



มาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ
Occupational Standard and Professional Qualifications

สาขาวิชาชีพธุรกิจอาหารมัตร์พย์ สาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน)

1. ชื่อมาตรฐานอาชีพ

สาขาวิชาชีพธุรกิจสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ

2. ประวัติการปรับปรุงมาตรฐาน

การทบทวนมาตรฐานอาชีพตามกรอบคุณวุฒิวิชาชีพ (8 ระดับ) ครั้งที่ 3/2566

3. ทะเบียนอ้างอิง (Imprint)

N/A

4. ข้อมูลเบื้องต้น

นายหน้าสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ หมายถึง เอเจนต์ (Agent) หรือ โบรกเกอร์ (Brokerage) คือ ตัวแทนของผู้ซื้อหรือผู้ขาย มีหน้าที่ในการทำธุรกรรมต่างๆ ตั้งแต่ช่วยเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย “คู่สัญญา” จนได้ข้อตกลงซื้อขายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อมีการซื้อ/ขาย ปล่อยเช่า โดยลงลายมือชื่อในสัญญาสำเร็จ นายหน้าจึงจะได้รับค่าตอบแทน โดยสรุปนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ จะรับหน้าที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งเอเจนต์และโบรกเกอร์มีหน้าที่บริการแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

หน้าที่ของเอเจนต์ หรือ โบรกเกอร์ ของผู้ขายหรือผู้ให้เช่า

1. ทำการประกาศขายหรือให้เช่าตามช่องทางต่างๆ เพื่อให้ได้ผู้สนใจซื้อหรือเช่า
2. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งทอสิ่งทอ ได้ถูกต้องครบถ้วนแก่ผู้ซื้อ
3. รับนัดหมายผู้สนใจจะซื้อหรือเช่า ชมสถานที่จริง
4. จัดการธุรกรรมเอกสาร เช่นสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย

หน้าที่ของเอเจนต์ หรือ โบรกเกอร์ ของผู้ซื้อหรือจะเช่า

1. ทำการประกาศขายหรือให้เช่าตามช่องทางต่างๆ เพื่อให้ได้ผู้สนใจซื้อหรือเช่า
2. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งทอสิ่งทอ ได้ถูกต้องครบถ้วนแก่ผู้ซื้อ
3. รับนัดหมายผู้สนใจจะซื้อ/เช่า ชมสถานที่จริง
4. จัดการธุรกรรมเอกสารเช่นสัญญาซื้อขาย ให้แก่ผู้ขาย

5. ประวัติการปรับปรุงมาตรฐานในแต่ละครั้ง

ครั้งที่ 3/2566

6. ครั้งที่

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

- การทบทวนหน่วยสมรรถนะ และระดับคุณวุฒิวิชาชีพ
- การทบทวนการเลื่อนระดับคุณวุฒิวิชาชีพ

7. คุณวุฒิวิชาชีพที่ครอบคลุม (Professional Qualifications included)

สาขาวิชาชีพธุรกิจสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ

สาขานายหน้าสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ

อาชีพนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ ระดับ 4

8. คุณวุฒิวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง (Related Professional Qualifications)

N/A

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

รหัสหน่วยสมรรถนะ	เนื้อหา
20000	ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ
20101	ตรวจสอบทำเล
20102	ตรวจสอบสภาพแวดล้อม
20103	ตรวจสอบทรัพย์สิน

20201	ตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด
20202	ตรวจสอบพฤติกรรมผู้บริโภค
20203	ตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ
20301	วิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถทางการเงินของลูกค้า
20501	ทำนิติกรรม

10. ระดับคุณวุฒิ

10.1 สาขาวิชาชีพธุรกิจสิ่งทอสิ่งทอ สาขาหน้าสิ่งทอสิ่งทอ อาชีพหน้าสิ่งทอสิ่งทอ ระดับ 4

คุณลักษณะของผลการเรียนรู้ (Characteristics of Outcomes)

เป็นผู้ที่มีสมรรถนะในการประกอบอาชีพเฉพาะทางตามหลักการหรือทฤษฎีในสายงาน สามารถตัดสินใจและแก้ไขปัญหาภายใต้สภาพแวดล้อมการทำงานได้ด้วยตนเอง มีความรู้และทักษะในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับสิ่งทอสิ่งทอ สามารถวิเคราะห์การขยายตัวของธุรกิจโดยการตรวจสอบทำเล เพื่อสำรวจที่ตั้ง เส้นทาง และจุดเด่นของธุรกิจ ตรวจสอบสภาพแวดล้อม เพื่อสำรวจสภาพเส้นทาง และข้อมูลทางกายภาพของธุรกิจ ตรวจสอบธุรกิจ เพื่อสำรวจสภาพธุรกิจ ความเหมาะสมของราคาธุรกิจ รวมถึงการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และผู้มีกรรมสิทธิ์ของธุรกิจ สามารถวิเคราะห์ตลาดโดยการตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด เพื่อวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย สำรวจข้อมูลราคาตลาด รวมถึงการตรวจสอบราคาประเมินกับทางราชการ ตรวจสอบและวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค ตรวจสอบข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ เพื่อรวบรวมข้อมูล เปรียบเทียบ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆ ที่ส่งผลต่อการซื้อ/ขายธุรกิจ สามารถวิเคราะห์ลูกค้าโดยการวิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของลูกค้าในการซื้อ/ขายธุรกิจ วิเคราะห์ความสามารถในการซื้อ วิเคราะห์รายได้ เพื่อประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและวางแผนการเงินให้กับลูกค้า มีความรู้และทักษะในการทำนิติกรรม สามารถเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ/ขายและเอกสารประกอบทั้งหมด ตรวจสอบเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงรายงานการทำธุรกรรมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) ทั้งนี้ จะต้องดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพของนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ โดยปฏิบัติงาน และปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ

การเลื่อนระดับคุณวุฒิวิชาชีพ (Qualification Pathways)

1. ผู้ที่จะขอการรับรองคุณวุฒิวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ ระดับ 4 จะต้องมีความสมบัติ

ข้อใดข้อหนึ่ง ดังต่อไปนี้

1.1 มีประสบการณ์ทำงานเป็นนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ อย่างน้อย 1 ปี พร้อมแสดงหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หรือ

1.2 หากมีประสบการณ์ทำงานไม่ถึง 1 ปี จะต้องแสดงผลงาน อย่างน้อย 3 งาน

2. ผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

หมายเหตุ: หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ แบ่งตามประเภทของนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ ดังนี้

กรณีนายหน้าขายสิ่งทอสิ่งทอ ต้องมีหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- สัญญาแต่งตั้งนายหน้าหรือตัวแทนขายสิ่งทอสิ่งทอ
- สำเนาโฉนด หรือ สำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ทด.13) หรืออาคารชุด (อช.16)

กรณีนายหน้าเช่าสิ่งทอสิ่งทอ ต้องมีหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- สัญญาแต่งตั้งนายหน้าหรือตัวแทนเช่าสิ่งทอสิ่งทอ
- สำเนาโฉนด หรือ สำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- หนังสือสัญญาเช่า

หลักเกณฑ์การต่ออายุหนังสือรับรองมาตรฐานอาชีพ

N/A

- กลุ่มบุคคลในอาชีพ (Target Group)
- นายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- หน่วยสมรรถนะ (หน่วยสมรรถนะทั้งหมดของคุณวุฒिवิชาชีพนี้)
- 20000 ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
 - 20101 ตรวจสอบทำเล
 - 20102 ตรวจสอบสภาพแวดล้อม
 - 20103 ตรวจสอบทรัพย์สิน
 - 20201 ตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด
 - 20202 ตรวจสอบพฤติกรรมผู้บริโภค
 - 20203 ตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ
 - 20301 วิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถในการเงินของลูกค้า
 - 20501 ทำนิติกรรม

ตารางแผนผังแสดงหน้าที่

1. ตารางแสดงหน้าที่ 1

ประกาศใช้ ณ 21/09/2566

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
พัฒนาบุคลากรของสายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐาน และจรรยาบรรณที่ดี รับผิดชอบต่อสังคม นำไปสู่ความเป็นมาตรฐานในวิชาชีพ	20	ให้บริการและอำนวยความสะดวกในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ได้อย่างถูกต้องตามมาตรฐานอาชีพ และหลักจรรยาบรรณวิชาชีพ	200	ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามจรรยาบรรณวิชาชีพ
			201	วิเคราะห์การขายทรัพย์สิน
			202	วิเคราะห์การตลาด
			203	วิเคราะห์ลูกค้า
			205	สรุปการขาย

คำอธิบาย ตารางแผนผังแสดงหน้าที่เป็นแผนผังที่ใช้วิเคราะห์หน้าที่งานเพื่อให้ได้หน้าที่หลัก (Key Function)

2. ตารางแสดงหน้าที่ 1 (ต่อ)

ประกาศใช้ ณ 21/09/2566

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
200	ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามจรรยาบรรณวิชาชีพ	20000	ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	20000.01	ปฏิบัติงานตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
				20000.02	ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
201	วิเคราะห์การขายทรัพย์สิน	20101	ตรวจสอบทำเล	20101.01	สำรวจที่ตั้งของทรัพย์สิน
				20101.02	สำรวจเส้นทาง
				20101.03	สำรวจจุดเด่น
		20102	ตรวจสอบสภาพแวดล้อม	20102.01	สำรวจสภาพแวดล้อมใกล้เคียง
				20102.02	สำรวจสภาพเส้นทาง
		20103	ตรวจสอบทรัพย์สิน	20103.01	สำรวจสภาพทรัพย์สิน
				20103.02	สำรวจความเหมาะสมของราคาทรัพย์สิน
				20103.03	ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ และผู้มีกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
				20201.01	สำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย
				20201.02	สำรวจข้อมูลราคาตลาด
202	วิเคราะห์การตลาด	20201	ตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด	20201.03	ตรวจสอบราคาประเมินกับทางราชการ
				20202.01	สำรวจข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค
				20202.02	วิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค
		20203	ตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ	20203.01	สำรวจข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ และการเมือง
				20203.02	สำรวจข้อมูลมาตรการภาครัฐ
				20301.01	วิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของลูกค้า
203	วิเคราะห์ลูกค้า	20301	วิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถทางการเงินของลูกค้า		

หน้าที่หลัก Key Function		หน่วยสมรรถนะ Unit of Competence		หน่วยสมรรถนะย่อย Element of Competence	
รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย	รหัส	คำอธิบาย
203	วิเคราะห์ลูกค้า	20301	วิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถทางการเงินของลูกค้า	20301.02	วิเคราะห์ความสามารถในการซื้อ
				20301.03	วางแผนการเงินให้กับลูกค้า
205	สรุปการขาย	20501	ทำนิติกรรม	20501.01	เตรียมเอกสารซื้อขาย และเอกสารประกอบ
				20501.02	ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินและเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์
				20501.03	ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์
				20501.04	รายงานการทำธุรกรรมตามหลักเกณฑ์ของ ป.ป.ง.

คำอธิบาย

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

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ20000
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ
3. ทบทวนครั้งที่3 / 2566
4. สร้างใหม่☒ปรับปรุง☐

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนสิ่งทอและผู้จัดการทรัพยากร

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ โดยสามารถปฏิบัติงานตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอและปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการนายหน้าสิ่งทอ

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

N/A

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

- 1.จรรยาบรรณนายหน้าสิ่งทอ พ.ศ. 2544 ของสมาคมนายหน้าสิ่งทอไทย
- 2.ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 ว่าด้วยนายหน้า ตั้งแต่มาตรา 845 ถึงมาตรา 849

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20000.01 ปฏิบัติงานตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ	1.อธิบายหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ 2.ประยุกต์ใช้หลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอตามสถานการณ์ได้ 3.ระบุผลกระทบที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ	ข้อสอบข้อเขียน
20000.02 ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ	1.อธิบายการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ 2.ระบุหลักการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าสิ่งทอ	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

1. ทักษะในการประยุกต์ใช้หลักจรรยาบรรณวิชาชีพในการปฏิบัติงาน
2. ทักษะในการปฏิบัติงานร่วมกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในวิชาชีพ
3. ทักษะในการประยุกต์ใช้หลักจรรยาบรรณวิชาชีพปฏิบัติงานร่วมกับเจ้าของและทรัพย์สิน
4. ทักษะในการประยุกต์ใช้หลักจรรยาบรรณวิชาชีพปฏิบัติงานต่อตนเองและต่อหน้าผู้อื่น
5. ทักษะในการประยุกต์ใช้หลักจรรยาบรรณวิชาชีพปฏิบัติงานต่อผู้อื่น ผู้บริการ ประชาชน

(ข) ความต้องการด้านความรู้

1. ความรู้เกี่ยวกับจรรยาบรรณวิชาชีพในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2. ความรู้เกี่ยวกับคุณธรรมจริยธรรมในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
3. ความรู้ในหน้าที่และศีลธรรมในการทำงานร่วมกันในสังคม

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

หลักฐานที่ต้องการจะกำหนดข้อแนะนำเกี่ยวกับการประเมิน และควรใช้ร่วมกับเกณฑ์การ ปฏิบัติงาน (Performance Criteria) และ ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

1. ผลการทดสอบข้อเขียน
2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

(ค) คำแนะนำในการประเมิน

เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะ ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน และหลักฐานความรู้ ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ

(ง) วิธีการประเมิน

พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตการปฏิบัติงานดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ครอบคลุมตั้งแต่การปฏิบัติงานตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(ก) คำแนะนำ

1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการปฏิบัติงาน และวิธีการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องตามหลักจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้

(ข) คำอธิบายรายละเอียด

จรรยาบรรณในวิชาชีพ หมายถึง ประมวลมาตรฐานความประพฤติที่ผู้ประกอบการวิชาชีพจะต้องประพฤติปฏิบัติ เป็นแนวทางให้ผู้ประกอบวิชาชีพปฏิบัติอย่างถูกต้องเพื่อผดุงเกียรติและสถานะของวิชาชีพนั้นได้ผู้กระทำผิดจรรยาบรรณ จะต้องได้รับโทษโดยว่ากล่าว ตักเตือน ถูกพักงาน หรือถูกยกเลิกใบประกอบวิชาชีพได้

จรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ความสุจริต ซื่อสัตย์ ทั้งกับเจ้าของทรัพย์สินที่ให้บริการอยู่และต่อตนเอง ด้วยการไม่ทำผิดกฎหมาย มีจริยธรรม และมีศีลธรรมที่ดี ประกอบด้วย

จรรยาบรรณต่อเจ้าของทรัพย์สิน

1. นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำการติดต่อประสานงาน และนำเสนอข้อมูลต่อเจ้าของทรัพย์สินที่ตนรับเป็นนายหน้าโดยกริยา วาจาที่สุภาพและโดยสุจริต โดยมุ่งให้เจ้าของทรัพย์สิน ได้รับประโยชน์ที่ดี และยุติธรรม
2. การรับค่าบริการ ค่าธรรมเนียม ค่าบำเหน็จ จากเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อตกลง เงื่อนไขหรือตามสัญญาที่ทราบดีระหว่างคู่สัญญา แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่เป็นการฝ่าฝืนด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ศีลธรรมอันดีรวมถึงประเพณีปฏิบัติทางธุรกิจด้วย
3. นายหน้าจะต้องไม่จูงใจให้เจ้าของทรัพย์สินลดราคาขาย เช่า หรืออื่นใดต่ำกว่าที่ กำหนดไว้แต่เดิม โดยใช้อุบาย กลฉ้อฉล เพื่อที่ตนจะได้รับเงิน ค่าบริหารค่าธรรมเนียม ค่าบำเหน็จเพิ่มขึ้น

4. มิให้กระทำการจงใจให้เจ้าของทรัพย์สินกระทำความผิดสัญญา ซึ่งได้กระทำไปแล้วต่อผู้เกี่ยวข้อง หรือผู้อื่นใด ซึ่งเป็นการไม่สุจริต
5. ละเว้นการซื้อทรัพย์สินในนามของตนเอง ญาติ หรือนิติบุคคล ซึ่งตนมีผลประโยชน์ร่วมอยู่ด้วย เว้นแต่ได้แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินทราบ โดยชัดแจ้งเป็นหนังสือก่อน
6. ห้ามประมาณหรือตีราคาสูง หรือต่ำกว่ามาตรฐานที่ควรจะเป็น เพื่อประโยชน์ใน การตั้งราคาซื้อขาย เพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด
7. หากมีการเรียกเก็บค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายล่วงหน้าใด ๆ นายหน้าจะต้องทำกิจกรรมต่าง ๆ ตามที่ได้ตกลงกับเจ้าของทรัพย์สินให้ครบถ้วน
8. ห้ามมิให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในส่วนอื่น ๆ เพิ่มเติมหลังจากเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ค่าประเมิน ค่าเปิดแฟ้ม ค่าธรรมเนียมเสนอขาย ค่าธรรมเนียม ขอสินเชื่อ หรืออื่น ๆ นอกเหนือจากค่าบำเหน็จที่พึงจะได้รับ เว้นแต่นายหน้านั้นจะมีใบอนุญาตดำเนินการประเมินได้
9. ห้ามมิให้โฆษณา หรือชักชวนเจ้าของทรัพย์สินให้เข้าทำสัญญารับฝากขายด้วยวิธีการที่ไม่สมควรต่าง ๆ เช่น ดัดค่านายหน้า อาสาขายในราคาสูง เกินจริง รับประกันระยะเวลาขาย หรือประกาศโฆษณาอย่างกว้างด้วยข้อความที่เกินความจริง

จรรยาบรรณตนเอง และต่อนายหน้าอื่น

1. ละเว้นการประกอบวิชาชีพที่ไม่ยุติธรรม เอาจริงเอาจังเปรียบนายหน้าอื่น
2. ส่งเสริมความสามัคคี ระหว่างผู้ร่วมวิชาชีพ หลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือผิดจรรยาบรรณวิชาชีพ
3. ปฏิบัติต่อบุคคลอื่น โดยกิริยา วาจาสุภาพเรียบร้อย ให้เกียรติ กระทำโดยเที่ยงธรรมไม่เลือกปฏิบัติ
4. ละเว้นการล่อลวง สอดแทรก การบริหารธุรกิจภายในองค์กรนายหน้าอื่นในทาง เสื่อมเสีย เสียหาย เว้นแต่เป็นการร่วมมือในการประกอบวิชาชีพ ทางธุรกิจ เพื่อผลประโยชน์ร่วมกันในทางที่ชอบด้วยกฎหมายและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ
5. ละเว้นการกล่าว หรือให้ข้อมูลอื่นใดในทางเสียหาย เสื่อมเสีย หรือเป็นเหตุให้ผู้อื่นถูกตั้งข้อรังเกียจโดยไม่สุจริตหรือเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายแก่บุคคลอื่น องค์กรอื่นโดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อเพื่อนร่วมวิชาชีพด้วยกัน
6. การเสนอความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ คำแนะนำ หรือข้อความที่ตนไม่เห็นด้วยให้กระทำโดยสุภาพ และให้เกียรติผู้อื่นเป็นนิจ

จรรยาบรรณต่อผู้อื่น ผู้รับบริการ ประชาชน

1. ไม่ฉ้อฉลหรือปิดบังข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจที่ถูกต้องในการเข้าทำสัญญาหรือการทำการข้อตกลงความร่วมมือของทุกฝ่าย
2. การใช้คำแนะนำ นำเสนอ คำปรึกษาแก่ผู้ซื้อ ผู้รับบริการควรกระทำด้วย กิริยา วาจาสุภาพ ให้เกียรติ และให้ข้อมูลที่ถูกต้องชัดเจน เที่ยงธรรม
3. ร่วมมือกันส่งเสริมวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ และสนับสนุนการออกกฎหมายส่งเสริม และกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพ หรือคุ้มครองผู้ประกอบการ ผู้บริโภคและสาธารณชน
4. หลีกเลี่ยงการกระทำที่จะนำความเสื่อมเสีย เสียหายแก่ชื่อเสียงเกียรติคุณของการ ประกอบวิชาชีพ และสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย
5. บำเพ็ญตนให้เป็นประโยชน์ต่อมวลสมาชิก และสังคมโดยรวมในการถ่ายทอดความรู้ ประสบการณ์และพัฒนาการทางวิชาชีพที่ดีที่ถูกต้อง เพื่อสืบสานธุรกิจให้เจริญสืบไป
6. ไม่โฆษณาด้วยการใดๆ ซึ่งข้อมูลไม่เป็นตามจริงหรือโอ้อวด ซึ่งทำให้ผู้อื่น หรือสาธารณชนเข้าใจผิด อาทิเช่น ราคา ตำแหน่ง เขต พื้นที่ ความสามารถพิเศษ บุคลากร เครือข่าย ฯลฯ
7. ห้ามมิให้เข้าทำสัญญารับฝากขาย ทั้งที่รู้ว่าเจ้าของทรัพย์สินได้ทำสัญญาชนิดที่มีสิทธิดำเนินการแต่ผู้เดียว (EXCLUSIVE RIGHT TO SELL OR EXCLUSIVITY) กับ นายหน้ารายอื่นอยู่แล้ว
8. การร่วมกันขายระหว่างนายหน้า 2 ราย (CO-BROKE) ห้ามมิให้นายหน้าติดต่อกับบุคคลที่มีใช้เป็นลูกค้าของตนเอง โดยจะต้องติดต่อเจรจากับฝ่ายนายหน้าผู้ดูแลรับผิดชอบลูกค้ารายนั้นแล้วแต่จะได้รับอนุญาตจากนายหน้าอีกฝ่ายหนึ่งเสียก่อน
9. ค่าบำเหน็จที่ได้จากการร่วมกันขายระหว่างนายหน้า 2 ราย (CO-BROKE) ให้แบ่งครึ่งเท่า ๆ กัน เว้นแต่ตกลงเป็นอย่างอื่นล่วงหน้า
10. รายได้ทุกชนิดที่เกิดขึ้นระหว่างการทำงาน นายหน้าพนักงาน (AGENT) มีหน้าที่แจ้ง และนำเสนอให้แก่สำนักงานนายหน้าทั้งหมดโดยทันที เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่นล่วงหน้า

16. หน่วยสมรรถนะร่วม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ

20101
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ

ตรวจสอบทำเล
3. ทบทวนครั้งที่

3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนสิ่งทอสิ่งทอและผู้จัดการสิ่งทอสิ่งทอ

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการตรวจสอบทำเล โดยสามารถสำรวจที่ตั้งของทรัพย์สิน สำรวจเส้นทาง และสำรวจจุดเด่นของทรัพย์สิน

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการรายย่อยสิ่งทอสิ่งทอ

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์การปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20101.01 สำรวจที่ตั้งของทรัพย์สิน	1. ค้นหาตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน 2. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน 3. ระบุข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับตำแหน่งของทรัพย์สินและตัวทรัพย์สิน 4. จัดทำบันทึกการสำรวจแผนที่เกี่ยวกับการกำหนดจุดที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อสอบข้อเขียน
20101.02 สำรวจเส้นทาง	1. ค้นหาเส้นทางของทรัพย์สิน 2. ตรวจสอบเส้นทางเข้าถึงตัวทรัพย์สิน 3. ระบุข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับเส้นทางของทรัพย์สินและตัวทรัพย์สิน 4. จัดทำบันทึกการสำรวจ เส้นทาง การเชื่อมต่อ ระยะทาง ทิศทาง รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าถึงตัวทรัพย์สิน	ข้อสอบข้อเขียน
20101.03 สำรวจจุดเด่น	1. ค้นหาจุดเด่นของทรัพย์สิน 2. สำรวจสภาพแวดล้อมที่สนับสนุนความโดดเด่นของทรัพย์สิน 3. ระบุจุดเด่นที่เกี่ยวกับตำแหน่งของทรัพย์สินและตัวทรัพย์สิน 4. จัดทำบันทึกการสำรวจ กำหนดจุดเด่นและตำแหน่งบนแผนที่เส้นทาง รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมความสอดคล้องที่สนับสนุนความโดดเด่นของทรัพย์สิน	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

1. ทักษะในการอ่าน การใช้แผนที่ เพื่อค้นหา
2. ทักษะในการเขียนแผนที่ การจัดทำแผนที่
3. ทักษะในการใช้อุปกรณ์ทางคอมพิวเตอร์ สมาร์ทโฟน และอื่นๆในการค้นหาผ่านโปรแกรม Google Map หรือโปรแกรมอื่นๆในลักษณะเดียวกัน
4. ทักษะในการสื่อสารและนำเสนอเบื้องต้น

(ข) ความต้องการด้านความรู้

1. ความรู้ด้านเส้นทางคมนาคม
2. ความรู้ประเภทของทรัพย์สิน
3. ความรู้ด้านที่ตั้งของทรัพย์สิน
4. ความรู้ในการเขียนแผนที่

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

(ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

1. ผลการทดสอบข้อเขียน
2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าสิ่งทอไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

(ค) คำแนะนำในการประเมิน

เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะ ตรวจสอบทำเล

โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงานและหลักฐานด้านความรู้ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ

(ง) วิธีการประเมิน

พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตการปฏิบัติงานตรวจสอบทำเล ครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจที่ตั้งของทรัพย์สิน สำรวจเส้นทาง และสำรวจจุดเด่นของทรัพย์สิน

(ก) คำแนะนำ

1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการสำรวจที่ตั้งของทรัพย์สิน สำรวจเส้นทาง และสำรวจจุดเด่นของทรัพย์สิน
2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้

(ข) คำอธิบายรายละเอียด

N/A

16. หน่วยสมรรถนะรวม (ถ้ามี)

N/A

17. ชุดสาหรณ์รวม/กลุ่มอาชีพรวม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ20102
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะตรวจสอบสภาพแวดล้อม
3. ทบทวนครั้งที่3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนสิ่งทอสิ่งทอและผู้จัดการสิ่งทอสิ่งทอ

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการตรวจสอบสภาพแวดล้อม โดยสามารถสำรวจสภาพแวดล้อม และสำรวจสภาพเส้นทางของสิ่งทอสิ่งทอ

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

นายหน้าสิ่งทอสิ่งทอ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าสิ่งทอสิ่งทอไทย

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

N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์การปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20102.01 สำรวจสภาพแวดล้อมใกล้เคียง	1.ค้นหาสภาพแวดล้อมของสิ่งทอ 2.สำรวจสภาพแวดล้อมอื่นๆเชิงประจักษ์ทางกายภาพในย่านใกล้เคียง 3.ระบุข้อมูลสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับตำแหน่งของสิ่งทอและตัวสิ่งทอ 4.เก็บข้อมูลรายละเอียด ตำแหน่ง เส้นทาง จุดเด่น การเข้าถึงของสิ่งทออื่นๆเพื่อเปรียบเทียบกับสิ่งทอหลัก 5.จัดทำบันทึกการสำรวจสภาพแวดล้อมอื่นๆ การเปรียบเทียบข้อมูลสภาพแวดล้อมอื่นๆกับสิ่งทอหลัก	ข้อสอบข้อเขียน
20102.02 สำรวจสภาพเส้นทาง	1.ค้นหาสภาพเส้นทางตำแหน่งของสิ่งทอ 2.สำรวจข้อมูลทางกายภาพของเส้นทางและสภาพแวดล้อม 3.ระบุสภาพเส้นทางเกี่ยวกับตำแหน่งของสิ่งทอและตัวสิ่งทอ 4.เก็บข้อมูลรายละเอียด ทางกายภาพของเส้นทางและสภาพแวดล้อม 5.จัดทำบันทึกการสำรวจสภาพทางกายภาพของเส้นทางและสภาพแวดล้อม	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

1. ทักษะในการอ่าน การใช้แผนที่ เพื่อค้นหา
2. ทักษะในการเขียนแผนที่ การจัดทำแผนที่
3. ทักษะในการใช้อุปกรณ์ทางคอมพิวเตอร์ สมาร์ทโฟน และอื่นๆในการค้นหาผ่านโปรแกรม Google Map หรือโปรแกรมอื่นๆในลักษณะเดียวกัน
4. ทักษะในการสื่อสารและนำเสนอเบื้องต้น

(ข) ความต้องการด้านความรู้

1. ความรู้ด้านเส้นทางคมนาคม
2. ความรู้ประเภทของทรัพย์สิน
3. ความรู้ด้านที่ตั้งของทรัพย์สิน
4. ความรู้ในการเขียนแผนที่

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

(ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

1. ผลการทดสอบข้อเขียน
2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

(ค) คำแนะนำในการประเมิน

เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะตรวจสอบสภาพแวดล้อม โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน หลักฐานด้านความรู้ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ

(ง) วิธีการประเมิน

พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตการปฏิบัติงานตรวจสอบสภาพแวดล้อม ครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจสภาพใกล้เคียงและสำรวจสภาพเส้นทางของทรัพย์สิน

(ก) คำแนะนำ

1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการสำรวจสภาพใกล้เคียงและสำรวจสภาพเส้นทางของทรัพย์สิน
2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้

(ข) คำอธิบายรายละเอียด

N/A

16. หน่วยสมรรถนะรวม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ20103
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะตรวจสอบทรัพย์สิน
3. ทบทวนครั้งที่3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒
5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการทรัพย์สิน

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการตรวจสอบทรัพย์สิน โดยสามารถที่จะ สํารวจสภาพทรัพย์สิน สํารวจความเหมาะสมของราคาทรัพย์สิน และตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และผู้มีกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

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.สำรวจข้อมูลสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน 2.ระบุข้อมูลทางกายภาพเกี่ยวกับตำแหน่งของทรัพย์สินและตัวทรัพย์สิน 3.เก็บข้อมูลรายละเอียดทางกายภาพของทรัพย์สิน 4.จัดทำบันทึกการสำรวจสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน	ข้อสอบข้อเขียน
20103.02 สำรวจความเหมาะสมของราคาทรัพย์สิน	1.ตรวจสอบราคาประเมินกับทางราชการ 2.เปรียบเทียบราคาทรัพย์สินที่ตั้งขายกับทรัพย์สินที่เป็นประเภทเดียวกันในพื้นที่เดียวกันและข้างเคียง 3.ประเมินและวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินและความเหมาะสมกับราคาตั้งขาย 4.คำนวณค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 5.จัดทำบันทึกการประเมินเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินและความเหมาะสมของราคาตั้งขาย	ข้อสอบข้อเขียน
20103.03 ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ และผู้มีกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน	1.ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลจำเพาะเกี่ยวกับชนิดของทรัพย์สินตามเอกสารสิทธิ์ 2.ตรวจสอบความถูกต้องของผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามเอกสารสิทธิ์ 3.ตรวจสอบการรอนสิทธิ์ในทรัพย์สินตามเอกสารสิทธิ์ 4.จัดทำบันทึกการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ และผู้มีกรรมสิทธิ์	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

1. ทักษะในการอ่าน การใช้แผนที่ เพื่อค้นหา
2. ทักษะในการเขียนแผนที่ การจัดทำแผนที่
3. ทักษะในการใช้อุปกรณ์ทางคอมพิวเตอร์ สมาร์ทโฟน และอื่นๆ ในการค้นหาผ่านโปรแกรม Google Map หรือโปรแกรมอื่นๆในลักษณะเดียวกัน
4. ทักษะในการสื่อสารและนำเสนอเบื้องต้น

(ข) ความต้องการด้านความรู้

1. ความรู้ด้านเส้นทางคมนาคม
2. ความรู้ประเภทของทรัพย์สิน
3. ความรู้ด้านที่ตั้งของทรัพย์สิน
4. ความรู้ในการเขียนแผนที่

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

(ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

1. ผลการทดสอบข้อเขียน
2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

(ค) คำแนะนำในการประเมิน

เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะ ตรวจสอบสภาพของทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน และหลักฐานความรู้ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ

(ง) วิธีการประเมิน

พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตการปฏิบัติงานตรวจสอบสภาพของทรัพย์สิน ครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจสภาพทรัพย์สิน การสำรวจความเหมาะสมของราคาทรัพย์สิน และการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และผู้มีกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน

(ก) คำแนะนำ

1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการสำรวจสภาพทรัพย์สิน การสำรวจความเหมาะสมของราคาทรัพย์สิน และการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และผู้มีกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้

(ข) คำอธิบายรายละเอียด

N/A

16. หน่วยสมรรถนะร่วม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ

20201
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ

ตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด
3. ทบทวนครั้งที่

3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนสิ่งหัตถ์และผู้จัดการหัตถ์สิน

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด โดยสามารถสำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย สำรวจข้อมูลราคาตลาด และตรวจสอบราคาประเมินกับทางราชการ

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการรายหน้าสิ่งหัตถ์

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

นายหน้าสิ่งหัตถ์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าสิ่งหัตถ์ไทย

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

N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20201.01 สำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย	1.กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการสำรวจอย่างชัดเจน 2.กำหนดเส้นทางในการสำรวจอย่างชัดเจนโดยใช้เครื่องมือ 3.ลงเก็บข้อมูลตามประเภทหัตถ์ ในพื้นที่และเส้นทางที่กำหนด 4.วิเคราะห์ข้อมูลการซื้อขายหัตถ์ตามประเภท จำนวน ในพื้นที่ที่กำหนด 5.จัดทำบันทึกการสำรวจและวิเคราะห์ความต้องการหัตถ์ ในพื้นที่ที่กำหนด	ข้อสอบข้อเขียน
20201.02 สำรวจข้อมูลราคาตลาด	1.กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการสำรวจอย่างชัดเจน 2.กำหนดเส้นทางในการสำรวจอย่างชัดเจน โดยใช้เครื่องมือ 3.กำหนดประเภท ชนิดของหัตถ์ที่จะทำการสำรวจให้ชัดเจน 4.ลงเก็บข้อมูลตามประเภทหัตถ์ ราคาประกาศขายในพื้นที่และเส้นทางที่กำหนด 5.วิเคราะห์ข้อมูล ระดับราคาประกาศขายหัตถ์ตามประเภท จำนวน ในพื้นที่ที่กำหนด 6.จัดทำบันทึกการสำรวจและวิเคราะห์ราคาประกาศขายหัตถ์ ตามประเภท จำนวน ในพื้นที่ที่กำหนด	ข้อสอบข้อเขียน

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20201.03 ตรวจสอบราคาประเมินกับทางราชการ	1.ระบุราคาประเมินเกี่ยวกับชนิดของทรัพย์สินจากเอกสารสิทธิ์ 2.ตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินในพื้นที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่อยู่ของทรัพย์สิน 3.ตรวจสอบราคาประเมินของทรัพย์สิน 4.จัดทำบันทึกเปรียบเทียบราคาประเมินของทางราชการกับราคาขายจริงในตลาด	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

- (ก) ความต้องการด้านทักษะ
- 1. ทักษะในการสำรวจทรัพย์สินในพื้นที่
 - 2. ทักษะในการสำรวจปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือของทรัพย์สินในพื้นที่
 - 3. ทักษะในการวิเคราะห์แนวโน้มของตลาด
- (ข) ความต้องการด้านความรู้
- 1. หลักการและวิธีการสำรวจทรัพย์สินในพื้นที่
 - 2. หลักการและวิธีการสำรวจปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือของทรัพย์สินในพื้นที่
 - 3. หลักการและวิธีการวิเคราะห์แนวโน้มของตลาด

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

- (ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)
- 1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
 - 2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
 - 3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
 - 4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง
- (ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)
- 1. ผลการทดสอบข้อเขียน
 - 2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง
- (ค) คำแนะนำในการประเมิน
- เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะ ตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน และหลักฐานความรู้ ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ
- (ง) วิธีการประเมิน
- พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตของการปฏิบัติงาน ตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาด ครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย การสำรวจข้อมูลราคาตลาด และการตรวจสอบราคาประเมินกับทางราชการ

- (ก) คำแนะนำ
- 1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการสำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย การสำรวจข้อมูลราคาตลาด และการตรวจสอบราคาประเมินกับทางราชการ
 - 2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้
- (ข) คำอธิบายรายละเอียด
- N/A

16. หน่วยสมรรถนะรวม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ20202
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะตรวจสอบพฤติกรรมผู้บริโภค
3. ทบทวนครั้งที่3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนลอจิสติกส์และผู้จัดการทรัพย์สิน

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการตรวจสอบพฤติกรรมผู้บริโภค โดยสามารถสำรวจข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค และวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการรายย่อยลอจิสติกส์

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

นายหน้าลอจิสติกส์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าลอจิสติกส์ไทย

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

N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20202.01 สำรวจข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค	1.กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการสำรวจอย่างชัดเจน 2.กำหนดเส้นทางในการสำรวจอย่างชัดเจน โดยใช้เครื่องมือ 3.กำหนดประเภท ชนิด สินค้าที่จะทำการสำรวจให้ชัดเจน 4.เก็บข้อมูลสินค้าตามประเภท ชนิด ราคาประกาศขายในพื้นที่และเส้นทางที่กำหนด	ข้อสอบข้อเขียน
20202.02 วิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค	1.ตรวจสอบสถานะของสินค้าที่ประกาศขาย ตามประเภท ชนิด ระดับราคาในพื้นที่และเส้นทางที่กำหนด 2.วิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค 3.จัดทำบันทึกการสำรวจและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคจาก สถานะของสินค้า	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

- (ก) ความต้องการด้านทักษะ
1. ทักษะในการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลประเภทสินค้าที่ผู้บริโภคนิยมซื้อในพื้นที่ที่กำหนด
2. ทักษะในการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลระดับราคาของผู้บริโภคนิยมซื้อ ในพื้นที่ที่กำหนด
- (ข) ความต้องการด้านความรู้
1. หลักการและวิธีการเก็บ รวบรวม วิเคราะห์ข้อมูลประเภทสินค้าที่ผู้บริโภคนิยมซื้อในพื้นที่ที่กำหนด
2. หลักการและวิธีการเก็บ รวบรวม วิเคราะห์ข้อมูลระดับราคาของผู้บริโภคนิยมซื้อในพื้นที่ที่กำหนด

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

(ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

1. ผลการทดสอบข้อเขียน
2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าสิ่งพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

(ค) คำแนะนำในการประเมิน

เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะ ตรวจสอบพฤติกรรมผู้บริโภครายบุคคล โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน และหลักฐานความรู้ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ

(ง) วิธีการประเมิน

พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตของการปฏิบัติงาน ตรวจสอบพฤติกรรมผู้บริโภครายบุคคล ครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค และวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค

(ก) คำแนะนำ

1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการสำรวจข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค และวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค
2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้

(ข) คำอธิบายรายละเอียด

N/A

16. หน่วยสมรรถนะร่วม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ20203
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ
3. ทบทวนครั้งที่3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการทรัพย์สิน

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ โดยสามารถสำรวจข้อมูลสภาพเศรษฐกิจและการเมือง และสำรวจข้อมูลมาตรการภาครัฐ

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20203.01 สำรวจข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ และการเมือง	1.เก็บรวบรวมข้อมูลปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินประเภทต่างๆ ในย่านนั้น 2.เก็บรวบรวมข้อมูลข่าวสารของสภาพทางเศรษฐกิจ องค์ประกอบต่างๆที่สนับสนุนและบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สิน 3.เก็บรวบรวมข้อมูลข่าวสารของสภาพทางการเมือง องค์ประกอบต่างๆที่สนับสนุนและบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สิน 4.เปรียบเทียบ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่างๆของปริมาณการซื้อขายทรัพย์สิน กับสภาพเศรษฐกิจ และการเมืองสนับสนุนและการบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สิน 5.จัดทำบันทึกการสำรวจและวิเคราะห์การตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจและการเมือง	ข้อสอบข้อเขียน
20203.02 สำรวจข้อมูลมาตรการภาครัฐ	1.เก็บรวบรวมข้อมูลปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินประเภทต่างๆ ในย่านนั้น 2.เก็บรวบรวมข้อมูลข่าวสารมาตรการและนโยบายต่างๆของ ภาครัฐที่สนับสนุนและบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สินในย่านนั้น 3.เปรียบเทียบ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินกับ มาตรการนโยบายต่างๆของภาครัฐที่สนับสนุนและบั่นทอนการ ซื้อขายทรัพย์สินในย่านนั้น 4.จัดทำบันทึกการสำรวจและวิเคราะห์ มาตรการภาครัฐ	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

1. ทักษะในการเก็บรวบรวมข้อมูลปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินประเภทต่างๆในย่านนั้น
2. ทักษะในการเก็บรวบรวมข้อมูลข่าวสารมาตรการ นโยบายต่างๆของภาครัฐในขณะนั้นที่สนับสนุนและบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สิน
3. ทักษะในการเปรียบเทียบ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่างๆของปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินกับมาตรการ

นโยบายต่างๆของภาครัฐในขณะนั้นที่สนับสนุนและบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สิน

(ข) ความต้องการด้านความรู้

1. หลักการและวิธีการรวบรวมข้อมูลปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินในพื้นที่ที่กำหนด
2. หลักการและวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลข่าวสารมาตรการ นโยบายต่างๆของภาครัฐในขณะนั้นที่สนับสนุนและบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สิน
3. หลักการและวิธีเปรียบเทียบ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่างๆของปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินกับมาตรการ

นโยบายต่างๆของภาครัฐในขณะนั้นที่สนับสนุนและบั่นทอนการซื้อขายทรัพย์สิน

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

(ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

1. ผลการทดสอบข้อเขียน
2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

(ค) คำแนะนำในการประเมิน

เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน และหลักฐานความรู้ ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ

(ง) วิธีการประเมิน

พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตการปฏิบัติงาน ตรวจสอบสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ ครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ และการเมือง และสำรวจข้อมูลมาตรการภาครัฐ

(ก) คำแนะนำ

1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการสำรวจข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ และการเมือง และข้อมูลมาตรการภาครัฐ
2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้

(ข) คำอธิบายรายละเอียด

N/A

16. หน่วยสมรรถนะรวม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ20301
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะวิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถทางการเงินของลูกค้า
3. ทบทวนครั้งที่3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการทรัพย์สิน

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการวิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถทางการเงินของลูกค้า โดยสามารถวิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของลูกค้า วิเคราะห์ความสามารถในการซื้อ และวางแผนการเงินให้กับลูกค้า

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ประจำ) หรือผู้ที่สนใจทั่วไป หรือกลุ่มบุคคล ในสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

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

N/A

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20301.01 วิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของลูกค้า	1.วิเคราะห์ข้อมูลความจำเป็นและเร่งด่วนในการซื้อ/ขายของลูกค้า 2.วิเคราะห์ช่วงระยะเวลาที่ต้อง การทรัพย์สิน 3.วิเคราะห์เหตุผลในการซื้อ/ขายทรัพย์สิน 4.วิเคราะห์ผลประโยชน์ที่ลูกค้าจะได้รับ 5.จัดทำบันทึกการสำรวจและวิเคราะห์ปัญหาของลูกค้า	ข้อสอบข้อเขียน
20301.02 วิเคราะห์ความสามารถในการซื้อ	1.วิเคราะห์รายได้ทั้งหมดของลูกค้า 2.วิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าโดยอาศัยข้อมูลรายได้ทั้งหมดและรายจ่ายทั้งหมดของลูกค้า 3.ประเมินความสามารถในการซื้อและชำระหนี้ของลูกค้า 4.จัดทำบันทึกการสำรวจและวิเคราะห์ความสามารถในการซื้อ	ข้อสอบข้อเขียน
20301.03 วางแผนการเงินให้กับลูกค้า	1.ประสานงานการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินให้กับลูกค้าฝั่งผู้ซื้อ 2.รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการขอสินเชื่อให้กับลูกค้าฝั่งผู้ซื้อ 3.ประสานงานการขอสินเชื่อและบริหารภาษีให้กับลูกค้าฝั่งผู้ขาย	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

(ก) ความต้องการด้านทักษะ

1. ทักษะในการวิเคราะห์รายได้ของลูกค้า
2. ทักษะในการวิเคราะห์ลักษณะอาชีพของลูกค้า
3. ทักษะในการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า

(ข) ความต้องการด้านความรู้

1. หลักการและวิธีการวิเคราะห์รายได้
2. หลักการและวิธีการวิเคราะห์ลักษณะอาชีพ
3. หลักการและวิธีการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

(ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)

1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)

1. ผลการทดสอบข้อเขียน
2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าสหกรณ์ฯ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง

(ค) คำแนะนำในการประเมิน

เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะวิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถทางการเงินของลูกค้า โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน และหลักฐานความรู้ ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ

(ง) วิธีการประเมิน

พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตการปฏิบัติงาน วิเคราะห์ความจำเป็นและความสามารถทางการเงินของลูกค้า ครอบคลุมตั้งแต่การวิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของลูกค้า การวิเคราะห์ความสามารถในการซื้อ และการวางแผนการเงินให้กับลูกค้า

(ก) คำแนะนำ

1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการวิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของลูกค้า การวิเคราะห์ความสามารถในการซื้อ และการวางแผนการเงินให้กับลูกค้า
2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้

(ข) คำอธิบายรายละเอียด

N/A

16. หน่วยสมรรถนะรวม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน

1. รหัสหน่วยสมรรถนะ

20501
2. ชื่อหน่วยสมรรถนะ

ทำนิตกรรม
3. ทบทวนครั้งที่

3 / 2566
4. สร้างใหม่

☐

ปรับปรุง

☒

5. สำหรับอาชีพและรหัสอาชีพ (Occupational Classification)

3334 ตัวแทนสิ่งทอสิ่งทอและผู้จัดการสิ่งทอ

6. คำอธิบายหน่วยสมรรถนะ (Description of Unit of Competency)

หน่วยสมรรถนะนี้ประกอบไปด้วยความรู้และทักษะที่จำเป็นในการ ทำนิตกรรม โดยสามารถเตรียมเอกสารซื้อขายและเอกสารประกอบ ตรวจสอบสภาพสิ่งทอและเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และรายงานการทำธุรกรรมตามหลักเกณฑ์ของ ปตท.

7. สำหรับระดับคุณวุฒิ

1	2	3	4	5	6	7	8
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

8. กลุ่มอาชีพ (Sector)

ผู้ประกอบการสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ

9. ชื่ออาชีพและรหัสอาชีพอื่นที่หน่วยสมรรถนะนี้สามารถใช้ได้ (ถ้ามี)

N/A

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

1. มาตรา 456 สัญญาซื้อขาย
2. รายงานการทำธุรกรรม มาตรา 16 (4) ตาม พรบ.ป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ.2542

11. สมรรถนะย่อยและเกณฑ์การปฏิบัติงาน (Elements and Performance Criteria)

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20501.01 เตรียมเอกสารซื้อขาย และเอกสารประกอบ	1.จัดเตรียมสำเนาเอกสารจำเพาะของสิ่งทอที่ตกลงจะซื้อขายให้ครบถ้วน 2.จัดเตรียมเอกสารผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งทอที่ซื้อขาย 3.เตรียมสัญญาซื้อขายสิ่งทอและกำหนดเงินมัดจำ 4.เตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน 5.เตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อถอน หากสิ่งทอที่ยังติดจำนอง	ข้อสอบข้อเขียน
20501.02 ตรวจสอบสภาพสิ่งทอและเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์	1.ตรวจสอบความถูกต้องของสิ่งทอให้ตรงกับเอกสารจะซื้อขาย 2.ตรวจสอบรายละเอียดของเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ให้ตรงกับข้อตกลง 3.ตรวจสอบความพร้อมเอกสารทางการเงินก่อนโอนกรรมสิทธิ์	ข้อสอบข้อเขียน
20501.03 ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์	1.คำนวณและตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ 2.ตรวจสอบเอกสารและรายละเอียดสัญญาที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์	ข้อสอบข้อเขียน

สมรรถนะย่อย (Element)	เกณฑ์ในการปฏิบัติงาน (Performance Criteria)	วิธีการประเมิน (Assessment)
20501.04 รายงานการทำธุรกรรมตามหลักเกณฑ์ของ ปปง.	1.ตรวจสอบประวัติและรายชื่อบุคคลตามเอกสารของ ปปง. 2.จัดทำรายงานผลการตรวจสอบประวัติและรายชื่อบุคคลที่พบมีเหตุอันควรสงสัยตามเอกสารของ ปปง. 3.จัดเก็บเอกสาร ผู้ซื้อ ผู้ขาย เพื่อเป็นหลักฐานตามหลักเกณฑ์ของ ปปง.	ข้อสอบข้อเขียน

12. ความรู้และทักษะก่อนหน้าที่จำเป็น (Pre-requisite Skill & Knowledge)

N/A

13. ทักษะและความรู้ที่ต้องการ (Required Skills and Knowledge)

- (ก) ความต้องการด้านทักษะ
- 1. ทักษะในการทำสัญญาจะซื้อจะขายและมัดจำ
 - 2. ทักษะในการเตรียมและตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องในการทำสัญญาจะซื้อจะขายของผู้ซื้อและผู้ขาย
 - 3. ทักษะในการเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินของผู้ซื้อและผู้ขาย
 - 4. ทักษะในการคำนวณค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์
- (ข) ความต้องการด้านความรู้
- 1. การทำเอกสารสัญญาจะซื้อจะขาย
 - 2. การทำรายการเอกสารและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย
 - 3. การทำรายการเอกสารการเงินและเอกสารใช้กับสถาบันการเงิน
 - 4. การคิดคำนวณค่าโอนกรรมสิทธิ์
 - 5. การเก็บเอกสารผู้ซื้อผู้ขาย เพื่อเป็นหลักฐานตามเกณฑ์ ปปง.

14. หลักฐานที่ต้องการ (Evidence Guide)

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

- (ก) หลักฐานการปฏิบัติงาน (Performance Evidence)
- 1. เอกสาร/หลักฐานรับรองการทำงาน
 - 2. เอกสาร/หลักฐานการอบรมเชิงปฏิบัติการ
 - 3. แฟ้มสะสมผลงาน และ/หรือ
 - 4. เอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง
- (ข) หลักฐานความรู้ (Knowledge Evidence)
- 1. ผลการทดสอบข้อเขียน
 - 2. ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตรผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง
- (ค) คำแนะนำในการประเมิน
- เจ้าหน้าที่สอบประเมินสมรรถนะ ทำนิตกรรม โดยพิจารณาจากหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหลักฐานด้านการปฏิบัติงาน และหลักฐานความรู้ ประกอบการพิจารณาเข้าสู่กระบวนการประเมินสมรรถนะ
- (ง) วิธีการประเมิน
- พิจารณาตามหลักฐานความรู้และประสบการณ์การปฏิบัติงาน คือ การสอบข้อเขียน

15. ขอบเขต (Range Statement)

ขอบเขตของการปฏิบัติงาน ทำนิตกรรม ครอบคลุมตั้งแต่ การเตรียมเอกสารซื้อขาย และเอกสารประกอบ การตรวจสอบสภาพทรัพย์สินและเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์ การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และการรายงานการทำธุรกรรมตามหลักเกณฑ์ของ ปปง.

- (ก) คำแนะนำ
- 1. สำหรับผู้เข้ารับการประเมินในหน่วยสมรรถนะนี้ ต้องสามารถอธิบายวิธีการเตรียมเอกสารซื้อขาย และเอกสารประกอบ การตรวจสอบสภาพทรัพย์สินและเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์ การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และการรายงานการทำธุรกรรมตามหลักเกณฑ์ของ ปปง.
 - 2. สำหรับเจ้าหน้าที่สอบจะต้องพิจารณาหลักฐานการปฏิบัติงานและหลักฐานความรู้ให้ตรงตามที่ระบุไว้ในหน่วยสมรรถนะนี้
- (ข) คำอธิบายรายละเอียด
- การรายงานการทำธุรกรรมตามหลักเกณฑ์ของ ปปง. หมายถึง ผู้มีหน้าที่รายงานธุรกรรมตามแนวทางปฏิบัติ ได้แก่

ผู้ประกอบการระบบการชำระเงินภายใต้การกำกับตามกฎหมายว่าด้วยระบบการชำระเงิน และผู้ประกอบการบริการการชำระเงินภายใต้การกำกับตามกฎหมายว่าด้วยระบบการชำระเงิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2562) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542

16. หน่วยสมรรถนะรวม (ถ้ามี)

N/A

17. อุตสาหกรรมร่วม/กลุ่มอาชีพร่วม (ถ้ามี)

N/A

18. รายละเอียดกระบวนการและวิธีการประเมิน (Assessment Description and Procedure)

18.1 การสอบข้อเขียน