

ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.7, No.2, March - April 2008



REAL ESTATE STUDY VISITS: HO CHI MINH CITY & PHNOM PHEN

Be the First to Know:

The magnitude of total units offering and future opening phases
Sale situation of all housing projects
Newly launched housing projects and their selling points and features
Housing market situation and future trend
Discussion with leaders in the markets

Based on field surveys in January 2008 (NO ONE ELSE SURVEYED)
Phnomphen: 80 projects, HCMC: 120 projects

HO CHI MINH CITY:

Hosted by HCMC Real Estate Association, SIVC - Ministry of Finance, Ministry of Construction, UN-HABITAT and Thai Appraisal Foundation
Seminar: March 25 | Site Visits: March 26.

PHANOM PHEN:

Hosted by the Ministry of Economy and Finance Kingdom of Cambodia and the Thai Appraisal Foundation
Seminar: March 28, 2008

Details: www.thaiappraisal.org Em: hanhtrang@thaiappraisal.org
CONTACT: Ms.Hanh Trang, Coordinator, Thai Appraisal Foundation

ม.รีดตั้ง, สถาบันสอนประเมินระดับโลก (8) เรียนรู้จากสมาคมประเมินโรมาเนีย (9)
บทความ อ.ทรงเดช ธ.อาคารสงเคราะห์ (10) ปัญหาของวงการประเมินไทย (14)
ตรวจสอบอาคาร ไม่ตรวจถึงคุก (16) วิฤตติตลาดบ้านสหรัฐ ไม่กระทบไทย (18)

The Seventh INTERNATIONAL WORKSHOP, April 21-23, 2008, Bangkok HOUSING THE POOR BY MARKET APPROACHES

Organized by Thai Appraisal Foundation and Thai Real Estate Business School



In India, Mother Teresa graciously helped the poor in her whole life, providing relief to thousands of people. However, slums still exist in Calcutta and every other major city in India. **Even if there were a thousand Mother Teresas, slum problems would not fundamentally be solved.** In fact, the situation in slums typically worsens over time. However, some countries have experienced a shrinkage in the number of slums because of the contributions of the private sector.

Come and exchange ideas and experiences with experts rich with international experience and learn how to help decently house the poor without government direct subsidy.

Details: www.thaiappraisal.org Em: hanhtrang@thaiappraisal.org CONTACT: Ms.Hanh Trang, Thai Appraisal Foundation



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

สัมมนา: อสังหาริมทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินภูเก็ต



ภาพถ่ายการสัมมนาครั้งล่าสุดเมื่อ พ.ศ.2550 ซึ่งจัดโดย AREA: Agency for Real Estate Affairs

จันทร์ 28 เมษายน 2551 09:00 – 17:00 ณ โรงแรมรอยัล ภูเก็ต ซิตี้

เผยแพร่ผลการสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ถึงเกือบ 200 โครงการ มากที่สุดเท่าที่เคยมีการสำรวจมา | และการสำรวจราคาที่ดินก่อน-หลัง-ปัจจุบันของสินามิตามริมหาดทั่วเกาะภูเก็ต | ฟังการสัมมนา และการนำเสนอข้อคิดเห็นของผู้รู้ในวงการอสังหาริมทรัพย์จากทั้งไทยและเทศ |
สำรวจมาตั้งแต่ปี 2537 โดย AREA ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินที่มีฐานข้อมูลภาคสนามที่ใหญ่ที่สุดในไทย
ค่าสัมมนา 1,400 บาท ค่าहुฟัง 200 บาท (กรณีต้องการฟังเป็นภาษาอังกฤษ) ติดต่อ โทร. 0.2295.3905 (ติดต่องานสัมมนาภูเก็ต)

เสวนาวิชาการรายเดือนของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดทุกเดือน ติดต่อกันมาเกือบ 70 หน (ปีที่ 6 แล้ว)

กิจกรรมวิชาการ

เพื่อเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน และในการนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมเสวนาวิชาการของท่านไว้ทุกครั้งเพื่อเป็นหลักฐานในการออกไปรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมวิชาการของท่าน

นโยบายการเงิน

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะวิสาหกิจเอกชน เป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนรายได้จากค่าลงทะเบียนทางมูลนิธิถือเป็นผู้รับบริจาคจากท่านผู้เข้าร่วมเสวนาเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพและให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน

ส่วนลดพิเศษ

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

ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 67

“อัตราผลตอบแทนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์”

วันพฤหัสบดีที่ 24 เมษายน 2551 12:30-17:00 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
ประเด็นถกเถียงสำคัญในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน ก็คือการประมาณการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate และ Discount Rate) อัตราตลาดที่แท้จริงในปัจจุบันเป็นเท่าไรกันแน่ แนวโน้มในอนาคตจะเป็นอย่างไร แนวคิดการจัดทำ Discounted Cashflow Analysis ควรเป็นอย่างไร | มาฟังจากผู้รู้ในแวดวงการเงิน การลงทุน กองทุนรวม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นักวิเคราะห์โดยตรง

ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 68

“แนวทางพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน”

วันพฤหัสบดีที่ 24 เมษายน 2551 12:30-17:00 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
ร่วมระดมสมองบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ-รัฐวิสาหกิจ ภาคสถาบันการเงินทุกประเภท ภาคผู้ประเมิน ภาคสถาบันการศึกษา ภาคผู้ใช้บริการรายใหญ่ และผู้บริโภค เพื่อร่วมกันยกระดับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินให้มาตรฐาน ไม่ใช่เพื่อตัวเอง แต่เพื่อให้สังคมมีนักวิชาชีพที่ดีและเชื่อถือได้

ดูรายละเอียด/ลงทะเบียน online: www.thaiappraisal.org หรือ โทร. 0.2295.3171 คุณชนกนันท์

ซื้อหนังสือคู่มือฉบับฟรี เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ



หนังสือเหล่านี้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการจัดพิมพ์โดย Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่ายมอบให้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ สั่งซื้อที่ คุณมลวิมลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 0.2295.3171

CSR, ทำดีเพื่อปกปิดความชั่ว

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ท่านเคยสงสัยไหม ทำไมหนอพวกคุณหญิงคุณนายท่านแจกของสงเคราะห์มาร่วม 50 ปีแล้ว ปัญหาสังคมก็กลับยิ่งหนัก มีการรณรงค์เรื่องปลูกป่าหรือเรื่องสิ่งแวดล้อม แต่สิ่งต่าง ๆ กลับยิ่งเลวร้ายลง ปริมาณป่าปลูกใหม่เทียบไม่ได้เลยกับป่าถูกทำลาย ปัจจุบันเราเดาเรียกการทำดีที่ท่านองนี้เสียเท่ว่า CSR ซึ่งมักเป็นไปแบบ “ลูบหน้าปะจมูก” แต่ที่เลวร้ายไปกว่านั้นก็คือ บ่อยครั้งกลับเป็นการทำดีเพื่อปกปิดความชั่ว-ปกปิดคนชั่วอีกต่างหาก!

Responsibility แปลว่าอะไร

CSR หรือ Corporate Social Responsibility คือความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียกับวิสาหกิจ <1> ซึ่งได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า (supplier) ชุมชนที่วิสาหกิจนั้นตั้งอยู่ ตลอดจนสังคมโดยรวม วิสาหกิจที่มี CSR ย่อมไม่ฉ้อโกงลูกจ้าง ไม่ฉ้อฉลต่อลูกค้า ไม่เอาเปรียบคู่ค้า ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม และไม่ทำร้ายชุมชน โดยรอบที่ตั้งของวิสาหกิจด้วยการก่อมลพิษ เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อหรือ Responsibility คือพันธกิจที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หากไม่ถือเป็นการละเมิดซึ่งย่อมมีโทษตามกฎหมายแรงงาน กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายอาญา กฎหมายผังเมือง ฯลฯ <2> การมี CSR ก็คือการทำธุรกิจให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด การมี CSR จึงเป็นเครื่องหมายแห่งความเจริญที่มีอารยธรรม ไม่ไปฉกฉวย ตีชิง เบียดเบียนหรือก่ออาชญากรรม (ทางเศรษฐกิจ) กับใครเพื่อใหตนอยู่รอด

การให้ การอาสา: ไม่ใช่ CSR

ส่วนถ้าใครอยากบริจาคเพิ่มเติม ทำดีเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ก็เป็นสิ่งที่พึงอนุโมทนา ถือเป็น การอาสาสมัครใจ ไม่ใช่หน้าที่รับผิดชอบ และอาจเรียกว่า Corporate Social Donation (CSD) หรือ Corporate Social Contribution (CSC) รูปแบบการทำดีอาจเป็นการแจกของแบบคุณหญิงคุณนาย เป็นการช่วยเหลือเด็กหรือผู้ด้อยโอกาส ชุมชน หรือปลูกป่า ฯลฯ ซึ่งอาจเป็นทั้งการให้เปล่า การช่วยพัฒนาหรือการให้การศึกษา เป็นต้น

การที่ไม่ชัดเจนแบ่งให้ชัดเจนระหว่าง CSR (การทำหน้าที่ตามกฎหมายโดยไม่ละเมิด) กับการให้-อาสาทำดีนั้น ถือเป็น การต่างค่าจำกัดความของ CSR ให้รวมการทำให้ด้วย ทำให้เกิดการเลือกปฏิบัติไปในด้านการทำดี แต่ละเลยในส่วนที่ไม่ละเมิดกฎหมาย จะสังเกตได้ว่าวิสาหกิจที่หมั่นหม่อมตามกฎหมายมักชอบรณรงค์ CSR แบบการทำดีเป็นอย่างยิ่ง เช่น วิสาหกิจปูน พลังงานหรือแร่ธาตุที่มีโอกาสทำลายสิ่งแวดล้อมหากไม่จัดการตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด หรือแม้แต่สถาบันการเงินชั้นนำบางแห่งที่ได้ชื่อว่ามี CSR ดีเยี่ยม มีบทบาทในการบริจาคเพื่อสังคมอย่างสูง ก็อาจเอาเปรียบลูกจ้างจนสภาพแรงงานต้องออกมาเคลื่อนไหวประท้วง

ทำดีแบบลูบหน้าปะจมูก

การทำดีที่เรียกโก้ ๆ แต่บิดเบือนว่า CSR นี้ อาจเป็นการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมที่ดูดีด้วยการให้ด้วยความใจกว้าง แต่ความจริงถือเป็น การลงทุนเพียงน้อยนิด ผมเคยวิเคราะห์ข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ <3> พบว่าครัวเรือนไทยบริจาคเป็นเงิน 2.69% ของรายได้เพื่อการกุศล แต่เชื่อว่าวิสาหกิจใหญ่ ๆ ที่ชูธง CSR นั้น คงแทบไม่มีรายไหม้บริจาคขนาดนี้เป็นแน่ วิสาหกิจที่มีรายได้ 10,000 ล้าน คงไม่บริจาค 269 ล้าน หรือวิสาหกิจที่มีรายได้ 100,000 ล้านก็คงไม่บริจาคถึง 2,690 ล้านบาทนั่นเอง

อย่างไรก็ตามการลงทุนเพียงน้อยนิดนี้ก็คุ้มค่ายิ่งในการสร้างภาพลักษณ์ให้วิสาหกิจนั้น สามารถประกอบการได้โดยสะดวกราบรื่น ได้รับความนิยมเป็นการสร้างชื่อเสียงให้ต่อกับกิจการ และที่สำคัญหากวันหลังเกิดพลาตพล้งทำลายชีวิต

และสิ่งแวดล้อม ก็อาจได้รับความปรานี “ผ่อนหนักเป็นเบา” ไม่ถูกชุมชนและสังคมลงโทษรุนแรงนั่นเอง

ธรรมชาติของการทำดีแบบฉาบฉวยและไม่ใช้ด้วยวัตถุประสงค์ในการช่วยสังคมจริงเช่นนี้ จึงมักก่อโศกผลต่อสังคมอย่างจำกัด และนี่เองที่เราเห็นคุณหญิงคุณนายแจกของมานับสิบ ๆ ปี หรือมีองค์การกุศลมากมาย แต่ก็ไม่ได้ช่วยให้สังคมดีขึ้น ยกเว้นคนที่ช่วยเหลืออาจได้รับศถาบรรดาศักดิ์ หรือได้เป็นสมาชิกรัฐสภาอันทรงเกียรติในภายหลัง

ทำดีเพื่อปกปิดคนชั่วและความชั่ว

การทำดีแบบแอบแฝงและไร้ประสิทธิผล นอกจากจะไม่ได้ดีเฉพาะคนทำดีแล้ว บ่อยครั้งยังเป็นการช่วยปกปิดความชั่วของคนชั่วที่ซ่อนตัวอยู่ภายใต้เสื้อคลุมของคนดี เช่น เรารณรงค์ปลูกป่ากันใหญ่ แต่ไม่เคยใส่ใจว่า เราจะรณรงค์กันปราบปรามการลักลอบตัดไม้ทำลายป่ากันอย่างไร ท่านทราบหรือไม่ในปี 2504 มีพื้นที่ป่าไม่อยู่ 273,629 ตร.กม. (53% ของพื้นที่ประเทศไทย) แต่ ณ ปี 2547 เหลืออยู่เพียง 167,591 ตร.กม. (33% ของพื้นที่ประเทศไทย) <4> หรือหายไปเท่ากับ 68 เท่าของพื้นที่กรุงเทพมหานคร หรือเท่ากับเราสูญเสียพื้นที่ภาคใต้และภาคตะวันออกเฉียงเหนือไป

เราเคยพบเห็นการรณรงค์การทำดีมีคุณธรรมกันอย่างบ้าคลั่ง นี่อาจเป็นอาชญากรรมที่แสนแยบยลเพื่อเบี่ยงเบนไม่ให้สังคมรับรู้อาชญากรรมที่แท้จริงของปัญหาปัญหาในทิวทัศน์นี้ไม่ใช่ข้อที่ประชาชนทำดีน้อยไป แต่อยู่ที่มีคนจำนวนน้อยที่มีอิทธิพลและอำนาจละเมิดกฎหมายโดยเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องกลับเอาเอาหูไปนาตาไปไรต่างหาก เราจึงควรรณรงค์ไม่ให้คนทำผิดกฎหมาย ยิ่งกว่านั้นเราควรรณรงค์ให้ประชาชนรู้จักปกป้องและหวงแหนสิทธิของตนเองตามกฎหมายและไม่เฉยชาต่อการกระทำผิดกฎหมายที่ส่งผลต่อตนเอง ชุมชนและสังคม รวมทั้งรณรงค์ให้วิสาหกิจมีความรับผิดชอบต่อสังคมโดยไม่ฉ้อฉล และให้รัฐบาลรักษากฎหมายอย่างเคร่งครัด

อย่าลืม วิสาหกิจต้องประกอบสัมมาอาชีพตามกฎหมายโดยเคร่งครัด เพราะนี่คือเส้นแบ่งระหว่างสุจริตชนกับอาชญากร ระหว่างวิสาหกิจที่มี CSR กับวิสาหกิจที่เอาเปรียบหรือฉ้อฉลสังคม ผู้ที่ไม่เบียดเบียนสังคมย่อมได้รับการยกย่อง ยิ่งเมื่ออาสาทำดี ยิ่งเป็นมงคลต่อชีวิตและกิจการ และสิ่งที่ยิ่งระวังเป็นพิเศษก็คือการทำดีเพื่อปกปิดความชั่วเพื่อให้เห็นชั่วได้อยู่สร้างทุกข์เชิงลับสังคมตราบนานเท่านาน

หมายเหตุ:

<1> คำแปลของ CSR โดย ห้องสมุด Wikipedia คือ “is an expression used to describe what some see as a company’s obligation to be sensitive to the needs of all of the stakeholders in its business operations” และตอนหลังมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมว่า “This obligation is seen to extend beyond the statutory obligation to comply with legislation” แต่ผู้เขียนไม่เห็นด้วย เพราะในสังคมธุรกิจที่ฉ้อฉลมักจะอ้างการอาสาทำดีมาปกปิดการทำผิดกฎหมาย

โปรดดู http://en.wikipedia.org/wiki/Corporate_social_responsibility
<2> โปรดดูรายละเอียดในบทความ “CSR คือหน้าที่ ใช้อาสา” ณ <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market130.htm> และในตารางต่อไปนี้: <http://www.bcoms.net/upload/images/bcoms200824473.jpg>

<3> แต่บางคนอาจเถียงว่า การกระทำบางอย่างยังไม่เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายกรณีนี้ก็มิใช่ประเทศที่ด้อยพัฒนาจึงมักอ้างอย่างนี้ เพราะในประเทศที่เจริญแล้วเขาใช้จารีตประเพณีและโมฆะในสำนักที่ถูกต้อง หรือมีกลไกออกกฎหมายที่รวดเร็ว แต่บางกรณีอาจต้องยกประโยชน์ให้บ้าง แต่ก็คงเป็นส่วนน้อยมากที่จะมีกรณีเช่นนี้

<4> ดูข้อมูลของกรมป่าไม้: www.forest.go.th/stat/stat49/TAB4.htm

สัมมนา **กลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย** ครั้งที่ 13

ติดตามความรู้เพื่อการลงทุนอย่างมั่นใจในสาระหัวใจสำคัญที่พลาดไม่ได้โดยวิทยากรระดับชาติ

เสาร์-อาทิตย์ 22-23 มีนาคม 2551 ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวฟอรัจน์ สีแวกซ์ดาภิเษก-พระรามที่ 9

- เศรษฐกิจไทยวันนี้กับการวิเคราะห์เพื่อลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- ปัจจัยชี้ขาดตลาดอสังหาริมทรัพย์: เฟื่อง ฝ่อ ฟุบหรือฟื้นในปี 2549
- ช่องทางการลงทุน-ช่องทาง-ข้อพึงระวังตามผังเมือง กทม.ฉบับใหม่
- พบ “ผู้คุมกฎ” ขออนุญาตก่อสร้างอย่างไรให้ผ่านฉลุย
- หลุมพราง-เล่ห์กล-กลโกงเอกสารสิทธิ์ที่นักลงทุนพลาดไม่ได้
- เขียนโครงการลงทุนเสนอแบงก์อย่างไรให้สำเร็จ
- นายหน้า: จะใช้และจะเป็นอาชีพนี้ได้อย่างไร
- สินค้าอสังหาริมทรัพย์ใดที่ควรซื้อเพื่อการลงทุนมากที่สุด
- ลงทุนพัฒนาที่ดิน ต้องรู้จักคำนวณต้นทุน/กำไรกันอย่างไร
- สร้างอะพาร์ตเมนต์/เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์
- ข้อห้วงซุดมาปล่อยเช่า : ยังน่าลงทุนหรือไม่
- กลยุทธ์การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ
- หอซุดตากอากาศ สนามกอล์ฟ รีสอร์ท ลงทุนที่ไหนจึงจะคุ้ม
- เจรจาย่างผู้ช่วยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- วันนี้ยังควรลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไหม
- นักแก๊งกำไร: ชะตากรรมและข้อผิดพลาดในช่วงปี 2530-2550

วิทยากรชั้นนำจากสมาคมหรือองค์กรสำคัญด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ (รายชื่อผู้ที่เคยได้รับเชิญเป็นวิทยากร)

คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

คุณชัยวัฒน์ วนิชวัฒนะ บรรณาธิการหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

คุณนคร มุศุศรี นายกก่อตั้ง สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ กรรมการ การเคหะแห่งชาติ/ตลาดหลักทรัพย์ฯ

คุณนิวัติ ลมุนพันธ์ กรรมการในคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า CEO บริษัทชินเกต จำกัด (เจ้าของออมนิคอมเพล็กซ์)

คุณพัลลภ กฤตยานวิฬ ผอ.ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รศ.มานพ พงศทัต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คุณวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอป

แฟร์ส

คุณวิศิษฐ์ องค์กรพัฒนกุล รอง MD.วิเคราะห์หลักทรัพย์ บล.ทรีบีดี จำกัด

นพ.สมศักดิ์ มุณีพิระกุล นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

คุณสุชาติ มงคลเลิศพล ตุลาการศาลปกครองกลาง

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

คุณอภิชาติ อาษาเดช นายกสมาคม สมาคมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์

ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน ประธานที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณอิสระ บุญยัง กรรมการบริหาร สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ค่าลงทะเบียน ท่านละ 7,000 บาท + ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% (รวมค่าเอกสาร อาหารกลางวัน เครื่องดื่ม-เครื่องดื่มเย็น กระเป๋าเอกสาร และอื่น ๆ)



โปรดติดต่อ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

แปดครั้งที่ผ่านมา สำเร็จด้วยดีเพราะตรงกับความต้องการของผู้เข้าร่วมสัมมนาได้อย่างเต็มที่

ลงโฆษณาที่นิตยสาร THAIAPPRAISAL

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 6,000 ฉบับออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่างๆ มากมาย ได้แก่ บริษัทพัฒนาที่ดิน (500 ฉบับ) สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา (500), ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง (500), ทศบาล / อบต.ต่าง ๆ (1,000), สมาคมอสังหา/วิชาชีพทั่วประเทศ (200), หอการค้า-สภาอุตสาหกรรม จว. (200), ห้องสมุดคณะ-สถาบัน (400), สื่อมวลชนทุกแขนงทั่วประเทศ (200), บริษัทประเมินพร้อม สنج. สาขา (200), กิจกรรมที่ปรึกษาอสังหา นักวิชาชีพ (200), สมาคมอสังหา ต่าง ปท. ทั่วโลก (400), สมาชิก (500) และ อื่น ๆ (200 ฉบับ)

หน้าละเพียง 5,000 บาทเท่านั้น สนใจติดต่อ คุณนงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน โทร. 0.2295.3171

ซื้อหนังสือคู่มือวิธี เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ:



140 บาท

80 บาท

140 บาท

140 บาท

100 บาท

80 บาท

160 บาท

100 บาท

100 บาท

100 บาท

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

มอบให้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ สั่งซื้อที่ คุณมลลิวัลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 0.2295.3171



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

วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน สิ้นเพื่อพัฒนาชาติ

ในประเทศที่วิชาชีพได้รับการพัฒนา ไม่ใช่เพื่อให้คนในวิชาชีพนั้นได้มีหน้ามีตา ได้รับการรับรอง แต่เพื่อให้วิชาชีพนั้นสามารถรับใช้สังคมเป็นที่พึ่ง เป็นที่เชื่อถือในสังคมต่างหาก มาร่วมกันพัฒนาวิชาชีพด้วยการสมัครเป็นสมาชิก ด้วยสิทธิพิเศษ:

1. ได้กระเป๋าสตางค์มูลค่า 200 บาท
2. ได้หนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท
3. ได้รับวารสารรายปี รวมมูลค่า 200 บาท
4. ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า
5. ได้เข้าร่วมงานประชุมประจำปีของมูลนิธิฟรี
6. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือ
7. ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี (กำลังดำเนินการ)
8. ได้รับส่วนลด 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการ
9. ได้สิทธิสมัครเป็นกรรมการ มาทำงานเพื่อสังคม
10. ได้ช่วยงานบุญ เพราะมูลนิธิมีรายได้ ไปเผยแพร่ความรู้แก่สังคม

ค่าสมัครเพียงปีละ 500 บาท! มาร่วมภูมิใจกับการมีส่วนร่วมพัฒนาวิชาชีพกันเถอะครับ

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

Connecting Professional Worldwide

Whenever you need any contact in Thailand on valuation, we can be contacted. We have regularly welcomed delegates from around the world to visit Thailand to see real estate developments and to learn how to conduct valuation in a proper and practical way in Thailand.

We are pleased to assist you to have a study or technical visit to our office, our country and our profession in Thailand. Our rich experience in valuation and our resources from international conferences around the world are here to served you.

As you know every edition of our Journal is sent to over 400 real estate organizations worldwide in order to help bridge them to Thai real estate professionals. This journal is also available for free of charge at our website: www.thaiappraisal.org as well.

Visit us at our office or visit our website to learn more about us.

Sincerely,

Sapon Pornchokchai, Ph.D., RICS

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
- 7 Conference Worldwide
- 9 National Association of Romanian Valuers
- 10 ความต้องการผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 14 ปัญหา-อุปสรรควิชาชีพการประเมินค่า
- 16 สถานการณ์ล่าสุดตรวจสอบอาคาร
- 20 From Journals Worldwide

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 Rd, Bangkok 10120
ที่อยู่ 10 ถนนนรียานนาวา กทม.10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน

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

เสวนาวิชาการ MONTHLY FORUM

Knowledge Is Not Private Property

Every month, our Foundation organizes the Monthly Forum as an Continuing Professional Development Program (CPD) for professionals involved in real estate. As of February 2007, we organize 65 consecutive Monthly Forums. This makes our Foundation one of the most active real estate organizations in Thailand.



Monthly Forum No.65, we had nine leaders of real estate associations to speak on **Real Estate Outlook By Market Leaders** on February 28, 2008 at the Queen Sirikit National Convention Centre)

Monthly Forum No. 64 was about "How to Invest in Real Estate Abroad" which was held on January 29, 2008 at the Queen Sirikit National Convention Centre

เสวนาวิชาการรายเดือน

ในแต่ละเดือน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดการเสวนารายเดือน โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรจากทั้งในและต่างประเทศ

ครั้งที่ 65: "อสังหาริมทรัพย์ในสายตาของผู้คน" นำเสนอโดยผู้เฝ้าวงการอสังหาริมทรัพย์จากสมาคมต่าง ๆ ถึง 9 แห่งมาให้มุมมอง

ครั้งที่ 64: การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างแดน โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรทั้งจากกรณีสหรัฐอเมริกา เวียดนาม กัมพูชา จีน



RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ

จันทร์ที่ 16 - อังคารที่ 17 มิถุนายน 2551 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

วันที่ 1: จันทร์ที่ 16 มิถุนายน 2551

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์วันนี้ พร้อมตัวอย่างโครงการขายดี: โครงการขายดีช่วงไตรมาสปัจจุบัน, จุดแข็งของโครงการที่ขายดี, จุดเด่น/จุดขายของโครงการ, แนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ

การพัฒนาบุคลิกภาพของนักขาย: บุคลิกลักษณะอย่างนักขายมืออาชีพ กิริยา, มารยาท, การเจรจา, การแต่งกาย, การแต่งหน้า, การเลือกทรงผม, บุคลิกภาพท่าทางการเดิน การยืน การนั่ง, การร่วมรับประทานอาหารกับลูกค้า ฯลฯ

กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้อ: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ,

ภาษา กิริยาท่าทาง สีหน้า แววตา น้ำเสียงของผู้ซื้อ

วันที่ 2: วันอังคารที่ 17 มิถุนายน 2551

กลยุทธ์ทางจิตวิทยาเพื่อการขายและการบริการอสังหาริมทรัพย์: การอ่านและวิเคราะห์สภาวะอารมณ์ของผู้ซื้อ, กลยุทธ์การตอบสนองต่ออารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อเพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ

ยุทธวิธีในการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล:

การเปิด - การปิดการขาย, ข้อเสนอแนะสัญญาของผู้ซื้อและวิธีการตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก, เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า, เทคนิคการขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ

คุณพินดา โรหิตเสถียร ผู้อำนวยการภารกิจพิเศษฝ่ายบริการบนเครื่องบิน บมจ. การบินไทย, อ.วสันต์ พงศ์สุประดิษฐ์ ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนแพวเวอร์, คุณไพรัตน์ เสนาจักร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, อ.ณัฐธนนทร ยกตานนท์ กรรมการผู้จัดการ บจก.

เจริญรุ่งเรือง เอสเตทท์ CREST, ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ล่าหับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน่ออสังหาริมทรัพย์

Apart from our Monthly Forum, our Foundation has been doing some other activities related to real estate education as well.



Signing Cooperation with Romanian Valuers Association

On January 30, 2008, Mr. George Badescu, a founder of the Romanian Valuers Association (ANEVAR) and currently the Vice-Chairman of International Valuation Standard Committee (IVSC) and Dr. Ion ANGHEL, Immediate Past President of ANEVAR signed with Dr. Sapon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation on coordination between the two organization on the development of valuation profession. ANEVAR is the second largest valuation organization in Europe after the RICS.

ลงนามสัญญาความร่วมมือกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโรมาเนีย

สมาคมแห่งนี้เป็นสมาคมที่ใหญ่เป็นอันดับที่สองของยุโรป ได้มาร่วมลงนามแลกเปลี่ยน-ร่วมมือทางวิชาการและวิชาชีพกับมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลนิธิยังได้ร่วมมือทำนองนี้อีกหลายต่อหลายสมาคมในต่างประเทศ



Hosting the First International Conference on Business Valuation

On January 24-25, 2008, the International Association of Consultants, Valuators and Analysts, the American Society of Appraisers and our Thai Appraisal Foundation jointly organized the above conference with some 50 participants from 10 countries.

เป็นเจ้าภาพจัดงานสัมมนานานาชาติ เรื่องการประเมินค่ากิจการ ครั้งที่ 1

โดยร่วมมือกับสมาคมนานาชาติ 2 แห่งคือ the International Association of Consultants, Valuators and Analysts และ the American Society of Appraisers โดยมีผู้เข้าร่วมประมาณ 50 ท่านจาก 10 ประเทศ

สมาชิก Real Estate Index ปีละ 55,000 บาท

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



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม



ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้



ทุกเดือนมีรายละเอียดอสังหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

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

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 23

พุธ 28 - ศุกร์ 31 พ.ค. 2551, ณ โรงแรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนัย ฝ่ายธุรการโรงแรม (13,000 บ.)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการดำเนินงานกระแสเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่างๆ กรณีศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการทำงานกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย-ขาย (freehold) และโครงการพาณิชย์กรรมเช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น สัมมนาทิศทางทางการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

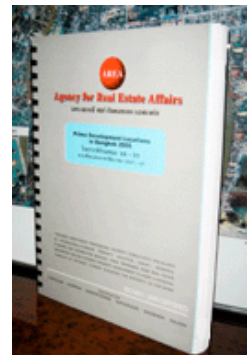
สั่งซื้อ ารายงานวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905



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



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



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

2008 Conferences Worldwide

The following calendar shows real estate events worldwide. Please consider to join particularly those organized by Thai Appraisal Foundation.

DATE	EVENT	VENUE CITY	WEB REFERENCE
March 24-25	Int'l Seminar: Exploring HCMC Real Estate	HCMC	www.thaiappraisal.org
March 27-28	Int'l Seminar: Exploring Phnom Phen Real Estate	Phnom Phen	www.thaiappraisal.org
April 21-23	Solving Slum Problems by Real Estate Approach	Bangkok	www.thaiappraisal.org
May 7-9	15th ASEAN Valuers Association	Bali, Indonesia	www.aseanvaluers.com
May 29-31	59th FIABCI Congress	Amsterdam	www.fiabciamsterdam2008.com
June 22-25	54th IRWA Conference	Austin	www.irwaonline.org
June 18-21	European Real Estate Society	Krakov, Poland	www.symposium.pl/eres2008
July 12-15	Asian Real Estate Society	Shanghai	www.asres.org
July 28-29	3rd Sym: Valuing Infrastructure & Utility Properties	Bangkok	www.thaiappraisal.org
August 3-6	2008 ASA Appraisal Conference	Minneapolis	www.appraisers.org
September 7-10	73rd IAAO Conference	Reno	www.iaao.org
November 5-10	2008 NAR Convention	Orlando	www.realtor.org/convention.nsf
November 17-20	4th Certificate Int'l Property Expert	Bangkok	www.thaiappraisal.org

THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL & THAI APPRAISAL FOUNDATION
invite you to

A One-Day Lecture on REITs

Friday, April 25, 2008, 09:00 - 17:00 at Queen Sirikit National Convention Centre, Bangkok, Thailand
by



Dr. John GLASCOCK

Grosvenor Professor of Real Estate Finance, Cambridge University, United Kingdom
Visiting Professor, National University of Singapore
on

Profitability and Market Trend: Evidence from REITs
The American REIT Experience on Securitized Real Estate
Stock Market, REITs and the 1997 Real Estate Market Crisis
The Integration of REIT, Bond and Stock Returns
REIT Returns and Inflation: Perverse or Reverse Causality Effects
Analysis of REIT IPOs Using Market Microstructure Approach
How to value REITs in Today Globalized Investment Environment

Please contact
Miss Kingkan Choopitakphaopong, Program Coordinator
Tel. 66 2295 3171, Facsimile 66 2295 3994
Email: info@thaiappraisal.org

Register on line at: <http://www.thaiappraisal.org/English/International/ODLR.php>



แขกรับเชิญของมูลนิธิ

ปีทมา จันทรานุกูล กรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียวเอสเอสที แอปเพอรัล



Prof. Eamonn D'Arcy

Program Director, MSc Real Estate Programme
Centre for Spatial & Real Estate Economics
University of Reading

2008 President, European Real Estate Society (ERES)

During our International Conference on Business Valuation on January 24-25, 2008, Prof. D'Arcy came to recruit M.Sc. students in Thailand and this region. He generously delivered an opening speech to our participants and was interviewed exclusively for our "ThaiAppraisal" journal as well.

Mega-Trend in Real Estate Education

Recent development indicates that there has been a change from transaction-based to consultancy-based real estate education. Formerly, valuation might have been a major subject of study for transaction purposes. However, the current consultancy-based education is aimed at business, such as analytical skills, understanding business performance and how to innovate real estate business to work more efficiently.

The real estate world is more sophisticated today. Real estate students must be taught to deal with international practices in real estate investment and management. In addition, they should be educated to be a businessperson rather than a technician.

A Preferred Educational Institution

To become a leading educational institution in real estate, like the University of Reading, the following must be achieved.

1. A large number of world-class lecturers who are active in international real estate events worldwide.
2. A teaching by research approach where lecturers are required to conduct regular research assignments and use their first-hand knowledge gained to teach their students.

3. An education with best practices where a diversity of industrial leaders are regularly invited to speak to students to keep them updated and linked to the industry.

4. Highly qualified students who have carefully been chosen. Preferred students must earn at least a 3.2 GPA with a high proficiency in English.

An International Linkage

As mentioned, Prof. D'Arcy is currently the President of the ERES. He once volunteered to be its Executive Director during 2000 to 2006. Nowadays, there are around 500 members from various educational institutions from Europe and the world.

The ERES is a non-profit international association. Each presidential term lasts for a period of one year and is rotated among members. Every year, the ERES has an annual conference as well as an education seminar, two industry seminars, and three issues of the Journal of European Real Estate Research.

Important Addresses

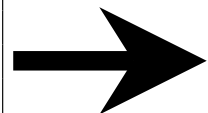
For those who want to study at the University of Reading, the application must be submitted before Christmas of the previous year. The classes begin every October. The class size is 80. The duration of study is a little less than one year, with an approximate expense of almost 12,000 pounds or (Baht 740,000). Interested persons can contact Prof. D'Arcy at p.e.darcy@reading.ac.uk.

The 2008 ERES Conference will take place in Poland during June 18-21. Please see the website at <http://www.symposium.pl/eres2008>



การศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติมีแนวโน้มความเปลี่ยนแปลงสำคัญก็คือการเน้นการศึกษาเปรียบเทียบโดยเฉพาะการทำธุรกิจระหว่างประเทศ โดยอาศัยงานวิจัยที่เป็นจริงในภาคสนามมาสอน ไม่ใช่การสอนกันตามตำราและสอนโดยผู้รู้จริง ทำมาจริงเป็นการเฉพาะสำหรับค่าเรียนก็อาจดูสูง เป็นเงิน 740,000 บาท แต่ถ้าคิดว่ายังไม่ถึง 2 เท่าของธรรมศาสตร์ก็นับว่าไม่แพง!

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งโรมานีเย เป็นสมาคมที่มีการพัฒนาอย่างดี มีการจัดการสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอย่างเป็นระบบและมีระดับที่แน่นอน (เลิกที่รักมกที่ซัง หรือใช้เส้นไม่ได้!!) สมาคมแห่งนี้ยังมีสาขาในต่างจังหวัด ทำให้เป็นสมาคมระดับชาติจริง ๆ และที่สำคัญที่สุดก็คือ ตำแหน่งนายกสมาคมมีการผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนทุก 2 ปี (ไม่มีการผูกขาด) กรรมการก็หมุนเวียน เพราะทุกคนเข้ามาทำงานเพื่อพัฒนาวิชาชีพ ไม่ได้แสวงหาผลประโยชน์



National Association of Romanian Valuers

Best Practices in Establishing a Successful Valuers' Association: the Case of Romania



On January 30, 2008, a founder and a former president of the National Association of Romanian Valuers (ANEVAR) visited the Thai Appraisal Foundation. We had a good chance to interview them to learn how to establish and develop a successful valuers' association. The two men behind the success of the ANEVAR were **Mr. George Badescu**, a founder of the ANEVAR and currently the Vice-Chairman of the International Valuation Standard Committee (IVSC), and **Dr. Ion ANGHEL**, immediate past president of ANEVAR.

The Association

Established in 1992, ANEVAR currently has 6,500 individual members and 237 corporate members. It is considered the second largest valuers' association in Europe after RICS. At present, ANEVAR has a chapter in each of the 41 counties. In the capital city of Bucarest alone, there are 11 chapters, which are not based on administrative boundaries but on profession, such as real estate valuers, business valuers, multi-national consultants, evaluators in financial institutions, educators and the like.

Its annual income is approximately US\$ 1.4 million, of which there is US\$ 650,000 from individual members (US\$ 100 each), US\$ 237,000 from corporate members and other US\$ 500,000 from educational activities. The annual budget is approximately US\$ 1.2 million, of which some 35% goes to the administration of 30 staff members of ANEVAR.

In 1995, ANEVAR established its own research institute. The association itself will not provide any business to compete with their members at all. Cohesion among valuers can be observed and thus there is only one valuers' association in Romania.

The Presidency

Because of the decision of Mr. Badescu and other founders, the presidency of ANEVAR will be for two years. A person can be a president for only one term. The president is elected among the presidents of chapters or from other board members. First, the president will be elected as President Elect for two years in advance of his succession so that he can be well-prepared.

For a chapter's president, his presidency can be extended to two terms. However, there is no monopoly of the presidency or board members. This will help achieve cooperation among members.

Creating a Valuer

Prior to being a valuer, a man must take a course of 90 hours which will be increased to 120 hours in the near future. All valuers must study some 30 hours of basic valuation (5 days) and 60 hours specializing in real estate and in business or personal property valuation.

After the course, there will be an examination of 100 points (80 points for multiple choice and 20 points for two

problem solving exercises in valuation. Those who pass the examination at 60% will go on to an oral examination on a valuation report submitted prior to the examination. Those who pass this examination will become "aspirant members."

Then, some 800 hours of practice within a period of two years are required. The hours counted will be judged by assigned tutors of the association. After the practices, the aspirant will be eligible to go to a final examination by a panel of three judges. The examination will be mainly on the issues of ethics and the by-laws of the association. Those who pass at 60% of the examination will become full members.

Finally to become an accredited member, he must be a full member for 3 years, have attended at least 72 hours of the Continuing Professional Development Program (CPD) during the prior three years, and have conducted at least 10 valuation reports per year. The CPD hours can be obtained from ANEVAR's activities or educational activities of other related organizations. There is no monopoly on the CPD programs.

A candidate must submit two valuation reports which will be reviewed by appointed judges of ANEVAR. There is also a multiple choice examination of 100 points where a candidate must pass at least at 70%. In addition, he must be able to solve a complex valuation case study in front of the judges. The first term of an accredited member is for three years. Then, the review will be conducted every five years. There are now some 100 accredited members out of the 6,500 members.

International Cooperation

ANEVAR has cooperated with a lot of valuation organizations, such as RICS, TeGOVA (European Valuation Association), the Appraisal Association (US), Thai Appraisal Foundation and the like. RICS does not yet have a chapter because they still do not have 15 members.

Because of the strong presence of ANEVAR, strong international organizations cannot dominate but have to cooperate with this local association. In addition, international investors do not mind using the services of local valuers because the association has strong quality controls of its members. Furthermore, local valuers tend to charge lower fee than the international with competitive services.

In fact, most valuers do not offer brokerage services. Only the large international ones do. Therefore, they are believed to be reliable, with no conflict of interest.

This is a very good case of self-reliance and independency of a national association that is helping to develop the valuation profession without taking benefits for any individuals. Let us praise ANEVAR and its leaders, who contribute a great deal to their profession and to the country at large.

ความต้องการผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

กรวดิช ดารามาศ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



คุณทรงเดช ดารามาศ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เขียนบทความเรื่อง “ความต้องการนักประเมินค่าทรัพย์สินมืออาชีพปัจจุบัน” นำเสนอในงานเสวนาพิเศษที่โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยจัดขึ้น ในวันเสาร์ที่ 18 กุมภาพันธ์ 2551 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ วารสาร ThaiAppraisal จึงนำมาลงเพื่อเผยแพร่ตามที่คุณเขียนได้อนุญาตไว้ดังนี้

ความสำคัญของการประเมินค่าทรัพย์สิน

การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญมากในวงการอสังหาริมทรัพย์ของบ้านเรา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายไม่ว่าจะเป็นที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด แฟลต โรงแรม โรงงาน เป็นทรัพย์สินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ

จากสถาบันการเงิน อาจกล่าวได้ว่าเป็นหลักประกันที่นิยมใช้กันมากที่สุดในการบรรเทาหลักประกันทั้งหลาย

สถาบันการเงินทั้งหลายนั้นนอกจากจะพิจารณาถึงความสามารถในการผ่อนชำระของผู้มาขอสินเชื่อแล้ว ยังต้องพิจารณาถึงมูลค่าของหลักประกันด้วย การกำหนดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถทำโดยบุคคลทั่วไปได้ จำเป็นต้องใช้ผู้มีวิชาชีพทางการประเมินเป็นผู้ดำเนินการประเมินราคาสูงไปหรือต่ำไปอาจส่งผลให้สถาบันการเงินนั้นมีความเสี่ยงสูงในการให้สินเชื่อ และกระทบกับสถานะของสถาบันการเงินนั้นได้

บทบาทของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามที่กล่าวมาแล้วว่าการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินไม่สามารถจะดำเนินการได้โดยบุคคลทั่วไป ต้องทำโดยผู้มีวิชาชีพเท่านั้น ดังนั้น ผู้ประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยจึงถือเป็นสถาบันหนึ่งที่มีบทบาทมีความสำคัญและมีความจำเป็นต่อสังคมมาก ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่จะจดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ การประเมินราคาหลักประกันเพื่อประกอบการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน การประเมินเพื่อประกอบการปรับโครงสร้างหนี้ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการจ่ายเงินค่าเวนคืน การประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อทราบมูลค่าเพื่อการซื้อหรือการขาย เป็นต้น

อีกทั้งในปัจจุบันระบบการค้าและระบบเศรษฐกิจมีความสลับซับซ้อนมากขึ้น มีสินค้าและบริการต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย การกำหนดมูลค่าของสินค้าและบริการต่างๆ ต้องอาศัยผู้มีวิชาชีพเฉพาะทางด้านประเมินเป็นผู้ดำเนินการ เช่น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินทางปัญญาต่างๆ การประเมินมูลค่า Franchise เป็นต้น

สถานะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

สถานะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอาจกล่าวได้ ดังนี้

1. ผู้ประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

การประเมินค่าทรัพย์สินของประเทศไทยเริ่มแรก จะดำเนินการโดยผู้ประเมินในสถาบันการเงินเอง (In house) และการพัฒนาวิชาชีพนี้มีลักษณะเป็นการดำเนินการแบบพี่สอนน้องอยู่ภายในสถาบันการเงินนั้นๆ วิชาชีพประเมินจะจำกัดอยู่ในสถาบันการเงินต่างๆ เท่านั้น สังคมภายนอกจะรู้จักผู้ประเมินค่าทรัพย์สินน้อยมาก ก่อนปี 2530 มีบริษัทประเมินเพียง 5 บริษัท ต่อมา ในปี 2529 เมื่อธุรกิจที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว และมีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินแห่งแรกที่ให้บริการบริษัทประเมิน ส่งผลให้บริษัทประเมินอิสระขยายตัวมากขึ้น

ต่อมาเริ่มมีการว่าจ้างผู้ประกอบวิชาชีพประเมินอิสระ (Out Source) เป็นผู้ดำเนินการมากขึ้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายของสถาบันการเงิน ทำให้วิชาชีพนี้ก้าวหน้ามากขึ้น แรกเริ่มผู้ประเมินอิสระจะเป็นบริษัทต่างชาติเข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย โดยร่วมทุนกับคนไทย ต่อมาก็มีการแยกตัวออกมาเปิดบริษัทประเมินที่ดำเนินการโดยคนไทยมากขึ้น ทำให้วิชาชีพนี้ก้าวหน้ามากขึ้น ต้องการบุคลากรที่มีความรู้ทางด้านประเมินเข้าสู่วิชาชีพมากขึ้น

ปัจจุบันมีบริษัทประเมินสังกัดสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยประมาณ 40 บริษัท เป็นสมาชิกที่เป็นบุคคลธรรมดาประมาณ 700 คน ส่วนสมาคม VAT มีสมาชิกประมาณ 2,000 คน

2. การศึกษาวิชาการประเมินค่าทรัพย์สิน

มีระบบการเรียนการสอนวิชาการประเมินที่เป็นหลักการมากขึ้นในสถาบันการศึกษาต่างๆ เช่น มีการสอนระดับปวส.ที่เทคนิคกรุงเทพ และพัฒนามาจนถึงระดับที่จะเปิดการศึกษาในระดับปริญญาโท เช่น ที่คณะบัญชีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ระดับประกาศนียบัตรทางการประเมินค่าทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นต้น รวมทั้งมีหลักสูตรประเมินที่จัดอบรมโดยสถาบันต่างๆ มากขึ้น เช่น หลักสูตรการประเมินของโรงเรียนอสังหาริมทรัพย์ไทย เป็นต้น

ทำให้ผู้ประเมินมีความรู้หลักวิชาการประเมินมากขึ้น สามารถทำงานได้อย่างมีหลักวิชาการมากขึ้น อธิบายที่มาของการกำหนดมูลค่าได้ละเอียดชัดเจนขึ้น มีความน่าเชื่อถือมากขึ้นอีก

3. การควบคุมการประกอบวิชาชีพ

มีการควบคุมการประกอบวิชาชีพนี้ โดยสมาคมวิชาชีพคือ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งมีตัวแทนทั้งจากภาครัฐ สถาบันการเงิน และผู้ประกอบวิชาชีพเข้ามาร่วมด้วย และต่อมาก็เกิดเป็นสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ซึ่งเกิดจากการรวมตัวของผู้ประกอบวิชาชีพนี้เป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ยังได้จัดทำ “มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย” ขึ้นเพื่อให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน ทำให้ผู้ประเมินมีกรอบแนวทางในการดำเนินการที่ชัดเจนมากขึ้น และเป็นที่ยอมรับของสังคมมากขึ้น

4. เครื่องมือในการประกอบวิชาชีพ

นอกจากหลักการประเมิน 3 วิธีแล้ว วิธีการในการประเมินราคายังละเอียดมากขึ้น เช่น การประเมินโดยวิธี Weight Quality Score (WQS) การประเมินโดยการสร้าง Model ทางสถิติ เช่น การประเมินโดยใช้ Regression เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการประยุกต์เอาเทคโนโลยีต่างๆ เข้ามาใช้ในการประเมินทำให้การประเมินมีความละเอียดแม่นยำมากขึ้น เช่น การใช้โปรแกรม Access มาจัดทำฐานข้อมูลทางการประเมิน การใช้โปรแกรม Image มาช่วยในการจัดเก็บรายงาน หรือการใช้ระบบ Geographic Information System มาช่วยในการประเมินทำให้สามารถดูฐานข้อมูลทางการประเมินได้ละเอียดรวดเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยให้เห็นได้ทั้งข้อมูลที่เป็นการบรรยายคุณลักษณะของหลักประกันที่เป็นตัวอักษร ภาพถ่ายหลักประกัน และตำแหน่งที่ตั้งของหลักประกันได้อย่างชัดเจนและสืบค้น แสดงผลการค้นหาได้รวดเร็วขึ้น

สรุปได้ว่า สถานะและบทบาทของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในปัจจุบันมีบทบาทและสถานะที่สำคัญต่อสังคม เพราะเป็นผู้เดียวที่สามารถกำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ในการที่จะนำมูลค่าทรัพย์สินไปใช้งานเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และได้รับการยอมรับจากสังคมมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็ถูกสังคมจับตามองมากขึ้น มีการควบคุมกำกับดูแลมากขึ้นเช่นกัน ทำให้ผู้ประเมินต้องปรับปรุงมาตรฐานในการทำงานและศึกษาหาความรู้เพิ่มเติมมากขึ้น

นักประเมินมืออาชีพ

นักประเมินมืออาชีพต้องมีความรู้ในวิชาชีพประเมินอย่างแท้จริงวิชาชีพ คือ การประกอบกิจการที่ต้องใช้ความเชี่ยวชาญสูง และเป็นการประกอบกิจการโดยทั่วไป เช่น วิชาชีพ แพทย์ วิศวกร เป็นต้น ซึ่งการประกอบวิชาชีพดังกล่าว จะต้องมีการยอมรับในการประกอบวิชาชีพ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือเป็นอาชีพประกอบวิชาชีพ เนื่องจาก

- การประเมินต้องศึกษาศาสตร์หลายแขนง คือ ต้องมีความรู้ทั้งในเรื่องวิศวกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ เป็นต้น

- ต้องค้นคว้าติดตามการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ต้องค้นคว้าหาความรู้ใหม่ เช่น การเปลี่ยนแปลงผังเมือง การเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมาย ระบบ GIS โปรแกรมคอมพิวเตอร์ใหม่ ๆ เป็นต้น

- ต้องฝึกฝน หาประสบการณ์ ข้อมูลจริง การประเมินต้องมีการฝึกฝนต้องออกหาประสบการณ์จึงจะประกอบวิชาชีพนี้ได้ การมีคุณวุฒิทางการศึกษาอย่างเดียวไม่สามารถประกอบวิชาชีพนี้ได้ การมีคุณวุฒิทางการศึกษาอย่างเดียวไม่สามารถประกอบวิชาชีพนี้ได้

- ต้องใช้ความสามารถ เฉลียวฉลาด มีเทคนิค วิธีการในการทำงาน
- มีการสอบจัดระดับเพื่อให้ได้ผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภท

นักประเมินมืออาชีพต้องมีจรรยาบรรณ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีการควบคุมโดยองค์กรวิชาชีพ มีมาตรฐานและจรรยาบรรณ ขององค์กรวิชาชีพนี้ ๆ ซึ่งปัจจุบันอาจกล่าวได้ว่ามี 3 องค์กร คือ

1. สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จะมี “มาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณของสมาชิก” กำหนดเอาไว้ใน “หมวดที่ 3” เรื่องจรรยาบรรณวิชาชีพ

สาระสำคัญ คือ ข้อ 12 ในการประเมินราคา ห้ามเรียก รับ หรือยอมรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดสำหรับตนเอง หรือ ผู้อื่นโดยมิชอบ เพื่อทำการหรืองดเว้นการทำกรอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งทำให้การประเมินราคาไม่ถูกต้องตามเป็นจริง หรือ เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น

2. สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย จะมี “จรรยาบรรณและมาตรฐานวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน” โดยเรื่องจรรยาบรรณจะมีข้อกำหนดอยู่ 6 ข้อ กล่าวถึงเรื่อง ความสามารถทางวิชาชีพ การปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ๆ เป็นต้น

ข้อ 4.1 “นักประเมินพึงจะต้องไม่รับงานประเมินใด ๆ ที่มีข้อแม้ให้นักประเมินต้องให้ความเห็นตามมูลค่าที่ตกลงกันหรือกำหนดเอาไว้ล่วงหน้าหรือมูลค่าซึ่งจะยังให้เกิดผลที่ต้องการ”

ข้อ 4.8 นักประเมินพึงต้องปฏิบัติหน้าที่ในงานการประเมิน โดยนำเสนอข้อเท็จจริง การวิเคราะห์ และการให้ความเห็น อย่างปราศจากอคติและอย่างเป็นกลางต่อลูกค้าผู้รับบริการ เพื่อรักษาประโยชน์ของลูกค้า ผู้รับบริการและนักประเมินเอง

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จะมี “มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย” กำหนดเอาไว้ใน “หมวดที่ 2” เรื่องจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อ 3.1.2 ผู้ประเมินต้องไม่จัดทำรายงานการประเมินซึ่งให้ความเห็นที่ผิดและมีความลำเอียงโดยเจตนา

ข้อ 3.2.1 ผู้ประเมินต้องปฏิบัติงานทางวิชาชีพด้วยความเป็นอิสระ ตรงไปตรงมา ไม่ลำเอียงและปราศจากผลประโยชน์ส่วนตัวใด ๆ

ผู้ประเมินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกลต.ต้องปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพฉบับนี้ กลต.ได้ขอความร่วมมือจากสมาคมวิชาชีพทั้งสองแห่งกำหนดให้สมาชิกของทั้งสองสมาคมปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพฉบับนี้ด้วย โดยเนื้อหาของจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพของแต่ละองค์กรก็จะใกล้เคียงกัน

สรุป จรรยาบรรณที่สำคัญที่สุดของผู้ประกอบวิชาชีพประเมินคือ ผู้ประเมินต้องเป็นคนกลาง ในการที่จะกำหนดมูลค่าทรัพย์สินอย่าง บริสุทธิ์และยุติธรรม

ปัจจุบันสมาคม VAT และ TVA ได้รับการยกระดับเป็นองค์กรกำกับดูแลตนเอง ในการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 เป็นต้นไป

วิวัฒนาการของวิชาชีพประเมิน

หากมองย้อนกลับไปดูวิวัฒนาการของวิชาชีพนี้ ทั้งในแง่ของผู้ประกอบวิชาชีพ การศึกษา การควบคุมกำกับดูแล อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ช่วง คือ

ช่วงแรก เป็นช่วงต้นของการประกอบวิชาชีพ คือ ผู้ประกอบวิชาชีพ จะทำโดยพนักงานภายในสถาบันการเงิน ผู้ประเมินอิสระมีน้อยดำเนินการโดยบริษัทต่างชาติร่วมกับคนไทย มีการศึกษาแบบฟอสنون และยังไม่มีการกำกับดูแลวิชาชีพนี้

ช่วงที่สอง เป็นช่วงปัจจุบัน เป็นช่วงที่มีการพัฒนามากขึ้น มีผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินอิสระภายนอกมากขึ้น ออกนอกวงของสถาบันการเงินดำเนินการโดยคนไทย มีการเรียนการสอนในสถาบันการศึกษาที่เป็นระบบ มีองค์กรกำกับดูแลและมีมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพชัดเจน

พัฒนาการของนักประเมินมืออาชีพ พิจารณาจากวิวัฒนาการของวิชาชีพนี้แล้ว เห็นได้ว่าผู้เข้ามาประกอบวิชาชีพนี้สามารถพัฒนาตนเองไปได้ดังนี้

1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินขั้นต้น คือเริ่มจากการเป็นพนักงานประเมินในสถาบันการเงิน หรืออยู่ในบริษัทประเมินอิสระก่อน
2. เป็นผู้เชี่ยวชาญการประเมิน คือ เมื่อประกอบวิชาชีพนี้ไประยะหนึ่งก็มีความรู้ความชำนาญมากขึ้น สามารถประเมินทรัพย์สินได้หลายประเภทมากขึ้น
3. เป็นผู้บริหารระดับสูง คือ ได้รับการเลื่อนให้เป็นผู้บริหารของสถาบันการเงินนั้น ๆ หรือ เป็นผู้บริหารของบริษัทประเมินอิสระต่าง ๆ
4. เป็นเจ้าของกิจการ คือ ออกมาตั้งบริษัทประเมินของตนเอง

นอกจากจะประกอบกิจการในประเทศแล้ว ปัจจุบันยังสามารถประกอบวิชาชีพการประเมินระหว่างประเทศได้ด้วย เช่น ประกอบวิชาชีพประเมินประเมินในกลุ่ม Asian เป็นต้น

และจากข้อมูลดังกล่าวมาแล้วทั้งหมด พอจะมองเห็นภาพในอนาคตของวงการประเมินได้ ดังนี้

1. ผู้ให้บริการ ผู้ประเมินอิสระทั้งหลายจะต้องมีการพัฒนาตนเองมากขึ้น ใ้ทัน กับความเปลี่ยนแปลง ทั้งในแง่ของความรู้ทางวิชาการ วิธีการประเมินทรัพย์สินประเภทใหม่ เทคโนโลยีที่ก้าวหน้าไป ระบบการจัดเก็บฐานข้อมูล ขณะเดียวกันก็ต้องควบคุมมาตรฐานการทำงานให้มีมากขึ้น เพราะผู้ใช้บริการมีความรู้ความเข้าใจในงานประเมินมากขึ้น สามารถตรวจสอบได้

2. ผู้ใช้บริการ จะมีการรวมตัวของผู้ใช้บริการของบริษัทประเมินมากขึ้น เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลในการใช้บริการ เพื่อลดความเสียหายของผู้ใช้บริการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสถาบันการเงิน ปัจจุบันมีการจัดตั้งชมรมผู้บริหารงานประเมิน ของสมาคมธนาคารไทยขึ้น

3. ผู้กำกับดูแล การกำกับดูแลขององค์กรอิสระจะเข้มงวดขึ้น มีมาตรฐานมากขึ้นและนำไปสู่การรับรองวิชาชีพโดยกฎหมายในที่สุด เช่น มีกฎหมายเกี่ยวกับวิชาชีพประเมิน มีการสอบใบอนุญาต เป็นต้น ซึ่งขณะนี้ 2 สมาคม กำลังร่วมกับ มธ. ให้มีการจัดสอบจัดระดับผู้ประเมิน

4. การศึกษาอบรม อาจกล่าวได้ว่าวิชาชีพประเมินขณะนี้ เป็นวิชาชีพที่ขาดแคลนจึงเป็นโอกาสที่จะทำให้สถาบันการศึกษาต้องเปิดการเรียนการสอนมากขึ้น

ความต้องการนักประเมินค่าทรัพย์สินมืออาชีพ

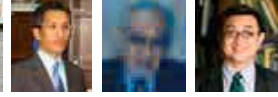
เมื่อประชาชนมีสิทธิในทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิการเช่า เป็นต้น การกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ เช่น การให้สินเชื่อ การปรับโครงสร้างหนี้ การซื้อขาย การเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์ การจ่ายค่าตอบแทนการเวนคืน เป็นต้น จะต้องดำเนินการโดยผู้ประกอบวิชาชีพประเมินเท่านั้น

ดังนั้นความต้องการนักประเมินค่าทรัพย์สินมืออาชีพจึงยังคงมีอยู่ และยังคงมีอยู่ตลอดไป เนื่องจากความสลับซับซ้อนในระบบเศรษฐกิจและระบบการค้า มีการพัฒนาสินค้าและบริการใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นเรื่อยๆ จำเป็นที่ต้องใช้ผู้ประเมินในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินเหล่านั้น

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 27 วันที่ 19-22 มีนาคม 2551

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(13,000 บาท)



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

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

RE123: การเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 12

ศุกร์ 25 - เสาร์ 26 กรกฎาคม 2551 (ค่าลงทะเบียน 7,500 บาท) ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294

เป็นการอบรมเทคนิค กลยุทธ์ และวิธีการบริหารเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารโครงการอสังหา-ริมทรัพย์ ใช้ในการบริหารการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จอย่างรุ่งโรจน์ มุ่งเน้นความชัดเจนในโครงสร้างทางการเงิน เทคนิคการอ่านงบการเงิน การวิเคราะห์สถานะภาพการดำเนินงาน ด้วยการวิเคราะห์สัดส่วนทางการเงินจากตัวอย่างงบการเงินจริงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจ / วงจรอุตสาหกรรม / ภาวะตลาด & แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การสร้างทางการเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จุดคุ้มทุน โอกาส และความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท หลักพื้นฐานกำหนดมูลค่าของกิจการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเทียบกับมูลค่ากิจการ การอ่านงบการเงินแต่ละประเภท จากงบการเงินจริง ด้วยกรณีตัวอย่าง การใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์สภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไร ความสามารถในการจ่ายเงินกู้ ความสามารถในการดำเนินงาน และความเสี่ยงของกิจการ กลยุทธ์ เทคนิคต่าง ๆ ในการบริหารต้นทุนดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การบริหารงานด้วยกลยุทธ์ และเทคนิค Sales & Lease, Increasing Value to Leverage & Joint Venture, Option Pricing Mode และ Property Fund



http://www.spain-property.info/files/categories/16__FileNormal__k4bBH7iOSP1an2TYibAf.jpg

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 68 วันที่ 24-27 มีนาคม 2551 (13,000 บาท)



วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อกฎหมายที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลักแห่งมูลค่าทรัพย์สินในเชิงสากล ทดสอบ 1 วันที่ 2: ภาคทฤษฎี: การอ่าน-เขียนแบบแปลนอาคารเบื้องต้น ทดสอบ 2 กระบวนการประเมิน 1:วิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน ทดสอบ 3 กระบวนการประเมิน 2: การเปรียบเทียบตลาด เทคนิคขั้นสูง: CAMA กับการประเมินเพื่อเวนคืน ทดสอบ 4 วันที่ 3: ภาคทักษะ: กระบวนการประเมิน 3: การแปลงรายได้เป็นมูลค่า กระบวนการประเมิน 4: การทดสอบสมมติฐาน การอภิปรายกลุ่มย่อยแบบฝึกหัดที่ประเมิน ทดสอบ 5 แนวทางการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรณีตัวอย่างภาคพิเศษ (จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ป่ารุกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 2,500 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณทัศนีย์)

กับต้น นายแพทย์ ครู แอร์โฮสเตก เจ้าของร้านก๋วย นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พจน.เบจก. ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



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

www.trebs.ac.th

TREBS's BOARD OF TRUSTEES



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



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



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



Chairman
Pratak Simapichaieth
Secretary General, Land Institute



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



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



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



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



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

เสวนาวิชาการครั้งที่ 66: ฆะตกรรมและการเหยียวยาผู้ถูกเวนคืน พธ 19 มีนาคม 2551 12:30-17:00 น. ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
สัมมนา: โค้งงายสาธาณูปโภคกับการวิเคราะห์ทำเลทอง อังคาร 18 มีนาคม 2551 09:00 - 13:00 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์
สัมมนา : อสังหาริมทรัพย์ VS การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จ.ภูเก็ต 28 เมษายน 2551 โรงแรมรอยัล ภูเก็ต ซิตี้
สัมมนา-ดูงานเวียดนาม-กัมพูชา พร้อมผลงานสำรวจวิจัยอสังหาฯ ไชน่่น: จันทร์-อังการ 24-25 มีนาคม พนมเปญ: พฤ-ศ 27-28 มีนาคม
สัมมนา: กลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย ครั้งที่ 12 เสาร์-อาทิตย์ 22-23 มีนาคม ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว พอร์จูน
AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 68 จันทร์-พฤหัส 24-27 มีนาคม 08:30-17:30 น. ณ โรงเรียนฯ
AP101: วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินมืออาชีพ รุ่นที่ 8 จันทร์ 24 มีนาคม 08:30-17:00 โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
AP130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ รุ่นที่ 9 เสาร์-อาทิตย์ 26-27 เมษายน เวลา 08:30-17:00 น. ณ โรงเรียนฯ
EN110: หลักสูตรผู้ตรวจสอบอาคาร รุ่นที่ 3 อาทิตย์ 29 มีนาคม-เสาร์ 3 พฤษภาคม 08:30-17:30 น. ณ โรงเรียนฯ
RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 27 พธ-เสาร์ 19-22 มีนาคม 08:30-17:00 ณ โรงเรียนฯ
RE120: การวิเคราะห์ตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 13 พธ-เสาร์ 14-17 พฤษภาคม 8:30-17:00 น. ณ โรงเรียนฯ
RE121: ความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาฯ Cashflow รุ่น 23 พธ 28 - เสาร์ 31 พฤษภาคม โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
RE123: การเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 12 ศกร์-เสาร์ 25-26 กรกฎาคม ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 12 อังการ-ศกร์ 1-4 เมษายน 08:30-17:00 น. ณ โรงเรียนฯ
RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ จันทร์-อังการ 16-17 มิถุนายน 08:30-17:00 น. ณ โรงเรียนฯ
RE141: การสร้างมูลค่าเพิ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 6 พธ-เสาร์ 4-7 มิถุนายน 08:30-17:00 ณ โรงเรียนฯ

ตาราง
อบรม
สัมมนา
ของ
โรงเรียน
ธุรกิจ
อสังหา-
รมทรัพย์
ไทย

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รัฐริ้ง-ทำริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ
ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชาบุญรยง รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

ปัญหา-อุปสรรควิชาชีพอประเมินค่า

ประสงค์ คำมูล ผู้จัดการฝ่ายประเมินฯ และผู้ประเมินหลัก บก. เอกภพ แวอู

สำหรับวิชาชีพทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ถือว่าได้มีจุดเริ่มต้นของการพัฒนาเมื่อประมาณปี พ.ศ.2527 หลังจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Money Fundation = IMF) ได้แนะนำให้รัฐบาลมีการจัดตั้งหน่วยงานประเมินราคากลางขึ้น เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีที่ใช้ฐานมูลค่าของสิ่งทรมทรัพย์โดยเฉพาะสิ่งทรมทรัพย์ที่จัดเก็บโดยหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อคนในท้องถิ่นนั้น ๆ แทนการใช้งบประมาณจากส่วนกลาง ผลจากนโยบายดังกล่าวทำให้มีการจัดตั้ง สำนักงานกลางประเมินราคาสิ่งทรมทรัพย์แห่งชาติ ขึ้น โดยมอบหมายให้กรมที่ดินเป็นผู้ดูแล ขณะเดียวกันภาคเอกชนได้ดำเนินการก่อตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินขึ้น อาทิเช่น บจก. อเมริกัน แอฟเพรซัล, บจก. ไซมอน ลิม และหุ้นส่วน, บจก. ทิมดี (บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเพรซัล ในปัจจุบัน) เป็นต้น โดยในช่วงแรกนี้บริษัทประเมินที่เปิดดำเนินการดังกล่าว ยังมีได้มีผู้ประเมินที่จบทางด้าน การประเมินฯ โดยตรง แต่ส่วนใหญ่จะเป็นสาขาที่เกี่ยวข้อง เช่น เศรษฐศาสตร์ บริหารธุรกิจ สถาปัตยกรรม วิศวกรรมศาสตร์ เป็นต้น

ตลอดระยะเวลากว่า 20 ปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่า การประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยนั้น ยังไม่เป็นที่ยอมรับกันมากนัก ในหมู่ของผู้ใช้รายงาน ทั้งสถาบันการเงิน หน่วยงานของรัฐ และผู้ใช้รายงานที่เป็นภาคเอกชนต่าง ๆ เพราะว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละครั้ง ขาดความเที่ยงตรง และขาดความเป็นอิสระ รวมทั้งขาดความน่าเชื่อถือในการจัดทำรายงาน ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้เป็นตัวที่ทำให้ วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยยังไม่พัฒนา และไม่เป็นที่ยอมรับเท่าที่ควร

สำหรับปัญหาและอุปสรรคในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น มีปัญหาหลัก มีอยู่ด้วยกัน 4 ประการ ปัญหาเหล่านี้ต่างเป็นตัวที่เกี่ยวพันซึ่งกันและกัน จนมีอาจแยกได้ว่า ปัญหาใดมาก่อน และปัญหาใดมาหลัง

1. ปัญหาจากตัวบริษัทประเมินและผู้บริการ

- ผู้บริหารขาดความรู้และประสบการณ์ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน
- มีการบริหารงานที่หละหลวม ไม่รัดกุม
- ขาดการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่ดี
- ผู้บริหารของบริษัทประเมินบางบริษัทสมัครร่วมคิดกับผู้ใช้บริการ หรือสถาบันการเงินในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินให้ผิดไปจากความเป็นจริง
- มีอำนาจภายนอกที่สามารถบีบบังคับในกำหนดมูลค่าทรัพย์สินให้ไม่ตรงกับความเป็นจริง
- ผู้บริหารเรียกผลประโยชน์เพิ่มจากผู้ใช้บริการ ในกรณีที่ผู้ใช้บริการนั้นต้องการให้ทรัพย์สินของตนมีมูลค่าที่สูงขึ้น แล้วใช้อำนาจให้ผู้ประเมินทำตามความต้องการของผู้ใช้บริการ
- รับงานมากเกินไป ทำให้เกิดความบกพร่องในการควบคุมดูแล
- มีระยะเวลาในการทำงานจำกัด และเร่งรัดมากเกินไป
- ขาดความเป็นอิสระในการทำงาน
- ขาดแคลนบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์
- มีบริษัทเกิดใหม่บางส่วนที่ไม่ได้เป็นสมาชิกของสมาคมฯ ทำให้ดูแลไม่ทั่วถึง
- ความร่วมมือกันระหว่างบริษัทประเมินมีน้อย
- ค่าบริการต่ำ แต่ความรับผิดชอบสูงมาก เกิดความเสียหายในการถูกฟ้องร้อง
- มีบริษัทประเมินเกิดขึ้นมาก ทำให้เกิดการแย่งงาน และมีการตัดราคากันเอง
- แต่ละบริษัทต้องลดต้นทุนในการทำงานลง เพื่อให้คุ้มกับรายได้ที่ได้รับ

2. ปัญหาจากผู้ประเมิน

- ขาดข้อมูลที่จะนำมาใช้ประกอบการพิจารณาในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ขาดความรู้ความชำนาญในวิชาชีพ
- ขาดจรรยาบรรณในวิชาชีพ
- นักประเมินบางส่วนมีความรู้ที่จำกัดเฉพาะสาขาวิชาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
- ไม่มีการเปิดสอนในระดับปริญญาตรีอย่างจริงจัง และไม่กว้างขวางมากนัก
- การเรียนการสอนที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีน้อย
- ไม่มีโปรแกรมการศึกษาที่ต่อเนื่อง สำหรับนักประเมินค่าทรัพย์สิน
- ฐานข้อมูลเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน มีไม่เพียงพอที่จะใช้ได้ทั่วไป
- ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องสภาพขึ้น และมีได้วิเคราะห์ข้อมูลให้ถ่องแท้
- ขาดคุณสมบัติ และขาดการอบรมที่เพียงพอและต่อเนื่อง
- ขาดอาจารย์ และผู้เชี่ยวชาญที่จะให้ความรู้ด้านวิชาชีพ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาคุณสมบัติ และคุณภาพของผู้ประเมิน
- ขาดข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการกำหนดมูลค่า และข้อมูลขาดความน่าเชื่อถือ

- ขาดคุณธรรม และจริยธรรมในประเมินค่า
- การศึกษาวิชาการต้องใช้ทุนสูงมาก เมื่อเทียบกับรายได้ของผู้ประเมิน
- ไม่มีเวลาเรียน และถูกจำกัดสิทธิที่จะได้รับความรู้
- ผู้ให้ความรู้ไม่ให้ความรู้อย่างเต็มที่
- การรับการอบรมจะได้รับความรู้ด้านวิชาการเพียงเล็กน้อย
- ผู้ให้ความรู้ มิได้ให้ความรู้อย่างถูกต้อง และไม่ครบถ้วน
- ผู้ประเมินบางคนไม่ยอมรับการพัฒนาและความรู้ใหม่ ๆ
- ผู้ประเมินบางคนยอมรับ หรือเรียกรับผลประโยชน์
- ขาดความเป็นอิสระ และขาดความเป็นกลางในการประเมิน
- ได้รับการดูถูกจากผู้ว่าจ้าง
- ขาดความเจริญก้าวหน้าในวิชาชีพ
- รับผิดชอบในงานค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับรายได้ที่ได้รับ
- แรงจูงใจเพื่อให้มีรายได้มาก ส่งผลให้งานขาดความละเอียด-ถูกต้อง

3. ปัญหาจากสถาบันการเงินและผู้ให้บริการ

- สถาบันการเงินบางแห่งมีนโยบายที่ขัดกันเองระหว่างฝ่ายการตลาดและฝ่ายอำนวยสินเชื่อ ทำให้เกิดมีการแทรกแซงด้านการประเมินค่า
- ลูกค้าขาดความเข้าใจเกี่ยวกับบริการประเมินค่าทรัพย์สิน
- ผู้ให้บริการคิดสินบน และปลอมแปลงรายงานประเมิน
- สถาบันการเงินจะเร่งรัดเวลาในการประเมิน ทำให้เกิดความผิดพลาดได้ง่าย
- ค่าจ้าง และวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าไม่ชัดเจน
- ไม่มีการกำหนดบทบาทของแต่ละฝ่ายให้ชัดเจน
- สถาบันการเงินไม่ให้อิสระในการให้ความเห็นของผู้ประเมินในบริษัท
- สถาบันการเงินบางแห่งใช้ข้อมูลตลาดที่เป็นข้อมูลเก่า ไม่มีการปรับปรุงใหม่
- ผู้ให้บริการส่วนใหญ่ไม่ยินยอมเสียค่าบริการในอัตราที่สูง แต่จะยินดีที่จะเสียค่าบริการเพิ่มให้กับผู้ประเมิน เพื่อขอให้ทำมูลค่าของทรัพย์สินฯ ให้สูงขึ้น

4. ปัญหาด้านมาตรฐานวิชาชีพและการควบคุมวิชาชีพ

- ไม่มีองค์กรหรือสถาบันที่มีอำนาจควบคุมนักประเมินอย่างเป็นทางการ
- ไม่มีระเบียบข้อบังคับที่เป็นที่ยอมรับของผู้ใช้บริการ หรือสถาบันการเงิน รวมถึงบุคคล ภายนอกทั่วไป
- หน่วยงานด้านการประเมินมูลค่ายังไม่มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของแต่ละฝ่ายให้เหมาะสมอย่างชัดเจน
- วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินยังไม่มีความหมายรองรับ
- ความรู้ความเข้าใจที่ไปต่อวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินยังอยู่ในจำกัด
- ความน่าเชื่อถือของสังคมต่อบริษัทประเมินค่าโดยรวมยังต่ำ
- ขาดโครงสร้างองค์กรวิชาชีพผู้ประเมินที่เหมาะสม และมีคุณภาพเพื่อผลักดันให้มีการพัฒนา และกำกับดูแลวิชาชีพในด้านต่าง ๆ ให้ทั่วถึง
- ขาดการกำกับดูแล และลงโทษผู้ประเมินที่กระทำผิด
- องค์กรวิชาชีพยังไม่เป็นองค์กรที่กำกับดูแลตนเองอย่างแท้จริง
- ขาดความร่วมมือกันระหว่างองค์กร และสมาชิกภายในองค์กร
- มาตรฐานการประเมินยังไม่มีคุณภาพ และไม่เป็นมาตรฐานสากล
- มาตรฐานการประเมินยังไม่ได้รับความเชื่อถือ
- มาตรฐานการประเมินใช้ครอบคลุมเฉพาะสมาชิกขององค์กรเท่านั้น แต่ไม่ครอบคลุมถึงผู้ทำงานใน In - House Valuation Company และตัวบุคคลในบริษัทนั้นๆ ตลอดจนผู้ประเมินชาวต่างชาติ ซึ่งมาตรฐานการประเมินที่จะกำหนดขึ้นควรครอบคลุมผู้ประเมินดังกล่าวด้วย

จะเห็นได้ว่า ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ ทำให้การพัฒนาทางด้านวิชาชีพด้านการประเมินค่าทรัพย์สินของไทย ยังไม่ก้าวหน้า และไม่ไต่มาตรฐานสากลเท่าที่ควร รวมทั้งทำให้วิชาชีพด้านการประเมินค่าทรัพย์สินไม่เป็นที่ยอมรับเท่าที่ควร ถึงแม้ว่าปัจจุบันทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ร่วมมือกับสถาบันคีนัน จัดทำ มาตรฐานจรรยาบรรณในการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ขึ้น และได้ประกาศใช้เมื่อ 1 กรกฎาคม 2548 แล้วก็ตาม แต่ปัญหาต่าง ๆ ที่สรุปไว้ข้างต้นก็ยังคงมีอยู่ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะสมาคมวิชาชีพทั้ง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินอิสระไทย ไม่มีอำนาจในการลงโทษผู้กระทำผิดได้อย่างแท้จริง และถึงแม้ว่าในขณะนี้ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จะโอนหน้าที่การควบคุมดูแลบริษัทประเมิน มาให้กับสมาคมฯ แล้วก็ตาม แต่ปัญหาเหล่านี้ยังคงเกิดขึ้นแล้วซ้ำแล้วซ้ำเล่า

EN110: หลักสูตร “ผู้ตรวจสอบอาคาร” (เสาร์-อาทิตย์ เริ่ม 29 มีนาคม 2551)

รุ่น 3 แล้ว โดยคณาจารย์เช่นที่สอนในหลักสูตรเดียวกันของสถาบันอุดมศึกษาอื่น

วัตถุประสงค์

1. เพื่อให้ผู้เข้าอบรมเข้าใจวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารสามารถวิเคราะห์หาต้นเหตุที่จะนำไปสู่การเกิดความปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สิน อันเนื่องจากสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารรวมทั้งระบบบริหารจัดการ
2. เพื่อให้การตรวจสอบสภาพอาคารเป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยใช้รายการตรวจสอบและคู่มือการตรวจสอบที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ
3. เพื่อให้ผู้เข้าอบรมที่มีคุณสมบัติที่สามารถขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบได้ และผ่านการอบรมหลักสูตรนี้และผ่านการสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดสามารถจดทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบได้

ขอบเขตเนื้อหาวิชา

ภาควิชาการ ประกอบด้วยหมวดวิชาต่าง ๆ 3 หมวด 36 ชั่วโมง

- จรรยาบรรณวิศวกรและสถาปนิก และขอบเขตหน้าที่ของผู้ตรวจสอบ
 - กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม
 - หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร
 - แนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
 - การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
 - การตรวจสอบระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - การตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - การตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร
 - การตรวจสอบระบบการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
- ภาคปฏิบัติ** ประกอบด้วย 2 หมวด 12 ชั่วโมง
- การตรวจสอบสภาพและระบบความปลอดภัย

- การวิเคราะห์ข้อมูล และการสรุปผลการตรวจสอบ
- ผู้สมัครและใบรับรองการอบรม
- ผู้เข้าอบรมจะได้ รับวุฒิบัตรและใบรับรองผลการอบรม
- วิทยากร เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ จากหลายสถาบันได้แก่
- วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
- สภาวิศวกร
- สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร
- สมาคมสถาปนิกสยาม
- สมาคมวิศวกรออกแบบและปรึกษาเครื่องกลและไฟฟ้าไทย
- คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง
- การรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.)

ระยะเวลาการอบรม

เฉพาะวันเสาร์และอาทิตย์ที่ 29 มีนาคม – 27 เมษายน 2551

ค่าลงทะเบียน เพียงท่านละ 16,000 บาท (+VAT 7%) รวมเอกสารประกอบการอบรม อาหารกลางวัน เครื่องดื่ม-เครื่องดื่มยอดการอบรม

ศูนย์ฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคารและผู้ดูแลอาคาร
สังกัดโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

โทร.0.2295.2294 โทรสาร 0.2295.2213

www.trebs.ac.th Email: training@trebs.ac.th

RE120: การวิเคราะห์ตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ (13,000 บาท)

รุ่นที่ 143 ชุด 14-17 พฤษภาคม 2551 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ดิถอ์คุณกักชัย โทร.0.2295.2294

วันที่ 1: ชุดที่ 14 พฤษภาคม 2551

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์-การตีความข้อมูลระดับมหภาค: ภาพรวมและแนวทางการวิเคราะห์ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในฐานะที่เป็นผลการสำรวจและแจกแจงวิธีการสำรวจและแนวทางการวิเคราะห์ตีความข้อมูล

ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์: ขั้นตอน การกำหนดปัญหา วัตถุประสงค์ การแสวงหาข้อมูล การจัดเตรียมแบบสอบถาม การเก็บข้อมูลภาคสนาม การประมวลผลและวิเคราะห์ผล การเขียนรายงานแนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎี: ตัววัดตำแหน่งที่ ตัววัดค่ากลาง ตัววัดการกระจาย สติติวิเคราะห์ สติติอนุมาณสำหรับประชากรเดี่ยว และสองประชากร การวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกประเภท การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบง่าย

การใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS วิเคราะห์ข้อมูล: การทดลองใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีโจทย์ให้ทดลองปฏิบัติและทดลองอ่านค่าการวิเคราะห์ข้อมูล

วันที่ 2: ชุดที่ 15 พฤษภาคม 2551

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

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

ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน: ว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษ ธรรมชาติสำคัญและวัฏจักร ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทางการตลาด กฎหมาย การเงินและกายภาพ การสำรวจหาข้อมูลภาคปฏิบัติ

การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท: การสำรวจตลาดในภาพรวม การสำรวจเฉพาะพื้นที่-เฉพาะสินค้า การวิเคราะห์ความต้องการ การทดสอบความพึงพอใจ ความเป็นไปได้ทางการตลาด การแข่งขันการจราจร การสัมภาษณ์ผู้เช่า

วันที่ 3: ชุดที่ 16 พฤษภาคม 2551

การวิเคราะห์ทำเลทำเลเด่นใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า: หลักการวิเคราะห์ ชี้ทำเลเด่น การพิจารณาศักยภาพเฉพาะแปลง การประเมินราคาตลาดและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคา

กรณีตัวอย่างทำเลเด่นในเชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย: ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในฐานะกรณีตัวอย่างจำนวน 8 ทำเล เพื่อเป็นแนวทางการวิเคราะห์สำหรับเมืองอื่นต่อไป

กรณีศึกษาการวางแผนทางการตลาดเพื่อการพัฒนาโครงการ: ในฐานะผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การสำรวจวิจัยอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างไรบ้าง จากประสบการณ์ที่ผ่านมาได้นำมาใช้เพื่อการวางแผนทางการตลาดและการขายอย่างไรบ้าง

กรณีศึกษาการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: เจาะลึกการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน ว่าควรทำอย่างไรจึงจะประสบความสำเร็จ

กรณีศึกษาการวิเคราะห์ผู้เยี่ยมชม ณ สำนักงานขายโครงการ: รูปแบบที่หลากหลายการสำรวจเพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เยี่ยมชมโครงการ ณ สำนักงานขายของโครงการเพื่อประกอบการวางแผน

วันที่ 4: เสาร์ที่ 17 พฤษภาคม 2551

กรณีศึกษาการสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการวางแผน: การทำแบบสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้องงานแสดงบ้านและอสังหาริมทรัพย์กับการวางแผนพัฒนาโครงการและการทำความเข้าใจพฤติกรรมผู้ซื้อบ้านที่ถูกต้อง

กรณีศึกษาการสำรวจสนิยมเพื่อการออกแบบบ้าน: ในฐานะสถาปนิกที่ต้องออกแบบบ้านให้ตอบสนองความต้องการสูงสุดในการใช้สอย นักวิจัยควรทำการสำรวจและวิเคราะห์สนิยมของผู้ซื้อบ้านในแนวทางอย่างไรบ้าง

บทสรุปการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด: ขั้นตอน การวิจัยเชิงปริมาณและคุณภาพ การวางแผนการวิจัย การออกแบบแบบสอบถาม การทวนวงกรมการวิเคราะห์และรายงานผลการวิเคราะห์และอภิปรายกลุ่ม การแบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษาและอภิปรายกลุ่ม การนำเสนอ-วิจารณ์รายงานผลการอภิปรายกลุ่ม พิธีมอบวุฒิบัตรและจบการอบรมโดยสมบูรณ์

ล่าสุดจากวงการตรวจสอบอาคาร

สุรพงษ์ ตรีสกุล ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบอาคาร บก.เอเจนซี พอร์ รีเอสเสกต แอฟแฟร์ส

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกับ บริษัท เอเจนซี พอร์ รีเอสเสกต แอฟแฟร์ส จำกัด จัดการสัมมนาพิเศษ เรื่อง “สถานการณ์ล่าสุดการตรวจสอบอาคาร” ในวันศุกร์ที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551 ณ อาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ โดยงานนี้ได้เชิญ นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์ วิศวกรใหญ่ สำนักงานวิศวกรใหญ่ กรมโยธาธิการและผังเมือง มาเปิดงานสัมมนา

ท่านได้กล่าวนำในการสัมมนาว่า สรุปเป็นเนื้อความได้ว่า กฎหมายการตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 หลังจากที่ได้ประกาศใช้ เพื่อให้เจ้าของอาคาร 9 ประเภทต้องทำการตรวจสอบอาคารโดยผู้ตรวจสอบอาคาร แล้วนำส่งรายงานให้กับทางเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารต่อไป เหตุผลหลักของกฎหมายฉบับนี้คือให้ทางผู้ที่ใช้อาคารมีความปลอดภัยในการเข้าไปใช้สอยอาคาร ซึ่งทางกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีการประชาสัมพันธ์ และให้ความรู้แก่หน่วยงานต่างๆ และสาธารณชนมาตลอด รวมถึงการทำหนังสือแจ้งไปถึงหน่วยงานราชการต่างๆ ที่จะต้องรับรายงานการตรวจสอบอาคารจากทางเจ้าของอาคารให้เตรียมความพร้อม

อย่างไรก็ตามก็ยังมีเจ้าของอาคารที่ต้องตรวจสอบยังไม่ได้ทำการตรวจสอบอาคารของตนเอง เนื่องจากมีข่าวว่าจะมีการเลื่อนกำหนดการส่งรายงานการตรวจสอบออกไปจากที่กำหนดคือ วันที่ 29 ธันวาคม 2550 ซึ่งเรื่องนี้ทางกรมโยธาธิการและผังเมืองชี้แจงว่าไม่ได้มีการเลื่อนกำหนดการส่งรายงานการตรวจสอบอาคารออกไป หลังจากการเปิดการสัมมนา ก็เป็นการอภิปรายของผู้ทรงคุณวุฒิหลายท่าน ในหัวข้อ “การตรวจสอบอาคารปรับตัวตามนโยบายรัฐอย่างไร ปัญหาในภาคปฏิบัติและแนวทางแก้ไข” โดยหลายท่านได้ให้ความรู้ที่น่าสนใจ สรุปไว้ดังนี้

นายวิทยา เกียรติถิลกุล วิศวกร 8 ขส โยธา สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร กล่าวว่า สถานการณ์การตรวจสอบอาคาร อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบจากข้อมูลที่มี ทั้งหมดมีจำนวนประมาณ 10,000 อาคาร โดยเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครจำนวนประมาณ 5,600 อาคาร และที่ส่งรายงานการตรวจสอบอาคารแล้วมีจำนวน 3,400 อาคาร คิดเป็นประมาณ 60 % โดยอาคารที่ทางเจ้าของอาคารยังไม่ได้จัดส่งรายงาน

ทางกรุงเทพมหานครกำลังรวบรวมข้อมูล และแจ้งให้ทางเจ้าของอาคารรีบดำเนินการโดยเร่งด่วน ในส่วนของเรื่องการค้าเนิ่นการกับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายซึ่งจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน และปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ เรื่องนี้จะได้มีการพิจารณาของทางคณะผู้บริหาร กรุงเทพมหานครต่อไป

นายสวัสดิ์ ฮอร์่งเรือง นายกสมคมนิคมอุตสาหกรรมไทย กล่าวว่า ในฐานะที่เป็นนักพัฒนาและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์คนหนึ่ง เคยพัฒนาและก่อสร้างอาคารสูงหลายอาคาร ยกตัวอย่างเช่น ดิเก็มโพร์ ดิเก็มปาร์ค ซิดลม ฯ จะมองในเรื่องของความปลอดภัยในการใช้อาคารเป็นหลักใหญ่ในการพัฒนา ซึ่งก็สอดคล้องกับกฎหมายการตรวจสอบอาคารในปัจจุบัน ดังนั้นฝากถึงผู้ประกอบการทุกท่านให้มองในเรื่องของความปลอดภัยในการ

อาคารเป็นเรื่องใหญ่ และใช้ความปลอดภัยในการใช้อาคารเป็นจุดขายของอาคาร

นายสัมพันธ์ แป้นพัฒน์ ที่ปรึกษาคิดค้นศักดิ์สมาคมโรงแรมไทย กล่าวว่า การใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี 2548 ในส่วนของอาคารโรงแรม การตรวจสอบมีความซับซ้อนกับการตรวจสอบของหน่วยงานของรัฐหลายหน่วยงาน ทำให้ค่าใช้จ่ายการตรวจสอบอาคารเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและเป็นภาระของทางผู้ประกอบการหรือทางเจ้าของอาคาร รวมถึงค่าตรวจสอบอาคารยังมีมาตรฐาน

ท่านเห็นด้วยในเรื่องของการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัยในการใช้อาคาร แต่ควรมีการคุยกันระหว่างหน่วยงานของรัฐเพื่อให้การตรวจสอบไม่ซ้ำซ้อนกัน ทั้งนี้ในส่วนของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบตัวเลขจำนวนอาคารที่ทางสมาคมโรงแรมมีก็ไม่ตรงกับตัวเลขที่ทางกรมโยธาธิการฯ แจ้งไว้คือ 10,000 อาคาร โดยตัวเลขที่ทางสมาคมโรงแรมซึ่งเป็นตัวเลขที่ได้จากทางคณะกรรมการร่วม(กกร.) ซึ่งหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมอาคารไทย แจ้งไว้คือ 150,000 อาคาร ที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคาร

ผศ.อศวิน พิษณุโยธิน ผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กล่าวว่า มีข้อมูลของทางภาคเอกชนที่บอกให้ผู้เข้าร่วมสัมมนาได้ทราบเกี่ยวกับจำนวนอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบตามกฎหมาย โดยจำนวนอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบมีจำนวน 152,136 อาคาร แบ่งเป็นอาคารโรงงาน 5,803 แห่ง อาคารโรงแรม 3,000 แห่ง กิตติาคารและสถานบริการ 30,000 แห่ง ป้ายจำนวน 105,000 ป้าย อาคารชุด ประมาณ 3,000 อาคาร ทั้งนี้จากข้อมูลที่ได้ทราบ ยังมีเจ้าของอาคารหลายแห่งยังไม่ทราบหรือยังไม่เข้าใจเกี่ยวกับ การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายการตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 โดยเฉพาะทางภาคโรงงานอุตสาหกรรมที่ยังขาดการให้ข้อมูลจากทางหน่วยงานรัฐ

คุณสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์ วิศวกรใหญ่ สำนักวิศวกรใหญ่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวว่าการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารนั้นจะทำการตรวจสอบแบบ AUDIT และจะดูในเรื่องของความปลอดภัยของอาคารเป็นหลัก โดยเป็นการตรวจสอบแบบใช้สายตา (Visual Inspection) ประกอบเครื่องมือพื้นฐาน ในกรณีอาคารมีการตัดแปลง ต่อเติมผู้ตรวจสอบอาคารก็ไม่ได้มีความจำเป็นต้องไปตรวจสอบว่าอาคารมีการต่อเติมโดยถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ เพียงแต่ดูว่าในส่วนต่อเติมตัดแปลง มีความปลอดภัยในการใช้อาคารหรือเปล่านั้นในเรื่องการค้าเนิ่นการให้ผู้ถูกต้องตามกฎหมายเป็นเรื่องที่เจ้าของอาคารต้องรับผิดชอบในส่วนนี้

นายสุรพงษ์ ตรีสกุล ผู้ตรวจสอบอาคาร บก.เอเจนซี พอร์ รีเอสเสกต แอฟแฟร์ส กล่าวว่า ปัญหาในภาคปฏิบัติซึ่งเป็นปัญหามาตั้งแต่ปี 50 ในเรื่องของจำนวนบุคลากรผู้ตรวจสอบอาคารที่ไม่เพียงพอกับจำนวนงาน และค่าตรวจสอบอาคารปัจจุบันจำนวนผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ยื่นทะเบียนไว้มีจำนวนประมาณ 1,417 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 23 ธ.ค. 2550) แบ่งเป็นที่ยื่นทะเบียนไว้เป็นนิติบุคคลจำนวน 141 ราย และเป็นบุคคลธรรมดา จำนวน 1,276 ราย ซึ่งน่าจะเป็นจำนวนที่เพียงพอระดับหนึ่ง

สำหรับเจ้าของอาคารที่ต้องการจะตรวจสอบ ส่วนในเรื่องของค่าตรวจสอบอาคาร ทางกรมโยธาธิการฯ ได้ออกราคามาตรฐานการตรวจสอบอาคารอยู่ที่ ตารางเมตรละ 2-4 บาท ทั้งนี้จากการสอบถามเจ้าของอาคารหลายราย แจ้งว่าเป็นราคาที่รับได้

อย่างไรก็ตามในกรณีที่อาคารมีพื้นที่มากเช่นประมาณ 50,000-100,000 ตารางเมตร ค่าตรวจสอบตกอยู่ที่ตารางเมตรละ 0.75-1.00 บาท ปัจจุบันเจ้าของอาคารบางรายมีการชะลอยังไม่ตรวจสอบ เนื่องจากทราบว่ามีข่าวว่าจะมีการขยายระยะเวลาการในการจัดส่งรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกไป ในเรื่องนี้จากการสอบถามทางกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ และคำตอบของนายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์ วิศวกรใหญ่ สำนักงานวิศวกรใหญ่ กรมโยธาธิการและผังเมือง ยืนยันว่ายังไม่มีการขยายระยะเวลาออกไป

โดยในช่วงท้ายของการสัมมนา มีคำถามที่น่าสนใจจากผู้เข้าร่วมฟัง และคำตอบจากวิทยากรผู้ร่วมอภิปรายสรุปประเด็นคำถาม-คำตอบที่น่าสนใจดังนี้

1. คำถาม อาคารชุมนุมชนมีความหมายอย่างไร
คำตอบ อาคารชุมนุมชน หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร หรือที่สามารถจุคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป ไม่ได้นับรวมพื้นที่หลายห้องในอาคารเดี่ยว แต่กรณีที่มีพื้นที่ห้องใดห้องหนึ่งในอาคารมากกว่า 1,000 ตารางเมตรและใช้ชุมนุมชน แบบนี้เข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมชนที่ต้องตรวจสอบอาคาร
2. คำถาม อาคารได้รับการตรวจสอบใหญ่ไปแล้ว กรณีที่ต้องตรวจสอบประจำปี สามารถเปลี่ยนผู้ตรวจสอบอาคารเป็นคนใหม่ได้หรือไม่ หรือต้องใช้ผู้ตรวจสอบคนเดิม เนื่องจากต้องการลดค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร
คำตอบ สามารถทำได้ แต่โดยปกติแล้วผู้ตรวจสอบอาคารเดิมน่าจะคิดค่าใช้จ่ายได้ถูกกว่า เนื่องจากต้องการลดค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร
3. คำถาม ผู้ตรวจสอบอาคาร เมื่อตรวจสอบแล้ว หากมีเหตุเสียหาย ต้องรับผิดชอบด้วยหรือไม่ ทางแพ่งหรือทางอาญาหรือไม่
คำตอบ การรับผิดชอบต่อความเสียหาย ของผู้ตรวจสอบอาคารจะเกิดขึ้นต่อเมื่อรายงานการตรวจสอบอาคารที่เป็นเท็จ ซึ่งกรณีความผิดเกิดขึ้น เนื่องจากทางผู้ตรวจสอบอาคาร ก็ต้องดำเนินการคดีตามกฎหมาย รวมทั้งการพิจารณาจากทางกรมโยธาธิการและผังเมือง และสภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิกฯ
4. คำถาม อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบ แต่ปัจจุบันอาคารไม่ได้ใช้งาน (ปล่อยทิ้งไว้ไม่ได้ใช้ประโยชน์) ต้องตรวจสอบหรือไม่
คำตอบ อาคารที่ไม่ได้ใช้งานไม่ต้องตรวจสอบ เนื่องจากไม่มีผู้ใช้อาคาร แต่ต้องมีการแจ้งให้ทางหน่วยงานท้องถิ่นทราบ
5. คำถาม หากผู้ตรวจสอบอาคาร แจ้งขอเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่เจ้าของอาคารไม่สามารถจัดหาให้ได้ จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร
คำตอบ กรณีอาคารไม่สามารถจัดหาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ให้ดำเนินการจัดหาใบที่แจ้งขอเลขที่อาคารกับทางหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อที่จะได้ใช้เป็นหลักฐานเพื่อแสดงว่าอาคารก่อสร้างปี พ.ศ.19

เลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ ต้องแทนคุณด้วยการพัฒนา

6. คำถาม ป้ายที่เป็นการเช่า ที่เข้าช่วยต้องตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบเป็นหน้าที่ของใครที่ต้องรับผิดชอบระหว่างเจ้าของป้าย หรือผู้เช่าป้าย
คำตอบ เป็นหน้าที่ของเจ้าของป้าย ตามที่กฎหมายกำหนด

7. คำถาม อาคารโรงงานหลายหลัง ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน พื้นที่อาคารนับรวมกันหรือไม่ ในการพิจารณาว่าอาคารเข้าช่วยต้องตรวจสอบ
คำตอบ ให้พิจารณาเป็นแต่ละอาคาร ว่าเข้าช่วยตรวจสอบหรือไม่ ไม่ได้พิจารณารวมอาคารทั้งหมด

8. คำถาม อาคารหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ต้องตรวจสอบหรือไม่

คำตอบ ต้องตรวจสอบ แต่สามารถตรวจสอบอาคารได้โดยเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานราชการเอง หรือถ้าจัดหาไม่ได้ก็สามารถจ้างผู้ตรวจสอบอาคารจากเอกชนได้

9. คำถาม เจ้าหน้าที่ของรัฐ มารับจ้างตรวจสอบอาคาร ไม่ทราบว่าจะสามารถทำได้หรือไม่
คำตอบ ตามกฎหมายไม่ได้กำหนดห้าม แต่ไม่ควรกระทำเนื่องจากเวลาที่ใช้ในการดำเนินการต้องเป็นวันหยุด ซึ่งอาจจะทำให้งานประจำที่ท้ออยู่ขาดประสิทธิภาพ

10. คำถาม แนวทางในการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร เจตนาตามกฎหมาย

เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน แต่จะมั่นใจในคุณภาพได้อย่างไร เมื่อราคาซึ่งทางหน่วยรัฐบอกต้องถูก
คำตอบ ตามมาตรฐานการตรวจสอบที่ถูกกำหนดโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นแนวทางเดียวกันที่ทางผู้ตรวจสอบต้องดำเนินการ ซึ่งจะครอบคลุมระบบความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ถ้าทางเจ้าของอาคารให้ความร่วมมือ, ให้ข้อมูลและจัดหาเอกสาร ตามที่ทางผู้ตรวจสอบแจ้ง ก็จะทำให้เกิดประสิทธิผลที่ดียิ่งขึ้น

RE141 การสร้างมูลค่าเพิ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 6

พู่ 4 - เสาร์ 7 มิถุนายน 2551 0830-1700 (13,000) ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ T.O.2295.2294

วันที่ 1: วันพุธที่ 4 มิถุนายน 2551
 ตลาดอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: สถานการณ์ตลาด ธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างรายได้ (Income Producing Properties)
 การวิเคราะห์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์: การลงทุนตามประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (highest and best uses) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน IRR, NPV การเงินเพื่อการลงทุน การวิเคราะห์ความคุ้มค่า-ผลตอบแทน
 การจัดทำแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์: วัฏจักรของโครงการ ขั้นตอน-กระบวนการพัฒนา การจัดทำแผน ความเสี่ยงและความไม่แน่นอน
 การบริหารงานก่อสร้างอาคาร: ลักษณะสำคัญของอาคารประเภทต่าง ๆ การควบคุมต้นทุน ระยะเวลา คุณภาพและความปลอดภัยในการก่อสร้าง ขั้นตอนการก่อสร้างและการตรวจงานก่อสร้าง

วันที่ 2: วันพฤหัสบดีที่ 5 มิถุนายน 2551
 การดัดแปลงอาคารเก่าและการปรับปรุงอาคารสร้างค้าง: ข้อกฎหมาย: การซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุงใหม่ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม และที่เกี่ยวข้องกับการซื้ออาคารที่สร้างค้างเพื่อมาสร้างต่อ
 การดัดแปลงอาคารเก่า-ปรับปรุงอาคารสร้างค้าง: วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด ผลตอบแทนจากค่าเช่าหรือราคาใหม่ก่อน/หลังปรับปรุงอาคาร
 ระบบอาคารและการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ: งานระบบภายในอาคารที่นักลงทุน-เจ้าของทรัพย์สินควรทราบ แผนการจัดการ-ซ่อมแซมอย่างมีประสิทธิภาพ แนวคิดการปรับปรุงสภาพกายภาพของอาคารเพื่อเพิ่มมูลค่า
 การว่าจ้างบริการบริหารอาคารและงานระบบ: การว่าจ้างวิสาหกิจภายนอก (outsources) ในการจัดการบริหารการบริการทรัพย์สิน-อาคาร เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ความสะอาด และงานระบบต่าง ๆ เป็นต้น

วันที่ 3: วันศุกร์ที่ 6 มิถุนายน 2551
 การวางระบบบัญชีทรัพย์สิน: การวางระบบบัญชีที่ถูกต้อง การควบคุมภายในด้วยระบบบัญชี การวางระบบบัญชีด้านทรัพย์สิน เงินสดและลูกหนี้การค้า
 การวางแผนภาษีทรัพย์สิน: ภาระภาษีผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ ภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีโรงเรือน และการมาตรวจภาษีของเจ้าหน้าที่
ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการซื้อ-ขาย-เช่า: สัญญาเช่าระยะสั้น-ยาว สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กลยุทธ์การเช่า ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์: การให้เช่าหรือการขายทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองเพื่อการซื้อ-ขาย-เช่าทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ

วันที่ 4: วันเสาร์ที่ 7 มิถุนายน 2551
 ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน: (08:00) โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนองานโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จ/ล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา
โครงการขนาดใหญ่: ที่ประสบความสำเร็จในการบริหารและจัดการอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ จนถึงเป็นแบบอย่างควรคู่แก่การศึกษา
การจัดการอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาศาลายาไฮอิน: เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยคุณภาพที่มีขนาดใหญ่และมีรวมกันถึง 3 ทาวเวอร์
โครงการที่แปลงโฉมใหม่เพื่อเพิ่มมูลค่า: เซียร์สตริต หรือ หลักสี่พลาซ่า: เป็นโครงการศูนย์การค้าที่แต่เดิมประสบปัญหาการขายพื้นที่และการบริหาร แต่ภายหลังได้นำแนวคิดใหม่ในการพัฒนาพื้นที่มาใช้ จึงประสบความสำเร็จ
การสัมมนากรณีตัวอย่างการจัดการอาคารสร้างค้างแห่งใดแห่งหนึ่ง: ทั้งนี้อาจเป็นอาคารหรือโครงการที่ขาดความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ระดมสมองแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มมูลค่า
 มอบวุฒิบัตร เดินทางกลับถึงโรงเรียนโดยสวัสดิภาพ

AP130: เจาะลึกการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach: Case Studies) รุ่น 9

เสาร์ที่ 26 - อาทิตย์ที่ 27 เมษายน 2551 เวลา 08:30 - 17:00 น. (7,000) ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

วันที่ 1: อาทิตย์ที่ 27
 0830 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอนการประเมินด้วยวิธีการรายได้ Direct Capitalization/Discounted Cash Flow การตั้งสมมติฐานรายได้ สมมติฐานรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ รายจ่าย อัตราว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่าย ทา Capitalization Rate/Discount Rate, Cash Flow, Terminal Value
 1015 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
 1030 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้ (ต่อ)
 1200 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
 1300 ศึกษากรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้
 กรณีตัวอย่าง 1- การประเมินโรงแรม รีสอร์ท: ประเภท/การจัดระดับ กลุ่มลูกค้า ค่าห้อง พัก ส่วนลด Operating Ratio Ave.Room Rate, Yield, % of Occupancy, % of Expenses and Cost Per Room
 กรณีตัวอย่าง 2 - การประเมินอพาร์ทเมนต์/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มีนิตเกี่ยวกับ ดอลลาร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พลัสไฮอิน อัตราค่าห้องพัก อัตรารายเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ
 กรณีตัวอย่าง 3 - การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดเกรดอาคาร รูปแบบการเช่า สัญญาแหล่งข้อมูล ค่าเช่า อัตราว่าง การบริหารอาคาร ฯลฯ
 1500 พัก รับประทานอาหารกลางวัน-เครื่องดื่ม
 1515 ศึกษากรณีตัวอย่าง (ต่อ)

กรณีตัวอย่าง 4- การประเมินศูนย์การค้า: ประเภทและรูปแบบ Positioning กลุ่มลูกค้าบริหารจัดการ ค่าเช่า อัตราผลตอบแทนระยะสั้น-ยาว ฯลฯ
 กรณีตัวอย่าง 5- การประเมินสนามกอล์ฟ: ข้อมูลในภูมิภาคต่างๆ การจัดระดับความพึงพอใจของลูกค้า ค่าสมาชิก ค่ากรีนฟี ค่าเช่ารถกอล์ฟ แคดดี้ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าดูแลสนาม ค่าปุ๋ย ค่าน้ำมัน ฯลฯ
 17:00 จบการอบรมวันแรก

วันที่ 2: อาทิตย์ที่ 28
 08:30 การฝึกปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ ให้แต่ละคนฝึกทำการประเมิน ใช้ worksheet โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินอาวุโส คอยแนะนำ
 10:15 พัก รับประทานอาหารกลางวัน-เครื่องดื่ม
 10:30 การฝึกปฏิบัติ (ต่อ)
 12:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
 13:00 พบผู้รู้แต่ละวงการและซักถามคำถามเกี่ยวกับข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้ จากผู้ประกอบการมืออาชีพของจริง
 + ศูนย์การค้า * + โรงแรม * + เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ *
 15:00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน-เครื่องดื่ม
 15:15 พบผู้รู้แต่ละวงการ (ต่อ) + สนามกอล์ฟ * + สำนักงาน *
 17:00 ปิดการอบรม
 * วิทยากรที่เป็นผู้ประกอบการในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์

อบรมในหลักสูตรนี้ ท่านจะมั่นใจในการสอบหรือสัมภาษณ์เป็นผู้ประเมินหลัก สอนจากประสบการณ์จริง ไม่ใช่มีแต่ทฤษฎี สำรองที่นั่ง ติดต่อคุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294

วิกฤติตลาดบ้านสหรัฐอเมริกาจะไม่กระทบไทย

พ่ายวิจัย บก.เอเคซี ฟอร์ด เรย์ลอสเตก แอฟเฟรส: ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทยที่มีฐานข้อมูลภาคสนามที่ใหญ่ที่สุดในไทย

ที่ผ่านมา มีข้อวิตกกังวลกันว่า ปัญหาซับไพรม์ (sub-prime) หรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีหลักเกณฑ์ การพิจารณาต่ำกว่ามาตรฐาน จะส่งผลกระทบต่อ แรงต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และยัง มีผู้นำเสนอว่า ราคาบ้านในสหรัฐอเมริกาตกต่ำลงถึง ครั้งต่อครั้งบ้าง ทำให้เกิดความวิตกกังวลกันมาก ภาย ศูนย์ข้อมูล AREA ในฐานะที่เป็นผู้ศึกษา ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์จากฐานข้อมูลภาคสนาม ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ขอแนะนำว่า ข้อวิตกกังวล กล่าว เป็นสิ่งที่เกินจริง

ความจริงเป็นอย่างไร

จากการเปิดเผยข้อมูลล่าสุดเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2551 ของสำนักงานติดตามวิสาหกิจที่อยู่อาศัยของ รัฐบาลกลางสหรัฐอเมริกา (Office of Federal Housing Enterprise Oversight) สรุปผลการศึกษา ราคาที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 พบว่า ราคาที่อยู่อาศัย ณ สิ้นปี 2550 ลดต่ำกว่า ราคา ณ สิ้นปี 2549 อยู่เพียง -0.3% เท่านั้น อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อของสหรัฐอเมริกาในรอบปีที่ ผ่านมาคือ -4.3% แสดงว่าราคาบ้านที่แท้จริงลดลง ไป -4.6%

การลดลงของราคาบ้านในสหรัฐอเมริกา เพิ่ง แสดงให้เห็นชัดเจนในช่วงไตรมาสที่ 3 และที่ 4 ของปี 2550 นี้เอง ในปี 2549 ราคาบ้านยังเพิ่มขึ้น 4.1% และในช่วงปี 2545-2548 ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 7.6% - 9.6% ต่อปี

พื้นที่ ๆ ราคาตกต่ำที่สุดมักเป็นพื้นที่ ๆ เคย ขึ้นราคาสูงมากในช่วงก่อน โดยเฉพาะบริเวณของ เมืองในมลรัฐที่อยู่ติดชายทะเลทั้งหลาย ในจำนวน 50 รัฐ มี 39 รัฐที่ราคาบ้านเพิ่มขึ้น และ 11 รัฐที่ ราคาลดลง ซึ่งแสดงนัยว่า สถานการณ์ไม่ได้แย่อย่าง

หรือวิกฤติเช่นที่มีผู้วาดหวังไว้ ยิ่งกว่านั้นยังมีอยู่ 9 รัฐที่ราคาเพิ่มขึ้นมากกว่า 5% ในรอบปีที่ผ่านมา (ยูทา 9.27%, ไวโอมิง 8.27% นอร์ทดาโคตา 7.87% เป็นต้น) และมีเพียง 2 รัฐที่ราคาตกต่ำเกินกว่า 5% ต่อปี (ได้แก่รัฐเนวาดา -5.86% และ แคลิฟอร์เนีย -6.65%)

สำหรับเมืองที่แย่ที่สุดคือ เมอร์เซดในมลรัฐ แคลิฟอร์เนีย ซึ่งราคาตกลงถึง -19% ในรอบ 1 ปี เมือง 20 เมืองที่ราคาบ้านลดลงมากเป็นพิเศษ (ระหว่าง -7.79% ถึง -19%) ส่วนใหญ่มูลรัฐ แคลิฟอร์เนียและฟลอริดา เป็นสำคัญ นี่แสดงว่าใน พื้นที่ ๆ มีการเก็งกำไรมากเป็นพิเศษ ราคาจะแกว่ง แบบตกต่ำลงมากเป็นพิเศษนั่นเอง

วิกฤติสหรัฐไม่กระทบไทย

ในช่วงปี 2530-2533 สหรัฐอเมริกาประสบ วิกฤติหนักทางด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ราคาบ้านตก ต่ำลงอย่างมาก ราคาอาคารสำนักงานในนครนิวยอร์กก็เคยตกต่ำลงอย่างมากจนผู้สันตติกรรมคิด การณ์ว่าอาจต้องใช้เวลาอีกหลายสิบปีกว่าที่จะมีการ ฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่า มีการฟื้นตัวภายใน เวลา 5 ปี

อย่างไรก็ตามในช่วงเวลาเดียวกันนั้น ปรากฏว่า ประเทศไทยอยู่ในยุคบูมสุดขีด (ยุค “น้ำขุ่น”) ดังนั้น การที่คิดว่าวิกฤติสหรัฐอเมริกาจะกระทบต่อ ไทย จึงอาจเป็นการคาดการณ์ที่ผิดพลาด ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ดังเหตุผลต่อไปนี้:

1. ที่อยู่อาศัยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการใช้ สอยภายในประเทศ ไม่ใช่สินค้าเพื่อการลงทุนของ นักลงทุนข้ามชาติ
2. ภาวะการณ์ในสหรัฐยังไม่อาจถือว่าเป็นวิกฤติ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจยังไม่ได้ตกต่ำหนัก แต่เป็น

เฉพาในภาคที่อยู่อาศัยที่ราคาขึ้นมาอย่างยาวนาน เกินไป

3. ผมเคยเขียนบทความเรื่อง Subprime เมื่อปี ที่ 2547 และ ปรากฏใน เว็บไซต์ www.thaiappraisal.org ว่า สินเชื่อส่วนนี้เป็นสินเชื่อ ส่วนน้อย และที่ประสบปัญหาที่เป็นเพียงบางส่วน ไม่ใช่ส่วนใหญ่ นอกจากนี้ก็ยังมีประกันความ เสี่ยงไว้ระดับหนึ่ง โอกาสที่จะกระทบในภาพรวม คง มีจำกัด

4. ในประเทศไทยช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ ปี 2540-2542 ราคาที่อยู่อาศัยลดลงจริงเพียง 20-25% เท่านั้น (ยกเว้นราคาเรียกขายหรือราคาเก็ง กำไรอาจลดลงประมาณครึ่งหนึ่งได้) ดังนั้นโอกาสที่ ตลาดที่อยู่อาศัยสหรัฐอเมริกาที่มีการป้องกันความ เสี่ยงดีกว่าย่อมเกิดความเสียหายในวงจำกัด และ ประเทศไทยจะได้รับผลกระทบจำกัดไปด้วย

ดังนั้น ผู้ซื้อบ้าน นักลงทุน นักพัฒนาที่นัก การธนาคาร ข้าราชการที่เกี่ยวข้อง และภาคส่วน อื่น ๆ จึงไม่ควรวิตกในเรื่องนี้เกินไปนัก ยกเว้นผู้ที่ ได้สร้างความผิดพลาดด้วยการไปลงทุนในสินเชื่อ Subprime ไว้เท่านั้น

สิ่งที่ควรวิตกในขณะนี้มาจะเป็นการเมืองที่ยัง ไม่นิ่งมากนัก ทำให้นักลงทุนต่างชาติ และการ พัฒนาสาธารณูปโภคที่จำเป็นต้องดำเนินการ เพราะล่าช้าไปมาก รวมทั้งการบังคับการคุม ครองผู้บริโภค เช่น กฎหมายเอสโคร์ และอื่น ๆ เพื่อให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีความมั่นคงสำหรับผู้ซื้อและนักลงทุน ซึ่งจะช่วยให้ผู้บริโภคเกิด ความเชื่อมั่น และทำให้เกิดการซื้อขายทรัพย์สิน มากขึ้น สร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจใน อีกด้านหนึ่งด้วย

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 12

อังคาร 1 - ศุกร์ 4 เมษายน 2551 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ค่าลงทะเบียนท่านละ 13,000 บาท

เป็นหลักสูตรอบรมเพื่อเสริมความรอบรู้ของผู้บริหารด้านงานขาย แนวคิด การบริหาร การสร้างทีมงานขาย การเสริมบรรยากาศการขาย การจัดการกรรม การแก้ปัญหางานขาย โดยให้ความ ครอบคลุมเนื้อหาอบรมถึงสภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านความต้องการของสินค้าในตลาด ประเภท ขนาด ราคาและทำเลของอสังหาริมทรัพย์ ณ ช่วงเวลานั้น ๆ รวมทั้งพื้นฐาน ความรู้-กฎเกณฑ์-ขั้นตอน-ขบวนการพัฒนาโครงการ และการพัฒนาตัวเองเพื่องานขาย

วันที่ 1: ภาวะตลาดกับกรขายอสังหาริมทรัพย์:

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประเภทและราคาของอสังหาฯ ที่ขายดี สัญญาจะซื้อจะขายและการคุ้มครองผู้บริโภค เทคนิคควมสัมพันธ์ในการออกแบบและก่อสร้าง: เทคโนโลยีและวัสดุก่อสร้างที่ควรรู้สำหรับนักขาย การเงินสำหรับนักขายอสังหาริมทรัพย์

นิติกรรมและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้:

การขอลิขสิทธิ์โครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า การติดต่อสถาบันการเงิน

วันที่ 2: สื่อและการซื้อสื่อการสื่อสารการตลาดให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย:

ธรรมชาติของสื่อแต่ละประเภท ประเภทและกลุ่มผู้อ่านของสื่อแต่ละประเภท โครงการ ประเภทที่เหมาะสมกับกลุ่มผู้บริโภค ขนาดและความถี่ที่เหมาะสม การสร้างบรรยากาศการขายในสำนักงานขาย การให้บริการลูกค้าในสำนักงานขายและการบริการหลังการขาย (รูปแบบ-ประเภทสินค้ากับความจำเป็น-การคาดหวังผล : ตัวอย่าง) การจัดการกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด (การแลกเปลี่ยน การจัดงานเปิดตัว การจัดงานขอบคุณ)

การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนา: สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ การวิเคราะห์ทำเลทองสำหรับผู้บริหารการขายอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 3: การสร้างแบรนด์เพื่อการขาย:

แนวทางการสร้างแบรนด์เพื่อการขายและการเพิ่มมูลค่า การมีบริษัทภักดีที่ดี การ ประชาสัมพันธ์ ตลอดจนการออกสื่อสิ่งพิมพ์ของอสังหาริมทรัพย์ การบริหารทีมขาย: การคัดเลือก การสร้าง การพัฒนา การบำรุงรักษา การสร้างแรงจูงใจและแผนการสร้างบริหารทีมขายที่มีประสิทธิภาพ

การฝึกปฏิบัติ: นำเสนองานแถลงข่าวการเปิดตัวโครงการใหม่ และการจัดการกรรมส่งเสริมการขายเพื่อจูงใจตามหลักทฤษฎี พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร

วันที่ 4: ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดวง:

โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลาย ประเภทที่ประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา โครงการอุดมคติที่ประสบความสำเร็จ: การขายประสบความสำเร็จได้อย่างไร มีการวางแผนอย่างไร จุดไหนของโครงการที่ทำให้สำเร็จ สำนักงานขาย พนักงานขายและเครื่อง แต่งกายของพนักงานขาย การแบ่งผลตอบแทนกับนักขาย

เยี่ยมชมสำนักงานขายของโครงการขายดีล่าสุด 2-3 โครงการ: โครงการขายดีในที่นี้ ได้แก่ โครงการที่เพิ่งเปิดตัว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่และมีอัตรายอดขายออกจอก่อนข้างสูง โดยไปเยี่ยมชมสำนักงานขายและฟังบรรยายสรุปทางการตลาด จากผู้บริหารโครงการ

การบริหารฐานข้อมูลลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำรองที่นั่ง ติดต่อคุณกศิณี พ่ายธุการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 หรือ Email: info@haiappraisal.org



มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ติดรูป

ใบสมัครสมาชิก (โปรดถ่ายเอกสาร) วันที่ _____

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

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิฯ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณา ดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด _____ สัญชาติ _____ บัตรประชาชนเลขที่ _____

ที่อยู่ปัจจุบัน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ที่ทำงาน

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ประเภท ภาครัฐ สถาบันการเงิน ภาคเอกชนทั่วไป ภาค NGO

วิชาชีพ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อ พัฒนาที่ดิน อื่น ๆ _____

ประวัติการศึกษา:

ระดับ	ชื่อสถาบัน	ปีที่จบ	สาขาวิชา
ก่อนปริญญาตรี	_____	_____	_____
ปริญญาตรี	_____	_____	_____
ปริญญาโท	_____	_____	_____
อื่น ๆ	_____	_____	_____

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

ชื่อสถาบัน	หลักสูตร	ปีที่จบ	ระยะเวลา
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

ปีศักราช	หน่วยงาน	ตำแหน่ง
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

ผลงานทางวิชาชีพ

ตำแหน่งทางสังคม

ลงชื่อ _____ ผู้สมัคร

บันทึกมูลนิธิ

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิฯ โดยให้เลขที่สมาชิก _____ ณ วันที่ _____

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

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

From Journals Worldwide

Wason Khongchantr, MRE., Cert.Appraisal, LRTI-Lincoln Institute of Land Policy.
Editor, *ThaiAppraisal*, Email: email@thaiappraisal.org or wason@area.co.th



มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้รับความอนุเคราะห์วารสารต่าง ๆ จากทั่วโลก เนื่องจากมูลนิธิฯ ก็ได้ส่งวารสารฉบับนี้ออกไปทั่วโลกถึง 300 องค์กรทั่วโลกเช่นกัน ในที่นี้จึงขออนุญาตแนะนำบทความสำคัญดังนี้

Standardizing Valuation for Financial Reporting to Adapt to the Market Demands

THE CHINESE APPRAISAL JOURNAL (2007' 12), p34

With the broad application of International Accounting Standards around the world, the measuring of fair value has become an important issue. For fair value measurement, a globally generally accepted way is to measure the value according to valuers' professional opinions. In China, the use of fair value in accounting has been in the early stage, and the valuation profession has limited experience in valuation for financial reporting. So, it's emergent to establish rules for the valuation for financial reporting. Under the help and guide of MoF, China Appraisal Society established the Guidance Notes for Valuation for Financial Reporting (Pilot). And we will publish the Guidance in the magazine gradually.

The Rise and Fall of Real Estate Values Who Controls the Ride?

Right of Way (Jan./Feb. 2008)

By John T. Schmick

Medians and their impacts on neighborhood development patterns have generally not received much attention in appraisal literature. In areas where development is starting, land use patterns and development plans can be designed to mitigate the impact of road designs. In older areas where the adjacent land is fully developed, the impact of a road project that includes a new median is much more severe, as improved properties cannot easily adapt to the changing traffic patterns. However, changing neighborhoods patterns are often not recognized or are diagnosed as increased functional and/or economic obsolescence. Certainly the issues presented here could benefit from more investigation, debate and commentary from readers of this publication.

Unintended Consequences: The Impact of Medians

FAIR & equitable (January 2008, Volume 6, Number 1)

By John Lifflander

Including owner concessions in the purchase money agreement is another factor that has inflated values. Once a rarity, it has become a common practice probably because of the malleability of appraisers for everyone to assume that the value will come in regardless of the padding of "thin air" to the sale price. For example, a buyer wants to make an offer that is \$7,000 lower than the property's listed price of \$280,000. Instead of offering \$273,000, the buyer offers the full price with concessions of \$7,000. The concessions might be attributable to closing costs or to a rebate, but the effect is that the lender is financing a larger percentage of the market value of the property.

Concessions have a twofold effect on the market. First, as they have become common, they inflate values approximately 2 to 3 percent, depending on the amount. Second, when appraisers of buyers and sellers look at sales, many of the sale prices do not reflect the actual money paid for the house. Moreover, appraisers rarely know if there are concessions associated with the sale comparables they are using, because they are not noted in most multiple listing services, and calling each party to the loan is too time consuming, and often agents are unwilling to cooperate.

Another reason for the decline in the current market situation in most areas is the fact that the majority of real estate inventors have left the marketplace and instead are attempting to sell their properties. Many of those who invested in real estate in the past several years were previously in the stock market or had never invested before but wanted to "get in the game" because they saw large increases. Some first-time investors used equity lines on their homes to make the down payments for their purchases. These "amateurs" often paid more for homes than savvy real estate investors normally do, driving prices sky-high. It is estimated that the amount of real estate purchases for single-family residences bought by investors is between 10 to 25 percent, depending on the region of the country. With these people no longer buying and with some selling, inventory is increasing and prices are decreasing.

In the multifamily residence market, capitalization rates have descended over the past several years; this drop is

related to lower interest rates and optimistic overspeculation. The lower the capitalization rate, the higher the value. And in many areas of the country capitalization rates decreased substantially as interest on FDIC-insured certificates of deposit (CDs) decreased because of the decrease in the Fed's prime rate, which also decreased mortgage costs.

Investors who had previously kept their funds in CDs and other interest-bearing financial instruments became disenchanted as the rates subsided. The alternative of real estate investments became more palatable-although the capitalization rates may have sunk to 5-6 percent, they were still higher or as high as CD rates and real estate valuers were increasing quickly. Income-producing property was also increasing in value faster than many stocks, so many stock market speculators switched to real estate as well.

Combined Residential and Commercial Models for a Sparsely Populated Area

Property Tax Assessment & Administration (Volume 4, Issue 4.2007)

By Robert J. Gloude-mans, Brian G. Guerin, and Shelley Graham

The results of this research indicate that combining residential and commercial properties into a single valuation model improves the predictions on commercial properties without significantly compromising the results of the residential properties. Both the additive model and the non-linear model suggest that values for commercial properties are better understood and explained by comparing different properties in the same location, rather than analyzing only commercial sales across vast areas. Further research would be required to determine whether these results could be reproduced in rural areas where a defined business district (downtown) does not exist. In addition, it would be interesting to test the combination of residential and commercial properties in an urbanized setting, where more commercial sales were available but still not enough to model commercial properties separately as in major urban areas.

Housing Inequality in Chinese Cities

Land Lines (January 2008)

By Mark Duda and Bingqin Li

Our fundamental argument is that vary little is known about important aspects of rural-to-urban migrants' engagement in the urban housing sector. Given the range of unexamined alternative and complementary explanations for observed housing quality differentials between migrants and urban natives, we are not ready to accept the hukou-centric explanations offered in the literature. This is not to argue that hukou is unimportant, or that we think removing hukou-linked rules governing access to various urban social entitlements would be a mistake. Rather, we are saying that we have not seen sufficient evidence indicating that hukou reform will "naturaaly" lead to improvements in migrant housing quality or a reduction in housing inequality between migrants and urban natives to focus policy development in this single area, particularly given the often profound difference between rights and access to various social entitlements in today's China (Li 2005; forthcoming).

In addition, our research shows that housing outcomes are quite different across households with different migration strategies. It also shows that the housing situations of many migrant workers appear to be independent of the hukou system because they are the direct result of employment choices that are not linked to hukou status in the current environment. Taken together, intra-group differences, combined with occupational segregation suggest that factors in addition to hukou are responsible for migrant-native housing quality differentials in the transitional economy.

It is important to point out that,

although our data are more recent than those underlying other studies, they come from a single large city in a particular region of the country, with a specific industrial mix and housing market conditions. It is clearly possible that some specific findings from our study would differ in other contexts. Nevertheless, we feel it is unlikely that research will emerge that challenges our fundamental claims that the migrant housing sector has not received sufficient attention and that the current policy-making framework around migrant housing policy development is not well developed.

Valuation of a Luxury Hotel Brand Name

National Association of Romanian Valuers (Number1 (2)/2007)

By Gabriela Stanculescu, Sorin Stan

From a terminological point of view the assessment of a brand name must comply at least with the provisions of the following International Standards:

- Guidance Note 4 – Valuation of Intangible Assets;
- Guidance Note 6 – Business Valuation;
- Guidance Note 12 – Valuation of Specialised Trading Property;
- International Accounting Standard 38: Intangible Assets;
- International Financial Reporting Standard 3 – Business Combinations.

The knowledge of the provisions of these standards is necessary for understanding and observing some basic rules in the valuation and maybe even in the recognition – within the financial statements – of the most important asset in the nature of the intellectual property called a brand name; such basic rules are:

- The brand name exists as an intangible asset and it can therefore be financially valued not because it is

protected through a legal certificate in force but only if the property is fit to generate an excess net profit (also referred to as economic profit or surplus profit) over the net profit which should insure the requirements return of the invested capital components – land, buildings, personal properties, separate intangible assets recognized in the balance & the net working capital;

- The brand name can be assessed only if the entire property is assessed through the income approach and through the assets-based approach and if the result of the first approach is higher than the one of the second approach;
- The brand name may be recognized in the balance sheet as a separate intangible asset only if the property is bought by another entity (acquirer) following the purchase price allocation for the acquired assets and liabilities (the brand name may also be recognized as a separate intangible asset if it is procured through a purchase contract).

The above assertions suggest the following conclusions:

- The brand name valuation is an extremely complex process;
- The brand name has a value and therefore is assessable only if the hotel's return of the invested capital (ROIC) is higher than its cost of capital (the discount rate);
- In order to determine the brand name value the valuer must use only recognized valuation methods;
- If the purpose of such valuation report is to recognize the brand name as a separate intangible asset in financial statements of the entity which were acquired through a combination of companies, then the IFRS 3 Business Combinations provisions and concepts must be mastered.



RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจจอสั่งหาทรัพย์สิน รุนที่ 8

ศุกร์ 11 - เสาร์ 12 ก.ค. 2551 ติดต่อกับคุณกัญญ์ พ่ายธุระการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 7,000 บ.)

รหัสหลักสูตร: 1046480001 ผู้ทำบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อันๆ 8 ชม.

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

วันแรก

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

วันที่สอง:

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

กฎหมายจกแจ้งการพิมพ์กับอสังหาริมทรัพย์

อ.อนุพันธ์ พนาพรศิริกุล นบ., นม. ธรรมศาสตร์ อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต



หากสำรวจสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ในแวดวงอสังหาริมทรัพย์จะพบว่าสิ่งพิมพ์ที่เป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นใบปลิว แผ่นพับโฆษณา นิตยสาร หรือจุลสาร รวมทั้งวารสารฉบับที่ท่านกำลังอ่านอยู่นี้ด้วยก็เป็นสิ่งพิมพ์ตามกฎหมายเช่นเดียวกัน

ในเมื่อกฎหมายเป็นกฎหมายที่วางแบบแผนปฏิบัติในสังคม สิ่งพิมพ์ย่อมอยู่ภายใต้กฎหมายที่กฎหมายวางแบบแผนปฏิบัติไว้ด้วย ดังนั้นหากผู้ใดมีความประสงค์จะจัดทำสิ่งพิมพ์สักฉบับหนึ่งจึงควรพิจารณาว่ามีความหมายกำหนดกฎหมายหรือไม่บ้างเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดต้องได้รับผลกระทบจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

กฎหมายฉบับสำคัญที่เกี่ยวข้องกับสิ่งพิมพ์แต่เดิมนั้นคือ พระราชบัญญัติการพิมพ์ พ.ศ.2484 แต่เนื่องจากกฎหมายฉบับนี้มีหลายบทบัญญัติที่ขัดต่อรัฐธรรมนูญฉบับปัจจุบัน เช่น การสั่งปิดกิจการหนังสือพิมพ์ การตรวจข่าวตามรัฐธรรมนูญฉบับปัจจุบัน พระราชบัญญัติดังกล่าวจึงได้ถูกยกเลิกไปแล้วและได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ พ.ศ.2550 เพื่อมาใช้บังคับแทน โดยเริ่มมีผลใช้บังคับมาตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2550

ในพระราชบัญญัติใหม่นี้หลักการว่าเพื่อเป็นการวางหลักเกณฑ์ในการรับจดทะเบียนการพิมพ์เป็นหลักฐานให้ทราบ ว่า ผู้ใด เป็น ผู้พิมพ์ ผู้โฆษณา บรรณาธิการ หรือเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์ เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบของประชาชนผู้ที่ได้รับความเสียหายในการฟ้องร้องดำเนินคดี ดังนั้นจึงถือว่ามีส่วนเกี่ยวข้องกับวงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องโฆษณาประชาสัมพันธ์อยู่มากมาย

“สิ่งพิมพ์” ตามพระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ หมายความว่า “สมุด หนังสือ แผ่นกระดาษ หรือวัตถุใด ๆ ที่

พิมพ์ขึ้นเป็นหลายสำเนา” ส่วน “หนังสือพิมพ์” ตามพระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ หมายความว่า “สิ่งพิมพ์ ซึ่งมีจำหน่ายเช่นเดียวกันและออกหรือเจตนาจะออกตามลำดับเรื่อยไป มีกำหนดระยะเวลาหรือไม่ก็ตาม มีข้อความต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึง นิตยสาร วารสาร สิ่งพิมพ์ที่เรียกชื่ออย่างอื่นทำนองเดียวกัน”

ดังนั้นโฆษณาบ้านจัดสรรเป็นสิ่งพิมพ์ แต่วารสาร ThaiAppraisal ที่ท่านกำลังอ่านอยู่นี้เป็นหนังสือพิมพ์ แล้วหนังสือบริหารตัวรัก หนังสือคุณธรรมธุรกิจ โดย ดร.โสภณ พรโชคชัย จัดเป็นสิ่งพิมพ์จึงเป็นสิ่งพิมพ์แต่ไม่ใช่หนังสือพิมพ์ตามความหมายของกฎหมาย ประเด็นว่าเป็น “สิ่งพิมพ์” หรือ “หนังสือพิมพ์” นั้น พระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ พ.ศ.2550 กำหนดคุณสมบัติของ ผู้พิมพ์ ผู้โฆษณา บรรณาธิการ และเจ้าของหนังสือพิมพ์ ตลอดจนกำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนการพิมพ์ไว้ โดยบัญญัติหลักเกณฑ์ในส่วนหนังสือพิมพ์ และหนังสือพิมพ์ ไว้แยกจากกันเฉพาะ ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามย่อมมีโทษตามกฎหมายติดตามมา

สำหรับ “สิ่งพิมพ์” ตามพระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ พ.ศ.2550 บุคคลที่เกี่ยวข้องสำคัญในกฎหมาย คือ ผู้พิมพ์ และผู้โฆษณา ซึ่งกฎหมายกำหนดคุณสมบัติไว้คือ

1. มีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
2. มีถิ่นที่อยู่ประจำในราชอาณาจักร
3. ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
4. ไม่เคยต้องโทษจำคุกถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่พ้นโทษมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเป็นความผิดโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ
5. กรณีนิติบุคคลเป็น ผู้พิมพ์ ผู้โฆษณา กรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลนั้นต้องมีคุณสมบัติตามข้อ 1 ถึงข้อ 4 ดังกล่าวข้างต้นด้วย

ในทางปฏิบัติการจัดทำ “สิ่งพิมพ์” อันได้แก่ แผ่นพับ แผ่นโฆษณาทั้งหลาย รวมถึงสิ่งพิมพ์ที่บันทึกด้วยวิธีการอิเล็กทรอนิกส์เพื่อขายหรือให้เปล่าไว้โดยเฉพาะให้ต้องแสดงข้อความ ดังต่อไปนี้

1. ชื่อของผู้พิมพ์และที่ตั้งโรงพิมพ์
2. ชื่อและที่ตั้งของผู้โฆษณา
3. เลขมาตรฐานสากลประจำหนังสือที่ทอสมุดแห่งชาติได้ออกให้

กรณีของสิ่งพิมพ์นั้น ผู้พิมพ์ต้องส่งสิ่งพิมพ์ที่เป็นหนังสือที่ไม่ใช่หนังสือพิมพ์จำนวน 2 ฉบับให้ทอสมุดแห่งชาติภายใน 30 วันนับแต่วันเผยแพร่ หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทและหากยังฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งพันบาทจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง ส่วนผู้พิมพ์ ผู้โฆษณา ที่ขาดคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดมีโทษทางอาญาจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

สิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้องกับแวดวงอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่งอีกประเภทหนึ่ง คือ หนังสือพิมพ์ ซึ่งหากพิจารณาการประกอบกิจการในปัจจุบันจะเห็นได้ว่าการสื่อสารการตลาดระหว่างผู้ประกอบการกับลูกค้าให้เป็นที่ไปอย่างต่อเนื่องในรูปแบบนิตยสารหรือวารสาร

การจัดทำหนังสือพิมพ์นั้นจะมีผู้ที่มีบทบาทสำคัญอยู่ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มของเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์ ผู้พิมพ์ หรือผู้โฆษณา กลุ่มหนึ่ง และกลุ่มของผู้รับผิดชอบในการจัดทำและควบคุมเนื้อหา ข้อความ หรือภาพ ที่ลงพิมพ์ในหนังสือพิมพ์ หรือที่เรียกว่า บรรณาธิการ อีกกลุ่มหนึ่ง

สำหรับ “เจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์ ผู้พิมพ์ หรือผู้โฆษณา หนังสือพิมพ์” ตามพระราชบัญญัตินี้ กำหนดคุณสมบัติไว้เช่นเดียวกับกรณีของสิ่งพิมพ์แต่มีรายละเอียดเพิ่มเติมคือ บุคคลที่เป็นเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์ ผู้

พิมพ์ หรือผู้โฆษณา ที่เป็นบุคคลธรรมดาต้องมีสัญชาติไทย และหากเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์เป็นนิติบุคคลต้องมีบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมดและต้องมีการกรรมาไม่น้อยกว่าสามในสี่ของกรรมการทั้งหมดเป็นผู้มีสัญชาติไทย และห้ามมิให้บุคคลใดถือหุ้นแทนบุคคลซึ่งมิได้มีสัญชาติไทย ซึ่งหากขาดคุณสมบัติจะถูกเพิกถอนการจดทะเบียนการพิมพ์

ส่วน “บรรณาธิการหนังสือพิมพ์” ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังนี้

1. มีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
2. มีสัญชาติไทย หรือสัญชาติแห่งประเทศซึ่งมีสนธิสัญญากับประเทศไทย
3. มีถิ่นที่อยู่ประจำในราชอาณาจักร
4. ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
5. ไม่เคยต้องโทษจำคุกถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่พ้นโทษมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเป็นความผิดโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

กรณีของหนังสือพิมพ์กฎหมายกำหนดให้ต้องยื่นจดทะเบียนการพิมพ์ ในการยื่นจดทะเบียนการพิมพ์ต้องยื่นแบบการจดทะเบียนการพิมพ์ที่ สำนักทอสมุดแห่งชาติ สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนในเขตภูมิภาคสามารถยื่นจดทะเบียนได้ที่ ส่วนวัฒนธรรมจังหวัด โดยต้องยื่นแบบจดทะเบียนการพิมพ์พร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

1. ชื่อ สัญชาติ ถิ่นที่อยู่ของผู้พิมพ์ ผู้โฆษณา บรรณาธิการหรือเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์แล้วแต่กรณี
2. ชื่อของหนังสือพิมพ์
3. วัตถุประสงค์และระยะเวลาออกหนังสือพิมพ์
4. ภาษาที่หนังสือพิมพ์จะออกใช้
5. ชื่อและที่ตั้งโรงพิมพ์หรือสถานที่พิมพ์
6. ชื่อและที่ตั้งสำนักงานของหนังสือพิมพ์

ถ้าออกหนังสือพิมพ์โดยไม่แจ้งการพิมพ์ หรือกรณีที่ผู้พิมพ์ ผู้โฆษณา บรรณาธิการ หรือเจ้าของหนังสือพิมพ์ ไม่มีคุณสมบัติครบถ้วน กฎหมายกำหนดโทษทางอาญาจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

สำหรับบรรดาหนังสือพิมพ์ซึ่งได้แจ้งความแก่เจ้าพนักงานการพิมพ์ ตามพระราชบัญญัติการพิมพ์ พ.ศ.2484 ก่อนที่จะประกาศใช้พระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ พ.ศ.2550 กฎหมายถือว่าหนังสือพิมพ์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนการพิมพ์ตามพระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ พ.ศ.2550 แล้ว และรวมถึงบรรดาผู้พิมพ์ ผู้โฆษณา บรรณาธิการ หรือเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์ที่ได้จดทะเบียนการพิมพ์ พ.ศ.2484 ก่อนที่จะประกาศใช้พระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ พ.ศ.2550 กฎหมายให้ถือว่าได้มีการจดทะเบียนการพิมพ์ตามพระราชบัญญัติแจ้งการพิมพ์ พ.ศ.2550 ด้วย

กฎหมายจดทะเบียนการพิมพ์เปิดโอกาสให้มีการใช้เสรีภาพในการแสดงความคิดเห็นออกสู่สาธารณะได้สะดวกขึ้นกว่าเดิม ซึ่งน่าจะเป็นช่องทางที่ให้การพัฒนาองค์ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยสามารถนำเสนอได้อย่างกว้างขวางและหลากหลายมากขึ้น เพราะกฎหมายได้ลดอุปสรรคในการใช้เสรีภาพบางประการลง

แม้ว่าพระราชบัญญัติจดทะเบียนการพิมพ์จะส่งเสริมให้มีการใช้เสรีภาพในการแสดงความคิดเห็นออกสู่สาธารณะได้สะดวกขึ้นแต่ก็ไม่ได้นำข้อดีของกฎหมายการพิมพ์ฉบับเดิมมาบัญญัติไว้ด้วย การใช้เสรีภาพจึงต้องระมัดระวังในการใช้เสรีภาพในทางที่กระเทาะที่ต่อเสรีภาพของบุคคลอื่นอันอาจนำมาซึ่งการฟ้องร้องดำเนินคดี

ผู้เขียนจึงอยากที่ท้ายให้ผู้อ่านระลึกอยู่เสมอว่า “เสรีภาพนั้นคู่กับความรับผิดชอบเสมอ”

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

เห็นต่างนโยบายกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ตามที่มติคณะรัฐมนตรีเรื่องมาตรการภาษีเพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจเมื่อวันอังคารที่ 4 มีนาคม 2551 กระผมเห็นว่าเป็นการนำเอามาตรการเดิมมาใช้ และถือเป็นมาตรการที่ไม่เหมาะสม จึงขอแสดงความเห็นดังนี้:

- การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ จากเดิมที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 3 เป็นอัตราร้อยละ 0.1 สำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ จากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายใน 1 ปี นับจากวันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ <1> ข้อนี้เท่ากับเป็นการส่งเสริมให้มีการเก็งกำไรโดยไม่ปรามไว้ การเก็งกำไรเป็นสิทธิและถือเป็นการลงทุนอย่างหนึ่ง อย่างไรก็ตามการเก็งกำไรก็อาจสร้างปัญหาให้กับวงการพัฒนาที่ดินได้ในกรณีนี้เก็งกำไรทั้งด้านภาษีธุรกิจเฉพาะมีไว้เพื่อการปรามการเก็งกำไร จึงไม่ควรยกเลิก
- การลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดพักอาศัยและอาคารสำนักงานไปให้เหลือเพียงร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ <2> ข้อนี้เท่ากับว่านอกจากทางราชการไม่ได้รับภาษีแล้ว ยังให้บริการแบบ “ขาดทุน” เพราะบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีราคาเฉลี่ยประมาณ 2.61 ล้านบาทต่อหน่วย <3> หากเสียค่าธรรมเนียมเพียง 0.01% ก็เป็นเงินเพียง 261 บาทเท่านั้น
- มาตรการเหล่านี้ล้วนส่งเสริมแต่โครงการจัดสรรเท่ากับเน้นการส่งเสริมผู้ประกอบการเป็นสำคัญ การซื้อขายบ้านและที่ดินที่อยู่นอกโครงการจัดสรร หรือที่ไม่ใช่อาคารชุดหรืออาคารสำนักงานจะไม่ได้รับประโยชน์ มาตรการของทางราชการควรเอื้อประโยชน์ต่อประชาชนส่วนใหญ่และโดยทั่วหน้าจึงจะถูกต้อง
- การลดภาษีนี้อาจดูคล้ายจะช่วยกระตุ้นอารมณ์ผู้ซื้อได้ส่วนหนึ่ง แต่การตัดสินใจซื้อคงไม่ได้อยู่ที่การเสียภาษีในอัตราที่เพียงร้อยละ 3 ซึ่งเท่ากับหรือต่ำกว่าค่านายหน้าเสียอีก และเป็นภาษีที่เสียเฉพาะในช่วงโอน ในสหรัฐอเมริกาเจ้าของบ้านต้องเสียภาษีทรัพย์สินประมาณร้อยละ 1.0 ต่อปี <4> เราควรส่งเสริมและให้การศึกษากับประชาชนให้ทำหน้าที่พลเมืองดีด้วยการเสียภาษีอย่างถูกต้อง
- การลดภาษีนี้จะช่วยลดภาระให้ผู้ซื้อ-ขายทรัพย์สินนับแสนรายในระดับเพียงเล็กน้อย แต่กลับทำให้ทางราชการขาดรายได้ที่ควรได้รับเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาประเทศไปมหาศาลนับหลายหมื่นล้าน โดยในปีงบประมาณ 2550 กรมที่ดินจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ได้ประมาณ 50,000 ล้านบาท และถ้าไม่มีมาตรการค่าธรรมเนียมนี้ น่าจะเก็บได้อีก 60,000 ล้านบาทในปี 2551 <5>
- รัฐบาลให้เหตุผลว่า มาตรการภาษีใช้เพื่อกระตุ้นให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวเร็วขึ้น แต่ความจริงก็คือ ตลาดนี้ไม่ได้ตกต่ำเช่นเดียวกับในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 สินค้าอสังหาริมทรัพย์ยังขายได้ตามปกติ เพียงแต่ไม่ได้ดีคึกคักเท่าประเทศในอินโดจีนที่มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในระดับที่สูงกว่าไทย ดังนั้นจึงไม่มีวิกฤติอะไรที่จำเป็นต้องกอบกู้ในขณะนี้
- มาตรการกระตุ้นแบบเดียวกันนี้ที่ออกในช่วงปี 2545-2547 อาจดูเหมือนได้ผลในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้น แต่ก็เป็นความเข้าใจผิด ช่วงนั้นเศรษฐกิจของประเทศดี มีการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติอยู่ในระดับสูง <6> จึงทำให้มีการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์มาก มาตรการที่ดำเนินการมาก่อนนี้อาจไม่ได้มีส่วนกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด
- สิ่งที่รัฐบาลควรดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคหรือประชาชนส่วนใหญ่ก็คือ

การนำทรัพย์สินที่เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หรือทรัพย์สินของกรมบังคับคดีออกมาขายอย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้ซื้อเป็นหลักประกันว่าไม่ต้องต่อรองกับผู้ครอบครองเดิม ที่สำคัญทรัพย์สินประเภทนี้ราคาถูก สถาบันการเงินต่าง ๆ ก็ยินดีขายในราคาต่ำ ผู้บริโภคซึ่งเป็นประชาชนส่วนใหญ่ก็ย่อมได้ประโยชน์กว่าการซื้อบ้านในโครงการจัดสรร โดยเฉพาะโครงการที่ยังขายอยู่ในห้องตลาดซึ่งมีราคาสูงกว่าบ้านมือสองเป็นอย่างมาก

9. หากรัฐบาลประสงค์จะส่งเสริมให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้มากขึ้น สิ่งที่ต้องดำเนินการก็คือการสร้างความมั่นใจให้กับผู้บริโภคตาม Escrow Account <7> ซึ่งเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ซื้อว่า เมื่อซื้อบ้านแล้วจะได้บ้านจริง ไม่ใช่ได้แต่สัญญาซื้อขายหรือแค่เสียบ้านเช่นที่เคยเกิดขึ้นมา เสียหายที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ออกมาในลักษณะที่ไม่บังคับใช้ แต่ให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายตกลงใช้ Escrow Account ตามใจสมัคร การปรับใช้ Escrow Account อาจทำให้ต้นทุนสูงขึ้นบ้าง แต่ถือเป็นการให้หลักประกันแก่ผู้บริโภค ผู้ประกอบการที่มีความรับผิดชอบ สมควรปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด

ข้อคิดส่งท้ายในการออกมาตรการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ก็คือ การช่วยเหลือประชาชนและเศรษฐกิจ ควรดำเนินการเพื่อประโยชน์ของคนส่วนใหญ่ ไม่ใช่กระตุ้นการซื้อขายเพื่อประโยชน์แต่เฉพาะผู้ประกอบการเป็นสำคัญ การกระตุ้นในช่วงที่ยังไม่ได้เกิดวิกฤติเศรษฐกิจ อาจไม่ได้ผล และหากในอนาคตเกิดวิกฤติจริง ก็คงไม่เหลือมาตรการที่จะเอาออกมาใช้

หมายเหตุ:

- <1> สรุปผลการประชุมคณะรัฐมนตรี 4 มีนาคม 2551 <http://media.thaigov.go.th/pageconfig/viewcontent/viewcontent1.asp?pageid=471&directory=2027&contents=16397>
- <2> เช่นเดียวกับข้อ <1>
- <3> ข้อมูลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 378,226 หน่วย ณ สิ้นปี 2550 โดย ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าทรัพย์สิน AREA (Agency for Real Estate Affairs: www.area.co.th)
- <4> อย่างไรก็ตามในแต่ละมลรัฐอาจมีความแตกต่างกันในอัตราภาษี โปรดดู <http://articles.moneycentral.msn.com/Taxes/Advice/PropertyTaxesWhereDoesYourStateRank.aspx>
- <5> รายได้ของกรมที่ดิน ณ ปีงบประมาณ 2550 ดูที่ http://www.dol.go.th/plan/stat_all/stat-1049-sep50/report0950.htm ส่วนรายได้ใน 3 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2551 เป็นเงิน 14,983 ล้านบาท (http://www.dol.go.th/plan/stat_all/stat-1050-1250/report1250.htm) หรือหากประมาณการทั้งปีคงเป็นเงิน 59,932 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้น
- <6> ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP: Gross Domestic Products) ในช่วงปี 2546-2547 สูงกว่าช่วงหลัง โปรดดูที่ http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai_Key/Thai_KeyE.asp
- <7> ผู้เขียนนำเสนอเรื่องนี้ต่อ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรีหลายท่านตั้งแต่นายชวน หลีกภัย (<http://www.thaiappraisal.org/Thai/Letter/Letter01.htm>) และท่านอื่น ๆ โปรดดูรายละเอียด ร่างพระราชบัญญัติ “การจัดการดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา หรือ (Escrow Account)” ได้ที่ http://www.home.co.th/w_homesmileclub/law_detail.asp?NewsID=10234