

ภานุพงศ์ นิลตะโก, อธิยุต ทัดตมน์ส, วณิดา ศิริเลิศระกุล



Abstract

Property valuation is one of the most important professions because it involves all parts of economy of public, private and governmental sector especially financial institutions and real estate businesses. The process of property valuation is to determine the value of property by the valuers according to the property valuation process and standard as well as professional ethics in line with universal principles and guidelines of property valuation. Therefore, the property valuers play an important role and are greatly necessary for the real estate business. The purpose of this research was to understand the property valuation methods, workloads and skills of the property valuers towards the property valuation process which, as a result, would lead to recommendation and guidelines of property valuation curriculum development as well as other related curriculums to meet the requirement of the private sectors.

This results, gaining from interviewing 10 companies involving in property valuation and gathering questionnaires from 315 valuers found that the property valuation profession was a profession that required knowledge and specialized skills in evaluating property price involving seven processes of property valuation which were significant factors of analysis to indicate valuers' knowledge and skills in performing property valuation. The results showed that the property valuers in each position required the same knowledge and skills in their performance. The differences of each position were expertise and ability in performing property valuation, which, according to the researcher, could be gained from "working experience" in the property valuation field. The property valuers with one or one-two years experience were those who had just graduated from both the property valuation program and the real estate program. The property valuation code of conduct prescribed that the valuers had to have essential education qualification, knowledge, expertise, and working experience required for property valuation. The results found that the valuers with working experience less than one year or one-two years were not able to completely perform all the seven process as mentioned in the property valuation standard and code of conduct. The valuers with more than 10 years working experience, mostly in the positions of managements, manager, and directors, had duties to check the property valuation report, plan the work and organization administration, etc.; therefore, they had no chance to perform their duties according to property valuation process. However, the property valuation standard and code of conduct stipulated that the appraisers were necessary to constantly study and participate in professional training to improve and accumulate professional knowledge and related fields as well as always improve quality of services in according to the standard.

Recommendation: companies should hold trainings or support the appraisers to attend their professional training to develop their knowledge and promote the ability of property valuation performance, especially those related to the fifth process on property valuation. Educational institutes provided property valuation or real estate business course should focus more on operational practice so the students could apply the theories in all seven property valuation processes. Short-term training courses on property valuation held by Thai Valuers Association, The Valuers Association of Thailand or other public sectors should have standard to divide the valuers' experience to meet with individual valuer.



บทนำ

ในปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นในแง่ของประชาชนทั่วไป หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน และในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละหน่วยงานมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สิน อาทิ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมเป็นรายได้ของภาครัฐ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อตกลงทำการซื้อขายแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อชดเชยค่าเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกำหนดค่าสินไหมทดแทนการประกันภัย และการประเมินราคาเพื่อใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อ เป็นต้น

การประเมินราคาทรัพย์สินนับเป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมต่างๆ ในระบบเศรษฐกิจและการจัดการต่างๆ โดยผ่านการให้ความเห็นในด้านมูลค่าของทรัพย์สิน โดยผู้เชี่ยวชาญหรือ “นักประเมินราคาทรัพย์สิน” ที่ให้ความเห็นโดยผ่านกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และมาตรฐานและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพเป็นไปตามหลักวิชาการ และแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินโดยสากล เพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้นสามารถใช้ข้อมูลในด้านมูลค่าดังกล่าวเพื่อการใช้อ้างอิงหรือใช้ประกอบในธุรกรรมต่างๆ ดังนั้นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินจึงไม่สามารถทำได้โดยบุคคลทั่วไป ต้องทำโดยผู้มีวิชาชีพเท่านั้น ดังนั้นผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีบทบาทสำคัญและมีความจำเป็นต่อระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาก จึงส่งผลให้มีการจดทะเบียนเปิดบริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สินอยู่เรื่อยๆ รวมไปถึงการแข่งขันในธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท

โดยในแต่ละบริษัทจะมีกระบวนการทำงาน และภาระหน้าที่งานประเมินราคาทรัพย์สินที่แตกต่างกัน เพื่อสร้างจุดแข็งให้กับบริษัท ผลงานการประเมินราคาทรัพย์สินมีคุณภาพ เป็นที่ยอมรับ และมีความน่าเชื่อถือ ซึ่งทรัพยากรที่สำคัญต่อบริษัท คือ “พนักงานประเมินราคา” หรือ “นักประเมินราคา” บริษัทจึงพยายามฝึกอบรมให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ครบทุกกระบวนการทำงาน อีกทั้งขั้นตอนการรับสมัครงานพนักงานใหม่บางบริษัทอาจมีการทดสอบ เพื่อจะได้สามารถระบุตำแหน่งหน้าที่ที่ผู้สมัครสามารถปฏิบัติงานได้ตามความสามารถแต่ละบุคคล งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจกระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน วิเคราะห์ความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ ที่ตรงตามความต้องการของบริษัท และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหลักสูตรการประเมินราคาทรัพย์สินและหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อสำรวจกระบวนการทำงาน และภาระงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
2. เพื่อวิเคราะห์ความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ ที่ตรงตามความต้องการของบริษัท
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหลักสูตรการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง

วิธีการดำเนินการวิจัย

ด้านพื้นที่ เป็นบริษัทเอกชนที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร และขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีจำนวน 73 บริษัท

ด้านกลุ่มประชากร ในการเก็บข้อมูลผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 2 กลุ่ม

กลุ่ม 1 กลุ่มผู้บริหารบริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยวิธีการสุ่มแบบเฉพาะเจาะจง จำนวน 10 ตัวอย่าง เก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เป็นเวลา 1 เดือน เพื่อให้ทราบถึงลักษณะงานที่ต้องปฏิบัติ และกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

กลุ่ม 2 กลุ่มเจ้าหน้าที่หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างจากบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 315 ตัวอย่าง เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม เป็นเวลา 3 เดือน เพื่อสอบถามความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน จากนั้นทำการวิเคราะห์ผลจากแบบสัมภาษณ์โดยสรุปความคิดเห็นกลุ่มตัวอย่าง และวิเคราะห์ผลแบบสอบถามโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows เพื่อประมวลผลในรูปแบบร้อยละ

ผลการวิจัย

ผลจากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง และการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัท พบว่ากระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินสามารถแบ่งได้เป็น 7 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน ขั้นตอนเบื้องต้นที่นักประเมินราคาทรัพย์สินทำการระบุตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน ตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สินที่รับการประเมินราคา ระบุวันที่ทำการประเมินราคา ระบุวัตถุประสงค์ และให้คำจำกัดความของมูลค่าที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยจากการสัมภาษณ์บริษัทเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ คือ การเจรจากับ



ลูกค้าผู้ว่าจ้างเบื้องต้นเพื่อสอบถามข้อมูล รับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะประเมิน รวมถึงบริหารจัดการทำงาน

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคาทรัพย์สิน การรวบรวมข้อมูล การเข้าถึงแหล่งข้อมูล ที่จำเป็นต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงกำหนดระยะเวลาในการทำงาน และเสนอค่าบริการ โดยจากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้โดยจะมุ่งเน้นในการรวบรวมข้อมูลเพื่อประเมินราคาทรัพย์สิน คือ การหาตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน การหาอาณาเขตของที่ดิน และทรัพย์สินประเภทที่ดิน การตรวจสอบทางเข้า - ออกของทรัพย์สิน การอ่านแบบแปลนอาคาร การตรวจสอบระวางที่ดิน การตรวจสอบสารบบ การตรวจสอบผังเมือง การตรวจสอบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การถ่ายภาพทางเข้า - ออก และการถ่ายภาพทรัพย์สินประเภทต่างๆ

ขั้นตอนที่ 3 การรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล ในขั้นตอนนี้ของกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน จะใช้ข้อมูล 3 ประเภท คือข้อมูลทั่วไป ข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และรายละเอียดเฉพาะเกี่ยวกับต้นทุน โดยจากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ สามารถสรุปได้ดังนี้ คือการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ฎ สำนักที่ดิน การอ่านเอกสารสิทธิ์ การวัดพื้นที่อาคาร การคำนวณเนื้อที่ดิน การหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด การวาดแผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยใช้โปรแกรมประยุกต์

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ โดยคำนึงถึงความเป็นไปได้สูงสุด และดีที่สุดของการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยจากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้มีเพียงความสามารถเดียวคือ การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด

ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สินที่มี 3 วิธี คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีคำนวณราคาต้นทุน และวิธีคำนวณรายได้ โดยส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์พบว่าทุกบริษัทจะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นส่วนใหญ่ ส่วนวิธีคำนวณต้นทุน และวิธีคำนวณรายได้มีเพียงบางบริษัทที่ใช้ จากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ คือ การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด) การปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีต้นทุน) การคำนวณพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง การกำหนดและคำนวณค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้าง การประเมินราคาทรัพย์สิน (โดยวิธีพิจารณาจากรายได้) การใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน และการแปลงรายได้เป็นมูลค่า

ขั้นตอนที่ 6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประเมินราคาทรัพย์สินก่อนทำเล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินต้องใช้ดุลยพินิจคำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน จากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ คือ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ และการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ขั้นตอนที่ 7 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน การทำเล่มรายงานประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อสรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้อ่านรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินเข้าใจกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินในเล่มรายงาน โดยจากผลการสัมภาษณ์สามารถระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติการของนักประเมินราคาทรัพย์สินในขั้นตอนนี้ คือ การจัดทำรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน

ผลจากการศึกษาเกี่ยวกับความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินระดับปฏิบัติการ ตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 7 ขั้นตอน นั้น ผู้วิจัยพบว่า มีนักประเมินราคาทรัพย์สินที่ “ไม่มีความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงาน” ตามภาระงานของการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเมื่อหาความสัมพันธ์ของประสบการณ์ในการทำงานจะพบว่า ประสบการณ์ในการทำงานต่ำกว่า 1 ปี และ 1-2 ปี และประสบการณ์ในการทำงาน มากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีภาระงาน คือ ความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า นักประเมินราคาทรัพย์สินมีความรู้และมีความสามารถปฏิบัติงานในระดับมาก เพียงร้อยละ 5.71 - 8.57 หรือประมาณ 48 - 72 คน จากกลุ่มตัวอย่าง 315 คน เมื่อหาความสัมพันธ์ของประสบการณ์ในการทำงาน พบว่า ประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี, 1-2 ปี, 3-4 ปี, 5-6 ปี และมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานในขั้นตอนที่ 5

จากผลการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทฯ ส่วนใหญ่พบว่า นักประเมินราคาทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี - 2 ปี ยังขาดความรู้และความสามารถในการปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับ วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินที่ต้องมีการวิเคราะห์งบทางการเงินหรืองบทางบัญชีบริษัท ซึ่งนักประเมินราคาทรัพย์สินยังขาดประสบการณ์ในการปฏิบัติงานดังกล่าว โดยกลุ่มผู้บริหารเสนอว่าสถาบันการศึกษาควรเพิ่มให้นักศึกษามีการฝึกปฏิบัติมากขึ้นระหว่างที่กำลังศึกษา หรือมีการใช้กรณีศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทต่างๆ เพื่อให้นักศึกษาสามารถเข้าใจใน



กระบวนการปฏิบัติงานจริง และผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง นักประเมินราคาทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ในการทำงานต่ำกว่า 1 ปี และ 1-2 ปี ที่ไม่มีความรู้และไม่สามารถปฏิบัติงานขั้นตอนที่ 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีภาระงาน คือ ความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ความสามารถในการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน และความสามารถในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า นั้น โดยร้อยละ 66.25 มีความต้องการให้สถาบันการศึกษาปรับเปลี่ยนรูปแบบการเรียนการสอนมุ่งเน้นการฝึกปฏิบัติมากขึ้น และมีการนำกรณีศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทต่างๆ มาให้นักศึกษาได้ศึกษา และนักประเมินราคาทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มากกว่า 10 ปีขึ้นไป ร้อยละ 71.53 ต้องการให้บริษัทมีการฝึกอบรมให้แก่ นักประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเพิ่มความรู้ในด้านที่สามารถปฏิบัติงานได้

สรุปและอภิปรายผล

วิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพที่ต้องใช้ความรู้ และความสามารถเฉพาะทางในการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมด 7 ขั้นตอน อันเป็นปัจจัยสำคัญในการวิเคราะห์เพื่อระบุความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สินของนักประเมินราคาทรัพย์สิน จากการวิจัยพบว่า นักประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละตำแหน่งงานต้องมีความรู้ และความสามารถในการปฏิบัติงานฯ เหมือนกัน โดยความแตกต่างกันของตำแหน่งงาน คือ ความเชี่ยวชาญในความรู้ และความสามารถต่อการปฏิบัติงานฯ ทั้งนี้ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ว่าความเชี่ยวชาญในความรู้ และความสามารถมาจาก “ประสบการณ์” การทำงานทางด้าน การประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี หรือ 1-2 ปี เป็นนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เพิ่งจะจบการศึกษา ทั้งสาขาที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดให้ผู้ที่สามารถปฏิบัติงานในวิชาชีพนี้ได้ จะต้องมีความรู้ การศึกษา ความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ ประสบการณ์ทางวิชาชีพ และมีความรู้ความสามารถเพียงพอต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน จากการสรุปผลพบว่า นักประเมินราคาทรัพย์สินที่มีประสบการณ์

ในการทำงาน ต่ำกว่า 1 ปี หรือ 1-2 ปี ยังไม่สามารถปฏิบัติงานได้ครบทั้ง 7 ขั้นตอนตามที่มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพกำหนดไว้ นักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์ในการทำงานมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ซึ่งส่วนใหญ่จะดำรงตำแหน่งผู้บริหาร ผู้จัดการ และผู้อำนวยการ มีหน้าที่ตรวจความเรียบร้อยของเล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน วางแผนการทำงาน การบริหารงานองค์กร เป็นต้น จึงไม่มีโอกาสได้ปฏิบัติงานตามกระบวนการการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดให้นักประเมินราคาทรัพย์สินต้องหมั่นศึกษาและเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมทางวิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาและเพิ่มพูนความรู้ทางวิชาชีพและความรู้ในสาขาวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อพัฒนาคุณภาพของงานบริการให้ได้มาตรฐานตลอดเวลา

ข้อเสนอแนะ

1. บริษัทควรมีการจัดการอบรม หรือสนับสนุนให้นักประเมินราคาทรัพย์สิน เข้าร่วมการอบรมทางวิชาชีพเพื่อเป็นการพัฒนาความรู้ และส่งเสริมความสามารถในการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความรู้และความสามารถที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนที่ 5 เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ และการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงิน
2. สถาบันการศึกษาที่มีการเรียนการสอนด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรเน้นให้นักศึกษามีการฝึกปฏิบัติงานมากขึ้น เพื่อให้นักศึกษาสามารถนำทฤษฎีมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้ง 7 ขั้นตอนได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งขั้นตอนที่ 5 การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ รวมไปถึงการใช้ข้อมูลจากงบทางการเงินประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. การจัดหลักสูตรการอบรมระยะสั้น ของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานเอกชนอื่นๆ ในการจัดอบรมด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ควรมีการแบ่งเกณฑ์ระดับประสบการณ์ของนักประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อต่อการเรียนรู้



เอกสารอ้างอิง

- กิตติ พัฒพงศ์พิบูล. (2541). บทบาทและทิศทางของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สุชาศิน.
- เจริญ เจษฎาวัลย์. (2548). คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: พอติ พรินต์.
- ปภากร สุวรรณธาดา. (2556). สมรรถนะของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการภาครัฐและเอกชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน.
- พัชรา พ็ชราวณิช. (2542). บทบาทของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร:
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2547). หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สุชาศิน.
- วารุณี ตั้งสถาเจริญพร และอัจฉราพร ศรีภูษณาพรรณ. (2555). ความสามารถในการทำงานของพยาบาลวิชาชีพในโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิตสาขาวิชาพยาบาล คณะพยาบาลศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. รายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความนิยมเห็นชอบ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.sec.or.th/TH/RaisingFunds/EquityDebt/Documents/list_professional/valuer.xls. 2558.
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสถาบันคีนันแห่งเอเชียด้วยการสนับสนุนเงินทุนจากองค์การเพื่อการพัฒนาระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกา. มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน. [ออนไลน์]. สืบค้นจาก : <http://capital.sec.or.th/webapp/nrs/data/5961s.pdf>. 2560.
- อนุชา กุลวิสุทธิ. (2555). ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีอาชีพ. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ดีการพิมพ์.