



มาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ  
Occupational Standard and Professional Qualifications

สาขาวิชาชีพธุรกิจก่อสร้างอิฐหัตถ์ สาขาพัฒนาโครงการ

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

**1. ชื่อมาตรฐานอาชีพ**

สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สาขาพัฒนาโครงการ

**2. ประวัติการปรับปรุงมาตรฐาน**

ปรับปรุงครั้งที่ 1

**3. ทะเบียนอ้างอิง (Imprint)**

N/A

**4. ข้อมูลเบื้องต้น**

สืบเนื่องจากที่ประเทศไทยจะเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2558

ซึ่งมีผลทำให้ประเทศในกลุ่มสมาชิกมีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจร่วมกันเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน

โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความสำคัญเพื่อส่งเสริมให้กลุ่มอาชีพในด้านอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นสากล เป็นที่ยอมรับทั้งภายในประเทศและระดับสากล

และจัดให้มีการรองรับและประเมินองค์กรที่ทดสอบความรู้ความสามารถในการประกอบอาชีพของบุคคลในสาขาวิชาชีพ

รวมถึงเทียบเคียงคุณวุฒิวิชาชีพกับคุณวุฒิทางการศึกษา เพื่อนำไปสู่การต่อยอดองค์ความรู้และทักษะของผู้ประกอบอาชีพในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตอบสนองความต้องการของตลาดแรงงานในอาชีพ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางเศรษฐกิจของประเทศไทยต่อไป

มาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้จัดทำโดยการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งห่วงโซ่อุปทาน

ตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ร่วมกับวิธีเทคนิควิเคราะห์หน้าที่ (Functional Analysis) ในทุกหน้าที่งานที่มีความสำคัญต่อการปฏิบัติงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

คุณวุฒิวิชาชีพตามรายละเอียดที่อยู่ในมาตรฐานอาชีพนี้

**5. ประวัติการปรับปรุงมาตรฐานในแต่ละครั้ง**

N/A

**6. ครั้งที่**

1

(รายละเอียดของชุดฝึกอบรมที่ได้รับการรับรองตามการปรับปรุงในแต่ละครั้ง แสดงในตารางข้างล่าง ข้อมูลครั้งล่าสุดจะแสดงอยู่ในบรรทัดบนสุด)

ครั้งที่ (อื่น ๆ) :N/A

ครั้งที่ประกาศก่อนหน้านี้ วันที่ประกาศ :N/A

ข้อสังเกต :N/A

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ :N/A

**7. คุณวุฒิวิชาชีพที่ครอบคลุม (Professional Qualifications included)**

สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สาขาพัฒนาโครงการ

อาชีพนักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 6

**8. คุณวุฒิวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง (Related Professional Qualifications)**

N/A

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

รหัสหน่วยสมรรถนะ                      เนื้อหา

10201	วางแผนรูปแบบโครงการ
10301	วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในการลงทุนโครงการ
10302	วิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากโครงการ

## 10. ระดับคุณวุฒิ

### 10.1 สาขาวิชาชีพรุกกิจอสังหาริมทรัพย์ สาขาพัฒนาโครงการ อาชีพนักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 6

#### คุณลักษณะของผลการเรียนรู้ (Characteristics of Outcomes)

มีลักษณะและแนวทางในการดำเนินงาน เพื่อที่จะสามารถดำเนินการ สนับสนุนและการวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการปฏิบัติวิชาชีพครอบคลุมโดยตลอดช่วงอายุของการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่มีความซับซ้อน วิเคราะห์และประเมินสถานการณ์เพื่อแก้ไขปัญหาในเชิงลึกและเหตุการณ์เฉพาะหน้าได้อย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ (ระดับผู้บริหารระดับสูง: ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย หรือผู้ประกอบการ เพื่อรับการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์)สามารถนำองค์ความรู้และนำทักษะจากสาขาอาชีพอื่น ๆ ที่มีความหลากหลายมาประยุกต์ใช้ สามารถใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการปฏิบัติงานด้านการบริหารจัดการโครงการได้ มีทักษะของการใช้ภาษาต่างประเทศที่ตีรวมทั้งผ่านการอบรมเชิงวิชาชีพระดับนานาชาติ และสามารถนำองค์ความรู้ที่มีอยู่ สามารถปฏิบัติงานในระดับสากลได้ และต้องมีคุณลักษณะ ดังต่อไปนี้ - ทักษะการสื่อสาร ทำงานร่วมกับผู้อื่น และมีบุคลิกภาพที่ดี - มีความเข้าใจในการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เบื้องต้น - มีการเรียนรู้ ความรับผิดชอบที่ดี - เอาใจใส่ และเป็นผู้ใฝ่ค้นคว้าหาความรู้ที่ดี

#### การเลื่อนระดับคุณวุฒิวิชาชีพ (Qualification Pathways)

1. ที่จะผ่านการประเมินและได้รับการรับรองคุณวุฒิวิชาชีพ อาชีพนักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 6 ต้องสอบผ่านเกณฑ์การประเมินตามหน่วยสมรรถนะอาชีพ ระดับ 6 จำนวน 3 หน่วยสมรรถนะ 2. ผู้ที่เข้าสู่งานทดสอบคุณวุฒิวิชาชีพ อาชีพนักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระดับ 6 ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ - ต้องมีวุฒิการศึกษาขั้นต่ำ คือ สำเร็จการศึกษา ปริญญาตรี หรือเทียบเท่า หรือเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในอาชีพนักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 8 ปี หรือเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองคุณวุฒิวิชาชีพ อาชีพนักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ คุณวุฒิวิชาชีพ ระดับ 5 มาเป็นเวลาไม่ต่ำกว่า 2 ปี - มีใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม ระดับสามัญ (ถ้ามี) - ผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 96 ชั่วโมง 3. การต่ออายุหนังสือรับรองมาตรฐานอาชีพให้เป็นไปตามคู่มือสำหรับผู้เข้ารับการประเมินหรือคู่มือเจ้าหน้าที่สอบ(Assessment Standard)

#### หลักเกณฑ์การต่ออายุหนังสือรับรองมาตรฐานอาชีพ

N/A

#### กลุ่มบุคคลในอาชีพ (Target Group)

นักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ((ที่มีความสนใจจะวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย แนวราบ และแนวสูง) โดยต้องเป็นโครงการที่อยู่ในขอบเขตของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2520 หมายเหตุ : N/A

#### หน่วยสมรรถนะ (หน่วยสมรรถนะทั้งหมดของคุณวุฒิวิชาชีพนี้)

10201	วางแผนรูปแบบโครงการ
10301	วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในการลงทุนโครงการ
10302	วิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากโครงการ

#### 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	
คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย
พัฒนาบุคลากรของสายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมาตรฐาน และมีจรรยาบรรณที่ดี รับผิดชอบ ไปสู่ความเป็นมาตรฐานในวิชาชีพ	10	ผู้ปฏิบัติจะสามารถ ที่จะวิเคราะห์โครงการในแต่ละประเภท ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยมาตรฐานในวิชาชีพ	102	วางแผนพัฒนารูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์
			103	ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนและ ผลตอบแทน

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
102	วางแผนพัฒนารูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์	10201	วางแผนรูปแบบโครงการ	10201.01	วางแผนรูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
103	ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในการลงทุนและผลตอบแทน	10301	วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในการลงทุนโครงการ	10301.01	วิเคราะห์ต้นทุนของเงินลงทุน
				10301.02	วิเคราะห์ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ
				10301.03	วิเคราะห์รายได้ทั้งหมดจากโครงการ
		10302	วิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ	10302.01	วิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ

หน้าที่หลัก Key Function		หน่วยสมรรถนะ Unit of Competence		หน่วยสมรรถนะย่อย Element of Competence	
รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย
103	ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในการลงทุนและผลตอบแทน	10302	วิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ	10302.01	วิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ

**คำอธิบาย**

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

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ 10201
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ วางแผนรูปแบบโครงการ
3. ทบทวนครั้งที่ - / -
4. สร้างใหม่  ปรับปรุง
5. สำหรับชื่ออาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

นักวิเคราะห์โครงการก่อสร้างหัตถ์พิมพ์

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

บุคคลที่ทำหน้าที่วางแผนรูปแบบโครงการ (Project Concept) สามารถที่จะวางแผน รูปแบบ (Project Concept) ความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการได้

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

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

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

นักวิเคราะห์โครงการก่อสร้างหัตถ์พิมพ์ สถาปนิก วิศวกร นักการเงิน นิสิต นักศึกษา (สาขาธุรกิจก่อสร้างหัตถ์พิมพ์) หรือผู้ประกอบการ(ที่มีความสนใจเป็นนักวิเคราะห์โครงการ

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

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

ไม่ระบุ

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
10201.01 วางแผนรูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ	1. วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับรูปร่างที่ดินที่จะสร้างโครงการ 2. วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับชนิดสีของพื้นที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานผังเมืองที่กำหนดไว้ 3. ออกแบบรูปแบบโดยรวมของโครงการ 4. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในโครงการความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ 5. จัดทำบันทึกการวางแผนรูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ	ข้อสอบข้อเขียน การสัมภาษณ์

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

มีความรู้พื้นฐานในธุรกิจก่อสร้างหัตถ์พิมพ์เบื้องต้น และมีประสบการณ์ทำงานในอาชีพที่เกี่ยวข้อง ด้านการวางรูปแบบโครงการ (ถ้ามี)

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

- 1.วางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.28 1.วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับรูปร่างที่ดินที่จะสร้างโครงการ
  - 0.29 2. วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับชนิดสีของพื้นที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานผังเมืองที่กำหนดไว้
  - 0.30 3. ออกแบบรูปแบบโดยรวมของโครงการ
  - 0.31 4. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในโครงการความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.32 5. จัดทำบันทึกการวางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
- 1.วางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.28 1.วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับรูปร่างที่ดินที่จะสร้างโครงการ
  - 0.29 2. วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับชนิดสีของพื้นที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานผังเมืองที่กำหนดไว้
  - 0.30 3. ออกแบบรูปแบบโดยรวมของโครงการ
  - 0.31 4. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในโครงการความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.32 5. จัดทำบันทึกการวางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
- 1.วางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.28 1.วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับรูปร่างที่ดินที่จะสร้างโครงการ
  - 0.29 2. วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับชนิดสีของพื้นที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานผังเมืองที่กำหนดไว้
  - 0.30 3. ออกแบบรูปแบบโดยรวมของโครงการ
  - 0.31 4. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในโครงการความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.32 5. จัดทำบันทึกการวางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
- 1.วางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.28 1.วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับรูปร่างที่ดินที่จะสร้างโครงการ
  - 0.29 2. วิเคราะห์ข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับชนิดสีของพื้นที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานผังเมืองที่กำหนดไว้
  - 0.30 3. ออกแบบรูปแบบโดยรวมของโครงการ
  - 0.31 4. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในโครงการความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ
  - 0.32 5. จัดทำบันทึกการวางแผน รูปแบบความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ

(ข) ความต้องการด้านความรู้

เป็นการวัดความสามารถในการจดจำเรื่องราวข้อเท็จจริงกฎเกณฑ์ต่างๆที่บุคคลได้เรียนรู้จากแหล่งความรู้ต่างๆด้วยคำถามวัดความรู้แบ่งออกเป็น 3 – 4 ชนิด

- หลักการของแนวคิดรูปแบบโดยรวมของโครงการ
- หลักการและวิธีการออกแบบตามแนวคิด
- หลักการและวิธีการวิเคราะห์แนวโน้มของรูปแบบตามแนวความคิด

**ความต้องการด้านคุณสมบัติที่พึงประสงค์**

การวัดลักษณะผู้ปฏิบัติงาน “สาขาวิชาชีพรุกิจจอล้างหาริมทรัพย์” ที่ต้องมีเพื่อการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วย

- มีความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงานรวมถึงปฏิบัติงานด้วยความประณีต
- มีความรับผิดชอบตรงต่อเวลา
- มีความซื่อสัตย์โปร่งใสตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามความเป็นจริงตรงไปตรงมา
- ปฏิบัติงานตามระเบียบแบบแผนข้อกำหนด
- มีคุณธรรมความเสียสละไม่เอาเปรียบต่อเพื่อนร่วมงาน
- มีใจรักในงานบริการปฏิบัติงานด้วยหลักการให้บริการที่ดี
- มีปฏิภาณไหวพริบสามารถแก้ปัญหาเฉพาะหน้าได้



#### 14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

หลักฐานที่ต้องการจะกำหนดข้อแนะนำเกี่ยวกับการประเมินและควรที่จะใช้ประกอบร่วมกับเกณฑ์การปฏิบัติงาน ( Performance Criteria) และทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

##### หลักฐานการปฏิบัติงาน ( Performance Evidence)

- เอกสารงานที่ปฏิบัติเช่นรายงานการประมวลผลจากแบบบันทึกข้อมูล
- เอกสารรับรองการทำงานเช่นหนังสือรับรองประสบการณ์การทำงานจากเจ้าของอาชีพในสถานประกอบการแบบประเมินงานจากหัวหน้างาน
- แฟ้มสะสมงานเช่นภาพถ่ายสมุดบันทึกการปฏิบัติงานประจำวัน ( Log Book)

##### หลักฐานความรู้ ( Knowledge Evidence)

- เอกสารรับรองความรู้เช่นใบวุฒิบัตรใบประกาศนียบัตรต่างๆหรือแบบรายงานผลความรู้จากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือ หรือสถานประกอบการที่ปฏิบัติงาน
- แฟ้มสะสมงานเช่นภาพถ่ายสมุดบันทึกการเรียนรู้ของผู้ปฏิบัติงาน ( Learning Book)
- แบบบันทึกผลการสัมภาษณ์

##### คำแนะนำในการประเมิน

หลักฐานที่ต้องการเพื่อแสดงถึงสมรรถนะในส่วนนี้ ต้องมีความสัมพันธ์และตอบโต้ตามข้อกำหนดของสมรรถนะย่อย และเกณฑ์การปฏิบัติงานในหน่วยสมรรถนะนี้ โดยหลักฐานในที่นี้ ต้องแสดงถึง

- ผู้ประเมินตรวจประเมินเกี่ยวกับการวางแผนรูปแบบโครงการ ( Project Concept)โดยพิจารณาจากร่องรอยหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงานและหลักฐานด้านความรู้ในการวางแผน รูปแบบ (Project Concept) ความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ

#### 15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตที่เกี่ยวข้องกับหน่วยสมรรถนะนี้ จะระบุถึงข้อกำหนดการปฏิบัติงานและข้อมูล/เอกสาร

- แนวคิดรูปแบบโครงการ(Project Concept) หมายถึง การกำหนดลักษณะเฉพาะที่จะสามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทางการตลาดได้เพื่อให้เกิดการขายที่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการ
- เอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการหมายถึง ลักษณะพิเศษที่บ่งบอกถึงความเป็นตัวตนของโครงการ
- ข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน ได้แก่ ประเภทของข้อมูล, ข้อมูลจากเอกสาร, ข้อมูลจากบุคคล, ข้อมูลจากประสบการณ์
- องค์ประกอบของแผนปฏิบัติงานจัดหาข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ วิธีการจัดหา ระยะเวลา งบประมาณ และอุปกรณ์ที่ใช้
- การจัดหาข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ การค้นคว้าจากแหล่งเอกสารข้อมูล, การสัมภาษณ์บุคคล, การลงพื้นที่และการทดลองทำ
- การจัดแบ่งข้อมูลเบื้องต้นสอดคล้องกับการปฏิบัติงานเพื่อนำไปสู่การค้นหาข้อมูลแบบเจาะจงต่อไป
- องค์ประกอบความพร้อมของข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ ปริมาณของข้อมูลเบื้องต้นมีเพียงพอ

#### 16. หน่วยสมรรถนะร่วม (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

#### 17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

#### 18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

- ด้านความรู้
- ด้านทักษะ
- ด้านคุณสมบัติที่พึงประสงค์

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ 10301
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการ
3. ทบทวนครั้งที่ - / -
4. สร้างใหม่  ปรับปรุง

5. สำหรับชื่ออาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

นักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

บุคคลที่ทำหน้าที่วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการสามารถที่จะวิเคราะห์ต้นทุนของเงินลงทุนวิเคราะห์ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ และวิเคราะห์รายได้ทั้งหมดจากโครงการได้

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

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

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

นักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ สถาปนิก วิศวกร นักการเงิน นิสิต นักศึกษา (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) หรือผู้ประกอบการ(ที่มีความสนใจเป็นนักวิเคราะห์โครงการ)

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

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

ไม่ระบุ

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
10301.01 วิเคราะห์ต้นทุนของเงินลงทุน	1.วิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับต้นทุนราคาที่ดินที่จะสร้างโครงการ 2.วิเคราะห์ต้นทุนด้านการปรับสภาพที่ดิน การถมปรับแต่งพื้นที่ 3.วิเคราะห์ข้อมูลต้นทุนด้านการสร้างสาธารณูปโภค 4.จัดหาแหล่งเงินทุนในการดำเนินการโครงการ 5.เปรียบเทียบ วิเคราะห์ต้นทุนของเงินลงทุน 6.จัดทำบันทึกการวิเคราะห์ต้นทุนของเงินลงทุน	ข้อสอบข้อเขียน การสัมภาษณ์
10301.02 วิเคราะห์ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ	1.ประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆในการดำเนินงานตลอดโครงการ 2.รวบรวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆทั้งหมดในการลงทุน 3.จัดทำบันทึกการวิเคราะห์ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ	ข้อสอบข้อเขียน การสัมภาษณ์
10301.03 วิเคราะห์รายได้ทั้งหมดจากโครงการ	1.ประเมินปริมาณสินค้า ราคา ในโครงการ 2.คำนวณรายได้จากการขายสินค้าทั้งหมดในโครงการ 3.วิเคราะห์รายได้ทั้งหมดจากโครงการเมื่อขายหมด 4.จัดทำบันทึกการวิเคราะห์รายได้ทั้งหมดจากโครงการ	ข้อสอบข้อเขียน การสัมภาษณ์

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

มีความรู้พื้นฐานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น และมีประสบการณ์ทำงานในอาชีพที่เกี่ยวข้อง ด้านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน (ถ้ามี)

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)



#### 14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

หลักฐานที่ต้องการจะกำหนดข้อแนะนำเกี่ยวกับการประเมินและควรที่จะใช้ประกอบร่วมกันกับเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Performance Criteria) และทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

##### หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

- เอกสารงานที่ปฏิบัติเช่นรายงานการประมวลผลจากแบบบันทึกข้อมูล
- เอกสารรับรองการทำงานเช่นหนังสือรับรองประสบการณ์การทำงานจากเจ้าของอาชีพในสถานประกอบการแบบประเมินงานจากหัวหน้างาน
- แฟ้มสะสมงานเช่นภาพถ่ายสมุดบันทึกการปฏิบัติงานประจำวัน (Log Book)

##### หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

- เอกสารรับรองความรู้เช่นใบวุฒิบัตรใบประกาศนียบัตรต่างๆหรือแบบรายงานผลความรู้จากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือ หรือสถานประกอบการที่ปฏิบัติงาน
- แฟ้มสะสมงานเช่นภาพถ่ายสมุดบันทึกการเรียนรู้ของผู้ปฏิบัติงาน (Learning Book)
- แบบบันทึกผลการสัมภาษณ์

##### คำแนะนำในการประเมิน

หลักฐานที่ต้องการเพื่อแสดงถึงสมรรถนะในส่วนนี้ ต้องมีความสัมพันธ์และตอบโต้ตามข้อกำหนดของสมรรถนะย่อย และเกณฑ์การปฏิบัติงานในหน่วยสมรรถนะนี้ โดยหลักฐานในที่นี้ ต้องแสดงถึง

- ผู้ประเมินตรวจสอบประเมินเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการโดยพิจารณาจากร่องรอยหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงานและหลักฐานด้านความรู้ในสำรวจวิเคราะห์ต้นทุนของเงินลงทุนวิเคราะห์ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการวิเคราะห์รายได้ทั้งหมดจากโครงการ

#### 15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตที่เกี่ยวข้องกับหน่วยสมรรถนะนี้ จะระบุถึงข้อกำหนดการปฏิบัติงานและข้อมูล/เอกสาร

- ต้นทุนของเงินลงทุน หมายถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดหาเงินทุนแหล่งต่างๆจากธุรกิจ ประกอบด้วย เงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาว, หุ้นกู้, ทุนบริมสิทธิและส่วนของผู้ถือหุ้น
- ข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน ได้แก่ ประเภทของข้อมูล, ข้อมูลจากเอกสาร, ข้อมูลจากบุคคล, ข้อมูลจากประสบการณ์
- องค์ประกอบของแผนปฏิบัติงานจัดหาข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ วิธีการจัดหา ระยะเวลา งบประมาณและอุปกรณ์ที่ใช้
- การจัดหาข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ การค้นคว้าจากแหล่งเอกสารข้อมูล, การสัมภาษณ์บุคคล, การลงพื้นที่และการทดลองทำ
- การจัดแบ่งข้อมูลเบื้องต้นสอดคล้องกับการปฏิบัติงานเพื่อนำไปสู่การค้นหาข้อมูลแบบเจาะจงต่อไป
- องค์ประกอบความพร้อมของข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ ปริมาณของข้อมูลเบื้องต้นมีเพียงพอ

#### 16. หน่วยสมรรถนะร่วม (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

#### 17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

#### 18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

- ด้านความรู้
- ด้านทักษะ
- ด้านคุณสมบัติที่พึงประสงค์

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ 10302
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ วิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ
3. ทบทวนครั้งที่ - / -
4. สร้างใหม่  ปรับปรุง
5. สำหรับชื่ออาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

นักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

บุคคลที่ทำหน้าที่วิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการที่สามารถที่จะวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ ได้

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

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

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

นักวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ สถาปนิก วิศวกร นักการเงิน นิสิต นักศึกษา (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) หรือผู้ประกอบการ (ที่มีความสนใจเป็นนักวิเคราะห์โครงการ)

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

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

ไม่ระบุ

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
10302.01 วิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ	1. คำนวณผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ 2. วิเคราะห์ความคุ้มค่า ความเสี่ยงทางการเงินของโครงการ 3. จัดทำบันทึกการวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินวิเคราะห์ความคุ้มค่าความเสี่ยงในการลงทุนของโครงการ	ข้อสอบข้อเขียน การสัมภาษณ์

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

มีความรู้พื้นฐานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น และมีประสบการณ์ทำงานในอาชีพที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

- 1.วิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.46 1. คำนวณผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.47 2.วิเคราะห์ความคุ้มค่า ความเสี่ยงทางการเงินของโครงการ
  - 0.48 3. จัดทำบันทึกการวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินวิเคราะห์ความคุ้มค่าความเสี่ยงในการลงทุนของโครงการ
- 1.วิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.46 1. คำนวณผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.47 2.วิเคราะห์ความคุ้มค่า ความเสี่ยงทางการเงินของโครงการ
  - 0.48 3. จัดทำบันทึกการวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินวิเคราะห์ความคุ้มค่าความเสี่ยงในการลงทุนของโครงการ
- 1.วิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.46 1. คำนวณผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.47 2.วิเคราะห์ความคุ้มค่า ความเสี่ยงทางการเงินของโครงการ
  - 0.48 3. จัดทำบันทึกการวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินวิเคราะห์ความคุ้มค่าความเสี่ยงในการลงทุนของโครงการ
- 1.วิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.46 1. คำนวณผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
  - 0.47 2.วิเคราะห์ความคุ้มค่า ความเสี่ยงทางการเงินของโครงการ
  - 0.48 3. จัดทำบันทึกการวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินวิเคราะห์ความคุ้มค่าความเสี่ยงในการลงทุนของโครงการ

(ข) ความต้องการด้านความรู้

การวัดลักษณะผู้ปฏิบัติงาน “สาขาวิชาชีพรูทกิจอสังหาริมทรัพย์” ที่ต้องพึงมีเพื่อการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วย

- มีความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงานรวมถึงปฏิบัติงานด้วยความประณีต
- มีความรับผิดชอบตรงต่อเวลา
- มีความซื่อสัตย์โปร่งใสตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามความเป็นจริงตรงไปตรงมา
- ปฏิบัติงานตามระเบียบแบบแผนข้อกำหนด
- มีคุณธรรมความเสียสละไม่เอาัดเอาเปรียบต่อเพื่อนร่วมงาน
- มีใจรักในงานบริการปฏิบัติงานด้วยหลักการให้บริการที่ดี
- มีปฏิภาณไหวพริบสามารถแก้ปัญหาเฉพาะหน้าได้

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

หลักฐานที่ต้องการจะกำหนดข้อแนะนำเกี่ยวกับการประเมินและควรที่จะใช้ประกอบร่วมกันกับเกณฑ์การปฏิบัติงาน ( Performance Criteria) และ ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

**หลักฐานการปฏิบัติงาน ( Performance Evidence)**

- เอกสารงานที่ปฏิบัติเช่นรายงานการประมวลผลจากแบบบันทึกข้อมูล
- เอกสารรับรองการทำงานเช่นหนังสือรับรองประสบการณ์การทำงานจากเจ้าของอาชีพในสถานประกอบการแบบประเมินงานจากหัวหน้างาน
- แฟ้มสะสมงานเช่นภาพถ่ายสมุดบันทึกการปฏิบัติงานประจำวัน ( Log Book)

**หลักฐานความรู้ ( Knowledge Evidence)**

- เอกสารรับรองความรู้เช่นใบวุฒิบัตรใบประกาศนียบัตรต่างๆหรือแบบรายงานผลความรู้จากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือ หรือสถานประกอบการที่ปฏิบัติงาน
- แฟ้มสะสมงานเช่นภาพถ่ายสมุดบันทึกการเรียนรู้ของผู้ปฏิบัติงาน ( Learning Book)
- แบบบันทึกผลการสัมภาษณ์

**คำแนะนำในการประเมิน**

หลักฐานที่ต้องการเพื่อแสดงถึงสมรรถนะในส่วนนี้ ต้องมีความสัมพันธ์และตอบใจท้ยตามข้อกำหนดของสมรรถนะย่อย และเกณฑ์การปฏิบัติงานในหน่วยสมรรถนะนี้ โดยหลักฐานในที่นี้ ต้องแสดงถึง

- ผู้ประเมินตรวจสอบประเมินเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากโครงการโดยพิจารณาจากร่องรอยหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงานและหลักฐานด้านความรู้ในสำรวจวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตที่เกี่ยวข้องกับหน่วยสมรรถนะนี้ จะระบุถึงข้อกำหนดการปฏิบัติงานและข้อมูล/เอกสาร

- ความเสี่ยงทางการเงินของโครงการ ประกอบด้วย งบกระแสเงินสดไม่เพียงพอกิจกรรมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างผิดพลาด,

ไม่มีตารางระยะเวลาในการก่อสร้างที่ชัดเจน ข้อมูลค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างกรก่อสร้างสูง

- ข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน ได้แก่ ประเภทของข้อมูล, ข้อมูลจากเอกสาร, ข้อมูลจากบุคคล, ข้อมูลจากประสบการณ์
- องค์ประกอบของแผนปฏิบัติงานจัดหาข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ วิธีการจัดหา ระยะเวลา งบประมาณและอุปกรณ์ที่ใช้
- การจัดหาข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ การค้นคว้าจากแหล่งเอกสารข้อมูล, การสัมภาษณ์บุคคล, การลงพื้นที่และการทดลองทำ
- การจัดแบ่งข้อมูลเบื้องต้นสอดคล้องกับการปฏิบัติงานเพื่อนำไปสู่การค้นหาข้อมูลแบบเจาะจงต่อไป
- องค์ประกอบความพร้อมของข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ ปริมาณของข้อมูลเบื้องต้นมีเพียงพอ

16. หน่วยสมรรถนะรวม (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

ไม่ระบุ

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

- ด้านความรู้
- ด้านทักษะ
- ด้านคุณสมบัติที่พึงประสงค์