

โครงสร้างข้อสอบสำหรับชั้นสามัญ (เกณฑ์การประเมินผลชั้นสามัญ : คะแนนรวมไม่ต่ำกว่า ๖๐%)

๑. เศรษฐศาสตร์

- ๑.๑ ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์การเงินที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ เช่น ทฤษฎีดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การขยายตัวทางเศรษฐกิจ MLR เป็นต้น
- ๑.๒ กฎอุปสงค์ และอุปทาน (Demand & Supply)
- ๑.๓ การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)
- ๑.๔ การวิเคราะห์ Most Probable Use
- ๑.๕ คำจำกัดความของมูลค่า
 - มูลค่าตลาด
 - มูลค่าที่มีใช้มูลค่าตลาด
 - มูลค่าการลงทุน ฯลฯ
- ๑.๖ ปัจจัยที่มีผลต่อราคา
- ๑.๗ วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์
- ๑.๘ หลักมูลค่า

๒. กฎหมาย

- ๒.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน
 - ประเภทเอกสารสิทธิต่าง ๆ
- ๒.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 - ทรัพย์สิน
 - รهنสิทธิ ภาระผูกพันต่าง ๆ
 - การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ๒.๓ กฎหมายผังเมือง
- ๒.๔ พรบ. การจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ. ๒๕๔๓
- ๒.๕ พรบ. อาคารชุด ปี พ.ศ. ๒๕๒๒
- ๒.๖ กฎหมายควบคุมอาคาร
- ๒.๗ พรบ. สิ่งแวดล้อม
- ๒.๘ ภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

๓. การประเมินราคา

- ๓.๑ กระบวนการ/ขั้นตอนการประเมินราคา
 - การจัดเก็บ/การวิเคราะห์ข้อมูล/การเลือกใช้
 - การเลือกใช้วิธีการประเมินราคา
 - ข้อดีและข้อจำกัดของวิธีการประเมินราคาในแต่ละประเภท
 - การสรุปราคา
- ๓.๒ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
 - ปัจจัยที่มีผลต่อราคาตลาด
 - การเลือกใช้วิธีการประเมินราคา
 - การปรับแก้ไขราคา
 - การสรุปราคา

๓.๓ วิธีต้นทุน

- คำจำกัดความต้นทุน
- ปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนและค่าเสื่อม
- การเลือกใช้วิธีการประเมินราคา
- การประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง
- ส่วนประกอบของอาคารและงานระบบ
- วิธีการคิดค่าเสื่อม
- การสรุปราคา

๓.๔ วิธีรายได้

- มูลค่าเงินตามงวดเวลา
- ปัจจัยที่มีผลต่อกระแสเงินสด (รายได้และรายจ่าย)
- โครงสร้างรายได้ – รายจ่าย
- การเลือกใช้วิธีการประเมินราคา
- วิธีการหาอัตราคิดลด (Discount Rate)
- การวิเคราะห์ความเสี่ยงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- ข้อสมมุติฐานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน
- การสรุปราคา

๓.๕ รายงานการประเมินราคา

๔. สถิติ

๔.๑ หลักการใช้ค่ากลางประเภทต่าง ๆ

- ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Mean)
- ค่ามัธยฐาน (Median)
- ค่าฐานนิยม (Mode)

หนังสือที่ใช้อ้างอิง

๑. หลักการประเมินราคาของ อาจารย์ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์
๒. Property Valuation and Analysis ของ RTM Whipple
๓. The Appraisal of Real Estate ของ Appraisal Institute
๔. Residential Real Estate Appraisal / Third Edition ของ George H.Miller
๕. Incom Property Appraisal Analysis ของ Jack P.Friedman, Ph.D.,C.P.A USA และ Nicholas Ordway J.D., Ph.D., USA
๖. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ตามที่ระบุในข้อ ๒)
๗. หลักเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น
๘. หลักสถิติเบื้องต้น