

# สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

## Competencies of Property Valuers in Thailand

ปภากร สุวรรณธาดา

Pabhagorn Suvarnadhada

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม 73000

Graduate School, Christian University of Thailand, Nakhonpathom, 73000, Thailand

E-mail: pabhagorn@gmail.com

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และเพื่อตรวจสอบความสอดคล้องของโครงสร้างองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยกับข้อมูลเชิงประจักษ์ กลุ่มตัวอย่างเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิ จำนวน 200 คน โดยใช้แบบสอบถาม การวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า โมเดลโครงสร้างองค์ประกอบมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ประกอบด้วย 2 องค์ประกอบ ได้แก่ 1. สมรรถนะหลัก และ 2. สมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ โดยองค์ประกอบสมรรถนะหลักของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ 1. การมุ่งมั่นให้งานสำเร็จ 2. การบริหารจัดการตนเอง 3. จรรยาบรรณในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 4. การแก้ปัญหาอย่างสร้างสรรค์ และ 5. ความตระหนักรู้ด้านองค์การและการบริการ และองค์ประกอบสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย 4 องค์ประกอบ ได้แก่ 1. ความรอบรู้ที่ใช้สนับสนุนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2. ความเชี่ยวชาญเฉพาะวิชาชีพ 3. การบริหารกิจกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ 4. ความเข้าใจสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมและวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นำไปใช้ในการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลกลุ่มนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในองค์กร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และเป็นแนวทางในการพัฒนานักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประสงค์จะได้รับการรับรองเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นสูงในอนาคต

### Abstract

The objectives of this research were to determine the component of the competencies of property valuers in Thailand and to test the validity of the structure equation model of the competencies of property valuers in Thailand with the empirical data. The sample consisted of 200 senior professional valuers. The instrument employed in this research was the questionnaires concerning the competencies. The data were analyzed by Confirmatory Factor Analysis. The test of the structural validity test of the competency model indicated that the secondary order confirmatory factor analysis of the competency of property valuers in Thailand model were consistent with empirical data significantly. The competency of property valuers in Thailand model were the two components of the competency of the property valuers in Thailand consisted of 1) core competency and 2) functional competency. The five components of the core competency of the property valuers consisted of

1) Achievement Orientation, 2) Self Management, 3) Property Valuation Ethics, 4) Creative Problem Solving and 5) Service and Organizational Awareness. The four components of the functional competency of the property valuers consisted of 1) Property Valuation Supporting Knowledge, 2) Professional Proficiency, 3) Valuation Activity Management and 4) Real Estate Market Perception. The competencies of the property valuers in Thailand could be used to develop property valuation industrial and profession, used to increase performance of the property valuers in organizational and used to be the model to develop the property valuers who want to certify senior professional valuer in the future.

#### **คำสำคัญ (Keywords)**

สมรรถนะ (Competency)

นักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Property Valuers)

สมรรถนะหลัก (Core Competency)

สมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ (Functional Competency)

การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน (Confirmatory Factor Analysis)

## 1. ที่มาและความสำคัญ

อุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดเงิน ตลาดทุนและระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก โดยกระบวนการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกระบวนการให้ความเห็นในด้านมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งทำโดยผู้เชี่ยวชาญหรือนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผ่านกระบวนการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ เป็นไปตามหลักวิชาการและแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสากล เพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้นสามารถใช้อ้างอิงข้อมูลในด้านมูลค่าดังกล่าวเพื่อใช้อ้างอิงหรือใช้ประกอบในธุรกรรมต่าง ๆ ดังนั้น การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินจึงไม่สามารถทำได้โดยบุคคลทั่วไป ต้องทำโดยผู้มีวิชาชีพเท่านั้น ดังนั้น ผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงมีบทบาทสำคัญและมีความจำเป็นต่อสังคมมาก ถือว่าเป็นผู้ประกอบวิชาชีพเช่นเดียวกับวิชาชีพอื่น เพราะต้องใช้ความเชี่ยวชาญสูง ต้องมีความรู้ในหลาย ๆ ศาสตร์ เช่น ก่อสร้าง สรรพากร กฎหมาย เศรษฐศาสตร์ เป็นต้น ต้องมีการฝึกฝนหาประสบการณ์ ความชำนาญ มีเทคนิคและวิธีการในการทำงาน ต้องค้นคว้าติดตามการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา การมีคุณวุฒิทางการศึกษาอย่างเดียวไม่สามารถประกอบวิชาชีพได้ การเป็นนักประเมินต้องมีการสอบจัดระดับชั้นให้เหมาะสมกับทรัพย์สินที่สำคัญคือต้องมีจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ (Daramas, 2008, pp. 10-11)

วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยเป็นวิชาชีพสาขาใหม่ในประเทศไทยเมื่อเทียบกับวิชาชีพอื่น เช่น วิศวกร บัญชี สถาปนิก แพทย์ เป็นต้น โดยมีบทบาทต่อการพัฒนาตลาดเงินและตลาดทุนในประเทศไทย แต่ยังคงพบปัญหาในเรื่องศักยภาพของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา การพัฒนาความรู้วิชาชีพในสถาบันการศึกษาและสมาคมวิชาชีพได้เกิดอย่างกว้างขวางมากขึ้น มีหลักสูตรการเรียนการสอน การอบรมเพิ่มมากขึ้นกว่าในอดีต แต่กลับพบว่าในการทำงานจริงยังมีการนำเอาความรู้ใหม่ ๆ ไปใช้น้อยกว่าที่ควรจะเป็น (Monthaphan, 2009, pp. 3-4)

นอกจากนี้แล้วในปัจจุบันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายควบคุมหรือรองรับโดยตรง เหมือนวิชาชีพอื่น ๆ เช่น พยาบาล วิศวกร สถาปนิก เป็นต้น ซึ่งทำให้ขาดความชัดเจนในการควบคุมการกำกับ และบทลงโทษที่มีความชัดเจน (Thai Valuers Association, 2010, pp. 1-4)

ในระยะเวลา 20 ปี ของการพัฒนาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย แม้จะได้รับการยอมรับจากสถาบันการเงินหรือผู้ใช้บริการพอสมควร แต่ยังพบว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีปัญหาอยู่ค่อนข้างมาก โดยปัญหามาจาก 4 ด้านด้วยกัน ได้แก่ 1. ปัญหาจากบริษัทประเมินและผู้บริหาร เช่น มีระยะเวลาในการทำงานจำกัดและเร่งรัดมากเกินไป ขาดแคลนบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ ค่าบริการต่ำทำให้ต้องลดต้นทุนในการทำงาน เป็นต้น 2. ปัญหาจากสถาบันการเงินและผู้ใช้บริการ เช่น ผู้ใช้บริการขาดความเข้าใจในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น 3. ปัญหาด้านมาตรฐานวิชาชีพและการควบคุมวิชาชีพ เช่น ไม่มีกฎหมายรองรับ ขาดโครงสร้างองค์กรวิชาชีพที่เหมาะสมและมีคุณภาพ ไม่มีองค์กรที่มีอำนาจควบคุมนักประเมินอย่างเป็นทางการ ขาดการกำกับดูแลและลงโทษผู้ประเมินอย่างจริงจัง เป็นต้น 4. ปัญหาจากผู้ประเมินหรือนักประเมิน เช่น ขาดความรู้ความชำนาญในวิชาชีพ ขาดข้อมูลในการนำมาใช้ในการประเมินหรือข้อมูลขาดความน่าเชื่อถือ นักประเมินบางคนมีความรู้เฉพาะด้าน นักประเมินบางคนไม่ยอมรับการพัฒนาและความรู้ใหม่ ๆ เป็นต้น (Lampool, 2008, p. 14)

โสภณ พรโชคชัย (Pornchokchai, 2008, p. 16) ได้ให้ความเห็นต่อการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยไว้ว่ามีความล้าหลังเมื่อเทียบกับประเทศเวียดนาม โดยเฉพาะในเรื่องโครงสร้างพื้นฐานของวงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งประเทศเวียดนามได้มีการพัฒนาจนมีความก้าวหน้าไปกว่าประเทศไทย ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ผู้ที่สำเร็จการศึกษาในด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยตรงมีค่อนข้างน้อย ทำให้ปัจจุบันนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนใหญ่ไม่ได้จบการศึกษาด้านนี้โดยตรง (Boonrod, Kruakrad & Boonyasit, 2005) จากปัญหาที่พบดังกล่าวจะเห็นได้ว่า เส้นทางพัฒนาวิชาชีพของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีปัญหาอยู่หลายประการและยังขาดแนวทางที่ชัดเจน ผู้ประกอบวิชาชีพต้องค้นหาหนทางของตนเอง เรียนรู้เอง หาแหล่งความรู้และพัฒนาตนเอง เพื่อให้ตนเองเติบโตได้หรือเพื่อให้สามารถได้รับการรับรองเป็นผู้ประเมินหลักหรือเป็นนักประเมินที่มีศักยภาพเพียงพอต่อการดำเนินงานได้มีประสิทธิภาพ ทำให้ผู้ประกอบการอาชีพนี้บางคนไม่สามารถพัฒนาตนเองให้ก้าวหน้าได้เท่าที่ควรหรือบางรายต้องเลิกอาชีพนี้เพื่อไปทำงานด้านอื่น

จากข้อเท็จจริงของสภาพปัญหาของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ผู้วิจัยจึงมีแนวคิดที่จะศึกษา

หลักการของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ โดยพิจารณาในประเด็นด้านการพัฒนาวิชาชีพ (career development) ซึ่งมุ่งเน้นการวิเคราะห์เพื่อให้ทราบความสนใจ ค่านิยม ความรู้ความสามารถ กิจกรรม และการมอบหมายงานให้บุคคลปฏิบัติเพื่อพัฒนาทักษะสำหรับการปฏิบัติงานในอนาคตจะต้องมีการวางแผนอาชีพ ตระหนักในอาชีพตน ในส่วนขององค์กรจะต้องมีระบบให้คำปรึกษา จัดสัมมนา การวางแผนทรัพยากรมนุษย์ การประเมินผลการปฏิบัติงาน แผนงานเส้นทางอาชีพให้ก้าวไปสู่ความเป็นวิชาชีพ ดังนั้นหากได้มีการนำเอาหลักการทางการพัฒนาทรัพยากรบุคคลที่เป็นที่ยอมรับว่าเป็นประโยชน์ในการนำไปใช้ในการพัฒนาวิชาชีพ องค์กรและอุตสาหกรรม มาทำการศึกษาร่วมกับแนวคิดทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินก็น่าจะเป็นแนวทางที่สามารถพัฒนาศักยภาพของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

ในปัจจุบันหนึ่งในเครื่องมือของการบริหารทรัพยากรมนุษย์ในยุคใหม่ที่จะใช้กันในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลนำไปใช้ในการบริหารจัดการและพัฒนาองค์กร ได้แก่ สมรรถนะ (competency) ซึ่งมีนักทฤษฎีทางบริหารทรัพยากรมนุษย์ให้ความเห็นไว้ว่า เป็นคุณลักษณะที่อยู่ภายในของบุคคลที่มีความสัมพันธ์อย่างมีเหตุมีผลกับเกณฑ์ที่อ้างอิงได้ และทำให้บุคคลผู้นั้นมีผลการปฏิบัติงานสูง (Spencer & Spencer, 1993) หรือกลุ่มของความรู้ (knowledge) ทักษะ (skills) และคุณลักษณะ (attributes) ที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีผลกระทบมีความสัมพันธ์กับผลงานของตำแหน่งงานนั้น ๆ และสามารถวัดผลเปรียบเทียบกับมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับและเป็นสิ่งที่สามารถเสริมสร้างขึ้นได้โดยการผ่านการฝึกอบรมและการพัฒนา (Parry, 1998) ในปัจจุบันมีองค์กรและองค์กรกำกับวิชาชีพต่าง ๆ นำเอาแนวคิดด้านสมรรถนะมาใช้เพื่อพัฒนาทรัพยากรบุคคลตามแนวคิดของสเปนเซอร์และสเปนเซอร์ (Spencer & Spencer, 1993); ไรแลทและโลฮาน (Rylatt & Lohan, 1995); แมคลาแกน (McLagan, 1997); เคียร์สเต็ด (Kierstead, 1998); เดชา เดชะวัฒน์ไพศาล (Dechawattana-paisal, 2000, pp.11-22), ขำรงค์ศักดิ์ คงคาสวัสดิ์ (Kongkasawad, 2005), และสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (Office of The Civil Service Commission, 2004) ที่ได้กล่าวถึงแนวคิดและทฤษฎีทางสมรรถนะ รวมทั้งการวิเคราะห์ และออกแบบสมรรถนะ โดยจากแนวคิดและทฤษฎีดังกล่าวได้กำหนดสมรรถนะเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ สมรรถนะหลัก (core competency) และสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ (functional competency) ทำการศึกษาวิจัย

ภายในกรอบร่วมกับแนวคิดทฤษฎีในด้านสมรรถนะและทฤษฎีด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามแนวคิดของไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ (Sungsil, 1995); นิพัทธ์ จิตรประสงค์ (Jitrprasong, 1991); The Appraisal Foundation (2012); Whipple (1995); International Valuation Standard Council (2011); จอร์จ มิลเลอร์ และ เคที กัลลาเกอร์ (Miller & Gallagher, 1997), The Royal Institute of Charter Surveyor (2012) และมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (The Securities and Exchange Commission Thailand, 2005)

ทั้งนี้ ในปัจจุบันองค์กรที่กำลังดูแลนักประเมินในต่างประเทศ ได้แก่ Appraisal Institute ของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยมาตรฐาน Uniform Standard of Professional Appraisal Practice (USPAP) ได้มีการกล่าวถึงเรื่องของสมรรถนะไว้ใน Competency Rules ซึ่งกำหนดให้นักประเมินต้องมี Competency ที่เหมาะสมกับงานที่รับมาและจะต้องแจ้งให้ลูกค้าผู้รับบริการเข้าใจถึงระดับของ Competency ของตนเอง (www.uspap.org) ส่วน International Valuation Standard Council (IVSC) (<http://www.ivsc.org>) ได้มีการเผยแพร่บทความเกี่ยวกับ Competencies ที่นักประเมิน (professional valuers) จำเป็นต้องมี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าองค์กรที่เป็นผู้กำหนดมาตรฐานหรือกำกับควบคุมดูแลนักประเมินในต่างประเทศหรือระดับสากลได้ให้ความสนใจในเรื่องสมรรถนะของนักประเมินซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ดังนั้น ในการทำการวิจัยนี้ ผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายในการศึกษาข้อมูลด้านสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เพื่อใช้เป็นสารสนเทศหรือเป็นเครื่องมือในการประเมินการปฏิบัติงาน การวางแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคล การเพิ่มสมรรถนะและประสิทธิผลของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งใช้เป็นต้นแบบมาตรฐานสมรรถนะนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อยกระดับวิชาชีพนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อไปในอนาคต

## 2. วัตถุประสงค์การวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและนำเสนอโมเดลโครงสร้างองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และเพื่อตรวจสอบความสอดคล้องของโครงสร้างองค์ประกอบสมรรถนะของ

นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยกับข้อมูลเชิงประจักษ์

### 3. ขอบเขตของการวิจัย

1. การวิจัยนี้เป็นการศึกษาสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยจะศึกษาในตัวแปรที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ประกอบด้วย สมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ ในด้านความรู้ ทักษะ ความสามารถ และเจตคติต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งการวิจัยนี้ศึกษาเฉพาะการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์

2. ประชากร ได้แก่ นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับชั้นวุฒิ (สูง) ที่ได้รับการประกาศโดยสมาคมวิชาชีพในวันที่ 1 พฤษภาคม 2555 จำนวน 359 คน

3. การวิจัยนี้ใช้ช่วงเวลาในการรวบรวมข้อมูลตั้งแต่เดือนธันวาคม 2554 ถึงเดือนกรกฎาคม 2555

### 4. วิธีการดำเนินการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มี 2 ชุด คือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างสำหรับสัมภาษณ์เชิงลึก สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (key informant) ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง จำนวน 11 ท่าน และแบบสอบถามเกี่ยวกับสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยกลุ่มตัวอย่างเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิ จำนวน 200 คน การสุ่มตัวอย่างใช้วิธีสุ่มแบบเป็นระบบ การวิเคราะห์ข้อมูลใช้ค่าเฉลี่ย ค่าร้อยละ การวิเคราะห์องค์ประกอบ และการวิเคราะห์ความสอดคล้องของรูปแบบกับข้อมูลเชิงประจักษ์

สำหรับองค์ประกอบสมรรถนะพัฒนาโดยการกำหนดนิยามและประเด็นของการรับรู้เกี่ยวกับสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยการศึกษาจากแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสมรรถนะและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อพัฒนาแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างที่ใช้ในการสัมภาษณ์เชิงลึก จากการวิเคราะห์เนื้อหาจากการสัมภาษณ์ โดยแต่ละหัวข้อย่อยได้พัฒนาเป็นองค์ประกอบสมรรถนะและเป็นตัวแทนของคำถามของสมรรถนะนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ สมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ จากนั้นทำการกำหนดตัวเลือกของแบบ

สอบถาม ลักษณะตัวเลือกของแบบสอบถามสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เป็นมาตราส่วนประเมินค่า (rating scale) ตามแบบของลิเคิร์ท (Likert scale) มี 5 ระดับ

ในการตรวจสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้วิจัยนำร่างแบบสอบถามสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยให้ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 5 ท่าน ตรวจสอบความเหมาะสมของสำนวนภาษา และความสอดคล้องของข้อคำถามกับนิยามตัวแปร ผลการวิเคราะห์ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item-Objective Congruence: IOC) พบว่า ข้อคำถามจากแบบสอบถาม มีค่าตั้งแต่ 0.80 – 1.00 และค่าดัชนีความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity Index: CVI) มีค่าอยู่ระหว่าง 0.85 – 0.94

หลังจากนั้นผู้วิจัยนำแบบสอบถามมาปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญ แล้วนำแบบสอบถามไปทดลองใช้ (try out) กับนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิที่มีลักษณะเช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 ชุด แล้วนำมาตรวจสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม โดยหาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา ของครอนบาค (Cronbach's alpha Coefficiency) ผลการวิเคราะห์ค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ทั้งฉบับเท่ากับ .938

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามซึ่งเป็นประเด็นคำถามเกี่ยวกับการกำหนดสมรรถนะวิชาชีพ ได้ถูกนำมาวิเคราะห์ตัวแปรและกำหนดน้ำหนักตัวแปรอาศัยหลักเกณฑ์ทางสถิติ เพื่อวิเคราะห์องค์ประกอบ (factor analysis) ในขั้นการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงสำรวจ (exploratory factor analysis) ซึ่งจะเป็นการวิเคราะห์โดยการทดสอบความสัมพันธ์ว่าตัวแปรสังเกตได้หรือข้อมูลเชิงประจักษ์ (observed variable) ที่ได้จากแบบสอบถามตัวแปรใดที่ควรอยู่ในปัจจัยแฝง (latent variable) เดียวกัน โดยใช้วิธีการสกัดองค์ประกอบด้วยวิธี “Principal Component Analysis” แล้วหมุนแกนแบบ Orthogonal ประเภท Varimax เพื่อลดจำนวนตัวแปรให้เหลือน้อยที่สุด (Raengsungnoen, 2011)

จากนั้นใช้วิธีการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน (confirmatory factor analysis) ซึ่งเป็นวิธีการยืนยันความถูกต้องของการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงสำรวจ (exploratory factor analysis) เพื่อเป็นการยืนยันความสัมพันธ์ว่าตัวแปรสังเกตได้มีอิทธิพลต่อบัญญัติที่สร้างขึ้นหรือไม่ โดยพิจารณาจากค่าน้ำหนักองค์ประกอบ (factor loading) ซึ่งเป็นค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแต่ละตัวกับองค์

ประกอบหรือองค์ประกอบแต่ละองค์ประกอบกับองค์ประกอบแฝง และเป็นการตรวจสอบความสอดคล้องของโมเดลความสัมพันธ์เชิงโครงสร้างขององค์ประกอบที่ได้พัฒนาขึ้นกับข้อมูลสังเกตได้หรือข้อมูลเชิงประจักษ์ สำหรับการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน ได้ถูกพัฒนาโดย Karl Gustav Joreskog ใน ค.ศ. 1969 ช่วยให้ผู้วิจัยมีเครื่องมือทางสถิติสำหรับตรวจสอบโครงสร้างของโมเดลองค์ประกอบ เป็นประโยชน์สำหรับนักวิจัยนำไปใช้ตรวจสอบองค์ประกอบของแบบทดสอบหรือเครื่องมือวัดทางจิตวิทยาหรือพฤติกรรมมนุษย์ (Siljaru, 2012)

## 5. ผลการวิจัย

องค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยจากการวิเคราะห์องค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยพบว่า ประกอบด้วย 2 องค์ประกอบหลัก ได้แก่ สมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ และสมรรถนะหลักประกอบด้วย 5 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ การมุ่งมั่นในงาน

สำเร็จ การบริหารจัดการตนเอง จรรยาบรรณในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การแก้ปัญหาอย่างสร้างสรรค์ และความตระหนักรู้ด้านองค์การและการบริการ และสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ วัดประกอบด้วย 4 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ ความรอบรู้ที่ใช้สนับสนุนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ความเชี่ยวชาญเฉพาะวิชาชีพ การบริหารกิจกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และความเข้าใจสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์

### *การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้นของตัวแปรสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย*

การวิเคราะห์องค์ประกอบสองชั้น (secondary order factors analysis) เป็นการวิเคราะห์เพื่อเป็นการยืนยันการวิเคราะห์องค์ประกอบลำดับแรก (first order factors analysis) ว่าองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยดังกล่าว อยู่ภายใต้องค์ประกอบใหญ่เดียวกันหรือไม่ รวมทั้งองค์ประกอบสมรรถนะด้านใดมีความสำคัญมากน้อยกว่ากัน

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้นของสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยและค่าสถิติของโมเดลกับข้อมูลเชิงประจักษ์ระหว่างโมเดลเชิงสมมุติฐาน (hypothesized model) และโมเดลที่ปรับเปลี่ยน (modified model)

ดัชนีความสอดคล้อง	ระดับที่ยอมรับได้	โมเดลเชิงสมมุติฐาน		โมเดลที่ปรับเปลี่ยน	
		ค่าสถิติ	ความสอดคล้อง	ค่าสถิติ	ความสอดคล้อง
Chi-square ( $X^2$ )		72.795		30.640	
Degree of freedom (df)		26		22	
Probability level (p-value)	มากกว่า 0.05	0.000	ไม่สอดคล้อง	0.104	สอดคล้อง
$X^2/df$ (CMIN/DF)	น้อยกว่า 3	2.800	สอดคล้อง	1.393	สอดคล้อง
Goodness-of-Fit Index (GFI)	มากกว่า 0.9	0.917	สอดคล้อง	0.966	สอดคล้อง
Adjusted Goodness-of-Fit Index (AGFI)	มากกว่า 0.9	0.856	ไม่สอดคล้อง	0.931	สอดคล้อง
Comparative Fit Index (CFI)	มากกว่า 0.9	0.936	สอดคล้อง	0.988	สอดคล้อง
Root Mean Squared Error of Approximate Residual (RMSEA)	น้อยกว่า 0.08	0.095	ไม่สอดคล้อง	0.044	สอดคล้อง

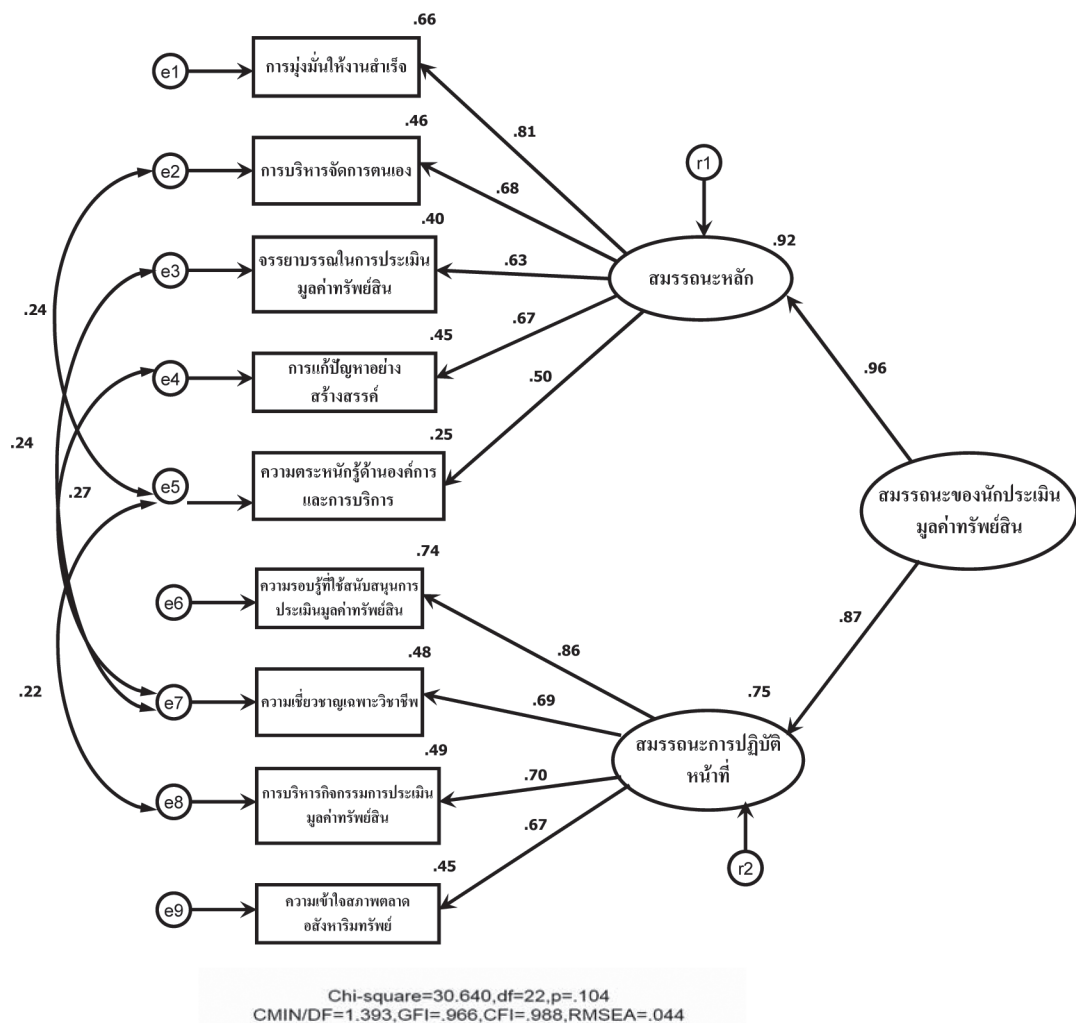


จากตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า สมการโครงสร้างของการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้น เริ่มต้นยังไม่สอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ผู้วิจัยจึงทำการวิเคราะห์ปรับปรุงสมการโครงสร้าง โดยหลังการวิเคราะห์ปรับปรุงตัวแบบของการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้น โดยได้พิจารณาจากค่าไค-สแควร์ เท่ากับ 30.640 องศาอิสระ (df) เท่ากับ 22 ค่า Probability level เท่ากับ 0.104 ค่า  $X^2/df$  (CMIN/DF) เท่ากับ 1.393 (ไม่ควรเกิน 3) ค่า GFI เท่ากับ 0.966 มีค่า AGFI = 0.931 ค่า RMSEA เท่ากับ 0.044 และค่า CFI เท่ากับ 0.988 แสดงว่า รูปแบบโมเดลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้น สอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยค่า  $X^2/df$  (CMIN/DF) ควรมีค่าไม่เกิน 3 (Byrne, 2001 as cited in Raengsungnoen, 2011) ส่วนค่า RMSEA ควรมีค่าต่ำกว่า .08 (Kline, 2005 as cited in Raengsungnoen, 2011) และค่า CFI ควรมีค่ามากกว่า .90 และเข้าใกล้ 1 รวมทั้งค่า GFI ควรมี

ค่ามากกว่า .90 และเข้าใกล้ 1 (Siljaru, 2012, p. 556) และค่าสถิติมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ตามแนวคิดของ (Hoyle 1995 as cited in Raengsungnoen, 2011) ที่ได้เสนอว่า ค่า Probability level (p-value) ควรมีค่ามากกว่า .05 แสดงว่า โมเดลต้นแบบกับโมเดลที่ได้จากข้อมูลจริงหรือข้อมูลเชิงประจักษ์ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 สรุปได้ว่า รูปแบบโมเดลมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ดังแสดงในรูปที่ 1

### รูปแบบโครงสร้าง องค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

รูปแบบโครงสร้างองค์ประกอบสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยประกอบด้วยกลุ่มองค์ประกอบสมรรถนะ 2 ด้านหลัก ได้แก่ สมรรถนะหลัก และสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ ได้ผลการตรวจสอบยืนยันรูปแบบโครงสร้างขององค์ประกอบสมรรถนะของนัก



รูปที่ 1 การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้นของสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ดังนี้ สมรรถนะหลัก มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบ 0.96 ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบย่อย เรียงตามค่าน้ำหนักองค์ประกอบ ได้แก่

1. การมุ่งมั่นให้งานสำเร็จ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .81 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ ยึดหยุ่นและปรับตัวต่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและยอมรับการเปลี่ยนแปลง มีความคิดริเริ่มและมุ่งเน้นหาวิธีการใหม่ ๆ เพื่อการปรับปรุงงานอย่างเห็นได้ชัดเจน ติดต่อบริการกับผู้อื่นได้อย่างชัดเจนและเหมาะสม รับผิดชอบ กระตือรือร้นและเพียรพยายามให้สำเร็จตามเป้าหมาย คิดอย่างเป็นระบบ คิดเชิงวิเคราะห์และความสัมพันธ์เชิงเหตุผล แสวงความร่วมมือจากภายในและภายนอกองค์กรอย่างมืออาชีพ

2. การบริหารจัดการตนเอง มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .68 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ ทำงานได้ด้วยตนเองและควบคุมตนเองได้เป็นอย่างดี อดทนและมีวินัยในการทำงาน ช่างสังเกตและแสวงหาคำตอบในข้อสงสัยนั้น

3. การแก้ปัญหาอย่างสร้างสรรค์ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .67 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ มีปฏิภาณและสามารถแก้ไขปัญหาในงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีทักษะในการคาดคะเน การวิเคราะห์แนวโน้มและพยากรณ์ มีทักษะในการแสวงหา รวบรวม วิเคราะห์และจัดการข้อมูล

4. จรรยาบรรณในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .63 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ มีความเป็นกลางและอิสระอย่างมืออาชีพ ใฝ่รู้และมีการเรียนรู้ด้วยตัวเองและเรียนรู้อย่างต่อเนื่อง มีความละเอียดรอบคอบในการทำงาน ซื่อสัตย์สุจริตและมีจรรยาบรรณในวิชาชีพ

5. ความตระหนักรู้ด้านองค์การและการบริการ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .50 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ มุ่งเน้นผลลัพธ์ของธุรกิจ ตลอดจนเข้าใจธุรกิจขององค์กรอย่างถ่องแท้ เอาใจใส่และให้ความสำคัญกับผู้ใช้บริการ

สมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .87 ประกอบด้วย 4 องค์ประกอบย่อย ได้แก่

1. ความรอบรู้ที่ใช้สนับสนุนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .86 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ มีความรู้ทางบัญชี การเงินและการภาษีอากรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความรู้ในด้านเศรษฐศาสตร์ อสังหาริมทรัพย์ มีความรู้ในหลักสถิติ ทักษะในด้านการ

วิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ ใช้ศัพท์ทางด้านประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ถูกต้องและเหมาะสม พัฒนาและประยุกต์ใช้เครื่องมือในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม มีความสามารถในการใช้คอมพิวเตอร์และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความรู้ทางด้านภูมิศาสตร์และภูมิศาสตร์สารสนเทศ มีความรู้ด้านการบริหารจัดการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความรู้เกี่ยวกับการผังเมืองและการพัฒนาเมือง ใช้ทักษะในการเขียนรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม

2. การบริหารกิจกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .70 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ มีทักษะในการสำรวจ วัดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ จัดการและบริหารกิจกรรมในระบบงานของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสมกับทรัพย์สิน มีส่วนร่วมในการพัฒนาสมาชิกนักประเมินภายในองค์กรให้ก้าวหน้าตามสายอาชีพโดยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ขององค์การ มีความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร และวัสดุก่อสร้าง

3. ความเชี่ยวชาญเฉพาะวิชาชีพ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .69 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้กระบวนการและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสมกับทรัพย์สิน มีความสามารถในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมและศักยภาพของทรัพย์สิน เข้าใจในหลักการ แนวความคิดและวิธีการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความรู้ด้านกฎหมายที่ดิน ทรัพย์สิน กฎหมายควบคุมอาคาร การเวนคืน การโอนสิทธิ อสังหาริมทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดิน วิเคราะห์และเลือกใช้อ้างอิงข้อมูลเปรียบเทียบได้เหมาะสมกับทรัพย์สิน มีความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

4. ความเข้าใจสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบเท่ากับ .67 มีลักษณะสมรรถนะ ดังนี้ มีความรู้ด้านการลงทุน การขาย การเช่า อสังหาริมทรัพย์ เข้าใจและติดตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

## 8. อภิปรายผล

จากการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยพบว่า สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย จากการค้นคว้าการสัมภาษณ์และแบบสอบถาม สามารถแบ่งสมรรถนะได้ 2 องค์ประกอบ ได้แก่ สมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติ



หน้าที่ โดยพบว่า สมรรถนะหลัก มีน้ำหนักองค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่

เนื่องจากคนส่วนใหญ่มีความเห็นว่าคุณสมบัติของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นผู้ที่มีจรรยาบรรณ ความซื่อสัตย์ มีความคิดเชิงวิเคราะห์ มีความรับผิดชอบต่อผลการประเมิน และมีความใฝ่รู้อย่างต่อเนื่อง หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งตามที่ผู้เชี่ยวชาญได้ให้สัมภาษณ์ไว้ว่านักประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำคัญต้องเป็นคนดี ส่วนในด้านความเก่งหรือด้านเทคนิคนั้นสามารถเรียนรู้และพัฒนาได้หากเป็นคนดีสอดคล้องกับความเห็นของ บุญชัย โชควัฒนา (Chokwatana, 2010) กล่าวว่า องค์การควรที่จะเลือกคนดีก่อนและองค์การควรให้ความสำคัญกับคนดีก่อน แต่ต้องเป็นคนดีที่มีสติปัญญาและความสามารถที่จะพัฒนาได้ แต่คนดีก็ไม่สามารถหาได้ง่าย ๆ เพราะความดีนั้นดูยากกว่าความเก่ง เพราะความดีดูจากการกระทำเพียงอย่างเดียวไม่ได้แต่ต้องดูให้ลึกถึงจิตใจ และปรเมธี วิมลศิริ (Wimolsiri, 2011) กล่าวว่า ลักษณะของบัณฑิตที่ภาคสังคม ภาคธุรกิจอยากเห็นมากที่สุด คือ บัณฑิตที่เป็นคนดี และคนเก่ง ซึ่งมหาวิทยาลัยต้องผลิตสร้างคนดีก่อน แล้วค่อยเสริมความเก่ง

ในส่วนของสมรรถนะหลัก พบว่า การมุ่งมั่นในงานสำเร็จมีค่าน้ำหนักองค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อสมรรถนะหลักมากกว่าองค์ประกอบย่อยอื่น (น้ำหนักองค์ประกอบ 0.81) ผู้เชี่ยวชาญที่ให้สัมภาษณ์สามารถช่วยให้คำอธิบายเกี่ยวกับเรื่องนี้ได้ว่า นักประเมินที่จะมีสมรรถนะคือการเป็นคนซื่อสัตย์และมีจุดประสงค์แน่นอนที่จะทำงานให้ดีที่สุด คือมีเป้าหมายชัดเจนว่าเราจะทำงานให้ดีที่สุดกว่าคนอื่น หรือการกล่าวถึงปัญหาของนักประเมินว่า ความใส่ใจในงานประเมินเป็นปัญหาใหญ่ เพราะมาตรฐานงานได้ถูกเขียนเอาไว้แล้วซึ่งจะเป็นไปไม่ได้เลยถ้าเกิดนักประเมินไม่ได้ใส่ใจกับงาน

ในส่วนของสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่นั้น พบว่า ความรอบรู้ที่ใช้สนับสนุนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่มากกว่าองค์ประกอบย่อยอื่น (น้ำหนักองค์ประกอบ 0.86) สอดคล้องกับที่ ทรงเดช ดารามาต (Daramas, 2008) กล่าวว่า นักประเมินยังต้องมีความรู้ในหลาย ๆ ศาสตร์ เช่น ก่อสร้าง สสำรวจ กฎหมาย เศรษฐศาสตร์ เป็นต้น ซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกับองค์กรวิชาชีพในกลุ่มประเทศสหราชอาณาจักร คือ The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) ที่กำหนดสมรรถนะนักประเมินไว้ว่าต้องมีส่วนที่ใช้สนับสนุน เช่น ความรู้ทางการเงิน การจัดการ

ทรัพย์สิน การบัญชี เป็นต้น เพิ่มเติมจากส่วนของหลักการและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 9. ข้อเสนอแนะ

### ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1. องค์กรวิชาชีพสามารถนำไปใช้ในการพัฒนา นโยบายในการกำหนดเกณฑ์รับรองนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระดับต่าง ๆ รวมทั้งการจัดทำหลักสูตรการฝึกอบรม โดยให้ครอบคลุมตามองค์ประกอบสมรรถนะ

2. หลักสูตรการศึกษาและการให้ความรู้ของสถาบัน การศึกษาและองค์กรวิชาชีพ ควรเพิ่มการให้ความรู้ในด้านของสมรรถนะหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการมุ่งมั่นในงานสำเร็จ เช่น การคิดเชิงวิเคราะห์และเชิงตรรกะ ความคิดริเริ่มและคิดหาวิธีใหม่ ๆ ในการปรับปรุงการทำงาน การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เป็นต้น ในส่วนของสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ก็ควรมุ่งเน้นไปในด้านของความรอบรู้ในศาสตร์ต่าง ๆ ที่ใช้สนับสนุนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินควบคู่ไปกับการศึกษาในด้านความเชี่ยวชาญเฉพาะวิชาชีพโดยตรง

3. องค์กรทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการจัดการทรัพยากรมนุษย์ในองค์กรไม่ว่าจะเป็นด้านการคัดเลือก การพิจารณาค่าตอบแทน การฝึกอบรม การประเมินผล การเลื่อนตำแหน่ง โดยควรพิจารณาทั้งในด้านสมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่

4. องค์กรหรือหน่วยงานทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สามารถนำผลการศึกษาไปใช้เพื่อพัฒนาด้านการจัดการและการสร้างสภาพแวดล้อมในองค์กรให้เหมาะสมกับการพัฒนานักประเมิน

5. การนำเอาองค์ประกอบสมรรถนะมาใช้ในองค์การจะช่วยในการวางแผนการ ฝึกอบรมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากช่องว่างของสมรรถนะ (competency gap) ว่านักประเมินในองค์กรขาดสมรรถนะในด้านใดบ้าง โดยหากมีความจำเป็นให้เลือกการพัฒนาสมรรถนะหลักก่อนการพัฒนาสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่

6. นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประสงค์จะพัฒนาตนเองเพื่อเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิ สามารถนำผลการศึกษานี้ไปใช้เพื่อพัฒนาตนเองทั้งในด้านสมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้ตนเองมีสมรรถนะเพียงพอต่อการเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิต่อไปในอนาคต

### ข้อเสนอแนะในการทำการวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยเรื่องสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ผู้วิจัยได้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงบรรยายชนิดการวิจัยเชิงสำรวจ (exploratory research) ซึ่งเป็นตัวแปรด้านเดียว เพื่อให้ได้ข้อมูลที่วัดได้ตามสภาพความเป็นจริงของปรากฏการณ์ ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือวัดซ้ำในปรากฏการณ์ที่ใกล้เคียงได้ ทำให้สามารถพัฒนาไปใช้ในการพัฒนาการวิจัยในขั้นถัดๆ ไป ได้แก่ การวิจัยเชิงอรรถาธิบาย (explanatory research) และการวิจัยเชิงพยากรณ์ (predictive research) ต่อไป

2. เมื่อพิจารณาจากช่วงเวลาการวิจัยนี้เป็นการวิจัยแบบตัดขวาง (cross section research) ซึ่งทำการรวบรวมข้อมูลเพียงครั้งเดียวในช่วงมิติของเวลา ดังนั้น จึงควรมีการทำการศึกษาวิจัยในระยะยาว (longitudinal research) เพื่อศึกษาถึงเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

3. สามารถนำผลการศึกษาไปใช้ในการศึกษาวิจัยในกลุ่มประเทศอาเซียนที่กำลังมีการพัฒนาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว เพื่อเป็นการพัฒนานักประเมินในประเทศนั้น ๆ ต่อไป

### References

- Boonrod, K., Kruakrad, P. & Boonyasit, W. (2005). รายงานการวิจัย: ความสัมพันธ์ของการศึกษาต่ออาชีพพนักงานประเมิน [Research report: Relative of education and valuer]. Bangkok, Thailand: Business School Thammasat University.
- Boyatzis, R. E. (1982). *The competent manager*. New York: John Wiley & Sons.
- Chokwattana, B. (2010). คนดี VS คนเก่ง [Good man VS intellect man]. Retrieved from March 9, 2013, from [http://www.bangkokbiznews.com/home/details/business/ceo\\_blogs/boonchai\\_c/20101006/356370/คนดี-vs-คนเก่ง.html](http://www.bangkokbiznews.com/home/details/business/ceo_blogs/boonchai_c/20101006/356370/คนดี-vs-คนเก่ง.html)
- Daramas, S. (2008). ความต้องการผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน [Valuer requirement]. *Journal of Thai Appraisal Foundation*, 7(2), 10-11.
- Dechawatanapaisal, D. (2000). Competency-based human resource. *Journal of Personnel Management Association of Thailand*, 21(4), 11-22.
- Jitrprasong, N. (1991). กระบวนการประเมินราคา [Property valuation process]. Bangkok, Thailand: Thammasat University Press.
- Kierstead, D. C. (1998). *Competencies and KSAO's*. Retrieved from March 9, 2013, from <http://www.hrma-agrh.gc.ca>
- Kirschner, P., Vilsteren, P. V., Hummel, H. & Wigman, M. (1997). The design of a study environment for acquiring academic and professional competence. *Studies in Higher Education*, 22(2), 151-171.
- Kongkasawad, T. (2005). เริ่มต้นอย่างไร...เมื่อจะนำ COMPETENCY มาใช้ในองค์กร [How to implement the competency concept in organization]. Bangkok, Thailand: Technology Promotion Association.
- Lampool, P. (2008). ปัญหา-อุปสรรควิชาชีพการประเมินค่า [Trouble of valuer]. *Journal of Thai Appraisal Foundation*, 7(2), 14.
- Likert, R. (1976). *New patterns of management*. New York: McGraw-Hill.
- McLagan, P. A. (1997). Competencies: The next generation. *Training & Development*, 51(5), 40-47.
- Miller, G.H. & Gallagher, K.R. (1997). *Residential real estate appraisal*. New Jersey: Prentice Hall.
- Monthaphan, P. (2009). ศักยภาพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย [Potential of valuer in Thailand]. *Journal of Thai Valuers Association*, 33, 3-4.

- Office of the Civil Service Commission [OCSC]. (2004). *การพัฒนาสมรรถนะการบริหารทรัพยากรบุคคลในราชการพลเรือน ประสบการณ์จากราชการนําร่อง* [Experience of competency development for human resource management in civil]. Bangkok, Thailand: Author.
- Parry, S. B. (1998). Just what is a competency?. *Training*, 35(6), 58-64.
- Pornchokchai, S. (2008). วงการประเมินค่าทรัพย์สินเวียดนามน่าไทยชะแล้ว [Property valuation in Vietnam better than Thailand]. *Journal of Thai Appraisal Foundation*, 7(1), 16.
- Raengsungnoen, K. (2011). *การวิเคราะห์ปัจจัยด้วย SPSS และ AMOS เพื่อการวิจัย* [Factor analysis for research with SPSS and AMOS]. Bangkok, Thailand: Se-Education.
- Rylatt, A. & Lohan, K. (1995). *Creating training miracles*. Sydney: Prentice Hall.
- The Securities and Exchange Commission. (2005). *มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย*. [Property valuation standard practice and ethics in Thailand]. Bangkok, Thailand: Author.
- Siljaru, T. (2012). *การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วย SPSS และ AMOS* [Statistic research and data analysis with SPSS and AMOS]. Bangkok, Thailand: Business R&D Partnership.
- Spencer, L. M. & Spencer, S. M. (1993). *Competence at work: Models for superior performance*. New York: John Wiley & Sons.
- Sungsil, P. (1995). *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน* [Principal of property valuation]. Bangkok, Thailand: Suthasin Printing.
- The Royal Institute of Chartered Surveyors [RICS]. (2012). *Property valuation pathway*. Retrieved April 20, 2013, from [http://www.rics.org/Global/PER%20pathway%20guides/PER\\_Selecting\\_Competencies\\_guide\\_Valuation\\_130612\\_dwl.pdf](http://www.rics.org/Global/PER%20pathway%20guides/PER_Selecting_Competencies_guide_Valuation_130612_dwl.pdf)
- Thai Valuers Association. (2010). กฎหมายควบคุมนักประเมิน ถึงเวลาแล้วหรือยัง? [Is the time for valuers control law?]. *Journal of Thai Valuers Association*, 35, 1-4.
- Whipple, R. T. M. (1995). *Property valuation and analysis*. Australia: Law Book.
- Wimolsiri, P. (2011). *รวมสมองมองอนาคตอุดมศึกษาไทย* [Future of higher education]. Retrieved April 20, 2013, from <http://www.komchadluek.net/>

