

ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.8, No.5, November - December 2009



ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน
ใบอนุญาตพิเศษที่ 97/2545
ไปรษณีย์ยานนาวา

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ เลขที่ 10 ถนนตรี 5 ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

Our 2010 Executive Board



Led by Prof.Kitti Patpongpibul, Chairman of the Thai Appraisal Foundation

President, Housing Finance Association, Former Governor, Bank of Thailand and a Founder of the Valuers Association of Thailand

ประธานคณะกรรมการอำนวยการ พ.ศ.2552-2553

ศาสตราจารย์กิตติคุณ พัฒนพงศ์พิบูล ประธาน สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

รองประธานคณะกรรมการอำนวยการ

คุณประทีป ตั้งมติธรรม ประธานกรรมการบริหาร บมจ.ศุภลาชัย

คุณวรรณมา ไชวินทะ ตันทเกษม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บจก.สลิลาธารา

นพ.สมเชาว์ ดันทเทอดธรรม กรรมการผู้จัดการ บมจ.เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง

อ.แคล้ว ทองสม ประธานที่ปรึกษา บจก.ไทยอินเตอร์เนชั่นแนล แอพเพรชัล

กรรมการอำนวยการ

ดร.กวีพจน์ วรียียง กรรมการผู้จัดการ บจก.รัตนนุช พัฒนา

คุณกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์ ประธาน บจก.เซ็นจูรี 21 เรยลตี้ แอฟฟิเลียตส์

คุณณัฐพันธ์ คงศิลา ประธานกรรมการ บจก.เอส. แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล กรุ๊ป

คุณธวัช มีประเสริฐสกุล กรรมการผู้จัดการ บมจ.ไดอิจิ คอร์ปอเรชั่น

คุณนฤธนัน ปาลกะวงศ์ฯ กก.ผจก. บจก.ซี.พี.เอ็ม.กฎหมายและประเมินราคา

ศ.พรเทพ ศรีนฤธล้า ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บจก.ชินเกต

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ กรรมการผู้จัดการ บจก.อินฟินิตี้ มอลล์

อ.พัลลภ กฤตยานวัช ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คุณไพรัตน์ เสนาจักร รองประธานเจ้าหน้าที่ บมจ.พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค

คุณวสันต์ คงจันทร์ กก.ผจก. บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรยลเอสเตท แอฟแฟร์ส

คุณสุนทร สถาพร กรรมการผู้จัดการ บจก.เฉลิมนคร

คุณอนันต์ ปิยะตันติ รอง กก.ผจก. บจก.ลุมพินีพรีอเพอร์ตี้แมนเนจเม้นท์

คุณอภิชาติ ปภาณภูวงศ์ กก.ผจก. บจก.โปรเฟสชั่นแนลส์ เอเชีย เน็ทเวิร์ค

คุณเอกชัย เป็ลียนโพธิ์ กรรมการผู้จัดการ บจก.สยามอิมพีเรียล แอพเพรชัล

กรรมการและเลขานุการ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินฯ



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand





Sapon Pornchokchai, Ph.D., D.FIABCI, RICS
President, Thai Appraisal Foundation
Email: sapon@thaiappraisal.org

กรรมการอำนวยการใหม่ ของมูลนิธิมาแล้ว

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้มีคณะกรรมการอำนวยการชุดปี 2552-2553 แล้ว โดยได้รับความกรุณาจาก ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล รับผิดชอบเป็นประธาน กรรมการอำนวยการ

ท่าน อ.กิตติ เป็นอดีตผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้ให้กำเนิดวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินตั้งแต่สมัยที่ท่านเป็นกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และยังเป็นหนึ่งในผู้ก่อตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย รวมทั้งในขณะนี้ยังเป็นประธานกรรมการ สมาคมสินเชื่อบริษัท

มูลนิธิยังใคร่ขอขอบพระคุณ อ.แคล้ว ทองสม คุณประทีป ตั่งมดีธรรม คุณวรรณา โฆวินทะ ตันเทพเกษม และ นพ.สมเชษฐ์ ตันเทพิตธรรม ที่ให้เกียรติรับเป็นรองประธานคณะกรรมการ อำนวยการ รวมทั้งท่านกรรมการท่านอื่นอีก 15 ท่านมา ณ โอกาสนี้

มูลนิธิของเราจะได้พัฒนาต่อไปเพื่อประโยชน์ ของสาธารณชนตลอดจนผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ในประเทศไทย

ด้วยความเคารพ
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

Major Events in Thailand, Join Us!

We will join with various organizations to hold international courses on real estate in Thailand. Please consider to join us.

Certified Residential Specialist (CRS) is a training course of the National Association of Realtors (NAR) which is the world's national largest real estate organization. The Real Estate Brokers Association and the Thai Appraisal Foundation help organize this course.

There are also another two courses of the BOMI which is an education institution of the Building Owners and Managers Association (BOMA), an international association based in the United States of America. One course will be on real estate finance and another two courses will be on property management directly. Participants will earn a certificate of BOMI. Please see details at our journal herein.

Join us at these international events in Thailand and enjoy our rich cultural activities in Thailand as well.

Sincerely,
Sapon Pornchokchai
President, Thai Appraisal Foundation

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
- 5 ทำไมจึงตั้งมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินฯ
- 6 สภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน
- 9 Baan Mankong: Slum Solution or Fiasco?
- 12 สัญญา TURN KEY
- 13 AREA หนุนลงทุนรถไฟฟ้า

Contact Us

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

Tel. 66.2295.3171 Fax 66.2295.3994
Email info@thaiappraisal.org
Address 10 Nonsee 5 Rd, Bangkok 10120
ที่อยู่ 10 ถนนตรี 5 ยานนาวา กทม.10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

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

เสวนาวิชาการ
MONTHLY FORUM

Every month, our Foundation organizes the Monthly Forum as an Continuing Professional Development Program (CPD) for professionals involved in real estate. As of July 2009, we organize 82 consecutive Monthly Forums. This makes our Foundation one of the most active real estate organizations in Thailand.



Monthly Forum 85:
"Innovation in Real Estate and Valuation in North America"
Tuesday, July 21, 2009
at the Banyan Tree Hotel
Friday, October 30, 2009, Bangkok



Monthly Forum 84:
"Standard Costs of Construction and Standard Cap. Rates"
Tuesday, September 22, 2009,
At Our Foundation, Bangkok



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 7

จันทร์ที่ 21- อังคารที่ 22 ธันวาคม 2552 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท) เพื่อสร้างเสริมทักษะให้เป็นนักขายมืออาชีพ เพราะการนำเสนอการขายของนักขายที่สามารถสร้างความเชื่อมั่นในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ อันเป็นการตัดสินใจที่สำคัญของลูกค้า การให้ความสำคัญกับการรับรู้ความต้องการ การสื่อสาร และความสามารถในการขายของนักขายเป็นปัจจัยสำคัญยิ่ง ต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า หลักสูตรนี้เน้นให้ผู้เข้าอบรมได้เข้าถึงผู้ซื้อด้วยการสังเกต วิเคราะห์ สื่อสาร บุคลิกภาพที่ประทับใจ เพื่อมุ่งหวังความสำเร็จในงานขาย

หัวข้อในการอบรม

รายงานสถานการณ์โครงการขายดี ณ ไตรมาสปัจจุบัน: โครงการขายดี ตั้งแต่เดือนปี '51 - ไตรมาสปัจจุบัน จุดแข็งของโครงการที่ขายดี จุดเด่น/จุดขายของโครงการแนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ

เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ: ขั้นตอนการขาย การอ่านและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ กลยุทธ์การตอบสนองต่ออารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อ เพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้อ: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ

เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง: ขั้นตอนการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง การอ่านและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ
การพัฒนาบุคลิกภาพของนักขายอสังหาริมทรัพย์: การสร้างบุคลิกลักษณะที่น่าพึง เช่นการพูดคุย การเคลื่อนไหว
กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ ภาษากาย กริยาท่าทาง สีหน้า แววตา น้ำเสียงของผู้ซื้อ
ยุทธวิธีการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล: การเปิด - การปิดการขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อสังเกตสัญญาณผู้ซื้อและวิธีการตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า การขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ

สำหรับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ทำไมจึงตั้งมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินฯ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตีพิมพ์ครั้งแรกเมื่อ 24 ธันวาคม 2547)

ผมอยากเรียนด้วยความภูมิใจว่า มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมคึกคักที่สุดในประเทศไทย และอยากจะนำเสนอเพื่อหวังใจให้นักวิชาชีพที่ตระหนักถึงภารกิจอันมีเกียรติในการทำงานบำรุงวิชาชีพได้ร่วมกันสนับสนุนมูลนิธินี้ หรืออาจมาตั้งองค์กรอื่นขึ้นมาพัฒนาวิชาชีพของเรา

มูลนิธิต่างกับองค์กรอื่นอย่างไร

ในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน มีสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นองค์กรหลักและเป็นตัวแทนของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2,000 รายจากบริษัทประเมิน 70 แห่งทั่วประเทศโดยตรง มีคุณบัญญัติ จันทน์เสนะ เป็นนายกสมาคม (เป็นประเพณีที่อธิบดีกรมที่ดินรับตำแหน่งนี้เสมอ) นอกจากนี้ยังมีสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสมาชิกสมาคม 20 บริษัทและมีคุณจงชัย เป็นนายกคนปัจจุบัน สมาคมเป็นผู้แทนของนักวิชาชีพแต่มูลนิธิไม่ได้เป็นผู้แทนใคร แต่ตั้งขึ้นมาเพื่อประโยชน์ในการให้ความรู้แก่นักวิชาชีพและประชาชนทางด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะถือเป็น NGO แห่งหนึ่ง จดทะเบียนกับทางราชการเลขที่ กท.1075 โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพ ประเมินค่าทรัพย์สิน, ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและการสำรวจ วิจัย อสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา และเผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา

มูลนิธิช่วยวงการประเมินอย่างไร

ที่ผ่านมา มูลนิธิได้จัดพิมพ์วารสาร ThaiAppraisal (ราย 2 เดือน) จำนวนพิมพ์ถึง 5,000 เล่ม เผยแพร่แก่ผู้ประเมินทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคสถาบันการเงินทั่วประเทศ รวมทั้งห้องสมุดและหน่วยราชการอื่น นอกจากนี้ยังส่งไปยังสมาคมประเมินและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกถึง 300 แห่ง (พิมพ์สองภาษา) วารสารนี้มุ่งให้ความรู้อย่างได้ผลแก่ส่วนรวมโดยใช้งบประมาณปีละ 600,000 บาทเพื่อการนี้

ในแต่ละเดือนมูลนิธิยังจัดการเสวนารายเดือนให้ความรู้แก่นักวิชาชีพโดยถือเป็นการศึกษาต่อเนื่อง (CPD หรือ Continuing Professional Development Program) ให้แก่นักวิชาชีพ โดยผู้เข้าร่วมจะได้รับการประกาศชื่อในเว็บไซต์ของมูลนิธิเพื่อแสดงให้เห็นว่าเป็นนักวิชาชีพที่ใส่ใจการพัฒนาตัวเองเพื่อให้สามารถให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงขึ้น โดยได้รับความกรุณาจากวิทยากรตั้งแต่ระดับรัฐมนตรีจนถึงผู้รู้ทุกวงการ มูลนิธิเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อให้ครอบคลุมต้นทุน (แต่ไม่ขาดทุน) เราเชื่อมั่นว่า สิ่งที่ดีต้องมีมูลค่า (commercial value) เพียงพอที่ผู้สนใจยินดีจ่ายในราคาขั้นต่ำเพื่อการพัฒนาตนเองและเพื่อให้มูลนิธิสามารถจัดกิจกรรมได้ต่อเนื่อง และที่ผ่านมามูลนิธิจัดเสวนาต่อเนื่องมาถึง 31 ครั้ง (เดือน) แล้ว (ณ พฤษภาคม 2548)

มูลนิธิยังได้จัดประกวดเรียงความในเรื่อง “ทำไมจึงต้องรู้มูลค่าที่แท้จริงของบ้านและที่ดินของเราเอง” เพื่อส่งเสริมให้สังคมตระหนักถึงความสำคัญของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน โดยผู้ชนะเลิศระดับมัธยมศึกษา อุดมศึกษาและประชาชนได้รับเงินรางวัล 10,000, 15,000 และ 20,000 บาท พร้อมโล่เกียรติยศจาก รมต. ศึกษาธิการ, ทบวงมหาวิทยาลัย และมหาดไทย เรียงความที่ชนะเลิศและได้รับรางวัลชมเชยยังได้รับการเผยแพร่ในเว็บไซต์และพิมพ์รวมเล่มเพื่อแจกจ่ายทั่วไปอีกด้วย

หน้าตาติดต่อกับสากล

มูลนิธิส่งผู้แทนเดินทางไปสัมมนา-ดูงานทั่วโลก (ไม่ได้ใช้เงินมูลนิธิ กรรมการทุกคนต้องใช้เงินส่วนตัวเพื่อไม่เป็นการเอาเปรียบส่วนรวม) ทำให้มูลนิธิได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ กลายเป็นสะพานเชื่อมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทยกับต่างประเทศ มูลนิธิยังสมัครเข้าเป็นสมาชิกของ FIABCI (คำย่อภาษาฝรั่งเศสที่หมายถึง International Federation of Real Estate) และ International Association of Assessing Officers นอกจากนี้เรายังเข้าร่วมประชุมกับทาง World Association of Valuation Organizations (WAVO) อีกด้วย ทำให้ผู้ประเมินไทยได้มีโอกาสช่วยเกื้อหนุนต่อพัฒนาการของวงการในระดับสากล รวมทั้งการตั้งเอาทรัพย์สินจากนานาชาติมาพัฒนาวงการประเมินในไทย

เว็บไซต์ของเรา www.thaiappraisal.org ถือเป็นหน้าตาสำคัญ ที่ประการแรกมีข้อมูล-ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่กว้างขวางที่สุด ประการที่สองมีการเชื่อมโยงเว็บไซต์ต่ออสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกที่มากที่สุด และประการที่สามมีการปรับปรุงให้ทันสมัยที่สุดแทบทุกวัน

เดี๋ยวนี้ต่างประเทศแม้รู้ว่าไม่มีสมาคม มืองค์กรทั้งภาครัฐและเอกชนมากมายในประเทศไทย แต่ถ้าคิดจะหาวิทยากรไปบรรยายหรือข้อมูลที่เป็นจริงเป็นกลาง ก็ตรงมาหามูลนิธิของเราเสมอ

ตั้งขึ้นมาด้วยความมุ่งมั่น

ผมเคยเป็นกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (พ.ศ.2542-6) และเคยเป็นสมาชิกสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หลายครั้งในการทำงานเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม ผมก็ใช้ทรัพยากรส่วนตัว ผมเห็นว่าการเป็นกรรมการหรือเป็นตัวแทนผู้คน สมควรหมั่นเวียนเพื่อไม่ให้ผูกขาด ผมจึงเว้นวรรคไม่สมัครเป็นกรรมการอีก แต่โดยที่ยังอยากทำงานเพื่อส่วนรวมจึงตั้งมูลนิธิขึ้น

ผมไม่ได้ทำมูลนิธิขึ้นมาโดยมี “วาระซ่อนเร้น”

ดังจะเห็นได้ว่า ผม “รับหน้าเสื่อ” เป็นประธานมูลนิธิเอง โดยไม่มีการรบกวนเชิญผู้มีชื่อเสียงมาเป็นกรรมการ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของมูลนิธิก็ได้รับการจัดการที่เก็บเงินในระดับต้นทุนทางตรง ส่วนที่เหลือผมบริจาคเองแทบทั้งหมด ผมถือว่า ถ้าเราหาเลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ เราก็ควรช่วยกันจรรโลงและพัฒนาวิชาชีพนี้ด้วย

ผมยังอยากให้สังคมได้เห็น ถ้าเราตั้งใจทำเพื่อส่วนรวม เราสามารถทำได้ ขนาดผมออกเงินทำคนเดียว ยังทำได้มากมายเช่นนี้ ถ้าทุกคนในวงการร่วมมือกัน วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินต้องรุ่งเรืองและเกื้อกูลประโยชน์ต่อสังคมเป็นแน่แท้

เราต้องช่วยกันตั้งอีกหลายองค์กร

ใครมีเงินแทนที่จะเอาไปเป็นผลกำไร มาบริจาคตั้งมูลนิธิกันเยอะ ๆ ก็ดีนะครับ และในอนาคตเราอาจเห็นสมาคมศิษย์เก่าผู้ประเมินที่จบจากธรรมศาสตร์ จากจุฬาฯ และที่อื่น ๆ เราอาจได้เห็นสหภาพแรงงานผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ประเมินระดับ “พนักงาน” ไม่ให้ถูกนายจ้างเอาเปรียบหรือถูก “สั่งย้ายหันขวาหัน” (ถ้ามี) โดยสมาชิกสหภาพไม่จำเป็นต้องอยู่ในสถานประกอบการเดียวกันแต่เป็นสหภาพในวิชาชีพเดียวกัน

เมื่อวงการมีการพัฒนามากขึ้น เราอาจได้เห็นสมาคมผู้ประเมินระดับบุคคล (ที่ไม่เอา/ไม่ใช่เจ้าของกิจการ) สมาคมผู้ประเมินเครื่องจักร สมาคมผู้ประเมินธุรกิจ ฯลฯ เพราะในอนาคตวงการเราจะมีพัฒนาการที่สลับซับซ้อนยิ่งขึ้น ยิ่งกว่านั้นยังอาจมีชมรม หรือสมาคมในระดับจังหวัด ระดับภาค หรือสมาคมผู้ประเมินในสถาบันการเงิน หรือในภาคราชการ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสมาคมทั้งหลายที่ตั้งขึ้นมาเพื่อรักษาประโยชน์ของสมาชิก ส่วนการบำเพ็ญประโยชน์ก็ตั้งบนพื้นฐานของการ “อาสาสมัคร” (อาจเป็นการ “เอาหน้า” ด้วย) ไม่ใช่ “หน้าที่” ดังนั้นในอนาคตเราควรมีสภาวิชาชีพที่มีการควบคุมจากภาครัฐเพื่ออำนวยความสะดวกในการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นสำคัญ

ผมยังอยากเห็นมูลนิธิเกิดขึ้นอีกมากมาย ใครก็ตามที่คิดจะทำประโยชน์ต่อส่วนรวม ก็บริจาคตั้งมูลนิธิขึ้นมาได้ทั้งนั้น ผมไม่ถือเป็นผู้แข่งขัน ถือเป็นการมาร่วมกันทำดี และอยากให้ทุกคนทำดีให้ตลอดและร่วมกันสละกำลังทรัพย์ กำลังแรงงาน และปัญญามาช่วยกันสร้างสรรค์วิชาชีพนี้

วิชาชีพนี้รุ่งเรืองก็แสดงว่าสังคมไทยมีความเป็นอารยะมากขึ้น ถ้าเราปล่อยให้วิชาชีพนี้ไปตามยถากรรม ก็จะมีแต่เป็นเครื่องมือประกอบการคอร์ปชั่นเท่านั้น

สภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (เรียกรวมมานานแล้ว)

ผมพยายามเรียกร้องให้มีสภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินมานานแล้ว โดยได้ทำแบบสอบถามสำรวจความเห็นของผู้เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และได้รับความเห็นชอบจากคนส่วนใหญ่จากทั้งในวงการประเมินค่าทรัพย์สินและนอกวงการแต่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สิน เพราะการให้สมาคมควบคุมกันเอง อาจเกิดการเลือกที่รักมักที่ชัง สมาคมเป็นผู้แทนผลประโยชน์คนในวงวิชาชีพ แต่ไม่ได้อยู่บนฐานประโยชน์ของมหาชน จึงควรมีหน่วยงานที่เป็นกลางที่รัฐควบคุมให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของมหาชน เมื่อมหาชนได้ประโยชน์ นักวิชาชีพก็ได้ด้วย

สภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน... ถึงเวลาแล้ว

เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค ควบคุมนักวิชาชีพ ป้องกันการแทรกแซงวิชาชีพและให้การศึกษาแก่สาธารณชน

วารสาร ThaiAppraisal : Vol.3 No.2 (เมษายน-มิถุนายน 2547), น.5

<http://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard05.htm>

บทความนี้เขียนขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2547 ในที่นี้ได้นำมาอัปเดตใหม่ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องได้ร่วมกันพิจารณา

องค์กรในวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

หน่วยงานที่เป็น "ตัวแทน" ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินก็คือ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักและมีสมาชิกอยู่รวมกันถึง 2,000 คนจากบริษัทประเมิน 70 แห่ง หน่วยราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา ฯลฯ นอกจากนี้เรายังมีสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสมาคมที่ตั้งขึ้นมาภายหลังและมีสมาชิกอยู่ประมาณ 20 บริษัท ส่วนอีกสมาคมหนึ่งที่ยังไม่มีผู้รู้จักนักก็คือสมาคมมาตรฐานผู้ประกอบการประเมินค่าทรัพย์สินไทย

สำหรับมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยนี้ ไม่ได้เป็นผู้แทนของใคร แต่เป็นองค์กรอิสระที่มุ่งให้ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์แก่สังคม สาธารณชน และผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิชาชีพอื่น

นอกจากนี้เรายังมีชมรมศิษย์เก่าจากสถาบันที่สอนประเมินหลายแห่ง ซึ่งต่อไปอาจพัฒนาเป็นสมาคม ในอนาคตยังอาจมีสหภาพแรงงานผู้ประเมินฯ เพื่อปกป้องคุ้มครองนักวิชาชีพจากนายจ้างเจ้าของบริษัทประเมิน

ธรรมชาติของสมาคม

สมาคมทั้งหลายไม่ว่าจะเป็นในวิชาชีพหรือวงการใดก็ตาม แม้เป็น "ผู้แทน" ของสมาชิกนั้นจริง แต่วัตถุประสงค์หลักสำคัญคือ การจัดสรรผลประโยชน์ระหว่างสมาชิก และการล๊อบบี้เพื่อประโยชน์ของนักวิชาชีพที่เป็นสมาชิก ทำนองนี้ก็คือสมาคมผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน สมาคมพ่อค้าผ้า สมาคมบริษัททักซิโตร์คมนาคม ฯลฯ

สมาคมอาจมีวัตถุประสงค์รองในการพัฒนามวลสมาชิก สงเคราะห์ หรือสันตทานการบ้างก็ได้

แต่สมาคมทั้งหลายไม่ได้มีหน้าที่ปกป้องประโยชน์ของผู้บริโภคหรือสาธารณชน เพราะตนเองก็เป็น "คู่ค้า" กับประชาชนหรือสังคม จึงไม่มีหน้าที่แต่อาจทำในฐานะ "NGO - อาสาสมัคร" เพื่อ "บำเพ็ญกุศล" หรือให้ "ได้หน้า" หรือให้ "ดูดี" ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่ง

อีกบทบาทหนึ่งก็คือการกำหนดกฎเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อบังคับใช้แก่สมาชิก แต่เดิมในหลายวงการ สมาคมก็ทำหน้าที่นี้ แต่การที่สมาชิกทุกคนมีฐานะเท่ากัน การให้ "คู่แข่ง" มากำหนดกติกาต่าง ๆ สมาชิกอื่นอาจรู้สึกไม่เป็นธรรม และสุดท้ายก็หนีไม่พ้น "วงแตก"

นี่จึงเป็นข้ออ่อนของสมาคมต่อบทบาทรับใช้สังคม

สภาวิชาชีพ คือ คำตอบสุดท้าย

เมื่อวิชาชีพเจริญถึงระดับหนึ่ง ก็ต้องมีสภาวิชาชีพมาทำหน้าที่นี้ ในวงการสถาปนิก วิศวกรและแพทย์ แต่เดิมเรามีสมาคมสถาปนิกสยามฯ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และแพทยสมาคมแห่งประเทศไทยฯ เป็นสมาคม

หลักโดยไม่มีสมาคมคู่แข่ง นอกจากนี้ทั้งสามแห่งก็ยังเป็นสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์เสียด้วย

เป้าหมายสำคัญในการควบคุมนักวิชาชีพและพัฒนาวิชาชีพก็คือ การคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งก็คือสาธารณชน หรือยึดถือประเทศชาติเป็นที่ตั้ง ซึ่งรวมไปถึงตั้งแต่ ประชาชนธรรมดาที่ต้องใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันการเงิน หน่วยราชการ ฯลฯ

การจะควบคุมนักวิชาชีพได้นั้น รัฐบาลต้องเข้ามาดูแล ผมเองก็เคยเชื่อว่าเราน่าจะดูแลกันเองได้ แต่โดยหลักการแล้ว เราต้องทำให้โปร่งใส การให้ "คู่แข่ง" รายใหญ่ดูแลรายเล็ก ก็อาจเกิดการครอบงำรายเล็ก อาจมีการเล่นพรรคเล่นพวก เลือกที่รักมักที่ชัง

ความโปร่งใสยังรวมถึงการควบคุมตัวนักวิชาชีพ ไม่ใช่ให้บริษัทควบคุมอย่างเดียว เพราะบริษัทนั้นอาจจะ "ถูกซื้อ" ได้เช่นกัน ทำให้นักประเมินขาดอิสระทางวิชาชีพ

ทำสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแบบใดดี

แต่การที่รัฐจะเข้ามาควบคุมนั้น ก็ต้องไม่ให้เหมือน กรณีสำนักงานช่างรังวัดเอกชนภายใต้กรมที่ดิน (ไม่ทราบว่าเป็นเพราะเหตุใด) แต่โอกาสที่วิชาชีพจะโต (เป็นอิสระ มีพัฒนาการทางวิชาการ-วิชาชีพ) กลับไม่เป็นดังหวัง บางคนกลับต้องเลิกอาชีพนี้ ช่างรังวัดรัฐกลับกลายเป็นคู่แข่งเสียเอง สภาการควบคุมวิชาชีพที่คาดหวังนั้น รัฐเป็นผู้ควบคุม โดยจะมี

1. ผู้แทนราชการในฐานะผู้ดูแลประโยชน์ของประชาชน
2. ผู้แทนนักวิชาชีพซึ่งประกอบด้วยบริษัทประเมินและนักวิชาชีพประเมิน
3. ผู้ให้บริการสำคัญ เช่น สถาบันการเงิน หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และ
4. ผู้ทรงคุณวุฒิทั้งในและนอกวงการ

มาร่วมกันบรรจงศึให้เกิดสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเถิด

มาร่วมกันบรรจงศึให้เกิดสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเถิด

มาร่วมกันบรรจงศึให้เกิดสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเถิด

Thailand should have an Appraisers' Council to Control the Profession for the Public. In Thailand, there is no legal body to control appraisers and no examination to grade appraisers. Current associations are profit groups of professionals or trade association of company owners. Associations can work for public interests like a volunteer but it is not their mandate or responsibility. Like architects, engineers, medical doctors, there should thus be a council to control the profession in order to protect the benefit of the public. Council members should consist of authorities involved who have direct responsibility to protect the consumers, valuation professionals, major beneficiaries such as financial institutions and other related professionals.

หนังสือถึงผู้เกี่ยวข้องขอเสนอเรื่องสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากผลสำรวจความเห็นปี 2548

ผมได้ทำแบบสำรวจความเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สินและเสนอไปยังหน่วยงานสำคัญต่าง ๆ

<http://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard09.htm>

ที่ TAF.09/215/48

6 กันยายน 2548

เรื่อง ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

เรียน ท่านนายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ท่านนายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

สำเนาเรียน ท่านผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย
ท่านเลขาธิการ สำนักงาน กสท.
ท่านอธิบดี กรมธนารักษ์
ท่านอธิบดี กรมการประกันภัย
ท่านอธิบดี กรมบังคับคดี
กรรมการผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สมาคมที่เกี่ยวข้องกับวงการอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่ง

เนื่องด้วยกระผมในนามของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อันเป็นองค์กรการกุศลเพื่อเผยแพร่ความรู้แก่สาธารณชนโดยไม่ได้เป็นผู้แทนนักวิชาชีพเช่นสมาคมวิชาชีพ ได้จัดการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน จึงขอเรียนเสนอข้อสรุปและความคิดเห็นเพิ่มเติมในกรณีที่เกี่ยวข้อง เพื่อท่านโปรดพิจารณาประกอบการพัฒนาวิชาการวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ดังนี้:

(ตัดส่วนผลการสำรวจที่ไม่เกี่ยวข้องกับสภาวิชาชีพออก)

สำหรับวิธีการสำรวจนั้นใช้แบบสอบถามและให้ผู้เกี่ยวข้องได้กรอกแสดงความคิดเห็น จัดส่งไปยังไปรษณีย์หรือแจกจ่ายทั่วไปในช่วงเดือน

กรกฎาคม - สิงหาคม 2548 โดยได้แบบสอบถามกลับคืนมาทั้งหมด 503 ชุด แยกเป็นผู้ให้บริการหรือผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 27% และอีก 73% เป็นผู้ให้บริการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น

(ตัดส่วนผลการสำรวจที่ไม่เกี่ยวข้องกับสภาวิชาชีพออก)

การควบคุมวิชาชีพ พบว่า มีผู้เห็นด้วยกับการให้หน่วยราชการเข้ามาควบคุมโดยตรง เช่น กรณีช่างรังวัดเอกชนเพียง 17% หรือการให้สมาคมผู้ประเมินเป็นผู้ควบคุมตนเองเพียง 16% **ส่วนใหญ่มากที่สุดถึง 68% เห็นควรให้มีการตั้งสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน** เช่น สภาสถาปนิก สภาวิศวกร (ซึ่งแม้มีสมาคมสถาปนิกและวิศวกรรมสถานฯ ในพระบรมราชูปถัมภ์ ก็ยังตั้งสภาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการควบคุม หรือสภานักบัญชีก็มีแล้ว (อันเป็นผลจากการยุคลิขิตสมาคมนักบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย)

ข้อเรียกร้องสำคัญของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายก็คือ

1. ข้อมูลราคาซื้อ-ขายที่แจ้ง ณ สำนักงานที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ควรถือเป็นข้อมูลสาธารณะที่นำมาเปิดเผยเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินค่าทรัพย์สิน
2. กรมที่ดินควรมีบทบาทสนับสนุนข้อมูลแก่การประเมินค่าทรัพย์สินด้วยการอนุญาตให้ตรวจสอบเอกสารสิทธิเพื่อให้การประเมินค่าทรัพย์สินได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง สอดคล้องกับความเป็นจริง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และหากทางมูลนิธิสามารถให้การสนับสนุนประการใดเพื่อการพัฒนาวิชาชีพ กระผมยินดีรับดำเนินการเสมอ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.โสภณ พรโชคชัย) ประธานกรรมการบริหาร

หนังสือถึงผู้เกี่ยวข้องขอเสนอเรื่องสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากผลสำรวจความเห็นปี 2551

ผมได้ทำแบบสำรวจความเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สินและเสนอไปยังหน่วยงานสำคัญต่าง ๆ

ที่ TAF.11/219/51

18 พฤศจิกายน 2551

เรื่อง ผลการศึกษาสถานะทำงานเฉพาะกิจ ประจำปี พ.ศ.2551

เรียน ท่านผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

เนื่องด้วยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดทำแบบสอบถามสำรวจความเห็นผู้เกี่ยวข้องทั้งผู้ใช้บริการและผู้ทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน มูลนิธิฯ เล็งเห็นว่าผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินโดยตรง จึงทำหนังสือนี้มาเรียนถึงผลการศึกษาดังรายละเอียดต่อไปนี้:

(ตัดส่วนผลการสำรวจที่ไม่เกี่ยวข้องกับสภาวิชาชีพออก)

การควบคุมทางวิชาชีพ

วิชาชีพทั้งหลายสมควรได้รับการควบคุมเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคหรือประชาชนโดยรวม ซึ่งถือเป็นบุคคลที่มีความสำคัญที่สุด การควบคุมวิชาชีพจึงเป็นการช่วยยกระดับความน่าเชื่อถือ ทำให้มีผู้วางใจมาใช้บริการได้เพิ่มขึ้นอีก ถือเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย

แนวทางการควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน (%)

| | |
|-------------------------------|-----------|
| ให้หน่วยราชการควบคุมโดยตรง | 14 |
| ให้สมาคมควบคุมตนเอง | 16 |
| ตั้งสภาวิชาชีพมาควบคุม | 70 |

จากผลการสำรวจพบว่า ผู้เกี่ยวข้องเห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินหรือวงการดังกล่าวนี้ควรได้รับการควบคุมโดยการตั้งสภาวิชาชีพเป็นสำคัญ ซึ่งถือเป็นมาตรฐานทั่วไป เช่น การมีสภานักบัญชีโดยกรรพสมาคมนักบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีแห่งประเทศไทย หรือการมีสภาวิศวกร สภาสถาปนิก แพทยสภา ให้ทำหน้าที่ควบคุมนักวิชาชีพ และให้สมาคมนัก

วิชาชีพอันได้แก่ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ หรือแพทยสมาคมแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ ดำเนินการจัดการศึกษา การพิทักษ์ประโยชน์นักวิชาชีพ ตลอดจนการสังสรรค์ เป็นต้น

การที่สมาคมวิชาชีพจะเป็นผู้ควบคุมตนเอง อาจเป็นการดำเนินการในระยะต้นที่ทางราชการยังไม่ได้ดำเนินการควบคุมวิชาชีพเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรืออาจเป็นกรณียกเว้นเช่นในอังกฤษที่นักวิชาชีพมีพัฒนาการที่ดีมาหลายร้อยปีแล้ว การที่สมาคมวิชาชีพควบคุมตนเอง อาจทำให้เกิดการเกิดประโยชน์ขัดแย้งในระหว่างคู่แข่งทางธุรกิจในด้านความลับทางการค้า การได้เปรียบ/เสียเปรียบในการประกอบธุรกิจ หรืออาจเกิดการสมยอมกันเองเพื่อปกป้องผู้ประกอบการวิชาชีพ มากกว่าการคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ใช้บริการ เป็นต้น

สำหรับการที่ทางราชการจะควบคุมโดยตรง เช่น การมีสำนักงานช่างรังวัดเอกชน และมีอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน นั้นอาจเป็นการควบคุมที่เป็นไปตามระบบราชการมากเกินไป ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาวิชาชีพ

ข้อเสนอแนะเรื่องสภาวิชาชีพ

ความเห็นจากผู้ตอบแบบสอบถาม มีความเห็นว่า การจัดตั้งเป็นสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนั้น จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย องค์ประกอบคณะกรรมการสภา อาจเป็นดังนี้:

1. รัฐบาลส่งผู้แทนเป็นประธานเพราะรัฐบาลถือเป็นตัวแทนผลประโยชน์ของประชาชน จึงควรเป็นผู้ควบคุมสภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนี้
2. ผู้แทนของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นผู้คอยสอดส่องดูแลนักวิชาชีพ ได้แก่ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง และอื่น ๆ
3. ผู้ให้บริการรายสำคัญ ได้แก่ ผู้แทนของสมาคมผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน ผู้แทนสมาคมธนาคาร เป็นต้น

4. นักวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้แทนสถาบันบัญชี วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ สมาคมสถาปนิกสยามฯ สมาคมนักผังเมือง เป็นต้น
5. ผู้แทนผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งในส่วนที่เป็นเจ้าของกิจการบริษัทประเมิน และผู้แทนผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ไม่ใช่เจ้าของกิจการ
6. ผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีทั้งผู้แทนสถาบันการศึกษา หรืออาจารย์ที่สอนวิชาที่เกี่ยวข้องและไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือผู้ทรงคุณวุฒิอื่น เป็นต้น

สภาวิชาชีพผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ควรเป็นผู้รับผิดชอบการให้ความเห็นชอบ การสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยตรง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและความเป็นกลางโดยยึดถือประโยชน์ของผู้ใช้บริการหรือผู้บริโภคหรือประชาชนเป็นที่ตั้ง

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

ข้อสังเกต

ทางสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยได้พยายามพัฒนาวิชาชีพนี้ แต่หากเปรียบเทียบกับประเทศ

เพื่อนบ้านยังดำเนินการรวดเร็วกว่าไทย 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 (กรมประเมินฯ มาเลเซียที่ดูแล Board อีกที่หนึ่ง

แม้แต่ประเทศเวียดนามและกัมพูชา ทางราชการโดยกระทรวงการคลังก็มีการออกมาตรฐานและจรรยาบรรณตลอดจนการควบคุมวิชาชีพกันแล้ว ดังนั้นประเทศไทยจึงควรมีการดำเนินการเพื่อการพัฒนาวิชาชีพอย่างจริงจังซึ่งต้องอาศัยการดำเนินการตามกฎหมายของทางราชการ

การขาดซึ่งการพัฒนาและควบคุมวิชาชีพที่เคร่งครัดเพื่อสังคมโดยรวม อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศ เช่นที่เกิดขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาในกรณีซับไพรม์ (นักวิชาชีพทางการเงิน) หรือกรณีวิกฤติเศรษฐกิจของไทยในปี 2540 ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินบางส่วนมีส่วนร่วมการประเมินค่าทรัพย์สินสูงเกินความเป็นจริง การขาดการควบคุมทางวิชาชีพจึงกลายเป็นช่องโหว่ของการทุจริต ประพฤติมิชอบทั้งในวงราชการและวงการเอกชนที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของมหาชนได้

ทั้งหมดข้างต้นนี้จึงเป็นความเห็นของผู้เกี่ยวข้องในวงการประเมินค่าทรัพย์สินทั้งในฐานะที่ให้บริการประเมินค่าทรัพย์สินหรือใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้เกี่ยวข้องพึงนำมาพิจารณาประกอบการพัฒนาวิชาชีพต่อไป จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินได้ตามสมควร

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.โสภณ พรโชคชัย) ประธานกรรมการบริหาร

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 สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม

ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้

ทุกเดือนมีรายละเอียดอสังหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์



เป็นสมาชิก Real Estate Index
 ยังได้เข้าร่วมรับฟังการนำเสนอรายงานผลสำรวจ
 วิจัยล่าสุด First Hand Information อย่างพร้อม
 หน้ากัน ถึงอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี

**ติดต่อ คุณกวนน้อย ฝ่ายศูนย์ข้อมูล โทร. 0.229
 5.3905**
ดูรายละเอียดที่ www.area.co.th/rei1.htm

Baan Mankong: Slum Solution or Fiasco?

Dr. Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

In the world of low-income housing and human settlements, the concept of Baan Mankong (Secure Housing Scheme) in Thailand is understood to be a solution to the slum problem. Under this concept, security of land tenureship is delivered to the dwellers and a lot of assistance programs are conducted. There is one Baan Mankong slum which has received many awards and seems to have become the prototype for dealing with this type of problem. However, there is some doubt as to whether it is a genuine success or simply a case where positive propaganda has been accepted without question.

This slum is located along the banks of an old irrigation canal on land over which the dwellers are granted a very generous and secure land lease. The influx of substantial amounts of public funds has emerged to support numerous development projects. Its history has been documented and the resulting story has become well known, apparently demonstrating a successful solution to a significant slum problem.

However, this so-called success might not be as significant as it first appears, and there are a number of reasons that support this view.

1. The slum does not really demonstrate a general solution to slum problems; it can be seen to make neither efficient nor effective use of public funds.

2. The development which has occurred has resulted only through heavy investment of public funds.

3. These public funds have been spent only on certain community groups and this has resulted in disparity between peoples.

Under these circumstances the case study represented by this slum should be regarded as an exception and not a general model capable of being used in dealing with many other slum problems. In fact, if the procedure followed in the case of this particular slum were adopted blindly, it is quite likely that we would lose our way in attempting to solve the problem of slums in developing countries.

The Inefficient Use of Land

One issue which is not usually considered seriously in the evaluation of this particular development is the extent to which the development represents efficient use of the land in question. This land, located within the city proper, comprises approximately 16,000 sq. metres of land and contains around 250 housing units. For a site of this size and location it would normally be expected to have been developed at residential densities which would allow the provision of around 1600 apartment units; this form of development would have provided substantial benefits in housing low income groups in the community. However the land is exclusively occupied by a group of squatters who have illegally occupied public land for over 50 years without ever providing any payment or compensation in return for their occupation.

It would be fair to ask how could 1,600 apartment units have been built on the site? Under normal circumstances 80% of the total 16,000 sq. metres of land would be built upon while 20% would be used for open space and infrastructure. This 80% amounts to 12,800 sq. metres. If typical 5-storey apartments were built, the gross building area would be 64,000 sq. metres. Then only 80% of the total building area would be the net usable area, amounting to 51,200 sq. metres. The remainder would comprise common areas, facilities and the like. Further, if a typical apartment unit comprised approximately 32 sq. metres, then the total number of units which could be built would be 1,600.

This is 6.4 times the existing density and could provide housing for some 1,350 households. Even if these squatters were to be allocated two units each as some sort of privilege, approximately 1,100 less-privileged households could still be housed on the site. It can be seen that the utilization of the

land is at a much lower level than should be accepted in cities such as Bangkok.

Poor Return to the Public

If the potential 1,350 apartment units were built in order to rent them to other low-income groups at 2,000 baht per month (US\$ 66 per unit), the revenue produced would be 32.4 million baht or US\$ 1 million per annum. Because of the continuation of the status quo in the slum the public has not been able to realize this return. Instead, the public budget has been used for many development projects for this privileged group of 250 households.

In addition, each household is also subsidized at 80,000 baht or US\$ 2,400 per year from public funds. Altogether, this represents a budget allocation of some 20 million baht or US\$ 600,000. Yet, each household is eligible to get a loan of some 100,000 baht or US\$ 3,000 for housing construction at a very generous rate of interest.

Very Cheap Land Rent

It is important to look at the value of the assets which are involved in this case. The land occupied by the existing slum may be worth about 4,000 baht or US\$ 120 per sq. metre. If the government had provided generous compensation for the existing slum dwellers to leave the site, and given the fact that they have enjoyed free occupation for some 60 years, the site could have contributed 60 million baht or US\$ 1.8 million or 240,000 baht or US\$ 7,300 per unit to the public budget. Looking at the situation in this way, we could say that payment of compensation to the squatters in order to recover the land would probably be cost effective because the public should not be expected to continue to maintain this community forever.

On the other hand, if this piece of land could be developed for some alternative use, the value could be 12,500 baht or US\$ 380 per sq. metre. The total value of the land could have been 200 million baht or US\$ 6 million. If it could be leased at a return of 4% per annum, the annual income would be 8 million baht. The government could then spend this amount of money for the benefit of the public at large instead of supporting the living conditions of a relatively small group of slum dwellers by using the official budget supported from the taxes of fellow countrymen.

In this model slum the total value of assets being used by each slum draw is significant; each household occupies a site with a potential land cost of 240,000 baht, builds a new house at 200,000 baht, and roughly receives development funds of some 60,000 baht. This represents a total of 500,000 baht per household, which amounts to 125 million baht or US\$ 3.8 million for all of the 250 privileged slum households.

For these squatters who have stayed on this land for free for some 50 years, if their monthly cost of living in terms of accommodation were as low as 2,000 baht or US\$ 60, the effective value of their free of cost squatting would total 1.2 million baht or US\$ 36,300 per household. These figures should given very careful consideration in order to ensure that the slum problem is, in fact, being dealt with in an effective and economically responsible way.

Unreal Savings

It has been mentioned that one success factor demonstrated by this project is the development of a savings program in the form of a saving cooperative in the community. This seems to be promoting the idea that success has not come from the injection of mainly public funded resources from outside the community.

In looking at this issue in detail, it is noted that the savings is 5 baht per day or 1,825 baht per annum (US\$ 55). At this rate of savings, 22 years would be needed in order to

save enough to be able to purchase economical home furnishings at a cost of 40,000 baht. However, in fact, the squatters save for only a very short period of time prior to achieving eligibility to borrow the money. This reinforces the view that the emergence and development of this project has depended largely upon a huge injection of resources from outside the community, not from the savings of the residents.

Inappropriate Low-rise Residence

The fact that 250 new row houses were built on this land represents an inappropriate use of the site and this has resulted from an unrealistic concept from the beginning. Almost 50 years ago, when Thailand first adopted walk-up apartments for city living, many scholars doubted that apartments were suitable for the Thai lifestyle. The view at that time was that housing units needed to be on the ground level. However, the later emergence of more than half a million owner-occupied apartments or condominiums, which were mostly low-priced residences for low-income groups, has demonstrated the appropriateness of these types of multi-storey apartments.

In turn, any development of low-rise residences with a low density of land use should be regarded as inappropriate land-use, particularly in the sense of the ineffective and wasteful use of valuable inner-city land. In an open market, assuming the land had been available on the market, it is highly likely that those who would buy a townhouse in that particular location would have been middle-income groups. Condominium development as a viable alternative would provide more units suitable for low-income groups.

The Repeat of Mistakes

There is a conventional belief that poor people have poor land tenure; therefore, there is a view that they should be provided land without considering whether or not they can afford the true cost. In the case of non-slum households, when they want to buy a house, the budget constraints require them to purchase a small condominium unit or a small low-rise townhouse far away from the city centre, and that results in their having to sacrifice a lot of time to commute to work. The security of property tenure available for the poor should be reexamined in view of the likelihood of producing disparity among people.

In a particular slum in 1996, only 16% of the households were earning below the poverty line. Some 23% of them would have been able to afford to purchase a house in the open market. It is very likely that this situation has improved up to the present. Therefore, there are some well-to-do households that do not even like the minimum standard housing provided because they can afford something better.

There are also some exceptionally poor households that cannot afford even a very highly subsidized housing unit. These households are likely to sell their right of stay and squat somewhere else. The provision of prototype tenure for all households without considering these differences in economic standing is thus inappropriate.

For over 20 years, there have been a number of land sharing projects which have been showcases of success. However, they are rarely mentioned today. Many of the households did not want to pay their housing loans. Arrears accumulated to such an extent that the authorities decided to write off their debts, simply giving them the land. In another community where the land lease was only one US dollar per month, many occupants are still in arrears. They believed that the government should give the land to them for free.

Untouchable?

Sometimes, when authorities deal with the so-called poor, they seem to regard them as being untouchable. Realistically, slums in the city should all be rebuilt in order to pave the way for rejuvenated and intensified land use. If land is efficiently and effectively used in the city, sporadic or haphazard growth would be minimized. Infrastructure would not need to be expanded endlessly at a very high cost to the public. Pragmatically it would be a sound policy for most low-rise inner city slums to be demolished and redeveloped for high-rise dwelling units. In this way the land could be used to accommodate more people or could be reallocated for commercial premises for planned urban development.

However, in an anarchist environment, it seems that any action which might disturb the poor is anathema. In Thailand, it is very difficult to relocate slums, in contrast to Singapore, Malaysia, Vietnam and other neighbouring countries; however, people should understand that things have to change over time. A more sensible treatment of slum redevelopment should be accepted because no planner can foresee or plan city development without some rearrangement of the use of the land in the city.

There is a good example which demonstrates the more effective use of land. The present location of the Ministry of Foreign Affairs, Mahidol University, and Rama Hospital in the Phayathai District of Bangkok was formerly the site of a large slum of around 1,500 households. It was the largest slum in Bangkok at that time. The government relocated the people and paved the way for better land use for the public good. If that slum had not been removed and the squatters were still living there, would it have been better for anyone? This case shows that substantial benefits can be derived from the redevelopment of slums.

RE100: รวบรวมข้อกำหนดอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 33 วันที่ 16-19 ธันวาคม 2552

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (13,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์สิน ฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สิน การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระเบียบ ความสำเร็จทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกำหนด นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาข้อกำหนดกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว รู้ครบ รู้รอบ รู้เบ็ดเสร็จ จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณกศนิย์)



TREBS, International Real Estate Education Institution in Thailand
under the Ministry of Education

www.trebs.ac.th

TREBS's BOARD OF TRUSTEES



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



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



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



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



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



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



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



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



Atinach Chanbanayong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

ตารางอบรมสัมมนาของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

สัมมนา: ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2553

วันศุกร์ที่ 22 มกราคม 2553 เวลา 09:00 - 13:00 น. ณ โรงแรมสุโขทัย กรุงเทพมหานคร

TRAINING COURSE: CERTIFIED RESIDENTIAL SPECIALIST

วันจันทร์ที่ 1 กุมภาพันธ์ 2553 เวลา 08:00 - 17:00 น. ณ โรงแรมโนมา กรุงเทพฯ

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 16

17 - 20 พฤศจิกายน 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 12

27 - 28 พฤศจิกายน 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ รุ่นที่ 13

28 - 29 พฤศจิกายน 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 33

16 - 19 ธันวาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่นที่ 7

21 - 22 ธันวาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE120: การวิเคราะห์ตลาดเพื่อวางแผนโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 14

23 - 26 ธันวาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ สัมฤทธิ์ผลใน 4 วัน รุ่นที่ 81

20 - 23 มกราคม 2553 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ (CF) รุ่นที่ 30

27 - 30 มกราคม 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP101: การประเมินค่าทรัพย์สินมืออาชีพ รู้จริงใน 10 สัปดาห์ รุ่นที่ 12

16 มีนาคม - 29 พฤษภาคม 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

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

สัญญา TURN KEY

อนุพจน์ พนาพรศิริกุล¹ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต



การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบริการสาธารณะของภาครัฐ เช่น รถไฟฟ้า ทางด่วน เป็นต้น ในการดำเนินการก่อสร้างให้โครงการแล้วเสร็จเป็นเรื่องที่ยากลำบากสำหรับผู้ประกอบการรายใดรายหนึ่งเพียงรายเดียวที่จะสามารถจัดทำโครงการขนาดใหญ่ที่มีรายละเอียดการก่อสร้างที่ซับซ้อนให้แล้วเสร็จได้โดยลำพังผู้ประกอบการรายเดียว

ด้วยเหตุนี้ ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจึงมีผู้ประกอบการหลายรายที่เกี่ยวข้องร่วมกันดำเนินการโครงการ ในการบริหารงานก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ซึ่งมีผู้ประกอบการหลายรายเข้ามาดำเนินการก่อสร้างย่อมเป็นภาระที่ทำให้เจ้าของโครงการมีความยากลำบากเนื่องจากความซับซ้อนที่อาจเกิดขึ้นจากนิติสัมพันธ์ทางกฎหมายในการก่อสร้างชิ้นงานส่วนต่างๆ เช่น การก่อสร้างอาจต้องใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างจากต่างประเทศ รูปแบบการทำสัญญาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่จึงมีความนิยมที่จะทำสัญญาในรูปแบบสัญญา TURN KEY เพื่อความสะดวกของเจ้าของโครงการในการจัดทำโครงการ

สัญญา TURN KEY มีความมุ่งหมายที่จะให้คู่สัญญาฝ่ายที่รับจ้างจัดทำโครงการตามสัญญาที่มีลักษณะงานที่สลับซับซ้อนต้องใช้เทคโนโลยีและความชำนาญระดับสูงในการดำเนินงานและส่งมอบชิ้นงานที่แล้วเสร็จสมบูรณ์พร้อมใช้ให้แก่ผู้ว่าจ้าง เช่น สัญญาจัดทำโครงการคอนโดมี

เนียม คู่สัญญาฝ่ายที่รับจ้างจัดทำโครงการเป็นผู้ดำเนินการออกแบบ ก่อสร้างวางระบบสาธารณูปโภค ติดตั้งลิฟท์ ทาสี ตกแต่งภายใน จัดทำภูมิสถาปัตยกรรม งานขนานงานขออนุญาตกับทางราชการจนแล้วเสร็จสามารถส่งมอบโครงการให้กับคู่สัญญา จะเห็นได้ว่าการดำเนินการโครงการนั้น หากพิจารณารายละเอียดการก่อสร้างโครงการแล้ว จะเห็นได้ว่า ถ้าเจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างโครงการเอง จะต้องมีการว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญในด้านต่าง ๆ หลายด้านมาร่วมกันดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จโดยต้องทำสัญญากับผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานเป็นราย ๆ ไป แต่ถ้าเป็นการว่าจ้างในลักษณะสัญญา TURN KEY การดำเนินการเพื่อขึ้นงานตามสัญญาแล้วเสร็จเป็นภาระหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่รับจัดทำโครงการที่จะต้องดำเนินการจนแล้วเสร็จและส่งมอบโครงการที่สร้างเสร็จเรียบร้อยให้กับเจ้าของโครงการ โดยถือว่าผู้รับจ้างเป็นคู่สัญญาเพียงรายเดียว ด้วยเหตุนี้สัญญา TURN KEY จึงมีผู้เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า “สัญญาจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ”

หากพิจารณาจาก คู่มือการพิจารณาโครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ² จัดทำโดยกระทรวงการคลัง ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ลงมติให้ความเห็นชอบ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2546 ให้ใช้เป็น คู่มือในการประกอบ การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี รวมทั้งให้หน่วยงานของภาครัฐใช้เป็นแนวทางการดำเนินการ นั้น ได้นิยามความหมายของ “โครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ” หมายถึง โครงการที่มีรูปแบบและขอบเขตการดำเนินงานครอบคลุมการสำรวจ ออกแบบ ตลอดจนก่อสร้างจนแล้วเสร็จสมบูรณ์ รวมทั้งการบำรุงรักษาในช่วงเริ่มต้นของโครงการ โดยผู้รับจ้างเพียงรายเดียว

จากคำจำกัดความดังกล่าว พอจะทำให้แยกแยะลักษณะของสัญญา TURN KEY ว่า สัญญา TURN KEY นั้นมีลักษณะที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะดำเนินการโครงการต้องการให้คู่สัญญาฝ่ายที่รับจ้างดำเนินงานโครงการเป็นผู้รับงานไปดำเนินการให้

แล้วเสร็จ ตั้งแต่เริ่มต้นทำโครงการจนดำเนินการโครงการแล้วเสร็จจุลวงแต่เพียงผู้เดียว ส่วนการดำเนินการของทางฝ่ายผู้รับจ้างนั้น ฝ่ายผู้รับจ้างอาจจะต้องว่าจ้างผู้รับจ้างรายอื่นเข้ามาร่วมทำงาน และถึงแม้ว่าจะมีผู้รับจ้างรายอื่นหลายรายเข้ามาร่วมทำงานในโครงการนั้น ผู้รับจ้างที่เป็นคู่สัญญาในสัญญา TURN KEY ยังอยู่ในฐานะที่จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินการในฐานะคู่สัญญา เช่น ความรับผิดชอบเนื่องจากการส่งมอบงานล่าช้า ผู้รับจ้างซึ่งเป็นคู่สัญญา TURN KEY จะปิดความรับผิดชอบโดยอ้างว่าผู้รับเหมาที่ตนจัดหามาทำงานล่าช้าเพื่อปฏิเสธความรับผิดชอบไม่ได้

เนื่องจากสัญญา TURN KEY เป็นการทำสัญญาซึ่งเจ้าของโครงการทำขึ้นกับฝ่ายผู้รับจ้างเพียงรายเดียว เพื่อให้ผู้รับจ้างรับไปดำเนินการโครงการตามสัญญาตั้งแต่เริ่มจนแล้วเสร็จจุลวง โครงการที่ทำขึ้นจึงมักเป็นโครงการที่มีมูลค่าการก่อสร้างสูงและอาจมีผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบได้มาก การประเมินมูลค่าโครงการ และในแง่การประเมินมูลค่าโครงการ และในแง่การประเมินเพื่อตรวจรับงานตามมาตรฐาน ตลอดจนการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการ ผลการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าในมิติต่าง ๆ จึงมีความสำคัญไม่น้อยทั้งต่อภาคเอกชน ภาครัฐ และภาคประชาชน เพราะเมื่อมีการจัดทำโครงการขนาดใหญ่ขึ้นในพื้นที่ใดย่อมส่งผลกระทบต่อการเล่นแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ในส่วนของภาครัฐ ตามที่ปรากฏในคู่มือการพิจารณาโครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ³ ซึ่งจัดทำโดยกระทรวงการคลังการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จจะครอบคลุมโครงการที่มีลักษณะต่าง ๆ ดังนี้

1. จ้างออกแบบ ควบคู่การก่อสร้าง (Design & Build Project) คือ โครงการที่มีวงเงินลงทุนและเทคโนโลยีดำเนินการสูง รวมทั้งสามารถจัดทำโครงการได้หลายรูปแบบโดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการ

ใหม่ที่ไม่เคยมีการดำเนินการมาก่อนในประเทศ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องใช้ผู้รับเหมาดำเนินการโครงการที่มีความรู้ความสามารถ และเทคนิคในการดำเนินการพิเศษโดยเฉพาะการชำระเงินค่าดำเนินการโครงการจะมีรูปแบบการจ่ายชำระเงินตามความก้าวหน้าของงานเป็นงวด ๆ (installment)

2. จ้างก่อสร้างพร้อมจัดหาเงินทุน (Turnkey Project) คือ โครงการที่ผู้ว่าจ้างจะจัดหาผู้รับจ้างดำเนินการจนแล้วเสร็จ จึงจะมีการชำระเงินค่าดำเนินการโครงการซึ่งผู้รับจ้างอาจต้องมีหน้าที่ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการด้วย รวมทั้งผู้ว่าจ้างต้องมีวงเงินดำเนินการโครงการอ้างอิงได้ประกอบการพิจารณาโครงการ (Reference Based Price)

3. จ้างออกแบบควบคุมก่อสร้างพร้อมจัดหาเงินทุน (หรือจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จเต็มรูปแบบ) คือ โครงการที่ใช้รูปแบบดำเนินการทั้ง 2 รูปแบบ โดยผู้รับจ้างเป็นผู้ออกแบบและก่อสร้างควบคู่กัน (Design & Build) รวมทั้งทำหน้าที่จัดหาเงินทุนดำเนินการโครงการซึ่งผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าดำเนินการเมื่อแล้วเสร็จ

การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ที่มีมากขึ้นในปัจจุบัน ส่งผลให้สัญญา TURN KEY มีบทบาทสำคัญในการทำสัญญามากขึ้น เนื่องจากสัญญา TURN KEY เป็นสัญญาที่มักถูกนำมาใช้ในการดำเนินการโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เทคโนโลยีและความชำนาญในระดับสูง ซึ่งจำเป็นต้องใช้หน่วยงานที่มีความเชี่ยวชาญที่มีความสามารถหลายด้านมาร่วมกันดำเนินการจัดทำโครงการ ซึ่งผู้รับจ้างดำเนินการจะเป็นผู้รับภาระในการดำเนินการทั้งหมดและส่งมอบโครงการที่แล้วเสร็จให้กับผู้ว่าจ้าง สัญญา TURN KEY จึงเป็นสัญญาที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้ว่าจ้างในการจัดทำโครงการขนาดใหญ่ที่มีความสลับซับซ้อนในการทำโครงการ ด้วยเหตุนี้แนวโน้มในการทำโครงการขนาดใหญ่สัญญา TURN KEY จึงเป็นสัญญารูปแบบหนึ่งที่เข้ามามีบทบาทและมีความสำคัญในแวดวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

1. น.บ., น.ม. (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
2. สืบค้นจาก www.sprocurement.go.th
3. อ้างแล้ว 2

AREA หนุนลงทุนรถไฟฟ้า

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้จัดทำ AREA แล่งออกมาเป็นระยะ ๆ ท่านที่สนใจติดตามได้ที่ www.area.co.th ในฉบับนี้มีเรื่องน่าสนใจเกี่ยวกับรถไฟฟ้า

AREA แถลง 45/2552: 9 พฤศจิกายน 2552: AREA หนุนลงทุนในรถไฟฟ้าคือการลงทุนต่างชาติที่ดีที่สุด

การกระตุ้นเศรษฐกิจสำคัญของประเทศ มาจากการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศ ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ขอเสนอให้รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความสำคัญกับการลงทุนในโครงการรถไฟฟ้าโดยส่งเสริมให้ต่างชาติมาลงทุนอย่างชานานใหญ่ เพราะถือเป็นการดีกว่าการไปส่งเสริมให้ต่างชาติมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพราะผู้ได้ประโยชน์ก็เป็นเพียงผู้ประกอบการและนายหน้าข้ามชาติ บางส่วนเป็นสำคัญ

ในการลงทุนข้ามชาติหรือ Foreign Direct Investment (FDI) ของไทย ณ ไตรมาส 1/2552 พบว่าเป็นเงินเพียง 2,424 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 76,692 ล้านบาทเท่านั้น หากมีการลงทุนในโครงการรถไฟฟ้าจะเป็นเงินลงทุนในแต่ละโครงการนับแสนล้านบาท หากทำหลายโครงการ ก็จะเป็นเงินหลายแสนล้าน ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและเกิดผลต่อเนื่องมากกว่าการลงทุนอื่น ๆ อีกมาก

จากการศึกษาของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่าที่ดินบริเวณใกล้รถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นถึงประมาณ 404,105 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่อการพัฒนาประเทศเป็นอย่างดี (http://www.area.co.th/thai/area_announce/area_anpg.php?strquery=area_announcement67.htm) ดังนั้นการลงทุนก่อสร้างรถไฟฟ้าจึงเป็นประโยชน์เป็นอย่างมาก

ในปัจจุบัน กรุงเทพมหานครมีเครือข่ายรถไฟฟ้าหลักอยู่เพียง 2 ระบบคือรถไฟฟ้ามหานคร และรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งยังไม่เป็นเครือข่ายที่เพียงพอต่อการให้บริการ รถไฟฟ้าบีทีเอสส่วนต่อขยายก็กำลังดำเนินการอยู่แต่ยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ และแม้จะแล้วเสร็จ ก็ยังไม่เพียงพออยู่ดี การก่อสร้างรถไฟฟ้าใหม่ จึงเป็นการเปิดท่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นไม่เพิ่มสูงขึ้น

จนเกินความสามารถในการซื้อของประชาชน นอกจากนี้ยังเป็นการทำให้กรุงเทพมหานครและเขตเมืองมีการพัฒนาที่เข้มข้นยิ่งขึ้น ทำให้ไม่เกิดปรากฏการณ์การขยายออกนอกเมืองอย่างไม่มีขีดจำกัดเช่นในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามรถไฟฟ้าไม่ควรก่อสร้างออกไปเขตเมืองไกล ๆ เพราะจะทำให้มีผู้โดยสารไม่เพียงพอ เสียค่าโดยสารแพง และจะประสบความล้มเหลวเช่นที่เคยเกิดขึ้นในกรุงกัวลาลัมเปอร์ ในเขตชานเมืองไกล ๆ ควรเน้นระบบทางด่วน ทางพิเศษแทน ซึ่งกลุ่มผู้มียาได้สูงและกลุ่มผู้มียาได้น้อยจะได้ประโยชน์ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มียาได้น้อย ก็สามารถนั่งรถประจำทางผ่านทางด่วน ซึ่งถูกกว่าค่าโดยสารรถไฟฟ้าที่ออกไปชานเมือง

ต่อกรณีที่อาจเกรงว่าจะมีการผูกขาดระบบขนส่งมวลชนโดยนักลงทุนต่างชาตินั้น ประเด็นนี้คงอยู่ที่การทำสัญญาให้รัดกุม มีการตรวจสอบการดำเนินงานและการรายงานอย่างต่อเนื่องกับสาธารณชน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ราคาค่าโดยสาร ก็ควรกำหนดให้ชัดเจนแต่แรก และหากผู้ลงทุนรายใดไม่สามารถดำเนินการต่อได้ รัฐบาลก็สามารถเข้าดำเนินการในภายหลัง แนวทางการทำสัญญาที่สำคัญจึงควรเป็นแบบ Built-Operate-Transfer (BOT) คือ ให้ภาคเอกชนสร้างให้เรียบร้อย ดำเนินการและโอนให้ทางราชการในภายหลังนั่นเอง

นอกจากนี้ ต่อข้อครหาในการโกงกินโครงการขนาดใหญ่ นั้น รัฐบาลก็สามารถสร้างความโปร่งใสได้ตั้งแต่ในขั้นตอนการคัดเลือกทุนขนาดใหญ่ ทั้งทุนไทยและทุนต่างชาติ เพื่อให้เกิดการแข่งขันกันอย่างเสรี ตัวอย่างในอดีตที่ผ่านมาก็มีเช่นในกรณีบริษัทกวมโกกวม ที่มาร่วมลงทุนก่อสร้างทางด่วน เมื่อมีข้อพิพาท ก็สามารถที่จะเอาสัญญาที่ดำเนินการอย่างถูกต้องมาเป็นบรรทัดฐานได้

การสร้างรถไฟฟ้าจึงเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องดำเนินการโดยรีบด่วนโดยตัดโอกาสการโกงกินแบบแบ่งเค้กทั่วประเทศ

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 81 วันที่ 20-23 มกราคม 2553 (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 กับ การประเมินเพื่อเวนคืน ทดสอบ 4 วันที่ 3: ภาคทักษะ กระบวนการประเมิน 3: การแปลงรายได้เป็นมูลค่า กระบวนการประเมิน 4: การทดสอบสมมติฐาน การอภิปรายกลุ่มย่อยแบบฝึกหัดที่ประเมิน ทดสอบ 5 แนวทางการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรณีตัวอย่างภาคพิศดาร(จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 2,800 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณทัศนีย์) กัปตัน นายแพทย์ ศุภ แอร์โอสถก เจ้าของร้านกวง นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พจน.เบเวจ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!

กิจกรรมมูลนิธิ
OUR ACTIVITIES



Thursday, July 23, 2009
Annual Conference, Fiscal Policy Office

Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation was invited to be at the Panel Discussion on Property Tax at the Annual Conference of the Fiscal Policy Office at the Centara Hotel, Bangkok. He present the paper on property tax. **Lt. Nopadol Bhandhugravi**, Fiscal Policy Advisor of the Fiscal Policy Office delivered a token of appreciation to Dr.Sopon.



August 16-18, 2009
Dr.Sopon's Honorary Member of Indian Valuers

Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation received a honorary membership from the Practising Valuers Association of India. He also went to give two lecture sessions (one on real estate in the ASEAN Region and the other on the Corporate Social Responsibility for Valuers) at the 10th Congress of this association which was held during August 16 to 18, 2009 at Vadodara City which is located north of Mumbai.



Special Discussion:
"Land and Building Tax"

Thursday, August 27, 2009

Nine real estate organizations including the Thai Appraisal Foundation jointly organized a discussion on the newly proposed property tax act. Dr.Somchai Sajjapongse, Director General of the Fiscal Policy Office came at the opening ceremony. Some 700 participants were at the discussion



Friday, September 4, 2009
Seminar, Land Readjustment

The Department of Town and Country Planning, Ministry of Interior invited Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation to be in a panel discussion on land readjustment scheme for authorities and the private sector in Bangkok at the Radisson Hotel, Bangkok.



September 10-20, 2009
IAAO Annual Conference, USA
 Ms.Pattama Chantranukul, a Board Member of the Thai Appraisal Foundation was a chief delegate to the 75th International Annual Conference of the International Association of Assessing Officers held in Louisville, Kentucky. In addition, this group of 11 Thai delegates also visited the City Assessor in Los Angeles to explore property tax and the practices of computer-assisted mass appraisal as well as real estate study visit in Chicago.



Friday, September 11, 2009
Thailand Exclusive Property Show 2009
 Thai Real Estate Association headed by Mr.Kittipol Pramroj Na Ayudhya, the President, organized the above event at the Siam Paragon. Mr.Somchai Sakulsurararat, Advisor to the Minister of Finance was the chairman of the opening ceremony. Dr.Somchao Tanterdtham was Chairman of the Organizing Committee of this event. Dr.Sopon Pornchokchai was a guest.



Tue, September 28-29, 2009
CSR Workshop, Bali
 Dr.Sopon Pornchokchai, as a representative of the Employers' Confederation of Thailand, went to present a paper on Corporate Social Responsibility (CSR) and SMEs in Bali. This Technical Workshop was organized by the International Labour Organization and the ASEAN.



October 28 - 31, 2009: International Workshop: The 4th Certified International Property Expert (CIPE)
 This CIPE program is the fourth International workshop held in Bangkok. Modules will be taught by a number of world-class experts in real estate (not one speaker for the whole period). It consists of essential knowledge to become an international property expert such as international real estate practices, finance and investment analysis, valuation and project feasibility studies, negotiation and the like.



Adding Value to People through Education

BOMI INTERNATIONAL®
BUILDING OWNERS & MANAGERS INSTITUTE INTERNATIONAL

invite you to participate at an international training course on **Real Estate Investment and Finance**

Thu–Sun, February 25-28, 2010 08:30-17:00 at the Thai Real Estate Business School

This course is a required course for the internationally recognized RPA® and FMA® designations and the PAC (Property Administrator Certificate) and FMC (Facilities Management Certificate). Through this course you will learn to take charge of real estate investments in order to maximize the value of a property. You will develop knowledge about basic financial concepts as they relate to real estate, including valuation, analysis, taxation, depreciation, and life-cycle costing. Similarly, you will learn to evaluate real estate investments and to develop budgets that estimate net operating income. You will study the income capitalization approach and cover property taxation costs and strategies to offset these costs. You will also gain the skills to conduct discounted cash flow analyses and calculate net present value and internal rate of return.

Topics include:

- Asset valuation and enhancement
- Costs and taxes
- Capitalization
- Site and building analysis
- The appraisal process
- Discounted cash flow measurement
- Ownership vehicles

- The basics of lending and current lending practice

Learn:

- Understanding of physical and market value
- Determining a property's economic value
- Financing investments and increasing value
- Working knowledge of current tax laws, like capital gains and depreciation

Taught in English with Consecutive Thai Interpretation

Visit Ongpipattanakul,

MBA, M.L., CISA, M.Sc., Ph.D.candidate
V.P.Senior Investment Analyst Institutional Research,
SG Asia Credit Securities Co.,Ltd. And former
Executive Director, Tisco Securities Co., Ltd.



Sopon Pornchokchai,

Ph.D., D.FIABCI, RICS
Director, Thai Real Estate Business School. He is
also an advisor to the Property Management Assoc.
and the Appraisal Foundation, Washington D.C.

BOMI: Founded in 1970, BOMI is known for its industry-standard designations – the Real Property Administrator (RPA®), Facilities Management Administrator (FMA®), Systems Maintenance Administrator (SMA®) and Systems Maintenance Technician (SMT®). As the trusted property and facilities educational resource of choice for today's top corporations, government agencies, property management firms, unions, and trade associations, BOMI works across industry sectors to improve the skills of property and facility management professionals. More than 20,000 professionals hold one -- or more -- BOMI designations, and over 80,000 students have turned to BOMI for premier education and training.

TREBS: It is a specialized school devoted to the multidisciplinary study of real estate management, valuation, surveying, and property development. TREBS has its primary objective to enhance the development of efficient management personnel skilled in property valuation and related subjects in the area of real estate in Thailand. TREBS has conducted a number of training courses and seminars. Over 6,000 students have been with us during the last 8 years. The programs are academically rigorous and intensive, designed for practitioners and well-motivated students.

Fee: Baht 15,000 for the Whole Course + materials of over 800 pages.

Contact for Details and On-line Registration

Ms.Monthida Riabriang, Coordinator Tel.+66.2295.2294

Email: info@trebs.ac.th URL: www.trebs.ac.th/BOMI

อบรมวุฒิบัตรการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของสถาบัน BOMI สหรัฐอเมริกา มีแปลสรุปภาษาไทย



ใบสมัครสมาชิก (โปรดถ่ายเอกสาร) วันที่ _____

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

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิฯ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด _____ สัญชาติ _____ บัตรประชาชนเลขที่ _____

ที่อยู่ปัจจุบัน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ที่ทำงาน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ประเภท ภาครัฐ สถาบันการเงิน ภาคเอกชนทั่วไป ภาค NGO

วิชาชีพ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อ พัฒนาที่ดิน อื่น ๆ _____

ประวัติการศึกษา:

ระดับ _____ ชื่อสถาบัน _____ ปีที่จบ _____ สาขาวิชา _____

ก่อนปริญญาตรี _____

ปริญญาตรี _____

ปริญญาโท _____

อื่น ๆ _____

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

ชื่อสถาบัน _____ หลักสูตร _____ ปีที่จบ _____ ระยะเวลา _____

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

ปีคักราช _____ หน่วยงาน _____ ตำแหน่ง _____

ผลงานทางวิชาชีพ

ตำแหน่งทางสังคม

ลงชื่อ _____ ผู้สมัคร

บันทึกมูลนิธิ

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิ โดยให้เลขที่สมาชิก _____ ณ วันที่ _____

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ค่าสมาชิกปีละ 500 บาท โดยสมาชิกจะได้รับสิทธิพิเศษ: 1.ได้รับกระเป๋าเอกสารมูลค่า 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 หรือธนาคารใดส่งจ่ายในนาม มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ปณ.ยานนาวา) ติดต่อ คุณมลวิมลย์ โทร. 0.2295.3171

RE120: การวิเคราะห์ตลาดเพื่อวางแผนโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 14

วันพุธที่ 23 - เสาร์ที่ 26 ธันวาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

หลักสูตรมุ่งเน้นให้นักการตลาดอสังหาริมทรัพย์ สามารถหยิบใช้ข้อมูลในแหล่งข้อมูลต่าง ๆ อย่างมีนัยสัมพันธ์ โดยเข้าใจความสมบูรณ์และการยอมรับได้ของการนำข้อมูลมาสนับสนุนการตัดสินใจ รวมทั้งอบรมขบวนการสำรวจ-วิจัยเพื่อการหาข้อมูลเองในสถานการณ์ต่าง ๆ ตั้งแต่การออกแบบงานสำรวจแต่ละประเภท-หลักการ วิธิตำเนินการ -แนวทางการวิเคราะห์ข้อมูล-แนวคิดในการวิเคราะห์ความต้องการของสินค้า / การอ่านตีความตัวเลข / การวิเคราะห์ตัวเลขด้วยโปรแกรม SPSS การอ่านค่า / หลักทางสถิติ ทฤษฎีวัดค่า-การแจกแจงค่า-ทฤษฎีการวิเคราะห์ข้อมูล-การกระจายความน่าจะเป็น / การปรับใช้ข้อมูลปฐมภูมิ / การวิเคราะห์ความแปรปรวน การแปลงข้อมูล / ระบบการตลาด และพฤติกรรมผู้บริโภค / แนวทางการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง พร้อมกรณีศึกษา การวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ในเมืองใหญ่ เมืองท่องเที่ยว ในทำเลเด่น-ทำเลปกติ การสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัย-อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ / แบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษาตามโจทย์-อภิปราย-ชี้แนะกรณีศึกษา / ประสพการณ์จากผู้นำในวงการในการนำข้อมูลจากการศึกษาวิจัยไปใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ

หัวข้อการอบรม

- สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์และการตีความข้อมูลระดับมหภาค:
- ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน:
- การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายกรณีศึกษา:
- การสร้างและการทดสอบแบบสอบถาม:
- หลักสถิติสำหรับงานวิจัยและการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ:
- การสำรวจวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต:
- การวิเคราะห์ทำเลทำเลเด่นใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า:
- กรณีตัวอย่างทำเลเด่นในเชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย:
- การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท:

กรณีศึกษา

- การสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์
- การวางแผนทางการตลาดเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
- การวิเคราะห์ผู้เยี่ยมชม ณ สำนักงานขายโครงการ
- การสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการวางแผน
- การสำรวจรสนิยมเพื่อการออกแบบบ้าน
- บทสรุปการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด การแบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษาและอภิปรายกลุ่ม

โทร.0.2295.2294 คุณทัศนีย์ (13,000 บาทยังไม่รวม VAT)

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ (CF) รุ่นที่ 30

วันพุธที่ 27 - เสาร์ที่ 30 มกราคม 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย



หลักสูตร Project Feasibility Study นี้มุ่งเน้นให้ผู้เข้าอบรมสามารถพิจารณาความเหมาะสม ความสามารถทางการเงินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นความจำเป็นพื้นฐานที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้เกี่ยวข้องควรสามารถคำนวณได้เองในเบื้องต้น

ทั้งนี้เพื่อทราบมูลค่าที่แท้จริงของโครงการ และศึกษาความสามารถสร้างรายได้ของทรัพย์สินเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน เพื่อกำหนดมูลค่าที่ควรซื้อของที่ดินหรือโครงการดังกล่าว การอบรมเป็นการฝึกปฏิบัติจริงด้วยกรณีศึกษาจากตัวอย่างหลากหลายประเภทอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดค่า I R IRR NPV และฝึกลงข้อมูลใน Program Cash Flow บนเครื่องคอมพิวเตอร์ตลอดจนการศึกษาปัจจัยสำคัญทางการเงินที่เป็นผลตอบแทนค่าที่แตกต่างของโครงการแต่ละประเภท

(คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

โทร.0.2295.2294 คุณทัศนีย์ (13,000 บาทยังไม่รวม VAT)



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



Adding Value to People through Education

BOMI INTERNATIONAL
BUILDING OWNERS & MANAGERS INSTITUTE INTERNATIONAL

invite you to participate at an international training course on

The Design, Operation, and Maintenance of Building Systems

Part 1: Thu–Sun, March 4-7, 2010 | Part 2: Thu-Sun, March 11-14, 2010
08:30-17:00 at the Thai Real Estate Business School, Yannawa, Bangkok

Part 1 and Part 2 of this course are both USGBC LEED Approved and are required courses for the internationally recognized RPA® and FMA® designations and the PAC (Property Administrator Certificate) and FMC (Facilities Management Certificate). This course provides information property and facility managers will need to manage the ongoing operation and maintenance of building systems and to maximize building efficiency and cost-effectiveness.

PART 1: Topics include:

- Building design and construction
- Construction materials
- Structural systems
- Heating, ventilating, and air conditioning
- Plumbing systems
- The building envelope
- Building system controls
- Life-cycle costing
- Roofing, Interior walls, ceilings, and flooring

Learn:

- Maintaining systems efficiently and cost-effectively
- Using structural components and building materials
- Understanding of HVAC and plumbing systems
- Working knowledge of how a structure functions

PART 2: Topics include:

- Security
- Fire protection systems
- Electricity and its applications in building systems
- Energy management
- Pest control and solid waste management
- Vertical transportation systems
- Lighting systems
- Window cleaning and architectural metal maintenance
- Landscaping and parking

Learn:

- Analyzing and managing building systems
- Maintaining your property in top condition, both inside and out
- Maintaining a secure, safe building

Taught in English with Consecutive Thai Interpretation



Jeffrey R. Sosa, B.Sc.Chem., MBA.
President of the Philippine Association of Building Administrators, and the President of the Condominium Management Association of the Philippines, Inc. He is also teaching at graduate school in related fields.



Julian G. Bay, B.Sc. Engr, PRC.015632
A construction, facility and operation manager. He is also a Vice President of the Condominium Management Association and the Association of Building Administrators, Philippines



Larry F. Dimagiba, B.Sc. Engr, MBA
President and COO. H&D Group of Companies and also Director, Philippine Association of Building Administrators and Director, Condominium Management Association of the Philippines.



Sopon Pornchokchai,
Ph.D., D.FIABCI, RICS
Director, Thai Real Estate Business School. He is also an advisor to the Property Management Assoc. and the Appraisal Foundation, Washington D.C.

BOMI: Founded in 1970, BOMI is known for its industry-standard designations – the Real Property Administrator (RPA®), Facilities Management Administrator (FMA®), Systems Maintenance Administrator (SMA®) and Systems Maintenance Technician (SMT®). As the trusted property and facilities educational resource of choice for today's top corporations, government agencies, property management firms, unions, and trade associations, BOMI works across industry sectors to improve the skills of property and facility management professionals. More than 20,000 professionals hold one -- or more -- BOMI designations, and over 80,000 students have turned to BOMI for premier education and training.

TREBS: It is a specialized school devoted to the multidisciplinary study of real estate management, valuation, surveying, and property development. TREBS has its primary objective to enhance the development of efficient management personnel skilled in property valuation and related subjects in the area of real estate in Thailand. TREBS has conducted a number of training courses and seminars. Over 6,000 students have been with us during the last 8 years. The programs are academically rigorous and intensive, designed for practitioners and well-motivated students.

Fee: Baht 15,000 for Each of the two Parts of the Course

Contact for Details and On-line Registration

Ms. Monthida Riabriang, Coordinator Tel. +66.2295.2294

Email: info@trebs.ac.th URL: www.trebs.ac.th/BOMI

อบรมวุฒิบัตรการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของสถาบัน BOMI สหรัฐอเมริกา มีแปลสรุปภาษาไทยประกอบด้วย



invite you to participate at an international training course on
CERTIFIED RESIDENTIAL SPECIALIST
 February 1-5, 2010, 08:00-17:00 the Arnoma Hotel, Rajdamri, Bangkok

| PROGRAM OVERVIEW | |
|--|---|
| Day 1: Business Planning 1. Introduction (Module A) 2. Let's get personal 3. Situation analysis 4. Defining a mission statement 5. Budgeting puts it all together 6. Exercise & practices | Day 2: Marketing 1. Introduction (Module B) 2. Marketing planning 3. Action planning 4. Exercises & practices |
| Day 3: Negotiating Strategy 1. Introduction (Module C) 2. Elements of Negotiation 3. Preparation / first contact 4. Client counselling interview 5. Focus on motivation 6. Sell services & benefits 7. Closing the deal 8. Exercise & practices | Day 4: Working With Client 1. Introduction (Module B) 2. Overcoming objections and closing the sale 3. Marketing and serving the listing 4. Presenting and purchasing agreement 5. Exercise & practices |
| Day 5: Training the Trainer | |

Taught in English with Consecutive Thai Interpretation



Instructor:
Gail G. Lyons, ABR, CCIM, C-CREC, CIPS, CRS, DREI, QSC, SRES
 Past President, Council of Residential Specialists, Colorado Association of REALTORS, Boulder Area Board of REALTORS. She is a licensed real estate broker for 31 Years.



Interpreter:
Sopon Pornchokchai, Ph.D., D.FIABCI, RICS
 President, Thai Appraisal Foundation, Director, Thai Real Estate Business School. He also helped run the CIPS course of the National Association of Realtors (NAR).

| Registration Fee | 4-day Course | + Day 5 |
|--|--------------|-------------|
| Early bird (within December 18, 2009) | Baht 20,000 | Baht 25,000 |
| | US\$ 600 | US\$ 735 |
| Normal | Baht 25,000 | Baht 30,000 |
| | US\$ 735 | US\$ 900 |
| * 10% discount for members of REBA and TAF | | |

Benefits of the Participants:

1. Network with over 40,000 CRS worldwide
2. Access the CRS information & support tools online
3. Entitled to use the CRS logo for business purposes
4. Become a CRS trainer (for those who attend Day 5).

Contact for Details and On-line Registration

Ms. Monthida Riabriang, Coordinator Tel.+66.2295.3171

Email: monthida@thaiappraisal.org URL: www.thaiappraisal.org/english/international/crs.php

Real Estate Brokers Association 387 Suan Plu 8, South Sathorn, Bangkok 10120 Tel.+66 2287.4568 www.reba.or.th reba@reba.or.th
Thai Appraisal Foundation 10 Nonsi 5, Yannawa, Bangkok 10120, Tel. +66.2295.3171 www.thaiappraisal.org info@thaiappraisal.org

อบรมวุฒิบัตรการขายที่อยู่อาศัยของสถาบัน NAR ของสหรัฐอเมริกา มีแปลสรุปภาษาไทยประกอบด้วย

สัมมนาเฉพาะผู้บริหาร: ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2553

วันศุกร์ที่ 22 มกราคม 2553 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 จึงสามารถชี้แนะและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อการวางแผนงานอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างแท้จริง

- โครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ กว่าพันแห่งมีภาพการณ์ขายขณะนี้อย่างไร โดยแยกตามทำเล ประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคา (78 ทำเล 6 ประเภท 8 ระดับราคา) ทิศทางและแนวโน้มของตลาดแต่ละประเภท
- อัตราการขายได้ต่อเดือนแยกแยะละเอียดตามทำเล แบบไหนขายดี แบบไหนขายไม่ดี พร้อมตัวอย่างโครงการขายดี-ไม่ดี
- ความเคลื่อนไหวของราคาที่ยืดหยุ่นมากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นราคาที่อยู่อาศัยใหม่เทียบกับปีที่แล้ว หรือราคาที่อยู่อาศัยหลังเดิมจากการสุ่มตัวอย่างตั้งแต่ปี 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 ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส

คุณกวนัย Tel.0.2295.3905 Email: area@area.co.th

EXCLUSIVE SEMINAR (IN ENGLISH + SIMULTANEOUS TRANSLATION): 2010 BMR HOUSING MARKET OUTLOOK + LOCATION ANALYSIS

Friday, January 22, 2010, 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 7%)
(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