

ThaiAppraisal

Come and Join Our

Int'l Workshop: Valuing Infrastructure (March 28-30, 2004, United Nations Conference Centre, Bangkok)
The 6th Int'l Study Visit -Infra. / R.E., (March 30- April 3, 2004, Bangkok-Kanchanaburi-Pattaya, Thailand)



Paul Sanderson



Pearson Int'l Airport



Pruksa Tilt-up Constrc.



Sebastian Morris



Prince Palace Hotel



Mani Usilappan



Wason Khongchantr



Pattaya Beach



UN Convention Centre



Chao Phraya Princess



Bridge over River Kwai



E. Eugene Carter



Kenneth Lau



Sopon Pornchokchai



Laem Chabang Seaport



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



อยากรู้ความจริงที่ถูกต้อง ชัดเจน ไม่เคลือบแฝง
ที่นำไปสู่การวางแผนการพัฒนา ...ท่านหาได้จาก

๑

การนำเสนอแบบ Exclusive เฉพาะสำหรับผู้บริหาร
ที่ตระหนักถึงคุณค่าของข้อมูลเพื่อการวางแผนเท่านั้น

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2547

เจาะลึก Demand & Supply

พุธที่ 18 กุมภาพันธ์ 2547 13:00 - 16:00 ณ โรงแรมดุสิตธานี
ท่านละ 8,000 บาท

๒

รายงานฉบับสมบูรณ์ข้างต้น + เทป
ชุดละ 7,000 บาท

ท่านจะเป็นคนแรกในประเทศไทยที่จะทราบว่า

๑. ภาพการขายของโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ นับพันแห่งในขณะนี้เป็นอย่างไร โดยแยกตาม ๗๘ ตำบล ๖ ประเภทที่อยู่อาศัย ๗ ระดับราคา
๒. การเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ มีเท่าไรแน่ แยกละเอียดเช่นข้างต้น
๓. โครงการตัวอย่างที่ขายดีเป็นอย่างไร โครงการแบบไหนที่น่าจะ “เจ๊ง”
๔. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ยกขมขื่นที่สุด ราคาที่อยู่อาศัยใหม่เทียบกับปีที่แล้ว ราคาที่อยู่อาศัยหลังเดิมจากการสุ่มตัวอย่างมาตั้งแต่ปี ๒๕๓๕
๕. เจาะลึก “บ้านเอื้ออาทร” จะ “รุ่งเรือง” หรือ “รุ่งร่วง” จะทำลายตลาดไหม

รับข้อมูลสด ๆ จัดทำขึ้นสำหรับท่านผู้เข้าร่วมโดยเฉพาะ

จัดโดย บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

ผู้ดำเนินการสำรวจวิจัย-นำเสนอผลการศึกษาดอลงสิงห์ริมหาดทรายมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๕

Tel. 0.2295.3905 www.area.co.th

Need

**First-hand Information,
Reliable Sources,
Unbias Insight
?**

Come to our annual presentation in English
**Housing Market Outlook, 2004
Demand & Supplies Analysis**

Wednesday, February 18, 2004, 09:00-12:00, Dusit Thani Hotel
Baht 8,000 per person
or

Buy our full report at Baht 7,000 per copy

You will be the first one in Bangkok to know

1. Real housing market markets from the survey of 1,000 projects offered classified by 78 locations, 6 types of housing and 7 levels of prices
2. Launching of new real estate projects in 2003 in greater details
3. Best-sellers projects in comparison to ill performed projects
4. House price analysis (1) comparison of newly launched projects in 2002 and 2003, (2) changes in prices of the same units over time (since 1992).
5. One-million-unit social-housing scheme: Is it realistic, constructive or destructive?

Organized by Agency for Real Estate Affairs
providing first-hand research on real estate since 1992 (established in 1982)
while refraining from real estate brokerage and self-interest property
development to avert a potential conflict of interest

Tel. 0.2295.3905 www.area.co.th



Map of the
Bangkok
Metropolitan
Region (BMR) with
the locations of
5,000 real estate
projects, 1994-
2003

conducted by
Agency for Real
Estate Affairs



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

ใคร ๆ ก็สร้างสรรคได้

ใครก็สามารถ จะยื่นมือเข้าช่วยพัฒนา
วงการและวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินนี้ให้
มีความเจริญก้าวหน้าได้ หากเป็นสิ่งยากเย็น
เกินความตั้งใจอันตั้งงามไม่

ที่มูลนิธิแห่งนี้สามารถสร้างสรรค์งาน
ออกมามากมาย จนถึงได้ว่าเป็นองค์กร
วิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่มีกิจกรรม
ออกสู่สังคมเพื่อประโยชน์สาธารณะมากที่สุด
ในประเทศไทยนี้ ส่วนหนึ่งเป็นเพราะ
ความกรุณา และน้ำใจที่ให้ความร่วมมือของ
ผู้ทรงคุณวุฒิในแทบทุกวงการ

ทำไมท่านเหล่านี้จึงยอมสละเวลาอันมี
ค่าไปร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ของมูลนิธิที่จัดขึ้น
เดือนละหลายหน คำตอบง่าย ๆ ก็คือ พวก
เราที่มูลนิธินี้ แสดงออกให้ประจักษ์จริงว่า
เรามุ่งทำดี เพื่อส่วนรวม ยึดประโยชน์
สาธารณะเป็นที่ตั้ง ไม่ใช่มุ่งเพื่อตัวเอง

ผมจึงมั่นใจว่า ถ้าเราทำดี ก็จะมีคน
สนับสนุน ผมจึงใคร่ขอเรียนเชิญทุกท่านที่
ประกอบสัมมาอาชีพด้วยวิชาชีพประเมินค่า
ทรัพย์สินนี้ ได้ร่วมกันแสดงออกเพื่อพัฒนา
วงการของเราให้เจริญ เป็นเครื่องแสดง
ความเป็นอารยะ เป็นศักดิ์ศรีของชาติ

ความประเสริฐของคนอยู่ที่การสร้าง
สรรค ใช้จ่ายแห่งใหญ่โต และความยิ่งใหญ่
ที่แท้จริง คือการทำประโยชน์แก่คนอื่นครับ

โสภณ พรโชคชัย, ประธานกรรมการ

See you at our 6th Int'l Study Visit Really learn something special

You may observe that our
international study visits (ISV) were
very unique. First, it is very
informative. This is not an easy
vacation. It is rather a professional
vacation where you have fun and
learn a lot. Second, its cost is very
reasonable. We are not going to
make any profit out of this program.
Our aim is mainly to let foreign and
local Thai beneficiaries learn from
each other.

Discussion will be very detailed
and you can really learn something
from this journey. Our speakers are
very generous and knowledgeable.

We organize this ISV with the
very practical international workshop
on **Valuing Infrastructure and
Utility Properties for Privatization
Purposes**. It is very good for both
developed and emerging economies.

Book your calendar for March
28 - April 3, 2004. Tell your friends
too. This will be a very fruitful and
impressive experience you ever go
through. We promise.

See you in Bangkok.

Sincerely
Sapon Pornchokchai

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President ประธาน...แถลง
- 5 International Events
Pornpak Boonthong
- 6 Our 2003 Monthly Forum
Knowledge is not private property
- 8 การประเมินค่าทรัพย์สินกับการช่วยป้องกัน
ปัญหาทุจริต-คอร์รัปชัน
วรรณณี ฤกษ์จัต
- 10 Brand Valuation:
A Practical Approach
Prof. John M. Cooper
- 12 International Study Visits
- 14 ราคาที่ดิน 47: ผังเมืองและราคากรรมฯ
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 เป็นองค์กรที่ไม่
แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริม-
ทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ
ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุน
ศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย
ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ด้าน
การประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนในรูปแบบ
การอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและ
ความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

- ๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการ
ประเมินค่าทรัพย์สินและการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา
- ๓. สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนา
ที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน
ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
- ๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศล
และอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมิน
ค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
- ๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- ๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
- ๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

จะให้รักชาติได้อย่างไร ... ในเมื่อ

ค้าขายกับคนชาติเดียวกัน กลับถูกเอาเปรียบยิ่งกว่าค้ากับคนต่างชาติ
คุณภาพ-ราคาของสินค้าไทย บางครั้งต่ำกว่าของต่างชาติจนซื้อไม่ลง

แต่ในวงการที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ท่านมั่นใจได้ว่า



Agency for Real Estate Affairs

กิจการของคนไทยแห่งหนึ่ง ที่นอกจากจะไม่มีอะไรยิ่งหย่อนกว่าต่างชาติแล้ว
เรายังมีศักดิ์ศรีและความน่าเชื่อถือโดยไม่เคลือบแฝง

เพราะ

1. เราไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้ง เราเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ไม่ยอมทำงานนายหน้าไปในเวลาเดียวกัน เราสำรวจวิจัยอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ทำงานพัฒนาที่ดินเองทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อความเป็นกลางอย่างเคร่งครัด
2. เราได้รับการรับรอง ISO-9001 ทั่วทั้งระบบเป็นแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทย - แม้แต่บริษัทสาขาจากต่างชาติก็ยังไม่ได้รับ
3. เรามีฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดครอบคลุมทั่วประเทศ ไทยเราคนไทย จะให้ใครที่โหดมารู้อะไรเมืองไทยดีกว่าเราไม่ได้
4. เรามีทีมกำลังผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับการอบรมจากต่างประเทศมากที่สุด (จาก LRTI-Lincoln Institute of Land Policy-สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น)
5. เราไม่เคยเป็นเครื่องมือประกอบอาชญากรรมทางเศรษฐกิจโดยอ้างว่าตนเองมี Chinese Wall หรือทำผิดพลาดก็วิชาชีพโดยอ้าง "เพื่อชาติ" แต่อย่างใด

ประเมินค่าทรัพย์สิน สำรวจ-วิจัยตลาดตลาดอสังหาริมทรัพย์ วางแผนพัฒนาที่ดิน
วิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ แง่เงาการจราจร จัดการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์
โทร. 0.2295.3905 E-mail: area@area.co.th

แค่ Excel เชี่ยวทัน ก็เรียนได้ จบแล้วทำ Cashflow เป็นแน่ (ค่าลงทะเบียน 9,900 บ.)

RE121: the 9th Financial Analysis for Real Estate Development Projects

RE121: การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 9

พุธ 4 - เสาร์ 7 กุมภาพันธ์ 2547, 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) และโครงการพาณิชยกรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชยกรรมแบบผสม เป็นต้น **สัมมนาพิเศษทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์**





INTERNATIONAL EVENTS AROUND THE WORLD



Pornpak Boonthong, Director, Research - Database (research@area.co.th), Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th)



◆ February 18-20, Mortgage Bankers Association (mortgagebankers.org), National Mortgage Servicing Conference & Expo, San Diego, USA (US\$ 825)



◆ March 9-12, MiPIM (mipim.com), the 15th International Property Market & Conference, Caine, France (Euro 1,375)



◆ March 12-13, AFRES (afres.org.za), the 5th International Conference, Kampala, Uganda.

◆ March 28-30, Thai Appraisal Foundation (thaiappraisal.org), International Workshop: Valuing Infrastructure and Utility Properties, Bangkok, Thailand (US\$ 240)



◆ March 30-April 2, Thai Appraisal Foundation (thaiappraisal.org), the 6th International study visit, Bangkok - Kanchanaburi - Pattaya, Thailand (US\$ 330)

◆ April 13-15, National Institute of Valuation, Malaysia (inspen.gov.my), International Real Estate Research Symposium 2004, Kuala Lumpur, Malaysia (~US\$ 300)

◆ April 21-24, American Real Estate Society (aresnet.org), 2004 Meeting, Captiva Island, Florida, USA (US\$ 450)

◆ May 22-27, International Federation of Surveyors (fig2004.gr), FIG2004 Education Week, Athens, Greece (Euro 500)



◆ May 24 - 29 FIABCI (fiabci.org), the 55th World Congress, Houston, USA (US\$ 1,000)

◆ June 2-5, 2004, ERES (eres2004.com), the 11th Conference, Milan, Italy

◆ June 23-25, International Union for Housing Finance (housingfinance.org), World Congress 2004, Brussels, Belgium.



◆ June 22-30, 2004 Appraisal Institute (appraisalinstitute.com), Summer Conference, Toronto, ON, Canada (US\$ 500)

◆ July 26-28 American Society of Appraisers (appraisers.org), International Appraisal Conference, Kansas City, USA (~US\$500).

◆ July 29-31, AREUEA (areuea.org), the 16th Annual International Conference, New Brunswick, Canada (~US\$ 450).

◆ August 20-23, Asian Real Estate Society (http://www.rst.nus.edu.sg/asres/india.html), the 9th International Conference, Delhi, India (~US\$ 400).

◆ August 29-September 1, IAAO (iaao.org), the 70th Annual International Conference, Boston, USA (~US\$ 500)

◆ October 2-5, Association of Real Estate Licensed Law Officers (arello.org), Annual Conference, Pittsburgh, Pennsylvania, USA (~US\$500).

◆ November 4-6, American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (asfmra.org), the 75th Annual Convention, Sacramento, CA, USA.

◆ November 5-8, NAR (realtor.org), 2004 REALTORS Conference & Expo, Orlando, USA.

◆ November 17-19, National Association of Real Estate Investment Trust (nareit.com), 2004 Annual Convention, Los Angeles, USA

Note: Not yet listed for annual events of ASEAN Association of Planning and Housing (aaph.net), ASEAN Valuers Association (aseanvaluers.com), National Association of Independent Fee Appraisers (naifa.com) and the like.

RE:120: Marketing Intelligence for Real Estate

RE120: กลยุทธ์วิจัย

ตลาดอสังหาริมทรัพย์



รุ่นที่ 3 ณ โรงแรมแอมบาสเดอร์ สุทร 20 - เสาร์ 21 กุมภาพันธ์ 2547 (5,500 บาท)

การทำ MI คือการแสวงหาข้อมูลทางธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการลงทุนสูง และความเสี่ยงสูง จึงต้องการข้อมูลที่ถูกต้อง แม่นยำ หลักสูตรนี้มุ่งเน้นให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักการตลาด ผู้บริหารทรัพย์สิน และผู้ที่สนใจทั่วไป สามารถเข้าใจถึงเทคนิคและขั้นตอนการหาข้อมูลทางการตลาด เพื่อการประยุกต์ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งเทคนิคการสำรวจวิจัยทำเลที่ตั้ง การวิจัยศักยภาพการสำรวจความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย เทคนิคการวางแผนเพื่อเก็บข้อมูล และประมวลผลข้อมูลเพื่อการวางแผนทางธุรกิจ



ติดต่อ ฝ่ายอำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104 (คุณสมพร)

Our 2003 Monthly Forum 'knowledge is not private property'

Every month, our Thai Appraisal Foundation organizes a monthly forum at the last week. This is considered a 4-hour credit of the Continuing Professional Development (CPD) Program. Every participation of each participants will be recorded. Professional organizations who have our participants as their members can request for their CPD records for qualification purposes. Our concept behind is "knowledge is not private property".



December 16

Housing Policy for Thailand นโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทย

Opening Speech "Government Policy on Housing in Thailand" by Asst. Prof. Dr. Roongrueng Bhidayasiri, Advisor to Minister of Finance | Keynote Speech "Housing Policy Review, 1957 - 2003: What Next?" Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

Panel Discussion: Thailand's Housing Policy, 2004 by Mr. Banyat Jansena Director General, Department of Land, Mrs. Chuanpis Chaimuengvong, Governor, National Housing Authority, Senior Advisor in Policy and Plan, Mr. Issara Boonyoung, Vice President, Housing Business Association, Mr. Nakorn Mudhusri, President, Property Managers Association, Mr. Wichai Shirawanij, President, Tara Reunkaew Condominium Juristic Body, Mr. Pipop Rodpai, Director, Thai Real Estate Business School.



October 29

The Future of Property Tax in Thailand อนาคตของภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย

In Thailand, there is still no property tax system. It is still in the process of drafting the laws. Our foundation invited responsible and knowledgeable officers, local authorities and academicians to discuss this issue.

Speakers are leading experts such as from directors from the municipality league and other local authorities as well as central government officers

ศ.ดร.สมชัย ฤชุพันธุ์ ประธานมูลนิธิสถาบันพัฒนาสยาม, ดร.สมชัย สัจจพงษ์ รอง ผอ.สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, คุณวัลลภ พริงพงษ์ ผอ. สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, คุณไชยา เอี่ยมสะอาด รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดราชบุรีและ กรรมการบริหารและผู้ช่วยเลขานุการสมาคมองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งประเทศไทย, คุณเพิ่มศักดิ์ เทอดสกุลบัณฑิต ผอ. กองรายได้ สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร, คุณนพดล แก้วสุพัฒน์ รักษาการนายกสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย, คุณแคล้ว ทองสม ผอ. ส่วนมาตรฐานการประเมินราคา กรมธนารักษ์



August 19

Land Price, 2004: Effects from New Assessment & City Plan ราคาที่ดิน 2547:

ราคาที่ดิน 2547:

พิจารณาจากผังเมืองและราคาประเมินใหม่

Currently, there are two major factors affecting land prices in Bangkok. The first is the new city structure plan which has a lot of new changes on land uses. The second is the new account of the assessed value which will be revised every 4 years. Insights from experts involved help us foresee the possible changes in land prices in 2002 in the Bangkok Metropolitan Region.



November 27

Valuation for Privatization Purposes การประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการแปรรูป

Keynote Speech: Assoc. Prof. Pipat Thai-Aree, Chulalongkorn University. Prof. Pipat is an expert in privatization in Thailand.

Panel Discussion: Mr. Klayo Thongsom, Treasury Department, Mr. Visit Ongpipatanakul, Deputy Managing Director, Trinity Securities Co., and Mr. Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation



September 30

How to Develop Best-Seller Housing Projects การประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการแปรรูป

การประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการแปรรูป

For this Monthly forum prominent speakers and over 70 participants came to the forum. Our monthly forums have increasingly been welcomed by leading industrialists in properties in Thailand over time.



July 31

Valuation Helps Prevent Corruption การประเมินค่าทรัพย์สินกับ

การช่วยป้องกันปัญหาทุจริตคอร์รัปชัน

As often appeared in the newspapers, the purchases of properties of different government organizations are at unrealistically exorbitant prices. These scandals related to corruption tend to happen without professional valuation employed. The proper uses of valuation services can help make public transactions of property more transparent. Here is a thorough discussion on this issue.

วิทยากรสำคัญได้แก่: คุณหญิงจรรุภรณ์ เมณฑกา ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน, นายธีรพงษ์ ดั่งธีระสุนันท์ รองผู้จัดการ อทส., นายชัยธวัช วงศ์สว่าง รองกรรมการผู้จัดการ อทส., ว่าที่ ร.ต.เอื้อวงศ์ วงศ์ทองเหลือ ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบทรัพย์สิน 4 คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

อาจกล่าวได้ว่า... มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เป็นองค์กรวิชาชีพที่แข็งแกร่งที่สุดแห่งหนึ่งในแวดวงวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หรือในสาขาท่านสามารถช่วยสนับสนุนกิจกรรมของมูลนิธิด้วยการสมัครเข้าร่วมการเสวนาวิชาการ (ที่จัดขึ้นทุกเดือนนี้) ทั้งปี โดยท่านสามารถส่งผู้อื่นเข้าร่วมได้ หรือสมัครเป็นสมาชิกส่วนตัวหรือสมาชิกอุปถัมภ์ วารสารของมูลนิธิเพื่อช่วยเผยแพร่ความรู้แก่ประชาชนทั่วไป โทร. 0.2295.3171 (คุณนงลักษณ์)

Thai Appraisal Foundation, one of the most active professional organizations in Thailand



June 18

Regulating Valuation Profession to Protect the Consumers

การควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์สาธารณะ

Proposed by Mr. Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

Panelists: Mr. Kitti Patongpibul, Former Governor, Bank of Thailand, Ms. Pranee Phasipol, Deputy Director General, Department of Insurance, Mr. Somchai Traimak, Director, Deposit of Property Central Office, Legal Execution Department, and other speakers

วิทยากรสำคัญ: คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อดีตรองผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย, คุณปราณี ภาชีผล รองอธิบดีกรมการประกันภัย, คุณสมชาย ไตรมรรค ผอ.สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี, และคุณวสันต์ คงจันทร์ รอง MD บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส



April 29

Opportunities for R.E. Investments Today: Professionals' Analysis

โอกาสการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในวันนี้: บทวิเคราะห์ของนักวิชาชีพ

The discussion was about Considering economic climate today, should we really invest in real estate? What are the effects of the war on private investments. Where can be shopped for properties? What types of properties should be invested and cautions? How valuation techniques are useful for buying decision?

Syn Ekwisat, the President of the Asset Management Corporation and Surathien Chakranond, President of the SC Assets Plc. Which is the investment trust of the Prime Minister were among our speakers.

วิทยากรสำคัญ: คุณสุรเชียร จักรธรานนท์ ประธานกรรมการบริหาร บมจ. เอสซี แอสเสท, คุณสิน เอกวิศาล กรรมการผู้จัดการ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน รศ.มานพ พงศทัต ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย และคุณวสันต์ คงจันทร์ รอง MD บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส



February 25

Property Cycles, Land Speculation, and Price Changes

วงจรชีวิตอสังหาริมทรัพย์ การเก็งกำไร และการเปลี่ยนแปลงราคาทรัพย์สิน

Prof. H. William Batt, Ph.D., Executive Director, Central Research Group, Albany, NY. was invited to give a 'lecture' on the above subject which attracted interests of our appraisers, bankers, financiers, academicians and other professionals.



May 29

How to Overcome the Crisis: Real Estate Devt. Experience, 1993 to 2003

ฝ่าวิกฤติสู่อนาคต : ประสบการณ์ อสังหาริมทรัพย์ไทย 2536-2546

The discussion was about the experience of the boom and bust of real estate industries during 1993 to 2003. How to survive and become successful again? What are the lessons learnt? Let's come to listen to the vision of leading real estate developers for the next wave of the boom and bust.

Leading real estate operators were invited to share their ideas.



March 26

Property Value Affecting Share Value of Public Companies".

มูลค่าทรัพย์สินที่มีผลกระทบต่อมูลค่าหุ้น: กรณีบริษัทมหาชน

Involving the value of specific property, real estate and machines that affects share price. These collateral guarantee value of the business and stock. The forum focused on public company or large enterprise's management, investment and accounting aspect.

Speakers are Prof. John Cooper, Trustee of Thai Real Estate Business School, Dr. Ankarat Priebrivatt, NIDA and the like



January 27

2003 Real Estate Outlook: Unbias / Diversity Views from Experts

อสังหาฯ'46, ทิศนะจากผู้รู้ทุกสาขา: เจาะลึก รอบด้าน ของจริง ไม่บิดเบือน

Presidents and chief executives of around 10 professional associations related to real estate were invited to deliver their insights on the future prospect of real estate markets in 2003. This is an unbiased and diversity views because the speakers are not only developers.

Putting all real estate-related associations together is one of our mission as a principal member of the FIABCI (the international federation of real estate based in Paris - www.fiabci.org).

การประเมินค่าทรัพย์สินกับการช่วยป้องกัน ปัญหาทุจริต-คอร์รัปชัน



วรสณี กุ๊กกั๊ด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (info@trebs.ac.th)

สรุปเนื้อหาเสวนาวิชาการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย ปีที่ 2 ครั้งที่ 7/2546 วันพฤหัสบดีที่ 31 กรกฎาคม 2546 เวลา 13.00 - 17.00 น. ณ โรงแรมนารายณ์

ปัญหาความไม่โปร่งใสในการจัดซื้อสิ่งทรมทรัพย์ของหน่วยงานราชการที่ผ่านมา เช่น การซื้อที่ดินเพื่อมาตั้งเป็นกระทรวง การซื้อที่ดินราคาแพงเพื่อนำมาทำเป็นบ่อบำบัดน้ำเสีย การให้เช่าทรัพย์สินของหน่วยงานราชการในราคาถูก การจ่ายค่าเวนคืนที่ดินให้แก่ประชาชนในราคาที่แพงกว่าปกติ เป็นต้น ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ส่วนหนึ่งเกิดขึ้นเพราะขบวนการเปรียบเทียบราคา และการตรวจสอบทรัพย์สินไม่รัดกุม ทั้งที่ตั้งใจและไม่ตั้งใจ สุดท้ายจึงส่งผลให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชันได้ ดังนั้นการหาแนวทางการใช้วิธีการประเมินค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องตามหลักวิชา จะช่วยให้การจัดซื้อ จัดขาย จัดเช่า ให้เช่าทรัพย์สินของทางราชการ และการเวนคืน เกิดความโปร่งใส เป็นธรรม และป้องกันปัญหาทุจริตคอร์รัปชัน

1. สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน (สตง.)

ปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันที่ สตง. ค้นพบได้จากการตรวจสอบการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานราชการที่ผ่านมา ได้แก่ การจัดซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาที่แพงกว่าท้องตลาด หรือเมื่อจัดซื้อมาแล้วกลับไม่ได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า หรือไม่ก่อให้เกิดประโยชน์

ในส่วนของมาตรการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันนั้น สตง. ได้ให้ประเด็นสำคัญไปที่การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องได้รับความร่วมมือจากผู้ประเมินในการที่จะดำเนินการให้เกิดความโปร่งใส ใช้หลักความจริงในการประเมิน มีความคุ้มค่าและประสิทธิภาพ เป็นราคาที่พึงซื้อซึ่งขายในตลาด เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายบ้านเมือง ระเบียบข้อบังคับ และที่สำคัญผู้ประเมินจะต้องมีจริยธรรม คุณธรรม ศีลธรรม และจรรยาบรรณต่อวิชาชีพ ลูกค้ำ สังคม และประเทศโดยรวม รวมทั้งในอนาคตควรจะมีการใช้กฎหมายบังคับให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินทุกครั้ง ซึ่งจะสามารถช่วยป้องกันการทุจริตได้อีกทางหนึ่ง

2. สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.)

ปัญหาในการประเมินค่าทรัพย์สินของ ปปปง. พบว่า ข้าราชการ ปปปง. เองก็ไม่ชำนาญในการประเมินทรัพย์สินทุกอย่าง และกรณีทรัพย์สินที่แปลก ๆ ซึ่งจำเป็นต้องหาผู้เชี่ยวชาญจากภาคเอกชน บางครั้งก็หาได้ยากเช่นกัน จึงได้มีแนวทางแก้ไขการประเมินค่าทรัพย์สิน ได้แก่ การวางระเบียบหลักเกณฑ์การประเมินทรัพย์สิน แต่ละประเภทให้ชัดเจน การมีคณะกรรมการประเมินทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 3 คน และกรณีที่มีการไม่เห็นชอบกับราคาประเมิน สามารถแจ้งให้คณะกรรมการประเมินทรัพย์สินใหม่

3. สำนักงานป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ปปช.)

จากข้อบ่งชี้หน้าที่จะเห็นว่า ปปปช. มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องใช้บริการจากผู้ประเมินราคาในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งที่ผ่านมาพบว่ามีผู้ใช้ผู้ประเมินมาจากภาครัฐ การทุจริตคอร์รัปชันก็จะมีโอกาสเกิดขึ้นได้ หรือในกรณีที่ให้หน่วยงานราชการจัดซื้อที่ดิน จะพบว่ามีการที่แพงกว่ามูลค่าตลาดทั่วไป เช่น การจัดซื้อที่ดินตาบอดในราคาแพง เป็นต้น ดังนั้นการเปลี่ยนมาใช้ผู้ประเมินจากภาคเอกชน ถือเป็นทางเลือกหนึ่งที่มีประสิทธิภาพ แต่ทั้งนี้ผู้ประเมินจากภาคเอกชนก็จะต้องสร้างความเข้มแข็งในวิชาชีพให้เกิด ซึ่งแน่นอนอาจจะต้องอาศัยเวลาที่จะให้เป็นที่ยอมรับ

นอกจากนี้จากผู้ประเมินราคาจะเข้าไปมีส่วนช่วยในการตรวจสอบการทุจริตคอร์รัปชันให้แก่หน่วยงานต่าง ๆ แล้ว ยังมีบทบาทในการประเมินราคาเพื่อการจัดซื้อ ขาย เช่า ให้เช่า แก่หน่วยงานอื่น ๆ ทั้งในภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ และเอกชน

ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความโปร่งใส เป็นธรรมระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย รวมทั้งสามารถป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นได้

ซึ่งที่ผ่านมาพบว่า การทุจริตคอร์รัปชันในการจัดซื้ออสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานต่าง ๆ เกิดขึ้นจากการกำหนดวิธีการขั้นตอนที่ไม่เหมาะสม และความบกพร่องจากการประเมินราคา ซึ่งสามารถแก้ไขได้คือ การจัดให้มีหน่วยงานกลางเข้ามาตรวจสอบและทำการประเมินราคา โดยแสดงการจัดซื้อหรือขายอย่างเปิดเผย ให้มีการประเมินจากผู้ประเมินต่าง ๆ มากกว่า 3 ราย และถ้ามูลค่าที่ประเมินได้มีความแตกต่างกัน จะต้องให้มีการชี้แจงรายละเอียดอย่างชัดเจน รวมทั้งประกาศให้ประชาชนทั่วไปได้รับทราบก่อนการวางเงินซื้อจริง เพื่อความโปร่งใส และป้องกันปัญหาทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นได้ ในกรณีที่การประเมินนั้นเกี่ยวข้องกับประโยชน์ของมหาชน ควรมีหน่วยงานกลางเป็นผู้จัดจ้าง โดยการจับสลากจากผู้ประเมินที่มีมาตรฐานที่ได้ผ่านการคัดเลือกแล้ว มากกว่า 1 ราย ซึ่งไปประเมินโดยไม่ต้องระบุว่ามาจากบริษัทใดเพื่อป้องกันการร่วมมือกันทุจริตได้

และอีกบทบาทหนึ่งที่สำคัญของผู้ประเมิน คือ การเข้าไปประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นกับสถาบันการเงินหรือธนาคารต่าง ๆ ที่ผ่านมา พบว่าโดยส่วนใหญ่ไม่ได้ผู้ที่มีการประเมินผิด แต่อยู่ที่มีการปล่อยสินเชื่อโดยขาดการประเมิน หรือมีการปล่อยสินเชื่อเกินกว่าวงเงินหลักทรัพย์ที่มี เนื่องจากถึงแม้ว่าค่าที่ได้จากการประเมินจะผิดพลาดไปบ้าง ก็จะมีการป้องกันความเสียหายด้วยหลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเพียงร้อยละ 70 - 80 ของหลักทรัพย์ที่ประเมินได้เท่านั้น ซึ่งในกรณีที่ผู้ประเมินทุจริตในการประเมินราคา พบว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นมีน้อยมาก แต่ถ้าผู้ประเมินกับสถาบันการเงินร่วมมือกันทุจริต พบว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นมีแค่เพียงผู้กู้รายเดียว แต่ถ้าสถาบันการเงินร่วมมือกับผู้กู้โดยอาศัยผู้ประเมินเป็นเครื่องมือ พบว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นใหญ่มาก อาจถึงขั้นปิดกิจการทีเดียว

แต่ทั้งนี้หน่วยงานต่าง ๆ ที่ใช้บริการจากผู้ประเมิน จำเป็นจะต้องแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อมูลอย่างตรงไปตรงมา ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับอย่างเคร่งครัด เพราะถึงแม้ว่าจะได้ราคาที่เป็นกลางจากผู้ประเมินแล้ว แต่กลับไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ มีการผ่อนสั้นผ่อนยาวอยู่เสมอ ซึ่งการยึดหยุ่นเพียงเล็กน้อยก็จะเป็นช่องทางในการทุจริตคอร์รัปชันได้

ในส่วนของผู้ประเมินเอง จะต้องพยายามติดตามข่าวสารข้อมูล พัฒนาความรู้ความสามารถ และนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาใช้ เป็นอุปกรณ์เครื่องมือหลักที่สำคัญในการจัดการเกี่ยวกับข้อมูลเชิงพื้นที่ ที่มีความซับซ้อนและปริมาณมาก ตั้งแต่การจัดเก็บรวบรวมข้อมูล การแปลงข้อมูลเข้าสู่ระบบคอมพิวเตอร์ การวิเคราะห์ข้อมูล และการเสนอผลการวิเคราะห์ประเมินผลเชิงพื้นที่ทั้งหมดให้อยู่ในรูปของแผนที่ที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ตามความต้องการ โดยอาศัยลักษณะทางภูมิศาสตร์ในเรื่องของที่ตั้งตำแหน่ง เป็นตัวเชื่อมโยงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลข่าวสารประเภทต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการพัฒนาระบบข้อมูลที่ใช้ในการประเมินให้ทันสมัยตลอดเวลา รวมทั้งพัฒนาคอร์รัปชันวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ให้มีมาตรฐานเหมือนกับองค์กรวิชาชีพอื่น ๆ เช่น วิศวกรรม สถาปัตยกรรม ทนายความ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้มีความเข้มแข็งในวิชาชีพ ระบบการประเมินก็จะเป็นธรรมมากขึ้น รัฐก็จะถูกเอาเปรียบน้อยลง และการทุจริตคอร์รัปชันก็จะน้อยลงไปตามลำดับเช่นเดียวกัน

Georgist Books, as a Compliment to Members of ThaiAppraisal



๑ ความก้าวหน้า กับ ความยากจน Progress and Poverty by Henry George

๒ ความยากจนที่ไม่เป็นธรรม เศรษฐศาสตร์ที่ลึกรากลึก

๑ แปล ๒ เขียน โดย พล.ร.ท. สุธน หิณูชรีระนันท์ สมัครงาน 1 ปี ThaiAppraisal (200 บาท) ท่านจะได้รับฟรี

อธิพนันทนาการโดย พล.ร.ท. สุธน หิณูชรีระนันท์

385/9 ถ.อิสราภาพ 49 บ้านช่างหล่อ บางกอกน้อย กทม.10700 (suthon@clickta.com)



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 Bhichayaothin
Fac. of Arch, Chulalongkorn Uni



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



Trustee: Prof. Arlo Woolery
Lincoln Institute of Land Policy



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 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 ที่จริงจัง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ



AP100 การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ขั้นพื้นฐาน

AP110 การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน

AP140 การประเมินค่ากิจการ

RE110 กลยุทธ์วิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

RE121 การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์

AP101 การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์: รู้จริงใน 6 สัปดาห์

AP130 การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้

RE100 รวมข้อกฎหมายที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

RE120 การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

RE124 การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชากุญชร รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 ต่อ 107, 102 หรือ Email: info@trebs.ac.th

ธรรมะเพื่อความสงบและสร้างสรรค์ของนักวิชาชีพ

“ภาวนา” โดย พระอาจารย์มั่น ภูริทัตตเถระ

ภาวนา คือ การอบรมใจให้ฉลาดเที่ยงตรงต่อเหตุผลธรรมดา รู้จักวิธีปฏิบัติตนเองและสิ่งทั้งหลาย ยึดการภาวนา เป็นรั้วกันความคิดฟุ้งซ่านของใจ ให้อยู่ในเหตุผลอันเป็นทางแห่งความสงบสุข ใจที่ยังไม่ได้รับการอบรมจากภาวนา จึงเปรียบเหมือนสัตว์ ที่ยังมิได้รับการฝึกหัด จึงยังมิได้รับประโยชน์จากมันเท่าที่ควร

ใจจึงควรได้รับการอบรมให้รู้เรื่องของตัวเอง จะเป็นผู้ควรแก่งานทั้งหลาย ทั้งส่วนเล็กและส่วนใหญ่ ทั้งภายนอกและภายใน ผู้ที่มีภาวนาเป็นหลักใจ จะทำอะไรชอบใช้ความคิดก่อนเสมอ ไม่เสี่ยงและไม่เกิดความเสียหายแก่ตนและผู้เกี่ยวข้อง

การภาวนาจึงเป็นงานเพื่อผลในปัจจุบันและอนาคต การงานทุกชนิดที่ทำด้วยใจของผู้ที่มีภาวนา จะสำเร็จด้วยความเรียบร้อย ทำด้วยความใคร่ครวญ เล็งถึงผลประโยชน์ที่ได้รับ เป็นผู้หลักมีเหตุมีผล ถือหลักความถูกต้องเป็นเข็มทิศทางเดินของกาย วาจา ใจ ไม่เปิดช่องให้ความอยากอันไม่มีขอบเขตเข้ามาเกี่ยวข้อง เพราะความอยากดั้งเดิมเป็นไปตามอำนาจของกิเลสตัณหา ซึ่งไม่เคยสนใจต่อความผิด ถูกชั่วดี จะเอาโทษมันก็ไม่ได้อ ยอมให้เสียไปอย่างน่าเสียดาย ถ้าไม่มีสติรำลึกบ้างเลยแล้วของเก่าก็เสียไป ของใหม่ก็จมไปด้วย ไม่มีวันฟื้นตัว การภาวนาจึงเป็นเครื่องหักล้างความไม่มีเหตุผลของตนได้ดี วิธีภาวนานั้นลำบากอยู่บ้าง เพราะเป็นวิธีบังคับใจ โดยวิธีสังเกตตัวเอง สังเกตจิตที่อยู่ไม่เป็นสุข ด้วยความมีสติ รู้ถึงความเคลื่อนไหวของจิต โดยมีธรรมบทโดยบทหนึ่งเป็นคำบริกรรม เพื่อเป็นยารักษาจิตให้ทรงตัวอยู่ได้ด้วยความสะดวกสบายในขณะภาวนา

Source: http://www.baanjomiyut.com/10000sword/tan_sin_pawana/

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 42 10-13 มีนาคม 2547 (9,900 บาท)



วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อมูลภายใต้กรอบต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลักแห่งมูลค่าทรัพย์สินในเชิงสากล ทดสอบ 1 วันที่ 2: ภาคทฤษฎี: การอ่านเขียนแบบแปลนอาคารเบื้องต้น ทดสอบ 2 กระบวนการประเมิน 1: วิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน ทดสอบ 3 กระบวนการประเมิน 2: การเปรียบเทียบตลาด เทคนิคขั้นสูง: CAMA กับ การประเมินเพื่อเวนคืน ทดสอบ 4 วันที่ 3: ภาคทักษะ กระบวนการประเมิน 3: การแปลงรายได้เป็นมูลค่า กระบวนการประเมิน 4: การทดสอบสมมติฐาน การอภิปรายกลุ่มย่อยแบบฝึกหัดที่ประเมิน ทดสอบ 5 แนวทางการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรณีตัวอย่างภาคพิเศษ(จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม



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

จากคอร์สอบรม LECTURE NOTES

BRAND VALUATION A Practical Approach



Prof. John M. Cooper, Board Member, Thai Real Estate Business School (board@trebs.ac.th)

Prof. Cooper taught this international course on December 11-12, 2003 in Bangkok where participants came from local appraisers, bankers and other professionals as well as from abroad. Full text of around 95 pages is available at info@trebs.ac.th. The cost is US\$ 70.

Estimating the value of a brand is a topic which has attracted a great deal of discussion in the security, accounting, taxation and valuation fields. It is, no doubt, an interesting topic, but it is not an easy issue to deal with. There are many reasons for this, not the least of which is being able to identify the specific components of the value of a business which is associated with a specific brand. In this program we will attempt to deal with the important aspects of attempting to implement brand valuation, and we will be examining the major problems that are encountered in this field. We will also be attempting to provide some guidelines for dealing with some of the more important aspects of the procedures which can be used in assessing the value of brands, and it is also proposed to provide clear definitions of the more important concepts which apply in this field, not the least of which is to provide a definition of brand value.

Definitions and Concepts.

Defining the value of a brand may seem simple at first, but it is not an easy concept to come to terms with. If we look at the assets which are employed in some entity which is involved in production and/or marketing of a product, it is generally accepted that these can be classified into general areas.

Types of Assets

- < tangible, or fixed assets
- < current assets - such as inventory, cash and accounts receivable
- < financial investments and marketable securities
- < intangible assets.

There is usually little trouble in identifying tangible assets because they exhibit various physical characteristics which can be identified, quantified, tested, assessed, observed, evaluated and so on. There may be some arguments about such things as the residual value of the buildings, or what potential exists for future development of the land, or the efficiency of plant and machinery, but it is normally possible to find sufficient expert opinion to be able to make reasonable assessments of the value contribution to an entity of these items. The fact that they are tangible makes this process easier to carry out, easier to evaluate and easier to accept.

Of course, there can be situations where some confusion occurs in the valuation of tangible assets and this is usually brought about by the specific purpose of using such a valuation. For example, a valuation for tax purposes is likely to be adjusted in accordance with specific legal provisions regarding how the value should be assessed,

particularly in relation to what expenses can be set off against income under the specific laws applying at the time. Similarly a valuation of assets for insurance purposes would normally be referred to some specification which is included in the insurance contract; this could refer the assessor to a replacement cost approach, a total loss approach, a market-based approach and so on. At this stage we can identify two main issues which must be clarified in order to reach conclusions about the value of a business or of any of its components. (The following figure illustrates the way in which these components are arranged). Firstly we must correctly identify the extent and qualities of the component, and secondly, we need to have a clear understanding of what is the purpose of the valuation.

If the purpose of the valuation is to give a reliable estimate of the true market value of the entity, then the provisions of the applicable taxation law, or some arbitrary specifications will not be so important, and the true net maintainable income from the entity will be a much more effective starting point in assessing the value. Notwithstanding this, one of the particularly difficult aspects of valuation of any investment is attempting to allocate different parts of an income stream to different

assets used to produce the income stream.

If we take a very simple example, a warehouse used to distribute imported prepacked food products to local supermarkets and convenience stores, is it possible to identify what part of the income is produced by each of the major components of investment? How much of the income is produced from.....

- < the land
- < the building
- < the handling equipment
- < the delivery vehicles
- < the marketing department
- < managerial expertise

When we try to allocate income or profits in this way we are often faced with quite a difficult choice; we must either rely very heavily on subjective opinions for we need to use complex statistical analysis in order to identify these various different contributions to income. Unfortunately, once we choose the latter path, we are faced with quite rigorous requirements in relation to the amount of data that will be needed and the specification of that data.

The Intangible Assets.

It is obvious that any value added to an investment or enterprise associated with a brand must be considered as part of the intangible value of the enterprise or

investment. Before we can go any further, we need to know exactly what is meant by intangible assets and what forms these can take. This is a significant issue because they can often be a great deal of overlap and diffusion in the added value produced by different assets which make up the enterprise and if we are to do our best to establish the value of one particular type of asset, we need to be aware of all the assets which are included in the bundle. Let us have a quick look at typical intangible assets that might be encountered. It is possible to view their use in two broad categories, one which is directly related to real property and one which is independent of real property.

If our intention is to look specifically at the value of brand names, we will recognise, at a fairly early-stage, that the brand name can encompass many different things. One of the most important factors to identify is whether or not the brand is linked directly to one specific product or whether it is dissociated with the total entity. An example of this would-be the Hewlett-Packard brand. Hewlett-Packard now produces an extremely wide range of electronic components covering almost every aspect of the information technology field. Although it might have a particularly good reputation for specific types of printers, it is also famous for its scanners. In this case the brand name Hewlett-Packard is associated with the total operations of the company and every product that it produces shares the benefit. If we had to deal with the valuation of this particular brand then we must deal with the total enterprise.

A different situation applies in the case of Coca-Cola or Coke; in this case the company produces a specific product to which this brand applies; it also produces other products which are mostly in the

same general area, but it has developed other brand names to apply to these other products. In this example the value of the brand name is clearly associated with that single product, although other aspects of the company may be important in both establishing and maintaining the value of the brand.

What is a Brand?

So what do we really mean when we are talking about a brand? A brand can be seen as having two major functions;

firstly it provides an image which potential consumers can recognise and with which they can associate various factors;

secondly it provides some protection for the brand owner which allows the effort and resources committed to establishing the products, reputation and benefits associated with the brand to be enjoyed by the owner.

If we pursue this a little further we can see that, for a brand to have any significant value, it must offer some significant benefits to consumers. In a way the brand is promising something in the way of satisfaction to potential customers; in some cases it is a promise of quality; in other situations it may offer security; it may also offer consistency and reliability; other factors could include monetary benefits, physical satisfaction, psychological satisfaction and so on. In one sense the owner of a brand is making a statement to customers that implies a form of guaranteed as to the main characteristics of the profit.

What is behind the Brand?

We can assume from this that there are many potential pathways which a company might take in order to establish an effective brand name. If that brand name is to be effective and profitable it is most likely that the owner of the brand will be involved in ongoing expense in relation to both establishment and maintenance of the brand, probably

at greater than average levels for the industry.

The main aim is of course to develop superior competitive advantage for the producer, leading to higher profits than those achieved by competitors. It would be important to consider the extent to which any particular strategy has been successful in achieving these objectives. The bottom line is whether or not benefits are produced and whether the improvement is sustainable for the foreseeable future. It is also necessary to establish whether or not there are likely to be any serious threats.

But, Is It the Brand?

It should be realised that most of the activities which lead to the development of a successful brand image are the types of things that almost any successful company would be doing. It is a fact of life that the results from some are better than others and in assessing the value of a brand it is vital to be able to identify whether or not a particular brand makes any difference, and, if so, exactly why that difference occurs. One thing that we can identify from this is that there is a need to be able to compare the success of any particular producer with the levels achieved by all major competitors. Is Coke more successful and more valuable than Pepsi? If the production costs and the selling price are very similar, should not the value of each brand also be very similar? We need to seek answers for these and other related questions.

The Need for Comparisons.

Once we reached the stage where it is evident that the value of a brand name depends on some advantage which is directly related to higher profits for a particular brand compared with the general range of similar products with no distinctive brand attribute, it is also evident that we need to be able to quantify the marginal difference and

to make an objective decision in respect of whether or not the brand name is responsible for all part of the profit differential. In order to do this it will be necessary to make comparisons with other operators in the same market sector; it will be necessary to be able to do this in an objective way, and, if it is at all possible, to be able to decide how confident we can be about the difference. This is an elementary feature of almost all valuation activity whether it relates to businesses, companies, fine arts, property or whatever else. The professionalism of the activity depends on being able to demonstrate sound support for the conclusions which are reached; in order to do this we need to have a very good understanding of what the term "value" means in the context of valuation; we also need to be able to employ effective techniques for analysis, for evaluating comparative advantage and for making projections into the future.

By way of a brief summary at this stage we can reach the following:

- < a brand-name should have real value provided that the brand provides benefits to the operator which result in greater than expected earnings

- < expectations about earnings should be based on comparison with other operators in the same sector, as well as with similar size companies and with the market.

- < the advantages conferred by the brand should be expected to be maintained for the foreseeable future

- < the basic task facing a valuer in dealing with brand valuation is to be able to identify the difference in earnings and profit which can be attributed to the brand

- < it follows from this that brand value must be based initially on overall company value and must be related to comparative performance levels among competing operators.

RE100:รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 11 พ.ค.29-เสาร์ 31 มกราคม 2547 ณ Ambassador



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ ส.ท.ท.พ.ย.ส.ท.) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนแห่งชาติ การจัดรูปที่ดิน การปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สิน การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร ผังเมือง การควบคุมการใช้ที่ดินแต่ละบริเวณ ระยะร่น ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. เรื่องควบคุมอาคาร การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ **กฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน** พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนการขออนุญาตภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดลอม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค **การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย** นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนาข้อกฎหมายกับการประเมินค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษาการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร



ครั้งเดียว รู้ครบ รู้รอบ รู้เบ็ดเสร็จ: โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104, 107 (7,700 บ.)

The 15th Monthly Forum
of the Thai Appraisal Foundation
**Thailand's
Real Estate Market,
2004**

This session will be in Thai

Meet:

Authorities: assessors, town planners,
land authorities, local authorities etc.

Financiers: public and commercial
bankers, financiers, financial analysts etc.

Industrialists: housing developers,
owners of office complexes, shopping
centres, industrial estates, resorts and the
like.

Professionals: valuers, architects,
engineers, property managers, brokers etc.

**Tuesday, January 27, 2004, at the
Auditorium, Government Housing Bank**

Call 0.2295.3171

or Email: info@thaiappraisal.org



source: www.webworksolutions.com/images/eye.jpg

เสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 15
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

อสังหา' 46 กัศนะจากผู้รู้ทุก
สาขาจะลึก: รอบด้าน ของจริง ไม่บิดเบือน

พบ

ภาคราชการ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ
ภาคสถาบันการเงิน จากทั้งภาครัฐและเอกชน
ภาคนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท
ภาคนักวิชาชีพ จากทุกแขนงที่เกี่ยวข้อง

วันอังคารที่ 27 มกราคม 2547

ห้องประชุม 301 อ.อาคารสงเคราะห์

โทร. 0.2295.3171

Email: info@thaiappraisal.org

หน้าต่างโลก
WORLD WINDOW

International Study Visits

*In 2003, the Thai Appraisal Foundation successfully organized five (5)
International Study Visits (ISV) to let foreign and local industrialists
to meet and exchange ideas together.*



Assistant Professor Dr. Roongrueng Bhidayasiri,
*(second from right) Advisor to Minister of Finance and Member of Parliament
was our guest speaker in two (2) ISVs No. 2 and 5*

Other guest speakers also include Ms. Chuanpis Chaimeunwong, the governor of the National Housing Authority, Mr. Rachatin Sayamanond when he was the director general of the Town and Country Planning Department, Vice Rector of Thammasat University (Asian Game Sport Complex), Mr. Kitti Patpongpibul, former Governor of the Bank of Thailand, Mayor of Pattaya Resort City, Mr. Kawee Kerepas and Mr. Ballobh Kritayanawaj, senior executive vice presidents of the Government Housing Bank, Presidents and directors of real estate and housing developers and the like.

ISV 1: March 23-26



ISV 2: July 13-17



มูลนิธิของเรา นำพาชาวต่างประเทศให้มาดูงาน ได้รับความเจริญของบ้านเรา
สร้างชื่อเสียงอันดีงามให้แก่ประเทศไทยของเรา มาโดยตลอด

ISV 3: September 21-25



Specially prepared for the **Subdivision and Housing Developers Association (SHDA)** of the Philippines led by Ms. Marilu M. Alferez, National President, Mr. Jay J. Atencio, Sonny Duca and other board members of the SHDA

ISV 4: September 24-27



Specially organized for Indonesian Industrialists led by Mr. Aca Sugandhy, Director General of **Housing and Settlement, Ministry of Settlement and Infrastructure**, Mr. Jan Mogi, President REI Real Estate Indonesia, Mr. Saleh Munawar, Contact Person of AAPH and other executives.

ISV 5 (3): November 17-21



Participants' Voices

The course is well developed and comprehensive. The organizers especially Pat and Bettina are all so efficient and very helpful. The service and amenities accordant us are indeed first class / world class. Schedule too tight: more time for shopping; Pattaya is good relaxation.

Marilu Alferez, President, Subdivision and Housing Developers Association

It was a precious chance for foreigners to visit some official bureau such as National Department of Lands. Thai Appraisal Foundation is the only organization of conducting such a study visit. On top of that, every staff member was so kind and helpful, I did not feel any inconveniences during the study visit. I hope to participate in study visits which will be held in the future.

Shusei Aoki, Tokyo Godo Kantei, Japan

The International Study Visit will grow like snowball, well exchange and interesting. The program itself is good, we met everybody who responsible / who in charge.

Agos Widjanarko, Public Work, Indonesia

I found the study to be an excellent opportunity to network, to learn how universal real estate issues are resolved in the Thai context and, to be in the warm company of the beautiful people.

Dr. Iskandar Ismail, Regroup Co.

Housing projects in the Philippines is not so different from Thailand. What is different is that Thailand has a housing bank, and so there should be more focus on this.

JJ Atencio, Firm Builders Realty

I want to thank you and your staff for the success of the International Real Estate Study Visit. It was special to meet new friends and build relationships with the Thai Appraisal Foundation Staff and conference participants. A very rewarding and educational experience with first-class lodging facilities and meals. The Thai Appraisal Foundation staff members were very well prepared and extremely supportive throughout the program.

John Cirincione, Appraisal Institute, USA

It was very happy with your team in Bangkok last week. Thank you so much for excellent hospitality and arrangement of discussion / visit to all destination being made.

Khazani bin Ismail, National Property Information Centre - Pahang, Malaysia

I had a very good time in Bangkok and I consider that your Study Visit was a successful project. Thank you very much for this, I shall recommend this project to others. Please let me know the next time you plan to organise an event in Bangkok.

Adrian Crivii, Nt' Assoc of Romanian Valuers

The tour was entertaining as well as instructive. Your keynote speakers were senior executives with total knowledge of their subjects. The management people at the sites we visited of course knew their own projects thoroughly, and were very patient in answering all our questions and showing us around. It was good to have both a couple of organised evenings and a couple of evenings of free time. I learned a lot, I made some valuable contacts, and I had a great time-you can't ask for more than that.

Neil Speirs, Cityscope Publications, Australia

Thank you for your program which meet my interests of meeting developers, property investments companies, and visiting of projects of distinction. Hope to meet you again soon.

Eng-chong Lim, Henry Butcher Lim & Long

I'd like to thank you for conducting such a wonderful presentation. The offering was a perfect introduction for someone like me who is beginning to familiarize themselves with the Bangkok real estate market. I found the education sessions to be very helpful and informative. Being so "hands on" with the various tours was ideal for the tangible nature of real estate.

Pierre Welch, U.S. Department of State, USA



ราคาที่ดิน 47: พังเมือง-ราคามฯ

วสันต์ ภูวจินทร์ บรรณาธิการ วารสาร ThaiAppraisal นรกรรมการและสมาชิก มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย (editor@thaiappraisal.org)

จากากรที่กรุงเทพฯ จะมีการประกาศใช้ผังเมืองใหม่ในทุกรอบ 5 ปี การเปลี่ยนแปลงนี้ย่อมทำให้ศักยภาพของที่ดินในแต่ละทำเลเปลี่ยนแปลง ส่งผลให้ราคาที่ดินย่อมเกิดการเปลี่ยนแปลงไปเช่นเดียวกัน ยิ่งไปกว่านั้นในปี 2547 นี้ ราคาประเมินของทางราชการที่ปรับทุกรอบ 4 ปี จะถึงรอบประกาศใช้ใหม่อีกครั้ง ซึ่งเมื่อราคาประเมินของทางราชการเปลี่ยนแปลง ย่อมทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น การจ่ายภาษี การจ่ายค่าโอน เป็นต้น จากเหตุการณ์ดังกล่าวนี้ จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกรดำเนินการด้านอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป เช่น ผู้ซื้อ ผู้ขาย ผู้เช่า ผู้ลงทุน นักพัฒนาที่ดิน ผู้ให้สินเชื่อ ผู้ประเมิน ผู้ควบคุมกฎหมาย เป็นต้น ให้มีการรู้เท่าทันและเตรียมความพร้อมอย่างชาญฉลาดกับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับราคาที่ดินในอนาคตอันใกล้

ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน

ประธานกรรมการที่ปรึกษา

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ซึ่งขณะนี้ร่างผังเมืองฉบับใหม่ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2546 ได้ทำประชาพิจารณ์ในครั้งที่ 3 ไปแล้ว ล่าสุดการพิจารณาของคณะกรรมการร่างผังเมืองในวันที่ 14 สิงหาคม 2546 ได้มีมติทำการปรับปรุงแก้ไขร่างผังเมืองฉบับนี้ได้ดังนี้

1. พื้นที่สีเหลืองหรือย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการปรับปรุงค่า FAR (FAR : Floor Area Ratio) ซึ่งเป็นค่าที่แสดงสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างอาคารต่อพื้นที่ดิน ดังนี้ จาก FAR 0.8 เท่า เปลี่ยนเป็น 1 เท่า จาก FAR 1 เท่า เปลี่ยนเป็น 1.5 เท่า จาก FAR 2 เท่า เปลี่ยนเป็น 3 เท่า จาก FAR 3 เท่า เปลี่ยนเป็น 3.5 เท่า ส่วน FAR 4,5,6,7,8 เท่า ยังคงเดิม นอกจากนี้แล้ว บริเวณเส้นทางสายสำคัญ เช่น อ.ลาดพร้าว FAR ได้ 2 เท่า อ.รามอินทรา FAR ได้ 1.5 เท่า อ.ศรีนครินทร์ FAR ได้ 2 เท่า เป็นต้น และห้ามก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยรวมหรือหอพักในพื้นที่ ย.1-ย.3 ยกเว้นพื้นที่ ย.4 ที่สามารถก่อสร้างได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้อาคารที่อยู่อาศัยรวมหรือหอพักที่มีอยู่ในพื้นที่ ย.1-ย.3 ปัจจุบันนี้ มีแนวโน้มจะมีราคาที่สูงขึ้นในอนาคตได้

2. พื้นที่สีส้มหรือย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จากเดิมจะต้องมีที่ดิน 250 ตรว. จึงจะสามารถก่อสร้างได้ 9,999 ตรม. แต่ตามร่างผังเมืองฉบับใหม่เพิ่มเป็นดังนี้ บริเวณ ย.5 จะต้องมิติน 834 ตรว. บริเวณ ย.6 จะต้องมิติน 714 ตรว. และบริเวณ ย.7 จะต้องมิติน 625 ตรว. และหากต้องการก่อสร้างเกิน 10,000 ตรม. จะต้องมิเขตทาง 30 ม. ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ที่ดินในบริเวณที่มีราคาตกลงไปอย่างน้อย 3-4 เท่า เนื่องจากผู้ลงทุนจะต้องซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น แต่กลับนำมาใช้ประโยชน์ได้เท่าเดิม

3. พื้นที่สีน้ำตาลหรือย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก จากเดิม FAR 5,6 เท่า ให้เหมือนเดิม

4. พื้นที่สีแดงหรือย่านพาณิชยกรรมห้ามก่อสร้างพื้นที่เกิน 10,000 ตรม. สูงไม่เกิน 7 ชั้น หรือ 23 ม. นอกจากถนนจะกว้างเกิน 20 ม. จึงจะสามารถสร้างได้ 30,000 ตรม. และจากเดิม FAR 10 เท่าต่อไปจะเป็น 4,6,8 เท่า และต้องเข้าเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้นด้วย ซึ่งจะทำให้บริเวณสุขุมวิททุกซอย จะไม่สามารถสร้างอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่มากได้ เนื่องจากความกว้างของถนนไม่เพียงพอ

5. พื้นที่สีเขียวหรือย่านชนบทและเกษตรกรรม ห้ามก่อสร้างเป็นบ้านจัดสรรและอาคารที่อยู่อาศัยรวม นอกจากจะดำเนินการเป็นที่ดินจัดสรรเกษตรขนาด 2.5 ไร่ และต้องมีพื้นที่ว่างอย่างน้อยร้อยละ 40

คุณวันชัย ตันต์สกุล

อดีตรองอธิบดีกรมที่ดิน

อดีตการประเมินราคาที่ดินของหน่วยงานราชการเป็นความรับผิดชอบของกรมที่ดิน ปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปอยู่ในส่วนของการมธนารักษ์ ซึ่งจะมีการปรับปรุงในทุก ๆ รอบ 4 ปี และครั้งต่อไปจะเริ่มประกาศใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2547 โดยการจัดทำราคาประเมินของทางราชการขึ้นมา มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้สำหรับการจัดเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของทางราชการ เช่น ภาษี การโอน เป็นต้น ซึ่งอาจจะแตกต่างไปจากการประเมินของหน่วยงานเอกชน ที่ประเมินค่าทรัพย์สินโดยการพิจารณาศักยภาพและมูลค่าที่แท้จริงของที่ดินที่จะทำการประเมิน โดยมิตินี้จะประกาศใช้ไปใช้ในการซื้อขาย เช่า ให้เช่า เป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินของทางราชการที่ปรับปรุงในแต่ละครั้งนั้น จะมีการนำเรื่องของการใช้ประโยชน์สูงสุดในพื้นที่เรื่องผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคารและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การพัฒนา การเปลี่ยนแปลง การปรับปรุงในพื้นที่ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจ มาร่วมพิจารณาด้วยอยู่เสมอ แต่ทั้งนี้ก็จะพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่จะไม่มีการนำการเปลี่ยนแปลงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตมารวมพิจารณาด้วย

บางท่านอาจจะกังวลว่า หากราคาประเมินของทางราชการไม่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของผังเมืองฉบับใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จะส่งผลเสียแก่ผู้ซื้อสินเชื่อตามสถาบันการเงินต่าง ๆ นั้นหรือไม่ คำตอบคือ โดยความเป็นจริงแล้วการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ จะมีการนำราคาประเมินของหน่วยงานเอกชน และการวิเคราะห์ถึงปัจจัยอื่น ๆ เข้ามาร่วมพิจารณาด้วยเสมอ ไม่ได้นำราคาประเมินของทางราชการมาพิจารณาแต่เพียงอย่างเดียว แต่ทั้งนี้หากมีการประกาศใช้ผังเมืองฉบับใหม่ขึ้น แล้วส่งผลให้ราคาที่ดินในบางทำเลเพิ่มขึ้นหรือต่ำลงไม่สอดคล้องกับราคาประเมินของทางราชการ กฎหมายก็จะเปิดโอกาสให้นักประเมินค่าทรัพย์สิน คือ กรมธนารักษ์ในปัจจุบัน สามารถแก้ไขได้ หรือประชาชนที่ได้รับผลกระทบสามารถยื่นเรื่อง

ร้องเรียนเพื่อให้หน่วยงานราชการทำการปรับปรุงใหม่ก็ได้

รศ.มานพ พงศทัต

ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ที่ดินนั้นถือเป็นทรัพย์สินที่สำคัญของประเทศชาติ หากประเทศใดปล่อยให้ทรัพย์สินชิ้นนี้มีราคาที่แตกต่างกัน ประเทศนั้นมีสิทธิ์ล้มละลายได้ แต่ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่าราคาที่ดินจะลดต่ำลงไม่ได้ นั่นคือในระยะสั้นสามารถเกิดขึ้นได้ เช่น ราคาที่ดินที่ต่ำลงในปี 2540 เกิดจากผลกระทบระยะสั้นของเศรษฐกิจ เป็นต้น แต่ถ้ามองในระยะยาวไม่ควรถูกทำให้ราคาที่ดินตกต่ำลงเนื่องจากประชากรมีการเพิ่มขึ้นทุกขณะ จึงมีความต้องการในการใช้ที่ดินเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นราคาที่ดินจะลดต่ำลงเป็นไปไม่ได้

จะขอยกตัวอย่างต่างประเทศที่มีความสามารถในการจัดการที่ดินอย่างชาญฉลาด นั่นก็คือ ประเทศจีน ซึ่งที่ดินทั้งหมดเป็นของรัฐ จึงสามารถที่จะกำหนดราคาที่ดินให้เปลี่ยนแปลงอย่างเสรีได้ในเวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในเศรษฐกิจโลก เช่น ปัจจุบันประเทศจีนกำลังถูกประเทศสหรัฐอเมริกาคุกคามอย่างหนักในเรื่องของการบังคับให้ปรับค่าเงินหยวน แต่ทั้งนี้ประเทศจีนยังมีทรัพย์สินที่สำคัญคือที่ดินซึ่งเป็นของรัฐทั้งหมด จึงสามารถตั้งราคาซื้อขายที่ดินให้เหมาะสมและเอื้อต่อการพัฒนาประเทศเป็นตัวอย่างที่สำคัญ ดังนั้นจะเห็นว่าที่ดินในเขตเมืองของประเทศจีนบางแห่งมีราคาที่สูงกว่าเมืองโตเกียวในประเทศญี่ปุ่นเสียอีก แต่ในขณะเดียวกันที่ดินเกษตรกรรมของประเทศจีนรัฐก็จะกำหนดให้มีราคาที่ไม่สูง ทั้งนี้เพื่อให้มีต้นทุนการผลิตที่ต่ำ สามารถแข่งขันในเวทีการค้าโลกได้

เมื่อหันกลับมาพิจารณาในส่วนของประเทศไทยเอง ทำเลที่นำลงทุนตามร่างผังเมืองฉบับใหม่ของกรุงเทพฯ ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ได้แก่ พื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์บริเวณลุมพินี บริเวณจัตุรัสจะเป็นศูนย์กลางขนส่งที่สำคัญ ศูนย์ตากสินฝั่งธนบุรีซึ่งจะเป็นศูนย์กลางขนส่งที่สะดวก บริเวณพระราม 3 ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางขนส่งไปสู่ชลบุรี และยานนาวาซึ่งเป็นศูนย์เศรษฐกิจใหม่ และในตามร่างผังเมืองฉบับใหม่นี้ ยังมีทำเลที่คาดว่ามูลค่าที่ดินจะลดลง ได้แก่ พื้นที่สีแดงหรือย่านพาณิชยกรรมในปัจจุบัน เนื่องจากจะมีข้อจำกัดในการใช้พื้นที่มากขึ้น

รวมทั้งยังจะเกิดการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบริวิการซึ่งขายที่ดินที่มีศักยภาพย่านใจกลางเมือง นั่นคือจะเน้นการให้เช่าในระยะยาวมากกว่าการขายขาดออกไป และบางส่วนของพื้นที่สีน้ำเงินซึ่งเป็นของหน่วยงานราชการต่าง ๆ จะมีการปรับเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่สีแดงหรือย่านพาณิชยกรรม และจะเน้นการให้เช่าในระยะยาวเช่นเดียวกันในส่วนที่อยู่อาศัยของคอนโดเมืองอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปอยู่ในรูปของอาคารที่อยู่

อาศัยรวมหรือคอนโดมิเนียมมากกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ เนื่องจากประชากรจะมีการย้ายเข้ามาอยู่ในเขตเมืองมากขึ้น และอาจจะมีการผลักดันให้ผังเมืองมีการนำระบบใหม่ ๆ เข้ามาใช้ เช่น ระบบการให้รางวัล (Bonus System) ซึ่งจะเป็นการเสียสิทธิส่วนบุคคลอย่างหนึ่ง แต่จะได้สิทธิอย่างอื่นเพิ่มขึ้นแทน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม เช่น หากต้องการพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้น จะต้องมีการถอยร่นจากเขตทางมากขึ้น เป็นต้น หรือมีการนำระบบผ่องถ่ายสิทธิของเราไปให้เพื่อนบ้าน (Transfer Right) เข้ามาใช้ก็ได้

ดังนั้นผู้ประเมินในศตวรรษที่ 21 จะต้องปรับปรุงวิธีการประเมินให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยหากจะประเมินค่าทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง ควรใช้วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Income Approach) หากมีศักยภาพปานกลาง ควรใช้วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และหากมีศักยภาพต่ำสุด ควรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นต้น และราคาประเมินที่จะมีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ไม่ใช่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของผังเมืองแต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังเกิดจากการบังคับใช้ข้อกำหนดที่อยู่ในผังเมือง หรือเทศบัญญัติ เช่น การก่อสร้างบริเวณรอบวัด ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ การก่อสร้างริมแม่น้ำ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะทำให้ราคาที่ดินเกิดการเปลี่ยนแปลงไปมากกว่าที่กำหนดในผังเมืองเสียอีก

ขณะเดียวกัน ปัญหาที่เกิดขึ้นกับกรุงเทพฯ ต่าง ๆ เช่น การจราจร น้ำท่วม สิ่งแวดล้อมเป็นพิษ เป็นต้น ทางภาครัฐได้ใช้ระบบการจัดผังเมืองมาเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขปัญหาเหล่านี้ ดังนั้นประชาชนทุกคนจะต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ไม่ใช่พิจารณาในการหาประโยชน์จากการใช้ที่ดินตามผังเมืองฉบับใหม่แต่เพียงอย่างเดียว และประชาชนบางกลุ่มอาจจะต้องเสียสิทธิส่วนบุคคลในที่ดินของตนบ้าง เหมือนอย่างประเทศที่พัฒนาแล้วปฏิบัติกัน เช่น ประเทศอังกฤษ ซึ่งถือว่าสิทธิส่วนรวมมีสิทธิ์เหนือสิทธิส่วนบุคคล ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สุขของส่วนรวมต่อไป

คุณศดาวลัย ธนะธนิต

ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ

สถาบันการเงินหรือธนาคารโดยส่วนใหญ่จะทำการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งถ้าหลักประกันเป็นที่ดิน ราคาในการประเมินจะให้เป็นบวก ไม่มีลบ แต่ในกรณีที่หลักประกันเป็นลิปปลุกสร้าง ราคาในการประเมินจะมีการคำนวณค่าเสื่อมและอายุการใช้งานด้วย ซึ่งในการประเมินที่ดินนั้น ไม่ใช่จะประเมินที่มูลค่าของที่ดินเพียงอย่างเดียว แต่จะทำการประเมินในส่วนของคุณภาพในการพัฒนาที่ดินในแปลงนั้นด้วย

ซึ่งการประเมินที่ดินโดยการพิจารณาคุณภาพในการพัฒนาที่ เหมือนกับการประเมินโดยวิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า

(Income Approach) แต่ก็มีหลายสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้ใช้วิธีการนี้ นั่นคือ ไม่ได้พิจารณาในแง่ของประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก ดังนั้น ผู้ที่มีหน้าที่อนุมัติวงเงินสินเชื่อจะรับบทหนักมากกว่าการประเมินที่ดินแปลงนั้น ครอบงำในรูปแบบใด เพราะเมื่อนำราคาที่ได้จากการประเมินในแต่ละวิธีมาเปรียบเทียบกับจะพบว่าราคาที่ได้มีความแตกต่างกัน แต่ทั้งนี้จะมีการนำราคาประเมินของทางราชการมาร่วมพิจารณาด้วย เพราะจะไปเกี่ยวข้องกับมูลค่าของ และระเบียบราชการของกรมที่ดิน แต่ราคาประเมินของทางราชการในปัจจุบันนี้ ก็ยังไม่มีความสอดคล้องไปตามลักษณะของธุรกิจ คือ ราคาประเมินกับประโยชน์ใช้สอย และความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ ยังไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งเป็นเรื่องที่หน่วยงานที่รับผิดชอบจะต้องหาแนวทางแก้ไขต่อไป ในส่วนของผังเมืองใหม่ที่จะมีการประกาศใช้นั้น ย่อมมีผลกระทบต่อราคาที่ดินอย่างแน่นอน โดยจะทำให้ราคาที่ดิน

เพิ่มขึ้น แต่ก็มีบางทำเลที่ราคาที่ดินจะลดลง เนื่องจากการที่สาธารณูปโภคของรัฐยังไม่เพียงพอ จากการศึกษาข้อมูล พบว่า สถาบันการเงินเป็นผู้ออกครองที่ดินหลายที่สุดในประเทศไทย เพราะไม่ว่าจะเป็นประชาชนทุกระดับชั้น นักลงทุน หรือผู้ประกอบการหากต้องการขอสินเชื่อ จะต้องมีการนำที่ดินมาเป็นหลักประกันให้กับสถาบันการเงินอยู่ดี โดยถ้าคิดเป็นจำนวนรายพบว่า ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของประชาชนในระดับล่างถึงร้อยละ 60-80 ที่เหลือเป็นของนักลงทุนหรือผู้ประกอบการเพียงร้อยละ 20-40 ดังนั้นผังเมืองฉบับใหม่ที่จะประกาศใช้นั้น คงไม่ได้มีผลกระทบต่อนักลงทุนหรือผู้ประกอบการเพียงอย่างเดียว แต่ยังคงกระทบถึงประชาชนในระดับล่างที่ใช้ที่ดินเป็นหลักประกันให้กับสถาบันการเงินด้วย

และที่จะมีการเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตอีกเรื่องหนึ่ง คือ เอกสารสิทธิ์ที่ดิน จากเดิมสถาบันการเงินจะไม่ยอมให้นำสิทธิการเช่ามาใช้เป็นหลักประกัน แต่ปัจจุบันเริ่มมีหลายสถาบันการเงินได้ปรับปรุงนโยบายให้สามารถนำสิทธิการเช่ามาใช้เป็นหลักประกันได้แล้ว รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยก็กำลังพิจารณาบททวนในเรื่องเหล่านี้ด้วย ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเองก็จะต้องมีการพัฒนาวิธีการประเมินราคาสิทธิการเช่าให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นนี้ด้วย ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่จะเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นมูลค่าของที่ดินที่จะเพิ่มขึ้นมานั้น จะมีผลจากการ

สามารถนำสิทธิการเช่ามาใช้เป็นหลักประกันได้ด้วยในอนาคต

คุณวสันต์ คงจันทร์

รอง กก.ผจก. ฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน บจก.เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
จากการที่ผังเมืองฉบับใหม่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของค่า FAR ซึ่งจะทำให้มีข้อจำกัดในการก่อสร้างมากขึ้น ย่อมจะส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อที่ดินที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้างอาคาร นั่นคือ จะทำให้พื้นที่ในการก่อสร้างลดลง ส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงเช่นเดียวกัน แต่ในทางกลับกันจะทำให้ที่ดินซึ่งมีอาคารสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วนั้น มีราคาที่สูงขึ้นได้ เนื่องจากการก่อสร้างอาคารใหม่ที่จะเกิดขึ้น อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่าหากมีการลงทุนก่อสร้างใหม่ขึ้นมา และค่า FAR นี้ จะส่งผลกระทบต่อที่ดินที่อยู่ในย่านชั้นในของเมืองมากกว่า ย่านชั้นนอกของเมือง โดยจะทำให้ที่ดินย่านชั้นในของเมืองมีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินลดลง สามารถแสดงให้เห็นได้ตามตาราง

จากตารางที่แสดง พบว่า ทำเลที่ราคาที่ดินจะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ สลิมนและเพลินจิต - ราชประสงค์ เนื่องจากค่า FAR ยังเท่าเดิม แต่ทำเลที่ราคาที่ดินจะมีค่าลดลง ได้แก่ พระราม 3 - คลองเตยและสะพานแขวน สุขุมวิทและพลโยธินช่วงต้นและโอโศก จะเห็นได้ว่าหากค่า FAR ลดลงจาก 10 เท่า มาเป็น 6-8 เท่า ราคาที่ดินจะมีค่าลดลงร้อยละ 10-20

ในส่วนของพื้นที่ชั้นนอก พื้นที่สีเหลืองหรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.1 - ย.2 จากเดิมสามารถสร้างได้ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ แต่จากร่างผังเมืองฉบับใหม่พบว่าจะสามารถสร้างได้เพียงบ้านเดี่ยวเท่านั้น เช่น ย่านตลิ่งชัน บางขุนเทียน สะพานสูง ช.ราชบุรีพัฒนา หมู่บ้านสัมพันธ์ วัชรพล สายไหม ถ.วัดคูบอน เป็นต้น โดยพื้นที่สีเขียวหรือย่านชนบทและเกษตรกรรม ก.3 จากเดิมสามารถสร้างได้แต่เพียงบ้านเดี่ยวเท่านั้น แต่ตามร่างผังเมืองฉบับใหม่จะสามารถสร้างได้ทั้งบ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ ที่น่าสนใจอีกบริเวณหนึ่งคือ จังหวัดนนทบุรี ซึ่งยังไม่มีการกำหนดของผังเมืองประกาศใช้ จึงน่าที่จะเป็นทำเลทองสำหรับผู้ประกอบการในการลงทุนพัฒนาที่ดินทั้งในช่วงปัจจุบันและอนาคตต่อไปข้างหน้า

สำหรับวิธีการประเมินที่ดินที่มีศักยภาพสูงนั้น ผู้ประเมินจะใช้วิธีการแปลงรายได้

เป็นมูลค่า (Income Approach) ให้สอดคล้องกับสมมติฐานแห่งความเป็นจริง รวมทั้งยังมีการนำหลักแห่งความคุ้มค่าและการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างสูงสุดไปแปลงนั้น ๆ มาพิจารณาร่วมด้วยเสมอ ซึ่งจะชี้ให้เห็นว่าผู้ประเมินไม่ได้ประเมินตามราคาที่ยกมาขายในตลาดแต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังมีกรนำมาผังเมือง กฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ รวมถึงกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารมาร่วมพิจารณาด้วยทุกครั้ง

คุณประสงค์ เอาหาร

นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
ในการพัฒนาที่ดินนั้น ผู้ประกอบการจะอิงจากความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในตลาด ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยการคำนึงว่าจะนำที่ดินนั้นมาพัฒนาได้อย่างไร ไม่ใช่จะดูที่ราคาประเมินเพียงอย่างเดียว และที่สำคัญคือการพิจารณาตามผังเมือง ในเรื่องของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งจะต้องเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับที่กำหนดไว้ จากสมมติฐานของร่างผังเมืองฉบับล่าสุดหากมีการบังคับใช้นั้น คาดว่าจะเกิดการเปลี่ยนแปลงในส่วนของการพัฒนาที่ดิน ดังนี้

1. แนวโน้มการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ จะเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับตลาดกลางและบนเป็นหลัก โดยมีตลาดล่างเป็นบางส่วน
2. พื้นที่ในเขตปริมณฑล จะเป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับตลาดกลางและล่างเป็นหลัก โดยมีตลาดบนเป็นบางส่วนในพื้นที่ที่เป็นทำเลสำคัญ
3. ในการซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน จะมีสัดส่วนของราคาที่ดินที่สูงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่สีส้มหรือย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เช่น ราคาที่ดินของตลาดในแนวราบต่อไปอาจจะมีราคามากกว่า 100,000 บาท/ตรว.
4. โครงการบ้านทาวน์เฮาส์ จากเดิมจะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตลาดกลางค่อนมาทางล่าง มีราคาเฉลี่ยหลังละ 500,000 - 700,000 บาท แต่ในอนาคตจะทำให้เกิดการยกระดับขึ้นมา ทำให้มีราคาที่สูงขึ้น โดยแบ่งเป็น 3 ระดับราคา คือ ราคา 1.2 - 1.5 ล้านบาท เป็นราคาเริ่มต้น ต่อมาเป็นราคา 1.5 - 2.0 ล้านบาท ในระดับกลาง และราคา 2.0 - 3.0 ล้านบาทขึ้นไป เป็นราคาในระดับบน
5. โครงการบ้านเดี่ยวในอนาคต จะเป็นจุดเริ่มต้นของบ้านเดี่ยวชั้นดี ขนาด 100 ตรว. ซึ่งแบ่งเป็น 3 ระดับราคา คือ 3.5 - 5 ล้านบาท เป็นราคาเริ่มต้น ต่อมาจะเป็นราคา 6 - 8 ล้านบาท ในระดับกลาง และ

ราคา 8 - 10 ล้านบาทขึ้นไป จะเป็นราคาในระดับบน แต่ถ้าเป็นโครงการบ้านเดี่ยวขนาด 50 ตรว. จะมีราคาอยู่ในช่วง 2.5 - 3 ล้านบาท

6. โครงการที่อยู่อาศัยรวมหรือคอนโดมิเนียม จากเดิมที่เคยมีราคา 15,000 - 20,000 บาท/ตรม. ในอนาคตอาจจะไม่มีแล้ว โดยจะปรับเป็นราคา 30,000 - 40,000 บาท/ตรม. ในระดับเริ่มต้น และราคา 50,000 - 60,000 บาท/ตรม. ในระดับกลาง และราคา 70,000 - 80,000 บาทขึ้นไป/ตรม. ในระดับบน

สรุปได้ว่าผู้ประกอบการจะให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการสำหรับตลาดกลางและบนเป็นหลัก ดังนั้นราคาที่ดินจึงมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น เนื่องจากกลไกตลาด การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค และที่สำคัญคือระเบียบข้อบังคับในการใช้ประโยชน์ในที่ดินจากกฎหมายต่าง ๆ ที่จะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งสิ่งที่สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้ให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม คือ จากข้อจำกัดต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นภายหลังจากการประกาศใช้ผังเมืองฉบับใหม่นี้แล้ว การพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้นอาจไม่เอื้อสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและต่ำ ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่จะต้องพิจารณาจากกฎหมายต่าง ๆ ในการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้ต่ำ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นโดยรวมต่อไป

บทสรุป : ส่งท้าย

จากมุมมองทางความคิดในประเด็นต่าง ๆ ที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ เป็นไปตามร่างผังเมืองฉบับล่าสุด ซึ่งอาจจะต้องมีการปรับปรุงต่อไปอีก โดยคาดว่าร่างผังเมืองฉบับใหม่จะประกาศออกมาในเดือนกรกฎาคม 2547 เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนที่ได้รับผลกระทบ มีสิทธิ์ยื่นอุทธรณ์ตามขบวนการที่กำหนด ก่อนที่จะปรับปรุงให้เป็นผังเมืองฉบับจริงต่อไป จึงอาจจะมีคำถามสำหรับผู้ได้รับผลกระทบว่าทำไมถึงกำหนดให้บริเวณเหล่านี้สามารถพัฒนาที่ดินได้น้อยลง คำตอบก็คือ เพื่อเป็นควบคุมการจัดสรรอุปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ทางระบายน้ำ เป็นต้น ให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้ รวมถึงเป็นการจัดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และเพื่อประโยชน์สุขของการพัฒนาประเทศชาติโดย ส่วนรวมต่อไป

ทำเลสำคัญ	ผังเมืองใหม่	ค่า FAR ใหม่	ราคาที่ดินเดิม (บาท)	ราคาที่ดินใหม่ (บาท)	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ (%)
สลิมน	พ.5	10	400,000	400,000	เท่าเดิม	0
พระราม 3 - คลองเตย	พ.4	8	150,000	114,566	ลดลง	24
พระราม 3 - สะพานแขวน	ย.9 - ย.10	6-8	150,000	108,965	ลดลง	27
เพลินจิต - ราชประสงค์	พ.5	10	350,000	350,000	เท่าเดิม	0
สุขุมวิทช่วงต้น	พ.4	8	200,000	152,755	ลดลง	24
พลโยธินช่วงต้น	ย.10	8	200,000	171,689	ลดลง	14
โอโศก	พ.4	8	200,000	152,755	ลดลง	24

(ตารางที่จัดขึ้นโดยคุณวสันต์ คงจันทร์ รองกรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส)

Summary of most presentations at our Monthly Forum is downloadable from our web: www.thaiappraisal.org

Thai Appraisal Foundation and International Property Tax Institute invite you to:
International Workshop: Valuing Infrastructure & Utility Properties

March 28-30, 2004, United Nations Conference Centre, Bangkok, Thailand

The 6th International Study Visit, Infrastructure & Real Estate

March 30- April 3, 2004, Bangkok-Kanchanaburi-Pattaya, Thailand



International Workshop

Day 1: March 28 (Sunday)

- 10:00 Registration at the Prince Palace Hotel (until 18:00)
- 13:00 City tour (selected Bangkok Landmarks) - until 17:00
- 18:30 Welcome dinner at the hotel (until 21:00)

Day 2: March 29 (Monday)

- 08:00 Registration at the United Nations Conference Centre (some 1.5 km away, free coach from the hotel)
- 09:00 Keynote Address: Minister of Finance (to be invited): Current Stage of Thai Privatization: Lessons and Opportunities
- 10:00 Panel Discussion: World's latest developments in privatization of infrastructure and utilities (all speakers)
- 12:00 Lunch (each case study below: 60 minutes for the presentation, 30 minutes for Q & A and discussion)
- 13:00 Case Study 1: "The Value of the British Telecom"
Mr. Paul Sanderson, Director, Valuation Office Agency, UK.
- 14:30 Refreshment
- 15:00 Case Study 2: "Valuing Mass Transit System in Kuala Lumpur"
Datuk Mani Usilappan, Deputy Director-General, Valuation & Property Services Department, Ministry of Finance, Malaysia
- 16:30 Case Study 3: "An Overview of Railway Valuation in Thailand"
Mr. Wason Khongchantr, Deputy Managing Director, Agency for Real Estate Affairs
- 17:00 End of Day 2 (free evening, recommended - Baiyok II-Thai tallest tower, Rachadamnoen Thai Boxing, Suan Lum Night Bazaar Patravadi Theatre, Tony Roma etc.)

Day 3: March 30 (Tuesday)

- 08:30 Case Study 4: "Lester B. Pearson International Airport, the largest airport in Canada"
Mr. Kenneth Lau, International Property Tax Institute and Ontario Regional Chief Appraiser of the PWGSC of Canada
- 10:00 Refreshment
- 10:30 Case Study 5: "Valuing Roads and Highways in India: Case of the Golden Quadrilateral and Radial Roads from Cities"
Prof. Dr. Sebastian Morris, Indian Institute of Management
- 12:00 Lunch
- 13:00 Case Study 6: "Valuing Regulated Utility Operations in the US"
Prof. Dr. E. Eugene Carter, Director and Chair of the Audit Committee, A.G. Edwards Financial, Inc. - one of the 100 best companies to work for in the US.
- 14:30 Refreshment
- 15:00 Panel Discussion: Innovation & considerations for Utility Valuation in Emerging Economies (all speakers)
- 16:30 Concluding Remarks: Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation
- 17:00 End of the Conference
- 18:00 Depart for a Cruise Dinner
- 19:00 Farewell Dinner on the Chao Phraya Princess Cruise along the Chao Phraya River (until 21:00)

The 6th International Study Visit

Day 1: March 30 (Tuesday)

- 10:00 Registration at the Prince Palace Hotel (until 18:00)
- 13:00 City tour (selected Bangkok Landmarks) - until 17:00
- 19:00 Welcome Dinner on the Chao Phraya Princess Cruise along the Chao Phraya River (until 21:00)

Day 2: March 31 (Wednesday)

- 07:00 Depart for Kanchanaburi Province - western economic region
- 09:00 Visit to Ratchaburi Electricity Generating Holding Plc (tentative)
- 11:00 Visit to the Historical Bridge over the River Kwai, WW II Cemetery
- 12:30 Lunch
- 14:00 Discussion with the Management of the Felix River Kwai Resort & Htl
- 15:00 Depart to Bangkok
On-the-way presentation: Recent development of real estate markets in Thailand, Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Fnd.
- 17:30 Arrive in Bangkok safely
- 19:00 Dinner Talk: Innovation in Hsg Finance System in Thailand (until 21:00) Mr. Kitti Patpongpibul, Former Deputy Governor, Bank of Thailand & Present President of the Housing Mortgage Assoc.

Day 3: April 1 (Thursday)

- 07:30 Depart for sites visits
- 09:00 **Prefabricated Tilt-Up Construction of Preuksa Real Estate** - a detached house built within 2 months!
Baan Ur-Arthorn Klong 3 - a project under the million-housing-unit scheme of the National Housing Authority
Talad Thai, the largest fresh market in the world - discuss with the managements on "how-to"
- 12:00 Lunch on the way at a local restaurant
- 14:00 Visit at the Laem Chabang Port and Industrial Estate - A project of the Eastern Seaboard Devt Program: VDO Presentation
- 16:00 Windshield survey: Beachside condos in Pattaya - the world famous resort city in Chonburi Province, Thailand
- 17:00 Check-in at the Royal Palace Hotel, Pattaya
- 18:00 Walk at Pattaya Beach and dinner at a seafood restaurant
- 20:00 An Alcazar Show (ticket already included)
- 22:00 Back to the hotel in Pattaya

Day 4: April 2 (Friday)

- 09:00 Depart to the City Hall of Pattaya
- 09:30 A visit the City of Pattaya meeting with the Mayor and the owner of the famous Rabbit Resort
- 11:00 Depart back to Bangkok
- 12:00 Lunch at a local Thai restaurant
On-the-way presentation: the Eastern Seaboard and housing devt., Pipop Rodpai, Director, Thai Real Estate Business Scl.
- 14:00 Visit Muang Boran -the largest open-air museum in the world
- 17:00 Back to the hotel in Bangkok
- 19:00 Farewell Dinner at Baiyok II-Thai tallest tower and see Bangkok at the revolving observation deck,(until 21:00)

Participation Fee* and Other Costs	<Jan 31, 2004	>Feb 1, 2004
Opt.1: International Workshop: (March 28-30)	330	400
Opt.2: the 6th Int'l Study Visit (March 30-April 2)	450	540
Opt.3: Combined 1+2 (March 28 - April 2)	700	840

* including all participation, accommodation, most meals, admission fee to places, transportation (except from/to airport)
 Accommodation costs are also included. For option 1, 2 and 3 will be for 3 nights (starting from March 28, 2004), 4 nights starting from March 30) and 6 nights (starting from March 28) respectively. Additional nights will be charged for US\$ 30 per night. Accommodation can be excluded / deducted from the fee (US\$ 30 per night). Upgrading of room can also be done with own additional expenses as well.

Contact: Miss Pae Rujirada, Tel. 66 2 295 3905 Email: info@thaiappraisal.org. More details: www.thaiappraisal.org

Really Knowledgeable & Enjoyable Events for Serious Professionals