
26 มกราคม 2549



**ราคาค่าก่อสร้าง
สมควร
ทำต่อเนื่อง**

นับตั้งแต่ปี 2543

ในขณะที่กระผมเป็นกรรมการ
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ได้ริเริ่มจัดทำราคาค่าก่อสร้างอาคารขึ้น
เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการประเมินค่า

ควรที่จะประกาศให้ชัดเจนว่า
ผศ. อัครวิน พิชญโยธิน
ผู้เชี่ยวชาญด้านการถอดแบบอาคารของไทย
ได้ให้เกียรติเป็นประธานคณะกรรมการมาโดยตลอด
นับเป็นความกรุณาของท่านแก่วงการประเพณี
ในปี 2548 ไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ
มาจัดทำราคาค่าก่อสร้างอาคาร
กระผมในฐานะเลขานุการคณะกรรมการเดิม
และอดีตรรรมการสมาคม
จึงทำหนังสือนี้เพื่อเร่งให้ทางสมาคมดำเนินการ

ส่วนต่อไปนี้เป็นหนังสือของกระผมถึง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เพื่อนำเสนอความเห็นในฐานะสมาชิก เพื่อขอความกรุณาทางสมาคมดำเนินการจัดทำราคาค่าก่อสร้างอาคารเพื่อใช้อ้างอิงในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

 ที่ TAF 01/219/49	มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย องค์การวิชาการไม่แสวงหากำไร ทะเบียนลำดับที่ กท. 1076 Principal Member, Int'l Fed of R.E.(FIABCI) 
26 มกราคม 2549	
เรื่อง การจัดทำราคาประเมินค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2549	
เรียน นายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	
เนื่องด้วยในปีที่ผ่านมาทางสมาคมไม่ได้จัดทำราคาประเมินค่าก่อสร้างประจำปี และขณะนี้ได้เริ่มเข้าสู่ปี 2549 แล้ว โดยราคาล่าสุดกำหนดไว้ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2547 กระผมในฐานะสมาชิกสมาคม (เลขที่ ส.32/235) จึงใคร่ขอปรึกษาท่านเกี่ยวกับการจัดทำราคาดังกล่าว	

ที่ TAF 01/219/49

26 มกราคม 2549

เรื่อง การจัดทำราคาประเมินค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2549

เรียน นายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เนื่องด้วยในปีที่ผ่านมาทางสมาคมไม่ได้จัดทำราคาประเมินค่าก่อสร้างประจำปี และขณะนี้ได้เริ่มเข้าสู่ปี 2549 แล้ว โดยราคาล่าสุดกำหนดไว้ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2547 กระผมในฐานะสมาชิกสมาคม (เลขที่ ส.32/235) จึงใคร่ขอปรึกษาท่านเกี่ยวกับการจัดทำราคาดังกล่าว

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2547 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ประเภทอาคาร/ประเภทที่ดิน	พ.ศ. 2539		พ.ศ. 2543		พ.ศ. 2544		พ.ศ. 2545		พ.ศ. 2546		พ.ศ. 2547		รวม	
	ค่า	หน่วย	ค่า	หน่วย	ค่า	หน่วย	ค่า	หน่วย	ค่า	หน่วย	ค่า	หน่วย		
ที่ดินเปล่า/ที่ดินว่างเปล่า	4,200	ตร.วา	5,200	ตร.วา	6,800	ตร.วา	7,100	ตร.วา	8,000	ตร.วา	8,550	ตร.วา	8,600	ตร.วา
1 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	3,600	ตร.วา	4,500	ตร.วา	5,800	ตร.วา	6,200	ตร.วา	7,500	ตร.วา	8,000	ตร.วา	8,150	ตร.วา
2 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	5,200	ตร.วา	6,500	ตร.วา	8,200	ตร.วา	8,800	ตร.วา	10,500	ตร.วา	11,200	ตร.วา	11,350	ตร.วา
3 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	4,200	ตร.วา	5,200	ตร.วา	6,800	ตร.วา	7,200	ตร.วา	8,500	ตร.วา	9,000	ตร.วา	9,150	ตร.วา
4 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	5,200	ตร.วา	6,500	ตร.วา	8,200	ตร.วา	8,800	ตร.วา	10,500	ตร.วา	11,200	ตร.วา	11,350	ตร.วา
5 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	4,800	ตร.วา	6,000	ตร.วา	7,800	ตร.วา	8,200	ตร.วา	9,800	ตร.วา	10,500	ตร.วา	10,650	ตร.วา
6 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	4,800	ตร.วา	6,000	ตร.วา	7,800	ตร.วา	8,200	ตร.วา	9,800	ตร.วา	10,500	ตร.วา	10,650	ตร.วา
7 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	4,000	ตร.วา	5,000	ตร.วา	6,500	ตร.วา	6,800	ตร.วา	8,200	ตร.วา	8,800	ตร.วา	8,950	ตร.วา
8 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	4,000	ตร.วา	5,000	ตร.วา	6,500	ตร.วา	6,800	ตร.วา	8,200	ตร.วา	8,800	ตร.วา	8,950	ตร.วา
9 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	3,800	ตร.วา	4,700	ตร.วา	6,000	ตร.วา	6,300	ตร.วา	7,500	ตร.วา	8,000	ตร.วา	8,150	ตร.วา
10 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	3,600	ตร.วา	4,500	ตร.วา	5,800	ตร.วา	6,200	ตร.วา	7,500	ตร.วา	8,000	ตร.วา	8,150	ตร.วา
11 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	4,800	ตร.วา	6,000	ตร.วา	7,800	ตร.วา	8,200	ตร.วา	9,800	ตร.วา	10,500	ตร.วา	10,650	ตร.วา
12 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	3,800	ตร.วา	4,700	ตร.วา	6,000	ตร.วา	6,300	ตร.วา	7,500	ตร.วา	8,000	ตร.วา	8,150	ตร.วา
13 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	2,400	ตร.วา	3,000	ตร.วา	3,800	ตร.วา	4,000	ตร.วา	4,800	ตร.วา	5,000	ตร.วา	5,150	ตร.วา
14 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	2,800	ตร.วา	3,500	ตร.วา	4,500	ตร.วา	4,800	ตร.วา	5,800	ตร.วา	6,000	ตร.วา	6,150	ตร.วา
15 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	3,200	ตร.วา	4,000	ตร.วา	5,200	ตร.วา	5,500	ตร.วา	6,500	ตร.วา	6,800	ตร.วา	6,950	ตร.วา
16 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	3,000	ตร.วา	3,800	ตร.วา	4,800	ตร.วา	5,100	ตร.วา	6,100	ตร.วา	6,400	ตร.วา	6,550	ตร.วา
17 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	5,100	ตร.วา	6,400	ตร.วา	8,200	ตร.วา	8,800	ตร.วา	10,500	ตร.วา	11,200	ตร.วา	11,350	ตร.วา
18 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	6,000	ตร.วา	7,500	ตร.วา	9,500	ตร.วา	10,000	ตร.วา	12,000	ตร.วา	12,500	ตร.วา	12,650	ตร.วา
19 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	8,000	ตร.วา	10,000	ตร.วา	13,000	ตร.วา	13,500	ตร.วา	16,000	ตร.วา	16,500	ตร.วา	16,650	ตร.วา
20 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	9,800	ตร.วา	12,500	ตร.วา	16,000	ตร.วา	16,500	ตร.วา	19,500	ตร.วา	20,000	ตร.วา	20,150	ตร.วา
21 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	8,000	ตร.วา	10,000	ตร.วา	13,000	ตร.วา	13,500	ตร.วา	16,000	ตร.วา	16,500	ตร.วา	16,650	ตร.วา
22 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	9,200	ตร.วา	11,500	ตร.วา	14,500	ตร.วา	15,000	ตร.วา	18,000	ตร.วา	18,500	ตร.วา	18,650	ตร.วา
23 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	12,000	ตร.วา	15,000	ตร.วา	19,000	ตร.วา	19,500	ตร.วา	23,500	ตร.วา	24,000	ตร.วา	24,150	ตร.วา
24 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	7,600	ตร.วา	9,500	ตร.วา	12,000	ตร.วา	12,500	ตร.วา	15,000	ตร.วา	15,500	ตร.วา	15,650	ตร.วา
25 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	10,400	ตร.วา	13,000	ตร.วา	16,500	ตร.วา	17,000	ตร.วา	20,500	ตร.วา	21,000	ตร.วา	21,150	ตร.วา
26 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	4,400	ตร.วา	5,500	ตร.วา	7,000	ตร.วา	7,500	ตร.วา	9,000	ตร.วา	9,500	ตร.วา	9,650	ตร.วา
27 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	8,000	ตร.วา	10,000	ตร.วา	13,000	ตร.วา	13,500	ตร.วา	16,000	ตร.วา	16,500	ตร.วา	16,650	ตร.วา
28 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	12,800	ตร.วา	16,000	ตร.วา	20,000	ตร.วา	20,500	ตร.วา	24,500	ตร.วา	25,000	ตร.วา	25,150	ตร.วา
29 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	2,800	ตร.วา	3,500	ตร.วา	4,500	ตร.วา	4,800	ตร.วา	5,800	ตร.วา	6,000	ตร.วา	6,150	ตร.วา
30 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	พิกัดพื้นที่ 1 ไร่		พิกัดพื้นที่ 1,000 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,070 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,140 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,200 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,270 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,330 ตร.วา	
31 บ้านเดี่ยว/บ้านเดี่ยว	พิกัดพื้นที่ 640 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 800 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 960 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,120 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,280 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,440 ตร.วา		พิกัดพื้นที่ 1,600 ตร.วา	

<http://www.thaiappraisal.org/images/cost47-thai.pdf>

ราคาค่าก่อสร้างนี้ได้เริ่มกำหนดในปี 2543 ในสมัยที่
 คณะกรรมการสมาคมและเป็นผู้ริเริ่มขอความเห็นชอบจากทาง
 สมาคมเพื่อจัดทำราคาคงกล่าวตามข้อเสนอนี้ของสมาชิก ทาง

สมาคมได้แต่งตั้งคณะทำงานโดยมีกรรมการเป็นเลขานุการมาโดยตลอด แม้เมื่อกรรมการหมดวาระการเป็นกรรมการสมาคมแล้ว ทางสมาคมก็ยังมอบหมายให้กรรมการประสานงานการจัดทำราคาดังกล่าวเรื่อยมา ดังนั้นหากทางสมาคมจะมอบหมายให้กรรมการดำเนินการอีก กรรมการก็ยินดี อย่างไรก็ตามทางสมาคมอาจแต่งตั้งผู้อื่นก็สุดแท้แต่ทางสมาคมจะเห็นสมควร เพียงแต่การนี้จำเป็นต้องดำเนินการโดยรีบด่วนเพื่อการใช้ประโยชน์ในการอ้างอิงในวงการประชุมประเมินค่าทรัพย์สิน

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2547	รายละเอียดการก่อสร้างของอาคารแต่ละประเภท	ภาคผนวก1: การแต่งตั้งคณะกรรมการ	ภาคผนวก2: หนังสือขอรับความเห็น	ภาคผนวก3: รายงานประชุมจัดทำราคาปี 2544	ภาคผนวก4: การประกาศใช้รายงาน	ภาคผนวก5: รายงานประชุมจัดทำราคาปี 2545	ภาคผนวก6: รายงานประชุมจัดทำราคาปี 2547
เลข: รายงานประเมินค่าทรัพย์สิน		ราคาปี 2547					
ที่: ตัวเลขเชิงรายการ บพท/ตารางเมตร		ต่ำ		ปานกลาง		สูง	
1	บ้านเดี่ยวไม่ขึ้นคยว	6,550	7,600	8,600			
2	บ้านเดี่ยวไม่ 2 ชั้น	5,700	7,100	8,250			
3	บ้านเดี่ยวไม่ได้ตุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	8,250	8,700	9,400			
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	3,800	4,750				
ระดับราคาต่ำ		ระดับราคาปานกลาง		ระดับราคาสูง			
1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้		1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้		1. โครงสร้างทั่วไปเป็นไม้			
2. หลังคาผูกกระเบื้องลอน		2. หลังคาผูกกระเบื้องลอน		2. หลังคาผูกกระเบื้องลอน			

แต่หากทางสมาคมไม่สะดวกที่จะดำเนินการ กรรมการในนามของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (เดิม, มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย) ยินดีรับดำเนินการต่อ โดยนอกจากจะประสานงานเชิญผู้ทรงคุณวุฒิมาร่วมจัดทำแล้ว ยังจะเพิ่มเติมด้วยการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญมาทำการวิเคราะห์ราคาในรายละเอียดแต่ละรายการ ก่อนนำเสนอสู่การพิจารณาของผู้ทรงคุณวุฒิและนำเสนอต่อสมาคมและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นต่อไป

อนึ่ง มูลนิธิเป็นองค์กรวิชาการสาธารณะที่ไม่แสวงหากำไร ไม่ใช่ตัวแทนของนักวิชาชีพเช่นสมาคมประเมินทั้งหลาย แต่มุ่งสร้างสรรค์ประโยชน์ต่อวงการประเมินค่าทรัพย์สินด้วยการจัดเสวนารายเดือนติดต่อกันมาทุกเดือนจนขณะนี้ขึ้นสู่ปีที่ 5 แล้ว จัดทำวารสาร ThaiAppraisal แบบ 2 ภาษา ราย 2 เดือน ครั้งละ 6,000 ฉบับ เผยแพร่แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั่วประเทศและทั่วโลก จัดงานสัมมนาฟรีแก่ประชาชน จัดงานสัมมนานานาชาติเพื่อเชื่อมโยงความรู้จากทั่วโลก และจัดทำเว็บไซต์ซึ่งถือว่ามีสาระด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดในประเทศไทยเพื่อเผยแพร่ความรู้โดยไม่คิดมูลค่า นอกจากนี้ยังจัดประกวดเรียงความเพื่อส่งเสริมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน โดยครั้งล่าสุดได้รับความเมตตาจาก พล.อ.เปรม ติณสูลานนท์ ฯพณฯ ประธานองคมนตรีและรัฐบุรุษ มอบโล่ให้แก่ผู้ชนะเลิศการประกวดทั้งระดับนักเรียน นักศึกษาและประชาชน ภารกิจทั้งหลายของมูลนิธินี้ก็เพื่อสนับสนุนทางสมาคมในการยกระดับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทยให้ได้รับการยอมรับในสังคมและในเวทีโลก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหากมีสิ่งใดที่กระผมและทางมูลนิธิสามารถให้การสนับสนุนได้ กระผมก็ยินดีรับดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการมูลนิธิ



คติ

ของ

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



เกี่ยวกับผู้เขียน

ดร.โสภณ พรโชคชัย

เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนักวิจัย
อสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาเมือง และการใช้
ที่ดินมาตั้งแต่ปี 2525 โดยไม่เป็นนายหน้า/
พัฒนาที่ดินเองเพื่อความเป็นกลางทางวิชา
ชีพโดยเคร่งครัด เคยเป็นผู้เชี่ยวชาญในโครง
การ ESCAP, UN-CHS, ADB, World
Bank, FAO และ ILO

การศึกษา

วิทยาศาสตร์ชุมชนบัณฑิต สาขาที่ดิน-ที่อยู่อาศัย

สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (Asian Institute of Technology)

ประกาศนียบัตร การพัฒนาที่อยู่อาศัย

มหาวิทยาลัยคาทอลิกลูแวง (Katholieke Universiteit Leuven) เบลเยียม

ประกาศนียบัตร การประเมินค่าทรัพย์สิน

สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น (LRTI-Lincoln Inst. Land Policy) บอสตัน

ผลงานทางวิชาการสำคัญ

- พ.ศ.2528 ค้นพบชุมชนแออัด 1,020 แห่ง จากการแปรภาพถ่ายทางอากาศและการสำรวจภาคสนาม ซึ่งแต่เดิมพบกันเพียง 500 แห่ง
- พ.ศ.2533 สร้างแบบจำลองการประเมินค่าทรัพย์สินอัตโนมัติ (computer-assisted mass appraisal หรือ CAMA) ซึ่งถือเป็นบุคคลแรกที่จัดสร้างขึ้นในไทย
- พ.ศ.2538 พยากรณ์บ้านว่างในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 300,000 หน่วยอย่างถูกต้อง ซึ่งเป็นการเตือนภัยทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครั้งสำคัญ
- พ.ศ.2541 ค้นพบการเพิ่มขึ้นของบ้านว่าง เป็น 350,000 หน่วย
- พ.ศ.2543 ศึกษาการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ โดยได้รับการสนับสนุนจากธนาคารโลก (World Bank)
- พ.ศ.2545 การสร้างแบบจำลองเพื่อการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง ในจังหวัดลำปางและจังหวัดยะลา ให้กับ JICA ประเทศญี่ปุ่น
- พ.ศ.2549 การวางแผนที่ยุทธศาสตร์ 10 ปีเพื่อการพัฒนาวงการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม

การบริหารงานศึกษาวิจัย (5 ปีล่าสุด)

- พ.ศ.2549 ที่ปรึกษาทำการวิจัยการเงินเคหะการขององค์การสหประชาชาติ (UNCHS: Evaluation of Housing Finance Mechanisms in Thailand)
- พ.ศ.2548-9 ที่ปรึกษา กระทรวงการคลัง สาธารณรัฐเวียดนามตามโครงการยกระดับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม
- พ.ศ.2547 หัวหน้าโครงการระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Bangkok GIS and

- Database for Real Estate Decision Makers) และโครงการวิจัยต่อ
เนื่องอสังหาริมทรัพย์ไทย (Real Estate Index)
- พ.ศ.2545-6 หัวหน้าโครงการสร้างแบบจำลองทางสถิติ เพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน
หลายโครงการ. Japan International Corporation Agency (JICA)
- พ.ศ.2545 ผู้เชี่ยวชาญ, ศูนย์ที่อยู่อาศัย องค์การสหประชาชาติ (UN Centre for
Human Settlements) เพื่อจัดเตรียมรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยโลก
- พ.ศ.2544-5 ผู้เชี่ยวชาญ โครงการวางผังรวมสนามบินนานาชาติในจังหวัดภูมิภาคไทย
- พ.ศ.2543-4 ที่ปรึกษาเพื่อการวางแผน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ โครงการ
ของธนาคารโลก (a World Bank project)
- พ.ศ.2543 ผู้เชี่ยวชาญ การจัดประชุมจัดทำมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินใน
ประเทศไทย องค์การอาหารและเกษตรแห่งสหประชาชาติ (FAO)
- นอกจากนี้ยังทำการศึกษากับหน่วยงานอื่นขององค์การสหประชาชาติเช่น ESCAP,
ILO รวมทั้งหน่วยงานความช่วยเหลือจากต่างประเทศเช่น JICA, USAID ในโครงการ
ศึกษาและปฏิบัติการต่าง ๆ ในประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน

หนังสือ

- วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน กรุงเทพมหานคร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่ง
ประเทศไทย, มกราคม 2549, 136 หน้า
- อสังหาริมทรัพย์ ช่วยชาติ กรุงเทพมหานคร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย,
ธันวาคม 2548, 230 หน้า
- ส่องอสังหาริมทรัพย์ต่างแดน กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่ง
ประเทศไทย, กันยายน 2548, 224 หน้า
- รู้มูลค่าบ้านตัวเอง (บรรณาธิการ) กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย, มีนาคม และพฤษภาคม 2548. 100 หน้า
- อสังหาริมทรัพย์ เรื่องสำคัญของชีวิต. กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2547, 200 หน้า
- หนังสือแผนที่ธุรกิจกรุงเทพมหานคร (Business Location Guide Bangkok:
BangkokMap) กรุงเทพมหานคร: Agency for Real Estate Affairs, เมษายน
2542, 208 หน้า (ภาษาอังกฤษ)
- บ้านสะท้อน กรุงเทพมหานคร: Agency for Real Estate Affairs, พฤศจิกายน 2541
- ความรู้ ความจริงอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย กรุงเทพมหานคร: Agency for

Real Estate Affairs, ตุลาคม 2539

- คู่มือซื้อบ้าน Housing Yellow Pages. กรุงเทพมหานคร: Agency for Real Estate Affairs, เมษายน 2539, 152 หน้า (ภาษาไทย)
- ซื้อบ้านอย่างรอบรู้ กรุงเทพมหานคร: Agency for Real Estate Affairs, มกราคม 2538, 76 หน้า (ภาษาไทย)
- อ่านก่อนซื้อบ้าน กรุงเทพมหานคร: Agency for Real Estate Affairs, พฤษภาคม 2536 และ มีนาคม 2537, 256 หน้า (ภาษาไทย)
- Bangkok Slums: Review and Recommendations, Bangkok: School of Urban Community Research and Actions, (พฤศจิกายน 2535 และ กันยายน 2536), 200 หน้า (ภาษาอังกฤษ)
- Business Location Guide Bangkok, Bangkok: Agency for Real Estate Affairs, กันยายน 2534, 200 หน้า (ภาษาอังกฤษ)

นอกจากนี้ยังมีรายงานการวิจัยเป็นระยะ ๆ บทความทางวิชาการที่ได้จัดทำขึ้นเป็นพิเศษในการประชุมวิชาการนานาชาติทั่วโลกซึ่งแต่ละปีเดินทางไปเข้าร่วมประมาณ 5-8 ครั้ง รวมทั้งบทความอ้างอิงทางวิชาการในวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยชั้นนำของโลกหลายรายการ

ตำแหน่งทางสังคม

- ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2545-ปัจจุบัน)
- รองประธาน สหพันธ์อสังหาริมทรัพย์ FIABCI-Thailand (2546-ปัจจุบัน)
- กรรมการ คณะกรรมการหอการค้าไทย สาขาอสังหาริมทรัพย์ (2540 – ปัจจุบัน)
- กรรมการบริหาร สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2541-2546)
- กรรมการบริหาร สมาคมที่ปรึกษาธุรกิจไทย (2543-2545)
- ที่ปรึกษา สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2541-ปัจจุบัน)
- ที่ปรึกษา สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (2542-ปัจจุบัน)
- ที่ปรึกษานายกสมาคม สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (2543-ปัจจุบัน)

ความสัมพันธ์กับองค์กรวิชาชีพต่างประเทศ

- ผู้แทนประจำประเทศไทย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการเสียภาษีนานาชาติ (International Association of Assessing Officers) (2541-ปัจจุบัน)

- สมาชิก สมาคมผู้ควบคุมการออกใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา (Association of Real Estate License Law Officials) (2543-ปัจจุบัน)
- ผู้แทนใน ESCAP สหพันธ์อสังหาริมทรัพย์นานาชาติ (FIABCI) (2545-ปัจจุบัน)
- สมาชิก สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน (ASEAN Valuers Association) (2539-ปัจจุบัน)
- กรรมการบริหาร สมาคมผู้วางแผนและเคหะแห่งอาเซียน (ASEAN Association for Planning and Housing) (2542-ปัจจุบัน)

การบริหารวิสาหกิจเอกชน

- ประธานกรรมการบริหาร Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) อันเป็นองค์กรที่ปรึกษาการประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับการรับรอง ISO 9001-2000 ทั้งระบบแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทย ขณะนี้ และได้รับรางวัลจรรยาบรรณดีเด่น ประจำปี 2548 จากหอการค้าไทย
- ผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (www.trebs.ac.th) ในความควบคุมของกระทรวงศึกษาธิการที่จัดการศึกษาการประเมินค่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมืองทั้งหลักสูตรระยะสั้นและระยะยาวที่ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ และโดยความร่วมมือกับสถาบันการศึกษาจากต่างประเทศ

การบรรยายและอาจารย์พิเศษ

ประสบการณ์การบรรยายเริ่มตั้งแต่ปี 2523 ในระดับปริญญาตรีถึงปริญญาเอกในสถาบันการศึกษาทั้งในประเทศไทย ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส เบลเยียมทางด้านอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนพัฒนาเมือง ที่อยู่อาศัยและการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะทางด้าน การประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นผู้บรรยายร่วมกับอาจารย์จาก University of South Australia ในการสอนผู้ประเมินค่าทรัพย์สินรุ่นแรกของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2540) การสอนในโครงการพัฒนา Training the Trainers ของสำนักงาน กสท. รวมทั้งการศึกษาในระดับปริญญาโทภาควิชาเคหะการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นอกจากนี้ยังเป็นกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และกรรมการสอบประมวลวิชาในสถาบันอุดมศึกษาต่าง ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ (เบลเยียม เยอรมนี ญี่ปุ่น)

Agency for Real Estate Affairs

ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย



บจก.เอเจนซี ฟอรั เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA.co.th) ได้รับรางวัลอันมีเกียรตินี้เพราะเรามักคิดว่า “ไม่พวยเรือให้โจรนั่ง และไม่คิดจะให้โจรพวยเรือให้เรานั่ง” (ไม่คิดประสบความสำเร็จโดยอาศัยบารมีคนอื่น!)

รายได้ของเพื่อนร่วมงาน

ไม่เคยลดเงินเดือน/คน แม้ในภาวะวิกฤติปี 2540-3 เราก็กไม่รุคนออกหรือลดเงินเดือนลงครั้งหนึ่ง ถ้าเราทำเช่นนั้นสัก 30 เดือนเช่นบางแห่ง คงถอย Benz 500 SEL ป้ายแดงออกมาประดับบารมีได้เลย! – แต่เราไม่เคยฉวยโอกาส

ขึ้นเงินเดือนปีละ 2 ครั้ง มานับสิบปี เราไม่ได้ “ร่ำรวยผิดปกติ” แต่รู้จักแบ่งปันจ่ายโบนัสทุกปี เพื่อขวัญ-กำลังใจและความจริงใจ เราจึงรักษานโยบายนี้ต่อเนื่อง รายได้ตามผลงาน ทำดีได้ดี เบี้ยเลี้ยง OT ค่ำรถ ค่างาน ฯลฯ ไม่เคยขาด ให้เงินฝากฟรี เราส่งเสริมการออมโดยให้เพื่อนร่วมงานสะสมเงินเดือน 3% บริษัทช่วยสมทบฟรีอีก 3% ทุกเดือน!

สวัสดิการเพื่อความมั่นคง-มั่นใจ

ไมโล ซา กาแฟ ไม่ต้องหาซื้อเอง เรามีไว้บริการทุกคน ทุกเวลาฟรีมาตั้งแต่ก่อตั้ง การออกกำลังกาย เรามีสระว่ายน้ำขนาด 11x25 เมตร โตะปั๊มป์ สนามแบดมินตัน แบ๊นบาส ยังเคยจ้างครูโยคะมาฝึกหรือให้ความรู้ แต่งงาน คลอดบุตร บวช ฯลฯ ได้เงินช่วยเหลือพิเศษ ผู้บริหารไปงานเสมอ กู้ยืมเงิน สูงสุด 300,000 บาทเพื่อซื้อบ้าน เรายังมีสัญญาสวัสดิการดอกเบี้ยต่ำ

ความแนบแน่นในองค์กร

ที่ AREA แม่บ้านหรือวิศวกรใหญ่มีศักดิ์-สิทธิ์เท่ากัน เราเคารพกันตามอายุเพื่อสืบสานวัฒนธรรมดีงาม ทำงานที่นี้ไม่เพียงมาขายแรงงาน แต่มาร่วมสร้างสังคมที่อบอุ่นด้วย

Bottom-Up Meeting ทุกเดือนแต่ละหน่วยจะจัดประชุมโดยมีการจัดเลี้ยงอาหารค่ำด้วย ข้อเสนอแนะ-เรียกร้องจะถูกส่งไปยังฝ่ายบริหารและจะได้รับการตอบชัดเจน

Birthday Party จัดทุกเดือน ในงานเลี้ยงมี ไอเกะ เปาเค้ก และเกมส์สนุกสนาน บัตรอวยพรสารพัด ทั้งวันเกิด รับปริญญา ฯลฯ ให้ทุกคนร่วมลงนาม ที่นี้ไม่มีการ “ตบเท้า” ยินดีกับผู้บริหารในวันเกิด แต่ผู้บริหารมีหน้าที่เดินไปอวยพรวันเกิดทุกคน รวมมิตรปีละ 2 คน ไปยังที่พักต่างจังหวัด ทั้งสนุก-ได้สาระทุกสาขาทั่วประเทศ

ส่งเสริมการศึกษา ถ้าเพื่อนร่วมงานพัฒนา AREA จึงจะมีโอกาส “เกาะไบบงู” เจริญตาม
ศึกษาจากต้นตำรับ ตั้งแต่ปี 2530 จนถึงทุกวันนี้ AREA ส่งเพื่อนร่วมงานไปอบรมการประเมินค่าทรัพย์สินจาก LRTI - Lincoln Institute of Land Policy ทั้งยังให้ทุนเพื่อนร่วมงานไปเรียนปริญญาโทในสถาบันหลายแห่ง

สร้างนักวิชาชีพ กว่าจะเป็นนักวิจัย/ผู้ประเมิน ทุกคนต้องผ่านการสอบข้อเขียน สอบสัมภาษณ์ อบรมครบตามหลักสูตร ทดสอบภาคสนามและทดลองงานจนวางใจได้

All Staff Meeting ในทุกเช้าของทุกปี เราจัดประชุมเพื่อนร่วมงานทุกฝ่าย ทุกสาขาเพื่อให้ความรู้ 30 นาทีเสมอมา นี่เป็นต้นทุนปีละนับแสนบาทที่เราอินดีลงทุน

การอบรมภายใน จัดขึ้นเสมอ ๆ ทั้งระดับหน่วย ฝ่าย สาขาจนถึงทั้งบริษัททั่วประเทศ ทั้งในด้านวิชาการและในด้านการปฏิบัติงาน

การอบรมภายนอก โปรแกรมนี้มักให้เพื่อนร่วมงานหมุนเวียนกันไปอบรม

ลาสอบได้เสมอ เรามุ่งให้เพื่อนร่วมงานเราได้มีกำลังใจในการศึกษาต่อ ทุกคนสามารถไปสอบโดยไม่ถือเป็นวันลา ไม่ถูกหักเงินเดือน

การพัฒนาตน ทุกคนต้องพัฒนา หากวันหน้าบริษัทไม่รอด ตนก็ยังมีอยู่ได้

ตำแหน่ง “เพื่อนร่วมงานดีเด่น” มีให้ทุกเดือน ๆ ละ 3-4 คน แต่ละคนจะได้รับการประกาศชื่นชม และเงินรางวัล

รายการส่งเสียงตามสาย ในเวลาพักเที่ยงจะมีเพื่อนร่วมงานหมุนเวียนจากแต่ละฝ่าย มารายงานข่าวสารสาระเพื่อให้ทันเหตุการณ์และเป็นการส่งเสริมให้แสดงออก

ห้องสมุดของเรา มีบรรณารักษ์คอยดูแล มีหนังสือพิมพ์-วารสารให้บริการฟรี

การทดสอบและประเมินผล

การทดสอบทั่วไป ในโอกาสประชุมเดือนละ 2 ครั้งจะมีการทดสอบ เช่น ข้อสอบเชาวน์ เลขในใจ ภาษาอังกฤษ การสังเกต เพื่อให้เกิดความตื่นตัวตลอดเวลา

การทดสอบเฉพาะเจาะจง เพื่อการปรับเงินเดือนและรายได้ ทดสอบพิมพ์ดีด คอมพิวเตอร์ ความรู้ทางด้านเทคนิคและภาษา เป็นต้น

การประเมินผลรายเดือน หัวหน้าทุกระดับชั้น จะบันทึกประเมินผลเพื่อนร่วมงาน ส่วนเพื่อนร่วมงานก็มีโอกาสแสดงความเห็นต่อการประเมินผลที่ตนได้รับเช่นกัน

การควบคุมคุณภาพ: ที่นี้ที่เดียวที่ลงทุนหลายล้านต่อปีเพื่อตรวจสอบ

Quality Checks มีผู้ตรวจสอบภาคสนาม เช่น มูลค่าที่ประเมินได้สอดคล้องกับความเป็นจริงไหม มีข้อมูลเปรียบเทียบดังอ้างไหม ข้อมูลทรัพย์สินครบถ้วนไหม ฯลฯ

ไปรษณียบัตรประเมินผล โดยให้ลูกค้าเป็นผู้กรอกและส่งตรงถึงสำนักอำนวยการ

Client Interviews หลังจากส่งงาน 15 วัน แผนกตรวจสอบจะติดต่อลูกค้าเพื่อทราบว่าคุณประเมิน ดิตบัตรหรือไม่ รอบรู้ไหม สุภาพดีไหม เป็นมืออาชีพไหม ฯลฯ

การสร้างฐานข้อมูล ข้อมูลงานทุกชิ้นจะถูกเก็บเข้าระบบเพื่อการใช้งานตรวจสอบ

เพิ่มพลัง 5 ส. ตั้งแต่ก่อนที่เราได้รับ ISO เราได้เริ่มทำ 5 ส. มาโดยตลอด

การทดแทนบุญคุณสังคมเป็นมรดกแก่ชีวิต

การทำบุญ เราเคยตั้งแต่การพากันไปเกี่ยวข้าว ออกค่าย เรียนรู้ชีวิตในชนบท การทอดผ้าป่า ช่วยเหลือชนกลุ่มน้อย เด็กยากจน การจัดเลี้ยงเด็กในสถานสงเคราะห์ ฯลฯ

การก่อตั้งมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เราได้ก่อตั้งมูลนิธิขึ้นเพื่อเผยแพร่ความรู้สาธารณะ หาเลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้จึงควรแทนคุณด้วยการพัฒนา



สระว่ายน้ำ AREA บริการเพื่อน ๆ พี่



การอบรม/พักผ่อนปีละ 2 ครั้ง

นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ์ นายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
รับมอบเงินบริจาคเพื่อพัฒนาสมาคมจาก ดร.โสภณ พรโชคชัย



จากวารสาร VAT News ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ฉบับเดือนมกราคม – มีนาคม 2544:

- ดร.โสภณ พรโชคชัย ในฐานะกรรมการสมาคม (พ.ศ. 2542 - 2546) นอกจากจะ
1. จัดทำวารสาร VAT News ในฐานะบรรณาธิการ โดยไม่คิดมูลค่าในการจัดทำ-ออกแบไต ๆ (ยกเว้นค่าพิมพ์ราคาถูก) รวม 10 ฉบับ
 2. จัดทำ "ข่าวสมาคม" เพื่อเผยแพร่รายละเอียดกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง (ประมาณเดือนละ 2 ครั้ง) รวม 60 ฉบับ: 7 เมษายน 2542 – 21 เมษายน 2546
 3. จัดงานเสวนาวิชาการให้กับทางสมาคมทุกเดือน (ช่วงค่ำ)
 4. บริจาคเงินสดให้กับทางสมาคมเพื่อแสดงให้เห็นว่าไม่ได้เข้ามาหาผลประโยชน์
- ยิ่งกว่านั้นยังขอเว้นวรรค ไม่สมัครเป็นกรรมการสมาคมอีก เพื่อให้เกิดมาตรฐานใหม่ให้ทุกคนได้มีโอกาสเข้ามาทำงานเพื่อส่วนรวม

www.thaiappraisal.org

ISSN 1685-845X

วารสารรายไตรมาส
มูลนิธิประเมินค่า
ทรัพย์สินไทย

ThaiAppraisal

Vol.3, No.3, July - September 2004

 R. Eric Adams President, ASIAN Assn, Panangtong	 Sandy Bond Vice of Australia	 John M. Cooper Trustee, Thai Real Estate Business Soc	 Kenneth Liu Regional Manage - Appraisers, PWGSO	 Wayne L. Jewell President-elect, IMAO	 Sook-Eng Ong President, Asian Real Estate Society	 Paul Standerson Director, Vauxhall Globe Agency, UK
 Steve H. Anderson Director, Carter R.E. Stores, Kentucky U.	 Nicholas Bonde President, RICS	 Robert H. Edelstein Co-Chairman, Fiske Center for Real Estate	 David Layne Layne Consulting Services, Inc.	 Colin Martyn Lister Head of Dept. R.E. Reading University	 Steven Podarsky President RAEChUSA	 Larry Sorenson President, SOMA
 Benjamin Anderson President, Anderson Consulting Group	 E. Eugene Carter Adj. Executive Director	 Donaldson Fischer Head, Property Stores, Carter Univ.	 Jean-Marie Loret President, FIAICI	 Jose E. Macario President, Portuguese R.E. Agents Assoc.	 James S. Price Chair, Vacation Committee, Hill Right of Way Assoc.	 Yongchun Tso President, FIAICI
 Karenza Ballard President, R.E. Institute of Australia	 John J. Conroy III President, American Society of Appraisers	 Edward L. Liggins President, National Association of Independent Fee Appraisers	 Herman G. Miller Director, Real Estate Center, Creighton Univ.	 Richard M. Rosen President, Urban Land Institute	 Miss Uthairat Deputy D.G. Valuator & Property Service, Malaysia	
 Alan Crook Chief Executive, Irish Auctioneers & Valuers Institute	 Valmond Glynoski Director, African Real Estate Society	 Robert Kishner President, Real Estate Inst. Canada	 Douglas Liu Chairman, Inst. of Real Estate Appraisers	 John W. Ross Sec. Vice-President, Appraisal Institute	 Steven Wilbertson President, Danish Assoc. Chartered State Agents & Valuers	

See Their Visions in Our Journals,
Available on-line at: www.thaiappraisal.org



Your Contact for Property and Appraisal Professions in Thailand



วารสาร ThaiAppraisal ซึ่งจัดทำขึ้นเป็นราย 2 เดือนในปัจจุบัน
ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, download ได้ฟรี และยัง
แจกฟรีไปยังหน่วยงานต่าง ๆ ถึงเกือบ 6,000 แห่งและต่างประเทศ 300 แห่ง
เพื่อเผยแพร่เกี่ยวกับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย