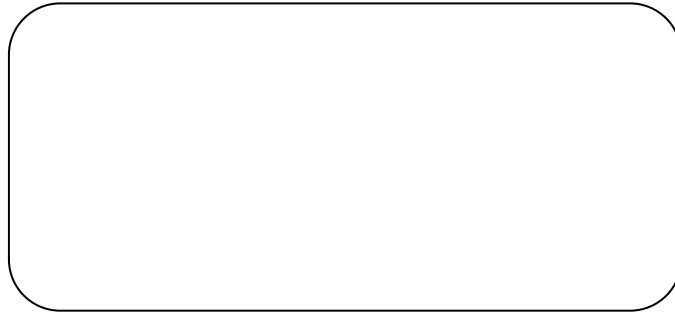


ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.11, No.1, January - February 2012



ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน
ใบอนุญาตพิเศษที่ 97/2545
ไปรษณีย์ยานนาวา

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ เลขที่ 10 ถนนพรี 5 ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

ดูงานอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ: ไปกับมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ความรู้จริง ได้ดูงาน ณ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้ความสุข ได้ทำบุญเพื่อมูลนิธิ



(สำรวจที่อยู่อาศัยเนปาล)

Int'l Study Visit: Nepal

12-16 เมษ: กาฐมัณฑุ+อื่นๆ

ดูเจาะโอกาสลงทุน



(หนึ่งในผู้จัด FIABCI Congress ในไทย)

63rd FIABCI World Congress

10-18 พค: มอสโคว์+St.Peterberg

ท่านกลงทุน-นายหน้า



(ปีที่แล้วไปประชุมกันดับคัง)

58th IRWA Annual Conference

8-16 มิย: ซีแอตเติล-ซานฟรานส์

เรียนรู้จากการประชุมนานาชาติ

ติดต่อคุณชนกนันท์ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โทร. 02.295.3171



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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



PREVIOUS ACTIVITIES

Monthly Forum 110:
" Construction Costs,
Capitalization Rate, City Plan and
Assessed Value"
November 25, 2011, at Bangkok
Commercial Asset Management
Co., Ltd

เสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 110
เรื่อง "ราคาค่าก่อสร้างอัตราผลตอบแทน-
ผังเมือง-ราคาประเมินราชการ"
วันศุกร์ที่ 25 พฤศจิกายน 2554 ณ บจก.
บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์



Monthly Forum 111:
" New Vision for Thailand 2012"
December 20, 2011, at Bangkok
Commercial Asset Management
Co., Ltd

เสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 111
เรื่อง "วิสัยทัศน์ใหม่ประเทศไทย พ.ศ.2555"
วันอังคารที่ 20 ธันวาคม 2554 ณ บจก.
บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์

THE EXECUTIVE BOARD, 2010-2011

CHAIRMAN	Prof.Kitti Patpongpibul
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.Kaweej Worayingyong Mr.Kitisak Jampahiphong Ms.Naridtanan Palakavong Mr.Nathapon Kongsila Prof.Pornthep Srinarula Mr.Pornarit Chounchaisit Mr.Ballobh Kritayanavaj Mr.Phairat Senachack Mr.Soonthorn Sathaporn Mr.Tawat Meeprasertskul Mr.Wason Kongchantr
PRESIDENT	Dr.Sopon Pornchokchai



วันอังคารที่ 20 ธันวาคม 2554
ประชุมคณะกรรมการผู้บริหารมูลนิธิ 11/2554
การประชุมครั้งที่ 11/2554 ของคณะกรรมการผู้บริหารของมูลนิธิสำนักงานพัฒนาทรัพย์สิน
ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ศาลาภิรมย์ภักดี พร้อมพงศ์พิบูล ประธานกรรมการผู้บริหาร เป็น
ประธานในที่ประชุม พร้อมคณะกรรมการผู้บริหาร

ประธานกรรมการบริหาร: ศาสตราจารย์ชานกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล
รองประธาน: คุณแคล้ว ทองสม คุณประทีป ตั้งมติธรรม
คุณวรรณมา โฉมวิเศษ ตันตเกษม นพ.สมเชาว์ ตันทเทอดธรรม
กรรมการ: ดร.กวีพจน์ วรยิ่งยง คุณกิตติศักดิ์ จำปาพิทยพงศ์ คุณณัฐพนธ์ คงศิลา คุณธวัช
มีประเสริฐสกุล คุณนฤพนธ์ ปาลกะวงศ์ ณ อยุธยา ศ.พรเทพ ศรีนฤกุล คุณพรนริศ ชวน
ไชยสิทธิ์ คุณพัลลภ กฤตยานวัช คุณไพรัตน์ เสนาจักร คุณสันต์ คงจันทร์ คุณสุนทร
สถาพร คุณอนันต์ ปิยะตันติ คุณอภิชาติ ปภาณภูวงศ์ คุณเอกชัย เปลียนโพธิ์
ประธานกรรมการบริหาร ดร.โสภณ พรโชคชัย



Sapon Pornchokchai, PhD D.FIABCI CRS RICS
President, Thai Appraisal Foundation

Email: sapon@thaiappraisal.org

Facebook: non-thai: <http://www.facebook.com/sapon.pornchokchai>

Facebook: Thai colleagues: <http://www.facebook.com/dr.sapon>

องค์กรแสวงหาการขาดทุน

ที่ผมก่อตั้งมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยขึ้นนี้ ก็เพื่อเผยแพร่ความรู้ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินให้เป็นประโยชน์ต่อวิชาชีพและสังคมโดยรวม

ท่านสามารถสนับสนุนมูลนิธิของเราด้วยการเป็นสมาชิกโดยท่านจะได้รับสิทธิต่าง ๆ เช่น

- 1.ได้รับกระเปาะเอกสารมูลค่า 200 บาท
- 2.ได้รับหนังสือของมูลนิธิ มูลค่า 300 บาท
- 3.ได้รับวารสาร ThaiAppraisal เป็นเวลา 1 ปี
- 4.ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า
- 5.เข้าร่วมงานประชุมประจำปีฟรี
- 6.เข้าเสวนาวิชาการทุกเดือนโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย (ยกเว้นจัดนอกสถานที่)
- 7.ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือของมูลนิธิ

โดยท่านสมัครเพียงปีละ 500 บาท มูลนิธิแห่งนี้จึงอาจกล่าวได้ว่าเป็นมูลนิธิที่นอกจากจะไม่แสวงหากำไรแล้ว ยังแสวงหาแต่การขาดทุนเสียอีกต่างหาก

มูลนิธิของเราถือเป็นองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งที่มีกิจกรรมต่อเนื่องมากที่สุดและถี่ที่สุดในประเทศไทย เชิญมาร่วมกันครับ

ด้วยความเคารพ
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

Your Reliable Contact in Thailand

Thai Appraisal Foundation is a non-profit organization operating under Thai Law administered by the Ministries of interior and Education. Its function and status is not for the profit of interest groups of professionals nor for trade purposes but for the profit of property professions as a whole, consumers and the general public.

The Foundation is dedicated to fostering higher standards of professional practice in the fields of property valuation, urban land studies and related areas; at the same time it aims to provide a forum for free and uncensored discussion of important issues affecting Thai appraisers.

It operates for the benefit of the property profession in particular and the Thai public in general. Its independence guarantees unbiased information undistorted by any commercial motives.

When you would like to contact valuers in Thailand, contact us.

Sincerely yours,
Sapon Pornchokchai, TAF President,

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 4 ภูเก็ตและอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ พ.ศ.2555
- 5 กระตุ้นอสังหาริมทรัพย์หลังน้ำท่วมด้วยทางด่วน
- 6 ปี 2555 ราคาที่ดิน กทม. ยังพุ่ง ไม่หวั่นแม้น้ำมามาก
- 9 ราคาประเมินทางราชการกับทำเลที่ดินที่แพงที่สุด
- 10 ราคาที่ดินรอบรถไฟฟ้ากระโดดแน่แต่สายบางบัวทอง
- 11 ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร สุดอันตรายต่อการพัฒนาเมืองในอนาคต
- 12 พลัดเวย์ และแนวทางแก้ปัญหาหน้าท่วม
- 15 การประเมินค่าทรัพย์สินสาธารณูปโภค
- 16 มูลค่าและความคุ้มค่าหรือไม่ของทัชมาฮาล

Contact Us

Sapon Pornchokchai, Ph.D., *President*
Wason 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

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิที่ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน 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

อสังหาริมทรัพย์
REAL ESTATE

ภูเก็ตและอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ พ.ศ.2555

อสังหาริมทรัพย์ตากอากาศอาจกลับมาบูมอีกครั้งหนึ่งในปี พ.ศ.2555 และผู้ประกอบการพัฒนาแบบให้เช่าระยะยาวแทนการขาย สร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าชาวต่างประเทศ

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2537 ได้สำรวจข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศภูเก็ต ประเภท ชื่อหรือเช่าระยะยาวในรูปแบบห้องชุดและบ้านพักตากอากาศ (ไม่รวมรีสอร์ทเช่าแบบโรงแรม) เมื่อปลายปี 2554 โดยได้พบโครงการทั้งหมด 114 แห่งในเกาะภูเก็ต ประกอบด้วยหน่วยขาย จำนวนหน่วย 6,216 หน่วย รวมมูลค่าในตลาดถึง 91,417 ล้านบาท สิ้นค้าประเภทอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศนี้ ราคาเฉลี่ยประมาณ 14.7 ล้านบาท ซึ่งถือว่าสูงมาก สูงกว่าราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีราคาเฉลี่ยเพียง 3 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามปัญหาหลักของตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็คือเรื่อง การบังคับใช้กฎหมาย ที่ดินป่าสงวน การจดทะเบียนอาคารชุด การคมนาคมขนส่ง การใช้ที่ดิน การจัดการทรัพยากร การจัดการของเสีย อุตสาหกรรมและอื่น ๆ หากมีการวางแผนการพัฒนาอย่างมีบูรณาการ ภูเก็ตจะสามารถดึงดูดการท่องเที่ยวได้ดีกว่าแหล่งท่องเที่ยวอื่นทั่วเอเชียในอนาคต

หากพิจารณาถึงแนวโน้มจะพบว่า ในปี 2553 อสังหาริมทรัพย์ตากอากาศพวกนี้สามารถขายได้ 741 หน่วย แยกเป็นบ้านพักตากอากาศ 160 หน่วย และห้องชุดตากอากาศ 581 หน่วย อย่างไรก็ตามในปี 2554 อัตราการขายกลับเพิ่มขึ้นเป็น 841 แยกเป็นบ้านพักตากอากาศ 205 หน่วย และห้องชุดตากอากาศ 636 หน่วย ถือว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 14% คาดการณ์ว่า จากภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นในปี 2555 จำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายได้จะเพิ่มเป็น 1,100 หน่วย รวมมูลค่าประมาณ 13,000 ล้านบาท ทั้งนี้รายได้ส่วนใหญ่ยังเป็นการขายบ้านเดี่ยวตากอากาศ แม้จำนวนห้องชุดที่ขายได้จะมีมากกว่าก็ตาม ทั้งนี้เพราะห้องชุดมีราคาเฉลี่ยถูกกว่านั่นเอง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศภูเก็ตและจังหวัดอื่น เช่น สมุย หัวหินและพัทยา ชบเซาละงระยะหนึ่งในช่วงวิกฤติการเงินโลก พ.ศ.2551 แม้ในปัจจุบันนี้ กลุ่มผู้ซื้อในยุโรปและสหรัฐอเมริกาจะยังไม่กลับมามากนัก แต่กลับมีลูกค้าจากประเทศรัสเซียเพิ่มเข้ามาเป็น

จำนวนมาก แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ สมควรเสาะหากลุ่มเป้าหมายใหม่ ๆ เข้ามาในตลาด

ปัญหาการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับนักลงทุนชาวต่างชาติ ในช่วงที่ผ่านมาก็คือ การพยายามหลอกให้นักลงทุนชาวต่างชาติหลงเชื่อว่าสามารถทำสัญญาเช่าที่ดินแบบ 30 ปี + 30 ปี + 30 ปี รวมเป็น 90 ปี ทั้งนี้ตามกฎหมายปัจจุบันให้เช่าได้เพียง 30 ปีเท่านั้น ประเด็นนี้สร้างความเสี่ยงให้กับทุกฝ่าย ดังนั้นจึงควรทำเฉพาะการให้เช่าระยะยาว 30 ปี โดยบ้านพักตากอากาศหลังหนึ่งหรือห้องชุดตากอากาศห้องหนึ่ง หากให้เช่าเป็นเวลา 30 ปี ก็จะเป็นเงินประมาณ 60-70% ของมูลค่าตลาด

ผู้ประกอบการจึงควรเป็นกลุ่มที่มีความเข้มแข็งทางการเงิน เพื่อการเก็บกินระยะยาว และมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มผู้สูงอายุหรือนักลงทุนระยะยาว แทนกลุ่มที่หวังผลตอบแทนระยะสั้นจากการซื้อมาขายไปเพื่อการเก็งกำไรเท่านั้น การวางยุทธศาสตร์การลงทุนจากการให้เช่าระยะยาวนี้ จะทำให้ประเทศไทยได้กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ และทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ยังควรส่งเสริมให้ผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ นำเงินตราจากต่างประเทศ 40 ล้านบาท เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศในประเทศไทย ซึ่งสามารถที่จะซื้อได้โดยตรงในเนื้อที่ไม่เกิน 1 ไร่ แต่ที่ผ่านมานักลงทุนประเภทนี้มักเก็งกำไรระยะสั้นอาจไม่สนใจช่องทางนี้ แต่ผู้ที่เข้ามาถูกต้องตามช่องทางนี้ได้ย่อมเป็นกลุ่มนักลงทุนคุณภาพที่จะช่วยส่งเสริมศักยภาพของสถานตากอากาศระดับชาติเช่นภูเก็ตในอนาคตเช่นกัน การเจาะตลาดผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศระยะยาวในประเทศที่มีภาวะเศรษฐกิจดีจากทั่วโลกอาจเป็นหนทางหนึ่งในการนำเงินตราเข้าประเทศ

มาตรการเชิงรุกที่รัฐบาลทำได้ก็คือ การให้เช่าพื้นที่ป่าเสื่อมโทรม หรือการร่วมมือกับนักพัฒนาที่ดินพัฒนาพื้นที่ป่าเสื่อมโทรม เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการตากอากาศให้เช่าระยะยาว พร้อมกับการจัดเก็บค่าดูแลโครงการและภาษีโรงเรือน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบไทย ๆ) ให้มากขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาท้องถิ่นให้มีความสงบสุข และเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ ชุมชน และจังหวัดภูเก็ตในระยะยาว

สัมมนา: อสังหาริมทรัพย์ จ.ชลบุรี-ระยอง

ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ชลบุรี-ระยอง จากผลกระทบน้ำท่วม !!

วันศุกร์ที่ 30 มีนาคม 2555 เวลา 09:00 - 13:00 น. ณ โรงแรม สวิสไฮเทล เลอ คองคอร์ด

โครงการกว่า 400 โครงการ โดยข้อมูลจากภาคสนามล่าสุด 2555 เพื่อทราบรูปแบบการพัฒนาโครงการที่เหมาะสมตามพฤติกรรมผู้ซื้อ เหตุผลโครงการขายดีและขายไม่ดี โครงการนำลงทุน ผลตอบแทนการลงทุน เปรียบเทียบการลงทุนคอนโดมิเนียมเมืองพัทยา กับภูเก็ต สมุย หัวหิน กรุงเทพฯ

- ข้อมูลด้านอุปสงค์ ยอดขาย อัตราการขาย โครงการแต่ละประเภท การเปลี่ยนแปลงกำลังซื้อ ความนิยม ข้อมูลด้านอุปทาน ยอดคงเหลือล่าสุด เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงย้อนหลัง 5 ปี และทิศทางในอนาคต ประมาณการระยะเวลาในการขาย
- เจาะลึกโครงการขายดีล่าสุด ทำเลขายดี ระดับราคาขายดี และโครงการที่นำลงทุนในปี 2555 และโครงการ Non-Active ประเภท ทำเล ระดับราคา ที่มีความเสี่ยงสูง
- ข้อมูลราคาที่ดินล่าสุด แปลงที่ดินขาย แยกรายทำเล รายละเอียดแต่ละเมือง

รายงานโดย **ดร.โสภณ พรโชคชัย**

ประธานกรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
ค่าลงทะเบียนสัมมนา 4,500 บาท รวมเอกสารวิจัย (ไม่รวมแผนที่และภาษีมูลค่าเพิ่ม)
สำหรับท่านที่ต้องการซื้อเอกสารวิจัย ราคาเล่มละ 4,000 บาท



กระตุนอสังหาริมทรัพย์หลังน้ำท่วมด้วยทางด่วน

**อุทกภัยกับทรัพย์สิน
FLOODING**

ถนนพุดทางด่วนกระตุนราคาอสังหาริมทรัพย์หลังน้ำท่วมประมาณการสร้างได้ถึง 145-245 กิโลเมตร ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เติบโตเป็นคูณต่อทุกฝ่าย

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกที่ดำเนินการสำรวจมาตั้งแต่ พ.ศ.2537 ได้ประมาณการว่า ในพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วมทั้งหมด มีที่อยู่อาศัยทั้งหมด 2,656 โครงการ จำนวน 549,888 รวมมูลค่า 1,254,005 ล้านบาท หรือตกหน่วยละ 2.280 ล้านบาท และเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 2,425 โครงการ จำนวน 461,664 หน่วย รวมมูลค่า 1,147,970 ล้านบาท เฉลี่ยหน่วยละ 2.487 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยที่เป็นห้องชุดมีจำนวน 88,224 หน่วย รวมมูลค่า 106,035 ล้านบาท หรือ 1.202 ล้านบาทต่อหน่วย

หลังจากน้ำท่วมราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่อาจจะตกต่ำลงเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เพราะทำเลที่ดีเหล่านั้นกลับมี 'ค่าหนี' เพราะน้ำท่วมถึงผู้ซื้อบ้านอาจเกิดความไม่มั่นใจในปัญหาการท่วมซ้ำซากในอนาคต ดังนั้นรัฐบาลจึงควรก่อสร้างสาธารณูปโภคเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวได้แก่ เชื้อเพลิงที่ถาวร และระบบป้องกันปัญหาน้ำทะเลหนุน รวมทั้งการปรับปรุงและก่อสร้างถนนหนทางอื่น ๆ

อย่างไรก็ตามหนทางหนึ่งในการกระตุนราคาอสังหาริมทรัพย์ก็คือ การเร่งก่อสร้างทางด่วนผ่านเข้าไปยังพื้นที่ชานเมืองต่าง ๆ เพื่อทำให้ศักยภาพของที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เพราะเป็นการย่นระยะทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น บนทางด่วนยังสามารถมีรถประจำทางได้ ในกรณีชานเมืองทางด่วนนับว่าเหมาะสมและสะดวกกว่าการมีรถไฟฟ้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายต่อหัวในการเดินทางสูงกว่าทางด่วนมาก และไม่สามารถใช้ขนถ่ายสินค้าได้

หลังจากน้ำท่วม มีความเป็นไปได้ที่ราคาบ้านในพื้นที่เหล่านั้นจะหยุดนิ่ง หรือลดต่ำลงเล็กน้อย หรือทำให้การซื้อขายชะงักไป ทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ หากสมมติให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลงไป 10% ของทั้งหมด 1.254 ล้านบาท ก็เท่ากับเป็นความสูญเสียประมาณ 125,400 ล้านบาท จากข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างทางด่วนเป็นเงินตารางเมตรละ 32,000 บาท ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส คาด

ว่า ณ เงิน 125,400 ล้านบาทนี้ จะสามารถก่อสร้างทางด่วนขนาด 4 ช่องจราจร ได้ถึง 245 กิโลเมตร โดยอาจก่อสร้างเหนือถนนปัจจุบัน เช่นในกรณีถนนรามคำแหง ถนนบรมราชชนนี เป็นต้น หากเป็นการก่อสร้างบนที่ดินที่ต้องเวนคืนใหม่ ค่าก่อสร้างก็จะเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ก่อสร้างได้ระยะทางสั้นลงเป็น 145 กิโลเมตร

อย่างไรก็ตามหากสามารถก่อสร้างด้วยเงินจำนวน 125,400 ล้านบาทนี้ จะทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มต่ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนโดยรวม แทนที่จะลดลง กลายเป็นว่างบประมาณการก่อสร้างนี้ ไม่ใช่ความสูญเปล่า แต่เป็นการลงทุนที่คุ้มค่าในระยะยาว ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เคยทำการศึกษาให้กับบริษัทก่อสร้างทางด่วนของญี่ปุ่นแห่งหนึ่งพบว่า หลังจากการก่อสร้างทางด่วนยกระดับ ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเพิ่มสูงขึ้นกว่าบริเวณที่ไม่มีทางด่วนอย่างมีนัยสำคัญ

กรณีตัวอย่างเช่นนี้มีให้เห็นทั่วไปในต่างประเทศ เช่น ในนครเซี่ยงไฮ้ ทางยกระดับต่าง ๆ ที่ออกนอกเมือง รัฐบาลให้ใช้ทางเหล่านี้โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวม โดยเฉพาะการลงทุนส่งสินค้าและบริการต่าง ๆ นอกเหนือจากการช่วยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ในกรณีของเมืองอาจะห์ อินโดนีเซียที่เคยเกิดสึนามิ ปรากฏว่าแม้เมืองดังกล่าวจะมีผู้สูญเสียชีวิตเกือบ 200,000 คน แต่ในเวลา 2 ปีหลังจากนั้น ราคาอสังหาริมทรัพย์กลับพุ่งสูงขึ้นอย่างมาก เพราะรัฐบาลลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคขึ้นใหม่

พื้นที่ที่ควรก่อสร้างทางยกระดับ ได้แก่ ถนนรังสิต-นครนายก ถนนรังสิต-บางพูน ถนนเพชรเกษม ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขุมวิทช่วงปากน้ำ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนพระรามที่ 2 ถนนรัตนาธิเบศร์ ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี เป็นต้น

โดยสรุปแล้ว แม้การแก้ปัญหาหลังน้ำท่วมจะมีหลายประการ แต่ประการสำคัญหนึ่งจึงเป็นการเร่งก่อสร้างทางด่วนเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ กระตุ้นการลงทุนจากทั้งในและต่างประเทศ กระตุนราคาอสังหาริมทรัพย์ของประชาชน และเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายในระยะยาว ค่าก่อสร้างวันนี้ย่อมต่ำกว่าค่าก่อสร้างในวันพรุ่งนี้เสมอ และอายุของทางด่วนเหล่านี้ย่อมยาวนานเกินคุ้มอย่างแน่นอน

<h2>RE171: การบริหารงานก่อสร้างแนวราบ และการตรวจสอบงวดงานก่อสร้าง รุ่น 3</h2>	<p>วันพฤหัสบดีที่ 16 - วันศุกร์ที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย</p>
<p>การบริหารงานก่อสร้างแนวราบ เพื่อให้ทราบถึงปริมาณงานและราคาค่าก่อสร้าง ของงานก่อสร้างในแต่ละส่วนและทราบถึงวิธีการกำหนดงวดงานก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้าง การบริหารงานก่อสร้างเพื่อการเจรจากับผู้รับเหมา และการจ่ายเงินงวดของสถาบันการเงิน เพื่อให้สอดคล้องกันในการจ่ายเงินค่าก่อสร้างแต่ละงวด ที่สอนโดยวิศวกรผู้บริหารงานก่อสร้างที่เชี่ยวชาญ สถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ</p> <p>หัวข้อการอบรม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● องค์รวมของงานก่อสร้างโครงการ: กระบวนการก่อสร้าง สัดส่วนงานก่อสร้าง และวิธีการกำหนดงวดงานก่อสร้าง & สาธารณูปโภคโครงการ ● การคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้าง: ปริมาณงาน และราคาค่าก่อสร้างของงานก่อสร้างในแต่ละส่วน เช่น งานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบภายใน งานตกแต่งภายใน 	<ul style="list-style-type: none"> ● การประกวดราคา ประเภทสัญญา และการทำสัญญาการก่อสร้าง: กระบวนการประกวดราคา ชวงเวลา การจัดหาผู้รับเหมา ประเภทของสัญญา องค์ประกอบของสัญญา ตัวอย่างสัญญา การเลือกใช้สัญญาการก่อสร้าง ข้อพึงระวังในการทำสัญญา ● Construction Management การวางแผนและบริหารงานก่อสร้าง: การบริหารงบประมาณ การควบคุมราคา-เวลา และการรายงานผล ● การประเมินผลและการตรวจงวดงานก่อสร้าง: การตรวจงวดงานก่อสร้างเพื่อชำระงวดงาน ประเภทและวิธีชำระเงิน การรับประกันงานก่อสร้างรูปแบบ การประเมินผล ขั้นตอนการประเมินผล แบบฟอร์มรายงาน วิธีการเขียนรายงาน แนวทางการตรวจสอบรายงาน ● การพิจารณาจ่ายเงินงวดการก่อสร้างของสถาบันการเงิน: เพื่อให้สอดคล้องกับการจ่ายเงินค่าก่อสร้างในแต่ละงวดของสถาบันการเงิน
<p>ท่านละ 10,000 บาท ยังไม่รวม VAT 7% โทร.0.2295.2294 คุณปิยะดา เภาภักดิ์</p>	

ราคาที่ดิน
LAND PRICES

ปี 2555 ราคาที่ดิน กทม. ยังพุ่ง ไม่หวั่นแม่น้ำมาบมก

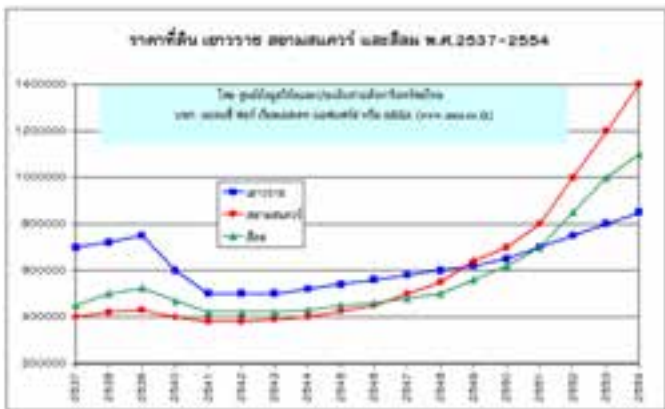
หมอดูบอกว่าปี 2555 น้ำจะท่วมกรุงเทพมหานครอีก นั่นคงเป็นความกลัวเกินเหตุ เพราะไม่เคยมีการซ้ารอยน้ำท่วมใหญ่ปี 2485, 2526 หรือ 2538 ในปีถัดไปเลย หรือแม้แต่ท่วมใหญ่ปี 2553 ก็ไม่เกิดซ้ำรอยในปี 2554 แต่อย่างใด พวกหมอดูก็คงชอบข่าว “ไม่เชื่อ ออย่าลบลู่” เราผู้มีสติก็คงต้องเตือนตนว่า “ไม่รู้อะไรจริงอย่างมาย”

ราคาที่ดินปี 2555

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกในไทย ตั้งแต่ปี 2537 คาดการณ์ว่า ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังเพิ่มขึ้นอีก 5% ส่วนราคาที่ดินใจกลางเมืองที่มีรถไฟฟ้าผ่าน จะพุ่งขึ้นไม่ต่ำกว่า 12-15%

สำหรับในปี 2554 แปลงที่ดินที่มีราคาสูงสุดคือบริเวณสยามสแควร์ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ชิดลม และใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต ตามแนวดังกล่าวนี้ ราคาที่ดินที่ประเมินได้เป็นเงิน 1.4 ล้านบาทต่อตารางวาหรือ ไร่ละ 560 ล้านบาท หรือหากใช้ธนบัตรใบละ 1,000 บาท วางบนพื้นที่ขนาด 1 ตารางวา จะต้องวางธนบัตรจำนวน 4 ชั้น ซึ่งนับว่าเป็นการ “นับบนกองเงินกองทอง” โดยแท้ หากเทียบกับปี 2553 ราคาที่ดินบริเวณนี้ได้รับการประเมินไว้เป็นเงิน 1.2 ล้านบาทต่อตารางวา นับว่าเพิ่มขึ้นถึง 17% ภายในเวลา 1 ปี

ปี 2554 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 4.0% เมื่อเทียบกับปี 2553 ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก แต่ในปี 2553 ราคาที่ดินกลับเพิ่มสูงถึง 4.4% ทั้งนี้สาเหตุที่ราคาเพิ่มขึ้นมากในปีก่อนก็เพราะการส่งออกดี ทำให้เศรษฐกิจของประเทศดี จึงมีผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาก ราคาที่ดินก็สูงขึ้น แม้จะมีวิกฤติทางการเมืองเมื่อเดือนพฤษภาคม 2553 หรือแม้แต่ดอกเบี้ยและภาษีอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นในปี 2553 ก็ตาม



การเปลี่ยนทำเลทอง

ทำเลราคาที่ดินที่แพงที่สุดในประเทศไทยได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย เช่น แขวงราช สีลม และสยามสแควร์ ทำให้จึงเป็นเช่นนั้น ในปี 2537 ราคาที่ดินที่แพงที่สุดในประเทศไทย ที่สมมติให้มีขนาด 4 ไร่ (หน้ากว้าง 40 เมตร ลึก 160 เมตร) มีราคาแพงที่สุดที่แขวงราช เป็นเงินตารางวาละ 700,000 บาท สีลมมาเท่ากับแขวงราชในปี 2551 และราคากลับแซงหน้าในปีต่อ ๆ มา ส่วนสยามสแควร์ ราคาพุ่งแซงแขวงราชตั้งแต่ปี 2551 และบัดนี้ราคาแพงสุดเป็นเงินถึง 1,400,000 บาทต่อตารางวา

ในเชิงเปรียบเทียบของทั้ง 3 บริเวณ จะพบว่าในระหว่างปี 2537-2554 บริเวณแขวงราช ราคาเพิ่มขึ้นเพียง 1.15% ส่วนที่สีลมราคาเพิ่มขึ้นปีละ 5.4% และที่สยามสแควร์ ราคาเพิ่มขึ้นถึง 7.65% อย่างไรก็ตามมีอยู่ช่วงหนึ่งที่เศรษฐกิจประเทศไทยประสบปัญหา ทำให้ราคาที่ดินตกต่ำลงทั่วประเทศ ที่ดินทั้ง 3 แปลงนี้ราคาก็ลดลงเช่นกัน โดยที่ดินในบริเวณแขวงราช สีลม และสยามสแควร์ มีราคา 700,000, 450,000 และ 400,000 บาทต่อตารางวา ได้ลดลงเป็น 500,000, 420,000 และ 380,000 บาทต่อตารางวาตามลำดับ หรือลดลงไปถึง 28.57%, 6.7% และ 5% ในช่วงปี 2539-2541

สร้างรถไฟฟ้าช่วยกระตุ้นราคาที่ดินกลางเมือง

แม้ว่าจะท่วม แต่ที่ดินริมรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ กลับเพิ่มขึ้นอย่างผิดหูผิดตาทุกปี ปีละนับสิบล้านเปอร์เซ็นต์ แม้แต่สายสีม่วง บางชื่อ-บางใหญ่ ราคาก็ยังเพิ่มขึ้นไม่หยุด แสดงให้เห็นถึงความสำคัญและความเป็นไปได้ในการเพิ่มเครือข่ายรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร โดยศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่าราคาที่ดินตามสถานีรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ เพิ่มขึ้นมากกว่าเป็นเท่าตัวขึ้นไป

รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (รถไฟฟ้า BTS) ราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 11.7% ต่อปีในช่วงปี พ.ศ.2553-2554 โดยสถานีที่เพิ่มขึ้นต่ำสุดก็คือสถานีหมอชิต โดยเพิ่มขึ้นเพียง 5.6% แต่ก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ 4% อาจกล่าวได้ว่าตั้งแต่เปิดเดินรถไฟฟ้ามาตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 จนถึงปัจจุบัน ราคาที่ดินบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เพิ่มขึ้น 210% หรือราคาเปลี่ยนจาก 1 เท่าเป็น 3 เท่า โดยเฉพาะบริเวณสถานีนาเนา ราคาเพิ่มขึ้นถึง 270% เนื่องจากแต่เดิมบริเวณนี้อาจเป็นย่านการค้าเล็ก ๆ ของบริเวณสุขุมวิทซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี แต่ปัจจุบันกลายเป็นแหล่งการค้าสำคัญเชื่อมต่อกับเพลินจิต

ในส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้า BTS คือ ช่วงอ่อนนุช-แบริ่ง ราคาเพิ่มขึ้นถึง 14.8% โดยเฉลี่ย โดยบริเวณอ่อนนุช ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 450,000 บาทต่อตารางวาในปี 2554 หรือเพิ่มขึ้น 19% ส่วนบริเวณชวยแบริ่ง ราคาเพิ่มขึ้นต่ำสุด แต่ก็ยังสูงถึง 11.1% ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ยังพบว่า สำหรับส่วนต่อขยายตากสิน-บางหว้า ราคาเพิ่มขึ้น 12.1% ในปี พ.ศ.2553-2554 โดยเพิ่มสูงสุดบริเวณถนนกรุงธนบุรีถึง 18% และเพิ่มต่ำสุดบริเวณบางหว้า ซึ่งเป็นสถานีสุดท้ายและขณะนี้มีราคาถึงตารางวาละ 110,000 บาทแล้ว ส่วนในพื้นที่ส่วนต่อขยายหมอชิต-สะพานใหม่ ราคาเพิ่มขึ้นเพียง 9.5% ทั้งนี้เพราะยังไม่ได้มีการก่อสร้างแต่อย่างใด

สำหรับที่ดินบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าของรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้า MRT) ราคาเพิ่มขึ้นถึง 14.4% ในช่วงปี 2554 นี้ ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นเร็วกว่ารถไฟฟ้า BTS เสียอีก โดยสถานีที่เพิ่มขึ้นต่ำสุดก็คือสถานีบางซื่อ ซึ่ง ณ ปี พ.ศ.2554 ที่ดินมีราคา 170,000 บาทต่อตารางวา ส่วนที่เพิ่มขึ้นสูงสุดก็คือสถานีสีลม การที่พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT เพิ่มขึ้นมากกว่ารถไฟฟ้า BTS ในปี 2554 เนื่องจากการพัฒนาอย่างเข้มข้นในบริเวณถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง และอื่น ๆ ซึ่งเน้นการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตามในช่วงปี 2548-2554 ที่ดินตามสถานีรถไฟฟ้า MRT เพิ่มขึ้น 90% ในขณะที่รถไฟฟ้า BTS เพิ่มขึ้น 128%

แม้แต่บริเวณที่ถูกน้ำท่วมใหญ่ เช่น สถานีคลองบางไผ่ ราคาก็เพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ 60,000 บาท หรือเพิ่มขึ้น 9.1% สถานีตลาดบางใหญ่ ราคา 85,000 บาทต่อตารางวา หรือเพิ่มขึ้น 13.3% สถานีท่าอิฐ ก็เพิ่มขึ้น 11.8% เป็นต้น แม้จะมีปัญหาน้ำท่วมเช่นนี้ ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ก็ยังเชื่อว่าราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นในพื้นที่นี้อีก 10% ในปี 2555 นี้

การที่ที่ดินริมรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอย่างน่าอัศจรรย์และอย่างต่อเนื่องเช่นนี้ แสดงนัยสำคัญว่า การก่อสร้างรถไฟฟ้าใจกลางเมืองมีความคุ้มค่าเป็นอย่างมาก สร้างความเจริญให้กับประเทศชาติอย่างเด่นชัด ยิ่งหากสามารถเวนคืนที่ดินริมสถานีรถไฟฟ้ามาพัฒนาในเชิงพาณิชย์เพื่อประโยชน์ประเทศชาติแล้ว ก็เท่ากับว่ารถไฟฟ้าสายดังกล่าวสามารถสร้างได้โดยไม่ต้องใช้เงินงบประมาณแผ่นดินแต่อย่างใด การก่อสร้างรถไฟฟ้าใจกลางเมืองจะช่วยให้กรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างมีแบบแผน ไม่รुकล้าออกไปในพื้นที่ชนบทชานเมือง

อสังหาริมทรัพย์ไม่กลัวน้ำ

ปัจจัยหลักฐานหนึ่งก็คือ แม้จะมีน้ำท่วมใหญ่ในประวัติศาสตร์อีกครั้งหนึ่ง แต่อสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็ยังเปิดใหม่อีกถึง 15,655 ล้านบาทในเดือนพฤศจิกายน 2554 ทั้งนี้ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.

เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแพรส เปิดเผยว่า มีจำนวนโครงการเปิดขายใหม่ทั้งหมด 22 โครงการ โดยลักษณะการพัฒนาเป็นการพัฒนาในกลุ่มที่อยู่อาศัย 21 โครงการ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ อีก 1 โครงการ ในจำนวน 21 โครงการที่เป็นที่อยู่อาศัยมีมากถึง 13 โครงการที่เปิดขายอาคารชุด และที่เหลือ 8 โครงการ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยภาพรวมในเดือนนี้มีจำนวนหน่วยขายรวม 5,654 หน่วย และมีมูลค่าการพัฒนาโครงการรวม 15,655 ล้านบาท

ในเดือนนี้มีโครงการที่เปิดตัวใหม่ และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน 6 โครงการ เขตเมืองชั้นกลางและส่วนต่อขยายของเมือง (intermediate area) จำนวน 15 โครงการ เช่น ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนพุทธบูชา ถนนติวานนท์ ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี เป็นต้น ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้ ไม่มีเป็นหาเรื่องน้ำท่วม ส่วนที่เหลืออีก 1 โครงการจะตั้งอยู่บริเวณพื้นที่รอบนอกซึ่งมีระบบการคมนาคมและใกล้สถาบันการศึกษา เช่น บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.25 ซึ่งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บางนา เป็นต้น จะเห็นได้ว่า แม้มีปัญหาน้ำท่วมเกิดขึ้น แต่การเปิดตัวโครงการใหม่ หรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังไม่ได้สะดุดหยุดลง ทั้งนี้เพราะภัยธรรมชาติเป็นความไม่แน่นอนที่เข้าใจได้ และที่สำคัญภาวะเศรษฐกิจแม้จะได้รับผลกระทบบ้าง แต่เศรษฐกิจไทยก็ยังมีแนวโน้มเติบโต และปัญหาน้ำท่วมนี้ไม่มีผลในระยะยาว ความวิตกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะประสบปัญหาหนัก จึงไม่เป็นจริง

น้ำท่วมไม่สะเทือน

แม้หลายคนกลัว แต่ในความเป็นจริง น้ำท่วมไม่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเห็นได้ว่า น้ำท่วมใหญ่เมื่อปี 2538 ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งท่วมเข้าไปถึงพระบรมมหาราชวัง และพื้นที่เศรษฐกิจต่างๆ ก็ไม่ได้ทำให้ราคาบ้านและที่ดินในพื้นที่นั้นลดลงแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะเศรษฐกิจของประเทศในขณะนั้นกำลังไปได้ด้วยดี จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ยังเติบโต แต่โดยที่ขาดการควบคุมจึงกลายเป็นฟองสบู่และแตกในปี 2540

หรือแม้แต่น้ำท่วมนครหาดใหญ่สูงสุดถึง 2-3 เมตรเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 จนหลายฝ่ายออกมาให้ความเห็นว่าควรร้ายเมืองหาดใหญ่ แต่ถัดไปไม่ถึง 6 เดือน นครหาดใหญ่กลับฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เพราะการท่องเที่ยว และการหนีภัยโจรสลัดของพี่น้องประชาชนในสามจังหวัดชายแดนภาคใต้มาซื้อบ้านในนครหาดใหญ่ แม้แต่กรณีน้ำท่วมใหญ่ที่นครนิวยอร์ก มลรัฐหลุยเซียนา สหรัฐอเมริกา เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ปรากฏว่าหลังจากนั้นราคาบ้านในนครแห่งนี้ก็เพิ่มขึ้นยกเว้นบ้านที่เสียหายไป การที่บ้านยังราคาเพิ่มขึ้นก็เพราะเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกายังดีอยู่ ราคาบ้านทั่วประเทศปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วปีละนับสิบเปอร์เซ็นต์ แต่ราคาบ้านกลับลดลงนับแต่เดือนเมษายน 2550

สำหรับกรณีน้ำท่วมใหญ่ปี 2554 นี้ บ้านที่เสียหายไปจากน้ำท่วม เฉพาะหน้าย่อมมีมูลค่าลดลง เช่น บ้านในกรุงเทพมหานครมีราคาเฉลี่ย 3 ล้านบาท ในกรณีบ้านเดี่ยว จะเป็นค่าตัวอาคารประมาณ 1 ล้านบาท แยกเป็นส่วนโครงสร้าง 350,000 บาท ส่วนสถาปัตยกรรม 500,000 บาท และส่วนงานระบบประกอบอาคารอีก 150,000 บาท ในกรณีนี้ หากน้ำท่วมเฉพาะชั้นล่าง โครงสร้างคงไม่ได้รับความเสียหาย ที่เสียหายคงเป็นงานสถาปัตยกรรมและงานระบบบางส่วน โดยคาดว่าความเสียหายจะเป็นเงินประมาณ 150,000 - 200,000 บาท หรือประมาณ 5-7% ของมูลค่าบ้าน

ยิ่งในกรณีที่ผู้ขายเสียกำลังใจและขายไปตามสภาพโดยไม่ซ่อมแซมใด ๆ ก็จะทำให้ราคาขายต่ำกว่าความเป็นจริงไปเป็นอันมาก โดยอาจขายได้ในราคาราว 60-80% ของราคาบ้านหลังหลัง ดังนั้นจึงไม่สมควรที่จะขายบ้านในช่วงเวลาหลังน้ำท่วม ยกเว้นจำเป็นจริง ๆ แต่ในทางตรงกันข้ามก็เป็นโอกาสของนักลงทุนที่จะซื้อบ้านเหล่านี้มาซ่อมแซมเพื่อขายต่อในทำนอง "ใส่ตระกร้าล้างน้ำ" นั่นเอง

สำหรับผู้ประกอบการก็อาจทำให้ยอดขายร่วงได้ลดน้อยลง เพราะในช่วง 6 เดือนแรก ตลาดที่อยู่อาศัยอาจจะแผ่วลง การซื้อบ้านอาจจะลดลง เนื่องจากอารมณ์ความรู้สึกกลัวน้ำท่วม และที่สำคัญก็คือเศรษฐกิจชะลอตัวลง ทำให้รายได้ของประชาชนลดลงจากการไม่ทำงานในช่วงน้ำท่วมเป็นเวลา 2-5 เดือน นอกจากนั้นราคาวัสดุก่อสร้างอาจเพิ่มขึ้นผิดปกติไประยะหนึ่งเพราะความต้องการใช้ในการซ่อมแซมบ้าน ทำให้อุตสาหกรรมก่อสร้างบ้านขายได้รับผลกระทบไปด้วย

อย่างไรก็ตามทำเลการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยคงไม่เปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วมคงไม่ลดศักยภาพลงในระยะยาว โอกาสที่จะมีการซื้อบ้านหลังที่สอง โดยเฉพาะห้องชุดพักอาศัยเพื่อไว้ในใจกลางเมืองและชานเมืองอาจจะมีไม่มากนัก คงมีอยู่เช่นกัน แต่คงไม่ได้ทำให้ห้องชุดใจกลางเมืองขายดีมากมายจนเกินจริง เพราะปกติก็ขายดีอยู่แล้ว โดยเฉพาะพื้นที่ใกล้แนวรถไฟฟ้า และที่ผ่านมามีไม่มน้ำท่วมก็มีการซื้อบ้านหลังที่สองเพื่อการจราจรติดขัด หรือเพื่อให้บุตรหลานเรียนหนังสือใจกลางเมืองอยู่แล้วโดยไม่เกี่ยวข้องกับกรณีน้ำท่วม

ต่างชาติจะย้ายหนีน้ำ?

บางท่านหวั่นเกรงว่าต่างชาติจะย้ายฐานการผลิตหนีไปจากพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วม โดยอาจย้ายไปจังหวัดอื่นหรือย้ายออกนอกประเทศไปเลย ข้อนี้มีความเป็นไปได้ในระดับหนึ่ง เพราะต้นทุนของวิสาหกิจต่างชาติในประเทศไทยนั้น ในส่วนของอาคารและที่ดินอาจมีสัดส่วนเพียง 20-30% เท่านั้น ปัจจัยการผลิตหลักอยู่ที่เครื่องจักร ส่วนแรงงานเป็นเพียงปัจจัยการผลิตรองเมื่อเทียบกับเครื่องจักร

ในกรณีที่ต่างชาติจะย้ายฐานการผลิต จึงต้องทิ้งอสังหาริมทรัพย์ไว้ และแสวงหาแหล่งแรงงานราคาถูกในประเทศเพื่อนบ้าน รวมทั้งการย้ายเครื่องจักรออกไป การดำเนินการดังกล่าวนี้อาจเป็นเรื่องใหญ่ และมีความเสี่ยงสำหรับนักลงทุนต่างชาติ ดังนั้นการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศไทย จึงเป็นเรื่องที่ดำเนินการได้ยาก

อย่างไรก็ตามรัฐบาลควรสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการต่างชาติด้วยการช่วยสนับสนุนการช่วยป้องกันน้ำท่วม และให้ความเข้าใจกับต่างชาติว่า ปรากฏการณ์น้ำท่วมใหญ่เป็นสิ่งที่เกิดนอกเหนือธรรมชาติเป็นครั้งคราว ขนาดของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งในเขตอยุธยา ปทุมธานี นนทบุรี และกรุงเทพมหานคร มีขนาดแคหัวเข็มหมุดในแผนที่ขนาดใหญ่ ไม่ใช่เป็นการกีดขวางทางน้ำ

โดยสรุปแล้ว การชะงักงันไประยะเวลาประมาณ 2-3 เดือนในช่วงปลายปี 2554 แม้จะทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวไประยะหนึ่ง แต่ก็จะตามมาด้วยการขยายตัวทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ รวมทั้งการปรากฏของอุปสงค์อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ อย่างเข้มข้นอันเนื่องมาจากการ "อิน" วัฏระยะหนึ่ง ดังนั้นหากเศรษฐกิจไทยเติบโต 7% ดังคำทำนายของรัฐบาลหรือส่วนราชการอื่น ก็จะทำให้เศรษฐกิจปี 2555 เติบโตสวนกระแสความเชื่อของผู้รู้ต่าง ๆ

เชิญสั่งซื้อหนังสือ "การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย" ผู้เขียน ดร.โสภณ พรโชคชัย

จัดพิมพ์โดย โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย / จำนวนหน้า 300 หน้า / ราคาเล่มละ 300 บาท

- บทที่ 1. แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- บทที่ 2. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บทที่ 3. การวิเคราะห์การเงิน ต้นทุนและสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บทที่ 4. การดำเนินโครงการตามกรอบของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์
- บทที่ 5. การบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บทที่ 6. กรณีศึกษาการวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์
- บทที่ 7. การจัดการธุรกิจและวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์

สั่งซื้อโดยโอนเงินเข้าบัญชี
โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
 บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 089-2-26356-7
 ธนาคารยูโอบี สาขารัชดา-สาธประดิษฐ์
 บัญชีกระแสรายวันเลขที่ 048-1-09720-7
 ธนาคารกสิกรไทย สาขาท่าเรือสาธประดิษฐ์

หรือโทร. 0.2295.2294 ต่อ 110 คุณมลวิวัลย์



พบกับพม พมข้อมูลเที่ยงตรง

TV ดาวเทียม Bangkok Channel
20:00-21:00 อังคาร, พฤหัสบดี

วิทยุ 100.5 จ-ศ 10:25-10:30

กก.ธุรกิจ หน้า ตปท.ศุภร์ 2, 4

AREA แอลงทุกสัปดาห์
www.area.co.th/thai/head6_releases.php

FB: www.facebook.com/dr.sopon

Housing Yellow Pages:
<http://www.housingyellow.com>

มาเกิดมวลมิตร มาเป็นสมาชิก มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ค่าสมาชิกปีละ 500 บาท

- ได้รับสิทธิพิเศษ:
1. ได้รับกระเป๋าเอกสารมูลค่า 200 บาท
 2. ได้รับหนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท
 3. ได้รับวารสาร ThaiAppraisal เป็นเวลา 1 ปี (5-7 ฉบับ)
 4. ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า
 5. เข้าร่วมงานประชุมประจำปีโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใดๆ
 6. เข้าเสวนาวิชาการทุกเดือนโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย (ยกเว้นจัดนอกสถานที่)
 7. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือของมูลนิธิ

ที่นี้ไม่แสวงหากำไร แต่แสวงหาขาดทุน เพื่อวิชาชีพและสังคม

ราคาประเมินทางราชการกับทำเลที่ดินที่แพงที่สุด

ราคาประเมินทางราชการ
ASSESSED VALUE

เมื่อเร็ว ๆ นี้ กรมธนารักษ์เปิดเผยว่าราคาประเมินของทางราชการแพงที่สุดคือบริเวณถนนสีลม ราคาตารางวาละ 850,000 บาท ขณะที่แถวสยามสแควร์ราคาตารางวาละ 800,000 บาทนั้น ราคาดังกล่าวเป็นราคาเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนราคาตลาดที่แพงสุดอยู่สยามสแควร์ 1.5 ล้านบาทต่อตารางวา ส่วนสีลมถูกกว่า ตารางวาละ 1.1 ล้านบาท ขณะที่บางคนอาจเรียกขายสูงสุดถึงเกือบ 2.0 ล้านบาทต่อตารางวา

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกในไทยตั้งแต่ปี 2537 ได้สำรวจข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์และราคาที่ดินในประเทศไทยและประเทศต่าง ๆ ในอาเซียนรวมทั้งเนปาล ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาประเมินของทางราชการ ราคาที่กรมธนารักษ์ประเมินไว้ซึ่งแต่เดิมจัดทำโดยกรมที่ดินนั้นเกือบทั้งหมดจะถูกกว่าราคาตลาด แต่ก็ไม่สามารถระบุได้ว่าถูกกว่ากันเป็นสัดส่วนกี่เปอร์เซ็นต์ เพราะการกำหนดขึ้นอยู่กับแต่ละท้องที่ แม้ก่อนการจัดทำจะสำรวจราคาตลาดมาเพื่อการจัดทำบัญชีราคา แต่ก็ไม่ใช่ราคาตลาด

การที่ราคาประเมินทางราชการถูกกว่านั้น ส่วนหนึ่งก็คงหวังไม่ให้ประชาชนมีภาระการเสียภาษีมากเกินไป ดังนั้นจึงใช้ราคานี้เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นสำคัญ ไม่สามารถนำมาอ้างอิงเพื่อการซื้อขายในท้องตลาดได้ อย่างไรก็ตามในอดีตที่ผ่านมา ราคาประเมินทางราชการในบางพื้นที่อาจสูงกว่าราคาในท้องตลาดบ้าง ซึ่งหากประชาชนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเห็นความผิดปกติกรณีนี้ ซึ่งอาจทำให้ต้องเสียภาษีสูงเกินราคาซื้อขายจริง ก็อาจไปขอให้ทางราชการพิจารณาทบทวนให้สอดคล้องกับความเป็นจริงได้

สำหรับราคาที่แพงที่สุดที่ทางกรมธนารักษ์ ระบุเป็นย่านสีลมนั้นก็คงเพราะว่าสีลมเป็นศูนย์กลางการเงิน สำคัญที่สุดของประเทศไทย (Central Business District หรือ Financial District) อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงตลาดที่ดินในความเป็นจริง จะพบว่า สีลมเป็น

พื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนาที่ดินเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งให้ผลตอบแทนต่ำกว่าการพัฒนาที่ดินเป็นศูนย์การค้าเช่นที่สยามสแควร์ ชิดลมและเพลินจิต ดังนั้นราคาที่ดินบริเวณสีลมจึงน่าจะมีราคาต่ำกว่าที่สยามสแควร์ ชิดลมและเพลินจิต

ในอีกแง่หนึ่งที่ดินบริเวณสีลมก็สามารถนำมาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าได้ แต่คงจะมีโอกาสจำกัดกว่า เพราะแหล่งศูนย์การค้าสำคัญ (Retail Centre) ของกรุงเทพมหานครหรือประเทศไทยอยู่แถวสยามสแควร์ ชิดลมและเพลินจิต บริเวณสีลมหรืออื่น ๆ จึงไม่สามารถศูนย์การค้าขึ้นมาทดแทนพื้นที่เดิมนี้ได้ ถ้าเขาที่พึ่งได้จากการพัฒนาเป็นศูนย์การค้า จึงจะได้ไม่น้อยกว่า ดังนั้นราคาที่ดินที่สีลมจึงควรต่ำกว่าบริเวณสยามสแควร์ ชิดลมและเพลินจิต นั่นเอง

ด้วยเหตุนี้ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จึงประเมินราคาที่ดินตามศักยภาพที่สามารถซื้อขายกันในท้องตลาด ว่าที่ดินที่สยามสแควร์แพงกว่าราคาที่ดินที่สีลม (1.4 ล้านบาทต่อตารางวา และ 1.1 ล้านบาทต่อตารางวา) อย่างไรก็ตามในอดีตที่ผ่านมาบริเวณสีลมเคยมีราคาสูงกว่าบริเวณสยามสแควร์ ชิดลมและเพลินจิต โดยในปี 2537 ราคาที่ดินที่สีลมราคา 450,000 บาทต่อตารางวา ในขณะที่บริเวณสยามสแควร์ ชิดลมและเพลินจิต ราคาเพียง 400,000 บาทต่อตารางวา ความผันผวนเช่นนี้เกิดขึ้นเพราะรถไฟฟ้ามหานคร สายสีลมที่ส่งผลให้บริเวณสยามสแควร์ ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมต่อกลายเป็นศูนย์กลางสำคัญ และราคาที่ดินจึงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

อนึ่ง ราคาซื้อขายจริงของที่ดินบริเวณสยามสแควร์ ชิดลม และเพลินจิต อาจมีบางแปลงขายได้ประมาณ 1.5 - 1.6 ล้านบาทต่อตารางวา แต่ก็เป็นแปลงเล็ก ๆ และเป็นช้อยกเว้น นอกจากนี้ยังมีบางแปลงเรียกขายในราคาเกือบ 2.0 ล้านบาทต่อตารางวา แต่ก็ยังไม่สามารถขายได้ ดังนั้นราคาตลาดที่แท้จริงควรเป็นเงิน 1.4 ล้านบาท ณ ปี 2554 และ 1.5 ล้านบาท ณ ปี 2555 นั่นเอง



AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 96 วันที่ 21-24 มีนาคม 2555 (20,000 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:** ดูงานภาคสนาม รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร **เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม**

จบกว่า 3,500 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร.0.2295.2294 (คุณปิยะดา)

กับดิน นายแพทย์ ศุภ แอร์โอสถก เจ้าของร้านทอง นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พจน.แอบจก ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!

ราคาก่อสร้าง
LAND PRICES

ราคาก่อสร้างรถไฟฟ้ากระจุกแม่แต่สายบางบัวทอง

แม้ว่าจะท่วม แต่ที่ดินริมรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ กลับเพิ่มขึ้นอย่างผิดหูผิดตาทุกปี ปีละนับสิบเปอร์เซ็นต์ แม้แต่สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ ราคาก็ยังเพิ่มขึ้นไม่หยุด แสดงให้เห็นถึงความสำคัญและความเป็นไปได้ในการเพิ่มเครือข่ายรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกในประเทศไทย และเป็นศูนย์ข้อมูลที่เก็บข้อมูลมากที่สุดในเอเชีย ทั้งทั่วประเทศ ไทย กรุงเทพมหานคร กรุงเทพฯ เชียงใหม่ เชียงราย นครราชสีมา และนครโฮจิมินห์ซิตี้ ได้แถลงว่า จากการประเมินราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตั้งแต่ พ.ศ.2537 ที่ผ่านมา พบว่าราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 4% ในช่วงปี พ.ศ.2553-2554 แต่ราคาที่ดินตามสถานีรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ กลับเพิ่มขึ้นมากกว่าเป็นเท่าตัวขึ้นไป

รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (รถไฟฟ้า BTS) ราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 11.7% ต่อปีในช่วงปี พ.ศ.2553-2554 โดยสถานีที่เพิ่มขึ้นต่ำสุดก็คือสถานีหมอชิต โดยเพิ่มขึ้นเพียง 5.6% แต่ก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ 4% อาจกล่าวได้ว่าตั้งแต่เปิดรถไฟฟ้ามาตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 จนถึงปัจจุบัน ราคาที่ดินบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานครเพิ่มขึ้น 210% หรือราคาเปลี่ยนจาก 1 เท่าเป็น 3 เท่า โดยเฉพาะบริเวณสถานีนาฬิกา ราคาเพิ่มขึ้นถึง 270% เนื่องจากแต่เดิมบริเวณนี้อาจเป็นย่านการค้าเล็ก ๆ ของบริเวณสุขุมวิทซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี แต่ปัจจุบันกลายเป็นแหล่งการค้าสำคัญเชื่อมต่อกับเพลินจิต

ในส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้า BTS คือ ช่วงอ่อนนุช-แบริ่ง ราคาเพิ่มขึ้นถึง 14.8% โดยเฉลี่ย โดยบริเวณอ่อนนุช ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 450,000 บาทต่อตารางวาในปี 2554 หรือเพิ่มขึ้น 19% ส่วนบริเวณซอยแบริ่ง ราคาเพิ่มขึ้นต่ำสุด แต่ก็ยังสูงถึง 11.1% ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ยังพบว่า สำหรับส่วนต่อขยายตากสิน-บางหว้า ราคาเพิ่มขึ้น 12.1% ในปี พ.ศ.2553-2554 โดยเพิ่มสูงสุดบริเวณถนนกรุงธนบุรีถึง 18% และเพิ่มต่ำสุดบริเวณบางหว้า ซึ่งเป็นสถานีสุดท้ายและขณะนี้ราคาถึงตารางวาละ 110,000 บาทแล้ว ส่วนในพื้นที่ส่วนต่อขยายหมอชิต-สะพานใหม่ ราคาเพิ่มขึ้นเพียง 9.5% ทั้งนี้เพราะยังไม่ได้มีการก่อสร้างแต่อย่างใด

สำหรับที่ดินบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าของรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้า MRT) ราคาเพิ่มขึ้นถึง 14.4% ในช่วงปี 2554 นี้ ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นเร็วกว่ารถไฟฟ้า BTS เสียอีก โดยสถานีที่เพิ่มขึ้นต่ำสุดก็คือสถานีบางซื่อ ซึ่ง ณ ปี พ.ศ.2554 ที่ดินมีราคา 170,000 บาทต่อตารางวา ส่วนที่เพิ่มขึ้นสูงสุดก็คือสถานีสีลม การที่พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT เพิ่มขึ้นมากกว่ารถไฟฟ้า BTS ในปี 2554 เนื่องจากการพัฒนาอย่างเข้มข้นในบริเวณถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง และอื่น ๆ ซึ่งเน้นการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตามในช่วงปี 2548-2554 ที่ดินตามสถานีรถไฟฟ้า MRT เพิ่มขึ้น 90% ในขณะที่รถไฟฟ้า BTS เพิ่มขึ้น 128%

นอกจากนี้ที่ดินริมรถไฟฟ้าสายสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) ก็เพิ่มขึ้น 10.6% โดยเฉลี่ย รถไฟฟ้าบางซื่อ-บางใหญ่ ก็เพิ่มขึ้น 10.3% รถไฟฟ้าหัวลำโพง-บางแค ราคาเพิ่มขึ้น 11.2% รถไฟฟ้าบางซื่อ-ท่าพระ ราคาเฉลี่ยก็เพิ่มขึ้น 9.0% ส่วนรถไฟฟ้าสายบางซื่อ-ตลิ่งชัน ราคาเพิ่มขึ้นต่ำสุดคือ 7.9% แต่ก็ยังสูงกว่าเฉลี่ยทั่วกรุงเทพมหานคร

บริเวณที่ถูกน้ำท่วมใหญ่ เช่น สถานีคลองบางไผ่ ราคาเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ 60,000 บาท หรือเพิ่มขึ้น 9.1% สถานีตลาดบางใหญ่ ราคา 85,000 บาทต่อตารางวา หรือเพิ่มขึ้น 13.3% สถานีท่าอิฐ ก็เพิ่มขึ้น 11.8% เป็นต้น แม้จะมีปัญหาน้ำท่วมเช่นนี้ ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ก็ยังเชื่อว่าราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นในพื้นที่อื่นอีก 10% ในปี 2555 นี้

การที่ดินริมรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอย่างน่าอัศจรรย์และอย่างต่อเนื่องเช่นนี้ แสดงนัยสำคัญว่า การก่อสร้างรถไฟฟ้าใจกลางเมืองมีความคุ้มค่าเป็นอย่างมาก สร้างความเจริญให้กับประเทศชาติอย่างเด่นชัด ยิ่งหากสามารถเวนคืนที่ดินริมสถานีรถไฟฟ้ามาพัฒนาในเชิงพาณิชย์เพื่อประเทศชาติแล้ว ก็เท่ากับว่ารถไฟฟ้าสายดังกล่าวสามารถสร้างได้โดยไม่ต้องใช้เงินงบประมาณแผ่นดินแต่อย่างใด การก่อสร้างรถไฟฟ้าใจกลางเมืองจะช่วยให้กรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างมีแบบแผน ไม่รุกรานออกไปในพื้นที่ชนบทชานเมืองอีกด้วย

RE142 : การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร/อาคารชุด รุ่นที่ 6

วันศุกร์ที่ 2 - วันเสาร์ที่ 3 มีนาคม 2555 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

สำหรับผู้บริหาร นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ใช้ในการวางแผน การบริหาร และการให้บริการของโครงการที่สมบูรณ์ เป็นเครื่องมือการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการอย่างแท้จริง

- **การกำหนดอัตราเงินกองกลางกับข้อกำหนดทางกฎหมาย :** การคำนวณจำนวนเงินกองทุน กับการทำการตลาด-การขาย โครงการบ้านจัดสรร , นักพัฒนาที่ดินกับสถานะในการทำสัญญาเก็บเงินกองทุนนิติบุคคล, การออกเอกสารรับเงินและการเก็บรักษาเงินกองกลาง , ประโยชน์ของการจัดสรรเงินกองทุนต่องานด้านการตลาด-การขายอสังหาริมทรัพย์
- **การบริหารจัดการ - การบริการหลังการขาย :** บ้านกับการค้าประกันโครงการ และการค้าประกันส่วนประกอบ, การบริหารสาธารณูปโภคกับการบริการหลังการขาย , นิตกรรมสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อปฏิบัติในการพักอาศัย สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- **ข้อกฎหมายกับการโอนทรัพย์สินเป็นส่วนกลาง :** ทรัพย์สินใดบ้างที่ควรโอนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ประโยชน์ของการโอนทรัพย์สินเป็น

- ส่วนกลาง, การดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินก่อนการโอน , รายการและขนาดของทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค-การบริการสาธารณะกับการโอนทรัพย์สินเป็นส่วนกลาง
- **ระเบียบข้อกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานบริหารนิติบุคคลที่นักพัฒนาที่ดินควรรู้ :** พรบ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 , สัญญามาตรฐานต่างๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน/กฎหมายอาคารชุด/กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค
- **การบริหารกองทุน :** ประเภทกองทุน , การจัดตั้งกองทุนนิติบุคคล/การจัดตั้งกองทุนหมู่บ้านจัดสรร, การกำหนดอัตราส่วนกลาง - อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ การบริหารเงินทุน การจัดทำงบประมาณในการบริหาร, การกำกับและเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ
- **การบริหารนิติบุคคลกับการบริการหลังการขาย**

ท่านละ 10,000 (ยังไม่รวม VAT 7%) โทร.0.2295.2294 คุณปิยะดา เภาภูทอง

ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร สุดอันตรายต่อการพัฒนาเมืองในอนาคต

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549-2554 ได้หมดอายุลงในวันที่ 17 พฤษภาคม 2554 และได้รับการต่ออายุ 1 ปีเนื่องจากกรุงเทพมหานครยังไม่แล้วเสร็จ แต่ร่างผังเมืองฉบับนี้ ได้สร้างข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารมากมาย ซึ่งหากประกาศใช้จริง ผู้เสียผลประโยชน์ก็คือเจ้าของที่ดินในบริเวณต่าง ๆ นักลงทุน และที่สำคัญที่สุดก็คือประชาชนทั่วไปที่ไม่อาจมีที่อยู่อาศัยใกล้เขตเมือง ทำให้คนกรุงเทพมหานครต้องออกไปอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เป็นการสร้างปัญหาให้กับการขยายเมืองออกสู่ชนบท ทำลายพื้นที่สีเขียว

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ร่วมกับมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ดำเนินการเสวนาวิชาการเรื่อง “ราคาค่าก่อสร้าง อัตราผลตอบแทน ผังเมืองและราคาประเมินราชการ” เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2554 ในฐานะประธานกรรมการบริหารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และได้เชิญ ผศ. อัครวิทย์ พิษขุโยธิน วิศวกรที่ผังเมืองกรุงเทพมหานคร จึงได้สรุปข้อคิดเกี่ยวกับร่างผังเมืองกรุงเทพมหานครฉบับนี้ ซึ่งมีข้อจำกัดอย่างมากในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

ประเด็นสำคัญที่เจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่ทราบในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่นี้ก็คือ ในพื้นที่อยู่อาศัย ย1 (ตึกร้าง ทวีวัฒนา และบางแคบางสวน) และ ย2 (สายไหม คลองสามวาบางสวน มีนบุรีบางสวน สะพานสูงบางสวน และหนองจอกบางสวน) ปัจจุบันกำหนดให้สร้างที่อยู่อาศัยสูงไม่เกิน 23 เมตร แต่ในร่างใหม่กำหนดให้สร้างไม่เกิน 12 เมตร ส่วนในพื้นที่ที่อยู่อาศัยเขตต่อเมือง (Intermediate Area) หรือ ย3 ต่อกันห้ามสร้างอาคารที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่เกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ส่วนในพื้นที่ ย4 (วังทองหลาง ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางเขนและบางเขนอื่น) ในร่างผังเมืองกำหนดให้การก่อสร้างอาคารขนาด 2,000-4,999 ตารางเมตรเมตรต้องตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางเกินกว่า 16 เมตร ทั้งที่ปัจจุบันกำหนดไว้เพียง 10 เมตร อาคารขนาดใหญ่กว่านี้ห้ามสร้างไปเลย

เจ้าของที่ดินในพื้นที่สีส้ม (ย5 และ ย6) อาจไม่ทราบว่า โดยที่พื้นที่นี้อยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง แต่เดิมในผังเมืองกำหนดให้สามารถสร้างอาคารได้ 5,000 - 9,999

ตารางเมตรได้ บนที่ดินที่อยู่ติดถนนที่มีความกว้างเพียง 6 เมตร ส่วนอาคารเกินกว่า 10,000 ตารางเมตรจะไม่สามารถสร้างได้เลยในพื้นที่ ย.5 ทั้งที่แต่เดิมสร้างได้หากตั้งอยู่บนถนนที่กว้างเกิน 30 เมตร ยิ่งกว่านั้นในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากใจกลางเมือง (ย8 ย9 และ ย10) ร่างผังเมืองรวมกำหนดไว้ว่า ถ้าจะสร้างอาคารเกิน 10,000 ตารางเมตรได้ต้องอยู่บนถนนซอยที่มีความกว้างเกิน 16 เมตร ทั้งที่ในปัจจุบันกำหนดให้สร้างได้หากที่ดินแปลงนั้นติดถนนที่มีความกว้างเพียง 6 เมตรเท่านั้น

ในร่างผังเมืองนี้และผังเมืองปัจจุบันแม้มีการกำหนดให้เพิ่มพื้นที่ก่อสร้างได้ไม่เกิน 20% ถ้ามีการจัดที่จอดรถให้สาธารณชนจอดฟรี หรือมีที่โล่งให้สาธารณชนได้ใช้ประโยชน์ แต่การกำหนดเช่นนี้ ก็เป็นเพียงในเชิงทฤษฎี ในทางปฏิบัติตลอดช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ไม่มีผลในทางปฏิบัติ ทั้งนี้คงเป็นเพราะยากต่อการปฏิบัติจริง อัตราส่วนสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน เช่น สร้างได้ 4:1 ของขนาดที่ดินควรเพิ่มให้เป็น 6:1 หรือ 8:1 เพื่อให้เมืองมีการพัฒนาในแนวสูงแทนที่จะไล่ให้การพัฒนาออกนอกเมืองซึ่งสวนทางกับความเป็นจริง ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมนอกเมืองได้รับการบูรณาการเพิ่มขึ้น

ดังนั้นหากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่ได้มีโอกาสศึกษาผังเมืองให้ดี และผังเมืองนี้ประกาศใช้ ก็แทบจะคล้ายกับว่าใจกลางเมือง แทบจะสร้างอะไรไม่ได้เลย และการพัฒนาจะต้องออกไปสู่นอกเมือง ทำให้การจราจรติดขัดมากยิ่งขึ้นเพราะแทนที่จะส่งเสริมให้ประชาชนอยู่ในเมือง เพื่อที่สาธารณูปโภคจะไม่ขยายตัวเกินขอบเขต ก็จะกลับทำให้เมืองขยายไปอย่างไม่สิ้นสุด

ที่สำคัญผังเมืองนี้ยังไม่ได้มีการวางแผนที่เกี่ยวข้องกับน้ำท่วม การสร้างเขื่อนกันน้ำท่วม การสร้างพื้นที่น้ำหลาก การสร้างแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งใหม่ การขยายคูคลอง ฯลฯ ซึ่งต้องอาศัยการเวนคืนอีกเป็นอย่างมาก นอกจากนั้นผังเมืองนี้ยังไม่ได้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาสาธารณูปโภคของกิจการไฟฟ้า ประปา ทางด่วน ระบบขนส่งมวลชน ระบบรถโดยสารประจำทาง เป็นต้น และที่สำคัญที่สุดร่างผังเมืองกรุงเทพมหานครและผังเมืองปริมณฑลก็ไม่ได้สอดคล้องต้องกันเลย ดังนั้นรัฐบาลและกรุงเทพมหานครจึงควรร่วมกันวางผังเมืองใหม่ให้เหมาะสมกว่าที่กำลังร่างโดยกรุงเทพมหานครฝ่ายเดียว

RE100: รวมข้อกำหนดอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 45 วันที่ 14-17 มีนาคม 2555

20,000 บาท (ยังไม่รวม VAT 7%)

ณ ส.ส.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สนง.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สินฯ การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระเบียบความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกำหนด นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์สินที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาข้อกำหนดกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมายกรณีศึกษาการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

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

มาตรการป้องกันน้ำท่วม FLOODING MEASURES

พลัดเวีย และแนวทางแก้ปัญหาภัยน้ำท่วม

จากปัญหาน้ำท่วมที่ผ่านมา หลายฝ่ายรวมทั้งรัฐบาลได้นำเสนอแนวคิดการสร้างฝลัดเวีย แต่การจะทำครบวงจรแก้ปัญหาได้จริงนั้นยังรวมทั้งการปรับปรุงคลองที่ขาดประสิทธิภาพ การสร้างเขื่อนริมแม่น้ำเจ้าพระยา การสร้างเขื่อนป้องกันน้ำทะเลหนุนในอ่าวไทย ตลอดจนมาตรการอื่น ๆ อย่างมีบูรณาการ โดยรวมแล้วแนวทางการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมอย่างยั่งยืน ดังนี้:

1. เนื่องจากในบางปีโดยเฉพาะปี พ.ศ.2554 นี้ มีปริมาณน้ำมากจนแม่น้ำและคลองระบายน้ำไม่ทัน จึงมีข้อเสนอให้สร้างแม่น้ำเจ้าพระยาสอง หรือการสร้างฝลัดเวีย (Flood Way หรือ Water Way) มาระบายน้ำ

2. อย่างไรก็ตามประเด็นที่พึงพิจารณาก็คือคลองต่าง ๆ ขาดการขุดลอก บำรุงรักษาและติดตั้งระบบระบายน้ำ จึงทำให้ประสิทธิภาพการระบายน้ำต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ดังนั้นจึงต้องแก้ไขปัญหานี้ด้วย

3. ที่ผ่านมามีการก่อสร้างฝลัดเวียก็เพราะติดขัดการเวนคืน ซึ่งต้องใช้งบประมาณสูง และประชาชนไม่ยินยอม เนื่องจากแต่เดิมการเวนคืนจ่ายค่าทดแทนต่ำและช้า แม้ในปัจจุบันจะจ่ายค่าทดแทนตามราคาตลาด และอาจยังไม่ได้ชดเชยค่าความเสียหายอื่นอย่างสมเหตุสมผล ประชาชนจึงยังไม่ยอมรับการเวนคืน

4. ในอีกแง่หนึ่งการที่มีน้ำมากและระบายลงสู่ทะเลนั้น อาจเป็นการสูญเสียทรัพยากรน้ำไปอย่างน่าเสียดาย ทางออกหนึ่งก็คือการสร้างเขื่อนกักเก็บน้ำเพิ่มเติมเพื่อการใช้ประโยชน์ในเวลาต่อมา อย่างไรก็ตามปัญหานี้ติดขัดที่การตัดด้านของกลุ่มหรือขบวนการอื่น ๆ ใจจำนวนหนึ่ง ปัญหานี้อาจแก้ไขได้ด้วยการจ่ายค่าทดแทนที่เป็นธรรมและการทำประชามติกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องแทนการพึ่งคำเรียกร้องจากกลุ่มใด ๆ

5. การใช้พื้นที่ราบลุ่มภาคกลางเป็นพื้นที่รองรับน้ำหรือ Flood Plain ได้ดำเนินการมาโดยตลอด โดยจะสังเกตว่าในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก ที่ผ่านมามีประชาชนจ่ายยอม เพราะเป็นช่วงหลังฤดูเก็บเกี่ยว แต่ในปีที่น้ำหลากถูกน้ำหลากเข้าใส่ทั้งที่ยังไม่ทันได้เก็บเกี่ยว จนสร้างความเสียหายมหาศาล

6. อย่างไรก็ตามการหวังถือเอาพื้นที่ชานเมือง เช่น รัชสิต ลาลูกกา หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง ฯลฯ เป็นพื้นที่รองรับน้ำไปด้วยคงเป็นการใช้อำนาจบาตรใหญ่แบบเจ้าขุนมูลนาย สร้างความเดือดร้อนให้กับประชาชนเจ้าของพื้นที่อย่าง ไม่อาจรับได้ การเวนคืนก่อสร้างฝลัดเวียหรือเพื่อก่อสร้างแก้มลิง หรือขุดบึงกักเก็บน้ำ นำเป็นทางออกที่ดีกว่าการถือวิสาสะดังกล่าว

7. การสร้างฝลัดเวีย ขุดลอกคลอง สร้างเขื่อนกักเก็บน้ำ แก้มลิง และอื่น ๆ ก็ยังอาจไม่เพียงพอต่อการแก้ปัญหาภัยน้ำท่วม โดยเฉพาะในเขตเมือง เพราะน้ำยังเอ่อท่วมจากแม่น้ำเจ้าพระยาได้ การสร้างเขื่อนริมฝั่งแม่น้ำจึงเป็นอีกทางออกหนึ่ง เขื่อนสูงขนาด 5 เมตรโดยมีถนนอยู่ด้านบนด้วยหรือไม่ก็ตามอาจต้องมีฐานกว้างประมาณ 20-40 เมตร เขื่อนนี้ยังสามารถใช้เป็นถนนหรือเป็นแนวสวนสาธารณะตลอดแนว เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับเมือง

8. การจะสร้างเขื่อนนี้สำเร็จจำเป็นต้องเวนคืนบ้านเรือนประชาชนที่ตั้งอยู่ระเกะระกะ ตลอดจนบ้านคอบต. ส่วนราชการต่าง ๆ

และเพื่อเป็นการลดทอนปัญหาการเวนคืน พื้นที่บางส่วนของเขื่อนอาจสร้างอยู่ในแม่น้ำ การเวนคืนนี้ยังอาจรวมถึงที่ดินที่ตั้งอยู่ถัดจากตัวเขื่อนบางส่วนเพื่อนำมาจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้ถูกเวนคืนให้สามารถอยู่ในที่ใกล้เคียงโดยไม่จำเป็นต้องย้ายออกไปไกลจนเกินไป

9. การที่ประเทศจำเป็นต้องป้องกันพื้นที่ธุรกิจและที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองหรือเขตต่อเมืองให้ดีด้วยการสร้างเขื่อนริมแม่น้ำนั้นก็เพราะพื้นที่เหล่านี้เป็นเสมือนสมอหรือศูนย์รวมประสาทของประเทศ อวัยวะส่วนอื่นอาจถูกน้ำท่วมซึ่งบ้าง แต่ถ้าใจกลางเมืองได้รับความเสียหาย ประเทศชาติก็เสียหายไปด้วย ลูกหลานของคนชนบทจำนวนมหาศาลที่ทำงานส่งเงินไปต่างจังหวัด ต่างก็ทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานครนี้เอง

10. ลำพังแนวทางการแก้ไขปัญหานี้ข้างต้น จะยังขาดประสิทธิภาพ หากไม่สามารถแก้ไขปัญหาน้ำทะเลหนุน ดังนั้นโครงการขนาดมหึมาในการสร้างเขื่อนกั้นอ่าวไทย ตั้งแต่แม่น้ำบางปะกง แม่น้ำเจ้าพระยาและแม่น้ำท่าจีน เขื่อนนี้อาจเหมือนประเทศในยุโรปที่สามารถแก้ไขปัญหาน้ำท่วมได้ แม้การก่อสร้างจะใช้เงินมหาศาล แต่ก็คุ้มค่าหากสามารถแก้ไขปัญหาน้ำท่วมอย่างยั่งยืน และยังอาจคืนทุนด้วยการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวเพื่อประโยชน์ของทุกฝ่าย

11. อย่างไรก็ตามการสร้างเขื่อนเช่นนี้อาจถูกกลุ่มเอ็นจีโอ ขัดขวางเช่นกัน รัฐบาลจึงควรทำความเข้าใจกับประชาชนอย่างกว้างขวาง ให้ประชาชนได้รับข้อมูลจากทุกภาคส่วนอย่างเต็มที่และให้ประชาชนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียลงประชามติ ซึ่งเชื่อว่าส่วนใหญ่จะเห็นด้วยเพราะเป็นโครงการที่จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายร่วมกัน

12. ผังเมืองกรุงเทพมหานครที่กำลังร่างอยู่นี้ก็ไม่ได้มีประเด็นเกี่ยวกับการป้องกันน้ำท่วม ผังเมืองปริมาณชลประทานทั้งหมดอายุบ้างก็ไม่ประสานกับส่วนอื่น ๆ ทำให้เมืองขยายตัวอย่างไร้ขอบเขต ท้องถิ่นต่าง ๆ ปล่อยให้มีการก่อสร้างผิดกฎหมายโดยเฉพาะในพื้นที่ห้ามต่าง ๆ ซึ่งคงเป็นเพราะข้าราชการชั้นผู้น้อยบางส่วนสมรู้ร่วมคิด ดังนั้นรัฐบาลจึงควรให้ความสำคัญกับการจัดทำผังเมืองเพื่อประโยชน์ต่อทุกภาคส่วน

13. การสร้างถนนยกระดับออกไปสู่ชานเมือง จะเป็นการช่วยอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่กำลังอยู่อาศัยในชานเมือง ประหยัดน้ำมันและค่าใช้จ่ายของประชาชน ทำให้ส่วนต่าง ๆ ของเมืองได้รับการเชื่อมต่อ แม้ในภาวะน้ำท่วมก็ยังสามารถใช้สัญจรและขนส่งสินค้าได้ รัฐบาลและส่วนราชการที่เกี่ยวข้องจึงควรดำเนินการ

14. รัฐบาลควรให้ความรู้และสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับการเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคป้องกันน้ำท่วม ว่าเป็นความจำเป็นของประเทศชาติและส่วนรวม โดยให้ผู้ถูกเวนคืนที่ได้รับค่าทดแทนที่เหมาะสม รวดเร็ว และช่วยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบตามสมควร ในขณะเดียวกันจะให้ฝ่ายใดมาอ้างสิทธิส่วนตัว สิทธิชุมชนเพื่อกีดขวางการเวนคืนเพื่อส่วนรวมไม่ได้ ทุกฝ่ายควรรีดยุติประโยชน์ของส่วนรวมเป็นสิ่งสำคัญ

ในขณะนี้รัฐบาลจึงควรระดมความเห็นจากทุกภาคส่วนและระดมกำลังดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้นให้สำเร็จโดยเร็ว หากปล่อยเนิ่นนานไป จะกลายเป็น "คลื่นกระทบฝั่ง" คือปล่อยผ่านแบบเลยตามเลย โดยไม่ได้แก้ไขปัญหาน้ำท่วมอย่างยั่งยืน





International Real Estate Education Institution in Thailand
under the Ministry of Education
www.trebs.ac.th

BOARD OF TRUSTEES



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



Advisory, Chairman
Prof. Asawin Bichayayothin
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. Bichar 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. Richrd Ward
Int'l CAMA Expert, IAAO & IPTI



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



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

ตารางอบรม-สัมมนา

สัมมนา: ฝั่งเมือง - ท่าเล - สวงจัยกับงานอสังหาฯ ปี 55
พฤษภาคมที่ 9 กุมภาพันธ์ 2555 เวลา 09:00-17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด ถ.รัชดาภิเษก

สัมมนา: Super Developer 2012 พลิกกลยุทธ์ สู้สังหาฯ รายใหญ่
เสาร์ที่ 11 - อาทิตย์ที่ 12 กุมภาพันธ์ 2555 ณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ

สัมมนา : อาคารชุดใจกลางเมืองล้นตลาดจริงหรือ!
พุธที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 เวลา 08:30 - 12:00 น. ณ โรงแรมอโนมา ถ.ราชดำริ

สัมมนา : การลงทุนในธุรกิจรีสอร์ทและบูทีคโฮเต็ล
ศุกร์ที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด ถ.รัชดาภิเษก

งานอสังหาริมทรัพย์ ประเทศเวียดนาม
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ - 2 มีนาคม 2555

สัมมนา: อสังหาริมทรัพย์ จ.ชลบุรี-ระยอง
ศุกร์ที่ 30 มีนาคม 2555 เวลา 09:00-13:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด ถ.รัชดาภิเษก

AP100 : การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 95
พุธที่ 25 - เสาร์ที่ 28 มกราคม 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น.

RE162: นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผู้มีอาชีพ
ศุกร์ที่ 27 - เสาร์ที่ 28 มกราคม 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น.

RE171 : การบริหารงานก่อสร้างแนวราบและการตรวจงวดงานก่อสร้าง
พฤษภาคมที่ 16 - ศุกร์ที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น.

RE142 : การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร-อาคารชุด
ศุกร์ที่ 2 - เสาร์ที่ 3 มีนาคม 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น.

RE100 : รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 45
พุธที่ 14 - เสาร์ที่ 17 มีนาคม 2555 เวลา 08:30 - 17:30 น.

RE151 : การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 21
ศุกร์ที่ 23 - เสาร์ที่ 24 มีนาคม 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น.

RE121 : ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ Cash flow รุ่นที่ 39
พุธที่ 28 - เสาร์ที่ 31 มีนาคม 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น.

ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมสามารถหักลดหย่อนภาษีได้ 200%

www.trebs.ac.th Tel. 0-2295-2294

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

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



Agency for Real Estate Affairs 

พบอาจารย์ด้านฮวงจุ้ย
 กับการจัด-ตกแต่ง-ออกแบบบ้านให้ถูกต้องฮวงจุ้ย
 ปี 2555
 วันที่ 9 กพ. 2555 09:00-13:00 น.
 โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด น.รัชดาภิเษก

อาจารย์วิศิษฐ์ เตชะเกษม
 ปรมาจารย์ด้านสถาปัตยกรรม ผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ย



ค่าล: 4,000 บาท รวมอาหารกลางวัน

Tel: 02 2952294

ผังเมืองใหม่
 กทม.
 กับทำเลปี 55

ปรมาจารย์ด้านการวิเคราะห์ผังเมืองฉบับใหม่
 ผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 พร้อมบทวิเคราะห์ทำเลจาก AREA

วันที่ 9 กพ. 2555 13:00-17:00 น.
 โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด น.รัชดาภิเษก

Agency for Real Estate Affairs 







Tel: 02 2953905 ค่าล: 4,000 บาท

ผศ. อัครวิณ พิชญโยธิน ดร. โสภณ พรโชคชัย อ.วสันต์ คงจันทร์

การประเมินค่าทรัพย์สินสาธารณูปโภค

ประเมินค่าทรัพย์สิน VALUATION

สาธารณูปโภคต่าง ๆ มีมูลค่าที่แน่นอน ถ้าผู้บริหารประเทศหรือวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องไม่เข้าใจมูลค่า ก็อาจทำให้วางแผนการลงทุนผิดพลาด ด้วยการคาดการณ์มูลค่าที่สูงหรือต่ำเกินไป เป็นผลเสียต่อการลงทุนที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน สังคมและประเทศชาติโดยรวม

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกในไทยตั้งแต่ปี 2537 เปิดเผยว่า เมื่อวันที่ 13-15 พฤศจิกายน ศกนี้ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอินเดีย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินฮ่องกง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินลิทัวเนีย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคนานาชาติ และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ร่วมกับศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จัดการประชุมนานาชาติเรื่องการประเมินค่าสาธารณูปโภค ณ ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส โดยมีผู้เข้าร่วมจากทั้งประเทศไทย แคนาดา ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา อินโดนีเซีย จำนวนประมาณ 50 คน แม้มันจะหน้าท่วมใหญ่ในขณะนี้ก็ตาม

ที่ประชุมได้มีการนำเสนอผลการศึกษิต่าง ๆ เช่น การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการประเมินค่าโรงไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่จังหวัดลพบุรี ซึ่งได้ผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ที่สูงถึง 11-12% และแนวทางการประเมินค่าสาธารณูปโภคนี้ก็ถือการศึกษาให้ชัดเจนถึงรายรับที่จะได้ซึ่งมีลักษณะที่มั่นคงและแน่นอนจากการขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย รวมทั้งการได้รับผลประโยชน์ทางภาษีในช่วงการลงทุนช่วงแรก เป็นต้น

การประเมินค่าเขื่อนน้ำจืดที่ประเทศลาวเป็นกรณีศึกษาที่น่าสนใจเช่นกัน โดยประเด็นสำคัญอยู่ที่ความเสี่ยงในการลงทุนในช่วงแรก ซึ่งมีความไม่แน่นอนทางเทคนิคสูง หากประมาณการผิดพลาดไป โครงการ

ย่อมไม่ประสบความสำเร็จ โครงการขนาด 30,000 ล้านบาทนี้ ในปัจจุบันสร้างรายได้ได้ถึงประมาณ 4,000 ล้านบาทต่อปี ถือว่าความสำเร็จอย่างหนึ่ง ทั้งนี้ยังไม่รวมประโยชน์ที่ได้จากการใช้น้ำเพื่อการชลประทาน การประปา การท่องเที่ยว การประมง เป็นต้น

โดย ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้นำเสนอการประเมินค่าทรัพย์สินสนามบิน โดยมีกรณีศึกษาสนามบินบ่อฝ้ายของไทย รวมทั้งกรณีศึกษาอื่น ๆ โดยเฉพาะสนามบินที่โม (คูย) มีผู้ใช้สอยเทียบกับสนามบินที่มีการจราจรคับคั่งทั่วโลก รวมทั้งการประเมินมูลค่าที่ลดลงจากกรณีการจ่ายค่าทดแทนกรณีความดั่งของเสียงเครื่องบิน และกรณีการทำความสะอาดพื้นที่สนามบินที่ไม่ใช้แล้วเพื่อการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ในอนาคต

นอกจากนี้ในที่ประชุมยังได้วิเคราะห์กันถึงกรณีการเวนคืนเพื่อการก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งมีหลักสำคัญในการจ่ายค่าทดแทนตามมาตรฐานนานาชาติ เช่น ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาตลาด ค่าความต้องลงของค่าที่ดินภายหลังการเวนคืน ค่าการรบกวนที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ที่ดินในอนาคต รวมทั้งค่าความสูญเสียในเชิงธุรกิจ ทัศนียภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ที่ประชุมยังมีการนำเสนอถึงการประเมินค่าทางด่วน การประเมินค่าสวนสาธารณะ การเวนคืนที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองใจกลางเมือง และอื่น ๆ อีกหลายกรณี

โดยสรุปแล้ว การประเมินค่าสาธารณูปโภคอยู่ที่สัญญาที่ตกลงกันไว้ว่าจะได้รับผลตอบแทนเพียงใด เพราะความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางเทคนิคในช่วงแรกมีสูงมาก อย่างไรก็ตามหากก่อสร้างแล้วเสร็จ ก็จะเห็นถึงคุณค่าของการลงทุนที่ชัดเจน และสามารถเก็บกันได้ในระยะยาว การก่อสร้างสาธารณูปโภคในวันนี้ ยังมีผลดีต่อการพัฒนาประเทศมากกว่าการพัฒนาในภายหลังที่เสียค่าใช้จ่ายสูงมาก



วันอาทิตย์ที่ 13 - อังคารที่ 15 พฤศจิกายน 2554

สัมมนานานาชาติการประเมินสาธารณูปโภค

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดการประชุมนานาชาติครั้งที่ 4 เรื่อง การประเมินค่าสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร โดยมีการนำเสนอผลบทความวิชาการประมาณ 10 ชิ้น พร้อมด้วยการอภิปรายที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความรู้ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน ร่วมจัดโดย เอเจนซี่ ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส | Hong Kong Institute of Surveyors | International Right of Way Association | Institution of Valuers, India | Lithuanian Association of Property and Business Valuation Enterprises | มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ทัชมาฮาล ซึ่งเป็นอนุสรณ์สถานแห่งความรักในอินเดีย นั่นถือเป็นหนึ่งในเจ็ดสิ่งมหัศจรรย์ของโลกยุคใหม่ มีนักท่องเที่ยวไปเยี่ยมเยียนนับล้าน ๆ คนต่อปี แง่มุมหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ก็คือ การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นี้คุ้มค่าหรือไม่

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้ไปเยี่ยมชมทัชมาฮาลในระหว่างการดูงานตามโครงการอบรมนักบริหารยุทธศาสตร์การป้องกันและปราบปรามการทุจริตระดับสูงของสำนักงานคณะกรรมการ ป.ป.ช. ในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2554 จึงจัดทำบทวิเคราะห์ขึ้นเป็นกรณีศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์

ทัชมาฮาลตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำยมนา นครอาครา รัฐอุตตรประเทศ ประเทศอินเดีย สร้างขึ้นโดยชาห์ญะฮาน กษัตริย์แห่งราชวงศ์โมกุลในปี พ.ศ.2196 หรือ 359 ปีมาแล้ว (นับถึงปี 2555) เพื่อเป็นอนุสรณ์สถานแห่งความรักแก่สมเด็จพระชนม์ไป โดยพระนางมีพระราชโอรสธิดาถึง 14 พระองค์ ทัชมาฮาลใช้เวลาสร้างถึง 22 ปี ใช้แรงงานคนกว่า 20,000 คน และประดับด้วยอัญมณีจากแหล่งต่าง ๆ ในประเทศอินเดียและเพื่อนบ้าน และได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลกตั้งแต่ปี พ.ศ.2526

สิ่งก่อสร้างนี้ออกแบบโดยนายออสตาด ไอชา ซึ่งถูกประหารชีวิตหลังจากสร้างเสร็จเพราะชาห์ญะฮานไม่ต้องการให้ไปออกแบบสถาปัตยกรรมที่สวยกว่านี้ อาคารหลักมีขนาดกว้างยาวด้านละ 100 เมตร สูง 60 เมตร บริเวณอาคารหลักได้รับการยกสูงจากริมฝั่งแม่น้ำประมาณ 50 เมตร นอกจากนี้ยังมีอาคารทางเข้าและอาคารโดยรอบอีกจำนวนหนึ่ง โดยมีพื้นที่รวม 42 เอเคอร์หรือประมาณ 106 ไร่

อย่างไรก็ตามภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ชาห์ญะฮานก็ถูกรัฐประหารโดยออรังเซบ พระราชบุตรของพระองค์เอง เนื่องจากชาห์ญะฮานใช้เงินมหาศาลในการก่อสร้างทัชมาฮาล ทำให้เศรษฐกิจของประเทศเสียหาย และยังทรงมีพระราชดำริจะสร้างอาคารอีกหลังหนึ่งเป็นสีดำ โดยวางแผนให้ตั้งอยู่อีกฝั่งหนึ่งของแม่น้ำยมนา ตรงข้ามกับทัชมาฮาล เพื่อให้อยู่คู่กัน แต่การนี้คงต้องใช้เงินอีกมหาศาล ออรังเซบจึงจับพระราชโอรสไว้ ณ ป้อมอาครา จนสวรรคตในอีก 8 ปีต่อมา (พ.ศ.2209) ในวันสุดท้ายของพระชนม์ชีพ พระองค์จึงมองเศษกระจกที่ใส่สะท้อนภาพของทัชมาฮาล และสวรรคตในขณะที่มีอัยกษัตริย์จกตั้งกล่าวอยู่ ออรังเซบจึงฝังพระศพของพระราชบิดาเคียงข้างมมตัส มาฮาล <1>

สำหรับต้นทุนค่าก่อสร้างโดยคำนวณเป็นเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาประมาณ 500 ล้านดอลลาร์ในปี พ.ศ.2548 หรือประมาณ 615 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ณ ปี 2555 ซึ่งคิดเป็นเงินไทยประมาณ 19,000 ล้านบาท <2> อย่างไรก็ตามบางแหล่งอาจประมาณการไว้สูงกว่านี้ การนำเงินคงคลังไปใช้มากมายพร้อมกับการเกณฑ์ผู้คนมาใช้แรงงานเป็นจำนวนนับหมื่นเพื่อมเหสีที่สิ้นพระชนม์ของพระองค์เพียงพระองค์เดียวเช่นนี้ อาจถือเป็นการโกงประชาชน และทำร้ายประเทศชาติเพื่อสนองความต้องการของตนเองในทางหนึ่ง ออรังเซบ

หมายเหตุ

<1> โปรดดู http://en.wikipedia.org/wiki/Taj_Mahal และ <http://th.wikipedia.org/wiki/ทัชมาฮาล>

<2> ค่าก่อสร้าง (ไม่รวมค่าที่ดิน) คำนวณเป็นเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาประมาณ 500 ล้านดอลลาร์ในปี 2548 หรือประมาณ 615 ล้านบาท ณ ปี 2555 หรือคิดเป็นเงินไทยประมาณ 19,000 ล้านบาท โปรดดูค่าก่อสร้างและรายละเอียดงานก่อสร้างได้ที่ <http://www.aboutcivil.com/costs-materials-used-taj-mahal.html> และ <http://www.infoindiatours.com/taj-mahal/taj-history.html>

<3> จำนวนจากการแปลงรายได้ให้เป็นมูลค่าของโรงแรมขนาดเล็กใกล้ทัชมาฮาล และการเปรียบเทียบราคาที่ดินที่เรียกชื่อขายในนครอาครา

<4> โปรดดูรายละเอียดที่

<http://www.tajmahal.org.uk/timings.html>

<5> โปรดดู http://en.wikipedia.org/wiki/Taj_Mahal#Tourism

พระราชโอรสของพระองค์จึงทำรัฐประหารขึ้นครองอำนาจแทนและทำการฟื้นฟูประเทศให้รุ่งเรือง โดยครองราชย์ต่อมาอีก 49 ปี

สำหรับค่าที่ดิน 106 ไร่ นั้น จากการสำรวจเบื้องต้นของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส <3> พบว่าที่ดินในย่านนอกเมืองตกรัละ 7 ล้านบาท ส่วนในเมืองที่ดินที่สามารถใช้สร้างโรงแรมใกล้ทัชมาฮาล ตกรัละ 48 ล้านบาท หากไม่มีทัชมาฮาล และสมมติให้ที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินในเมืองทั่วไปที่ไม่มีแหล่งท่องเที่ยว ราคาคงจะตกเป็นเงิน ไร่ละ 40 ล้านบาท ดังนั้นที่ดินทัชมาฮาลนี้จึงน่าจะเป็นเงินประมาณ 4,240 ล้านบาท และเมื่อรวมกับค่าก่อสร้าง 19,000 ล้านบาทแล้ว จึงเป็นเงินต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 23,240 ล้านบาท ซึ่งหากนำเงินจำนวนนี้มาสร้างทางด่วนขนาด 4 ช่องจราจร เช่น ทาวด่วนดาวคะนอง ซึ่งเสียค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 32,000 บาทโดยประมาณ จะสามารถสร้างได้เป็นระยะทางประมาณ 43 กิโลเมตร

สำหรับรายได้จากการเข้าชมทัชมาฮาลนั้น ในกรณีชาวอินเดียเก็บเป็นเงิน 20 รูปีต่อหัว ชาวต่างประเทศทั่วไปเก็บเป็นเงิน 750 รูปีต่อหัว ส่วนชาวเอเชียใต้อื่นเก็บเป็นเงิน 510 รูปีต่อหัว ส่วนเด็กต่ำกว่า 15 ปีไม่เสียค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ยังมีค่าเข้าชมในช่วงกลางคืนซึ่งเก็บในอัตราใกล้เคียงกันอีกด้วย แต่ในแต่ละเดือนจะเปิดช่วงกลางคืนอยู่ไม่กี่วันเท่านั้น (ช่วงคืนเดือนเพ็ญ) <4> โดยในแต่ละปี มีนักท่องเที่ยวประมาณ 2-4 ล้านคน โดยเป็นชาวต่างประเทศ 200,000 คน <5>

ในที่นี้สมมติให้เก็บค่าเข้าชมแก่ชาวต่างประเทศเฉลี่ย 700 รูปี และชาวอินเดีย 20 รูปีต่อหัว โดยในแต่ละปี มีนักท่องเที่ยวชาวอินเดียประมาณ 3 ล้านคน เป็นชาวต่างประเทศ 200,000 คน ก็จะสามารถเก็บเงินได้ ประมาณ 200 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นเงินไทย 120.54 ล้านบาท เมื่อหักค่าใช้จ่าย 30% โดยประมาณแล้ว ก็จะเป็นเงินได้สุทธิ 84.4 ล้านบาท หากแปลงรายได้เป็นมูลค่าด้วยอัตราผลตอบแทนที่ 5% เพราะแทบไม่ต้องลงทุนอะไรในขณะนี้ (ยกเว้นการซ่อมแซมและการบำรุงรักษา) ก็จะเป็นเงิน 1,688 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่ประเมินไว้ 22,180 ล้านบาทเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามการดำรงอยู่ของทัชมาฮาล ก็ก่อให้เกิดการกระตุ้นเศรษฐกิจอีกหลายเท่าตัว โดยในที่นี้หากสมมติให้มีผลกระทบบวกอีก 4-6 เท่าตัว ก็ยังเป็นเงินน้อยกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่ประเมินได้อยู่ดี

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า การก่อสร้างทัชมาฮาลในเบื้องต้นโดยผู้ปกครองในอดีต ส่งผลร้ายต่อระบบเศรษฐกิจ ฐานะของประชาชน และการคลังของประเทศชาติอย่างรุนแรง จนต้องถูกรัฐประหารไปในที่สุด และในปัจจุบัน แม้จะมีผู้คนจากทั่วโลกไปท่องเที่ยว ก็ไม่อาจเกิดความคุ้มค่าจากการท่องเที่ยวแต่อย่างใด โดยสรุปแล้ว ในแง่หนึ่ง ทัชมาฮาลจึงอาจเป็นอนุสรณ์สถานแห่งความรักอันมั่นคง แต่ในอีกแง่หนึ่งก็เป็นอนุสรณ์สถานของการทุจริตแรงงานประชาชนและทรัพยากรของชาติ หากไม่มีความปรารถนาอันแรงกล้าและการมีอำนาจอันยิ่งใหญ่ในการบังคับเอา ก็คงไม่สามารถเสกสรรสร้างสิ่งมหัศจรรย์ของโลกเช่นนี้ให้ชนรุ่นหลังได้ประจักษ์ในศักราชภาพของมนุษย์ได้



RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ (CF) รุ่นที่ 39

วันที่ 28 - เสาร์ที่ 31 มีนาคม 2555 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (นับชั่วโมงบัญชี)



หลักสูตร Project Feasibility Study นี้มุ่งเน้นให้ผู้เข้าอบรมสามารถพิจารณาความเหมาะสม ความสามารถทางการเงินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นความจำเป็นพื้นฐานที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้เกี่ยวข้องควรสามารถคำนวณได้เองในเบื้องต้น ทั้งนี้เพื่อทราบมูลค่าที่แท้จริงของโครงการ และศึกษาความสามารถสร้างรายได้ของทรัพย์สินเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน เพื่อกำหนดมูลค่าที่ควรซื้อของที่ดินหรือโครงการดังกล่าว การอบรมเป็นการฝึกปฏิบัติจริงด้วยกรณีศึกษาจากตัวอย่างหลากหลายประเภทอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดค่า I R IRR NPV และฝึกฝนข้อมูลใน Program Cash Flow บนเครื่องคอมพิวเตอร์ ตลอดจนการศึกษาปัจจัยสำคัญทางการเงินที่เป็นผลต่อมูลค่าที่แตกต่างของโครงการแต่ละประเภท

(คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

โทร.0.2295.2294 คุณปิยะดา เภาภูทอง (20,000 บาทยังไม่รวม VAT)

อาคารชุดใจกลางเมือง ลั่นตลาดจริงหรือ!

สัมมนาพิเศษสำหรับผู้บริหาร:

พุธที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555

เวลา 08:30 - 12:00 น.

ณ โรงแรมอโนมา ถ.ราชดำริ

วิเคราะห์เจาะลึกจากภาคสนาม รู้ให้จริงในประเด็นเหล่านี้
ใครคือคนซื้อตัวจริง | เก็งกำไรก็เปอร์เซ็นต์ | ซื่ออยู่จริงก็เปอร์เซ็นต์

เผยผลสำรวจล่าสุด 100 กว่าโครงการ เพื่อเตือนภัยและเพื่อความมั่นใจในการลงทุน

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนเป็นอย่างไร ราคาขึ้นบ้างหรือไม่
ตั้งแต่ตอนเปิดตัวและในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา ลั่นตลาดหรือยัง และจะแก้ปัญหายังไง

นำเสนอโดย คณะนักวิจัยของ AREA และ ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร AREA ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการสำรวจวิจัยมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ พ.ศ.2525 และ ดร.โสภณ และ AREA มีความเป็นกลางทางวิชาชีพเป็นอย่างยิ่งเพราะไม่เป็นนายหน้า และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดินเองทั้งทางตรงและทางอ้อม

ค่าลงทะเบียน ท่านละ 4,500 บาท และภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% ซึ่งรวม รายงานผลการสำรวจวิจัย ค่าเครื่องดื่มเครื่องดื่มเย็น ค่าอาหารกลางวัน และค่านำเสนอผล การสำรวจวิจัย ซึ่งถือเป็น First Hand Information ที่ท่านในฐานะผู้สนับสนุนผลการวิจัยจะได้รับรู้ก่อนเป็นอันดับแรก

ติดต่อคุณภวนัย สัตยพิพัฒน์ โทร.02.295.3905 www.area.co.th



RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชี ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 21

วันศุกร์ที่ 23 - เสาร์ที่ 24 มีนาคม 2555 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 การตราสินค้าคงเหลือ ภาระภาษีของการเช่า
- การวางระบบบัญชี และวิธีการบันทึกบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- การวิเคราะห์งบการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- การวางแผนภาษีอากรธุรกิจรับเหมาก่อสร้างตกแต่ง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนแบบของรายได้ รายจ่าย การวางแผนประเมินทรัพย์สิน หนี้สิน
- กรณีตัวอย่างและปัจจัยที่แตกต่างของธุรกิจ ในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ประกอบการพึงระวัง เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาทางบัญชี
- ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร : หน้าที่การเสียภาษีของผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์กับรายได้/รายจ่าย เงื่อนไขในการคำนวณกำไรสุทธิเทคนิคการคิดคำนวณการเสียภาษี

ติดต่อคุณปิยะดา เภาภูทอง โทร. 0.2295.2294 ค่าลงทะเบียนท่านละ 10,000 บาท ยังไม่รวม VAT 7%

การลงทุนในธุรกิจรีสอร์ทและบูทีคโฮเทล

วันศุกร์ที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555 เวลา 08.00-17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด ถ.รัชดาภิเษก



- การเติบโตของตลาดบูทีคโฮเทลในประเทศไทย
- Concept-Design ที่โดนใจลูกค้าบูทีคโฮเทล
- การตลาดธุรกิจรีสอร์ท-บูทีคโฮเทล-การวิเคราะห์ความเป็นไปได้
- การบริหารจัดการโรงแรมอย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าลงทะเบียนท่านละ 4,500 บาท (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%)

Tel: 0.2295.3905 www.area.co.th

www.homesthailand.co.th



ประเทศไทย

A NEXT Group Service

Let's search your house at HOME'S
お部屋探しはHOME'Sタイランドで!

การซื้อบ้านไม่ใช่เรื่องเล็ก แต่เราทำให้เป็นเรื่องง่ายสำหรับท่านได้

HOME'S ประเทศไทย

เป็น Website ศูนย์รวมข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ไทย-อาเซียน
ที่ HOME'S + AREA ส่วนอีกส่วนประกอบ Website Homesthailand เว็บไซต์คู่มือผู้เช่าบ้านในประเทศไทย
สามารถบริการท่านในวันเดียวประมาณกว่า HOME'S ในประเทศญี่ปุ่นกว่า 19 ปีเป็น Website ที่ใช้ค้นหา
รถเช่าในอเมริกาเหนือและยุโรป ส่วนอีกส่วนประกอบจาก Agency for Real Estate Affairs
ซึ่งเป็นองค์กรที่ชาวต่างชาติจะเช่ารถกว่า 20 ปีในประเทศไทย



สนใจลงโฆษณา โทร. 02-295-3905 ต่อ 105-108

SUPER DEVELOPER 2012

พลิกกลยุทธ์ สื่อสังหารายใหญ่

TREBS

เสริมเชี่ยวชาญ เสริมภูมิคุ้มกัน สไตส์เซียนการตลาด

สู้ให้ได้ ไล่ให้ทัน...ด้วยกลยุทธ์

ท่านพบปัญหา เหล่านี้ไหม !!

ปี 2012

จะสื่ออย่างไร
ให้ธุรกิจ
ก้าวไปข้างหน้า
?

- CALL น้อยลง
- Walk น้อยลง
- VISIT แลแล้วไม่จอง
- ยอดโอนน้อย
- ค่าใช้จ่ายเพิ่ม
- ดอกเบี้ยเพิ่ม

เนื้อหาสำคัญ
ในหลักสูตร

- มรพศกว่าทุกที่เป็นโอกาส
- มรพศรวมมรณกรรมขายเช่า
- มรพศเพิ่มทุนกับในมรพศเช่า
- สู้ได้ ไล่ทัน ด้วยเงินเชิงการตลาด
- มรพศ REAL ESTATE ในระยะยาว
- มรพศสร้าง BRAND / เพิ่ม VALUE
- มรพศลด COST / เพิ่ม MARGIN
- มรพศลดความเสี่ยงทางธุรกิจ

โดย อาจารย์ไพรัตน์ เสนาจักร 2 GURU ที่สร้างยอดขายโครงการ
และ อาจารย์ธงชัย ปิยะสินตวงค์ มากกว่า 50,000 ล้านบาท

วันเสาร์ที่ 11 - อาทิตย์ที่ 12 กุมภาพันธ์ 2555

ณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ

หากท่านเป็นเจ้าของโครงการ 100 - 1,000 ล้านบาท
ห้ามพลาด ! การอบรมนี้ในราคาเพียง 25,000 บาท

สอบถามและสำรองที่นั่งที่

โทร. 0 2295 2294 www.trebs.ac.th



สถาบันจัดการศึกษาเชิงบริหารธุรกิจสำหรับบุคลากรในด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน การพัฒนา-บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ การจัดการทรัพย์สิน การก่อสร้าง การบริหาร-การขาย การเงินเมือง และการพัฒนาที่ดินและเมือง

ประกาศนียบัตรวิชาชีพ รุ่นที่ 16
หลักสูตรรับรองโดยกระทรวงศึกษาธิการ

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

เพื่อการประกอบวิชาชีพและการลงทุน
Professional Certificate in Real Estate Valuation

เหมาะสมสำหรับ

บัณฑิตจบใหม่ที่ต้องการศึกษาเพื่อมุ่งหาบวณค่าที่มั่นคง
งานราชการ-เอกชนที่ต้องการเพิ่มพูนความรู้ตามมาตรฐานสากล
ผู้ต้องการเรียนรู้อุปกรณ์สำหรับอาชีพ "นายหน้า"

ระยะเวลาเรียน 14 สัปดาห์
21 มีนาคม - 24 มิถุนายน 2555

แนวข้อสอบ การบรรยาย + ฐานส่วนราชการและอสังหาริมทรัพย์แบบทุกประเภท
รวมถึงการอภิปรายกลุ่มทำรายงานและสอบวัดผล นิตยปฏิบัติภาคสนาม
พร้อมผู้ประเมินอาวุโสมีประสบการณ์สูงให้คำอธิบายใกล้ชิด
คุณสมบัติ จบปริญญาตรีทุกสาขา ไม่จำกัดเพศ/อายุ
ไม่จำเป็นต้องมีประสบการณ์ ฝึกการทำงานที่ถ่ายทอดในภาคสนาม

ค่าอบรม 38,000 บาท ตลอดหลักสูตร

รวมค่าเอกสาร สถานที่ วัสดุการ วัสดุการศึกษาและที่พักอาหาร-เครื่องดื่ม ค่ารถไป-มา และส่วนที่เหลือ

รับสมัคร วันที่ ถึง 20 มีนาคม 2555 สนใจติดต่อ โทร. 0.2295.2294



ฟรี

เสวนาพิเศษ: เทคนิคการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน
เสาร์ที่ 4 กุมภาพันธ์ 2555 เวลา 13:00-16:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
ติดต่อขอรับใบสมัครและรายละเอียดเพิ่มเติมที่โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ฟังจากท่านผู้เชี่ยวชาญรับการอบรมในหลักสูตร

ผศ.ดร.วรุณ ตันตระกูล

คุณ-วิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น
บอกทุกท่านได้ว่า โรงเรียนฯ และท่าน ดร.โสภณ
มีความตั้งใจและ มุ่งมั่นที่จะถ่ายทอดความรู้เกี่ยวกับการ
การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เข้ารับการอบรม
อย่างเต็มที่ไม่ว่าการเปิด

คุณธนา เปี้ยจำปา

เจ้าของ บ้านเรือนเช่า
ที่มีให้ความรู้และเป็นที่ เอาใจใส่ผู้เข้าเรียนทุกคนเปรียบ
เสมือนเป็นคนในครอบครัวเกี่ยวกับหาหาหาที่เรียนที่
ด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ฉันคิดว่าน่าเรียนที่นี้รับรองไม่
ผิดหวัง คอบเชียร์ค่ะ

คุณวิวิธ เสนาวีตร

หม.ส่วนควบคุมมาตรฐานการเกิดและหลักประกัน
ธนาคารกสิกรไทย
ประทับใจ ดร.โสภณ และอาจารย์ทุกท่านที่ใช้ความเป็น
กันเองกับผู้อบรมประทับใจเพื่อน ๆ ทุกคน เป็นกันเองดี
สนุก ไม่ถือตัว และชอบคุณเจ้าหน้าที่ดูแลอย่างดีตลอด
10 สัปดาห์

ดร.ชาคริต ศรีสุวรรณรัตน์

คุณผู้ศึกษาประทับใจกับหลักสูตรนี้เป็นอย่างมาก
บอกทุกท่านนี่เป็นอันดับที่ได้ พบและแลกเปลี่ยนความคิดเห็น
กับเพื่อนใหม่ๆ จากหลากหลาย สถาบันและสาขาอาชีพ
ที่มีความสนใจด้านการประเมินและการลงทุน

ดร.สมบุญรณ์ อนุฤทธิพร

กรรมการ บริษัทรับสรรหาและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์
หลักสูตรนี้เป็นการวิเคราะห์และประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์
เชิงกฎหมายและทางเลข ทำให้เห็นภาพการประเมินมูลค่า
ของเมืองในภาคที่นำติดตาม ถือว่า Good Value for
money สำหรับผู้เรียนค่ะ

คุณธีรพัฒน์ ตั้งเจริญใจ

ภาค.งานประเมินหลักทรัพย์ภาคกลาง
ธนาคารทหารไทย
ชอบมาก ชอบหลายอย่าง เช่น การสำรวจในสถานที่จริง
เพื่อประเมิน ในรูปแบบต่าง ๆ กับใน ทบ.และต่างจังหวัด
โดยมีประสบการณ์รับ-ส่ง และมีท่านอาจารย์ไม่สอนอย่าง
โหดสักๆ ค่ะ

Update 11/01/55

รัฐวิ-วิชาการ-ทำมาค้าขาย | สอนโดยผู้เชี่ยวชาญที่ประเมินเกมนับสิบปี | จบแล้วมีงานเปิดรับทั้งภาครัฐ-เอกชน-สถาบันการเงิน