



COMINDED ALLIANCE REAL ESTATE CO.,LTD.

21/275 หมู่บ้านพรีเมียมเพลส 2 ซอยนวลจันทร์ 50 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230
โทร. 0-2363-4454, 0-2363-4482 โทรสาร. 0-2363-4443

บริษัท โคมายด์ อัลลายน์เอนซ์ เรียล เอสเตท จำกัด





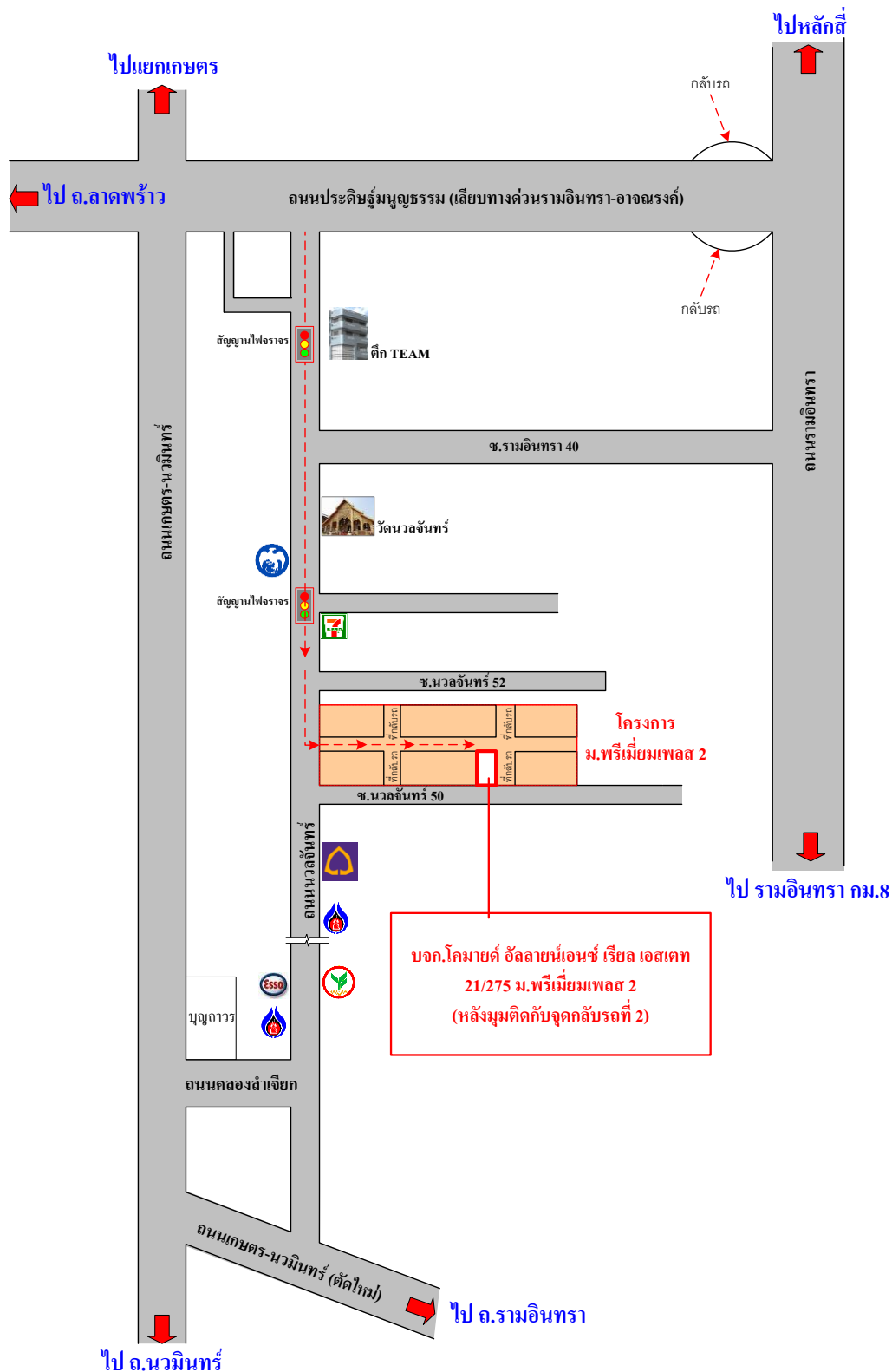
COMINDED ALLIANCE REAL ESTATE CO.,LTD.

21/275 หมู่บ้านพรีเมียมเพลส 2 ซอยนวลจันทร์ 50 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230
โทร. 0-2363-4454, 0-2363-4482 โทรสาร. 0-2363-4443

ที่อยู่บริษัท : 21/275 ซอยนวลจันทร์ 50 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพฯ 10230

เว็บไซต์ : <https://cominded.co.th/> C.A.R.E. Hot line 0-2363-4454, 0-2363-4482

แผนที่ตั้งบริษัท





COMINDED ALLIANCE REAL ESTATE CO.,LTD.

21/275 หมู่บ้านพรีเมียมเพลส 2 ซอยนวลจันทร์ 50 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230
โทร. 0-2363-4454, 0-2363-4482 โทรสาร. 0-2363-4443

สาขาบริษัท

1.สาขาศรีราชา

ตั้งอยู่เลขที่ : 888/133 ถ.เก้ากิโล ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20110

เบอร์โทรติดต่อ : 099-701-3888

2.สาขาเพชรบุรี

ตั้งอยู่เลขที่ : เลขที่ 171/1 หมู่ที่ 4 ถนนสายเพชรบุรี-หาดเจ้าสำราญ (ถ.3177)

ตำบลโพไร่หวาน อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี 76000

เบอร์โทรติดต่อ : 085-449-8970

3.สาขาหาดใหญ่

ตั้งอยู่เลขที่ : เลขที่ 47 หมู่ 6 ถนนชูพันธ์ ต.ควนลัง อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา 90110

เบอร์โทรติดต่อ : 074-256-840



ประวัติและความเป็นมา

บริษัท โคมายด์ อัลลายน์เอนซ์ เรียลเอสเตท จำกัด (เดิมใช้ชื่อว่า บริษัท แกรนด์ แอปเพรชัล จำกัด) ก่อตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลเมื่อปี 2549 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต่อมาปีกลางปี 2550 ได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัทและสัญลักษณ์ตราบริษัทใหม่เป็นชื่อ บริษัท โคมายด์ อัลลายน์เอนซ์ เรียล เอสเตท จำกัด (Cominded Alliance Real Estate Co.,Ltd.) มีอักษรย่อเป็นภาษาอังกฤษว่า C.A.R.E. ซึ่งหมายถึง การเอาใจใส่กับองค์ประกอบในการบริหารธุรกิจของบริษัท

3 ด้าน คือ

1. การทำธุรกิจและปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเอาใจใส่เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. การเอาใจใส่เกี่ยวกับการให้บริการลูกค้าอย่างมืออาชีพและด้วยความระลึกเสมอว่าลูกค้าคือคนสำคัญของบริษัท
3. บริษัทมีการบริหารจัดการในองค์กรโดยให้คุณค่าของพนักงานและให้มีความรู้สึกในความภูมิใจในการประกอบวิชาชีพ ซึ่งทำให้ตนเองมีเกียรติ และมีส่วนช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศก้าวหน้า

บริษัทได้รับความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะมาตั้งแต่เมื่อปี พ.ศ.2550 จนถึงปัจจุบันนี้รวมระยะเวลากว่า 6 ปี โดยให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกับสถาบันการเงิน และหน่วยงานราชการ รวมทั้งลูกค้าสำคัญๆ มากกว่า 10 หน่วยงาน ทั้งนี้ไม่รวมถึงลูกค้าที่มีชื่อเสียงอีกมาก (โปรดพิจารณารายชื่อลูกค้าซึ่งบริษัทให้บริการใน Company Profile ประกอบ)

โครงสร้างบุคลากรของบริษัทประกอบด้วยผู้บริหาร และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกระดับชั้น ตั้งแต่ชั้นวิสามัญ ชั้นสามัญ และชั้นวุฒิ ซึ่งมีความรู้ความชำนาญและมีประสบการณ์อย่างยาวนานในธุรกิจและการปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อีกทั้งบริษัทมีนโยบายในการส่งเสริมบุคลากร ของบริษัทให้เข้าร่วมกิจกรรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับวิชาชีพเพื่อพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การปฏิบัติงานและการดำเนินงานของบริษัท ได้รับความเชื่อถือจากลูกค้าอย่างมั่นคงและยั่งยืนอยู่เสมอ



ขอบเขตธุรกิจและการให้บริการ

บริษัทประกอบธุรกิจการให้บริการสำหรับงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Property Valuation) แต่ละประเภท ตามแต่ละวัตถุประสงค์ดังนี้

ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่

- **ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property)** ได้แก่ อาคารสำนักงาน (Office Building) ศูนย์การค้า (Shopping Center) เป็นต้น
- **ทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Property)** ได้แก่ คอนโดมิเนียม (Condominium) อพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) โครงการบ้านจัดสรร (Housing Development Project) และ Retail Housing Unit บ้านอยู่อาศัยทั่วไป เช่น ทาวน์เฮาส์ (Town House) บ้านเดี่ยว (Single House) เป็นต้น
- **ทรัพย์สินเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Property)** ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม (Large Scale Factory) โกดังเก็บของ (Warehouse) เป็นต้น
- **ทรัพย์สินพิเศษเฉพาะอย่าง (Specialized Property)** ได้แก่ โรงแรม (Hotel) บ้านพักตากอากาศ (Resort) สนามกอล์ฟ (Golf Course) โรงพยาบาล (Hospital) เป็นต้น
- **การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility)** การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่าง (Real Estate Investor)

ประเภทวัตถุประสงค์ที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

- เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- เพื่อเป็นหลักทรัพย์ในการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน
- เพื่อการซื้อ-ขาย
- เพื่ออุทธรณ์ในกรณีเวนคืน
- เพื่อให้การขึ้นศาล
- เพื่อการรวมกิจการ
- เพื่อการบัญชี
- เพื่อการประกันภัย เป็นต้น

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทจะเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษ (หากลูกค้าต้องการตามแบบฟอร์มมาตรฐานของวิชาชีพ)



การบริหารของบริษัท

บริษัทจะให้ความสำคัญใน 3 เรื่องคือ

1) บทบาทผู้บริหารของบริษัทในการกำหนด วิสัยทัศน์ เป้าประสงค์ระยะสั้น/ระยะยาวค่านิยม การสื่อสาร การสร้างคุณค่าและการทำให้เกิดความสมดุลของคุณค่าระหว่างลูกค้าผู้ให้บริการ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมทั้งการทำให้เกิดการมุ่งมั่นของบริษัทในการปฏิบัติการต่างๆ ในการสร้างและรักษาให้บริษัทมีผลการดำเนินการที่ดีอย่างยั่งยืน โดยต้องอาศัยการมุ่งมั่นอนาคตและความมุ่งมั่นของผู้บริหารทั้งในเรื่องการปรับปรุงและนวัตกรรมรวมทั้งการสร้างบรรยากาศเพื่อให้เกิดการกระจายอำนาจในการตัดสินใจ ความคล่องตัว และการเรียนรู้ของบุคลากร

2) การกำกับดูแลตนเองที่ดี เป็นเรื่องของการจัดการเพื่อให้เกิดการควบคุม และการตรวจสอบการดำเนินการของบริษัท รวมทั้งความรับผิดชอบในด้านต่างๆ ของผู้บริหารสูงสุดของบริษัทซึ่งการดำเนินการให้มั่นใจว่าการกำกับดูแลตนเองที่ดีมีประสิทธิภาพจะมีความสำคัญต่อ ความเชื่อถือ ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและสังคมโดยรวม ตลอดจนส่งผลต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติงาน บริษัท

3) การทบทวนผลการปฏิบัติงาน มีขอบเขตรอบคลุมการดำเนินการในด้านต่างๆ ของบริษัท ซึ่งไม่เพียงแต่ทบทวนว่าบริษัททำได้ดีเพียงใดในปัจจุบัน แต่ยังพิจารณาว่าบริษัทจะดำเนินการได้ดีอย่างไรในอนาคตด้วยผลการทบทวนผลการดำเนินการของบริษัทจะเป็นแนวทางในการปรับปรุงและการสร้างนวัตกรรมที่สอดคล้องกับเป้าประสงค์หลักของบริษัท ปัจจัยแห่งความสำเร็จ และตัวชี้วัด ดังนั้น สิ่งสำคัญในการทบทวนโดยผู้บริหารของบริษัท คือ การแปลงผลของการทบทวนไปสู่เรื่องที่ต้องดำเนินการและสามารถนำไปปฏิบัติทั่วทั้งบริษัท ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

ความรับผิดชอบต่อสังคมและวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทให้ความสำคัญใน 3 เรื่อง คือ

1) การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม ในการแก้ไขป้องกันผลกระทบทางลบที่เกิดจากการดำเนินการและให้บริการของบริษัท

2) การดำเนินการอย่างมีจริยธรรม เพื่อแสดงให้เห็นถึงความรับผิดชอบต่อลูกค้าผู้รับบริการ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย มีความโปร่งใสในการดำเนินงาน รวมถึงการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมอยู่และจรรยาบรรณวิชาชีพอยู่เสมอ

3) การให้การสนับสนุนกิจกรรมวิชาชีพที่สำคัญเพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของวิชาชีพต่อสังคม

บทบาทของผู้บริหารในการนำบริษัท มี 4 บทบาทดังนี้

1. บทบาทในการชี้นำ (Path finding) กำหนดวิสัยทัศน์ที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้รับบริการ และกระตุ้นให้บุคลากรมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติงานให้บรรลุวิสัยทัศน์

2. บทบาทในการสร้างความสอดคล้องไปในแนวทางเดียวกัน (Aligning) การคิดค้นระบบงาน และเทคนิคบริหารเพื่อใช้ในการปฏิบัติงานมุ่งสู่วิสัยทัศน์

3. บทบาทในการกระจายอำนาจการตัดสินใจ (Empowering) การสร้างเงื่อนไขเพื่อผลักดันให้บุคลากรได้ใช้ศักยภาพที่มีอยู่ในการปฏิบัติงานที่มีอยู่อย่างเต็มที่

4. บทบาทในการเป็นแบบอย่างที่ดี (Modeling) ทั้งหลักการในการทำงานและการประพฤติตน เพื่อสร้างศรัทธาให้กับบุคลากรใช้เป็นแบบอย่าง



การกำหนดวิสัยทัศน์

ในการกำหนดวิสัยทัศน์ของบริษัทนั้น กำหนดจากเป้าหมาย พันธกิจ ความท้าทายทั้งภายในและภายนอกบริษัท รวมทั้งความต้องการและความคาดหวังของลูกค้าผู้รับบริการและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย มาประกอบการดำเนินการแล้ว บริษัทยังเปิดโอกาสให้บุคลากรภายในบริษัทเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางของบริษัทด้วย เช่น การจัดให้มีการประชุม Shared Vision Session การสำรวจความคิดเห็นของบุคลากรเป็นต้น โดยมีขั้นตอนการจัดทำวิสัยทัศน์พอสังเขป ดังนี้

1) การประเมินสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน โดยใช้เครื่องมือ SWOT Analysis เพื่อสะท้อนให้เห็นจุดแข็งและจุดอ่อนของบริษัทในการตอบสนองต่อโอกาสที่จะเกิดขึ้นหรือการตอบโต้ต่อแรงกดดันหรือภัยคุกคามจากภายนอก ซึ่งประกอบด้วยเทคนิค ต่าง ๆ ดังนี้การระดมสมองจากกลุ่มเป้าหมาย การออกแบบสอบถามรายบุคคลการสำรวจความคิดเห็นจากผู้รับบริการและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียการสำรวจเพื่อวิเคราะห์บริษัท

2) การระดมองค์ประกอบของวิสัยทัศน์เพื่อการเปลี่ยนแปลง สำหรับขั้นตอนนี้เป็นการสร้างภาพอนาคตของบริษัท ผู้บริหารต้องกำหนดหลักเกณฑ์ที่สำคัญเพื่อใช้ในการแข่งขันกับคู่แข่งของบริษัท สภาพความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และระบุทักษะการทำงานที่เป็นแกนหลักในการพัฒนาบริษัท นอกจากนี้ยังทบทวนองค์ประกอบของวิสัยทัศน์ทั้งในแง่จุดมุ่งหมายหลัก ความสามารถเฉพาะ และคุณค่าหลักของบริษัท

3) การกำหนดสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลง โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบภาพปัจจุบันและภาพอนาคตที่ต้องการไป แล้วนำมากำหนดสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์

4) การร่างวิสัยทัศน์ โดยการระดมสมองและสร้างความเห็นร่วมกันในบริษัท

5) การประเมินร่างวิสัยทัศน์โดยเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ประเมินวิสัยทัศน์เพื่อให้ทราบจุดอ่อนจุดแข็งวิสัยทัศน์

การกำหนดค่านิยม

สำหรับการกำหนดค่านิยมของบริษัทนั้นผู้บริหารของบริษัทมีส่วนอย่างยิ่งในการมีบทบาทในการดำเนินการ ดังนี้

1) ผู้บริหารต้องทำหน้าที่ในการกำหนดค่านิยมในบริษัท โดยเสนอมุมมองใหม่ในการทำงาน เสริมสร้างความเข้าใจให้บุคลากรสามารถยอมรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยวิธีการให้บุคลากรได้เรียนรู้จากการปฏิบัติจริง (Action Learning)

2) จัดเตรียมและกำหนดกรอบของค่านิยมหรือคุณลักษณะของบุคลากรที่วางไว้ โดยวางแผนทางการพัฒนาเพื่อไปสู่ทิศทางใหม่ให้เห็นเป็นภาพที่ชัดเจน

3) เปิดโอกาสและกระตุ้นให้บุคลากรมีส่วนร่วมในการกำหนดค่านิยมบริษัท ซึ่งสามารถทำได้โดยบริษัทแต่งตั้งคณะทำงานมาทำหน้าที่กำหนดค่านิยมร่วมกัน หรือ สำรวจความคิดเห็นของบุคลากร (ถ้ามี)

4) เป็นตัวอย่างที่ดีในการปฏิบัติตามค่านิยม เพื่อสร้างศรัทธาในการนำค่านิยมไปปฏิบัติของบุคลากร



การสื่อสารทิศทางของบริษัท

หลังจากที่บริษัทจัดทำคำนิยม รวมทั้งกำหนดเป้าประสงค์ คำนิยม และความคาดหวังของบริษัทแล้วจะต้องมีกระบวนการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้บุคลากรได้รับทราบ ยอมรับและนำไปปฏิบัติอย่างจริงจัง โดยผู้บริหารจะดำเนินการโดยใช้วิธีการที่มีประสิทธิภาพได้แก่การสื่อสารแบบสองทิศทาง (Two Way Communication) ซึ่งอาจดำเนินการได้หลายรูปแบบ เช่น การจัดประชุมสัมมนา ในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ Values Workshop, Shared Vision Session การพบปะพูดคุย (face to face Communication) การเดินพบปะผู้ปฏิบัติงานในแต่ละหน่วยงาน (Walk Around) ทั้งนี้เพื่อ

- เพื่อให้เกิดการกระจายอำนาจการตัดสินใจ นวัตกรรม และความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน
- เพื่อให้เกิดการเรียนรู้ ทั้งในระดับบริษัทและผู้ปฏิบัติงาน
- เพื่อส่งเสริมให้บุคลากรทำงานอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักจริยธรรม

ขั้นตอน ระบบ และวิธีดำเนินงาน

ขั้นตอนการดำเนินงานของบริษัทในการให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินประกอบด้วย

1. เสนอข้อเสนองาน

การเสนอข้อเสนองานบริการประเมินราคาของบริษัทฯ ให้ลูกค้าพิจารณานั้น จะเป็นขั้นตอนแรกเพื่อให้ลูกค้าพิจารณาถึงรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานประเมินราคา ด้วยข้อเสนองานจะให้รายละเอียดเกี่ยวกับ

- วัตถุประสงค์ของการประเมินราคา
- ทรัพย์สินที่จะทำการประเมินราคา
- หลักเกณฑ์ของการประเมินราคา
- หัวข้อรายงาน
- สมมติฐานในการประเมินราคา
- ระยะเวลาดำเนินงาน
- ลักษณะของรายงานการประเมิน
- ค่าบริการ

2. วิธีการดำเนินการ

บริษัทฯ จะเข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน และเริ่มกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวันเวลาและสถานที่ ที่ได้รับคำสั่งว่าจ้างจากลูกค้าทันทีตามการตอบรับข้อเสนองานของบริษัท โดยกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

2.1 กำหนดปัญหาของภาพรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่เป็นองค์ประกอบสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน

2.2 กำหนดตัวผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามคุณสมบัติให้สอดคล้องกับประเภทของทรัพย์สินที่ประเมิน

- 2.3** สำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินอย่างรอบคอบและระมัดระวังในรายละเอียด คือ
- **การตรวจสอบที่ดิน** ได้แก่ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามกฎหมาย ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์กับผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ กับฉบับของสำนักงานที่ดิน ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินจากผังแปลงคงเหลือ (แปลงแม่) หรือ



ระวางแผนที่ ณ.สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน นอกจากนี้ยังเป็นการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับการจำนอง การอายัด ตลอดจนข้อจำกัดอื่น ๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

- **การตรวจสอบอาคาร** เป็นการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นอาคาร สภาพ อาคาร โดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร เป็นต้น
- **การสำรวจข้อมูล** เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่การสำรวจตลาดเพื่อรวบรวมข้อมูลในเรื่องของราคาการซื้อขาย การเสนอขาย เช่า/เช่า ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการประเมินราคานอกจากนี้ยังทำการสำรวจและเก็บข้อมูลของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐที่ให้บริการแก่ทรัพย์สินทางเข้าออกของทรัพย์สิน ตลอดจนเก็บข้อมูลของสภาพแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน
- **การตรวจสอบข้อจำกัดหรือข้อกำหนดของทรัพย์สินจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง** อาทิ ผังเมือง การเวนคืน กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น
- **การตรวจสอบเครื่องจักร-อุปกรณ์ต่างๆ** (ถ้ามี)

2.4 วิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ในองค์ประกอบต่าง ๆ ตามที่สำรวจและเก็บข้อมูลได้ ตามเงื่อนไขของกายภาพของทรัพย์สิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และความเป็นไปได้ทางการเงิน

2.5 การประเมินราคาทรัพย์สิน บริษัทฯ จะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล ซึ่งสามารถอ้างอิงได้จากมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินอิสระไทยหรือมาตรฐานและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ยอมรับได้อย่างน่าเชื่อถือ ซึ่งการใช้วิธีใดประเมินมูลค่านั้น จะต้องพิจารณาใช้วิธีการที่เหมาะสมตามประเภทของทรัพย์สินเป็นหลัก โดยส่วนใหญ่แล้ว มีดังนี้ คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน วิธีคิดจากรายได้ หรือวิธีอื่นใดที่เหมาะสมและน่าเชื่อถือได้ สรุปเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

2.6 นำเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน หากเป็นกรณีที่มีความยุ่งยากซับซ้อน และ/หรือทรัพย์สินมีมูลค่าสูงตามเกณฑ์นโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซึ่งกำหนดไว้ให้อนุมัติโดยคณะกรรมการฯ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท จะจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ว่าจ้างเป็นภาษาไทย หรือภาษาอังกฤษ (ถ้าผู้ว่าจ้างต้องการ) โดยมีรายละเอียดตามมาตรฐานวิชาชีพ ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. หลักเกณฑ์ของการประเมินราคา
3. ที่ตั้งทรัพย์สิน
4. รายละเอียดหรือลักษณะของทรัพย์สิน
5. ลักษณะของสภาพแวดล้อมหรือพื้นที่ข้างเคียง
6. สาธารณูปโภค
7. ทางเข้าออกตามกฎหมายของทรัพย์สิน
8. ลักษณะของสิทธิครอบครอง
9. เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย



10. ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ
11. ความเห็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน
12. วิธีประเมินราคา
13. วันที่ประเมินราคา
14. ข้อจำกัดในการประเมินราคา
15. ภาคผนวก ซึ่งประกอบไปด้วยรูปถ่ายทรัพย์สิน แผนที่ แบบแปลนอาคาร สำเนาเอกสารสิทธิ์ เป็นต้น

การประชุมชี้แจงในกรณีที่ผู้ว่าจ้างต้องการ

บริษัทจะจัดการประชุมชี้แจงวิธีการทำงาน วิธีการประเมินราคา เหตุผลและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานประเมินราคา (เป็นกรณีเฉพาะราย หากผู้ว่าจ้างต้องการ)



COMINDED ALLIANCE REAL ESTATE CO.,LTD.

21/275 หมู่บ้านพรีเมียมเพลส 2 ซอยนวลจันทร์ 50 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230
โทร. 0-2363-4454, 0-2363-4482 โทรสาร. 0-2363-4443

โครงสร้างองค์กร

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



นโยบายการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท

พนักงานสายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งแต่เจ้าหน้าที่สำรวจและประเมิน ผู้ประเมินหลัก ผู้บริหารบริษัทจะต้องรับทราบนโยบายการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทอย่างเคร่งครัดดังนี้

- (1) ผู้สำรวจและประเมิน ผู้ประเมินหลัก ผู้บริหารของบริษัท จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ มีความซื่อสัตย์สุจริต ยึดมั่นต่อจรรยาบรรณวิชาชีพ และพึงใช้ความรู้ความสามารถ ประสพการณ์อย่างระมัดระวังเสมอ
- (2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการประเมินที่กำหนดโดยลูกค้าผู้ว่าจ้าง ซึ่งจะต้องระบุไว้อย่างแจ้งชัดในรายงานการประเมิน
- (3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ยอมรับได้ในระดับสากล และเน้นให้รายละเอียดที่สามารถสื่อสารให้ลูกค้าผู้ว่าจ้างได้รับรู้และเข้าใจในรายงานการประเมินได้อย่างชัดเจน
- (4) มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินนั้น นอกจากจะต้องมีรายละเอียดของกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ต้องครบถ้วนตามมาตรฐานวิชาชีพแล้ว **ผู้ประเมินจะต้องมีความเห็นที่เป็นอิสระปราศจากภาวะกดดันใดๆ ทั้งสิ้น**
- (5) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท จะต้องไม่มีการเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข ด้วยประการใดๆ ตามความต้องการของลูกค้าหรือผู้ว่าจ้าง หรือบุคคลอื่นใด ที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือเพื่อการใด ๆ ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อจรรยาบรรณวิชาชีพเด็ดขาด
- (6) การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทนั้น จะต้องผ่านการพิจารณาเป็นตามลำดับขั้นของวิธีปฏิบัติ หรือตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์เรื่องการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท
- (7) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท จะต้องมีการตรวจสอบเพื่อควบคุมคุณภาพด้วยโดยแยกเป็น การตรวจสอบงานประเมินก่อนที่จะส่งให้ลูกค้า และการตรวจสอบงานประเมินภายหลังจากที่ส่งงานให้กับลูกค้าแล้ว



COMINDED ALLIANCE REAL ESTATE CO.,LTD.

21/275 หมู่บ้านพริ่เมี่ยมเพลส 2 ซอยนวลจันทร์ 50 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230
โทร. 0-2363-4454, 0-2363-4482 โทรสาร. 0-2363-4443

หลักเกณฑ์และคู่มือการปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท



หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท

สำหรับกรรมวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทนั้น บริษัท ได้กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ ซึ่งกำหนดไว้ โดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และ/หรือ สมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย โดยสรุปได้พอสังเขปดังนี้

ขั้นตอนและวิธีปฏิบัติหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท

- ขั้นตอนที่ 1** **การเจรจารับงานจากลูกค้า**
ขั้นตอนที่ 2 **การตรวจสอบหนังสือคำสั่งว่าจ้างคือ**
ขั้นตอนที่ 3

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้ยึดถือหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า (Basis of Valuation) ดังนี้

3.2.1 หลักเกณฑ์การประเมินตามมูลค่าตลาด โดยอาศัยข้อมูลตลาด ราคาซื้อขายในตลาด ของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน และอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกันเป็นบรรทัดฐานประกอบในการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า ซึ่งแบ่งออกได้เป็น

(1) มูลค่าตลาดสำหรับใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นมูลค่าที่สะท้อนถึงการ ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เป็นอยู่ ณ วันที่ประเมิน และทรัพย์สินจะคงการใช้ประโยชน์ เช่นปัจจุบันต่อไปโดย ผู้ถือครองทรัพย์สินนั้น หลักเกณฑ์นี้ใช้ได้กับทรัพย์สินโดยทั่วๆ ไป ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินซึ่งถือครองเพื่อ การลงทุน โดยหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดนี้ จะใช้ข้อมูลตลาด หรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน และมีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันใกล้เคียงกันหรือ คล้ายคลึงกัน รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญประกอบในการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน

(2) มูลค่าตลาดสำหรับการใช้ประโยชน์ที่เต็มศักยภาพ เป็นมูลค่าที่ พิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดของกฎหมาย ความ เหมาะสมทางกายภาพ และความเป็นไปได้ทางการเงิน เหมาะสำหรับการประเมินทรัพย์สินเพื่อการ ลงทุนหรือเพื่อการพัฒนาในอนาคต เช่น ที่ดินที่จะทำเป็นโครงการจัดสรร เป็นต้น

3.2.2 หลักเกณฑ์การประเมินที่ไม่ใช่การกำหนดมูลค่าตลาด หมายถึง การประเมินที่ พิจารณาถึงอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจ หรือการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งโดยไม่ คำนึงถึงความสามารถที่จะซื้อหรือขายได้ในตลาดรวมทั้งยังหมายถึงผลกระทบที่อาจเกิดจากสภาวะของ ตลาดที่ไม่ปกติสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินด้วย

3.2.2.1 หลักเกณฑ์การประเมินตามมูลค่าทดแทนสุทธิ ส่วนใหญ่จะใช้ในการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว โดยเฉพาะเมื่อไม่สามารถหามูลค่าตลาดสำหรับการใช้ ประโยชน์ปัจจุบันได้เป็นการประมาณมูลค่าต้นทุนทดแทนในการก่อสร้างทรัพย์สินที่สามารถใช้ ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน หรือที่ก่อสร้างเหมือนกัน หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคา ตามอายุ สภาพ การใช้งาน ตลอดจนความล้าสมัยอันเนื่องมาจากลักษณะการใช้งาน

3.2.2.2 การประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์อื่น เช่น หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อ กำหนดมูลค่ากิจการ หรือมูลค่าธุรกิจที่ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น



วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินค่าทรัพย์สินนั้น ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สินตลอดจนข้อมูลหลักฐานที่จำเป็นต้องใช้ในการประเมินราคาแต่ละวิธี แต่โดยแท้จริงแล้ว มูลค่าที่ประเมินได้จะเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งหลักเกณฑ์หรือวิธีการในการประเมิน แบ่งเป็น 3 วิธี ดังนี้

1. การประเมินราคาจากรายได้ (Income Approach)
2. การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)
3. การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินราคาจากรายได้ (Income Approach)

เป็นวิธีการประเมินราคาที่ใช้สำหรับทรัพย์สินที่มีความสามารถสร้างรายได้โดยตัวเอง หรือประเมินในแง่ของการลงทุน ส่วนใหญ่เกิดจากการให้บริการหรือให้เช่าทรัพย์สินนั้นในอนาคต ดังนั้นวิธีรายได้จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมมากสำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่มีความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในตัวเอง เช่น หอพัก อพาร์ตเมนต์ โรงแรม อาคารสำนักงาน โรงพยาบาล สนามกอล์ฟ และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

ตัวแปรที่สำคัญของวิธีพิจารณารายได้

1. การประเมินรายได้รวม หมายถึง รายได้ทุกประเภทที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินนั้น ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต
2. การประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน คือ รายการค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างดำเนินงาน เนื่องจากรายได้รวมที่ประมาณต้องหัก ด้วยค่าใช้จ่าย เพื่อหารรายได้สุทธิ
3. อัตราการคิดลด (Discount Rate) หมายถึง ผลตอบแทนที่ใช้ในการแปลงรายได้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การเลือกอัตราผลตอบแทน หรืออัตราคิดลดที่เหมาะสมซึ่งต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เพราะการเลือกใช้อัตราที่ต่างกันเพียงเล็กน้อยอาจเป็นผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ต่างกันได้

ข้อมูลที่ต้องใช้ในการประเมินราคาจากรายได้

1. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของทรัพย์สิน เกี่ยวกับอัตรารายได้-ค่าใช้จ่าย และที่มาของรายได้ ที่เกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจนั้น
2. ข้อมูลรายได้-ค่าใช้จ่าย ในงบการเงินของธุรกิจ ตลอดจนมูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกบัญชี ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณางบย้อนหลังหลายปี
3. ข้อมูลการสำรวจตลาด ของธุรกิจประเภทเดียวกันหลาย ๆ แห่งที่มีขนาดใกล้เคียง ทำเลใกล้เคียงหรือกลุ่มลูกค้าเดียวกัน เพื่อเปรียบเทียบอัตรารายได้ และค่าใช้จ่าย
4. ข้อมูลสนับสนุนสมมติฐานของผู้ประเมินราคาเกี่ยวกับ สภาพการแข่งขันในตลาด อุปสงค์-อุปทานของผู้บริโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ข้อมูลทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อธุรกิจ



การประเมินราคาจากรายได้มี 4 วิธี

1. Direct Capitalization (Direct Cap) ใช้กับทรัพย์สินที่มีสภาพแล้วเสร็จแล้ว และดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน เช่น อาคารประเภทให้เช่า หอพัก อพาร์ทเมนต์ แต่วิธีนี้จะไม่ละเอียดพอ เนื่องจากสมมติฐานเรื่องรายได้สุทธิเท่ากันทุกปี คือนมองรายได้ในปีปัจจุบันที่ทำงาน ไม่ได้พิจารณา ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ เช่น ค่าซ่อมแซม ทรัพย์สินที่จะใช้วิธีนี้ คือ เป็นกิจการเจ้าของคนเดียวไม่เสี่ยงมาก มีการเปลี่ยนแปลงน้อยมีผลกระทบจากตลาดน้อยกว่าทรัพย์สินประเภทอื่น

2. Discount Cash Flow (DCF) ใช้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ในตัวเองทุกประเภท เช่น โรงแรม โรงพยาบาล อาคาร สนามกอล์ฟ วิธีนี้จะละเอียดกว่าวิธีแรก **เหมาะที่สุดในการประเมินราคาแบบรายได้** เพราะมีการสร้าง Cash Flow ของกระแสรายได้-ค่าใช้จ่ายในอนาคต โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินทุกด้าน โดยทั่วไปจะทำ Cash Flow 5-10 ปี ขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สิน ข้อมูลที่มา ความแม่นยำในการพยากรณ์อนาคต และดุลยพินิจของนักประเมิน และที่สำคัญ คือ ต้องให้ครอบคลุม รายจ่ายใหญ่ๆ ที่ไม่ได้เกิดขึ้นทุกปี แต่ต้องเกิดขึ้นแน่นอนในอนาคตตามช่วงเวลาที่เป็นของทรัพย์สินนั้นๆ

3. Hypothetical Development Method (HDM) เป็นวิธีประเมินรายได้สำหรับทรัพย์สินที่ดินเปล่า ที่มีศักยภาพเพียงพอในการพัฒนาทางการตลาด ในแง่ของทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม วิธีนี้จะใช้ควบคู่กับการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดทางตรง เนื่องจากว่าบางกรณีเราจะพบที่ดินที่มีลักษณะเหมาะสมที่จะพัฒนาได้ ราคาเปรียบเทียบตลาดสูงมาก อยู่ในทำเลที่ดี จึงจำเป็นต้องสมมติฐานเป็นโครงการขึ้นมา และดูมูลค่าจากวิธีรายได้ ในการคำนวณ จะใช้ Cash Flow หรือ Direct Cap ก็ได้ ซึ่งต้องพิจารณา ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือพัฒนา ข้อมูลการตลาดหรือการขายควบคู่ด้วย

4. Residual (มูลค่าคงเหลือสุทธิ) วิธีนี้ส่วนใหญ่ใช้ประเมินทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา ยังไม่แล้วเสร็จ หรือสร้างเสร็จแล้วอยู่ในระหว่างการขายออกไป เป็นการคำนวณหารายได้สุทธิในอนาคตตาม Cash Flow แต่มูลค่าปัจจุบันสุทธิจาก Cash Flow ต้องหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่ง จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ซึ่งต้องมีการประมาณค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังกล่าวด้วย เรียกว่ามูลค่าคงเหลือสุทธิ

1. การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบตลาด มีหลักเกณฑ์อยู่ว่า มูลค่าตลาดได้จากการวิเคราะห์ราคาเสนอขาย หรือราคาซื้อ-ขายล่าสุดของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึง หรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยข้อมูลที่จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบมีจำนวนมากพอ และการซื้อ-ขายเป็นไปโดยเสรี ไม่ถูกกระทบโดยสภาวะตลาดที่ผิดปกติ ทรัพย์สินที่เหมาะสมสำหรับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมอาคารในโครงการจัดสรรรูปแบบต่างๆ อาทิ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ห้องชุดสำนักงาน หรือทรัพย์สินอื่นใด ที่มีลักษณะเดียวกันและมีจำนวนมากพอในการนำมาเปรียบเทียบ



2. การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดที่นิยมใช้มี 2 วิธี

1. **วิธีเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ WQS. (Weighted Quality Score)** คือ การกำหนดปัจจัยหลัก (Factor) ของข้อมูลที่จะนำมาพิจารณา โดยเลือกปัจจัยที่มีผลต่อราคาทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง สภาพแวดล้อม คุณสมบัติของทรัพย์สิน จากนั้นนำแต่ละปัจจัยมาให้น้ำหนัก (Wight) โดยการจัดลำดับความสำคัญว่าปัจจัยแต่ละปัจจัยมีผลต่อราคามากน้อยเพียงใด ต่อมาให้ระดับคะแนน (Score) ตามหัวข้อปัจจัยต่างๆ ของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ และทรัพย์สินที่ประเมินราคา ลำดับถัดมา

2. **วิธีปรับแก้ส่วนต่าง (Grid Adjustment)** คือ การพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน จากการพิจารณาเปรียบเทียบส่วนต่างจากข้อมูลเปรียบเทียบที่เลือกมาวิเคราะห์ โดยมีหลักเกณฑ์

ราคาทรัพย์สินที่ประเมินราคา = ราคาของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน (ข้อมูลเปรียบเทียบ) + หรือ - ราคาของส่วนที่ต่างกัน

ตัวแปรของราคาส่วนที่ต่างกัน เช่น เนื้อที่ดิน เนื้ออาคาร อายุการใช้งาน ส่วนต่อเติมตกแต่ง การดูแลรักษา ค่าทำเล เป็นต้น

สำหรับการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดนั้น ส่วนใหญ่บริษัทจะเลือกใช้วิธีประเมินโดย WQS

3. การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

วิธีต้นทุน อาจเรียกได้ว่าเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีสรุปยอดรวม เพราะมูลค่าตลาดทรัพย์สินได้มาจากยอดรวมของมูลค่าอาคารหลักหักค่าเสื่อมแล้ว รวมกับมูลค่าของที่ดิน ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

1. ต้นทุนอาคาร (หลังจากได้พิจารณาถึงการสำรองหักค่าเสื่อมของอาคารแล้ว)
2. มูลค่าที่ดิน (หลังจากได้พิจารณาถึงต้นทุนในการปรับปรุงอื่นๆ ในที่ดินแล้ว เช่นการถมที่)

ทรัพย์สินที่เหมาะสมในการประเมินราคาโดยวิธีต้นทุน คือ อาคารที่มีการก่อสร้างขึ้น โดยมีรูปแบบและวัตถุประสงค์เฉพาะ เช่น บ้านเดี่ยวที่ปลูกสร้างเอง สิ่งก่อสร้างสาธารณะ โบสถ์ โรงงาน อุตสาหกรรมที่ก่อสร้างเอง การประเมินราคาจะมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดเปรียบเทียบ หรือการคำนวณรายได้ ดังนั้นวิธีต้นทุนจึงเป็นวิธีที่น่ายอมรับกว่า

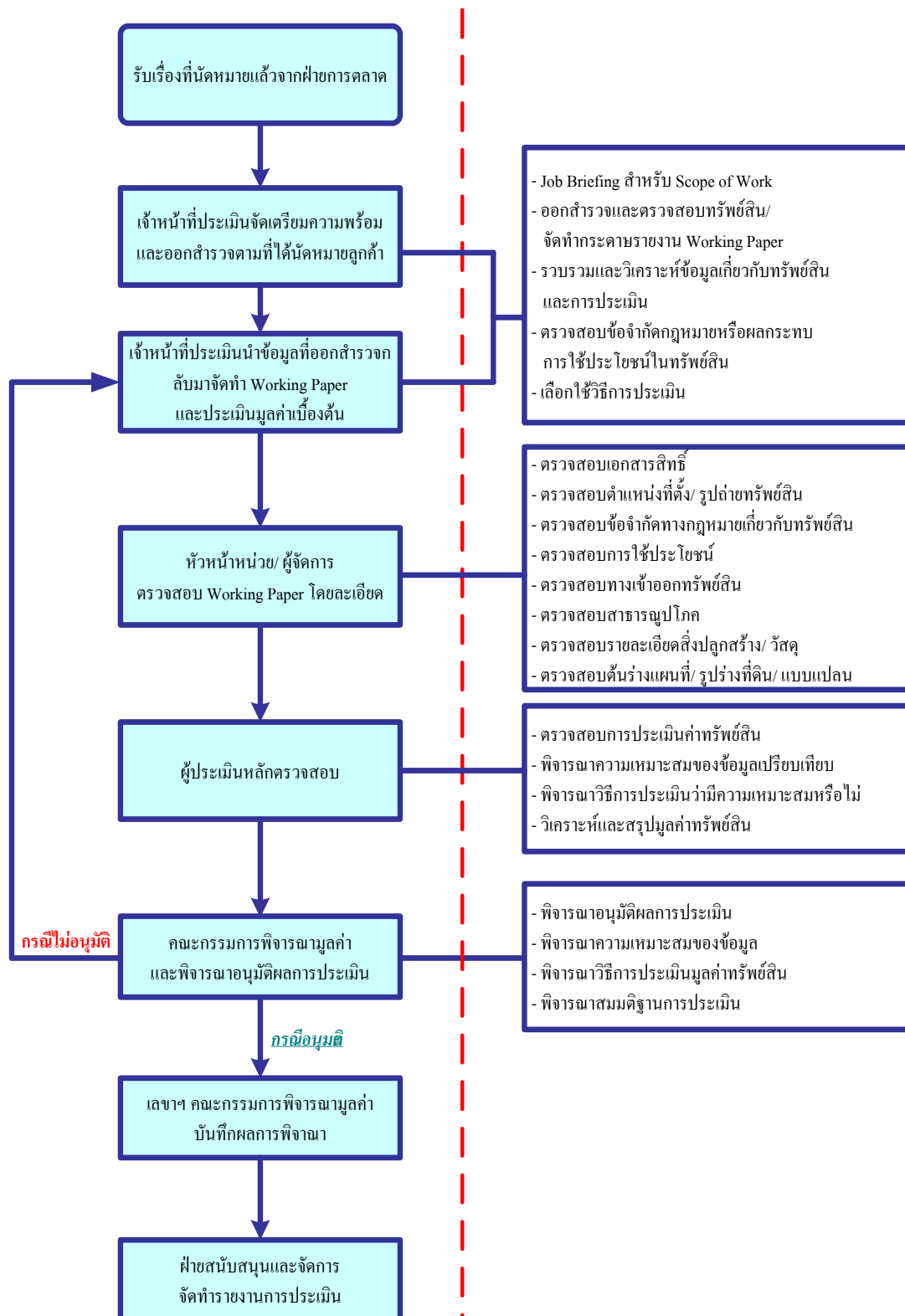
การจัดทำรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน

ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท จะต้องกระทำขึ้นภายใต้มาตรฐานรายงานที่กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

- ชื่อลูกค้า
- วัตถุประสงค์ของการประเมิน
- ลักษณะของสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน
- หลักเกณฑ์ และวันที่ประเมิน / เลขที่รายงาน
- ที่ตั้ง และลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน
- เงื่อนไข และข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมาย
- การวิเคราะห์ และประเมินมูลค่า
- เงื่อนไข และข้อจำกัดการประเมินมูลค่า
- เอกสารประกอบ ได้แก่ แผนที่ สำเนาเอกสารสิทธิ์, ภาพถ่ายทรัพย์สิน, ลักษณะรูปร่างที่ดิน และเอกสารประกอบอื่นๆ ที่จำเป็น



ขั้นตอนกระบวนการทำงานประเมินราคา





ขั้นตอน และวิธีการตรวจสอบคุณภาพงานของบริษัท

บริษัท โคมายด์ อัลลายน์เอนซ์ เรียล เอสเตท จำกัด ได้กำหนดมาตรฐานในการตรวจสอบ และควบคุมคุณภาพงานของบริษัทตามโครงสร้างการรับผิดชอบของแต่ละสายงานโดยมีวิธีปฏิบัติไว้ดังนี้

- 14.1 การควบคุมและตรวจสอบงานจากโครงสร้างกิจกรรมงานทั่วไป
- 14.2 การควบคุมและการตรวจสอบงานประเมินค่าทรัพย์สินจากฝ่ายงานที่กำกับดูแลงานประเมินโดยตรง

1. การควบคุมและตรวจสอบจากโครงสร้างกิจกรรมงานทั่วไป

เป็นการตรวจสอบแต่ละกิจกรรมงานตามสายงานโดยตรง คือ

กิจกรรมส่งเสริม และสนับสนุน การเพิ่มพูนความรู้และการพัฒนาวิชาชีพของผู้ประเมิน

โดยที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ขึ้นทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกระดับชั้นไว้ และเงื่อนไขในการต่ออายุการขึ้นทะเบียนผู้ประเมิน จะต้องมีการพัฒนาความรู้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง (Continuing Profession Development หรือ CPD) จำนวนไม่ต่ำกว่า 20 ชั่วโมง

ดังนั้น บริษัท โคมายด์ อัลลายน์เอนซ์ เรียล เอสเตท จำกัด มีนโยบายในการส่งเสริมสนับสนุน และเพิ่มพูนความรู้เพื่อพัฒนาศักยภาพของบุคลากรบริษัท และพัฒนาวิชาชีพ ดังนี้

1. ให้การสนับสนุนให้มีการเข้าร่วมกิจกรรมอบรมหรือสัมมนาวิชาความรู้ที่เกี่ยวกับงานประเมินค่าทรัพย์สินโดยตรงโดยร่วมมือกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินอสังหาริมทรัพย์ไทย หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. สนับสนุนให้เข้าร่วมกิจกรรมต่อหน่วยงานเอกชนซึ่งมีการจัดอบรมหรือสัมมนาเรื่องการพัฒนาบุคลากรเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การวางแผนต่างๆ เป็นต้น
3. ภายในองค์กรจัดให้มีการประชุมในลักษณะ Brain Storming และ Work Shop เพื่อให้มีการตื่นตัวในเรื่องที่เกี่ยวกับการประเมินใหม่ ๆ หรือเรื่องที่เป็นลักษณะเรื่องที่สำคัญต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น



รายชื่อสถาบันการเงินและลูกค้าที่บริษัทให้บริการงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กลุ่มสถาบันการเงิน

1.		ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
2.		ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
3.		ธนาคารออมสิน
4.		ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
5.		ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
6.		ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
7.		ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
8.		บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
9.		ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย
10.		ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
11.		บริษัท อยุธยา ดีเวลลอปเม้นท์ ลิสซิ่ง จำกัด
12.		บริษัท เอสเอ็มเอฟแอล ลิสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด

กลุ่มหน่วยงานราชการ

1.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)
2.	ธนาคารแห่งประเทศไทย
3.	เทศบาลตำบลพระสมุทรเจดีย์
4.	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
5.	สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองสามวา
6.	การประปาส่วนภูมิภาค
7.	การรถไฟแห่งประเทศไทย

กลุ่มสหกรณ์

1.	สหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานธนาคารแห่งประเทศไทย
2.	สหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานธนาคารออมสิน
3.	สหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานบริษัทการบินไทย จำกัด
4.	สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองสามวา
5.	ชุมชนสหกรณ์เครดิตยูเนียนแห่งประเทศไทย

กลุ่มลูกค้าตลาดทุน และลูกค้าทั่วไปที่มีชื่อเสียง

1.	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์เมอร์เคียวสมุย
2.	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
3.	บริษัท เอ็ม อีซี ฟาร์อีส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
4.	บริษัท ชัมซุง เคมิคอล เพ็นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
5.	บริษัท สิงห์พาราเทค จำกัด (มหาชน)
6.	บริษัท ทีเอส แคปปิตอล จำกัด
7.	บริษัท เดวา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
8.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
9.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)



สรุปจำนวนปริมาณงานย้อนหลัง 6 ปี

- | | | |
|------------------------------|-------|-----|
| - สรุปปริมาณงานปี 2563 จำนวน | 5,948 | ราย |
| - สรุปปริมาณงานปี 2564 จำนวน | 6,030 | ราย |
| - สรุปปริมาณงานปี 2565 จำนวน | 7,356 | ราย |
| - สรุปปริมาณงานปี 2566 จำนวน | 8,458 | ราย |
| - สรุปปริมาณงานปี 2567 จำนวน | 7,363 | ราย |
| - สรุปปริมาณงานปี 2568 จำนวน | 6,203 | ราย |



COMINDED ALLIANCE REAL ESTATE CO.,LTD.

21/275 หมู่บ้านพริเมี่ยมเพลส 2 ซอยนวลจันทร์ 50 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230
โทร. 0-2363-4454, 0-2363-4482 โทรสาร. 0-2363-4443

รางวัลเกียรติยศทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

