

# ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน  
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน  
แห่งประเทศไทย

Vol.9, No.5, Nov. – Dec. 2010

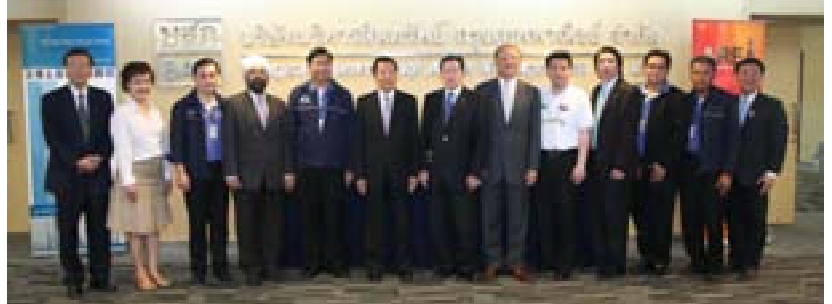


ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน  
ใบอนุญาตพิเศษที่ 97/2545  
ไปรษณีย์ยานนาวา

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ เลขที่ 10 ถนนตรี 5 ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

## THE EXECUTIVE BOARD, 2010-2011

- CHAIRMAN** Prof.Kitti Patpongibul
- VICE CHAIRS** Mr.Klayo Thongsom  
Mr.Prateep Tangmatitham  
Dr.Somchao Tanthathoedtham  
Ms.Wanna K. Tantakasem
- BOARD MEMBERS** Mr.Anant Piyatanti  
Mr.Apichart Paphanpuwong  
Mr.Ekachai Plianpoe  
Dr.Kaweepoj Worayingyong  
Mr.Kitisak Jampahiphong  
Ms.Naridtanan Palakavong  
Mr.Nathapon Kongsila  
Prof.Pornthep Srinarula  
Mr.Pornarit Chouchaisit  
Mr.Ballobh Kritayanavaj  
Mr.Phairat Senachack  
Mr.Soonthorn Sathaporn  
Mr.Tawat Meeprasertskul  
Mr.Wason Kongchantr
- PRESIDENT** Dr.Sopon Pornchokchai



ประธานกรรมการอำนวยการ: ศาสตราจารย์ชานกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล  
รองประธาน: คุณแคล้ว ทองสม คุณประทีป ตั้งมดีธรรม  
คุณวรรณ ไขวีนทะ ตัญทเกษม นพ.สมเชาว์ ตันทเทอดธรรม  
กรรมการ: ดร.ทวีพจน์ วรยิ่งยง คุณกิติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์  
คุณณัฐพันธ์ คงศิลา คุณอวิช มีประเสริฐสกุล คุณนฤพนธ์ ปาลกะ  
วงศ์ ณ อยุธยา ศ.พรเทพ ศรีนฤทล้า คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์  
คุณพัลลภ กฤตยานวัช คุณไพรัตน์ เสนาจักร คุณวสันต์ คงจันทร์  
คุณสุนทร สถาพร คุณอนันต์ ปิยะตันติ คุณอภิชาติ ปภาณภูวงศ์  
คุณเอกชัย เป็ลี่ยนโพธิ์  
ประธานกรรมการบริหาร ดร.โสภณ พรโชคชัย



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

# How to Become a Super Professional Sales

วันจันทร์ที่ 31 มกราคม 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงแรมสวิสไฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ

ในตลาดที่มีการแข่งขันสูง คำว่า Sales ที่มีมาตรฐานธรรมดาไม่สามารถแข่งขันได้อีกต่อไป คำว่า Professional Sales ก็อาจไม่เพียงพอ Super Professional Sales คือนิยามใหม่ ในการขาย Real Estate ในวันนี้ มาเรียนรู้เทคนิคและกลยุทธ์ใหม่ๆ ในการเป็น Super Professional Sales (Your satisfaction is guaranteed)

เหมาะสำหรับ นักขาย, ผู้จัดการขาย, ผู้บริหารระดับสูง, MD. และ ผู้ประกอบการของธุรกิจ Real Estate  
ค่าลงทะเบียนท่านละ 5,000 บาท (ยังไม่รวม VAT 7%)

- รวมค่าเอกสาร ค่าอาหารกลางวัน / เครื่องดื่มเครื่องดื่ม
- นิติบุคคล สามารถหัก ณ ที่จ่ายได้ 3%
- ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมสามารถหักภาษีได้ 200 %

คุณปิยะดา เงามุกทอง โทร.0.2295.2294 โทรสาร 0.2295.1154

## RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ (CF) รุ่นที่ 35

วันพุธที่ 23 - เสาร์ที่ 26 กุมภาพันธ์ 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (นับชั่วโมงบัญชี)



หลักสูตร Project Feasibility Study นี้มุ่งเน้นให้ผู้เข้าอบรมสามารถพิจารณาความเหมาะสม ความสามารถทางการเงินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นความจำเป็นพื้นฐานที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้เกี่ยวข้องควรรู้ความสามารถคำนวณได้เองในเบื้องต้น ทั้งนี้เพื่อทราบมูลค่าที่แท้จริงของโครงการ และศึกษากฎความสามารถสร้างรายได้ของทรัพย์สิน เป็นมูลค่าของทรัพย์สิน เพื่อกำหนดมูลค่าที่ควรซื้อของที่ดินหรือโครงการดังกล่าว การอบรมเป็นการฝึกปฏิบัติจริงด้วยกรณีศึกษาจากตัวอย่างหลากหลายประเภทอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดค่า I R IRR NPV และฝึกฝนข้อมูลใน Program Cash Flow บนเครื่องคอมพิวเตอร์ตลอดจนการศึกษาปัจจัยสำคัญทางการเงินที่เป็นผลต่อมูลค่าที่แตกต่างของโครงการแต่ละประเภท

(คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

**เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ**

โทร.0.2295.2294 คุณปิยะดา เงามุกทอง (13,000 บาทยังไม่รวม VAT)

## การเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 99

### “รถไฟความเร็วสูงพัฒนาระบบคมนาคมสู่ภูมิภาค: ผลดีและผลกระทบ”

วันพฤหัสบดีที่ 16 ธันวาคม 2553 13:00-17:15 ณ ห้องประชุมใหญ่ ชั้น 17 อาคาร บสท. ถ.สุรศักดิ์ กรุงเทพฯ

#### หัวข้อ :

- แผนการดำเนินการรถไฟความเร็วสูง
- ผลการทดสอบตลาด (Market sounding) เกี่ยวกับการสร้างรถไฟความเร็วสูง
- ผลดีหรือผลกระทบต่อการพัฒนาระบบโลจิสติกส์และภาคอุตสาหกรรมของประเทศ

#### วิทยากร :

- ❖ นายโสภณ ชาร์มย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม
- ❖ ปลัดกระทรวงคมนาคม
- ❖ ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

- ❖ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาระบบการขนส่งและจราจร (สพร.)
- ❖ ประธานกรรมการหอการค้าไทย
- ❖ ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ❖ ประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ❖ นายกสมาคมขนส่งสินค้า
- ❖ นายกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
- ❖ เอกอัครราชทูตสาธารณรัฐประชาชนจีนประจำประเทศไทย
- ❖ ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ค่าลงทะเบียนท่านละ 750 บาท ติดต่อคุณธัญมัย โทร.0.2295.3171



3-7 ตุลาคม 2553 มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดดูงานอสังหาริมทรัพย์ดูไปเพื่อศึกษาแบบอย่างและบทเรียนอันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจ มีกลุ่มของอสังหาริมทรัพย์ 32 คนจากประเทศไทยเข้าร่วม คุณเป็ทมา จันทรานุกูล กรรมการบริหารมูลนิธิเป็นผู้นำขบวนทัวร์ในครั้งนี้



**Sapon Pornchokchai, Ph.D., D.FIABCI, CRS, RICS**  
President, Thai Appraisal Foundation  
Email: [sapon@thaiappraisal.org](mailto:sapon@thaiappraisal.org)

## มาตรฐานเพื่อผู้บริโภค

วารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยฉบับนี้ รวบรวมราคาค่าก่อสร้างอาคาร และอัตราผลตอบแทนในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะใช้เพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ จึงถือเป็นเอกสารที่เก็บไว้อ้างอิงได้ในอนาคต

ราคาค่าก่อสร้างอาคารนั้น เป็นตัวชี้วัดที่ผมได้ดำเนินการมาตั้งแต่สมัยเป็นกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ.2543 และได้เชิญ ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เป็นประธานคณะกรรมการดำเนินการ โดยผมรับหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการมาตั้งแต่แรก

ส่วนอัตราผลตอบแทนในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ นั้น มูลนิธิได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ พ.ศ.2551 และดำเนินการเรื่อยมาจนปัจจุบันนี้ถือเป็นปีที่ 3 แล้ว โดยได้รับความร่วมมือจากผู้เกี่ยวข้องในวงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างรายได้ต่าง ๆ มาร่วมกันแสดงความเห็นในการระดมสมอง และยังสามารถระดมสมองไปให้ผู้เกี่ยวข้องอื่นได้ เพื่อการตรวจสอบด้วยเช่นกัน

หวังว่าทุกท่านคงจะได้ประโยชน์นะครับ

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

## Growing for the Public.

Every month, there have been more and more members of our Foundation. We have now some 700 members. Members are expected to help contribute to us because we will have the change of board members so that members can always participate at our Foundation.

We do not represent the industry particularly the individual valuers or valuation firms. However, we help contribute to them so that they can help perform better and better for the benefit of the consumers and the public at large.

Both internationally and locally, we are one of the most active real estate organizations because we organize monthly forum, publish bi-monthly journal as well as other activities for the public to help assist valuation profession in Thailand and this ASEAN region.

Come and join with us.

Sincerely,

Sapon Pornchokchai

President, Thai Appraisal Foundation

## วารสารฉบับนี้

สนับสนุนการจัดพิมพ์โดย

บจก.เอเจนซี ฟอรั

เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

### THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

#### 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](mailto:info@thaiappraisal.org)

Address 10 Nonsee 5 Rd, Bangkok 10120

ที่อยู่ 10 ถนนตรี 5 ยานนาวา กทม.10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา

๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์

๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย

๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ

๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

# การกำหนดอัตราผลตอบแทน ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2553

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการใช้อัตราผลตอบแทนในการลงทุน ที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างถูกต้องเหมาะสมกับภาวะการณ์ของตลาด เพื่อเป็นแนวทางแก่ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ใช้เป็นแนวทางในการประกอบวิชาชีพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้รายงานการประเมิน รวมทั้งนักลงทุนทั่วไปได้ทราบถึงข้อเท็จจริง ณ ปัจจุบัน ถึงผลตอบแทนที่ได้รับในแต่ละอุตสาหกรรม ช่วงเวลาหนึ่ง และในอนาคต มูลนิธิประเมินฯ จะได้นำผลการจัดเสวนาต่อเนื่องอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยครั้งแรกจัดในเดือนเมษายน 2551 ครั้งที่ 2 ในเดือนพฤษภาคม 2552 และล่าสุดในเดือนกรกฎาคม 2553 ที่ผ่านมา

## ข้อมูลอ้างอิง

ในการเสวนาครั้งนี้ทางมูลนิธิประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในบ้านเราจำนวน 22 กองทุน เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงเบื้องต้นในการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ใดๆ ก็ตาม อัตราผลตอบแทนเป็นผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ที่ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ซึ่งส่วนใหญ่จะมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลประมาณ 90% แสดงถึงผลตอบแทนที่จ่ายยังไม่ครอบคลุมผลตอบแทนที่แท้จริง รวมทั้งยังมีความแตกต่างกันไปตามประเภทของกองทุนฯ กองทุนเปิด กองทุนปิด กองทุนแบบ Freehold หรือ Leasehold (ศึกษารายละเอียดในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ <http://www.set.or.th>) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทำเลที่ตั้ง เกรดโครงการ ต้นทุนทางการเงินของโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนของกองทุนรวมฯ สามารถใช้เป็นข้อพิจารณาทางหนึ่งในการพิจารณาผลตอบแทนในเบื้องต้นที่สามารถเข้าถึงและอ้างอิงได้ จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมตั้งแต่ปี 2549 ถึงปัจจุบันดังนี้  
 ปี 49 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.67% (พิสัย 6-10%)  
 ปี 50 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.21% (พิสัย 3-10%)

ปี 51 ผลตอบแทนเฉลี่ย 8.54% (พิสัย 7-12.5%)  
 ปี 52 ผลตอบแทนเฉลี่ย 8.70% (พิสัย 7-12.3%)  
 ล่าสุดครึ่งปี 2553 (บางส่วน) เฉลี่ย 7.95% (พิสัย 7-14%)

โดยหากพิจารณาแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่า

- กลุ่มโรงงาน/คลังสินค้า (กองทุน TIF1, TFUND)  
 ปี 49 ผลตอบแทน 8.32-8.42%  
 ปี 50 ผลตอบแทน 7.59-10.22%  
 ปี 51 ผลตอบแทน 7.31-8.60%  
 ปี 52 ผลตอบแทน 7.42-7.77%  
 ล่าสุดครึ่งปี 2553 ผลตอบแทน 7.48-7.50%
- กลุ่มศูนย์การค้า (กองทุน FUTUREPF, CPNRF, MJLF)  
 ปี 49 ผลตอบแทน 7.81-10.09%  
 ปี 50 ผลตอบแทน 7.99-9.41%  
 ปี 51 ผลตอบแทน 10.56-11.10%  
 ปี 52 ผลตอบแทน 9.95-10.87%  
 ล่าสุดครึ่งปี 2553 ผลตอบแทน 9.05-9.43%
- กลุ่มอาคารสำนักงาน (กองทุน BKKCP, MIPF, JCP)  
 ปี 49 ผลตอบแทน 6.28-7.79%  
 ปี 50 ผลตอบแทน 6.55-7.76%  
 ปี 51 ผลตอบแทน 8.08-8.59%  
 ปี 52 ผลตอบแทน 7.50-7.78%  
 ล่าสุดครึ่งปี 2553 ผลตอบแทน 7.61%
- กลุ่มเชอรัวิส อพาร์ทเมนต์ (กองทุน QHPF, MNIT, GOLDPF, SIRIPF, TU-PF, UOBAPF, URBPNP)  
 ปี 49 ผลตอบแทน 6.07-7.40%  
 ปี 50 ผลตอบแทน 3.09-7.98%  
 ปี 51 ผลตอบแทน 0.43-11.18%  
 ปี 52 ผลตอบแทน 7.37-12.32%  
 ล่าสุดครึ่งปี 2553 ผลตอบแทน 1.52-8.73%
- กลุ่มโรงแรม รีสอร์ท (กองทุน CTARAF, LUXF, QHOP)  
 ปี 52 ผลตอบแทน 7.38-10.76%  
 ล่าสุดครึ่งปี 2553 ผลตอบแทน 7.10-14.07%

นอกจากนี้การเสวนายังได้พิจารณาถึง ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดย “สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย” ที่ได้ทำการการเผยแพร่เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2553 ที่ผ่านมา แสดงผลการสำรวจดังนี้ (ศึกษาเพิ่มเติมในเว็บไซต์สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ [www.tva.or.th](http://www.tva.or.th))





**ตารางที่ 2 ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย**

ประเภทธุรกิจ	ทำเล	สิทธิการเช่า - LH		กรรมสิทธิ์ - FH	
		อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน	อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน
โรงแรม	ชั้นดี	12-13%	-	10-11%	7.0-8.0%
	ลำดับรอง	-	-	12-13%	8.0-9.0%
สำนักงาน	ชั้นดี	12-14%	-	10-11%	5.0-6.0%
	ลำดับรอง	-	-	11-13%	6.0-8.0%
โรงงานอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม	-	-	12-13%	8.0-9.0%
ศูนย์กระจายสินค้า	ทางหลวง	-	-	11-12%	9.0-10%

ที่มา: สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย ([www.tva.or.th](http://www.tva.or.th))

**ผลการระดมสมอง**

ผลจากการระดมสมอง โดยแบ่งกลุ่มตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น โดยผู้เข้าร่วมระดมสมองแต่ละกลุ่มประกอบด้วย ผู้ประกอบการสถาบันการเงิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นักลงทุน โดยมีวิทยากรและผู้นำกลุ่มแต่ละกลุ่มดังนี้

- กลุ่มโรงงาน/คลังสินค้า คือ คุณอนุสรณ์ เหลืองภูมิพิทยา รองผู้จัดการฝ่ายคลังสินค้า บมจ.ทรัพย์สินไทยคลังสินค้า
  - กลุ่มศูนย์การค้า คือ คุณอนันต์ จิตรมีศิลป์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท น้อมจิตต์อินเตอร์เพอเรชั่น จำกัด
  - กลุ่มอาคารสำนักงาน คือ คุณประทีป ตั้งมติธรรม ประธานกรรมการบริหาร บมจ.ศุภลัย และคุณชุตติ อเนกานิช ผู้จัดการ บจก.อเนกานิช
  - กลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และอะพาร์ตเมนต์ คือ ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บจก.ชินเกต
  - กลุ่มโรงแรม คือ ดร.วงษ์ภูมิ วนาสิน ประธานเครือโรงแรมพินนาเคิล และคุณจักรพล ไทยพานิช กรรมการผู้จัดการ บจก.พะจันบุรี
- ผลจากการระดมสมอง ได้ข้อสรุป อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ดังนี้

**ตารางที่ 3: สรุปผลการระดมสมอง กำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ**

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน			อธิบายเพิ่มเติม
	เม.ย.2551	พ.ค.2552	ก.ย.2553	
โกดัง/โรงงาน	7-10% เขตปริมณฑล	7-10% เขตปริมณฑล	7-10% เขตปริมณฑล	ยังมีความน่าสนใจในการลงทุนต่อเนื่อง จากทิศทางภาคการส่งออกที่กลับมาฟื้นตัว โดยทำเลสำคัญยังต้องใกล้กับท่าเรือ น้ำลึก และทำเลสำคัญต่างๆ
ศูนย์การค้า	8-10% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	อัตราผลตอบแทนยังอยู่ในระดับที่ดี แม้ว่าจะมีผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจบ้าง แต่ประชาชนยังจับจ่ายใช้สอย และผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ลงทุนระยะยาว ปัญหาทางการเมืองทำให้อุปทานหายไปจากตลาดประมาณ 300,000 ตร.ม. ในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า (จากอุปทานรวมกว่า 4.0 ล้าน ตร.ม.) และศูนย์การค้าที่มีกลุ่มลูกค้าเป็นต่างชาติ จะได้รับผลกระทบมากกว่า
อาคารสำนักงาน	กทม. CBD 7-8%  กทม. นอก CBD 5-6%	กทม. CBD 7-10%  กทม. นอก CBD 5-7%	กทม. CBD 7-8%  กทม. นอก CBD 5-7%	นโยบายรัฐบาลที่จะส่งเสริมให้เป็น Regional office ของบริษัทต่างชาติจะช่วยให้ตลาดดีขึ้นในอนาคตประกอบกับอุปทานเข้าตลาดน้อย ทำให้มีโอกาสปรับค่าเช่า อย่างไรก็ตาม บางทำเลอาจได้รับผลกระทบจากปัญหาทางการเมืองบ้าง แต่เนื่องจากทิศทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น มีการลงทุนมากขึ้น จะส่งผลต่อการใช้สำนักงานมากขึ้น บางทำเลอาจต่ำมากเพียง 4-5% (ดูเพิ่มเติม-การนำไปใช้)
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	กทม. เกรด A 8-9% กทม. เกรด B 7-8%	กทม. เกรด A 7-10% กทม. เกรด B 6-8%	กทม. เกรด A 6-8% กทม. เกรด B 6-8%	มีการแข่งขันสูงขึ้นจากนักลงทุนต่างชาติ (Chain) อุปทานจะเพิ่มขึ้น แต่เป็นการลงทุนที่มีมูลค่าเพิ่มในระยะยาว (การบังคับใช้กฎหมายโรงแรมฉบับใหม่ 22 พฤษภาคม 2552 ห้ามเซอร์วิส รับลูกค้าพักต่ำกว่า 1 เดือน)
อะพาร์ตเมนต์	กทม. 6-7%	กทม. 6-8%	กทม. 7-8%	ความเสี่ยงสูงขึ้น จากอัตราค่าเช่าที่ลดลง จากวิกฤติเศรษฐกิจโลก คล้ายตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แต่ได้รับผลกระทบรุนแรงกว่า เพราะมีอุปทานสูง มีการแข่งขันสูง
โรงแรม	กทม. 8-10%	กทม. 8-12%	กทม. 7-8%	ผลตอบแทนลดลงจากภาวะการท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลง จากปัญหาทางการเมือง (บางแห่งที่ได้รับผลกระทบโดยตรงอาจต่ำกว่านี้มาก) อย่างไรก็ตาม การลงทุนในโรงแรมมักจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอนาคตเนื่องจากเป็นลักษณะธุรกิจบริการที่ระยะยาวยังมีมูลค่าเพิ่ม จะทำให้เป็นที่น่าสนใจในการลงทุน แม้ว่าผลตอบแทนจากการดำเนินงานบางช่วงจะต่ำ

อัตราที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ไม่เพียงกำหนดตามที่มูลนิธิได้ทำการศึกษาไว้ ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยได้กำหนดไว้

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน		คำอธิบายเพิ่มเติม
	กลางปี 2551	กลางปี 2552	
โกดัง/โรงงาน	7-10% เขตปริมณฑล	7-10% เขตปริมณฑล	สถานการณ์โดยรวมทรงตัว แต่มีแนวโน้มมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากภาคการส่งออกที่ชะลอตัวลงมาก อาจทำให้การใช้พื้นที่ลดลง
ศูนย์การค้า	8-10% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	ผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจต่ำกว่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากประชาชนยังจับจ่ายใช้สอย และผู้เช่าลงทุนระยะยาวแต่ศูนย์การค้าที่มีกลุ่มลูกค้าเป็นต่างชาติ จะได้รับผลกระทบมากกว่า
อาคารสำนักงาน	กทม. CBD 7-8% กทม. นอก CBD 5-6%	กทม. CBD 7-10% กทม. นอก CBD 5-7%	ผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจช้ากว่า เนื่องจากมีรายได้ตามสัญญาเช่าผูกพัน (3 ปี) แต่บางทำเลอาจต่ำมากเพียง 4-5% (ดูเพิ่มเติม-การนำไปใช้)
เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	กทม. เกรด A 8-9% กทม. เกรด B 7-8%	กทม. เกรด A 7-10% กทม. เกรด B 6-8%	1. ความเสี่ยงสูงขึ้น จากอุปทานที่จะเพิ่มขึ้นแต่การเติบโตของชาวต่างชาติมาทำงานในประเทศมีแนวโน้มชะลอตัวลงตามเศรษฐกิจโลก 2. ความเสี่ยงในโครงการที่ปล่อยเช่าต่ำกว่า 1 เดือน เนื่องจากการบังคับใช้กฎหมายโรงแรมฉบับใหม่ (22 พฤษภาคม 2552) ห้ามเซอร์วิสฯ ปล่อยเช่าพักต่ำกว่า 1 เดือน
อะพาร์ตเมนต์	กทม. 6-7%	กทม. 6-8%	ความเสี่ยงสูงขึ้น จากอัตราการเข้าพักที่ลดลง จากวิกฤติเศรษฐกิจโลก คล้ายตลาดเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ แต่ได้รับผลกระทบรุนแรงกว่า เพราะมีอุปทานสูง มีการแข่งขันสูง
โรงแรม	กทม. 8-10%	กทม. 8-12%	ความเสี่ยงสูงขึ้นจากภาวะการท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลง ผลตอบแทนส่วนหนึ่งจาก Capital Gain รวมค่ารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

อย่างไรก็ตามอัตราที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ไม่เพียงกำหนดตามที่มูลนิธิได้ทำการศึกษาไว้ ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยได้กำหนดไว้

**ข้อพิจารณานำไปใช้ในการประเมิน**

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนข้างต้น เป็นเพียงอัตราผลตอบแทนที่รวบรวมจากข้อมูลส่วนหนึ่งในตลาดรวมทั้งจากผู้รู้ในแต่ละอุตสาหกรรมเบื้องต้น ทั้งนี้ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เกรดของโครงการ ต้นทุนทางการเงินของแต่ละโครงการ ฯลฯ ดังนั้นในการนำไปใช้ยังต้องทำการพิจารณาปรับค่าตามปัจจัยต่างๆ รวมทั้งภาวะตลาด ในขณะนั้น และปัจจัยลบหรือปัจจัยบวกที่จะส่งผลต่ออัตราผลตอบแทน เช่น ต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ กฎระเบียบใหม่ๆ เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อมที่จะมีผลต่ออัตราผลตอบแทน

การนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น นอกจากจะพิจารณาถึงสถานการณ์ผลตอบแทนในท้องตลาด แล้ว ยังต้องพิจารณาถึงอัตราที่เหมาะสมในเชิงการลงทุน (อัตราที่ทำให้มีผู้ซื้อและผู้ขายตามความหมายของมูลค่าตลาดได้ เพราะหากกำหนดอัตราที่ต่ำเกินไปก็อาจไม่มีผู้ซื้อหรือไม่มีผู้สนใจลงทุน หรืออัตราที่สูงเกินไปเจ้าของทรัพย์สินอาจไม่ยอมขาย) เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ มีพื้นฐานมาจากผลตอบแทนของนักลงทุนเป็นสำคัญ ดังนั้นในบางขณะที่อัตราผลตอบแทนในท้องตลาดต่ำมาก เช่น 3-5% ข้อพิจารณาสำหรับการประเมินก็คือว่า ผู้ประเมินจะประเมินเท่ากับราคาตลาดดีหรือว่าประเมินโดยใช้ดุลยพินิจถึงความเหมาะสมในด้านการลงทุน ยกตัวอย่างเปรียบเทียบให้เห็นภาพได้ชัดเจนยิ่งขึ้น กล่าวคือ

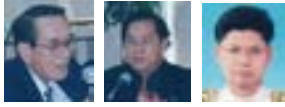
กรณีที่ 1 หากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานปีละ 100 ล้านบาท หากใช้อัตราตลาด ณ ขณะนั้นเพียง 5% มูลค่าก็จะได้ที่ 2,000 ล้านบาท

กรณีที่ 2 รายได้จากการดำเนินงานปีละ 100 ล้านบาทเท่าเดิม แต่หากผู้ประเมินถึงพิจารณาความเหมาะสมในการลงทุนผลตอบแทนในการลงทุนตามตลาดเพียง 5% อาจต่ำเกินไป (เพราะหากลงทุนแล้วได้ผลตอบแทนต่ำ อาจไม่มีผู้สนใจซื้อหรือลงทุน) ดังนั้นหากพิจารณาให้นำลงทุนสมมติ 8% (พิจารณาเพิ่มความเสี่ยงด้านต่างๆ หรือทางเลือกในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เป็นต้น) มูลค่าก็จะได้เพียง 1,250 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม แม้บางช่วงผลตอบแทนจากการดำเนินงานจะต่ำ แต่ก็อาจมีผู้สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพราะยังเชื่อว่าในอนาคตราคาจะสูงขึ้น ทำให้มี Capital Gain อีกจำนวนหนึ่ง)

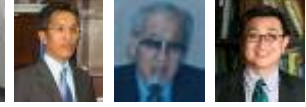
นัยข้างต้นแสดงถึง หากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานมี 100 ล้านบาท หากจะซื้อเพื่อลงทุนแล้วได้ผลตอบแทน 5% ก็ซื้อได้ที่ 2,000 ล้านบาท แต่หากจะซื้อเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ 8% ก็ต้องซื้อเพียง 1,250 ล้านบาท (เพราะซื้อมา 1,250 ล้านบาท ได้ผลตอบแทนคืนมา 100 ล้านบาท จึงเท่ากับ 8%) ซึ่งในบางขณะที่กองทุนต่างชาติมาลงทุนในประเทศไทยใช้อัตราผลตอบแทนถึง 18% แปลว่านักลงทุนต่างชาติต้องการจะซื้อเพียง 555 ล้านบาท เพราะนักลงทุนเหล่านี้มองประเทศไทยมีความเสี่ยงสูงมาก อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์ของนักลงทุนต่างชาติในกรณีนี้คงเป็นการวิเคราะห์ที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงหรือต้องการซื้อทรัพย์สินในบ้านเราในราคาต่ำๆ ไว้ก่อน

# RE100: รวมช้อกกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 37 วันที่ 22-25 ธันวาคม 2553

(13,000 บาท)



ณ ส.ส.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สนน.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สินฯ การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระยะเวลาความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ช้อกกฎหมาย นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาช้อกกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครึ่งเดียว รัฐบาล รัฐบาล รัฐบาล จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณปิยะดา)



## RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 17

วันศุกร์ที่ 18 - เสาร์ที่ 19 กุมภาพันธ์ 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น.

รหัสหลักสูตร: 1046480001 ผู้ทำบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อื่นๆ 8 ชม.

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

**หัวข้ออบรม:**

- มาตรการลดหย่อนภาษี - ค่าธรรมเนียมปัจจุบัน
- เกณฑ์การรับรู้รายได้ และรายงานงบการเงิน การรับรู้รายได้ตามราคาตลาด รายได้ที่ได้รับยกเว้น ภาษีซื้อที่ถือเป็นรายจ่ายต้องห้าม ภาษีซื้อต้องห้ามที่ถือเป็นรายจ่ายได้ การตีราคาสินค้าคงเหลือ ภาวะภาษีของการเช่า
- การวางระบบบัญชี และวิธีการบันทึกบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- การวิเคราะห์งบการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- การวางแผนภาษีอากรธุรกิจรับเหมาก่อสร้างตกแต่ง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนแบบของรายได้ รายจ่าย การวางแผนประเด็นทรัพย์สิน หนี้สิน
- กรณีตัวอย่างและปัจจัยที่แตกต่างของธุรกิจในแต่ละดวงอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ประกอบการ-การพึงระวัง เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาทางบัญชี
- ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร : หน้าที่การเสียภาษีของผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์ในสถานะนิติบุคคล - คณะบุคคล - บุคคลธรรมดาที่เกี่ยวข้องกับรายได้/รายจ่าย เงื่อนไขในการคำนวณกำไรสุทธิเทคนิคการคิดคำนวณการเสียภาษี

ติดต่อคุณปิยะดา เกาภูทอง โทร. 0.2295.2294 ค่าลงทะเบียนท่านละ 7,000 บาท ยังไม่รวม VAT 7%

## RE123: เทคนิคการเงินชั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 14 (นับชั่วโมงบัญชี)

วันศุกร์ที่ 25 - เสาร์ที่ 26 กุมภาพันธ์ 2554 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

พบการวิเคราะห์งบการเงินโครงการ เพื่อศึกษาเทคนิคการบริหารการเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากผู้เชี่ยวชาญในตลาดเงินอสังหาฯ โดยมุ่งเน้นกลยุทธ์การลงทุนการใช้เครื่องมือทาง เพื่อท่านสามารถสังเกตสภาวะการดำเนินงานที่ประสบความสำเร็จและ การวิเคราะห์สถานะภาพทางการเงิน แนวโน้มธุรกิจนั้นๆ

- ตลาดอสังหาริมทรัพย์กับการวิเคราะห์ทางการเงิน: วงจรอุตสาหกรรม การตีความข้อมูลเพื่ออ่านภาวะตลาด/วัฏจักรอสังหาฯ การสังเกตข้อมูลเตือนภัย
- วิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจโลก ผลกระทบต่อประเทศไทย

- วิเคราะห์กลยุทธ์การเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- การอ่านงบการเงินเพื่อวิเคราะห์สภาวะธุรกิจ การตรวจสอบความสามารถในการทำกำไร ในการจ่ายเงินกู้ ในการดำเนินงานและความเสี่ยงของกิจการ การใช้เครื่องมือทางการเงิน Ratio เพื่อวัดศักยภาพการดำเนินงาน และสภาพคล่องของธุรกิจ
- วิเคราะห์งบการเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- เกณฑ์การวัดจุดคุ้มทุนและความเสี่ยง การลงทุนอสังหาฯ แต่ละประเภท/ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ความเป็นนักพัฒนาที่ดินและดูแลการเงิน

ติดต่อคุณปิยะดา เกาภูทอง โทร. 0.2295.2294

ค่าลงทะเบียนท่านละ 7,000 บาท (ยังไม่รวม VAT 7%)



**International Real Estate Education Institution in Thailand**  
under the Ministry of Education  
[www.trebs.ac.th](http://www.trebs.ac.th)

**BOARD OF TRUSTEES**



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



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



Trustees  
Prof. Dr. Chira Hongladarom  
Foundation for International Human Resource Development



Prof. Dr. Kriengsak Chareonwongsak  
Institute of Future Studies for Devt



Mr. Bhichar Damrongpiwat  
Executive Director,  
Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd.(BAM)



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



Prof. John Cooper  
Australian Expert to Thai Govt.



Prof. Richard Ward  
Int'l CAMA Expert, IAAO & IPTI



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



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.  
Deputy Director of TREBS

**ตารางอบรม-สัมมนา**

**เสวนารายเดือน ครั้งที่ 98 นโยบายที่อยู่อาศัยปี 54**

วันพุธที่ 24 พฤศจิกายน 2553 เวลา 13:00-17:00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 17 บจก.บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์

**Training Course: Successful Marketing for Real Estate**

วันจันทร์ที่ 29 - อังคารที่ 30 พฤศจิกายน 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ

**Training Course: How to Become a Super Sales**

วันจันทร์ที่ 20 ธันวาคม 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ

**สัมมนา: เก่งกาไรทรัพย์สินมือสองอย่างมืออาชีพ**

วันพฤหัสบดีที่ 18 พฤศจิกายน 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ

**สัมมนา: การสร้าง - บริหาร หอพัก อะพาร์ตเมนต์**

วันอังคารที่ 25 มกราคม 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ

**ดูงานอสังหาริมทรัพย์ประเทศญี่ปุ่น กับการจัดผังบ้านและผังโครงการ**

วันที่ 5 - 9 มีนาคม 2554

**RE142 : การจัดตั้ง-บริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรร-อาคารชุด**

วันพฤหัสบดีที่ 25 - ศุกร์ที่ 26 พฤศจิกายน 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น.

**RE131 : การขาย-การตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 19**

วันจันทร์ที่ 29 พฤศจิกายน - พฤหัสบดีที่ 2 ธันวาคม 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น.

**RE100: รวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 37**

วันพุธที่ 22 - เสาร์ที่ 25 ธันวาคม 2553 เวลา 08:30 - 17:30 น.

**AP100 : การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 88**

วันพุธที่ 19 - เสาร์ที่ 22 มกราคม 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น.

**RE132 : เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่นที่ 13**

วันจันทร์ที่ 24 - อังคารที่ 25 มกราคม 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น.

**RE120 : การวิเคราะห์ตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 16**

วันพุธที่ 26 - เสาร์ที่ 29 มกราคม 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น.

**RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 16**

วันศุกร์ที่ 18 - เสาร์ที่ 19 กุมภาพันธ์ 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น.

**RE123 : เทคนิคการเงินขั้นสูง โครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 14**

วันศุกร์ที่ 25 - เสาร์ที่ 26 กุมภาพันธ์ 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น.

**RE121 : ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ Cash flow รุ่นที่ 35**

วันพุธที่ 23 - เสาร์ที่ 26 กุมภาพันธ์ 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น.

ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมสามารถหักลดหย่อนภาษีได้ 200%

**IN-HOUSE TRAINING**



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ  
ที่จริงจัง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: [info@trebs.ac.th](mailto:info@trebs.ac.th)

## ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA: Real Estate Index สมาชิกเพียงปีละ 55,000 บ

1. ได้รับรายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทุกประเภทรายเดือน ๆ ละประมาณ 30 โครงการทุกเดือน
2. ได้รับรายงานการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังขายในตลาดประมาณ 1,300 โครงการทุกกรอบ 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 คุณกวนัย ฝ่ายศูนย์ข้อมูล

โทร. 0.2295.3905

ดูรายละเอียดที่ [www.area.co.th/rei1.htm](http://www.area.co.th/rei1.htm)

## สัมมนา: สร้าง-บริหาร หอพัก-อะพาร์ตเมนต์

วันอังคารที่ 25 มกราคม 2554 เวลา 08:00-17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ

### กำหนดการ

- 08:00 ลงทะเบียน
- 08:30 สถานการณ์ตลาดหอพัก-อะพาร์ตเมนต์ และการตัดสินใจในการลงทุน
- 09:00 แนวทางการเทคโอเวอร์: การเลือกซื้อหอพัก-อะพาร์ตเมนต์ หรือห้องชุดในโครงการอาคารชุดเพื่อการปล่อยเช่า
- 10:15 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 10:45 แนวทางการพัฒนาหอพัก-อะพาร์ตเมนต์: การเลือกทำเลที่ตั้ง การประมาณการพื้นที่ก่อสร้างเบื้องต้น / การสำรวจตลาดอะพาร์ตเมนต์
- การตั้งราคาเช่าห้อง การคำนวณทางการเงินเบื้องต้นเพื่อการวางแผนการพัฒนา
- 12:00 พัก-รับประทานอาหารกลางวัน
- 13:00 แนวทางการพัฒนาหอพัก-อะพาร์ตเมนต์ (ต่อ)
- 14:00 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหอพัก-อะพาร์ตเมนต์
- 15:00 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 15:15 ข้อคิดการลงทุนในธุรกิจหอพัก-อะพาร์ตเมนต์ ใน กทม. และเขตเมืองภูมิภาค: จากประสบการณ์จริงในด้านต่าง ๆ
- 16:15 อัปเดตผลตอบแทนในธุรกิจหอพัก-อะพาร์ตเมนต์
- 17:00 ปิดการสัมมนา



ค่าลงทะเบียนท่านละ 3,000 บาท (ยังไม่รวม VAT 7%) กรณีนิติบุคคล สามารถหัก ณ ที่จ่ายได้ 3%

เลขที่ประจำตัวผู้เสียภาษี 3-101-954-456

โปรดสงวนโอนเงิน ถึงคุณกวนัย สัตยพิพัฒน์ โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3905

## RE120: การวิเคราะห์ตลาดเพื่อวางแผนโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 16

วันพุธที่ 26 - เสาร์ที่ 29 มกราคม 2554 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย



Marketing Intelligent หลักสูตรศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด โครงการ อสังหาริมทรัพย์ Market Feasibility Study ที่ปรับปรุงใหม่ เข้มแข็งขึ้นพร้อมพลด้วยทฤษฎี-หลักการ-แนวทาง-ตัวอย่าง- การทดลอง ปฏิบัติหลักสูตรมุ่งเน้นให้นักการตลาดอสังหาริมทรัพย์ สามารถหยิบใช้ข้อมูล ในแหล่งข้อมูลต่างๆ อย่างมีนัยสัมพันธ์ โดยเข้าใจความสมบูรณ์และการ ยอมรับได้ของการนำข้อมูลมาสนับสนุนการตัดสินใจ รวมทั้งอบรมกระบวนการ สืบหา-วิจัยเพื่อการหาข้อมูลเองในสถานการณ์ต่างๆ ตั้งแต่การออกแบบงาน สืบหาแต่ละประเภท-หลักการ วิธีดำเนินการ-แนวทางการวิเคราะห์ข้อมูล- แนวคิดในการวิเคราะห์ความต้องการของสินค้า / การอ่านตีความตัวเลข / การ วิเคราะห์ตัวเลขด้วยโปรแกรม SPSS การอ่านค่า / หลักทางสถิติ ทฤษฎีวัด ค่า-การแจกแจงค่า-ทฤษฎีการวิเคราะห์ข้อมูล-การกระจายความน่าจะเป็น /

การปรับใช้ข้อมูลปฐมภูมิ / การวิเคราะห์ความแปรปรวน การแปลงข้อมูล / ระบบการตลาด และพฤติกรรมผู้บริโภค / แนวทางการวิเคราะห์ทำเล ที่ตั้ง พร้อมกรณีศึกษา การวิเคราะห์ห่อสังหาฯในเมืองใหญ่ เมืองท่องเที่ยว ในทำเลเด่น-ทำเลปกติ การสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัย- อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ / แบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษาตามโจทย์-อภิปราย- ชี้แนะกรณีศึกษา / ประสพการณ์จากผู้นำในวงการในการนำ ข้อมูลจากการศึกษาริวิจัยไปใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ (คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

โทร.0.2295.2294 คุณปิยะดา (13,000 บาทยังไม่รวม VAT)

## RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 13

จันทร์ที่ 20- อังคารที่ 21 ธันวาคม 2553 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณปิยะดา โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

เป็นหลักสูตรอบรมเพื่อสร้างเสริมทักษะให้เป็นนักขายมืออาชีพ เพราะการนำเสนอขายของนักขายที่สามารถ สร้างความเชื่อมั่นในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ อันเป็นการตัดสินใจที่สำคัญของลูกค้า การให้ความสำคัญกับการรับรู้อความต้องการ การสื่อสาร และความสามารถในการขายของนัก ขายเป็นปัจจัยสำคัญยิ่ง ต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า หลักสูตรนี้เน้นให้ผู้เข้าอบรมได้เข้าถึงผู้ซื้อด้วยการสังเกต วิเคราะห์ สื่อสาร บุคลิกภาพที่ ประทับใจ เพื่อมุ่งหวังความสัมฤทธิ์ผลในงานขาย

### หัวข้อในการอบรม

- **รายงานสถานการณ์โครงการขายดี ณ ไตรมาสปัจจุบัน:** โครงการขายดี ตั้งแต่ปี 52 - ไตรมาสปัจจุบัน จุดแข็งของโครงการที่ขายดี จุดเด่น/จุด ขยายของโครงการแนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ
- **เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ:** ขั้นตอนการขาย การ อ่านและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ กลยุทธ์การตอบสนองต่อ อารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อ เพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ
- **เทคนิคการขายทรัพย์สินมือสอง:** ขั้นตอนการขายทรัพย์สินมือสอง การอ่าน และวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ
- **การพัฒนาบุคลิกภาพของนักขายอสังหาริมทรัพย์:** การสร้าง บุคลิกลักษณะที่น่าฟัง เช่นการพูดคุย การเคลื่อนไหว
- **กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์:** การอ่านและวิเคราะห์ พฤติกรรมผู้ซื้อ ภาษากาย กริยาท่าทาง สีหน้า แววตา นำเสียงของผู้ซื้อ
- **ยุทธวิธีการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล:** การเปิด - การปิด การขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อสังเกตสัญญาณของผู้ซื้อและวิธีการ ตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า เทคนิคการ ขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ
- **จรรยาบรรณและสิทธิหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์**
- **การฝึกปฏิบัติทดลองขาย** นำเสนอการขาย เปิด-ปิดการขาย การ เจรจาต่อรอง พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร

## AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 88 วันที่ 19-22 มกราคม 2554 (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** กระบวนการ ประเมิน 3: การแปลงรายได้เป็นมูลค่า กระบวนการประเมิน 4: การทดสอบสมมติฐาน การอภิปรายกลุ่มย่อยแบบฝึกหัดที่ประเมิน ทดสอบ 5 แนว ทางการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรณีตัวอย่างภาคพิศดาร(จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 **วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ:** รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและ รับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 3,000 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร.0.2295.2294 (คุณปิยะดา)

กัปตัน นายแพทย์ ศุภ แอร์โฮสเตก เจ้าของร้านก๋วย นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.แอมป์ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!

# ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2553

ราคาค่าก่อสร้างนี้กำหนดขึ้นมาตั้งแต่ พ.ศ.2543 โดยกำหนดกลับไปถึงปี 2539 และดำเนินการมาทุกปี โดย ดร.โสภณ พรโชคชัย ได้ริเริ่มไว้ตั้งแต่ พ.ศ. 2543 ในฐานะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และได้เชิญ ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เป็นประธานคณะกรรมการ และ ดร.โสภณ เป็นเลขานุการคณะกรรมการ การกำหนดราคาค่าก่อสร้างนี้เพื่อใช้ประกอบการประเมินค่าทรัพย์สิน

## ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2553 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สินที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2550			ราคาที่ใช้ในปี 2551			ราคาที่ใช้ในปี 2552			ราคาที่ใช้ในปี 2553			อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม /ปี	หมายเหตุ
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม่ชั้นเดียว	7,400	8,600	9,600	8,700	10,100	11,300	9,200	10,700	12,000	9,300	10,800	12,200	20	0	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	6,400	8,100	9,300	7,500	9,500	10,900	8,000	10,100	11,600	8,100	10,200	11,700	20	0	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	9,300	9,800	10,700	10,900	11,500	12,600	11,600	12,200	13,400	11,700	12,400	13,600	20	0	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	7,400	8,900	10,100	7,700	9,300	10,600	7,700	9,300	10,600	7,800	9,400	10,800	25	0	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	9,900	11,300	12,800	10,300	11,800	13,400	10,200	11,600	13,200	10,400	11,800	13,400	50	0	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,000	10,500	12,800	9,400	11,000	13,400	9,300	10,800	13,200	9,500	11,000	13,400	50	0	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,300	9,900	11,300	8,700	10,400	11,800	8,600	10,200	11,600	8,700	10,400	11,800	50	0	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	7,600	8,700	9,900	8,000	9,200	10,400	7,800	9,000	10,200	7,900	9,100	10,400	50	0	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	6,700	8,200	8,800	7,100	8,600	9,300	6,900	8,400	9,100	7,000	8,500	9,200	50	0	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	6,600	8,000	9,400	7,000	8,400	9,900	6,800	8,200	9,700	6,900	8,300	9,900	50	0	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,100	9,400	10,800	8,500	9,900	11,300	8,300	9,700	11,100	8,400	9,900	11,300	50	0	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,000	8,300	9,900	7,400	8,700	10,400	7,200	8,500	10,200	7,300	8,600	10,400	50	0	ข
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	4,300	5,300		5,000	6,200		5,300	6,600		5,400	6,700		20	0	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,100	5,700	6,600	5,500	6,100	7,100	5,300	5,900	6,800	5,400	6,000	6,900	50	0	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	5,800	6,900	8,000	6,200	7,300	8,500	6,000	7,100	8,300	6,100	7,200	8,400	50	0	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	5,600	6,600	7,500	6,000	7,000	8,000	5,800	6,800	7,800	5,900	6,900	7,900	50	0	ข
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	9,200	11,600	13,100	9,600	12,100	13,700	9,500	11,900	13,500	9,700	12,100	13,700	50	0	ข
18	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	11,100	14,800	17,700	11,600	15,500	18,500	11,400	15,300	18,300	11,600	15,600	18,600	50	0	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	14,800	18,500	23,800	15,500	19,300	24,900	15,300	19,000	24,500	15,500	19,200	24,800	50	0	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	16,400	20,800	26,700	17,100	21,700	27,800	16,900	21,400	27,500	17,100	21,700	27,800	50	0	ข
21	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร		14,900	17,900		15,600	18,700		15,400	18,500		15,700	18,900	50	0	ข
22	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น		17,100	21,500		17,800	22,400		17,600	22,200		17,900	22,600	50	0	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		22,100	29,600		22,900	30,700		22,800	30,500		23,200	31,100	50	0	ข
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3		14,200	16,500		14,900	17,300		14,700	17,000		15,000	17,300	50	0	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		19,500	24,000		20,300	25,000		20,100	24,800		20,500	25,300	50	0	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	8,400	9,100		9,400	10,200		8,600	9,300		8,700	9,400		50	0	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2		15,300			16,400			15,500			15,700		50	0	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4		24,400			25,600			24,800			25,100		50	0	ข
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	5,400	6,600		5,900	7,300		5,500	6,800		5,600	6,900		30	0	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม		1,528,800			1,660,000			1,520,000			1,540,000				ไม่กำหนดไว้
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน		1,268,800			1,380,000			1,260,000			1,280,000				ไม่กำหนดไว้

**หมายเหตุ:**

- ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน
- ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% หาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมียอายุ 30 ปี ก็ยอมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มียอายุ 40 ปี ก็คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากับ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งที่เสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป
- ค: สำหรับอาคารตามรายการที่ 18, 21 และ 22 มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้:

1. กรณีอาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. และสูงเกิน 23 เมตร จะต้องมีลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด มูลค่าประมาณ 10 ล้านบาท
  2. อาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. ขึ้นไปจะต้องมีระบบดับเพลิง เช่น ระบบพ่นน้ำอัตโนมัติ รวมเป็นเงินอีกตารางเมตรละประมาณ 1,000 บาท
- ง: สำหรับอาคารในรายการที่ 24 อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น กำหนดให้มีลิฟต์และบันไดเลื่อนอย่างละไม่เกิน 4 ตัว กรณีที่เกินกว่านี้ ประมาณว่ามีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นเงิน ตัวละประมาณ 4-5 ล้านบาท และนำไปเฉลี่ยเป็นค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรต่อไป
- นอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:
- องค์ประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้างและกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสทบกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริการทนาย
  - ค่าก่อสร้างที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยควรมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การค้ำเงินถึงปัจจัยด้านการขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)
  - ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมของบันได ช่องลิฟท์ พื้นที่สวนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือไม่ได้แยกตามราคาที่อาจแตกต่างกันตามประเภทใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลียง ระเบียง เป็นต้น
  - ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ซีกล่างหรือที่จอดรถที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ซีกล่าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้าน ไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้
  - ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้าการขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง
  - ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป
  - ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง-ต่ำผิดปกติจำเป็นต้องคำนวณอย่างละเอียดโดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้
  - ค่าก่อสร้างนี้ อาจสูงหรือต่ำกว่าราคาจริงเท่าที่สมควรรับเหมาที่มารับเหมากันได้ เพราะราคาจริงขึ้นอยู่กับการแข่งขัน ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรที่คำนวณนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้างตามราคาวัสดุ-ค่าแรงปกติ
  - สิ่งที่ควรเข้าใจเกี่ยวกับค่าก่อสร้างก็คือ แม้ราคาค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่หมายความว่าราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับค่าที่ดินด้วย และขึ้นอยู่กับภาวะตลาด อุปทานในท้องตลาดอีกด้วย ในบางครั้งค่าก่อสร้างขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกัน

คณะทำงานไม่ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารในรายการต่อไปนี้ด้วยเหตุผลดังนี้:

- โรงแรม ขึ้นอยู่กับการจัดตกแต่ง จึงกำหนดเป็นมาตรฐานได้ยาก อาจทำให้เกิดความสับสนได้ โรงแรมอาจมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์ที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว เพียงแต่มีการตกแต่งและจัดการเป็นพิเศษ
  - สระว่ายน้ำ มีลักษณะที่หลากหลายมาก จึงไม่อาจกำหนดให้เป็นมาตรฐานได้ชัดเจน เช่น สนามเทนนิส
  - สถานีบริการน้ำมัน รีสอร์ท และอื่น ๆ ก็มีลักษณะที่แตกต่างกันหลายประการ การกำหนดเป็นมาตรฐานเช่นรายการทรัพย์สินอื่นจึงทำได้ยาก
  - สำหรับเหตุผลที่ยังไม่กำหนดราคาค่าก่อสร้างของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ ก็คือ
  - รั้ว ขึ้นอยู่กับสภาพดิน การถมที่ การมีคานยึด (stay) หรือไม่ วัสดุ ฯลฯ
  - สระว่ายน้ำ มีสระทั้งแบบมาตรฐาน สร้างใต้ดินหรือเหนือพื้นดิน รวมทั้งมีสระว่ายน้ำที่หลากหลายแบบ freeform สำหรับอาคารต่างๆ
  - สถานีบริการน้ำมัน มีมาตรฐานที่แตกต่างกันตามจำนวนหัวจ่าย ประเภทน้ำมันและถังเก็บน้ำมัน
  - โรงแรม ขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม การตกแต่งตามข้อกำหนดของแต่ละเครือโรงแรม
  - ห้องใต้ดิน ไม่มีมาตรฐานของห้องประเภทนี้
  - ห้องนิกาย เป็นห้องที่มีความซับซ้อนสูง ขึ้นกับการออกแบบที่แตกต่างกันอย่างมากและมีการสร้างจำนวนน้อย
- โรงเรียนเลี้ยงไก่-สุกร มีความหลากหลายเช่นกัน ตั้งแต่โรงเรียนแบบเปิด-แบบปิด ยังไม่มีมาตรฐานโรงเรียนสัตว์ทั่วไป

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยว ไม้ชั้นเดียว	9,300	10,800	12,200
2	บ้านเดี่ยว ไม้ 2 ชั้น	8,100	10,200	11,700
3	บ้านเดี่ยว ไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	11,700	12,400	13,600
13	ห้องแถว ไม้ 1-2 ชั้น	5,400	6,700	
		<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
		1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้	1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้	1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้
		2. หลังคามุงกระเบื้องลอน	2. หลังคามุงกระเบื้องลอน	2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
		3. พื้นชั้นล่าง ไม่มีวัสดุผิว ชัดมันเรียบ พื้นชั้นบนเป็นไม้	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่น ในระดับราคาเดียวกัน	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
		4. ห้องน้ำ ไม่มีวัสดุผิว ชัดมันเรียบ	4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้ตีขัด	4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้แดงหรือไม้มะค่าเข้าลิ้น
		5. ประตูเป็นไม้	5. ห้องน้ำ บุปพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ	5. ห้องน้ำ บุปพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ
		6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้	6. ประตูเป็นไม้	6. ประตูเป็นไม้
			7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้	7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	7,800	9,400	10,800
		<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
		1. โครงสร้างทั่วไปเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้	1. โครงสร้างทั่วไปเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้	1. โครงสร้างทั่วไปเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้
		2. หลังคามุงกระเบื้องลอน	2. หลังคามุงกระเบื้องลอน	2. หลังคามุงกระเบื้องลอน
		3. พื้นชั้นล่าง ไม่มีวัสดุผิวขัดมันเรียบ พื้นชั้นบนเป็นไม้	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
		4. ห้องน้ำ ไม่มีวัสดุผิวขัดมันเรียบ	4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้ตีขีด	4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนเป็นไม้แดงหรือไม้มะค่าเข้าลิ้น
		5. ประตูเป็นไม้	5. ห้องน้ำ บุปพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ	5. ห้องน้ำ บุปพื้นด้วยกระเบื้องเคลือบ
		6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้	6. ประตูเป็นไม้	6. ประตูเป็นไม้
			7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้	7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	10,400	11,800	13,400
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,500	11,000	13,400
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,700	10,400	11,800
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	7,900	9,100	10,400
		<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
		1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.
		2. หลังคามุงกระเบื้องลอน	2. หลังคามุงกระเบื้องโมเนียเป็นส่วนใหญ่	2. หลังคามุงกระเบื้องโมเนียเป็นส่วนใหญ่
		3. พื้น ไม่มีวัสดุผิวขัดมันเรียบ	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
		4. ห้องน้ำ บุปพื้น/ผนังด้วยกระเบื้องขนาดเล็ก	4. พื้นปูกระเบื้องเคลือบ หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	4. พื้น ปูปาร์เก๊ชนิดเข้าลิ้นล่อง และมีขนาดต่อชิ้นยาว ไม่น้อยกว่า 8 นิ้ว หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
		5. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจกกรอบไม้ ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้อัดยาง	5. ห้องน้ำ บุปพื้น/ผนังด้วยกระเบื้องเคลือบและมีสุขภัณฑ์สวมนั่งราบอ่างอาบน้ำ	5. ห้องน้ำ บุปพื้น/ผนังด้วยกระเบื้องจรดเพดาน มีสุขภัณฑ์ครบถ้วนคุณภาพดี มีอ่างอาบน้ำ
		6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม	6. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจกกรอบไม้ ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้อัดยาง	6. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจกสี ขากรอบไม้หรืออลูมิเนียม ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้อัดสักหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
			7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม	7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม
				8. ผนังบวอลล์เปเปอร์บางส่วน ห้องครัวบุพื้น/ผนังด้วยกระเบื้องเคลือบ

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
9	ทาวนเฮาส์ชั้นเดียว	7,000	8,500	9,200
10	ทาวนเฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	6,900	8,300	9,900
11	ทาวนเฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,400	9,900	11,300
12	ทาวนเฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,300	8,600	10,400
		<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
		1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.
		2. หลังคามุงกระเบื้องลอนหรือ โมเนียบางส่วน	2. หลังคามุงกระเบื้องลอน หรือ โมเนียบางส่วน	2. หลังคามุงกระเบื้องโมเนียเป็น ส่วนใหญ่
		3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับ ราคาเดียวกัน	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับ ราคาเดียวกัน	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
		4. พื้นไม่มีวัสดุผิว เป็นขัดมัน เรียบ	4. พื้นชั้นล่าง ปูกระเบื้องเคลือบ หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นชั้นบนปูพาร์เก้ชนิดโมเสกหรือ วัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	4. พื้นปูพาร์เก้ชนิดเข้าลิ้นร่องและ มีขนาดต่อชิ้นยาวไม่น้อยกว่า 8 นิ้ว หรือวัสดุอื่นในระดับราคา เดียวกัน
		5. ห้องน้ำ บัพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง ขนาดเล็กหรือไม่บกระเบื้อง สุขภัณฑ์ส่วนนั่งยอง	5. ห้องน้ำ บัพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง เคลือบและมีสุขภัณฑ์ส่วนนั่งราบ อ่างล้างหน้า	5. ห้องน้ำ บัพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง จรดเพดาน มีสุขภัณฑ์ครบถ้วน คุณภาพดี มีอ่างอาบน้ำ
		6. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจก กรอบไม้ ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็น ประตูไม้อัดยาง	6. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจก กรอบไม้ ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็น ประตูไม้อัดยาง	6. ประตูทางเข้าเป็นประตูกระจก กรอบไม้ ส่วนประตูห้องทั่วไปเป็น ประตูไม้อัดยาง
		7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรือ อลูมิเนียม	7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรือ อลูมิเนียม	7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรือ อลูมิเนียม

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,400	6,000	6,900
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,100	7,200	8,400
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	5,900	6,900	7,900
		<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
		1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล
		2. พื้นไม่มีวัสดุผิว เป็นขัดมัน เรียบ	2. พื้นเป็นหินขัด	2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับ ราคาเดียวกัน
		3. ห้องน้ำ บัพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง ขนาดเล็กหรือไม่บกระเบื้อง สุขภัณฑ์ส่วนนั่งยอง	3. ห้องน้ำ บัพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง สุขภัณฑ์ส่วนนั่งราบ	3. พื้นเป็นหินขัด หรือปูพาร์เก้ชั้น บน
		4. ประตูทางเข้าเป็นเหล็กยึด ส่วน ประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้อัด ยาง	4. ประตูทางเข้าเป็นเหล็กยึด ส่วน ประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้อัด ยาง	4. ห้องน้ำ บัพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง สุขภัณฑ์ส่วนนั่งราบ มีห้องน้ำ มากกว่า 1 ห้อง
		5. หน้าต่างกระจกกรอบไม้ หรือ อลูมิเนียม	5. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรือ อลูมิเนียม	5. ประตูทางเข้าเป็นเหล็กยึด ส่วน ประตูห้องทั่วไปเป็นประตูไม้อัด ยาง
				6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรือ อลูมิเนียม
				7. วัสดุทั่วไปมีคุณภาพดี

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	9,700	12,100	13,700
		<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
		1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.
		2. หลังคามุงกระเบื้องลอน	2. หลังคาเป็นคอนกรีตหรือมุงไม้เนียบบางส่วน	2. หลังคาเป็นคอนกรีตหรือมุงไม้เนียบบางส่วน
		3. พื้นห้องพักไม่มีวัสดุผิว เป็นซีเมนต์เรียบ พื้นทางเดิน ไม่มีวัสดุผิว เป็นซีเมนต์เรียบ	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	3. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
		4. ห้องน้ำ บพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง 8 นิ้วขึ้นไป	4. พื้นห้องพักกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นทางเดินเป็นหินล้าง หินขัดหรือปูกระเบื้อง	4. พื้นห้องพักปูปาร์เก้ขนาด 8 นิ้วขึ้นไป พื้นทางเดินเป็นหินล้าง หินขัดหรือปูกระเบื้อง
		5. ประตูกระจกกรอบไม้	5. ห้องน้ำ บพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง 8 นิ้วขึ้นไป	5. ห้องน้ำ บพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง 8 นิ้วขึ้นไป มีอ่างอาบน้ำ
		6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม หรือกระจกเกร็ด	6. ประตูกระจกกรอบไม้	6. ประตูกระจกกรอบไม้
			7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม หรือกระจกเกร็ด	7. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม หรือกระจกเกร็ด

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
18	อาคารพักอาศัย 6 -15 ชั้น <ค>	11,600	15,600	18,600
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	15,500	19,200	24,800
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	17,100	21,700	27,800
		<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
		1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.
		2. พื้นห้องพักปูปาร์เก้โมเสค พื้นทางเดินเป็นหินล้าง หินขัดหรือปูกระเบื้องยาง	2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
		3. ห้องน้ำ บพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง 8 นิ้วขึ้นไป ห้องน้ำมีสุขภัณฑ์ครบถ้วน	3. พื้นห้องพักกระเบื้องขนาดไม่น้อยกว่า 8 นิ้ว พื้นทางเดินปูกระเบื้องเคลือบ	3. พื้นห้องพักปูปาร์เก้ชนิดเข้าลิ้นลองและมิขนาดต่อชิ้นยาวไม่น้อยกว่า 8 นิ้ว หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน พื้นทางเดินปูกระเบื้องเซรามิกขึ้นไป
		4. ประตูทางเข้าเป็นไม้อัดสักหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	4. ห้องน้ำ บพื้น/ผนังด้วยกระเบื้อง 8 นิ้วขึ้นไป ห้องน้ำมีสุขภัณฑ์ครบถ้วน	4. ห้องน้ำ ปูหินอ่อนหรือแกรนิตขนาดมาตรฐาน (ไม่น้อยกว่า 40 x 60 ซม.) มีสุขภัณฑ์ครบถ้วน คุณภาพดี มีอ่างอาบน้ำ
		5. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม	5. ประตูทางเข้าเป็นไม้อัดสักหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	5. ประตูทางเข้าเป็นไม้อัดสักหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
			6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม หรือกระจกเกร็ด	6. หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม หรือกระจกเกร็ด
				7. ผนังบวอลล์เปเปอร์
				8. มีการตกแต่งทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดี มีมูลค่าสูง

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น <ค>		15,700	18,900
			<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
			1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็น คสล.
			2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร่า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
			3. พื้นปูกระเบื้องยางหรือกระเบื้องเคลือบ	3. พื้นปูพรมหรือเซรามิกขึ้นไป พื้นในส่วนกลางปูหินอ่อนหรือหินแกรนิต
				4. ผนังบริเวณโถงลิฟท์มีวัสดุผิวอย่างดี มูลค่าสูง
				5. มิลลิฟท์ไม่น้อยกว่า 2 ตัว

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น <ค>		17,900	22,600
			<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
			1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล.	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล.
			2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
			3. พื้นปูกระเบื้องยางหรือกระเบื้องเคลือบ	3. พื้นปูพรมหรือเชรามิคขึ้นไปพื้นที่ส่วนกลางปูหินอ่อนหรือหินแกรนิต
			4. มีระบบปรับอากาศรวม	4. ผนังบริเวณโถงลิฟท์มีวัสดุบุผิวอย่างดี
			5. มีลิฟท์ไม่น้อยกว่า 3 ตัว	5. มีการตกแต่งทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดี มีมูลค่าสูง
				6. มีระบบปรับอากาศรวม
				7. มีลิฟท์ไม่น้อยกว่า 5 ตัว

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		23,200	31,100
			<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
			1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล.	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล.
			2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	2. ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้า ห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
			3. พื้นปูกระเบื้องยางหรือกระเบื้องเคลือบ	3. พื้นปูพรมหรือเชรามิคขึ้นไปพื้นที่ส่วนกลางปูหินอ่อนหรือหินแกรนิต
			4. มีระบบปรับอากาศรวม	4. ผนังบริเวณโถงลิฟท์มีวัสดุบุผิวอย่างดี
			5. มีลิฟท์ไม่น้อยกว่า 5 ตัว	5. มีการตกแต่งทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดี มีมูลค่าสูง
				6. มีระบบปรับอากาศรวม
				7. มีลิฟท์ไม่น้อยกว่า 8 ตัว

เลข ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น <ง>		15,000	17,300
			<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
			1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล. สูงไม่เกิน 3 ชั้น	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล.
			2. ไม่มีฝ้าเพดาน	2. พื้นส่วนกลางมีฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกร้าห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
			3. มีระบบปรับอากาศรวม	3. พื้นปูกระเบื้องยางหรือกระเบื้องเคลือบ
			4. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน	4. มีระบบปรับอากาศรวม
				5. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		20,500	25,300
			<b>ระดับราคาปานกลาง</b>	<b>ระดับราคาสูง</b>
			1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล.	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล.
			2. พื้นที่ส่วนกลางมีฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด เกราะห้อยแขวน หรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน	2. พื้นที่ส่วนกลางมีฝ้าเพดานโลหะหรือวัสดุอื่นในระดับราคาเดียวกัน
			3. พื้นปูกระเบื้องยางหรือกระเบื้องเคลือบ	3. พื้นปูหินอ่อนหรือแกรนิต
			4. มีการตกแต่งทางเดินส่วนกลาง	4. มีการตกแต่งทางเดินส่วนกลาง
			5. มีระบบปรับอากาศรวม	5. มีระบบปรับอากาศรวม
			6. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน	6. มีลิฟท์และบันไดเลื่อน

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	8,700	9,400	
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		15,700	
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		25,100	
			<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>
			1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล	1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล
			2. ผนังเปลือยผิว ไม้ทาสี	2. ผนังฉาบปูน ทาสี
				3. มีลิฟท์

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	5,600	6,900	
			<b>ระดับราคาต่ำ</b>	<b>ระดับราคาปานกลาง</b>
			1. โครงสร้างทั่วไปและหลังคาเป็นคสล	1. โครงสร้างทั่วไปเป็น คสล.
			2. หลังคาเป็นโครงเหล็ก มุงกระเบื้องลอน	2. หลังคาเป็นโครง metal sheet มุงกระเบื้องลอน
			3. ผนังคอนกรีตบล็อกโชว์แนวไม้ทาสี	3. ผนังคอนกรีตบล็อกโชว์แนวไม้ทาสี
			4. ประตู-หน้าต่างเป็นอลูมิเนียมลูกฟักกระจก	4. ประตู-หน้าต่างเป็นอลูมิเนียมลูกฟักกระจก
			5. รับน้ำหนักได้ไม่เกิน 500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร	5. รับน้ำหนักได้ไม่เกิน 500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2553		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	สนามละ 1,540,000 บ.		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	สนามละ 1,280,000 บ.		
1. เป็นสนามเทนนิสมาตรฐาน คือมีการทำผิวพื้นตามมาตรฐาน มีไฟสนามและรั้วตาข่ายโดยรอบ				

คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2553





กิจกรรมของมูลนิธิ  
ประเมินค่าทรัพย์สิน  
แห่งประเทศไทย  
ในช่วงที่ผ่านมา



มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
ออกบูธในงานประชุมนานาชาติว่าด้วยการต่อต้านการทุจริต (IACC)  
จัดโดย สำนักงาน ป.ป.ช. วันที่ 10-13 พฤศจิกายน 2553



# ตะลุยโตเกียว

เพิ่มมูลค่าเพิ่มโครงการของท่าน

พาท่านเจาะลึกสัมผัสห้องตัวอย่าง ณ ที่ตั้งโครงการจริง

Japan  
TOKYO

5 วัน 4 คืน วันที่ 4-9 มีนาคม 2554



- ✿ Eco House บ้านประหยัดพลังงาน ใช้เทคโนโลยีต่างช่วยประหยัดพลังงาน ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- ✿ Intelligent city รวมอาคารอัจฉริยะ ศูนย์รวมแหล่งบันเทิง ร้านค้า Art Museum และโรงแรมในตัว
- ✿ ชมโครงการเคปซูนในเมือง (จิวแต่แจ้ว)
- ✿ TMG Building อาคารแฝดแนวสถาปัตยกรรมสมัยใหม่
- ✿ Odaiba Seaside Mall ชมคอนเซพต์การจัดวางร้านค้า เน้นผสานความทันสมัยและย้อนยุคอย่างลงตัว
- ✿ Ooedo onsen สัมผัสวิถีชีวิตแบบญี่ปุ่นแท้ เมืองเนรมิตที่เป็นแหล่งรวมน้ำแร่อันโด่งดัง
- ✿ Tokyo Mid Town อาคารรวมกิจกรรม "เมืองในตึก" รวม 132 ร้านค้า  
รพ. สวนสาธารณะ ฯลฯ
- ✿ โครงการบ้านหรู/โครงการคอนโดมิเนียมขายในเมือง พร้อมชมบ้านตัวอย่าง
- ✿ เมืองใหม่ โอไดบะ
- ✿ ตลาดปลาซึกิจิอันยิ่งใหญ่ของเอเชีย/พิพิธภัณฑ์เอโดะ
- ✿ ช้อปปิ้งสุดหว่งที่เซคซี ฟริมียม เอ้าท์เล็ต/ย่านดังชินจูกุ/ห้างโอโมะชิโนโตะ  
และชิมอาหารอร่อยถึงแหล่ง

เพียงท่านละ 59,000 บาท

ราคาส่วนตัวเครื่องบิน ที่พัก อาหารทุกมื้อ

