



รายงานวิจัย

การศึกษาความรู้และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็น
แนวทางในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

THE STUDY OF KNOWLEDGE AND ABILITY FOR DEVELOP
PROFESSION OF PROPERTY VALUATION

นายภาณุพงศ์ นิลตะโก
นายอริยุต ทัดตมนัส

โครงการวิจัยทุนสนับสนุนงานวิจัยของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

งบประมาณรายได้ ปี พ.ศ. 2560

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยนี้ได้รับอุดหนุนการวิจัยจากงบประมาณรายได้ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ คณะผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์วรพจน์ ศรีวงษ์กุล และอาจารย์วรรณิ์ สิ้นสุภรัตน์ ให้คำปรึกษาแนวทางการศึกษาเรื่องนี้รวมถึงข้อคิดเห็นในการวิจัยต่างๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง อีกทั้งช่วยแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินงานวิจัย

ขอขอบพระคุณ ผู้บริหารบริษัท และนักประเมินราคาทรัพย์สิน ให้ความร่วมมือสำหรับการสัมภาษณ์ และตอบแบบสอบถาม รวมถึงมีส่วนช่วยเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน และด้านการศึกษาหลักสูตรการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลักสูตรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง



บทคัดย่อภาษาไทย

การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาชีพมีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับทุกภาคส่วนของเศรษฐกิจ ทั้งภาคประชาชน เอกชน และรัฐบาล โดยเฉพาะสถาบันทางการเงินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สิน จะเป็นการให้ความเห็นในด้านมูลค่าของทรัพย์สินโดยนักประเมินราคาทรัพย์สิน ตามหลักกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และมาตรฐานและจรรยาบรรณของวิชาชีพ เป็นไปตามหลักวิชาการและแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินโดยสากล ดังนั้นนักประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีบทบาทสำคัญและมีความจำเป็นต่อระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาก โดยงานวิจัยนี้จัดทำขึ้นเพื่อมุ่งหวังที่จะได้ทราบถึงกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาระงาน ความรู้ และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สินต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหลักสูตรการประเมินราคาทรัพย์สินและหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามความต้องการของบริษัทเอกชน

ผลการศึกษาจากการสัมภาษณ์บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 10 บริษัท และจากแบบสอบถามนักประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 315 คน พบว่าวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพที่ต้องใช้ความรู้และความสามารถเฉพาะทางในการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมด 7 ขั้นตอน อันเป็นปัจจัยสำคัญในการวิเคราะห์เพื่อระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สินของนักประเมินราคาทรัพย์สิน จากการวิจัยพบว่านักประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละตำแหน่งงานต้องมีความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานฯ เหมือนกัน โดยความแตกต่างกันของตำแหน่งงาน คือ ความเชี่ยวชาญในความรู้ และความสามารถต่อการปฏิบัติงานฯ ทั้งนี้ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ว่าความเชี่ยวชาญในความรู้ และความสามารถมาจาก “ประสบการณ์” ทำงานทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี หรือ 1-2 ปี เป็นนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เพิ่งจะจบการศึกษา ทั้งสาขาที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดให้ผู้ที่สามารถปฏิบัติงานในวิชาชีพนี้ได้ จะต้องมีความรู้ ความรู้ความสามารถ ความชำนาญ ประสบการณ์ทางวิชาชีพ และมีความรู้ความสามารถเพียงพอต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน จากการสรุปผลพบว่านักประเมินราคาทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี หรือ 1-2 ปี ยังไม่สามารถปฏิบัติงานได้ครบทั้ง 7 ขั้นตอนตามที่มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพกำหนดไว้ นักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์ในการทำงานมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ซึ่งส่วนใหญ่จะดำรงตำแหน่งผู้บริหาร ผู้จัดการ และผู้อำนวยการ มีหน้าที่ตรวจความเรียบร้อยของเล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน วางแผนการทำงาน การบริหารงานองค์กร เป็นต้น จึงไม่มีโอกาสได้ปฏิบัติงานตามกระบวนการการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดให้นักประเมินราคาทรัพย์สินต้องหมั่นศึกษาและเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมทางวิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาและเพิ่มพูนความรู้ทางวิชาชีพและความรู้ในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อพัฒนาคุณภาพของงานบริการให้ได้มาตรฐานตลอดเวลา

ข้อเสนอแนะ บริษัทควรมีการจัดการอบรม หรือสนับสนุนให้นักประเมินราคาทรัพย์สิน เข้าร่วมการอบรมทางวิชาชีพ เพื่อเป็นการพัฒนาความรู้ และส่งเสริมความสามารถในการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความรู้และความสามารถที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนที่ 5 เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สถาบันการศึกษาที่มีการเรียนการสอนด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรเน้นให้นักศึกษามีการฝึกปฏิบัติงานมากขึ้น เพื่อให้ นักศึกษาสามารถนำทฤษฎีมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้ง 7 ขั้นตอน การจัดหลักสูตรการอบรมระยะสั้น ของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานเอกชนอื่นๆ ในการจัดอบรมด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ควรมีการแบ่งเกณฑ์ระดับประสบการณ์ของนักประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อง่ายต่อการเรียนรู้

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ

Asset valuation is one of the most important professions involving with many parts of state's economy. It concerns both public sector and private sector, especially the financial institutions and real estate businesses. The process of asset valuation is to determine the value of the asset by the asset valuers, conducting the assessments according to the ethics and professional standards and the principles of asset valuation broadly used in the international field. As the result, the asset valuers play a significant role in the present real estate businesses in many countries. The purpose of this research is to explore and understand the method of asset valuation, work load, knowledge and skills relating to the asset valuation process of the asset valuers which will lead to the suggestions on the development of asset valuation course and other related courses in order to meet the requirements of private sector.

This research is conducted by interviewing 10 asset valuation related companies and gathering the questionnaires from 315 asset valuers. The result shows that asset valuation career requires specific knowledge and skills involving with the seven methods of asset valuation, which is a significant factor to analyse individuals' capabilities in asset valuation. The research indicates that the asset valuers in each position require equal knowledge and basic skills in their performance. However, the factor making the differences between each position is the specific knowledge and skills which, according to the research, can be acquired from "working experience" in this valuation field. In accordance with the ethics and standards of asset valuation, the people performing in this career shall have essential qualifications, knowledge and capabilities, competency, and experience required for asset valuation. At the present time, the study, however, shows that there are a considerable number of asset valuers who have lower-than-one-year or few years of valuation experience, especially those who have just graduated from both asset valuation and real estate field. The result implies that the asset valuers who have few years of experience in this field cannot complete the seven methods of asset valuation, indicated in the ethics and professional standards, during their performances. On the other hand, those valuers who have 10 or more years of experience tend to work in the position of executives, administrators, and managers who assess the valuation reports, plan upcoming projects, and manage the organisation. With these conditions, they rarely have opportunity to take part in the process of the valuation. However, according to the ethics and profession standards of asset valuation, it is stated that the valuers shall constantly study and participate in the vocational training projects in order to accumulate, adopt, and integrate the knowledge and skills in their profession and related fields.

In conclusion, it is suggested that each company should hold the vocational trainings and supports the valuers to participate in the trainings in order to develop and enhance specific skills and essential knowledge of the asset valuation, especially those that concern the fifth method called "asset value assessment". In addition, the educational institutions that provide courses involving the asset valuation and real estate business should promote their students to practice more on the operational training in order to adopt and apply the theoretical knowledge into the seven methods of asset valuation. Moreover, the short-period training about the asset valuation, held by the Thai Valuers Association, the Valuers Association of Thailand, and other private ownerships, should divide the participants into groups according to their period of working experience in order to meet with the individuals' skillset and knowledge so that they can gain the most benefit from it.

สารบัญ

หน้า

กิตติกรรมประกาศ.....	ก
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ค
สารบัญ.....	ง
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนผัง.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	2
1.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย.....	2
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม.....	4
2.1 แนวคิดการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	4
2.2 มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย.....	8
2.3 แนวคิดกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	12
2.4 แนวคิดบทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย.....	22
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความสามารถ.....	23
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน.....	24
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	25
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	27
3.1 กรอบงานวิจัย.....	27
3.2 การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	30

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	31
3.4 กรอบแนวคิดงานวิจัย	32
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล.....	33
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล.....	35
บทที่ 4 ผลการวิจัย และผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	36
4.1 ผลการวิจัย และผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์.....	36
1. บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	37
2. บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	40
3. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	44
4. บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด	48
5. บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเพรชัล จำกัด.....	51
6. บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด.....	54
8. บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด.....	60
9. บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด.....	63
10. บริษัท เวิลด์ แอปไพร์ชัล จำกัด	66
4.2 ผลการวิจัย และผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม.....	68
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	100
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	100
5.1.1 กระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	100
5.1.2 ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน	105
5.2 อภิปรายผล	111
5.3 ข้อเสนอแนะ	112
เอกสารอ้างอิง.....	113
ประวัตินักวิจัย.....	114

สารบัญตาราง

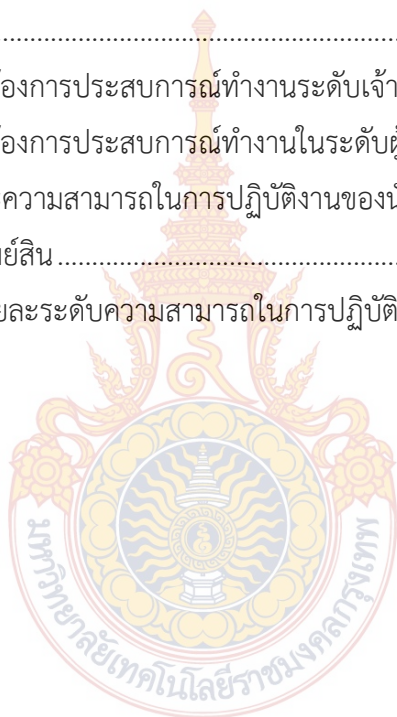
	หน้า
ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบงานวิจัย	28
ตารางที่ 3.2 แสดงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	30
ตารางที่ 3.3 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย	33
ตารางที่ 4.1 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานใน บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด.....	37
ตารางที่ 4.2 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด.....	40
ตารางที่ 4.3 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด.....	44
ตารางที่ 4.4 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอฟเพรเชียล จำกัด	48
ตารางที่ 4.5 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	51
ตารางที่ 4.6 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	54
ตารางที่ 4.7 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เคแอฟไพร์เชียล จำกัด .ที่.....	57
ตารางที่ 4.8 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท ซาลแมนท์ จำกัด (พาร์อีสท์).....	60
ตารางที่ 4.9 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด.....	63
ตารางที่ 4.10 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เวิลด์ แอฟไพร์เชียล จำกัด	66
ตารางที่ 4.11 แสดงเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	68
ตารางที่ 4.12 แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	69
ตารางที่ 4.13 แสดงประเภทของหน่วยงานของผู้ตอบแบบสอบถาม	69
ตารางที่ 4.14 แสดงประสบการณ์ในการทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม	70
ตารางที่ 4.15 แสดงระดับชั้นผู้ประเมินหลักของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	70
ตารางที่ 4.16 แสดงความรู้ และความสามารถในการเจรจากับลูกค้าเบื้องต้น.....	71
ตารางที่ 4.17 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบสิทธิต่างๆ.....	71
ตารางที่ 4.18 แสดงความรู้ และความสามารถในการจัดลำดับการทำงาน	71

ตารางที่ 4.19 แสดงความรู้ และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	72
ตารางที่ 4.20 แสดงความรู้ และความสามารถในการหาอาณาเขตที่ดินและทรัพย์สินอื่นๆ.....	72
ตารางที่ 4.21 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบทางเข้าออก-ทรัพย์สิน	73
ตารางที่ 4.22 แสดงความรู้ และความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคาร	73
ตารางที่ 4.23 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบระวางที่ดิน.....	73
ตารางที่ 4.24 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบสารบบ	74
ตารางที่ 4.25 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน)	74
ตารางที่ 4.26 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	74
ตารางที่ 4.27 แสดงความรู้ และความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้าออก-	75
ตารางที่ 4.28 แสดงความรู้ และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สิน	75
ตารางที่ 4.29 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน.....	75
ตารางที่ 4.30 แสดงความรู้ และความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์	76
ตารางที่ 4.31 แสดงความรู้ และความสามารถในการวัดพื้นที่อาคาร	76
ตารางที่ 4.32 แสดงความรู้ และความสามารถในการคำนวณเนื้อที่ดิน	76
ตารางที่ 4.33 แสดงความรู้ และความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด	77
ตารางที่ 4.34 แสดงความรู้ และความสามารถในการวาดแผนที่ ที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์	77
ตารางที่ 4.35 แสดงความรู้ และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	77
ตารางที่ 4.36 แสดงความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด	78
ตารางที่ 4.37 แสดงความรู้ และความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย.....	78
ตารางที่ 4.38 แสดงความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน.....	78
ตารางที่ 4.39 แสดงความรู้ และความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง	79
ตารางที่ 4.40 แสดงความรู้ และความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้าง	79
ตารางที่ 4.41 แสดงความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้	79
ตารางที่ 4.42 แสดงความรู้ และความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน.....	80
ตารางที่ 4.43 แสดงความรู้ และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า.....	80
ตารางที่ 4.44 แสดงความรู้ และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์	81

ตารางที่ 4.45 แสดงความรู้ และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	81
ตารางที่ 4.46 แสดงความรู้ และความสามารถในการจัดทำรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	81
ตารางที่ 4.47 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการเจรจาเกี่ยวกับลูกค้าเบื้องต้น	82
ตารางที่ 4.48 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสิทธิต่างๆ	83
ตารางที่ 4.49 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการจัดลำดับการทำงาน	83
ตารางที่ 4.50 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน	84
ตารางที่ 4.51 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการหาอาณาเขตที่ดินและทรัพย์สินอื่นๆ	84
ตารางที่ 4.52 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบทางเข้าออกทรัพย์สิน-	85
ตารางที่ 4.53 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคาร	85
ตารางที่ 4.54 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบระวางที่ดิน	86
ตารางที่ 4.55 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสารบบ	86
ตารางที่ 4.56 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน).....	87
ตารางที่ 4.57 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง.....	87
ตารางที่ 4.58 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้าออก-.....	88
ตารางที่ 4.59 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สิน.....	88

ตารางที่ 4.60 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน	89
ตารางที่ 4.61 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์	89
ตารางที่ 4.62 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการวัดพื้นที่อาคาร	90
ตารางที่ 4.63 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการคำนวณเนื้อที่ดิน	90
ตารางที่ 4.64 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด	91
ตารางที่ 4.65 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์	92
ตารางที่ 4.66 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดินเปล่า	92
ตารางที่ 4.67 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (ราคาตลาดโดยวิธีเปรียบเทียบ)	93
ตารางที่ 4.68 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย	94
ตารางที่ 4.69 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีต้นทุน)	94
ตารางที่ 4.70 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง	95
ตารางที่ 4.71 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้าง	95
ตารางที่ 4.72 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้)	96
ตารางที่ 4.73 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน	96

ตารางที่ 4.74 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสพการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า	97
ตารางที่ 4.75 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสพการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์	98
ตารางที่ 4.76 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสพการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	98
ตารางที่ 4.77 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสพการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการจัดทำรายงานประเมิน	99
ตารางที่ 5.1 แสดงตำแหน่งที่ต้องการประสพการณ์ทำงานระดับเจ้าหน้าที่ประเมิน.....	101
ตารางที่ 5.2 แสดงตำแหน่งที่ต้องการประสพการณ์ทำงานในระดับผู้ประเมินหลัก	101
ตารางที่ 5.3 แสดงความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สินต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน	104
ตารางที่ 5.4 แสดงการสรุปร้อยละระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน	106



สารบัญแนผัง

หน้า

แผนผังที่ 3.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานวิจัย.....	29
--	----



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ในปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นในแง่ของประชาชนทั่วไป หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน และในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละหน่วยงานมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สิน อาทิ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมเป็นรายได้รัฐ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อตกลงทำการซื้อขายแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อชดเชยค่าเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกำหนดค่าสินไหมทดแทนการประกันภัย และการประเมินราคาเพื่อใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อ เป็นต้น¹ จะเห็นได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินนับเป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมต่างๆ ในระบบเศรษฐกิจและการจัดการต่างๆ โดยผ่านการให้ความเห็นในด้านมูลค่าของทรัพย์สิน โดยผู้เชี่ยวชาญหรือ “นักประเมินราคาทรัพย์สิน” ที่ให้ความเห็นโดยผ่านกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และมาตรฐานและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ เป็นไปตามหลักวิชาการและแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินโดยสากล² เพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้นสามารถใช้ข้อมูลในด้านมูลค่าดังกล่าวเพื่อการใช้อ้างอิงหรือใช้ประกอบในธุรกรรมต่างๆ ดังนั้นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินจึงไม่สามารถทำได้โดยบุคคลทั่วไป ต้องทำโดยผู้มีวิชาชีพเท่านั้น ดังนั้นผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีบทบาทสำคัญและมีความจำเป็นต่อระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาก จึงส่งผลให้มีการจดทะเบียนเปิดบริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สินอยู่เรื่อยๆ รวมไปถึงการแข่งขันในธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โดยในแต่ละบริษัทจะมีกระบวนการทำงาน และภาระหน้าที่งานประเมินราคาทรัพย์สินที่แตกต่างกัน เพื่อสร้างจุดแข็งให้กับบริษัท ผลงานการประเมินราคาทรัพย์สินมีคุณภาพ เป็นที่ยอมรับ และมีความน่าเชื่อถือ ซึ่งทรัพยากรที่สำคัญต่อบริษัท คือ “พนักงานประเมินราคาฯ” หรือ “นักประเมินราคาฯ” บริษัทจึงพยายามฝึกอบรมให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ครบทุกกระบวนการทำงาน อีกทั้งขั้นตอนการรับสมัครงานพนักงานใหม่บางบริษัทอาจมีการทดสอบ เพื่อจะได้สามารถระบุตำแหน่งหน้าที่ที่ผู้สมัครสามารถปฏิบัติงานได้ตามความสามารถแต่ละบุคคล

¹ เจริญ เกษฏาวัลย์, คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน (กรุงเทพฯ: พอติ, 2548), 216

² ปภากร สุวรรณธาดา “สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย” (บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยคริสเตียน, 2556)

โดยงานวิจัยนี้จัดทำขึ้นเพื่อมุ่งหวังที่จะได้ทราบถึงภาระหน้าที่ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินจะสามารถปฏิบัติงานภายใต้กรอบ กระบวนการประเมินราคาฯ และกรอบมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะ แนวทางการพัฒนาหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และให้เป็นไปตามความต้องการของ บริษัทเอกชน

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อสำรวจกระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
2. เพื่อวิเคราะห์ความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ระดับปฏิบัติการ ที่ตรงตามความต้องการของบริษัท
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหลักสูตรการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย

1. ด้านพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ในการเลือกเป็นพื้นที่ศึกษา คือ บริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มี สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ด้านกลุ่มประชากร

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. ผู้บริหาร หรือหัวหน้าฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินในบริษัทเอกชน
2. เจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน (ระดับปฏิบัติการ) ในบริษัทเอกชน

โดยบริษัทเอกชนที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน มีทั้งหมด 82 บริษัท (ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน 2559)³ ซึ่งผู้วิจัยใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง เก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ และแบบสอบถาม

³ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2558). รายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมิน หลักที่ได้รับความเห็นชอบ. (ออนไลน์). สืบค้นจาก :

http://www.sec.or.th/TH/RaisingFunds/EquityDebt/Documents/list_professional/valuer.xls [26 กันยายน 2558]

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

การประเมินราคาทรัพย์สิน หมายถึง การกำหนด หรือการประมาณราคาทรัพย์สินโดยผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์หรือมีวิชาชีพ และเป็นที่ยอมรับเพื่อกำหนดว่าทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ควรมียุทธวิธีใด โดยการประเมินราคาดังนั้น จะเป็นการกำหนดมูลค่าโดยประมาณของทรัพย์สินในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง และมูลค่าส่วนใหญ่ที่นำมาประเมินราคาทรัพย์สินก็มักจะเป็นราคาตลาดเสมอซึ่งอาจกล่าวได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการประมาณจากราคาตลาดที่มีการซื้อขายกันอย่างเป็นธรรม

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน หมายถึง การกำหนดปัญหา และวางแผนเพื่อแก้ปัญหานั้น โดยมีการเก็บ รวบรวมข้อมูล ประมวลข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูล และตีความข้อมูล เพื่อแปลงเป็นมูลค่าตามที่ได้รับมอบหมาย

นักประเมินราคาทรัพย์สิน หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดทรัพย์สิน ณ เวลานั้น

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทราบกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ สามารถเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหลักสูตรการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลักสูตรที่เกี่ยวข้องได้

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 2.1 แนวคิดการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 2.2 มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย
- 2.3 กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 2.4 บทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความสามารถ
- 2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน
- 2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดการประเมินราคาทรัพย์สิน

2.1.1 ความหมายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ความหมายหรือนิยามในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีหลายรูปแบบและมีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายไว้ ซึ่งในการวิจัยนี้พอจะรวบรวมได้ดังนี้ อาร์มิตาจ (Armitage, 1991 อ้างถึงใน จันทรวิมล รุกอนันตชัย, 2545: 12) ผู้เชี่ยวชาญ ชาวออสเตรเลีย ได้กล่าวไว้ว่า “A property valuation is a professional opinion of the value of and interests in property, given by an expert” สรุปความได้ว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การเสนอความเห็นเชิงวิชาชีพ ต่อมูลค่าของสิทธิประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นซึ่งดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา (The American Institute of Real Estate Appraiser) ได้กำหนดนิยามของการประเมินไว้ว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ ผลสรุปของ วิธีการ และเทคนิคการประเมินมูลค่า ซึ่งผู้ประเมินได้นำข้อเท็จจริงที่มีมาวิเคราะห์ใช้กับ กระบวนการประเมินมูลค่า เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินและสะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด” (นิพัทธ์ จิตรประสงค์, 2534: 1 อ้างถึงใน กานต์ อัสวปานทิพย์, 2538: 1) แม้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะเป็นการแสดงความเห็นของบุคคลแต่ก็เป็นการแสดงความเห็นของบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และได้รับการยอมรับว่าสามารถประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะการประมาณขึ้นอยู่กับการแปลความหมายของหลักฐานทางการตลาดรายการ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะแสดงรายละเอียดของข้อมูลที่น่าสนใจทางวิชาชีพเกี่ยวกับมูลค่าผู้

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจตรวจสอบหลักฐาน และเลือกความเห็นที่มีเหตุผลน่าเชื่อถือจากหลักฐาน การตลาดที่อ้างอิง ศิริ เกลินสฤยดี อดีตอธิบดีกรมที่ดิน ได้กำหนดคานียามของการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินหรือการประเมินราคาทรัพย์สินไว้ว่า “การประเมินราคา คือ กระบวนการสืบหาข้อมูลเพื่อได้มา ซึ่งมูลค่าทรัพย์สิน โดยผ่านการวิเคราะห์และกำหนดค่าออกมาเป็นตัวเงิน ณ วันที่ประเมิน” (ฐปนันท เอก อินทร์, 2544: 14) ไพโรจน์ ชัยศิลป์ (2538: 1) ได้ให้ความหมายของการประเมินราคาไว้ว่า “การประเมิน ราคา คือ การประมาณการของมูลค่า ซึ่งมูลค่า หมายถึง คุณค่าหรือประโยชน์ของบางสิ่งบางอย่างต่อ บุคคลใดบุคคลหนึ่ง สำหรับวัตถุประสงค์บางอย่างแม้ว่ามูลค่าจะมีได้หลายๆ รูปแบบวัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ของการประเมินราคา คือ การประมาณราคาของบางสิ่งบางอย่างที่จะขายได้หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง การประเมินราคา คือ ผลสรุปความเห็นของมูลค่าของผู้ที่มีอาชีพทางด้านนี้

โดยเฉพาะซึ่งจะต้องมีข้อมูลที่เปรียบเทียบกันได้ที่เพียงพอ มีการวิเคราะห์ตามหลักแห่ง ตรรกวิทยา มีวิจารณ์ญาณและมีสามัญสำนึกที่ดีพอ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ (2538 อ้างถึงใน จันทรวิมล รักษอนันตชัย, 2545: 16) ได้ให้ความหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไว้ว่า “การประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน” คือ การให้ความ คิดเห็นทางด้านมูลค่าแก่ทรัพย์สิน (เป็นเม็ดเงิน) ว่าจะมีมูลค่าเป็นเท่าใด ถ้ามี การซื้อ-ขาย จำนอง เวนคืน เป็นต้น ณ วัน เดือน ปี ที่กำหนด Asian Valuer Association ในการประชุม ครั้งที่ 8 ณ กรุงเทพมหานคร ประเทศอินโดนีเซีย เมื่อวันที่ 11-15 ตุลาคม 2537 ได้สรุปคำจำกัดความของ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไว้ว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือได้ว่าเป็นทั้งศาสตร์ (Science) และ ศิลปะ (Art) ของการประมาณค่า (Value) สำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะอย่างของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของ ทรัพย์สิน ณ วัน เดือน ปี ที่ กำหนดโดยพิจารณาคุณลักษณะของทรัพย์สินตลอดจนปัจจัยและสภาวะของ ตลาดทรัพย์สินนั้นๆ อย่างละเอียดรอบคอบ เพื่อแสดงความเห็นด้านมูลค่า (Opinion of Value) เป็นเม็ดเงิน ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าของสิทธิประโยชน์เฉพาะสำหรับทรัพย์สิน” (จันทรวิมล รักษอนันตชัย, 2545: 16)⁴

จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น อาจกล่าวได้ว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” หมายถึง การ สรุปความเห็นมูลค่าของทรัพย์สิน จากผู้ชำนาญการในวิชาชีพ (Professional) โดยผ่าน กระบวนการ วิเคราะห์ตามแนวคิด หลักการและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อมูลที่ดีและมีปริมาณมากพอ โดยแสดงมูลค่าเป็นตัวเงิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

⁴ ปากรณ์ สุวรรณธาดา “สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย” (วิทยานิพนธ์ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต) สาขาวิชาการจัดการ ภาครัฐและเอกชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน, 2556)

2.1.2 ความจำเป็นในการประเมินราคาทรัพย์สิน⁵

1. เพื่อการซื้อ การขาย การตีราคาแลกเปลี่ยน การรวมกิจการ ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้ต้องการการประเมินราคาทรัพย์สินทุกชนิด เพื่อให้การดำเนินการมีประสิทธิภาพสูงสุด
2. เพื่อการกู้ยืมเงินและให้เครดิต เช่น นำไปจำนอง ขายฝาก โดยปกติจำนวนเงินที่ให้กู้ยืมกันมักขึ้นอยู่กับหลักประกันที่นำมาวางไว้ ซึ่งโดยทั่วไปจำนวนเงินให้กู้ยืมจะต้องต่ำกว่าราคาที่จะเป็นหรือควรขายได้ของหลักประกัน ซึ่งราคาที่จะควรจะเป็นตัวนี้ หาได้โดยใช้แนวคิดการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. เพื่อการจ่ายเงินชดเชย เช่น ในกรณีมีการเวนคืนที่ดิน ค่าเวนคืนที่จะต้องจ่ายชดเชยให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน จำเป็นต้องจ่ายใน จำนวนที่สอดคล้องกับมูลค่าที่ควรจะเป็นของทรัพย์สิน ไม่เช่นนั้นมักมีปัญหาเกิดขึ้นได้ ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินโดยบุคคลที่สาม จะมีส่วนช่วยให้การเวนคืน สามารถกระทำได้อย่างราบรื่น
4. เพื่อเก็บภาษี ซึ่งรวมทั้งภาษีมรดก ทั้งนี้ภาษีที่นิยมเก็บจากสินทรัพย์ที่ถือครองโดยทั่วไป มักนิยามเก็บจากฐานราคาประเมินของสินทรัพย์ที่มีการจัดทำขึ้นมา
5. เพื่อประมาณค่าเช่าทางการตลาด ค่าเช่ามีความสัมพันธ์โดยตรงกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บ้านและที่ดินที่สามารถนำมาให้เช่า ได้ค่าเช่าราคาสูง มักจะมีมูลค่าสูงตามไปด้วย ในทางกลับกันบ้านและที่ดินที่อยู่ในย่านที่มีราคาซื้อขายสูง ก็มักเป็นย่านที่มีค่าเช่าสูงตามไปด้วย
6. เพื่อประมาณการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น สิทธิตามกฎหมาย สิทธิทางอากาศ สิทธิหน้าดิน
7. เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับบริษัทในด้านการชำระบัญชี และการล้มละลาย ซึ่งมีความจำเป็นต้องประเมินราคาขายทอดตลาดของสินทรัพย์ต่างๆ ที่กิจการมีอยู่

2.1.3 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยอาศัยการรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบจากทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีลักษณะความคล้ายคลึงกันในด้านต่างๆ มากที่สุด ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ และปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับทรัพย์สินเปรียบเทียบเหล่านั้น แล้วจึงสรุปผลเป็นความเห็นผู้ประเมินที่กำหนดเป็นมูลค่าตลาดของ

⁵ อนุชา กุลวิสุทธิ, ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ (กรุงเทพมหานคร: พิมพ์การพิมพ์, 2555), 135

ทรัพย์สินนั้น ในวิธีเปรียบเทียบตลาดมีวิธีย่อยหลายวิธี เช่น วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison) วิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Grid Adjustment) วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) และวิธีสมการถดถอย (Regression Analysis) แต่ไม่ว่าวิธีใดก็ตาม ล้วนแต่ใช้ราคาซื้อขายจากตลาดทั้งสิ้น

2. วิธีต้นทุน (Cost Approach)

วิธีต้นทุนหรือวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนคงเหลือสุทธิ (Depreciated Replacement Cost หรือ DRC) หลักการสำคัญของวิธีนี้ คือ มูลค่าของทรัพย์สินได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กล่าวคือ มูลค่าที่ดินหาได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายที่มีสภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกันจากตลาดโดยใช้วิธี WQS ตามที่ได้กล่าวในวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีอื่นๆ ส่วนมูลค่าอาคารได้จากต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง โดยอ้างอิงราคาทดแทนค่าก่อสร้างอาคารและค่าเสื่อมราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

การประเมินด้วยวิธีต้นทุนอาจใช้วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ หรือที่เรียกว่าสมมุติฐานการพัฒนา (Residual Method or Hypothesis Method) หากไม่สามารถอนุมานราคาตลาดสำหรับที่ดินได้ โดยตั้งสมมุติฐานว่าที่ดินนั้นสามารถใช้ประโยชน์สูงสุดคืออะไร แล้วนำราคาซื้อขายที่คาดว่าจะได้ประโยชน์สูงสุดมา หักออกด้วยราคาต้นทุนอาคารตามสภาพ หลังจากการหักค่าเสื่อมราคาและองค์ประกอบอื่นๆ ตลอดจนค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ มูลค่าที่เหลืออยู่เป็นมูลค่าที่ดิน

3. วิธีรายได้ (Income Approach)

วิธีรายได้เป็นวิธีการประเมินราคาที่ใช้สำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ หรือประเมินราคาในแง่ของการลงทุน เช่น โรงแรม ห้างสรรพสินค้า สำนักงานให้เช่า โรงพยาบาล เป็นต้น วิธีรายได้ยังเหมาะกับทรัพย์สินที่ราคาตลาดหรือราคาเสนอขายที่มีความเบี่ยงเบนสูง หรือทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดการใช้งานในเรื่องของเวลา ซึ่งทำให้ราคาตลาดนั้นไม่มีเสถียรภาพ ส่วนใหญ่เกิดจากการนำทรัพย์สินมาให้เช่า วิธีการนี้เป็นวิธีที่นำมาใช้พิจารณาร่วมกับวิธีประเมินราคาต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ได้อย่างมีเหตุผลที่มีระดับความเชื่อมั่นมากขึ้น ในสถานะของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันออกไป การประเมินราคาด้วยวิธีรายได้มี 2 วิธีย่อย คือ วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow หรือ DCF) ไม่ว่าเป็นวิธีการใดก็ตาม ต่างใช้ลักษณะการแปลงรายได้มาเป็นมูลค่า

2.2 มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย⁶

2.2.1 มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ 1. คุณสมบัติของนักประเมิน

มาตรฐานเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประเมิน เป็นมาตรฐานที่ระบุถึงคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่ผู้ประเมินพึงมีตลอดจนสิ่งที่ผู้ประเมินจะต้องรับรู้และปฏิบัติตามในส่วน ที่เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง ภายใต้เงื่อนไขและสถานการณ์ต่างๆ ที่ผู้ประเมินจะต้อง เผชิญในการให้บริการแก่ลูกค้าผู้รับบริการ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจได้ว่านอกจากผู้ประเมินจะต้องเป็นผู้ที่มี ความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสมแล้วยังต้องเข้าใจและทำหน้าที่ตามบทบาทที่ถูกต้องในการให้บริการ แก่ลูกค้า ตลอดจนต้องมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติ

หน้าที่ด้วย ผู้ประเมินที่จะปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ผู้ประเมินต้องมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพ ซึ่งพิจารณาได้ว่าเพียงพอ สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์การประเมิน ประเภททรัพย์สินและเป็นไป ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

2. ผู้ประเมินต้องมีคุณสมบัติขั้นต่ำทางวิชาชีพตามที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับ ดูแลผู้ประเมิน รวมถึงข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลและสมาคมวิชาชีพ ทั้งนี้ คุณสมบัติขั้นต่ำ ทางวิชาชีพให้หมายความรวมถึงคุณสมบัติขั้นต่ำทางการศึกษาหรือการผ่านการอบรมตามที่ได้รับ ความเห็นชอบจากหน่วยงานที่กำกับดูแลหรือสมาคมวิชาชีพ และความสามารถประสบการณ์ในวิชาชีพ

3. ผู้ประเมินตั้งแต่สองรายขึ้นไปซึ่งได้รับมอบหมายจากลูกค้าผู้รับบริการให้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินร่วมกัน โดยไม่มีความเป็นอิสระจากกันผู้ประเมินทุกรายนั้นต้องลงนามรับรองมูลค่าประเมินใน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินร่วมกันเพื่อแสดงความรับผิดชอบในผลงานในฐานะ “ผู้ประเมินร่วม”

4. ผู้ประเมินต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการทราบถึงความจำเป็นกรณีที่ต้องว่าจ้าง “ผู้ประเมิน เพิ่มเติม” เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางรายการ และต้องได้รับการยอมรับจากลูกค้าผู้รับบริการก่อน การว่าจ้างผู้ประเมินเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องตรวจสอบคุณสมบัติทางวิชาชีพของผู้ประเมิน เพิ่มเติม ว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการนั้นๆ

5. ผู้ประเมินมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่ลูกค้าผู้รับบริการหากเห็นว่า ควรมีการว่าจ้างผู้ชำนาญการ ในวิชาชีพอื่น เพื่อศึกษาและรายงานผลสำหรับลักษณะที่สำคัญบางประการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน

⁶ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และสถาบันคั่นแห่งเอเชียด้วยการสนับสนุนเงินทุนจากองค์การเพื่อการพัฒนา ระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกา “มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” (ออนไลน์). สืบค้นจาก : <http://capital.sec.or.th/webapp/nrs/data/5961s.pdf> [12 มีนาคม 2560]

เป็นต้นว่า การสำรวจโครงสร้างอาคาร การสำรวจผลกระทบสิ่งแวดล้อม การสำรวจระบบภายในอาคาร ในกรณีที่ผู้ประเมินเห็นว่าผลการศึกษานั้นมีผลกระทบและมีความจำเป็นต่อการพิจารณากำหนดมูลค่าตลาด

6. กรณีที่ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องตรวจสอบความเหมาะสมเพียงพอของคุณสมบัติทางวิชาชีพของ “ผู้ประเมินเพิ่มเติม” ในประเทศอื่นที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ ผู้ประเมินอาจไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบในผลงานของผู้ประเมินเพิ่มเติมนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการดำเนินการตรวจสอบข้อมูล เกี่ยวกับคุณสมบัติทางวิชาชีพว่าถูกต้องเหมาะสมจากหน่วยงานรัฐ และ/หรือองค์กรทางวิชาชีพโดยเหมาะสมแล้ว

7. ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับความเกี่ยวข้องใดๆ ที่ผ่านมาและที่มีอยู่ ณ วันที่รับงานประเมินกับลูกค้าผู้รับบริการหรือกับทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถประเมินความเป็นอิสระของผู้ประเมินได้

8. ผู้ประเมินต้องมีความเป็นอิสระและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือเกี่ยวข้องในเชิงผลประโยชน์ ทั้งทางตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าผู้รับบริการ

9. ในการพิจารณาความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ประเมินให้หมายถึงผู้ประเมิน ต้องปฏิบัติงานด้วยความเป็นอิสระจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของหรือมีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าผู้รับบริการ และต้องไม่เคยเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน ในลักษณะและภายในระยะเวลาที่กำหนดกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น

2.2.2 จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรื่องที่ 1 ความสามารถทางวิชาชีพ

1. ในการจัดทำข้อเสนองานตามคำสั่งและเงื่อนไขว่าจ้างงานของลูกค้าผู้รับบริการผู้ประเมินต้องเปิดเผยรายละเอียดข้อเท็จจริงที่ถูกต้องเกี่ยวกับคุณวุฒิการศึกษา ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ทางวิชาชีพ และต้องมั่นใจว่ามีความสามารถทางวิชาชีพอย่างเพียงพอที่จะให้บริการตามที่ได้รับกรรองขอ ทั้งนี้ผู้ประเมินต้องไม่ลังเลที่จะปฏิเสธการให้บริการหากไม่มั่นใจว่าคุณสมบัติและความสามารถทางวิชาชีพอย่างเพียงพอที่จะให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ

2. ในการให้บริการร่วมกับผู้ประเมินรายอื่นหรือผู้ชำนาญการในวิชาชีพอื่น ผู้ประเมินต้องตรวจสอบด้วยความรอบคอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ประกอบวิชาชีพรายอื่นเหล่านั้นมีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอย่างเพียงพอ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมินที่กำหนดโดยลูกค้ารับ

บริการ และต้องระบุถึงบทบาทความช่วยเหลือของผู้ประกอบวิชาชีพรายอื่นเหล่านั้นในรายงานการประเมินโดยเปิดเผย

3. ผู้ประเมินต้องไม่ทำการโฆษณากล่าวอ้างหรือกล่าวเกินความเป็นจริงเกี่ยวกับคุณสมบัติทางวิชาชีพ หรือความรู้ความชำนาญและประสบการณ์ทางวิชาชีพของตน เพื่อให้ได้รับงานบริการที่ต้องการ

4. ผู้ประเมินต้องหมั่นศึกษาและเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมทางวิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาและเพิ่มพูนความรู้ทางวิชาชีพและความรู้ในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อพัฒนาคุณภาพของงานบริการให้ได้มาตรฐานตลอดเวลา

5. ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติโดยรอบคอบถี่ถ้วน ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรฐานสำหรับการปฏิบัติทางวิชาชีพมาตรฐานเรื่องที่ 1 เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประเมิน

1.6 ผู้ประเมินต้องไม่รับงานประเมินที่เกินความรู้ความสามารถของตนเอง

เรื่องที่ 2 การปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องศึกษาติดตามและทำความเข้าใจพัฒนาการทางวิชาชีพและการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าการให้บริการแก่ลูกค้าผู้รับบริการเป็นไปตามมาตรฐานที่ทันสมัยอยู่เสมอ

2. ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องติดตามพัฒนาการ และการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรฐานการบัญชี เป็นต้น โดยเฉพาะในส่วนที่อาจส่งผลต่อการปฏิบัติทางวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องติดตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของระเบียบ ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ กฎเกณฑ์ และกฎหมายเหล่านั้นได้อย่างถูกต้อง เช่น ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กฎหมายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

4. ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ในการให้ข้อมูลข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องหากได้รับการร้องขอ โดยเฉพาะในกรณีที่มีการดำเนินการไต่สวนความผิดทางวิชาชีพโดยสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานกำกับของรัฐ เมื่อได้ผ่านการรับรองว่าเป็นกรณีที่มีมูลความผิดแล้ว

เรื่องที่ 5 หลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ

1. ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการให้ชัดเจน เกี่ยวกับงานที่พึงคาดหวังได้จากบริการของผู้ประเมินและหลักเกณฑ์ในการคิด ค่าบริการ ก่อนที่ลูกค้าผู้รับบริการจะตอบรับคำสั่งว่าจ้างงาน ทั้งนี้ ผู้ประเมินอาจทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การคิดค่าบริการวิชาชีพ แต่ต้องไม่เป็นการคิดคำนวณค่าบริการโดยอิงกับมูลค่าของทรัพย์สิน
2. ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติเกี่ยวกับการกิจของลูกค้ผู้รับบริการด้วยวิจารณญาณและการรักษาความลับอย่างเหมาะสม โดยผู้ประเมินต้องไม่เปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการ หรือผลการให้บริการตามที่ได้รับมอบหมายแก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดนอกจากผู้ซึ่งได้รับอนุญาตจากลูกค้า ผู้รับบริการ หรือผู้ซึ่งได้รับสิทธิตามกฎหมายที่จะได้รับการเปิดเผยรายงานการประเมิน
3. ผู้ประเมินต้องไม่อ้างอิงผลงานซึ่งได้เคยให้บริการกับลูกค้าผู้รับบริการ รายอื่นในลักษณะของการโฆษณากล่าวอ้างกับลูกค้าผู้รับบริการรายใหม่จนกว่าจะได้รับอนุญาตอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้าเจ้าของ ผลงานนั้น
4. ผู้ประเมินต้องไม่เสนอคำตอบแทนเพื่อเป็นสิ่งที่สนใจแก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น โดยมีเจตนาเพื่อให้ได้งานบริการที่ต้องการ หรือกระทำการอื่นใดที่อาจ พิจารณาได้ว่าเป็นการสร้างความเป็นธรรมสำหรับการแข่งขันทางธุรกิจกับผู้ประเมินรายอื่น
5. ผู้ประเมินต้องไม่พยายามชักจูงให้บุคคลใดที่ผู้ประเมินทราบอยู่แล้วว่ากำลังรับบริการจากผู้ประเมินรายอื่นมาเป็นลูกค้าผู้รับบริการของตน ทั้งนี้จนกว่าการให้บริการนั้นเสร็จสิ้นไปเสียก่อน หรือเว้นเสียแต่ว่าลูกค้าผู้รับบริการยินดีจะใช้บริการจากผู้ประเมินทั้งสองราย
6. ผู้ประเมินต้องไม่ลอกเลียนผลงานหรือข้อมูลอ้างอิงของผู้อื่น และแอบ อ้างว่าเป็นผลงานหรือข้อมูลอ้างอิงของตนเอง หรือกระทำการอื่นใดซึ่งพิจารณาได้ว่าเป็นการละเมิดลิขสิทธิ์ทางปัญญาของผู้อื่น ในการเสนอผลงานของตนต่อลูกค้าผู้รับบริการ
7. ในการให้บริการทางวิชาชีพผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องนำเสนอผลการให้บริการในลักษณะที่แยกแยะ ให้เห็นอย่างชัดเจนระหว่างข้อมูลข้อเท็จจริง การวิเคราะห์และการให้ความเห็นของผู้ประเมิน เพื่อมิให้เกิดความสับสนแก่ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมิน
8. ผู้ประเมินต้องรับรู้ว่าการลงนามรับรองในรายงานการประเมินถือเป็น ความรับผิดชอบโดยสมบูรณ์ของผู้ประเมินผู้ลงนามที่มีต่อเนื้อหาสาระและความถูกต้องของรายงานการประเมินรวมทั้งเนื้อหาที่อาจเป็นผลงานของผู้อื่นที่ได้รับการอ้างอิงถึง

9. ผู้ประเมินต้องไม่จ้างงาน ส่งงาน หรือยินยอมให้บุคคล/นิติบุคคลอื่น ทำงานประเมินให้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยอ้างอิงหรือใช้ชื่อหรือสำนักงานของผู้ประเมิน เว้นแต่จะเป็นผู้ประเมินร่วมหรือผู้ประเมินเพิ่มเติม รวมทั้งต้องไม่ให้สิทธิ

เรื่องที่ 6 หลักปฏิบัติต่อนักประเมินอื่นและสมาคมวิชาชีพ

1. ผู้ประเมินต้องไม่ประพฤติตนในลักษณะใดๆ ที่ทำให้เป็นการเสื่อมเสียชื่อเสียงความน่าเชื่อถือ ความเชื่อมั่น และความน่าไว้วางใจที่ลูกค้าผู้รับบริการหรือ สาธารณชน มีต่อผู้ประกอบการวิชาชีพและสมาคมวิชาชีพ

2. ผู้ประเมินต้องไม่พยายามทำลายชื่อเสียงทางวิชาชีพของผู้ประเมินรายอื่นหรือของสมาคมวิชาชีพ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมด้วยการโฆษณา หรือด้วยการให้ข้อความที่ไม่เป็นความจริง หรือด้วยข้อความที่อาจทำให้ผู้อื่นเข้าใจผิดได้

3. ผู้ประเมินต้องไม่เผยแพร่ข้อความต่อสาธารณชน อันเป็นการอ้างถึง ความสามารถทางวิชาชีพของตนที่เหนือกว่าผู้ประเมินอื่น

2.3 แนวคิดกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน⁷

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน มี 7 ขั้นตอน

ขั้นตอนที่ 1 กำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน

ผู้ประเมินราคาฯ จะต้องเข้าใจถึงปัญหาอย่างชัดเจนของทรัพย์สินที่ประเมินราคาฯ โดยสามารถทราบรายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินจากผู้ว่าจ้าง โดยผู้ประเมินราคาฯ จะต้องทำความเข้าใจกับทรัพย์สินนั้นๆ

1.1 การกำหนดทรัพย์สินที่จะทำการประเมินราคาทรัพย์สิน

ระบุตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน ปกติก็จะใช้ที่อยู่ตามที่จำหน่ายของจดหมาย มีเลขที่บ้าน ถนน ตำบล อำเภอ และจังหวัดที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ผู้ที่จะให้ประเมินราคาก็จะบอกตำแหน่งที่อยู่ของทรัพย์สิน เพื่อที่จะให้ผู้ที่จะประเมินราคาทราบและก็ต้องบอกครอบคลุมไปถึงว่าทรัพย์สินที่จะประเมินราคนั้นมีอะไรบ้าง เช่น ที่ดินมีขนาดเท่าไร อาคารมีกี่หลัง มีเครื่องจักรอะไรหรือไม่ ก็เพื่อที่จะได้รู้ปริมาณอย่างคร่าวๆ ในบางกรณีก็จะต้องส่งรายงานผังที่ดิน รายการของเครื่องจักรมาให้พิจารณาด้วย

⁷ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร: สุชาติ, 2538), 33

ในประเทศไทยเราบ่อยครั้งมากผู้จะให้ประเมินราคาไม่ได้ทำรายละเอียดเหล่านี้ไว้ผู้ที่ทำการประเมินราคาก็อาจจะต้องไปตรวจดูที่ตัวโรงงานเอง เพื่อประกอบการพิจารณาปริมาณอย่างคร่าวๆ

1.2 การกำหนดสิทธิที่เกี่ยวข้อง

สิทธิต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมินราคาจะต้องมีการตรวจสอบว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิสมบูรณ์ ที่เช่าหรือที่ซึ่งมีภาระผูกพันใดๆหรือไม่ซึ่งจะทำให้มีผลกระทบกับมูลค่าของทรัพย์สิน

สิทธิต่างๆเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญมาก เมื่อทางผู้ประเมินราคาได้รับเอกสารสิทธิต่างๆ อาจจะเป็นโฉนด หรือเอกสารสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งก็ควรตรวจสอบว่ามีสิทธิโดยสมบูรณ์หรือไม่ ติดภาระจำยอมอะไรหรือไม่ มีกฎหมายกำหนดข้อจำกัดใดๆ ไว้หรือไม่ มีการเวนคืนในบริเวณนี้หรือไม่ กำหนดจำกัดการใช้ที่ดินอะไรบ้าง จำกัดความสูงหรือไม่ มีการห้ามหรือจำกัดสิทธิใดๆ ก็ต้องตรวจสอบดูแลการประเมินราคาก็จะต้องพูดคุยกันให้กระจ่าง เกี่ยวกับการประเมินราคาเพื่อหามูลค่าของสิทธิของผู้ใด เช่น สิทธิของผู้เช่า หรือสิทธิของผู้ให้เช่า ซึ่งมูลค่าก็จะแตกต่างกันอย่างมาก

1.3 วันที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน

ปกติก็ใช้วันที่ที่ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ซึ่งหลังจากไปตรวจสอบแล้วอาจมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้น ซึ่งก็จะทำให้มีผลกระทบเกี่ยวกับมูลค่านั้นได้ ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่เป็นโรงงานขนาดใหญ่ที่มีรายการเครื่องจักรมากหรือมีทรัพย์สินต่างๆมากรายการ อาจจะใช้เวลาเป็นเดือนกว่าจะส่งรายงานได้ มูลค่าก็จะมีเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอตามภาวะเศรษฐกิจ และทางการเมือง ดังนั้นเรื่องวันที่จึงเป็นเรื่องสำคัญมากที่จะบอกว่ามูลค่าที่ประเมินราคาของทรัพย์สินนั้น มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินราคาซึ่งหลังจากวันนั้นมูลค่าก็อาจเปลี่ยนแปลงได้

การประเมินราคาส่วนมากก็จะหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคาในปัจจุบันแต่ในบางกรณีลูกค้าอาจต้องการวันที่ในอดีตที่ผ่านมาแล้วเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ กัน เช่น เกี่ยวกับการประกันภัย ฟ้องร้องต่างๆ เป็นต้น การหามูลค่าตลาดของวันที่ในอดีตจึงน่าจะทำได้ส่วนมูลค่าตลาดในอนาคตนั้นเป็นเรื่องไม่มีใครล่วงรู้ได้ แต่การตั้งสมมติฐานต่างๆ เพื่อคาดคะเนอนาคต ก็อาจจะทำได้เพื่อใช้สำหรับประกอบการตัดสินใจบางอย่าง

1.4 วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน

ต้องระบุให้แน่ชัดว่าการประเมินราคานั้นใช้เพื่อวัตถุประสงค์อะไร เพราะมูลค่าต่างๆ กัน จะใช้สำหรับวัตถุประสงค์ต่างๆ กันฉะนั้นผู้ประเมินราคาจะต้องทราบว่าที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่เอาไปใช้ทำอะไร

1.5 คำจำกัดความของมูลค่า

ผู้ประเมินราคาจะต้องทราบคำจำกัดความมูลค่าต่างๆ ให้แน่ชัดซึ่งมูลค่าต่างๆ ก็จะทำให้คำจำกัดต่างๆ กันไปซึ่งก็แน่นอนย่อมจะมีมูลค่าต่างๆ กันออกไปด้วย ปกติในรายการประเมินราคา ก็มักจะลงคำจำกัดความมูลค่าต่างๆ ลงไปด้วยเพื่อที่จะให้ผู้อ่านรายงานได้ทราบความหมายของมูลค่าตรงกันกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสิ่งเดียวกันถ้าพูดกันต่างๆ ความหมายก็จะทำให้เกิดความเข้าใจผิดซึ่งกันละกัน ซึ่งความหมายของชื่อเรียกต่างๆ กันก็จะให้มูลค่าที่แตกต่างกันไป ท่านมีความเข้าใจเกี่ยวกับมูลค่าเหล่านี้หรือยัง เช่น ต้นทุนสร้างใหม่ ต้นทุนทดแทน มูลค่าตามสภาพ มูลค่าสำหรับประกันภัย ต้นทุน ชื่อเริ่มแรก มูลค่าตามบัญชี มูลค่าบังคับจำหน่าย มูลค่าตลาดยุติธรรม ฯลฯ

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์เบื้องต้นและการเตรียมแผนงานประเมินราคาทรัพย์สิน

ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการวางแผนและเตรียมแผนงานให้พร้อม เพื่อที่จะได้ทำการตรวจสอบและสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับลักษณะขอบเขต และปริมาณที่จะต้องทำการประเมินราคา ซึ่งก็แบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

2.1 ข้อมูลที่ต้องการ

ผู้ประเมินราคาจะต้องตรวจสอบว่าการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นต้องใช้ข้อมูลมากน้อยแค่ไหน ข้อมูลที่มีเพียงพอหรือไม่ จะต้องหาข้อมูลอะไรบ้างมาเพิ่มเติมจึงจะสามารถทำการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นได้โดยทั่วไปแล้ว ถ้าเป็นการประเมินราคาสำหรับที่ดิน และอาคารผู้ประเมินราคาก็มักจะมีข้อมูลเหล่านี้ ที่ได้เก็บสะสมไว้สำหรับอ้างอิงในแต่ละแห่ง ก็คงอยากทราบปีที่สร้าง และราคาต้นทุน ถ้าเป็นการประเมินราคาเครื่องจักรชนิดต่างๆ ผู้ประเมินราคาต้องทราบ แหล่งผลิตปีที่สร้างราคาที่ ตอนนี้อาจจะซื้อเครื่องจักรใหม่ หรือเครื่องจักรใช้แล้ว แล้วตรวจดูในแหล่งข้อมูลว่ามีรายละเอียดเกี่ยวกับเครื่องจักรบ้างไหม ถ้าเป็นการผลิตหรือประกอบภายในประเทศก็ไม่ค่อยมีปัญหา แต่ถ้าเป็นของต่างประเทศก็ต้องทราบว่า มีตัวแทนจำหน่ายในประเทศไทยหรือไม่ ถ้าไม่มีเวลาประเมินราคา บางครั้งเราก็ต้องตรวจสอบโดยตรงกับโรงงานผู้ผลิต เพื่อสอบถามราคา ส่วนบริษัทที่เป็นการประเมินราคาสากลที่รับการประเมินราคาเครื่องจักรกลด้วย ก็อาจจะต้องสอบถามไปยังสำนักงานใหญ่ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลที่ดี

2.2 แหล่งของข้อมูล

ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการจัดบันทึกข้อมูลต่างๆ ที่ทราบมาเก็บไว้อย่างมีระเบียบซึ่งแหล่งต่างๆ ที่พอจะให้ข้อมูลกับผู้ประเมินราคาได้ก็เช่น จากหนังสือพิมพ์ที่มีชื่อเกี่ยวกับการซื้อ-ขายที่ดิน นายหน้า ธนาคาร หรือแหล่งอื่นใดก็ได้ที่พอจะหาได้จะต้องรวบรวมไว้ถึงแม้บางแห่งจะไม่มีข้อมูลเลย แต่

จะต้องทำการประเมินราคาเราก็ใช้เปรียบเทียบกับแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่ใช้ผลคล้ายกันโดยใช้หลักการทดแทนการจัดหาระบบเก็บข้อมูล เพื่อที่จะให้เป็นแหล่งข้อมูลสำหรับอ้างอิงควรจะจดยละเอียดต่างๆ ให้มากที่สุด เท่าที่ทำได้ ในประเทศไทยเราเรื่องข้อมูลสำหรับที่ดินมีปัญหาในการซื้อ-ขายกันบุคคลภายนอกถ้าไม่ใช่ผู้ที่ทำการซื้อ-ขายกัน ก็มักจะไม่ค่อยทราบรายละเอียดต่างๆ ว่าซื้อ-ขายกันราคาเท่าใด มีข้อแม้อะไรบ้าง ถ้าจะตรวจดูในเอกสารที่จดทะเบียนก็จะพบว่ามีราคาต่ำกว่าที่เป็นจริง เนื่องจากมีการหลีกเลี่ยงการเสียภาษี เป็นต้น ดังนั้นข้อนี้จึงเป็นปัญหาสำหรับนักประเมินราคาที่จะต้องทำการสืบเสาะ วิเคราะห์ความจริงต่างๆ ของข้อมูลเพื่อจะเป็นตัวแทนในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่แต่ในบางครั้งถ้าไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบจริงๆ ก็อาจจะนำข้อมูลที่มีการเสนอขายมาช่วยก็ได้ ถ้าเป็นเครื่องจักร ผู้ประเมินราคาก็ควรจะมีการเก็บข้อมูลรายละเอียดต่างๆ แยกเป็นหมวดหมู่เก็บไว้เพื่อเป็นหลักฐานการอ้างอิงการเก็บข้อมูลก็โดยการสอบถามจากผู้ที่เป็นตัวแทนจำหน่ายภายในประเทศหรือสอบถามจากต่างประเทศ แล้วทำการรวบรวมตามชนิดของเครื่องจักรในแต่ละปีว่ามีการขึ้นราคาอย่างไรบ้าง อาจจะทำให้ดัชนีของราคาเครื่องจักรแต่ละชนิดไว้ก็จะเป็นผลดี สำหรับผู้ทำการประเมินราคาเพื่อที่จะหยิบมาใช้อ้างอิงได้อย่างรวดเร็วและมีระบบในปัจจุบันการใช้คอมพิวเตอร์โดยใช้ระบบฐานข้อมูลก็สามารถเก็บรายละเอียดต่างๆ ของที่ดิน และเครื่องจักรมีความสะดวกมากในการที่จะเรียกข้อมูลต่างๆ ที่เขาได้รวบรวมไว้เป็นแหล่งข้อมูลนำมาใช้อ้างอิงในการทารายงานประกอบได้สะดวกและรวดเร็ว

2.3 จำนวนบุคลากร

ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการคำนวณดูว่างานที่กำลังจะให้ทำการประเมินราคา จะใช้จำนวนบุคลากรทำอะไรบ้าง มากน้อยแค่ไหน จะได้เตรียมจำนวนบุคลากรได้ถูกต้องเพื่อผู้ที่ให้ทำการประเมินราคาจะได้เตรียมแผนงานได้ถูกต้อง ที่จะนำมูลค่าที่ประเมินราคาไปใช้ได้ปกติในการเสนอข้อเสนอการทำงานของการประเมินราคา ก็มักจะมีรายละเอียดต่างๆ จะเริ่มงานได้เมื่อไร จะเสร็จและส่งรายงานการประเมินได้ภายในกี่วัน หลังการที่การว่าจ้างการทำงานได้ตกลงกันที่เรียบร้อยแล้ว การประมาณการจำนวนบุคลากรก็เพื่อจะประมาณการเรื่องค่าใช้จ่าย และมีการเสนอค่าบริการไปยังผู้ให้ทำการประเมินราคา

2.4 กำหนดตารางเวลา

เพื่อจะได้ทราบว่า การประเมินราคาทรัพย์สินนั้นๆ จะเริ่มทำได้เมื่อไร ใช้เวลาในการตรวจสอบกี่วันในการคำนวณกี่วัน และจะสามารถจะส่งรายงานเพื่อออกความเห็นของมูลค่าได้เมื่อไร ซึ่งทั้งหมดนี้จะต้องเตรียม และกำหนดเวลาไว้ในแน่นอน กำหนดเวลาต่างๆ ก็ใช้คำนวณคร่าวๆ จากปริมาณงานที่ให้ทำ คำนึงถึงระยะเวลาต่างๆ ความยากง่ายของแหล่งข้อมูลก็นามากาหนดระยะเวลาได้

2.5 เสนอค่าบริการ

โดยสากลทั่วไปค่าบริการจะไม่คิดเป็นจำนวนเปอร์เซ็นต์ของมูลค่าเพราะจะทำให้ผู้ประเมินราคาอาจมีความลำเอียง มีแนวโน้มที่ตีราคาให้มีมูลค่าสูงไว้ เพื่อจะได้คิดค่าบริการมากๆ แต่การคิดค่าบริการนี้จะคำนวณจากปริมาณงาน ความยากง่าย การหาข้อมูลการใช้จำนวนบุคลากร แล้วคำนวณว่าจะคิดค่าบริการเท่าไรต่อคนต่อวัน เป็นจำนวนเงินทั้งหมดเท่าไรการคิดค่าบริการในการประเมินราคาในประเทศไทยเรา ถ้าเป็นงานประเมินราคาสำหรับสถาบันการเงิน โดยปกติจะมีการตั้งราคามาตรฐานเอาไว้ จะเห็นว่าวิธีการคิดค่าบริการในการประเมินราคา ซึ่งเป็นงานบริการชนิดหนึ่ง ก็จะมีการเสนอค่าบริการแล้วคิดค่าใช้จ่ายเดินทางต่างหาก และคิดว่าภาษีมูลค่าเพิ่มอีกต่างหาก แต่ถ้าเป็นโรงงานที่มีที่ดิน อาคาร และเครื่องจักรด้วย ก็จะต้องดูแต่ละกรณีไปว่าที่ดินมีขนาดเท่าใด ตัวอาคารโรงงานมีจำนวนกี่หลัง รายการเครื่องจักรมีปริมาณมากน้อยเท่าใดก็จะทำการประมาณว่าจะใช้จำนวนบุคลากรทั้งหมดกี่คน ใช้เวลากี่วันในการตรวจสอบที่โรงงาน และใช้เวลากี่วันในการประมาณราคา และการเขียนรายงานซึ่งก็จะคำนวณเป็นค่าใช้จ่าย เพื่อที่จะคิดกับผู้ที่มาว่าจ้างให้ทำการประเมินราคาในรายการใบเสนอราคาก็จะมีตัวเลขจำนวนเงินต่างๆ แสดงไว้ชัดเจนว่าค่าบริการเท่าใด ค่าใช้จ่ายเดินทางมาเท่าใดค่าภาษีมูลค่าเพิ่มเท่าใดถ้าผู้ที่จะว่าจ้างให้ทำการประเมินราคาได้รับในเสนอราคา แล้วยังเห็นว่าเป็นการสมควรเหมาะสมดี แล้วก็จะเซ็นตัวว่าจ้างให้ทำงานนั้นได้ ก็จะเป็นการเริ่มทำงานได้

ขั้นตอนที่ 3 การรวบรวม และการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการรวบรวมข้อมูลอยู่เสมอ จะได้ทราบแนวโน้มและความเคลื่อนไหวของตลาด และเมื่อมีการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ ที่ใดๆ ผู้ประเมินราคาก็จะต้องทำการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมของสถานที่นั้นๆ ว่าข้อมูลใหม่ที่ได้กับข้อมูลที่รวบรวมมาเปรียบเทียบดู แล้วทำการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมด ในปัจจุบันนี้เครื่องคอมพิวเตอร์ได้มีบทบาทมากในการช่วยรวบรวมข้อมูลรวดเร็วและสะดวก ในการเรียกข้อมูลมาวิเคราะห์ ดังเช่นการเก็บรวบรวมข้อมูลการ ซื้อขายที่ดิน การเสนอขายที่ดิน ก้าวกระบวนข้อมูลโดยมีรายละเอียดต่างๆ มากที่สุด ดังเช่นวัน เก็บข้อมูล จากแหล่งใด ข้อมูลตั้งอยู่ที่ใด ลักษณะทางกายภาพของที่ดินเป็นอย่างไร อัตราประโยชน์มีอะไรบ้าง เป็นที่ว่างหรือโครงการ อะไรราคาซื้อขายหรือราคาเสนอขายเท่าใด ต้องกลั่นกรองดูด้วยว่าเป็นตัวแทนมูลค่าตลาดหรือไม่ มีข้อแอบแฝงใดๆ หรือเปล่า ถ้าเป็นลักษณะของโครงการก็ควรจะต้องลงบันทึก วันที่เริ่มโครงการ ลักษณะ ของโครงการซึ่งรายละเอียดต่างๆ เหล่านี้ควรจะบันทึกลงในแบบฟอร์มที่จะนำลงสู่ระบบ การเก็บข้อมูลของเครื่องคอมพิวเตอร์ และควรจะมีการเก็บข้อมูลเหล่านี้อย่างสม่ำเสมอ เพราะเครื่องคอมพิวเตอร์จะไม่มีประโยชน์อะไรเลย ถ้าเราไม่เก็บข้อมูลที่ได้แล้วส่งลงในเครื่องดังนั้นถ้าเราเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ ลงในเครื่อง

คอมพิวเตอร์แล้วจะช่วยนักประเมินราคาได้มากทีเดียวข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคาแบ่งออกเป็น 3 ประเภท

1. ข้อมูลทั่วๆ ไปเป็นข้อมูลกว้างๆ เกี่ยวกับสภาพความเป็นจริงในชุมชน จังหวัดและภูมิภาคต่างๆ จะเป็นปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้ประเมินได้เคยเก็บรวบรวมแล้ว เวลาจะทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ก็ควรจะหาข้อมูลใกล้เคียงกับที่ทำการประเมินราคา ณ เวลานั้นๆ ซึ่งก็แยกออกเป็น 2 หัวข้อย่อยดังนี้

1) ข้อมูลระดับภาคได้แก่ข้อมูลการพัฒนาแนวโน้มภูมินาณั้นๆ ปัจจัยทางเศรษฐกิจทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา วัสดุแรงงาน ณ ที่ต่างๆ กัน ก็จะมีราคาแตกต่างกันออกไป ผู้ประเมินราคาก็ควรจะต้องศึกษาว่าวัสดุ และแรงงาน ณ ที่งั้นนั้นๆ มีราคาแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งก็จะทำให้ผู้ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่ทั้งสิ้น

ในกรุงเทพฯและภาคกลาง ปกติก็จะทำการเก็บรวบรวมข้อมูลของที่ดินเอาไว้ ส่วนราคาของวัสดุก็มักจะใช้ข้อมูลของกรมเศรษฐกิจสัมพันธ์กระทรวงพาณิชย์ เป็นหลักในการคำนวณราคาอาคารก่อสร้าง ส่วนราคาวัสดุ ในแต่ละภาคก็อาจจะแตกต่างกันบ้าง ผู้ประเมินราคาถ้าไปประเมินราคาในส่วนภูมิภาค ก็ต้องทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ เช่น แรงงาน เอาไว้ด้วยก็จะช่วยได้มาก

2) ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชน เศรษฐกิจของท้องถิ่นที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่ ประชาชนส่วนใหญ่ในท้องถิ่นนั้น ประกอบอาชีพอะไร รายได้หลักของประชากรนั้น ๆ คืออะไร การจ้างงานเป็นอย่างไร มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน กฎหมายผังเมือง คมนาคม และสาธารณสุข ผู้ทำการประเมินราคาก็ควรจะมีการวิเคราะห์ข้อมูลเหล่านี้ด้วย

2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคา ผู้ประเมินราคาจะต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินนั้น ทางด้านกายภาพของทรัพย์สิน มีข้อจำกัดทางกฎหมายอะไรบ้าง ที่จะมีผลกระทบโดยตรงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคารุนั้นก็จะทำให้มูลค่ามีผลกระทบไปด้วย

3. ข้อมูลเฉพาะของต้นทุน รายได้ และการขายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการก่อสร้าง อัตราการเช่า เปรียบเทียบการซื้อขาย ณ บริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ที่ทำการประเมินราคา เพื่อที่จะมาทำการเปรียบเทียบหามูลค่าต่างๆ กัน เพื่อที่จะได้มูลค่าสุดท้ายของผู้ประเมินราคา

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ลักษณะที่ดินว่างเปล่าและที่ดินที่มีการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างแล้วผู้ประเมินราคาต้องพิจารณาวิเคราะห์ ข้อมูลตลาดต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลกระทบต่อทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา แล้วกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อเป็นฐานในการประมาณมูลค่าครั้งสุดท้าย

การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในลักษณะที่ดินว่างเปล่ามีเหตุผล 2 ประการคือ

- ประการแรก เพื่อช่วยให้ผู้ประเมินราคาจำแนกแจกแจงลักษณะทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่นำมาประเมินราคาจะต้องนำไปเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันที่ได้มีการซื้อ-ขายในระยะเวลาใกล้เคียงกันในตลาด โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดินว่างเปล่า แล้วนำมาเปรียบเทียบกับ ส่วนลักษณะของการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ไม่คล้ายคลึงกันให้ตัดทิ้งไป ไม่ต้องนำมาวิเคราะห์

- ประการสอง เพื่อจำแนกลักษณะการใช้ประโยชน์ให้รายได้สูงสุดต่อที่ดิน หลังจากที่ได้มีการแบ่งแยกรายได้บางส่วนไปยังสิ่งปลูกสร้างแล้ว ในวิธีต้นทุน และวิธีรายได้บางวิธีนั้น จะต้องมีการประมาณการมูลค่าที่ดิน ดังนั้นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดินใน ลักษณะว่างเปล่า จึงเป็นส่วนที่หนึ่งที่ต้องพิจารณาในการหามูลค่าของที่ดิน

การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามลักษณะที่ได้มีการพัฒนาแล้วก็มีเหตุผล 2 ประการ ได้แก่

- ประการแรก เพื่อช่วยให้ผู้ประเมินราคาจำแนกแจกแจงลักษณะทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินตามที่ได้มีการพัฒนาแล้ว จะต้องนำไปเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ได้มีการพัฒนาที่มีลักษณะ การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายคลึงกัน

- ประการสอง เป็นการช่วยในการตัดสินใจว่างส่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินนั้นควรจะลื้อทิ้งไปปรับปรุงใหม่ หรือคงสภาพเดิมต่อไปสิ่งปลูกสร้างจะคงสภาพเดิมต่อไปเรื่อยๆ เมื่อยังมีมูลค่ามากพอ โดยดูผลตอบแทนจากทรัพย์สิน เมื่อเปรียบเทียบกับที่จะต้องลื้อสิ่งปลูกสร้างเดิมทิ้งไปแล้วสร้างขึ้นมาใหม่ ซึ่งก็จะต้องมีการพิจารณากันอย่างรอบคอบว่าจะคงสภาพเดิม หรือเพียงแค่ปรับปรุงให้ดีขึ้น หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน มีการใช้ประโยชน์ไม่สูงสุดและดีที่สุดอีกต่อไปแล้วก็ต้องลื้อทิ้งไป แล้วสร้างใหม่ขึ้นมาบนที่ดินดังกล่าว

ขั้นตอนที่ 5 การประเมินราคาทรัพย์สิน

ในการประเมินราคาที่ใช้ อยู่ เพื่อพัฒนาและหาสิ่งสนับสนุนที่ดีที่สุดในการประมาณการหามูลค่า ซึ่งได้มาจากการพิจารณาข้อมูลต่างๆ ทั้งหมด ผู้ประเมินราคาประมาณการมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีการเฉพาะทางด้านการประเมินราคาที่ใช้เป็นสากลแบ่งออกเป็น 3 วิธีคือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด วิธีต้นทุนและวิธีรายได้ วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายๆ วิธีทั้งหมดนี้ใช้ในการประมาณหามูลค่า การเลือกใช้วิธีใดก็ขึ้นอยู่กับรูปแบบลักษณะทรัพย์สินวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาคุณภาพและปริมาณของข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์

ทั้ง 3 วิธีนี้ ดูเหมือนว่าจะมีปัญหาในการประเมินราคาแตกต่างกันไป บางครั้งการใช้วิธีเดียวก็อาจใช้ได้ และถูกต้องหรือบางครั้งอาจต้องใช้หลายๆ วิธีเพื่อเพิ่มความมั่นใจ ในกรณีที่มีข้อมูลที่ทำการวิเคราะห์อาจมีการเบี่ยงเบน ดังเช่น ในวิธีต้นทุนบางครั้งก็ไม่ค่อยเหมาะสมนักในกรณีอาคารมีการก่อสร้างมานานมีค่าเสื่อมสะสมมาก ซึ่งการประมาณการค่าเสื่อมราคาของอาคารเก่ามากๆ เป็นการยาก หรือวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดก็ไม่สามารถนำมาใช้ได้ ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นมาเฉพาะเจาะจงในการใช้ เพราะไม่สามารถหาข้อมูลเปรียบเทียบกันได้ หรือกรณีของวิธีรายได้ก็เช่นกันก็ไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการหามูลค่ากับทรัพย์สินที่เจ้าของใช้สำหรับอยู่อาศัยเอง

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีนี้เป็นวิธีการที่ง่ายและเปรียบเทียบโดยตรงเพื่อที่จะให้มูลค่าออกมาเลยทีเดียว โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินอยู่ในชุมชนนั้นๆ ถ้ามีข้อมูลการซื้อขายตลาดที่เพียงพอ ซึ่งการซื้อขายก็จะต่างวาระและสถานที่จึงต้องทำการปรับแก้ส่วนต่างๆ ของข้อมูล เพื่อที่จะเปรียบเทียบได้กับข้อมูลที่กำลังประเมินราคา ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

วิธีนี้ถ้ามีข้อมูลเพียงพอที่เปรียบเทียบได้กับทรัพย์สินก็คงไม่ค่อยมีปัญหาเท่าไร เราก็นำข้อมูลต่างๆ เหล่านั้นมาพิจารณาเปรียบเทียบทางกายภาพ อัตราประโยชน์ ทาเลที่ตั้งระยะเวลาโดยการเพิ่มขึ้นหรือลดลงโดยคิดเป็นเงินบาทจะเห็นได้ว่าวิธีนี้เป็นการปรับแก้ เป็นการเปรียบเทียบระหว่างสิ่ง 2 สิ่ง ซึ่งไม่เหมือนกัน จึงอยู่ที่ว่าผู้ประเมินราคาจะทำการปรับแก้และออกความเห็นได้มากน้อยเพียงใด และจุดอ่อนที่สุดของวิธีนี้ก็คือ การขาดแคลนข้อมูลเปรียบเทียบ ซึ่งถ้าไม่มีข้อมูลใดที่เหมาะสมสำหรับเปรียบเทียบ ผู้ประเมินราคาก็ควรใช้วิธีสมมุติ ในการพัฒนาให้ได้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้วให้อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ที่เหลือสุดท้ายหลังค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้ว ก็จะเป็นตัวแทนของราคาที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา

2. วิธีต้นทุน

ซึ่งมูลค่าของวิธีนี้ก็หาได้จากการคิดหามูลค่าของต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน แล้วก็นำมูลค่าเสื่อมราคาแล้วนำไปหักออก ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินแล้วบวกด้วยมูลค่าของที่ดินก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน การคิดมูลค่าทดแทนใหม่ของทรัพย์สินก็มีวิธีคิดอยู่ 3 วิธีดังนี้

- การสำรวจปริมาณ
- การทดแทนต่อหน่วยต้นทุนทดแทนก่อสร้าง
- วิธีการเปรียบเทียบค่าก่อสร้างตามราคาตลาด
- โดยเทียบต่อตารางเมตร
- โดยเทียบต่อคิวบิกเมตร

ในการประเมินราคาจะเลือกใช้วิธีไหน ก็ขึ้นอยู่กับว่าต้องการความละเอียดขนาดไหน วิธีการสำรวจปริมาณเป็นวิธีที่ละเอียดที่สุด จะพบที่เวลามีการยื่นประมูลแบบ โดยการคิดรายละเอียดต่างๆ ของวัตถุของแรงงานของส่วนต่างๆ ของอาคารตั้งแต่ฐานรากจนถึงหลังคา แล้วบวกค่าใส่หุ้ย กำไร ภาษี ประกันภัยต่างๆ ลงไป ก็จะได้ต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคารที่ทำการประเมินราคา

ส่วนการทดแทนต่อหน่วยต้นทุนต่อหน่วยก่อสร้างเป็นการปรับตกแต่งให้ง่ายขึ้นจากวิธีแรกแทนที่จะคิดได้ละเอียดก็โดยการตัดเช็คขึ้นมาเป็นช่วงๆ เช่น พื้นก็คิดเพียงตารางเมตรเดียวว่าใช้วัสดุเท่าไร ไม้แบบเท่าไร ค่าแรงเท่าไร เสาก็คิดความยาวแค่ 1 เมตร หลังคาาก็คิดเพียง 1 ตารางเมตร เป็นต้น แล้วก็หาจำนวนตารางเมตรของแต่ละรายการแล้วคูณด้วยราคาต่อหน่วยของแต่ละรายการแล้วรวมตั้งแต่ฐานรากจนถึงหลังคา

ส่วนการเปรียบเทียบค่าก่อสร้างตามราคาตลาด วิธีนี้ก็โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ทราบราคาการก่อสร้างมาแล้ว วิธีนี้ดูคล้ายๆ กับว่าง่ายมาก แต่ผู้ที่จะหาวิธีนี้ได้ต้องผ่านงานมาพอสมควรทีเดียว มิฉะนั้นจะผิดพลาดได้ง่ายมาก การคิดค่าเสื่อมราคาก็เป็นจุดอ่อนอีกจุดหนึ่งของวิธีต้นทุน การเสื่อมมูลค่าของทรัพย์สินมีสาเหตุมาจากการเสื่อมราคาทางกายภาพ การเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอยและการเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ ถ้าอาคารเก่ามากๆ หรือสร้างมานานแล้ว การคิดมูลค่าตลาดหรือมูลค่าตามสภาพ บางครั้งก็ทำได้ด้วยความยากลำบากหรือไม่ถูกต้องนักเกี่ยวกับการคิดค่าเสื่อมนั่นเอง ก็อาจจะหลีกเลี่ยงไปใช้วิธีอื่นได้ เพื่อที่จะทำการตรวจสอบความถูกต้อง

การหามูลค่าของที่ดิน มูลค่าของที่ดินมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด และความสัมพันธ์ดังกล่าวก็จะเป็นข้อบ่งชี้ว่าการใช้ที่ดิน ที่เป็นอยู่เดิมนั้นได้ประโยชน์สูงและดีที่สุดหรือยัง ถึงแม้ว่ามูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดจะหามาได้ อาจจะโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดหรือวิธีรายได้

โดยไม่มีการแยกมูลค่าของที่ดินที่ปลูกสร้างก็ตาม แต่บางครั้งก็มีความจำเป็นที่จะต้องหามูลค่าของที่ดินแยกออกมาต่างหาก เพื่อที่จะหามูลค่าของที่ดินเป็นสัดส่วนเท่าใดของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

ในกระบวนการประเมินราคา การประมาณการมูลค่าของที่ดินได้แยกออกมาอีกขั้นตอนหนึ่ง ซึ่งอาจจะหาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดหรือวิธีรายได้ แต่วิธีที่ดี และน่าเชื่อถือที่สุดคือการเปรียบเทียบตลาด ในกรณีที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ หรืออาจจะใช้วิธีอื่นๆ ในการหามูลค่าของที่ดิน ซึ่งมีอีก 5 วิธีในการกำหนดหามูลค่าของที่ดิน คือ

- วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขาย
- วิธีการแบ่งสรรเป็นส่วนๆ และวิธีการแยกส่วนออกจากกัน
- วิธีการพัฒนาการจัดสรรที่ดิน
- วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าของที่ดิน
- วิธีแปลงรายได้จากค่าเช่าเป็นมูลค่าของที่ดิน

3. วิธีรายได้

เป็นการหามูลค่าโดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันจากการคาดคะเนรายได้ในอนาคต ซึ่งก็จะมีคำถามต่าง ๆ ที่จะต้องหาคือ จะคาดคะเนรายได้ได้เท่าไร ระยะเวลาเป็นอย่างไรและผลตอบแทนจะเป็นอย่างไร ซึ่งทั้งหมดก็จะหามูลค่าออกมาได้ วิธีนี้ผู้ประเมินราคาควรจะทราบความเคลื่อนไหวของตลาดเป็นอย่างดี อุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มเป็นอย่างไร สูตรพื้นฐานสำหรับวิธีรายได้มี 2 สูตร คือ

$$\text{มูลค่า} = \frac{\text{รายได้สุทธิ}}{\text{อัตราผลตอบแทน}}$$

$$\text{หรือ } \text{มูลค่า} = \text{รายได้สุทธิ} \times \text{แฟคเตอร์}$$

$$\text{ในเมื่อ } \text{แฟคเตอร์} = \frac{1}{\text{อัตราผลตอบแทน}}$$

ขั้นตอนที่ 6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าสุดท้าย

หลังจากที่หามูลค่าจากวิธีการต่างๆ ทั้ง 3 วิธีแล้ว ผู้ประเมินราคาจะต้องสรุปหามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งก็อาจจะไม่มีสูตรตายตัวใดๆ ว่าจะได้มูลค่าสุดท้ายออกมา แต่ส่วนมากจะเป็นการปรับแก้และตัดสินใจของผู้ประเมินราคาเองว่า ข้อมูลจากวิธีใดที่ใกล้เคียงกับความเป็นไปของตลาด และข้อมูลใดที่เรายังขาดอยู่ ซึ่งก็จะต้องชั่งน้ำหนักดูแล้วออกความเห็นของมูลค่า

การให้น้ำหนักว่าจะมากน้อยกับมูลค่าของตัวใดตัวหนึ่งก็พิจารณาว่า ข้อมูลของแต่ละวิธีเราหาได้ในการนำมานั้นมีความถูกต้องเพียงใด ถ้ามีความถูกต้องมากเราก็ให้น้ำหนักมากถ้าถูกต้องน้อยเราก็ให้น้ำหนักน้อย ดังนั้นข้อสรุปของมูลค่าตลาดสุดท้าย จึงไม่ใช่นำมูลค่าจากสามวิธีหาได้แล้วบวกกันหารด้วยสาม แต่จะสรุปจากการพิจารณาการให้น้ำหนักดังกล่าวแล้วผลสรุปที่ได้ก็จะเป็นเลขตัวหนึ่ง ซึ่งเป็นความเห็นของผู้ทำการศึกษาวิเคราะห์ประเมินราคาทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องเท่ากับความเห็นของผู้อื่น ซึ่งแต่ละความเห็นของผู้ประเมินราคาอาจจะได้หลายมูลค่าที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับว่าข้อมูลต่างๆ

ขั้นตอนที่ 7 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

เป้าหมายสุดท้ายของกระบวนการประเมินราคาก็คือ การประมาณการมูลค่า งานที่ได้รับมอบหมายให้จะไม่เสร็จสมบูรณ์ จนกว่าจะได้ผลสรุปของมูลค่าในรายงาน แล้วแสดงให้ผู้ว่าจ้างในรูปแบบของรายงานการเขียนรายงานก็จะรวมถึงข้อมูลต่างๆ ที่พิจารณาและวิเคราะห์ วิธีการที่ใช้ประเมินและเหตุผลที่นำไปสู่การประมาณการมูลค่าสุดท้ายเพื่อที่จะให้ผู้อ่านรายงานมีความเข้าใจถึงปัญหา การวิเคราะห์จนกระทั่งเหตุผลสรุปมูลค่าการประมาณการมูลค่าเป็นความเห็นจากผู้ประเมินราคาซึ่งอาจจะไม่เหมือนกันในแต่ละความเห็น ขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ทำกรวิเคราะห์ประสบการณ์และการปรับแก้ต่างๆ

2.4 แนวคิดบทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย เป็นวิชาชีพหนึ่งที่มีความสำคัญมากขึ้นสอดคล้องกับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ ผู้ประเมินราคาฯ เป็นเชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถหลายด้านอยู่ในตัวคนเดียว ทั้งเรื่องการเงิน กฎหมาย การโยธา การลงทุน เป็นต้น ผู้ประเมินราคาฯ แบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในองค์กรของตน กับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญที่สามารถออกรายงานประเมินราคา เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในธุรกรรมต่างๆ ได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่จะประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ส่วนผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ประเมินราคาทรัพย์สินให้กับธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย⁸

⁸ พัทธา พัทธานิช (อาจารย์ประจำโครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน) “บทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” (คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542)

ปัญหาที่เกิดขึ้นในการประเมินราคาทรัพย์สินมีหลายด้าน ซึ่งต้องทำความเข้าใจและการแก้ไขระหว่างรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีดังนี้

1. ปัญหาที่เกิดจากความเห็นด้านราคาและทัศนคติที่ไม่ตรงกันระหว่างผู้ประเมินราคากับผู้ใช้รายงานการประเมินราคา
2. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
3. ปัญหาเรื่องข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สิน
4. ปัญหาเรื่องรายงาน
5. ปัญหาเรื่องการควบคุม

แนวทางการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่สำคัญ คือ การเอาจริงเอาจังของสมาคมวิชาชีพในเรื่องของการบังคับใช้ (Enforcement) พยายามควบคุมจรรยาบรรณของสมาชิก “จรรยาบรรณ” เป็นสิ่งสำคัญ ถึงแม้ว่าจะเขียนไว้อย่างหนักแน่นรุนแรงตามระบบมาตรฐานโลกก็ตาม การจะนำมาบังคับใช้ทันทีในประเทศไทยย่อมเป็นไปได้ยาก ต้องพยายามให้ผู้ประเมินราคามีจรรยาบรรณสูงขึ้นเอง โดยฝึกอบรมหาข้อปฏิบัติให้ผู้ประเมินราคา ปฏิบัติตามจรรยาบรรณได้โดยอัตโนมัติ พร้อมทั้งจะรับมาตรฐานนั้นด้วยการให้การศึกษา⁹ จัดฝึกอบรมมาตรฐานการทำงานประเมินราคา ให้สมาชิกมีการกำหนดมาตรฐานการรับงาน การควบคุมภายในบริษัท การเขียนรายงาน และหาความร่วมมือ หาแหล่งที่จะอบรมเพื่อให้อาชีพนี้เจริญก้าวหน้าขึ้น นอกจากนั้นยังต้องมีการจัดการเรื่องแหล่งข้อมูลเพื่อให้สามารถนำมาใช้ในการทำงานและการพัฒนางานให้ก้าวหน้ามากขึ้น

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความสามารถ

ความสามารถตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า Ability หรือ Competence ซึ่งพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน (2539) ได้ให้ความหมายความสามารถว่า หมายถึง คุณลักษณะที่เหมาะสมแก่การจัดทำ สิ่งใดสิ่งหนึ่ง คำที่มีความหมายเช่นเดียวกับความสามารถ ได้แก่ สมรรถนะ สมรรถภาพ โดยได้มีผู้ให้ความหมายของความสามารถ ดังนี้

อนันต์ อนันตรกุล (2540) ได้ให้ความหมายความสามารถ คือ พฤติกรรมที่บุคคลแสดง ออกมาต่อการทำงานตามที่ได้รับมอบหมายให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนด

⁹ กิตติ พัดพงศ์พิบูล (รองผู้อำนวยการแห่งประเทศไทย) กล่าวในการเสวนา เรื่องบทบาทและทิศทางของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย โรงแรมสยามซิตี้ 5 สิงหาคม 2541

นงพงา ปั่นทองพันธุ์ (2542) ได้ให้ความหมายความสามารถ คือ การกระทำ กิจกรรม ต่าง ๆ ที่ได้รับมอบหมาย ให้ประสบผลสำเร็จ โดยอยู่บนพื้นฐาน ความรู้ ทักษะ ประสพการณ์การ เรียนรู้ของบุคคล รวมถึงการอยู่ในภาวะแวดล้อมที่เหมาะสม

จิระจิตต์ บุณนาค (2543) ได้ให้ความหมายความสามารถ คือ ความรู้ ทักษะ และพฤติกรรม การปฏิบัติงานที่ผู้ปฏิบัติงานมีผลงานดีเด่นแสดงออกมา

วันทนา กอวัฒนสกุล (2543) ได้ให้ความหมายของความสามารถ คือ ทักษะ ความรู้ และความสามารถที่จำเป็นในการทำอะไรรักก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นการปฏิบัติงานในอาชีพ หรือกิจกรรมใด กิจกรรมหนึ่งก็ตาม

วันเพ็ญ แก้วปาน (2544) ได้ให้ความหมายความสามารถ คือ ศักยภาพในการปฏิบัติงานที่ใช้กำลังกาย กำลังสมอง ซึ่งเป็นความคิดในการปฏิบัติงาน เช่น การตัดสินใจ การแก้ปัญหา

ไคส์เซอร์ และรูดอร์ป (Kaiser&Rudolph, 1996) ได้ให้ความหมายความสามารถ คือ ความสามารถในการสังเคราะห์แนวคิด ทฤษฎี ไปสู่การปฏิบัติ

เคลลี - โทมัส (Kelly-Thomas, 1998) ให้ความหมายของความสามารถ คือ ความพร้อมที่จะเรียน ศักยภาพ ประวัติในการเรียนของบุคคลซึ่งผู้เรียนแต่ละคนจะแตกต่างกันไป ด้านศักยภาพ ในการเรียนรู้จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับระดับพัฒนาการหรือวุฒิภาวะ ประการต่อมาความสามารถและสมรรถภาพของร่างกาย (รวมทั้งศักยภาพทางด้านประสาท กล้ามเนื้อ และสติปัญญา และอีกหลายประการ ก็คือ ลักษณะเฉพาะของบุคคล เช่น ค่านิยม การมองตนเอง และจินตนาการ เป็นต้น) และประการสุดท้ายคือ การเรียนรู้ที่ผ่านมา หรือพื้นฐานรวมทั้งหลักการที่มีอยู่

เมอร์โตจ และเรโน - คิลปี (Meretoja&Leino-Kilpi, 2001) ได้ให้ความหมายความสามารถ คือ การแสดงออกของทักษะ ความสามารถ และความถนัดตามธรรมชาติ จากความหมายที่กล่าวมา สรุปได้ว่า ความสามารถ หมายถึง พฤติกรรมของบุคคลที่แสดง ถึงความชำนาญในการใช้ความรู้ทักษะ สติปัญญา ในการปฏิบัติงาน หรือกระทำการกิจกรรมต่างๆ ได้ เป็นอย่างดี อันเป็นผลมาจากบุคคล

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาเอกสารปรากฏว่า มีนักวิชาการได้ให้ความหมายเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน ไว้หลายท่าน ดังนี้

กิติพันธ์ รุจิรกุล(2529) กล่าวว่า การปฏิบัติงานในองค์กรหรือหน่วยงานต่างๆ นอกจากจะ มีการแบ่งระดับการปฏิบัติงานแล้ว ยังต้องมีการแบ่งสับปันส่วนงานที่จะต้องปฏิบัติออกเป็น หน่วยงานย่อยๆ ซึ่งมีหัวหน้าหน่วยหรือผู้นำหน่วยเป็นผู้รับผิดชอบงานตามลักษณะหน้าที่ของตนที่แตกต่างกันในการ

ปฏิบัติงานที่ต่างชนิดต่างหน้าที่ก็เพื่อให้บรรลุเป้าหมายขององค์การหรือหน่วยงานนั้นซึ่งจะทำให้ผู้นำมีความสนใจ มีทักษะ มีความรู้ มีทัศนคติและมีบทบาทหน้าที่ของแต่ละคนแตกต่างกันไป

นพพงษ์ บุญจิตราดุลย์(2529) กล่าวว่า การปฏิบัติงานจำเป็นต้องมีทั้งศาสตร์และศิลป์ ศาสตร์ คือ การศึกษาหาความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทักษะ เทคนิควิธีทางงานต่างๆ ศิลป์ คือ การที่จะนำเอาความรู้หลักการและทฤษฎีมาประยุกต์ใช้ ให้เหมาะสมกับคน สถานการณ์ และสิ่งแวดล้อมตลอดจนขอบเขตจำกัดของทรัพยากรให้เป็นไปตามบทบาทหน้าที่ รับผิดชอบของตำแหน่งงานต่างๆ ที่กำหนดขึ้นในหน่วยงาน

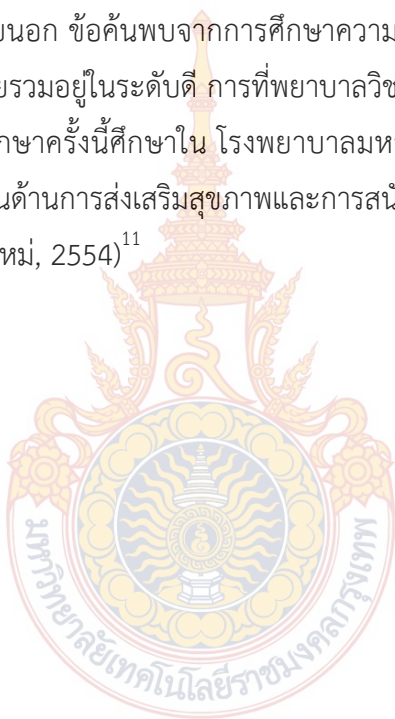
ดังนั้นสรุปได้ว่า การปฏิบัติงาน หมายถึง ภารกิจหน้าที่ที่ถูกกำหนดขึ้นมาควบคู่กับ ตำแหน่งทางสังคมในสถาบัน ซึ่งบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่ดำรงตำแหน่งใดก็ตามต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามภารกิจหน้าที่ตามที่ได้กำหนดไว้เฉพาะตำแหน่งนั้นๆ และบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งนั้นๆ ต้องนำความรู้ความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์หรือมโนทัศน์ของตนเองที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานให้เหมาะสมตามสถานการณ์ และสิ่งแวดล้อมอย่างมีศาสตร์และศิลป์ในบทบาทหน้าที่

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิจัยของ ปภากร สุวรรณธาดา เรื่อง สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และเพื่อตรวจสอบความสอดคล้องของโครงสร้างองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยกับข้อมูลเชิงประจักษ์กลุ่มตัวอย่างเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิจำ นวน 200 คน โดยใช้แบบสอบถาม การวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า โมเดลโครงสร้างองค์ประกอบมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์โดยองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ประกอบด้วย 2 องค์ประกอบ ได้แก่ 1. สมรรถนะหลัก และ 2.สมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ โดยองค์ประกอบสมรรถนะหลักของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ 1.การมุ่งมั่นให้งานสำเร็จ 2.การบริหารจัดการตนเอง 3.จรรยาบรรณในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 4.การแก้ปัญหาอย่างสร้างสรรค์และ 5.ความตระหนักรู้ด้านองค์การและการบริการ และองค์ประกอบสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย 4 องค์ประกอบ ได้แก่ 1.ความรู้ที่ใช้นับสนุนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2.ความเชี่ยวชาญเฉพาะวิชาชีพ 3.การบริหารกิจกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ 4.ความเข้าใจสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมและวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นำ ไปใช้ในการบริหารจัดการ

ทรัพยากรบุคคลกลุ่มนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และเป็นแนวทางในการพัฒนานักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประสงค์จะได้รับการรับรองเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นสูงในอนาคต¹⁰

จากการศึกษางานวิจัยของ วารุณี ตั้งสถาเจริญพร, ธาณี แก้วธรรมานุกุล, อัจฉราพร ศรีภูษณาพรณ “ความสามารถในการทำงานของพยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง” มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความสามารถในการทำงานของ พยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัย และเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการทำงานของพยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัย และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ปัจจัยด้าน ทรัพยากรบุคคล ปัจจัยด้านการงาน และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมภายนอก ข้อค้นพบจากการศึกษาความสามารถในการทำงานพบว่า ค่าเฉลี่ยความสามารถในการทำงานโดยรวมอยู่ในระดับดี การที่พยาบาลวิชาชีพมีความสามารถในการทำงาน อยู่ระดับดีอาจเนื่องมาจากการศึกษาครั้งนี้ศึกษาใน โรงพยาบาลมหาวิทยาลัยที่มีนโยบายด้านการพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นรูปธรรมทั้งในด้านการส่งเสริมสุขภาพและการสนับสนุนด้านวิชาการ (ฝ่ายการพยาบาล โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่, 2554)¹¹



¹⁰ ปภากร สุวรรณธาดา “สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย” (บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยคริสเตียน, 2556)

¹¹ วารุณี ตั้งสถาเจริญพร, ธาณี แก้วธรรมานุกุล, อัจฉราพร ศรีภูษณาพรณ “ความสามารถในการทำงานของพยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง” (สาขาวิชาพยาบาลสาร คณะพยาบาลศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2555)

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาความรู้และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ต่อกรอบกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และกรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการศึกษาโดยผู้วิจัยมีความมุ่งหวังที่จะทราบถึงความต้องการของบริษัทเอกชนที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สินต่อความรู้ความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เข้าทำงานในบริษัท เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ งานวิจัยนี้มีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้

- 3.1 กรอบการวิจัย
- 3.2 การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.4 กรอบแนวคิดงานวิจัย
- 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล

3.1 กรอบงานวิจัย

การศึกษาความรู้และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน มีวัตถุประสงค์คือ

1. เพื่อสำรวจกระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
2. เพื่อวิเคราะห์ความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ ที่ตรงตามความต้องการของบริษัท
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสูตรการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบงานวิจัย

วัตถุประสงค์	วิธีวิจัย	ประชากรกลุ่ม/ ตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้	ผลที่จะได้รับ
เพื่อสำรวจกระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	- ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร สัมภาษณ์หัวหน้า - ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินในบริษัทเอกชน	เอกสารที่เกี่ยวข้อง - หัวหน้าฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินในบริษัทเอกชน	แบบบันทึกข้อมูล -ล จากเอกสารและหลักฐาน แบบสัมภาษณ์ - (เชิงลึก)	นำไปสู่การจัดทำแบบ - สัมภาษณ์เพื่อใช้รวบรวมข้อมูลความเห็นของหัวหน้าฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินในบริษัทเอกชน ทราบถึงกระบวนการ - ทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับนักประเมินราคาทรัพย์สิน นำไปสู่แบบสัมภาษณ์ ช่วงที่2
เพื่อวิเคราะห์ความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ ที่ตรงตามความต้องการของบริษัท	สอบถามเจ้าหน้าที่ - หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ	เจ้าหน้าที่ หรือ - พนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ	แบบสอบถาม -	ทราบถึงระดับ- ความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน
เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสูตรการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง	วิเคราะห์ผลสรุป - จากการสัมภาษณ์		เอกสารต่างๆ - แบบสัมภาษณ์ -	-ทราบแนวทางการพัฒนาหลักสูตรฯ โดยให้มีความทันสมัย และตรงตามความต้องการของบริษัท

3.2 การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการดำเนินงานวิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลทฤษฎีภูมิผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีงานวิจัย และบทความที่เกี่ยวข้อง เพื่อทราบถึงกระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยมีหัวข้อตามตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

ชื่อทฤษฎี	ความเกี่ยวข้องกับงานวิจัย
แนวคิดการประเมินราคาทรัพย์สิน	ทราบถึงความหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถเข้าใจถึงบริบทของการประเมินราคาทรัพย์สิน นำไปสู่ความเข้าใจต่อมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และบทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย	ทราบถึงขอบเขตการกระทำที่ควรกระทำของนักประเมินราคาทรัพย์สิน นำสู่การจัดทำเครื่องมือในการวิจัย
กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน	ทราบถึงกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถระบุหน้าที่ของนักประเมินราคาทรัพย์สินที่มีในแต่ละกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน นำไปสู่การระบุทักษะที่จำเป็นของนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ควรมีเพื่อตอบสนองต่อกระบวนการ
บทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย	ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน นำไปสู่การเสนอแนะแนวทางในการพัฒนากระบวนการทำงานต่อไป
แนวคิดเกี่ยวกับความสามารถ	ทราบถึงนิยามความหมายของความสามารถ นำไปสู่การระบุทักษะที่จำเป็นต่อวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
แนวคิดเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน	ทราบถึงนิยามความหมายของการปฏิบัติงาน นำไปสู่การระบุทักษะและความสามารถที่จำเป็นต่อวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	“ -สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ” เพื่อให้ทราบถึง ขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานวิจัย และทราบถึงองค์ประกอบของสมรรถนะของนักประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งมีความเชื่อมโยงกับตัวแปรต้นของงานวิจัยฉบับนี้ “ -ความสามารถในการทำงานของพยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยและปัจจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบถึง ”

ชื่อทฤษฎี	ความเกี่ยวข้องกับงานวิจัย
	ขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานวิจัย อันเนื่องมาจากงานเรื่องความสามารถในการทำงานของพยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง มีความต้องการที่จะศึกษาความสามารถ ของพยาบาลวิชาชีพ ซึ่งมีความคล้ายคลึงกับงานวิจัยฉบับนี้ที่มีความต้องการศึกษาความรู้ ความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สิน

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ด้านพื้นที่ศึกษา

บริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีสำนักงานตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร มีทั้งสิ้น 82 บริษัท (ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2560)

2. ด้านกลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรจะประกอบด้วย ผู้บริหาร หัวหน้าฝ่าย และเจ้าหน้าที่หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการของบริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีสำนักงานตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างจากบริษัททั้งหมดเป็นวิธีการสุ่มแบบง่าย โดยมุ่งหวังที่จะทราบความคิดเห็นของกลุ่มประชากรที่มีต่อความรู้และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเหตุผลในการจำแนกกลุ่มประชากร มีดังนี้

ผู้บริหารและหัวหน้าฝ่าย ประมาณ 10 คน เพื่อให้ทราบถึงความคิดเห็นในมุมมองของผู้บริหารที่มีหน้าที่บริหารจัดการ และวางนโยบายการทำงานขององค์กร ซึ่งผู้บริหารจะตระหนักดีถึงบทบาทหน้าที่ที่ควรเป็นของพนักงานแต่ละตำแหน่งงาน กำกับการทำงานของเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ขององค์กร

เจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ จำนวน 315 ตัวอย่าง เพื่อให้ทราบถึงระดับความรู้ และระดับความสามารถในปฏิบัติงานการประเมินราคา ตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

3.4 กรอบแนวคิดงานวิจัย

ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และภาระงานที่เกี่ยวข้องการประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้วิจัยได้ระบุตัวแปรที่มีความเกี่ยวข้องในงานวิจัยดังนี้

1. ตัวแปรต้น

- ขั้นตอนกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

2. ตัวแปรตาม

- ทักษะที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินในมุมมองของผู้บริหารและผู้จัดการ

ฝ่าย

- ทักษะที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินในมุมมองของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ
- ภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน



ตารางที่ 3.3 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย

แนวคิด	ตัวแปรต้น	ตัวแปรตาม
กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน	1. ขั้นตอนกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน 1.1 กำหนดปัญหาการประเมิน 1.2 การวิเคราะห์เบื้องต้นและการเตรียมแผนงานประเมินราคา 1.3 การรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล 1.4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด 1.5 การประเมินมูลค่า 1.6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าและประเมินค่าสุดท้าย 1.7 รายงานประเมินราคา	1. ทักษะที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินในมุมมองของผู้บริหารและผู้จัดการฝ่าย 1.1 ทักษะวิชาชีพ 1.2 ทักษะทั่วไป 2. ทักษะที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินในมุมมองของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ 2.1 ทักษะวิชาชีพ 2.2 ทักษะทั่วไป
ภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	1. ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	1. ภาระหน้าที่ของตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้จะมีการศึกษาข้อมูลทั้งด้านคุณภาพ และปริมาณ โดยรวบรวมข้อมูลเพื่อทราบถึงภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และเพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ความสามารถในการปฏิบัติการของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินในระดับปฏิบัติการ โดยผู้วิจัยได้จำแนกประเภทของข้อมูลตามกลุ่มประชากรที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. กลุ่มผู้บริหารและหัวหน้าฝ่าย มุ่งเน้นการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง เพื่อทราบถึงความคิดเห็นของกลุ่มประชากรที่มีต่อความรู้ความสามารถของเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนี้

- ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินของแต่ละบริษัท
- ภาระงานและความรับผิดชอบในตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ทักษะในการปฏิบัติงานของตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

2. เจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ มุ่งเน้นการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณ โดยใช้วิธีแจกแบบสอบถาม เพื่อทราบถึงความคิดเห็นของกลุ่มประชากรที่มีความรู้ และความสามารถที่จะตอบสนองต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน ต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้ง 7 ขั้นตอน

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ขั้นตอนที่ 3 การรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ขั้นตอนที่ 6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย

ขั้นตอนที่ 7 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

การแบ่งเกณฑ์การวิเคราะห์

(3) ระดับมาก	หมายถึง	นักประเมินราคาทรัพย์สิน มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงาน
(2) ระดับปานกลาง	หมายถึง	นักประเมินราคาทรัพย์สิน มีความรู้และสามารถในการปฏิบัติงานปานกลาง
(1) ระดับไม่มี	หมายถึง	นักประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่มีความรู้และสามารถในการปฏิบัติงาน

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล

การสัมภาษณ์ จากการรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์ โดยสัมภาษณ์ 10 บริษัท ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูลโดยให้ความสำคัญ 3 ประเด็น คือ

ส่วนที่ 1 ตำแหน่งงาน เพื่อที่ทราบถึงตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตในการสอบถามภาระงานและความรับผิดชอบของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อตำแหน่งงาน และเพื่อการจัดกลุ่มของตำแหน่งงานในแต่ละตำแหน่ง เนื่องจากแต่ละบริษัทมีการระบุชื่อตำแหน่งงานไม่ตรงกัน

ส่วนที่ 2 ภาระงานและความรับผิดชอบในตำแหน่งงาน เพื่อทราบถึงงานที่นักประเมินราคาทรัพย์สินที่ดำรงในตำแหน่งงานต่างๆ ปฏิบัติงาน

ส่วนที่ 3 ทักษะในการปฏิบัติงาน เพื่อทราบถึงความรู้และความสามารถที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงคุณลักษณะสำคัญที่พึงมีในตำแหน่งงาน

โดยผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ นำสู่การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ เพื่อสรุปผล และหาปัจจัยที่ส่งผลต่อความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อจัดทำแบบสอบถามต่อไป

แบบสอบถาม ซึ่งสอบถามจากนักประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 315 คน ซึ่งในการลงพื้นที่เก็บแบบสอบถาม จะนำแบบสอบถามมาตรวจข้อผิดพลาดและแก้ไข และนำแบบสอบถามมาแปลงเป็นรหัสข้อมูล และบันทึกข้อมูลที่ได้ลงในโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อประมวลผล โดยแบบสอบถามจะประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน ต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

การสรุปผลจากแบบสอบถามข้อมูลที่ได้จะเป็นเชิงปริมาณ โดยแสดงจำนวน และจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม และมีการหาความสัมพันธ์ของข้อมูล

บทที่ 4

ผลการวิจัย และผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง การศึกษาความรู้ และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจกระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อวิเคราะห์ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ ที่ตรงตามความต้องการของบริษัท

ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ จึงมีการเก็บข้อมูลจาก 2 ส่วน เพื่อนำมาวิเคราะห์ร่วมกัน โดยในส่วนของ 1 เป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารหรือหัวหน้าฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 10 ตัวอย่าง และ ส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลจากแบบสอบถามของนักประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 315 ตัวอย่าง

4.1 ผลการวิจัย และผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

การวิเคราะห์ข้อมูลขั้นตอนแรก เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มประชากร มาพิจารณาถึงตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร รวมถึงหน้าที่การทำงาน ความสามารถของแต่ละตำแหน่งงาน โดยการศึกษาในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เลือกกลุ่มประชากรเป็นผู้บริหารหรือหัวหน้าฝ่ายของบริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีสำนักงานตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ดังนี้

1. ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร
2. หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน
3. ความรู้และความสามารถที่ควรมีในแต่ละตำแหน่งงาน

โดยการสัมภาษณ์ จะนำมาพิจารณาร่วมกับความรู้ และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สิน จากกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน 7 ขั้นตอน เพื่อนำไปสู่การวัดระดับความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน

1. บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

1.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- เจ้าหน้าที่ประเมิน
- เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- คณะกรรมการ

1.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.1 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานใน บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1. เจ้าหน้าที่ประเมิน	ประเมินราคาทรัพย์สินรายย่อย -สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน (ซึ่งกฎหมายอย่างเป็นทางการ) เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - รักการอ่าน เช่น การหาความรู้เพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , DSI map , powerpoint , excel (ชื่อโปรแกรมอย่างเป็นทางการ)
2. เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส	ประเมินราคาทรัพย์สินระดับกลาง-ระดับใหญ่ - สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของ	- มีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ต่ำกว่า 3 ปี

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	ตำแหน่งที่ตั้ง ดุสสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่ และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน (ชื่อกฎหมายอย่างเป็นทางการ) เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - รักการอ่าน เช่น การหาความรู้เพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , DSI map , powerpoint , excel (ชื่อโปรแกรมอย่างเป็นทางการ)
3. ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- รักษาการผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากเจ้าหน้าที่ประเมินและเจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดุสสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ.การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ.การผังเมือง , พ.ร.บ.เวนคืนที่ดิน (ชื่อกฎหมายอย่างเป็นทางการ) เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
4. ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินเบื้องต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคา	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	การประเมิน ก่อนจะเสนอให้คณะกรรมการ	- มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน (ชื่อกฎหมายอย่างเป็นทางการ) เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
5. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน (ชื่อกฎหมายอย่างเป็นทางการ) เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ

2. บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- ผู้ประเมินราคา
- ผู้ประเมินราคาอาวุโส
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
- ผู้อำนวยการ
- คณะกรรมการ

2.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.2 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1. ผู้ประเมินราคา	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่ และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel
2. ผู้ประเมินราคาอาวุโส	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน	- มีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ต่ำกว่า 2-3 ปี

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะวิธีรายได้ - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.การขุดดินและถมดิน , พรบ.การผังเมือง , พรบ.เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel
3. ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- รักษาการผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากผู้ประเมินราคาและผู้ประเมินราคาอาวุโส - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง คุณภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
4. ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน ก่อนจะเสนอให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
		- มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
5. ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	- รักษาการผู้อำนวยการ - ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น ก่อนจะเสนอให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบคอบ
6. ผู้อำนวยการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย พร้อมลงนามอนุมัติราคา และเสนอให้คณะกรรมการลงนามรับรองมูลค่า	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบคอบ
7. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
		ประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดิน และถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ



3. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

3.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ผู้ประเมินราคาอาวุโส
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
- ผู้อำนวยการ
- คณะกรรมการ

3.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.3 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1.ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น cash flow , Discount rate , Capitalization rate - มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
2. ผู้ประเมินราคา อาวุโส	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบกับราคาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่ และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น cash flow , Discount rate , Capitalization rate - มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel
3. ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- รักษาการผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้ประเมินราคาอาวุโส - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบกับความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความสามารถในการวิเคราะห์ราคาประเมินได้ - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	- อธิบายเมื่อผู้ว่าจ้างมีคำถาม	- แก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าได้
4. ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- รักษาการผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากเจ้าหน้าที่ประเมินและเจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน - อธิบายเมื่อผู้ว่าจ้างมีคำถาม	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความสามารถในการวิเคราะห์ราคาประเมินได้ - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ - มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี - แก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าได้
5. ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	- รักษาการผู้อำนวยการ - อนุมัติรายจ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าเดินทางของพนักงาน - ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น พร้อมลงนามอนุมัติราคา และเสนองานให้คณะกรรมการลงนามรายงานรับรองมูลค่า	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบครอบ
6. ผู้อำนวยการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น พร้อมลงนามอนุมัติราคา และเสนองานให้คณะกรรมการลงนามรายงานรับรองมูลค่า - อนุมัติรายจ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าเดินทางของพนักงาน	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมาย

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
		ที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ -มีความละเอียดรอบครอบ
7. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ



4. บริษัท เอเซีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด

4.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- พนักงานประเมิน
- หัวหน้าฝ่ายประเมิน
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้ประเมินหลัก
- คณะกรรมการ

4.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.4 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เอเซีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1. พนักงานประเมิน	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , DSI map , powerpoint , excel
2. หัวหน้าฝ่ายประเมิน	<u>ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากพนักงานประเมิน</u> - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	- ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
3. ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน ก่อนจะเสนอให้ผู้ประเมินหลัก	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
4. ผู้ประเมินหลัก	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง การวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมอนุมัติราคาประเมิน และเสนอให้คณะกรรมการ	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน (ผ่านงานประเมินราคาทรัพย์สินมาทุกประเภท) - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
5. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคา	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณ

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	การประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อ ส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	วิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การชูดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ



5. บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

5.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ผู้ตรวจ
- ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน
- รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- คณะกรรมการ

5.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.5 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบกับแนวโน้มวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel - สามารถขับรถได้
2. ผู้ตรวจ	ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
3. ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมอนุมัติราคา และส่งให้กรรมการผู้จัดการฝ่ายเพื่อตรวจสอบ	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบครอบ
4. รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน และอนุมัติราคา ก่อนจะเสนอให้กรรมการผู้จัดการ	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบครอบ
5. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น	- มีความสามารถในการบริหารคน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	สุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคา การประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อ ส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	- มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมาย ที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การชูดิน และถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืน ที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ



6. บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

6.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- เจ้าหน้าที่ประเมิน
- เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้อำนวยการ
- คณะกรรมการ

6.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.6 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1.เจ้าหน้าที่ประเมิน	ประเมินราคาทรัพย์สินรายย่อย-รายกลาง - สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel
2. เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส	ประเมินราคาทรัพย์สินรายกลาง-รายใหญ่ - สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก	- มีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ต่ำกว่า 3 ปี - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	- ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , DSI map , powerpoint , excel
3. ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- รักษาการผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากเจ้าหน้าที่ประเมินและเจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
4. ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากเจ้าหน้าที่ประเมินและเจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการ	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่ง

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	ครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	และพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
5. ผู้อำนวยการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น พร้อมลงนามอนุมัติราคา และเสนองานให้คณะกรรมการลงนามรับรองมูลค่า	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบครอบ
6. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ

7. บริษัท เค.ที. แอปไพร์ซัล จำกัด

7.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- นักประเมิน
- ผู้ตรวจสอบ
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้ประเมินหลัก
- คณะกรรมการ

7.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.7 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เค.ที. แอปไพร์ซัล จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1. นักประเมิน	ประเมินราคาทรัพย์สินรายย่อย-รายกลาง แล้ว ความสามารถของบุคคล - สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่ และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel - สามารถขับรถได้ - ความซื่อสัตย์
2. ผู้ตรวจสอบ	<u>ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากนักประเมิน</u> - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
3. ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน ก่อนจะเสนอให้ผู้ประเมินหลัก	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
4. ผู้ประเมินหลัก	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมลงนามอนุมัติราคา ก่อนจะเสนอให้คณะกรรมการ	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
5. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคา	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณ

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	การประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	วิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การชูดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ



8. บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

8.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- ผู้สำรวจ
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
- ผู้อำนวยการ
- กรรมการ

8.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.8 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1. ผู้สำรวจ ประกอบด้วย - ผู้ประเมินราคา ขั้นต้น - ผู้ประเมินราคาขั้น อาวุโส	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เว้นคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel - สามารถขับรถได้ - ความซื่อสัตย์
2. ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	<u>ตรวจสอบเล่มรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากผู้สำรวจ</u> - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
3. ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	- รักษาการผู้อำนวยการ - ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง การวิเคราะห์ราคาการประเมิน และอนุมัติราคาประเมิน ก่อนจะส่งให้คณะกรรมการ	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบครอบ
4. ผู้อำนวยการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง การวิเคราะห์ราคาการประเมิน และอนุมัติราคาประเมิน ก่อนจะส่งให้คณะกรรมการ	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบครอบ
5. คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคา	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณ

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	การประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อ ส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	วิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การชูดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวन्दินที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ



9. บริษัท โกร เอสทีเมชั่น จำกัด

9.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- พนักงานประเมินขั้นต้น
- พนักงานประเมินขั้นอาวุโส
- ผู้จัดการฝ่ายประเมิน
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน
- ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน
- คณะกรรมการ

9.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.9 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท โกร เอสทีเมชั่น จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1.พนักงานประเมินขั้นต้น	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบกับแนวโน้มวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel
2.พนักงานประเมินขั้นอาวุโส	- รับงานประเมินที่ยากกว่าผู้ประเมินขั้นต้น - สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถ่ายภาพทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ	- มีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ต่ำกว่า 3-5 ปี - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	ทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เว้นที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , DSI map , powerpoint , excel
3.ผู้จัดการฝ่ายประเมิน	ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากนักประเมินขั้นต้นหรือชั้นอาวุโส - รักษาการผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ตรวจสอบรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากเจ้าหน้าที่ประเมินและเจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เว้นที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ
4.ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน	- รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมอนุมัติราคาก่อนจะเสนอให้คณะกรรมการ	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมาย

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
		ที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบคอบ - มีการหาความรู้เพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา
5.ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นต้น เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมอนุมัติราคาก่อนจะเสนอให้คณะกรรมการ	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์เศรษฐกิจ ความต้องการของตลาดภายในประเทศ - มีความละเอียดรอบคอบ - มีการหาความรู้เพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา
6.คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง และการวิเคราะห์ราคาการประเมิน พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่าเพื่อส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ

10. บริษัท เวิลด์ แอฟไพร์ซัล จำกัด

10.1 ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินภายในองค์กร

- เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน
- ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน
- ผู้ประเมินหลัก
- คณะกรรมการประเมิน

10.2 หน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.10 แสดงหน้าที่การทำงานของแต่ละตำแหน่งงานในบริษัท เวิลด์ แอฟไพร์ซัล จำกัด

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
1.เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน	- สำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - หาทรัพย์สินเปรียบเทียบกับโฉนดมาวิเคราะห์ราคาประเมิน - ทำรายงานการประเมิน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการวาดแผนที่ และการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดิน และถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบคอบ - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel
2.ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	<u>ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน</u> - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการ	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่ง

ตำแหน่งงาน	หน้าที่	ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงาน
	ครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	และพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
3.ผู้ประเมินหลัก	- ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีขนาดใหญ่ เช่น โรงงาน <u>ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินที่ได้ส่งมอบจากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน</u> - ตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อดูความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ดูสภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภาพถ่ายทรัพย์สิน รวมถึงถนนทางเข้าออก - ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน - ตรวจสอบทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อความถูกต้อง - ตรวจสอบการวิเคราะห์ราคาประเมิน	- มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน 10-20 ปีขึ้นไป - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ
4.คณะกรรมการ	- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการประเมินขั้นสุดท้าย พร้อมลงนามรายงานรับรองมูลค่า เพื่อส่งงานให้กับผู้ว่าจ้าง	- มีความสามารถในการบริหารคน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ. การผังเมือง , พ.ร.บ. เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - มีความละเอียดรอบครอบ

4.2 ผลการวิจัย และผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ผลจากแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ผลเป็น 2 รูปแบบ คือ

1. การวิเคราะห์แบบสอบถามแบบร้อยละ (จำนวน) ตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน
2. การวิเคราะห์แบบสอบถามแบบการหาความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

4.2.1 การวิเคราะห์แบบสอบถามแบบร้อยละ (จำนวน) ตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

การวิเคราะห์ผลจากแบบสอบถาม ผู้วิจัยแบ่งการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน ต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.11 แสดงเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	225	71.43
หญิง	90	28.57
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.11 พบว่าเพศของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 71.43 และเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 28.57

ตารางที่ 4.12 แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 25 ปี	69	21.90
25 - 30 ปี	141	44.76
31 - 35 ปี	72	22.86
36 - 40 ปี	30	9.52
มากกว่า 40 ปีขึ้นไป	3	0.95
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.12 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อายุ 25-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 44.76 รองลงมา อายุ 31-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 22.86 อายุต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 21.90 อายุ 36-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.52 และ อายุมากกว่า 40 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 0.95

ตารางที่ 4.13 แสดงประเภทของหน่วยงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
หน่วยงานเอกชน	198	65.86
หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ	12	3.81
สถาบันการเงิน	96	30.48
อื่น ๆ	9	2.86
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.13 พบว่าประเภทของหน่วยงานของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็น หน่วยงานเอกชน คิดเป็นร้อยละ 65.86 รองลงมาสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 30.48 หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 3.81 และอยู่ในหน่วยงานอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 2.86

ตารางที่ 4.14 แสดงประสบการณ์ในการทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	30	9.52
1 - 2 ปี	72	22.86
3 - 4 ปี	63	20.00
5 - 6 ปี	48	15.24
7 - 8 ปี	21	6.67
9 - 10 ปี	3	0.95
มากกว่า 10 ปีขึ้นไป	78	24.76
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.14 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีประสบการณ์ในการทำงาน มากกว่า 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.76 รองลงมา 1-2 ปี คิดเป็นร้อยละ 22.86, 3-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.00, 5-6 ปี คิดเป็นร้อยละ 15.24, ต่ำกว่า 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.52 และ 9-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 0.95

ตารางที่ 4.15 แสดงระดับชั้นผู้ประเมินหลักของผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่ผ่านการสอบ	213	67.62
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ	33	10.48
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ	51	16.19
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ	18	5.71
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.15 พบว่าผู้ประเมินส่วนใหญ่ ยังไม่ผ่านการสอบชั้นผู้ประเมิน คิดเป็นร้อยละ 67.62 รองลงมาสอบเป็นผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ คิดเป็นร้อยละ 16.19 รองลงมาสอบเป็นผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ คิดเป็นร้อยละ 10.48 และสอบเป็นผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ คิดเป็นร้อยละ 5.71

ส่วนที่ 2 ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน ต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.16 แสดงความรู้ และความสามารถในการเจรจากับลูกค้าเบื้องต้น

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	15	5.05
ปานกลาง	231	71.72
มาก	69	23.23
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.16 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามใหญ่มีความรู้ และสามารถในการเจรจากับลูกค้าในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 71.72 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 23.23 และร้อยละ 5.05 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.17 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบสิทธิต่างๆ

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	24	7.62
ปานกลาง	216	68.57
มาก	75	23.81
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.17 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิต่างๆ ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 68.57 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 23.81 และร้อยละ 7.62 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.18 แสดงความรู้ และความสามารถในการจัดลำดับการทำงาน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	210	66.67
มาก	93	29.52
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.8 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการจัดลำดับการทำงาน ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 66.67 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 29.52 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.19 แสดงความรู้ และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	150	47.62
มาก	153	48.57
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.19 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 48.57 รองลงมา ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 47.62 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.20 แสดงความรู้ และความสามารถในการหาอาณาเขตที่ดินและทรัพย์สินอื่นๆ

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	18	5.22
ปานกลาง	216	62.61
มาก	81	23.48
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.20 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการหาอาณาเขตที่ดินและทรัพย์สินอื่นๆ ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 62.61 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 23.48 และร้อยละ 5.22 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.21 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	177	56.19
มาก	126	40.00
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.21 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบทางเข้า-ออกทรัพย์สินระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 56.19 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 40.00 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.22 แสดงความรู้ และความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคาร

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	18	5.71
ปานกลาง	192	60.95
มาก	105	33.33
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.22 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคาร ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 60.95 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 33.33 และร้อยละ 5.71 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.23 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบระวางที่ดิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	153	48.57
มาก	150	47.62
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.23 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบระวางที่ดิน ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 48.57 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 47.62 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.24 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบสารบบ

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	183	58.10
มาก	120	38.10
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.24 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบสารบบ ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 58.10 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 38.10 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.25 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน)

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	15	4.76
ปานกลาง	207	65.71
มาก	93	29.52
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.25 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน) ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 65.71 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 29.52 และร้อยละ 4.76 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.26 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	27	8.57
ปานกลาง	246	78.10
มาก	42	13.33
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.26 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 78.10 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 13.33 และร้อยละ 8.57 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.27 แสดงความรู้ และความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้า-ออก

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	6	1.90
ปานกลาง	135	42.86
มาก	174	55.24
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.27 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้า-ออก ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 55.24 รองลงมา ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 42.86 และร้อยละ 1.90 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.28 แสดงความรู้ และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	6	1.90
ปานกลาง	123	39.05
มาก	186	59.05
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.28 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สินระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 59.05 รองลงมา ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 39.05 และร้อยละ 1.90 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ขั้นตอนที่ 3 การรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล

ตารางที่ 4.29 แสดงความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	9	2.86
ปานกลาง	189	60.00
มาก	117	37.14
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.29 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 60.00 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 37.14 และร้อยละ 2.86 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.30 แสดงความรู้ และความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	183	58.10
มาก	120	38.10
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.30 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 58.10 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 38.10 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.31 แสดงความรู้ และความสามารถในการวัดพื้นที่อาคาร

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	9	2.86
ปานกลาง	204	64.76
มาก	102	32.38
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.31 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการวัดพื้นที่อาคารระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 64.76 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 32.38 และร้อยละ 2.86 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.32 แสดงความรู้ และความสามารถในการคำนวณเนื้อที่ดิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	192	60.95
มาก	111	35.24
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.32 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการคำนวณเนื้อที่ดินระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 60.95 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 35.24 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.33 แสดงความรู้ และความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	9	2.86
ปานกลาง	183	58.10
มาก	123	39.05
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.33 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 58.10 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 39.05 และร้อยละ 2.86 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.34 แสดงความรู้ และความสามารถในการวาดแผนที่ ที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	156	49.52
มาก	147	46.67
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.34 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการวาดแผนที่ ที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 49.52 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 46.67 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

ตารางที่ 4.35 แสดงความรู้ และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	156	49.52
มาก	147	46.67
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.35 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 49.52 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 46.67 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.36 แสดงความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	165	52.38
มาก	138	43.81
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.36 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 52.38 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 43.81 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.37 แสดงความรู้ และความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	21	6.67
ปานกลาง	216	68.57
มาก	78	24.76
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.37 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 68.57 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 24.76 และร้อยละ 6.67 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.38 แสดงความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	18	5.71
ปานกลาง	207	65.71
มาก	90	28.57
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.38 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 65.71 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 28.57 และร้อยละ 5.71 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.39 แสดงความรู้ และความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	9	2.86
ปานกลาง	198	62.86
มาก	108	34.29
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.39 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 62.86 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 34.29 และร้อยละ 2.86 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.40 แสดงความรู้ และความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	12	3.81
ปานกลาง	219	69.52
มาก	84	26.67
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.40 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นร้อยละ 69.52 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 26.67 และร้อยละ 3.81 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.41 แสดงความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	48	15.24
ปานกลาง	246	78.10
มาก	21	6.67
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.41 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ คิดเป็นร้อยละ 78.10 รองลงมา ไม่มีความรู้ และความสามารถ คิดเป็นร้อยละ 15.24 และร้อยละ 3.81 ระดับมาก

ตารางที่ 4.42 แสดงความรู้ และความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	72	22.86
ปานกลาง	225	71.43
มาก	18	5.71
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.42 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน คิดเป็นร้อยละ 71.43 รองลงมา ไม่มีความรู้ และความสามารถ คิดเป็นร้อยละ 22.86 และร้อยละ 5.71 ระดับมาก

ตารางที่ 4.43 แสดงความรู้ และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	57	18.10
ปานกลาง	231	73.33
มาก	27	8.57
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.43 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า คิดเป็นร้อยละ 73.33 รองลงมา ไม่มีความรู้ และความสามารถ คิดเป็นร้อยละ 18.10 และร้อยละ 8.57 ระดับมาก

ขั้นตอนที่ 6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย

ตารางที่ 4.44 แสดงความรู้ และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	24	7.62
ปานกลาง	225	71.43
มาก	66	20.95
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.44 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ คิดเป็นร้อยละ 71.43 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 20.95 และร้อยละ 7.62 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ตารางที่ 4.45 แสดงความรู้ และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	15	4.76
ปานกลาง	231	73.33
มาก	69	21.90
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.45 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน คิดเป็นร้อยละ 73.33 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 21.90 และร้อยละ 4.76 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

ขั้นตอนที่ 7 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.46 แสดงความรู้ และความสามารถในการจัดทำรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ระดับความรู้ และความสามารถ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	9	2.86
ปานกลาง	213	67.62
มาก	93	29.52
รวม	315	100.00

จากตารางที่ 4.46 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ และความสามารถในการจัดทำรายงาน การประเมินราคาทรัพย์สิน คิดเป็นร้อยละ 67.63 รองลงมา ระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 29.52 และร้อยละ 2.86 ไม่มีความรู้ และความสามารถ

4.2.2 การวิเคราะห์แบบสอบถามแบบการหาความสัมพันธ์ระหว่างประสพการณ์ในการทำงาน และความรู้ และความสามารถในปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน 7 ขั้นตอน

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.47 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสพการณ์ในการทำงาน และความรู้และสามารถในการ เจริญจากกับลูกค้าเบื้องต้น

ประสพการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการเจริญจากกับลูกค้าเบื้องต้น					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	21	70.00	3	10.00
1-2 ปี	6	8.33	63	87.50	3	4.17
3-4 ปี	0	0	54	85.71	9	14.29
5-6 ปี	0	0	30	62.50	18	37.50
7-8 ปี	0	0	9	42.86	12	57.14
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	13	3.86	51	65.38	24	30.77

จากตารางที่ 4.47 พบว่าประสพการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของ นักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการเจริญจากกับลูกค้าเบื้องต้นได้

ตารางที่ 4.48 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสิทธิต่างๆ

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสิทธิต่างๆ					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	24	80.00	0	0
1-2 ปี	15	20.83	54	75.00	3	4.17
3-4 ปี	0	0	45	71.43	18	28.57
5-6 ปี	0	0	30	62.50	18	37.50
7-8 ปี	0	0	12	57.14	9	42.86
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	48	61.54	27	34.62

จากตารางที่ 4.48 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสิทธิต่างๆ ของทรัพย์สินได้

ตารางที่ 4.49 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการจัดลำดับการทำงาน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการจัดลำดับการทำงาน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	21	70.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	54	75.00	15	20.83
3-4 ปี	0	0	33	52.38	30	47.62
5-6 ปี	0	0	33	68.75	15	31.25
7-8 ปี	0	0	12	57.14	9	42.86
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	54	69.23	21	26.92

จากตารางที่ 4.49 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการจัดลำดับการทำงานได้

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.50 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	21	70.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	57	79.17	12	16.67
3-4 ปี	0	0	24	38.10	39	61.90
5-6 ปี	0	0	21	43.75	27	56.25
7-8 ปี	0	0	9	42.86	12	57.14
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	15	19.23	60	76.92

จากตารางที่ 4.50 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินได้

ตารางที่ 4.51 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการหาอาณาเขตที่ดินและทรัพย์สินอื่นๆ

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการหาอาณาเขตที่ดินและทรัพย์สินอื่นๆ					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	9	30.00	18	60.00	3	10.00
1-2 ปี	6	8.33	57	79.17	9	12.50
3-4 ปี	0	0	48	76.19	15	23.81
5-6 ปี	0	0	33	68.75	15	31.25
7-8 ปี	0	0	12	57.14	9	42.86
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	45	57.69	30	38.46

จากตารางที่ 4.51 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการหาอาณาเขตที่ดิน และทรัพย์สินอื่นๆ ได้

ตารางที่ 4.52 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการตรวจสอบทางเข้า-ออกทรัพย์สิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	18	60.00	9	30.00
1-2 ปี	6	8.33	57	79.17	9	12.50
3-4 ปี	0	0	30	47.62	33	52.38
5-6 ปี	0	0	21	43.75	27	56.25
7-8 ปี	0	0	3	14.29	18	85.71
9-10 ปี	0	0	3	0	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	45	57.69	30	38.46

จากตารางที่ 4.52 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการตรวจสอบทางเข้า-ออกทรัพย์สินได้

ตารางที่ 4.53 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคาร

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคาร					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	24	80.00	3	10.00
1-2 ปี	9	12.50	54	75.00	9	12.50
3-4 ปี	3	4.76	36	57.14	24	38.10
5-6 ปี	0	0	42	87.50	6	12.50
7-8 ปี	0	0	12	57.14	9	42.86
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	21	26.92	54	69.23

จากตารางที่ 4.53 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 3-4 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคารได้

ตารางที่ 4.54 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบบะวาทที่ดิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการตรวจสอบบะวาทที่ดิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	21	70.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	51	70.83	18	25.00
3-4 ปี	0	0	33	52.38	30	47.62
5-6 ปี	0	0	24	50.00	24	50.00
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	71.43
9-10 ปี	0	0	0	0	3	100.00
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	18	23.08	57	73.08

จากตารางที่ 4.54 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการตรวจสอบบะวาทที่ดินได้

ตารางที่ 4.55 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสารบบ

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสารบบ					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	21	70.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	48	66.67	21	29.17
3-4 ปี	0	0	36	57.14	27	42.86
5-6 ปี	0	0	24	50.00	24	50.00
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	71.43
9-10 ปี	0	0	0	0	3	100.00
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	48	61.54	27	34.62

จากตารางที่ 4.55 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการตรวจสอบสารบบได้

ตารางที่ 4.56 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน)

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน)					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	18	60.00	6	20.00
1-2 ปี	6	8.33	54	75.00	12	16.67
3-4 ปี	0	0	42	66.67	21	33.33
5-6 ปี	0	0	30	62.50	18	37.50
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	71.43
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	54	69.23	21	26.92

จากตารางที่ 4.56 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน) ได้

ตารางที่ 4.57 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	9	30.00	21	70.00	0	0
1-2 ปี	12	16.67	57	79.17	3	4.17
3-4 ปี	3	4.76	54	85.71	6	9.52
5-6 ปี	0	0	39	81.25	9	18.75
7-8 ปี	0	0	9	42.86	12	57.14
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	63	80.77	12	15.38

จากตารางที่ 4.57 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 3-4 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่สามารถตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้

ตารางที่ 4.58 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้า-ออก

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้า-ออก					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	15	50.00	12	40.00
1-2 ปี	3	4.17	24	33.33	45	62.50
3-4 ปี	0	0	30	47.62	33	52.38
5-6 ปี	0	0	18	37.50	30	62.50
7-8 ปี	0	0	3	14.29	18	85.71
9-10 ปี	0	0	0	0	3	100.00
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	0	0	45	57.69	33	42.31

จากตารางที่ 4.58 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้า-ออก ได้

ตารางที่ 4.59 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	9	30.00	18	60.00
1-2 ปี	3	4.17	24	33.33	45	62.50
3-4 ปี	0	0	30	47.62	33	52.38
5-6 ปี	0	0	15	31.25	33	68.75
7-8 ปี	0	0	0	0	21	100.00
9-10 ปี	0	0	0	0	3	100.00
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	0	0	45	57.69	33	42.31

จากตารางที่ 4.59 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สินได้

ขั้นตอนที่ 3 การรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล

ตารางที่ 4.60 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	24	30.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	54	75.00	15	20.83
3-4 ปี	0	0	39	61.90	24	38.10
5-6 ปี	0	0	21	43.75	27	56.23
7-8 ปี	0	0	3	14.29	18	85.71
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	45	57.69	30	38.46

จากตารางที่ 4.60 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินได้

ตารางที่ 4.61 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	24	80.00	0	0
1-2 ปี	3	4.17	48	66.67	21	29.17
3-4 ปี	0	0	42	66.67	21	33.33
5-6 ปี	0	0	21	43.75	27	56.25
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	71.43
9-10 ปี	0	0	0	0	3	100.00
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	42	53.85	33	42.31

จากตารางที่ 4.61 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์ได้

ตารางที่ 4.62 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการวัดพื้นที่อาคาร

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการวัดพื้นที่อาคาร					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	27	90.00	0	0
1-2 ปี	3	4.17	48	66.67	21	29.71
3-4 ปี	0	0	42	66.67	21	33.33
5-6 ปี	0	0	33	68.75	15	31.25
7-8 ปี	0	0	3	14.29	18	85.17
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	48	61.54	27	34.62

จากตารางที่ 4.62 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการวัดพื้นที่อาคารได้

ตารางที่ 4.63 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการคำนวณเนื้อที่ดิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการคำนวณเนื้อที่ดิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	24	80.00	0	0
1-2 ปี	3	4.17	51	70.83	18	25.00
3-4 ปี	0	0	42	66.67	21	33.33
5-6 ปี	0	0	27	56.25	21	43.75
7-8 ปี	0	0	0	0	21	100.00
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	45	57.69	30	38.46

จากตารางที่ 4.63 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการคำนวณเนื้อที่ดินได้

ตารางที่ 4.64 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	18	60.00	9	30.00
1-2 ปี	3	4.17	51	70.83	18	25.00
3-4 ปี	0	0	33	52.38	30	47.62
5-6 ปี	0	0	27	56.25	21	43.75
7-8 ปี	0	0	3	14.29	18	85.71
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	48	61.54	27	34.62

จากตารางที่ 4.64 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาดได้



ตารางที่ 4.65 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	18	60.00	9	30.00
1-2 ปี	3	4.17	48	66.67	21	29.17
3-4 ปี	0	0	36	57.14	27	42.86
5-6 ปี	0	0	27	56.25	21	43.75
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	1.43
9-10 ปี	3	100.00	0	0	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	21	26.92	54	69.23

จากตารางที่ 4.65 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 9-10 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ได้

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

ตารางที่ 4.66 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดินเปล่า

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุด					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	9	30.00	21	70.00	0	0
1-2 ปี	6	8.33	60	83.33	6	8.33
3-4 ปี	0	0	51	80.95	12	19.05
5-6 ปี	0	0	36	75.00	12	25.00
7-8 ปี	0	0	9	42.86	12	57.14
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	24	30.77	51	65.38

จากตารางที่ 4.66 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดินเปล่าได้

ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.67 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการประเมินราคา (โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	21	70.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	51	70.83	18	25.00
3-4 ปี	0	0	39	61.90	24	38.10
5-6 ปี	0	0	27	56.25	21	43.75
7-8 ปี	0	0	3	14.29	18	85.71
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	21	26.92	54	69.23

จากตารางที่ 4.67 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด) ได้

ตารางที่ 4.68 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	24	80.00	0	0
1-2 ปี	9	12.50	51	70.83	12	16.67
3-4 ปี	0	0	51	80.95	12	19.05
5-6 ปี	0	0	33	68.75	15	31.25
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	71.43
9-10 ปี	3	100.00	0	0	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	51	65.38	24	30.77

จากตารางที่ 4.68 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 9-10 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย ได้

ตารางที่ 4.69 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีต้นทุน)

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการประเมินราคา (โดยวิธีต้นทุน)					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	9	30.00	21	70.00	0	0
1-2 ปี	6	8.33	51	70.83	15	20.83
3-4 ปี	0	0	45	71.43	18	28.57
5-6 ปี	0	0	30	62.50	18	37.50
7-8 ปี	0	0	9	42.86	12	57.14
9-10 ปี	0	0	0	0	3	100.00
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	51	65.38	24	30.77

จากตารางที่ 4.69 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีต้นทุน) ได้

ตารางที่ 4.70 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	24	80.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	42	58.33	27	37.50
3-4 ปี	0	0	42	66.67	21	33.33
5-6 ปี	0	0	30	62.50	18	37.50
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	71.43
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	51	65.38	4	30.77

จากตารางที่ 4.70 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้างได้

ตารางที่ 4.71 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคา					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	27	90.00	0	0
1-2 ปี	6	8.33	57	79.17	9	12.50
3-4 ปี	0	0	42	66.67	21	33.33
5-6 ปี	0	0	33	68.75	15	31.25
7-8 ปี	0	0	9	42.86	12	57.14
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	48	61.54	27	34.62

จากตารางที่ 4.71 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างได้

ตารางที่ 4.72 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้)

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการประเมินราคา (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้)					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	12	40.00	18	60.00	0	0
1-2 ปี	30	41.67	42	58.33	0	0
3-4 ปี	0	0	57	90.48	6	9.52
5-6 ปี	3	6.25	42	87.50	3	6.25
7-8 ปี	0	0	18	85.71	3	14.29
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	66	84.62	9	11.54

จากตารางที่ 4.72 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้) ได้

ตารางที่ 4.73 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	15	50.00	15	50.00	0	0
1-2 ปี	30	41.67	42	58.33	0	0
3-4 ปี	12	19.05	45	71.43	6	9.52
5-6 ปี	6	12.50	39	81.25	3	6.25
7-8 ปี	0	0	18	85.71	3	14.29
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	9	11.54	63	80.77	6	7.69

จากตารางที่ 4.73 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 3-4 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงินได้

ตารางที่ 4.74 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	12	40.00	18	60.00	0	0
1-2 ปี	33	45.83	36	50.00	3	4.17
3-4 ปี	0	0	57	90.48	6	9.52
5-6 ปี	3	6.25	42	87.50	3	6.25
7-8 ปี	0	0	15	71.43	6	28.57
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	9	11.54	60	76.92	9	11.54

จากตารางที่ 4.74 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่าได้

ขั้นตอนที่ 6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย

ตารางที่ 4.75 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	18	60.00	6	20.00
1-2 ปี	12	16.67	48	66.67	12	16.67
3-4 ปี	0	0	51	80.95	12	19.05
5-6 ปี	0	0	39	81.25	9	18.75
7-8 ปี	0	0	9	42.86	12	57.14
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	6	7.69	57	73.08	15	19.23

จากตารางที่ 4.75 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ได้

ตารางที่ 4.76 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	6	20.00	21	70.00	3	10.00
1-2 ปี	6	8.33	60	83.33	6	8.33
3-4 ปี	0	0	48	76.19	15	23.81
5-6 ปี	0	0	39	81.25	9	18.57
7-8 ปี	0	0	6	28.57	15	71.45
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	54	69.23	21	26.92

จากตารางที่ 4.76 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สินได้

ขั้นตอนที่ 7 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.77 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการจัดทำรายงานประเมิน

ประสบการณ์ในการทำงาน	ความรู้และความสามารถในการจัดทำรายงานประเมิน					
	ไม่มี		ปานกลาง		มาก	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	3	10.00	24	80.00	3	10.00
1-2 ปี	3	4.17	54	75.00	15	20.83
3-4 ปี	0	0	45	71.43	18	28.57
5-6 ปี	0	0	0	62.50	18	37.50
7-8 ปี	0	0	3	14.29	18	85.71
9-10 ปี	0	0	3	100.00	0	0
มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป	3	3.85	54	69.23	21	26.92

จากตารางที่ 4.77 พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน บางคนยังไม่มีความรู้และความสามารถในการจัดทำรายงานประเมินได้



บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความรู้และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน” สามารถวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยและสรุปผลได้ดังนี้

5.1 สรุปผลการวิจัย

5.1.1 กระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

จากการศึกษาโดยการสัมภาษณ์ (แสดงในบทที่ 4) สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ตำแหน่งงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน

จากผลการสัมภาษณ์จากบริษัทเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินพบว่าตำแหน่งมีชื่อเรียกที่หลากหลาย แต่เมื่อเปรียบเทียบการปฏิบัติงานของแต่ละตำแหน่งพบว่ามีความคล้ายคลึงกันโดยจากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่าหลักเกณฑ์ในการจำแนกตำแหน่งงานมีดังต่อไปนี้

1) ระดับชั้นผู้ประเมินหลัก

ระดับชั้นผู้ประเมินหลักแบ่งได้ เป็น 3 ระดับชั้น คือ ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ และผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ โดยทั้ง 3 ชั้นจะได้รับการจากสอบวัดระดับที่จัดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยผู้วิจัยจะพิจารณาปัจจัยเรื่องระดับชั้นผู้ประเมินหลักเป็นหนึ่งในปัจจัยของแบบสอบถามต่อไป

2) ประสบการณ์ทำงาน

จากผลการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่จะต้องใช้ความรู้ และความสามารถในการทำงานเหมือนกันในแต่ละตำแหน่ง โดยจะแตกต่างในเรื่องของความชำนาญในความรู้ และความสามารถซึ่งประสบการณ์ในการทำงานเป็นปัจจัยหลักในการบ่งชี้ถึงความแตกต่างของระหว่างตำแหน่งในระดับเจ้าหน้าที่ประเมินทั่วไป กับระดับตำแหน่งเจ้าหน้าที่ประเมินหลักดังตารางที่ 5.1 และตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.1 แสดงตำแหน่งที่ต้องการประกอบการทำงานระดับเจ้าหน้าที่ประเมิน

ชื่อตำแหน่งงาน	ทักษะ
- เจ้าหน้าที่ประเมิน - เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน - ผู้ประเมินราคา - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - พนักงานประเมิน - พนักงานประเมินขั้นต้น - นักประเมิน - ผู้สำรวจ - เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส - ผู้ประเมินราคาอาวุโส - พนักงานประเมินขั้นอาวุโส	- มีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมิน - มีความรู้เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตต่างๆ เช่น โฉนดที่ดิน ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น - มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจและแผนที่ - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ.การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ.การผังเมือง , พ.ร.บ.เวนคืนที่ดิน เป็นต้น - สามารถใช้เทคโนโลยีหรือโปรแกรมต่างๆในการทำงานได้ เช่น โปรแกรม GPS , Visio , powerpoint , excel

ตารางที่ 5.2 แสดงตำแหน่งที่ต้องการประกอบการทำงานในระดับผู้ประเมินหลัก

ชื่อตำแหน่งงาน	ความรู้ และความสามารถ
- ผู้ประเมินหลัก - ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน - ผู้จัดการฝ่ายประเมิน - ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน - ผู้อำนวยการ - ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน - รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายประเมิน	- มีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ต่ำกว่า 3 ปี - มีความชำนาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน - มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรายงานการประเมิน - มีความรู้ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพที่ 3 และ 4 ประมวลกฎหมายที่ดิน , พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร , พ.ร.บ.การขุดดินและถมดิน , พ.ร.บ.การผังเมือง , พ.ร.บ.เวนคืนที่ดิน เป็นต้น

จากการเปรียบเทียบตารางพบว่าปัจจัยเรื่องระยะเวลาการทำงาน และประสบการณ์ทำงานเป็นปัจจัยที่ควรพิจารณาในการทำแบบสอบถามเพื่อวัดระดับความรู้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

2. การจัดความรู้ ความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

1) การกำหนดปัญหาการประเมิน

ขั้นตอนเบื้องต้นที่นักประเมินราคาทรัพย์สินทำการระบุตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน ตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สินที่รับการประเมินราคา ระบุวันที่ทำการประเมินราคา ระบุวัตถุประสงค์ และให้คำจำกัดของมูลค่าที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยจากการสัมภาษณ์บริษัทเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ คือ การเจรจากับลูกค้าผู้ว่าจ้างเบื้องต้นเพื่อสอบถามข้อมูล รับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะประเมิน รวมถึงบริหารจัดการทำงาน

2) การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงาน

ขั้นตอนที่ต้องวางแผนในการรวบรวมข้อมูล การเข้าถึงแหล่งข้อมูล ที่จำเป็นต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงกำหนดระยะเวลาในการทำงาน และเสนอค่าบริการ โดยจากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ โดยจะมุ่งเน้นในการรวบรวมข้อมูลเพื่อประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนี้

- การหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน
- การหาอาณาเขตของที่ดิน และทรัพย์สินประเภทที่ดิน
- การตรวจสอบทางเข้า – ออกของทรัพย์สิน
- การอ่านแบบแปลนอาคาร
- การตรวจสอบบรเวณที่ดิน
- การตรวจสอบสารบบ
- การตรวจสอบผังเมือง
- การตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- การถ่ายภาพทางเข้า – ออก
- การถ่ายภาพทรัพย์สินประเภทต่างๆ

3) การรวบรวม และการวิเคราะห์

ในขั้นตอนนี้ของกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน จะใช้ข้อมูล 3 ประเภท คือข้อมูลทั่วไป ข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และรายละเอียดเฉพาะเกี่ยวกับต้นทุน โดยจากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ สามารถสรุปได้ดังนี้ คือการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักที่ดิน การอ่านเอกสารสิทธิ์ การวัด

พื้นที่อาคาร การคำนวณเนื้อที่ดิน การหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด การวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยใช้โปรแกรมประยุกต์

4) การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด

การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ โดยคำนึงถึงความเป็นไปได้สูงสุด และดีที่สุดของการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยจากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ มีเพียงความสามารถเดียวคือ การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด

5) การประเมินมูลค่า

ขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สินที่มี 3 วิธี คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีคำนวณราคาต้นทุน และวิธีคำนวณรายได้ โดยส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์พบว่าทุกบริษัทจะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นส่วนใหญ่ ส่วนวิธีคำนวณต้นทุน และวิธีคำนวณรายได้มีเพียงบางบริษัทที่ใช้ จากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ ดังต่อไปนี้

- การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด)
- การปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย
- การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีต้นทุน)
- การคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง
- การกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง
- การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้)
- การใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน
- การแปลงรายได้เป็นมูลค่า

6) การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินผลสุดท้าย

เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประเมินราคาทรัพย์สินก่อนทำเล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินต้องใช้ดุลยพินิจคำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน จากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ คือการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ และการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

7) จัดทำรายงานการประเมิน

การทำเล่มรายงานประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อสรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้อ่านรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินเข้าใจกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินในเล่มรายงาน โดย

จากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ คือ การจัดทำรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน

จากความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้จากการสัมภาษณ์โดยสามารถสรุปต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่การจัดทำแบบสอบถามเพื่อวัดระดับความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาฯ ดังตารางที่ 5.3

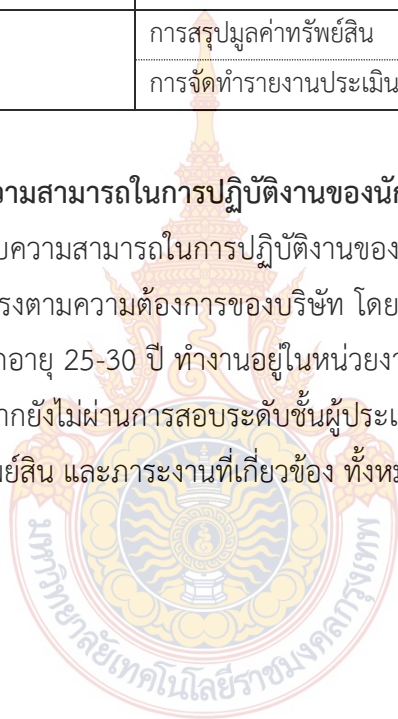
ตารางที่ 5.3 แสดงความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สินต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน	ความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมิน
การกำหนดปัญหาการประเมิน	การเจรจาลูกค้าเบื้องต้น
	การตรวจสอบสิทธิ์ต่างๆ
	การจัดลำดับการทำงาน
การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงาน	การหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน
	การหาอาณาเขตของที่ดิน และทรัพย์สินประเภทอื่นๆ
	การตรวจสอบทางเข้า – ออกของทรัพย์สิน
	การอ่านแบบแปลนอาคาร
	การตรวจสอบประวาทที่ดิน
	การตรวจสอบสารบบ
	การตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน)
	การตรวจสอบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
	การถ่ายภาพทางเข้า – ออก
	การถ่ายภาพทรัพย์สินประเภทต่างๆ
การรวบรวม และการวิเคราะห์	การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน
	การอ่านเอกสารสิทธิ์
	การวัดพื้นที่อาคาร
	การคำนวณเนื้อที่ดิน
	การหาข้อมูลเปรียบเทียบราคากลาง
	การวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์
การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุด	การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด
การประเมินมูลค่า	การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด)
	การปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน	ความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมิน
	การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีต้นทุน)
	การคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง
	การกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง
	การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้)
	การใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน
	การแปลงรายได้เป็นมูลค่า
การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินผลสุดท้าย	การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์
จัดทำรายงานการประเมิน	การสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
	การจัดทำรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน

5.1.2 ความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สิน

จากการศึกษาเกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ ที่ตรงตามความต้องการของบริษัท โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ส่วนมากอายุ 25-30 ปี ทำงานอยู่ในหน่วยงานเอกชน โดยมีอายุการทำงาน 1-6 ปี และมากกว่า 10 ปี และส่วนมากยังไม่ผ่านการสอบระดับชั้นผู้ประเมินหลัก โดยผู้วิจัยได้แบ่งการสรุปตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และภาระงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งหมด 7 ขั้นตอน ดังนี้



ตารางที่ 5.4 แสดงการสรุปร้อยละระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน

การปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน	ระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน		
	มาก	ปานกลาง	ไม่มี
ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน			
6. การเจรจากับลูกค้าเบื้องต้น	23.23	71.72	5.05
7. การตรวจสอบสิทธิ์ต่างๆ	23.81	68.57	7.62
8. การจัดลำดับการทำงาน	29.52	66.67	3.81
ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคาทรัพย์สิน			
9. การหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน	48.57	47.62	3.81
10. การหาอาณาเขตของที่ดิน และทรัพย์สินประเภทอื่นๆ	23.48	62.62	5.22
11. การตรวจสอบทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน	40.00	56.19	3.81
12. การอ่านแบบแปลนอาคาร	33.33	60.95	5.71
13. การตรวจสอบรวางที่ที่ดิน	47.62	48.57	3.81
14. การตรวจสอบสารบบ	38.10	58.10	3.81
15. การตรวจสอบผังเมือง (การใช้ประโยชน์ที่ดิน)	29.52	65.71	4.76
16. การตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	13.33	78.10	8.57
17. การถ่ายภาพทางเข้า-ออก	55.24	42.86	1.90
18. การถ่ายภาพทรัพย์สินประเภทต่างๆ	59.05	39.05	1.90
ขั้นตอนที่ 3 การรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล			
19. การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน	37.14	60.00	2.86
20. การอ่านเอกสารสิทธิ์	38.10	58.10	3.81
21. การวัดพื้นที่อาคาร	32.38	64.76	2.86
22. การคำนวณเนื้อที่ดิน	35.24	60.95	3.81
23. การหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด	39.05	58.10	2.86
24. การวางแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์	46.67	49.52	3.81
ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด			
25. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	46.67	49.52	3.81
ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
26. การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)	43.81	52.38	3.81
27. การปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย	24.76	68.57	6.67
28. การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีต้นทุน)	28.57	65.71	5.71
29. การคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง	34.29	62.86	2.86
30. การกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้าง	26.67	69.52	3.81
31. การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้)	6.67	78.10	15.24
32. การใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน	5.71	71.43	22.86
33. การแปลงรายได้เป็นมูลค่า	8.57	73.33	18.10
ขั้นตอนที่ 6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย			
34. การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์	20.95	71.43	7.62
35. การสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	21.90	73.33	4.76
ขั้นตอนที่ 7 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน			
36. การจัดทำรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน	29.52	67.62	2.86

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน

การกำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน พบภาระงานที่ต้องปฏิบัติ คือ การเจรจากับลูกค้าเบื้องต้น การตรวจสอบสิทธิของทรัพย์สิน และการจัดลำดับการทำงาน โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความรู้และมีความสามารถในการปฏิบัติงานระดับปานกลาง และระดับมาก แต่ยังมีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่มีความรู้และความสามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนนี้ได้ เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานเจรจากับลูกค้าเบื้องต้น พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการตรวจสอบสิทธิของทรัพย์สิน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ และความสามารถในการจัดลำดับการทำงาน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคาทรัพย์สิน พบว่าภาระงานที่ต้องปฏิบัติ คือ การหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน การหาอาณาเขตของที่ดินและทรัพย์สินประเภทอื่นๆ การตรวจสอบทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน การอ่านแบบแปลนอาคาร การตรวจสอบสารบบ การตรวจสอบผังเมือง การตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง การถ่ายภาพทางเข้า-ออก และการถ่ายภาพทรัพย์สินประเภทต่างๆ โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความรู้และมีความสามารถในการปฏิบัติงานระดับปานกลาง และระดับมาก แต่ยังมีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนนี้ได้ เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความรู้และความสามารถในการหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการหาอาณาเขตของที่ดินและทรัพย์สินประเภทอื่นๆ พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการตรวจสอบทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการอ่านแบบแปลนอาคาร พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการตรวจสอบสารบบ พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการตรวจสอบผังเมือง พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1

ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการตรวจสอบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการถ่ายภาพทางเข้า-ออก พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ และความสามารถในการถ่ายภาพทรัพย์สินประเภทต่างๆ พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ขั้นตอนที่ 3 การรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล

การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าภาระงานที่ต้องปฏิบัติ คือ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน การอ่านเอกสารสิทธิ์ การวัดพื้นที่อาคาร การคำนวณเนื้อที่อาคาร การหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด และการวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานระดับปานกลาง และระดับมาก แต่ยังมีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนนี้ได้ เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างประสิทธิภาพในการทำงาน และความสามารถในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการอ่านเอกสารสิทธิ์ พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการวัดพื้นที่อาคาร พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการคำนวณเนื้อที่อาคาร พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ และความสามารถในการวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ พบว่า ประสิทธิภาพในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 9-10 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด พบว่าภาระงานที่ต้องปฏิบัติ คือ วิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานระดับปานกลาง และระดับมาก แต่ยังมีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่มีความรู้และไม่สามารถ

ปฏิบัติงานในขั้นตอนนี้ได้ เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความสามารถในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พบว่าภาระงานที่ต้องปฏิบัติ คือ การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด การปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน การคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง การกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ การใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน และการแปลงรายได้เป็นมูลค่า โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานระดับปานกลาง และระดับมาก แต่ยังมีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนนี้ได้ เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 9-10 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 3-4 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ขั้นตอนที่ 6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย

การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย พบว่าภาระงานที่ต้องปฏิบัติ คือ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ และการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานระดับปานกลาง และระดับมาก แต่ยังมีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนนี้ได้ เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความสามารถในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ และความสามารถในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ขั้นตอนที่ 7 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน พบว่าภาระงานที่ต้องปฏิบัติ คือ การจัดทำรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานระดับปานกลาง และระดับมาก แต่ยังมีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนนี้ได้ เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์ในการทำงาน และความสามารถในการจัดทำรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้

จากการสรุปผลตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 7 ขั้นตอน นั้น ผู้วิจัยพบว่า มีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ “ไม่มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงาน” ตามภาระงานของการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเมื่อหาความสัมพันธ์ของประสบการณ์ในการทำงานจะพบว่า ประสบการณ์ในการทำงานต่ำกว่า 1 ปี และ 1-2 ปี และประสบการณ์ในการทำงาน มากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ โดยเมื่อพิจารณาจาก ตารางที่ 6.1 ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีภาระงาน คือ ความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า นักประเมินราคาทรัพย์สินมีความรู้และมีความสามารถปฏิบัติงานในระดับมาก เพียงร้อยละ 5.71-8.57 หรือประมาณ 48-72 คน จากกลุ่มตัวอย่าง 315 คน เมื่อหาความสัมพันธ์ของประสบการณ์ในการทำงาน พบว่าประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 3-4 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่มีความสามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนที่ 5 โดย

5.2 อภิปรายผล

วิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพที่ต้องใช้ความรู้ และความสามารถเฉพาะทางในการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมด 7 ขั้นตอน อันเป็นปัจจัยสำคัญในการวิเคราะห์เพื่อระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สินของนักประเมินราคาทรัพย์สิน จากการวิจัยพบว่านักประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละตำแหน่งงานต้องมีความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานฯ เหมือนกัน โดยความแตกต่างกันของตำแหน่งงานคือ ความเชี่ยวชาญในความรู้ และความสามารถต่อการปฏิบัติงานฯ ทั้งนี้ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ว่าความเชี่ยวชาญในความรู้ และความสามารถมาจาก “ประสบการณ์” ทำงานทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี หรือ 1-2 ปี เป็นนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เพิ่งจะจบการศึกษา ทั้งสาขาที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดให้ผู้ที่สามารถปฏิบัติงานในวิชาชีพนี้ได้ จะต้องมีความรู้ความสามารถ ความชำนาญ ประสบการณ์ทางวิชาชีพ และมีความรู้ความสามารถเพียงพอต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน จากการสรุปผลพบว่านักประเมินราคาทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี หรือ 1-2 ปี ยังไม่สามารถปฏิบัติงานได้ครบทั้ง 7 ขั้นตอนตามที่มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพกำหนดไว้ นักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์ในการทำงานมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ซึ่งส่วนใหญ่จะดำรงตำแหน่งผู้บริหาร ผู้จัดการ และผู้อำนวยการ มีหน้าที่ตรวจสอบความเรียบร้อยของเล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน วางแผนการทำงาน การบริหารงานองค์กร เป็นต้น จึงไม่มีโอกาสได้ปฏิบัติงานตามกระบวนการการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดให้นักประเมินราคาทรัพย์สินต้องหมั่นศึกษาและเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมทางวิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาและเพิ่มพูนความรู้ทางวิชาชีพและความรู้ในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อพัฒนาคุณภาพของงานบริการให้ได้มาตรฐานตลอดเวลา

5.3 ข้อเสนอแนะ

1. บริษัทควรมีการจัดการอบรม หรือสนับสนุนให้นักประเมินราคาทรัพย์สิน เข้าร่วมการอบรมทางวิชาชีพเพื่อเป็นการพัฒนาความรู้ และส่งเสริมความสามารถในการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความรู้และความสามารถที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนที่ 5 เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ และการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน

2. สถาบันการศึกษาที่มีการเรียนการสอนด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรเน้นให้นักศึกษามีการฝึกปฏิบัติงานมากขึ้น เพื่อให้นักศึกษาสามารถนำทฤษฎีมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้ง 7 ขั้นตอนได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งขั้นตอนที่ 5 การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ รวมไปถึงการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงินประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

3. การจัดหลักสูตรการอบรมระยะสั้น ของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานเอกชนอื่นๆ ในการจัดอบรมด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ควรมีการแบ่งเกณฑ์ระดับประสบการณ์ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่ออำนวยความสะดวกการเรียนรู้



เอกสารอ้างอิง

- กิตติ พัฒพงษ์พิบูล (รองผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย) กล่าวในการเสวนา เรื่องบทบาทและทิศทางของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย โรงแรมสยามซิตี้ 5 สิงหาคม 2541
- เจริญ เจษฎาวัดย์, คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน (กรุงเทพฯ: พอดี, 2548), 216
- ปภากร สุวรรณธาดา “สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย” (วิทยานิพนธ์ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต) สาขาวิชาการจัดการภาครัฐและเอกชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน, 2556)
- พัชรา พัชรวานิช (อาจารย์ประจำโครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน) “บทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” (คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542)
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร: ศุภาสิน, 2538), 33
- วารุณี ตั้งสทาเจริญพร, ธาณี แก้วธรรมานุกูล, อัจฉราพร ศรีภูษณาพรณ “ความสามารถในการทำงานของพยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง” (สาขาวิชาพยาบาลศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2555)
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2558). รายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดขทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบ. (ออนไลน์). สืบค้นจาก : http://www.sec.or.th/TH/RaisingFunds/EquityDebt/Documents/list_professional/valuer.xls [26 กันยายน 2558]
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และสถาบันคินันแห่งเอเชียด้วยการสนับสนุนเงินทุนจากองค์การเพื่อการพัฒนาระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกา “มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” (ออนไลน์). สืบค้นจาก : <http://capital.sec.or.th/webapp/nrs/data/5961s.pdf> [12 มีนาคม 2560]
- อนุชา กุลวิสุทธิ, ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ (กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ดีการพิมพ์, 2555), 135

ประวัตินักวิจัย

ชื่อ-นามสกุล : นายภานุพงศ์ นิลตะโก

ที่อยู่ : 257 หมู่ 17 ตำบลบ่อสุพรรณ อำเภอสองพี่น้อง จังหวัดสุพรรณบุรี 72190

การทำงาน : - มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ
 - บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
 - บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
 - บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

การศึกษา : - เคมพัฒนาสตรัมหาบัณฑิต (การพัฒนาสังหาริมทรัพย์)
 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - บริหารธุรกิจบัณฑิต (การประเมินราคาทรัพย์สิน)
 คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

งานวิจัย : บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม : กรณีศึกษา
 โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี
 คอนโดทาวน์ บางแค ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) /
 Roles and participation of owners in condominium management : a
 case study of the lumpini suite rama 8, lumpini ville bangkhuae and
 lumpini condotown bangkhuae of L.P.N. development public company
 limited

ชื่อ-นามสกุล : นายอริยุต ทัดตมนัส

ที่อยู่ : 78/80 ถนนเสรีไทย แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240

การทำงาน : - มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ
- บริษัท ไทยแสงชัย จำกัด

การศึกษา : - เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ผังเมืองบัณฑิต (การผังเมือง)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

งานวิจัย : - การขายบ้านมือสองผ่านนายหน้าโดยการทาสัญญาแบบนายหน้าแต่เพียงผู้เดียว
และการทาสัญญาแบบนายหน้าเปิด : กรณีศึกษา บริษัท มาสเตอร์โฮมพร็อพเพอร์ตี้
จำกัด / Different between resalehome from a real estate boker by
open listing contract and exclusive right to sell listing : A case study
of Masterhome Property company limited
- แนวทางการวางแผน และการออกแบบเพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมกายภาพบริเวณ
พื้นที่หอพักนอกรั้วมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ริมถนนเชียงราก-บางขันธุ์ /
Guidelines of plan and designed to improve the physical environment
the dormitories outside Thammasat University Rangsit Campus,
Chiangrak Bangkun Rd.