

โครงสร้างข้อสอบวัดความรู้ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ (เกณฑ์การประเมินผลชั้นวิสามัญ : คะแนนรวมไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๖๐%)

ส่วนที่ ๑ ความรู้ทางวิชาการทั่วไปที่เกี่ยวข้องและด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (เกณฑ์การประเมินผลไม่ต่ำกว่า ๕๐%)

ส่วนที่ ๒ ความรู้ในภาคปฏิบัติงานจริงในภาคสนาม (เกณฑ์การประเมินผลไม่ต่ำกว่า ๕๐%)

ส่วนที่ ๓ ความรู้ด้านมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ (เกณฑ์การประเมินผลไม่ต่ำกว่า ๖๐%)

ส่วนที่ ๑ แนวข้อสอบด้านความรู้ทางวิชาการทั่วไปและด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (เกณฑ์การประเมินผลไม่ต่ำกว่า ๕๐%)

๑. เศรษฐศาสตร์

- ๑.๑ ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์การเงินที่มีผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์ เช่น ทฤษฎีดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเพื่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ MLR เป็นต้น
- ๑.๒ กฎของอุปสงค์ อุปทาน ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- ๑.๓ วงจรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ : boom, bust, ปัจจัยที่มีผล ต่ออสังหาริมทรัพย์
- ๑.๔ หลักการพิจารณาประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use : กฎหมาย กายภาพ การตลาด และการเงิน)

๒. ด้านกฎหมาย

- ๒.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประเภทของที่ดินเอกชน ที่ดินของรัฐ
- ๒.๒ ประเภทเอกสารสิทธิ รายละเอียดและสาระสำคัญของโฉนดที่ดิน น.ส. ๓, นส.๓ก. สค.๑ เป็นต้น เอกสารสำคัญของอาคารชุด อช.๒ อช.๑๐ อช.๑๓ เป็นต้น
- ๒.๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 - ๒.๓.๑ ทรัพย์สิน บุคคลสิทธิ ภาระผูกพัน การรอนสิทธิต่าง ๆ ภาระจำยอม ทางเข้าออก คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง
 - ๒.๓.๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม : การรอนสิทธิ ภาระผูกพัน บุริมสิทธิ
- ๒.๔ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ขนาดโครงการ ขนาดบ้าน การตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน นิติบุคคลบ้านจัดสรร
- ๒.๕ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด การจดทะเบียนอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ๒.๖ กฎหมายผังเมือง Floor Area Ratio (FAR) Open Space Ratio (OSR)
- ๒.๗ กฎหมายควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคาร การขออนุญาตก่อสร้าง และการใช้งานอาคาร เป็นต้น
- ๒.๘ กฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง กฎหมายสิ่งแวดล้อมทั่วไป กฎหมายสิ่งแวดล้อมเฉพาะบริเวณ
- ๒.๙ กฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

๓. สถิติและการเงินเบื้องต้น

- ๓.๑ ค่าวัดทางสถิติเบื้องต้น mean, mode, median
- ๓.๒ ค่าเงินปัจจุบัน ค่าเงินในอนาคต อัตราการผ่อนชำระ
- ๓.๓ รู้จักงบการเงินเบื้องต้น งบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด

๔. วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ๔.๑ คำจำกัดความของมูลค่าตลาด
- ๔.๒ วัตถุประสงค์การประเมิน คำสั่งจ้าง ส่งผลต่อทรัพย์สินที่ประเมิน
- ๔.๓ หลักเกณฑ์การประเมิน มูลค่าตลาด มูลค่าที่มีใช้มูลค่าตลาด
- ๔.๔ กระบวนการ/ขั้นตอนการประเมินมูลค่า
 - ๔.๔.๑ การจัดเก็บ/การวิเคราะห์ข้อมูล/การเลือกใช้
 - ๔.๔.๒ การเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า
 - ๔.๔.๓ ข้อดีและข้อจำกัดของวิธีประเมินมูลค่าในแต่ละประเภท

๕. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ๕.๑ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
 - ๕.๑.๑ การพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่า
 - ๕.๑.๒ การคัดเลือกข้อมูลตลาด ความเพียงพอ และความเหมาะสมของข้อมูล
 - ๕.๑.๓ การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา WQS, Sale gird adjustment เป็นต้น
- ๕.๒ วิธีการต้นทุน (Cost Approach)
 - ๕.๒.๑ คำจำกัดความต้นทุน Replacement Cost, Reproduction Cost
 - ๕.๒.๒ เทคนิคการคำนวณต้นทุน (จุดอ่อน จุดแข็ง แต่ละวิธี)
 - ๕.๒.๓ วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา
- ๕.๓ วิธีรายได้เบื้องต้น (Income Approach)
 - ๕.๓.๑ Capitalization Method
 - ๕.๓.๒ โครงสร้างรายได้ – รายจ่าย สมมติฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - ๕.๓.๓ แหล่งที่มาของข้อมูลที่เป็น ข้อมูลตลาด ข้อมูลสำหรับทรัพย์สินที่จำเป็น งบการเงินเบื้องต้น
- ๕.๔ วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิเบื้องต้น สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง ข้อกฎหมายที่จำเป็น ข้อมูลตลาดที่จำเป็น และกระบวนการขั้นตอนการประเมิน (เชิงทฤษฎี)
- ๕.๕ แนวทางการสรุปมูลค่าตลาด มาตรฐานกำหนดไม่น้อยกว่า ๒ วิธีการ แต่การสรุปมูลค่าตลาดสรุปอย่างไร การเลือกวิธีการหลัก วิธีการสอบทาน

ส่วนที่ ๒ ความรู้ในภาคปฏิบัติงานจริงในภาคสนาม (เกณฑ์การประเมินผลไม่ต่ำกว่า ๕๐%)

๑. การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

- ๑.๑ การตรวจสอบกับฉบับหลวง ณ สำนักงานที่ดิน การตรวจสอบการปลอมแปลง
- ๑.๒ การตรวจสอบภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่า ภาระจำยอม ฯลฯ

๒. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน

- ๒.๑ แนวทางการตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน โดยหมุดหลักเขต แปลงคงเหลือระหว่าง UTM ระวังรูปถ่ายทางอากาศ ระวังแดงของกรมที่ดิน ฯลฯ
- ๒.๒ การตรวจสอบระยะโดยประมาณ อาณาเขตที่ดิน สภาพของที่ดิน บ่อลึก ที่ดินตกน้ำ ตกทะเล ฯลฯ
- ๒.๓ การตรวจสอบทางเข้า-ออก การตรวจสอบสภาพแวดล้อมเชิงบวก – ลบ

๓. การตรวจสอบสิ่งปลูกสร้าง

- ๓.๑ การตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างที่จำเป็น สำหรับอาคารแต่ละประเภทใบ อ.๑, อ.๕, อ.๖ อาคารควบคุมการใช้ต่าง ๆ
- ๓.๒ การตรวจสอบใบอนุญาตประกอบธุรกิจบางประเภทที่ต้องมี เช่น โรงแรม หอพักสถานบริการต่างๆ ฯลฯ

๔. การตรวจสอบข้อกำหนด

- ๔.๑ การตรวจสอบกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน ผังเมืองรวม กฎหมายท้องถิ่น
- ๔.๒ การตรวจสอบหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ข้อจำกัดเฉพาะบริเวณ เช่น เทศบาล อบต. กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา
- ๔.๓ การตรวจสอบแนวเขตป่าสงวน ฯลฯ การลงพื้นที่จริง เว็บไซต์กรมสอบสวนคดีพิเศษ
- ๔.๔ การตรวจสอบแนวเวนคืน การตรวจสอบพระราชกฤษฎีกาเวนคืน
- ๔.๕ การตรวจสอบการรอนสิทธิต่าง ๆ เช่น แนวสายไฟฟ้าแรงสูง แนวคลองชลประทาน การตรวจสอบการขายสิทธิ์ FAR ในอนาคต ฯลฯ

๕. การตรวจสอบการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินในภาคสนาม

- ๕.๑ การตรวจสอบสภาพอาคารที่ก่อสร้างบนที่ดิน FAR ที่ก่อสร้าง FAR สูงสุดที่ก่อสร้างได้

๖. การตรวจสอบสภาพตลาด การสืบค้น และการคัดเลือกข้อมูลเปรียบเทียบตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณใกล้เคียง การตรวจสอบแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ควรจะเป็น

ส่วนที่ ๓ มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพในการประเมิน (เกณฑ์การประเมินผลไม่ต่ำกว่า ๖๐%)

๑. คำจำกัดความทั่วไป ได้แก่ ทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่าตลาด ราคาตลาด มูลค่าสิทธิการเช่า มูลค่ากรรมสิทธิ์ติดภาระการให้เช่า มูลค่าบังคับขาย ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว สมมติฐานเพิ่มเติม สมมติฐานพิเศษ การประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ กระดาษทำการ หนังสือคำสั่งว่าจ้าง พอร์ตโฟลิโอ มูลค่าสุดท้าย เป็นต้น

๒. มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เกี่ยวกับ

- คุณสมบัติของผู้ประเมิน
- หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด
- คำสั่งและเงื่อนไขการว่าจ้าง
- วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน
- วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- สมมติฐาน เงื่อนไข และข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

๓. จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เกี่ยวกับ

- ความสามารถทางวิชาชีพ
- การปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ
- หลักปฏิบัติต่อผู้ประเมินอื่น และสมาคมวิชาชีพ

๔. คำอธิบายทั่วไป

๔.๑ แนวคิดและหลักการทั่วไปที่ใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

๔.๑.๑ แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ แนวคิดด้านกฎหมาย แนวคิดทางบัญชี

แนวคิดของ International Valuation Standards Committee (IVSC) แนวคิดอื่นๆ เกี่ยวกับ ทรัพย์สิน และสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สิน

๔.๑.๒ แนวคิดเกี่ยวกับราคา ต้นทุน และมูลค่า

๔.๑.๓ แนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าตลาด

๔.๑.๔ แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)

๔.๑.๕ แนวคิดเกี่ยวกับอรรถประโยชน์

๔.๑.๖ แนวคิดสำคัญอื่นๆ เช่น ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว และต้นทุนทดแทนสุทธิ เป็นต้น

๔.๒ หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน

๔.๓ ข้อพิจารณาความพอเพียงของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

๔.๔ การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สิน

๔.๕ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

๔.๖ สมมติฐาน เงื่อนไข และข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

๔.๗ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

๔.๘ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

๔.๙ การเก็บรักษาเอกสาร และข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

๔.๑๐ การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง