

โครงสร้างชุดข้อสอบผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขั้นวุฒิ และ SMART-PV

เกณฑ์การประเมินผล มีดังนี้

- 1) ผลคะแนนรวมทั้ง 3 ส่วน จะต้องไม่ต่ำกว่า 65% และ
- 2) ผลคะแนนรวมในส่วนที่ 1 ทั้ง 4 ข้อ ในส่วนของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่ต่ำกว่า 65%

ส่วนที่ 1 : ทฤษฎีและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 70 ข้อ คิดเป็น 70 % โดยมีหัวข้อดังนี้

1. เศรษฐศาสตร์ (สัดส่วน 10 % หรือ จำนวน 7 ข้อ)

- 1.1 กฎอุปสงค์ และอุปทาน (Demand & Supply)
- 1.2 การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)
- 1.3 การวิเคราะห์ Most Probable Use
- 1.4 คำจำกัดความของมูลค่า

- มูลค่าตลาด
- มูลค่าที่มีใช้มูลค่าตลาด
- มูลค่าการลงทุน ฯลฯ

1.5 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่า

1.6 วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์

1.7 หลักมูลค่า

1.8 ทฤษฎี Land Economic

2. กฎหมาย (สัดส่วน 20 % หรือ จำนวน 14 ข้อ)

2.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน

- ประเภทเอกสารสิทธิต่าง ๆ

2.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ทรัพย์สิน
- รอนสิทธิ ภาระผูกพันต่าง ๆ
- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2.3 กฎหมายผังเมือง

2.4 พรบ. การจัดสรรที่ดิน ป พ.ศ. 2543

2.5 พรบ. อาคารชุด ป พ.ศ. 2522

2.6 กฎหมายควบคุมอาคาร

2.7 พรบ. สิ่งแวดล้อม

2.8 ภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2.9 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ๖

3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สัดส่วน 60 % หรือจำนวน 42 ข้อ)

3.1 กระบวนการ/ขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- การจัดเก็บ/การวิเคราะห์ข้อมูล/การเลือกใช้
- การเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า
- ข้อดีและข้อจำกัดของวิธีการประเมินมูลค่าในแต่ละประเภท
- การสรุปมูลค่า
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะอย่าง

3.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- ปัจจัยที่มีผลต่อราคาตลาด
- การเลือกใช้วิธีการประเมินราคา
- การปรับแก้ไขราคา
- การสรุปมูลค่า

3.3 วิธีต้นทุน

- คำจำกัดความต้นทุน
- ปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนและค่าเสื่อม
- การเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า
- การประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง
- ส่วนประกอบของอาคารและงานระบบ
- วิธีการคิดค่าเสื่อม
- การสรุปมูลค่า

3.4 วิธีรายได้ (สัดส่วน 20 %)

- มูลค่าเงินตามงวดเวลา
- ปัจจัยที่มีผลต่อกระแสเงินสด (รายได้และรายจ่าย)
- โครงสร้างรายได้ - รายจ่าย
- การเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า
- วิธีการหาอัตราคิดลด (Discount Rate)
- การวิเคราะห์ความเสี่ยงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- ขอสมมุติฐานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน
- การสรุปมูลค่า

3.5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะอย่าง

3.6 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

4. สถิติ (สัดส่วน 10 %หรือ จำนวน 7 ข้อ)

4.1 การหาค่า Mean, Mode, Median

4.2 การวิเคราะห์สมการถดถอย Multiple Regression

ส่วนที่ 2 : มาตรฐานการประเมินมูลคাত্রพย์สิน จำนวน 15 ข้อ คิดเป็น 15 %

ส่วนที่ 3 : จรรยาบรรณการประเมินมูลคাত্রพย์สิน จำนวน 15 ข้อ คิดเป็น 15 %