

แผนธุรกิจ บริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด

วิศรา มหาโกคา¹

บทสรุปผู้บริหาร

แผนธุรกิจ บริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด เป็นธุรกิจที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นหลักและยังเป็นที่ปรึกษาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีบุคลากรรวมทั้งสิ้น 34 คน ประกอบด้วย ประธานกรรมการบริหาร, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้จัดการ, รองกรรมการผู้จัดการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาฯ, รองผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาฯ, ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและบริหาร, เจ้าหน้าที่ประเมินราคาฯ, เจ้าหน้าที่การตลาด, เจ้าหน้าที่บัญชีและการเงิน, เจ้าหน้าที่สนับสนุนการประเมินราคา เปิดทำการวันจันทร์-ศุกร์ เวลา 08:30-17:30 น.

ธุรกิจการประเมินราคาหลักทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ให้บริการด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ของเรাজำแนกประเภทการให้บริการประเมินราคาหลักทรัพย์ได้ดังนี้ 1. ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น บ้าน, คอนโด (เฉพาะยูนิต) 2. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม เช่น อาคารพาณิชย์, โครงการจัดสรร 3. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม เช่น โรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป 4. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม เช่น สวนผลไม้ 5. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะอย่าง เช่น เครื่องจักร, โรงแรม ดังนั้นคุณภาพในการให้บริการ จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ที่กำหนดไว้ โดยการสร้างความแตกต่างของบริษัทฯ คือ การสร้างความเชื่อมั่นและสร้างความไว้วางใจให้กับธนาคารหรือบริษัทฯ ที่เป็นผู้สัญญา รวมถึงลูกค้ารายย่อย โดยการประเมินราคาหลักทรัพย์ พนักงานจะต้องมีความซื่อสัตย์ ไม่ปฏิบัติในสิ่งที่จะเป็นการผิดจรรยาบรรณวิชาชีพใดๆ และรักษาระดับคุณภาพของรายงานให้คงที่ เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจนั้นๆ

โดยกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัทฯ คือ กลุ่มลูกค้าที่ทางธนาคารหรือบริษัทฯ ผู้สัญญาส่งลูกค้ามาให้โดย 85% ของรายได้ คือ ลูกค้าที่มาจากธนาคารผู้สัญญา

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรการจัดการมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเป็นผู้ประกอบการ มหาวิทยาลัยรังสิต

การดำเนินธุรกิจในภาพรวมของกลุ่มฯ ลักษณะธุรกิจประเภทเดียวกัน เป็นการแข่งขันที่ไม่รุนแรงมากนัก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้วิชาชีพเฉพาะ จึงยากต่อการเข้าตลาด ทั้งนี้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะเน้นที่ความทันสมัยของอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ที่ใช้ในการประเมินฯ เพื่อความถูกต้องของรายงาน อีกทั้งยังใส่ใจในความถูกต้อง ชัดตรง และสอดคล้องกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย อีกทั้งการดำเนินธุรกิจประเภทนี้มีผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณ 14% และมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ประมาณ 5 ปี ขึ้นอยู่กับจำนวนคู่สัญญาที่บริษัททำกับธนาคาร

คำสำคัญ: แผนธุรกิจ, การประเมินราคาหลักทรัพย์, บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด

บทนำ

ในปัจจุบันบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2560 ซึ่งยังคงเปิดดำเนินธุรกิจ มีจำนวนทั้งสิ้น 80 บริษัท แต่จำนวนบริษัทฯ เหล่านี้ มีรูปแบบในการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทฯ ที่แตกต่างกันไป แบ่งออกเป็นตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่งสามารถอธิบายได้ ดังนี้

1. ตลาดทุน เป็นการประเมินทรัพย์สินให้แก่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (บริษัทที่จดทะเบียนเป็น บริษัทมหาชน)
2. ตลาดเงิน เป็นการประเมินทรัพย์สินที่นำมาค้ำประกันการขอสินเชื่อให้แก่ธนาคารพาณิชย์และหรือธนาคารของรัฐ รวมทั้งทรัพย์สินของธนาคาร ภายใต้การกำกับดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT)

การดำเนินธุรกิจ การประเมินราคาทรัพย์สินมากกว่าร้อยละ 90 ลูกค้าหรือผู้ใช้บริการเป็นธนาคารพาณิชย์และธนาคารของรัฐและเป็นการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการค้ำประกันสินเชื่อ ที่เหลือจะเป็นการประเมินราคาหลักทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการขอสินเชื่อประเภทธุรกิจ SMEs หรือ เพื่อการลงทุน รายได้ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 95 ของบริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ในอุตสาหกรรมนี้มาจากธนาคาร ซึ่งเป็นคู่สัญญาหลักที่สำคัญของบริษัทฯ

บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด จดทะเบียนและดำเนินกิจการมาตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2544 เลขทะเบียนเลขที่ 0105544068983 (เดิม(2)1020/2544) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นหลักและยังเป็นที่ปรึกษาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงเปิดดำเนินกิจการนั้น บริษัทฯ รับงานเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กับลูกค้าและสถาบันการเงินทั่วไป โดยได้รับความไว้วางใจจาก

หน่วยงานต่างๆ อาทิเช่น ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กับองค์การรับส่งสินค้าและพัสดุภัณฑ์ (ร.ส.พ.) ประจำเขตภาคเหนือ, ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กับสมาชิกของสหกรณ์การเกษตรท่าปลา จำกัด และในปี 2549 บริษัทได้รับความไว้วางใจจากธนาคารออมสิน ให้เป็นผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กับลูกค้าของธนาคาร จนถึงปัจจุบันบริษัทมีคู่สัญญากับธนาคารพาณิชย์และธนาคารของรัฐหลายแห่ง เช่น ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารชนชาติ ธนาคารเกียรตินาคิน ธนาคาร ICBC ธนาคารกรุงไทย ธนาคารอิสลาม และสถาบันการเงินกว่า 10 แห่ง

ในปี 2551 บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เป็นผู้ประเมินทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งทำให้บริษัท สามารถขยายตัวทางธุรกิจด้านการประเมินราคาหลักทรัพย์ให้แก่ บริษัทในตลาดหลักทรัพย์ และสถาบันการเงินที่มีข้อกำหนดให้ประเมินราคาภายใต้การได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

ในปี 2552 มีการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญ เมื่อคณะกรรมการและกลุ่มผู้บริหารของบริษัทฯ มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ จากเดิม บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด มาเป็น บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซัล จำกัด รวมถึงการจดทะเบียนเพิ่มทุนจากเดิม 2,000,000 บาท มาเป็น 5,000,000 บาท เพื่อรองรับการขยายกิจการของบริษัทฯ

จากการเปลี่ยนแปลงองค์กรดังกล่าว บริษัทฯ ได้อนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการด้านการบริหารงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้น โดยเพิ่มบุคลากรในด้านผู้ประเมินหลักที่ผ่านการทดสอบวัดความรู้ตามแผนพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ไม่ว่าจะเป็นผู้ประเมินหลักในชั้นวุฒิ ชั้นสามัญ ชั้นวิสามัญ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถตลอดจนประสบการณ์ในด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างยาวนาน ซึ่งบริษัทฯ มีจุดมุ่งหมายในการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพต่อเนื่องภายใต้กรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

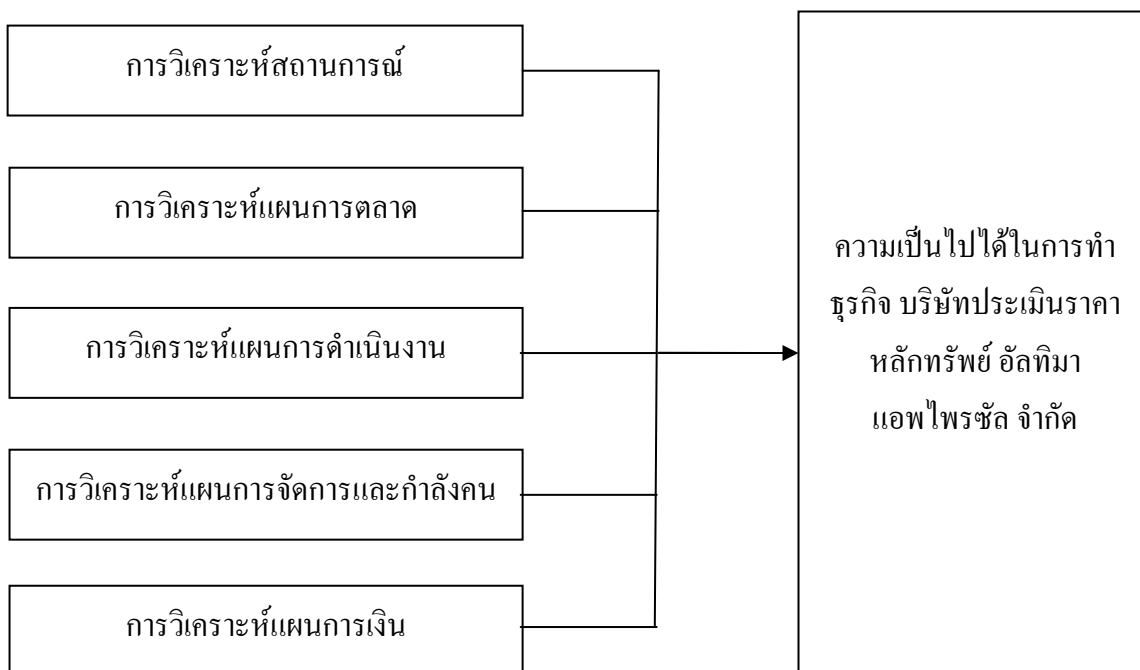
วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจ บริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลทิมา แอปไพร์ซัล จำกัด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการศึกษาในครั้งนี้ ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจ บริษัท ประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด

กรอบแนวคิดในการศึกษา



ขอบเขตของการศึกษา

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจ บริษัท ประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด
2. ขอบเขตด้านเวลา ใช้ระยะเวลาทำการศึกษาคั้งแต่เดือนเดือนมกราคม- พฤษภาคม 2561

นิยามคำศัพท์

1. แผนธุรกิจ หมายถึง การวิเคราะห์สถานการณ์ การวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านการผลิต/การดำเนินงาน การวิเคราะห์ด้านการเงิน และสรุปผลว่า ธุรกิจดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการดำเนินงานหรือไม่
2. บริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด หมายถึง บริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาหลักทรัพย์

3. การวิเคราะห์สถานการณ์ หมายถึง การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในและภายนอกขององค์กร โดยการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)

4. การวิเคราะห์ด้านการตลาด หมายถึง การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายการวางตำแหน่งทางการตลาด การกำหนดผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการตลาด

5. การวิเคราะห์ด้านการผลิต หมายถึง ขั้นตอนการผลิต/การบริหารขององค์กร

6. การวิเคราะห์ด้านการจัดการและกำลังคน หมายถึง การกำหนดโครงสร้างองค์กร

7. การวิเคราะห์ด้านการเงิน หมายถึง รายได้หรือยอดขาย กำไรสุทธิ ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนภายใน

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

- การวิเคราะห์สถานการณ์

การวิเคราะห์สถานการณ์ โดยการใช้วิธี SWOT Analysis มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

จุดแข็งของกิจการ (Strengths)

1. มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและทำงานด้านนี้มากกว่า 10 ปี
2. บริษัทประกอบการ โดยไม่มีภาระหนี้สินหรือค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ย
3. มีสถาบันการเงิน / ธนาคาร ที่เป็นคู่สัญญาประจำทำให้มีรายได้ประจำ และมีลูกค้าสม่ำเสมอทุกเดือน

จุดอ่อนของกิจการ (Weaknesses)

1. ด้านราคาเนื่องจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร จะกำหนดอัตราค่าจ้างในการประเมินราคาต่ำกว่าราคากลางที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินกำหนด ซึ่งเป็นเหตุผลมาการแข่งขันที่รุนแรงในการให้สินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน/ธนาคาร เพราะค่าใช้จ่ายในการประเมินเป็นค่าใช้จ่ายที่ลูกค้าหรือผู้ขอสินเชื่อต้องเป็นผู้ชำระ

2. ไม่สามารถปรับราคาค่าจ้างในการประเมินราคาได้ตามความยากง่ายของชิ้นงาน เนื่องจากมีสัญญาที่ผูกมัดกับสถาบันการเงิน/ธนาคาร

งานประเมินราคาทรัพย์สินให้แก่สถาบันการเงิน/ธนาคาร ลักษณะงานเป็นงานประเมินราคาที่สามารถแยกโดยสังเขป ได้ 2 แบบ คือ

1. การประเมินราคาเพื่อให้สินเชื่อ เคหะ เป็นการให้สินเชื่อโดยมีหลักประกันเป็นที่พักอาศัยเช่น ทาวเฮาส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ฯ การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทนี้ไม่

ยุ่งยากและไม่ซับซ้อน สถาบันการเงิน/ธนาคาร จะกำหนดรูปแบบรายงานอย่างย่อ และไม่ต้องมีบทวิเคราะห์ทรัพย์สิน ดังนั้นรูปแบบรายงานจึงเป็นรูปแบบที่สามารถสร้างแบบการประเมินราคาได้ง่ายและกำหนดไว้แน่นอน ค่าจ้างในการประเมินราคาที่ดินธนาคารกำหนดจึงมีราคาค่าจ้างต่ำ

2. การประเมินราคาสินเชื่อธุรกิจ ซึ่งเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินประเภท โรงงาน โรงแรม หรืออาคารพาณิชย์ อาคารศูนย์การค้า การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทนี้จะมีรูปแบบรายงานอย่างละเอียดและมีบทวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน ดังนั้นค่าจ้างในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทนี้จึงสูงกว่าแบบที่ สินเชื่อเคหะ

ในการกำหนดราคาของสถาบันการเงิน/ธนาคารในบางครั้งพิจารณาข้างประเมินราคาจากวงเงินสินเชื่อที่ลูกค้า/ผู้ขอกู้ มากกว่าความยากง่ายของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

3. ที่ทำการของบริษัทฯ มีสาขาน้อยเกินไป ทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสไม่สามารถรับงานได้ทุกพื้นที่ของธนาคารที่มีสาขาให้บริการ ด้านสินเชื่อ

โอกาสของกิจการ (Opportunities)

1. ตามนโยบายรัฐบาลมุ่งเน้นส่งเสริมธุรกิจ Start Up และธุรกิจ SMEs ให้สามารถขอการสนับสนุนจากสถาบันการเงินของรัฐได้ง่ายกว่าในอดีต ซึ่งทำให้สถาบันการเงินของรัฐมีลูกค้าใช้บริการสินเชื่อมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ ต้องรองรับงานที่สถาบันการเงินของรัฐจะส่งงานมากขึ้นตามนโยบายของรัฐ

2. สามารถขยายสาขาของบริษัทไปยังภูมิภาคได้มากขึ้นตามปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น

อุปสรรคของกิจการ (Threats)

1. บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและเชี่ยวชาญในงานด้านนี้มีน้อย จึงทำให้ค่าจ้างแรงงานและต้นทุนค่าแรงงานสูง ในขณะที่รายได้จากค่าประเมินราคาที่ได้รับจากสถาบันการเงิน/ธนาคารไม่สามารถปรับเพิ่มได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

2. ในการพัฒนาบุคลากรเพื่อนำความรู้ ความสามารถมารับการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มมากขึ้น เป็นไปได้ช้าเนื่องจากการฝึกฝนพนักงานให้สามารถรองรับงานได้ ต้องใช้เวลาประมาณ 6-12 เดือน จึงสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเชี่ยวชาญ

- การวิเคราะห์ด้านการตลาด

การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (T: Target Market)

บริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด ได้กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ จำแนกจากการเป็นตลาดที่แตกต่าง เพื่อตอบสนองความต้องการของ

ลูกค้าในส่วนตลาดต่างๆ โดยกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯส่วนใหญ่ นั้น เป็นลูกค้าที่ทางธนาคาร คู่สัญญาต่างๆ เป็นคนส่งลูกค้ามาให้ เนื่องจากทางธนาคารเองก็ไม่มีสิทธิ์ในการประเมิน ราคาทรัพย์สินให้กับลูกค้าโดยตรง ตามข้อบังคับของธนาคารแห่งประเทศไทย และหาก กล่าวในภาพรวมตามหลักภูมิศาสตร์ และพฤติกรรมของผู้ใช้บริการแล้วนั้นลูกค้าของ บริษัทฯ จึงมีอยู่ทั่วประเทศไทย โดยบริษัทฯ สามารถแบ่งกลุ่มของลูกค้าได้ดังนี้

1. กลุ่มลูกค้าที่มาขอใช้บริการสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคาร ประมาณ 85% ของรายได้ ทั้งหมด เนื่องจากธุรกิจการให้บริการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นข้อกำหนดของธนาคาร แห่งประเทศไทยที่กำหนดให้สถาบันการเงินหรือธนาคาร ต้องใช้บริการจากผู้มีวิชาชีพ ด้านนี้ในการกำหนดราคาทรัพย์สิน หรือให้ความเห็นในลักษณะของทรัพย์สิน ด้าน ภายนอก ด้านการความเจริญของที่ตั้งทรัพย์สิน หรือข้อค้อยในทรัพย์สินที่ประเมินราคา ตลอดจนข้อจำกัดด้านกฎหมาย และการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินนั้น

2. งานทบทวนราคาประเมินทรัพย์สินภายหลังการให้สินเชื่อทั้งกรณีที่เป็นลูกหนี้ NPL หรือ NPA เพื่อทราบสถานะ และความเป็นปัจจุบันของทรัพย์สิน ประมาณ 10% ของ รายได้ทั้งหมด

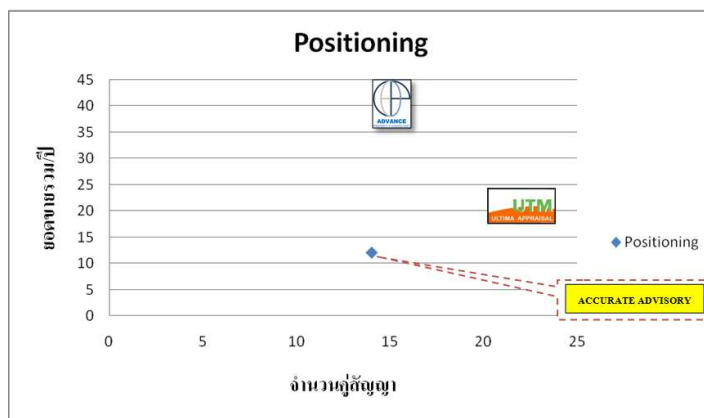
3. งานประเมินราคาทรัพย์สินอื่นๆ ประมาณ 5% ของรายได้ทั้งหมด

การวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์ (P : Positioning)

บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด เป็นบริษัทรับประเมินราคาหลักทรัพย์ให้กับ สถาบันการเงิน โดยจำแนกงานออกเป็น 2 ประเภท นั่นคือ

- 1. สินเชื่อเคหะ คิดเป็น 85% ของปริมาณงานทั้งหมด
- 2. สินเชื่อธุรกิจ คิดเป็น 15% ของปริมาณงานทั้งหมด

ซึ่งหากจัดลำดับการทำงานของบริษัทฯ จะอยู่ในลำดับของการรับงานให้แก่ สถาบันการเงินในระดับกลาง ค่อนไปทางสูง



กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ (Product Strategy)

ผลิตภัณฑ์ (Product) บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซัล จำกัด เป็นบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจหลัก ด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักคณะกรรมการประเมินราคาหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กสท.) และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ดังนั้นผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ จึงเป็นผลิตภัณฑ์ที่ออกมาเพื่อรองรับการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งการประเมินราคาทรัพย์สินให้แก่ตลาดทุน เพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาสินทรัพย์ และเพื่อทราบมูลค่าทางบัญชี และบันทึกบัญชีของทรัพย์สิน ตลอดจนทราบความเป็นปัจจุบันและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้น สำหรับตลาดเงิน เพื่อรองรับการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการให้สินเชื่อของลูกค้านำสถาบันการเงิน การทบทวน และทราบความเป็นปัจจุบันของทรัพย์สิน หรือทราบกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในกรณีที่เป็นหนี้ NPL ว่า ราคาทรัพย์สินปัจจุบันคุ้มกับมูลหนี้ของผู้ซื้อหรือไม่ นอกจากนี้ยังประเมินราคาให้แก่สถาบันการเงินเพื่อกำหนดราคาทรัพย์สิน NPA เป็นต้น

โดยผลิตภัณฑ์ ประเภทการให้บริการประเมินราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถจำแนกได้ดังนี้

1. ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Purpose) ได้แก่ บ้านที่อยู่อาศัยซึ่งมีลักษณะเป็นทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, คอนโด (เฉพาะยูนิต) เป็นต้น
2. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม (Commercial Purpose) ได้แก่ อาคารพาณิชย์, อพาร์ทเมนต์, คอนโดมิเนียม (โครงการ), โครงการจัดสรร เป็นต้น
3. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม (Industrial Purpose) ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป
4. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม (Agricultural Purpose) ได้แก่ ที่ดินที่ใช้ปลูกข้าว, สวนผลไม้ เป็นต้น
5. ประเภทใช้ประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะอย่าง (Special Purpose) ได้แก่ สนามกอล์ฟ, โรงแรม, โรงพยาบาล, เครื่องจักร, ที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนา เป็นต้น

กลยุทธ์ด้านราคา (Price Strategy)

ราคา (Price) ค่าบริการประเมินราคาทรัพย์สิน บริษัทฯ ใช้นโยบายในการตั้งราคา โดยเน้นการตั้งราคาในระดับกลาง กล่าวคือ

1. บริษัทฯ ไม่ใช้นโยบายกำหนดค่าบริการต่ำเพื่อแข่งขันลูกค้าของสถาบันการเงิน/ธนาคาร เนื่องจากค่าบริการที่สถาบันการเงิน/ธนาคารทั่วไปกำหนดให้เป็นไปตาม Price List ของแต่ละสถาบันการเงิน/ธนาคาร ในการเรียกเก็บจากลูกค้า

2. การกำหนดราคาต่ำจ้างเพื่อการประเมินราคาทรัพย์สิน ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

กลยุทธ์ด้านช่องทางจัดจำหน่าย (Place Strategy)

ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place Strategy) ช่องทางในการดำเนินการด้านธุรกิจของบริษัทมุ่งเน้นการติดต่อกับสถาบันการเงิน/ธนาคาร เป็นหลัก เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่หรือมากกว่าร้อยละ 75 ของบริษัทฯ มาจากสถาบันการเงินและธนาคาร ดังนั้นจึงมุ่งเน้นที่ทำการ สาขา เขต ภาค ของสถาบันการเงิน/ธนาคาร เป็นหลัก โดยสร้างความสัมพันธ์กับผู้จัดการสาขา เขต และผู้อำนวยการภาค ทั้งนี้บริษัทเน้นคุณภาพของงานโดยเป้าหมายการทำงานที่ผิดพลาดเป็น 0 เพื่อให้สถาบันการเงิน/ธนาคาร รวมถึงลูกค้าของบริษัทฯ กลับมาใช้บริการและเพิ่มปริมาณงานการใช้บริการมากขึ้นด้วย

กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion Strategy)

การส่งเสริมการตลาด หรือ การส่งเสริมการขาย (Promotion) แผนการส่งเสริมการขายมุ่งเน้นการเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงิน/ธนาคาร โดยให้ความร่วมมือในการทำกิจกรรม หรือให้ช่วยเหลือในกรณีที่สถาบันการเงินหรือธนาคารมีกิจกรรมส่งเสริมการขาย เช่น การออกงาน Money Expo ทางการเงิน ซึ่งเป็นช่วงที่จะคิดค่าบริการหรือค่าธรรมเนียมในราคาค่าบริการ ต่ำกว่าการคิดค่าบริการปกติ เช่น การคิดค่าบริการประเมินราคาทรัพย์สินประเภท สินเชื่อเคหะที่มาใช้บริการสินเชื่อในงานไม่เกินรายละ 2,000 บาท หรือกรณีสินเชื่อธุรกิจ ไม่เกินรายละ 10,000 บาท เป็นต้น

ส่วนการทำการส่งเสริมการขายควบคู่กับธนาคาร และการแจกหรือรับ ของขวัญ จากลูกค้านั้น ไม่สามารถทำได้ เนื่องจากจะเป็นการคิดสินบนเจ้าหน้าที่และผิดข้อบังคับทางจรรยาบรรณของธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

กลยุทธ์ด้านบุคลากร (People Strategy) หรือ พนักงาน (Employee)

ด้านบุคลากร (People) หรือ พนักงาน (Employee) เจ้าหน้าที่และบุคลากรของบริษัทฯ ทุกคนจะรับทราบนโยบาย (Policy) หน้าที่และความรับผิดชอบของตนเองจากรายละเอียดของงาน (Job Description) ตลอดจนถึงทางเดินของงาน ผังโครงสร้างองค์กร (Organization Chart) ตามที่บริษัทฯ กำหนด พนักงานต้องรักษาระเบียบการทำงานตามข้อบังคับเรื่องการทำงาน ตลอดจนมารยาท และจรรยาบรรณ (Ethics) ทั้งนี้การปฏิบัติงานต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดทุกขั้นตอนทั้งในระหว่างปฏิบัติงานและหลังการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะความซื่อสัตย์ต่อลูกค้าและองค์กร

กลยุทธ์ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation Strategy)

ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพของการจัดทำรายงาน (Physical Evidence and Presentation) การนำเสนอรายงานบริษัทฯ ได้สร้างรูปแบบให้แตกต่างจากคู่แข่งกันในธุรกิจเดียวกัน คือ รายงานของบริษัทฯ จะแบ่งหมวดหมู่ในรายงานเพื่อการอ่าน และนำเสนอให้เข้าใจง่าย ครบถ้วน สถาบันการเงิน/ธนาคารสามารถนำราคาประเมินไปใช้และรับรองราคาทรัพย์สิน และใช้กับระบบการให้สินเชื่อ หรือรองรับระบบอื่นๆ ที่ธนาคารจะนำข้อมูลด้านการประเมิน ข้อมูลด้านการตลาด ด้านราคา ตลอดจนข้อจำกัดด้านกฎหมายไปใช้ โดยธนาคารจะไม่ต้อง Key-in ข้อมูลเพิ่มเติมเอง บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทั้งหมดเพื่อเป็นการประหยัดเวลา และลดการผิดพลาดจากการปฏิบัติงาน

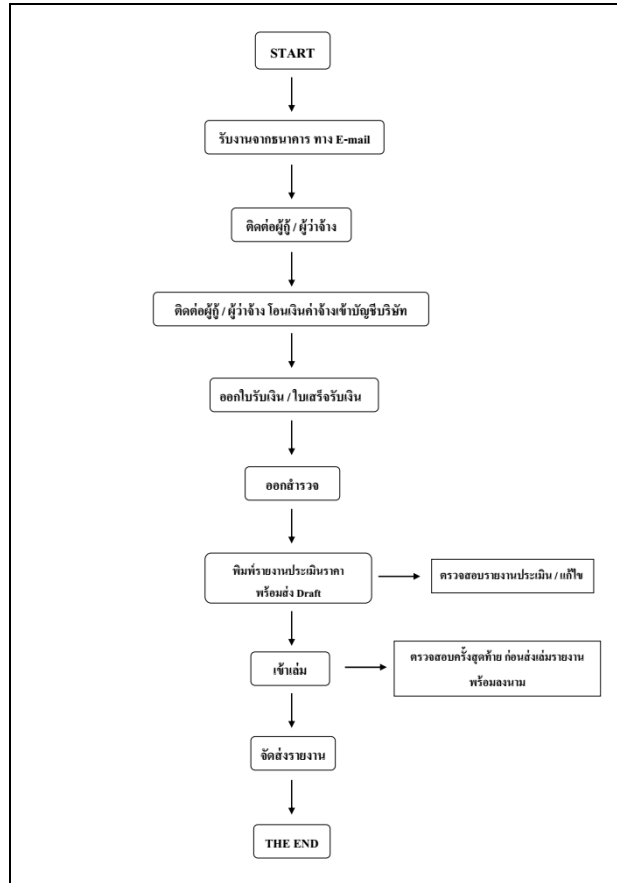
กลยุทธ์ด้านกระบวนการดำเนินการ (Process Strategy)

กระบวนการดำเนินการ (Process) การทำงานตามขั้นตอนนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานทุกท่านในบริษัทฯ รวมถึงการควบคุมการทำงานไม่ให้เกิดข้อผิดพลาด และเพื่อให้การบริการเป็นไปตามมาตรฐานที่สถาบันการเงิน/ธนาคาร, ลูกค้าทั่วไปต้องการ จึงกำหนดกระบวนการบริการ

- การวิเคราะห์แผนการให้บริการ

การให้บริการประเมินราคาหลักทรัพย์ของ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด

กระบวนการการให้บริการของ บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด เป็นบริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์สินให้แก่สถาบันการเงินและบริษัท มหาชน รวมถึงบุคคลและนิติบุคคล มีขั้นตอนการให้บริการ ดังนี้



การตรวจสอบคุณภาพ

บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด เป็นบริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์สินให้แก่สถาบันการเงินและบริษัท มหาชน รวมถึงบุคคลและนิติบุคคล โดยมีขั้นตอนการติดตามตรวจสอบ และประเมินประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน ดังต่อไปนี้



หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพที่กำหนด โดยสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และใช้เป็นคู่มือการปฏิบัติงานสำหรับเจ้าหน้าที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติเดียวกัน

- การวิเคราะห์แผนการจัดการและกำลังคน

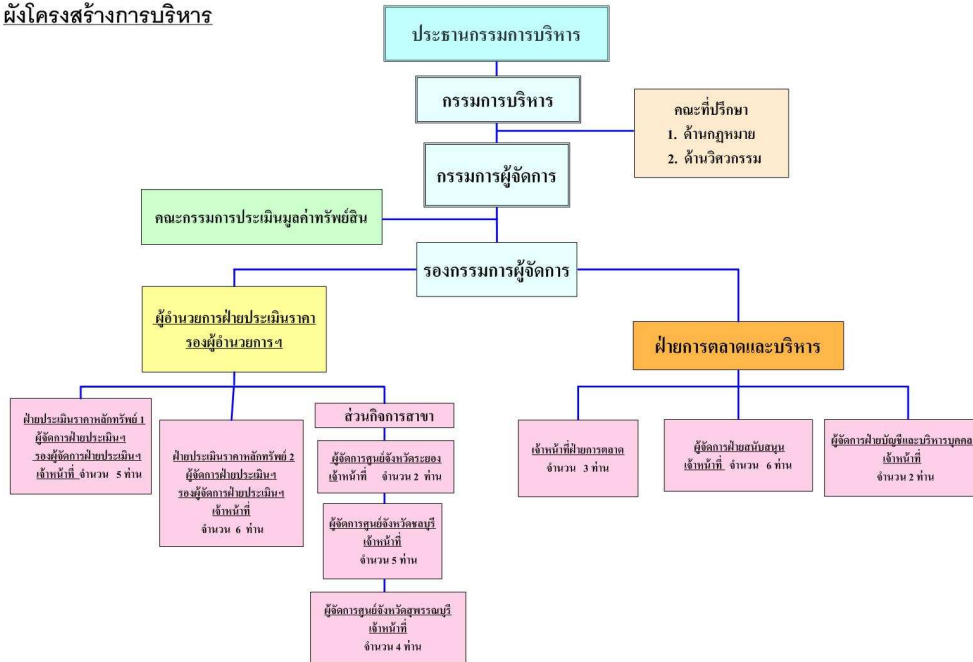
โครงสร้างองค์กร

บริษัท อัลติมา แอปพร้าซัล จำกัด ดำเนินงานในรูปของบริษัท จำกัด โดยมีเจ้าของกิจการถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 85 เจ้าของกิจการจะอยู่ในฐานะ ประธานกรรมการบริหาร การบริหารงานภายในภายใต้คณะกรรมการบริหาร เป็นผู้กำหนดนโยบาย และวางกลยุทธ์ โดยมีที่ปรึกษาด้านกฎหมาย และ ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม คอยให้คำปรึกษาในการบริหาร

การบริหารภายในองค์กร กำกับดูแลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยกรรมการผู้จัดการเป็นผู้ดูแลการบริหาร ภายในองค์กรทั้งหมด

และรองกรรมการผู้จัดการเป็นผู้ช่วยในการบริหารองค์กร นอกจากนี้ยังได้แบ่งการบริหารออกเป็น 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน และ ฝ่ายการตลาดและบริหาร

ผังโครงสร้างการบริหาร



● การวิเคราะห์แผนการเงิน

บริษัทฯ ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก 5,000,000 บาท จากรายได้ย้อนหลัง 4 ปีที่ผ่านมา ปี 2557 เท่ากับ 14,432,272.80 บาท ปี 2558 เท่ากับ 15,753,778.67 บาท ปี 2559 เท่ากับ 15,314,609.27 บาท และปี 2560 เท่ากับ 14,432,272.80 บาท โดยล่าสุดปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 14%

สรุปผลการศึกษา

จากการวิเคราะห์สถานการณ์ การวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านการผลิต การวิเคราะห์ด้านกำลังคน และการวิเคราะห์ด้านการเงิน ได้ข้อสรุปว่า ธุรกิจ บริษัท ประเมินราคาหลักทรัพย์ อัลติมา แอปไพร์ซัล จำกัด ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทกำหนดขึ้นมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

บรรณานุกรม

กระทรวงการคลัง. (2561). รายงานประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2560 และ 2561. ข่าวกระทรวงการคลัง, 2561 (ฉบับที่ 15). 2 กุมภาพันธ์ 2561, [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : https://www.mof.go.th/home/Press_release/News2018

ศูนย์วิจัยกสิกร. (2561). ศูนย์วิจัยกสิกรประเมินเศรษฐกิจไทยปี 61. 25 ธันวาคม 2560, [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<http://m.kasikornasset.com/TH/MarketUpdate/Pages/20171221.aspx>

สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2560). ผู้ประเมินและบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน, 2560. 25 ธันวาคม 2560, [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

www.sec.or.th/TH/RaisingFunds/EquityDebt/Documents/list_professional/value_r.xls

ห้องข่าว TMB. (2561). TMB มองเศรษฐกิจไทยปี 2561. ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ, 2561. 2 กุมภาพันธ์ 2561, [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<https://www.tmbbank.com/newsroom/news/analytics/view/thai-economy-18.html>