Smart Real Estate Arms of Malaysia *Amporn Chantranukul*
- 12 Thailand's Govt Hsg Fin Policy *Prof. Dr. Roongrueng Bhidayasiri*
- 13 ผังเมืองกรุงเทพมหานคร ควรคิดในแนวใหม่ *โสภณ พรโชคชัย*
- 14 การควบคุมการก่อสร้างอาคารกับมูลค่าที่ดิน *วสันต์ คงจันทร์*

Contact Us

Sapon Pornchokchai, 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 2 295 3905
Facsimile 66 2 295 1154
Email info@thaiappraisal.org
Mailing Address 55/40-42 Nonsee Road, Bangkok 10120, Thailand

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิชาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิชาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา
๓. สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
๔. เผยแพร่ ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศล และอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด



Russian Society of Appraisers

Russian Society of Appraisers (RSA) is a professional nonprofit organisation which incorporates 2,500 appraisers from all Russian regions. RSA's structure has over 70 regional chapters.

The primary goal of RSA is to assist appraisers of various property types and establish a civilized appraisal market in Russia. Since its foundation in 1993, the Russian Society of Appraisers has been:

- ◆ providing exposure and developing the appraisal profession in Russia;
- ◆ elaborating regulatory and legal base for appraisal activity;
- ◆ supervising the quality of services rendered by RSA members;
- ◆ publishing and distributing manuals and methodical books on appraisal;
- ◆ issuing Russian Appraiser, a monthly newsletter and Appraisal Issues, a quarterly research and practical professional magazine;
- ◆ establishing and maintaining relations with foreign professional appraisal organisations;
- ◆ conducting annual international and Russian research and practical conferences and regional workshops.

RSA has established working links, entered into agreements on cooperation and mutual recognition with highly prestigious national appraisal organisations including

- ◆ National Association of Masters of Appraisal (USA)
- ◆ Appraisal Institute (USA)
- ◆ American Society of Appraisers (USA)
- ◆ Royal Institution of Chartered Surveyors (UK)
- ◆ Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM (France)

The activities of RSA are widely recognized both domestically and abroad. RSA is a full member of

- ◆ Chamber of Commerce and Industry of the Russian Federation
- ◆ Association of Mortgage Banks
- ◆ Association of Industrial and Structural Banks
- ◆ Association of Moscow Investors
- ◆ The Russian Guild of Realtors
- ◆ Union of Entrepreneurial Associations and "The Round Table of the Russian Business"
- ◆ International Real Estate Federation, FIABCI
- ◆ The European Group of Valuation Associations, TEGOVA and an associated member of the International Valuation Standards Committee

Protection of consumers of valuation services

To make valuation in a specific region RSA helps customers to choose a specialised firm or appraiser. RSA assumes responsibility for the work done by its full members and protects the interests of their customers. The Society's Claim Committee controls the quality of valuation services rendered by RSA full members. If the Committee finds that a given report is bad quality, or does not meet the Standards and RSA Code of Professional Ethics, **the Society will redo the work at its own account and expel the guilty member.**

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ RSA มีสมาชิก 2,500 คน (พอ ๆ กับเรา) แต่เขามีความเข้มแข็งโดยมีชมรมย่อยของสมาคมนี้อีก 70 แห่งทั่วประเทศ RSA ก่อตั้งปี 2536 ชั่วเพียง 10 ปี ได้ทำอะไรมากมายจนน่าทึ่ง

RSA สานสัมพันธ์กับองค์กรอสังหา-ิมทรัพย์ทั่วโลกโดยมีการทำข้อตกลงความร่วมมือและการตระหนักรู้-ยอมรับซึ่งกันและกัน (อย่างเท่าเทียม) ไม่ใช่เฉพาะกับอังกฤษ หรืออเมริกา แต่ยังมีองค์กรอื่น ๆ อีกด้วย

สำหรับการปกป้องประโยชน์ของผู้บริโภคนั้น RSA ทำการด้วยความเข้มแข็ง หัวท้าวแต่จริงจัง คือ ถ้าสมาชิกคนใดทำการประเมินแล้วไม่ได้มาตรฐาน สมาคมของเราจะประเมินให้ใหม่ และไล่สมาชิกผู้ประพฤติมิชอบนั้นไป

แค่ Excel เบื้องต้น ก็เรียนได้ จบแล้วทำ Cashflow เป็นแน่

RE121: การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 8

พว 13 - เสาร์ 15 พฤศจิกายน 2546, ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชินวัตร 3 โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104, 107



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



ประกวดเรียงความ



ทำไมจึงต้องรู้ มูลค่าที่แท้จริง ของบ้านและที่ดินของเราเอง

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย จัดการประกวดเรียงความ ประจำปี 2546 ขึ้นด้วยวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการส่งเสริมให้นักเรียน นิสิต นักศึกษา ข้าราชการ และประชาชนทั่วไป ได้ใช้ความรู้ ความสามารถ ความคิดริเริ่ม สร้างสรรค์ ในการนำเสนอเรียงความที่สะท้อนถึงความรู้และการพัฒนาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน ให้มีมาตรฐานสากลในประเทศไทย โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์แต่ละประเภท ดังนี้

- ประเภท
1. มัธยมศึกษา (ตอนต้น ตอนปลายและ ปวช.)
 2. อุดมศึกษา (ปวส. ปริญญาตรี และปริญญาโท)
 3. ประชาชนทั่วไป

หลักเกณฑ์

1. ความยาวของเรียงความคือ ไม่เกิน 1,000 คำ สำหรับชั้นมัธยมศึกษา, 1,500 คำ สำหรับระดับอุดมศึกษา และ 2,000 คำสำหรับประชาชนทั่วไป
2. เรียงความ ให้มีเนื้อหาสาระเกี่ยวข้องกับหัวข้อที่จัดประกวด เพื่อให้สังคม และบุคคลทั่วไปได้เห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาวิชาการและวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินในการช่วยสนับสนุนการตัดสินใจในเชิงสังคมและธุรกิจทั่วไปตามแบบอารยประเทศ
3. เกณฑ์การตัดสินขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ของเนื้อหา ความคิดริเริ่ม เนื้อหากระชับได้ใจความ การใช้สำนวนภาษาไทย ถูกต้องตามอักขรวิธี เหมาะสมและสละสลวย สื่อความหมายชัดเจน
4. การเขียนเรียงความให้แจ้ง ชื่อ-สกุล ระบุประเภทของเรียงความที่ส่งเข้าประกวด และสถานที่ที่สามารถติดต่อกลับได้อย่างชัดเจน
5. ผู้ที่สนใจสามารถส่งเรียงความเข้าประกวดได้คนละ 1 เรื่อง

รางวัล

1. รางวัลชนะเลิศ สำหรับ นักเรียนชั้นมัธยมศึกษา, นิสิต นักศึกษาในระดับอุดมศึกษา และประชาชนทั่วไป เป็นเงิน 10,000, 15,000 บาท และ 20,000 บาท พร้อมโล่เกียรติยศจากรัฐมนตรีกระทรวงศึกษาธิการ, ทบวงมหาวิทยาลัย และกระทรวงมหาดไทยตามลำดับ

2. รางวัลชมเชย ในทุกระดับ ๆ ละ 3 รางวัล ๆ ละ 2,000 บาทพร้อมใบประกาศเกียรติคุณ

เงื่อนไขการประกวดเรียงความ

1. ผู้มีสิทธิส่งบทความเข้าประกวด ได้แก่ นักเรียน นิสิต นักศึกษา ข้าราชการ และ ประชาชนทั่วไป ไม่จำกัดอายุและอาชีพ
2. เรียงความทุกเรื่องที่จะส่งเข้าประกวด ถือเป็นสิทธิของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยที่จะใช้ ประโยชน์ต่อสังคม
3. ผลการตัดสินของคณะกรรมการตัดสินถือเป็นอันยุติ

คณะกรรมการตัดสิน

ดร. ถนอมวงศ์ ล้ายอดมรรคผล คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และอดีตนายกสมาคมนักเขียนแห่งประเทศไทย
รศ. มานพ พงศทัต ประธานคณะกรรมการกิตติมศักดิ์ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
อ.วสันต์ พงศ์ประดิษฐ์ ประธานที่ปรึกษา AREA (www.area.co.th)
นายโสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

กำหนดเวลา

1. ส่งเรียงความภายในวันศุกร์ที่ 26 กันยายน 2546
2. ประกาศผลภายในวันศุกร์ที่ 24 ตุลาคม 2546

การส่งเรียงความ

โปรดส่งทางไปรษณีย์ถึง มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
55/40-42 ถนนนริ กรุงเทพมหานคร 10120
ทั้งนี้ ให้วงเล็บมุมซอง "ประกวดเรียงความ ประจำปี 2546"

รายละเอียดเพิ่มเติม

1. การติดต่อ โทร. 0.2295.3171 Email: info@thaiappraisal.org
2. ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน www.thaiappraisal.org

Thai Appraisal Foundation organizes an annual essay competition for high-school students, university students and the public on "Why Should We Know the Exact Value of Our Home and Land". Winner of each group will earn some scholarship and a plaque from the Minister of Education, the Minister of University Affairs and the Minister of Interior respectively.

Is There A Future for Valuation Profession?

David Greenwood, MBA, FRICS, AACI, FICB (Hon)

Co-Manager, World Valuation Congress (www.worldvaluationcongress.org)



World Valuation Congress recently concluded its tenth, biennial Congress (WVC X) at the University of Cambridge, England between July 21-24, 2003. The Congress theme was "Is There a Future for the Valuation Profession?" David Greenwood wrote this special report to the Thai Appraisal Foundation who proposes to be the host in the 2005 WVC XI Congress in Bangkok.

WVC X attracted delegates from twenty-six countries despite the complications of SARs, war and terrorism. WVC is an important, independent forum for the international exchange of ideas on valuation issues. This year's Congress addressed the future of the valuation profession. The resounding conclusion was that there is a future but complacency and reliance on the past will not guarantee that future.

In a world where the only constant is change, the provocative theme was designed to elicit forward thinking. Plenary speakers, workshop presenters and delegates in discussion groups rose to the challenge and discussed the future of the profession over three days within the serene and historic environment of Clare College, thanks to the Cambridge International Land Institute.

Six distinguished speakers addressed Congress including practitioners and academics. WVC X also set out to hear from industry and was not disappointed.

After introducing the Honourable Amos Kimunya, MP, the Kenyan Minister for Lands and Settlements, Nicholas Brooke, from Honk Kong, the first international President of RICS opened the Congress and set the tone for what was to follow.

The first plenary speaker was Mr. Barry Gilbertson, Partner, PricewaterhouseCoopers and Senior Vice President, RICS. Mr. Gilbertson examined the role of the

professional in a global environment distinguishing the need for valuers to provide a service that was of value to clients as opposed to using automated valuation models that reduce the valuation service to a commodity produced at the lowest possible cost. The future role of the Valuer, in Mr. Gilbertson's view was assured but only if Valuers adapted to the realities of the marketplace and re-shaped their skills and services.

Professor Stanley Hamilton from the Sauder Business School at the University of British Columbia provided a refreshing look at the future of the training of Valuers. Dr. Hamilton concluded that there was a future for the valuation profession but that it was time to move away from a rigid delineation of process and introduce a higher level of integration and critical thinking required of today's professional. It was no longer adequate to rely on professional and technical ability. Valuers need to be adept at a much broader range of meta-skills to survive and be successful.

On the second day of Congress, Mr. Michael Johns, CEO of the UK Valuation Office Agency, examined the Congress theme from the perspective of a public authority charged with valuing properties in England and Wales. In the area of valuations, Mr. Johns stressed the need not to underestimate the cultural change that was occurring whereby valuers needed to develop new skills not previously in the

domain of the Valuer, including a sound understanding of data management and statistical modelling. Valuers need to adapt and become team participants.

They need to assume managerial roles and this will present challenges.

Otis Spencer, Senior Portfolio Manager, Asia and Europe, for the Dutch pension fund giant, ABP, brought a user's perspective to the proceedings. Mr. Spencer, in recognizing the importance of the role of the Valuer, focused on the need for international standards. The lack of a secondary market for many real estate assets, required greater attention on securitized assets where the value of holdings was more readily identified. As a user, Mr. Spencer was demanding low cost appraisals at a high quality. This eternal conundrum was one that was not without contention.

On the final day of Congress, Mr. Alan White, Consultant, DTZ Pineda Consulting, examined the Congress theme in the context of corporate operational and financial strategies. Mr. White was unequivocal in his belief that there was a role for the valuation profession in the future. In what was becoming a recurring suggestion, Valuers need to change and adapt quicker to a fast-paced and changing environment. Valuers need to move up the managerial hierarchy from a position of advisor to one of decision maker at a strategic level. This will require a much broader set of skills and

include an ability to provide informal business advisory solutions. The profession, in Mr. White's view, need to be forward looking and innovative to survive.

Mr. Duncan Preston, National Director, Jones Lang LaSalle and Chairman, RICS Valuation Faculty, delivered the final and insightful plenary paper. Mr. Preston's focus was valuation standards, professionalism and competence, three core issues that Mr. Preston believed the Valuer needed to rely upon in deserving future success. Recognizing that the profession does not operate in a vacuum, Mr. Preston discussed the environmental issues he considered important in the world of the Valuer; the need to harness technology, the acceptance of a global marketplace, understanding the importance of intangible assets and a need to encourage the best people to enter and remain in the profession.

In conclusion, the words of a couple of participants sum up this year's Congress. Mr. Bill Endsley from the US Appraisal Institute remarked "...an extraordinary Congress...". Mr. Bill Dixon, President of the Institute of Revenues, Rating and Valuation (IVRR) added "...a most enjoyable and successful conference... not only excellent papers and discussion but tremendous friendship and bonhomie... my first but not my last."

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ได้รับการท้าทายจากภาวะการณ์ใหม่ ๆ สมัยนี้การประเมินไม่ใช่ทำแต่กับบ้านหลังหนึ่ง ๆ เท่านั้น ยังมีงานที่ท้าทายอีกมาก แม้นยุโรปและอเมริกา ผู้ประเมินที่ไม่สามารถปรับตัวให้เหมาะสมกับสถานการณ์ใหม่ ๆ ได้ ก็ "สูญพันธุ์" ไปมากที่สุดทีเดียว ทุกวันนี้ ผู้ปฏิบัติงานในวิชาชีพนี้ต้องมีความรอบรู้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จะทำงานแบบ "ย้ายอยู่กับที่" ไม่ได้อีกแล้ว การที่จะสามารถตอบสนองต่อสังคมธุรกิจได้อย่างทันการณ์ถึงกรรมวิธีการประเมินค่าสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะใหม่ ๆ ซึ่งเกิดขึ้นตลอดเวลา

MARKETING INTELLIGENCE (MI) FOR REAL ESTATE กลยุทธ์วิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

รุ่นที่ 2 ณ โรงแรมแอมบาสเดอร์ 5,500 บ. 28-29 พฤศจิกายน 2546 (08.30-17.00)

การทำ MI คือการแสวงหาข้อมูลทางธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการลงทุนสูง และความเสี่ยงสูง จึงต้องการข้อมูลที่ถูกต้อง แม่นยำ หลักสูตรนี้มุ่งเน้นให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักการตลาด ผู้บริหารทรัพย์สิน และผู้ที่สนใจทั่วไป สามารถเข้าใจถึงเทคนิคและขั้นตอนการหาข้อมูลทางธุรกิจเพื่อการประยุกต์ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งเทคนิคการสำรวจวิจัยทำเลที่ตั้ง การสำรวจวิจัยศักยภาพการสำรวจความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย เทคนิคการวางแผนเพื่อจัดเก็บข้อมูล และประมวลผลข้อมูลที่ต้องการ

ติดต่อ ฝ่ายอำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104 (คุณสมพร)

วิธีการ: บรรยาย - กรณีศึกษา - ระดมสมองในกลุ่มผู้เข้าร่วม-แลกเปลี่ยนประสบการณ์ทุกช่วงการอบรม



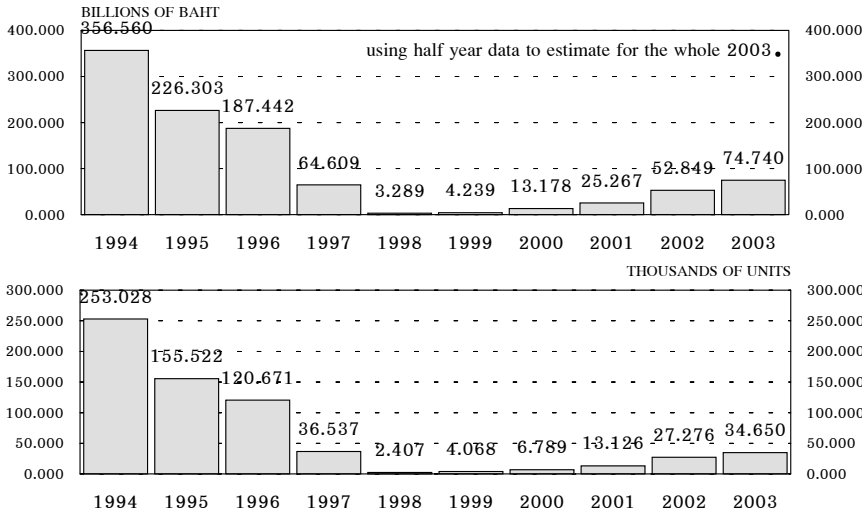


ตลาด..สุดร้อนแรง / ผู้ซื้อบ้านควรถ้วนถึ

ภัทมา จันทรานุกูล รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายการตลาด AREA (market@area.co.th)

ดัชนีตลาดอสังหาฯ
MKT INDICATORS

Launching of New Housing Units, 1994 - 2003



Agency for Real Estate Affairs. Database in the Bangkok Metropolitan Region, August 2003

According to the Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th), the housing market of the Bangkok Metropolitan Region (BMR) seems very hectic. The number of newly launched housing units are estimated to be 34,650 which are almost the same figure in the 1997 (36,537 units). However, the total value of the units launched this year (Baht 74.74 billion) could be somewhat higher than that in 1997 (Baht 64,609 billion), making the average value of a unit is higher in 2003 compared to that in 1997.

Developers tend not to construct lower-income housing such as low-priced condominiums and the like. A lot of these units are still unsold and kept vacant. Due to the historically low interest rate in Thailand, people can afford to buy a higher-price unit.

Note: AREA (Agency for Real Estate Affairs) is considered a real estate information centre possessing the largest and frequently updated real estate database collected on nationwide basis. This enables AREA to realistically assess the situation

จากผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปี 2546 ของ AREA จึงได้ประมาณการการเปิดตัวโครงการใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล โดยคาดการณ์ว่าตลอดปี 2546 นี้ จะมีหน่วยขายเปิดใหม่จำนวน 34,650 หน่วย รวมมูลค่าถึง 74,740 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 2.16 ล้านบาท

โครงการใหม่นี้หมายถึง โครงการที่เพิ่งเปิดขายเป็นครั้งแรก หรือเฟสใหม่ในโครงการเดิม (โดยนับเฉพาะเฟสใหม่) หรือโครงการเดิมที่เลิกสร้างไปแล้ว ได้ผ่านการขายไปยังผู้พัฒนาที่ดินอื่น หรือผู้พัฒนาที่ดินรายเดิมที่เพิ่งผ่านการชำระหนี้ ได้นำมาเปิดขายใหม่เช่นโครงการใหม่ โครงการเปิดใหม่นี้ เป็นเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่สุด เพราะสะท้อนภาพของสถานการณ์การตลาดและการขายล่าสุด

จะเห็นได้ว่า สถานการณ์ปี 2546 นี้คล้ายในปี 2540 ซึ่งเป็นปีที่เกิดวิกฤติ ในปีนั้น โครงการเปิดใหม่ ซึ่งเกือบทั้งหมดเปิดในครั้งแรกของปี มีจำนวนหน่วย (36,537 หน่วย) พอ ๆ กับที่คาดว่าจะเปิดใหม่ทั้งหมดในปี 2546 (34,650 หน่วย) อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงมูลค่าของหน่วยขายที่เปิดใหม่ จะพบว่า ในปี 2546 กลับจะมีมูลค่า (74,740 ล้านบาท) สูงกว่าในปี 2540 (64,609 ล้านบาท) เสียอีก ที่เป็นเช่นนี้ เพราะหน่วยขายที่เปิดใหม่ในปี 2546 มีราคาเฉลี่ยสูงกว่าที่เคยเปิดขายในปี 2540 ที่เป็นเช่นนี้ ก็เพราะในช่วงก่อนเกิดวิกฤติการณ์ปี 2540 นักพัฒนาที่ดินได้สร้างบ้านราคาถูก โดยเฉพาะอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ซึ่งขณะนั้นยังเหลือล้นอยู่มาก การพัฒนาในปัจจุบันจึงไม่เน้นราคาถูก

อีกต่อไป ประกอบกับดอกเบี้ยถูก ทำให้ประชาชนสามารถซื้อบ้านในราคาที่สูงขึ้นได้ จึงมีการสร้างบ้านคุณภาพมากขึ้น เพื่อขายให้กับผู้ที่มีรายได้แน่นอน มีฐานะดีและไม่ถูกรบกวนโดยวิกฤติเศรษฐกิจ

ภาวะขณะนี้ดูคล้ายเป็นฟองสบู่ นักพัฒนาที่ดินต่างก็ระมัดระวังอย่างเต็มที่ และพยายามขายให้ได้เร็วที่สุด เผื่อว่าถ้าเกิดฟองสบู่แตกขึ้นมาอีก จะได้ไม่มีสินค้าในสต็อกเหลือมากมายเช่นในอดีต ดังนั้น จึงมีการออกโปรโมชั่นให้คนตัดสินใจซื้อโดยเร็วที่สุด

ดังนั้นสำหรับผู้ประสงค์จะซื้อบ้าน ก็อย่าเพิ่งเชื่อการส่งเสริมการขายเท่านั้น ควรพิจารณาให้ถ้วนถี่เพื่อว่า เราจะได้บ้านที่ดีมาเพื่อการใช้สอย เราต้องมีเวลาที่จะเพียงพอในการตัดสินใจ อย่างน้อยก็เป็นเดือน ไม่ใช่รีบ ๆ ซื้อแบบซื้อผักซื้อปลาในตลาด

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 40 17-20 กันยายน รุ่น 41 17-20 ธันวาคม



วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อกฎหมายที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลักแห่งมูลค่าทรัพย์สินในเชิงสากล ทดสอบ 1 วันที่ 2: ภาคทฤษฎี: การอ่านเขียนแบบแปลนอาคารเบื้องต้น 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

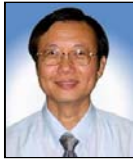


จากกว่า 2,000 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104, 107

วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

เราควรใช้บริการอย่างไร

ดัดแปลงจากคำแนะนำของ The Appraisal Foundation ซึ่งเป็นองค์กร
ควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา



ทรัพย์สินของท่านมีค่าเท่าไร? ถ้าท่านเคยซื้อขาย กู้แบงก์ ร่วมทุน แบ่งแยกมรดก ท่านก็
คงเหมือนบุคคลทั่วไปที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน

โดยหลักแล้ว การประเมินค่าทรัพย์สินเป็นการประมาณการมูลค่าที่เป็นกลางและเป็น
อิสระเพื่อเป็นตัวเลขประกอบการซื้อขายแลกเปลี่ยน และผู้ประเมินค่าจะต้องดำเนินการโดย
มีอิสระ ไม่อยู่ใต้อิทธิพลของฝ่ายใด และแสดงวิธีการ-ข้อมูลอย่างเปิดเผยชัดเจน

ปกป้องสิทธิของท่าน

บางครั้งเราอาจจะเสียรู้ในการจัดการทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เช่น ขายถูกไป ซื้อแพงไป ผู้
ประเมินค่าทรัพย์สินจะช่วยดีค่าตามราคาตลาดอย่างเหมาะสมเพื่อท่านจะได้ใช้พิจารณา
นำตัวเลขไปประกอบการใช้เพื่อการจัดการทรัพย์สินในทางใด ทางหนึ่ง เช่น ซื้อ-ขาย-เช่า
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน มีส่วนสำคัญในกิจกรรมธุรกิจและเศรษฐกิจของประเทศ โดยจะ
ช่วยในผู้จะซื้อ-จะขายมีตัวเลขที่เป็นกลางในการพิจารณาตกลงราคา ช่วยสถาบันการเงิน-
ลูกค้าในการตกลงตราครุฑทรัพย์สินเพื่อการจดจำนอง ช่วยราชการ-เจ้าของที่ดินในการประเมิน
ทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน หรือจะช่วยครอบครัวควดคอบดีทรัพย์สินเพื่อแบ่งแยกมรดก ฯลฯ

ประเมินค่าทรัพย์สินกันอย่างไร

ผู้ประเมินได้รับการอบรมให้ประเมินค่าโดยใช้วิธีการหลัก ๆ 3 วิธีคือ
การประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินของเราโดยเปรียบ
เทียบกับลักษณะต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่เพิ่งมีการซื้อ-ขายในท้องตลาดใกล้เคียง วิธีนี้ใช้
อย่างแพร่หลายและเชื่อถือได้ที่สุด เพราะเป็นวิธีทางตรงตามข้อมูลที่มีอยู่จริง
การประเมินด้วยวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า โดยวิเคราะห์ถึงผลรวมของรายได้สุทธิใน
อนาคตที่จะได้ตามอายุขัยเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สิน วิธีนี้ใช้สำหรับทรัพย์สินที่จัดสร้างขึ้น
เพื่อการให้เช่าโดยเฉพาะ เช่น โรงแรม อพาร์ทเมนท์ พื้นที่ค้าปลีก ตลาด ฯลฯ
การประเมินด้วยวิธีต้นทุน โดยประมาณการต้นทุนในการสร้างทดแทนทรัพย์สินนั้นขึ้น
ใหม่แล้วหักด้วยค่าเสื่อม (ถ้ามี) วิธีนี้ใช้กับทรัพย์สินที่ไม่ค่อยมีการเปรียบเทียบได้ในท้อง
ตลาด เช่น โรงงานต่าง ๆ ซึ่งแบบของการสร้างก็มักจะไม่ค่อยเหมือนกัน

แนวทางการเลือกผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

เช่นเดียวกับหมอ หรือทนายความ เราเลือกผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามความเชี่ยวชาญ
หรือความสามารถเฉพาะทาง เพื่อให้ได้ผู้ประเมินค่าที่เหมาะสมที่จะดีค่าทรัพย์สินของเราที่สุด
สิ่งแรกที่ต้องพิจารณาก็คือ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนั้น เป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่า
ทรัพย์สินใดหรือไม่ ผู้ประเมินจะไม่ลังเลที่แน่ชัด หรือนึกจะประกอบอาชีพขึ้นมาเองไม่ได้
ประการต่อมาคือ ความสามารถ โดยต้องเลือกผู้ประเมินที่เคยมีประสบการณ์ในทรัพย์สิน
ที่จะประเมิน

นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาถึงชื่อเสียงของผู้ประเมิน ว่าได้รับความเชื่อถือหรือมีข้อเท็จจริง
บกพร่องประการใดหรือไม่

อย่าลืมว่า ความเป็นอิสระ มาตรฐานที่สูงและบริการที่มีคุณภาพเป็นสิ่งสำคัญในการ
พิจารณา เลือกผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยเช่นกัน

สุจริตชนทุกคนก็ต้องการเลือกคนดีให้ช่วยทำงาน คนป่วยก็อยากได้หมอดีให้ช่วยรักษา มี
เพียงคนฉ้อฉลที่อยากได้แค่ใบรับรองแพทย์ นักธุรกิจที่ดีก็อยากได้นักบัญชีเก่งไว้จัดการ
บัญชีของตนเอง ยกเว้นนักธุรกิจที่ฉ้อฉลก็อยากให้นักบัญชีช่วยโกงให้ พ่อแม่ที่ดีก็อยากได้
ครูที่เก่งไปสอนบุตรหลานตน ยกเว้นคนจนอาจไม่มีทางเลือกแล้วได้ครูที่มีคุณภาพต่ำ
เช่นกัน ถ้าเป็นสุจริตชนก็อยากได้ผู้ประเมินที่มีความสามารถ เชื่อถือได้จริงให้ช่วย
ประเมินค่าให้ตน มีเพียงมีจลาชีพที่ต้องการนักประเมินไปเพื่อเป็น rubber stamp ในการ
ประกอบการทุจริตประพฤติมิชอบและโกงคู่ค้า โกงสังคม โกงประชาชนและประเทศชาติ

This is shortened from the Section: Facts for Consumers
provided by the Appraisal Foundation
(www.appraisalfoundation.org), a non-profit education
organization dedicated to the advancement of the appraisal
profession in the United State of America.

What's It Worth? A consumer's guide to Appraisal and
Selecting an Appraiser.

Have you ever...Bought a house? Inherited a farm? Donated
property?...

If so, then you are like most people who, from time to time,
enter into a situation, financial or otherwise, involving the need
for an appraisal.

An appraisal is an independent, unbiased estimate of value
that often serves as a cornerstone in a transaction. Professional
appraisers value property with independence and objectivity.

PROTECTING YOUR INTERESTS

An appraisal can be key to protecting your interest in many
financial dealings. When there is a question as to the value of
your property, there's also a risk involved.

Value oriented risks may include:

- selling too low
- paying too much
- being over or under insured
- not getting your fair share in a division of property
- paying too much in taxes
- being audited when claiming a deduction for a charitable
contribution or a business loss

A professional appraiser helps you manage your interest by
providing a well developed and documented unbiased estimate
of value upon which you can base your financial decisions.

WHAT ARE APPRAISALS USED FOR?

Appraisals are used for many purposes. Some common uses of
appraisals are:

- mortgage Lending
- donations and Insurance
- investments
- property Tax etc.

HOW DOES AN APPRAISER ESTIMATE VALUE?

Appraisers are taught to estimate value by following three
recognized approaches to value.

Sales Comparison Approach: Compares similar, recently sold
properties (homes, farms, machinery, jewelry) to the property.

Income Approach: Estimates what a prudent investor would
pay for the property base on the income the property produces.

Cost Approach: Estimates the cost to replace or reproduce the
property being appraised.

Through consideration of results of the analysis conducted, an
appraiser then develops a final estimate or opinion of value.

APPRAISAL...A PROFESSION OF SPECIALISTS

There are many specialties in the appraisal profession. Just as
expertise or specialty is important in selecting a doctor or
attorney, the same is true in selecting a professional appraiser.

CHOOSING A PROFESSIONAL APPRAISER

It is important for consumers of appraisal services to exercise
care in selecting a valuation expert.

Affiliation with a professional association: You may wish to
look for an appraiser who is affiliated with a non-profit
professional association which requires on-going education and
adherence to generally accepted technical and ethical standards.
Most associations offer special designations for professionals
who have demonstrated a higher level of education, experience
and dedication to the profession.

Competency: Look for an appraiser who has experience in
appraising properties similar to yours by reviewing his or her job-
history, resume or other qualifications material.

Reputation: Check references or recommendations from
financial institutions, insurance companies, museums, and
government bodies for whom the appraiser has performed
appraisal services. Also, the recognition the appraiser has
received for professional activities is often an important criterion
for selection.

**Independence, high standards and quality services are
the marks of the professional appraiser!**



THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL

under the supervision of the Ministry of Education

www.trebs.ac.th

TREBS' BOARD OF TRUSTEES



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



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



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



Chairman
Pratak Simapichacheth
Secretary General, Land Institute



Trustee: Prof. Arlo Woolery
Lincoln Institute of Land Policy



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



Trustee: Prof. Ray Archer
Asian Institute of Technology



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



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



Director: Sopon Pornchokchai
President, Thai Appraisal Foundation

Our Clients for In-house Real Estate Training



Bangkok Metropolitan Administration



Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives



Bank of Thailand



BankThai Plc.



Electricity Generation Authority of Thailand



Thailand

Industrial Finance Corporation of Thailand



National Finance Plc.



Provincial Electricity Authority



Siam City Bank



SME Bank of Thailand

อบรม-สัมมนาภายในองค์กร

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ



PACIFIC RIM REAL ESTATE SOCIETY

TENTH ANNUAL CONFERENCE

25-28 JANUARY 2004, WINSOR HOTEL, BANGKOK, THAILAND

The 10th Annual Pacific Rim Real Estate Society (PRRES) Conference will take place on the 25th through 28th of January 2004 (Sunday, Monday, Tuesday and Wednesday) in Bangkok, Thailand. Members and friends of the PRRES are invited to submit papers to be considered for presentation at this Conference.

The Program

January 25, 2004 Sunday	January 26, 2004 Monday	January 27, 2004 Tuesday	January 28, 2004 Wednesday
-	Opening Ceremony	Keynote Address	Concurrent Sessions
-	Keynote Address	Keynote Address	Concurrent Sessions
PhD Forum	Concurrent Session	Concurrent Sessions	Concurrent Sessions
Welcome Reception	Concurrent Session	Concurrent Sessions	Closure and

Early Bird Full Registration: 14,000 Baht | Full Registration : 16,000 Baht

Papers related to the conference theme "International Property Investment" will receive priorities in the consideration process, however other topics are also welcome. The deadline for abstracts is August 15th, 2003 and full paper is November 30th, 2003. Abstracts and full papers can be sent to the following e-mail: property@tu.ac.th or sopon@thaiappraisal.org. Details at: <http://re.bus.tu.ac.th/prres>



Let's come to present a paper here!

Photo: Sopon Pornchokchai, President of the Thai Appraisal Foundation - a contact person for the 10th PRRES Conference, presented a paper at the 9th PRRES conference in Brisbane early 2003. He also presented another paper at the 8th PRRES Conference in Christchurch in 2002.

National Property Information Centre (NAPIC)

www.jp-ph.gov.my/biindexb.htm

Background and History

The National Property Information Centre (NAPIC) was established on 1 October 1999 under the advice of National Economic Action Committee (MTEN). It is placed under the responsibility of Director General, Valuation and Property Services Department, Ministry of Finance Malaysia. NAPIC is entrusted with the responsibility to provide accurate, comprehensive and timely information as well as to portray the actual situation of demand and supply of property.

Objective

The objective of NAPIC is to provide accurate, comprehensive and timely information regarding the demand and supply of property in the country to government agencies, property developers and all parties involved in property industry.

Functions of NAPIC

1. To collect property demand and supply data from various parties
2. To develop and maintain a national property stock warehouse
3. To provide accurate, comprehensive and timely information to government agencies and all other parties involved in property industry
4. To publish periodical property publication regularly
5. To advice the government on property development in the country
6. To increase the public awareness regarding the importance of property data to the national development of property industry

Publication

NAPIC publications include:

1. Property Market Report
2. Property Stock Report (Residential Property Stock Report, Commercial & Industrial Property Stock Report, Hotel Stock Report
3. Property Overhang
4. Malaysian House Price Index
5. Estate Land Sales
6. Million Ringgit Property Deals

Submission of Information

Under Section 2 of the Valuation and Property Services Rules 1999, the Director General in carrying out his functions under the Act may require any persons to submit to him any relevant information by using the respective forms as prescribed in the Second Schedule of the Rules.

1. Property Developer's/Owner's Return: Details and Types of Application for Development
2. Property Developer's/Owner's Return: Information on Sale of Property
3. Estate agent's Return
4. Property Manager's Return
5. Hotel Owner's / Operator's Return
6. Malaysian Industrial Devt Authority's Return: Approvals of Project
7. State Development Corporation's Return: Details of Development
8. State Development Corporation's Return: Information on Sale of Property
9. Bank Negara Malaysia's Return
10. Local Authority's Return: Planning Approvals
11. Local Authority's Return: Approvals of New Building Plan
12. Local Authority's Return: Approvals for the Commencement of Works
13. Local Authority's Return: Issuance of Certificate of Fitness
14. Land Office's Return: Approvals for the Change in Land Use
15. Land Office's Return: Approvals for the Change of Express Condition
16. Land Office's Return: Approvals for Subdivision of Land
17. Land Office's Return: Approvals for Surrender and Realienation of Land
18. Ministry of Housing and Local Government's Return
19. Information Required by the Director General on Sale of Property

นี่คือศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติของมาเลเซีย ที่จัดตั้งขึ้นมาภายหลังเกิดวิกฤติ-การณืเศรษฐกิจ ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ในการสั่งให้หน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนให้ส่งมอบข้อมูลการขาย รายได้ กำไรและผลประกอบการทั้งหลายเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผิดกับบ้านเราการเข้าถึงข้อมูลทำได้ยาก สร้างความคลุมเครือ การเคลือบแฝงด้วยผลประโยชน์ เอื้อประโยชน์ให้เกิดการฟอกเงิน ประเทศไทยจึงควรทำกรให้โปร่งใสกว่านี้

National Institute of Valuation (INSPEN)

www.inspen.gov.my

Background and History

The National Institute of Valuation (INSPEN) was established in 1985 under the Department of Valuation and Property Services, Ministry of Finance, Malaysia. INSPEN is entrusted with the responsibility of conducting in-service training programmes and carrying out research in the field of valuation and property management. It is also responsible for the management of the in-service examination for JPPH .

In addition, INSPEN also conducts courses on valuation and property management courses for international and local participants under the Malaysian Technical Co-operation Programme (MTCP) sponsored by the Economic and Planning Unit, Prime Minister's Dept., (EPU).

INSPEN's Clients:

- Staff of the JPPH
- Local Authorities
- Statutory Bodies
- State and Federal Government Agencies
- Private Valuers / Estate Agents
- Financial Institution
- Other Related Organisations

Training

INSPEN is entrusted with the responsibility of researching into specific areas of valuation and property management, the findings of which will benefit the JPPH as well as to the profession as a whole. INSPEN also organises seminars, workshops and conferences relating to the valuation profession.

Publication

INSPEN helps to disseminate property related information through its various publications. Some of these publications are for sale. Property Market Report This is an annual publication. It contains detailed information on the property market in Malaysia for the year preceding. The report is available for sale in March the following year.

INSPEN Bulletin

Being an in-house publication, it contains news and activities of INSPEN and also articles related to the real estate industry. This is currently circulated free to particular client departments.

Estate Land Sales

This is a serial publication . It contains detailed information about the transactions of estate lands of more than 40 hectares. This is available for sale.

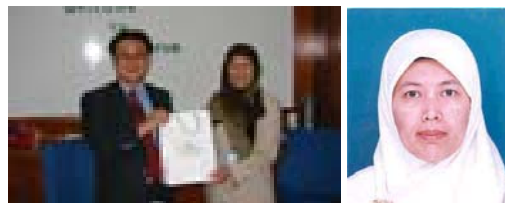
Million Ringgit Property Sales

This is also a serial publication which contains current information on transactions of property deals exceeding RM1 million. It is available for sale.

Organization

INSPEN has 5 programs i.e. Valuation And Property Services, Management And Computer, Research, Property Information and Higher Education Programmes. There are several units in INSPEN i.e. Information Technology Unit, Administration Unit, Documentation and Publication Unit, Corporate Affairs Unit, Examination Unit, Library Unit, Domestic Unit, Development Unit, Property Mngt. Unit and Sports Unit

INSPEN เป็นอีกแขนงอีกข้างหนึ่งทางด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลมาเลเซีย มีหน้าที่ในการจัดการศึกษา และจัดท้งงานวิจัยทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญมีหลักสูตรระดับนานาชาติ เชิญเจ้าหน้าที่หน่วยราชการจากประเทศต่าง ๆ เข้าร่วมทั่วโลก สำหรับกรณีประเทศไทย ยังไม่เคยได้รับเชิญเข้าร่วม แต่จากการที่ นายโสภณ พรโชคชัย ประธานคณะกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย ได้เข้าเยี่ยมคารวะ Dr. Rahah Ismail ท่านผู้อำนวยการ INSPEN ทางมูลนิธิได้รับการติดต่อ ให้เสนอชื่อหน่วยงานที่สมควรเข้าร่วมการอบรมกับทาง INSPEN เพื่อให้เขาเชิญเข้ารับการอบรมนับตั้งแต่ปี 2547 เป็นต้นไป



Summary of the Talks of Mr. Thalith and Dr. Ismail with Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

Mr. Abdullah Thalith MD. Thani
Director, NAPIC

- NAPIC was efficiently established within 9 months after the initiation of the Prime Minister.
- For housing starts, officials are sent to conduct survey in the field on monthly basis.
- In May 2002, the number of reports published each quarter is 800; whereas, 300 copies were sold. The rest were disseminated to various responsible organizations.
- In May 2002, the annual budget is around 3 million ringits (2million for salary with 100 staff members - 25 admin and 75 technical), totally US\$ 0.79 million or Baht 32.8 million). In 2003, the total staff members will grow to 250 in 30 branches.
- By end 2003, most data processing will be computerized and communicated via email. This needs some additional 10 million ringits (US\$ 2.63 or Baht 109.2 million).
- To prevent future crisis and unplanned construction, after 1997, no new commercial developments (office and retail spaces) was approved (except some particular locations).

Dr. Rahah Ismail
Director, INSPEN

- To materialize the mission of INSPEN, an annual budget of 10 million ringits (US\$ 2.63 million or Baht 109.2 million) is allocated each year mainly for training research and IT.
- The current number of staff members is 128. However, in 2004, the number may be double due to the expansion of responsibility. Many staff members earn a Ph.D or a master degree from abroad.
- To strengthen an international role in property studies, INSPEN will host the IREERS 2004 (the second Int'l Real Estate Research Symposium) held during April 20 to 22, 2004 in Melaka, Malaysia. INSPEN successfully organized the IREERS 2002 during April 16-18, 2002 in Kuala Lumpur.
- In the future, the international certificate course in properties will be upgraded to post-graduated diploma courses.
- The CPD (continuing professional development) program provided by the INSPEN is around 10 hours per year.
- Government officers related to properties must go through the examination prepared by INSPEN to improve their competence.

ข้อแตกต่างระหว่างไทยกับมาเลเซีย

- ◆ ไทยยังไม่มีทั้งสองหน่วยงานเลย โดยเฉพาะศูนย์ข้อมูล เขาตั้งได้ภายใน 9 เดือนนับแต่ได้รับคำสั่งจากนายกรัฐมนตรี ของเรายังไม่มีใครสั่ง ยัง INSPEN เรายังไม่มีใหญ่เลย
- ◆ หน่วยงานทั้งสองแห่งนี้สังกัดกระทรวงการคลัง แต่ไม่ใช่ไปฝากกับกรมธนารักษ์ เขามีกรมประเมินของตนเอง เรียกว่า Valuation and Property Services Department
- ◆ เขาลงทุนลงเงินจำนวนมากเพื่อการนี้ แต่ละปะงบประมาณมหาศาล แต่ของเรายังไม่ไต่ลงทุนอะไรมากนัก พร้อมกับมีเจ้าหน้าที่ที่น้อย ๑ คนที่รู้จริงเรื่องอสังหาริมทรัพย์มาปฏิบัติงาน (ไม่ใช่ไปเกลี้ยเจ้าหน้าที่ที่ไม่ค่อยรู้อะไรมากทำงาน)
- ◆ เขาก่อกฎหมายเลยว่า เอกชนต้องส่งมอบข้อมูลให้โดยไม่บิดพลิ้ว เอกชนอยากได้ข้อมูลต้องซื้อ ไม่ใช่มาขอฟรี รอของฟรี โดยไม่ยอมมีส่วนร่วม

RE100:รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 10 พ.ค.16-เสาร์ 18 ตุลาคม 2546, ณ Ambassador



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สนง.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนแห่งชาติ การจัดรูปที่ดิน การปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สิน **การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร** ผังเมือง การควบคุมการใช้ที่ดินแต่ละบริเวณ ระยะเวลา ความปลอดภัยของอากาศ เขตทหาร-วัด **การก่อสร้างและออกแบบ** พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. เรื่องควบคุมอาคาร การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ **กฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน** พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนการขออนุญาตภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค **การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย** นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อกับงานที่ดิน **สัมมนาข้อกฎหมายกับการประเมินค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษาการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร



ครั้งเดียว รู้ครบ รู้รอบ รู้เบ็ดเสร็จ: โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104, 107

Thailand's Government Housing Finance Policy

A Speech to the Participants of the 2nd Int'l Study Visit – Real Estate in Bangkok and Pattaya, July 17, 2003, jointly-organized by Thai Appraisal Foundation and Thai Real Estate Business School

Assistant Professor Dr. Roongrueng Bhidayasiri,
*Ph.D., DIC, B.Eng., C.Eng., M.I.E.E.,
Advisor to Minister of Finance and Member of Parliament*



Asst. Prof. Dr. Roongrueng Bhidayasiri, keynote speaker (second from right), Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation (right), Ballobh Kritayanavaj, SVP, Government Housing Bank (left) and John Ciricione, a participant from the Appraisal Institute, Chicago (second from left)

Distinguished participants, Ladies and Gentlemen,

It is my great honor to be here tonight. I would like to express my sincere appreciation to Mr. Sopon Pornchokchai, President of the Thai Appraisal Foundation for inviting me to speak at this forum. I am confident that a forum like this one will help contribute to the development of the housing finance system.

Ladies and Gentlemen,

I would like to focus my remarks tonight on the Thai government's housing finance policy—where we are today and where we aspire to be tomorrow.

I am certain that you would agree with me that, homeownership and affordable housing finance is crucial to a well-functioned economy and society. Housing is one of the four necessities in life, besides food, clothing and medicine. In economic terms, homeownership is the first step to financial security for most people. Access to affordable housing, thus, is key to this first stepping stone. Financial security then leads to an establishment of strong and stable communities, a basis for better quality of life.

The Thai government has put forth homeownership and affordable housing finance as one of its policy priorities. Our Prime Minister, Dr. Thaksin Shinawatra, has often stated his vision that all Thai households will be homeowners within the next five years. Moreover, homeownership supports another main policy priority to mobilize assets into capital. As people have rights in their properties, they will be able to better access other financial products. Highly valuable in the market economy, such access encourages private investment as well as entrepreneurship.

To make the homeownership vision come true, we realize that housing finance sector is a key part, and, thus, we are dedicated to making housing affordable for people. By providing "best quality" financing, management, information, and other appropriate assistance, the government's Specialized Financial Institutions (SFIs), especially the Government Housing Bank, facilitates affordable mortgage financing. By "best quality", I mean shorter loan procedures, less working steps, larger loan size compared to collateral, better service such as efficient call centers and good risk management system. The government itself, through the arm of the National Housing Authority, assures the continued availability of low-income housing by introducing Homes for the Poor Program (Baan Aua-Arthorn), aiming to build

600,000 units of new housings in the next 5 years.

Ladies and Gentlemen,

I would like to give you some clear examples of our policy implementation to provide housing finance and to improve our housing finance system.

On the measures to facilitate mortgage financing, we have launched many housing loan programs such as the Government Housing Bank's mortgage loan program for civil servants and state-owned enterprises' employees and the Government Savings Bank's mortgage for low-income people. The Government Housing Bank program for civil servants and state-owned enterprises, initiated in 2002, was highly successful. Low interest rate as well as long maturity of these loans has been highly conducive to borrowers. The program currently finances 26.7 billion baht worth of mortgages. The success of these loan packages has induced many commercial banks to offer comparable loans, giving the consumers more alternatives.

Starting this year, under the Homes for the Poor Program, the Government Housing Bank and the Government Savings Bank will also support the scheme by providing mortgages. It is expected that the mortgages under this program will amount to around 60 billion baht for the first three phases of the program.

On the measures to upgrade the housing finance system in the medium term, we have initiated an establishment of the National Real Estate Information Center. This center will not only be the central real estate database of the country, but will also be one of the main property appraisers. I myself see this information center a critical success factor in developing our housing finance system. Why do I believe so? Please let me elaborate on the objectives and the benefits of this Information Center.

The main objective of this Information Center is to supply information and data required in making important decisions in the housing finance system. Financial institutions, policymakers and real estate developers will all benefit from the establishment of this Center. All three parties will be able to access the current demand and supply of each real estate types. The database will serve as an early warning system for an oversupply of real estate development and will assist financial institutions in making its decision to lend to real estate developers and individuals.

By the concept of "economy of scale," the central database will ease the costs of data collection and collateral valuation born by each individual bank. Financial institutions can access current information on the dynamic of Thailand's mortgage market. The most updated appraised property value included in the database of the Information Center will be highly worthwhile. This information is crucial for the decision to lend, to refinance, and to determine loan to value ratio; it is inevitable for a good risk management system.

Besides the National Real Estate Information Center, another important measure to develop Thailand's housing finance market is the development of securitization. Economy-level action plan to overcome impediments in securitization development has been established under the APEC Finance Minister Process. The plan will be endorsed and reported to the APEC Finance Minister Meeting this coming September.

Ladies and Gentlemen,

In the year 2002, we saw a nice pick-up in the real estate and housing finance market as a result of better economic condition, lower interest rate and government programs. In the Bangkok Metropolitan Area alone, new housing projects launched in 2002 grew 114 percent from the year before. New mortgage origination for the whole housing finance market amounted to 164.9 billion baht in 2002, 46.5 percent higher than the year 2001. For the first quarter of 2003, the new housing loan origination totaled 50.5 billion baht, representing 71.8 percent year-on-year growth. Our current survey also showed that Thailand's housing demand is still very strong and can expand up threefold. This is in line with many regional surveys from respectable research houses. Therefore, we can be quite ambitious in targeting growth in real estate and housing finance market.

With the strong growth momentum and the low interest rate environment, we expect strong growth in both the real estate and the housing finance market for the rest of this year, as seen by continuous credit growth in the first quarter, partly due to the government schemes mentioned earlier. The specialized financial institutions still carry on the lending program and the home building scheme that have been initiated. In pushing forward these schemes, we have been closely monitoring the system's housing and housing finance demand. Products will be

ผังเมืองกรุงเทพมหานคร: ควรคิดในแนวใหม่

โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย (sopon@thaiappraisal.ac.th)

ดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์
LATEST CHANGES



Details about the City Structure Plan of Bangkok are available at: <http://www.bma.go.th/dcp/>

เมื่อครั้งแรกที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จัดประชุมโต๊ะกลมระดมความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างผังเมืองใหม่เมื่อปลายวันอังคารที่ 20 พฤษภาคม ค.ศ. นี้ ผมก็ได้รับเชิญไปร่วมระดมสมองด้วย ในครั้งนั้น ผมเสนอไป 2 เรื่อง ก็คือ เรื่องปัญหาการรอนสิทธิการก่อสร้างต่าง ๆ และเรื่องการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดิน ซึ่งหวังว่าทางราชการก็คงยังเก็บแทบบันทึกไว้

การรอนสิทธิประชาชน

ที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็นผังเมือง หรือตามประกาศของส่วนราชการต่าง ๆ มีการรอนสิทธิของประชาชนหลายประการ เช่น ห้ามก่อสร้างในระยะ 15 เมตรแรกจากริมถนนบางสาย การห้ามก่อสร้างหรือการจำกัดความสูงบริเวณรอบอนุสาวรีย์หรือสถานที่สำคัญต่าง ๆ เป็นต้น ผมได้เสนอในที่ประชุมว่า การกระทำอย่างนี้ ถือเป็นการรอนสิทธิของชาวบ้าน ไม่น่าจะสามารถทำได้และไม่ควรทำ

ในสหรัฐอเมริกา ถ้าทางหลวงสร้างผ่านบริเวณใด และหากบริเวณนั้นบังเอิญมีภูมิทัศน์หรือวิวสวยงาม และเราต้องการสงวนวิวเหล่านั้นไว้ให้สาธารณชนได้ชื่นชม เราก็คงจะต้องห้ามการก่อสร้างบนแปลงที่ดินริมทางหลวงจนจรดภูเขาหรือแม่น้ำข้างทางไปเลย

แต่การห้ามดังกล่าว จะต้องชดเชยเป็นค่าเวนคืนวิวหรือภูมิทัศน์ดังกล่าวโดยเฉพาะ โดยทางราชการจะต้องจ่ายเงินให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ ห้ามก่อสร้างใด ๆ ไปบังวิวดังกล่าว จะไปห้ามเลย ๆ โดยไม่จ่ายค่าทดแทนไม่ได้ กรณีนี้ก็น่าจะนำมาปรับใช้ในประเทศไทยเช่นกัน ลองนึกถึงกองเขาภูเขา ถ้าเราเป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดถนนศรีนครินทร์ ทางราชการ (ผังเมืองสมุทรปราการ) สั่งห้ามก่อสร้างอาคารในระยะ 15 เมตรแรกจากถนน ที่ดินที่ควรมีราคาตารางวาละ 100,000 บาท ก็คงแทบไม่เหลือค่าเลยก็ได้ อย่างไรก็ตามก็อาจจะไม่เป็นธรรมสำหรับประชาชน ดังนั้นในกรณีที่ทางราชการจะออกกฎหมายใด ๆ มารอนสิทธิประชาชน-ชน ราชการก็ต้องจ่ายค่าเวนคืน หรือค่ารอนสิทธิ เช่นเดียวกับที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ได้ยึดถือมาโดยตลอด เป็นต้น และในวันหน้าหากยังไม่มีการจ่ายค่าทดแทนใด ๆ ผู้เสียหายอาจต้องพึ่งศาลปกครองก็เป็นได้

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดิน

ในวันประชุม ยังมีการถกเถียงกันมากถึงกรณีที่ว่า สำนักผังเมือง ก็อยากให้บ้านเมืองดู "โล่ง" จึงไม่อนุญาตให้สร้างทาวน์เฮาส์ในบางพื้นที่หรือให้สร้างโดยใช้ที่ดินขนาด "น้อย ๆ" บ้านเดี่ยวข้างฝ่ายนักพัฒนาที่ดิน ก็ไม่ยอม เพราะกระทบต่อสัมมาชีพของพวกเขา มีการถกเถียงกันไปมามากมายในเรื่องนี้

ผมจึงเสนอว่า ถ้าเรียดหลักการราคาที่ดิน เช่น วันนี้ที่ดินแถวชอยวิชรพล (เช่นมีขนาด 10 ไร่ คิดถนนหน้ากว้าง 40 เมตร) ราคาตลาดที่ซื้อขายกันทั่วไป สมมติเป็นเงินตารางวาละ 20,000 บาทหรือไร่ละ 8 ล้านบาท หรือรวมเป็นเงิน 80 ล้านบาท ถ้าผังเมืองใหม่รอนสิทธิให้สามารถสร้างได้อย่างจำกัด ซึ่งทำให้ที่ดินลดลงเหลือเพียงครึ่งเดียว ส่วนต่างนั้น ชาวบ้านเจ้าของที่ดินก็ควรได้รับการชดเชย จึงจะเป็นธรรม

ในทางตรงกันข้าม ถ้าที่ดินแปลงใด ที่แต่เดิมอยู่ในพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สร้างศูนย์การค้าไม่ได้ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงให้สามารถสร้างได้ การที่มีศักยภาพสูงขึ้นเพราะผังเมืองเช่นนี้ อันสืบผลจากการนี้ ก็ควรต้องแบ่งกำไรคืนสังคมด้วยการเสียภาษีเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นศูนย์การค้าด้วย

เช่นนี้จึงจะเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ดังนั้น เราจึงอาจพิจารณาตามความเปลี่ยนแปลงของศักยภาพที่ดินระหว่างผังเมืองปัจจุบัน และผังเมืองใหม่ในอนาคต โดยถือหลักว่า ถ้าทางราชการไม่ยอมให้สร้าง ก็ต้องชดเชย และถ้าทางเอกชนได้ประโยชน์เพิ่ม ก็ต้องจ่ายเพิ่ม

ผังเมืองเขียวรก
เรามักจะโทษแต่ ปลูกกับผังเมืองที่ขีดเส้น วาดสีไปตามสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบันแทบไม่ผิดเพี้ยน จะมีต่างกันบ้างก็เพียงบางประการ เช่น ประการแรกใส่ถนนโครงการในผังเมืองเพิ่มขึ้น ซึ่งถนนเหล่านี้ก็อาจยังไม่ได้ศึกษาให้ถ่วงถ่วงว่าควรทำจริงหรือไม่ หรือประการที่สองใส่พื้นที่สีเขียวหรือ green belt ในบริเวณที่เป็นนาไร่บ้าง นอกจากความต่างสองประการหลักนี้แล้ว ผังเมืองทั่วไปก็แทบเป็นแต่การล้อตามสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน

ผมเห็นว่า เราควรทำผังเมืองเชิงรุกบ้าง เช่นกำหนดจะ:

1. เว้นคืนเขตทหารสนามเป้า (แถวช่อง 5 พหลโยธิน) ถึงสนามกีฬากองทัพบก (วิภาวดี) ซึ่งมีพื้นที่ 1.5 ตร.กม. หรือเกือบ 1,000 ไร่ นำมาสร้างเป็นศูนย์ธุรกิจกลางเมือง (CBD, central business district) แห่งใหม่ จัดสรรที่ดินเป็นแปลง ๆ ละ 3-5 ไร่ เพื่อให้หน่วยงานต่าง ๆ มาสร้างสำนักงานอยู่ร่วมกันบร้อยติ๊ก อาจจะมีศูนย์การค้า หอประชุมด้วยก็ได้ เพราะอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า นอกจากนี้ยังอาจเสนอสร้างรถไฟฟ้าขนาดเบาเชื่อมต่อพื้นที่ต่าง ๆ ในบริเวณจัดสรรนี้ด้วย

การก่อสร้าง CBD นี้จะช่วยทำให้เมืองมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น การหน้าที่ต่าง ๆ ดีขึ้น โอกาสที่ใครนิกจะสร้างสำนักงาน สร้างอนุสรณ์สถานประจำตระกูลของตนเองที่โหนดแบบไร้ขีดจำกัดก็ไม่ได้ เพราะมีที่สำหรับอุปทานที่แน่นอนที่น้อยอยู่แล้ว

2. เว้นคืนที่ดินเอกชนแถวหนองจอก ลัก 5,000 ไร่ เอามาก่อสร้างถนนให้รถเข้าถึง จัดสรรเป็นพื้นที่มีสาธารณูปโภคครบ (serviced land) เพื่อขายให้กับผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน นำไปสร้างบ้านจัดสรรในรูปแบบและระดับราคาที่แตกต่างกันไป เช่นนี้ก็จะเป็นการวางผังเมืองตัวอย่าง สร้างเมืองในเมืองได้ และอย่าลืมสร้างระบบขนส่งมวลชนหรือทางด่วนไปรองรับด้วยนะครับ

การทำผังเมืองเชิงรุกเช่นนี้ ประการแรก จะเป็นการสร้างแบบแผนเมืองแบบใหม่ที่แสดงให้เห็นสาธารณชนตระหนักได้ว่า นี่แหละประโยชน์ของผังเมืองที่แท้จริง ประการที่สองเป็นการจัดการเติบโตของเมืองอย่างไร้ทิศทาง เพราะหากมีการจัดเตรียม serviced land plots ที่ดีมาทำการพัฒนาได้ พื้นที่ผังเมืองใหม่เหล่านี้ก็จะมีศักยภาพสูงกว่าที่อื่น ทำให้ที่อื่นแข่งขันด้วยได้ยาก โอกาสจะไปสร้างอาคารสำนักงาน สร้างบ้านจัดสรรสะดวกไปตามอำเภอใจก็จะน้อยลง ในทางอ้อมเมืองก็จะมีระบบระเบียบขึ้น ลูกหลานในวันหน้าก็จะมั่งเมืองที่น่าอยู่จริง ๆ

ท่านเห็นอย่างไรครับ เขียนมาแลกเปลี่ยนกันได้ นะครับที่ sopon@thaiappraisal.org. เราต้องช่วยกันคิด ช่วยกันทำครับ ชาดีจึงจะเจริญ

หน้าซ้ายมือ: ผศ. ดร. รุ่งเรือง พิทยศิริ ท่านที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ได้ให้เกียรติเป็นองค์ปาฐกในงานเลี้ยงรับรองคณะผู้จัดงานจากต่างประเทศ ในงาน International Study Visit ครั้งที่ 2/2003 งานนี้จัดโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย ร่วมกับโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ท่านทำงานกำกับดูแล ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และปัจจุบันยังเป็นประธานคณะกรรมการบริหารศูนย์ให้คำปรึกษาทางการเงินสำหรับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมและประชาชน (ศงป.), คณะทำงานนโยบายเศรษฐกิจ กระทรวงการคลัง และที่ปรึกษาหัวหน้าพรรคไทยรักไทย พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร สำหรับเกียรติประวัติของท่าน รางวัลที่หนึ่งของประเทศไทยสาขาฟิสิกส์ ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย, เขวชนดีเด่นประจำปี 2532 ของสำนักงานคณะกรรมการประสานงานเยาวชนแห่งชาติ, ตัวแทนประเทศไทยเข้าร่วมแข่งขันคณิตศาสตร์ วิทยาศาสตร์โอลิมปิกระหว่างประเทศ (สาขาฟิสิกส์) พ.ศ. 2533

เครื่องราชอิสริยาภรณ์: ทวีติยาภรณ์ช้างเผือก (ท.ช.) เมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2544 และประถมาภรณ์มงกุฎไทย (ป.ม.) เมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2545

tailored to needs of different groups, with a special emphasis on the needs of low-income people. The National Real Estate Information Center will be introduced and implemented in the near future while the development of securitization is currently ongoing.

Ladies and Gentlemen, Let me conclude my remarks by reaffirming our aspiration in homeownership of the Thai people and our

commitment in developing housing finance system. With all the measure implemented, I envision a robust housing finance market that allow everybody to access affordable mortgages. Available information about housing finance and real estate situation will assist everybody in making their decisions in the housing finance system. As asymmetric information will be minimized, housing bubble

can be avoided while risk management at each financial institution will be significantly improved.

In closing, I would like to thank Mr. Sopon Pomchokchai again for giving me the opportunity to share with you the Thai government's aspiration as well as our means to an end. Thank you.



การควบคุมการก่อสร้างที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน โดยมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเปล่า ที่ตั้งอยู่ทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เช่น ในเขตเมืองนั้น การควบคุมการก่อสร้าง หรือ ข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารจะเป็นตัวกำหนดราคาที่ดินที่สำคัญมาก โดยทั่วไปแล้วอาจคิดว่า การประเมินค่าที่ดินแค่ใช้การเปรียบเทียบ กับราคาตลาดทั่วไปแต่เพียงอย่างเดียว แต่ความจริง ในการประเมินค่าที่ดินแปลงหนึ่งในเขตเมือง โดยเฉพาะในบริเวณที่มีศักยภาพสูง ๆ จะมีความยาก ซับซ้อน ในการประเมินสูง เพราะผู้ประเมินจะต้องพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินว่า ที่ดินแปลงนั้นจะสามารถพัฒนาเป็นอะไรได้ ซึ่งการพิจารณาศักยภาพที่ดินต้องพิจารณาปัจจัยหลัก ๆ 4 ประการ คือ

1. ความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ
2. ความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย
3. ความเป็นไปได้ทางการตลาด และ
4. ความเป็นไปได้ทางการเงิน

โดยในการพิจารณาความเป็นไปได้ในทางกฎหมายนั้นจะต้องศึกษาว่าสามารถก่อสร้างอาคารได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งต้องพิจารณาถึง กฎหมายการควบคุมการก่อสร้าง ว่ามีข้อกำหนด หรือข้อห้ามอะไรบ้างในการก่อสร้างบนที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ “สรุปว่าถ้ามีที่ดิน 1 แปลง จะก่อสร้างอาคารได้พื้นที่มากที่สุดแค่ไหนตามกฎหมายนั่นเอง”

ประเด็นข้อกฎหมายทางด้านควบคุมการก่อสร้างที่ควรทราบในการพิจารณามูลค่าที่ดินแปลงหนึ่งจะพิจารณาตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นหลัก และมีกฎหมายลูกที่เป็นกฎกระทรวง ข้อบัญญัติ ประกาศต่าง ๆ ในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ และศักยภาพการพัฒนาที่ดิน ย่านใจกลางเมืองหรือเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่แล้วมักจะต้องเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้น การมีที่ดิน

แปลงหนึ่ง แล้วจะสามารถก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่จะเป็นประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณาในการประเมิน

ความหมายของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนี้

- อาคารสูง คือ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
- อาคารขนาดใหญ่ คือ อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นใดชั้นหนึ่งตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรืออาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร และมีพื้นที่รวมกันทุกหรือชั้นใดชั้นหนึ่ง เกิน 1,000 ตรม.
- อาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตรม. ขึ้นไป หรือถ้าเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีเนื้อที่เกิน 30,000 ตรม. ก็จะมีข้อกำหนดควบคุมอีกระดับ

โดยในการพิจารณามูลค่าที่ดินทั้งในการใช้ทั่วไป หรือ การประเมิน มีกฎหมายอาคารที่ต้องพิจารณาเบื้องต้น เช่น

- FAR (Floor Area Ratio) สัดส่วนการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ต่อพื้นที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่จะกำหนดไว้เป็น 10 : 1 หมายถึงถ้ามีที่ดิน 1 ไร่ สามารถก่อสร้างอาคารได้เต็มที่ไม่เกิน 10 เท่าของ 1 ไร่ คิดเป็น 16,000 ตารางเมตร (1 ไร่ = 400 ตารางวา, 1 ตารางวา = 4 ตารางเมตร ดังนั้น 1 ไร่ = 1,600 ตรม. 10 เท่าของ 1,600 ตรม. = 16,000 ตรม.)
- ที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีหน้ากว้างด้านใดด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 12 เมตรติดกับทางสาธารณะ และถนนสาธารณะต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรยาวตลอดแนวไปจนถึงถนนสาธารณะอื่น (อีกสาย) ซึ่งต้องกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรเช่นกัน หรือถ้าเป็นขนาดใหญ่พิเศษที่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีขนาดความกว้างของซอยไม่น้อยกว่า 18 เมตรยาวตลอดแนวไปจนถึงถนนสาธารณะอื่น (อีกสาย) ซึ่งต้อง

กว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตรเช่นกัน

- อาคารสูง/ขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรไม่น้อยกว่า 6 เมตร ปราศจากสิ่งปกคลุม รอบอาคาร
- ความสูงอาคารที่สามารถก่อสร้างได้ ต้องขึ้นอยู่ความกว้างของถนนหรือซอยที่ผ่านหน้าที่ดิน โดยความสูงอาคารจะสามารถก่อสร้างได้ไม่เกิน 2 เท่าของระยะจากตัวอาคารถึงถนนฝั่งตรงข้าม
- ระยะถอยร่น ที่ดินติดถนนสายหลักต่าง ๆ มักจะกำหนดไว้ว่าในระยะ 15 เมตร จากเขตทาง ห้ามก่อสร้างอาคารทุกประเภท
- ข้อจำกัดริมทะเล, ริมคลองฯ, ข้อจำกัดรอบสถานที่สำคัญ ๆ เช่น พระราชวัง รอบสนามบิน เขตทหาร เขตการควบคุมสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

ข้างต้นเป็นเพียงข้อกำหนดส่วนหนึ่งเบื้องต้น ยังไม่ได้พิจารณาถึงรายละเอียดอื่น ๆ ภายในอาคารที่ต้องออกแบบถูกต้องตามข้อกำหนดเท่านั้น ซึ่งยังมีกฎต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกมาก

ผมขอยกตัวอย่างให้เห็นความสำคัญ เช่น การประเมินค่าที่ดินในซอยแคบ ๆ ถนนสุขุมวิท ช่วงต้น ๆ ถ้ามีที่ดินขนาด 1.5 ไร่ เท่ากันตั้งอยู่คนละซอย ซอยหนึ่งกว้าง 10 เมตร (สาธารณะประโยชน์) ซอยหนึ่งกว้าง 8 เมตร ราคาที่ดินจากแตกต่างกันมาก เนื่องจากซอยกว้าง 10 เมตร จะสามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 เมตร) ได้ ซึ่งถ้าพิจารณา FAR 1: 10 แล้วที่ดิน 1.5 ไร่ ควรจะก่อสร้างได้เต็มพื้นที่ถึง 24,000 ตารางเมตร ในขณะที่ที่ดินในซอยกว้างเพียง 8 เมตร สามารถก่อสร้างได้เพียง 9,999 ตารางเมตรเท่านั้น เพราะก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ได้ ดังนั้นถ้าทำการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดอย่างเดียวอาจทำให้ราคาผิดเพี้ยนได้ ผมจะแสดงตัวอย่างความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน 2 แปลงข้างต้น ดังนี้

ตารางการประเมินค่าที่ดิน (เปล่า) ที่มีความกว้างถนน ต่างกัน			
	แปลงที่ 1	แปลงที่ 2	
1 ถนน (ซอย) ผ่านหน้าที่ดินกว้าง : เมตร	10.00	8.00	เพื่อเทียบความต่างของความกว้างซอย (สร้างอาคารได้ไม่เท่ากัน)
2 ศักยภาพการพัฒนา	คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม	สมมติฐานพัฒนาเหมือนกัน
3 เนื้อที่ดิน (ไร่) คิดเป็นตารางวา	1.5 600	1.5 600	1 ไร่ = 400 ตารางวา
4 ก่อสร้างได้สูงสุด (ตารางเมตร)	24,000	24,000	ตาม FAR 10:1
5 แต่สามารถก่อสร้างได้เพียง (ตารางเมตร) จำนวนชั้นประมาณ (ชั้น)	24,000 14	9,999 6	เนื่องจากความกว้างถนนผ่านหน้าที่ดิน
6 ประมาณพื้นที่ขาย/เช่า (ตารางเมตร)	13,200	5,499	ประมาณ 55% ต้องมีพื้นที่ส่วนกลาง+ที่จอดรถ
7 ถ้าขายได้ ตรม.ละ (บาท)	40,000	40,000	เปรียบเทียบราคาซื้อขายในย่านนี้
8 มูลค่าขายรวม = มูลค่าโครงการ (บาท)	528,000,000	219,978,000	
9 หักค่าระยะเวลาในการขาย	471,428,571	196,408,929	Present Value จากการขาย 2 ปี (เฉลี่ย 1 ปี, Discount Rate 12%)
10 หักค่าดำเนินการ, ภาษี, กำไร คงเหลือ	20% 377,142,857	20% 157,127,143	
11 หักต้นทุนค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ (บาท) ค่าก่อสร้างเป็นเงิน (บาท)	12,400 297,600,000	10,800 107,989,200	อ้างอิง ค่าก่อสร้างมาตรฐาน สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินฯ
12 คงเหลือค่าที่ดินที่เหมาะสม (บาท) ต่อตารางวา (บาท) ต่างกัน (เท่า)	79,542,857 132,571 1.62	49,137,943 81,897 1	ต่างกัน 62 % เสียชนะครับ แต่ซอยกว้างต่างกัน แค่ 2 เมตร

ตัวอย่างข้างต้นเป็นเพียงการพิจารณาเพียงประเด็นข้อกฎหมายเรื่องเดียว ในทางปฏิบัติต้องพิจารณาข้อกฎหมายที่มีผลต่อดินแต่ละแปลงให้ครบถ้วน จะเห็นว่าการประเมินค่าที่ดินเปล่าในเขตเมืองที่มีศักยภาพสูงนั้น จะสลับซับซ้อนและยากกว่าที่ทั่วไปคิดกัน ให้ประเมินที่ดินที่มีอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูงอยู่แล้ว ยังจะง่ายกว่า เพราะนักประเมินไม่ต้องทำตัวเป็นสถาปนิก มานั่งพิจารณาว่าก่อสร้างได้ขนาดไหน เนื่องจากอาคารที่มีอยู่ เขาก็อนุญาตก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายแล้ว

มูลค่าข้างต้นเป็นมูลค่าเฉพาะที่ดินเปล่า เพราะที่ดินที่มีอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษอยู่แล้ว อาจก่อสร้างก่อนกฎหมายบังคับ และได้รับอนุญาตถูกต้อง จึงสามารถใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้นราคาที่ดินอาจสูงกว่าที่ดินเปล่าได้ ถ้าอาคารที่ก่อสร้างอยู่แล้ว มีเนื้อที่มากกว่าอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ ดังนั้นในที่ดินบางแปลงอาจมีมูลค่าสูงกว่าอีกแปลงหนึ่งมากในซอยเดียวกัน ถ้าแปลงนั้นขายพร้อมใบอนุญาตก่อสร้างที่สามารถก่อสร้างได้มากกว่า การขออนุญาตใหม่

ข้อกฎหมายในการควบคุมอาคารในบ้านเรา ปัจจุบันมีกฎหมายแม่ คือ พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และมีกฎหมายลูก เป็นพวกกฎกระทรวงต่าง ๆ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานท้องถิ่นอื่น ๆ อีกมาก โดยกฎหมายและกฎระเบียบเหล่านี้สามารถตรวจสอบได้กับหน่วยราชการที่อนุญาตก่อสร้างแต่ละ ท้องที่ รวมทั้งสามารถซื้อหาหนังสือมาเก็บไว้ ปัจจุบันที่มีการรวบรวมโดยสมาคมสถาปนิกสยาม ชื่อ

กฎหมายอาคาร จะเห็นได้ว่า การออกกฎหมาย การเปลี่ยนแปลงการควบคุมการก่อสร้างอาคารใด ๆ ออกมาเช่นนี้ ล้วนกระทบต่อมูลค่าที่ดินที่ถือครอง โดยประชาชนทั้งสิ้น ถ้าประชาชนไม่รู้ผลกระทบเหล่านี้ ก็อาจเพิกเฉย ทั้งที่ราคาที่ดินอาจลดลงโดยอัตโนมัติ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ประชาชนทั่วไปจะเข้าใจการประเมินค่าทรัพย์สิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาที่ดิน เพื่อจะได้เสียเปรียบทั้งภาครัฐหรือฝ่ายธุรกิจเอกชนใด

และหากอยู่ที่ ๆ สิทธิถูกจำกัดในต่างประเทศจะต้องมีการชดเชย แต่หากเราจำกัดกันโดยไม่มี การชดเชย ประชาชนก็สามารถร้องเรียนเพื่อความเป็นธรรมในการรักษา/ปกป้องสิทธิของตนเองได้

One of the Most Frequently Hits Real Estate Webs ¹

The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying 'http://www.area.co.th/'. The website header includes navigation links: Home, About AREA, Accreditations, Affiliations, Amazing AREA, Events, Opinion. The main content area features the 'AREA' logo with 'since 1982' and the text 'Agency for Real Estate Affairs' in large red letters. Below this, it states 'ประเมินค่าทรัพย์สินสำรวจ วิจัย เพื่อวางแผนอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภททั่วประเทศ the wholly ISO Certified property consultants in Thailand'. There are several menu categories on the left: SERVICES (Property Valuation, Research & Studies, Traffic Count Survey, Quality Survey, Seminars & Training, R.E. Study Visit, Sale/Buy Assistance), MAPS (GIS Digital Map, BangkokMap, Customized Maps), REPORTS (Property Outlook, Land Price Index, Provincial Housing, MARKET BAROMETER, Bangkok Trends, Thailand Trends), and JOB OPPORTUNITY (Other Links). On the right, there is a 'A Welcome Statement' with 'Thai' and 'Eng' language options, and logos for 'THAI APPRAISAL FOUNDATION' and 'THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL' with a 'Cert. Course in Valuation' badge.

Sorry, we don't do brokerage.

Nor do we develop properties².

We
appraise,
research,
and study

every aspect of properties
in Thailand and this Region.

You can simply understand us as

the largest real estate database centre in Thailand³,
a unit with the largest no. of internationally trained valuers⁴,
one of the oldest Thai property specialists⁵, or
the first/only wholly ISO certified property consultancy firm⁶

If we can be of your assistance

Please call us at: 66 2 295 3905

or email to area@area.co.th

1 ranked by www.truehits.net

2 so that we are really independent and possess no role conflict.

3 because our database come from actual field survey on nationwide basis

4 mostly from the LRTI-Lincoln Institute of Land Policy

5 which was established in 1982 originally as the Thai Engineering and Management Development (TEAM D)

6 since 2000 that we have been certified for the thorough system of our operation (not only for valuation or research)

THE 3RD INTERNATIONAL STUDY VISIT (ISV)

November 17-21, 2003, BANGKOK, THAILAND



Thai Appraisal Foundation is proud to present another in our series of ISV programs; this is a five-day program centred on Bangkok. This cutting-edge ISV is a "must attend" for every really rigorous professional and every decisive executive officer in housing, real estate and urban developments.

The Theme

This ISV will focus on significant aspects of best practice in real estate and lessons in Bangkok with the opportunity to meet direct responsible officers, property developers, bankers and professionals involved. Participants will also have an opportunity to speak at breakfast/ luncheon talks for networking.

Housing Intensive (November 17-19)

** to see the 1960's walk-up apartments (western social housing). It would be more successful if it was made available to middle income rather than low-income households at the beginning!

** to see the 1970's world famous site-&-serviced schemes. Why were they not so successful in Bkk? .. because typical buyers appeared to prefer to allocate their labour to more productive activities rather than spend time working on their house!

** to see the 1980's concept of land for housing to the poor. How does it create disparity among the poor - the basic poor and the privileged poor?

** to see the 1990's success of private developers in efficiently responding to housing demands without the need for government subsidy.

** to see how housing development recovered in the 2000's after the late 1990's crisis.

** to learn how the number of slum dwellings has been substantially decreased in Bangkok.

** to see innovative construction technology.

Cheap soil cement construction has given way to more conventional methods which can build a house within a month. Come/see our effective technology which can be used anywhere in the world.

** to explore the overall system of housing provision in Bangkok ranging from slums, low-income housing, middle-income townhouses to luxury housing (up to a mil US\$ plus mansion).

Real Estate Opportunity (November 20-21)

** Golf courses. What is behind the fact that Thailand has become a golfers' paradise? Thailand trains the world's best caddies and they are in demand around the world! Thailand now has experts who can deliver the best of skills in golf course construction, maintenance and management.

** Luxury serviced apartment, market niches which should be very good to explore on their success in Bangkok.

** Salient retail developments: You may know that almost 10% of the 25,000 7-eleven shops are in Thailand. The Conoco JET in Thailand expands aggressively as well. Talaad Thai is the largest wholesale fresh market in the world!

The Program (tentative)

Monday, November 17

08:00 Registration

08:30 Introduction to the program

09:00 An overview of Bangkok Housing Environment

- + City Plan: Dept of Town and Country Planning
- + Land code from Dept of Lands
- + Building Controls, the Bkk Metro Administration

10:30 Departure for a windshield survey (luncheon served at a restaurant on the way)

- + Housing and real estate devt in the city
- + Walk-up apartments at Dindaeng
- + Klong Toey Slums - the largest in Bangkok
- + A land owner slum (relocation site)
- + Site-and -serviced scheme and public housing
- + A middle-income housing estate

17:00 Back to the hotel

19:00 Welcome dinner with local experts, authorities, bankers, developers for networking

22:00 End of Day 1

Tuesday, November 18

08:00 Networking presentation, 1, 2, 3

09:00 Enabling Housing Finance System in Bangkok

Mr. Kitti Patngpibul, former deputy director of the Bank of Thailand

Mr. Ballobh Kritayanawaj, senior vice president, the Govt Housing Bank

10:00 Site visits (lunch served at a restaurant on the way)

- + Luxury housing priced at 1 million US\$ per unit
- + Luxury condominiums
- + Low-income condominiums
- + Low-income townhouses
- + Middle-income townhouses
- + Middle-income detached houses

17:00 Back to the hotel (free evening)

Wednesday, November 19

08:00 Networking presentation, 4, 5, 6

09:00 Housing development in Bangkok

Representative from the National Housing Authority

Representative from the Housing Business Association

Representative from the Condominium Association of Thailand

10:00 Site visits (luncheon served at a restaurant on the way)

- + Prefabricated housing construction
- + Conventional housing construction

15:00 Wrap up of the Housing Study Visit (on the way)

Sopon Pomchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

Pipop Rodpai, Director, Public relation, Asia Cement Plc.

17:00 Back to the hotel (free evening)

Thursday, November 20

08:00 Networking presentation, 7, 8, 9

09:00 Departure for site visits: Alpine Golf, one of the most expensive golf course in Thailand

12:30 Lunch at the Manhattan and discuss with the mngt on hotel, restaurant and massage operations

14:00 Visit a JET petrol station and discuss with top management on the aggressive expansion

17:00 Back to the hotel (free evening)

Friday, November 21

08:00 Networking presentation, 10, 11, 12

09:00 Professionals related to real estate

Representative from Brokers Association of Thailand

Representative from Property Managers Assoc of Thailand

Representative from Valuers Association of Thailand

10:00 Site visits: Park Suan Plu Serviced Apt

12:00 Luncheon (served on the way) + Shinawatr III: SC Assets Co.,Ltd. - one of the largest private property trusts in Thailand

15:00 Govt. Policy: Representatives from the Govt.

19:00 Farewell dinner

Presentation Opportunities

For those who would like to present an overview of significant projects in their own countries in order to facilitate the exchange of idea, information and networking, could you please indicate your interest at the morning Networking Presentation. Each participant will be allocated a period of 15 minutes. A laptop computer, an LCD projector and an overhead projector will be available in the presentation room. Please let us know as early as possible. Specific details will be distributed in due course.

Accommodations

The Ambassador Hotel offers special rate for us:

US\$ 30 for standard room single including ABF (main Wing)

US\$ 36 for standard room twin including ABF (main Wing)

US\$ 45 for standard room single including ABF (Tower Wing)

US\$ 52 for standard room twin including ABF (Tower Wing)

Registration Fee

Within September 30, 2003: US\$ 500.

Since October 1, 2003: US\$ 600.

Fee including field trip transportation, most meals and refreshments, materials.

Contact Person

Miss Natnicha Jitbanchong, Taf+Trebs Coordinator

Tel 66 2295 3171 ext 105 Facsimile 66 2295 1154

Email: info@thaiappraisal.org of agency@idn.co.th

More details at: www.thaiappraisal.org



Successful 1st International Study Visit, March 23-26, 2003

Successful 2nd International Study Visit, July 13-17, 2003

Really Knowledgeable & Enjoyable ISV for Serious Professionals