



มาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ
Occupational Standard and Professional Qualifications

สาขาวิชาชีพธุรกิจอาหารมัตร์พย์ สาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน)
ร่วมกับ ศูนย์บริหารการจัดการองค์กรสากล (Global Enterprise Management
Center) สังกัดกลุ่มสาขาวิชาเทคโนโลยีการจัดการระบบสารสนเทศ
คณะวิศวกรรมศาสตร์

1. ชื่อมาตรฐานอาชีพ

สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

2. ประวัติการปรับปรุงมาตรฐาน

ปรับปรุงครั้งที่ 1

3. ทะเบียนอ้างอิง (Imprint)

N/A

4. ข้อมูลเบื้องต้น

สืบเนื่องจากที่ประเทศไทยจะเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2558

ซึ่งมีผลทำให้ประเทศในกลุ่มสมาชิกมีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจรวมกันเป็นตลาดและมีฐานการผลิตเดียวกัน

โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความสำคัญเพื่อส่งเสริมให้กลุ่มอาชีพในด้านอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นสากล เป็นที่ยอมรับทั้งภายในประเทศและระดับสากล

และจัดให้มีการรองรับและประเมินองค์กรที่ทดสอบความรู้ความสามารถในการประกอบอาชีพของบุคคลในสาขาวิชาชีพ

รวมถึงเทียบเคียงคุณวุฒิวิชาชีพกับคุณวุฒิทางการศึกษา เพื่อนำไปสู่การต่อยอดองค์ความรู้และทักษะของผู้ประกอบอาชีพในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตอบสนองความต้องการของตลาดแรงงานในอาชีพ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางเศรษฐกิจของประเทศไทยต่อไป

มาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้จัดทำโดยการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งห่วงโซ่อุปทาน

ตั้งแต่ต้นน้ำยังปลายน้ำ ร่วมกับวิธีเทคนิควิเคราะห์หน้าที่ (Functional Analysis) ในทุกหน้าที่งานที่มีความสำคัญต่อการปฏิบัติงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยจากการวิเคราะห์พบว่า มีบทบาทหลัก (Key Role) 10 บทบาทหลัก โดยประกอบไปด้วยหลากหลายอาชีพที่เกี่ยวข้อง โดยได้ดำเนินการจัดทำทั้งสิ้น 10 อาชีพ 38

คุณวุฒิวิชาชีพตามรายละเอียดที่อยู่ในมาตรฐานอาชีพนี้

5. ประวัติการปรับปรุงมาตรฐานในแต่ละครั้ง

-

6. ครั้งที่

1

(รายละเอียดของชุดฝึกอบรมที่ได้รับการรับรองตามการปรับปรุงในแต่ละครั้ง แสดงในตารางข้างล่าง ข้อมูลครั้งล่าสุดจะแสดงอยู่ในบรรทัดบนสุด)

ครั้งที่ (อื่น ๆ) : N/A

ครั้งที่ประกาศก่อนหน้า วันที่ประกาศ: N/A

ข้อสังเกต : N/A

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ : N/A

7. คุณวุฒิวิชาชีพที่ครอบคลุม (Professional Qualifications included)

สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 2

8. คุณวุฒิวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง (Related Professional Qualifications)

N/A

9. หน่วยสมรรถนะทั้งหมดในมาตรฐานอาชีพ (List of All Units of Competence within this Occupational Standards)

รหัสหน่วยสมรรถนะ	เนื้อหา
20102	ตรวจสอบสภาพแวดล้อม
20103	ตรวจสอบทรัพย์สิน

10. ระดับคุณวุฒิ

10.1 สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 2

คุณลักษณะของผลการเรียนรู้ (Characteristics of Outcomes)

บุคคลที่ทำอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ที่มีลักษณะ ความประสงค์ และแนวทางในการดำเนินงาน เพื่อที่จะสามารถดำเนินการ สนับสนุนและการดำเนินการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นอาชีพหลัก มีองค์ความรู้ เข้าใจในพื้นฐานเบื้องต้น โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้เชี่ยวชาญ มีความเข้าใจในจรรยาบรรณของวิชาชีพ มีความเข้าใจในเอกสารสิทธิ์ มีความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ตนเอง จะต้องดูแลต่อลูกค้า มีความเข้าใจในกระบวนการของการดำเนินงานได้ในระดับต้น โดยมีการควบคุมของผู้เชี่ยวชาญ สามารถปฏิบัติงาน และดำเนินงานนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รับผิดชอบได้เชิงสำเร็จ

การเลื่อนระดับคุณวุฒิวิชาชีพ (Qualification Pathways)

- ผู้ที่ผ่านการประเมินและได้รับการรับรองคุณวุฒิวิชาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 2 ต้องผ่านเกณฑ์ การประเมินตามหน่วยสมรรถนะอาชีพ ระดับ 1 จำนวน 1 หน่วยสมรรถนะ ระดับ 2 จำนวน 2 หน่วยสมรรถนะ
- ผู้ที่เข้าสู่การทดสอบคุณวุฒิวิชาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 2 ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
 - ผู้ที่มีวุฒิการศึกษาขั้นต่ำสำเร็จการศึกษามัธยมศึกษาตอนต้น ที่มีกระทรวงศึกษาธิการรับรอง หรือเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองคุณวุฒิวิชาชีพ อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คุณวุฒิวิชาชีพ ระดับ 1
 - เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มาไม่น้อยกว่า 3 เดือน และมีหลักฐานการทำสัญญาแต่งตั้งนายหน้าหรือตัวแทนนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 1 งาน พร้อมสำเนาโฉนดและสำเนาบัตรประชาชนผู้ฝากขาย
 - ผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง
- การต่ออายุหนังสือรับรองมาตรฐานอาชีพให้เป็นไปตามคู่มือสำหรับผู้เข้ารับการประเมินหรือคู่มือเจ้าหน้าที่สอบ(Assessment Standard)

หลักเกณฑ์การต่ออายุหนังสือรับรองมาตรฐานอาชีพ

N/A

กลุ่มบุคคลในอาชีพ (Target Group)

ผู้ที่สนใจประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

หมายเหตุ :N/A

หน่วยสมรรถนะ (หน่วยสมรรถนะทั้งหมดของคุณวุฒิวิชาชีพนี้)

- 20102 ตรวจสอบสภาพแวดล้อม
20103 ตรวจสอบทรัพย์สิน

ตารางแผนผังแสดงหน้าที่

1. ตารางแสดงหน้าที่ 1

ประกาศใช้ ณ 04/12/2563

ตาราง 1 : FUNCTIONAL MAP แสดง KEY PURPOSE , KEY ROLES , KEY FUNCTION

ความมุ่งหมายหลัก Key Purpose	บทบาทหลัก Key Roles		หน้าที่หลัก Key Function	
	รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย
พัฒนาบุคลากรของสายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีมาตรฐาน และมีจรรยาบรรณที่ดี รับผิดชอบไปสู่ความเป็นมาตรฐานในวิชาชีพ	10	ผู้ปฏิบัติจะสามารถที่จะวิเคราะห์โครงการในแต่ละประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยมาตรฐานในวิชาชีพ	01	Key Function สาขาวิชาชีพรุกกิจอสังหาริมทรัพย์

คำอธิบาย ตารางแผนผังแสดงหน้าที่เป็นแผนผังที่ใช้วิเคราะห์หน้าที่งานเพื่อให้ได้หน้าที่หลัก (Key Function)

2. ตารางแสดงหน้าที่ 1 (ต่อ)

ประกาศใช้ ณ 04/12/2563

ตาราง 2 : FUNCTIONAL MAP แสดง KEY FUNCTION , UNIT OF COMPETENCE , ELEMENT OF COMPETENCE

หน้าที่หลัก Key Function		หน่วยสมรรถนะ Unit of Competence		หน่วยสมรรถนะย่อย Element of Competence	
รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย
01	Key Function สาขาวิชาชีพรุกกิจอสังหาริมทรัพย์	20102	ตรวจสอบสภาพแวดล้อม	20102.01	สำรวจสภาพใกล้เคียง
				20102.02	สำรวจสภาพเส้นทาง
		20103	ตรวจสอบทรัพย์สิน	20103.01	สำรวจสภาพทรัพย์สิน

คำอธิบาย

ตารางแผนผังแสดงหน้าที่ (ต่อ) เป็นแผนผังที่ใช้วิเคราะห์หน้าที่งานหลังจากได้หน้าที่หลัก (Key Function) เพื่อให้ได้ หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competence) และหน่วยสมรรถนะย่อย (Element of Competence)

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ 20102
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ ตรวจสอบสภาพแวดล้อม
3. ทบทวนครั้งที่ - / -
4. สร้างใหม่ ปรับปรุง

5. สำหรับชื่ออาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

ผู้เข้ารับการประเมินจะต้องมีความรู้ ความสามารถเกี่ยวกับการตรวจสอบสภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน สามารถที่จะตรวจสอบ สํารวจสภาพใกล้เคียงและสํารวจสภาพเส้นทางเข้าสู่ทรัพย์สินได้

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

N/A

10. ข้อกำหนดหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง (Licensing or Regulation Related) (ถ้ามี)

N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20102.01 สํารวจสภาพใกล้เคียง	1 ทราบข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับตำแหน่งของทรัพย์สินและตัวทรัพย์สิน 2 ค้นหาตำแหน่งของทรัพย์สินด้วยเครื่องมือ 3 สํารวจสภาพทรัพย์สินอื่นๆเชิงประจักษ์ทางกายภาพในย่านใกล้เคียง 4 เก็บข้อมูลรายละเอียด ตำแหน่ง เส้นทาง จุดเด่น การเข้าถึงของสภาพทรัพย์สินอื่นๆเพื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินหลัก 5 จัดทำบันทึกการสํารวจสภาพทรัพย์สินอื่นการเปรียบเทียบข้อมูลสภาพทรัพย์สินอื่นๆกับทรัพย์สินหลัก	ข้อสอบข้อเขียน
20102.02 สํารวจสภาพเส้นทาง	1 ทราบข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับตำแหน่งของทรัพย์สินและตัวทรัพย์สิน 2 ค้นหาตำแหน่งของทรัพย์สินด้วยเครื่องมือ 3 สํารวจข้อมูลทางกายภาพของเส้นทางและสภาพแวดล้อม 4 เก็บข้อมูลรายละเอียดทางกายภาพของเส้นทางและสภาพแวดล้อม 5 จัดทำบันทึกการสํารวจสภาพทางกายภาพของเส้นทางและสภาพแวดล้อม	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

การรอบรู้เส้นทาง การอ่านแผนที่ การใช้ Google Map ในค้นหา

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

- การอ่าน การใช้แผนที่ เพื่อค้นหา
- วิเคราะห์ข้อมูลสภาพแวดล้อมทางกายภาพ
- การใช้อุปกรณ์ทางคอมพิวเตอร์ สมาร์ทโฟน และอื่นๆในการค้นหาผ่านโปรแกรม Google Map หรือโปรแกรมอื่นๆในลักษณะเดียวกัน
- มีทักษะในอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นอาชีพหลัก ประเภทใดประเภทหนึ่ง ระดับ 2 หรือต้องมีประสบการณ์ในประกอบวิชาชีพนายหน้า ไม่น้อยกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี หรือเคยมีการประกอบอาชีพนี้บ้าง ในครั้งคราว
- มีความเข้าใจในวิธีการสื่อสารและนำเสนอเบื้องต้น

(ข) ความต้องการด้านความรู้

- ความรู้ด้านเส้นทางคมนาคม
- ความรู้ประเภทของทรัพย์
- ความรู้ด้านที่ตั้งของทรัพย์
- ความรู้ในการเขียนแผนที่
- ผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 6 – 8 ชั่วโมง (ขึ้นไป)

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

หลักฐานที่ต้องการจะกำหนดข้อแนะนำเกี่ยวกับการประเมินและควรที่จะใช้ประกอบร่วมกับเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Performance Criteria) และ

ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge) **หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)** - ผลการทดสอบข้อเขียนเพื่อวัดผล

หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence) - ผลการทดสอบข้อเขียนเพื่อวัดผล **คำแนะนำในการประเมิน** - ผู้ประเมินตรวจประเมินเกี่ยวกับตรวจสอบสภาพแวดล้อม โดยพิจารณาจากร่องรอยหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน หลักฐานด้านความรู้ในการสำรวจสภาพใกล้เคียงและสำรวจสภาพเส้นทาง **วิธีการประเมิน** - ให้พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์ในการทดสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

- ใช้การจัดทำผลการสำรวจสภาพแวดล้อมและสภาพเส้นทางเชิงประจักษ์ นำไปสู่ที่ตั้งของทรัพย์ เป็นเอกสารประกอบการประเมิน

16. หน่วยสมรรถนะร่วม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

- ด้านความรู้ - ด้านทักษะ เครื่องมือการประเมิน - แบบฟอร์มการทดสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ 20103
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ ตรวจสอบทรัพย์สิน
3. ทบทวนครั้งที่ - / -
4. สร้างใหม่ ปรับปรุง

5. สำหรับชื่ออาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)
 นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)
 ผู้เข้ารับการประเมินจะต้องมีความรู้ ความสามารถเกี่ยวกับการตรวจสอบทรัพย์สิน สามารถที่จะสำรวจสภาพต่างๆ ของทรัพย์สินได้

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)
 นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)
 N/A

10. ข้อกำหนดหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง (Licensing or Regulation Related) (ถ้ามี)
 N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20103.01 สำรวจสภาพทรัพย์สิน	1 ทราบข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับตำแหน่งของทรัพย์สินและตัวทรัพย์สิน 2 ค้นหาตำแหน่งของทรัพย์สินด้วยเครื่องมือ 3 สำรวจข้อมูลสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน 4 เก็บข้อมูลรายละเอียด ทางกายภาพของทรัพย์สิน 5 จัดทำบันทึกการสำรวจสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)
 มีความรู้พื้นฐานความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น หรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์ทำงานในอาชีพที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)
- (ก) ความต้องการด้านทักษะ
- การอ่าน การใช้แผนที่ เพื่อค้นหา
 - วิเคราะห์ข้อมูลสภาพทรัพย์สินทางกายภาพ
 - การใช้อุปกรณ์ทางคอมพิวเตอร์ สมาร์ทโฟน และอื่นๆในการค้นหาผ่านโปรแกรม Google Map หรือโปรแกรมอื่นๆในลักษณะเดียวกัน
 - นำความรู้พื้นฐานไปประยุกต์ใช้ในสถานการณ์ต่างๆอย่างมีทักษะและเหตุผล
 - มีทักษะในอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นอาชีพหลัก ประเภทใดประเภทหนึ่ง ระดับ 2 หรือต้องมีประสบการณ์ประกอบอาชีพในประกอบวิชาชีพนายหน้า ไม่น้อยกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี หรือเคยมีการประกอบอาชีพนี้บ้างในครั้งคราว
- (ข) ความต้องการด้านความรู้
- ความรู้ด้านประเภทของทรัพย์สิน
 - ความรู้ด้านการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินด้านกายภาพ
 - ความรู้เบื้องต้นด้านการก่อสร้าง โครงสร้างอาคาร
 - ความรู้เบื้องต้นด้านการอ่านแบบ
 - ผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง (ขึ้นไป)

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

หลักฐานที่ต้องการจะกำหนดข้อแนะนำเกี่ยวกับการประเมินและควรที่จะใช้ประกอบร่วมกับเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Performance Criteria) และทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge) **หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence) N/A หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)** - ผลการทดสอบข้อเขียนเพื่อวัดผล **คำแนะนำในการประเมิน** - ผู้ประเมินตรวจประเมินเกี่ยวกับตรวจสอบสภาพของทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากรายละเอียดหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน หลักฐานด้านความรู้ในการสำรวจสภาพของทรัพย์สิน **วิธีการประเมิน** - ให้พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์ในการทดสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

- พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์ในการทดสอบข้อเขียน

16. หน่วยสมรรถนะร่วม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

- ด้านความรู้ - ด้านทักษะ เครื่องมือการประเมิน - แบบฟอร์มการทดสอบข้อเขียน