

ThaiAppraisal

สัมมนาใหญ่: สรุปสถานการณ์ + ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ครึ่งปีหลังปี 50

วันพฤหัสบดีที่ 26 กรกฎาคม 2550 เวลา 08:30-13:00 น. ณ โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ กรุงเทพมหานคร

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA ติดต่อ คุณกวนนัย โทร.0.2295.3905 รายละเอียด: www.area.co.th/THAI/head5.htm

สาระนำเสนอ:

1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตลาดหลักที่มีมูลค่า 70% ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ในด้านอุปทาน อุปสงค์ (จากการวิเคราะห์อัตราการขาย) จำนวนหน่วยทั้งหมด มูลค่า จำนวนหน่วยที่เหลือขาย อัตราการขายต่อเดือนแยกละเอียด 78 ทำเล, 8 ประเภทที่อยู่อาศัย และ 8 ระดับราคาขาย พร้อมแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการซึ่งเป็นผลการสำรวจข้อมูลภาคสนามประมาณ 1,200 โครงการทั่ว กทม . ปริมณฑล
2. การเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ทุกประเภท (มกราคม - มิถุนายน 2550) เทียบกับปีก่อน ๆ
3. กรณีตัวอย่างพร้อมรายละเอียด 10 โครงการที่ขายดี เปรียบเทียบกับ 10 โครงการที่ล้มเหลว
4. กรณีศึกษา: การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัย - ในโครงการและหน่วยเดียวกัน และโครงการเกิดใหม่เทียบในแต่ละปี และกรณีราคาหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดใหม่เทียบแต่ละปี 2537-2550
5. ข้อกำหนดผังเมืองใหม่ผลกระทบต่อพื้นที่เพื่อการสร้างโครงการบ้านจัดสรร
 - การวิเคราะห์โครงการสาธารณูปโภค เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่อนาคต
 - ราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป กับแนวโน้มโครงการบ้านจัดสรรในอนาคต

สิ่งพิเศษ: ท่านจะเป็นคนแรกที่ทราบข้อมูล first-hand information จากผลสำรวจล่าสุดซึ่งหาไม่ได้ที่แหล่งข้อมูลอื่นในประเทศไทย

1. เป็นการนำเสนอแบบ Exclusive เฉพาะผู้เข้าสัมมนาเท่านั้น ซึ่งท่านสามารถจะซักถามได้อย่างใกล้ชิด
2. เป็นผลจากการสำรวจภาคสนามสด ๆ ณ เดือนมิถุนายน 2550 และการสำรวจโครงการเกิดใหม่ถึงที่ตั้งโครงการตั้งแต่ มกราคม - มิถุนายน 2550

รายงาน: ท่านจะได้รับรายงานการสำรวจตามรายละเอียดข้างต้น หนา ~600 หน้าพร้อมตารางและแผนที่ประกอบ

การสนับสนุน: ท่านสามารถสนับสนุนงานวิจัยนี้ ด้วยการลงทะเบียนเข้าร่วมสัมมนา ท่านละ 10,000 บาท + VAT 7% สำหรับท่านที่ไม่อาจเข้าร่วมได้แต่ประสงค์จะได้รับรายงานสำรวจนี้สามารถสนับสนุนเป็นเงิน 8,000 บาท

ข้อมูลนี้อาจถือเป็นผลการสำรวจเกือบ 100% ของทั้งตลาดโดยแทบไม่มีโครงการใดตกหล่น และท่านสามารถเชื่อถือและใช้งานได้อย่างวางใจ เพราะทาง AREA ดำรงความเป็นกลางทางวิชาชีพโดยเคร่งครัดเพื่อไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน-ขัดแย้ง ด้วยการไม่เป็นนายหน้าและไม่มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินใด

A Exclusive Seminar in English: Mid-Year 2007 BMR Housing Market Outlook

Thursday, July 26, 2007, 12:00 – 16.00, Westin Grande Hotel, Bangkok

by Agency for Real Estate Affairs, Contact Khun Lertwat, Tel. 02.2295.3905 Details at www.area.co.th/head5.htm

Essential

1. The housing market situation in terms of supply, demand (from take-up rate), total units and value, units sold / remaining, and sales rate per month classified by 78 locations, 6 housing types and 8 price ranges, each with detailed maps.
2. Launches of new real estate projects (residential, commercial, industrial and resort properties) on a nationwide basis from January to June 2007.
3. Examples of the 10 best-selling and 10 worst projects.
4. Case studies: Changes in price of the same housing projects grouped by type over time.
5. Updates on road proposals and city planning affecting property markets

Specialty

Exclusive presentation of first-hand information from Agency for Real Estate Affairs' field surveys of over one thousand

projects (including newly-launched and existing projects) as of June 2007. No other organization in Thailand has as large and up-to-date database as this.

Report: Participants will receive a report of approximately 600 pages with tables and figures.

Registration: Please contact Khun Lertwat Chanthatharath to register at telephone number 66 2 295 3905. The fee for participation is the Baht 10,000 per person. For those who cannot participate, a full report with tapes of the presentation can be purchased for Baht 8,000.

Please note that our survey covers almost 100% of all projects in Bangkok so it can be used to assess the market with confidence. Our data is reliable as we refrain from brokerage activities and self-interested investment to avoid potential conflicts of interest, thereby ensuring the integrity of our research work.



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 **กลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย** ครั้งที่ 10

ติดตามข่าวสารเพื่อการลงทุนอย่างมั่นใจในสาระหัวใจสำคัญที่พลาดไม่ได้

เสาร์-อาทิตย์ 21-22 กรกฎาคม 2550 ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวพอร์จูน ลีแวกซ์ดาภิเชก-พระรามที่ 9

- เศรษฐกิจไทยวันนี้กับการวิเคราะห์เพื่อลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- ปัจจัยชี้ขาดตลาดอสังหาริมทรัพย์: เฟื่อง ฝ่อ พุบหรือฟื้นในปี 2549
- ช่องทางการลงทุน-ช่องทาง-ข้อพึงระวังตามผังเมือง กทม.ฉบับใหม่
- พบ “ผู้คุมกฎ” ขออนุญาตก่อสร้างอย่างไรให้ผ่านฉลุย
- หลุมพราง-เล่ห์กล-กลโกงเอกสารสิทธิ์ที่นักลงทุนพลาดไม่ได้
- เขียนโครงการลงทุนเสนอแบงค์อย่างไรให้สำเร็จ
- นายหน้า: จะใช้และจะเป็นอาชีพนี้ได้อย่างไร
- สินค้าอสังหาริมทรัพย์ใดที่ควรซื้อเพื่อการลงทุนมากที่สุด
- ลงทุนพัฒนาที่ดิน ต้องรู้จักคำนวณต้นทุน/กำไรกันอย่างไร
- สร้างอะพาร์ตเมนต์/เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์
- ซื้อห้องชุดมาปล่อยเช่า : ยังน่าลงทุนหรือไม่
- กลยุทธ์การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ
- ห้องชุดตากอากาศ สนามกอล์ฟ รีสอร์ท ลงทุนที่ไหนจึงจะคุ้ม
- เจรจาย่างผู้มีชัยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- วันนี้อย่างไรลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่
- นักเก็งกำไร: ชะตากรรมและข้อผิดพลาดในช่วงปี 2530-2550

พบกับและแลกเปลี่ยนความคิดเห็น
กับวิทยากร 14 ท่านซึ่งเป็นผู้รู้ชั้นนำ
ในวงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ
ไทย ทั้งนายกหรือกรรมการสมาคม-
องค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์หรือหน่วย
ราชการที่เกี่ยวข้อง

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

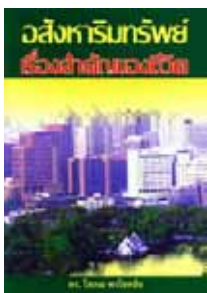


โปรดติดต่อ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

แปดครั้งที่ผ่านมามีความสำเร็จดีเพราะตรงกับความต้องการของผู้เข้าร่วมสัมมนาได้อย่างเต็มที่

ซื้อหนังสือคู่มือฉบับฟรี เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ



140 บาท



80 บาท



140 บาท



140 บาท



100 บาท



80 บาท



160 บาท

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

มอบให้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ สั่งซื้อที่ คุณมลวิมลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 0.2295.3171

ThaiAppraisal



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

สมัครเป็นสมาชิก มูลนิธิกันเถอะ

ผมใคร่ขอเรียนเชิญทุกท่าน โปรดพิจารณา
สมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทยด้วยเถิดครับ

ค่าธรรมเนียมปีละ 500 บาทเท่านั้น
ท่านจะได้อะไรมาจากการเป็นสมาชิก

1. ได้กระเป๋าสตางค์มูลค่า 200 บาท
2. ได้หนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท
3. ได้รับวารสารรายปี รวมมูลค่า 200 บาท
4. ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า
5. ได้เข้าร่วมงานประชุมประจำปีของมูลนิธิฟรี
6. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือ
7. ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี (กำลังดำเนินการ)
8. ได้รับส่วนลด 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการ
9. ได้สิทธิสมัครเป็นกรรมการ มาทำงานเพื่อสังคม
10. ได้ช่วยงานบุญ เพราะมูลนิธิมีรายได้ ไปเผยแพร่ความรู้แก่สังคม โดยรวมตามแนวคิด Knowledge Is Not Private Property.

ด้วยความเคารพ
ดร.โสภณ พรโชคชัย
ประธานกรรมการ

Thai Appraisal Foundation, Linking Thailand's to the Whole World

Thai Appraisal Foundation is a non-profit organizations with almost 400 members nationwide. Our members are valuers, real estate researchers, developers, financiers, property managers, lecturers and the like.

We have strong connection to both local and international organizations. At our monthly forums, over 30 real estate organizations are always invited to join as guests. We would like to deliver knowledge for all professionals involved in real estate. We believe that if they have better knowledge, they will serve the public better.

At our international conferences, national institutions and associations from various countries are also invited to join our events as honorable guests. This is to provide opportunities for worldwide connection between local Thai and international institutions.

Come and join with us to help foster international real estate society.

Sincerely,
Sapon Pornchokchai, Ph.D., RICS

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

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

Contact Us

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

Tel. 66.2295.3171 Fax 66.2295.3994
Email info@thaiappraisal.org
Address 10 Nonsee Rd, Bangkok 10120
ที่อยู่ 10 ถนนนที ยานนาวา กทม.10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กร
ที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิที่ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และ
อสังหาริมทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทาง
วิทยาการใหม่ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ-วิจัย
อสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน
การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่
ความรู้เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและการ
สัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็น
สำหรับผู้สนใจทั่วไป

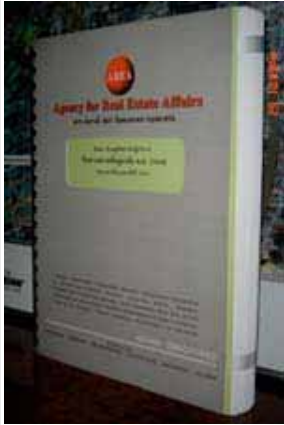
วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้าน
การประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การ
พัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่
สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กร
การกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการ
ศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

สมาชิก Real Estate Index ปีละ 55,000 บาท

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



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม



ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้



ทุกเดือนมีรายละเอียดค้นหา เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

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

RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 21

พุธ 22 - ศุกร์ 25 สิงหาคม 2550, ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 **คุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน (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: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

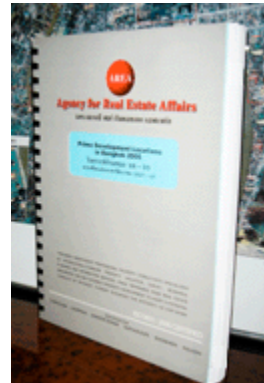
สั่งซื้อรายงานวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905



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



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



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

International Relations

Thai Appraisal Foundation has had international relations with various organizations around the world. Conference papers and materials can be made available for our members. At our Foundation, we believe that **KNOWLEDGE IS NOT PRIVATE PROPERTY.**



Investment Opportunities in Laos

June 15, 2007, delegates from the Thai Appraisal Foundation joined a group of 70 others visited Sawannaket, Laos to investigate international investments



Malaysia Investment Bankers Association

June 20, 2007, Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation was invited by the MIBA of Malaysia to speak at its annual conference in Kuala Lumpur



Real Estate Investment World Asia, Singapore

June 25-26, Ms.Pattama Chantranukul, a director of the Foundation joined the above event. Our Foundation has been its media sponsor since 2004.

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มีกำหนดการจัดคณะดูงานต่างประเทศเป็นระยะ ๆ หากท่านใดประสงค์จะไปร่วมดูงานด้วย สามารถติดต่อได้ที่ คุณชนกันท์ มงคลชัยประทีป โทร. 0.2295.3171 ต่อ 115

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 11

อังคาร 7 - ศุกร์ 10 สิงหาคม 2550 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (12,000 บาท)

วันที่ 1: อังคารที่ 7 สิงหาคม 2550

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับกรวางแผนการขาย: แนวการวิเคราะห์ภาวะตลาดล่าสุด ประเภทและราคาซื้อขาย เพื่อประกอบการวางแผนการขาย การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ: อันที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินได้แก่ ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ ผังเมืองและข้อกำหนดการก่อสร้างที่นักขายควรรู้: ข้อกำหนดที่นักขายควรรู้ ได้แก่ กฎหมายเกี่ยวกับอาคาร-ก่อสร้าง ระยะร่นและผังเมืองที่กระทบต่อการพัฒนาที่ดิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตก่อสร้าง: ภาระผูกพัน ภาระจำยอม การตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างว่ามีอาคารส่วนใดผิดกฎหมายหรือไม่ ตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร (เจ้าของเดียวกับที่ดินหรือไม่) สาระสำคัญเกี่ยวกับอาคาร แบบแปลน และวัสดุก่อสร้าง: ความรู้ทางเทคนิคสำหรับปัจจัยทางกายภาพของการพัฒนาเป็นสิ่งทีนักขายไม่ควรพลาด

วันที่ 2: พุธที่ 8 สิงหาคม 2550

ความรู้เรื่องการเงิน และการลงทุนสำหรับนักขาย: การเงินเพื่อการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุน ความเสี่ยง โครงสร้างการบริหารเงิน นิติกรรมและสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้: การโอนทรัพย์สิน และการขอสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า รวมทั้งการติดต่อสถาบันการเงิน การบริหารสำนักงานขายอย่างมีประสิทธิภาพ: การตกแต่งและบริหารสำนักงานขาย การจัดทำเล รูปแบบและองค์ประกอบภายในสำนักงานขาย การบริหารการขายโดยนายหน้า: นายหน้าถือเป็นทางเลือกในการบริหารการขาย โดยเจ้าของโครงการควรรู้เกี่ยวกับการใช้บริการนายหน้าอย่างถูกต้องและเท่าทัน การบริการหลังการขายและการบริหารชุมชนเพื่อจูงใจให้ซื้อ: นี้คือปัจจัยหนึ่งที่จะให้การขายประสบความสำเร็จเพื่อจูงใจให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการในที่สุด

อ.กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อา, อ.ชัยวัฒน์ วัฒนวิวัฒน์ บรรณาธิการอาวุโส ฐานเศรษฐกิจ, อ.ธงชัย หวานฉ่ำ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินฯ, อ.ธวัช มีประเสริฐกุล กก.ผจก. บมจ.ไดอิจิ คอร์ปอเรชั่น, ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า ประธาน บจก. ชินเขต, อ.วสันต์ คงจันทร์ รองกรรมการผู้จัดการ AREA, อ.วิศิษฐ์ คุณาทฤศ กรรมการสมาคมตัวแทนนายหน้า, นายสุชาติ ดอกไม้แห้ง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, ดร.โสภณ พรโชคชัย, อ.อดิษฐ์ ชัยภูมิต้องขวัญ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, อ.อภิชาติ อาษาเดช กรรมการบริหาร สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์, ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, อ.เอกชัย เปลียนโพธิ์

วันที่ 3: พฤหัสบดีที่ 9 สิงหาคม 2550

สื่อและการประชาสัมพันธ์ที่ได้ผล: การแถลงข่าว การปรากฏตัวต่อหน้าสื่อ การเชื่อมโยงอย่างมีประสิทธิภาพ การฝากข่าว การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับสื่อมวลชน การวิเคราะห์ทำเลเด่นใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า: ทำเลเด่นด้านที่อยู่อาศัย ทำเลการค้า ที่อยู่อาศัยบริเวณใดมีราคาเพิ่มตามสาธาณูปโภคในอนาคต การวิเคราะห์ลูกค้าและการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล: การวิเคราะห์ลูกค้าในการซื้อสินค้าจริง การจูงใจให้ซื้อ การเจรจาที่ยืดหยุ่น win-win การฝึกปฏิบัติ ทดลองขายและวิจารณ์: นำเสนอสินค้าของตนเองเพื่อจูงใจตามหลักทฤษฎีว่าด้วยการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร

วันที่ 4: ศุกร์ที่ 10 สิงหาคม 2550

ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน: โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา โครงการอุดมคติที่ประสบความสำเร็จในการขาย: การขายประสบความสำเร็จได้อย่างไร มีการวางแผนอย่างไร จุดไหนของโครงการที่ทำให้สำเร็จ สำนักงานขาย พนักงานขายและชุดพนักงาน การแบ่งผลตอบแทนกับนักขาย เยี่ยมชมสำนักงานขายของโครงการขายดีล่าสุด 2-3 โครงการ: โครงการขายดีในที่นี่ได้แก่โครงการที่เพิ่งเปิดตัว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่และขายดีโดยไปดูจุดขายและพูดคุยกับผู้บริหารโครงการ การบริหารฐานข้อมูลลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ข้อมูลและการวินิจฉัยข้อมูล ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ลูกค้าและการสร้างฐานข้อมูลลูกค้า Direct Mail การใช้ internet และ email ในการเจาะตลาดทั้งในและต่างประเทศ

สำหรับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์



การเวนคืนกับการประเมินค่าทรัพย์สิน

บัญญัติ บุญมา หัวหน้าฝ่ายกรมสิทธิที่ดิน กองกฎหมายและที่ดิน กรมชลประทาน



คุณบัญญัติ บุญมา (ที่สี่จากซ้าย) เมื่อครั้งให้ความกรุณาไปอภิปรายในงานเสวนาของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ในอดีตที่ผ่านมา การเวนคืนที่ดินเพื่อประโยชน์ในราชการของส่วนราชการต่างๆ มักมีเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนจำนวนมากได้รับความเดือดร้อน เพราะทางราชการยังไม่จ่ายค่าทดแทนให้หรือจ่ายให้ล่าช้า เป็นเหตุให้มีกรณีร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องนี้อยู่เสมอตลอดมา

ต่อมารัฐบาลได้มีคำสั่งตั้งเตือนไปยังหน่วยราชการต่างๆ ที่ได้เวนคืนที่ดินให้รับจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินทันทีเมื่อได้ใช้ที่ดินของราษฎร และให้สอบสวนทั่วราชอาณาจักรด้วยว่า กระทรวงทบวงกรมใดที่ได้เวนคืนที่ดินแล้วยังไม่จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินบ้าง เพื่อระงับความเดือดร้อนของเจ้าของที่ดิน และให้ได้ประโยชน์แก่ราชการอย่างยั่งยืนจากที่ดินที่ราชการได้เวนคืนมา

นอกจากนี้ยังสมควรที่กระทรวงทบวงกรมต่างๆ ที่ทำการเวนคืนที่ดินจะพึงถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยเคร่งครัด คือ ให้ราษฎรเดือดร้อนน้อยที่สุด และต้องเตรียมงบประมาณเกี่ยวกับการนั้นให้เรียบร้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งงบประมาณเงินค่าทดแทนที่ดินที่จะเวนคืน แล้วให้ปรึกษาทำความเข้าใจกับราษฎรเจ้าของที่ดินที่จะต้องปฏิบัติตามโครงการนั้นเสียก่อน ถ้าตกลงซื้อขายกันได้ก็ไม่จำเป็นต้องออกพระราชบัญญัติเวนคืน หากตกลงซื้อขายกันไม่ได้และทางราชการจำเป็นต้องใช้ที่ดินนั้น จึงออกพระราชบัญญัติเวนคืน

การเวนคืนกับการชลประทาน

การเวนคืนกับการชลประทาน มีความเกี่ยวข้องและสัมพันธ์กันโดยตรง ในการที่จะก่อสร้างอ่างเก็บน้ำต่างๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก และใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างระบบคลองส่งน้ำให้กับราษฎรซึ่งที่ดินเพื่อการชลประทาน มิใช่ว่าจะจัดซื้อที่ดินที่อยู่ในเขตที่มีความเจริญเพียงอย่างเดียว แต่ต้องจัดซื้อที่ดินที่อยู่ในถิ่นทุรกันดาร ในปัจจุบันนี้แหล่งน้ำส่วนใหญ่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือป่าอุทยานแห่งชาติ เนื่องจากแหล่งน้ำมีอยู่ทั่วไป จึงต้องจัดหาที่ดินเพื่อการชลประทาน

การจัดหาที่ดิน หมายถึง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการของชลประทาน แยกได้เป็น 4 กรณีดังนี้

1. การจัดซื้อที่ดิน

2. การให้
3. การแลกเปลี่ยน
4. การขอใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์

การจัดซื้อที่ดิน

การจัดซื้อที่ดิน มีด้วยกัน 2 ประเภท คือ การจัดซื้อที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ และการจัดซื้อที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ

1. ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ

เอกสารสิทธิ เป็นเอกสารที่แสดงสิทธิหรือความเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เอกสารสิทธิมีหลายประเภท ได้แก่ โฉนด น.ส.3 และ ส.ค.1 การจัดหาที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ เมื่อมีความประสงค์จะใช้ที่ดิน ก็สามารถดำเนินการได้โดยการขอซื้อจากเจ้าของสิทธิในที่ดิน หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าโดยวิธีเจรจาปรองดอง และหากเจ้าของสิทธิในที่ดินไม่ตกลงซื้อขายที่ดิน แต่ทางราชการจำเป็นต้องใช้ที่ดินจึงอาศัยการเวนคืนที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

ขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินที่มีเอกสารสิทธิจึงดำเนินการได้ 2 วิธี

1.1 กรณีวิธีเจรจาปรองดอง มีขั้นตอนดำเนินการดังต่อไปนี้

1.1.1 ดำเนินการเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงในที่ดินที่ต้องการใช้ โดยจะกำหนดแนวเขตที่ต้องการใช้ที่ดิน พร้อมกับปักหลักเขตตามแนวเขตที่กำหนด มีการประชุมเจรจากับเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อเก็บค่าชดเชยที่ดิน จากนั้นกรมชลประทานจะส่งเรื่องให้ช่างรังวัดกรมที่ดิน ทำการรังวัดจัดทำแผนที่แปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (แผนที่ ร.ว.43ก.) และเรื่องรังวัด เพื่อให้ทราบรายละเอียดของที่ดินให้ชัดเจนว่าเนื้อที่ดินถูกเขตชลประทานเท่าใด ใครเป็นเจ้าของที่แท้จริง และมีเอกสารสิทธิอะไร

1.1.2 ดำเนินการกำหนดราคาค่าทดแทน โดยจะมีการตั้งคณะกรรมการจัดซื้อและกำหนดค่าทดแทนขึ้น เพื่อพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนทรัพย์สินอันได้แก่ ค่าทดแทนที่ดิน ค่าทดแทนหรือย้ายอาคารบ้านเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และค่าทดแทน

ต้นไม้ โดยคณะกรรมการจะตั้งคณะกรรมการตรวจสอบทรัพย์สิน ออกไปทำการตรวจสอบทรัพย์สินที่มีอยู่จริงโดยละเอียด และจัดทำบัญชีขออนุมัติจ่ายเงินค่าทดแทนเสนอคณะกรรมการ

1.1.3 ดำเนินการจ่ายเงินค่าทดแทนทรัพย์สิน เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าราชการทรัพย์สินที่คณะกรรมการจัดทำขึ้นถูกต้อง ก็จะลงนามให้ความเห็นชอบเพื่อเสนอกรมชลประทานให้อนุมัติจ่ายต่อไปโดยจะโอนเงินไปยังคลังจังหวัดเพื่อจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินและทรัพย์สิน พร้อมกับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคณะกรรมการจ่ายเงินร่วมกับกรมที่ดินหลังจากนั้นกรมชลประทานก็จะเข้าใช้ที่ดิน

1.2 กรณีวิธีการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มีขั้นตอนดำเนินการดังต่อไปนี้

1.2.1 ดำเนินการเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงในที่ดินที่ต้องการใช้ กรมชลประทานจะออก พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน โดยจัดทำแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่จะใช้ให้ชัดเจน แล้วปิดประกาศพระราชกฤษฎีกา 7 แห่ง คือ โครงการฯ จังหวัด อำเภอ ตำบล หมู่บ้าน สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จากนั้นจะทำการสำรวจเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่แน่นอนให้แล้วเสร็จ ภายใน 2 ปี นับแต่วันออกพระราชกฤษฎีกา โดยก่อนที่จะเข้าทำการสำรวจต้องแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน

1.2.2 ดำเนินการกำหนดราคาค่าทดแทน โดยกรมชลประทานจะเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อกำหนดค่าทดแทนทรัพย์สิน และบุคคลผู้มีสิทธิจะได้รับเงินค่าทดแทน โดยอาศัยหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดซื้อที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น เว้นแต่ในการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน คณะกรรมการจะนำราคาซื้อขายในท้องตลาดมาเป็นหลักในการกำหนดราคาด้วย จากนั้นจะปิดประกาศราคาค่าทดแทนให้เจ้าของที่ดินทราบ 7 แห่ง คือ โครงการฯ จังหวัด อำเภอ ตำบล หมู่บ้าน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา



หลังจากนั้นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย อาจตกลงขายที่ดินที่เวนคืนให้แก่กรมชลประทาน ในกรณีนี้ต้องจ่ายเงินให้เสร็จภายใน 120 วัน นับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย และหากตกลงซื้อขายกันได้แต่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน เจ้าของที่ดินจะขอรับเงินโดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ก็ได้

1.2.3 ดำเนินการจ่ายเงินค่าทดแทนทรัพย์สิน โดยจะดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และโครงการก่อสร้างจะเข้าใช้ที่ดินได้ต่อเมื่อมีการวางเงินค่าทดแทนแล้วเสร็จ และได้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน

2. ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ ได้แก่ที่ดินป่าสงวนแห่งชาติอยู่ในความดูแลของกรมป่าไม้ ที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติอยู่ในความดูแลของกรมอุทยานแห่งชาติ เป็นต้น แต่ที่ดินดังกล่าวราษฎรได้เข้าไปยึดถือครอบครองอาศัยตั้งบ้านเรือน วัด และทำกินในพื้นที่ โดยไม่มีเอกสารสิทธิมาเป็นเวลานานแล้ว ในกรณีนี้อาจเป็นไปได้ว่าราษฎรเหล่านั้นมิได้ยื่นเรื่องขอออกหนังสือสำคัญที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้ เพราะขัดต่อระเบียบและกฎหมาย ซึ่งตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2532 อนุมัติให้กรมชลประทานจ่ายค่าชดเชยให้กับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ก่อนที่กรมชลประทานจะเข้าทำการก่อสร้าง

การให้ที่ดิน

กรณีเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้อุทิศที่ดินให้เพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ การอุทิศที่ดินให้รัฐเพื่อเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อได้แสดงเจตนาอุทิศให้แล้ว ที่ดินนั้นย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันที โดยไม่จำต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีเอกสารแสดงเจตนาอุทิศให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

การแลกเปลี่ยนที่ดิน

กรณีราษฎรขอแลกเปลี่ยนที่ดินสาธารณประโยชน์ เป็นกรณีของรัฐมีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินของราษฎร แต่ราษฎรได้ตกลงกับรัฐที่จะไม่ขอรับค่าชดเชยที่ดิน แต่จะขอแลกเปลี่ยนกับที่ดินของรัฐโดย

จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ซึ่งปัจจุบันนี้ราชการไม่ได้จัดทำที่ดินด้วยวิธีดังกล่าวแล้ว

การขอใช้ที่สาธารณประโยชน์ ที่ดินของรัฐ คือ สาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 ได้แก่

1. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า
 2. ที่สาธารณประโยชน์
 3. ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ได้แก่ ที่ราชพัสดุประเภทที่ทางราชการใช้ประโยชน์
 4. ที่ป่าไม้ เช่น ที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่อุทยานแห่งชาติ เป็นต้น
- การใช้ซึ่งที่ดินดังกล่าวจะต้องดำเนินการขออนุญาตใช้ที่ดิน ที่อยู่ในการครอบครองของส่วนราชการใด กรมชลประทานก็จะทำหนังสือขอความยินยอมจากส่วนราชการนั้น ก่อนเข้าไปใช้ที่ดิน

ผลกระทบที่เกิดจากการเวนคืน

เนื่องจากการเวนคืนเป็นมาตรการบังคับขาย ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบ กล่าวคือเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากการเวนคืน ที่ราษฎรคิดว่าไม่คุ้มค่างับมูลค่าทรัพย์สินที่เจ้าของที่ดินต้องเสียไป จะหาซื้อที่ดินแห่งใหม่ก็คงไม่ดีกว่าที่ดินที่มีอยู่เดิม หรือในส่วนที่เกี่ยวกับค่าเสียโอกาสที่จะได้ เช่น สวนยางพาราที่กำลังจะกรีดยังได้ภายใน 1-2 ปีข้างหน้า เมื่อถูกเวนคืนต้องถูกตัดทิ้ง และถ้ากรีดยังขายก็จะได้ราคาต่ำกว่าจำนวนหนึ่ง ซึ่งควรจะพิจารณาขีดราคาชดเชยในขนาดที่ด้วย แต่ก็ยังไม่มีการพิจารณาในส่วนที่เสียโอกาสอย่างนี้ จึงเป็นผลกระทบในทางลบ เป็นต้น หรือสภาพสังคมตามความเป็นจริงในปัจจุบันที่ปรากฏขึ้น

การก่อสร้างอ่างเก็บน้ำต่างๆ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ โอกาสที่จะมีระบบชลประทานเข้ามาในเขตชุมชนเมืองมีโอกาสน้อยมาก ซึ่งแตกต่างกับการเวนคืนของหน่วยงานอื่นๆ ถ้ามองในแง่ของผู้เวนคืนในทางบวกซึ่งมีอยู่บ้าง เช่น ซื้อขายที่ดินในบริเวณที่ติดกับป่าสงวนแห่งชาติ ราคาเมื่อ 7-8 ปีที่ผ่านมาราคาเพียงไร่ละ 5,000 บาท เป็นที่ดินมีเอกสารสิทธิ น.ส.3 ก. เมื่อถูกเขตชลประทานก่อสร้างอ่างเก็บน้ำ คณะกรรมการประเมินค่าทรัพย์สินได้ประชุมค่าทรัพย์สินให้ในราคาไร่ละ 20,000 บาท ในปัจจุบันนี้ถ้าหากไม่ถูกเขตชลประทานประกาศขายไร่ละ 4,000 บาท ยอมขาดทุนก็ยังไม่เห็นจะได้ จึงทำให้มูลค่าทรัพย์สินมีราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมในระดับหนึ่ง และทำให้เกิดความพอใจในที่สุด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เนื่องจากการที่จะทำให้ราษฎรส่วนใหญ่เกิดความพอใจ หรือมีความต้องการตรงกันเกี่ยวกับเรื่องการเวนคืน โดยเฉพาะเรื่องการประเมินราคาที่ดิน

ที่ถูกเวนคืนนั้นทำได้ยากมาก และเป็นปัญหาที่ประสบอยู่ในปัจจุบัน

ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาหรือผลกระทบที่จะเกิดขึ้น และเพื่อความคล่องตัวในการประเมินทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน จึงต้องอาศัยหลักเกณฑ์ในการพิจารณาประเมินทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21 วรรคหนึ่งคือ “ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 18 นั้น ถ้ามีได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้วให้กำหนดโดยค่านึ่งถึง

1. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6
 2. ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตราไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่
 3. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 4. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ
 5. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน
- ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เวนคืนและสังคม

แนวทางปฏิบัติในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่พอใจเรื่องราคาค่าทดแทนที่กำหนดให้จะเป็นไปตามมาตรา 25 และ 26 คือ

มาตรา 25 ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 18 ผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตาม มาตรา 9 มาตรา 10 ทวิ มาตรา 23 หรือมาตรา 28 วรรคสาม มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาราชการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6 หรือรัฐมนตรีผู้รักษาราชการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

ในการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการชั้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความสามารถในการตราค่าอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนทั้งหมดไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรี ทั้งนี้ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับตั้งแต่วันที่รับอุทธรณ์

มาตรา 26 ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี ตามมาตรา 25 หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วแต่กรณี

การที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา 25 วรรคหนึ่ง หรือฟ้องคดีต่อศาลตามวรรคหนึ่งนั้น ไม่เป็นเหตุให้การครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การขนย้ายทรัพย์สิน หรือการดำเนินการใดๆ ของเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสะดุดหยุดลง

ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้แต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น

บทสรุป

ปัจจุบันนี้ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

ประโยชน์ในการพัฒนาประเทศได้พัฒนาไปมากพอสมควรแล้ว ทางราชการคำนึงถึงความเดือดร้อนของประชาชน โดยมุ่งให้จ่ายค่าทดแทนจากการเวนคืนอย่างเป็นทางการและรวดเร็วเพื่อให้มีกรณีกรณีร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องนี้หรือไม่มีเลยในอนาคต และหัวใจสำคัญของกรณีการเวนคืนที่เป็นธรรมก็คือ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนอย่างมืออาชีพตามหลักวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่

เป็นที่ยอมรับตั้งแต่ระดับสากลจนถึงประชาชนผู้เดือดร้อนจากการเวนคืน และหากผู้ถูกเวนคืนยังไม่เห็นชอบในค่าทดแทน ก็ยังสามารถฟ้องร้องต่อศาลเพื่อการพิสูจน์การประเมินมูลค่าค่าทดแทนนี้ ซึ่งก็เป็นการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทยให้ได้มาตรฐานยิ่งขึ้น

RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์
 รุ่นที่ 12 พุศ 10 - เสาร์ 12 ตุลาคม 2550 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ถัดจากคุณกศนิษฐ์ โทร.0.2295.2294

วันที่ 1: พุศที่ 10 ตุลาคม 2550

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์-การตีความข้อมูลระดับมหภาค: ภาพรวมและแนวทางการวิเคราะห์ ภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเภทและระดับราคาที่ยาวที่สุด ในฐานที่เป็นผลการสำรวจและแจกแจงวิธีการสำรวจและแนวทางการวิเคราะห์ที่ตีความข้อมูล

ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์: ขั้นตอน การกำหนดปัญหา วัตถุประสงค์ การแสวงหาข้อมูล การจัดเตรียมแบบสอบถาม การเก็บข้อมูลภาคสนาม การประมวลผลและวิเคราะห์ผล การเขียนรายงาน

แนวคิดเกี่ยวกับวิชาสถิติ: ตัววัดตำแหน่งที่ ตัววัดค่ากลาง ตัววัดการกระจาย สถิติวิเคราะห์ สถิติอนุมานสำหรับประชากรเดียว และสองประชากร การวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกประเภท การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบง่าย

การใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS วิเคราะห์ข้อมูล: การทดลองใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีโจทย์ให้ทดลองปฏิบัติและทดลองอ่านค่าการวิเคราะห์ข้อมูล

วันที่ 2: พุศที่สิบตี 11 ตุลาคม 2550

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

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

ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน: ว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษ ธรรมชาติสำคัญและวัฏจักร ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทางการตลาด กฎหมาย การเงินและกายภาพ การสำรวจหาข้อมูลภาคปฏิบัติ

การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท: การสำรวจตลาดในภาพรวม การสำรวจเฉพาะพื้นที่-เฉพาะสินค้า การวิเคราะห์ความต้องการ การทดสอบความพึงพอใจ ความเป็นไปได้ทางการตลาด การแข่งขันการจราจร การสัมภาษณ์คู่แข่ง

วันที่ 3: ศุกร์ที่ 12 ตุลาคม 2550

การวิเคราะห์ทำเลทำเลเด่นใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า: หลักการวิเคราะห์ ชี้ทำเลเด่น การพิจารณาศักยภาพเฉพาะแปลง การประเมินราคาตลาดและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคา

กรณีตัวอย่างทำเลเด่นในเชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย: ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในฐานะกรณีตัวอย่างจำนวน 8 ทำเล เพื่อเป็นแนวทางการวิเคราะห์สำหรับเมืองอื่นต่อไป

กรณีศึกษาการวางแผนทางการตลาดเพื่อการพัฒนาโครงการ: ในฐานะผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การสำรวจวิจัยอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างไรบ้าง จากประสบการณ์ที่ผ่านมาได้นำมาใช้เพื่อการวางแผนทางการตลาดและการขายอย่างไรบ้าง

กรณีศึกษาการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: เจาะลึกการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน ว่าควรทำอย่างไรจึงจะประสบความสำเร็จ

กรณีศึกษาการวิเคราะห์ผู้เยี่ยมชม ณ สำนักงานขายโครงการ: รูปแบบที่หลากหลายการสำรวจเพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เยี่ยมชมโครงการ ณ สำนักงานขายของโครงการเพื่อประกอบการวางแผน

วันที่ 4: เสาร์ที่ 13 ตุลาคม 2550

กรณีศึกษาการสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการวางแผน: ในการทำแบบสอบถามผู้เข้าเยี่ยมชมงานแสดงบ้านและอสังหา-ิมทรัพย์ จะได้ข้อมูลประกอบการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างไรบ้าง จะทำความเข้าใจพฤติกรรมผู้ซื้อบ้านที่ถูกต้องได้อย่างไร

กรณีศึกษาการสำรวจรสนิยมเพื่อการออกแบบบ้าน: ในฐานะสถาปนิกที่ต้องออกแบบบ้านให้ตอบสนองความต้องการสูงสุดในการใช้สอย นักวิจัยควรทำการสำรวจและวิเคราะห์รสนิยมของผู้ซื้อบ้านในแนวทางการอย่างไรบ้าง

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



RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 6

ศุกร์ 9 - เสาร์ 10 พ.ย. 2550 ถัดจาก คุณกศนิษฐ์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 6,500 ฿)
 รหัสหลักสูตร:1046480001 ผู้กำกับบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อันๆ 8 ชม.

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

วันแรก

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

วันที่สอง:

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

บริหารธุรกิจด้วยความรัก

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร Agency for Real Estate Affairs

ทำธุรกิจก็หวังเติบโตอย่างยั่งยืน ปี 2550 นี้ AREA (Agency for Real Estate Affairs) ในฐานะวิสาหกิจของคนไทย มีอายุครบ 25 ปีแล้ว ผมจึงขอถือโอกาสนี้แบ่งปันประสบการณ์บริหารธุรกิจและการปฏิบัติต่อเพื่อนร่วมงาน



December 9-10, 2006
AREA's annual training 2/2006 during at Krungsri River Hotel, Ayutthaya, our nationwide 150 colleagues participated in this training.

ลักษณะสำคัญของ AREA

AREA ก่อตั้งมาตั้งแต่ปี 2525 ในนามของ Thai Engineering and Management Development (TEAM D) และเปลี่ยนมาเป็น AREA ในปี 2534 โดย AREA ในปี 2534 ยังถือเป็นแค่แผนกวิจัยมีเพื่อนร่วมงาน (พนักงานในความหมายทั่วไป) อยู่ 5 คน แต่ปัจจุบันมีเพื่อนร่วมงานเกือบ 150 คน และสาขาทั่วประเทศอีกนับสิบแห่ง

ลักษณะพิเศษของ AREA คือการให้บริการเฉพาะทาง ได้แก่การเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัย-ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานข้อมูลที่ใหญ่ที่สุดครอบคลุมทั่วประเทศจากผลสำรวจภาคสนามต่อเนื่อง และรักษาความเป็นกลางอย่างเคร่ง

ครัด โดยไม่เป็นนายหน้าหรือพัฒนาที่ดินเองทั้งทางตรงและทางอ้อม บางท่านอาจมีแนวคิดที่ว่า เราควรให้บริการทุกประเภทเพื่อให้ครอบคลุม (Total Package) สำหรับลูกค้า เจกเช่นบริษัทนายหน้าขายชาติที่อ้างว่าตนเองมีจรรยาบรรณ (Fire Wall หรือ Chinese Wall) แต่ AREA กลับเห็นว่าการทำธุรกิจเช่นนี้เป็นการหลอกลวงและขาดจรรยาบรรณ

ไม่มีหนี้

นับเป็นความโชคดีอย่างหนึ่งที่ กิจการ AREA ไม่มีหนี้ ไม่เคยกู้ยืมเงินสถาบันการเงินใด ๆ มาขยายกิจการ เราเริ่มต้นจากคนไม่กี่คนและคอมพิวเตอร์ 1 เครื่องเมื่อ พ.ศ. 2534 เมื่อแยกออกมาจาก TEAM

D แต่วันนี้เรามีคอมพิวเตอร์นับร้อยเครื่อง มีสินทรัพย์ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของเราเอง

ที่ AREA ไม่มีหนี้ก็เพราะวิสาหกิจประเภทที่ปรึกษานี้ ไม่ต้องใช้เงินทุนอะไรมากนัก สามารถขยายตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป AREA ไม่ได้เริ่มต้นด้วยการเข้าสำนักงานหรูหรา หรือหาซื้อพาหนะราคาแพงเพื่อเป็นการสวมอภรณ์ให้เกิดความน่าเชื่อถือ ดังนั้นจึงไม่มีหนี้สิน

ช่วงหนึ่ง AREA เคยวางแผนจะเข้าตลาดหลักทรัพย์ MAI ตั้งแต่ที่ตลาดนี้เริ่มเปิด แต่พอมาคิดอีกทีว่า วิสาหกิจเช่น AREA คงไม่มีความจำเป็นต้องระดมทุนมากมายเพื่อซื้อปัจจัยการผลิตใด ๆ นอกจากนี้หากเป็นบริษัทมหาชน ก็ย่อมมีความกดดันในการหารายได้อย่างต่อเนื่อง อาจทำให้การทำงานอย่างมีความสุขหมดไป

ธุรกิจในสังคมอารยะ

บริการหลักอีกหนึ่งของ AREA ก็คือโครงการ Real Estate Index หรือการขายข้อมูลการสำรวจภาคสนามการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่รายเดือน และภาวะการขายโครงการที่อยู่อาศัยนับพันโครงการราย 6 เดือนระบบสมาชิก เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินที่เป็นเอกเทศ (ไม่ได้เป็นบริษัทในเครือเดียวกัน) ประมาณ 700 ราย แต่เป็นสมาชิกของเราเพียงประมาณ 100 ราย ส่วนหนึ่งคงเป็นเพราะบริการของเราจะต้องปรับปรุงให้ดีขึ้น แต่อีกส่วนหนึ่งก็แสดงให้เห็นว่าผู้ที่ตระหนักถึงคุณค่าของข้อมูลและยินดีจ่ายยังมีจำนวนจำกัด

ธุรกิจการบริการข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์รายเดือนสำหรับสมาชิกเช่นนี้ หากไปเปิดในฟิลิปปินส์ หรือเวียดนาม คงเปิดไม่ได้ ผมพบกับผู้บริหารวิสาหกิจขนาดใหญ่และนักวิชาชีพชั้นนำของประเทศที่ยัง “ด้อย” กว่าไทยในเชิงเศรษฐกิจพบว่าผู้ประกอบการในประเทศเหล่านี้ยังตระหนักถึงคุณค่าของข้อมูลเพื่อการวางแผนไม่มากนัก การทำข้อมูลขายจึงยังมีผู้ใช้บริการที่จำกัด ธุรกิจเช่นนี้จึงเหมาะกับประเทศที่มี “อารยะ” ในระดับที่แน่นอนหนึ่ง

ความเป็น “อารยะ” ที่ไม่ต้องไปเกี่ยวข้องกับ ความซุกซมก็คือ ธรรมชาติของธุรกิจของเราไม่ต้องไป “เลี้ยงดูปลื้ม” (entertain) กับใคร ไม่ต้องไป “คลุกวงใน” หรือไปคุยธุรกิจกันในสถานที่ “อโคจร” เราไม่ต้องไปสนิทชิดเชื้อกับใครเป็นพิเศษ เพื่อให้ได้งานมาทำ ถ้างานใดที่ต้องไปแข่งขันโดยอาศัยราคาต่ำสุด AREA ก็มักไม่ได้รับร่วมแข่งด้วย เพราะในธุรกิจที่แข่งกันตามราคาขั้นต่ำ อาจมีหลายวิสาหกิจที่แทบจะไม่เอาค่า “fee” แต่หวังเอา “ค่าพิน” งานที่ไม่ได้มาด้วยการอาศัยวิธีการข้างต้นนี้ จึงเป็นงานที่ไม่สมควรควรได้ เป็นลาภที่ไม่พึงได้สำหรับเรา

จุดแข็งอยู่ที่ข้อมูลที่สั่งสม

บทบาทโดดเด่นของ AREA ในฐานะศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไทยนั้น เกิดจากการมีข้อมูลที่เชื่อถือได้ ท้าทานาน ไม่ได้มีสถานะของการเป็นองค์กร



Every year, AREA has two all-staff training + retreats. The latest one was during April 6-7, 2007.

The next one is scheduled on October 21-22, 2007 at a river-side resort in Ayudhya. Speakers are experts in different fields (intensive training + fun)

ของรัฐบาลหรือใช้เงินงบประมาณแผ่นดินแต่อย่างใด ข้อมูลที่ AREA รวบรวมมาตลอดตั้งแต่ปี 2537 ก็คือ การสำรวจภาคสนามโครงการเกิดใหม่รายเดือน ซึ่งใช้ชีวะภาวศาสตร์หรือสัตววิทยาได้ดีกว่าข้อมูลการโฆษณาตามหน้าหนังสือพิมพ์ เพราะบางโครงการลงโฆษณาแล้วแต่ยังไม่เปิดตัว นอกจากนั้นสิ่งที่โฆษณาเกี่ยวกับการเปิดตัวจริงอาจต่างกัน เช่น โฆษณาว่าเปิด 10 ตึก แต่เปิดตัวจริงเพียง 1-2 ตึก เป็นต้น

ข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรที่ดินก็ใช้ประโยชน์เพื่อการวางแผนได้ไม่มากนัก เพราะบางโครงการขายก่อนได้รับใบอนุญาตจัดสรร หรือได้รับใบอนุญาตแล้วแต่ไม่ได้สร้าง (อาจเพราะยังไม่ได้ฤกษ์) นอกจากนี้การขออนุญาตจัดสรรยังต้องขอทั้งโครงการ แต่ที่เปิดตัวอาจเป็นที่ระดมการพัฒนา ดังนั้นข้อมูลการขออนุญาตจัดสรร แม้เป็นข้อมูลที่เป็นทางการ แต่อาจไม่สะท้อนความเป็นจริง ส่วนข้อมูลการจดทะเบียนบ้านใหม่ ก็ไม่สะท้อนภาวะตลาดที่เป็นปัจจุบัน

ดังนั้นการสำรวจภาคสนามจึงเป็นคำตอบสุดท้ายในการหาข้อมูลที่ใช้ถือได้มาประกอบการวิเคราะห์เพื่อการวางแผนของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน <3> การที่ AREA มีข้อมูลเปิดตัวโครงการใหม่และข้อมูลภาวะการขายจากการสำรวจภาคสนามจึงเป็นข้อมูลที่ใช้บริการให้ความสนใจ จึงสามารถแข่งขันได้กับศูนย์ข้อมูลของทางราชการที่ให้บริการ (ถึง) ฟรีได้ กับบริษัทนายหน้าต่างชาติก็ตาม บริษัทพวกนี้หาข้อมูลมาเพียงเพื่อเสริมบารมีการขายสินค้าในฐานะนายหน้า ไม่ได้ตั้งใจพัฒนาให้เป็นกลางและเชื่อถือได้ AREA ยินดีจะแข่งกับทุกคน เพราะยิ่งแข่งขัน ผู้บริโภคยิ่งได้ประโยชน์

แข่งขันได้ในระดับสากล

หลายท่านคงเคยอ่านข่าว “ถลุงแสน ล. คำ” สมองฝรั่ง” รัฐ-เอกชนระดมจ้าง บ.ที่ปรึกษา” หรือข่าว ““แฉไทยจ่ายค่าโง่ฝรั่ง บ.ที่ปรึกษาพินหมื่น ล. คำธรรมนิยมโหด/มีฝีมือไม่เจ๋งจริง” <4> ผมเองก็เคยเขียนบทความปกเปลือกรีวิวบริษัทที่ปรึกษาฝรั่งไว้ว่า “อย่าเห็นขี้ฝรั่งหอม” <5> เพื่อให้เห็นว่า บริษัทนายหน้า ข้ามชาติ ที่มาทำงานที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น ไม่ได้แน่กว่าบริษัทไทยแต่อย่างใด มีหลายบริษัทมาชวนผมใช้ชื่อบริษัทของเขา ผมก็ยังไมเอ เพราะไม่ต้องการละเมิดหลักการที่ว่า “ไม่เป็นนายหน้าและไม่พัฒนาที่ดินในเวลาเดียวกับที่เป็นที่ปรึกษา” <6>

ผมไม่ได้ “คุยโว” แต่ผมยึดถือด้วยวิญญูณาว่าใครที่เหนจะมารู้อเรื่องเมืองไทยดีกว่าเราคนไทยไม่ได้ (ยกเว้นฝรั่งที่น้อมใจรักศึกษาจริงเกี่ยวกับไทย เช่น ศ.ศิลป พีระศรี เป็นต้น) เราไม่ได้มีอะไรดีกว่าต่างชาติ ทั้งพื้นฐานการศึกษา ประสบการณ์ในการทำงานจริง โดยเฉพาะเกียรติประวัติและความโปร่งใส เราจึงเป็นบริษัทที่ปรึกษาไทยที่แข่งขันได้ทั่วโลก หากพิจารณาถึงประวัติการทำงาน เราไม่เคยมีกรณีต่างพร้อยในการเป็นที่ปรึกษาเลย ในทางตรงกันข้าม หากเรายิงจำกรณีอื้อฉาวของการล้มละลายของธนาคารแห่งหนึ่งในปี 2540 ผู้ที่มีส่วนประเมินค่าทรัพย์สินจนปล่อยกู้กันผิดพลาดนับร้อยเท่าก็คือบริษัทที่ปรึกษาฝรั่งเอง

วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน สำรวจวิจัยอสังหาริมทรัพย์เป็นระบบสหศาสตร์ ซึ่งต้องใช้ความรู้ทุกแขนงเข้าด้วยกัน ซึ่งเราก็มีความรู้เหล่านี้ดีอยู่แล้ว ไม่ว่าจะเรียนเศรษฐศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ ฯลฯ ไม่ใช่ตัวตนของมันเองเสียทีเดียว และที่สำคัญไม่ใช่ใช้กลศาสตร์เทคโนโลยีการสำรวจที่ เป็นความลับ ดังนั้น เราจึงไม่ได้เรียนรู้ได้ช้ากว่าฝรั่งแต่อย่างใด สำหรับเทคโนโลยีใหม่ ๆ เราเรียนรู้ได้ทัดเทียมประเทศตะวันตก ที่เมืองไทย AREA ของเรามีระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ของเราเอง ซึ่งแม้แต่บริษัทต่างชาติยังไม่มี เราเป็นที่ปรึกษาแห่งแรกที่สร้างแบบจำลองทางสถิติเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินในไทย

หากวัดกันด้วยการรับรองคุณภาพ AREA ได้รับบริการรับรอง ISO 9001-2000 ในฐานะที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยแห่งแรกและยังเป็นแห่งเดียว ในขณะที่บริษัทที่ปรึกษาต่างชาติจากยุโรปและสหรัฐอเมริกาที่มุ่งเน้น ISO ยังไม่สามารถสร้างมาตรฐาน ISO ในองค์กรของตนได้สำเร็จ

เรารักเพื่อนร่วมงานจริง ๆ

มีผู้บริหารวิสาหกิจเอกชนทั้งใหญ่และเล็กปาว่าประกาศว่าคนคือปัจจัยที่สำคัญที่สุดของวิสาหกิจของตน แต่ถ้าเราพิจารณาให้ลึกซึ้ง ท่านเหล่านั้นบางท่านอาจไม่ได้พูดด้วยความจริงใจอะไร เพราะหากเป็นวิสาหกิจประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ปัจจัยการผลิตหลักคือเครื่องจักร ที่ดิน-อาคาร และแรงงาน เป็นปัจจัยรอง ยิ่งถ้าเป็นโรงงานประเภทใช้แรงงานไร้ฝีมือด้วยแล้ว คนยังสามารถถูกไต่รับใหม่ได้ง่ายดายมาก สำหรับวิสาหกิจนักพัฒนาที่ดินนั้น ปัจจัยการผลิตหลักก็คือ ที่ดินและอาคาร เพราะเป็นต้นทุนที่มี

ราคาแพงที่สุดที่ประกอบเป็นมูลค่ารวมของสินค้าจะสังเกตได้ว่า บริษัทพัฒนาที่ดินเหล่านี้มีพนักงานประจำไม่มากนัก แรงงานต่าง ๆ ก็อาศัยการจ้างเหมาช่วง เป็นผู้รับเหมางานต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการถมที่ดิน ก่อสร้างสาธารณูปโภค ก่อสร้างอาคาร ตลอดจนการขายและการดูแลทรัพย์สิน



Scholarship for Kids of Our Staff Members (Baht 5,000 per year)



Touring for AREA staff, inbound and outbound for Fun and Education

ส่วนวิสาหกิจที่เป็นสถาบันการเงินนั้น ปัจจัยการผลิตหลักก็คือเงิน อาศัยเงินต่อเงินเป็นสำคัญ ที่ดิน-อาคารในส่วนที่เป็นสาขาทั่วประเทศอาจมีมูลค่าไม่ถึง 3% ของสินทรัพย์รวมของธนาคารด้วยซ้ำไป <7> และแม้ใช้คนจำนวนมาก แต่เงินเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญที่สุดโดยสิ้นเชิงมีสัดส่วนประมาณสามในสี่ของสินทรัพย์รวม

แต่สำหรับวิสาหกิจบริการเช่น AREA ปัจจัยการผลิตหลักก็คือคน ในกรณีเครื่องจักร แม้เราจะมีเครื่องคอมพิวเตอร์นับร้อยเครื่อง แต่ก็เงินเพียงไม่กี่ล้าน แม้ว่า AREA จะมีอาคารเป็นของตนเอง



June 9, 2549: His Majesty the King Bhumibol Adulyadej of Thailand is the world's longest reigning monarch. This year marks the sixtieth year of his accession to the throne. Agency for Real Estate Affairs was singing a praiseworthy song to present the royalty to the King.

"AREA Loves the King" at our Headquarters' swimming pool

แต่หากเช่าอาคารเพื่อใช้สอย เดือนหนึ่งก็คงเป็นเงินเพียง 10% ของค่าจ้างที่ต้องจ่ายให้เพื่อนร่วมงานเท่านั้น ส่วนเงินนั้นก็ไม่ต้องใช้มากเพราะเป็นบริกรวิชาชีพ ใช้แรงสมองและแรงงานมากกว่า ดังนั้นคนจึงเป็นปัจจัยการผลิตหลักของวิสาหกิจบริการเช่น AREA

ปฏิบัติการต่อเพื่อนร่วมงาน

AREA ไม่เคยลดเงินเดือนหรือลดคน แม้ในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540-2543 เราก็ไม่เคยเอามาเป็นข้ออ้างลดเงินเดือนครั้งหนึ่ง นอกจากนี้เราขึ้นเงินเดือนปีละ 2 ครั้ง ตั้งแต่ก่อนเกิดวิกฤติการณ์จนถึงปัจจุบัน เราไม่ได้ "ร่ำรวยผิดปกติ" แต่เรารู้จักการแบ่งปันโดยถือเอาเพื่อนร่วมงานเป็นที่ตั้งจ่ายโบนัสทุกปี เพื่อขวัญ-กำลังใจและความจริงใจจึงรักษานโยบายนี้ต่อเนื่อง

อาจกล่าวได้ว่า เราไม่เคยโกงแรงงาน ทำดีได้ดี ทำมากได้มาก เราจ่ายเบี้ยเลี้ยง ค่าล่วงเวลา ค่ารถ ฯลฯ AREA ไม่เคยติดค้างเพื่อนร่วมงาน โดยนัยนี้ไม่ใช่ตีความว่า AREA "ไม่มีเชื้อไข" กับ "ลูกจ้าง" แต่หมายถึงว่า เราไม่เคยโกงค่าแรงงานใคร ไม่เคยไม่ให้สิ่งที่ควรให้ ในทางตรงกันข้าม เรากลับทุ่มเททำให้ด้วยใจมากกว่าเสียอีก นอกจากนี้เรายังให้เงินฝากฟรี เราส่งเสริมให้เพื่อนร่วมงานของเราออมเงิน 3% ของเงินเดือน บริษัทจะช่วยเหลือสมทบฟรี ๆ อีก 3% เพื่อจูงใจให้ร่วมงานกันนาน ๆ แต่ละปีเราจ่ายเงินฝากนี้ปีละหกแสนบาทเศษ

AREA เกื้อกูลเพื่อนร่วมงานเสมอ แม้แต่เรื่องเล็ก ๆ เช่น เครื่องดื่ม ไม้โล ซา กาแฟ เรามีบริการโดยไม่คิดมูลค่าทุกเมื่อ ตลอดทั้งวันเพื่อสุขภาพที่ดีถ้วนหน้า ในด้านการออกกำลังกาย เรามีโต๊ะปิงปอง สนามแบตมินตัน สระว่ายน้ำ เครื่องออกกำลังกายให้ใช้ได้โดยไม่ต้องค่าบริการ ครอบครัวยุคใหม่ของเพื่อนร่วมงานก็สามารถใช้ได้

ตลอดนับสิบปีที่ผ่านมา เมื่อเพื่อนร่วมงานท่านใดแต่งงานมีครอบครัว บวช ผู้บริหารของบริษัทไปร่วมงานไม่เคยขาด และยังได้รับเงินพิเศษอีก 4,000 บาท เงินพิเศษจำนวนนี้ยังมอบให้ในกรณีคลอดบุตร หรือบุพการีถึงแก่กรรมด้วย ในกรณีบุพการี ยังรับเป็นเจ้าภาพ นอกจากนี้ยังให้พนักงานกู้ยืมเงิน สูงสุดได้ 250,000 บาท มีการกู้ไปใช้ในกรณีฉุกเฉิน จนถึงกับการกู้สวัสดิการซื้อบ้าน สร้างบ้านในอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าท้องตลาด และบุตรของเพื่อนร่วมงานที่อายุงาน > 4 ปี ได้รับทุนการศึกษา คนละ 5,000 บาทต่อปี



Songkran Day (Day to Pay Respect to the Senior) every year.

เรามุ่งส่งเสริมความแนบแน่นในองค์กร

ในแต่ละเดือน จะมีการประชุม Bottom-Up Meeting ในแต่ละหน่วยย่อย โดยในการจัดการประชุม AREA จะจัดเลี้ยงอาหารค่ำด้วย จากนั้นหัวหน้าจะนำข้อเรียกร้องนำเสนอต่อฝ่ายบริหารรายเดือนโดยได้รับการตอบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อความโปร่งใสในทุกระดับ นอกจากนี้เรามีปาร์ตี้กันทุกเดือน เนื่องในโอกาสวันเกิด โดยบริษัทจัดอาหารค่ำเลี้ยงทุกครั้ง และเกมส์สนุกสนานต่าง ๆ เพื่อการหล่อหลอมดวงใจกันและกัน

Every staff members will receive a



Sunday March 11, 2007
Wedding party, Narae Hotel
Dr.Sopon Pomchokchai, President of AREA together with AREA's family had joined and celebrated K.Pimchanok (Training staff)'s wedding party at Narae Hotel.

speical gift for Baht 4,000 in cash for their marriage. When they have a child, each child is also entitled to a gift of Baht 4,000 in cash as well.

ที่ AREA ประธานบริษัทมีหน้าที่เดินไปแสดงความยินดีในวันเกิดของพนักงานทุกคน แต่ละเดือนจะมีบัตรอวยพรเพื่อนร่วมงานเนื่องในโอกาสวันเกิด วันรับปริญญา วันคลอดบุตรคนใหม่ วันแต่งงาน นอกจากนี้ยังมีการลงนามอวยพรในเว็บบอร์ดจากระบบคอมพิวเตอร์ของ AREA อีกด้วย

AREA ยังส่งเสริมให้เพื่อนร่วมงานได้ไปพักผ่อน แต่เดิมจัดเที่ยวประจำปี ๆ ละ 2 แต่ภายหลังเปลี่ยนนโยบายใหม่ให้ไปเที่ยวกลุ่มย่อยโดยการส่งเสริมให้ไปท่องเที่ยวโดย AREA ช่วยค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ในแต่ละปีเพื่อนร่วมงานที่ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว จะได้รับเชิญให้ไปท่องเที่ยวต่างประเทศเป็นหมู่คณะ เพื่อให้เกิดวิถีทัศน์ที่กว้างไกลยิ่งขึ้น

ส่งเสริมการศึกษาเพื่อนร่วมงาน

ผมมักพูดเสมอมา AREA จะเติบโตก็ต่อเมื่อเพื่อนร่วมงานขอเรามีการพัฒนา ถ้าเพื่อนร่วมงานพัฒนา AREA ก็จะได้ "เกาะชายผ้าเหลือง" หรือ "เกาะชายกระโปรง" เพื่อนร่วมงานให้พัฒนาไปได้มีแต่เพื่อนร่วมงานพัฒนา AREA จึงพัฒนา ในทางตรงกันข้าม AREA จะพัฒนาโดยที่เพื่อนร่วมงานไม่พัฒนา คงเป็นไปได้ยาก ในเชิงรูปธรรม AREA ส่งเพื่อนร่วมงานไปศึกษาด้านการประเมินค่าทรัพย์สินจาก LRTI - Lincoln Institute of Land Policy มาตั้งแต่ปี 2530 จนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ยังส่งไปศึกษาต่อปริญญาโทหรืออื่น ๆ เพื่อให้ได้ความรู้จริง

ในทุกวันจันทร์สัปดาห์วันสัปดาห์ จะมี All Staff Meeting ในช่วงเริ่มงานเช้าเพื่อให้ความรู้ประมาณ 45 นาทีเพื่อการนี้ และมีการจัดสอบเป็นระยะ ๆ เพื่อกระตุ้นการศึกษาเรียนรู้ นอกจากนี้ยังจัดการอบรมภายใน เสมอ ๆ ทั้งระดับหน่วย ระดับฝ่าย ระดับสาขา จนถึงทั้งบริษัททั่วประเทศ ทั้งในด้านวิชาการและในด้านการปฏิบัติงาน อีกทั้งยังจัดให้ออกไปรับการอบรมจากภายนอก โดยทั้งนี้ให้มีการหมุนเวียนทั่วไป ส่วนผู้ที่เรียนหนังสืออยู่ก็สามารถลาสอบในวันทำงานได้โดยไม่ถือเป็นวันลา

การให้ความรู้ยังรวมถึงการจัดรายการส่งเสริมตามสาย ปกติในเวลาพักเที่ยง จะมีเพื่อนร่วมงานหมุนเวียนจากแต่ละฝ่ายมารายงานข่าวสำคัญจากหนังสือพิมพ์ต่าง ๆ เพื่อให้เพื่อนร่วมงานได้ข่าวสารทันสมัย ได้ร่วมกันแสดงออก ส่วนห้องสมุดของเรา เรามีห้องสมุด มีบรรณารักษ์ คอยดูแลหนังสือต่าง ๆ เพื่อให้พวกเราได้เพิ่มพูนความรู้ หรือเฟลิตเฟลีน เรามีหนังสือพิมพ์บริการตั้งแต่ ไทยรัฐ สตาร์ช็อกเกอร์ กรุงเทพธุรกิจ วารสาร อสท. ฯลฯ

การควบคุมคุณภาพ
AREA โดดเด่นก็เพราะการทำ Quality Checks โดยเรามีผู้ตรวจสอบที่

สอบที่เป็นอิสระ ออกไปตรวจสอบงานประเมินหรือวิจัยในภาคสนาม กิจกรรมนี้แม้เสียค่าใช้จ่ายมากมาย แต่จำเป็นเพื่อควบคุมคุณภาพ นอกจากนี้เรายังสัมภาษณ์ลูกค้าทางโทรศัพท์ หลังจากส่งงานไม่



Making Merit on Khao Pansa Buddhist Day, at Phariwas Temple, July 10, 2006

ประเทศไทย เพื่อสร้างประโยชน์แก่วิชาชีพและผู้ใช้บริโภคโดยไม่มี การแสวงหาประโยชน์ใด ๆ โดยถือคติว่า “Knowledge is not private property”

เราทำดีปีละหลายล้านรายการข้างต้นที่ AREA ได้ดำเนินการไปนั้น เราเสียเงินปีละถึงประมาณ 5 ล้านบาทเพื่อการนี้ ความดีไม่ใช่ได้มาง่าย ๆ หรือ

อย่างไรก็ตามเชื่อว่าพนักงานจะไม่ลาออกจากบริษัท หลายคนอาจต้องลาออกด้วยเหตุผลง่าย ๆ เช่น การแต่งงาน ย้ายบ้าน ฯลฯ ที่ถูกซื้อตัวไปก็มี โดยสถาบันการเงินหรือบริษัทพัฒนาที่ดินรายใหญ่บ้าง (ไม่ใช่โดยวิสาหกิจประเภทเดียวกัน เพราะเราจ่ายมากกว่าอยู่แล้ว) กรณีถูกซื้อตัวไป ย่อมแสดงให้เห็นว่าเพื่อนร่วมงานผู้นั้นมีคุณค่า เป็นที่ต้องการ เราต้องยินดีกับเขาด้วยในแง่หนึ่ง

เราต้องทำความเข้าใจว่า คนบางคนอาจพัฒนาไปไกลกว่างานที่เขาทำ เขาจึงมีคุณค่าไปทำงานอื่นได้มากกว่านี้ ซึ่งเราต้องปรับงานและผลตอบแทนให้เหมาะสมกับความสามารถของเขาตลอดเวลา หากไม่ เราจะเสียใจไม่ได้ที่ต้องสูญเสียเพื่อนร่วมงานไป อย่างไรก็ตามจากประวัติ 25 ปีที่ผ่านมาของ AREA เรายังเชื่อว่า เราดูแลเพื่อนร่วมงานได้ดีกว่าสถาบันการเงิน หรือบริษัทพัฒนาที่ดินรายใหญ่หลายแห่งเสียอีก เพราะเราไม่เคยต้องลดเงินเดือนหรือรูดพนักงานออก ที่สำคัญพนักงานไม่ใช่ไปจ่ายการผลิตหลักของวิสาหกิจเหล่านั้น แต่สำหรับเรา เราดูแลด้วยใจ ซ้อมที่สุจริตมามากมายแล้วครับ

ความหวังของเรา

เราอยู่ร่วมกันอย่างเสมอภาค เห็นคนเป็นคนในประกาศรับสมัครงานในเว็บไซต์ของ AREA <8> เขียนไว้ว่า “เราก็ต้องการเพื่อนร่วมงานคุณภาพ และที่สำคัญมีพื้นฐานจิตใจที่ดี คนมีความสามารถปานใด แต่ไม่ซื่อสัตย์ในวิชาชีพ เราก็ไม่รับ เพราะเราไม่ต้องการบรรลุความสำเร็จ โดยไม่เลือกวิธี/คนที่ใช่ เราไม่ต้องการให้ “โจรพวยเรือให้เรานั่ง (ข้ามฝั่ง)... ถ้าท่านร่วมงานกับเราที่นี่ ท่านมั่นใจได้ว่าท่านไม่ต้องทำงานด้วย “ลั้น” ท่านจะได้ดีก็ด้วยการแสดงความสามารถ ความตั้งใจ การทุ่มเททำงานเท่านั้น ที่นี้ไม่มี “เจ้านาย” มีแต่ “นายจ้าง” เท่านั้น เพราะเรารู้ว่า ท่านมาขายแรงงาน ไม่ใช่มาขายศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และ AREA เราให้เกียรติในความเป็นมนุษย์ของท่านเสมอ”

- ที่ AREA ทุกคนมีอนาคต มีหนทางแห่งความเจริญที่จะก้าวไป จากล่างสู่บน จากเล็กสู่ใหญ่ ไม่สิ้นสุด
- ที่ AREA เราใช้วิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ในการหาเลี้ยงชีพ และเราก็พัฒนาวิชาชีพนี้ด้วย
- ที่ AREA เราแทบไม่เคยเสียใจกับการลาออก เพราะเพื่อนร่วมงานคุณภาพมักไม่ทิ้งเราไป
- ที่ AREA เราไม่เคยแนะนำใครไปทำโครงการอสังหาฯ จน “เจ๊ง” เราไม่เคยรับทรัพย์สินอันมิควรมี
- ที่ AREA เรามีความภาคภูมิใจในความมีศักดิ์ศรีที่เราสร้างมากขึ้นทุกวัน
- ที่ AREA ยังมีสิ่งที่ต้องปรับปรุง พัฒนาอยู่ทุกวัน ไม่มีที่สิ้นสุด ไม่รู้จักเห็นดจก็เหนื่อย

Frequently doing good deeds for good spirit of AREA

เกิน 15 วัน แผนกตรวจสอบลูกค้าจะโทรศัพท์ไปคุยกับลูกค้าทั้งที่เป็นบุคคลและสถาบันเพื่อทราบถึงการปฏิบัติงาน ความพึงพอใจและปัญหาที่ควรนำมาแก้ไขเพื่อพัฒนาบริการให้ดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ AREA ยังมุ่งเน้นสร้างฐานข้อมูลงานประเมินทุกชิ้น จะถูก key ข้อมูลเก็บไว้อย่างละเอียด เรलगทุนคิดเป็นเงินรายละ 50 บาท ถ้านับเฉพาะงานประเมินนับหมื่นชิ้นต่อปี เรलगทุนเพื่อการนี้เงินเกือบล้านบาทต่อปี

นอกจากการบังคับสร้างระบบคุณภาพแล้ว AREA พยายามให้กำลังใจเพื่อนร่วมงานด้วยตำแหน่ง “พนักงานดีเด่น” โดยนับ 10 ปีมาแล้ว คณะพนักงานบริหารเลือกพนักงานดีเด่นเดือนละ 3-4 คน แต่ละคนจะได้รับการประกาศชื่นชม และเงินรางวัล พร้อมโล่

การเกื้อหนุนต่อสังคม

AREA ของเราไม่มุ่งแต่การค้ากำไร เรายังให้ความสำคัญกับการเกื้อหนุนสังคม เพราะจะทำให้เราได้รู้จักเสียสละ มีจิตใจที่งดงาม เป็นการสร้างมงคลแก่ชีวิต เราพากันไปทำบุญในวาระต่าง ๆ เช่น เราเคยตั้งแตกรพากันไปเกี่ยวกับชาว ทอดผ้าป่าสามัคคีสร้างวัดและให้ทุนการศึกษาแก่เด็กยากจน รวมทั้งการจัดเลี้ยงเด็กในสถานสงเคราะห์ต่าง ๆ

ในแต่ละปี เรายังจัด “งานซื้อบ้านอย่างรอบรู้” โดยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 เพื่อให้ความรู้แก่ประชาชนเกี่ยวกับการซื้อบ้านโดยไม่ติดมุลค่า นอกจากนี้ยังได้ก่อตั้ง มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่ง

แต่มาจากการอ่อนวอนหรือทอ้งบ่นค้มกิริโต ๆ การลงทุนสร้างความดีนี้ เราก็คาดหวังว่าจะได้ดีจากการทำให้เกิดความน่าเชื่อถือ ทำให้มีโอกาสได้รับงานจำนวนมากและดีในโอกาสต่อไป

เมื่อคิดจากฐานเพื่อนร่วมงาน 150 คน เราใช้เงินเพื่อการพัฒนาคุณภาพและทรัพย์สินบุคคลของเราถึงปีละ 34,553 บาท ถ้าผมทำตัวเป็น “เจ้าพ่อ” ผู้ถูกรูด โดยนำเงินจำนวนนี้ไป “ทิป” ทุกคนที่ทอดีให้เห็นต่อหน้าผมครั้งละ 500 บาท ผมจะ “ทิป” ได้ 10,366 คน ปีหนึ่งมีวันทำงาน 247 วัน ผมจะ “ทิป” ได้ 42 คนต่อวัน!

รายการตามตารางนี้หลายรายการ AREA ไม่ต้องทำก็ได้ และคงมีวิสาหกิจจำนวนน้อยมากที่ทำ เช่นที่ AREA ได้ดำเนินการ ถ้าเราไม่ทำ แต่ละปีเราคงสามารถซื้อรถเมอร์เซดีสเบนซ์หรือรถราคาแพง ๆ ยี่ห้ออื่นมาประดับบารมีได้ แต่เราไม่ทำอย่างนั้น เพราะเรามีความรับผิดชอบ

ความรับผิดชอบนี้เราเรียกว่า CSR (Corporate Social Responsibility) คือรับผิดชอบต่อทั้งผู้ถือหุ้น เพื่อนร่วมงาน คู่ค้า ลูกค้า ชุมชนและสังคมโดยรวมนั่นเอง และเราก็หวังว่าด้วยปฏิบัติการ CSR ของเรานี้ จะเป็นมงคลให้เราได้มีโอกาสเติบโตอย่างยั่งยืน ด้วยคุณภาพที่แตกต่าง

พนักงานจะลาออกไหม

เราหวังให้เพื่อนร่วมงานอยู่กันยาวนาน เพราะเพื่อนร่วมงานเราไม่ได้ขายแรงงานไร้ฝีมือแต่ใช้แรงงานกาย งานของเราใช้แรงงานสมอง บางท่านอายุ 73 ปี บางท่านไกล่เกลี่ยณก็ยังทำงานร่วมกันได้อย่างมีความสุข



Dr.Sapon as consultant to the Government of Vietnam



Going International at the MIPIM France and other Exhibitions



As an expert to lecture to H.E. Minister of Development, Brunei



Leading Delegates to International congress worldwide



AREA conducts research and valuation in IndoChina Region as well

ค่าใช้จ่ายเพื่อกิจกรรม CSR ใน Agency for Real Estate Affairs					
รายการ		หน่วย	บาท	รวม/เดือน	รวมปีละ
การตรวจสอบคุณภาพภาคสนาม	ผู้ปฏิบัติงาน	2	20,000	40,000	480,000
	ค่าใช้จ่ายภาคสนาม			50,000	600,000
การตรวจสอบทางโทรศัพท์-ไปรษณียบัตร	ผู้ปฏิบัติงาน	1	15,000	15,000	180,000
	ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน			25,000	300,000
การจัดเก็บฐานข้อมูลงานประเมิน	จำนวนงาน	600	50	30,000	360,000
เงินฝากให้เพื่อนร่วมงาน 3% ของเงินเดือน	(เฉพาะผู้ที่เข้าโครงการ)			54,000	648,000
บริการเครื่องมือและเครื่องสันทนการ				20,000	240,000
เงินช่วยเหลือพิเศษคลอดบุตร แต่งงาน บวช					60,000
ทุนการศึกษาบุตรเพื่อนร่วมงาน					150,000
การจัดงานวันเกิด					96,000
การจัดท่องเที่ยวที่บริษัทจ่ายให้					250,000
การสัมมนาประจำปี (2 ครั้งต่อปี)					500,000
การศึกษา อบรม ดูนานทั้งใน-ต่างประเทศ					400,000
รางวัลพนักงานดีเด่นรายเดือนและปี					64,000
การประชุม 2 สัปดาห์ต่อครั้งตลอดปี	(จากฐานเงินเดือน 3,000,000 บ/30ว/8 ชม x 26 ครั้ง)				325,000
งบประมาณสนับสนุนการท่องเที่ยวส่วนตัว	จำนวนคน	150	1,000		150,000
การบริจาคให้กับมูลนิธิประเมินฯ	(เสวนาครั้งละ 60 คน ๆ ละ 250 บาท 12 ครั้ง)				180,000
การบริจาคอื่น ๆ					200,000
รวมทั้งหมด					5,183,000

ที่นี้ไม่ต้องทำงานด้วยลิ้น ที่นี้เรามีแต่นายจ้าง ไม่มีเจ้านาย
 นายจ้างบริษัทนี้จะได้ดี ก็ต่อเมื่อพนักงานดี นายจ้างจะได้เกาะไขบุญพนักงาน
 ที่นี้พนักงานคือทรัพยากรที่สำคัญที่สุด (ไม่ใช่เครื่องจักร ที่ดิน-อาคาร หรือเงิน)

หมายเหตุ

<1> ดร.โสภณ พรโชคชัย เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้ยังเป็นกรรมการหอการค้าไทย สาขาสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (IAAO) ประจำประเทศไทย ที่ปรึกษา Appraisal Foundation ซึ่งเป็นองค์กรกำหนดมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินสหรัฐอเมริกาที่จัดตั้งโดยอำนาจของสภาอภิศาสตร์ และกรรมการบริหาร ASEAN Valuers Association Email: sophon@area.co.th

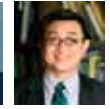


- <2> AREA หรือ Agency for Real Estate Affairs เป็นศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียวในประเทศไทยที่ทำการสำรวจข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคสนามอย่างต่อเนื่องทั่วประเทศมาตั้งแต่ พ.ศ. 2537 เป็นที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกและแห่งเดียวที่ได้รับมาตรฐาน ISO 9001 ทั้งระบบและยังได้รับรางวัลบริษัทจรรยาบรรณดีเด่นของหอการค้าไทย โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ www.area.co.th
- <3> โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทความของผู้เขียน “การเปิดตัวโครงการ . . . ดันนี้ที่สำคัญที่สุด” ในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ มกราคม - มีนาคม 2550
- <4> ชาว “ถลุงแสน ล. ค่า “สมองฝรั่ง” รัฐ-เอกชนระดมจ้าง บ.ที่ปรึกษา” ประชาชาติธุรกิจ 5 กันยายน 2548 หน้า 1) หรือชาว “แฉไทยจ่ายค่าไปฝรั่ง บ.ที่ปรึกษาพันหมื่น ล. ค่าธรรมเนียมโหด/ฝีมือไม่เจ๋งจริง” ประชาชาติธุรกิจ 24 มิถุนายน 2543 หน้า 1
- <5> บทความ “อย่าเห็นขี้ฝรั่งหอม” ในหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ฉบับที่ 1996 วันที่ 31 มีนาคม - 02 เมษายน 2548 อ่านได้ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market75.htm>
- <6> โปรดอ่านคำยืนยันที่หน้าแรกของเว็บไซต์ AREA: <http://www.area.co.th> ทั้งภาคภาษาไทยและภาษาอังกฤษ
- <7> ข้อมูล ณ สิ้นปี 2549 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบว่า บมจ.ธนาคารกรุงเทพ มีมูลค่าของที่ดินและอาคาร 30,937.08 ล้านบาท ซึ่งถือเป็น 2.06% ของสินทรัพย์รวม 1,503,750.82 ล้านบาท ธนาคารไทยพาณิชย์มีมูลค่าของที่ดินและอาคาร 26,956.91 ล้านบาท ซึ่งถือเป็น 2.50% ของสินทรัพย์รวม 1,077,342.11 ล้านบาท ส่วนธนาคารกสิกรไทย มีมูลค่าของที่ดินและอาคาร 21,584.38 ล้านบาท ซึ่งถือเป็น 2.29% ของสินทรัพย์รวม 941,927.29 ล้านบาท รวมทั้ง 3 ธนาคารใหญ่พบว่ามูลค่าของที่ดินและอาคาร 79,478.37 ล้านบาท ซึ่งถือเป็น 2.26% ของสินทรัพย์รวม 3,523,020.22 ล้านบาท โปรดดูรายละเอียดที่ www.set.or.th
- <8> โปรดดูที่: http://www.area.co.th/THAI/job_T.HTM

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 25 วันที่ 19-22 กันยายน 2550

ณ ส.ส.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(12,000 บาท)



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

ครั้งเดียว รัศมี รัศมี รัศมี รัศมี จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณกศนิย์)

RE123: เทคนิคการเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 11

ศุกร์ 17 - เสาร์ 18 สิงหาคม 2550 (ค่าลงทะเบียน 6,500 บาท) ส.ส.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294

เป็นการอบรมเทคนิค กลยุทธ์ และวิธีการบริหารเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารโครงการอสังหา-ริม ทรัพย์ ใช้ในการบริหารการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จอย่างรุ่งโรจน์ มุ่งเน้นความชัดเจนในโครงสร้างทางการเงิน เทคนิคการอ่านงบการเงิน การวิเคราะห์สถานะสภาพการดำเนินงาน ด้วยการวิเคราะห์สัดส่วนทางการเงินจากตัวอย่างงบการเงินจริงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ | การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจ / วงจรอุตสาหกรรม / ภาวะตลาด & แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | โครงสร้างทางการเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | จุดคุ้มทุน โอกาส และความเสียหายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | หลักพื้นฐานกำหนดมูลค่าของกิจการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหุ้นกับมูลค่ากิจการ | การอ่านงบการเงินแต่ละประเภท จากงบการเงินจริง ด้วยกรณีตัวอย่าง | การใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์สภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไร ความสามารถในการจ่ายเงินกู้ ความสามารถในการดำเนินงาน และความเสียหายของกิจการ | กลยุทธ์ เทคนิคต่าง ๆ ในการบริหารต้นทุนดำเนินงานของ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 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 60 วันที่ 3-6 ตุลาคม 2550 (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 2,200 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกศนิย์)

กัปตัน นายแพทย์ ครู แอร์โฮสเทล เจ้าของร้านทอว์ นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.แอมป์ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



TREBS, International Real Estate Education Institution in Thailand under 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. Asawin Bhichayayothin
Fac. of Arch, Chulalongkorn Uni



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



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



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



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



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



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

TREBS provides international real estate education for professionals worldwide with world-class speakers

หลักสูตรสำคัญของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ขั้นพื้นฐาน 59 รุ่น
AP101	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์: รู้จริงใน 6 สัปดาห์ 6 รุ่น
AP102	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ภาคภาษาอังกฤษ
AP110	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน 2 รุ่น
AP111	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน: อาคารสร้างค้างขนาดใหญ่ 2 รุ่น
AP130	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ 7 รุ่น
RE100	รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ 24 รุ่น
RE120	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ 11 รุ่น
RE121	การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 20 รุ่น
RE123	เทคนิคการเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10 รุ่น
RE124	การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE131	การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ 10 รุ่น
RE141	การวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม 3 รุ่น
RE151	การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 รุ่น

Our Clients for In-house Real Estate Training



IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบุญรย รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

"ผังเมือง" เรื่องชวนคิด

อ.อนุพาน์ พนาพรศิริกุล มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต



ผังเมืองเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาเมืองทั้งในระดับประเทศและระดับท้องถิ่น ทั้งนี้เพราะผังเมืองไม่ได้เป็นเพียงการจัดระเบียบพื้นที่เท่านั้น แต่ผังเมืองคือการพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ให้ประชาชนในพื้นที่สามารถอยู่ในเขตพื้นที่ของตนได้อย่างมีความสุข แต่อย่างไรก็ตามการเติบโตทางเศรษฐกิจอาจทำให้ความสุขของชุมชนถูกบดบังด้วยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ความสุขของชุมชนถูกละเลยไม่ได้รับการแก้ไขอย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอ

ชุมชนที่ปราศจากการวางผังเมืองไม่ว่าในระดับชุมชนเล็กหรือจะเป็นเมืองขนาดใหญ่ก็สามารถสร้างปัญหาได้เช่นกัน เมืองที่ไม่มีผังจะส่งผลกระทบต่อความเปลี่ยนแปลงทางสังคมอย่างรุนแรง หากพิจารณาเมืองขนาดใหญ่หลายแห่งที่ไม่มีผังเมืองเป็นอย่างไรแล้วจะพบปัญหาตามมาภายในเขตพื้นที่เมือง เช่น มีแหล่งชุมชนแออัด เมืองมีความสกปรก ไม่มีระเบียบ การจราจรติดขัด ประสบปัญหาอาชญากรรมเพิ่มมากขึ้น และสภาพแวดล้อมที่เป็นพิษ แนนอนที่เดียวประเทศไทยเองก็ประสบกับสภาวะดังกล่าวด้วยเช่นกัน

ตามพระราชบัญญัติการผังเมืองได้ให้นิยามของ “การผังเมือง” ไว้หมายความว่า การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดีขึ้นซึ่งสุขลักษณะ ความสะอาดสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือ คุณค่า ในทาง ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

การวางผังเมืองจึงเป็นการจัดประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้นโดยการประสานประโยชน์ระหว่างประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ของเอกชน ด้วยเหตุนี้การวางผังเมืองจะถือว่าเป็นหน้าที่ของภาครัฐแต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้แต่ภาคเอกชนต้องเข้าไปมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้นด้วย แต่ถึงกระนั้นการดำเนินการให้มีการวางผังเมืองเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์นั้นเป็นไปได้ยาก ทั้งนี้เพราะการวางผังเมืองจะเป็นอำนาจตัดสินใจของผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งเจ้าของแต่ละรายต่างมีวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินของตนแตกต่างกัน ทำให้การกำหนดผังและการพัฒนาพื้นที่เป็นไปคนละทิศคนละทาง จนถึงขั้นทำให้พื้นที่บางแห่งสูญเสียเอกลักษณ์อันดีงามของชุมชน เช่น การก่อสร้างอาคารสมัยใหม่บดบังทัศนียภาพของสถาปัตยกรรมดั้งเดิมในชุมชน

ในทางกฎหมายเขตพื้นที่ที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว กฎหมายบัญญัติห้าม

บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใดๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น เว้นแต่ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและประสงค์จะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป อย่างไรก็ตามหากคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควร

ถึงแม้จะมีกฎหมายเกี่ยวกับการผังเมืองก็ตาม แต่สภาพเมืองขยาย การเติบโตของเมืองอย่างไรทิศทาง และการโยกย้ายถิ่นฐานจะยังคงมีอยู่ต่อไปตราบใดที่ภาครัฐและภาคเอกชนยังไม่สามารถประสานประโยชน์และร่วมมือร่วมใจกันในการวางผังเพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตและเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้นอย่างจริงจัง บางคนอาจมองว่าการวางผังเมืองเป็นเพียงการจัดระเบียบของภาครัฐเท่านั้นทำให้ประชาชนในพื้นที่บางคนไม่ให้ความสำคัญและให้ความสนใจแต่เพียงว่าการกำหนดสีผังจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่อย่างไร

ขณะที่บางคนมองว่าการวางผังเป็นเพียงการสร้างทัศนียภาพความสวยงามในพื้นที่ซึ่งตอบสนองต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จริงแล้วการมองดังกล่าวก็มีส่วนจริงอยู่เหมือนกันเพราะการกำหนดผังเมืองที่เอื้อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจหรือผังเมืองที่สร้างทัศนียภาพความสวยงามย่อมส่งผลต่อมูลค่าของพื้นที่แต่มูลค่าที่เพิ่มขึ้นทางเศรษฐกิจไม่ใช่สาระสำคัญที่แท้จริงเพราะถ้าประชาชนในพื้นที่ต่างระอคอยให้ที่ดินของตนราคาเพิ่มขึ้นเพื่อขายที่ดิน การพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนย่อมไม่อาจเกิดขึ้นได้เพราะคนในพื้นที่ต่างเฝ้ารอที่จะจำหน่ายที่ดินของตนออกไปแล้วอพยพไปหาถิ่นที่อยู่ใหม่ ซึ่งถ้าทุกคนคิดเช่นนั้นชุมชนท้องถิ่นดั้งเดิมหรือคนในพื้นที่ก็จะไม่มีอีกต่อไป เอกลักษณะแห่งท้องถิ่นก็จะหายไปจากสังคม และย่อมก่อให้เกิดวงจรเก็งกำไรเพื่อหวังเพียงทำราคาในอสังหาริมทรัพย์มากกว่าจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน

สังคมเช่นนี้เป็นผลจากการมองข้ามสิ่งสำคัญบางอย่างที่เสริมสร้างวิถีชีวิตของผู้คน สิ่งนั้นคือ “ความสุข” การพัฒนาชุมชนจะเป็นไปได้ดีอย่างไรเมื่อพื้นที่ได้รับการพัฒนาให้ชุมชนสามารถดำรงชีวิตได้อย่างมีความสุข สามารถสร้างรายได้เพียงพอต่อการดำรงชีพและมีสิ่งแวดล้อมที่ดี การวางผังเมืองจะต้องถูกนำมาใช้ให้สอดคล้องกับสิ่งเหล่านี้ และส่งเสริมให้ประชาชนรักถิ่นฐานของตนเองไม่ใช่เพราะมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์แต่การพัฒนาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทำให้ประชาชนในพื้นที่มีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี

หากพิจารณาสภาพชุมชนในที่ต่าง ๆ แล้วจะเห็นได้ว่ามีชุมชนและเมืองถูกสร้างขึ้นมากมาย แต่ชุมชนที่เกิดขึ้นเหล่านั้นไม่ได้ถูกสร้างขึ้นตามความ

ต้องการของผู้คนและไม่ตอบสนองต่อความสุขของผู้คนอย่างแท้จริงแต่เป็นการสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการอย่างอื่น เช่น มูลค่าทางเศรษฐกิจ การขยายตัวของระบบคมนาคม การเติบโตทางเทคโนโลยี ซึ่งหากพิจารณาในด้านมหภาคแล้วย่อมยากที่จะจัดการสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกับความต้องการแต่ถ้าเป็นการจัดวางผังในพื้นที่ที่เลือกหรือมองในระดับจุลภาคแล้วมีความเป็นไปได้ที่จะตอบสนองความต้องการของผู้คน

การวางผังและออกแบบเมืองเก่าขึ้นใหม่อาจจะ เป็นวิธีหนึ่งที่จะช่วยลดการขยายตัวของเมืองและกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่ขึ้นมาโดยการใช้พื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพและตอบสนองต่อความต้องการใช้พื้นที่ เช่น พื้นที่สำนักงาน พื้นที่พักอาศัย พื้นที่ในเชิงอนุรักษ์ การเติบโตทางเศรษฐกิจไม่ได้สร้างชุมชนแออัดในเขตเมืองแต่การเติบโตของเมืองอย่างไรที่ตรงทำให้พื้นที่บางแห่งถูกละเลยและกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ทั้ง ๆ ที่การพัฒนาพื้นที่ขนาดเล็กให้เติบโตขึ้น สามารถทำได้หลายพื้นที่และสามารถปรากฏผลเป็นรูปธรรมได้ง่ายกว่าการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่

แนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้นไม่ใช่เรื่องใหม่แต่เป็นสิ่งที่สามารถจัดทำได้ดังจะเห็นตัวอย่างได้จากโครงการพระราชดำริ เช่น โครงการพัฒนาชุมชน “วัดพระราม 9 กาญจนภิเษก” พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯทรงมีพระราชดำริให้ปรับปรุงสภาพพื้นที่บริเวณโครงการและพื้นที่ข้างเคียงของโครงการบึงพระราม 9 ซึ่งมูลนิธิฯพัฒนาได้สนองพระราชดำริโดยจัดสร้างวัดพระราม 9 กาญจนภิเษกตามแนวพระราชดำริและพัฒนาชุมชนให้เป็นศูนย์ชุมชนในระดับย่านพักอาศัย มีวัด

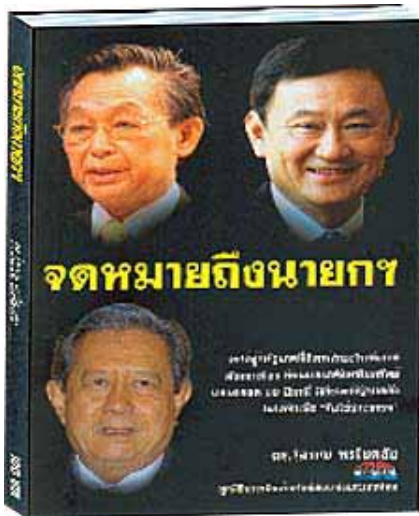
เป็นศูนย์รวมทางจิตใจเพื่อเสริมสร้างจริยธรรมในสังคม และมีโรงเรียนเป็นสถานที่ให้ความรู้แก่เยาวชน เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนให้มีความรู้คู่จริยธรรม โดยการรวมความผูกพันระหว่าง บ้าน วัด โรงเรียน หรือ “บ ว ร” ตามหลักการวางผังเมืองที่เริ่มมาหน่วยเล็กที่สุด คือ ชุมชนและแก๊งบ้านที่ขยายผลถึงโครงข่ายชุมชนในสังคมขนาดใหญ่ต่อไป

ผังเมืองจัดเป็นปัจจัยทางด้านกายภาพที่ถูกนำมาประกอบการวิเคราะห์รายละเอียดในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ในสมมติฐานการวิเคราะห์น้ำหนักการประเมินมักจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจ ซึ่งหากพิจารณาในแง่คุณภาพชีวิตในพื้นที่แล้วปัจจัยทางกายภาพส่วนนี้อาจถูกละเลยไปทำให้ผลการประเมินสะท้อนเฉพาะราคากลางตลาดมาก

กว่าคุณภาพชีวิตในพื้นที่ ถ้าพื้นที่ที่ถูกนำมาประเมินมีมูลค่าทางเศรษฐกิจที่น่าสนใจในระดับเท่าเทียมกัน แต่พื้นที่หนึ่งมีคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งกว่า เช่น พื้นที่พักอาศัยแห่งหนึ่งมีคลองน้ำใสไหลผ่านกับพื้นที่พักอาศัยอีกแห่งหนึ่งมีคลองน้ำดำสกปรกไหลผ่าน หรือพื้นที่พักอาศัยแห่งหนึ่งมีการวางผังจัดทำสวนสาธารณะในชุมชนกับพื้นที่พักอาศัยอีกแห่งหนึ่งมีแต่บ้านเรือนพักอาศัยไม่มีสวนสาธารณะในชุมชน

ผลการประเมินของพื้นที่ทั้งสองแห่งควรต้องแตกต่างกัน การพิจารณาผังเมืองไม่ว่าในระดับมหภาคหรือในระดับจุลภาคจึงมีความสำคัญที่ควรนำมาพิจารณาประกอบความเห็นในการประเมินเพื่อสะท้อนศักยภาพที่แท้จริงของพื้นที่

ผู้ประเมินมูลค่าแม้ว่าจะไม่ใช่ผู้กำหนดผังเหมือนเช่นผู้จัดทำโครงการแต่การประเมินค่าสามารถแสดงให้เห็นให้ผู้จัดทำผังเห็นความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพพื้นที่ ขณะเดียวกันสามารถนำเสนอให้ชุมชนได้เห็นว่ามีพื้นที่ในชุมชนนั้นมีศักยภาพในพื้นที่อย่างไรหรือจะทำอย่างไรในพื้นที่ในชุมชนนั้นมีศักยภาพมากขึ้น และในฐานะกลุ่มผลประโยชน์ในสังคมการประเมินมูลค่าสามารถชี้แนะให้ภาครัฐเห็นความสำคัญต่อการวางผังเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีในพื้นที่ เราคงอยากให้จังหวัดอยุธยาสร้างงานเป็นที่รู้จักเพราะความเป็นเมืองราชธานีเก่าแก่ของประเทศไทยมากกว่าเป็นเมืองศูนย์การค้า และคงไม่มีใครอยากเจอการจราจรที่ติดขัดและมลภาวะที่เป็นพิษอยู่ทุกที่ทุกวัน



หนังสือ “จดหมายถึงนายกฯ”
 โดย ดร.โสภณ พรโชคชัย
 160 หน้า
 100 บาท (รวมค่าจัดส่งทั่วประเทศ)
 รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่าย เพื่อกิจกรรมสาธารณ
 ประโยชน์ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
 สั่งซื้อที่ศูนย์มลิวัลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 02.295.317115

AP 130: เจาะลึกการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach: Case Studies) รุ่น 8

เสาร์ที่ 29 – อาทิตย์ที่ 30 ตุลาคม 2550 เวลา 08:30 – 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

วันที่ 1 : ภาคทฤษฎี

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

10:15 พัก รับประทานอาหารดื่ม-เครื่องดื่ม

10:30 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้ (ต่อ)

12:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน

13:00 ศึกษากรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้

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

กรณีตัวอย่าง 2 – การประเมินอพาร์ทเมนต์/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้า ชาวต่างชาติ มินิโคกเยว ดอลลาร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พหลโยธิน อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ

กรณีตัวอย่าง 3 – การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดเกรดอาคาร รูปแบบการเช่า สัญญา แหล่งข้อมูล ค่าเช่า อัตราว่าง การบริหารอาคาร ฯลฯ

15:00 พัก รับประทานอาหารดื่ม-เครื่องดื่ม

15:15 ศึกษากรณีตัวอย่าง (ต่อ)

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

กรณีตัวอย่าง 5 – การประเมินสนามกอล์ฟ: ข้อมูลสนามกอล์ฟในภูมิภาคต่าง ๆ การจัดระดับความพึงพอใจของลูกค้า ค่าสมาชิก ค่ากรีนฟี ค่าเช่ารถกอล์ฟ แคดดี้ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าดูแลสนาม ค่าปุ๋ย ค่าน้ำมัน ฯลฯ

17:00 จบการอบรมวันแรก

วันที่ 2 : ภาคปฏิบัติ

08:30 การฝึกปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ ให้แต่ละคนฝึกทำการประเมิน ใช้ worksheet โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินอาวุโส คอยแนะนำ

10:15 พัก รับประทานอาหารดื่ม- เครื่องดื่ม

10:30 การฝึกปฏิบัติ (ต่อ)

12:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน

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

15:00 พัก รับประทานอาหารดื่ม- เครื่องดื่ม

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

17:00 ปิดการอบรม

* วิทยากรที่เป็นผู้ประกอบการในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์

อบรมในหลักสูตรนี้ ท่านจะมั่นใจในการสอบหรือสัมภาษณ์เป็นผู้ประเมินหลัก สอนจากประสบการณ์จริง ไม่ใช่มีแต่ทฤษฎี สำรองที่นั่งด่วน ติดต่อคุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294

บริการใหม่ของ AREA

ทราบมูลค่าบ้านได้ใน 1 วัน

การบริการนี้เหมาะสำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าโดยเบื้องต้นอย่างรวดเร็วเพื่อการตัดสินใจซื้อ-ขาย-ขอจำนอง เพียงท่านแจ้งรายละเอียดทรัพย์สินของท่าน โดยกรอกข้อมูลในแบบฟอร์มที่ www.area.co.th เราจะทำการประมาณมูลค่าทรัพย์สินของท่านจากฐานข้อมูลโดยไม่ได้ออกภาคสนามสำรวจ

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

บริการพบผู้เชี่ยวชาญเพื่อรับคำปรึกษา

ท่านสามารถใช้บริการนัดพบที่ปรึกษา ณ ที่ทำการของบริษัทฯ เพื่อขอข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินที่ท่านสนใจลงทุนโดยการพบและปรึกษาโดยตรงด้วยการถาม-ตอบ-อธิบาย ด้วยวาจา เป็นเวลา 30 นาที ไม่ได้ออกภาคสนามสำรวจ ไม่ต้องการออกรูปเล่มงานประเมินราคา

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

รายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อโดยตรงที่ฝ่ายการตลาด โทร. 02.295.3905 ต่อ 105-108

ลงโฆษณาที่นิตยสาร THAIAPPRAISAL

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 6,000 ฉบับ ออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ มากมาย ได้แก่ บริษัทพัฒนาที่ดิน (500 ฉบับ) สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา (500), ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง (500), ทศบาล / อบต.ต่าง ๆ (1,000), 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)

หน้าละเพียง 5,000 บาทเท่านั้น สนใจติดต่อ คุณนงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน โทร. 0.2295.3171



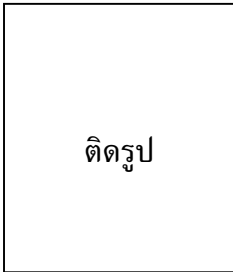
ขอเชิญเป็นสมาชิกมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

มูลนิธิฯ ขอเชิญท่านสมัครสมาชิก เพื่อให้บริการวิชาการและวิชาชีพ สำหรับค่าสมาชิกปีละ 500 บาท โดยท่านจะได้รับสิทธิพิเศษของสมาชิكدังนี้ด้วย:

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

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

ธนาคารยูโอบี สาขารัชดา-สาธุประดิษฐ์ หรือธนาคารดีเอสจีในนาม มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ปณ.ยานนาวา) ติดต่อ คุณมลิวลัย โทร. 0.2295.3171



ติดรูป

ใบสมัครสมาชิก

วันที่ _____

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

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิฯ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณา ดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด _____ สัญชาติ _____ บัตรประชาชนเลขที่ _____

ที่อยู่ปัจจุบัน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ที่ทำงาน

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ประเภท ภาครัฐ สถาบันการเงิน ภาคเอกชนทั่วไป ภาค NGO

วิชาชีพ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อ พัฒนาที่ดิน อื่น ๆ _____

ประวัติการศึกษา:

ระดับ _____ ชื่อสถาบัน _____ ปีที่จบ _____ สาขาวิชา _____

ก่อนปริญญาตรี _____

ปริญญาตรี _____

ปริญญาโท _____

อื่น ๆ _____

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

ชื่อสถาบัน _____ หลักสูตร _____ ปีที่จบ _____ ระยะเวลา _____

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

ปีศักราช _____ หน่วยงาน _____ ตำแหน่ง _____

ผลงานทางวิชาชีพ

ตำแหน่งทางสังคม

ลงชื่อ _____ ผู้สมัคร

บันทึกมูลนิธิ

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิ โดยให้เลขที่สมาชิก _____ ณ วันที่ _____

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

สภาองค์กรชุมชน: ควรมีไหม?

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

รูปแบบการปกครองท้องถิ่นที่เป็นประชาธิปไตยควรเป็นอย่างไรดี เมื่อเร็ว ๆ นี้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้นำเสนอร่างพระราชบัญญัติสภาองค์กรชุมชนต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี สภาองค์กรชุมชนจะเป็นทางออกของปัญหาการปกครองท้องถิ่นที่ยังขาดประสิทธิภาพและยังถูกควบคุมโดยส่วนกลางได้หรือไม่

ร่างพระราชบัญญัติสภาองค์กรชุมชน

“ร่างบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติสภาองค์กรชุมชน” ฉบับที่เสนอคณะรัฐมนตรี 5 มิถุนายน 2550 <1> มีสาระที่น่าสนใจซึ่งขออนุญาตวิเคราะห์ไว้ตามมาตราดังนี้:

มาตรา 3 “ชุมชน” หมายความว่า กลุ่มคนที่มีวิถีชีวิตเกี่ยวพันกัน และมีการติดต่อสื่อสารระหว่างกันอย่างเป็นปกติและต่อเนื่อง โดยเหตุที่อยู่ในอาณาบริเวณเดียวกัน หรือมีอาชีพเดียวกันหรือประกอบกิจกรรมที่มีวัตถุประสงค์ร่วมกัน หรือมีวัฒนธรรม ความเชื่อ หรือความสนใจร่วมกัน

ข้อวิจารณ์: ในกระแสโลกาภิวัตน์ปัจจุบัน แม้แต่หมู่บ้านชนบทก็ยังไม่แน่ว่าจะ “มีวัฒนธรรม ความเชื่อ หรือความสนใจร่วมกัน” จริงหรือ

มาตรา 3 “องค์กรชุมชน” หมายความว่า กลุ่มคนที่มีระบบการจัดการที่สมาชิกของชุมชนจัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาชุมชนนั้น

ข้อวิจารณ์: กลุ่มที่ตั้งขึ้นอาจไม่ใช่ตัวแทนของประชาชนส่วนใหญ่ เช่น อาจมีแม่บ้านเพียง 30 คนจากแม่บ้านทั้งหมด 100 คนใน 120 ครอบครัวยุค (บางครอบครัวอาจไม่มีแม่บ้าน) ตั้งกลุ่มแม่บ้านหรือกลุ่มอาชีพของชุมชนหนึ่งขึ้น กลุ่มแม่บ้านหรือกลุ่มอาชีพนี้ ไม่ได้มีสมาชิกเป็นแม่บ้านหรือชาวบ้านส่วนใหญ่ และก็อาจเป็นเพียงกลุ่มผลประโยชน์เฉพาะร่วมกันเท่านั้น ที่สำคัญเป็นกลุ่มที่ตั้งขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เฉพาะ ไม่ได้มุ่งหวังจะมาตรวจสอบหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการปกครองส่วนท้องถิ่น การนำกลุ่มเหล่านี้มาข้องแวะกับการปกครอง จึงดูผิดการณ์ที่ไปหรือไม่

มาตรา 3 “หมู่บ้าน” หมายความว่า หมู่บ้านตามกฎหมายว่าด้วยลักษณะการปกครองท้องที่ และให้หมายความรวมถึงชุมชนที่ตั้งขึ้นตามประกาศของทางราชการ

ข้อวิจารณ์: เชื่อว่าหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุดในเขตเมืองซึ่งมีนักหมิ่นแห่งคงยังไม่ได้เป็น “ชุมชน” ตามประกาศ อาจทำให้ประชาชนจำนวนมากถูกกันออกจากร่าง พรบ.ฉบับนี้

มาตรา 5 ในตำบลหนึ่งให้มีสภาองค์กรชุมชนตำบลสภาหนึ่ง และมีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ การจัดตั้งสภาองค์กรชุมชนตำบลตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาถึงความพร้อมของราษฎรในตำบล และต้องมีผู้แทนองค์กรชุมชนเข้าร่วมจากหมู่บ้านในตำบลอย่างน้อยร้อยละหกสิบของจำนวนหมู่บ้านทั้งหมดในตำบลนั้น

ข้อวิจารณ์: ถ้าในตำบลหนึ่งมี 10 หมู่บ้าน มีกลุ่มแม่บ้านหรือกลุ่มอาชีพในฐานะ “องค์กรชุมชน” ของ หมู่บ้าน 6 แห่ง มาร่วมประชุมโดยไม่มี “องค์กรชุมชน” แบบอื่น จะตั้งสภาชุมชนได้หรือไม่ หรือ

แม้มีกลุ่มอื่น ๆ อีกบางกลุ่มมาร่วมด้วย แต่กลุ่มเหล่านี้อาจเป็นเพียงกลุ่มผลประโยชน์เฉพาะและไม่ได้มีสมาชิกเป็นชาวบ้านส่วนใหญ่จริง การตั้งสภาชุมชนตำบลจะบรรลุตามเจตนารมณ์หรือไม่

มาตรา 6 สภาองค์กรชุมชนตำบล ประกอบด้วย (1) สมาชิกซึ่งเป็นผู้แทนขององค์กรหมู่บ้าน... หรือได้ตามตามจารีต ขนบธรรมเนียมประเพณี หรือตามวิถีของชุมชนหรือหมู่บ้าน... (2) สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิ... การสรรหาและแต่งตั้งสมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิ ให้สมาชิกตาม (1) ดำเนินการสรรหาและแต่งตั้งจากบุคคลซึ่งเป็นที่เคารพนับถือของชุมชน...

ข้อวิจารณ์: เป็นเรื่องที่ยากจะตัดสินหา “(ก) อริยบุคคล” มาเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และคงต้องศึกษาในรายละเอียดถึงความเป็นไปได้ในการแสวงหา “ผู้ทรงคุณวุฒิ” เหล่านี้ (ความเห็นของคุณธรรมา โดสิตระกูล ผู้อภิปรายท่านหนึ่ง)

เรื่องอำนาจหน้าที่ในการร่วมจัดทำแผน ตามอำนาจหน้าที่ของสภาองค์กรชุมชนตำบลและจังหวัดระบุไว้ว่า “เข้าไปมีส่วนร่วมในการจัดทำแผนพัฒนาตำบลเพื่อพัฒนาท้องถิ่น” (มาตรา 19 (2)) และ “เข้าไปมีส่วนร่วมในการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดเพื่อพัฒนาจังหวัด” (มาตรา 25 (2))

ข้อวิจารณ์: การเข้าไปมีส่วนร่วมนี้เป็นในระดับไหน ไปร่วมนุมติแผนด้วยหรือไม่ และโดยนัยนี้เป็นการแทรกแซงการทำงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ในปัจจุบันหรือไม่ และสมควรดำเนินการหรือไม่

เรื่องอำนาจหน้าที่ในการให้ความเห็นและข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับการกำหนดนโยบายและแผนพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม กฎหมายและการเมือง รวมทั้งการจัดทำบริการสาธารณะของหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (มาตรา 19 (3), มาตรา 25 (3) และมาตรา 30 (2))

ข้อวิจารณ์: อปท. จำเป็นต้องปฏิบัติตามความเห็นหรือข้อเสนอแนะหรือไม่ หากจำเป็น จะเป็นการแทรกแซง อปท. หรือไม่ หากไม่จำเป็น บทบาทของสภาองค์กรชุมชนก็มีความหมายน้อยมาก และในอีกประเด็นหนึ่งที่พึงพิจารณาอีกคือ ในส่วนของสภาองค์กรชุมชนแห่งชาติ อำนาจหน้าที่ข้างต้นนี้ซ้ำซ้อนกับสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือไม่

เรื่องอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบอำนาจรัฐ โดยระบุไว้ว่า “ส่งเสริมและสนับสนุนให้องค์กรภาคประชาชนได้มีส่วนร่วมในการตรวจสอบการใช้อำนาจรัฐ” (มาตรา 19 (7), มาตรา 25 (6) และ มาตรา 30 (6))

ข้อวิจารณ์: “ส่งเสริมและสนับสนุน” อย่างไร ถือเป็นการแทรกแซงทางการเมืองหรือไม่ และที่สำคัญ

ในร่าง พรบ.ฉบับนี้ก็ไม่ได้นำคำนิยามของคำว่า “องค์กรภาคประชาชน” ไว้

มาตรา 33 ให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดตั้งและพัฒนากิจการของสภาองค์กรชุมชน

ข้อวิจารณ์: องค์กรชุมชนเกี่ยวพันกับการปกครองส่วนท้องถิ่นนี้ จึงควรอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงมหาดไทยหรือไม่ ความพยายามของรัฐบาลคือการลดความซ้ำซ้อนของหน่วยราชการ การให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเป็นผู้ดูแล เป็นสิ่งที่สมควรหรือไม่ หรือควรเป็นหน้าที่โดยตรงของกรมการพัฒนาชุมชน กรมการปกครอง หรือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ซึ่งสังกัดกระทรวงมหาดไทยอยู่แล้ว หรือควรโอนสถาบันข้างต้นไปสังกัดกระทรวงมหาดไทยแทน ยิ่งกว่านั้นกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ควรโอนงานจัดการชุมชนให้กับกระทรวงมหาดไทยในฐานะที่ดูแล อปท. อยู่ก่อนแล้วหรือไม่

จับความจากการอภิปราย

เมื่อบ่ายวันพุธที่ 13 มิถุนายน 2550 ได้มีการอภิปราย “เวทีนโยบายสาธารณะ สภาองค์กรชุมชน: ประชาธิปไตยชุมชน” ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีผู้ทรงคุณวุฒิหลายท่านให้ความเห็นที่น่าสนใจ จึงขอสรุปและแสดงความเห็นไว้ดังนี้:

รศ.ดร.สุริยชัย หวันแก้ว ผู้อำนวยการสถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กล่าวว่า รัฐประหาร 19 กันยายน 2549 กระทำโดยมีความมุ่งหวังฟื้นฟูธรรมาภิบาล และเห็นว่ากรรพช.ควรเป็นการเริ่มสร้างธรรมาภิบาล เพราะตุลาการทั้ง 9 ท่านล้วนแต่เป็นผู้ที่มีความรอบรู้ระดับสูงสุดของประเทศ ประชาธิปไตยโดยระบบตัวแทนอาจไม่ใช่คำตอบ สภาองค์กรชุมชนจึงถือเป็นการกระจายอำนาจให้กับประชาชน

สมมติฐานข้างต้นนี้สมควรทบทวนเรื่องหลักเหตุผลให้จงหนัก เพราะความมุ่งหวังดังกล่าวจะจริงหรือไม่ ยังสรุปไม่ได้ เป็นสิ่งที่ต้องพิสูจน์จากผลงาน แต่รัฐประหารเป็นวิธีการนอกกติกาสากล เป็นการใช้อำนาจรัฐและขัดรัฐธรรมนูญ และถือเป็นการอหิบายที่ยืดตัวบุคคลมากกว่าหลักเหตุผล

คุณธรรมา โดสิตระกูล ผู้อำนวยการพัฒนาเอกชนที่มีชื่อเสียง เห็นว่าสังคมไทยมีวงจรที่ไม่ดี คือ มี “ฉ้อราษฎร์บังหลวง—รัฐประหาร—ฉ้อราษฎร์บังหลวง—รัฐประหาร”

นี่เป็นการอธิบายที่น่าสนใจมาก แต่ในความเป็นจริง เราอาจไม่สามารถอธิบายปัญหาบ้านเมืองที่ซับซ้อนได้ด้วยแบบจำลองง่าย ๆ เท่านั้น เพราะที่ผ่านมาก็ไม่อาจพิสูจน์ได้ว่ารัฐบาล พล.อ.ชาติชาย ฉ้อราษฎร์บังหลวงจริง <2> สำหรับรัฐบาล พ.ต.ท.ทักษิณ ก็ยังอยู่ในขั้นตอนการสอบสวนเท่านั้น ยังไม่อาจสรุปได้

ท่านยังตั้งข้อสังเกตต่อที่ประชุมว่าสมัยเป็นเด็กนักเรียน ไม่ค่อยมีใครยกมืออยากเป็นหัวหน้าห้อง โดยนัยนี้คนดีมีคุณธรรมอาจไม่ลงสมัครรับเลือกตั้ง สมมติฐานนี้อาจใช้ในสังคมผู้ใหญ่ไม่ได้ เพราะถ้าใครดีและเห็นแก่ส่วนรวมจริง ก็ควรสมัคร (เช่น คุณรสนา) แต่ถ้าใครไม่คิดสมัคร ก็เป็นสิทธิ์ส่วนบุคคล จะไปกะเกณฑ์ คงไม่ได้ ในทางตรงกันข้าม การจะมารับตำแหน่งโดยไม่ผ่านการเลือกตั้ง (แต่จะอาศัยกระบวนการเลือกตั้งหรือสรรหา) ก็คงผิดหลักประชาธิปไตย

ครูสน ธิประเสริฐ ผู้นำชุมชน เห็นว่า การเลือกตั้งไม่ได้ทำให้ได้ตัวแทนของคนส่วนใหญ่ เช่น ในการเลือกตั้งผู้ใหญ่บ้าน อาจมีคนสมัคร 4 คน คนที่ได้คะแนนสูงสุด อาจได้คะแนนไม่ถึงกึ่งหนึ่งของผู้มาเลือกตั้ง

ข้อนี้คงไปห้ามไม่ให้มีผู้สมัครเกินกว่า 2 คนไม่ได้ ดังนั้นเขาจึงถือตามเสียงที่มีจำนวนมากที่สุด (the largest proportion) ไม่ใช่เสียงส่วนใหญ่ เว้นแต่จะใช้วิธีชาวเสียแล้วค่อยให้ผู้ได้คะแนนเสียงที่ 1 และ 2 มาเสนอให้ประชาชนลงคะแนนอีกครั้งเพื่อให้ได้คะแนนเกินกึ่งหนึ่ง

ทั้งครูสน และผู้ใหญ่ชาติชาย เหลืองเจริญ แห่งบ้านจำรุง (ระยอง) ต่างเห็นว่า การเลือกตั้งทำให้เกิดความแตกแยก ถึงขนาด “ยกโคตร ยกหมบ้านสู้กัน” เลย และใช้เงินจำนวนมาก ปรากฏการณ์เช่นนี้คงเป็นเพราะมีผู้หวังเข้ามาแสวงหาผลประโยชน์จากการบริหาร อปท. แต่ปัญหาที่ต้องแก้ไขคือการบริหารและระบบตรวจสอบ การสร้าง “สภาองค์กรชุมชน” อาจไม่ใช่กลไกการแก้ปัญหาที่ตรงจุด **ครูสน** เองก็ยังไม่แน่ใจว่าในอนาคตสภาองค์กรชุมชนจะปลอดจากการแทรกแซงจากการเมืองหรือไม่

ผู้ใหญ่ชาติชาย ได้ให้ความเห็นว่า การพูดหรือเจรจากันให้เข้าใจกันดีกว่าการยึดหรือสู้กันตามกฎหมาย เช่น เจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งในหมู่บ้านถูกเพื่อนบ้านปล่อยน้ำเสียเข้าที่ดินของตน จึงคิดจะฟ้องร้องตามกฎหมายกับอีกฝ่ายหนึ่ง แต่ท่านให้ข้อคิดว่า ควรจะช่วยกันระบายน้ำเสียออกจากที่ดินโดยเร็วก่อนแล้วมาคุยกันเพื่อไม่ให้เกิดเหตุการณ์เช่นนี้อีกจะดีกว่า ท่านว่าขึ้นไปฟ้องร้องกันแต่แรก จะยังไม่ยอมรับกัน ท่านจึงเห็นควรให้มีสภาองค์กรชุมชนเพื่อการปรึกษาพูดคุยกัน

การพูดคุยกันในชั้นต้นถือเป็นกลยุทธ์เพื่อจะได้ไม่บานปลาย อย่างไรก็ตามหากไม่สามารถตกลงกันได้ด้วยความสามารถในการเจรจา ก็ต้องพึ่งศาลปกติประชาชนไม่ยอมมีเรื่องถึงโรงถึงศาล ก็เพราะไม่ต้องการเสียค่าใช้จ่ายและเวลาโดยเฉพาะในการบังคับคดี ปรากฏการณ์ที่**ผู้ใหญ่ชาติชาย**ยกขึ้นมาชี้แจงให้เห็นถึงความเลื่อมลวยของการบริหารระบบยุติธรรมจนทำให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่น เราจึงควรปรับปรุงการบริหาร ไม่ใช่ปฏิเสธไปทั้งระบบ

ครูสน ให้ความเห็นว่าคุณอยากให้มีสภาองค์กรชุมชน เพื่อทำให้องค์กรชุมชนที่มีอยู่ไม่ใช่หน่วยงาน “เถื่อน” ข้อนี้ถ้าเพื่อการทำนิติกรรม องค์กรชุมชนก็สามารถจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทสหกรณ์หรืออื่นใดได้อยู่แล้ว แต่ถ้าหมายถึงการเป็นตัวแทนของประชาชนในทางการเมืองนั้นคงไม่ได้ ความ “เถื่อน” นั้นอยู่ที่ว่าประชาชนส่วนใหญ่เป็นสมาชิกหรือไม่ ถ้าไม่ใช่ ก็ “เถื่อน” อยู่ดี ตัวอย่างเช่น ในช่วงการเรียกร้องทางการเมือง มักจะมีกลุ่มหรือองค์กรเกิดขึ้นมากมาย ถ้าองค์กรเหล่านี้ไม่มีสมาชิกที่ชัดเจนหรือมีสมาชิกแบบ “เวียนเทียน” กัน ก็ถือเป็นองค์กร “เถื่อน” และไม่ใช่เป็นการดำเนินงานของ

องค์กรที่มีความเป็นประชาธิปไตยเพราะเคลื่อนไหวเฉพาะส่วนที่ไม่ก็คน องค์กรจะไม่เถื่อนก็ต่อเมื่อสมาชิกมีเงินเท่านั้น

กรณีตัวอย่างที่น่าสนใจและคล้ายกับสภาองค์กรชุมชนที่กำลังถกเถียงกันก็คือ **สภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ** ที่สมาชิกได้มาจากการสรรหา <3> การสรรหาเช่นนี้ได้สมาชิกที่ประชาชนทั่วไปรู้สึกเป็นเจ้าของหรือไม่ หากประชาชนมีสิทธิเลือกเอง ประชาชนจะรู้สึกมีความเป็นเจ้าของมากกว่าการสรรหาผ่านองค์กรสรรหาซึ่งไม่ใช่ขององค์กรที่มีประชาชนส่วนใหญ่เป็นสมาชิก

อีกตัวอย่างหนึ่งที่เห็นชัดเจนก็คือ**สภาสร้างรัฐธรรมนูญ** ซึ่งได้มาจากการสรรหาและการแต่งตั้งประชาชนคงไม่รู้สึกเป็นเจ้าของหรือเห็นว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นตัวแทนของตนที่จะมารับฟังตน เพราะในอดีตที่ผ่านมาประชาชนยังเคยได้รับสิทธิในการเลือกสมาชิกสภาสร้างรัฐธรรมนูญโดยตรงด้วยตนเอง **คุณไพโรจน์ พลเพชร** สมาชิกสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กล่าวว่ที่ผ่านมา อปท. ถูกทางราชการควบคุมโดยเฉพาะในด้านแผนงานพัฒนาและงบประมาณ แม้แต่ปลัด อบต. ก็ยังถูกส่งมาจากทางราชการ ทำให้ อปท. ขาดอิสระ **ครูสน** เห็นว่าหาก อปท. มีอิสระกว่านี้ ก็ไม่จำเป็นต้องมี พรบ.สภาองค์กรชุมชน ฉบับนี้ ดังนั้นปัญหาสำคัญจึงเป็นสถานะและบทบาทที่ควรได้รับการปรับปรุงของ อปท. ในปัจจุบัน การตั้งสภาองค์กรชุมชนขึ้นมาอีกจึงอาจไม่ใช่ทางออก

ความเห็นต่อกรณีตัวอย่าง

ในเอกสารประกอบการอภิปรายนี้ มี “ตัวอย่างพื้นที่รูปธรรม” เกี่ยวกับสภาองค์กรชุมชน ซึ่งมีสาระที่น่าสนใจ ดังนี้:

อบต.น้ำเกี๋ยน (น่าน) <4> ในเอกสารเขียนว่า “การบริหารจัดการต่าง ๆ ที่ถูกออกแบบมาจากรัฐ เป็นสิ่งที่คนในชุมชนไม่ได้ร่วมคิดและตัดสินใจ หลายอย่างจึงไม่สอดคล้องกับชุมชน เช่น โครงการลานกีฬา สร้างเสร็จแล้วกลายเป็นลานตากข้าวโพดของชาวบ้าน ไม่มีใครเล่น เพราะไม่ตรงกับวิถีชีวิตของชาวบ้าน” ข้อนี้มาแปลกเพราะเมื่อครั้งสร้างลานกีฬา ทางราชการก็คงได้ปรึกษาผู้นำชุมชนอยู่บ้าง คงไม่ใช่การตัดสินใจของรัฐฝ่ายเดียวกระมัง การที่ยังไม่มีผู้ใช้บริการ อาจเป็นเพราะยังขาดการส่งเสริมหรือไม่

อบต.แม่ทา (เชียงใหม่) มีระบบการเมืองแบบชาวบ้านอุปถัมภ์ผู้นำ โดยระบุว่า “เมื่อชาวบ้านข่าวว่าจะเอาใส่ให้กำนันก่อน หรือลาบเนื้อก็ต้องเอาเนื้อให้กำนันก่อน กำนันแทบไม่ต้องทำอะไรเพราะชาวบ้านช่วยกันลงแรง ทำให้ตั้งแต่ปลัดจนถึงเก็บเกี่ยว” กรณีศึกษานี้คงเป็นข้อยกเว้นในอดีต ที่ไม่อาจลอกเลียนแบบโดยชุมชนอื่นหรือชุมชนนี้เองในปัจจุบัน

อบต.บ้านต้า (พะเยา) นำเสนอว่า “ไม่มี ความรุนแรงในการเลือกตั้ง เพราะวัฒนธรรมดั้งเดิมของชุมชนอยู่กันแบบพี่น้อง ทุกคนรู้จักกันหมด...” กรณีนี้ก็อาจเป็นข้อยกเว้น เนื่องจากความมักคุ้นกันเองหรือในอนาคตอาจมีผู้ขึ้นอาสาเพิ่มขึ้นซึ่งไม่ควรไปหักห้าม ส่วนกรณีนี้ นาย อบต. ที่ได้รับเลือกตั้งยังแต่งตั้งคู่แข่งเป็นที่ปรึกษานั้น นับเป็นความคิดริเริ่มที่ดีแต่ก็เป็น “เกม” อย่างหนึ่งที่ปรึกษาอาจไม่ได้รับการปรึกษาได้และไม่ใช้ผู้ตัดสินใจอะไร ดังนั้นหากสภาองค์กรชุมชนที่คิดตั้งมีฐานะเป็นเพียงที่ปรึกษา ก็คงไม่มีความหมายมากนัก

กรณีชุมชนตัวอย่างอื่นก็คล้ายกัน คือที่ไม่ค่อยมีปัญหาการเลือกตั้งก็เป็นเพราะเป็นชุมชนขนาดเล็ก เช่น **ชุมชนสลัมบ้านหัวควน** (ปัตตานี) **อบต.แม่แจ้อยู่หัว** (นครศรีธรรมราช) ที่ “ล้วนแต่เป็นเครือข่าย” แต่บางแห่ง เช่น **อบต.ควรรู** (สงขลา) แม้เป็นญาติก็ยังมีขัดแย้งกัน แต่ในภายหลังชุมชนนี้ก็มี การพูดคุยกันก่อนสมัคร เป็นการกรองผู้สมัครชั้นหนึ่งก่อนเพื่อลดการแข่งขัน ซึ่งคล้ายกับ **อบต.ไร่สีสุก** ที่คณะผู้สมัครคู่แข่งมาขอเจรจาก่อนเพราะคาดว่าจะสู้ไม่ได้ หรือที่ **อบต.หนองแวงโสภพระ** (ขอนแก่น) ก็มีการให้การศึกษากับผู้สมัครแข่งขัน ถือเป็น การชวนเสียงคัดสรรผู้สมัครให้เหลือน้อยคนไปในตัวด้วย

ตัวอย่างข้างต้นน่าสนใจ แต่ก็ใช่ว่าจะเป็น “แบบอย่าง” ที่ชุมชนอื่นควรเจริญรอยตามเสมอไป

รูปแบบ อปท. ที่น่าจะเป็น

ในปัจจุบันก็มีความทับซ้อนกันอยู่พอสมควรระหว่างกำนัน-ผู้ใหญ่บ้าน และ อปท. และในอนาคตหากมีสภาองค์กรชุมชน ความทับซ้อนอาจยังมีมากขึ้นอีก ความจริงควรมีการสังคายนาการปกครองส่วนท้องถิ่นใหม่เพื่อคลายความทับซ้อนนี้และให้การปกครองส่วนท้องถิ่นมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น แต่ประเด็นนี้เป็นปัญหาการเมืองที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ ทำให้แก้ไขได้ยาก

อปท. ควรมีความเป็นอิสระจริงเพื่อให้ประชาชนในท้องถิ่นต่าง ๆ สามารถปกครองตัวเอง เพื่อสถาปนาระบอบและจิตสำนึกประชาธิปไตยขั้นพื้นฐานทั่วประเทศ ความเห็นอิสระที่สำคัญที่สุดก็คือ อิสระภาพทางการเงิน อปท. จะมีอิสระภาพนี้ได้ก็ต่อเมื่อสามารถเป็นผู้จัดเก็บและบริหารภาษีทรัพย์สินภายในพื้นที่ของตนเองเท่านั้น

ทุกปี ผู้เขียนในฐานะผู้แทนของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติในประเทศไทย <5> ได้พา อปท. หน่วยราชการ ตลอดจนสถาบันการเงินในประเทศไทย ไปสัมมนาและดูงานการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในเมืองหลายแห่งในสหรัฐอเมริกา <6> ในแต่ละเมืองที่ไปนั้น อปท. ของแต่ละท้องถิ่น จัดเก็บภาษีทรัพย์สินประมาณ 1.5% ของมูลค่าตลาดทรัพย์สินมาใช้เพื่อการบริหารท้องถิ่น

จากการศึกษาของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยพบว่า ประเทศไทย ณ ปี 2550 มีทรัพย์สินเฉพาะที่อยู่อาศัยทุกประเภทและที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม รวมกันเป็นเงินถึง 47,534 ล้านล้านบาท <7> หากเก็บภาษีเป็นเงินเพียง 1.2% ต่อปี ก็จะเป็นเงินถึง 713,010 ล้านบาท หรือประมาณครึ่งหนึ่งของงบประมาณแผ่นดินไทยในปี 2550 ถ้า อปท. สามารถจัดเก็บและบริหารงบประมาณส่วนนี้ได้ด้วยตนเอง อปท. ก็จะมีความเป็นอิสระ สามารถว่าจ้างปลัด อบท. ได้เอง สามารถว่าจ้างบุคลากรทางการศึกษา ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้จัดเก็บภาษีของตนเอง เป็นต้น

การบริหาร อปท. ในประเทศตะวันตก ตำแหน่งสูงสุดในแทบทุกแผนก เช่น แผนกการศึกษา แผนกโยธา ฯลฯ ล้วนเปิดโอกาสให้ประชาชนสมัครรับเลือกตั้งหรือได้รับการแต่งตั้งเข้ามาเป็นบุคคลหรือเป็นคณะในการดูแล ไม่ใช่ให้ข้าราชการประจำกุมอำนาจทุกอย่างในการบริหาร อปท. ดังนั้นจึงไม่ใช่เลือกเพียงประธาน อปท. เช่น นายเทศมนตรีแล้ว ก็จบ โปรดดูตัวอย่างเมืองนอร์ฟอล์ก (อีกเมืองหนึ่งในเวอร์จิเนีย) เป็นตัวอย่าง <8>

อย่างไรก็ตามประสบการณ์จากต่างประเทศ หากนำมาปรับใช้ในไทย ก็คงต้องใช้เวลาคึกกักกันอย่างละเอียด เพื่อให้ได้ประโยชน์จริงต่อประชาชน ร่าง พรบ. สภาองค์กรชุมชนนี้ก็เช่นกัน ก็คงต้องผ่านการฟังเสียงผู้รู้หรือประชาชนที่เกี่ยวข้องเป็นเวลาพอสมควร ก่อนที่จะออกมาเป็นรูปเป็นร่างกว่านี้

ข้อสังเกต

การที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เริ่มเรื่องนี้ นับเป็นความตั้งใจที่น่ายกย่องในการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น แต่การที่มีอุปท. ที่ดินนั้น ในที่ประชุมก็เห็นร่วมกันพอสมควรว่าเราจำเป็นต้องมีกลไกการตรวจสอบที่โปร่งใสและเป็นธรรม ซึ่งคงไม่ใช่ลักษณะแยกส่วน เช่น ตรวจสอบเฉพาะการเงิน หรือ ไม่ใช่ลักษณะการแก้แค้นทางการเมือง เป็นต้น

รูปแบบ อุปท. ที่ดีที่เป็นของประชาชนท้องถิ่นสามารถเกิดขึ้นได้ ก็ต่อเมื่อผู้บริหารประเทศมีความมุ่งหวังอย่างแรงกล้า ที่จะสังคายนาหรือปฏิรูประบบราชการเฉกเช่นอารยประเทศ ความสำเร็จย่อมเกิดขึ้นได้อย่างไม่ต้องสงสัยว่าจะกลายเป็นแคไฟไหม้ฟาง

หมายเหตุ

บทความนี้เขียนขึ้นในช่วงที่กระแสการแนะนำร่าง พรบ.สภาองค์กรชุมชน ซึ่งกำลังได้รับการวิพากษ์วิจารณ์อย่างกว้างขวาง และมีข่าวความไม่ลงรอยกันระหว่างรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง <9> อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนมุ่งนำเสนอความเห็นที่เป็นอิสระ และยินดีรับข้อคิดเห็นจากทุกท่าน หวังเป็นอย่างยิ่งว่าเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะได้มีโอกาสพบเห็นบทความนี้ และโดยเฉพาะข้อคิดเห็นของทุกท่าน เผื่อจะนำไปพัฒนาการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นให้เหมาะสมยิ่งขึ้นในอนาคต

หมายเหตุ

- <1> โปรดอ่านร่างได้ที่ http://www.codi.or.th/index.php?option=com_content&task=view&id=1401&Itemid=1
- <2> โปรดดู http://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%90%E0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B9%83%E0%B8%99%E0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%97%E0%B8%A8%E0%B9%84%E0%B8%97%E0%B8%A2_%E0%B8%9E.%E0%B8%A8_2534
- <3> โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับ “หลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกตนเองเพื่อให้ได้สมาชิกสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและ

สังคมแห่งชาติ”

- ที่ <http://www2.nesac.go.th/selection/pdf/hl020.pdf>
- <4> โปรดดูรายละเอียดได้ที่ <http://www.namkain.com> ซึ่งจัดทำโดยทางชุมชนเอง และของทางจ.ระยอง
- <http://www.thaitambon.com/tambon/tambon.asp?ID=551404>
- <5> สมาคมดังกล่าวคือ International Association of Assessing Officers (IAAO: <http://www.iaao.org>)
- <6> โปรดดูกรณีตัวอย่างเมืองนอร์ฟอล์ก แมสซาชูเซต: <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market53.htm>, เมืองพาล์มเมอร์และนครเคอร์จิ อลาสกา: <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market92.htm>, นครโอแลงโด ฟลอริดา: <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market102.htm> เป็นต้น
- <7> ผลการศึกษาของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยที่เผยแพร่และตีพิมพ์ในสื่อมวลชนต่าง ๆ ดูได้ที่ http://www.thaiappraisal.org/pdfNew/Research/research_2007-05-215-land.pdf
- <8> เมืองนอร์ฟอล์ก มลรัฐเวอร์จิเนีย: <http://www.norfolk.gov>
- <9> ข่าว “ไปบูลย์-อารีย์” จัดซื้อร่างพ.ร.บ.สภาองค์กรชุมชนท้องถิ่น ในหนังสือพิมพ์ online ประชาไท: http://www.prachatai.com/05web/th/home/page2.php?mod=mod_ptcms&ContentID=8374&SystemModuleKey=HilightNews&System_Session_Language=Thai



AP141 การวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม รุ่น 5

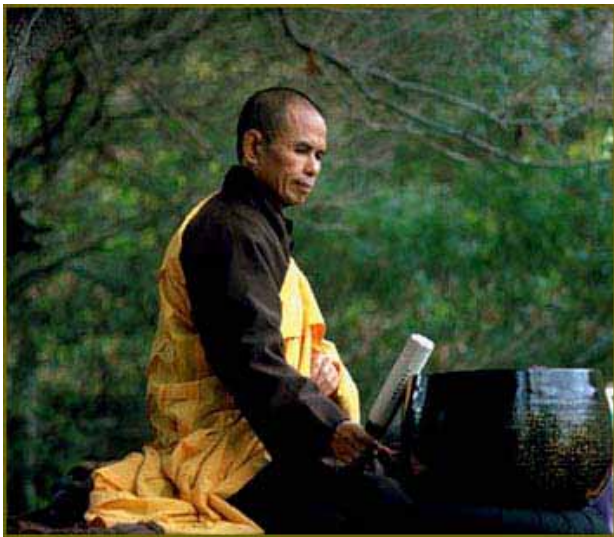
วันพุธที่ 28 พฤศจิกายน - วันเสาร์ที่ 1 ธันวาคม 2550 08:30 - 17:00 น.
ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294

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

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

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

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



ธรรมะจากท่าน ดิช นัท ฮันห์

เมื่อวันอังคารที่ 29 พฤษภาคม 2550 ผม (ดร.โสภณ พรโชคชัย) มีโอกาสไปฟังธรรมจากท่านดิช นัท ฮันห์ <1> พระนิทายเซ็นชาวเวียดนาม ณ หอประชุมใหญ่ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย จึงขออนุญาตนำเสนอตามความเข้าใจเฉพาะที่ได้ฟัง เพราะผมก็ไม่ค่อยมีพื้นฐานความรู้ทางด้านศาสนา จึงจับความได้เพียงบางส่วนเท่านั้น ถ้าท่านที่อ่านมีความเห็นเป็นอื่น โปรดชี้แนะด้วยนะครับ

Photo Credit: <http://www.livinglifefully.com/people/peopleimages/thichnhathanh.jpg>

โหมโรง

เริ่มต้นการบรรยายธรรมด้วยการร้องเพลงและนั่งสมาธิ ในส่วนของการร้องเพลงยังมีพระออกมานั่งตีกลอง และร้องเพลงประกอบ เป็นภาพที่แตกต่างไปจากภิกษุสงฆ์ในประเทศไทย แต่ก็เป็นไปด้วยความสำรวมและเป็นระเบียบเรียบร้อยและสร้างสมาธิในทางตรงกันข้ามพระไทยประเภทมาร่วมเล่นสาดน้ำในเทศกาลสงกรานต์ต่ออย่างลืมนิ้ว หรืออยู่เมืองนอกเลยขับรถหน้าตาเฉย ก็ยังมีให้เห็น

พระไพศาล วิสาโล <2> ได้กล่าวสรรเสริญท่านดิช นัท ฮันห์เกี่ยวกับบทบาทของท่านในการหยุดสงครามเวียดนาม อย่างไรก็ตาม ผมมีความเห็นต่างในบางประเด็น เช่น

1. สงครามเวียดนามไม่ได้หยุดเพราะท่านดิช นัท ฮันห์ แต่หยุดเพราะสหรัฐอเมริกาความสูญเสียต่อไปไม่ได้แล้ว (คล้ายกับกรณีญี่ปุ่นที่ยอมในสงครามโลกครั้งที่ 2) และสหรัฐอเมริกาจะทิ้งระเบิดปรมาณู ก็ทำไม่ได้ในสถานการณ์สากลใหม่ จึงจำยอมเลิกทำสงคราม

2. การที่พระเวียดนามประกอบอารยะขัดขืน (civil disobedience) ด้วยการเผาตัวตาย <3> ณ นครโฮจิมินห์ในช่วงสงครามเวียดนาม เป็นความสลดอย่างหนึ่ง แต่คงไม่ได้เป็นแรงบันดาลใจให้ชาวอเมริกันต่อต้านสงครามเท่ากับความสะดวกที่ญาติมิตรของพวกเขาไปตายในเวียดนามเป็นจำนวนมาก

3. พระไพศาลอ้างอิงว่าท่านดิช นัท ฮันห์ ได้รับการเสนอชื่อให้รับรางวัลโนเบลสาขาสันติภาพ ดร. มาติน ลูเธอร์ คิง จูเนียร์ (ผู้ได้รับรางวัลปี 2507) ได้เสนอชื่อท่านจริงเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2510 แต่คณะกรรมการตัดสินว่าไม่ควรมีใครได้รางวัลดังกล่าวในช่วงปี 2509-2510 (ยุคนั้นท่านอาจยังอาจไม่ “ดัง” เท่าที่วันนี้) ส่วนปี 2508 และปี 2511 ผู้ได้รับรางวัลนั้นคือ องค์การยูนิเซฟที่ช่วยเหลือเด็กทั่วโลก และนายเรเน คาสสิน (Rene Cassin) ประธานศาลยุโรปเพื่อสิทธิมนุษยชน ซึ่งมีบทบาทที่กว้างขวางกว่ากรณีเฉพาะประเทศเวียดนาม <4>

อุปมามือซ้าย-มือขวา

ท่านดิช นัท ฮันห์ เริ่มต้นแสดงธรรมด้วยการเปรียบเทียบไว้อย่างน่าฟังว่า ท่านเคยพยายามใช้มือซ้ายแปร่งฟัน แรก ๆ มือขวาก็ยกขึ้นมาโดยอัตโนมัติ เพราะอยากช่วยมือซ้าย แต่ถ้าพยายามแปร่งด้วยมือซ้ายไปเรื่อย มือซ้ายก็จะทำได้ไม่แพ้มือขวา มือซ้ายกับมือขวาไม่เคยทะเลาะกัน มือขวาก็ไม่เคยคิดว่า

ตนดีกว่า หรือเห็นมือซ้ายด้อยกว่า มือซ้ายก็ไม่เคยอิจฉามือขวาหรือรู้สึกด้อย ตอนตอกตะปูหากตอกผิดถูกมือข้างหนึ่ง อีกมือก็จะรีบฉวยอีกมือขึ้นมาด้วยความอาทร เป็นต้น

อุปมาที่ท่านยกขึ้นนี้จึงงามดี และก็คงคล้าย ๆ กับขาซ้ายและขาขวา เป็นการสร้างแบบจำลองให้ง่าย (simplify) ให้เข้าใจถึงความรักโดยไม่แบ่งแยก อย่างไรก็ตามอวัยวะบางอย่างในร่างกายของเรา ก็อาจไม่ประสานกันเท่าที่ควร เช่น ลิ้นกับฟัน หรือแม่แต่มือทั้งสองข้างเอง บางทีก็สะบัดขัดกัน เช่น ในช่วงวิกฤติยามขับรถหรือการแสดงศิลปการต่อสู้ เป็นต้น ในความเป็นจริงการจะประสานกันหรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับใจของเราเป็นสำคัญ บางทีสิ่งอวัยวะสับสน ก็จะทำให้เกิดปัญหาได้ และถ้ามือแต่ละข้างไม่ได้ถูกสั่งโดยใจดวงเดียวกัน แต่ต่างมีใจของตนเองในการสั่งแล้วละก็ การประสานกันดังกล่าวคงไม่เกิดขึ้น

พรหมวิหาร 4

หลักธรรมสำคัญที่ท่านแสดงในคำวันนั้นก็คือพรหมวิหาร 4 ซึ่งประกอบด้วยเมตตา กรุณา มุทิตา และอุเบกขา จะสังเกตได้ว่าธรรมะที่แสดงก็เป็นสิ่งที่รู้ ๆ กันทั่วไป แต่กลมเม็ด (gimmick) สำคัญอยู่ที่การอธิบายด้วยตัวอย่างที่กินใจ ท่านพูดว่าบางทีพอที่รักลูก แต่ไม่เข้าใจลูก ก็อาจยิงทำให้ออกทุกขหนักหน่วงที่จิตใจต้องพยายามเข้าใจความทุกข์ของลูก จึงจะแสดงความรักได้ถูกทาง ถ้าไปกดดันลูกด้วยรัก ก็อาจทำให้ออกเจ็บปวด ดังนั้นถ้าเราเข้าใจความเจ็บปวดของคนอื่น เราจะไม่ทำให้อีกคนเกิดทุกข์ ท่านยังมีคำพูดที่ลึกซึ้ง ท่านบอกว่า “บางทีเราแปรความรักของเราให้เป็นกรงขัง กลับยิ่งทำให้อีกฝ่ายหายใจไม่ออก”

ท่านดิช นัท ฮันห์ ใช้ “ความรัก” ในการอธิบายพรหมวิหาร 4 ซึ่งก็คล้าย ๆ กับคำสอนของท่านพระพรหมคุณาภรณ์ (ประยูร ปยุตโต) <5> แต่ที่อธิบายแบบมาตรฐานทั่วไปโดยไม่ปรุงแต่ง (ด้วยความรัก) ซึ่งชาวพุทธฟังยึดถือก็คือ “พรหมวิหารแปลว่า ธรรมของพรหมหรือของท่านผู้เป็นใหญ่ พรหมวิหารเป็นหลักธรรมสำหรับทุกคน เป็นหลักธรรมประจำใจที่จะช่วยให้เราดำรงชีวิตอยู่ได้อย่างประเสริฐและบริสุทธิ์ หลักธรรมนี้ได้แก่ เมตตา ความปรารถนาให้ผู้อื่นได้รับสุข กรุณา ความปรารถนาให้ผู้อื่นพ้นทุกข์ มุทิตา ความยินดีเมื่อผู้อื่นได้ดี และอุเบกขา การรู้จักวางเฉย” <6>

ว่าด้วยการก่อการร้าย

ท่านดิช นัท ฮันห์ เคยเชิญทั้งชาวยิวและชาวปาเลสไตน์ไปคุยกันที่หมู่บ้านพลัม ซึ่งเป็นวัดที่ท่านพำนักในประเทศฝรั่งเศส ปรากฏว่าแรก ๆ ทั้งสอง

ฝ่ายก็ไม่ยอมคุยหรือฟังกันและกันนัก แต่ด้วยความพยายามให้เกิดการฟังเชิงลึก (deep listening) การไม่ทู่เมียงกันด้วยเหตุผลในทันที การให้ออกสกันและกันในการเรียนรู้บนพื้นฐานของความรัก ก็กลับทำให้ทั้งสองฝ่ายเข้าใจกันและกันได้ ท่านหวังให้ตัวแทนทั้งสองฝ่ายนี้กลับไปบ้านเกิด ไปเปิดการคุยกันเพิ่มขึ้นเพื่อสันติภาพ แต่ผมคิดว่าคงไม่ได้ผลจริงจัง อาจได้บางส่วน แต่เชื่อว่าประชาชนส่วนใหญ่ของทั้งสองประเทศคงไม่ทันได้คุยกันแน่ กว่าจะคุยกันหมดก็คงฆ่ากันตายเป็นเบือแล้ว

อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริงประเทศทั้งสองก็มีผู้รักสันติภาพมากขึ้นด้วยตัวเอง ซึ่งคงไม่ใช่เพราะมาฟังท่านดิช นัท ฮันห์ แต่เป็นเพราะประชาชนเบื่อหน่ายกับการสู้รบ และแนวโน้มที่นักการเมืองที่เห็นแก่สันติภาพจะได้รับเลือกตั้งก็จะมีมากขึ้น ในฝ่ายประชาชนเอง ก็ยังมีกรณีหนุ่มสาวปาเลสไตน์และอิสราเอลแต่งงานกันเองทั้งที่ต่างชาติและศาสนา <7>

ท่านบอกว่า หลังเกิดเหตุการณ์ถล่มตึก World Trade Center 2 วัน ท่านไปแสดงปาฐกถาให้ชาวอเมริกันที่นับถือพุทธประมาณ 4,000 คนฟัง พยายามชี้ให้ชาวอเมริกันได้ทบทวนว่า อเมริกันได้ทำอะไรลงไป จึงต้องโดนอย่างนี้ ท่านบอกว่าชาวอเมริกันส่วนใหญ่ไม่ฟัง จึงเกิดสงครามอิรัก แต่ความจริงสงครามอิรักเกิดเพราะรัฐบาลสหรัฐอเมริกาส่งการโฆษณาชวนเชื่อซึ่งรัฐบาลต่างหาก และที่สำคัญก็คือ การที่รัฐบาลอเมริกันไปทำอะไรไม่ไว้ ก็ไม่ได้เกี่ยวกับประชาชนอเมริกัน ยังไม่เสียคนที่ไม่มีญาติมิตรที่ตายในเหตุการณ์นี้ ก็คงไม่เข้าใจถึงความเจ็บปวดของความสูญเสียมากนัก

ภาคใต้ของไทยทำได้ดี

ท่านยังมีข้อเสนอแนะในกรณีภาคใต้เช่นเดียวกับกรณียิวและปาเลสไตน์ คือ การชี้ให้เห็นว่าเราเคยอยู่ร่วมกันอย่างสันติมานาน ต่อไปในอนาคตก็คงอยู่ร่วมกันเช่นนี้ได้ และควรให้มีกิจกรรมการฟังเชิงลึกถ้าเราทำผิดตรงไหน ก็ควรขอโทษ (เช่น ถ้าข้าราชการไทยไปล่วงเกินชาวมุสลิม หรือในทางตรงกันข้าม) ข้อนี้ส่งผลให้นายกรัฐมนตรี พล.อ.สุรยุทธ์ จุลานนท์ อาจไปฟังท่านมาล่วงหน้าหรือเล่าก็ไม่ทราบจริงไป “กล่าวขอโทษประชาชนแทนเจ้าหน้าที่-รัฐบาลชุดที่แล้ว” และเผา black list โจรได้มาครั้งหนึ่งแล้ว <8>

ในเชิงกลยุทธ์ ผมเห็นว่าควรมีการประชุมผู้ชุมนุมและผู้มีศาสนาใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้บ่อย ๆ เพื่อรับฟังความเห็นและเป็นการเกาะติดสถานการณ์อย่างใกล้ชิด รวมทั้งเป็นการหาแนวทางขจัดความทุกข์ของประชาชน ความจริงควรนำกรณีศึกษาของผู้สูญเสียมาให้การศึกษากับประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะกรณีที่มีผู้บริสุทธิ์ถูกฆ่าตายแทบทุกคน

ทั้งจากฝีมือโจรใต้และข้าราชการเพื่อให้เห็นความทุกข์ (แต่ไม่ใช่แค่นั้น) และถือเป็นการเปิดโอกาสให้ มีทางออก ให้เสียงของประชาชนได้ยินโดยคนส่วนใหญ่และผู้มีอำนาจในบ้านเมือง ทำให้เกิดพลังประชาชนในการร่วมหยุดยั้งความรุนแรง

อย่างไรก็ตาม คำพูดที่ว่า “ยิ่งฆ่าผู้ก่อการร้าย ยิ่งเพิ่มจำนวน” ข้อนี้นี้จะเป็นจริงก็ต่อเมื่อ “ผู้ก่อการร้าย” ยืนอยู่ข้างความเป็นธรรม เช่น กรณีการขยายตัวของกองทัพปลดแอกประชาชนแห่งประเทศไทยในอดีต หากไม่ ก็คงไม่เพิ่มขึ้น กลับจะทำให้โจรหัวหดอีกต่างหาก เช่นกรณีพ่อค้ายาเสพติดหรือโจรทำร้ายทั่วไป ดังนั้นถ้ารัฐบาลสามารถสร้างความเป็นธรรมให้กับประชาชนมุสลิมใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ โอกาสที่สันติภาพจะกลับคืนมาก็จะมี และอย่าลืมว่า “ตบมือข้างเดียว” คงไม่ดัง ของทุกอย่างมักมีเป็นคู่ เช่น มีการใช้พระคุณก็ต้องใช้พระเดชคู่ไปด้วย นอกจากนี้ยังต้องอาศัยความร่วมมือของประชาชนในพื้นที่ และปฏิบัติการทางจิตวิทยา (ที่จริงใจ) ในการเสริมสร้างการอยู่ร่วมกันอย่างสันติ ก็เป็นสิ่งที่ขาดเสียมิได้

หลุดพ้นได้ก็คน

การเข้าหาศาสนาไม่ว่าในฐานะเพื่อบ่าบัจฉิต เพื่อทำดีต่อโลก หรือเพื่อการเสพศาสนาทั่วไปนั้น มีความปิติอยู่ ความสง่างามจากความเรียบง่าย ความซื่อ ความสงบ สบายเป็นเสน่ห์อย่างหนึ่งของการฟัง

ธรรม แต่จะสังเกตได้ว่า ธรรมะที่แสดงนั้นมักเป็นเรื่องง่าย ๆ เพื่อให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจ เมื่อเดือนมกราคม 2550 ผมก็ได้มีโอกาสไปฟังธรรมะของท่านภิกษุณีเห็นชิน พัลโม ซึ่งมาจากสำนักทิเบต ท่านก็จับเรื่องทานบารมีมาแสดง <9> โดยนัยนี้จากกล่าวได้ว่าชาวบ้านทั่วไปคงยากที่จะเข้าถึงธรรมะที่ลึกซึ้ง

คนที่จะมาฝึกฟังเชิงลึกจนสามารถปฏิบัติตามพรหมวิหาร 4 นั้น คงเป็นคนส่วนน้อยที่พิเศษ ยกที่คนส่วนใหญ่จะยึดถือปฏิบัติได้ การฟังก็ได้พบเหตุผลเข้าทำ น่าสนใจให้ปฏิบัติดี แต่การน้อมใจปฏิบัติให้ได้ คงเป็นสิ่งที่คนส่วนใหญ่ทำไม่ได้ เข้าทำนอง “Exception cannot be made norm” หรือไม่ หรือว่าการบรรลุธรรมนั้นเป็นธรรมชาติของการคิดสรรคนส่วนน้อย คนส่วนใหญ่ยังงัดเข่าไม่ถึง จะให้คนส่วนน้อยนี้ไปเผยแพร่ถึงคนส่วนใหญ่ ก็คง “กว่าจะสุข งาก็ไหม้” หรือไม่ ในรอบ 2,550 ปีมานี้ คนที่บรรลุธรรมคงมีจำนวนเป็นแค่อลิขของคนที่เวียนว่ายตายเกิดนับแสนล้านคน

โดยสรุปแล้ว ผมก็มีความสุขที่ได้ไปฟัง (เสพ) ธรรมะจากท่านดิช นัท ฮันท์ ได้นานมาเป็นข้อคิด นับเป็นบุญที่ได้สัมผัส (ไกล ๆ) ด้วยสายตาดตนเอง และแน่นอนก็คงต้องพยายามนำมาใช้และใช้อย่างต่อเนื่องไม่ปล่อยวางกับธรรมะที่ท่านได้ถ่ายทอดมาจากคำสอนขององค์ศาสดา - พระพุทธเจ้า

หมายเหตุ:

- <1> โปรดดูประวัติโดยสังเขปของท่านดิช นัท ฮันท์ ได้ที่: http://www.thaiplumvillage.org/plum_about_p1.html หรือที่ http://en.wikipedia.org/wiki/Nhat_Hanh
- <2> พระไพศาล วิสาโล มีรายละเอียดปรากฏ ณ http://www.thaingo.org/man_ngo/paisan.htm และ www.geocities.com/siamintellect/intellects/pisal/biography.htm
- <3> ดู อารยะชัตตินท์ <http://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%AD%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%A2%E0%B8%B0%E0%B8%82%E0%B8%B1%E0%B8%94%E0%B8%82%E0%B8%B7%E0%B8%99> และดูภาพพระ Quic Van Doc เหน็ดเองเพื่อพยายามหยุดสงครามเวียดนามเมื่อปี 2506 และกรณีคล้ายกันอื่น ๆ ได้ที่ <http://www.francesfarmersrevenge.com/stuff/archive/oldnews2/selfimmolation.htm>
- <4> โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับรางวัลโนเบลสาขาสันติภาพและผู้ได้รับรางวัลที่ http://nobelpeaceprize.org/eng_lau_list.html
- <5> พระพรหมคุณาภรณ์ (ประยุทธ์ ปยุตโต) (<http://www.dhammadownload.com/monk/sangha10.php>) อธิบายเรื่องพรหมวิหาร 4 ไว้ที่ <http://www.nkgen.com/352.htm>
- <6> โปรดดูเพิ่มเติม <http://www.learntripitaka.com/scruple/prom4.html>
- <7> โปรดอ่านข่าว “Jewish reversion to Islam” <http://www.letswrite.net/jewish-reversion-to-islam> และข่าว “A love under fire”: <http://www.guardian.co.uk/israel/Story/0,2763,966226,00.html>
- <8> โปรดอ่านข่าว “พล.อ.สุรยุทธ์” กล่าวขอโทษประชาชนแทนเจ้าหน้าที่-รัฐบาลชุดที่แล้ว” <http://www.komchadluek.net/2006/specialreport/sn/sn.html>
- <9> พิมพ์ใน วารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ฉบับ มกราคม - กุมภาพันธ์ 2550 หน้า 24-25 หรือดูได้ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market141.htm>

Address <http://www.thaiplumvillage.org/>



Bangkok Post

www.bangkokpost.com

June 20, 2007

PROPERTY / GULF OF THAILAND

New condo offerings increase 82% in May

Real estate developers announced the launch of more than 3,400 condominium units worth around 8.26 billion baht in May, an increase of 82% from the previous month, according to the independent property consulting firm Agency for Real Estate Affairs (AREA). AREA managing director Sopon Pornchokchai said budget condominiums priced between one and two million baht accounted for 63% of the 3,441 units, a trend similar to an earlier period this year. The number of new condominium units in May grew 79.5% from 1,916 units in April. The agency said 5,744 units in all property developments worth 14.26 billion baht were launched in May, up 26% from the previous month. Of those, 94% were residential units while the rest were commercial units and other developments.

Only 510 detached houses, accounting for 9% of total units but 15% of total value, were launched during the month. Townhouses accounted for 17% with 961 units worth 1.45 billion baht, or 10% of total value. Semi-detached houses accounted for 6%, with 364 units worth 777 million baht, or 5% of total value.

Mr Sopon said average unit prices in May were 2.482 million baht, 14.2% lower than 2.894 million in April.

The agency said that residential units priced below two million baht were the most popular with 3,175 units, or 55% of the total. They were followed by 1,320 units priced between two million and three million baht, and 1,079 units priced from 3-5 million baht.

สำหรับท่านผู้ประกอบการ สถาบันการเงินและหน่วยงานด้านการวางแผนสามารถซื้อ รายงานการสำรวจสังหาริมทรัพย์รายเดือน เพื่อหาข้อมูลในรายละเอียดรายทำเลและรายโครงการ ได้ที่ คุณกวนัย ฝ่ายบริการลูกค้าต่อเนื่อง AREA โทร. 0.2295.3905 ต่อ 107 Email: area@area.co.th

แฟลตดินแดง, สมบัติของแผ่นดิน

ข่าวเกี่ยวกับการรื้อแฟลตดินแดงที่มีอายุ 42 ปี (2508-2550) กำลังฮือฮากันอยู่ในขณะนี้ ดูประหนึ่งทางราชการไม่เห็นใจชาวบ้าน แต่ผมขอมองต่างมุมด้วยการมองว่าแฟลตเหล่านี้เป็นสมบัติของแผ่นดิน ที่ควรจะไปใช้ประโยชน์เพื่อประชาชนไทยโดยรวม

รื้อแฟลตดินแดง

ตอนสร้างแฟลตดินแดง ผม (ดร.โสภณ พรโชคชัย) ก็วิ่งเล่นอยู่แถวนั้นเพราะคนเป็นตลาดครีดินแดง ตอนแรกแฟลตนี้สร้างให้ชาวสลัมอยู่ ซึ่งต่อมาก็พักกันขายสิทธิ์กันแทบหมด ค่าเช่าที่เข้าจากการเคหะแห่งชาติโดยตรงก็ขึ้นน้อยมาก ปัจจุบันคงเป็นเงินประมาณ 600 บาท <1> ในขณะที่ค่าเช่าตลาดที่ชาวบ้านนำไปเช่าต่ออาจสูงถึง 3,000 บาท

ผมจำได้ว่าเมื่อ 20 ปีก่อนสมัยที่ผมทำงานของธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชียและไปประจำการอยู่การเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติก็มีโครงการ “ฟื้นฟูครีดินแดง” ที่วางแผนจะรื้อแฟลตเหล่านี้มาสร้างใหม่ให้ทันสมัยและใช้ที่ดินให้คุ้มค่ากว่านี้ แต่ก็หยุดไป จนเมื่อเดือนพฤษภาคมปีที่แล้ว การเคหะแห่งชาติก็รื้อฟื้นโครงการนี้ขึ้นมาใหม่ เพราะอาคารมีสภาพที่เป็นอันตรายต่อการอยู่อาศัยด้วย ในขณะนั้นการเคหะแห่งชาติพบว่า “มีผู้ประสงค์ย้ายออกจากแฟลตเลย 1,200 ราย ขอย้ายไปชั่วคราวเมื่ออาคารเสร็จจะกลับมาใหม่ 2,000 กว่าราย และผู้ไม่ประสงค์เข้าอยู่อาศัยใหม่ แต่ขออยู่อาศัยเก่าที่แข็งแรงประมาณ 1,000 ราย โดยผู้ที่อยู่อาศัยจะจ่ายค่าเช่าต่อจะได้รับค่าชดเชย 250,000 บาท และค่าขนย้าย 10,000 บาท ส่วนผู้ที่จะกลับเข้าอยู่อาศัยจะไม่ได้รับค่าชดเชย” <2>

ล่าสุดเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน ศกนี้ การเคหะแห่งชาติได้ตัดสินใจทุบแฟลตดินแดง <3> พอชาวบ้านทราบก็มีการประท้วง โดยชาวบ้านถือป้าย มีข้อความว่า “การเคหะแห่งชาติเป็นฆาตกร” “คนจน ไม่มีทางไป รังแกกันทำไม” และ “จะขอสู้ตาย” เป็นต้น

ในทางกายภาพสถาบันที่น่าเชื่อถือก็ระบุว่าควรรื้อถอน <4> แม้อาคารเหล่านี้อาจไม่พังลงทันทีแต่ก็คงไม่เข้า อย่างไม่ก็ตามสาเหตุที่ยังไม่มีการย้ายผู้อยู่อาศัย ก็คงเป็นเพราะยังอาจขาดแผนการโยกย้ายที่แน่ชัด และเป็นเรื่องของผลประโยชน์ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจากค่าเช่าที่ต่ำมากนั่นเอง

เหตุผลของ “คนจน”

เหตุผลที่ “คนจน” หรือชาวบ้านไม่อยากย้ายได้แก่ <5>

1. ค่าเช่าถูก ไม่สามารถไปหาที่เช่าที่ถูกเช่นนี้ได้อีก
2. ค่าชดเชยไม่สามารถชดเชยวิถีชีวิต ที่ต้องเปลี่ยนไป
3. อยู่มานานคุ้นเคยกับอยู่แถวนี้ และมีลูกหลานเรียนหนังสืออยู่แถวนี้
4. เชื่อว่าอาคารยังแข็งแรง (แต่หากถล่ม ผู้เช่าบางท่านบอกว่า “ยินดีตายที่นี้”)
5. เกรงว่าทางราชการจะเอาที่ดินที่เป็นทำเลทองนี้ไปโก่งกินหาผลประโยชน์

เหตุผลเหล่านี้ล้วนเป็นเรื่องที่น่าเห็นใจเช่นกัน และยิ่งถ้าใคร “ใจร้าย” ไปไล่ชาวบ้านด้วยแล้ว คงต้องถูกตบหนัดได้ อย่างไรก็ตาม ผมขอแสดงความเห็นที่แตกต่างออกไปในแง่มุมมองบ้างเพื่อการพิจารณาทบทวนบ้าง

ข้อเห็นแย้ง

เหตุผลที่ควรขอให้ชาวแฟลตดินแดงย้ายออกจากได้แก่:

1. ที่ผ่านมา ค่าเช่าถูกมาก (ไม่เกิน 600 บาท) ยังไม่พอค่าดูแลชุมชน การเคหะแห่งชาติยังต้องแบกภาระค่าดูแลเพิ่มเติมให้อีก ดังนั้นจึงเท่ากับได้อยู่ฟรี โดยอยู่มา 42 ปี หรือ 2 ชั่วคนแล้ว สมควรที่จะคืนสมบัติของแผ่นดิน (ทรัพย์สินของประชาชน)



นี้แก่ส่วนรวม

2. ถ้านำแฟลตเหล่านี้ไปให้เช่าต่อ คงได้ค่าเช่าเดือนละ 3,000 กว่าบาท แสดงว่าแต่ละปี แต่ละเดือนที่ผ่านมา ผู้ครอบครองได้กำไรจากสมบัติของแผ่นดินเป็นเงินนับล้านแล้ว <6> วันนี่จึงควร “พอ”

3. ประชาชนทั่วไปไม่เคยโชคดีได้ (อภิ)สิทธิ์แบบนี้ เพราะต้องเก็บหอมรอมริบไปหาซื้อบ้านที่มั่งคั่งอยู่นอกเมืองไกล ๆ เพื่อให้ได้ราคาถูก ชาวบ้านทั่วไปต่างต้องตื่นแต่เช้าเดินทางมาทำงานหรือส่งบุตรหลานมาเรียนหนังสือในเมืองเช่นกัน

4. อาจมีบางครอบครัวในแฟลตดินแดงที่ฐานะยากจน ไปไหนไม่ได้จริง ๆ ในกรณีนี้ ถ้าเป็นคนแก่ไร้ญาติก็คงต้องสงเคราะห์กันไป แต่ถ้าเป็นครอบครัว ก็คงต้องหางาน หาสถานศึกษาให้บุตรหลานได้เรียน รวมทั้งงานให้บุตรหลานทำเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระครอบครัว แต่จะมากครอบครองสมบัติของแผ่นดินไปเรื่อย คงไม่ได้

5. หากแฟลตเหล่านี้เป็นของเอกชน คงเป็นไปได้ที่ผู้ให้เช่าจะจ่ายค่าชดเชยถึงรายละ 250,000 บาท เงินเหล่านี้มาจากภาษีของประชาชนทั่วประเทศ ซึ่งควรนำไปใช้ประโยชน์แก่ส่วนรวมในทางอื่น การชดเชยเป็นเงินมากมายนี้ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่เสียหาย

6. ทรัพย์สินของชาตินี้ควรใช้ประโยชน์ให้สมคุณค่า ในเวลานี้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีค่าเป็นเงินตารางวาละ 150,000 บาท <7> ทางราชการจึงควรเอาที่ดินนี้มาใช้ประโยชน์ให้ดีที่สุด และเพื่อนำรายได้และภาษีอากรที่พึงได้รับไปใช้ประโยชน์เพื่อการพัฒนาประเทศโดยรวม

7. บางท่านอาจวิตกว่า ชนให้รัฐบาลเอาที่ดินไป

ใช้ประโยชน์ จะมีการโก่งกินเกิดขึ้น แท้จริงแล้วการป้องกันได้ด้วยกระบวนการตรวจสอบที่ดี การอ้างเรื่องโรงงานไม่ทำอะไรเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม ทำให้ประเทศชาติไม่พัฒนา และทำให้ประชาชนทั้งประเทศเสียประโยชน์จากการที่สมบัติของแผ่นดินถูกรับครอบครองโดยประชาชนเฉพาะกลุ่ม เป็นสิ่งที่ควรทบทวน

8. การซ่อมให้อยู่ได้อีกนับร้อยปีก็ทำได้ แต่เป็นเสมือนการ “ปลุกสังฆม” โบราณสถาน ระหว่างดำเนินการก็คงต้องย้ายออกอยู่ดี และเสียค่าใช้จ่ายพอกับสร้างใหม่ จึงไม่คุ้มที่จะทำเช่นนี้

สิ่งที่ควรเข้าใจ

ประชาชนทั่วไปไม่เคยเห็นสภาพของอาคารโดยเฉพาะแฟลต 1-8 ในปัจจุบัน หากได้เห็นคงไม่กล้าย้ายเข้าไปอยู่ สภาพทางกายภาพเช่นนี้เป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน หากพังลงมา จะเสียหายต่อวิชาชีพวิศวกรรมในประเทศไทย และเสียชื่อเสียงของประเทศเป็นอย่างมากที่ปล่อยให้คนอยู่ในอาคาร จนอาคารพังทลาย

ในอีกแห่งหนึ่ง แฟลตดินแดงหมดอายุขัยทางเศรษฐกิจ (Economic Age) แล้ว ควรรื้อเพื่อสร้างใหม่โดยใช้ประโยชน์

ที่ดินได้สูงสุด โดยอาจเป็นศูนย์การค้า สำนักงาน หรืออาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบใดก็ได้ การพัฒนาสิ่งทวียุคใหม่อย่างหนาแน่นในใจกลางเมืองเช่นนี้เป็นข้อดีที่ทำให้มหานครของเราจะไม่ค่อยขยับออกไปในแนวราบรอบนอกอย่างไม่มีที่สิ้นสุด เพราะเป็นการสิ้นเปลืองทรัพยากรในการจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยใช้เหตุ

สิ่งที่พึงทำ

สิ่งที่รัฐบาลพึงทำ

1. จัดหาที่อยู่อาศัยทดแทนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงได้ย้ายออกไปอยู่
2. รื้ออาคารโดยรีบด่วนก่อนที่จะมีผู้เสียชีวิต การเคหะแห่งชาติควรใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์ที่สุด เพื่อนำรายได้และภาษีอากรมาทำนุบำรุงประเทศโดยรวม
3. ให้ความรู้แก่ผู้เช่าและผู้สวมสิทธิ์เช่าช่วง ให้รู้จักสิทธิและหน้าที่ของตนเอง และส่งเสริมจริยธรรมที่ดีต่อสังคม
4. ให้ความรู้แก่ประชาชนทั่วไป ให้ช่วยกันปกป้องสมบัติของแผ่นดินเอง อย่าปล่อยให้ผู้บริหารหน่วยราชการ นักการเมือง หรือแม้แต่ประชาชนกลุ่มใดนำไปใช้ประโยชน์เฉพาะตน
5. ควรให้ผู้อยู่อาศัยลงนามในบันทึกความเข้าใจว่า หากอาคารพังทลายลงมาและเกิดความเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สิน ถือเป็นความรับผิดชอบของผู้อยู่อาศัยเอง จะไม่ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากทางราชการซึ่งได้เดือนล่วงหน้าแล้ว

อย่าลืมนะครับ เราควรนำสมบัติของแผ่นดินมาใช้สอยเพื่อประโยชน์แก่มหาชนชาวไทยทั้งหมด

หมายเหตุ

<1> ดร.โสภณ พรโชคชัย เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้ยังเป็นที่ปรึกษาของกรมการหอการค้าไทยสาขาอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (IAAO) ประจำประเทศไทย กรรมการบริหาร ASEAN Valuers Association และ ASEAN Association for Planning and Housing และกรรมการสภาที่ปรึกษาของ Appraisal Foundation ซึ่งเป็นหน่วยงานควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาที่แต่งตั้งขึ้นโดยสภาของเกออส Email: sophon@thaiappraisal.org

<2> มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มุ่งให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง ปัจจุบันเป็นองค์กรสมาชิกหลักของ FIABCI ประจำประเทศไทย ถือเป็นองค์กรเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมคึกคักที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยจนได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.thaiappraisal.org

<1> ข่าว “ชาวแฟลตดินแดงล้มไม้ยักษ์ จากส.ส.หายหัว-ผู้ว่าเคหะمين” คมชัดลึก 16 พฤษภาคม 2550 http://www.komchadluek.net/2007/05/16/a001_116420.php?news_id=116420

<2> ข่าว “‘วัฒนา’ สั่งย้าย แฟลตดินแดง” ไทยรัฐ 2 กันยายน 2549 <http://www.thairath.co.th/offline.php?section=hotnews&content=18254>

<3> โปรดอ่านข่าว “โพลูบลู” เติมน้ำ! ทูบแฟลตดินแดง ชักอย่างโปร่งใส คุย ‘ผู้ชุมนุม’ เข้าใจได้” ในไทยรัฐ 22 มิถุนายน 2550 หน้า 1: www.thairath.co.th/offline.php?section=hotnews&content=51543

<4> ข่าว “แฟลตดินแดง” ทรุดโทรมหนัก เสี่ยงถล่มครืน!” ไทยรัฐ 15 พฤษภาคม 2550 หน้า 1 <http://www.thairath.co.th/offline.php?section=hotnews&content=47072> และข่าว

<5> ข่าว “เตือนก่อนถล่ม ‘แฟลตดินแดง’ 4.5 หมื่นคนหาที่อยู่ใหม่!” <http://www.kapook.com/highlight/view.php?id=1629> และ ข่าว “แผ่นดินไหวสะเทือนกรุงเทพฯ! สี

ลม-สุ่มวิพอพยพออกจากตึก พระธาตุจอมกิติ ยอดฉัตรหัก” คมชัดลึก 16 พฤษภาคม 2550 http://www.komchadluek.net/2007/05/16/a001_116854.php?news_id=116854

<6> โปรดดูรายละเอียดการคำนวณตามตารางท้ายนี้

A	B	C	D	c
การเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าของกรมการเคหะแห่งชาติ (กคช) กับค่าเช่าตลาด				
3		ค่าเช่า กคช.	ค่าเช่าตลาด	หมายเหตุ
4	ค่าเช่าต่อเดือน ณ พ.ศ. 2508	150	200	ประมาณ
5	ค่าเช่าต่อเดือน ณ พ.ศ. 2550	600	3,500	ประมาณ ณ ปัจจุบัน
6	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)	42	42	ในช่วง พ.ศ.2508 - 2550
7	อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยต่อปี	3.36%	7.05%	สมมติ C7 = ((C5/C4)^(1/C6))-1
8	อัตราผลตอบแทน	8.00%	8.00%	ประมาณการโดยเฉลี่ย
9	ค่าเช่าที่เก็บได้ทั้งหมด (ไม่รวมดอกเบี้ย)	168,116	603,517	เมื่อค่าเช่าที่เก็บได้ตั้งแต่ปี 4-5 ในช่วง 42 ปี
10	ค่าเช่าที่ได้รับสุทธิ ณ พ.ศ. 2508	32,999	82,837	สมมติ C10 = (1 - (1 - (1 - (C8 - C7) * C6)) / (C8 - C7)) * (C4 * 12)
11	ค่าเช่าสะสมบนต้น ณ พ.ศ. 2550	836,183	2,099,050	สมมติ C11 = (1 + C8) * C6 * C10

<7> ประมาณการโดยผู้เขียนเองในฐานะนักวิชาชีพด้านผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (photo credit p.25: http://www.thairath.co.th/2549/hotnews/Sep/library/02/pic_9.jpg)

หลักสูตรอบรม “ผู้ตรวจสอบอาคาร” (เสาร์-อาทิตย์ เริ่ม 18 ส.ค. - 9 ก.ย. 2550)

ตามที่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของอาคารและสาธารณชน ตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารต้องผ่านการอบรมจากสถาบันฝึกอบรมที่ได้รับการรับรองหลักสูตรการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร

วัตถุประสงค์

- เพื่อให้ผู้เข้าอบรมเข้าใจวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารสามารถวิเคราะห์หาต้นเหตุที่จะนำไปสู่การเกิดความปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สิน อันเนื่องจากสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารรวมทั้งระบบบริหารจัดการ
- เพื่อให้การตรวจสอบสภาพอาคารเป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยใช้รายการตรวจสอบและคู่มือการตรวจสอบที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ
- เพื่อให้ผู้เข้าอบรมที่มีคุณสมบัติที่สามารถขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบได้ และผ่านการอบรมหลักสูตรนี้และผ่านการสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดสามารถจดทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบได้

ศูนย์ฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคารและผู้ดูแลอาคาร สังกัดโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย เป็นสถาบันที่ได้รับการรับรองหลักสูตรจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร เล็งเห็นถึงความจำเป็นของผู้ต้องการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องและเจ้าของอาคารที่ต้องการความรู้ที่เป็นมาตรฐาน สำหรับตรวจสอบสภาพอาคารเพื่อความปลอดภัยได้เข้าอบรม จึงได้จัดหลักสูตรอบรมโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วิทยากร เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ จากหลายสถาบัน ได้แก่

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

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

เสวนาวิชาการรายเดือนของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดทุกเดือน ติดต่อกันมาเกือบ 60 หน (ปีที่ 6 แล้ว)

กิจกรรมวิชาการ

มูลนิธิจัดกิจกรรมนี้เพื่อเป็นการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน และในการนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมเสวนาวิชาการของท่านไว้ทุกครั้งเพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมทางวิชาการของท่านต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิก

นโยบายการเงิน

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะวิสาหกิจเอกชน เป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนรายได้จากค่าลงทะเบียนทางมูลนิธิถือเป็นผู้รับบริจาคจากท่าน ผู้เข้าร่วมเสวนาเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพ และให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน

ส่วนลดพิเศษ

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

ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 58

“Niche Market: พลิกวิกฤติสู่โอกาสอสังหาริมทรัพย์”

วันศุกร์ที่ 27 กรกฎาคม 2550 เวลา 12:30 - 17:00 น.

ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ฟอรั่ม สี่แยกพระราม 9 ถนนลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

สาระ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้มีช่องทางการตลาดในรูปแบบใหม่ๆ หรือจัดกลุ่มเป้าหมายเฉพาะที่แตกต่างจากนักพัฒนาทั่วไปซึ่งถือเป็นการคิดค้นที่น่าสนใจและเป็นเกียรติแก่วงการอสังหาริมทรัพย์ การแลกเปลี่ยนประสบการณ์จากนวัตกรรมเหล่านี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งย่อมหมายถึงความมั่นใจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งย่อมหมายถึงความมั่นใจในความสำเร็จของโครงการ

L & H Residence: บ้านเดี่ยวเข้าใจกลางเมือง

คุณสุวรรณา พุทธิประสาทร รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด

ตลาดไท: ศูนย์ค้าส่งการเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในโลก

คุณพิชิต นิ่มกุล กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยแอ็กโกริเคอชเชน จำกัด

สนามบินน้ำโดρφวิงเรนจ์: สนามโดर्फกอล์ฟครบวงจร

คุณกุลธร มีสมมนต์ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บรูพากอฮอล์ฟ

สยามพารากอน

คุณนราทิพย์ รัตประดิษฐ์ ผู้จัดการทั่วไป บริษัท สยามพารากอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ดูรายละเอียดเพิ่มเติม/ลงทะเบียน online: www.thaiappraisal.org

หรือโทร. 0.2295.3171 คุณชนกนันท์

โปรดพิจารณาสมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการรายเดือน (Monthly Forum) แบบรายปี

ส่วนลดสำหรับท่านผู้สมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการทั้งปี						
จำนวนท่าน	ท่านละต่อครั้ง	ทั้งปี (เดือน)	รวมทั้งปี (บาท)	ส่วนลด (%)	ค่าบำรุงจริงหลังส่วนลด	
					รวม (บาท)	/ท่าน/ครั้ง
1	750	12	9,000	25%	6,750	563
2	750	12	18,000	30%	12,600	525
5	750	12	45,000	35%	29,250	488
10	750	12	90,000	40%	54,000	450

ปกติค่าบำรุงเข้าร่วมเสวนาเป็นเวลา 4 ชั่วโมง 750 บาทนั้น ถือว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับเนื้อหาสาระที่ได้รับ (บางครั้งทางมูลนิธิออกค่าใช้จ่ายให้วิทยากรเดินทางมาจากต่างประเทศ) แต่หากท่านสมัครเป็นสมาชิกท่านยังจะได้รับส่วนลดมากมาย เช่น กรณีท่านเดียวเป็นสมาชิกทั้งปี ได้รับส่วนลดถึง 25% เท่ากับมาครั้งหนึ่งเพียง 563 บาทเท่านั้น เริ่มสมัครได้ทุกเดือน หยอดกำหนดรอบปีตามเดือนที่สมัคร ถ้าครั้งใดมาร่วมไม่ได้ ให้ผู้อื่นมาแทนได้เสมอ

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

การสัมมนานานาชาติ: การประเมินมูลค่าสาธารณูปโภค

23-24 กรกฎาคม 2550 โรงแรมอมารี วอเตอร์เกต ถ.เพชรบุรี กรุงเทพมหานคร



การประเมินระบบคมนาคมภายในประเทศ: ข้อคิดจากสก๊อตแลนด์ | สนามบินบ่อฝ้ายในประเทศไทย เชื้อเพลิงน้ำ: กรณีศึกษาจากอินเดีย | โรงงานผลิตไฟฟ้าเพื่อการจำหน่าย: แนวทางการปฏิบัติจากอินเดีย เชื้อเพลิงประทุกัน: อีกหนึ่งบทเรียนจากอินเดีย | ถนนและสะพานของรัสเซีย | สนามกีฬาขนาดใหญ่: ออฟริกาใต้ | มูลค่าเชิงเศรษฐศาสตร์ของสาธารณูปโภคในแคลิฟอร์เนีย | การประเมินค่าการก่อสร้างทางหลวงในประเทศจีน | มูลค่าของสิทธิทางอากาศของทางรถไฟในออสเตรเลีย
ค่าลงทะเบียน: ท่านละ 11,000 บาท หรือ US\$ 300. โปรดติดต่อ คุณเลิศวรรณ โทร. 0.2295.3171 Email: lertwat@thaiappraisal.org



Monthly Forum 57: "Investment Analysis in Real Estate Stocks" June 22, 2007, Bangkok
การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 57 เรื่อง
"วิเคราะห์การลงทุนในหุ้นอสังหาริมทรัพย์"
วันศุกร์ที่ 22 มิถุนายน 2550, กรุงเทพมหานคร



Monthly Forum 56: "Speculation in Real Estate Today: Success or Suffer?", May 26, 2007, Bangkok
การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 56 เรื่อง
"เก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์วันนี้: มีดีมนหรือสลดสี?"
วันเสาร์ที่ 26 พฤษภาคม 2550, กรุงเทพมหานคร



Monthly Forum 55: "CSR and Ethics in Real Estate Business", April 27, 2007, Bangkok
การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 55 เรื่อง
"CSR และคุณธรรมในวงการอสังหาริมทรัพย์"
วันศุกร์ที่ 27 เมษายน 2550, กรุงเทพมหานคร