

ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่าง สมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพ
ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย*

**The Causal Relationship Model between Competency,
Professionalism and Valuation Report Quality of Property Values in Thailand**

ดร. ปภากร สุวรรณธาดา**

ดร. ชีษณุพงศ์ ทองพวง***

ดร.สุภา ไวยยารักษ์****

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่าง สมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างรูปแบบสมมติฐานกับข้อมูลเชิงประจักษ์ในด้านสมรรถนะ ด้านความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับชั้นวุฒิสถูที่ได้รับ การประกาศโดยสมาคมวิชาชีพ จำนวน 200 คน การวิเคราะห์ข้อมูลใช้รูปแบบความสัมพันธ์โครงสร้างเชิงเส้น (Structural Equation Modeling: SEM) เป็นสถิติประเภทตัวแปรพหุ (Multivariate Statistics) ที่บูรณาการเทคนิคการวิเคราะห์ด้วย การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน (Confirmatory Factor Analysis) และการวิเคราะห์เส้นทาง (Path Analysis) ผลการวิจัย พบว่า 1. สมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และ

คุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยมีความมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย, สมรรถนะมีอิทธิพลโดยอ้อมต่อคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยผ่านความเป็นมืออาชีพ โดยรูปแบบดังกล่าวสามารถอธิบายความแปรปรวนของประสิทธิผล ได้ร้อยละ 65 ข้อค้นพบจากการวิจัยองค์การทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการจัดการทรัพยากรมนุษย์ในองค์กรไม่ว่าจะเป็นด้านการคัดเลือก การพิจารณาค่าตอบแทน การฝึกอบรม การประเมินผล โดยควรพิจารณาทั้งในด้านสมรรถนะหลักและความเป็นมืออาชีพสัมพันธ์กัน 2. สมรรถนะมีอิทธิพลโดยตรงต่อคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย, ความเป็นมืออาชีพ, ความเป็นมืออาชีพมีอิทธิพลโดยตรงต่อคุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมิน

*ได้รับทุนสนับสนุนการวิจัย จากมหาวิทยาลัยคริสเตียน ปีการศึกษา 2559

**อาจารย์ประจำ มหาวิทยาลัยคริสเตียน

***หัวหน้าสำนักประกันคุณภาพการศึกษา มหาวิทยาลัยคริสเตียน

****อาจารย์ประจำ มหาวิทยาลัยคริสเตียน

Abstract

The purposes of this research were: 1) to develop a model of causal relationship between competencies, professionalism and valuation report quality of the property values in Thailand 2) to examine the validity of the model with the empirical data. The sample consisted of 200 senior professional values. The systematic random sampling method was used for sampling. The instrument employed in this research was the survey questionnaires concerning the competency, professionalism and valuation report quality. The data were analyzed by using the statistical programs, structural equation modeling (SEM). The research findings were as follows: 1. Competencies and Professionalism had effect on the valuation report quality of the property values in Thailand. 2. Competencies had direct effect on the valuation report quality of

the property values in Thailand ($\beta = 0.41$, $p < .05$), Competencies had direct effect on Professionalism ($\beta = 0.59$, $p < .05$), Professionalism had direct effect on the valuation report quality of the property values in Thailand ($\beta = 0.29$, $p < .05$), Competencies had indirect effect on the through Professionalism ($\beta = 0.29$, $p < .05$) The causal model was confirmed with empirical data. The model accounted for 65 % of the variance the valuation report quality of the property values in Thailand. Findings from this study could be used by the property valuation organizational as a human resources management tools including the tools for selection, compensation, consideration of remuneration, training and evaluation, a promotion, In addition, this tool should be consider in competencies and professionalism.

ปัญหาการวิจัย

อุตสาหกรรมกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดเงิน ตลาดทุนและระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก โดยกระบวนการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกระบวนการให้ความเห็นในด้านมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งกระทำโดยผู้เชี่ยวชาญหรือนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผ่านกระบวนการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ เป็นไปตามหลักวิชาการและแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสากล เพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้นสามารถใช้ข้อมูลในด้านมูลค่าดังกล่าวเพื่อใช้อ้างอิงหรือใช้ประกอบในธุรกรรมต่างๆ ดังนั้น การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินจึงไม่สามารถทำได้โดยบุคคลทั่วไป ต้องทำโดยผู้มีวิชาชีพเท่านั้น ดังนั้นผู้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงมีบทบาทสำคัญและมี

ความจำเป็นต่อสังคมมาก ถือว่าเป็นผู้ประกอบการวิชาชีพเช่นเดียวกับวิชาชีพอื่น เพราะต้องใช้ความเชี่ยวชาญสูง ต้องมีความรู้ในหลายๆ ศาสตร์ เช่น ก่อสร้าง สรรวจ กฎหมาย เศรษฐศาสตร์ เป็นต้น ต้องมีการฝึกฝนหาประสบการณ์ความชำนาญ มีเทคนิคและวิธีการในการทำงาน ต้องค้นคว้าติดตามการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา การมีคุณสมบัติทางการศึกษาอย่างเดียวไม่สามารถประกอบวิชาชีพได้ การเป็นนักประเมินต้องมีการสอบจัดระดับขั้นให้เหมาะสมกับทรัพย์สิน ที่สำคัญคือต้องมีจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ (ทรงเดช ดารามาศ, 2551)

การพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยไว้ว่ามีความล้าหลังเมื่อเทียบกับประเทศเวียดนาม โดยเฉพาะในเรื่องโครงสร้างพื้นฐานของวงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (โสภณ พรโชคชัย

(Pornchokchai, 2008, pp. 16) ซึ่งประเทศเวียดนามได้มีการพัฒนาจนมีความก้าวหน้าไปกว่าประเทศไทย

ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือผู้ที่สำเร็จการศึกษาในด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยตรงมีค่อนข้างน้อย ทำให้ปัจจุบันนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนใหญ่ไม่ได้จบการศึกษาด้านนี้โดยตรง (Boonrod, Kruakrad, & Boonyasit, 2005) จากปัญหาที่พบดังกล่าวจะเห็นได้ว่าเส้นทางการพัฒนาวิชาชีพของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีปัญหาอยู่หลายประการและยังขาดแนวทางที่ชัดเจน ผู้ประกอบวิชาชีพต้องค้นหาหนทางของตนเอง เรียนรู้เอง หาแหล่งความรู้และพัฒนาตนเอง เพื่อให้ตนเองเติบโตได้หรือเพื่อให้สามารถได้รับการรับรองเป็นผู้ประเมินหลักหรือเป็นนักประเมินที่มีศักยภาพเพียงพอต่อการทำงานได้มีประสิทธิภาพ ทำให้ผู้ประกอบการอาชีพนี้บางรายไม่สามารถพัฒนาตนเองให้ก้าวหน้าได้

ในระยะเวลา 20 ปี ของการพัฒนาการของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย แม้จะได้รับการยอมรับจากสถาบันการเงินหรือผู้ใช้บริการพอสมควร แต่ยังคงพบว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีปัญหาอยู่ค่อนข้างมาก โดยปัญหามาจาก 4 ด้าน ด้วยกันได้แก่

1. ปัญหาจากบริษัทประเมินและผู้บริหาร เช่น มีระยะเวลาในการทำงานจำกัดและเร่งรัดมากเกินไป ขาดแคลนบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ ค่าบริการต่ำทำให้ต้องลดต้นทุนในการทำงาน เป็นต้น
2. ปัญหาจากสถาบันการเงินและผู้ให้บริการ เช่น ผู้ใช้บริการขาดความเข้าใจในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
3. ปัญหาด้านมาตรฐานวิชาชีพและการควบคุมวิชาชีพ เช่น ไม่มีกฎหมายรองรับ ขาดโครงสร้างองค์กรวิชาชีพที่เหมาะสมและมีคุณภาพ ไม่มีองค์กรที่มีอำนาจควบคุมนักประเมินอย่างเป็นทางการ ขาดการกำกับดูแลและลงโทษผู้ประเมินอย่างจริงจัง เป็นต้น
4. ปัญหาจากผู้ประเมินหรือนักประเมิน เช่น ขาดความรู้ความชำนาญในวิชาชีพ ขาดข้อมูลในการนำมาใช้ในการประเมินหรือข้อมูลขาดความน่าเชื่อถือ นักประเมินบางคนมีความรู้เฉพาะด้าน นักประเมินบางคนไม่ยอมรับการพัฒนาและความรู้ใหม่ๆ เป็นต้น (ประสงค์ ลำพูล ,2551)

ดังนั้น ในการทำการวิจัยนี้ ผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายในการศึกษาข้อมูลด้านสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนา การบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เพื่อใช้เป็นสารสนเทศหรือเป็นเครื่องมือในการประเมินการปฏิบัติงาน การวางแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคล การเพิ่มสมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพและประสิทธิผลของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งใช้เป็นต้นแบบมาตรฐานสมรรถนะนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อยกระดับวิชาชีพนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อไปในอนาคต

คำถามของการวิจัย

1. สมรรถนะ และความเป็นมืออาชีพของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีอิทธิพลต่อคุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือไม่ และมีความสัมพันธ์กันอย่างไร

2. รูปแบบปัจจัยเชิงสาเหตุที่ศึกษา มีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์หรือไม่อย่างไร

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่างสมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. ตรวจสอบความสอดคล้องของรูปแบบสมมติฐานกับข้อมูลเชิงประจักษ์ในด้านสมรรถนะ และความเป็นมืออาชีพของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีอิทธิพลต่อคุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สมมติฐานการวิจัย

H1 สมรรถนะมีอิทธิพลโดยตรงต่อคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

H2 สมรรถนะมีอิทธิพลโดยตรงต่อความเป็นมืออาชีพ

H3 ความเป็นมืออาชีพมีอิทธิพลโดยตรงต่อคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ

นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

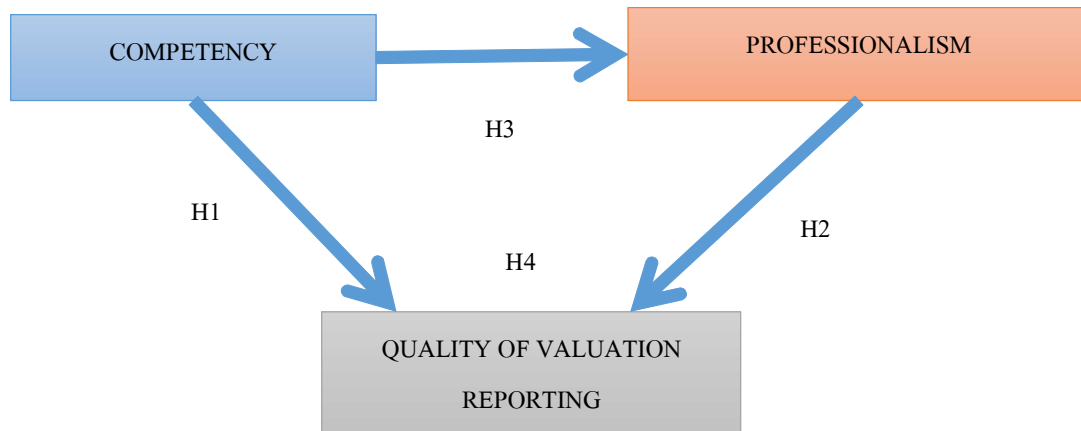
H4 สมรรถนะมีอิทธิพลโดยอ้อมต่อคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยโดยผ่านความเป็นมืออาชีพ

กรอบแนวคิดการวิจัย

กรอบแนวคิดในการวิจัยนี้สร้างขึ้นโดยใช้แนวคิดพื้นฐานจาก 2 แนวคิด ได้แก่ แนวคิดทฤษฎีในด้านสมรรถนะและทฤษฎีด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยทฤษฎีและมาตรฐานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้วิจัยได้ศึกษาจากแนวคิดของ ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ (2538) นิพัทธ์ จิตรประสงค์ (2534) The Appraisal Foundation (www.appraisalfoundation.org) RTM Whipple (1995) International Valuation Standard Council (http://www.ivsc.org/~ivscorg/sites/default/files/20120228_prof_valuer.pdf) จอร์จ มิลเลอร์ และเคที กัลลาเกอร์ (George H.

Miller & Katy R. Gallagher (1997) Royal Institute of Charter Surveyor (http://www.rics.org/Global/pathway_guide_valuation_dwl_pt.pdf) หยู หมิง ซวน (Ming Xuan Yu) และคณะ (2006) และมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2548) ทางด้านแนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับสมรรถนะ ผู้วิจัยได้ใช้แนวคิดทฤษฎีของ สเปนเซอร์ และสเปนเซอร์ (Spencer, L.M. & Spencer, S.M., 1993) ไรแลทและโลฮาน (Rylatt & Lohan, 1995) เดชา เดชะวัฒนะไพศาล (2549) ชำรงศักดิ์ คงสวัสดิ์ (2548)

ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้เชื่อมโยงแนวคิดและทฤษฎีเป็นกรอบแนวคิดของความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่างสมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ได้ดังนี้



แผนภาพที่ 1 กรอบแนวคิดของการวิจัย

ขอบเขตการวิจัย

ประชากรได้แก่ นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับชั้นวุฒิ (สูง) ที่ได้รับการประกาศโดยสมาคมวิชาชีพจำนวน 200 คน

ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research methodology) โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ศึกษารวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
2. เสนอโครงการเพื่อขออนุมัติ
3. จัดทำแบบสำรวจเพื่อประเมินสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. ดำเนินการสำรวจและเก็บข้อมูล
5. วิเคราะห์ข้อมูล และ
6. รายงานผลการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย ครั้งนี้ คือ นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับชั้นวุฒิ (สูง) ที่ได้รับการประกาศโดยสมาคมวิชาชีพ จำนวน 200 คน

การเก็บรวบรวมข้อมูล (Data Collection)

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเป็นผู้เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง โดยมีการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตามลำดับมีขั้นตอน ดังนี้

1. ผู้วิจัยทำหนังสือคำร้องถึงบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยคริสเตียน เพื่อออกหนังสือ ขอความร่วมมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยผู้วิจัยส่งแนวคำถามให้ผู้เชี่ยวชาญ และนัดวันเวลา ในการให้สัมภาษณ์
2. ผู้วิจัยสัมภาษณ์ด้วยตนเอง สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลตามแนวทางในการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างที่เกี่ยวกับสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยใช้แนวคำถามที่สร้างขึ้นและอาจตั้งคำถามเพิ่มเติมตามความสอดคล้องกับการพูดคุยของผู้ให้ข้อมูลขณะสัมภาษณ์ บันทึกข้อมูลด้วยการบันทึกเทปและการจดบันทึก

การวิเคราะห์ข้อมูล (Data Analysis)

โมเดลความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของประสิทธิผลของมหาวิทยาลัยเอกชนแห่งหนึ่งที่พัฒนาขึ้น มีการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป จากการกำหนดเป็นรูปแบบความสัมพันธ์โครงสร้างเชิงเส้น SEM (Structural Equation Modeling) ซึ่งเป็นสถิติประเภทพหุตัวแปร (Multivariate Statistics) ที่บูรณาการเทคนิคการวิเคราะห์ 2 อย่างเข้าด้วยกัน คือ การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน (Confirmatory Factor Analysis) และการ

วิเคราะห์อิทธิพลหรือการวิเคราะห์เส้นทาง (Path Analysis) โดยการวิเคราะห์โมเดลความสัมพันธ์โครงสร้างเชิงเส้น ประกอบด้วยการวิเคราะห์โมเดลสำคัญ 2 โมเดล คือ

1. โมเดลการวัด (Measurement Model) เป็นโมเดลแสดงความสัมพันธ์โครงสร้างเชิงเส้นระหว่างตัวแปรแฝงกับตัวแปรสังเกตได้ของทั้งตัวแปรภายนอกและภายใน การวิเคราะห์ข้อมูล 2 วิธี คือ การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันและวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ โดยการวิเคราะห์องค์ประกอบของตัวแปรนั้นเป็นการวิเคราะห์องค์ประกอบ ของตัวแปรแฝงที่ไม่สามารถสังเกตได้ ด้วยการวัดจากองค์ประกอบของ ตัวแปรที่สังเกตได้ ส่วนการวิเคราะห์การถดถอยนั้น ทำให้ได้ค่าสถิติที่ช่วยให้ทราบค่าพารามิเตอร์ที่แท้จริงและค่าตัวแปรที่วัดได้จะบอกค่าความคลาดเคลื่อนของการวัดในแต่ละตัวแปร

2. โมเดลสมการเชิงโครงสร้าง (Structural Equation Modeling) เป็นวิธีวิเคราะห์อิทธิพลหรือการวิเคราะห์เส้นทาง หาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรแฝงภายใน การวิเคราะห์สมการเชิงโครงสร้างเพื่อตรวจสอบความตรงของโมเดล และระบุขนาดและลักษณะอิทธิพลเชิงสาเหตุระหว่างตัวแปรในโมเดล และ ลดข้อตกลงเบื้องต้นทางสถิติการวิเคราะห์ทางสถิติเพื่อทดสอบว่า ความสัมพันธ์ของตัวแปรทุกตัวในรูปแบบมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์หรือไม่ อย่างไร โดยตัวแปรแต่ละตัวมีอิทธิพลทางตรงและ/หรือทางอ้อมอย่างไร

2.1 วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น เพื่อให้รู้จักลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างและพรรณนาระดับของตัวแปรแต่ละตัวในกรอบแนวคิดการวิจัยที่สร้างขึ้น แสดงสถิติพรรณนาหาความถี่ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ตลอดจนวิเคราะห์ลักษณะการแจกแจงของตัวแปร

2.2 การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์และสัมประสิทธิ์การถดถอยพหุคูณระหว่างตัวแปร ซึ่งเป็นสถิติวิเคราะห์องค์ประกอบต่างๆที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้าน สมรรถนะ และความเป็นมืออาชีพของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีอิทธิพลต่อคุณภาพของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.3 ตรวจสอบความสอดคล้องของรูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุที่ได้พัฒนาขึ้นกับข้อมูลเชิงประจักษ์

ที่เก็บรวบรวมได้จากกลุ่มตัวอย่าง ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดให้มหาวิทยาลัยคริสเตียนเป็นหน่วยในการวิเคราะห์ ดังนั้นในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยจึงได้นำข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามจาก นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทุกคนมาหาค่าเฉลี่ยเป็นรายการ ซึ่งจะนำค่าเฉลี่ยดังกล่าวไปวิเคราะห์ทางสถิติต่อไป โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่นำเสนอผลการวิเคราะห์รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุกับข้อมูลเชิงประจักษ์ และปรับโมเดลจากค่าสถิติที่ได้จากการ

วิเคราะห์ เพื่อให้ได้รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุกับข้อมูลเชิงประจักษ์มากที่สุด

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ที่ใช้ในการพัฒนาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่างสมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

ตารางที่ 2 เปรียบเทียบค่าสถิติของรูปแบบกับข้อมูลเชิงประจักษ์ระหว่างรูปแบบเชิงสมมุติฐาน (Hypothesized Model) และรูปแบบที่ปรับใหม่ (Modified Model) ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่างสมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

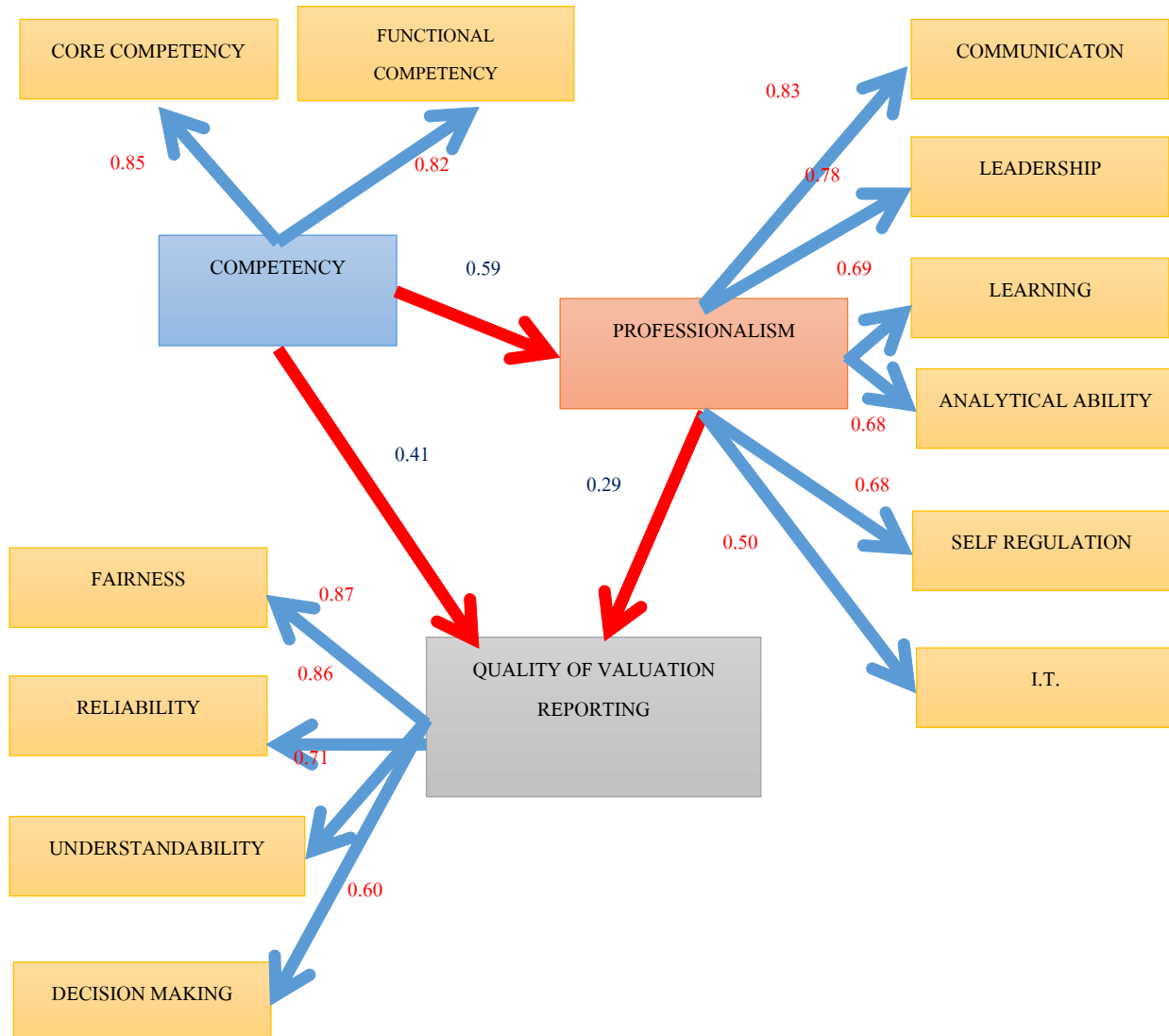
ดัชนีความสอดคล้อง	ระดับที่ยอมรับได้	แบบจำลองเชิงสมมุติฐาน		แบบจำลองที่ปรับใหม่	
		ค่าสถิติ	ความสอดคล้อง	ค่าสถิติ	ความสอดคล้อง
Chi-square (χ^2)		72.795		30.640	
Degree of freedom (df)		26		22	
Probability level (p-value)	มากกว่า 0.05	0.000	ไม่สอดคล้อง	0.104	สอดคล้อง
χ^2/df (CMIN/DF)	น้อยกว่า 3	2.800	สอดคล้อง	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 2 พบว่าผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า สมการโครงสร้างของการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้น เริ่มต้นยังไม่สอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ผู้วิจัยจึงทำการวิเคราะห์ปรับปรุงสมการโครงสร้าง โดยหลังการวิเคราะห์ปรับปรุงตัวแบบของการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้น โดยได้พิจารณาจากค่าไค-สแควร์ เท่ากับ 30.640 องศาอิสระ (df) เท่ากับ 22 ค่า probability

level เท่ากับ 0.104 ค่า χ^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 รูปแบบแบบจำลองการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันสองชั้นสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยค่า χ^2/df (CMIN/DF) ควรมีค่าไม่เกิน 3 (Byrne, 2001 cited in Raengsungnoen, 2011) ส่วนค่า

RMSEA ควรมีค่าต่ำกว่า 0.08 (Kline, 2005 cited in Raengsungnoen, 2011) และค่า CFI ควรมีค่ามากกว่า 0.90 และเข้าใกล้ 1 รวมทั้งค่า GFI ควรมีค่ามากกว่า 0.90 และเข้าใกล้ 1 (Siljaru, 2012.) และค่าสถิติมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ตามแนวคิดของ (Hoyle 1995 cited in Raengsungnoen, 2011)

ที่ได้เสนอว่า ค่า probability level (p-value) ควรมีค่ามากกว่า 0.05 แสดงว่า แบบจำลองต้นแบบกับแบบจำลองที่ได้จากข้อมูลจริงหรือข้อมูลเชิงประจักษ์ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 สรุปได้ว่ารูปแบบแบบจำลองมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์



แผนภาพที่ 2 โมเดลความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยจากการตรวจสอบกับข้อมูลเชิงประจักษ์

ดังนั้นรูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุตามสมมุติฐานมีความสอดคล้องกับข้อมูลความคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่าง ด้วยค่า 2 30.640 ค่า df เท่ากับ 22 ค่า CMIN/DF (2/df) เท่ากับ 1.393 ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำกว่า 3 และเมื่อพิจารณาจากดัชนีความกลมกลืน GFI และ

AGFI มีค่าเท่ากับ 0.966 และ 0.931 ตามลำดับ ซึ่งเป็นค่าที่สูงกว่า 0.9 และเข้าใกล้ 1.00 และค่า RMSEA เท่ากับ 0.044 ซึ่งน้อยกว่า 0.6 สรุปได้ว่ารูปแบบ ที่สร้างขึ้นตามทฤษฎี มีความสอดคล้องกับข้อมูล เชิงประจักษ์

การอภิปรายผล

ผลการตรวจสอบความตรงของความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่าง สมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ภายหลังที่มีการปรับแต่งรูปแบบใหม่ พบว่าค่าสถิติ ไคสแควร์ เท่ากับ 7.701 ค่า Probability Level เท่ากับ 0.000 ที่ระดับองศาอิสระ (df) 9 2/df (CMIN/ DF) เท่ากับ 0.856 ค่าดัชนีวัดความกลมกลืน (GFI) เท่ากับ 0.993 ค่าดัชนีวัดระดับความสอดคล้องหรือความกลมกลืนที่ปรับแก้แล้ว (AGFI) เท่ากับ 0.977 ดัชนีรากกำลังสองเฉลี่ยของค่าความแตกต่าง (RMSEA) เท่ากับ 0.000 ผลที่ได้จากค่าสถิติดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า รูปแบบที่ผู้วิจัยพัฒนาขึ้นมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์อยู่ในเกณฑ์ดี สามารถอธิบายความแปรปรวนของความสัมพัทธ์เชิงสาเหตุระหว่าง สมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ได้ร้อยละ 65 นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์พหุคูณของแต่ละปัจจัยซึ่งเป็นค่าที่บ่งบอกสัดส่วนความแปรปรวนระหว่างตัวแปรสังเกตได้กับปัจจัยรวม ในการวัดตัวแปรสังเกตได้แต่ละตัวในตัวแปรแฝงภายใน พบว่า อยู่ในเกณฑ์ดี คือค่าสัมประสิทธิ์การพหุคูณหรือค่า R² ของตัวแปรแฝงภายในทุกตัวอยู่ในเกณฑ์ดี มีค่าอยู่ในช่วง 0.45-0.65

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของ สมรรถนะ ความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย สามารถอภิปรายในรายละเอียดได้ดังนี้

สมรรถนะ

สมรรถนะมีอิทธิพลโดยตรงกับคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ขนาดอิทธิพล เท่ากับ 0.41 และสมรรถนะมีอิทธิพลโดยอ้อมต่อคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ผ่านความเป็นมืออาชีพด้วยขนาดอิทธิพลเท่ากับ 0.59 เนื่องด้วยจากการศึกษาในเรื่องสมรรถนะของนักวิชาการมาเป็น

เวลาหลายปีเป็นที่แน่ชัดว่าการพัฒนาสมรรถนะของบุคคลในวิชาชีพจะนำไปสู่การปฏิบัติงานที่ดีหรือเป็นเลิศ เป็นการเพิ่มประสิทธิผลทั้งส่วนบุคคลและองค์กร ไม่ว่าจะเป็น สเปนเซอร์และสเปนเซอร์ (Spencer, L.M. & Spencer, S.M.: 1993) กล่าวว่าสมรรถนะเป็นลักษณะเฉพาะของแต่ละบุคคลที่มีความสัมพันธ์เชิงเหตุและผลกับความมีประสิทธิภาพของเกณฑ์ที่ใช้และ/หรือ การปฏิบัติงานที่ได้ผลสูงสุด เดล และเฮส (Dales & Hes, 1995) ได้กล่าวว่า สมรรถนะ เป็นการค้นหาสิ่งที่ทำให้เกิดการปฏิบัติงานที่ดีเลิศ (Excellence) หรือการปฏิบัติงานที่เหนือกว่า (Superior Performance) นอกจากนี้ได้ให้ความหมายสมรรถนะในด้านอาชีพ (Occupational Competence) ว่าหมายถึง ความสามารถ (Ability) ในการทำกิจกรรมต่างๆ ในสายอาชีพ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานที่ถูกคาดหวังไว้ เคอร์ชเนอร์ และคณะ (Kirschner, Vilsterm, Hummel and Wigman, 1997) ได้ระบุว่าสมรรถนะเป็นความรู้และทักษะทั้งปวงที่ซึ่งบุคคลมีอยู่ในตน และสามารถนำมาใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลเพื่อบรรลุเป้าหมายแน่นอนอย่างหนึ่งในบริบท หรือสถานการณ์ที่หลากหลาย หรือสมรรถนะ หมายถึง ความสามารถที่จะทำให้เกิดความพึงพอใจ และการตัดสินใจอย่างมีประสิทธิภาพในสถานการณ์เฉพาะอย่างหนึ่งซึ่งในการที่จะกระทำให้อย่างเหมาะสม และมีประสิทธิผลในสถานการณ์นั้นต้องใช้วิจารณญาณ ค่านิยม และความเชื่อมั่นในตนเองด้วย โดย นพรัตน์ โพธิ์ศรีทอง (2550) เสนอไว้ว่า สมรรถนะ เป็นพฤติกรรมเชิงคุณลักษณะส่วนบุคคลและความสามารถทั้งหมดของบุคคลที่สะท้อนหรือปรากฏออกมาในรูปของการปฏิบัติงาน รวมทั้งพฤติกรรมการทำงานในบทบาทและสถานการณ์ต่างๆ ที่ทำให้เกิดผลลัพธ์ที่ดีเยี่ยมที่องค์กรต้องการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และตามแผนที่วางไว้

ความเป็นมืออาชีพ

ความเป็นมืออาชีพมีอิทธิพลโดยตรงกับคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ขนาดอิทธิพล เท่ากับ 0.29 เนื่องด้วยเนื่องจากรูปแบบสมรรถนะหลัก และความเป็น

อาชีพประกอบไปด้วย 2 องค์ประกอบ ได้แก่ จรรยาบรรณในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและความตระหนักรู้ด้านองค์การและการบริการ ซึ่งก็สอดคล้องกับการศึกษานี้โดยในการศึกษานี้พบว่ามีย้องค์ประกอบย่อย 5 องค์ประกอบซึ่งมีมากกว่าอาจเป็นเพราะบริบทในประเทศไทยมีความแตกต่างในแง่ของการที่ยังไม่มีกฎหมายบังคับใช้เพื่อควบคุมและรองรับกระบวนการขึ้นทะเบียนนักประเมิน การศึกษาทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่น้อยและการขาดฐานข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทำให้นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอาจต้องมีการที่ต้องค้นคว้าหาข้อมูลด้วยตนเองมากกว่าในประเทศจีน และเมื่อพิจารณาถึงการศึกษานักทฤษฎีด้านบริหารทรัพยากรมนุษย์ เช่น สเปนเซอร์และสเปนเซอร์ (Spencer & Spencer, 1993) พบว่ามีย้องค์ประกอบของสมรรถนะหลักของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีความสอดคล้องกับการศึกษาของสเปนเซอร์และสเปนเซอร์ (Spencer & Spencer, 1993) ในกลุ่มประสิทธิผลส่วนตัว (Personal Effectiveness) จำนวน 1 องค์ประกอบ ได้แก่ การควบคุมตนเอง ในกลุ่มการกระทำ และสัมฤทธิ์ผล (Achievement and Action) จำนวน 1 องค์ประกอบ ได้แก่ การมุ่งสู่ผลสัมฤทธิ์ ในกลุ่มการใช้อิทธิพลและผลกระทบ จำนวน 1 องค์ประกอบ ได้แก่ การตระหนักถึงองค์กร

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1.1 องค์การวิชาชีพด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถนำไปใช้ในการพัฒนานโยบายในการกำหนดเกณฑ์รับรองนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระดับต่างๆรวมทั้งการจัดทำหลักสูตรการฝึกอบรม โดยให้ครอบคลุมตามองค์ประกอบสมรรถนะและความเป็นมืออาชีพ และคุณภาพรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

1.2 หลักสูตรการศึกษาและการให้ความรู้ของสถาบันการศึกษาและองค์การวิชาชีพ ควรมีการเพิ่มการให้ความรู้ในด้านของสมรรถนะหลัก ความเป็นมืออาชีพโดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการมุ่งมั่นให้งานสำเร็จ เช่น การคิดเชิงวิเคราะห์และเชิงตรรกะ ความคิดริเริ่มและคิดหาวิธีใหม่ๆ ในการปรับปรุงการทำงาน การสื่อสารที่มี

ประสิทธิผล เป็นต้น ในส่วนของสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ที่ควรมุ่งเน้นไปในด้านรอบรู้ในศาสตร์ต่างๆ ที่ใช้สนับสนุนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินควบคู่ไปกับการศึกษาในด้านความเชี่ยวชาญเฉพาะวิชาชีพโดยตรง

1.3 องค์การทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการจัดการทรัพยากรมนุษย์ในองค์กรไม่ว่าจะเป็นด้านการคัดเลือก การพิจารณาผลตอบแทน การฝึกอบรม การประเมินผล การเลื่อนตำแหน่ง โดยควรพิจารณาทั้งในด้านสมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่

1.4 องค์การหรือหน่วยงานทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สามารถนำผลการศึกษาไปใช้เพื่อพัฒนาด้านการจัดการและการสร้างสภาพแวดล้อมในองค์กรให้เหมาะสมกับการพัฒนานักประเมิน

1.5 การนำเอาองค์ประกอบสมรรถนะมาใช้ในองค์กรจะช่วยในการวางแผนการฝึกอบรมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากช่องว่างของสมรรถนะ และความเป็นมืออาชีพ ว่านักประเมินในองค์กรขาดสมรรถนะในด้านใดบ้าง โดยหากมีความจำเป็นให้เลือกการพัฒนาสมรรถนะหลักก่อนการพัฒนาสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่

1.6 นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประสงค์จะพัฒนาตนเองเพื่อเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินขั้นสูง สามารถนำผลการศึกษานี้ไปใช้เพื่อพัฒนาตนเองทั้งในด้านสมรรถนะหลักและสมรรถนะการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้ตนเองมีสมรรถนะเพียงพอต่อการเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินขั้นสูงต่อไปในอนาคต

2. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยเรื่องสมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ผู้วิจัยได้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงบรรยายชนิดการวิจัยเชิงสำรวจ (exploratory research) ซึ่งเป็นตัวแปรด้านเดียว เพื่อให้ได้ข้อมูลที่วัดได้ตามสภาพความเป็นจริงของปรากฏการณ์ ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือวัดซ้ำในปรากฏการณ์ที่ใกล้เคียงได้ ทำให้สามารถพัฒนาไปใช้ในการพัฒนาการวิจัยในขั้นถัดๆ ไป ได้แก่ การวิจัยเชิงอธิบาย (explanatory research) และ การวิจัยเชิงพยากรณ์ (predictive research) ต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- กริช แรงสูงเนิน. (2554). *การวิเคราะห์ปัจจัยด้วย SPSS และ AMOS เพื่อการวิจัย*. กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- เดชา เดชะวัฒนไพศาล. (2543). "Competency-Based Human Resource". *วารสารคน*. (21) : 11-22.
- ทรงเดช ดารามาศ. (2551). "ความต้องการผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน". *วารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย*. 7(2) : 10-11.
- ธำรงค์ศักดิ์ คงคาสวัสดิ์. (2548). *เริ่มต้นอย่างไร...เมื่อจะนำ COMPETENCY มาใช้ในองค์กร*. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ : สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น).
- นพรัตน์ โพธิ์ศรีทอง. (2550). *รูปแบบสมรรถนะของหัวหน้าศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองกระทรวงมหาดไทย*. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.
- นิพัทธ์ จิตรประสงศ์. (2534). *กระบวนการการประเมินราคา*. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ประสงศ์ ลำพูล. (2551). "ปัญหา-อุปสรรควิชาชีพการประเมินค่า". *วารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย*. 7(2) : 14.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2538). *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์สุทธาคิน.
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2548). *มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย*. กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.
- โสภณ พรโชคชัย. (2551). "วงการประเมินค่าทรัพย์สินเวียดนามนำไทยซะแล้ว". *วารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย*. 7(1) : 16.
- Dales, M. and Hes, K. (1995). *Creating Training Miracle*. Sydney : Prentice - Hall.
- Kirschner, P A, Vilsterm, P, van Hummel, H and Wigman, M. (1997). " A study environment for acquiring academic and professional competence". *Studies of Higher Education*. (22) : 151-171.
- Miller H. G. and Gallagher. K. R. (1997). *Residential Real Estate Appraisal*. New Jersey. Prentice Hall.
- Ming Xuan Yu, Qin Yu YANG and Qiong WANG. (2006). *Model Analysis of CPREAS' Core Competencies*. CRIOCM 2006 International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate, Beijing, China.
- Rylatt, A. and Lohan, K. (1995). *Creating training miracles*. Sydney : Prentice Hall.
- Spencer, L.M. and Spencer, S.M. (1993). *Competence at work : Models for superior performance*. New York : John Wiley and Sons.

