

ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.7, No.5, September - October 2008



มูลนิธิฯ จัดสัมมนาให้กรมธนารักษ์มีผู้เข้าร่วม 500 กว่าคน

งานนี้ อ.แคล้ว ทองสม ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เป็นแม่งาน โดยระดมผู้เชี่ยวชาญเรื่องการประเมินเพื่อการเวนคืนทั่วประเทศมาพบปะกันเพื่อเรียนรู้จากผู้รู้จริงจากต่างประเทศ

Thursday - Friday, September 18-19, 2008

International Seminar: Compulsory Land Acquisition

The Treasury Department of the Royal Thai Government held an international seminar on Compulsory Land Acquisition, International Practices where experts from Australia (Prof.Wayne Marano, University of South Australia), Malaysia (Dato Abdullah Thalith, Director General, Department of Valuation and Property Services and USA (Mr.David Layne, the Appraisal Foundation) were invited. There was simultaneous translation. This seminar was attended by over 500 participants from both the private and the public sectors.



September 4-13, 2008: Real Estate Conferences in USA

Dr.Sopon Pornchokchai as a speaker at the Conference cum Exhibition of the www.aireec.com on World Resort Properties presented a paper on resort developments in Thailand in Los Angeles (September 4). Then as the representative of the International Association of Assessing Officers (IAAO) in Thailand, he organized a group of 25 Thai to join the 74th Annual International Conference of the IAAO in Reno (September 7-10). Four lord mayors, three chief city administrators, senior officers bankers and valuers joined this trip. He also led the group to visit the Washoe County in Nevada (September 11) as well.

มูลนิธิฯ พาคณะข้าราชการดูงานเวนคืน ณ ประเทศมาเลเซีย

งานนี้ อ.แคล้ว ทองสม ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เป็นผู้พา คณะข้าราชการหลายหน่วยงานเดินทางไปดูงานเวนคืน พร้อมกับเป็นผู้บรรยาย-ตีความด้วยตนเองในการไปดูงานหน่วยราชการหลายต่อหลายแห่ง และ ดร.โสภณ พรโชคชัยเป็นผู้ประสานงานกับทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในมาเลเซีย

August 25-28, 2008

Expropriation Study Visit to Malaysia

Some 20 Senior government officers from the Treasury Department, Ministry of Finance, Thailand as well as other senior officers from governmental agencies related to land expropriation or compulsory land acquisition visited the Department of Property and Valuation, Institute of Valuers (INSPEN), Department of Land and Mines and the Putrajaya City in Malaysia.



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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



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

เติมที่ด้วยความรู้ เพื่อวงการประเมินไทย

แปลกใจไหมครับ ทำไมมูลนิธิเล็ก ๆ แห่งนี้ ซึ่งก่อตั้งโดยผู้สนใจพัฒนาวงการประเมินค่าทรัพย์สินไม่กี่คน จึงมีสมาชิกถึง 500 รายแล้ว

เราทำได้ ก็เพราะเราพิสูจน์ให้เห็นว่า เราทำได้ เพื่อส่วนรวม ให้ความรู้อย่างต่อเนื่อง โดยเรากล่าวว่า Knowledge Is Not Private Property เรายังถือว่า “ยิ่งให้ ยิ่งได้” “ทำดี ได้ดี” เป็นต้น

เราจึงเป็นองค์กรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่คึกคักที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย โดยมูลนิธิของเราจัดการเสวนาวิชาการรายเดือนโดยไม่เคยขาด บัดนี้จัดมาถึง 74 หนหรือเข้าสู่ปีที่ 7 แล้ว งานเสวนาของเราเก็บค่าลงทะเบียนเพื่อสรรหาเรื่องดี ๆ มาให้ เพื่อให้มีค่ารถ ค่าวิทยากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามสมควร

นอกจากนี้เรายังมีวารสาร ThaiAppraisal ซึ่งจัดพิมพ์เป็นราย 2 เดือน โดยมียอดพิมพ์ 6,000 ฉบับแจกจ่ายไปทั่วประเทศและทั่วโลก

นอกจากนี้เรายังมีเว็บไซต์ที่รวมความรู้ อสังหาริมทรัพย์ฟรี ๆ ที่มากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย โปรดดูได้ที่ www.thaiappraisal.org

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

World Tours to Tap with International Institutions

Recently, our Thai Appraisal Foundation group of 10 people led by Ms.Pattama Chantranukul went to Austin, Texas to attend the 2008 International Conference of the International Right of Way Association.

In August, we led a group of 20 people from different departments of the Royal Thai Government to visit Malaysia to see how compulsory land acquisition is conducted with sessions for discussion for mutual understanding.

Ms.Pattama also join a group of experts to visit Taiwan as well. This is an opportunity to have good connect in Asia ourselves.

In September, our group of 25 people from municipalities, financial institutions, valuation firms and government departments went to Reno to attend the International Conference of the International Association for Assessing Officers.

We would like to connect the world!

Sincerely,

Sapon Pornchokchai, Ph.D., RICS

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
- 6 ราคาค่าก่อสร้างอาคาร 2551
- 10 อัตราผลตอบแทนการลงทุน พ.ศ.2551
- 11 CSR กับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์
- 12 ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เรื่องสำคัญที่ไม่ควรมองข้าม
- 15 ความเห็นในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน
- 18 วิชาการ CSR ร่วมสมัย
- 19 อสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3/2551
- 20 ไทยลोकไทย อ่าง ‘นิติภูมิ’ ต่อด้านต่างชาติ
- 22 อย่าปล่อยให้ ‘สืบ นาคะเสถียร’ ตายฟรี

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 ถนนตรี ยานนาวา กทม.10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา

๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐ รัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์

๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย

๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ

๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

เสวนาวิชาการ MONTHLY FORUM

Knowledge Is Not Private Property

Every month, our Foundation organizes the Monthly Forum as an Continuing Professional Development Program (CPD) for professionals involved in real estate. As of May 2007, we organize 68 consecutive Monthly Forums. This makes our Foundation one of the most active real estate organizations in Thailand.



Monthly Forum No.68, was about "Investment in Condominiums and Apartments Along Mass Transit System" on May 29, 2008 at the Queen Sirikit National Convention Centre (QSNCC)

Monthly Forum No. 69 was about "Apartment: Legal, Financial and Market Analyses and Valuation" which was held on June 26, 2008 at the QSNCC



เสวนาวิชาการรายเดือน

ในแต่ละเดือน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดการเสวนารายเดือน โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรจากทั้งในและต่างประเทศ

ในประเทศไทย มีเพียงมูลนิธิที่เป็นองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียวที่มีงานเสวนาต่อเนื่องทุกเดือน ไม่เคยขาด เอกสารก็ download ฟรี

Papers of all Forums are downloadable at thaiappraisal.org : Knowledge Is Not Private Property.

RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 5

จันทร์ที่ 16 - อังคารที่ 17 มีนาคม 2552 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

วันที่ 1: จันทร์ที่ 16 มีนาคม 2552

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์วันนี้ พร้อมตัวอย่างโครงการขายดี: โครงการขายดีช่วงไตรมาสปัจจุบัน, จุดแข็งของโครงการที่ขายดี, จุดเด่น/จุดขายของโครงการ, แนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ
การพัฒนาบุคลิกภาพของนักขาย: บุคลิกลักษณะอย่างนักขายมืออาชีพ กิริยา, มารยาท, การเจรจา, การแต่งกาย, การแต่งหน้า, การเลือกทรงผม, บุคลิกภาพทางการเดิน การยืน การนั่ง, การร่วมรับประทานอาหารกับลูกค้า ฯลฯ
กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้อ: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ,

คุณพินคำ โรหิตเสถียร ผู้อำนวยการภารกิจพิเศษฝ่ายบริการบนเครื่องบิน บมจ. การบินไทย, อ.วสันต์ พงศ์สุประดิษฐ์ ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนเพาเวอร์, คุณไพรัตน์ เสนาจักร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, อ.ณัฐธรรณกร ยกตานนท์ กรรมการผู้จัดการ บจก.เจริญรุ่งเรือง เอสเตทส์ CREST, ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ภาษา กิริยาท่าทาง สีหน้า แววตา น้ำเสียงของผู้ซื้อ

วันที่ 2: วันอังคารที่ 17 มีนาคม 2552

กลยุทธ์ทางจิตวิทยาเพื่อการขายและการบริการอสังหาริมทรัพย์: การอ่านและวิเคราะห์สภาวะอารมณ์ของผู้ซื้อ, กลยุทธ์การตอบสนองต่ออารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อเพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ

ยุทธวิธีการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล:

การเปิด - การปิดการขาย, ข้อสังเกตสัญญาณของผู้ซื้อและวิธีการตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก, เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า, เทคนิคการขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ

ล่าหับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA: Real Estate Index สมาชิกเพียงปีละ 55,000 บ

1. ได้รับรายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทุกประเภทรายเดือน ๆ ละประมาณ 30 โครงการทุกเดือน
2. ได้รับรายงานการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังขายในตลาดประมาณ 1,300 โครงการถูกรอบ 6 เดือน
3. ได้เข้าร่วมงานสัมมนา Exclusive Seminar เฉพาะผู้เป็นสมาชิกได้รู้ข้อมูลก่อน 4 ครั้งต่อปี (4 ไตรมาส)
4. ได้รับข้อมูลก่อนใครและเท่าเทียมกันในฐานะสมาชิก และที่สำคัญได้ร่วมภูมิใจที่ได้สนับสนุนนักวิจัยไทย



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขยับนับพันโครงการจากภาคสนาม

ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้

ทุกเดือนมีรายละเอียดสังหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

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

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 26

พุธ 17 - ศุกร์ 20 ธันวาคม 2551 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294 คุณทัศนีย์ (13,000 บาท)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการท่างกระแสเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่างๆ กรณีศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการท่างกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย-ขาย (freehold) และโครงการพาณิชย์กรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น สัมมนาทิศทางทางการวิเคราะห์ทางเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 14

อังคาร 4 - ศุกร์ 7 กุมภาพันธ์ 2552 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ค่าลงทะเบียนท่านละ 13,000 บาท

เพื่อเสริมความรู้ของผู้บริหารด้านงานขาย แนวคิด การบริหาร การสร้างทีมงานขาย การเสริมบรรยากาศการขาย การจัดกิจกรรม การแก้ปัญหางานขาย โดยให้ความรู้กับผู้เข้าอบรมถึงสภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านความต้องการของสินค้าในตลาด ประเภท ขนาด ราคาและทำเลของอสังหาริมทรัพย์ ณ ช่วงเวลานั้น ๆ และการพัฒนาตัวเองเพื่องานขาย

วันที่ 1: ภาวะตลาดกับการขายอสังหาริมทรัพย์:

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประเภทและราคาของอสังหาฯ ที่ขายดี
สัญญาณซื้อและขายและการคุ้มครองผู้บริโภค
เทคนิคร่วมสมัยในการออกแบบและก่อสร้าง:
เทคโนโลยีและวัสดุก่อสร้างที่ควรรู้สำหรับนักขาย
การเงินสำหรับนักขายอสังหาริมทรัพย์
นิติกรรมและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้:
การขอสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า การติดต่อสถาบันการเงิน
วันที่ 2: สื่อและการสื่อสารการตลาดให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย:
ธรรมชาติของสื่อแต่ละประเภท ประเภทและกลุ่มผู้อ่านของสื่อแต่ละประเภท
โครงการประเภทใดเหมาะกับกลุ่มลูกค้าใด ขนาดและความถี่ที่เหมาะสม
การสร้างบรรยากาศการขายในสำนักงานขาย การให้บริการลูกค้าในสำนักงานขาย
และการบริการหลังการขาย (รูปแบบ-ประเภทสินค้ากับความจำเป็น-การคาดหวัง
ผล : ตัวอย่าง) การจัดการกรรมสิทธิ์และการขายและการตลาด (การแถลงข่าว การจัดงานเปิดตัว การจัดงานขอบคุณ)
การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนา: สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้แก่
ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ
การวิเคราะห์ทำเลทองสำหรับผู้บริหารการขายอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 3: การสร้างแบรนด์เพื่อการขาย:

แนวทางการสร้างแบรนด์เพื่อการขายและการเพิ่มมูลค่า การมีบริษัทภักดีที่ดี การประชาสัมพันธ์ ตลอดจนการออกสื่อสิ่งพิมพ์ของอสังหาริมทรัพย์
การบริหารทีมขาย: การคัดเลือก การสร้าง การพัฒนา การบำรุงรักษา การสร้างแรงจูงใจและแผนการสร้างบริหารทีมขายที่มีประสิทธิภาพ
การฝึกปฏิบัติ: นำเสนองานแถลงข่าวการเปิดตัวโครงการใหม่ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อจูงใจตามหลักทฤษฎี พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร
วันที่ 4: ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน:
โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา
โครงการอวดมคคิตที่ประสบความสำเร็จ: การขายประสบความสำเร็จได้อย่างไร มีการวางแผนอย่างไร จุดไหนของโครงการที่ทำให้สำเร็จ สำนักงานขาย พนักงานขายและเครื่องแต่งกายของพนักงานขาย การแบ่งผลตอบแทนกับนักขาย
เยี่ยมชมสำนักงานขายของโครงการขายดีล่าสุด 2-3 โครงการ: โครงการขายดีในทันที ได้แก่ โครงการที่เพิ่งเปิดตัว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่และมีอัตรายอดขายออกจอกองคลังสูง โดยไปเยี่ยมชมสำนักงานขายและฟังบรรยายสรุปทางการตลาดจากผู้บริหารโครงการ
การบริหารฐานข้อมูลลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำรองที่นั่ง ติดต่อคุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 หรือ email : info@trebs.ac.th

ราคาค่าก่อสร้างอาคาร 2551

ดร.โสภณ พรโชคชัย เลขานุการคณะกรรมการกำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคาร

ในปี 2551 นี้ คณะทำงานฯ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จึงได้จัดส่งไปยังสมาคมฯ เพื่อประกาศใช้แล้ว และจึงได้เผยแพร่เพื่อให้ผู้สนใจได้ใช้ประโยชน์กันอย่างกว้างขวางต่อไป

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2551 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย										
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน	ราคาที่ใช้ในปี 2550			ราคาที่ใช้ในปี 2551			อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม /ปี	หมายเหตุ
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
	(ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)									
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	7,400	8,600	9,600	8,700	10,100	11,300	20	5.0%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	6,400	8,100	9,300	7,500	9,500	10,900	20	5.0%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	9,300	9,800	10,700	10,900	11,500	12,600	20	5.0%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	7,400	8,900	10,100	7,700	9,300	10,600	25	4.0%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	9,900	11,300	12,800	10,300	11,800	13,400	50	2.0%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,000	10,500	12,800	9,400	11,000	13,400	50	2.0%	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,300	9,900	11,300	8,700	10,400	11,800	50	2.0%	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	7,600	8,700	9,900	8,000	9,200	10,400	50	2.0%	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	6,700	8,200	8,800	7,100	8,600	9,300	50	2.0%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	6,600	8,000	9,400	7,000	8,400	9,900	50	2.0%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,100	9,400	10,800	8,500	9,900	11,300	50	2.0%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,000	8,300	9,900	7,400	8,700	10,400	50	2.0%	ข
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	4,300	5,300		5,000	6,200		20	5.0%	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,100	5,700	6,600	5,500	6,100	7,100	50	2.0%	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	5,800	6,900	8,000	6,200	7,300	8,500	50	2.0%	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	5,600	6,600	7,500	6,000	7,000	8,000	50	2.0%	ข
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	9,200	11,600	13,100	9,600	12,100	13,700	50	2.0%	ข
18	อาคารพักอาศัย 6 - 15 ชั้น <ค>	11,100	14,800	17,700	11,600	15,500	18,500	50	2.0%	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	14,800	18,500	23,800	15,500	19,300	24,900	50	2.0%	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	16,400	20,800	26,700	17,100	21,700	27,800	50	2.0%	ข
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น <ค>		14,900	17,900		15,600	18,700	50	2.0%	ข
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น <ค>		17,100	21,500		17,800	22,400	50	2.0%	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		22,100	29,600		22,900	30,700	50	2.0%	ข
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น <ง>		14,200	16,500		14,900	17,300	50	2.0%	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		19,500	24,000		20,300	25,000	50	2.0%	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	8,400	9,100		9,400	10,200		50	2.0%	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		15,300			16,400		50	2.0%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		24,400			25,600		50	2.0%	ข
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	5,400	6,600		5,900	7,300		30	3.3%	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	สนามละ 1,470,000 บ.			สนามละ 1,660,000 บ.			ไม่กำหนดไว้		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	สนามละ 1,220,000 บ.			สนามละ 1,380,000 บ.			ไม่กำหนดไว้		

หมายเหตุ:

ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน

ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้แค่ 2% (100% หาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ก็ ย่อมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็ คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากับ คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งเสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนัง หรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

ค: สำหรับอาคารตามรายการที่ 18, 21 และ 22 มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้:

1. กรณีอาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. และสูงเกิน 23 เมตร จะต้องมีลิฟท์ดับเพลิง 1 ชุด มูลค่าประมาณ 10 ล้านบาท
2. อาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. ขึ้นไป ยังต้องมีระบบดับเพลิง เช่น ระบบพ่นน้ำอัตโนมัติ รวมเป็นเงินอีกตารางเมตรละประมาณ 1,000 บาท
3. สำหรับอาคารในรายการที่ 24 อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น กำหนดให้มีลิฟท์และบันไดเลื่อนอย่างละไม่เกิน 4 ตัว กรณีที่เกินกว่านี้ ประมาณว่ามีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นเงิน ตัวละประมาณ 4-5 ล้านบาท และนำไปเฉลี่ยเป็นค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรต่อไป

นอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:

- องค์ประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้าง และกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสหภาพกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริการการชาย
- ค่า ก่อ ส ราง ที่ ก า ห น ด นี้ ใช้ เฉพาะใน เขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยควรมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การค่านิ่งถึงปัจจัยด้านขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)
- ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมช่องบันได ช่องลิฟท์ พื้นที่ส่วนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือไม่ได้แยกตามราคาที่อาจแตกต่างกันตามประเภทใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลียง ระเบียง เป็นต้น
- ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ขั้วกลางหรือที่จอดรถที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ขั้วกลาง ระเบียงชั้นล่าง หรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้าน ไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้

- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้า การขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป
- ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง-ต่ำผิดปกติจำเป็นต้องคำนวณอย่างละเอียดโดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ อาจสูงหรือต่ำกว่าราคารับเหมาที่มีการรับเหมากันได้ เพราะราคารับเหมาก่อสร้างขึ้นอยู่กับ การแข่งขัน ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรที่คำนวณนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้างตามราคารีโวลูชัน-ค่าแรงปกติ
- สิ่งที่ควรเข้าใจเกี่ยวกับค่าก่อสร้างก็คือ แม้ราคาค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่หมายความว่าราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับค่าที่ดินด้วย และยังขึ้นอยู่กับภาวะตลาด อุปทานในท้องตลาดอีกด้วย ในบางครั้งราคาก่อสร้างขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกัน

คณะทำงานไม่ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารในรายการต่อไปนี้ด้วยเหตุผลดังนี้:

- โรงแรม ขึ้นอยู่กับกาารตกแต่ง จึงกำหนดเป็นมาตรฐานได้ยาก อาจทำให้เกิดความสับสนได้ โรงแรมอาจมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์ที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว เพียงแต่มีการตกแต่งและจัดการเป็นพิเศษ
- สระว่ายน้ำ มีลักษณะที่หลากหลายมาก จึงไม่อาจกำหนดให้เป็นมาตรฐานได้ชัดเจน เช่น สนามเทนนิส
- สถานีบริการน้ำมัน รีสอร์ท และอื่น ๆ ก็มีลักษณะที่แตกต่างกันหลายประการ การกำหนดเป็นมาตรฐานเช่น รายการทรัพย์สินอื่นจึงทำได้ยาก
- สำหรับเหตุผลที่ยังไม่กำหนดราคาค่าก่อสร้างของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ ก็คือ
- รั้ว ขึ้นอยู่กับสภาพดิน การถมที่ การมีคานยัด (stay) หรือไม่มี วัสดุ ฯลฯ
- สระว่ายน้ำ มีสระทั้งแบบมาตรฐาน สร้างได้ดินหรือเหนือพื้นดิน รวมทั้งมีสระว่ายน้ำที่หลากหลายแบบ freeform สำหรับอาคารต่าง ๆ
- สถานีบริการน้ำมัน มีมาตรฐานที่แตกต่างกันตามจำนวนหัวจ่าย ประเภทน้ำมันและถังเก็บน้ำมัน
- โรงแรม ขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม การตกแต่งตามข้อกำหนดของแต่ละเครือโรงแรม
- โรงจอดรถ ไม่มีมาตรฐานของประเภทนี้
- ห้องนิกาย เป็นห้องที่มีความซับซ้อนสูง ขึ้นกับการออกแบบที่แตกต่างกันอย่างมากและมีการสร้างจำนวนน้อย
- โรงเรือนเลี้ยงไก่-สุกร มีความหลากหลายเช่นกัน ตั้งแต่โรงเลี้ยงแบบเปิด-แบบปิด ยังไม่มีมาตรฐานโรงเลี้ยงสัตว์ทั่วไป

รายละเอียดอาคาร (Specification)

เลขที่ 1, 2, 3 และ 13: บ้านไม้ ระดับราคาต่ำ

1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้
 2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
 3. พื้นชั้นล่าง ไม่มีวัสดุปูผิว ขัดมันเรียบ พื้นชั้นบนเป็นไม้
 4. ห้องน้ำ ไม่มีวัสดุปูผิว ขัดมันเรียบ
 5. ประตูเป็นไม้
 6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้
- ระดับราคาปานกลาง**
1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้
 2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
 3. ฝ้าเพดานยิบฉิมบอร์ดี เคร่าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
 4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับ

- ราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้ตีขัด
5. ห้องน้ำ ปูพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ
 6. ประตูเป็นไม้
 7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้
- ระดับราคาสูง**
1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้
 2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
 3. ฝ้าเพดานยิบฉิมบอร์ดี เคร่าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
 4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้แดงหรือไม้มะค่าเข้ลิ้น
 5. ห้องน้ำ ปูพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ
 6. ประตูเป็นไม้
 7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้

เลขที่ 4: บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ระดับราคาต่ำ

1. โครงสร้างทั่วไปเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้
 2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
 3. พื้นชั้น ล่าง ไม่มีวัสดุปูผิว ขัดมันเรียบ พื้นชั้นบนเป็นไม้
 4. ห้องน้ำ ไม่มีวัสดุปูผิว ขัดมันเรียบ
 5. ประตูเป็นไม้
 6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้
- ระดับราคาปานกลาง**
1. โครงสร้างทั่วไปเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้
 2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
 3. ฝ้าเพดานยิบฉิมบอร์ดี เคร่าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
 4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้ตีขัด
 5. ห้องน้ำ ปูพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ
 6. ประตูเป็นไม้
 7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้

- ระดับราคาสูง**
1. โครงสร้างทั่วไปเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้
 2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
 3. ฝ้าเพดานยิบฉิมบอร์ดี เคร่าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
 4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้แดงหรือไม้มะค่าเข้ลิ้น
 5. ห้องน้ำ ปูพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ
 6. ประตูเป็นไม้
 7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้

เลขที่ 5, 6, 7 และ 8: บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คลส. ระดับราคาต่ำ

1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คลส.
 2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
 3. พื้นไม่มีวัสดุปูผิว ขัดมันเรียบ
 4. ห้องน้ำ ปูพื้น/ผนังด้วยกระเบื้องขนาดเล็ก
 5. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจกกรอบไม้ ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้ตัดยาง
 6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม
- ระดับราคาปานกลาง**
1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คลส.
 2. หลังคามุงกระเบื้องโมเนียเป็นส่วนใหญ่
 3. ฝ้าเพดานยิบฉิมบอร์ดี เคร่าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
 4. พื้นปูกระเบื้องเคลือบ หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
 5. ห้องน้ำ ปูพื้น/ผนังด้วยกระเบื้องเคลือบและมีสุขภัณฑ์สวมนั่งราบ อ่างอาบน้ำ
 6. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจกกรอบไม้ ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้ตัดยาง
 7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม
- ระดับราคาสูง**
1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คลส.
 2. หลังคามุงกระเบื้องโมเนียเป็นส่วนใหญ่

เลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ ต้องแทนคุณด้วยการพัฒนา

- 3. มีระบบปรับอากาศรวม
- 4. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน

ระดับราคาสูง

- 1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.
- 2. พื้นที่ส่วนกลางมีฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เคร่าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
- 3. พื้นปูกระเบื้องยางหรือกระเบื้องเคลือบ
- 4. มีระบบปรับอากาศรวม
- 5. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน

เลขที่ 25: อาคารสรรพสินค้าที่สูงเกิน 3 ชั้น ระดับราคาปานกลาง

- 1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.
- 2. พื้นที่ส่วนกลางมีฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เคร่าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
- 3. พื้นปูกระเบื้องยางหรือกระเบื้องเคลือบ
- 4. มีการตกแต่งทางเดินส่วนกลาง
- 5. มีระบบปรับอากาศรวม

- 6. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน

ระดับราคาสูง

- 1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.
- 2. พื้นที่ส่วนกลางมีฝ้าเพดานโลหะ หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
- 3. พื้นปูหินอ่อนหรือแกรนิต
- 4. มีการตกแต่งทางเดินส่วนกลาง
- 5. มีระบบปรับอากาศรวม
- 6. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน

เลขที่ 26, 27 และ 28: อาคารจอดรถ ระดับราคาต่ำ

- 1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล
- 2. ผนังเปลือยผิว ไม้ทาสี

ระดับราคาปานกลาง

- 1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล
- 2. ผนังฉาบปูน ทาสี
- 3. มีลิฟท์

เลขที่ 29: โกดัง โรงงานทั่วไป ระดับราคาต่ำ

- 1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.
- 2. หลังคาเป็นโครงเหล็ก มุงกระเบื้องลอน
- 3. ผนังคอนกรีตบล็อกโซ่แนวไม้ทาสี
- 4. ประตู-หน้าต่างเป็นอลูมิเนียมลูกฟูกกระจก
- 5. รั้วนำหนักได้ไม่เกิน 500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

ระดับราคาปานกลาง

- 1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.
- 2. หลังคาเป็นโครง metal sheet มุงกระเบื้องลอน
- 3. ผนังคอนกรีตบล็อกโซ่แนวไม้ทาสี
- 4. ประตู-หน้าต่างเป็นอลูมิเนียมลูกฟูกกระจก
- 5. รั้วนำหนักได้ไม่เกิน 500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

เลขที่ 30 และ 31: สนามเทนนิส

- 1. เป็นสนามเทนนิสมาตรฐาน คือมีการทำผิวพื้นตามมาตรฐาน มีไฟสนามและรั้วตาข่ายโดยรอบ



คณะกรรมการกำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคาร สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ศ. อัครวิทย์ พิษณุโยธิน ประธานคณะกรรมการ, นายแคล้ว ทองสม, นายชาติชาย อังอรุณกร, นายสันต์ คงจันทร์, นายสันต์ ทองเดชศรี, นายสุเทพ รอดจากภัย, นายชัยณรงค์ บรรจงมณี, นายอมรศักดิ์ ไกรสวัสดิ์ และดร.โสภณ พรโชคชัย เลขานุการคณะกรรมการ



RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 10

ศุกร์ 27 - เสาร์ 28 ก.พ. 2552 ถัดต่อ คุณทัศนีย์ พ่ายธุการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 7,000 บ.)
รหัสหลักสูตร: 046480001 ผู้กำกับบัญชีกับตัวไม่ว่างได้ 6.3 ชม. อันๆ 8 ชม.

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

วันแรก:

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

วันที่สอง:

- ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร หน้าที่การเสียภาษีของผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์ในฐานะบุคคลธรรมดา-คณะบุคคล-นิติบุคคล มาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบัญชี / รายจ่าย เงินใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิ
- ตัวอย่างการคำนวณการเสียภาษีตามหลักมาตรฐาน ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร
- การวางแผนภาษีอากรธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง-พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- การวางแผนแบบของรายได้-รายจ่าย
- การวางแผนประเด็นทรัพย์สิน-หนี้สิน
- การวางแผนประเด็นหน้าที่ทางภาษี พร้อมตัวอย่างประกอบ

อัตราผลตอบแทนการลงทุน พ.ศ.2551

อ.วสินด์ กวจินทร์ บรรณาธิการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

นับเป็นนิมิตหมายใหม่ เมื่อเร็ว ๆ นี้ มูลนิธิได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนสำหรับผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันการเงิน หรือแม้แต่ นักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาใช้สอยตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้เพราะที่ผ่านมา ไม่เคยมีการกำหนดอัตราผลตอบแทนดังกล่าวไว้ก่อน ทำให้มีการใช้อัตราผลตอบแทนที่แตกต่างกันมาก



ตามที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน และได้สรุปผลแบบสอบถามแสดงความเห็นประมวลเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2551 จึงขอสรุปเพื่อการอ้างอิง ดังนี้:

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2551		
ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน	หมายเหตุเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	7-10%	หากเป็นทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมชั้นดี อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น
ศูนย์การค้า	8-10%	หากเป็นทรัพย์สินในศูนย์กลางค้าปลีก อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น
อาคารสำนักงาน	7-8% ใน CBD	
	5-6% นอก CBD	
เซอวิส อพาร์ทเมนต์	8-9% เกรดเอ	
	7-8% เกรดบี	
อพาร์ทเมนต์	6-7%	
โรงแรม	8-10%	หากเป็นทรัพย์สินที่ดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงมาระยะหนึ่งแล้ว อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น

อย่างไรก็ตามอัตราที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครเป็นหลัก ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างไป ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ไม่เพียงกำหนดตามที่มีมูลนิธิได้ทำการศึกษาไว้ ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทยได้กำหนดไว้

สำหรับวิธีการกำหนดอัตราผลตอบแทนนี้ มูลนิธิได้เชิญผู้รู้ซึ่งเป็นผู้ประเมินค่า

ทรัพย์สินที่เป็นสมาชิกของสมาคมที่เกี่ยวข้อง เจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ประกอบการในภาคส่วนต่าง ๆ มาระดมสมองเพื่อพิจารณา โดยนำเกณฑ์จากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และบริษัทมหาชนมาประกอบด้วย แต่อัตราผลตอบแทนที่ได้รับการระดมสมองแตกต่างไปจากอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงบ้าง เนื่องจากอาจมีต้นทุนประกอบการที่แตกต่างไป การระดมสมองมีผู้เข้าร่วมทั้งสิ้น 119 คน และเมื่อได้ข้อสรุปแล้วมูลนิธิได้ส่งผลการระดมสมองให้ผู้เกี่ยวข้องได้แสดงความเห็นโดยมีผู้ตอบแบบสอบถามอีก 61 ราย หลังจากนั้นมูลนิธิจึงได้สรุปผลสุดท้ายและนำเสนอ

CSR กับนักวิชาชีพพอสังหาริมทรัพย์

ดร.โสภณ พรโชคชัย กรรมการสภาจรรยาบรรณ ทอการค้าไทย

ตอนนี้ CSR (Corporate Social Responsibility) หรือความรับผิดชอบต่อสังคมของวิสาหกิจ กำลังเป็นที่กล่าวขวัญถึง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (stakeholders) นั้นหมายถึงตั้งแต่ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า (supplier) ชุมชนที่วิสาหกิจนั้นตั้งอยู่ ตลอดจนสังคมโดยรวม

วิศวกร สถาปนิก มัณฑนากร นักพัฒนาที่ดิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นักบริหารทรัพย์สิน นายหน้าและนักวิชาชีพอื่นทางด้านอสังหาริมทรัพย์ล้วนต้องมี CSR หากไม่จะเป็นปัญหา และทำให้ธุรกิจเกิดความเสียหาย และไม่ยั่งยืน

CSR ไม่ใช่การบริจาคหรือการทำความดีเอาหน้า จึงไม่ใช่กิจของเฉพาะบริษัทใหญ่ ๆ ที่สร้างภาพทำเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม CSR เป็นสิ่งที่นักวิชาชีพโดยเฉพาะในที่นี้นักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจพลาดได้



เรื่องเกี่ยวกับคุณธรรมธุรกิจ มีปรากฏในหนังสือข้างต้น ราคาเล่มละเพียง 100 บาท รายได้ทั้งหมดเพื่อมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยโดยไม่หักค่าใช้จ่าย โทร. 0.2295.3171 (คุณงามลักษณะ)

ขอบเขตของการทำ CSR

CSR แบ่งออกเป็น 3 ระดับสำคัญดังนี้:

1. ระดับที่กำหนดตามกฎหมาย เช่น กฎหมายแพ่ง กฎหมายอาญา กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กฎหมายอาคารและผังเมือง ฯลฯ การไม่ทำตามถือเป็นการละเมิดต่อปัจเจกบุคคล กลุ่ม ชุมชนหรือความสงบสุขของสังคม ถือเป็นอาชญากรรม นักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด หากไม่อาจเป็นอาชญากร (ทางเศรษฐกิจ) ได้
2. ระดับที่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณหรือจริยธรรม

ซึ่งถือเป็น “ข้อกฎหมายอย่างอ่อน (Soft Laws) เช่น ข้อนี้หากไม่ปฏิบัติ อาจไม่ถึงขนาดติดคุก หรือถูกศาลสั่งปรับ แต่อาจถูกพักใบอนุญาตหรือกระทั่งถูกไล่ออกจากวงการ ไม่สามารถประกอบอาชีพได้ เช่น มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพของนักวิชาชีพทั้งหลาย ไม่ว่าจะเป็นวิศวกร สถาปนิก ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้า ฯลฯ

3. ระดับอาสาสมัคร เช่น เป็นผู้อุปถัมภ์ ผู้บริจาคผู้สาคทำดีในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งต่อบุคคล กลุ่ม ชุมชนหรือสังคมโดยรวม กิจกรรมเหล่านี้จะทำหรือไม่ก็ได้ ไม่ได้มีกำหนดไว้ แต่หากทำดี สังคมก็จะยกย่องและชื่นชม

นักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่มี CSR จึงขาดเสียมิได้ที่ต้องดำเนินการตามข้อ 1 เพื่อคุ้มครองผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยเฉพาะผู้บริโภคตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ต้องทำตามข้อ 2 เพื่อการเป็นนักวิชาชีพที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี สร้างความแข็งแกร่งให้แก่ตราสัญลักษณ์เพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือ และควรทำตามข้อ 3 ซึ่งถือเป็นการตลาดอย่างอ่อน ๆ (Soft Marketing) เพื่อการสร้างภาพลักษณ์ และถือเป็นการมงคลต่อวิสาหกิจและผู้เกี่ยวข้องในการทำดีนั้น

CSR จริงต้องทำอย่างไร

ดังนั้น CSR หรือความรับผิดชอบต่อสังคมของวิสาหกิจ ที่แท้ก็คือ

1. ความรับผิดชอบ (responsibility) ย่อมเป็นสิ่งทีหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากไม่ทำย่อมหมายถึงการละเมิดกฎหมาย
2. ความรับผิดชอบนี้ต้องดำเนินการต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหลาย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกจ้าง คู่ค้า ลูกค้า ชุมชนที่วิสาหกิจนั้นตั้งอยู่ สังคม และสิ่งแวดล้อมโดยรวมทั้งหมด
3. ประเด็นหลักเกี่ยวกับ CSR สำหรับนักวิชาชีพได้แก่ การเน้นการปฏิบัติตามมาตรฐานจรรยาบรรณซึ่งถือเป็น Soft Laws มาตรฐานด้านแรงงาน ที่ไม่เอาเปรียบลูกจ้าง รวมทั้งการต่อต้านและไม่ร่วมกับการกดขี่สินบนหรือทุจริต เป็นต้น
4. ส่วนในกรณีที่นักวิชาชีพหรือวิสาหกิจของนักวิชาชีพใดจะทำบุญ ทำดีเกินหน้าที่รับผิดชอบ ถือเป็นอาสาสมัคร การบำเพ็ญประโยชน์เป็นกิจที่สมควรดำเนินการเพื่อแสดงเจตนาดีและทำให้สังคมชื่นชม ส่งผลดีต่อธุรกิจ ถือเป็นการตลาดอย่างอ่อน ๆ
5. ข้อพึงระวังอย่างหนึ่งก็คือหากมุ่งเน้นการทำดี (เอาหน้า) แต่ขาดความรับผิดชอบต่อสังคมผู้มีส่วนได้

ส่วนเสียทั้งหลาย ไม่พึงถือเป็นการ CSR แต่ถือเป็นการหลอกลวง และตบตาประชาชน เช่น การปลูกป่าที่ปีหนึ่งปลูกได้ประมาณหมื่นไร่ โดยไม่มีการรณรงค์ให้ทราบว่าเป็นปลูกทำลายไปปะหลายแสนไร่

ทำ CSR มีแต่ได้กับได้

นักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่มี CSR นั้น ได้ประโยชน์หลายสถาน

1. เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน วิชาชีพของเรามากแข่งขันที่คุณภาพ การมีหลักประกันสินค้าหรือบริการ และการทำดีต่อผู้มีส่วนได้ ส่วนเสีย ทั้งลูกจ้าง คู่ค้า ลูกค้า สังคม และสิ่งแวดล้อมในรูปแบบต่าง ๆ ก็เป็นการแข่งขันในอีกมิติหนึ่งที่จะช่วยให้เราขายบริการได้มากขึ้น
2. สร้างมูลค่าเพิ่ม การมี CSR ก่อให้เกิดความเชื่อถือและภาพลักษณ์ที่ดีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหลาย การดำเนินธุรกิจที่ขาดความรับผิดชอบต่อ “ด้านได้-อายุอด” มุ่งแต่เอาเปรียบคนอื่น ย่อมไม่ได้รับความน่าเชื่อถือ
3. ลดความเสี่ยงของธุรกิจ นักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่มี CSR ย่อมตัดสินใจทำธุรกิจอย่างเป็นธรรม ลดความเสี่ยงที่จะกระทำผิดกฎหมาย ดังนั้น ตลาด ผู้บริโภค และลูกค้า จึงยินดีต้อนรับ
4. เข้าถึงแหล่งทุนยิ่งขึ้น นักวิชาชีพที่มี CSR ย่อมได้รับความเชื่อถือจากการประเมินของแหล่งทุน ทำให้มีโอกาสหาเงินกู้หรือทุนมาต่อยอดพัฒนาวิชาชีพได้มากขึ้นและสะดวกกว่าธุรกิจที่ขาด CSR
5. สร้างตราสินค้า ยี่ห้อของบริษัทสถาปนิก วิศวกร ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ฯลฯ ที่มีความน่าเชื่อถือ เพราะมี CSR ย่อมแสดงถึงความแตกต่างจากคู่แข่งทางธุรกิจ การเสริมสร้างมูลค่าของตราสินค้า (Brand Value) จึงเป็นผลมาจากการทำ CSR โดยตรง

การทำ CSR จึงไม่ใช่การ “สร้างภาพ” ไม่ใช่การทำ “ผักชีโรยหน้า” ไม่ใช่การ “ทำบุญเอาหน้า” ไม่ใช่การสร้างภาวะให้กับวิสาหกิจ แต่เป็นการลงทุนที่สำคัญที่จะทำให้อุรกิจสามารถเติบโตแข็งแรง มีจังหวะก้าวอย่างมั่นคงในอนาคต ช่วยลดความเสี่ยงต่อความล้มเหลว สามารถอยู่ยั่งยืนในภวภาคหน้า และที่สำคัญก็คือ การอยู่อย่างสร้างสรรค์ อยู่อย่างมีเกียรติ ไม่ได้ไปปล้นใครกิน หรือตลบตลวงเพื่อความอยู่รอดอย่างไร้ศักดิ์ศรี

นักวิชาชีพต้องแทนคุณวิชาชีพที่เราใช้ทำมาหากินด้วยการมี CSR

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

รักความเป็นธรรม จึงจะเกิดปัญญา หากไม่จะขาดยั้งคิด ยืนหยัดเป็นกลาง ไม่หวั่นไหว หากไม่จงเลิกออาชีพนี้ เข้าถึงความคนไทย จึงรู้ซึ่งคุณค่า-มูลค่าแผ่นดินเกิด น้อมใจเรียนรู้โลก ไม่มองไกลแค่ปลายจมูก ศึกษาตลอดชีวิต คือหน้าที่อันศักดิ์สิทธิ์ อย่าแก่เพราะกินข้าว เฒ่าเพราะอายุงาน แบ่งปันไม่สิ้นสุด ความรู้ยิ่งให้ ยิ่งได้ ยิ่งเก็บงำ ยิ่งล้าหลัง ออกแรงเอง ไม่กลัวลำบาก รักทำงานสนาม ไม่มีมายืมจุมูกคนอื่นหายใจ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ให้ไว้ในทำเนียบรุ่นผู้จบการศึกษาประกาศนียบัตรบัณฑิต ธรรมศาสตร์ รุ่นที่ 1 ในฐานะอาจารย์ผู้สอนคนแรกของหลักสูตร

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เรื่องสำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

อ.อนุพจน์ วนาพรศิริกุล คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเนเธอร์แลนด์



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เป็น ปัจจัยสำคัญประการหนึ่ง ที่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการหรือจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคก่อสร้างหรือที่พักอาศัยในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นโครงการด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือแม้แต่โครงการพักอาศัย ประเด็นเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนี้ไม่ใช่เรื่องใหม่ที่เกิดขึ้นแต่ในปัจจุบันปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นประเด็นสำคัญที่ถูกหยิบยกขึ้นมาเรื่อยๆ ถึงในระดับประเทศและในระดับโลกอันเป็นผลจากผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏชัดเด่นเป็นรูปธรรมที่ส่งผลกระทบต่อประเทศต่าง ๆ ในโลกที่เกิดขึ้นมากขึ้นในปัจจุบัน อาทิเช่น สภาวะโลกร้อน (Global Warming) ปรากฏการณ์เรือนกระจก ซึ่งส่งผลกระทบต่อหลายของน้ำแข็งขั้วโลก ระดับน้ำทะเลสูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงอุณหภูมิเพิ่มขึ้นในโลก และสภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนในภูมิภาคต่าง ๆ ของโลก ส่งผลให้ผู้ดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต้องตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมและวางแผนการในการควบคุมปัญหาดังกล่าวให้เป็นอย่างดีมีระบบและเหมาะสม

ประเด็นด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจกระทบต่อประชาชนนั้น สำหรับประเทศไทยได้ให้ความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและได้บัญญัติคุ้มครองรับรองไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 ปรากฏในหมวด 3 ว่าด้วยสิทธิชุมชน มาตรา 67 บัญญัติไว้ ความว่า

“สิทธิของบุคคลที่จะมีส่วนร่วมกับรัฐและชุมชนในการอนุรักษ์ บำรุงรักษา และการได้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และการคุ้มครอง ส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ดำรงชีพอยู่ได้อย่างปกติและต่อเนื่องในสิ่งแวดล้อมที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย สวัสดิภาพ หรือคุณภาพชีวิตของตน ย่อมได้รับความคุ้มครองตามความเหมาะสม

การดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ จะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้ศึกษาและประเมินผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของประชาชนในชุมชน และจัดให้มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียก่อน รวมทั้งได้ให้องค์การอิสระซึ่งประกอบด้วยผู้แทนองค์การเอกชนด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ และผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาที่จัดการศึกษาด้านสิ่งแวดล้อมหรือทรัพยากรธรรมชาติและด้านสุขภาพ ให้ความเห็นประกอบก่อนมีการดำเนินการดังกล่าว

สิทธิของชุมชนที่จะฟ้องหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐ ที่เป็นนิติบุคคล เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายนี้ ย่อมได้รับความคุ้มครอง”

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นว่ารัฐธรรมนูญคุ้มครองสิทธิของบุคคลที่จะมีส่วนร่วมกับรัฐและชุมชนไว้ด้วยกัน 2 ประการ คือ

- 1) อนุรักษ์ บำรุงรักษา และการได้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและคุณภาพ
- 2) คุ้มครอง ส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคุ้มครองทั้ง 2 ประการ รัฐธรรมนูญมีวัตถุประสงค์คุ้มครองเพื่อ

- 1) ใหบุคคลสามารถดำรงชีพได้อย่างปกติ ต่อเนื่อง
 - 2) เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ อนามัย
 - 3) เพื่อคุ้มครองสวัสดิภาพ หรือคุณภาพชีวิต
- โดยผลแห่งรัฐธรรมนูญได้กำหนดหลักการสำคัญไว้ว่า การดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ จะกระทำมิได้ เว้นแต่จะดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายเสียก่อน คือ
- 1) ต้องทำการศึกษาและประเมินผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของประชาชนในชุมชน และ
 - 2) จัดให้มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียก่อน
 - 3) ให้องค์การอิสระซึ่งประกอบด้วยผู้แทนองค์การเอกชนด้านสิ่งแวดล้อม และสุขภาพ และผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาที่จัดการศึกษาด้านสิ่งแวดล้อมหรือทรัพยากรธรรมชาติและด้านสุขภาพ ให้ความเห็นประกอบก่อนมีการดำเนินการ

เมื่อการดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ เป็นสิ่งที่กฎหมายให้ความสำคัญ การดำเนินการโครงการหรือกิจกรรมที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ จึงเป็นโครงการหรือกิจกรรมที่จะต้องถูกตรวจสอบและดำเนินการมีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย

การพิจารณาว่าโครงการหรือกิจกรรมใดเป็นโครงการหรือกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงนั้น มีลักษณะอย่างไร ในประเด็นนี้ จากเอกสารประกอบการสัมมนา เรื่อง “รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 มาตรา 67 กับการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม” จัดโดยคณะกรรมการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม วุฒิสภาได้อธิบายไว้ว่า

“ผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรง หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโครงการหรือกิจกรรมขนาดใหญ่ จนทำให้สิ่งแวดล้อมทั้งที่มีชีวิตและไม่มีชีวิตได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก จนทำให้พื้นที่พุกกลับมากักไม่ได้หรือต้องใช้เวลานานกว่าที่จะทำให้กลับมากักฟื้นฟูสภาพเหมือนเดิมได้อีกครั้ง หรือทำให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนและชุมชน

ผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรง

- 1) รุนแรงต่อชีวิต คือ การพิจารณาจำนวนของผู้เสียชีวิต ผู้บาดเจ็บ หรือผู้ทุพพลภาพ
- 2) รุนแรงต่อทรัพย์สิน คือ การพิจารณาปริมาณและขนาดความเสียหายของทรัพย์สินทุกประเภท
- 3) รุนแรงต่อสิ่งแวดล้อม คือ การพิจารณาสิ่งแวดล้อมถูกทำลายจนไม่สามารถฟื้นฟูกลับมากักได้หรือไม่ หรือสามารถฟื้นฟูกลับได้ต้องใช้เวลานานกว่าเท่าใด

4) รุนแรงต่อสาธารณะ คือ การพิจารณาว่าชุมชนไม่สามารถดำเนินกิจกรรมหรืออยู่อาศัยอย่างปกติสุขได้เหมือนเดิม หรือเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตเป็นอย่างมาก” <2>

ในปัจจุบันการดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมไม่เพียงแต่รัฐธรรมนูญจะได้วางหลักเกณฑ์การปฏิบัติไว้เท่านั้น แต่ในระดับพระราชบัญญัติมีพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 กำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติโดยให้มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมไว้ด้วย แต่อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ยังคงมีปัญหาอยู่มากมาย เช่น การปฏิบัติไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญ การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมีความซ้ำ การประชาสัมพันธ์ไม่โปร่งใส การขาดความรู้ความเข้าใจของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องสิ่งแวดล้อม ผลประโยชน์ที่ซ้อนทับเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

สิ่งที่ควรคำนึงในการปฏิบัติตามรัฐธรรมนูญ ซึ่งผู้เขียนอยากเสนอแนะไว้นอกเหนือจากความคาดหวังที่จะให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายให้สามารถบรรลุเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญมากกว่าเพียงแต่การแสดงภาพลักษณ์ว่าได้มีการทำตามที่กฎหมายกำหนดแล้วเท่านั้น คือ รัฐธรรมนูญปัจจุบันให้ความสำคัญในเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมไว้หลายด้านไม่ใช่เพียงแต่สิ่งแวดล้อมที่เป็นค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำ อากาศ เสียง และสภาวะอื่น ๆ ของสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังมีความหมายครอบคลุมถึง ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ดังนั้นการดำเนินโครงการหรือกิจกรรมต่าง ๆ ในปัจจุบัน ทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนจึงต้องให้ความสำคัญระดับหนึ่งและคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในมิติที่กว้างขึ้น เพราะเพียงแค่คิดว่าการดำเนินโครงการหรือกิจกรรมนั้นจะก่อให้เกิดมลพิษเพียงใดคงไม่เพียงพออีกต่อไปแต่ต้องคำนึงถึงมิติด้านการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและผลกระทบต่อสุขภาพที่อาจเกิดขึ้นต่อชุมชนด้วย

การที่กฎหมายให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้นน่าจะเป็นการเบิกทางที่ดีในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตให้กับชุมชน ด้วยเหตุนี้ภาครัฐและภาคเอกชนที่เป็นผู้ดำเนินโครงการหรือจัดกิจกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรงจึงต้องให้ข้อมูลและความรู้ที่ถูกต้องและครอบคลุมแก่ประชาชนในพื้นที่ เพื่อให้มีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาให้ความเห็นในเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียที่ต้องจัดให้มีขึ้นตามกฎหมาย ส่วนประชาชนในพื้นที่และผู้มีส่วนได้เสียพึงเอาใจใส่และใช้สิทธิของตนเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของประเทศชาติและร่วมกันเสริมสร้างและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีในชุมชนของตน

ทางออกของการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมในอนาคตจะประสบความสำเร็จได้หรือไม่ ความร่วมมือกันอย่างจริงจังทั้งระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน ย่อมเป็นกุญแจสำคัญในการส่งเสริมสวัสดิภาพชีวิตและสร้างสังคมที่มีสิ่งแวดล้อมที่ดีไว้ให้กับลูกหลานของเราต่อไปในอนาคต

หมายเหตุ
<1> น.บ. น.ม.(กฎหมายมหาชน) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
<2> เอกสารประกอบการสัมมนา “รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 มาตรา 67 กับการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม” โดย นายสันติ บุญประคับ ผู้อำนวยการสำนักวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



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 Bichayayothin
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

- เสวนาวิชาการครั้งที่ 72: “มาตรฐานอัตราผลตอบแทน-ราคาค่าก่อสร้าง”**
ศุกร์ที่ 28 พฤศจิกายน 2551: 1230-1700 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
สัมมนา: ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2552
20 มกราคม 2552 เวลา 09:00 - 12:00 น. ณ โรงแรมสุโขทัย กรุงเทพมหานคร
- สัมมนา: อสังหาริมทรัพย์ VS การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จ.ภูเก็ต**
20 มีนาคม 2552 เวลา 09:00 - 16:00 น. ณ โรงแรมภูเก็ต เกรสแลนด์ รีสอร์ท แอนด์ สปา
สัมมนา: อสังหาริมทรัพย์ จ.ชลบุรี-ระยอง
27 มีนาคม 2552 เวลา 13:00 - 17:00 น. ณ โรงแรมจอมเทียน ปาล์ม บีช (พัทยา)
- RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาฯ (CF) รุ่นที่ 26**
17 - 20 ธันวาคม 2551 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 14**
4 - 7 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 30**
11 - 14 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาฯ รุ่นที่ 10**
27 - 28 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่นที่ 5**
16 - 17 มีนาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ สัมฤทธิ์ผลใน 4 วัน รุ่นที่ 73**
25 - 28 มีนาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- AP130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ รุ่นที่ 11**
25 - 26 เมษายน 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ตาราง
อบรม
สัมมนา
ของ
โรงเรียน
ธุรกิจ
อสังหา
รมทรัพย์
ไทย

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รัฐรับ-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ
ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบุญรย รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 30 วันที่ 11-14 กุมภาพันธ์ 2552

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(13,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สนง.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สิน การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระเบียบ 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 การประเมินราคาทุนทรัพย์ ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

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

Phuket

Real Estate Outlook
&
Resort Property

อสังหาริมทรัพย์ในตลาดท่องเที่ยว

27 มีนาคม 2551 เวลา 09:00 - 16:30 น. ณ โรงแรมภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ สปา

นำเสนอผลงานวิจัยแบบเจาะลึก จากผลการสำรวจภาคสนาม พร้อมเปรียบเทียบ ข้อมูลปีที่ผ่านมา วิเคราะห์และสะท้อนความต้องการ ของตลาดในแต่ละประเภท-ราคา ประกอบกับความเห็นจากผู้รู้ในพื้นที่ทั้งโครงการ ประเภทรีสอร์ท-คอนโดมิเนียม โรงแรม เพื่อสรุปสถานการณ์ตลาดโอกาสและแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต

(ติดต่อคุณกศนิษฐ์ โทร.0.2295.2294 Email: area@area.co.th)

ค่าสัมมนา
1,800.-
บุฟเฟต์แปดกษา
200.-
(ราคานี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 73 วันที่ 25-28 มีนาคม 2552 (13,000 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 กรณีตัวอย่าง ภาคพิศดาร(จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 2,800 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกศนิษฐ์)
กับตัน นายแพทย์ ศุภ แอร์โฮสเตก เจ้าขอร้านอาหาร นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณ.เบจค์ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!

ความเห็นในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

คณะกรรมการสำรวจความคิดเห็น มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ทำสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยใช้แบบสอบถามชุดเดียวกับสมัยที่ผมเป็นกรรมการบริหารสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เมื่อปี 2545 และได้ผลการสอบถามออกมาแทบไม่แตกต่างจากเดิมเลย โปรดดูรายละเอียดดังนี้:

การจัดทำแบบสอบถาม

มูลนิธิ ได้จัดทำแบบสอบถามชุดหนึ่งเกี่ยวกับการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และได้ส่งไปยังผู้เกี่ยวข้อง ทั้งผู้ใช้บริการและผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย การจัดส่งได้จัดส่งไปยังบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทุกแห่ง สถาบันการเงิน ผู้ให้บริการทั้งภาครัฐและภาคเอกชน สถาบันการศึกษา โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ ทางโทรสาร ทาง Email และผู้สนใจกรอกข้อมูลยังสามารถกรอกผ่านเว็บไซต์ของมูลนิธิ อีกด้วย

มูลนิธิ เคยทำแบบสอบถามทำนองนี้ขึ้นหลายครั้งในอดีต เช่น การเปลี่ยนแปลงราคาก่อนและหลังเกิดสึนามิ รายงานการประเมินค่าการสูญเสียโอกาสจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน (กรณียาไฮ ซันจินทา) และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยและภัยความมั่นคงต่อมูลค่าทรัพย์สิน <1> และในการสำรวจครั้งล่าสุดนี้ดำเนินการในช่วงเดือนกรกฎาคม-กันยายน 2551 เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องได้สะท้อนประเด็นสำคัญเพื่อการพิจารณาการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ต่อสังคมและหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ใช้บริการวิชาชีพนี้

ผลเบื้องต้น

ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งหนึ่ง (49%) เป็นเจ้าหน้าที่หรือพนักงานระดับปฏิบัติงานทั่วไป นอกนั้นเป็นผู้บริหารระดับกลาง และสูง ในสัดส่วน 29% และ 22% ตามลำดับ

ผลการสำรวจวงการประเมินค่าทรัพย์สินด้วยแบบสอบถาม ตุลาคม 2551	
ตำแหน่งการทำงาน (%)	
ผู้บริหารระดับสูง	21.8
ผู้บริหารระดับกลาง	29.2
เจ้าหน้าที่ - พนง.ทั่วไป	49.0
การทำงาน	
ผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน	65.4
ผู้ทำงานด้านประเมินค่าทรัพย์สิน	34.6

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (65%) เป็นผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน ส่วนผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สินมี 35% ทั้งนี้ผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อาจเป็นทั้งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมิน หน่วยราชการหรือสถาบันการเงินก็ได้

การใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน

ประเด็นสำคัญก็คือ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ของบริษัทประเมินนั้น ควรต่างกันไม่เกิน 10% ทั้งนี้ผู้ใช้บริการอาจคาดหวังมากกว่าผู้ใช้บริการ คือผู้ใช้บริการคาดหวังว่าราคาไม่ควรต่างกันเกิน 9% ส่วนผู้ใช้บริการเห็นว่าอาจต่างกันเฉลี่ยประมาณ 12%

ในกรณีที่ทรัพย์สินมีมูลค่าเกินกว่า 500 ล้านบาท ผู้ตอบแบบสอบถามถึงครึ่งหนึ่ง (53%) เห็นว่า ควรใช้บริการของบริษัทประเมินตั้งแต่ 3 บริษัทขึ้นไป และอีก 44% เห็นว่าควรใช้บริการประเมิน 2 แห่ง ข้อนี้แสดงให้เห็นว่า ในวงการประเมินค่าทรัพย์สินนั้น มีค่าใช้จ่ายต่ำมาก

ตามมาตรฐานอัตราค่าบริการขั้นต่ำสำหรับงานสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <2> ค่าบริการสำหรับการประเมินค่าอาคารขนาดกลางประมาณ 10,001-20,000 ตารางเมตร (ซึ่งคาดว่ามีความราคาประมาณ 500 ล้านบาทขึ้นไป) คงเป็นเงินประมาณ 35,000 บาท ค่าบริการเท่านั้นเป็นเพียง 0.007% ของมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น

การว่าจ้างบริษัทประเมิน 2-3 ราย เพื่อให้มีข้อมูลประกอบการพิจารณาที่รอบคอบขึ้นจึงไม่ได้เพิ่มต้นทุนแต่อย่างใด ในทางตรงกันข้าม การปฏิเสธไม่ใช้บริการบริษัทประเมินให้เพียงพอ อาจเป็นการประหยัดโดยที่ผลเสียในลักษณะ “เสียน้อย เสียยาก เสียมาก เสียง่าย” หรือ “ฆ่าควาย เสียตายเกลี้ยง” เป็นต้น หรือ

อาจมีความมุ่งหวังซ่อนเร้นที่ไม่พยายามให้มูลค่าที่ประเมินได้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ของแต่ละบริษัทไม่ควรต่างกันเกินกว่าที่ (%) (%)	
<5%	8
5% - 10%	68
11% - 15%	11
16% - 20%	11
>20%	3
แยกประเภท	ค่าเฉลี่ย

ผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน	9
ผู้ทำงานด้านประเมินค่าทรัพย์สิน	12
เฉลี่ยรวม	10

ทรัพย์สินที่มีมูลค่า >500 ล้านบาท ควรประเมินโดยบริษัทกี่แห่ง (%)	
บริษัทเดียว	3
2 บริษัท	44
3 บริษัท	53
แยกประเภท	ค่าเฉลี่ย

ผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน	2.49
ผู้ทำงานด้านประเมินค่าทรัพย์สิน	2.52
เฉลี่ยรวม	2.50

ปัจจัยในการเลือกใช้บริการประเมิน (%)	
ชื่อเสียงที่ผ่านมาของบริษัท	39
ประสบการณ์-บุคลากร	31
ข้อเสนอด้านเทคนิคที่ดีที่สุด	21
ราคาต่ำจางที่สุด	9

สำหรับในประเด็นการเลือกใช้บริการประเมินนั้น “ชื่อเสียงที่ผ่านมาของบริษัท” เป็นประเด็นที่ได้รับความสำคัญที่สุด (39%) รองลงมาคือ “ประสบการณ์ของบริษัทและของบุคลากร” (31%) และต่อด้วย “ข้อเสนอด้านเทคนิคที่ดีที่สุด” (21%) ส่วน “ราคาต่ำจางที่สุด” มีความสำคัญเพียง 9% อย่างไรก็ตามเชื่อว่า หน่วยงานหลายแห่งยังว่าจ้างบริษัทประเมินตามค่าจางที่ถูกที่สุด ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่า คุณภาพของบริษัทยังอาจไม่แตกต่างกันเด่นชัดนัก

จรรยาบรรณ-มาตรฐานวิชาชีพ

ต่อคำถามสำคัญว่า ในกรณีที่มีสถาบันการเงินให้สินเชื่อไปสูงกว่าที่ควร เพราะเชื่อมูลค่าที่ประเมินได้โดยบริษัทประเมิน ถือเป็นความผิดของใครเป็นสำคัญ ผลปรากฏว่าครึ่งหนึ่ง (51%) เห็นเป็นความผิดของทั้งสองฝ่าย อีก 31% เห็นว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบเป็นสำคัญ ที่เห็นว่าเป็นเจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงิน มีเพียง 13% ในกรณีนี้คงไม่มีใครปฏิเสธความรับผิดชอบได้ ถือเป็นจรรยาบรรณของนักวิชาชีพที่ต้องมี โดยเฉพาะในกรณีผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

สถาบันการเงินให้สินเชื่อสูงเกินจริงเพราะเชื่อผู้ประเมินฯ ใครผิด (%)	
ผู้ประเมินทรัพย์สิน	31
เจ้าหน้าที่สถาบันการเงินที่อนุมัติ	13
ทั้งสองฝ่ายเท่า ๆ กัน	51
อื่น ๆ	6

ว่าด้วยความเป็นกลาง-มาตรฐานวิชาชีพ (% ที่เห็นด้วย)	
ผู้ประเมินต้องสัญญาว่าจะไม่มีประโยชน์ใดในทรัพย์สินนั้น	98
ผู้ประเมินไม่ควรประกอบกิจการอื่นที่มีประโยชน์ขัดแย้ง	86
ข้อมูลซื้อ-ขาย ควรเป็นข้อมูลสาธารณะ	87

ผู้ตอบแบบสอบถามเกือบทั้งหมด (98%) เห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (บุคคลหรือบริษัท) ต้องไม่มีประโยชน์อื่นใดในทรัพย์สินนั้น นอกจากค่าจ้างประเมิน และส่วนมาก (87%) เห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (บุคคลหรือบริษัท) ไม่ควรทำกิจการอื่นที่มีโอกาสเกิดผลประโยชน์เชิงขัดแย้งกับการประเมินค่าทรัพย์สิน ประโยชน์เชิงขัดแย้ง อาจเป็นนายหน้า ผู้รับเหมา หรือนักพัฒนาที่ดิน เป็นต้น

สิ่งที่น่าสนใจประการหนึ่งก็คือ ข้อมูลซื้อขายทรัพย์สินที่จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ควรได้รับการเปิดเผยแก่สาธารณชนโดยเฉพาะหากเป็นการให้บริการ Online เช่นในต่างประเทศ ก็จะเป็นการดี เพื่อให้มีข้อมูลที่เปิดเผยเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินที่สอดคล้องกับความเป็นจริงมากขึ้น

ข้อนี้ก็อาจมีการโต้แย้งว่าเป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่ไม่ควรเปิดเผย อย่างไรก็ตาม ในต่างประเทศ ถือว่าการเปิดเผยข้อมูลรายได้และการเสียภาษีเป็นหน้าที่พลเมือง ที่ควรดำเนินการได้ และอาจเป็นการดีที่ประเทศไทยสามารถเปิดเผยข้อมูลเหล่านี้เพื่อความโปร่งใสและป้องกันปัญหาการฟอกเงิน <3>

แม้ในขณะนี้ประเทศไทยยังไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลการซื้อขายได้ทั้งหมด แต่ก็ยังสามารถเปิดเผยข้อมูลได้บางส่วน โดยปกปิดชื่อผู้ซื้อ ผู้ขาย บ้านเลขที่ เพียงแต่ให้ประชาชนทั่วไป หรือผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสามารถเข้าถึงข้อมูลว่าในแต่ละเขต แขวง ถนน ซอย มีบ้านประเภทใด ขนาดประมาณเท่าใด ชื่อขายในราคาเท่าไร เพื่อให้ทราบถึงภาวะความคึกคักของตลาด และเพื่อการสืบค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมในภาคสนาม ข้อมูลดังกล่าวเหล่านี้ ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการประเมินค่าทรัพย์สิน ทำให้การประเมินค่าทรัพย์สิน มีมาตรฐานและความน่าเชื่อถือสูงขึ้น

การเปรียบเทียบความน่าเชื่อถือ

กรณีนี้อาจถือว่าเป็นประเด็นอ่อนไหวเพราะมีการเทียบเคียงกับนักวิชาชีพอื่น แต่ทั้งนี้เป็นการสอบถามเฉพาะผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการประเมินค่าทรัพย์สินเท่านั้น อาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของสังคมโดยรวม และการสำรวจนี้มีความมุ่งหวังเพียงจะเสนอถึงระดับความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ

ความน่าเชื่อถือของนักวิชาชีพโดยเปรียบเทียบ	ค่าเฉลี่ย	ผู้ใช้บริการ	ผู้ทำงานประเมิน
แพทย์	8.83	8.66	9.08
วิศวกร	8.11	7.98	8.31
นักบัญชี	7.87	7.92	7.80
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	7.00	7.05	6.94
ทนายความ	6.85	6.91	6.76
นายหน้า	5.56	5.55	5.56

ผลการศึกษาชี้ว่า จากคะแนนเต็ม 10 สังคมให้ความเชื่อถือนักวิชาชีพที่เป็นแพทย์มากที่สุด (8.83%) รองลงมาเป็นวิศวกรและนักบัญชี (8.11 และ 7.87 คะแนนตามลำดับ) ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้รับความน่าเชื่อถือรองลงมา ทั้งนี้ผลการสำรวจได้ผลไม่แตกต่างกันนักระหว่างผู้ใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อาจกล่าวได้ว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้รับความน่าเชื่อถือในระดับที่น่าพอใจในสังคม

องค์กรพัฒนาวิชาชีพ

ในประเทศไทย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสมาคมวิชาชีพ มีบทบาทสำคัญที่สุดเพราะเป็นศูนย์กลางผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั่วประเทศ ส่วนสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นสมาคมการค้าสำหรับบริษัทประเมินต่าง ๆ ที่มีบทบาทสำคัญเช่นกัน และในปัจจุบันสมาคมทั้งสองได้ร่วมมือกันทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อวงการวิชาชีพ

ในประเทศไทยยังมีสมาคมของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอีก 2-3 แห่ง แต่ไม่มีบทบาทโดยเด่นเท่าสมาคมทั้งสองข้างต้น และในอนาคต อาจมีสมาคมที่เกี่ยวข้องกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกก็ได้

สำหรับหน่วยงานอื่น อาจมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องไม่มากนัก เช่น สำนักงานคณะกรรมการ กสท. ซึ่งมีบทบาทมากในอดีต แต่ปัจจุบันได้มอบหมายให้สมาคมทั้งสองแห่งดูแลผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเองเป็นหลัก ส่วนกรมธนารักษ์ ซึ่งในอนาคตหากมี พรบ.ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประกาศใช้ อาจเป็นหน่วยงานควบคุมวิชาชีพนี้ แต่ในปัจจุบัน ยังไม่ได้แสดงบทบาทที่ชัดเจนนัก นอกจากนี้ในปัจจุบันยังมีสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (กรมการ

ประกันภัย) ซึ่งประกาศรายชื่อบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบเพื่อการประเมินในวัตถุประสงค์การประกันภัยเป็นสำคัญ

บทบาทขององค์กรที่มีต่อการพัฒนาวิชาชีพ	ค่าเฉลี่ย	ผู้ใช้บริการ	ผู้ทำงานประเมิน
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	8.51	8.70	8.20
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	7.95	8.27	7.47
กรมที่ดิน	7.94	8.23	7.47
สมาคมนักประเมินอิสระไทย	7.81	7.92	7.64
สำนักงานคณะกรรมการ กสท.	7.65	7.77	7.48
กรมธนารักษ์	7.27	7.36	7.13
สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (กรมการประกันภัย)	6.46	6.94	5.74

ในกรณีของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยนั้น ไม่ได้เป็นสมาคมหรือตัวแทนของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ในขณะที่ไม่มีสมาชิกประมาณ 500 คน แต่เป็นองค์กรการกุศลที่มุ่งบำเพ็ญประโยชน์ต่อสังคม ให้ความรู้แก่ผู้สนใจเรื่อง การประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยมูลนิธิ ถือเป็นองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมที่ต่อเนื่องที่สุดแห่งหนึ่ง ได้แก่ การเสวนาวิชาการรายเดือน (นับถึงเดือนพฤศจิกายน 2551 เป็นจำนวน 74 ครั้งแล้ว)

แนวทางการพัฒนาวิชาชีพ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (77%) เห็นว่า “ถ้าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประเมินสูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริง โดยไม่มีเหตุผลสนับสนุนเพียงพอ ผู้ประเมินไม่ควรรับค่าจ้างในกรณีนี้” ข้อนี้คงถือเป็นความเป็นธรรมอย่างหนึ่งสำหรับทุกฝ่ายโดยเฉพาะผู้ใช้บริการ เพราะหากประเมินไม่เป็นมืออาชีพเท่าที่ควร ก็ไม่ควรได้รับผลตอบแทน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (86%) ยังเห็นว่า “ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินควรทำประกันความเสี่ยงในการประเมินค่าทรัพย์สินที่อาจผิดพลาดได้เพื่อประโยชน์ของผู้ใช้บริการ” อย่างไรก็ตามในภาคปฏิบัติ การประกันความเสี่ยงนี้ยังไม่ได้ดำเนินการกันอย่างกว้างขวางในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะถือเป็นต้นทุนอย่างหนึ่ง

นอกจากนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (88%) ยังเห็นว่า “ถ้าผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ประเมินผิดพลาดเพราะประมาท ขาดความรู้ ทุจริต ผู้ประเมินสมควรจ่ายค่าชดเชยแก่ผู้ว่าจ้าง” ข้อนี้แสดงให้เห็นถึงการแสดงความรับผิดชอบอย่างตรงไปตรงมาในฐานะผู้ใช้บริการนั่นเอง

แนวทาง-มาตรการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน (%)	
ถ้าผู้ประเมินค่า ประเมินสูงเกินจริง ไม่ควรรับค่าจ้าง	77
ผู้ประเมินควรทำประกันความเสี่ยง	86
ถ้าผู้ประเมินพลาดเพราะความประมาท ไม่รู้ ทุจริต ควรจ่ายค่าชดเชย	88

โดยสรุปแล้ว มาตรการที่จะช่วยคุ้มครองผู้ใช้บริการ และถือเป็นการยกระดับมาตรฐานวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ให้ทัดเทียมหรือสูงกว่าวิชาชีพอื่นที่ยังไม่มีการประกันความรับผิดชอบต่อผู้ใช้บริการ ได้แก่

1. การที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประกาศจะไม่รับหรือคืนค่าจ้าง ในกรณีที่ประเมินสูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริง เช่น เกินกว่า 20% ของราคาที่มีกรทบทวนโดย “คณะกรรมการอุตสาหกรรม” หรือคณะกรรมการตัดสินที่สมาคมหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเห็นชอบ
2. การส่งเสริมให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประกันความเสี่ยง เช่น ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้กำหนดไว้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว มีวงเงินประกันประมาณ 30-50 ล้านบาท ส่วนเบี้ยประกันเป็นเงินประมาณ 100,000 บาท เป็นต้น หากดำเนินการตามนี้ ค่าใช้จ่ายของบริษัทประเมินในการให้สมาคมรับรองอาจลดลง หรือผู้ว่าจ้างที่เป็นสถาบันการเงินไม่ควรเรียกเงินประกันต่างหากจากบริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
3. การจ่ายค่าทดแทนให้กับผู้ว่าจ้างหากพิสูจน์ได้ว่าผู้ประเมินของบริษัทประเมิน ดำเนินการประเมินผิดพลาดเพราะความประมาท ไม่รู้ (จริง) หรือทุจริต โดยอาจคิดค่าปรับเป็นเงิน 1-10 เท่าของราคาค่าจ้าง เป็นต้น

เลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ ต้องแทนคุณด้วยการพัฒนา

อาจกล่าวได้ว่า การดำเนินการตามมาตรการข้างต้นนี้ ถือเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจประเมินและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามโครงสร้างค่าจ้างในปัจจุบันตามที่ตั้งใจ ค่อนข้างต่ำมาก จึงควรมีการปรับปรุงอัตราค่าจ้างเพิ่มเติม การที่ผู้ใช้บริการจะต้องเสียค่าจ้างเพิ่มขึ้นบ้างเพื่อให้ได้รับการคุ้มครองถือเป็นประโยชน์ต่อผู้ว่าจ้างเอง และค่าตอบแทนที่วิเคราะห์ไว้ในข้างต้น ก็ถือว่าต่ำมาก ไม่เป็นภาระใด ๆ แก่ผู้ใช้บริการแต่อย่างใด

การควบคุมทางวิชาชีพ

วิชาชีพทั้งหลายสมควรได้รับการควบคุมเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคหรือประชาชนโดยรวม ซึ่งถือเป็นบุคคลที่มีความสำคัญที่สุด การควบคุมวิชาชีพจึงเป็นการช่วยยกระดับความน่าเชื่อถือ ทำให้มีผู้วางใจมาใช้บริการได้เพิ่มขึ้นอีก ถือเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย

แนวทางการควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน (%)	
ให้หน่วยราชการควบคุมโดยตรง	14
ให้สมาคมควบคุมกันเอง	16
ตั้งสภาวิชาชีพมาควบคุม	70

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้เกี่ยวข้องเห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินหรือวงการดังกล่าวนี้ควรได้รับการควบคุมโดยการตั้งสภาวิชาชีพเป็นสำคัญ ซึ่งถือเป็นมาตรฐานทั่วไป เช่น การมีสภานักบัญชีโดยการยุบสมาคมนักบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีแห่งประเทศไทย หรือการมีสภาวิศวกร สภาสถาปนิก แพทยสภา ให้ทำหน้าที่ควบคุมนักวิชาชีพ และให้สมาคมนักวิชาชีพอื่นได้แก่ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ หรือแพทยสมาคมแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ ดำเนินการจัดการศึกษา การพิทักษ์ประโยชน์นักวิชาชีพ ตลอดจนการสังสรรค์ เป็นต้น

การที่สมาคมวิชาชีพจะเป็นผู้ควบคุมกันเอง อาจเป็นการดำเนินการในระยะต้นที่ทางราชการยังไม่ได้นำดำเนินการควบคุมวิชาชีพเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรืออาจเป็นการฉวยโอกาสในอังกฤษที่นักวิชาชีพมีพัฒนาการที่ตีหลายร้อยปีแล้ว การที่สมาคมวิชาชีพควบคุมกันเอง อาจทำให้เกิดการเกิดประโยชน์ขัดแย้งในระหว่างคู่แข่งทางธุรกิจในด้านความลับทางการค้า การได้เปรียบ/เสียเปรียบในการประกอบธุรกิจ หรืออาจเกิดการฉ้อโกงกันเองเพื่อปกป้องผลประโยชน์วิชาชีพมากกว่าการคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ใช้บริการ เป็นต้น

สำหรับกรณีที่ทางราชการจะควบคุมโดยตรง เช่น การมีสำนักงานช่างรังวัดเอกชน <4> และมีอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน นั้นอาจเป็นการควบคุมที่เป็นไปตามระบบราชการมากเกินไป ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาวิชาชีพ

ข้อเสนอแนะเรื่องสภาวิชาชีพ

ความเห็นจากผู้ตอบแบบสอบถาม มีความเห็นว่า การจัดตั้งเป็นสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนั้น จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย องค์ประกอบคณะกรรมการสภา อาจเป็นดังนี้:

1. รัฐบาลส่งผู้แทนเป็นประธาน เพราะรัฐบาลถือเป็นตัวแทนผลประโยชน์ของประชาชน จึงควรเป็นผู้ควบคุมสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนี้
2. ผู้แทนของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นผู้คอยสอดส่องดูแลนักวิชาชีพได้แก่ ผู้แทนกรมธนารักษ์ กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง และอื่น ๆ
3. ผู้ใช้บริการรายสำคัญ ได้แก่ ผู้แทนของสมาคมผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน ผู้แทนสมาคมธนาคาร เป็นต้น
4. นักวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้แทนสภานักบัญชี วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย สมาคมสถาปนิกสยามฯ สมาคมนักผังเมือง เป็นต้น
5. ผู้แทนผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งในส่วนที่เป็นเจ้าของกิจการบริษัทประเมินและผู้แทนผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ไม่ใช่เจ้าของกิจการ
6. ผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีทั้งผู้แทนสถาบันการศึกษา หรืออาจารย์ที่สอนวิชาที่เกี่ยวข้องและไม่ได้อาศัยอยู่ในบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือผู้ทรงคุณวุฒิอื่น เป็นต้น

สภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ควรเป็นผู้รับผิดชอบการให้ความเห็นชอบการสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยตรง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและความเป็นกลางโดยยึดถือประโยชน์ของผู้ใช้บริการหรือผู้บริโภคหรือประชาชนเป็นที่ตั้ง

สำหรับการจัดสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนั้น สภาควรกำหนดให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้ที่ตรวจงานประเมินค่าทรัพย์สินของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สถาบันการเงิน หน่วยราชการ เป็นผู้ผ่านการสอบด้วยเช่นกัน โดยมุ่งเน้นให้ผู้ผ่านการสอบมีความรู้ ความสามารถจริง และที่สำคัญค่าธรรมเนียมในการจัดสอบควรจะมีราคาต่ำกว่าในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดไว้เป็นเงิน 3,000 บาท, 5000 บาท และ 6,000 บาท <5> สำหรับการสอบผู้ประเมินระดับวิสามัญ ระดับสามัญและระดับวุฒิ ในขณะที่ผู้สอบเป็นนายหน้า ทนาย วิศวกร สถาปนิกหรือผู้ตรวจสอบบัญชี มีค่าสอบต่ำกว่านี้มาก นอกจากนี้ สภาควรเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการสอบ เพื่อส่งเสริมให้ผู้เกี่ยวข้องเข้าสอบกันมาก และเป็นการเผยแพร่วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินออกไปสู่วงกว้างเพื่อประโยชน์ของสังคมและผู้ใช้บริการต่อไป

ข้อสังเกต

ทางสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยได้พยายามพัฒนาวิชาชีพนี้ แต่หากเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านยังดำเนินการรวดเร็วกว่าไทย ประเทศมาเลเซีย สิงคโปร์และอินโดนีเซีย ต่างมีการควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินโดยทางราชการเพื่อประโยชน์ของผู้ใช้บริการและประชาชนโดยรวม โดยเฉพาะมาเลเซีย มี Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents, Institute of Surveyors (สมาคมเก่าแก่ของผู้ประเมิน) Association of Valuers & Property Consultants in Private Practice Malaysia (สมาคมผู้ประเมินภาคเอกชน) และยังมี JPPH (Valuation and Property Services Department) กรมประเมินค่าทรัพย์สิน มาเลเซียที่ดูแล Board อีกทีหนึ่ง

แม้แต่ประเทศเวียดนามและกัมพูชา ทางราชการโดยกระทรวงการคลัง ก็มีการออกมาตรฐานและจรรยาบรรณตลอดจนการควบคุมวิชาชีพกันแล้ว ดังนั้นประเทศไทยจึงควรมีการดำเนินการเพื่อการพัฒนาวิชาชีพอย่างจริงจัง ซึ่งต้องอาศัยการดำเนินการตามกฎหมายของทางราชการ

การขาดซึ่งการพัฒนาและควบคุมวิชาชีพที่เคร่งครัดเพื่อสังคมโดยรวม อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศ เช่นที่เกิดขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาในกรณีเซฟโพรเม (นักวิชาชีพทางการเงิน) หรือกรณีวิกฤติเศรษฐกิจของไทยในปี 2540 ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินบางส่วนมีส่วนร่วมการประเมินค่าทรัพย์สินสูงเกินความเป็นจริง การขาดการควบคุมทางวิชาชีพจึงกลายเป็นข้อไขว่ของกระทรวงการคลัง ประพฤติมิชอบทั้งในวงราชการและวงการเอกชนที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของมหาชนได้

ทั้งหมดข้างต้นนี้จึงเป็นความเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งในฐานะที่ให้บริการประเมินค่าทรัพย์สินหรือใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดนำมาพิจารณาประกอบการพัฒนาวิชาชีพต่อไป

หมายเหตุ

- <1> โปรดดูผลการศึกษาทั้งหมดของคณะทำงานเฉพาะกิจ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ที่ http://www.thaiappraisal.org/Thai/Research/Research_T.htm
- <2> โปรดดูอัตราค่าบริการขั้นต่ำสำหรับงานสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Standard/standard07.htm>
- <3> คู่มือการจดทะเบียนที่ http://www.amlo.go.th/richtext_file/File/manual_amlo.pdf
- <4> ที่มาและการดำเนินงานของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ซึ่งมีสถานะเป็นกองหนึ่งในกรมที่ดิน ดูได้ที่ <http://www.dol.go.th/scho/scho.php>
- <5> โปรดดูข้อเสนอแนะของ ดร.โสภณ พรโชคชัย เรื่อง ข้อเสนอความเห็นเกี่ยวกับการจัดสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ลว. 6 กันยายน 2548 <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Standard/standard08.htm>



วิพากษ์ “CSR” ร่วมสมัย

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ผมรู้สึกว่ประชาชาติธุรกิจเป็นหนังสือพิมพ์ที่เสนอแนวคิด CSR* หรือความรับผิดชอบต่อทางสังคมของวิสาหกิจ มากที่สุดแห่งหนึ่ง และนับเป็นคุณูปการสำคัญในการนำแนวคิดนี้มาใช้ แต่แนวคิดนี้ที่มีผู้นำเสนอออกมิต่างไปบ้าง ผมจึงเขียนบทความนี้ขึ้นเพื่อวิพากษ์แนวคิด CSR ร่วมสมัยโดยอาศัยข้อเขียนในประชาชาติธุรกิจฉบับวันที่ 6-8 ตุลาคม และ 13-15 ตุลาคมศกนี้เป็นกรณีศึกษา

เอ็นจีโอกับ CSR

เอ็นจีโอหรือสมาคม/มูลนิธิที่ดูแรง ๆ ก็อาจมาเกี่ยวข้องกับ CSR ในแง่ที่วิสาหกิจเอกชนที่ต้องการทำดีมาจับมือกับตน จะสังเกตได้ว่าในช่วงแรก วิสาหกิจเอกชนช่วยเอ็นจีโอมาก แต่พอวิสาหกิจเหล่านี้ “ปีกกล้าขาแข็ง” ก็มักตั้งมูลนิธิของตนเองมาทำเอง วิสาหกิจข้ามชาติบางแห่งก็ชอบญาติกับเอ็นจีโอเหมือนกัน นัยหนึ่งก็เพื่อป้องกันไม่ให้เอ็นจีโอต่อต้านธุรกิจของตน

อย่างไรก็ตามถ้าเอ็นจีโอใดทำงานเข้าตาสังคมก็สามารถอยู่รอดและเติบโตได้โดยไม่ต้องพึ่งบริษัทต่างชาติหรือรับการอุปถัมภ์จากวิสาหกิจเอกชนใด โดยเฉพาะเพราะสังคมจะโอบอุ้มเอง เช่น มูลนิธิเพื่อเด็กดี มูลนิธิร่วมกตัญญู เป็นต้น

CSR เป็นของทุกคน

มีคำถามว่าองค์กรขนาดกลางและขนาดเล็ก (SMEs) ควรทำ CSR หรือไม่ ซึ่งย่อมมีคำตอบว่า “ควร” เพราะ CSR เป็นเรื่องของทุกคนที่ต้องเริ่มต้นที่การมีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายโดยไม่ละเมิดผู้บริโภค เช่น แม่ค้าขายขนมจีนจะเอาพิษซูสีน้ำยาไม่ได้ ที่รองลงมาคือ SMEs ต้องมีจรรยาบรรณ หรือ Soft Laws เช่น มรรยาททนาย จรรยาบรรณแพทย์ เป็นต้น และสุดท้ายจึงค่อยเป็นการบริจาค ผมเคยศึกษาว่าปีหนึ่งคนทั่วไปบริจาคเป็นเงิน 3% ของรายได้ ถ้าเช่นนั้นบริษัทใหญ่เล็กก็บริจาคไม่ต่างกัน ผลอย่างบริษัทใหญ่ที่ดูมีข่าวบริจาคหรือทำ CSR ครึกโครม ก็อาจใช้เงินในสัดส่วนที่น้อยกว่าบริษัทเล็กด้วยซ้ำ การคืนเงินของเอ็นจีโอ

ในข่าวเรื่องเอ็นจีโอจากต่างประเทศที่มาสร้างบ้านให้ผู้ไร้บ้าน เอ็นจีโอประเภทนี้ได้รับความสำเร็จในอาฟริกา แต่ไม่ใช่ในไทยเพราะคนไทยไม่ยกงานป่านั้น และรัฐบาลก็สร้างบ้านเอื้ออาทรมากมาย เอ็นจีโอนี้จึงเน้นไปช่วยผู้ประสบภัย เช่น ภัยสึนามิ ภัยดินถล่ม เป็นต้น ตอนเกิดสึนามิสารพัดเอ็นจีโอก็ยกทัพไปช่วยกันใหญ่ประหนึ่ง “ว่างงาน” มานาน!

ข้อพึงสังวรหนึ่งก็คือในการสร้างบ้านให้ประชาชนที่ประสบภัยนั้น หากเป็นบ้านถาวร ควรพิจารณาถึงสิทธิในที่ดินด้วยเพราะอาจไปละเมิดสิทธิการถือครองที่ดินของผู้อื่น หรือเป็นการบุกรุกที่ดินสาธารณะซึ่งประชาชนทั่วประเทศเป็นเจ้าของร่วมกัน

CSR ไม่ใช่การให้

ในบทสัมภาษณ์บริษัทโทรคมนาคมขนาดใหญ่ที่ว่า “การทำในสิ่งที่เชี่ยวชาญ” ผมเห็นด้วยเป็นอย่างยิ่ง เช่นบริษัทโทรคมนาคมเน้นการช่วยเหลือสังคมในแนวทางด้านการสื่อสารที่ตนถนัดอย่างน่าชื่นชม

แต่การนี้ยังเป็นในรูปการให้ซึ่งเป็นเรื่องรอง บริษัทนี้ในฐานะองค์กรบริหารที่เป็นเลิศควรเสนอให้สังคมได้รู้เป็นแบบอย่างว่าการทำงาน CSR ในแง่มุมหลักคือความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า ชุมชนโดยรอบ สังคมและการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นธรรมน ทำอย่างไร

CSR กับการสร้างแบรนด์

ยังมีความตะขิดตะขวงใจระหว่างการทำดี (โดยนิกว่าคือ CSR) กับการโฆษณา ซึ่งดูคล้ายเรื่องผิดพลาด ผมอยากเรียนว่า การทำ CSR นั้นทำให้ชื่อเสียงกิจการดีขึ้น เพราะเป็นการสร้างความน่าเชื่อถือกับวิสาหกิจโดยตรง

ชื่อเสียงนั้นไม่ได้เกิดจากการไปให้ ไปบริจาคหรือไปทำอะไรน่ารักน่าชัง เช่น ปลูกป่า ชื่อเสียงเกิดจากความรับผิดชอบต่อลูกค้า ลูกจ้าง คู่ค้าและอื่น ๆ แสดงออกในแง่คุณภาพของสินค้าและบริการ ท่านทราบหรือไม่ว่ายี่ห้อ “โต๊ก” มีราคาล้าง 2.6 ล้านบาทบาทหรือมากกว่างบประมาณแผ่นดินไทยเสียอีก เพราะเขามี CSR ในแง่สาระ ไม่ใช่ในแง่บริจาคแต่อย่างใด

ธนาคารกับ CSR

ผมเห็นบทความสถานบันการเงินแห่งหนึ่งส่งเสริมให้พนักงานไปอาสาทำความดี ซึ่งเป็นกิจกรรมที่น่าส่งเสริม จะทำให้พนักงานไม่มั่งแต่หาผลประโยชน์หรือความสุขใส่ตัว สามารถที่จะเอื้ออาทรความสุขให้ผู้อื่นบ้าง

อย่างไรก็ตามหน้าที่สำคัญตาม CSR และจะเป็นการสร้างแบรนด์ให้สถาบันการเงินอย่างยั่งยืนก็คือการปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ละเมิดต่อผู้ฝากเงิน ไม่ “ล้มบนฟูก” ยามเกิดวิกฤติและที่สำคัญพนักงานระดับสูงไม่รับเงินใต้โต๊ะยามมีผู้ไปขอกู้เงิน ถ้าสถาบันการเงินดูแลพนักงานทำให้ลูกค้าประจักษ์ได้เช่นนี้ สถาบันการเงินแห่งนั้นก็มี CSR และมีแบรนด์ที่ดีจริง

CSR ในลมหายใจเข่าออก

ผมอยากสรุปว่าเราควรส่งเสริม CSR ตามมาตรฐานสากลที่ธุรกิจใหญ่ๆต้องปฏิบัติ โดยจะละเมิด เอาเปรียบผู้บริโภค ลูกจ้าง หรือชุมชนไม่ได้ ส่วนใครจะทำดีที่เป็น “ของแถม” ถ้าเราจะเดินสายให้ความรู้กับประชาชน ก็ควรบอกประชาชนมีส่วนร่วมคอยตรวจสอบว่าบริษัทไหนผลิตสินค้าหรือบริการที่รับผิดชอบต่อสังคมจริง จึงจะทำให้ CSR ยั่งยืน

เราไม่ควรบิดเบือน CSR ให้กลายเป็นการสอนศาสนา ยิ่งเอาคำบาลีมาใช้ อาจทำให้ผู้นับถือศาสนาอื่นน้อยใจได้ เราสามารถอธิบายความดีได้ง่าย ๆ โดย

ไม่ต้องยกศาสนามาอ้าง เช่น ทุกคนก็รู้ว่า “ทำดีได้ดี” “ยิ่งให้ ยิ่งได้” หรือเอา “दान์ได้อายอด” เป็นต้น

เราไม่ควรมองเน้นกิจกรรม CSR ไปในเรื่องการรักษาสีงแวดล้อมหรือการปลูกป่า ซึ่งเป็นเพียง “กระพี้” เพราะปีหนึ่ง ๆ ปลูกป่าได้แค่หมื่นไร่ (แล้วล้มตายไปเท่าไรก็ไม่รู้) แต่ปีหนึ่ง ๆ ป่าถูกทำลายไปนับแสน ๆ ไร่ สังคมที่เดือดร้อนอยู่ทุกวันนี้ ไม่ใช่เพราะคนทำดีน้อยไป แต่อยู่ที่การไม่อาจควบคุมคนที่ผิดกฎหมายซึ่งมีอิทธิพลมากต่างหาก

CSR เป็นสิ่งที่พึงปฏิบัติโดยไม่ละเมิดกฎหมาย ไม่ละเมิดจรรยาบรรณและร่วมกันทำความดี เพื่อความเป็นมงคลและยั่งยืนในธุรกิจของเราเอง



อ่านเรื่องทั้งหมดเกี่ยวกับ CSR ในหนังสือข้างต้น ซึ่งขายเล่มละ 80 บาท รายได้ทั้งหมดเพื่อมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยโดยไม่หักค่าใช้จ่าย หรืออ่านฟรีที่ <http://csr.igetweb.com> สนใจ โทร. 0.2295.3171 (คุณนงลักษณ์)

* CSR (Corporate Social Responsibility) หรือความรับผิดชอบต่อทางสังคมของวิสาหกิจที่มีส่วนได้เสีย (Stakeholders: ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า ชุมชนและสังคม) ซึ่งประกอบด้วยกิจกรรม 3 ระดับคือ ระดับที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด (Hard Laws) ระดับที่จรรยาบรรณจริยธรรม (Soft Laws) และระดับการอาสาทำดี ดูที่ <http://csr.igetweb.com/index.php?mo=3&art=204245>

ตีพิมพ์ครั้งแรกในประชาชาติธุรกิจ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2551 ปีที่ 32 ฉบับที่ 4048 หน้า 34

อสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 3/2551

ปัทมา จันทรานุกูล กรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สิน AREA

(Email: pattama@area.co.th; URL: www.area.co.th)

สถานการณ์ในขณะนี้พึ่งติดตามสถานการณ์โดยใกล้ชิดอย่างไม่คลาดสายตา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA ได้จัดทำสรุปผลการสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 3/2551 (1 มกราคม – 30 กันยายน) แล้วเสร็จ จึงขออนุญาตสรุปมานำเสนอ ดังนี้:

ตารางที่ 1: โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวเดือนม.ค.-ก.ย. 2551 แยกตามระดับราคา

ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	อสังหาฯ อื่น	รวม
มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)								
<0.501mil.Baht					39			39
0.501-1.000		79	4,031		2,021			6,131
1.001-2.000	341	448	8,817	123	14,433	9	107	24,278
2.001-3.000	6,213	3,167	4,258	506	15,187			29,332
3.001-5.000	11,114	703	8,803	1,328	15,780		3,273	41,001
5.001-10.000	12,413		344	1,059	8,457		4,704	26,978
10.001-20.000	5,097		35		4,394	756	2,791	13,073
> 20.000					1,043	57	4,028	5,127
Overall	35,178	4,397	26,288	3,016	61,354	822	14,903	145,958

ในสามไตรมาสเปิดตัว 145,958 ล้านบาทแล้ว

ในช่วง 9 เดือนของปี 2551 ได้เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 145,958 ล้านบาทแล้ว โดย 131,055 ล้านบาท เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย หรือประมาณ 90% ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด การสำรวจนี้เป็นผลจากการสำรวจภาคสนามถึงที่ตั้งโครงการทุกแห่ง ซึ่งดำเนินการเพียงแห่งเดียวทุกเดือนต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2537 โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA

ตัวเลขข้างต้น แสดงว่าอสังหาริมทรัพย์อื่นโดยเฉพาะในเชิงพาณิชย์มีโอกาสเกิดน้อย เนื่องจากประเทศไทยเราไม่ได้กำลังเป็นดาวรุ่งแบบประเทศในอินโดจีน

หากคาดการณ์แนวโน้มจากสามไตรมาสนี้อาจกล่าวได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ในปี 2551 จะมีมูลค่าทั้งสิ้น 194,611 ล้านบาท หรือหากเป็นกรณีที่อยู่อาศัย คาดว่าจะเป็นเงิน 174,740 ล้านบาท ซึ่งหมายความว่าจะน้อยกว่าปี 2550 อยู่ประมาณ 11,510 ล้านบาท หรือเป็นสัดส่วนประมาณ 6%

ในรอบ 9 เดือนที่ผ่านมา อาคารชุดพักอาศัยเกิดมากที่สุดในมูลค่ารวม 61,354 ล้านบาท หรือประมาณ 47% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด แสดงว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมีโอกาสเกิดได้น้อย หรือเป็นที่ต้อนรับของตลาดน้อยกว่า และการที่อาคารชุดเป็นที่นิยมมากกว่า ก็เพราะช่วยประหยัดค่าเดินทางเพราะมักอยู่ใกล้ใจกลางเมือง สามารถปล่อยเช่าได้ ดูแลง่ายกว่า จึงมีผู้นิยมลงทุนมากกว่าอย่างอื่น

บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ มีผู้นิยมลงทุนลดหลั่นลงมาคือประมาณ 35,178 ล้านบาท และ 26,288 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับที่อยู่อาศัยแบบอื่น อันได้แก่ บ้านแฝด ตึกแถวและที่ดินเปล่าจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย มีเกิดน้อยมากเมื่อเทียบกับ 3 กลุ่มหลักข้างต้น

คาดว่าปี 2551 จะมีหน่วยเปิดตัวทั้งหมด 66,783 หน่วย

นี่เป็นการคาดการณ์ทั้งปี แต่ตัวเลขรวมการเปิดตัวในสามไตรมาส เป็นประมาณ 50,087 หน่วย หากเปิดตัวทั้งปีเป็นตัวเลข 66,783 หน่วย ก็จะถือว่าลดลงกว่าปีก่อน 18% โดยปี 2550 มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวทั้งหมด 81,364 หน่วย ซึ่งถือว่ามากเป็นประวัติการณ์ ทั้งนี้เพราะปี 2551 มีการสร้างบ้านในระดับราคาถูก โดยเฉลี่ยประมาณ 2.3 ล้านบาท แต่ราคาบ้านเฉลี่ยในปี 2551 ทั้งปีน่าจะเกินประมาณ 2.8 ล้านบาท

การที่บ้านใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มราคาคืนขึ้นนั้น ส่วนหนึ่งเนื่องจากการปรับตัวของวัสดุก่อสร้าง แต่อีกส่วนหนึ่งก็อยู่ที่ทรัพย์สินราคาถูกมีจำกัด ไม่สามารถสร้างได้ในสถานการณ์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตามบ้านที่มีราคาเกิน 20 ล้านบาทขึ้นไปแทบจะไม่มีเลย มีเฉพาะอาคารชุดจำนวนประมาณ 28 หน่วยที่มี

ราคาเกินกว่า 20 ล้านบาท ทั้งนี้เพราะการลงทุนซื้อบ้านราคาแพง มีความเสี่ยงสูงพอสมควร

หากพิจารณาเฉพาะจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2551 นั้น กลุ่มใหญ่ที่สุดสร้างในระดับราคา 1-2 ล้านบาท รวมจำนวน 16,625 หน่วยจากทั้งหมด 50,087 หน่วย (33% ของหน่วยขายทั้งหมดที่เปิดตัวใหม่)

ขายได้แล้วประมาณ 34%

จากการประมวลดูผลการขายอสังหาริมทรัพย์ของการเปิดตัวโครงการในช่วงสามไตรมาสของปี 2551 พบว่า ณ เดือนแรกที่เปิดตัว สินค้าส่วนมากขายได้โดยเฉลี่ยประมาณ 34% โดยในกรณีอาคารชุดขายได้เฉลี่ยประมาณ 50% ในเดือนแรก คาดว่านับถึงสิ้นไตรมาสที่ 3 นี้ (30 กันยายน) สินค้าที่เปิดตัวในช่วงดังกล่าว น่าจะสามารถขายได้รวมประมาณเกินกว่าครึ่งหนึ่งแล้ว

สินค้าที่ขายได้ค่อนข้างช้าคือบ้านเดี่ยว โดยเดือนแรกจะขายได้ประมาณ 17% ทั้งนี้เพราะสินค้าประเภทนี้ มีราคาสูงกว่าประเภทอื่น จึงมีผู้ซื้อจำนวนจำกัด อัตราการขายจึงช้ากว่ากลุ่มอื่น

แนวโน้มปลายปี 2551

อสังหาริมทรัพย์จะเป็นอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับเศรษฐกิจเป็นหลัก ในภาวะที่เศรษฐกิจและการเมืองของไทยกำลังถดถอย อสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นตัวแปรตามภาวะแวดล้อมอื่น จึงถดถอยตามไปด้วย เชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมหรืออาคารชุดตากอากาศ คงตกต่ำไประยะหนึ่ง ทั้งนี้อาจรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลด้วย แต่อาจเบากว่าโรงแรมหรืออาคารชุดตากอากาศ

แต่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตอุตสาหกรรมสองอঞ্চทั้งหลาย โดยเฉพาะภูมิภาคชายฝั่งทะเลตะวันออก น่าจะมีโอกาสอันดี เพราะการค้าระหว่างประเทศคงไม่ได้รับผลกระทบ (ยกเว้นความสามารถในการซื้อของประเทศตะวันตกลดลง) ทำให้เศรษฐกิจในภูมิภาคย่อยนี้เติบโตสวนกระแส อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้รับผลกระทบและเติบโตต่อเนื่อง

ความวุ่นวายทางการเมืองในระยะนี้อาจยังไม่เห็นผลชัดเพราะทั่วโลกต่างชลดตัว แต่หากต่างประเทศสามารถเริ่มตั้งตัวได้ แต่ประเทศไทยยังคงถดถอยอยู่เช่นปัจจุบันนี้ ความเสียหายย่อมพอกพูนอย่างมหาศาล ทำให้ความวุ่นวายในทุกวันนี้ไม่ฝ่ายใดเป็นผู้ก่อ ล้วนแต่เป็นการทำร้ายประเทศชาติโดยตรง

ไทยลอกไทย: อ่าง 'นิติภูมิ' ด้านต่างชาติ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

หลายท่านคงเคยอ่านอีเมลล์ลูกโซ่ที่ว่า “ปี 2553 จุดจบประเทศไทย... ถ้ายังเป็นคนไทยอยู่ช่วยอ่านด้วย...” <1> เนื้อหาของอีเมลล์นั้นแอบอ้างคุณนิติภูมิแล้วมุ่งโจมตีพวกต่างชาติว่าจะมาสูบประเทศไทย โดยยกตัวอย่างห้างสรรพสินค้าต่างชาติ ร้าน Fast Food เป็นต้น

ผมเองก็ต่อต้านการซื้อที่ดินของต่างชาติ <2> แต่ผมอ่านอีเมลล์นี้แล้วคิดว่า เรากำลังถูกคนไทยด้วยกันที่เป็นนายทุนใหญ่หลอกให้ร่วมสู้กับคู่แข่งต่างชาติของเขา เช่นบอกว่า “ถ้าซื้อจากห้าง (ต่างชาติ) 1,000 บาท มันไหลไปต่างประเทศ 900 บาท ที่เหลือ 100 บาท”

อ่านเล่มนี้จะรู้ว่า ทำไมที่นี้จึงขึ้นเงินเดือนปีละ 2 ครั้ง จ่ายโบนัสทุกปีไม่เคยหยุด ไม่ว่าในยามวิกฤติเศรษฐกิจหรือไม่ก็ตาม ทำได้อย่างไร เราใช้ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาบริหารงานที่ปรึกษาาระดับนานาชาติได้อย่างไร



การบริหารธุรกิจอย่างไรที่จะมีความรับผิดชอบต่อสังคม และไม่ใช้เล่ห์กลหลอกหลวงหรืออาศัยความรักชาติมาลวงให้ใครใช้บริการ เล่มละ 100 บาท รายได้ทั้งหมดเพื่อมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยโดยไม่หักค่าใช้จ่าย โทร. 0.2295.3171 (คุณนงลักษณ์)

ผมมั่นใจว่าการอธิบายอย่างนี้ผิด เพราะซื้อของ 1,000 บาท เป็นค่าของ ค่าดำเนินการสารพัด ที่เป็นกำไรแท้ ๆ คงประมาณ 10-20% เขาก็เอาไปขยายสาขาในไทยต่อไปเรื่อย ๆ ที่ใดกำไรส่งไปต่างประเทศจะเป็นส่วนน้อย และถ้าเขาจะส่งกำไรกลับบ้านบ้างจะไม่ได้เลยหรือ ถ้าเราไปลงทุนต่างประเทศ แล้วเจอบ้านป่าเมืองเถื่อนโหดนอกกว่า เราเอาเงินกลับบ้านไม่ได้ มันจะเป็นธรรมหรือครับ

ประเทศไทยเราเจริญขึ้นมาได้ทุกวันนี้ ก็เพราะการลงทุนของต่างชาติ โดยเฉพาะญี่ปุ่น มาลงทุนจน

ประเทศไทยทุกวันนี้กลายเป็นประเทศอุตสาหกรรม <3> จนคนส่วนใหญ่พ้นไปจากความยากจนแล้ว <4>

ที่ผ่านมานายทุนไทยรายใหญ่เคยตั้งราคาขายสินค้าตามใจชอบ แต่ตอนนี้ทำอย่างนั้นไม่ได้เพราะไทยมีห้างสรรพสินค้าต่างชาติมาช่วยต่อราคาแทนคนไทยส่วนใหญ่ ถ้าคิดในมุมกลับ หากไม่มีห้างเหล่านี้ ป่านนี้คนไทยคงกินกะหมี่สำเร็จรูปของละ 10 บาทแทนของละ 5 บาทไปแล้ว

ผมเชื่อว่านายทุนไทยรายใหญ่คงโกรธแค้นชิงชังพวกนายทุนต่างชาติที่ก้าวหน้ากว่าพวกตนมาก พวกนายทุนไทยรายใหญ่ร้องแอกแอกกระเซอะกระเซ่ว ห้างสรรพสินค้าต่างชาติรังแกผู้ผลิตคนไทย แต่พวกเขาไม่เคยคิดที่จะทำห้างสรรพสินค้าแบบเดียวกันขึ้นมาต่อกับต่างชาติบ้างเลย ไม่เคยคิดจะลำบากลงทุนระยะยาว ขยายสาขาให้มั่นคงแบบนายทุนต่างชาติ หรือไม่เคยคิดจะทำร้าน Fast Food ของคนไทยขึ้นมาอย่างญี่ปุ่นหรือชาติอื่นทำบ้างเลย

ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะในหัวของพวกเขาคงไม่เคยคิดที่จะขายของให้ถูกลงหรือไม่คิดจะค้าขายอย่างบริสุทธิ์ใจต่อลูกค้าคนไทยเอง ผมเชื่อว่า พวกนายทุนไทยรายใหญ่จะเรียกร้องให้คนไทยด้วยกันใช้ของไทยแบบ “เราคนไทย ใช้ของไทย” (ซึ่งดีและประสบความสำเร็จยิ่ง) พวกเขาก็ต้องสามารถผลิตสินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพทัดเทียมกับต่างชาติ แต่ขายได้ในราคาที่ถูกลงกว่า ไม่เช่นนั้นพวกเขาไม่มีหน้า “สะเออะ” มาขอให้คนไทยใช้สินค้าไทย เพราะถ้าทำได้ ก็เข้ากระเป๋านายทุนไทย ไม่ใช่เข้ากระเป๋าคอนไทยสักหน่อย

ถ้านายทุนไทยรายใหญ่ยอมขาดทุนกำไรหรือยอมกำไรแต่น้อย ๆ ให้เป็นแบบปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง เพื่อสู้กับต่างชาติที่ย่อมชนะใจพี่น้องร่วมชาติได้ แต่พวกเขาไม่ทำเช่นนั้นเพราะพวกเขาเห็นคนไทยเป็นแค่เบี้ย แค้ไพร่ หรือแค่ข้าทาสที่ตนจะรีดเลือดกับปูเอากำไรมาก ๆ การเรียกร้องให้คนไทยตาดำ ๆ ต้องยอมซื้อของแพงกว่าเพื่อพวกนายทุนไทยรายใหญ่เอง เป็นการเรียกร้องที่น่าละอาย เป็นการปล้นเพื่อนร่วมชาติ

อย่างไรก็ตาม แม้วันหนึ่งนายทุนไทยจะทำดีแล้วด้วยการขายสินค้าคุณภาพทัดเทียมต่างชาติในราคาถูกลงกว่า แต่ก็อาจยังมีคนไทยใจทาสที่ยังพยายามใช้ของต่างชาติ เข้าทำนอง “เห็นขี้ผึ้งหอม” อยู่ เรื่องนี้นายทุนไทยก็ยังต้องใช้ความอดทนเอาชนะใจคนไทยเหล่านี้ให้ได้ในระยะยาว ด้วยคุณภาพของสินค้าหรือบริการของเรานั้นเอง

ในอีกแง่หนึ่งนายทุนไทยรายใหญ่ทั้งหลายนั้นมักชอบทำดีก็ด้วยการลูบหน้าประมุข หรือบางทีพวกเขาทำดีด้วยการทำตัวผูกพันกับสถาบันอันเป็นที่เคารพของคนไทย กิจกรรมทำดีมีคุณธรรมของนายทุนไทย

รายใหญ่ก็ได้แก่ การแจกของแบบคุณหญิง คุณนาย ช่วยพัฒนา หรือการปลูกป่า ซึ่งไม่ได้ผลอะไร เพราะปีหนึ่ง ๆ ไทยเราปลูกป่าได้เพียงหมื่นไร่ แต่ป่าถูกทำลายไปนับแสน ๆ ไร่ แอมที่ปลูกไป ตายเสียเท่าไรก็ไม่ใคร่รู้ การโหมโฆษณาให้คนปลูกป่า ก็เท่ากับเรา “ปิดฟ้าด้วยฝ่ามือ” ไม่ให้คนไทยได้เห็นความจริงของการบุกรุกทำลายป่า ปลอ่ยให้คนชั่วลยยงผล <5>

การส่งเสริมให้สลักความดีกันอย่างเป็นบำเป็นหลังนั้นอาจถือเป็นการมอมเมาทางหนึ่ง อย่าลืมน่าปัญหาสังคมทุกวันนี้ ไม่ได้อยู่ที่คนทำดีน้อยไป แต่อยู่ที่คนทำผิดกฎหมายจำนวนมาก ก่อปัญหาให้กับสังคมโดยไม่ได้ถูกปรับต่างหาก <6>

ยิ่งกว่านั้น สิ่งที่คนไทยต้องระวังนายทุนไทยรายใหญ่ก็คือ หากพวกเขาต่างชาติไม่ได้ พวกเขาอาจไปสมคบกับต่างชาติ ทำตัวเป็นนายทุนนายหน้า คือแทนที่จะส่งเสริมตราสินค้าไทยเอง ก็กลับไป “สวมหมวกสี” เอายี่ห้อต่างชาติมาแปะ หรือยอมศิโรราบกับต่างชาติมาปล้นคนไทยด้วยกันเอง

รักชาติคือ รักประชาชน เห็นหัวประชาชน ไม่ใช่เห็นประชาชนเป็นแค่เบี้ย

อ้างอิง

- <1> อีเมลล์ “ปี 2553 จุดจบประเทศไทย.....ถ้ายังเป็นคนไทยอยู่ช่วยอ่านด้วย” ดูรายละเอียดที่ www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market214.htm
- <2> โปรดอ่านบทความของผู้เขียน “ต่างชาติกับที่ดินไทย: ไม่ใช่ชื่อ” อาคารที่ดินอภีร์ 12-19 มีนาคม 2550 หน้า 63-64 และโพสต์ทูเดย์ 28 กุมภาพันธ์ 2550 หน้า A13 ได้ที่ www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market147.htm
- <3> โปรดอ่านบทความของผู้เขียนเรื่อง “วงจรชีวิตตลาดที่อยู่อาศัยไทย” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 9 ฉบับที่ 47 ตุลาคม-ธันวาคม 2549
- <4> โปรดอ่านบทความของผู้เขียนเรื่อง “คนจนในไทยมีเพียง 10%” ThaiAppraisal กรกฎาคม-สิงหาคม 2551 ได้ที่ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market180.htm>
- <5> โปรดอ่านบทความของผู้เขียน “อย่าปล่อยให้ ‘สืบนาคะเสถียร’ ตายฟรี” ที่ www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market203.htm
- <6> โปรดอ่านบทความของผู้เขียน “CSR, ทำดีเพื่อปกปิดความชั่ว?!” กรุงเทพธุรกิจ : จุดประกาย วันจันทร์ที่ 24 มีนาคม 2551 หน้า 4 ที่ www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market175.htm



ใบสมัครสมาชิก (โปรดถ่ายเอกสาร) 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 ที่ปรึกษาสหกรณ์ทรัพย์ 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

ค่าสมาชิกปีละ 500 บาท โดยสมาชิกจะได้รับสิทธิพิเศษ: 1.ได้รับกระเป๋าสตางค์มูลค่า 200 บาท 2.ได้รับหนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท 3.ได้รับวารสาร ThaiAppraisal มูลค่าปีละ 200 บาท เป็นเวลา 1 ปี 4.ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า 5.เข้าร่วมงานประชุมประจำปีโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ 6.ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือของมูลนิธิ 7.ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี 8.ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการรายเดือน (เหลือเพียง 525 บ) การชำระค่าสมาชิกโดยการโอนเงินชื่อบัญชี มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย: บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 089-2-23003-8: ธนาคารยูโอบี สาขารัชดา-สาทรประดิษฐ์ หรือธนาคารที่ส่งจ่ายในนาม มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ปณ.ยานนาวา) ติดต่อ คุณมลวิมล โทร. 0.2295.3171

อย่าปล่อยให้ “สืบ นาคะเสถียร” ตายฟรี

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

“สืบ นาคะเสถียร” <1> ยอมพลิตชีพตัวเองเพื่อกระตุ้นให้สังคมไทยตระหนักถึงปัญหาการบุกรุกทำลายป่าเมื่อ 18 ปีที่แล้ว นับเป็นวีรกรรมที่น่ายกย่องเป็นอย่างยิ่ง แต่ถึงวันนี้ ผมหวังเกรงว่าความตายของคุณสืบอาจกลายเป็นความสูญเปล่าหรือไม่ ในโอกาสครบรอบวันตายของคุณสืบ ผมจึงขอร่วมสนับสนุนการรักษาป่าไม้และร่วมต่อต้านการตัดไม้ทำลายป่าซึ่งจะสร้างความวิบัติต่อประเทศชาติ



ในปี 2542 อยากรู้ก็ตามหากเอาอัตราการลดของพื้นที่ป่าแต่เดิม โดยพิจารณาจากอัตราการลดล่าสุด 4 ปีสุดท้าย (ปี 2539-2542) ของข้อมูลชุดเดิม อาจประมาณการได้ว่าพื้นที่ป่าไม้ในขณะนี้น่าจะลดลงเหลือเพียง 24% ของพื้นที่ประเทศไทย อาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ป่าไม้ของไทยลดลงไปถึง 578,121 ไร่ต่อปี

หากคิดบนฐานเดียวกันนี้ พื้นที่ป่าในจังหวัดอุทัยธานี น่าจะเหลือเพียง 1,589,355 ไร่ หรือ 37.8% ของพื้นที่ทั้งจังหวัด หรืออาจกล่าวได้ว่า พื้นที่ป่าไม้ในจังหวัดนี้ลดลงในช่วงปี 2533-2551 ถึง 97,508 ไร่ หรือเท่ากับหนึ่งในสิบของขนาดของกรุงเทพมหานคร

จากตัวเลขข้างต้นนี้ จึงทำให้อดคิดไม่ได้ว่าเราสูญเสียคุณสืบไปเปล่า ๆ หรือไม่ ทำไมป่าจึงยังถูกทำลายอยู่แทบทุกวันไม่ขาดสาย สิ่งที่เราควรทบทวนอีกประการหนึ่งก็คือ กิจกรรมที่เราคิดว่าเป็นการสืบทอดเจตนารมณ์ของคุณสืบนั้น เป็นสิ่งที่เหมาะสมหรือไม่ เช่น การปลูกป่า ที่ผ่านมามีคณะบุคคลมากมายปลูกป่ากันยกใหญ่ แต่แล้วได้ผลเพียงใด เป็นเพียงการทำตามแฟชั่นหรือไม่

ท่านทราบหรือไม่ การปลูกป่าในช่วงสิบกว่าปีที่ผ่านมานั้น รัฐบาลลงทุนไปปีละ 500 - 600 ล้านบาท แต่สามารถปลูกป่าทดแทนเพิ่มได้เพียง 10,000 ไร่ต่อปี ขณะที่สัดส่วนการหายไปของพื้นที่ป่านับแสนไร่ต่อปี <3> และเชื่อว่า ป่าที่ปลูกอย่างเป็นแฟชั่นนั้น อาจปลูกไม่รอดอีกไม่รู้จำนวนเท่าไร ดังนั้นการปลูกป่าจึงอาจไม่ใช่แนวทางที่จะสืบทอดเจตนารมณ์อันบริสุทธิ์ของคุณสืบ

ในการแก้ไขปัญหาการตัดไม้ทำลายป่านี้ รัฐบาลควรเน้นการปราบปรามการตัดไม้ทำลายป่าด้วยมาตรการทางกฎหมายเป็นสำคัญ ไม่ใช่การให้ความสำคัญกับการส่งเสริมการปลูกป่า หากถูกคิดกันสักนิด การส่งเสริมการปลูกป่าอาจเท่ากับเป็นการบิดเบือนประเด็น ทำให้สังคมส่วนรวมไม่มีโอกาสตระหนักถึงความจริงที่ทรัพยากรของประเทศถูกทำลายลงไปทุกวันเพราะหลงนึกว่าป่าสามารถปลูกเสริมแทนพอกัน

หากจะมององค์กรพัฒนาเอกชนหรือ NGO (Non-governmental Organization) เพื่อช่วยประเทศชาติ ก็ควรเป็น NGO ที่เน้นบทบาทการ “รายงาน-ปิดโป่งการบุกรุกทำลายป่า” มากกว่าการปลูกป่า ในการนี้คงไม่ใช่การส่งเสริมผู้ปฏิบัติงานของ NGO ไปแลกชีวิต

กับอาชญากร แต่หากไม่กล้าลงพื้นที่ไปตรวจสอบจริง ๆ ทาง NGO ก็อาจร่วมกันระดมทุนบริจาคเพื่อจ้าง “มืออาชีพ” ไปสำรวจแล้วทางผู้ปฏิบัติงาน NGO ในสำนักงานค่อยมาเขียนรายงานเปิดโป่งต่อสังคม เชื่อว่าการทำเช่นนี้คงช่วยปรามการบุกรุกป่าได้ชะงัดทีเดียว

เราควรเข้าใจให้ชัดเจนว่า การปลูกป่านั้น แม้ผู้ปลูกจะมีเจตนาที่ดีต่อสังคมและประเทศชาติ แต่ความดีที่บังเกิดนั้น ไม่ใช่ได้กับประเทศชาติเพราะเป็นการกระทำที่บิดเบือนและไม่มีประสิทธิภาพ ความดีนั้นบังเกิดกับคนที่ดีเอาหน้ามากกว่ากับป่าไม้ของชาติ

ป่าของไทยเรากำลังหายไปมากมาย คุณสืบ นาคะเสถียร ยอมตายเพื่อพิทักษ์ป่า นับเป็นการสละชีพเพื่อชาติโดยแท้ แต่ต่อให้ตายอีกนับสิบ “สืบ” ปากก็ยังคง ร้อยหรือลงทุกวัน หากเราไม่ใช้มาตรการทางกฎหมายจัดการกับอาชญากรผู้ตัดไม้ทำลายป่า



บทความนี้อยู่ในหนังสือข้างบนนี้ ขายเล่มละ 80 บาท รายได้ทั้งหมดเพื่อมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยโดยไม่หักค่าใช้จ่าย สนใจ โทร. 0.2295.3171 (คุณนงลักษณ์)

ที่ถามว่าคุณสืบตายเปล่าหรือไม่ก็เพราะ ตามข้อมูลปี 2533 ประเทศไทยมีป่าไม้อยู่ทั้งสิ้น 87,488,536 ไร่ หรือคิดเป็น 27.3% ของพื้นที่ประเทศไทย แต่หลังจากที่คุณสืบตายไป 9 ปี คือ ณ ปี 2542 ป่าไม้เหลืออยู่เพียง 80,610,219 ไร่ หรือคิดเป็น 25.1% ของพื้นที่ประเทศไทย พื้นที่ป่าไม้หายไปถึง 6,878,317 ไร่ หรือเท่ากับ 7 เท่าของขนาดของกรุงเทพมหานคร

ถ้าหากเจาะลึกไปเฉพาะจังหวัดอุทัยธานี ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ส่วนหนึ่งของป่าห้วยขาแข้งจะพบว่า ในปี 2533 ที่คุณสืบเสียชีวิตนั้น ยังมีพื้นที่ป่าไม้อยู่ 1,686,863 ไร่ แต่พอถึงปี 2542 หรือ 9 ปีหลังจากนั้น พื้นที่ป่าหายไปเหลือ 1,610,219 ไร่ หรือหายไป 76,644 ไร่ หรือเท่ากับประมาณ 213 เท่าของขนาดสวนลุมพินี <2> กรุงเทพมหานคร หรือเท่ากับการสูญเสียพื้นที่ป่าประมาณขนาด 24 เท่าของสวนลุมพินีในแต่ละปีในจังหวัดอุทัยธานีที่คุณสืบเสียชีวิตเพื่อปกป้องป่า

พื้นที่ป่าไม้ นับแต่หลังปี 2543 กลับมีขนาดเพิ่มขึ้น ซึ่งคงเป็นเพราะการนับรวมพื้นที่บางส่วนของ “พื้นที่นอกการเกษตร” เดิมให้ถือเป็นป่า จึงทำให้ป่าในปี 2548 กลับมีพื้นที่เพิ่มเป็น 32.7% จาก 25.1%

สัมมนาเฉพาะผู้บริหาร: ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2552

วันอังคารที่ 20 มกราคม 2552 เวลา 09:00 - 12:00 น. ณ โรงแรมสุโขทัย กรุงเทพมหานคร

พบการเจาะลึก Demand & Supply โดยผลการสำรวจภาคสนามของ Agency for Real Estate Affairs (AREA) ศูนย์วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินแห่งเดียวในประเทศไทย ที่ทำการสำรวจข้อมูลภาคสนามถึงโครงการทุกโครงการอย่างต่อเนื่องทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region หรือ BMR) และติดตามการเคลื่อนไหวการขายของโครงการฯ อย่างใกล้ชิดมายาวนานกว่า 17 ปี จึงสามารถชี้แนะและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อการวางแผนงานอสังหาฯ ได้อย่างแท้จริง

- โครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ กว่าพันแห่งมีภาพการณ์ขายขณะนี้อย่างไร โดยแยกตามทำเล ประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคา (78 ทำเล 6 ประเภท 8 ระดับราคา) ทิศทางและแนวโน้มของตลาดแต่ละประเภท
- อัตราการขายได้ต่อเดือนแยกแยะละเอียดตามทำเล แบบไหนขายดี แบบไหนขายไม่ดี พร้อมตัวอย่างโครงการขายดี-ไม่ดี
- ความเคลื่อนไหวของราคาที่ดินที่นิยมที่สุด ไม่ว่าจะเป็นราคาที่อยู่อาศัยใหม่เทียบกับปีที่แล้ว หรือราคาที่อยู่อาศัยหลังเดิมจากการรุ่มตัวอย่างตั้งแต่ปี 2535
- ราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป กับแนวโน้มโครงการบ้านจัดสรรในอนาคต
- การวิเคราะห์โครงการสาธารณูปโภค เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่อนาคต
- ความเห็นจากผู้นำในวงการอสังหาริมทรัพย์

สัมมนาพิเศษ ที่ทำการเปิดเผยข้อมูลพร้อมนำเสนอโดยตรงเฉพาะผู้บริหารอย่างทันเหตุการณ์ ท่านจะได้รับความชัดเจนในภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย สามารถนำข้อมูลเพื่อวิเคราะห์คาดการณ์สังเกตเหตุชี้้นำการเตือนสถานการณ์ และชี้แนวโน้มอสังหา'52 ได้อย่างชัดเจน

ค่าลงทะเบียนท่านละ 10,000 บาท + ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% (รวมรายงานการวิจัย + อาหารกลางวัน + อาหารว่าง)



โปรดติดต่อ: บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส คุณกวนันย์ Tel.0.2295.3905 Email: area@area.co.th

E CLUSIVE SEMINAR IN ENGLISH SIMULTANEOUS TRANSLATION : 009 BMR HOUSING MARKET OUTLOOK LOCATION ANALYSIS

Tuesday, January 20, 2009, 09:00 - 12:00, The Sukhothai Hotel Bangkok

The Coverage:

Housing market situation in terms of supply, demand (from take-up rate)
Total units and value, of over 1,200 projects units sold / remaining, and sales rate per month
Analysis by 78 locations, 6 housing types and 8 price ranges with detailed maps.
Launches of real estate (residential, commercial, industrial and resort properties) in 2009
Key differences between successful projects and unsuccessful projects.
Examples of the 10 best-selling and 10 worst projects.
Updates on road proposals and city planning affecting property markets and location analysis.
Case studies: Changes in price of the same housing projects grouped by type over time.
The comparison of price movement based on sampling since 1992
etc.

**Registration Fee: Baht 10,000 Not include Vat
for the participation at this exclusive seminar and discussion.**

Payment method: Transfer the fee to account named "Agency for Real Estate Affairs"

- Current Account Number 048-1-08201-3 (Swift code: KASITHBK)

Kasikorn Bank Plc.,
Tha Rua Sathu Pradit Branch or

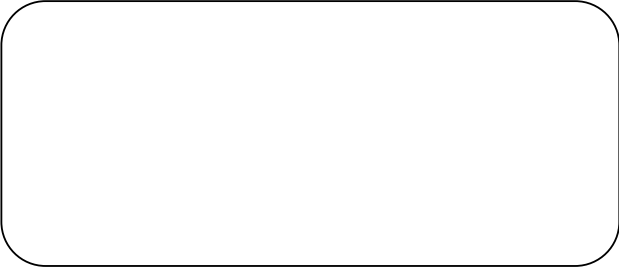
- Saving Account number 089-2-25325-3 (Swift code: BKASTHBK)

Bank of United Overseas Bank (Thai) Plc.,
Ratchada-Sathupradit Branch

Number of Vat 3-101-954-456

Please send page payment to Ms.Monthida Riabriang

Fax: 0-2295-1154 Tel.02.295.3905 Ext. 113



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



November 3 - 4, 2008
CSR Asia Summit 2008, Thailand
Dr. Sopon Pornchokchai was invited to be a speaker at the CSR Asia Summit 2008 which was held on November 3-4, 2008 at the Asian Institute of Technology, Thailand. He spoke about Soft Laws and Good Governance. Please see his powerpoint presentation at http://www.thaisappraisal.org/pdffile/pdf_article/2008-11-04-softlaw.pdf



Tuesday, October 28, 2008
Speech on CSR
TQM (Total Quality Management) Foundation in Thailand invited Dr. Sopon to speak about the application of Corporate Social Responsibility (CSR) in Thailand and joined a panel discussion in the afternoon at its annual conference. There are some 100 participants.



October 25, 2008
10-Year Anniversary of BAM
Dr. Sopon Pornchokchai was invited to join the 10-year anniversary of the Bangkok Commercial Asset Management Corp. Dr. Sopon was invited to deliver a gift of a condominium unit to a lucky participant at the event as well.



October 11-23, 2008
National Book Fair 2008
Thai Appraisal Foundation had a booth at the 2008 National Book Fair at the Queen Sirikit National Convention Centre. We gave free information on appraisal and real estate for the public for free of charge as well as sold publications to raise funds for our public activities.



September 24, 2008
NCCC In Song Kja Province
Dr. Sopon Pornchokchai was invited as a speaker from the Thai Chamber of Commerce to a seminar on anti-corruption in the private sector held by the National Counter-Corruption Commission (NCCC) in Song Kja Province. He spoke in the morning and joined a panel discussion in the afternoon as well. The NCCC held several provincial seminars where Dr. Sopon spoke in Chiang Mai, Chantaburi and Song Kja.



September 20, 2008
Lecture of the King Prachadhipok's Institute
The King Prachadhipok's Institute invited Dr. Sopon Pornchokchai to speak on "Real Estate as A Source of Capital for Local Administration" at a Graduate Certificate Course on "Sustainable Local Administration" where mayors and other local authorities as well as business executives were participants.

ดร.โสภณ พรโชคชัย ในฐานะกรรมการหอการค้าสาขาอสังหาริมทรัพย์ สาขาจารย์บรรณและสาขาเศรษฐกิจพอเพียงไปบรรยายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจในฐานะภาคเอกชนโดยเฉพาะในธุรกิจบริการวิชาชีพ โดยร่วมมือกับทางราชการ ปปช. และบรรยายเรื่องอสังหาริมทรัพย์ให้กับสถาบันพระปกเกล้า