

โครงสร้างข้อสอบสำหรับชั้นสามัญ (เกณฑ์การประเมินผล ชั้นสามัญ : คะแนนรวมไม่ต่ำกว่า ๖๐%)

เกณฑ์การประเมินผล มีดังนี้

ผลคะแนนรวมทั้ง ๔ ส่วน ไม่ต่ำกว่า ๖๐% และ

ผลคะแนนส่วนที่ ๓ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะต้องไม่ต่ำกว่า ๖๐% ด้วย

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

- ประเภทเอกสารสิทธิต่างๆ

๒.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ทรัพย์สิน
- รอนสิทธิ ภาระผูกพันต่างๆ
- 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

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

๓.๕ รายงานการประเมินราคา

๔. สถิติ

๔.๑ หลักการใช้ค่ากลางประเภทต่างๆ

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

หนังสือที่ใช้อ้างอิง

๑. หลักการประเมินราคาของ อาจารย์ไพโรจน์ ช้างศิลป์
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. Income 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