



“เศรษฐกิจพอเพียงนี้ให้มีมิติเพียงครึ่งเดียว
ดีอ ไม่ต้องทั้งหมดยี่อแม้จะเสมนึ่งส่วนสี่ก็พอ....

ดความนมาของเศรษฐกิจพอเพียงและทำได้เพียงเสมนึ่งส่วนสี่ก็พอนั้น
ไม่ได้แปลว่าเสมนึ่งส่วนสี่ของพื้นที่ แต่เสมนึ่งส่วนสี่ของการกระทำ”

(พระราชดำรัส เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๑)

ด้วยเกล้าด้วยกระหม่อมขอเดชะ

ข้าพระพุทธเจ้า สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย



บทบรรณาธิการ

สวัสดีท่านสมาชิกของสมาคมฯ ทุกท่านครับ ปีนี้นับเป็นปีแห่งมหามงคลสมัย ต่อพสกนิกรชาวไทยเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นปีที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ทรงมีพระชนมายุครบ 80 พรรษาในวันที่ 5 ธันวาคม พ.ศ. 2550 วารสารนักประเมินราคาไทยฉบับนี้จึงได้อัญเชิญพระราชดำรัสทฤษฎีเศรษฐกิจพอเพียงที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงพระราชทานให้กับพสกนิกรชาวไทยทุกระดับ ตั้งแต่ครอบครัว ชุมชน จนถึงรัฐให้ตั้งอยู่บนพื้นฐานของทางสายกลาง คำนึงถึงความมีเหตุผล ความพอประมาณ และการสร้างภูมิคุ้มกันที่ดีในตัว ตลอดจนใช้ความรู้ความรอบคอบและคุณธรรมประกอบกำหนัดตัดสินใจและการกระทำ ท่านสมาชิกสามารถอ่านรายละเอียดความหมายของ “ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง” ได้ในวารสารนักประเมินราคาไทยฉบับนี้ครับ

ในปีนี้สมาคมฯ ยังคงยึดมั่นที่จะส่งเสริมและพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับแก่สาธารณชนเช่นเดิม โดยเมื่อปลายปี 2549 สมาคมฯ โดยคณะกรรมการฝ่ายวิชาการซึ่งนำทีมโดยนายนิพัทธ์ ทวนนวรรณ์ จัดให้มีการประชุมเพื่อระดมความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ จากเพื่อนสมาชิกเกี่ยวกับกิจกรรมทางวิชาการของสมาคมฯ ประจำปี 2550 โดยผลจากการประชุมระดมความคิดเห็นในครั้งนั้น คณะกรรมการได้นำข้อมูลไปพิจารณาและหาข้อสรุปสำหรับวางแนวทางในการจัดกิจกรรมทางวิชาการของสมาคมฯ ซึ่งนับว่าเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อสมาชิกและเพื่อนร่วมวิชาชีพ

สำหรับโครงการจัดสอบเพื่อจัดระดับผู้ประเมิน สมาคมฯ และศูนย์ทดสอบทักษะด้านการจัดการแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้กำหนดตารางการสอบประจำปี 2550 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สมาชิกสามารถหาข้อมูลได้จากภายในวารสารฉบับนี้หรือที่เว็บไซต์ www.tva.or.th และเพื่อสนองแนวทางการดำเนินงานของสมาคมฯ ในการที่จะเป็นศูนย์กลางให้ความรู้และเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารในแวดวงวิชาชีพ วารสารนักประเมินราคาไทยฉบับนี้จึงได้สรรหาข้อมูลข่าวสารมาเสนอให้สมาชิกได้รับทราบเช่นเคย ไม่ว่าจะเป็น ความเคลื่อนไหวและกิจกรรมต่างๆ ของสมาคมฯ ความคืบหน้าเรื่องการจัดสอบแบ่งระดับขั้นผู้ประเมินหลักและบทความทางวิชาการจากผู้ทรงคุณวุฒิ อาทิ ผศ.จิตตภากรณ์ ศรีบุญจิตต์ นายพัลลภ กฤตยานวัช และนายเปล่งศักดิ์ ศรีบัว นอกจากนี้ยังมีบทความซึ่งเป็นผลงานการวิจัยของบริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด อีกด้วย

สมาคมฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในวารสารเล่มนี้จะเป็นที่ถูกต้องถูกใจ สามารถให้ความรู้และก่อประโยชน์แก่ท่านสมาชิกและท่านผู้อ่านได้เป็นอย่างดี สุดท้ายนี้ขอให้ท่านสมาชิกมีความสุขในชีวิตและประสบความสำเร็จในหน้าที่การงานตลอดปี 2550 และตลอดไป พบกันใหม่ในวารสารนักประเมินราคาไทยฉบับหน้า สวัสดีครับ

เรื่องเด่นประจำฉบับ



หน้า 4

ตรวจรักษาสถานที่ที่ประเมินอย่างถูกต้อง

หน้า 5-6

โครงการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



หน้า 7-8

เมื่อค่าก่อสร้างสูงขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับตัวอย่างไร ???

หน้า 9-10

รายงานตลาดคอนโดมิเนียม

จากทีมวิจัย มริค ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



หน้า 11-13

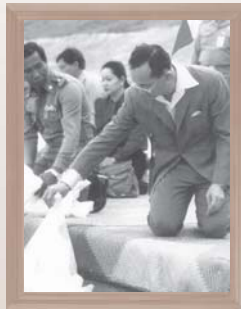
หลักการพื้นฐานของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หน้า 15-16

TVA Activities



“เศรษฐกิจพอเพียง คืออะไร”



พระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ที่พระราชทานให้กับพลกษัตริย์ชาวไทย

เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๑

“ปีที่แล้วพูดว่า เศรษฐกิจพอเพียง เพราะหาคำอื่นไม่ได้ และได้พูดอย่างหนึ่งว่า เศรษฐกิจพอเพียงนี้ให้ปฏิบัติเพียงครั้งเดียว คือ ไม่ต้องทั้งหมด หรือแม้จะเศษ ๑ ส่วน ๔ ก็พอ ไม่ได้แปลว่าเศษ ๑ ส่วน ๔ ของพื้นที่ แต่เศษ ๑ ส่วน ๔ ของการกระทำ

หมายความว่า วิธีปฏิบัติเศรษฐกิจพอเพียงนั้น ไม่ต้องทำทั้งหมด และขอเดิมว่า ถ้าทำทั้งหมดก็จะทำไม่ได้ ถ้าครอบครัวหนึ่งหรือแม่หมู่บ้านหนึ่งทำเศรษฐกิจพอเพียง ๑๐๐ เปอร์เซ็นต์ ก็จะเป็นการถอยหลังถึงสมัยหิน สมัยคนอยู่ในอุโมงค์หรือในถ้ำ ซึ่งไม่ต้องอาศัยหมูอื่น เพราะว่าหมูอื่นก็เป็นศัตรูทั้งนั้น ตีกัน ไม่ช่วยร่วมมือกัน จึงต้องทำเศรษฐกิจพอเพียง แต่ละคนต้องหาที่อยู่ ก็หาอุโมงค์ถ้ำหาถ้ำ ต้องหาอาหาร คือไปเด็ดผลไม้หรือไปไม่ตามที่มี หรือไปใช้อาวุธที่ได้สร้างได้ประดิษฐ์เอง ไปล่าสัตว์ กลุ่มที่อยู่ในอุโมงค์ในถ้ำนั้น ก็มีเศรษฐกิจพอเพียง เปอร์เซ็นต์ก็ปฏิบัติได้

แต่ต่อมาเมื่อออกจากถ้ำ ในสมัยต่อมา ที่สร้างบ้านเป็นที่อาศัย ก็เริ่มจะเป็นเศรษฐกิจพอเพียงเหลือประมาณ ๘๐ เปอร์เซ็นต์ เพราะว่ามีคนไปผ่านมาซึ่งไม่ได้เป็นศัตรู เอาอะไรๆ มาแลกเปลี่ยนกัน เช่น คนที่มาจากไกล ผ่านมามีหนังสัตว์ที่เหมาะสมที่จะใช้เป็นเครื่องนุ่มห่ม ก็ซื้อด้วยการแลกเปลี่ยนด้วยอาหารเช่นปลาที่จับได้ในบึง อย่างนี้ก็ไม่ใช่เศรษฐกิจพอเพียงแล้ว เวลาก้าวล่วงมาอีก มาถึงปัจจุบันนี้ ถ้าคนที่อยู่ทั้งข้างนอกทั้งข้างในนี้ จะปฏิบัติเศรษฐกิจพอเพียง ๑๐๐ เปอร์เซ็นต์ คงทำไม่ได้ และถ้าสำรวจตัวเอง หรือเศรษฐกิจของตัวเองก็เข้าใจว่า จะเห็นได้ว่าไม่ได้ทำ เข้าใจว่าทำได้ไม่ถึง ๒๕ เปอร์เซ็นต์ ไม่ได้ถึงเศษ ๑ ส่วน ๔ เพราะว่าสิ่งที่ตนผลิตหรือทำส่วนใหญ่ก็เอาไปแลกกับของอื่นที่มีความจำเป็น ฉะนั้น จึงพูดว่าเศรษฐกิจพอเพียงปฏิบัติเพียงเศษ ๑ ส่วน ๔ ก็ควรจะพอและทำได้ อันนี้เป็นข้อหนึ่งที่จะอธิบายคำพูดที่พูดมาเมื่อปีที่แล้ว

คำว่าพอเพียงมีความหมายอีกอย่างหนึ่ง มีความหมายกว้างออกไปอีก ไม่ได้หมายถึงการมีพอสำหรับใช้เองเท่านั้น แต่มีความหมายว่าพอมีพอกิน

พอมีพอกินนี้ ถ้าใครได้มาอยู่ที่นี้ ในศาลานี้ เมื่อ เท่าไร ๒๐, ๒๔ ปี เมื่อปี ๒๕๑๗ ถึง ๒๕๔๑ นี้ ก็ ๒๔ ปีโซใหม่ วันนั้นได้พูดว่า

เราควรจะปฏิบัติให้พอมีพอกิน พอมีพอกินนี้ ก็แปลว่าเศรษฐกิจพอเพียงนั่นเอง ถ้าแต่ละคนพอมีพอกินก็ใช้ได้ ยิ่งถ้าทั้งประเทศพอมีพอกินก็ยิ่งดี และประเทศไทยเวลานั้น ก็เริ่มจะไม่พอมีพอกิน บางคนก็มีมาก บางคนก็ไม่มีเลย สมัยก่อนนี้พอมีพอกิน มาสมัยนี้ชักจะไม่พอมีพอกิน จึงต้องมโนนโยบายที่จะทำเศรษฐกิจพอเพียง เพื่อที่จะให้ทุกคนมีพอเพียงได้

ให้พอเพียงนี้ก็หมายความว่า มีกินมีอยู่ ไม่ฟุ่มเฟือย ไม่ทุหรากก็ได้ แต่ว่าพอ แม้บางอย่างอาจจะดูฟุ่มเฟือย แต่ถ้าทำให้มีความสุขถ้าทำได้ก็สมควรที่จะทำ สมควรที่จะปฏิบัติ อันนี้ก็ความหมายอีกอย่างของเศรษฐกิจหรือระบบพอเพียง

เมื่อปีที่แล้วตอนที่พูดพอเพียง แปลในใจแล้วก็ได้พูดออกมาด้วยว่า จะแปลเป็น Self-sufficiency (พึ่งตนเอง) ถึงได้บอกว่า พอเพียงแก่ตนเอง แต่ความจริงเศรษฐกิจพอเพียงนี้กว้างขวางกว่า Self-sufficiency

Self-sufficiency นั้นหมายความว่า ผลิตอะไรที่มีพอที่จะใช้ไม่ต้องไปขอซื้อคนอื่นอยู่ได้ด้วยตนเอง (พึ่งตนเอง) แต่พอเพียงนี้มีความหมายกว้างขวางยิ่งกว่านี้อีก คือคำว่าพอก็เพียงพอ เพียงนี้ก็พอ ดังนั้นเองคนเราถ้าพอในความต้องการก็มีความโลภน้อย เมื่อมีความโลภน้อยก็เบียดเบียนคนอื่นน้อย

ถ้าทุกประเทศมีความคิด อันนี้ไม่ใช่เศรษฐกิจ มีความคิดว่าทำอะไรต้องพอเพียง หมายความว่าพอประมาณ ไม่สุดโต่ง ไม่โลภอย่างมาก คนเราก็อยู่เป็นสุข พอเพียงนี้อาจจะมีมาก อาจจะมีของทุหรากก็ได้ แต่ว่าต้องไม่ไปเบียดเบียนคนอื่น ต้องให้พอประมาณตามอัตภาพ พูดจาก็พอเพียง ทำอะไรก็พอเพียง ปฏิบัติตนก็พอเพียง ถ้าหากต้องการเบียดเบียนอย่างนั้นก็เดือดร้อนกันแน่ เพราะว่าอึดอัด จะทำให้ทะเลาะกัน เมื่อมีการทะเลาะกัน ก็ไม่เกิดประโยชน์อะไรเลย จากการทะเลาะด้วยวาทะกลายเป็นการทะเลาะด้วยกายซึ่งในที่สุดก็นำมาสู่ความเสียหาย เสียหายแก่ผู้เป็นตัวละครทั้งสองคน ถ้าเป็นหมู่ก็เลยเป็นการตีกันอย่างรุนแรงได้ ซึ่งจะทำได้คนอื่นอีกมากเดือดร้อน

ฉะนั้น ความพอเพียงนี้ก็แปลว่า ความพอประมาณและความมีเหตุผล”

ด้วยเกล้าด้วยกระหม่อมขอเดชะ
ข้าพระพุทธเจ้า สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

ควรรู้จักทรัพย์สินที่ท่านประเมินอย่างถ่องแท้-กรณี อาคารสำนักงาน

ผศ.จิตตารณ ศรีบุญจิตต์
รองผู้อำนวยการ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ผู้ทรงคุณวุฒิทางวิชาชีพ คณะอนุกรรมการฝ่ายวิชาการ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

ในอดีตเราอาจจะคิดว่าอาคารสำนักงานก็คืออาคารสำนักงานไม่ว่าจะเป็นอาคารใดก็ตาม แต่ปัจจุบันเราได้มีการแยกประเภทของอาคารตามระดับหรือเกรด และแยกตามทำเล แล้วแต่สถาบันหรือสำนักงานไหนจะจัดชั้นหรือระดับอย่างไร เช่น ของ CB Richard Ellis นั้นจะแบ่งออกเป็นอาคารเกรด เอ และ บี และแยกตามทำเลอีกที การที่นักประเมินทราบอาคารที่ตนกำลังประเมินอยู่นั้นเป็นอาคารเกรดอะไร และอยู่ในทำเลที่ถือว่าเป็นทำเลทองหรือไม่นั้นเป็นการดี เพราะเวลาเก็บข้อมูลเปรียบเทียบกับควรเก็บข้อมูลอาคารที่อยู่ในหมวดเดียวกัน แต่นั้นยังไม่พอ ท่านต้องรู้จักอาคารที่ตนประเมินมากกว่านั้นอีก โดยเฉพาะหากท่านจะวิเคราะห์อัตราการเช่าว่ามีแนวโน้มเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ในอนาคต

บริษัทที่จะมาเช่าอาคารสำนักงานนั้นไม่ควรคิดว่ามีลักษณะการตัดสินใจ หรือพฤติกรรมที่เหมือนกัน นั่นคืออย่าคิดว่าบริษัทที่จะมาเป็นผู้เช่านั้นเป็น homogenous เพราะแท้จริงแล้วไม่ใช่ จากงานวิจัยของ Chris Leishman และ Craig Watkin ที่ตีพิมพ์ใน Journal of Property Investment & Finance. Bradford: 2004. Vol.22,Iss 4/5; pg.307 นั้นได้ค้นพบว่า ไม่ใช่ทุกบริษัทที่ต้องการอาคารเกรด เอ และไม่ใช่ทุกบริษัทที่ต้องการทำเลในใจกลางเมือง ยกตัวอย่างเช่น บริษัทที่ทำกิจการในการ



ฝึกอบรมหรือกวดวิชานั้นมีความต้องการสูงที่จะเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้หรือในใจกลางเมืองมากกว่าบริษัทการเงินเสียอีก ส่วนบริษัทหรือองค์กรที่ไม่มีความต้องการที่จะอยู่ในทำเลใจกลางเมืองมากที่สุดก็เป็นองค์กรของรัฐ เพราะถือว่าไม่มีความจำเป็นที่ต้องได้ตึกที่มีเลขที่สวยหรือให้ประชาชนรับรู้ ทั้งนี้เพราะองค์กรของรัฐถือได้ว่าเป็นจุดหมายปลายทางหรือเป้าหมายหรือ destination ทั้งนี้เพราะไม่ว่าไปอยู่ที่ไหนผู้บริหารก็ต้องตามไปเพราะไม่มีคู่แข่งให้เลือกเหมือนกับโรงเรียนกวดวิชาหรืออบรมต่างๆ พอท่านทราบแล้วว่าอาคารของตนนั้นมักจะดึงดูดหรือเป็นที่ต้องการของบริษัทชนิดใด ให้ท่านพิจารณาดูว่าบริษัทเหล่านั้นในอนาคตจะมีเพิ่มหรือลดเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด (Net Demand) แล้วพิจารณาว่าถัวเฉลี่ยแล้วบริษัทประเภทนี้มีพนักงานที่ต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่การทำงานเท่าใด แล้วท่านจะได้อุปสงค์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต แล้วท่านก็เปรียบเทียบกับอุปทานในปัจจุบัน และในอนาคตที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วท่านจะได้ว่าอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ของอาคารที่ท่านประเมินจะเป็นประมาณเท่าใด หัวใจสำคัญอยู่ที่ว่าทราบหรือยังว่าใครนะ บริษัทไหน ที่มักจะนิยมอาคารและทำเลที่ท่านกำลังประเมิน



สรุปผลการจัดทำ “โครงการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” และความคืบหน้าของโครงการฯ ในปี 2550

“โครงการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” เริ่มต้นขึ้นเมื่อปลายปี 2547 โดยความร่วมมือระหว่างสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โครงการนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและสร้างมาตรฐานผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นที่ยอมรับมากขึ้นต่อผู้ให้บริการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการทดสอบแบ่งระดับผู้ประกอบวิชาชีพออกเป็น 3 ระดับชั้น ได้แก่ ชั้นวิสามัญ (ขั้นต้น) ชั้นสามัญ (ขั้นกลาง) และชั้นวุฒิ (ขั้นสูง) สำหรับเกณฑ์ที่ใช้กำหนดคุณสมบัติของผู้ประเมินที่จะเข้ารับการทดสอบนั้นจะพิจารณาจากวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ทางวิชาชีพของผู้ประเมินเป็นเกณฑ์สำหรับใช้ในการพิจารณา

สำหรับขั้นตอนการดำเนินการเพื่อขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักในระดับชั้นต่างๆ นั้นเริ่มขึ้นจากการที่สมาคมฯ ประกาศบทเฉพาะกาลให้ผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักของสมาคมฯ โดยคณะทำงาน จะทำการตรวจสอบคุณสมบัติซึ่งได้แก่ วุฒิการศึกษา และประสบการณ์ทางวิชาชีพของแต่ละบุคคล และ



อนุมัติให้เป็นผู้ประเมินหลักชั้นต่างๆ ได้ โดยมีกำหนดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ 1 ปี คือตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 2548 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2549 ยกเว้นผู้ประเมินหลักที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้รับการอนุมัติให้เป็นผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิโดยกำหนดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ 3 ปี และไม่ต้องเข้ารับการทดสอบอีก สำหรับในระยะเวลา 1 ปี นั้น (1 ต.ค. 48 - 30 ก.ย. 49) ผู้ที่ลงทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักของสมาคมฯ ไว้แล้วสามารถสมัครสอบเป็นผู้ประเมินหลักในระดับชั้นที่ตนได้ลงทะเบียนไว้หรือสมัครสอบในระดับชั้นที่สูงกว่าหากมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่สมาคมฯ กำหนด สำหรับผู้ประเมินที่ยังไม่ได้รับการทดสอบภายในระยะเวลา 1 ปี (1 ต.ค. 48 - 30 ก.ย. 49) หรือทดสอบแล้วแต่ไม่ผ่านจะต้องเริ่มทำการทดสอบใหม่ตั้งแต่ระดับชั้นวิสามัญ (ขั้นต้น) เป็นต้นไป นอกจากนี้ผู้ที่ผ่านการทดสอบผู้ประเมินหลักแล้วจะต้องเข้ารับการอบรมและทดสอบ “มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” จึงจะได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมวิชาชีพเป็นระยะเวลา 3 ปี ถือเป็นอันสิ้นสุดขั้นตอนการสอบขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักของสมาคมฯ



สรุปจำนวนผู้ประเมินหลักที่เข้ารับการทดสอบประจำปี 2549 - 2550 (ข้อมูล ณ วันที่ 15 มีนาคม 2550)

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ		รวมผู้เข้าสอบ	ผ่านการทดสอบ	ไม่ผ่านการทดสอบ
ครั้งที่ 1/2548	25 กันยายน 2548	141	119	22
ครั้งที่ 1/2549	30 เมษายน 2549	68	56	12
ครั้งที่ 2/2549	29 ตุลาคม 2549	91	80	11
ครั้งที่ 1/2550	25 กุมภาพันธ์ 2550	113	99	14
รวม		413	354	59

ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ		รวมผู้เข้าสอบ	ผ่านการทดสอบ	ไม่ผ่านการทดสอบ
ครั้งที่ 1/2548	27 พฤศจิกายน 2548	82	36	46
ครั้งที่ 1/2549	26 กุมภาพันธ์ 2549	91	25	66
ครั้งที่ 2/2549	27 สิงหาคม 2549	199	119	80
รวม		372	180	192

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ		รวมผู้เข้าสอบ	ผ่านการทดสอบ	ไม่ผ่านการทดสอบ
ครั้งที่ 1/2549	26 มีนาคม 2549	105	24	81
ครั้งที่ 2/2549	2 กรกฎาคม 2549	131	31	100
ครั้งที่ 3/2549	5 พฤศจิกายน 2549	156	22	134
ครั้งที่ 1/2550	11 กุมภาพันธ์ 2550	92	39	53
รวม		484	116	368

สรุปจำนวนผู้ประเมินหลักที่ได้รับการรับรองจากสมาคมวิชาชีพ (ข้อมูล ณ วันที่ 15 มีนาคม 2550)

ระดับชั้น	ผู้ประเมินหลักที่ขึ้นทะเบียนแล้ว	ผู้ประเมินหลักที่รอการขึ้นทะเบียน
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ	173	156
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ	143	25
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ	158	52
รวม	474	233

ตารางการสอบผู้ประเมินหลักประจำปี 2550

ระดับ	ครั้งที่	ปิดรับสมัคร	วันที่สอบ
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (ขั้นต้น)	ครั้งที่ 1	7 กุมภาพันธ์ 2550	25 กุมภาพันธ์ 2550
	ครั้งที่ 2	6 มิถุนายน 2550	24 มิถุนายน 2550
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ (ขั้นกลาง)	ครั้งที่ 1	11 เมษายน 2550	29 เมษายน 2550
	ครั้งที่ 2	18 กรกฎาคม 2550	5 สิงหาคม 2550
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (ขั้นสูง)	ครั้งที่ 1	24 มกราคม 2550	11 กุมภาพันธ์ 2550 (รอบพิเศษ)
	ครั้งที่ 2	2 พฤษภาคม 2550	20 พฤษภาคม 2550
	ครั้งที่ 3	22 สิงหาคม 2550	9 กันยายน 2550

ตารางการอบรมและทดสอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประจำปี 2550

ครั้งที่	วันที่ / เดือน	อบรมและทดสอบ		ห้องสัมมนา
		จำนวน (คน)	ค่าธรรมเนียม (บาท)	
1	20 เมษายน	100	1,200	ห้องสัมมนา 4-6
2	21 กรกฎาคม	100	1,200	ห้องสัมมนา 4-6
3	24 พฤศจิกายน	100	1,200	ห้องสัมมนา 4-6



เมื่อค่าก่อสร้างสูงขึ้น

ตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับตัวอย่างไร

นายเปล่งศักดิ์ ศรีบัว (plangsak@yahoo.com)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัท แพลน แอฟไพรซ์ จำกัด

แน่นอนว่าการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมเป็นแรงกดดันต่อราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ให้มีแนวโน้มของต้นทุนในการผลิตเพิ่มขึ้น แต่ถ้าจะถามว่าต้นทุนที่เพิ่มขึ้นนี้จะทำให้มูลค่าที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นตามมาหรือไม่เราคงจะต้องมาดูถึงการตอบสนองต่อต้นทุนที่เพิ่มขึ้นนี้ทั้งในส่วนของผู้ซื้อและผู้ขายว่าจะมีพฤติกรรมการลงทุนแตกต่างกันอย่างไร

สำหรับการลงทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยนี้ ทางเศรษฐศาสตร์เองก็ได้มีการวิเคราะห์ถึงพฤติกรรมในการลงทุนเอาไว้ได้อย่างน่าสนใจดังนี้ครับ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เช่น บ้าน หรืออาคารชุดพักอาศัยของผู้ประกอบการ ถือว่าเป็นลักษณะการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ (Residential Construction Investment) ให้กับผู้ที่ซื้อทั่วไปในตลาดแรก ซึ่งเป็นบ้านมือหนึ่งระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อ แต่ถ้าต่อมาเมื่อผู้ซื้อบ้านใหม่ได้ขายบ้านของตนเองออกไปให้กับผู้ซื้อรายอื่น การซื้อขายบ้านใหม่ในครั้งแรกก็จะกลายเป็นการซื้อขายบ้านมือสองในตลาดรองแทน ดังนั้น ตลาดซื้อขายบ้านที่อยู่อาศัยในวงเวลาหนึ่ง จึงประกอบด้วย ตลาดแรกบ้านสร้างใหม่ในวงเวลาปัจจุบัน และตลาดรองบ้านมือสองที่สร้างขึ้นในวงเวลาก่อนหน้านี้ ซึ่งปริมาณบ้านทั้งหมด ณ จุดใดจุดหนึ่งนี้ เราจะเรียกว่า บ้านในตลาด STOCK ส่วนปริมาณบ้านที่สร้างขึ้นใหม่ เราจะเรียกว่า บ้านในตลาด FLOW ณ ช่วงเวลานั้น



สำหรับตลาดบ้านใน STOCK จะหมายถึงปริมาณบ้านหรือมูลค่าซื้อขายบ้านทั้งหมด ณ เวลาหนึ่ง ประกอบด้วย ปริมาณบ้านทั้งหมดในวงเวลาก่อน (ไตรมาส 4 ปี 2549) รวมกับการลงทุนสร้างบ้านใหม่ในช่วงเวลาปัจจุบัน (ไตรมาส 1 - 4 ปี 2550) เพราะฉะนั้นบ้านใน STOCK ช่วงปี 2550 ก็จะประกอบด้วย FLOW ของปริมาณบ้านใหม่ ณ ช่วงเวลา 2550 รวมกับ STOCK ของบ้านเดิมก่อนหน้า ตอนสิ้นสุดปี 2549

โดยทฤษฎีแล้ว ราคาซื้อขายบ้านในตลาดซื้อขายบ้านใน STOCK จะเป็นปัจจัยกำหนดปริมาณการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในตลาด FLOW ถ้าหากว่าปีนี้ การซื้อขายบ้านใน STOCK มีราคาลดลง นักลงทุนก็จะลดการก่อสร้างบ้านใหม่ในปีต่อไปในสัดส่วนที่น้อยลงกว่าเดิม แต่ถ้าปัจจุบันการซื้อขายบ้านใน STOCK มีราคาเพิ่มสูงขึ้นกว่าที่คาดไว้ นักลงทุนก็จะเพิ่มการก่อสร้างบ้านใหม่เพิ่มขึ้นตามมา

ถ้าต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้นมูลค่าของบ้านจะเพิ่มสูงขึ้นหรือไม่ คำถามนี้เราต้องแยกการทำความเข้าใจออกเป็นสองส่วน เพราะต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนบ้านใหม่ในตลาด FLOW โดยตรง แต่จะไม่ส่งผลโดยตรงใน STOCK ของตลาดที่มีอยู่เดิม เพราะสร้างเสร็จไปแล้วแน่นอนว่าเมื่อต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ก็ย่อมส่งผลให้ราคาบ้านสร้างใหม่ในตลาด FLOW ต้องปรับราคาสูงขึ้นตามไปด้วย แต่ถ้าราคาที่สูงขึ้นจากต้นทุนเกิดขึ้นในช่วงการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ



(การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น) จะส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อที่ลดลง ถ้าผู้ประกอบการก็ไม่สามารถผลักภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ซื้อได้อีกสิ่งที่เราจะได้เห็นก็คือ ผู้ประกอบการบางรายต้องยอมปรับลดกำไรของตัวเองลงมาเพื่อหักลบกับต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น และหากเป็นอย่างนี้ไปเรื่อยๆ ผู้ประกอบการเองก็คงจะต้องขาดทุนในท้ายที่สุด ส่วนทางฝั่งผู้บริโภคเมื่อมีกำลังซื้อลดลงก็ต้องเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กลงเช่นเดียวกัน ดังนั้นราคาค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจึงไม่ได้สัมพันธ์กันโดยตรงกับปรับมูลค่าที่อยู่อาศัย แต่จะขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจในแต่ละสถานการณ์มากกว่า

สำหรับสาเหตุสำคัญที่จะทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดการเปลี่ยนแปลง ก็คือ ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเป็นหลัก ถ้าผู้บริโภคมีความต้องการซื้อมากจนราคาปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น นักลงทุนก็จะมีการลงทุนสร้างบ้านใหม่เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ความต้องการบ้านเพิ่มขึ้นจะมีสาเหตุมาจากปัจจัยหลายอย่าง เช่น ในช่วงระยะสั้น การลดลงของอัตราดอกเบี้ย การขยายสินเชื่อของทางสถาบันการเงิน การลดเงินดาวน์ การขยายระยะเวลาผ่อนชำระ และที่สำคัญที่สุดคือ การที่ผู้ซื้อ มีรายได้เพิ่มสูงขึ้นจะเป็นสิ่งสำคัญ ส่วนในระยะยาว ปัจจัยที่สำคัญต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ก็คือ การเพิ่มขึ้นของประชากรและการคาดคะเนว่าราคาที่อยู่อาศัยจะปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

ตามพฤติกรรมการลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่ ผู้ประกอบการจะตัดสินใจก่อสร้างบ้านใหม่เพิ่มขึ้นก็ต่อเมื่อราคาซื้อขายบ้านใน STOCK มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และถ้าหากต้นทุนก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ผู้ประกอบการจะตัดสินใจก่อสร้างบ้านใหม่ในสัดส่วนเท่าเดิมก็ต่อเมื่อราคาซื้อขายบ้านใน STOCK มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมากพอที่จะชดเชยต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้เป็นอย่างน้อย ถ้าหากเราอยู่ในช่วงที่เศรษฐกิจที่มีการเติบโตสูงการปรับราคาขายก็อาจจะไม่เป็นปัญหามากนักเพราะลูกค้ามีกำลังซื้อสูง แต่ถ้าหากภาวะเศรษฐกิจอยู่ในช่วงชะลอตัวหรือตกต่ำจนผู้ประกอบการไม่สามารถผลักดันต้นทุนเพิ่มไปให้ผู้ซื้อได้ ผู้ประกอบการก็จะหันมาชดเชยต้นทุนด้วยการลดผลกำไรลง หรือไม่ต้องปรับลดขนาดที่อยู่อาศัยให้เล็กลงเพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อได้ในราคาที่ต่ำกว่าเดิม ผู้ประกอบการรายใดที่ปรับตัวไม่ทันและยังไม่แน่ใจในสถานการณ์ก็จะชะลอการโครงการไว้ก่อน ส่วนรายใดที่ปรับตัวได้เร็วและกล้าที่จะบุกตลาดใหม่ๆ ก็จะหันมาเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางกันมากขึ้น โดยเฉพาะปี 2550 นี้ เราคงจะได้เห็นอาคารชุดพักอาศัย ราคา 1 - 2 ล้านบาททยอยออกมาให้เห็นกันอย่างต่อเนื่อง

กุมภาพันธ์ 2550

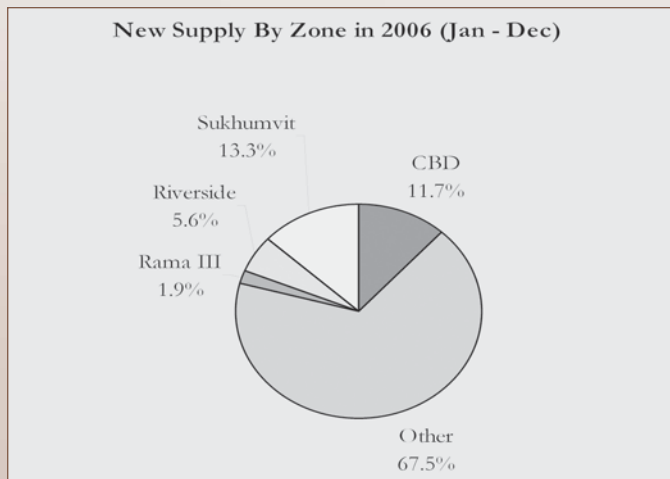
ตารางเปรียบเทียบ ระหว่างปริมาณบ้านเดี่ยวสร้างใหม่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

ปี	บ้านเดี่ยว สร้างใหม่	เปอร์เซ็นต์ การขยายตัว	ดัชนีราคา บ้านเดี่ยว	เปอร์เซ็นต์ การขยายตัว	ดัชนีราคา วัสดุก่อสร้าง	เปอร์เซ็นต์ การขยายตัว
2545	24,973	3.90%	131.80	0.70%	104.80	0.87%
2546	34,592	38.52%	135.70	2.96%	112.80	7.63%
2547	44,248	27.91%	143.00	5.38%	124.30	10.20%
2548	46,643	5.41%	154.40	7.97%	124.20	-0.08%
2549*	40,059	-14.12%	160.20	3.76%	128.00	3.06%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (<http://www.reic.or.th>)

รายงานตลาดคอนโดมิเนียม ประจำปี 2549

ที่มา : ทีมวิจัย บจก. ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)



ที่มา : ทีมวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จากการศึกษาตลาดคอนโดมิเนียมประจำปี 2549 พบว่าอุปทานของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งหมด 52,776 หน่วย ซึ่งตัวเลขดังกล่าวมาจากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากที่เปิดตัวระหว่างปีโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2549 โดยหลายโครงการได้มุ่งเน้นราคาต่อหน่วยในระดับ ต่ำ-ปานกลาง ถึงแม้ว่าประเทศจะเผชิญหน้ากับราคาน้ำมันที่แพงขึ้น สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอนและอัตราเงินกู้ที่เพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ก็ได้ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมมาก ในทางตรงกันข้าม ยอดรวมอุปทานใหม่ of ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2549 มีมากกว่า 40 % ของยอดรวมอุปทานที่มีอยู่ทั้งหมดในตลาด

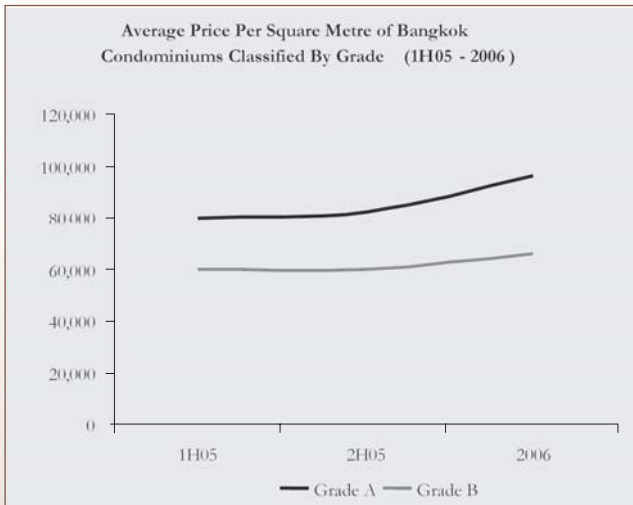
ในปี 2549 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายได้เปิดโครงการในรูปแบบ Budget Condominium หรือ คอนโดมิเนียมราคาถูกในกรุงเทพมหานครซึ่งระดับราคาของ Budget Condominium จะอยู่ระหว่าง 1 ล้านบาท ถึง 3 ล้านบาท อาทิ โครงการซีดีโฮม สุขุมวิท และ ซีดีโฮม รัชดา โดยศุภาลัย เมโทรพาร์ค สาทร โดยพร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค คอนโดวัน โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ และโครงการอื่นๆ อีกหลายแห่ง โดย Budget Condominium เหล่านี้ได้เสนอราคาให้ผู้ซื้อทั่วไปที่ต้องการซื้อบ้านหรือที่พักอาศัยสามารถซื้อได้และอยู่ในทำเลหลักๆ ของกรุงเทพมหานครและใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า

ทำเลส่วนใหญ่ซึ่งพบว่ามีอุปทานใหม่ๆ ของคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นในปีพ.ศ. 2549 คือราชเทวี พหลโยธิน เพชรบุรี ลาดพร้าว และรัชดา ซึ่งในการวิจัยของไนท์แฟรงค์ได้จัดอยู่ในกลุ่มโซน "อื่นๆ" จากการแพร่หลายของคอนโดมิเนียมใหม่ในทำเลที่ได้กล่าวมาทั้งหมด อุปทานใหม่ในโซน "อื่นๆ" ในปีพ.ศ. 2549 คิดเป็น 67.5 % ของยอดรวมอุปทานใหม่ทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนแบ่งของอุปทานใหม่ในโซนสุขุมวิทคิดเป็น 13.3 % ขณะที่อุปทานใหม่ในโซนใจกลางธุรกิจหรือ CBD คิดเป็น 11.7 % โซนบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาหรือริเวอร์ไซด์ มีส่วนแบ่งตลาดที่ 5.6 % สำหรับอุปทานใหม่ในโซนพระราม 3 มีเพียง 1.9 % ของยอดรวมอุปทานใหม่ทั้งหมด

การที่โซนพระราม 3 มีส่วนแบ่งตลาดที่ลดลงอาจเนื่องมาจากพฤติกรรมของการอยู่อาศัยของประชากรรุ่นใหม่ที่เปลี่ยนไปโดยต้องการที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินมากขึ้นและอยู่ใกล้กับแหล่งบันเทิงและห้างสรรพสินค้า ขณะที่สถานบันเทิงห้างสรรพสินค้าและแหล่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในโซนพระราม 3 ยังมีไม่มากเมื่อเทียบกับโซนสุขุมวิท และโซน "อื่นๆ"

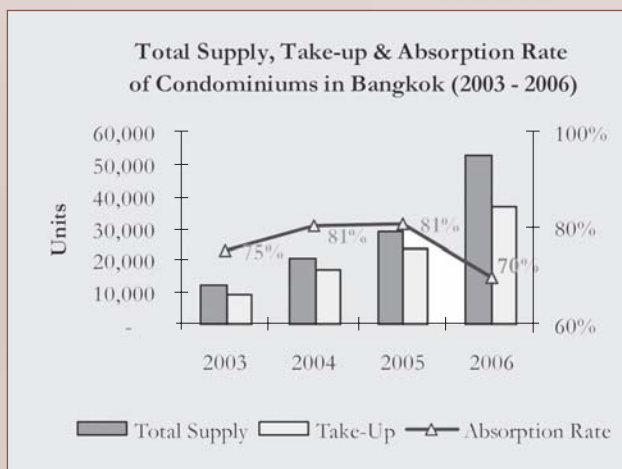


ราคา



ที่มา : ทีมวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์



ที่มา : ทีมวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมสำหรับปี 2550

ถึงแม้ประเด็นทางการเมืองจะส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอยู่บ้าง แต่เชื่อว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของตลาดคอนโดมิเนียมมากนัก ในทางตรงกันข้ามสิ่งที่มีผลต่ออุปสงค์คือ การเปลี่ยนแปลงของไลฟ์สไตล์และกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งจะเป็นตัวกำหนดการเติบโตของอุปสงค์ของคอนโดมิเนียมในตลาดโดยทำเลใหม่ๆ ย่านชานเมืองซึ่งใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินจะยังคงเป็นที่นิยมต่อไป ขณะที่คอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ย่านริเวอร์ไซด์ยังคงมีบทบาทเด่นในปี 2550 ไนท์แฟรงค์ฯ คาดการณ์ว่าการเติบโตของอุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียมยังคงเติบโตได้ดีอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมซึ่งมีราคาถูกและตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับทุกโซนนับจากปีพ.ศ. 2546-2549 มีราคาที่สูงขึ้น เนื่องมาจากต้นทุนการก่อสร้างและราคาที่ดินซึ่งเพิ่มขึ้น แต่ถึงกระนั้นก็ยังมีการเพิ่มของอุปสงค์จากกลุ่มคนไทยรุ่นใหม่ซึ่งมักจะอยู่ในเขตรอบนอกเมืองและต้องการมีบ้านหลังที่สองอยู่ในเมืองซึ่งช่วยประหยัดเวลาเดินทางที่ยาวนานจากที่ทำงานและที่บ้าน

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ. 2549 อยู่ที่ 69,675 บาท เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2548 ซึ่งอยู่ที่ 65,482 บาท ต่อตารางเมตร มีอัตราการเติบโต 6.4 % คอนโดมิเนียมเกรด A ในครึ่งปีหลังของปีพ.ศ. 2549 มีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ที่ 96,682 บาท เพิ่มขึ้นสูงกว่าราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรในช่วงเวลาเดียวกันในปีพ.ศ. 2548 ถึง 17.2 % สำหรับราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมเกรด B อยู่ที่ 66,276 บาท เพิ่มขึ้น 9.6 % จากช่วงเวลาเดียวกันของปีพ.ศ. 2548

อุปสงค์ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ. 2546 อุปสงค์ที่เติบโตมากขึ้น เกิดจากการเปิดตัวของ Budget Condominium หลายโครงการที่มีราคาที่ดึงดูดใจผู้ซื้อ และโปรโมชั่นจากเจ้าของโครงการ อาทิ การตกแต่งพร้อมเข้าอยู่และเฟอร์นิเจอร์ที่ครบครัน นอกจากนั้นจำนวนผู้ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อวัตถุประสงค์ในการเก็งกำไรมีมากขึ้น รวมทั้งพฤติกรรมการอยู่อาศัยของประชากรรุ่นใหม่ที่เปลี่ยนไปโดยต้องการย้ายมาอาศัยอยู่ในทำเลซึ่งใกล้กับจุดต่อขยายของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งกระจายในหลายๆ แห่งของกรุงเทพ

อย่างไรก็ตามจากการวิจัยพบว่า อัตราการขายของคอนโดมิเนียมในปีพ.ศ. 2549 อยู่ที่ 70 % ลดลงจากปีพ.ศ.2548 ซึ่งมีอัตราการขายอยู่ที่ 81 % สาเหตุหลักมาจากโครงการใหม่ๆ หลายโครงการเพิ่งจะเปิดตัวในปลายปี 2549 ทำให้ อัตราการขายโดยรวมต่ำกว่าปีพ.ศ. 2548

หลักการพื้นฐานของการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Foundations of Real Estate Appraisal)

โดย...นายพัลลภ กฤตยานวัช
(M.Sc. Land & Housing-AIT)
ที่ปรึกษา สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

ในวงการประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปล่อยสินเชื่อ นั้น เมื่อพูดถึงมูลค่ามักจะหมายถึง “มูลค่าตลาด” (Market value) ที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของตลาดเป็นสำคัญ และใช้การหาข้อมูลราคาทรัพย์สินที่มีการซื้อขายจริงในตลาด (Market price) เป็นตัววิเคราะห์เปรียบเทียบและกำหนดมูลค่าเป็นหลัก ส่วนการประเมินโดยวิธีอื่นๆ เช่น วิธีคำนวณต้นทุน วิธีประเมินจากรายได้ มักกระทำเป็นตัวเสริมหรือเมื่อหาราคาซื้อขายจริงในตลาดไม่ได้ ทั้งนี้ โดยอาศัยความรู้และประสบการณ์ในการวิเคราะห์ ให้ความเห็น (Opinion) และใช้ดุลพินิจ (Judgment) ที่สมเหตุสมผล

“การประเมินมูลค่า” เป็นเพียงความเห็นหรือดุลพินิจของผู้ประเมิน (Valuer หรือ Appraiser) เท่านั้น ซึ่งผู้ประเมินแต่ละคน อาจจะให้มูลค่าที่แตกต่างกันในอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน เนื่องจากการมีข้อมูลความรู้ ประสบการณ์ และมุมมองที่แตกต่างกัน

ดังนั้น มูลค่าที่ประเมินได้จึงไม่ใช่ข้อความจริง (Fact) แต่เป็นเพียงประมาณการ (Estimate) ค่าของอสังหาริมทรัพย์ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยผู้ประเมิน ซึ่งมูลค่าตลาดนี้ มักจะมีการประเมินเป็นจำนวนเงินที่สะท้อนราคาปกติที่มีการซื้อขายกันจริงในตลาดโดยทั้งผู้ซื้อและผู้ขายต่างก็มีความรู้ในภาวะตลาดและไม่ถูกเงื่อนไขกดดันให้รีบร้อนเป็นพิเศษในการซื้อหรือขาย

แม้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินจะเป็นการให้ความเห็นหรือใช้ดุลพินิจของนักประเมิน แต่ก็ทำให้ว่าจะเป็นการให้ความเห็นหรือดุลพินิจที่เลื่อนลอยไร้หลักการ หรือเป็นเพียงการเดาสุ่ม (guesswork) แต่แท้จริงแล้ว นักประเมินมืออาชีพจะต้องมีความรู้และความเข้าใจในตัวแปรหรือปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่า นั่นคือต้องใช้ดุลพินิจบนหลักการพื้นฐานของการประเมิน (Foundations of appraisal) หรือกฎเกณฑ์พื้นฐานของมูลค่า (Basic value principles) ที่สำคัญหลายประการดังจะแสดงให้เห็นโดยสังเขปนี้

1. กฎแห่งความคาดหวัง (Anticipation)

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ย่อมขึ้นอยู่กับความคาดหวังหรือการคาดการณ์ถึงผลประโยชน์ (Benefit) ซึ่งจะเกิดขึ้นในอนาคต ตัวอย่างเช่น มูลค่าของที่อยู่อาศัยจะมากหรือน้อยจะขึ้นกับความคาดหวัง

ของผู้ซื้อว่าจะได้รับประโยชน์จากการซื้อนั้นมากน้อยเพียงใด เช่น หากซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง เขาก็คาดหวังว่าจะได้อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี เดินทางไปไหนมาไหนได้สะดวก มีตัวอาคารที่มั่นคงแข็งแรงสวยงาม มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พร้อมสมบูรณ์ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เป็นต้น หากที่อยู่อาศัยใดเข้าหลักการความคาดหวังของเขาดังกล่าวมากเพียงใด มูลค่าก็ย่อมสูงมากเพียงนั้น หรือหากผู้ซื้อต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น) เพื่อการลงทุน เพื่อการเช่าหรือขายต่อเอากำไร ความคาดหวังของเขาคือ ถ้าราคาซื้อขายในอนาคตมีแนวโน้มสูงขึ้นมากเพียงใด หรือเขาสามารถหากำไรจากการขายหรือค่าเช่าในอนาคตได้มากเพียงใด มูลค่าของทรัพย์สินนั้นก็ยิ่งสูงมากเพียงนั้น

2. กฎแห่งความเปลี่ยนแปลง (Change)

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา ไม่มีทางที่จะหยุดนิ่งหรือคงที่ได้เลย ตามกฎอนิจจังในพุทธศาสนา การเปลี่ยนแปลงของมูลค่านี้นจะเป็นการเปลี่ยนในลักษณะของการเพิ่มค่า (Appreciation) หรือการเสื่อมค่า (Depreciation) ก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นกับปัจจัยต่างๆ ที่มากระทบ เช่น ความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (ความใหม่เก่า, ความเสื่อมโทรมผุพัง, ความพิ้นาจากภัยธรรมชาติหรือวินาศภัยอื่นๆ การเกิดขึ้นของถนนและระบบสาธารณูปการต่างๆ) ความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ-การเงิน (รายได้ ภาวะเงินเฟ้อ นโยบายสินเชื่อ ฯลฯ) ความเปลี่ยนแปลงทางประชากรและสังคม (เช่น ความหนาแน่นและการขยาย



ตัวของประชากร การย้ายถิ่น พฤติกรรมทางสังคมจิตวิทยา) ความเปลี่ยนแปลงทางการเมือง (เช่น ความสงบ ความมั่นคง ความขัดแย้งสงคราม) ความเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและภาษีอากร (เช่น การผังเมือง ควบคุม การก่อสร้างอาคาร การควบคุมสิ่งแวดล้อม นโยบายภาษีอากร) เป็นต้น

ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงทั้งหลายเหล่านี้ ย่อมทำให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา บางครั้งก็เปลี่ยนแปลงไปอย่างช้าๆ บางครั้งก็เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว หรืออย่างฉับพลันทันใด มูลค่าของการประเมิน ณ วันเวลาหนึ่ง จึงมักจะมีแตกต่างกับการประเมิน ณ วันเวลาหนึ่งที่เปลี่ยนไป ผลการประเมินครั้งหนึ่งๆ จึงถือว่ามีความถูกต้องหรือเชื่อถือได้ในช่วงเวลาที่ประเมินเท่านั้น ผู้ประเมินจึงต้องตระหนักถึงหลักแห่งความเปลี่ยนแปลงภายใต้สถานการณ์ต่างๆ เหล่านี้

3. กฎแห่งการแข่งขัน (Competition)

การแข่งขันย่อมทำให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการแข่งขันจากผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือจากผู้ขาย ตัวอย่างเช่น หากในตลาดมีทรัพย์สินที่เสนอขายจำนวนน้อย แต่มีผู้ซื้อหรือผู้เช่าจำนวนมาก และแย่งกันซื้อหรือเช่า ตลาดก็จะเป็นของผู้ขาย มูลค่าทรัพย์สินก็จะปรับตัวสูงขึ้นทันที ผู้ขายจะได้กำไรมาก และจะทำให้เกิดการพัฒนาหรือการก่อสร้างของผู้ขายรายใหม่เกิดขึ้นตามมาเพื่อการแข่งขันกับรายเดิมตรงกันข้าม หากในตลาดมีทรัพย์สินจำนวนมาก แต่มีผู้ซื้อจำกัด ผู้ขายจึงต่างแย่งกันขายด้วยกลยุทธ์ต่างๆ รวมทั้งการลดราคา มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ก็ย่อมลดลงเป็นธรรมดา ผู้ขายจะได้กำไรน้อยหรือขาดทุน ดังนั้น กฎของการแข่งขัน จึงนับเป็นกฎหรือกลไกของตลาดในระบบเสรีนิยมที่สำคัญที่สุด

4. กฎแห่งการทดแทน (Substitution)

กฎแห่งการทดแทนได้แก่กฎที่ระบุว่าหากในตลาดมีอสังหาริมทรัพย์แบบเดียวกันมีคุณสมบัติเหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน (เช่น บ้านแบบเดียวกัน ขนาดเท่ากัน คุณภาพการก่อสร้างเหมือนกัน ในทำเลใกล้เคียงกัน) มูลค่าย่อมใกล้เคียงกัน ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์ใดที่เสนอขายต่ำสุด ย่อมจะขายได้ง่ายที่สุด หรือขายได้มากที่สุด ทั้งนี้ เพราะลูกค้าย่อมจะไม่ซื้อของที่แพงกว่า



กฎแห่งการทดแทน นับเป็นรากฐานสำคัญของการประเมินทั้ง 3 แบบ ไม่ว่าจะเป็นวิธีการเปรียบเทียบราคาขาย วิธีคิดต้นทุน หรือวิธีการคิดคำนวณจากรายได้

5. กฎแห่งผลกระทบจากภายนอก (Externalities)

การเกิดขึ้นของสิ่งภายนอกใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ ย่อมส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งทางบวก หรือทางลบ นั่นคือ ทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงไป

ตัวอย่างผลกระทบทางบวก (positive effect) ของสิ่งภายนอกที่ทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น เช่น ถนนตัดผ่านใกล้เคียง การสร้างระบบรถลอยฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินผ่านหรืออยู่ใกล้เคียง การก่อสร้างสาธารณูปการใกล้เคียง เช่น โรงเรียน มหาวิทยาลัย ตลาด ศูนย์การค้า โรงแรม ธนาคาร สถานีตำรวจ โรงพยาบาล เป็นต้น

ตัวอย่างผลกระทบทางลบ (negative effect) ของสิ่งภายนอกที่ทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าลดลง เช่น การประกาศจะเวนคืนที่ดิน ผังเมืองที่กำหนดให้เป็นเขตห้ามการก่อสร้างอาคาร การเกิดขึ้นของสลัม ใกล้เคียง การเกิดขึ้นของโรงงานที่ก่อมลภาวะ เป็นต้น

6. กฎแห่งการก่อคุณ (Contribution)

กฎนี้ระบุว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นจากเดิมหากมีการปรับปรุงที่ดิน ต่อเติม ตกแต่งหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์เดิมให้เกิดประโยชน์ใช้สอยเพิ่มขึ้นหรือมีคุณภาพดีขึ้น ตัวอย่างเช่น

ที่ดินเปล่า มีการถมที่ให้สูงขึ้น หรือมีการปรับพื้นผิวถนนที่ผ่าน เช่น ลาดยาง ทำถนนซีเมนต์ผ่าน มูลค่าที่ดินแปลงนั้นย่อมสูงขึ้น

บ้านเก่า มีการลงทุนทาสีใหม่หรือมีการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดทรุดโทรม

บ้านใหม่ มีการขยายหรือต่อเติมอาคารเพิ่มขึ้น หรือมีการตกแต่งและมีเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ มากขึ้น มีการปลูกต้นไม้หรือทำสวนบริเวณที่สวยงามขึ้น เป็นต้น

ดังนั้น นักประเมิน เมื่อทำการประเมินทรัพย์สินใด เช่น ที่อยู่อาศัย แม้จะเป็นบ้านแบบเดียวกัน หรือเป็นห้องชุดอยู่ในตึกเดียวกัน ก็ต้องพิจารณาว่าบ้านหลังนั้น มีการปรับปรุงตกแต่งต่อเติมเพิ่มจากเดิมหรือไม่ หากมี มูลค่าก็ย่อมสูงขึ้นเป็นธรรมดา

7. กฎแห่งความพอดี (Balance)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมพอดี หรือพอดีกับทำเลที่ตั้ง วัสดุก่อสร้าง ต้นทุน ข้อกำหนดผังเมือง หรือองค์ประกอบต่างๆ ของชุมชน ย่อมทำให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุด และทำให้มีมูลค่าสูงสุดเหมาะสมกับต้นทุนที่ลงไป

ตัวอย่างเช่น การก่อสร้างบ้านจัดสรร หรืออาคารชุดที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ความต้องการของตลาดและต้นทุนของที่ดินที่ซื้อเข้ามา เป็นต้น

การออกแบบจำนวนห้องนอน ห้องน้ำ ภายในบ้าน ที่สอดคล้องเหมาะสมกับขนาดบ้าน ราคาขาย และพฤติกรรมของผู้ซื้อ เป็นต้น เพราะหากออกแบบได้เหมาะสม ก็จะทำให้บ้านนั้นมีราคาที่สูง

อนึ่ง กฎแห่งความพอดีนี้ อาจใช้คู่กับกฎแห่งความอึดตัวด้วย ตัวอย่างเช่น เมื่อมีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยหรือห้องในอาคารนั้น บางครั้งก็ทำให้เกิดมูลค่าหรือรายได้เพิ่มขึ้นกว่าต้นทุนที่ลงไป ซึ่งนับว่าเป็นไป

ตามกฎหมายผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่ม (Law of increasing returns) แต่บางกรณี หากลงทุนไปแล้ว แต่ได้ค่าเช่า รายได้หรือผลตอบแทนน้อยกว่าที่ลงไป เนื่องจากการลงทุนที่เกินจุดพอดี ผู้ลงทุนปรับปรุงก็จะขาดทุนหรือไม่ได้ราคาเพิ่มตามต้องการ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายผลประโยชน์ตอบแทนถดถอย (Law of decreasing returns)

8. กฎแห่งอุปสงค์และอุปทาน (Supply and Demand)

กฎแห่งอุปสงค์และอุปทาน นับเป็นกฎที่สำคัญที่สุดที่กำหนดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะสูงขึ้นหากในตลาดมีภาวะอุปสงค์สูง นั่นคือ มีจำนวนคนที่ซื้อที่มีกำลังซื้อ (purchasing power or ability to pay) และมีความประสงค์จะซื้อ (want or desire) จำนวนมาก แต่ในตลาดมีสินค้าที่เสนอขายอยู่น้อยมาก ตรงกันข้ามหากในตลาดมีอุปทานอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ในขณะที่ผู้ต้องการซื้อมีน้อย มูลค่าก็ย่อมลดลง

ดังนั้น นักประเมินมีอาชีพจึงต้องศึกษาและติดตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน และภาวะการขายอยู่ตลอดเวลา จึงจะสามารถทำการประเมินมูลค่าได้อย่างถูกต้องและแม่นยำ

9. กฎแห่งความสอดคล้อง (Conformity)

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น เมื่อมีองค์ประกอบที่สอดคล้องเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับพื้นที่โดยรอบหรือสิ่งแวดล้อมรอบข้าง สอดคล้องกับผังเมืองที่กำหนด หรือสอดคล้องกับความต้องการของตลาดหรือความนิยมของประชาชน ตัวอย่างเช่น คฤหาสน์แบบเดียวกันที่อยู่ในชุมชนผู้มีรายได้สูงหรือย่านไฮโซ ย่อมมีค่าสูงกว่าที่อยู่ในย่านสลัมหรือชุมชนแออัด เป็นต้น

10. กฎแห่งการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use)

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ วัดได้จากโอกาสที่ดินหรือทรัพย์สินนั้นมีโอกาสจะใช้ทำประโยชน์ได้สูงสุดและดีที่สุดภายใต้ทำเลที่ตั้ง ลักษณะของทรัพย์สิน และเงื่อนไขทางกฎหมายที่จะพัฒนาได้ เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น ดังนั้น จะเห็นได้ว่าที่ดินย่านใจกลางเมือง ย่านธุรกิจการค้า หรือใกล้เส้นทางคมนาคมหลัก เช่น ตามแนวถนนสายหลัก ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน รถลอยฟ้า เป็นต้น ย่อมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อประโยชน์ได้สูงสุดและดีที่สุด ยิ่งกว่าที่ดินแถบชานเมือง

บางครั้ง มีอาคารบ้านเก่าชำรุดทรุดโทรม แต่อยู่ในทำเลที่ดินที่ดีมาก ในย่านธุรกิจการค้า มูลค่าของมันอาจจะสูงมากก็ได้ แต่หาใช่สูงจากตัวอาคารไม่ หากสูงจากมูลค่าที่ดินที่อาจจะพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่ก่อรายได้ หรือกำไรสูงสุด เช่น พัฒนาเป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน เป็นต้น

ดังนั้น นักประเมินจึงต้องอาศัยหลักเกณฑ์ข้อนี้เป็นอย่างมาก ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการถามว่าที่ดินแปลงที่จะประเมิน มีโอกาสจะใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอย่างไรหรือไม่ ในภาวะปัจจุบันหรือในอนาคตอันใกล้ โดยพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมใกล้เคียง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการรอบที่ดิน เป็นต้น



11. กฎแห่งวงจรชีวิตอสังหาริมทรัพย์ (Property's Life Cycle)

มูลค่าและความต้องการทางตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ย่อมแปรเปลี่ยนไปตามช่วงชีวิตของอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงเป็นวัฏจักร โดยอาจแบ่งเป็น 4 ระยะ ดังนี้ 1) ช่วงเติบโต (Growth) ได้แก่ช่วงที่มีการพัฒนาและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับความต้องการซื้อที่ขยายตัวรวดเร็ว 2) ช่วงที่ได้ดุลยภาพหรือมีเสถียรภาพ (Equilibrium or stability) คือมีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก 3) ช่วงถดถอย (Decline) ได้แก่ช่วงที่อสังหาริมทรัพย์เริ่มเสื่อมโทรม ผุพัง และความต้องการซื้ออ่อนตัวลง และ 4) ช่วงฟื้นฟูใหม่ (Revitalization or rehabilitation) ได้แก่ช่วงที่ความต้องการซื้อมีสูงขึ้น และเกิดความต้องการในการปรับปรุงหรือฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์เดิมขึ้นมาใหม่

12. กฎแห่งพลังรวมตัว (Synergy)

บางครั้งที่ดินแต่ละแปลง หากประเมินแยกจากกันจะมีมูลค่าน้อย เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงเล็ก ไม่สามารถพัฒนาได้อย่างเกิดประโยชน์สูงสุด แต่หากมีการรวมที่ดินสองแปลงเข้าด้วยกัน ราคาจะสูงกว่าราคาของที่ดินแต่ละแปลงรวมกัน เช่น ที่ดินแปลงแรกติดถนนราคา ตารางวาละ 50,000 บาท ที่ดินแปลงถัดไปราคาตารางวาละ 20,000 บาท แต่หากซื้อรวมกัน ที่ดินแปลงถัดไปจะมีมูลค่าสูงขึ้น เนื่องจากเมื่อรวมกันแล้วที่ดินแปลงใหม่จะมีศักยภาพการพัฒนาเพิ่มขึ้น

หรือในกรณีที่ที่ดินติดขอบ ไม่สามารถเข้าออกถนนได้ มูลค่าจะต่ำมาก แต่หากมีการซื้อที่ดินรวมกับที่ดินที่ติดถนน ที่ดินติดขอบนั้นจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้น เป็นต้น

โดยสรุป ผู้ประเมินจะต้องมีความรู้ถึงปัจจัยหรือองค์ประกอบต่างๆ (Factors) ที่มีผลกระทบต่อค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละทรัพย์สิน และในแต่ละช่วงเวลา โดยต้องศึกษาทำความเข้าใจถึงหลักการพื้นฐาน หรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ดังกล่าวมาข้างต้นอย่างถ่องแท้ จึงจะสามารถใช้ดุลพินิจในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถูกต้อง สมเหตุสมผล และได้รับความยอมรับนับถือจากผู้ใช้บริการอย่างแท้จริง

คำศัพท์สำหรับนักประเมิน

ทรัพย์สินปลอดพันธะ	Vacant Possession
ทรัพย์สินมรดก	Estate
ทรัพย์สินสิทธิ	Jus in Rem, Real Right (กฎ) น. สิทธิเหนือทรัพย์สินที่จะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เช่น สิทธิครอบครอง กรรมสิทธิ์
ทรัพย์สิน	Property, Propriety (กฎ) น. วัตถุทั้งที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้ เช่น บ้าน ที่ดินเป็นวัตถุมิรูปร่าง ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เป็นวัตถุไม่มีรูปร่าง
ทรัพย์สินของแผ่นดิน / รัฐ	State Property
ทรัพย์สินที่มีรูปร่าง	Tangible Property
ทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง	Intangible Property
ทรัพย์สินที่อยู่ติดต่อกัน	Adjoining Property
ทรัพย์สินร่วม	Common Property
ทรัพย์สินส่วนบุคคล	Private Property
ทรัพยากรธรรมชาติ	Natural Resources น. ทรัพย์สินอันเกิดขึ้นเองหรือมีอยู่ตามธรรมชาติ
ท่อน้ำ	Water Pipe น. สิ่งสำหรับให้สิ่งอื่นมีน้ำเป็นต้นผ่านไปได้ มักมีลักษณะกลม รูปคล้ายปล่อง
ทะเบียน	Register น. บัญชีจัดลักษณะจำนวนคน จำนวนสัตว์ หรือจำนวนสิ่งของ ตลอดจนการงานต่างๆ ที่รัฐบาลตั้งไว้เป็นหลักฐานเกี่ยวกับประชาชนพลเมือง
ทาง	Via, Way น. แนวหรือพื้นที่สำหรับใช้สัญจร เช่น ทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ ทางเดินรถ ทางเท้า ทางข้าม ทางร่วมทางแยก ทางลาด ทางโค้ง ช่อง, โอกาส เช่น ไม่มีทางจะสำเร็จ, แนว เช่น เดินทางใน, วิธีการ เช่น ส่งเงินทางธนาคาร, แลว, ถิ่น เช่น เป็นคนทางไหน
ทางเก็บค่าผ่าน	Toll Way
ทางน้ำ	Water Course, Waterway
ทางบก	Land
ทางผ่าน, ทางผ่านสาธารณะ	Passage, Public Passage (กฎ) น. ทางบกหรือทางน้ำสำหรับประชาชนใช้ในการจราจร และหมายความรวมถึงทางรถไฟ และทางรถรางที่มีรถเดินสำหรับประชาชนโดยสารด้วย
ทางเลี้ยวเมือง	By Pass
ทางเลือก	Alternative, Option
ทางสาธารณะ	Public Ways (กฎ) น. ทางบกหรือทางน้ำสำหรับประชาชนใช้ในการจราจร และหมายความรวมถึงทางรถไฟ และทางรถรางที่มีรถเดินสำหรับประชาชนโดยสารด้วย
ทางหลวง	Highway (กฎ) น. ทางหรือถนนซึ่งจัดไว้เพื่อประโยชน์ในการจราจรสาธารณะทางบก ไม่ว่าในระดับพื้นดิน ได้หรือเหนือพื้นดิน หรือใต้หรือเหนือสิ่งขังหรือทรัพย์สินอย่างอื่นนอกจากทางรถไฟ
ทางออกสู่สาธารณะ	Access
ท่าเทียบเรือ	Quay, Wharf
ท่าเรือ	Port (น.) ที่จอดเรือ, (กฎ) สถานที่สำหรับให้บริการแก่เรือในการจอดเทียบบรรทุก หรือขนถ่ายของ
ทำบัญชีทรัพย์สิน	Make an Inventory
ทำเป็นหนังสือ	In Writing, Made in Writing
ที่งอกชายฝั่ง, ที่งอกริมตลิ่ง	Accretion, Alluvion, Reliction
ที่ซื้อขายได้	Salable

TVA Activities

▷ สมาคมฯ ร่วมกับ RICS จัดสัมมนา Dinner Talk

สมาคมฯ ร่วมกับ The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) จัดสัมมนา Dinner Talk เรื่อง "The Problem and the Outlook of Property Valuation Profession in Asian Countries in the Vision of the International Property Valuation Professional" เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2550 ณ โรงแรมเรดิสัน โดยได้รับเกียรติจากผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากต่างประเทศ ได้แก่ Dr Francis Lai FRICS - Lecture UNITEC จากประเทศนิวซีแลนด์ Mr Sudurikku Wijepala MSc MRICS - Chartered Valuation Surveyors จากประเทศศรีลังกา Mr.Nick Hudson - RICS Education Development Manager และ Ms. Vivien Small - RICS Education Policy Manager โดยมีนายสมพร บุรินทร์ราชกุล อธิการบดีมหาวิทยาลัยนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และสมาชิกสามัญ (Fellow) ของ RICS ให้เกียรติเป็นผู้ดำเนินรายการและแปลสรุปเป็นภาษาไทย



▷ สมาคมฯ จัดอบรมการใช้ไมโครซอฟท์เอ็กเซลในการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

สมาคมฯ จัดอบรมแบบปฏิบัติการ การใช้ไมโครซอฟท์เอ็กเซลในการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (Applied MS Excel for Real Estate Valuation (Financial Analysis) Work Shop) โดยได้รับเกียรติจาก นายสยาม ทองกระบิล อาจารย์พิเศษ ภาควิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ให้เกียรติเป็นวิทยากร เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2550 ณ สำนักคอมพิวเตอร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

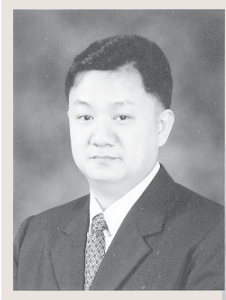


▷ การจัดทำทดสอบวัดความรู้ผู้ประเมินหลักของสมาคม

โครงการจัดสอบวัดความรู้เพื่อจัดระดับผู้ประเมิน ในช่วงปลายปี 2549 มีการจัดทดสอบในระดับชั้นวิสามัญ ครั้งที่ 2/2549 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม และทดสอบในระดับชั้นวุฒิ ครั้งที่ 3/2549 ในวันที่ 5 พฤศจิกายน สำหรับในปี 2550 สมาคมฯ จัดการทดสอบผู้ประเมินหลักในระดับชั้นต่างๆ อย่างต่อเนื่อง โดยมีการทดสอบผู้ประเมินระดับชั้นวุฒิ ครั้งที่ 1/2550 (รอบพิเศษ) ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ ที่ผ่านมา และจัดการทดสอบในระดับชั้นวิสามัญ ครั้งที่ 1/2550 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ ณ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์ ทั้งนี้สมาชิกและนักประเมินสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้ที่ผ่านการทดสอบ รวมถึงรายละเอียดการสมัครสอบและตารางการทดสอบวัดความรู้ผู้ประเมินหลักชั้นต่างๆ ประจำปี 2550 ได้ที่เว็บไซต์ www.tva.or.th



TVA Activities



สมาคมฯ จัดประชุมสมาชิกเพื่อระดมความคิดเห็นเกี่ยวกับกิจกรรมทางวิชาการ

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2549 นายนิพัทธ์ ทวนนวัฒน์ กรรมการบริหาร ฝ่ายวิชาการ เป็นประธานจัดการประชุมระดมความคิดเห็นจากสมาชิกเกี่ยวกับกิจกรรมทางวิชาการของสมาคมฯ ในปี 2550 ตามโครงการพัฒนาความรู้ทางวิชาชีพต่อเนื่องของสมาคมฯ ณ Bangkok Club อาคารสารคดี โดยการประชุมได้เปิดโอกาสให้สมาชิกแสดงความคิดเห็น และให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับหัวข้อและเนื้อหาสาระ สำหรับการจัดอบรมและสัมมนาทางวิชาการประจำปี 2550 เพื่อที่คณะทำงานจะได้นำความคิดเห็นมาปรับปรุงหลักสูตรให้ตรงกับความต้องการ และจะได้นำความรู้ที่ได้รับไปใช้ในการปฏิบัติงานให้ถูกต้องเหมาะสม

การอบรมและทดสอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2549 สมาคมฯ จัด "การอบรมและทดสอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งที่ 4/2549" โดยได้รับเกียรติจากผู้แทนของคณะร่างมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพฯ ได้แก่ นายนิเวศ เลิศชัย นางสาวนพพร วงศ์อุไร นายมานพ วรรณะเอี่ยมพิกุล และ นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล ให้เกียรติเป็นวิทยากร ณ อาคารเฉลิมพระบารมี 50 ปี ซ.ศูนย์วิจัย สำหรับตารางการอบรมและทดสอบประจำปี 2550 สมาชิกสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.tva.or.th



สมาคมฯ จัดการอบรมการประเมินมูลค่าโรงแรมระดับสูง

เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม และวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 สมาคมฯ จัดการอบรมเรื่อง "การประเมินมูลค่าโรงแรมระดับสูง" (Advance in Hotel Valuation) โดยหลักสูตรนี้ออกแบบไว้สำหรับผู้ประเมินขั้นสูงหรือผู้ประเมินหลักขั้นสามัญที่เตรียมเลื่อนเป็นผู้ประเมินขั้นสูง เนื้อหาหลักสูตรแบ่งเป็นภาคทฤษฎี และภาคปฏิบัติคอมพิวเตอร์ โดยสมาคมฯ ได้รับเกียรติจาก นายไพรัช มณฑาพันธ์ กรรมการผู้จัดการ บจก.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ และ นายอภิบาล อธิกุลกาญจน์ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บจก.โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) เป็นวิทยากร ณ ศูนย์การศึกษาต่อเนื่อง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอยอขอบคุณผู้สนับสนุนในการจัดพิมพ์

บริษัท ที.อาร์.เอส. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท พสสยามประเมินราคา จำกัด



69/568 หมู่บ้านฟ้ารังสิต
ถ.รังสิต-นครนายก ต.บึงยี่โถ
อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี 12130
โทร. 0-2945-9730 กด 0 โทรสาร 0-2509-3700



36/55 อาคารริเวอร์วิวเพลซ B ชั้น 4
ถ.พระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทร. 0-2683-2934-6 โทรสาร 0-2683-2938



1340 ซ.อินทามระ 26/2 ถ.สุทธิสารวินิจฉัย
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทร. 0-2693-9431, 0-2693-9454
โทรสาร. 0-2693-7858



คณะที่ปรึกษา: นายสิทธิโชค ศรีเจริญ นายพัลลภ กฤตยานวัช นายสมพร บุรินทรากุล นายประสิทธิ์ รัตนพิเศษ นายอรอนพ แสงประสิทธิ์
คณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ปี 2548-2549: ดร.จงค์ จงยศยิ่ง นายศุภนิจ จัยวัฒน์ นายสมชาย ลัมเลิศรส น.ส.อุษณาพรรณ วิสุทธิทรัพย์
นายนิเวศ เลิศชัย นายนิพัทธ์ ทวนนวัฒน์ นายชาติชาย อินเจตฉาย นายวรุตม์ นิवासุมกิจ นายอนุกล นรติม
คณะผู้จัดทำ: ดร.จงค์ จงยศยิ่ง/บรรณาธิการ นายอนุกล นรติม น.ส.จิราภา คมขำ/ผู้ช่วยบรรณาธิการ