

การประเมินค่าทรัพย์สิน ที่มั่นใจได้ในระดับสากล



ดร.โสภณ พรโชคชัย
ประธานกรรมการบริหาร
บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส

โทร.02.295.3905 ต่อ 109 Email: sopon@area.co.th
www.area.co.th www.facebook.com/pornchokchai



เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แท้หรือปรึกษาการลงทุน
เรียน ท่านผู้ใช้บริการวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

กระผมในนาม บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส (AREA: Agency for Real Estate Affairs) ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลวิจัย และที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และประเมินค่าทรัพย์สิน ขอขอบพระคุณที่ท่านกรุณาและไว้วางใจใช้บริการของเรา

ชื่อเสียงของ AREA สร้างขึ้นมาจากระบบตรวจสอบคุณภาพการดำเนินงานหลังจากเพื่อนร่วมงานของเรา ปฏิบัติงานให้บริการ กระผมจึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่าน เพื่อพัฒนาบริการของ AREA ให้ดียิ่ง ๆ ขึ้นไปอีก

หากท่านมีข้อเสนอแนะหรือข้อขัดข้องประการใด โปรดติดต่อ คุณมะลิวัลย์ คำพรมมี งานตรวจสอบคุณภาพ โทร. 02.295.3905 ต่อ 110 และติดต่อใช้บริการเพิ่มเติมที่ คุณ นิตยา บุญกว้าง ฝ่ายบริการลูกค้า โทร.02.295.3905 ต่อ 201

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร

2

สำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าทรัพย์สินที่แท้

เชื่อถือได้แน่นอนว่าเป็นกลาง

มีมาตรฐานสากล

หัวใจของการทำงานอยู่ที่

ระบบจัดการ ไม่ใช่บุคคล

เพื่อนร่วมงานที่ดีมีคุณธรรม

ระบบตรวจสอบที่ยอดเยี่ยม

และ ผลงานที่โดดเด่นตลอดมา

เชื่อถือได้แน่นอนว่าเป็นกลาง



ดร.โสภณ ผู้แทน IAAO ในประเทศไทย



สมาชิก RICS แห่งสหราชอาณาจักร



THE APPRAISAL FOUNDATION

Authorized by Congress as the Source of Appraisal Standards and Appraiser Qualifications

ดร.โสภณ กรรมการที่ปรึกษา The Appraisal Foundation กรุงวอชิงตันดีซี

สิ่งโดดเด่นที่ AREA เชิดชูมาตลอดก็คือการมีจรรยาบรรณ นั่นคือ ไม่เป็นนายหน้า ไม่พัฒนาที่ดินเองทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อความเป็นกลางทางวิชาชีพโดยเคร่งครัด

กระผมเป็นที่ปรึกษาทั้งสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสมาคมของผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน แต่ถ้าผมทำธุรกิจเหล่านี้ไปพร้อมกับการประเมินค่าทรัพย์สิน ก็ดูมีผลประโยชน์ทับซ้อน กระผมจึงเลือกที่จะอยู่อย่างพอเพียงเช่นนี้

4

สำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าทรัพย์สินที่แท้

มีมาตรฐานที่แข่งขันได้ทั่วโลก



บริการประเมินค่าทรัพย์สินของ AREA ได้รับการรับรองจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการและสถาบันการเงินหลายแห่ง ท่านจึงวางใจในบริการของเราได้เสมอ

AREA เป็นวิสาหกิจประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้มาตรฐาน ISO มาตั้งแต่ปี 2543 เป็นแห่งแรกและแห่งเดียวที่ได้รับ ISO 9001-2008 เมื่อ 2 ปีที่ผ่านมา วิสาหกิจของเราจึงได้รับรางวัลจรรยาบรรณดีเด่นของหอการค้าไทย รางวัลปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงของในหลวง จาก สำนักงาน กปร. และเป็นสมาชิก UN Global Compact

ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS

5

อยู่ที่ระบบ ไม่ใช่บุคคล



เราทำธุรกิจแบบ “ตรงไป ตรงมา” ไม่ใช่ “โก่งไป โก่งมา” แม้กระผมเป็นผู้ก่อตั้งและประธานกรรมการบริหาร AREA แต่กระผมก็ให้อิสระทางวิชาชีพ เพียงแต่ต้องเข้าไปตรวจสอบ และกำหนดราคาในทรัพย์สินขนาดใหญ่บ้าง กระผมเองก็ทำงานประเมินค่าทรัพย์สินด้วยตัวเองอยู่เป็นระยะ ๆ เช่นกัน

AREA มีระบบงานที่ดี ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องหาข้อมูลทั้งที่มีการซื้อขายแล้วและที่กำลังนำเสนอขายให้ได้จำนวนที่เพียงพอ AREA มีระบบฐานข้อมูลที่ดีที่สามารถสอบถามข้อมูลภาคสนามของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ ระบบฐานข้อมูลนี้ AREA ลงทุนนับล้าน ๆ บาทจากการเก็บ รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อให้บริการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลูกค้าวางใจได้

6

สำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าทรัพย์สินที่แท้



เมื่อกำหนดราคาเบื้องต้นแล้ว จะมีคณะทำงานผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอาวุโส ตรวจสอบผลการประเมิน และใช้ข้อมูลitudy ภูมิที่เคยไปประเมินมาก่อนหน้านี้ ตลอดจนข้อมูลสำรวจวิจัยที่ AREA ของเรา ซึ่งถือเป็นศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อมูลทันสมัยและดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องที่สุดตั้งแต่ปี พ.ศ.2537

การตรวจสอบยังมีการสอบทานด้านเอกสารสิทธิ์ การสอบทานทางเข้าออก และผังเมือง ฯลฯ ก่อนที่ผู้บริหารและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจะได้ลงนามส่งมอบรายงานให้แก่ลูกค้า

การที่ระบบงานเข้มแข็ง ตรวจสอบได้ จึงเป็นการรับประกันความผิดพลาด และทำให้คุณภาพงานดี

ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS

7

เพื่อนร่วมงานที่ดี มีความรอบรู้จริง



ปัจจัยแห่งความสำเร็จของ AREA เรา อยู่ที่เพื่อนร่วมงาน (พนักงาน) ของเรานั้นเอง ทุกคนที่ทำงานที่นี่มีเกียรติ มีศักดิ์ศรี เพราะไม่ต้องทำงานด้วยลิ้น (ประจบสอพลอ)

กระผมขอเรียนว่า เพื่อนร่วมงานของเราเมื่อแรกเข้า ก็ได้รับการฝึกอบรมอย่างดีทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ มีการทดสอบความรู้เป็นระยะ ๆ ได้รับการอบรมรายครึ่งปี ได้รับการปลูกฝังเรื่องความซื่อสัตย์สุจริต เพราะ AREA ตระหนักเสมอว่า เพื่อนร่วมงานคือทรัพยากรบุคคลที่สำคัญที่สุดของเรา

8

สำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าทรัพย์สินที่แท้



ปี 2553 นี้ AREA เรามอบทุนการศึกษาแก่บุตรเพื่อนร่วมงาน 33 ทุน ๆ ละ 5,000 บาท เราดูแลเพื่อนร่วมงานด้วยใจ แม้เราเป็นวิสาหกิจ SMEs เราตั้งใจดูแลเพื่อนร่วมงานให้ดีที่สุดเพื่อให้พวกเขามีกำลังใจทำงานโดยสุจริต

การให้เพื่อนร่วมงานปฏิบัติชอบ ไม่ใช่การใช้คำหวานหรือธรรมะเข้าข่ม แต่อยู่ที่การดูแลอย่างดี AREA จึงปรับเงินเดือนขึ้นปีละ 2 ครั้ง จ่ายโบนัสทุกปีมานับสิบปี เราไม่เคยลดเงินเดือน ไม่เคยโกงเพื่อนร่วมงาน เราจึงมีเพื่อนร่วมงานที่ดีที่ลูกค้ำมั่นใจได้ว่าจะไม่โกงหรือฉ้อฉลใด ๆ

เราส่งเสริมให้เพื่อนร่วมงานให้มีความรู้ มีสวัสดิการที่ดี มีขวัญและกำลังใจ เราเชื่อว่าหากพวกเขาได้ดี AREA จึงจะได้ดีตามพวกเขา สามารถ “พึ่งใบบุญ” หรือ “เกาะชายผ้าเหลือง” ของเพื่อนร่วมงานเพื่อให้ AREA เจริญอย่างมั่นคงนั่นเอง

ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS

9

ระบบตรวจสอบความสุจริตที่ยอดเยี่ยม

AREA ของเรากุ่มเททำระบบตรวจสอบบางอย่างที่ท่านอาจไม่เคยได้ทราบมาก่อนว่างานคุณภาพที่สร้างชื่อเสียงมาอย่างต่อเนื่องของเรามีเบื้องหลังอย่างไร

AREA แจ้งให้ลูกค้าทราบชัดเจนว่า เรามีระบบตรวจสอบเพื่อการบริหารลูกค้าอย่างมีคุณภาพและเป็นธรรม เรามีคณะตรวจสอบ โดยการโทรศัพท์ไปถึงลูกค้าผู้ใช้บริการ ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดา สถาบันการเงิน และผู้ใช้บริการรายใหญ่ เพื่อขอให้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของเรา ประเมินความพึงพอใจ และการประสานงาน ฯลฯ เราสุ่มตรวจสอบถึงร้อยละ 20 ของงานที่เกิดขึ้นจริง

เรายังมีผู้เชี่ยวชาญออกไปตรวจสอบรายงานของผู้ประเมินถึงที่ตั้งทรัพย์สิน แปลงเปรียบเทียบต่าง ๆ ระยะถนน ขนาดอาคาร ฯลฯ การตรวจสอบมีทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตลอดจนในสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศ ตรวจสอบถึงร้อยละ 10 ของทรัพย์สินที่ประเมิน ท่านจึงมั่นใจได้ในผลงาน

10

สำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าทรัพย์สินที่แท้



ฝ่ายควบคุมคุณภาพที่ขึ้นตรงกับกระผม ทั้งตรวจสอบรับคำติชม สอบถามความเห็น และประชาสัมพันธ์

ปีหนึ่ง ๆ AREA ใช้เงินนับล้าน ๆ บาทลงทุนเพื่อการนี้ และกระผมยืนยันว่าจะดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพตลอดไป เพื่อคุณภาพของงาน เราทำธุรกิจแบบตรงไปตรงมา ถ้า AREA ไม่ทำการตรวจสอบนี้ ป่านนี้คงได้ถอยรถ Mercedes Benz ออกมาใช้ส่วนตัวหลายคันแล้ว

ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS

11

ผลงานที่โดดเด่น



ขณะทำงานที่เวียดนาม



กับรอง ปธน. ฟิลิปปินส์



บรรยายต่อ รมต. บรูไน

งานที่เราทำในแต่ละปีมีนับหมื่นชิ้น เราทำมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2534 (ค.ศ.1991) AREA รับทำประเมินค่าทรัพย์สินทุกประเภท ทั่วภูมิภาคอาเซียน ตั้งแต่บ้านหรือห้องชุดเล็ก ๆ จนถึงทรัพย์สินขนาดใหญ่ เพราะนี่เป็นสัมมาอาชีพของเรา เราไม่ได้เป็นนายหน้า ไม่ได้พัฒนาที่ดิน

ทรัพย์สินชิ้นใหญ่ ๆ ที่เราได้ดำเนินการก็ได้แก่ สถานีรถไฟและที่หยุดรถทั่วประเทศ สนามบินบ่อผาย ศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า ซีคอนสแควร์ ฯลฯ โรงพยาบาล โรงงาน สำนักงาน ตลอดจนยื่นข้อเสนองานและชื่อเสียงกิจการ ฯลฯ

12

สำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าทรัพย์สินที่แท้



AREA ถือเป็นวิสาหกิจของคนไทยที่สามารถแข่งขันได้ในระดับสากล มีบริษัทนายหน้าต่างชาติหลายแห่งสนใจมาร่วมทุนกับเรา แต่ติดที่เราไม่ทำงานด้านนายหน้าหรือพัฒนาที่ดินเอง เราให้บริการไกลถึงจาการ์ตา พนมเปญ มะนิลา ลอมบอก เวียงจันทน์ ไฮฟอง และโฮชิมินห์ซิตี้ ฯลฯ

ผู้ใช้บริการของเราชื่นชมและบอกต่อ ก็เพราะนอกจากเราให้บริการที่ดีแล้ว เรายังบริการด้วยใจ มีอะไรที่จะเป็นประโยชน์ต่อลูกค้าและผู้ให้บริการก็ยินดีสนับสนุนด้วยใจ จึงเป็นที่กล่าวขวัญถึงอยู่เสมอ

ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS

เราทำธุรกิจตรงไปตรงมาครับ



เราทำธุรกิจแบบตรงไปตรงมา ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ไม่เคยตีหัวเข้าบ้าน ไม่คิดแบบด้านได้อายุ-อดไม่ได้อาศัย Connection ในทางที่มีขอบใด ๆ ไม่ได้อาศัยตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ มาทำธุรกิจ

AREA มีเพื่อนร่วมงานอยู่ 150 คน ก่อตั้งเมื่อปี 2534 โดยกระผมและคณะเพื่อนร่วมงาน หากท่านมีโอกาสสนับสนุนวิสาหกิจของคนไทยที่มีมาตรฐานสูงและแข่งขันได้ในเชิงสากล ก็ช่วยสนับสนุนพวกเราด้วยนะครับ

ดร.โสภณ พรโชคชัย

วิทยาศาสตร์สุโขทัยบัณฑิต ที่ดินที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) ประกาศนียบัตรประเมินค่าทรัพย์สิน LRTI-สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น ประกาศนียบัตรพัฒนาที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัยคออลิกลูแวง เบลเยียม

ที่ปรึกษา Appraisal Foundation ที่ก่อตั้งโดยสภาองค์กร USA ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ FIABCI ใน UN-ESCAP ผู้แทนสมาคมประเมินเพื่อกิจการของรัฐ (IAAO) ประจำประเทศไทย ผู้แทนในไทย สถาบัน BOMI นานาชาติด้านจัดการทรัพย์สิน ผู้สอนและผู้ประสานงาน CRS, Nt'I Association of Realtors, USA

กรรมการสภาอสังหาริมทรัพย์ สาขาจรรยาบรรณ หอการค้าไทย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อดีตกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินฯ 2 สมัย

ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ที่ปรึกษาสมาคมสินเชื่อบ้าน สมาคมนายหน้า สมาคมการตลาดและการขาย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมบริหารทรัพย์สินฯ สมาชิกกิตติมศักดิ์ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ปรึกษา-ผู้เชี่ยวชาญ ธนาคารโลก, ESCAP, ILO, UN-HABITAT, FAO และหน่วยงานระหว่างประเทศอื่น ๆ

ที่ปรึกษาในโครงการของกระทรวงการคลังเวียดนาม และอินโดนีเซีย กัมพูชา และกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจ บรูไน

ผู้สร้างแบบจำลองเพื่อประเมิน (CAMA) คนแรกในไทย (2533) ผู้ค้นพบบ้านว่าง (38, 41) Roadmap ประเมินเวียดนาม (48)

ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS

อยากรู้มูลค่าที่แท้จริง เชิญที่นี่

ประเมินค่าทรัพย์สินอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ไม่บิดเบือน

ประเมินค่า-วิเคราะห์การลงทุน:

อสังหาริมทรัพย์ (บ้าน ที่ดิน ห้องชุด โครงการจัดสรร สำนักงาน ศูนย์การค้า โรงงาน สนามบิน ฯลฯ)

สิ่งทอสิ่งพิมพ์ (เครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ)

กิจการ (ยี่ห้อสินค้า มูลค่าวิสาหกิจ สิทธิบัตร ฯลฯ)

เอเจนซี่ ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส บริษัทที่ปรึกษา การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์			
ประเมินค่าทรัพย์สิน ประเมินราคาเบื้องต้น แจ้งใบการสัญญา-ชำระ การตรวจสอบสภาพอาคาร ที่ปรึกษาในการซื้อ-ขายทรัพย์สิน ตรวจสอบบ้านหลังใหม่รับไป	วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สร้าง-วิจัยอสังหาริมทรัพย์ การตรวจสอบด้านคุณภาพ รายงาน: Real Estate Index วิศวกรรมราคาที่ดิน	สัมมนา ศึกษาฐานด้านอสังหาริมทรัพย์ ประชุมสรุปการวิเคราะห์ราคา ตาราง ออชม - สัมมนา ผลงานอบรมสัมมนาที่ผ่านมา	ระบบแผนที่ดิจิทัล GIS Digital Map Map Land Price in CBD แผนที่กรุงเทพมหานคร การให้บริการทั้งพื้นที่ หนึ่งสื่อใหม่
เสวนาฟรี 95: ความเสี่ยงในการ พัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ วันศุกร์ที่ 27 สิงหาคม 2553 เวลา 13:00 - 17:00 น.	เสวนาฟรี 31: สิทธิชุมชน วันอังคารที่ 31 สิงหาคม 2553 เวลา 13:00 - 17:00 น.	เสวนาฟรี 49/2553: วันที่ 18 สิงหาคม 2553 คือใหม่สำหรับวงการเมืองกรุงเทพมหานคร วันที่ 48/2553: วันที่ 17 สิงหาคม 2553 การเปิดตลาดอสังหาริมทรัพย์ใน ภาคกลาง 2553 วันที่ 47/2553: วันที่ 16 สิงหาคม 2553 บ้านเช่าราย 110,666 บาทในเขต กทม. และบริเวณพิเศษอื่น	การวิเคราะห์ทำเล และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน แผนการวิเคราะห์ทำเลกรุงเทพฯ ตั้งแต่ปี 2537 - 2553 BANGKOK LAND PRICES CHANGE 1994 - 2010 วันศุกร์ที่ 1 ตุลาคม 2553 เวลา 09:00-13:00 น.