

ThaiAppraisal



Our activities

are on p.12

- - - หลักสูตรใหม่ - - -

AP 130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach: Case Studies)

เสาร์-อาทิตย์ 29-30 เมษายน 2549 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

เนื้อหาหลักสูตรประกอบด้วยภาคทฤษฎี ภาคปฏิบัติ และรับฟังการบรรยายพิเศษ เกี่ยวกับข้อมูลอุตสาหกรรมลงทุน การดำเนินงานของ Income Producing Properties แต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้ จากผู้ประกอบการมืออาชีพ

วันที่ 1:ภาคทฤษฎี

08:30 เปิดการอบรม

08:45 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้
หลักการวิธีการ Direct Capitalization/ Discounted Cash Flow การตั้งสมมติฐานรายได้ สมมติฐานรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ รายจ่าย อัตราว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ การหา Capitalization Rate/Discount Rate การทำ Cash Flow Projection การหา Terminal Value เป็นต้น
ดร.โสภณ พรโชคชัย ผอ.โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

10:15 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง

10:30 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้ (ต่อ)
ดร.โสภณ พรโชคชัย ผอ.โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

12:00 พักรับประทานอาหารเที่ยง

13:00 ศึกษากรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้

อ.วสันต์ คงจันทร์ รองกรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอท เตท แอปแพร็ส (AREA.co.th) และบรรณาธิการ ThaiAppraisal
กรณีตัวอย่าง 1 -การประเมินโรงแรม รีสอร์ท: ประเภทและการจัดระดับโรงแรม กลุ่มลูกค้า อัตราค่าห้องพัก ส่วนลด ช่องทางการขาย Operating Ratio (Average Room Rate/Yield Per Room/Percentage of Occupancy /Proportion of Expenses To Revenue) Project Cost Per Room ฯลฯ
กรณีตัวอย่าง 2 -การประเมินอพาร์ทเมนต์/ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มินิโคกเกีย ดอลล่าร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พหลโยธิน อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ
กรณีตัวอย่าง 3 -การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดการอาคารสำนักงาน รูปแบบการเช่า รูปแบบสัญญาเช่า แหล่งข้อมูล ค่าเช่า อัตราว่าง การบริหารอาคารสำนักงาน ค่าเช่าต่อต้นทุนค่าก่อสร้าง ฯลฯ

15:00 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง

15:15 ศึกษากรณีตัวอย่าง (ต่อ)

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

17:00 จบการอบรมวันที่ 1

วันที่ 2:ภาคปฏิบัติ

08:30 การฝึกปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ ให้แต่ละคนฝึกทำการประเมินที่มี 5 ประเภททรัพย์สิน (ตามวันที่ 1) ให้เลือกฝึก โดยใช้ worksheet โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินอาวุโส คอยแนะนำ อ.วสันต์ คงจันทร์

10:15 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง

10:30 การฝึกปฏิบัติ (ต่อ)

12:00 พักรับประทานอาหารเที่ยง

13:00 พบผู้รู้แต่ละวงการและซักถามถามเกี่ยวกับข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้ จากผู้ประกอบการมืออาชีพของจริง

+ ศูนย์การค้า*

+ โรงแรม*

+ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์*

15:00 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง

15:15 พบผู้รู้แต่ละวงการ (ต่อ)

+ สนามกอล์ฟ*

+ สำนักงาน*

17:00 ปิดการอบรม

*วิทยากรที่เป็นผู้ประกอบการในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์

สำรองที่นั่งด่วน ติดต่อคุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งเป็นองค์กรนานาชาติด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายสมาชิกมากที่สุดในโลก

สัมมนา กลยุทธ์การลงทุน อสังหาริมทรัพย์ไทย ครั้งที่ 6

ลัญจกร พัทยา เสาร์-อาทิตย์ 6-7 พฤษภาคม 2549
 ความรู้แน่น บรรยากาศสบาย-สมานมิตร ปริญญาใกล้ขีด
 สร้างเครือข่าย --- ณ โรงแรมเอเชียพัทยา



สำหรับผู้ที่เริ่มต้นจะเป็นนักลงทุนหรือ นักพัฒนาที่ดิน

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <p>1.แนวทางวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์
 ดร.โสภณ พรโชคชัย
 ประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
 สํารวจวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์มาแต่ปี 2525 สอนประเมินธรรมศาสตร์ร่วมกับออสเตอร์เลียตั้งแต่รุ่นแรก เป็นผู้สร้างแบบจำลองเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินรายแรกในไทย เป็นผู้บริหารศูนย์ข้อมูล AREA ที่มีฐานข้อมูลที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในไทย</p> | <p>2.แนวคิดวิเคราะห์ทำเลและการเลือกทำเลทอง
 ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน
 ประธานที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
 ถือเป็นพหูสูตรด้านกฎหมายอาคารการใช้ที่ดินและผังเมือง ทั้งยังเป็นผู้ออกแบบและประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษนับร้อยแห่งทั่วประเทศ เป็นกรรมการและที่ปรึกษาสมาคมอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง นับเป็นผู้รอบรู้ในวงการโดยตรง</p> | <p>3.เทคนิคการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน
 อ.वलันต์ คงจันทร์
 รองกรรมการผู้จัดการ Agency for Real Estate Affairs
 มหาบัณฑิตอสังหาริมทรัพย์ / ประกาศนียบัตรประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายลินคอล์น ทำงานประเมินค่าทรัพย์สินในภาคพื้นอาคเนย์ นอกจากนี้ยังเป็นคอลัมนิสต์ในหนังสือพิมพ์และผู้สื่อข่าวในรายการวิทยุหลายรายการจนเป็นที่รู้จักกันทั่วไป</p> | <p>4.กลยุทธ์วิเคราะห์การเงินเพื่อขึ้นโครงการ
 อ.วิศิษฐ์ องคพิพัฒนกุล
 รองกรรมการผู้จัดการ บล.ทริเน็ต จำกัด
 เป็นผู้มีส่วนการณในการวิเคราะห์ทางการเงิน ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน การวิเคราะห์เพื่อการลงทุน ผลการวิเคราะห์สามารถนำไปใช้ประกอบในการลงทุนได้ประสบความสำเร็จ</p> |
|--|--|---|---|

วันเสาร์ที่ 6 พฤษภาคม 2549	2200 จบวันที่ 1
0830 ลงทะเบียน (เดินทางไปเอง พบกันที่โรงแรมเอเชียพัทยา)	วันอาทิตย์ที่ 7 พฤษภาคม 2549
0930 เปิดการสัมมนาพร้อมเครื่องดื่มเครื่องดื่ม	0700 รับประทานอาหารเช้า
0945 สัมมนาประเด็นที่ 1: แนวทางวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์	0830 สัมมนาประเด็นที่ 3: เทคนิคประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน
1200 พัก-รับประทานอาหารเที่ยง	1130 พัก-รับประทานอาหารเที่ยง
1300 สัมมนาประเด็นที่ 2: แนวคิดวิเคราะห์ทำเลและเลือกทำเลทอง	1230 สัมมนาประเด็นที่ 4: กลยุทธ์วิเคราะห์การเงินเพื่อขึ้นโครงการ
1600 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่มเครื่องดื่ม-พักผ่อนตามอัธยาศัย	1500 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่มเครื่องดื่ม-พักผ่อนตามอัธยาศัย
1830 รับประทานอาหารค่ำ ฟังนักพัฒนาที่ประสบความสำเร็จในภาคตะวันออก	1515 ระดมสมองก่อนจบการสัมมนาเพื่อเตรียมพร้อมการลงทุน
จากนั้นลีลาต คาราโอเกะและสังสรรค์เพื่อความสัมพันธ์	1630 สิ้นสุดการสัมมนาโดยสมบูรณ์

ท่านละ 8,000 บาท (ยังไม่รวม VAT 7%) รวมเอกสาร ห้องพัก อาหาร เครื่องดื่มเครื่องดื่มตลอด 2 วัน



โปรดติดต่อ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณทัศนีย์ Tel.0.2295.2294 Email: info@trebs.ac.th

ห้าครั้งที่ผ่านมา สำเร็จด้วยดีเพราะตรงกับความต้องการของผู้เข้าร่วมสัมมนาได้อย่างเต็มที่



The latest edition of the Appraisal Journal (winter 2006) published a paper of **Dr.Sopon Pornchokchai**, et.al. on Private Developers in the 1997 Housing Market Crisis in Bangkok, p.77-85.

Abstract: Over the past two decades, Bangkok has experienced a substantial increase in demand for housing. During the economic boom from 1986 to 1997, private developers in Bangkok produced more than 100,000 new units per year. Despite this high level of production, demand appeared insatiable and the lure of huge profits continued to draw more people into the industry. By the onset of the 1997 economic crisis, the ranks of private developers in Bangkok had swelled to approximately 1,980. In an effort to analyze the role of these developers in the production and collapse of the housing market bubble in 1997, 183 developers were surveyed. This article presents the survey findings.

ThaiAppraisal



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

มูลนิธิ / สมาคม / สภา ???

หลายท่านอาจสงสัยว่า มูลนิธิ สมาคมและสภาวิชาชีพต่างกันหรือมีบทบาทต่างกันอย่างไร เส้นแบ่งอยู่ที่ไหน ผมขออนุญาตเรียนดังนี้ครับ

มูลนิธินี้ ตั้งเพื่อบำเพ็ญประโยชน์โดยไม่แสวงหากำไร แต่การตั้งมูลนิธิก็ต้องมีทุนประเดิมราว 400,000 บาท เพื่อให้แน่ใจว่าเราแน่นหนาทำจริง ดังนั้นถ้าท่านใดจะตั้งมูลนิธิขึ้นมา ก็ทำได้เสมอ ยิ่งตั้งมาก ก็ยิ่งดี แข่งกันทำดี ไม่เสียหาย

ส่วนสมาคมนั้นเป็นตัวแทนนักวิชาชีพ ผมเองก็เป็นสมาชิกสมาคมทั้งยังเคยเป็นกรรมการมา 2 สมัย แต่ผมขอ “เว้นวรรค” เพื่อให้ทุกคนได้มีโอกาสรับใช้ส่วนรวม (นักวิชาชีพทั้งหลาย) แต่สมาคมเป็นเพื่อปกป้องประโยชน์สมาชิก จะบำเพ็ญประโยชน์ด้วยก็ไม่ผิดกติกา

แต่เราควรมี “สภาวิชาชีพ” ที่ทางการมาดูแลเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค และมีผู้แทนนักวิชาชีพ อาจารย์ ผู้ใช้บริการ ฯลฯ มาเป็นกรรมการด้วย สภานี้ควรเป็นผู้ออกใบอนุญาตผู้ประเมิน จัดสอบ หรือสอบสวนกรณีทำผิดเพราะถือเป็นผู้แทนประโยชน์ของประชาชน

เราต้องส่งเสริมให้เกิดสภาให้ได้

ดร.โสภณ พรโชคชัย, ประธานกรรมการ

Thai Appraisal Foundation, most Active in Thailand

Thai Appraisal Foundation is a registered non-profit organization dedicating to the education and development of property valuation / appraisal profession and urban land studies in Thailand.

We organized monthly forums for 41 consecutive months and it is now in Year 5 already. For those who cannot join, they can download the materials free of charge at any time. We also publish this ThaiAppraisal Journal every two months. 6,000 copies are printed and some 300 distributed worldwide. This journal is sent to some 2,000 appraisers nationwide as well as some 3,000 local authorities as well as related professionals.

Recently, we announced the results of essay competition on “Why should we value a house prior to buying it” for those who won the prize and plaque from General Prem Tinnasulanond, Stateman and the Chairman of the Privy Council.

We work hard to help develop valuation profession in Thailand.

Sincerely,
Sopon Pornchokchai, Ph.D.

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
ประธาน...แถลง
- 5 งานชุมนุมอสังหาริมทรัพย์โลกที่ควรไป
- 9 เกมประเมินราคา
คุณเปล่งศักดิ์ ศรีบัว
- 10 การเงินเคหะการสำหรับผู้มีรายได้น้อย
คุณกิตติ พัฒนพงศ์ทิบูล
- 12 มูลนิธิประเมินฯ ประตูลูกโลกกว้าง
- 14 Recent Activities
- 17 From Journals Worldwide
Wason Khongchantr
Editor, ThaiAppraisal

Contact Us

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

Telephone 66 2295 3171
Facsimile 66 2295 1154
Email info@thaiappraisal.org
Address 10 Nonsee Rd, Bangkok 10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

- ๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
- ๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
- ๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- ๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
- ๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

เป็นสมาชิกศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ AREA เป็นความภูมิใจของไทยทั้งชาติ

1. ภูมิใจที่ไม่ต้องแบมือรับแต่ของฟรี แสดงว่าท่านตระหนักถึงคุณค่าของข้อมูลที่ต้องลงทุนไปสำรวจภาคสนามอย่างแท้จริง
2. ภูมิใจที่ได้รับข้อมูลแบบ first-hand information ทันการณ์ ทันใช้ ใครเป็นสมาชิกรู้พร้อมกันหมด ไม่มีใครมาลวงรู้ก่อน
3. ภูมิใจที่ได้ข้อมูลที่ไม่บิดเบี้ยว-บิดเบือน เรารายงานความจริงจากภาคสนามโดยไม่มีคู่แข่งของท่านมา “กลั่นกรอง” ก่อน
4. ภูมิใจที่ได้สนับสนุนนักวิจัยไทย ที่มุ่งทำข้อมูลมาตรฐานสากล คุณภาพดีไม่แพ้ฝรั่ง แต่ราคาถูกโดยไม่ใช้ภาษีอากรราษฎร

เราไม่ได้ใช้ความเป็นไทยมาลวงท่าน แต่นำความเป็นจริงมาเสนอท่านผู้เจริญ



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

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

RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 17

พุธ 21 - ศุกร์ 24 มิถุนายน 2549, ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชินวัตร 3 โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงแเขียน (12,000 บ.)



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

คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้คอมพิวเตอร์ โดยเฉพาะโปรแกรม Excel

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ



งานชุมนุมอสังหาริมทรัพย์โลกที่ควรไป

ปัทมา จันทรานุกูล <1> รองกรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอแฟร์ส <2>



ในแต่ละปี มีงานประชุม สัมมนา นิทรรศการเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในสาขาวิชาชีพต่าง ๆ มากมาย ควรค่าที่ผู้เกี่ยวข้องจะได้ไปสัมผัสบ้าง และเพื่อให้เห็นภาพรวม จึงขอแจกแจงให้เห็นกิจกรรมตั้งแต่ต้นปีถึงปลายปี เพื่อท่านได้จะไปเลือกไปงานที่เหมาะสม

22-25 มกราคม: 12th Conference of Pacific Rim Real Estate Society ในทุกต้นปีสถาบันการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศติมูมหาสมุทรแปซิฟิก จะจัดประชุมกันขึ้นเพื่อนำเสนอผลงานทางวิชาการครั้งละประมาณ 50 ชิ้น ผู้เขียนได้ไปร่วมงานครั้งที่ 9 ที่โครเชิร์ช นิวซีแลนด์, ครั้งที่ 10 ที่บรีสเบน และครั้งที่ 11 ที่กรุงเทพมหานคร ในภูมิภาคอื่นก็คือสมาคมเช่นนี้ เช่น อาฟริกา ยุโรป เอเชีย อเมริกา เป็นต้น งานนี้เหมาะกับนักวิชาการเป็นหลัก

14-17 มีนาคม: 2006 MIPIM World Market Place ถือเป็นงานนิทรรศการอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในโลก จัดที่เมืองคานส์ (ที่ประกวดภาพยนตร์ระดับโลก) ผู้เขียน เพิ่งกลับจากงานนี้ ในงานยังมีการประชุมสัมมนา แต่เน้นการออกบูธของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก นักพัฒนาที่ดิน ควรไปร่วมงานและ roadshow ที่นี้เป็นอย่างยิ่ง แต่เฉพาะค่าเข้างานก็แพงมาก (ไม่ใช่ในนครการดูฟรี) ประมาณท่านละ 60,000 บาท งานนี้ผู้เขียนไปร่วม 3 ครั้ง (2547-9) ทุกครั้งจัดได้ตื่นตามาก ทุกครั้งมีคนเพิ่มขึ้นและมีนวัตกรรมจากทั่วโลกให้ชมเสมอ

งานประชุม-สัมมนาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก 2006			
เลขที่	วันที่	นครที่จัดงาน	ชื่องานที่จัด
1	January 22-25	Auckland	12th Conference of Pacific Rim Real Estate Society
2	March 14-17	Cannes, France	2006 MIPIM World Market Place
3	April 11-13	Kuala Lumpur	IRERS 2006 (International Real Estate Research Symposium)
4	May 9-11	Kuala Lumpur	11st World Valuation Congress
5	May 26-31	Bangkok	57th World Congress, FIABCI (Int'l Federation of Real Estate)
6	June 7-10	Weimar, Germany	13th Annual Conference, European Real Estate Society
7	June 18-21	Denver	52nd Annual Congress, International Right of Ways Association
8	June 26-29	Singapore	Real Estate Investment World 2006
9	June 30-July 3	Vancouver, Canada	2006 AREUEA - AsRES Joint International Conference
10	July 3-5	Singapore	14th Congress of ASEAN Valuers Association
11	September 16-19	San Francisco	23rd Pan Pacific Congress of Appraisers, Valuers and Counselors
12	October 8-11	Milwaukee, USA	72nd International Conference, IAAO
13	October 8-13	Munich, Germany	23rd International FIG Congress
14	November 10-13	New Orleans, USA	2006 REALTORS? Conference and Expo
15	November 27-29	Singapore	1st Annual Congress, World Assoc of Valuation Organizations
แหล่งอ้างอิงทางอินเตอร์เน็ต			
1			http://www.prrs.net/
2			http://www.mipim.com
3			http://www.inspen.gov.my/cuba.php
4			www.worldvaluationcongress.org
5			http://www.fiabci-bangkok2006.com/
6			http://www.eres2006.org/
7			http://www.irwaonline.org/news_events/annual/51st-Annual-International-Education-Conference.cfm
8			http://www.terrapinn.com/2006/reiw%5Fsg/
9			http://www.asres.org/first%20call%20for%20papers.htm
10			http://www.aseanvaluers.com/congress.htm
11			http://www.appraisalinstitute.org/ppc/
12			http://www.iaao.org/events/Annual_Conferences.asp
13			http://www.fig2006.de/
14			http://www.realtor.org/convhome.nsf/pages/confhome?OpenDocument
15			http://wavoglobal.org/wavo/wavo/2006_congress/congress_main.html

11-13 เมษายน: ITERS 2006 (International Real Estate Research Symposium) งานนี้เป็นงานเล็กแต่กำลังเติบโต จัดโดยสถาบันอบรมประเมินค่าทรัพย์สินภาครัฐของมาเลเซีย จัดมาได้ 3 ครั้งแล้ว จัดทุก 2 ปี เพื่อเป็นการสร้างชื่อเสียงให้กับประเทศมาเลเซีย โดยรัฐบาลของเขาสนับสนุนเต็มที่ คนไทยที่ได้รับเชิญไปร่วมเสวนอบทความทางวิชาการคือ ดร.โสภณ พรโชคชัย <3>

9-11 พฤษภาคม: 11st World Valuation Congress งานนี้จัดทุก 2 ปี เช่นกัน ที่จริงตั้งใจจัดปีที่แล้วแต่เลื่อนมา ทางประเทศไทยโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <4> พยายามขอเป็นเจ้าภาพเพื่อชื่อเสียงประเทศและดึงคนมาเยี่ยมชมประเทศไทย แต่ทางมาเลเซียทุ่มหนักกว่าเลยได้ไปจะสังเกตได้ว่า ในจำนวนงานเหล่านี้ มาเลเซียและสิงคโปร์พยายามจัดอย่างมาก หน่วยงานการทศวรรษที่พยายามสนับสนุนเต็มที่ อย่างไรก็ตามงานนี้ทางคณะผู้จัดงานได้เชิญ ดร.โสภณ เป็นคนไทยคนเดียวที่ไปนำเสนอบทความวิชาการ

26-31 พฤษภาคม: 57th World Congress, FIABCI (Int'l Federation of Real Estate) FIABCI เป็นสมาคมอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกที่มีสมาชิกมากที่สุดถึงเกือบ 2 ล้านคน โดยนับรวมสมาชิกของสมาคมที่เป็นสมาชิกทั้งหมด แต่ละปีมีผู้มาร่วมงานรวมกันประมาณ 600-1,000 คน มีทั้งนักพัฒนาที่ดิน สถาบันการเงิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้า ฯลฯ ปีนี้ประเทศไทยได้รับหน้าที่เป็นเจ้าภาพ <5>

7-10 มิถุนายน: 13th Annual Conference, European Real Estate Society สมาคมนี้อีกคล้าย Pacific Rim Real Estate Society เหมาะสำหรับนักวิชาการไปคุยกันเพื่อเป็นการยกระดับฐานะทางวิชาการทางหนึ่ง

18-21 มิถุนายน: 52nd Annual Congress, International Right of Ways Association สมาคมนี้น่าสนใจที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน ทางมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย กำลังจะจัดเดินทางไปดูงาน-สัมมนาเป็นหมู่คณะ เช่น ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้องและบริษัทที่ปรึกษาต่าง ๆ ในประเทศไทย

26-29 มิถุนายน: Real Estate Investment World 2006 งานนี้คล้ายกับ MIPIM ที่ฝรั่งเศส แต่มีลักษณะเด่นคือเป็นการพบปะกันระหว่างนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานที่จัดนี้ทำได้ดีมาก มีทำคล้ายกันทุกทวีป และในงานนี้ผู้สนใจเข้าร่วมสามารถสมัครผ่านมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จะได้รับส่วนลดพิเศษ และ ดร.โสภณ ยังได้รับเชิญไปร่วมอภิปรายมา 2 ครั้งแล้ว

30 มิย.-3 กรกฎาคม: 2006 AsRES International Conference Asian Real Estate Society เป็นอีกสมาคมหนึ่งของนักวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์ มีการจัดประชุมทุกปี โดยอาจารย์วสันต์ คงจันทร์ แห่ง AREA ได้เคยไปร่วมงานเมื่อครั้งจัดที่กรุงนิวเดลี (2547) นักวิชาการไม่ควรพลาด

3-5 กรกฎาคม: 14th Congress of ASEAN Valuers Association สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียนมีการประชุมทุก 2 ปี เป็นสมาคมที่ค่อนข้างอบอุ่น เพราะมีขนาดเล็กมีคนเข้าร่วมประมาณ 100 คน ทำให้รู้จักกันดีทั่วถึง ผู้กมิตร์ สร้างเครือข่ายกันได้ผลดี ในภูมิภาคนี้ยังมี ASEAN Association for Planning and Housing ซึ่งเป็นศูนย์รวมของนักพัฒนาที่ดินและหน่วยงานการด้านที่อยู่อาศัย แต่การประชุมปีนี่ยังไม่ได้กำหนด เลยไม่นำเสนอไว้ในที่นี้ สมาคมนี้น่าติดตามเช่นกัน

16-19 กันยายน: 23rd Pan Pacific Congress of Appraisers, Valuers and Counselors ในทศวรรษ 2 ปี ประเทศต่าง ๆ ในเอเชียและแปซิฟิก จะมาจัดประชุมกัน สองปีก่อนจัดที่ไต้หวัน ดร.โสภณ ก็เป็นคนไทยคนเดียวที่ได้รับเชิญไปนำเสนอผลการศึกษา สมาคมนี้นั้นไปทางนักปฏิบัติมากกว่านักวิชาการ ทำให้ได้ผู้กมิตร์กับผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้าและที่ปรึกษาได้กว้างขวางขึ้น พอตีปี๋ Appraisal institute ซึ่งเป็นสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินที่ใหญ่ที่สุดในสหรัฐอเมริกาเป็นเจ้าภาพ เลยเอางานประจำไปขอตนเองมารวมไว้แน่ ทำให้งานนี้ใหญ่มากขึ้นอีก

อนึ่งในทวีปอเมริกายังมีสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินหลายแห่ง สมควรไปร่วมงานประจำบ้างถ้ามีโอกาส สมาคมเหล่านี้ก็เช่น American Society of Appraisers, Appraisal Institute of Canada เป็นต้น

8-11 ตุลาคม: 72nd International Conference, IAAO สมาคมนี้นี้ได้ ดร.โสภณ เป็นผู้แทนในประเทศไทย และทุกปีได้จัด “ทัวร์” ไปร่วมสัมมนาเพื่อเรียนรู้เกี่ยวกับการประเมินเพื่อการค้าหลายครั้งแล้ว และมีข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ไปหลายท่าน นอกจากนี้ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปีสมาคมนี้

ยังจัดสัมมนาพิเศษเกี่ยวกับการสร้างแบบจำลองเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินและระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ด้วย นับเป็นนวัตกรรมที่น่าสนใจเรียนรู้

8-13 ตุลาคม: 23rd International FIG Congress นี้เป็นสมาคมเกี่ยวกับวิศวกร นักสำรวจ นักประเมิน ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในโลก ชื่อ International Federation of Surveyors (แต่ย่อตามภาษาฝรั่งเศสว่า FIG) จัดสัมมนาระดับโลกทุก 4 ปี (คล้ายฟุตบอลโลก) ในปีนี้จึงน่าสนใจเป็นพิเศษ

10-13 พฤศจิกายน: 2006 REALTORS Conference and Expo ทาง National Association of Realtors เป็นสมาคมนายหน้าที่ใหญ่ที่สุดในสหรัฐอเมริกา มีสมาชิกถึง 1.2 ล้านคน การประชุมประจำปีจะมีคนเข้าร่วมมาก เช่นปีที่แล้วสูงถึง 26,000 คน ในแห่งหนึ่งก็มากไป คุยกันไม่ได้ทั่วถึง แต่ก็น่าสนใจที่มีการแสดงสินค้านวัตกรรมที่ใช้ในด้านอสังหาริมทรัพย์มากมาย ดร.โสภณเป็นผู้ชักนำให้สมาคมนี้เข้ามารู้จักกับสมาคมนายหน้าไทยและสมาคมอื่นเมื่อปี 2542 และถ้ามีโอกาสสมาคมตัวแทนนายหน้ามาเลเซีย สิงคโปร์ ฮองกงก็มีการประชุมประจำปี ที่ผู้สนใจอาจไปขอร่วมด้วยได้

27-29 พฤศจิกายน: 1st Annual Congress, World Association of Valuation Organizations ขณะนี้มีการตั้งสมาคมใหม่ระดับโลกด้านประเมินค่าทรัพย์สินข้างต้น แต่ยังมีสมาชิกน้อยเพียงสิบกว่าประเทศ แต่ก็พยายามริเริ่มให้มีการสัมมนานานาชาติ ตอนแรกว่าจะจัดงานในเดือนพฤษภาคม แต่เตรียมการไม่ทันเลยเลื่อนไปเป็นเดือนนี้ ใครสนใจไปสิงคโปร์พอดี ก็น่าลองไปดู

อนึ่งผู้เขียนก็คงไม่ได้แนะนำให้ทุกท่านไปร่วมทุกงาน อาจแยกย้ายกันไป และแบ่งปันกันได้ อย่างเช่นที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยก็พยายามรวบรวมเอกสารประกอบการสัมมนาทั้งหลายมาเก็บไว้เพื่อบริการแก่ผู้สนใจโดยไม่คิดมูลค่า และนอกจากไปร่วมงานแล้ว ก็ควรไปดูงานด้วย เช่นทางมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยจัดไปทุกครั้งที่ไปขอความร่วมมือกับหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อพาคณะผู้เข้าร่วมสัมมนาไปเยี่ยมชมให้เข้าใจถึงการทำงานจริงด้วย

ที่สำคัญคือ เราควรไปเรียนรู้โลกเพื่อนำพัฒนางานอสังหาริมทรัพย์ในไทย

หมายเหตุ

<1> น.ส.ปัทมา จันทรานุกูล จบการเงินจาก ม.กรุงเทพ และไปศึกษาประกาศนียบัตรทางการประเมินค่าทรัพย์สินจาก LRTI-Lincoln Institute of Land Policy และหลักสูตร CIPS (Certified International Property Specialists) จาก National Association of Realtors ยังเป็นรองประธาน Agency for Real Estate Affairs อันเป็นศูนย์ข้อมูล-วิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ในไทย Email: pattama@area.co.th

<2> บจก.เอเจนซี่ ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (Agency for Real Estate Affairs: AREA) เป็นองค์กรที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับการรับรอง ISO 9001-2000 ทั่วทุกระบบรายแรกและยังเป็นรายเดียวในประเทศไทย ให้บริการการประเมินค่าทรัพย์สินในขอบเขตทั่วอาเซียน และการเป็นศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในประเทศไทย โดยไม่ทำกิจการนายหน้าหรือพัฒนาที่ดินเองใด ๆ เพื่อความเป็นกลางทางวิชาชีพอย่างเคร่งครัด โปรดดูรายละเอียดที่ <http://www.area.co.th>

<3> ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย และขณะนี้เป็นกรรมการหอการค้าไทย สาขาสหกรณ์อสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประจำประเทศไทย และกรรมการบริหาร ASEAN Association for Planning and Housing

<4> มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มุ่งให้ความรู้แก่สาธารณชน ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง ปัจจุบันเป็นองค์กรสมาชิกหลักของ FIABCI ประจำประเทศไทย ถือเป็นองค์กรด้านเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมคึกคักที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยจนได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ <http://www.thaiappraisal.org>

<5> ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่บทความ 2006 FIABCI World Congress โดย ดร.โสภณ พรโชคชัย ในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตุลาคม-ธันวาคม 2548 (<http://www.ghbhomecenter.com/news/journal43/78.pdf>)

AN INTERNATIONAL WORKSHOP 4, August 28-31, 2006, Bangkok HOUSING THE POOR THROUGH THE PRIVATE SECTOR Organized by Thai Appraisal Foundation and Thai Real Estate Business School



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

Come and exchange ideas and experiences with experts rich with international experience and come away with new solutions for your country's low-income housing policies, penetrate market niches in local contexts, and respond to the needs of the poor without wasting state resources. Space is limited to 40 participants.

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

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

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 8

อังคาร 4 - ศุกร์ 7 กรกฎาคม 2549 ณ ร.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (12,000 บาท)

วันที่ 1: อังคารที่ 16 พฤษภาคม 2549 08.00 ลงทะเบียน-รับเอกสาร 08.30 ภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย 09.30 ซีเนียงเกี่ยวกับหลักสูตร อาจารย์อดิษฐ์ ชานูบรียง รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย 09.45 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 10.00 ความรู้เรื่องการเงิน และการลงทุนสำหรับนักขาย อาจารย์วิศิษฐ์ องค์กรพัฒนกุล รองกรรมการผู้จัดการ บล.ทรินิตี้ จำกัด 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 กฎหมายที่นักขายอสังหาฯ ควรรู้ อาจารย์วัฒน์ คงจันทร์ รอง กก.ผจก.บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 15.00 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 15.15 กฎหมาย (ต่อ) 17.00 ปิดวันที่ 1	วันที่ 2: พุธที่ 17 พฤษภาคม 2549 08.30 การทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ วิทยากร จาก กรมที่ดิน (อยู่ระหว่างเรียนเชิญ) 10.00 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 09.45 สิ้นเชื้อ (ต่อ) 10.45 การติดต่อราชการ: ทะเบียนบ้าน การจัดสรรที่ดิน/สาธารณูปโภค/ไฟฟ้า/ประปา/ทะเบียนบ้าน วิทยากรจากกรมที่ดิน 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 การจัดการโครงการชุมชน (นิติบุคคลบ้านจัดสรรและคอนโด) วิทยากรจากสมาคมบริหารทรัพย์สินฯ 14.15 การบริหารการขายโดยนายหน้า วิทยากรจากสมาคมตัวแทนและนายหน้าฯ 15.30 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 15.45 การจัดสถิติ-ฐานข้อมูล สนง.ขาย ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย	วันที่ 3: พฤหัสบดีที่ 18 พฤษภาคม 2549 08.30 การพัฒนาบุคลิกภาพสู่การเป็นนักขายอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ อาจารย์วัฒน์ พงศ์สุประดิษฐ์ ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนเพาเวอร์ 10.00 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 10.15 การพัฒนาบุคลิกภาพ (ต่อ) 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 เทคนิคของนักขายมืออาชีพ: เปิด-ปิดการขาย และการบริการลูกค้า (วิทยากร อยู่ระหว่างเรียนเชิญ) 15.00 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 15.15 การวิเคราะห์ลูกค้าและการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล (วิทยากร อยู่ระหว่างเรียนเชิญ) 17.00 ปิดการอบรมที่ 3 (วิทยากรอยู่ระหว่างเรียนเชิญ)	วันที่ 4: ศุกร์ที่ 19 พฤษภาคม 2549 08.30 สารสำคัญเกี่ยวกับอาคาร แบบแปลน และวัสดุก่อสร้าง อ.สุพงษ์ ตรีสกุล วิศวกรอาวุโส บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 09.45 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 10.00 การดูแลสำนักงานขาย ศ.พรเทพ ศรีนฤมล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ชินเกต จำกัด 11.00 ฝึกปฏิบัติ: ทดลองขายและวิจารณ์ ศ.พรเทพ ศรีนฤมล 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 ฝึกปฏิบัติ (ต่อ) 14.30 พัก รับประทานอาหารเที่ยง เครื่องเคียง 14.45 การอภิปราย เรื่อง ทำอย่างไรจึงจะเป็นนักขายมืออาชีพ วิทยากร สมาคมนายหน้า, นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 16.45 ประเมินผลอบรม/มอบวุฒิบัตร 17:00 สิ้นสุดการอบรม
---	---	--	---

สำหรับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 20 วันที่ 18, 20 - 22 เมษายน 49

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(12,000 บาท)



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

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

RE123: เทคนิคการบริหารการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 7

เสาร์ 20-อาทิตย์ 21 พฤษภาคม 2549 (ค่าลงทะเบียน 6,500 บาท) ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294

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

http://www.spain-property.info/files/categories/16_FileNormal_k4bBH7iOSP1an2TYibAf.jpg



AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 55 วันที่ 6-8, 10 มิถุนายน 2549 (12,000 บาท)



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

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

กับต้น นายแพทย์ ครู แอร์โฮสเตก เจ้าขอร้านก๋วย นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.แอมกั ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



เกมส์ประเมินราคา

เปล่งศักดิ์ ศรีบัว ผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์โครงการ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท แอปโซฟรอส จำกัด

ช่วงต้นปีนี้ส่วนหนึ่งจะมีข่าวในวงการประเมินราคาปรากฏให้เห็นรวมอยู่ด้วยทั้งข่าวด้านบวกและลบ ประเด็นร้อนคงจะเป็นเรื่องการประเมินหลักทรัพย์ของสถาบันการเงินภาครัฐที่พบความผิดพลาดในการอนุมัติสินเชื่อจนล่อไปในทางทุจริต ข่าวสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินราคา ข่าวรายงานประเมินปลอมระบาด ข่าวการขึ้นแบล็กลิสต์ของธนาคาร (มีการชี้แจงในเวลาต่อมา) ส่วนข่าวด้านบวก จะได้แก่ ข่าวการผลักดัน พรบ. วิชาชีพการประเมินราคา ข่าวการจัดสอบบัตรระดับผู้ประเมินราคาที่จะเริ่มมาตั้งแต่ปี 2548 รวมทั้งข่าวการจัดอบรมจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินทั้งระบบ

เมื่อดูจากภาพโดยรวมเราพบว่าข่าวส่วนใหญ่ที่ปรากฏให้เห็นมักจะเป็นข่าวด้านลบมากกว่าข่าวด้านบวก อาจเป็นเพราะว่าธรรมชาติของคนเสพข่าวมักนิยมเรื่องในหัวลบของคนอื่น (แล้วก็นับถือว่าเรื่องลับๆ ที่ว่ามักจะเป็นเรื่องลบเสมอ) มากกว่าเรื่องในหัวแจ่ม ซึ่งถูกเรียกว่า “เรื่องทั่วๆ ไป” ก็เลยไม่เป็นที่สนใจ ดังนั้นในการแก้ปัญหาอะไรก็ตามแต่เราจึงต้องใช้สติและปัญญาเข้ามาช่วยคิดอยู่เสมอ ยิ่งเป็นปัญหาซับซ้อนที่การตัดสินใจของเราจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่นด้วยแล้ววิธีที่นำมาช่วยคิดก็ต้องกระทำด้วยความรอบคอบด้วยเหตุนี้จึงได้มีผู้คิดทฤษฎีเกมส์ขึ้นมาเพื่อสร้างกระบวนการคิดอย่างเป็นระบบ ที่ช่วยให้การตัดสินใจนำไปสู่ผลลัพธ์แห่งความพึงพอใจของทุกคน บทความนี้จึงอยากชวนท่านลองมาเล่นเกมส์สนุกๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพของเรา เรียกกันว่า “เกมส์ประเมินราคา”

เกมส์ที่ 1 การตั้งอัตรค่าบริการ: จากลักษณะการแข่งขันในตลาดที่ไม่มีความสมบูรณ์แบบยอมทำให้มีข้อได้เปรียบเสียเปรียบเกิดขึ้นอยู่เสมอ โดยเฉพาะตลาดที่มีผู้ซื้อน้อยรายในสินค้าที่มีลักษณะคล้ายๆ กัน เช่นเดียวกับธุรกิจประเมินราคาที่บ้านการเงินจะเป็นผู้ผูกขาดการส่งงานประเมิน (ส่วนลูกค้าทั่วไปบริษัทประเมินเป็นผู้ผูกขาดการให้บริการ) ลักษณะการผูกขาดยอมทำให้เกิดอำนาจในการต่อรองราคาเกิดขึ้นบ่อยครั้ง การต่อรองราคาจึงถูกคาดการณ์ไว้ล่วงหน้าเสมอ ทำให้กลยุทธ์หนึ่งที่สำคัญในการทำตลาดของธุรกิจประเมินราคาที่เกี่ยวข้องได้ยากก็คือ กลยุทธ์การตั้งราคา ดังตารางที่ 1

บริษัทประเมิน	B		
	ราคา	สูง	ต่ำ
A	สูง	(3, 3)	(0, 6)
	ต่ำ	(6, 0)	(1, 1)

ตารางที่ 1: แสดงกลยุทธ์การตั้งราคา

เห็นได้ว่าหากบริษัท A ตั้งราคาไว้ต่ำกว่าบริษัท B ลูกค้าก็จะเลือกใช้บริการเฉพาะ A หมายความว่า B จะไม่ได้รับงานประเมินเลย (6, 0) เกมส์ลักษณะนี้เรียกว่า Zero Sum Game ประโยชน์ของ A เท่ากับการเสียประโยชน์ของ B แต่จากการตั้งราคาต่ำกว่าของ A จะถูก B ตอบโต้ด้วยการเล่นสงครามราคา (Price War) ที่ต่ำกว่าและจะเป็นลักษณะนี้สลับกันไปเรื่อยๆ จนกว่าใครจะแพ้กันไปข้างหนึ่ง การเล่นสงครามราคาเป็นกลยุทธ์ทางการตลาดที่ต่อสู้กันรุนแรงและส่งผลกระทบต่อด้านลบทั้งสองฝ่าย ในการทำธุรกิจจึงมักหลีกเลี่ยงวิธีนี้ แต่ถ้าหากทั้งบริษัท A และ B ร่วมมือกันตั้งราคาสูงทั้งคู่ A และ B ต่างก็จะได้รับผลตอบแทนที่สูงเหมือนกัน (3, 3) แต่หาว่าความร่วมมือการตั้งราคาสูงเป็นไปได้ยากสำหรับการแข่งขันกันในระยะยาว เพราะต่างฝ่ายต่างกลัวอีกฝ่ายแอบกลับไปตั้งราคาต่ำกว่า ทำให้ดุลยภาพที่เกิดขึ้นในปัจจุบันของบริษัทประเมินราคา คือ การได้ผลตอบแทนต่ำเหมือนกัน (1, 1) จากเหตุผลดังกล่าวจึงต้องมีการประกาศทดลองใช้ราคามาตรฐานการให้บริการขึ้นต่ำ เมื่อ 1 เมษายน 2547 เพื่อหยุดวงจรการตัดราคาโดยไม่ที่สิ้นสุด ดังนั้น การร่วมมือกันใช้ราคามาตรฐานการให้บริการขึ้นต่ำจึงเป็นสิ่งที่ดีที่สุดในเรื่องค่าบริการวิชาชีพในระยะยาว

เกมส์ที่ 2 ว่าด้วยข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์: คราวนี้ลองมาดูเกมส์ที่เกิดขึ้นจากการว่าจ้างกันบ้าง เนื่องจากผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ไม่มีผลประโยชน์ต่อเนื่องกับราคาประเมินที่ได้ ผู้ว่าจ้างจึงเก็บข้อมูลบางส่วนเพื่อเอาไว้ต่อรองราคา เช่น การไม่ส่งงบทางการเงิน สัญญาเช่าทั้งหมด หรือสัญญาค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ก็เพื่อต้องการดูว่าราคาที่ได้มาสูงกว่าข้อมูลที่มีอยู่หรือไม่ ถ้าราคาออกมาต่ำกว่าข้อมูลจริงก็ต้องรองโดยการให้ข้อมูลเพิ่มเติมภายหลัง ซึ่งเป็นข้อมูลใหม่ที่มีน้ำหนักพอ (เพิ่มขึ้น) ใน

การขอให้ปรับแก้ราคาตามข้อเท็จจริงใหม่ แต่ถ้าราคาออกมาสูงกว่าที่คาดหวังไว้ก็ปล่อยให้ตามเลยแล้วนำราคานั้นไปใช้ประโยชน์ (เข้าทาง) ตามตารางที่ 2

นาย	A	
	ให้ข้อมูล	ไม่ให้ข้อมูล
ประเมิน	มีข้อมูล	(3, 3)
	ไม่มีข้อมูล	(3, 5)

ตารางที่ 2: แสดงความร่วมมือในการให้ข้อมูล

กรณีนี้เห็นได้ชัดว่านาย A จะไม่ให้ข้อมูลจริงทั้งหมดแก่ฝ่ายประเมิน เพราะอย่างน้อยที่สุดก็สามารถขอปรับราคาได้เท่ากับ 3 (ราคาขั้นต่ำที่ควรจะได้) แต่ถ้าหากนายประเมินไม่ให้ข้อมูลแล้ว นาย A ก็ไม่ให้ข้อมูล ราคาที่ได้อาจจะเท่ากับ 5 ซึ่งสูงกว่าราคาที่เป็นธรรม ดังนั้นการเลือกบริษัทประเมินที่ไม่ฐานข้อมูลและไม่ให้ข้อมูลเพิ่มเติมย่อมเป็นทางเลือกที่ได้เปรียบที่สุดสำหรับลูกค้าอย่างนาย A ส่วนการสร้างระบบฐานข้อมูลจะเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมากสำหรับธุรกิจประเมินราคา

เกมส์ที่ 3 การร่วมมือกันกำหนดราคา: ในกรณีที่นาย A เป็นคนรอบคอบไม่ยอมเสี่ยง ชี้รั้าคาญ และไม่ชอบต่อรองกับใคร นาย A จึงตัดสินใจใช้วิธีซื้อราคาประเมินด้วยการสัญญากับนายประเมินว่า จะให้ผลตอบแทนแลกกับส่วนต่างของเงินที่ผู้ได้เกิน (สูงกว่าที่ควรจะเป็น) เพื่อเป็นหลักประกัน นาย A จึงต้องจ่ายเงินมัดจำจำนวน (-1) ก่อน

นาย	A	
	ราคาล่วงหน้า	จ่ายตามสัญญา
ประเมิน	กำหนด	(3, 3)
	ไม่กำหนด	(1, -1)

ตารางที่ 3: แสดงการร่วมมือกันกำหนดราคาล่วงหน้า

ในกรณีที่ นาย A พยายามที่จะซื้อราคาประเมิน หากนายประเมินรับปากว่าจะให้ราคาตามที่ตกลงไว้แต่ต่อมาเกิดเปลี่ยนใจ กรณีนี้ นาย A จะถูกหักหลังเสียเงินมัดจำฟรีๆ (-1) แล้วเลิกคบกันไปเลย แต่ถ้าหากทั้งสองร่วมมือกันต่างคนจะได้รับผลประโยชน์เท่าๆ กัน (3, 3) แต่กลยุทธ์นี้จะเปิดโอกาสให้นาย A เบียดไม่จ่ายเงินส่วนที่เหลือ เพราะเมื่อ A ได้ราคาตามที่ต้องการแล้ว A จะเลือกไม่จ่ายส่วนที่เหลือก็ได้เพื่อรับผลตอบแทน (เนื้อๆ) เท่ากับ 5 แทนที่จะได้แค่ 3 (แจ้งตำรวจก็ไม่ได้อ) ด้วยความน่าจะเป็นว่าจะมีการเบียดไม่จ่ายเงินส่วนที่เหลือ ทำให้ทางเลือกที่ดีที่สุดในเกมนี้ ก็คือ (0, 0) หมายความว่าบริษัทประเมินควรทำธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตตั้งอยู่บนมาตรฐานจรรยาบรรณของวิชาชีพ และยื่นกรานปฏิเสธการต่อรองใดๆ ทั้งสิ้น

เกมส์ที่ 4: การสารภาพของผู้ต้องหา: ถ้านายประเมินไปถึงอยากเสี่ยงด้วยการร่วมมือกันกับนาย A เพราะ A เป็นคนรักชาติสัญญา (อีกทั้งรวยกว่าการรักษารณยาบรรณซึ่งหาค่าไม่ได้) แต่ต่อมาเกิดช่วยถูกตรวจพบว่ามีเจตนาล่อไปในทางทุจริตจนนำไปสู่กระบวนการสอบสวน ทางเลือกในเกมนี้จึงเปลี่ยนไป

นาย	A	
	การสอบสวน	สารภาพ
ประเมิน	สารภาพ	(3, 3)
	ไม่สารภาพ	(6, 1)

ตารางที่ 4: Prisoner's Dilemma

กรณีนี้เรียกได้ว่าเป็นกรณีต้นแบบอมตะ (Classic) ในทฤษฎีเกมส์ โดยใช้การแยกผู้ต้องหามาทำการสอบสวนเพื่อไม่ให้เกิดการร่วมมือกัน (Non-Cooperative) จากทางเลือกทั้งหมด ทางที่ดีที่สุดสำหรับทั้งสองคือการไม่รับสารภาพทั้งคู่ โดยจะโดนจำคุกคนละ 2 ปีเท่านั้น เพราะแต่ถือว่าบกพร่องในหน้าที่ด้วยความประมาทซึ่งเป็นโทษสถานเบา แต่หาว่าสถานการณ์จะกดดันให้ทั้งสองขาดความไว้วางใจกันและกันเพราะหากมีคนใดคนหนึ่งยอมรับสารภาพเขาก็จะติดคุกน้อยกว่าการไม่รับสารภาพ สุดท้ายทั้งคู่ก็จะยอมรับสารภาพหมายความว่า ทั้งนาย A และนายประเมินจะโดนจำคุกคนละ 3 ปี โทษฐานร่วมกันทุจริตจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่สถาบันการเงิน แต่เนื่องจากผู้ต้องหาให้การรับสารภาพ ศาลจึงลดโทษให้กึ่งหนึ่ง เรื่องทั้งหมดจึงจบลงด้วยประการฉะนี้.

การเงินเคหการสำหรับผู้มีรายได้น้อย

สัมภาษณ์พิเศษ: คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดย อ.วสันต์ กวจันท์ บรรณาธิการ ThaiAppraisal

6 มีวันพฤหัสบดีที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ได้ให้สัมภาษณ์เรื่องนี้กับ ThaiAppraisal เป็นการเฉพาะ

ปัญหาโลกแตกเกี่ยวกับผู้มีรายได้น้อย

แม้แต่ในประเทศร่ำรวยก็มีปัญหา “คนจน” หรือผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมักไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพียงแต่ประเทศร่ำรวยอาจมีสัดส่วน “คนจน” น้อยกว่าประเทศกำลังพัฒนาเท่านั้น นี้แสดงให้เห็นว่า ปัญหาที่อยู่อาศัยปรากฏอยู่ทั่วไปหรือทั่วโลกไม่เฉพาะแต่ในประเทศกำลังพัฒนาเท่านั้น และแม้ประเทศร่ำรวยก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหานี้ได้อย่างหมดจดหรือหมดสิ้นไปเสียทีเดียว

อย่างไรก็ตามในการแก้ไขปัญหานี้ที่อยู่นั้นส่วนมากประเทศกำลังพัฒนามักพุ่งเป้าไปที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยก่อน แต่ก็ทำไม่สำเร็จ เนื่องจากประเทศเหล่านั้นมีเงินงบประมาณจำกัด ความจริงแล้ว เราควรจะมีเงินไปกลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือชนชั้นกลางเป็นหลัก เพราะกลุ่มนี้มักมีรายได้นั่นเอง มีกำลังซื้อที่เหมาะสม และไม่จำเป็นที่รัฐบาลจะต้องให้การอุดหนุนอะไรนัก และหากชนชั้นกลางสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว เราค่อยกลับมาสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยก็ยังไม่สาย หากไม่แล้วก็จะเกิดปรากฏการณ์ “เซ็ง” แพลด หรือบ้าน (ที่สร้างให้ชาวสลัม) ไปสู่กลุ่มอื่นที่ไม่ใช่เป้าหมายของการพัฒนา



พื้นฐานของระบบการเงินเคหการ

การที่จะให้ผู้มีรายได้น้อยหรือแม้แต่ชนชั้นกลางสามารถมีที่อยู่อาศัยที่ตนจำเป็นต้องมีระบบการเงินเคหการที่ดี แต่ระบบดังกล่าวจะเกิดขึ้นมาได้เลยหากไม่มีระบบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (ที่ดินและอาคาร) ที่ดี มีประสิทธิภาพเสียก่อน จะสังเกตได้ว่าประเทศที่แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยได้ และมีระบบการเงินเคหการที่ดี มักเป็นประเทศที่มีระบบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ดี และเป็นประเทศที่มีการพัฒนาแล้ว ส่วนประเทศที่กำลังพัฒนาที่ขาดระบบการเงินเคหการมักจะมีปัญหากรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน

โชคดีที่ประเทศไทยมีระบบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ดี ทำให้มีศักยภาพที่ดีที่จะพัฒนาระบบการเงินเคหการที่ดีได้เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นทั่วโลก ส่วนประเทศที่มีระบบกรรมสิทธิ์ที่ยังไม่ดีพอ มักมีปัญหาความไม่มั่นคงในการครอบครองทรัพย์สิน (แล้วใครจะกล้าให้สินเชื่อเคหการ) มีปัญหาค่าโอนกรรมสิทธิ์ต่าง ๆ แพง ชับซ้อนและใช้เวลานานมาก ดังนั้นประเทศใดที่ต้องการให้เกิดระบบการเงิน

เคหการที่ดี เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และสามารถแก้ไขปัญหานี้ที่อยู่อาศัยได้ในสังคม ประเทศนั้นควรมีการวางรากฐานระบบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ดีเสียก่อน

การอุดหนุนเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อมีระบบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ดีแล้ว รัฐบาลก็จะสามารถสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม การที่รัฐบาลจะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยทางด้านที่อยู่อาศัย สามารถทำได้หลายทางได้แก่

1. การช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยซื้อบ้านได้ในราคาต่ำลง เช่นราคาบ้านในท้องตลาดมีราคาประมาณ 500,000 บาท แต่ชาวบ้านสามารถผ่อนซื้อบ้านได้ในราคาเพียง 300,000 บาท รัฐบาลก็ต้องช่วยออกเงินสนับสนุน (subsidy) โดยตรง 200,000 บาทเพื่อให้ประชาชนสามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ แนวทางนี้สามารถกระทำได้ทั้งการให้เงินอุดหนุนผ่านผู้ประกอบการ เช่น กรณีบ้านเอื้ออาทร ที่รัฐบาลอุดหนุนหน่วยละ 80,000 บาทผ่านการเคหะแห่งชาติ และการให้เงินอุดหนุนประชาชนโดยตรงให้ไปซื้อบ้านจากผู้ประกอบการที่ไหนก็ได้ตามใจชอบ
2. การอุดหนุนผ่านระบบการเงิน ที่มีมาตรการดำเนินการในประเทศต่าง ๆ ได้แก่การที่รัฐจัดตั้งกองทุนดอกเบี้ยต่ำ แต่วิธีนี้ในประเทศกำลังพัฒนาทำได้จำกัด เพราะมีเงินไม่เพียงพอและจะเกิดการผูกพันงบประมาณระยะยาว

ดังนั้นในอีกทางเลือกหนึ่งก็คือการจัดตั้งสถาบันการเงินของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ขึ้นมาดำเนินงานระดมเงินจากตลาด อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินของรัฐในประเทศต่าง ๆ มักจะยึดติดกับระบบราชการ ทำให้เกิดความไม่คล่องตัว ไม่สามารถหาเงินและให้บริการแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป (ยกเว้นกรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์ของไทย ซึ่งได้วางระบบการบริหารที่ดีไว้ (และที่สำคัญมีผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์มาตั้งแต่สมัยที่คุณกิตติ เป็นกรรมการผู้จัดการตั้งแต่ปี 2527)

3. การอุดหนุนทางภาษี เช่น การลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอน การลดภาษีเงินได้สำหรับผู้ประกอบการสร้างบ้านราคาถูก (ในกรณี “บ้าน BOI” ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น) การละเว้นไม่คิดภาษีจากเงินออมของผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งการนำเงินผ่อนบ้านมาหักเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อลดภาระภาษี เป็นต้น

4. การช่วยเหลือเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น มาตรการควบคุมค่าเช่าบ้าน มาตรการช่วยค่าน้ำ-ไฟฟ้าแก่ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น

5. มาตรการอื่น เช่นการออมก่อนหัก และเมื่อออมถึงระดับหนึ่ง รัฐบาลจะให้ “โบนัส” ซึ่งก็คือ subsidy ในรูปแบบหนึ่ง เช่น ถ้าออมครบ 5 ปี ได้เงิน 1 แสนบาท รัฐบาลอาจให้การสนับสนุนอีก 1 แสนบาทเพื่อให้มีเงินไปซื้อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

นวัตกรรมการเงินเคหการ

ในประเทศไทยได้เกิดนวัตกรรมการเงินเคหการที่น่าสนใจหลายประการ ซึ่งแม้แต่ผู้รู้ด้านการเงินเคหการในต่างประเทศยังมาศึกษาคือ

1. การปรับระยะเวลาการผ่อนชำระโดยอัตโนมัติ (adjustable term mortgage) เช่นในภาวะที่เศรษฐกิจขาดสภาพคล่องอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ผู้กู้เงินซื้อบ้านมีรายได้น้อยเพียงพอ สามารถยืดระยะเวลาการผ่อนชำระออกไปโดยคงเงินงวดเท่าเดิม
2. การผ่อนชำระเงินกู้แบบขั้นบันได (step-up payback) โดยในระยะแรกผ่อนชำระต่ำกว่าปกติ และปรับสูงขึ้นตามระยะเวลาหรืออีกนัยหนึ่งตามฐานะ (ที่ควร) จะดีขึ้นตามลำดับ
3. การทำสัญญาเช่าซื้อผสมกับการจำนอง (leasing and mortgage) โดยในช่วงแรกให้เป็นการเช่าซื้อ ก่อน เช่น 5 ปี ซึ่งยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ แต่หลังจากนั้นลูกค้ารายได้เป็นลูกค้าที่ดี ก็จะมีเงินให้และทำจำนองบ้านได้เลย ระบบเช่าซื้อจะมีค่าใช้จ่ายบริหารต่ำกว่าระบบจำนอง ถือเป็นประโยชน์กับทั้งผู้ซื้อบ้านและสถาบันการเงิน
4. การค้ำประกันสัญญาเช่าซื้อ (leasing guarantee) โดยในช่วงเช่าซื้อนี้ ให้มีการค้ำประกันสัญญาเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงทำให้โอกาสหนี้สูญของสถาบันการเงินน้อยลง

ข้อสังเกต

ข้อสังเกตที่สำคัญเกี่ยวกับมาตรการก็คือ เราต้องนำมาตราการมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับสังคมไทย จะลอกต่างประเทศมาใช้ทั้งดุ้นไม่ได้ ไม่เช่นนั้นจะไม่ประสบความสำเร็จ โดยเฉพาะแหล่งเงินทุนนั้น ต้องใช้แหล่งเงินทุนในประเทศมากกว่าไปกู้จากต่างประเทศ

เช่นอีกตัวอย่างหนึ่งที่น่าสนใจคือ การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (securitization) แบบประเทศสหรัฐอเมริกา ในประเทศไทยยังไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากว่า ในประเทศไทยแหล่งเงินทุนหลักมาจากตลาดเงินฝากมากกว่าตลาดทุน แต่ในสหรัฐอเมริกาที่ securitization ประสบความสำเร็จนั้น เป็นเพราะตลาดทุนหรือตลาดตราสารหนี้ระยะยาวมีขนาดใหญ่กว่าตลาดเงินฝากมาก ดังนั้นในกรณีประเทศไทยการทำ securitization จึงมีข้อจำกัด

ข้อสังเกตประการสุดท้ายก็คือ การทำนุบำรุงรักษาทรัพย์สินบ้านและโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพดี จะทำให้บ้านมีสองเกิดมูลค่าเพิ่มหรือไม่ตกต่ำลง ถ้าบ้านมีราคาเพิ่มขึ้น ผู้ซื้อบ้านก็จะไม่ทิ้งทรัพย์สินเหล่านั้นให้เป็นเอ็นพีแอล ทำให้ไม่กระทบต่อระบบการเงินในที่สุด

ประสบการณ์การเงินเคหการในประเทศไทยที่ให้สัมภาษณ์โดยคุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูลนี้ จึงมีค่าที่ผู้เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนควรจะได้อะไรเรียนรู้เพื่อพัฒนาการเงินเคหการของประเทศไทยเราให้เข้มแข็งยิ่งขึ้น เป็นแบบอย่างแก่ประเทศอื่นต่อไป



**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



Advisory, Chairman
Prof. Aswin Bhichayothin
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 Pomchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation



Atinach Chanbanyong, MPA,
LLB.
Deputy Director of TREBS

หลักสูตรสำคัญของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ขั้นพื้นฐาน 54 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 19 รุ่น
RE120	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ 8 รุ่น
RE121	การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 16 รุ่น
RE123	เทคนิคการบริหารการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 รุ่น
RE124	การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE131	การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ 7 รุ่น

Our Clients for In-house Real Estate Training



IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ



ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบุญรย รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

มูลนิธิประเมินฯ, ประตูลูกโลกกว้าง-ไอแอลโ



ปัทมา จันทรานุกูล <1> รองกรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส <2>

“สิบปากว่า ไม่เท่าหนึ่งตาเห็น” เป็นสัจธรรมแห่งการแสวงหาความรู้จริง โดยเฉพาะความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีนวัตกรรมเกิดขึ้นหลากหลายทั่วโลก ยิ่งต้องหาโอกาสไปศึกษาให้รู้จริง กิจกรรมสำคัญหนึ่งของมูลนิธิก็คือการเป็นสะพานเชื่อมต่อความรู้กับทั่วโลกเพื่อนำมาปรับใช้การพัฒนาประเทศ ในครั้งนี้มูลนิธิจึง “พาทัวร์” ไปถึงเมืองโอแลงโด มลรัฐฟลอริดา สหรัฐอเมริกา



ดูงาน ณ สำนักงานประเมินประจำ County (เล็กกว่า State แต่ใหญ่กว่า City) คนกลางคือ “ผู้ประเมินหลัก” ที่ได้รับการเลือกตั้งจากประชาชนให้เป็นหัวหน้าสำนักงานประเมินประจำ County เพื่อให้ราชการรับใช้ประชาชนจริง ๆ ท่านผู้นี้มาต้อนรับด้วยตนเอง ในงานนี้ได้ไปเยี่ยม County ถึง 2 แห่ง

ไปโอแลงโด

นี่เป็นครั้งที่ 3 แล้วที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย “พาทัวร์” เพื่อสัมมนา-ดูงานอสังหาริมทรัพย์ในต่างแดน ครั้งก่อนไปบอสตัน (กันยายน 2547) แองเคอร์ริจ, อลาสกา (กันยายน 2548) และครั้งนี้ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2549 ไปงานสัมมนาร่วมประจำระหว่างสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (iaao.org) กับสมาคมสารสนเทศทางภูมิศาสตร์สหรัฐอเมริกา (urisa.com) เรื่องการสร้างแบบจำลองการประเมินค่าทรัพย์สิน (CAMA: computer-assisted mass appraisal) <3> – และระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS: geographical information system)



คุณเทวัญ ท่านรองอธิบดีกรมธนารักษ์ คุณอมรศักดิ์ และคุณทรงเดช (ออส)

คณะที่ไปดูงานมีผู้แทนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน จำนวน 12 คน เช่น กรมธนารักษ์ (นำโดยคุณเทวัญ วิชิตะกุล ท่านรองอธิบดี) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานแปลงสินทรัพย์เป็นทุน บริษัทประเมิน โดยมี ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยและผู้แทน IAEO ในประเทศไทย เป็นหัวหน้าคณะคนไทยในครั้งนี้

เก็บเกี่ยวนวัตกรรมการประเมินค่าทรัพย์สิน

ประเด็นหลักที่ไปศึกษาคือ CAMA โดยในยุคสมัยใหม่นี้ จะทำงานควบคู่กับ GIS เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยงานสัมมนานี้ระดมผู้รู้มาสอนมาอภิปรายกันถึง 4 วัน และยังมีทรรศการด้านเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง มีผู้เข้าร่วมงานทั้งหมดประมาณ 400 คนจาก 8 ประเทศทั่วโลก นอกจากนี้คณะของคนไทยยังได้รับความกรุณาเป็นพิเศษจากผู้จัดงานให้ไปดูงานการใช้ CAMA-GIS จริงในเทศบาลถึง 2 แห่ง



การอบรมในห้องมีทั้งห้องรวม และห้องย่อยเพื่อเจาะลึกเฉพาะประเด็น

สำหรับเรื่อง CAMA นั้น ดร.โสภณ พรโชคชัย ได้นำมาใช้เป็นครั้งแรกใน

เลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ ต้องแทนคุณด้วยการพัฒนา

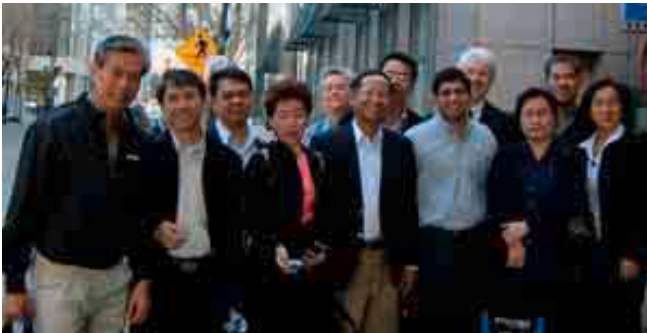
ประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2533 ในโครงการจัดการที่ดินเมือง ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ พื้นที่ทดลองถนนประชาอุทิศ ห้วยขวาง ซึ่งครั้งนั้น ดร.โสภณ ได้มีโอกาสไปศึกษาเกี่ยวกับ CAMA จากศาสตราจารย์ของสถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น (lincolnst.edu) ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ ณ นครบอสตัน สหรัฐอเมริกา



คณะของเรา มี 12 คน แต่ทางมูลนิธิในฐานะเจ้าภาพ เหมารถขนาด 40 ที่นั่งและยังติดต่อ ดร.ริชาร์ด วาด ผู้เชี่ยวชาญ GIS มาเป็นมัคคุเทศก์ที่ดีด้วย

ความเป็นไปได้ในกรณีประเทศไทย

เทคโนโลยีการใช้ GIS เพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินแบบ CAMA มีพัฒนาการที่มากในปัจจุบัน สามารถเชื่อมโยงข้อมูลทุกภาคส่วนได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ภาพถ่าย วิวทัศน์ เอกสาร ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ รายงานประเมินค่าทรัพย์สิน แผนที่ แผนภูมิ ฯลฯ เทคโนโลยีเช่นนี้มีทั้งแบบที่ทำสำเร็จรูปและที่สร้างกันเองก็ได้ ที่ประเทศไทยควรเรียนรู้ก็คือ นวัตกรรมสารสนเทศโนโลยีต่าง ๆ และนำมาสร้างหรือปรับใช้ในประเทศไทยโดยไม่ไปลอกเลียนแบบมาโดยไม่ได้ศึกษาให้ดีพอ



โปรแกรมพิเศษที่ทางมูลนิธิจัดให้โดยเฉพาะก็คือการดูงานตามหน่วยงานต่าง ๆ

ข้อจำกัดของไทยในการพัฒนาระบบ CAMA-GIS อย่างขนานใหญ่ในระดับประเทศก็คือ “วิสัยทัศน์” (ที่ยังไม่ยาวพอ) และ ความตั้งใจ (commitment, ที่ยังไม่เข้มข้นพอ) ของผู้บริหารระดับสูง อย่างเช่นแผนที่ดิจิทัล หน่วยงานในประเทศไทยต่างคนต่างทำ สิ้นเปลืองงบประมาณมากมาย แต่ถ้าได้ทำและใช้ร่วมกันทุกหน่วยเช่นในสหรัฐอเมริกา สิ่งต่าง ๆ ก็จะง่ายขึ้น เป็นพื้นฐานที่ดีในการประเมินค่าทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพ และยังคงความโปร่งใสและมีธรรมาภิบาลในวงราชการไทย



ดูงานเจาะลึกถึงโฉนด - ขอบอกว่า SERIOUS น่าดู!

เราเชื่อมเครือข่ายทั่วโลก

ที่มูลนิธิสามารถ “พาทัวร์” ได้ก็เพราะว่ามูลนิธิได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ โดยได้ติดต่อสัมพันธ์กับนานาชาติมาอย่างต่อเนื่อง วารสารราย 2 เดือนของมูลนิธิจัดทำเป็น 2 ภาษา ส่งไปยังสมาคมอสังหาริมทรัพย์ประเทศต่าง ๆ ถึง 300 แห่ง นอกจากนี้ มูลนิธิยังเป็นสมาชิกขององค์กรอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก เช่น สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (iaao.org) สหพันธ์อสังหาริมทรัพย์นานาชาติ (fiabci.org) หรือระดับภูมิภาค เช่น สมาคมอสังหาริมทรัพย์อาเซียน (aaph.net) เป็นต้น การเชื่อมโยงกันนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐาน “win-win” กันทุกฝ่าย ทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนความรู้และความเข้าใจกันฉันทมิตร และยังเป็นประโยชน์ต่อประเทศไทยโดยรวม เพราะหลายคนในโลกนี้ยังไม่รู้จักประเทศไทยเราด้วยซ้ำ เราควรไปศึกษาเรียนรู้ให้เกิดความรอบรู้อย่างเท่าทันเพื่อพัฒนาชาติค่ะ

หมายเหตุ

<1> น.ส.ปัทมา จันทรานุกูล จบการเงินจาก ม.กรุงเทพ ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน LRTI-Lincoln Inst. และ CIPS (Certified International Property Specialists) จาก National Association of Realtors ยังเป็นรองประธาน Agency for Real Estate Affairs อันเป็นศูนย์ข้อมูล-วิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ในไทย Email: pattama@area.co.th

<2> บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (Agency for Real Estate Affairs: AREA) เป็นองค์กรที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับการรับรอง ISO 9001-2000 ทั่วทุกระบบรายแรกและยังเป็นรายเดียวในประเทศไทยให้บริการการประเมินค่าทรัพย์สินในขอบเขตทั่วอาเซียน และการเป็นศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในประเทศไทย โดยไม่ทำกิจการนายหน้าหรือพัฒนาที่ดินเองใด ๆ เพื่อความเป็นกลางทางวิชาชีพอย่างเคร่งครัด

<3> CAMA: Computer-Assisted Mass Appraisal is the process by which property is appraised utilizing computers, computer models and analytical programs. (<http://www2.adaweb.net/adaweb.nsf/0/27ccf4aabf92f6e87256a070070e242?OpenDocument>)



มิถุนายน และ ตุลาคม 2549 นี้ มูลนิธิยังมีโปรแกรมพาไปสัมมนา USA อีก ท่านใดสนใจดูรายละเอียดหน้า 5 ค่ะ

RECENT ACTIVITIES OF THAI APPRAISAL FOUNDATION



Thai Appraisal Foundation with the support of the SME Bank and EXIM Bank organized an intensive International Course on Business Valuation taught by Prof. John M. Cooper, a director of the Thai Real Estate Business School, January 12-13, 2006



อบรมการประเมินค่าที่חסินค้ำ โดยการสนับสนุนจากธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทยและธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, 12-13 มกราคม 2549



From left to right: Mr. Nghiem Quang Hein, Director General of the Price Congrol Department (PCD) and Dr. Sapon, site visit in Haiphong (later also in HCMC and others, Dr. Sapon and his office at the PCD decorated with the Picture of Uncle Ho and the painting of his hometown.



Dr. Sapon Pornchokchai, our president was appointed by the Ministry of Finance, Vietnam as a consultant to develop the Roadmap for Valuation Profession in Vietnam (December 2005 - January 2006)

กระทรวงการคลังเวียดนามแต่งตั้ง ดร.โสภณ ประธานมูลนิธิเป็นที่ปรึกษาทำ Roadmap พัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินเวียดนาม โดยประจำ ณ กรุงเทพมหานครและเดินทางไปนครฮานอย

Hotel Investment and Valuation

January 26, 2006: Thai Appraisal Foundation held the 41th Monthly Forum with guest speakers and experts in hospitality business.

เสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 40

เรื่องการลงทุนและประเมินค่าโรงแรมโดยมูลนิธิจัดเสวนาทุกเดือน

Monthly Forum 40: January 26th, 2006 at the Nara Hotel (Ayudhya Room) Silom Road, Bangkok, Thailand.





February Monthly Forum 2006

In February 2006, the focus was on the valuation and development of shopping centres in Thailand

เสวนาวิชาการ ครั้งที่ 41
มูลนิธิเรจัตต่อเนื่องไม่เคยหยุดทุกเดือนโดยในเดือนกุมภาพันธ์จัดเรื่อง ศูนย์การค้า



International Workshop: Transnational Real Estate Investment, joint effort of Thai Appraisal Foundation and FIABCI Thailand, January 16-18, 2006 with participants from 15 different countries.

การสัมมนาระหว่างประเทศที่จัดขึ้นเพื่อเรียนรู้เกี่ยวกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ข้ามชาติ มีวิทยากรถึง 10 ท่าน ผู้มีส่วนร่วมทั้งหมด 40 ท่าน จาก 15 ประเทศ จัดในราคาถูกกว่าองค์กรนายหน้าระหว่างประเทศทำเสียอีก (เราทำเพื่อผลประโยชน์ของคนไทยจริง ๆ!)



CAMA-GIS In Orlando by IAAO

Thai Appraisal Ftn organized a group of 12 people from Thailand led by Dr.Sopon to attend the conference in Orlando, February 20-23, 2006.

From right to left, Dr.Sopon, President Trout of IAAO, Ms.Daniels and Mr.Cirincione

MIPIM Cannes

Ms.Pattama Chantranukul, a director of Thai Appraisal Foundation led a team to the MIPIM, the largest real estate trade shows on earth. This is her third year to attend this even (March 14-17, 2006.)

งานอสังหาฯ ใหญ่ที่สุดในโลก
มูลนิธิเข้าร่วมในฐานะสมาชิก



SCHOOL'S ACTIVITIES: THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL



Recent Board Meeting, January 17, 2006

การประชุมคณะกรรมการโรงเรียนล่าสุด 17 มกราคม 2549



Inhouse Training, Valuation for BMA Officers

การอบรมประเมินค่าทรัพย์สินให้กับข้าราชการกรุงเทพมหานคร

ใบสมัครสมาชิกวารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ชื่อ - สกุล: _____ ตำแหน่ง: _____

หน่วยงาน: _____

ที่อยู่: _____

โทรศัพท์: _____ โทรสาร: _____ Email: _____

ค่าสนับสนุนการจัดพิมพ์ :	ปีละ 200 บาท จำนวน 6 ฉบับ (รวมค่าจัดส่งทั่วประเทศ)
ชำระโดยการโอนเงิน:	บัญชีออมทรัพย์เลขที่ : 089-2-23003-8 ธนาคารยูโอบี สาขาชิดตา-สาธุประดิษฐ์
	ชื่อบัญชี : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
โปรดส่งใบสมัคร และใบโอนเงิน ถึงคุณนงลักษณ์ จตุเทน โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3171 ต่อ 109	



อัตราค่าประชาสัมพันธ์ในวารสาร ThaiAppraisal

ปกหลังเต็มหน้าสี 20,000 บาท

ปกหลังเต็มหน้าสีเดียว 10,000 บาท

หน้าเนื้อในเต็มหน้าสีเดียว 5,000 บาท

หรืออื่น ๆ แล้วแต่ตกลงเป็นการสนับสนุนมูลนิธิ

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 5,000 ฉบับ ออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ มากมาย ได้แก่ บริษัทพัฒนาที่ดิน (500 ฉบับ) สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา (500), ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง (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 คุณนงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โทร. 0.2295.3171



From Journals Worldwide

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

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้รับความอนุเคราะห์วารสารต่าง ๆ จากทั่วโลก เนื่องจากมูลนิธิฯ ก็ได้ส่งวารสารฉบับนี้ออกไปทั่วโลกถึง 300 องค์กรทั่วโลกเช่นกัน ในที่นี้จึงขออนุญาตแนะนำบทความสำคัญดังนี้



The Journal of Assets Appraisal, 2005/12, p.5
The essay was addressed to the just-closed China Gems & Jewelry and Arts Appraisal Forum, and the ceremony for granting certificates to China's first group of CPVs on Gems and Jewelry. Yang Hua said, China's securities market is only a teenager, but its growth rate is pretty high. Moreover, a relatively complete regulatory system has been established in the meantime of its fast development. To improve the quality of listed companies, the quality of assets of theirs has to be increased, which comes from the enhancement of core competence and profitability of companies. CSRC has always attached great importance to the role of assets appraisal in assessing the quality of assets. In the past few years, appraisal profession becomes better regulated, which is definitely good news to us as the market watchdog. Due to the expertise, jewelry appraisals, as one of assets appraisal disciplines, are demanded in order to get pricing basis of assets in sales or relevant transactions. With the living standards of Chinese people improving, more jewelry business may hope to make public offerings. Hence, jewelry appraisers will be getting more involved in the securities market. Objective jewelry appraisal will be highly relevant to the authenticity of assets quality and profitability of listed companies. Yang finalized his essay by forwarding some suggestions to the appraisal profession.

บทความนี้คงไม่ต้องแปลมาก แต่สะท้อนสะท้อนใจจริง ๆ เมืองจีนนั้นเขาพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินมาหลังประเทศไทย แต่ตอนนี้เขาไปไกลถึงขนาดพัฒนาการประเมินอัญมณีกันแล้ว เราทำอะไรกันอยู่



Malaysian Institute of Surveyors, 40.3, 2006
Article: The importance of Information During a Feasibility Study
Faizul Azli Mohd Rahim, Centre For Projects & Facilities management, Faculty of Built environment, University of Malaya Email: azli@um.edu.my

Information is a greatly needed factor in the development of a project. Information is considered as a 'nerve' to a firm. Most professionals spent time to do research-collect current information on the project to be carried out. Then, with the available knowledge, these professionals are able to coordinate and deliver more updated information to other professionals in the related field. A lot of information are

considered during feasibility studies because they will determine whether the proposed projects development project are viable or not. Through related literature review, this paper will identify the kinds of information needed for feasibility studies. This information include analysis of the potential, sites, market trends, economic situations, financial availability, design analysis and also clients requirements.

บทความในวารสารของสมาคมประเมินและสำรวจทำเลชัยฉบับล่าสุดชี้ให้เห็นความสำคัญของข้อมูลเพื่อการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ จุดเด่นอยู่ที่การบ่งชี้ถึงข้อมูลประเภทใดบ้างที่ควรเก็บและนำมาใช้เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์โดยเฉพาะ



Lincoln Institute of Land Policy
January 2006, p.21: Article: State Trust Lands in the West

In many parts of the West trust managers are diversifying their trust portfolios and exploring opportunities for lucrative residential and commercial developments on trust land. Many communities now view state trust lands as public assets that have value for open space, watershed protection, fish and wildlife, and recreation a perspective that has brought new scrutiny to the use of trust lands for development or natural resource extraction.

If trust management is to evolve to meet these demands and to have continued legitimacy with a changing public, trust managers must balance a broader set of public values in their management practices while meeting the growing needs of the public institutions for which they were dedicated. The legal doctrines that govern state trust lands provide ample room to accommodate these values within the limits of trust managers' fiduciary responsibilities. By embracing total asset management strategies, exploring development opportunities, utilizing collaborative planning processes with community stakeholders, and exploring opportunities for conservation, trust managers can ensure and potentially increase economic benefits to the trust beneficiaries while meeting public demands associated with the preservation of healthy landscapes, open space, and better planning for growth.

สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น ได้ตีพิมพ์บทความเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของรัฐโดยเฉพาะในรัฐแถบภาคตะวันตกของสหรัฐอเมริกา มาใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ เชิงสังคม อย่างเป็นธรรมและสร้างสรรค์ ซึ่งไม่เหมือนเมืองไทยที่มีการพยายามช่วงชิงสิทธิกันระหว่างคนรวยและคนจน (ซึ่งต่างก็อยู่บนพื้นฐานของการทำผิดกฎหมายทั้งคู่...น่าเศร้า)

JOURNAL OF PROPERTY TAX ASSESSMENT AND ADMINISTRATION

Vol.2 Issue 3/2005, p.5-17

Article: Privacy Issues Facing Assessors

By R. Jerome Anderson

Concerns about privacy have been raised in the United States for more than one hundred years, initially as a result of aggressive journalists and photographers interfering in domestic affairs. Private legal action was seen as the remedy to discourage such practices.

Within the last thirty or forty years, however, concern has shifted to governmental interference with a person's privacy. This interference can take the form of intrusion, in the workplace or otherwise, or it can occur as a result of improper disclosure of personal data stored in government files.

Government fair data practices acts have been adopted by virtually all jurisdictions in the United States, including the federal government. Evidence suggests these acts do not always provide the privacy protection they were intended to provide. Lack of oversight and enforcement by government bodies is one problem; the expense of litigation is another. Citizens are often left without an effective remedy under these laws.

Assessors, as custodians of public data will find themselves involved in situations requiring the exercise of careful judgment regarding the release of data from their files. Open records and privacy laws may conflict as to whether such data should be disclosed. Release of some information may be harmful to the individuals or entities that submitted it. They have expectations of confidentiality that must be considered. Employees also may have expectations of privacy as to their workplaces or to confidential information included in their personnel files. Knowledge of the controlling statutes and courts' interpretations of them is crucial to avoiding problems. As the variety of cases cited herein shows, it is critical that the statutory language be followed. The same fact situation may lead to different results in different jurisdictions because of statutory variations. Good practices and procedures will go a long way to avoiding privacy problems in the assessor's office.

นี่เป็นอุทาหรณ์ในทางตรงกันข้ามกับไทย กรณีของเรายังถือว่าเปิดเผยน้อยมาก เราควรเปิดเผยเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สิน เพื่อป้องกันปัญหาการฟอกเงิน และก่อให้เกิดความโปร่งใสในการจัดการ

RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

โครงการอสังหาริมทรัพย์ - upgraded 32 ชั่วโมงเต็ม

รุ่นที่ 9 พุศ 19 - เสาร์ 22 กรกฎาคม 2549 (12,000 บาท) ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

Marketing Intelligence (MI) หรือ Market Feasibility Study เป็นหลักสูตรปรับปรุงใหม่เข้มข้นยิ่งขึ้น สัมผัสจากประสบการณ์ภาคปฏิบัติจริง: สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์: ภาพรวมและแนวทางการวิเคราะห์ ข้อมูล: ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน | การอ่าน/ตีความตัวเลขอย่างมีนัยสำคัญ: สาระจากข้อมูลระดับมหภาค | แนวทางการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ | การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | กรณีศึกษาการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการออกแบบผลิตภัณฑ์ | เจาะลึกการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: ศูนย์การค้า / อาคารสำนักงาน | การแบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษา | การอภิปราย “ประสบการณ์จากมืออาชีพในการสำรวจวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์”

ติดต่อ คุณกศศีย์ ฝ่ายธุรการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294

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



สั่งซื้อรายงานวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905



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



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



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

KNOWLEDGE IS NOT PRIVATE PROPERTY

มูลนิธิจัดกิจกรรมนี้เพื่อเป็นการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์แก่สาธารณชนโดยไม่แสวงหากำไรเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์สำคัญที่ว่า “Knowledge Is Not Private Property” และในการนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยจะบันทึกการเข้าร่วมเสวนาวิชาการของท่านไว้ทุกครั้งเพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมวิชาการของท่านเสนอต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิก

พบกันทุกสัปดาห์ปลายเดือน โดยติดตามรายละเอียดได้ที่ www.thaiappraisal.org

OUR MONTHLY FORUMS



เสวนา วิชาการ รายเดือน

THAI CONTINUING PROFESSIONAL DEVELOPMENT (CPD) PROGRAM

Thai Appraisal Foundation conducts this forum to promote knowledge about the property valuation and real estate professions to the general public. By doing so, we aim to arm people with unbiased information for all people with the understanding that “Knowledge Is Not Private Property”. As a result, we will include your registration information in our database as proof of participation and include you as a foundation member in future.



140 บาท



80 บาท



140 บาท



140 บาท



100 บาท

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

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 (บางครั้งทางมูลนิธิออกค่าใช้จ่ายให้วิทยากรเดินทางมาจากต่างประเทศ) แต่หากท่านสมัครเป็นสมาชิกท่านยังจะได้รับส่วนลดมากมาย เช่น กรณีท่านเดียวเป็นสมาชิกทั้งปี ได้รับส่วนลดถึง 25% เท่ากับมาครั้งหนึ่งเพียง 563 บาทเท่านั้น เริ่มสมัครได้ทุกเดือน หยอดกำหนดรอบปีตามเดือนที่สมัคร ถ้าครั้งใดมาร่วมไม่ได้ ให้ผู้อื่นมาแทนได้เสมอ



เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่

10 Nonsee Road, Bangkok 10120, THAILAND



www.fiabci-bangkok2006.com

26-31 พฤษภาคม 2549

พลาดไม่ได้, FIABCI World Congress กรุงเทพฯ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

โดยบทความนี้ ผมขออนุญาตสวมหมวก 2 ใบ คือ ในฐานะรองประธานกรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ ในฐานะเจ้าภาพจัดงานนี้ และประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ในฐานะสมาชิกหลักของ FIABCI โลก <3> ที่ร่วมสนับสนุนการจัดงานนี้

สมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ

เป็นที่น่ายินดีเป็นอย่างยิ่งที่สมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ (FIABCI Thailand Chapter) ได้จดทะเบียนเสร็จแล้วตั้งแต่วันที่ 2549 สมาคมนี้นี้ รศ.มานพ พงศทัต เป็นนายกสมาคม และคุณประยูร ดำรงชิตานนท์ และผมเป็นอุปนายกสมาคม สถานที่ตั้งอย่างเป็นทางการของสมาคมตั้งอยู่ ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยนี้เอง

สมาคมนี้นี้ไม่ได้เป็นของเราสามคนนะครับ แต่ในอนาคต เมื่อสมาคมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ สมัครเป็นสมาชิก นายกา หรือประธานของแต่ละสมาคมคงได้ผลัดเปลี่ยนกันเป็นนายกฯ และกรรมการกันตามลำดับ เพื่อมาร่วมกันพัฒนาเครือข่ายความสัมพันธ์กับทั่วโลกด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับสมาชิกองค์กรของ FIABCI โลกนั้นประกอบด้วยนักพัฒนาที่ดิน นักการเงินการธนาคาร ตัวแทน-นายหน้า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้บริหารทรัพย์สิน และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

World Congress สำคัญไฉน

ปกติการประชุมประจำปีของ FIABCI จัดสลับหมุนเวียนไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ประเทศใดได้รับเกียรติก็ดีใจกันใหญ่ ผมเองก็พยายามไปร่วมมาหลายงาน เพราะต้องการสร้างความสัมพันธ์ทางวิชาชีพกับองค์กรอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยครั้งแรกผมไปร่วมในปี 2543 ณ กรุงลอนดอน ปรากฏว่างานนั้นมีผู้เข้าร่วมนับพัน

คน นอกจากไปร่วมแล้วยังได้ไปออกบูธแสดงนวัตกรรมอสังหาริมทรัพย์ของไทย ด้านศูนย์ข้อมูล - GIS ซึ่งจัดทำโดย Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) หลังจากนั้นยังไปร่วมในปี 2545 ณ กรุงกัวลาลัมเปอร์ และปี 2547 ณ นครฮูสตัน มลรัฐเท็กซัส

ในตอนแรก เกาหลีเป็นเจ้าภาพจัดงานประชุมประจำปีในปีนี้ แต่เกิดเหตุขัดข้องบางประการ ทางประเทศไทยจึงรับหน้าเสื่อจัดงานซะเลย และในฐานะกรรมการจัดงานและประธานฝ่ายการประชุม FIABCI 2006 งานนี้จะเป็นงานที่ยิ่งใหญ่ที่สุดครั้งหนึ่ง ทุกท่านที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง ไม่ควรพลาดเด็ดขาด

มีอะไรในงานนี้บ้าง

งานการประชุม FIABCI โลกนี้ แยกเป็นสามส่วน คือ การประชุมรวม การประชุมกลุ่มย่อย และการจัดการศึกษาดูงานภาคสนาม

การประชุมรวม: ทางคณะผู้จัดงานได้เรียนเชิญผู้รู้จากทั่วโลกมานำเสนอวิสัยทัศน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก ซึ่งจะทำให้ผู้เข้าร่วมได้มีโลกทัศน์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับแนวโน้มระดับโลก ระดับภูมิภาคและในประเทศสำคัญอื่น ๆ

การประชุมกลุ่มย่อย: ในที่นี้ได้แบ่งย่อยออกเป็นกิจกรรมการประชุม 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ การประชุมตามสาขาวิชาชีพซึ่งสมาชิกของ FIABCI จากทั่วโลก ซึ่งมีหลากหลายอาชีพจะเลือกเข้าการประชุมตามที่ตนเองสนใจ ได้แก่

- นักพัฒนาที่ดิน: แนวโน้มการลงทุนและผลตอบแทนการลงทุนสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก สถานการณ์ตลาดของประเทศชั้นนำ การลงทุนทำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน และโครงการลงทุนขนาดใหญ่ในประเทศไทย
- นักการเงิน-การธนาคาร: ประเด็นหลักในการอภิปรายของกลุ่มนี้ได้แก่เรื่องกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศชั้นนำและการปรับใช้ในประเทศกำลังพัฒนา นวัตกรรมทางการเงินอสังหาริมทรัพย์ และการเงินเคหการที่น่าสนใจ
- ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน: จะมีกรณีวิเคราะห์กันถึงทิศทางการประเมินค่าทรัพย์สินในสถานการณ์เฟื่องฟูและตกต่ำสุดขีด แนวโน้มราคาทรัพย์สินในแต่ละประเทศ และเทคโนโลยีในการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น แบบจำลองและสารสนเทศทางภูมิศาสตร์
- นายหน้าและผู้บริหารการขาย: โดยจะมีกรณีวิเคราะห์กันถึง ความเหมือนและแตกต่างในวิชาชีพนี้ของแต่ละประเทศ การขายอสังหาริมทรัพย์ข้ามชาติ แนวโน้มใหม่ของตลาดโลกในอนาคต และเทคโนโลยีการขายที่สำคัญ
- ผู้บริหารอาคารและทรัพย์สิน: กลุ่มนี้จะมุ่งเน้นเรื่องมาตรฐานวิชาชีพนานาชาติ แนวทางการยกระดับวิชาชีพให้เป็นที่ยอมรับในสังคม แนวทางการพัฒนา (ต่อยอด) วิชาชีพและการใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม
- ศูนย์บริการข้อมูลอสังหาริมทรัพย์: กิจการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนมีความสำคัญกับการเตือนภัยเศรษฐกิจ การแลกเปลี่ยนความรู้ และเทคนิคที่น่าสนใจและบทบาทการเป็นผู้เตือนภัยตลาดจึงสมควรอภิปรายถึงเป็นอย่างยิ่ง

นอกจากนี้ยังจะมีการประชุมในประเด็นสำคัญ โดยทางคณะผู้จัดงานจะจัดการประชุมเจาะลึกในรายละเอียดในหัวข้อ

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก
- การซื้อ-ขายบ้านมือสองในยุคสมัยใหม่และระบบเทคโนโลยี
- อินเทอร์เน็ตกับระบบนายหน้า

สำหรับในส่วนการดูงานภาคสนาม งานนี้ถือเป็นการแสดงสินค้าอสังหาริมทรัพย์โดดเด่นและเป็นการเผยแพร่ชื่อเสียงของประเทศไทย และวาดหวังว่าต่างชาติจะมาลงทุนในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ได้แก่

สนามบินสุวรรณภูมิ เพื่อให้เห็นความก้าวหน้าของประเทศไทยด้านการบินพาณิชย์อันจะนำไปสู่การสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจและธุรกิจ

โอกาสการรับงานก่อสร้างจากการเคหะแห่งชาติ โดยที่การเคหะแห่งชาติมีแผนการลงทุนที่อยู่อาศัยมากมาย จึงสมควรให้นักลงทุนต่างชาติได้เห็นศักยภาพการร่วมงานกับการเคหะแห่งชาติในอนาคต

โครงการอสังหาริมทรัพย์รางวัลดีเด่น: คริสตัลพาร์ค ของ บจก.เคอี่แลนด์ เพื่อเป็นการแสดงให้เห็นถึงนวัตกรรมที่พัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

โฮมมาร์ท รังสิต การเยี่ยมชมโครงการนี้ เป็นการเผยแพร่สินค้าด้านวัสดุก่อสร้างในประเทศไทย ซึ่งจะช่วยให้ต่างประเทศเห็นศักยภาพของประเทศไทยยิ่งขึ้น

โครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ สยามพารากอน สยามเซ็นเตอร์ และดิเอ็มโพเรียม เพราะเป็นศูนย์การค้าชั้นนำ เป็นที่เชิดหน้าชูตาของประเทศไทย

เมืองพัทยา เพื่อไปดูเมืองพัทยาในฐานะศูนย์ตากอากาศ และศูนย์ธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาค รวมทั้งการดูงานสนามกอล์ฟและอื่น ๆ ระหว่างทาง

พลาดไม่ได้นะครับ

อย่าลืมนะครับงาน FIABCI โลกนี้พลาดไม่ได้ 26-31 พฤษภาคม ศกนี้ ณ โรงแรมเซ็นทรัล ลาดพร้าว ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเว็บไซต์ <http://www.fiabci-bangkok2006.com>