

## โครงสร้างข้อสอบวัดความรู้ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ

ส่วนที่ ๑ ความรู้ทางวิชาการทั่วไปที่เกี่ยวข้องและด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ส่วนที่ ๒ ความรู้ในภาคปฏิบัติงานจริงในภาคสนาม

ส่วนที่ ๓ ความรู้ด้านมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

### ส่วนที่ ๑ แนวข้อสอบด้านความรู้ทางวิชาการทั่วไปและด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### ๑. เศรษฐศาสตร์

- ๑.๑ ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์การเงินที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ 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, น.ส.๓ก. สค.๑ เป็นต้น เอกสารสำคัญของอาคารชุด อช.๒ อช.๑๐ อช.๑๓ เป็นต้น
- ๒.๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
  - ๒.๓.๑ ทรัพย์สิน บุคคลสิทธิ ภาระผูกพัน การรอนสิทธิต่างๆ ภาระจำยอม ทางเข้าออก คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง
  - ๒.๓.๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม : การรอนสิทธิ ภาระผูกพัน บุริมสิทธิ
- ๒.๔ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ขนาดโครงการ ขนาดบ้าน การตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน นิติบุคคลบ้านจัดสรร
- ๒.๕ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด การจดทะเบียนอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ๒.๖ กฎหมายผังเมือง Floor Area Ratio (FAR) Open Space Ratio (OSR)
- ๒.๗ กฎหมายควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคาร การขออนุญาตก่อสร้าง และการใช้งานอาคาร เป็นต้น
- ๒.๘ กฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง กฎหมายสิ่งแวดล้อมทั่วไป กฎหมายสิ่งแวดล้อม เฉพาะบริเวณ
- 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 สมมติฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - ๕.๓.๓ แหล่งที่มาของข้อมูลที่จำเป็น ข้อมูลตลาด ข้อมูลสำหรับทรัพย์สินที่จำเป็น งบการเงินเบื้องต้น
- ๕.๔ วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิเบื้องต้น สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง ข้อกฎหมายที่จำเป็น ข้อมูลตลาดที่จำเป็น และกระบวนการขั้นตอนการประเมิน (เชิงทฤษฎี)
- ๕.๕ แนวทางการสรุปมูลค่าตลาด มาตรฐานกำหนดไม่น้อยกว่า ๒ วิธีการ แต่การสรุปมูลค่าตลาดสรุปอย่างไร การเลือกวิธีการหลัก วิธีการสอบทาน

## ส่วนที่ ๒ ความรู้ในภาคปฏิบัติงานจริงในภาคสนาม

### ๑. การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

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

### ๒. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน

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

### ๓. การตรวจสอบสิ่งปลูกสร้าง

- ๓.๑ การตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างที่จำเป็น สำหรับอาคารแต่ละประเภท ใบ อ.๑, อ.๕, อ.๖ อาคารควบคุมการใช้ต่างๆ
- ๓.๒ การตรวจสอบใบอนุญาตประกอบธุรกิจบางประเภทที่ต้องมี เช่น โรงแรม หอพัก สถานบริการต่างๆ ฯลฯ

### ๔. การตรวจสอบข้อกฎหมาย

- 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 การตรวจสอบการรอนสิทธิต่างๆ เช่น แนวสายไฟฟ้าแรงสูง แนวคลองชลประทาน การตรวจสอบการขายสิทธิ์ FAR ในอนาคต ฯลฯ

### ๕. การตรวจสอบการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินในภาคสนาม

- ๕.๑ การตรวจสอบสภาพอาคารที่ก่อสร้างบนที่ดิน FAR ที่ก่อสร้าง FAR สูงสุดที่ก่อสร้างได้

### ๖. การตรวจสอบสภาพตลาด การสืบค้น และการคัดเลือกข้อมูลเปรียบเทียบตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณใกล้เคียง การตรวจสอบแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ควรจะเป็น

### ส่วนที่ ๓ มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพในการประเมิน

๑. คำจำกัดความทั่วไป ได้แก่ ทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่าตลาด ราคาตลาด มูลค่าสิทธิการเช่า มูลค่ากรรมสิทธิ์ติดภาระการให้เช่า มูลค่าบังคับขาย ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว สมมติฐานเพิ่มเติม สมมติฐานพิเศษ การประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ กระดาษทำการ หนังสือคำสั่งว่าจ้าง พอร์ตโฟลิโอ มูลค่าสุดท้าย เป็นต้น
๒. มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เกี่ยวกับ
  - คุณสมบัติของผู้ประเมิน
  - หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
  - หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้ในการกำหนดมูลค่าตลาด
  - 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 เกี่ยวกับทรัพย์สิน 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

## โครงสร้างข้อสอบสำหรับชั้นสามัญ (เกณฑ์การประเมินผล ชั้นสามัญ : 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
  - ประเภทเอกสารสิทธิต่างๆ
- ๒.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
  - ทรัพย์สินสิทธิ
  - 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

- มูลค่าเงินตามงวดเวลา
- 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 ชิงศิลป์
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



## โครงสร้างข้อสอบ SMART-Property Valuer (SMART-PV)

๑ การขอเลื่อนระดับเป็นผู้ประเมินหลักขั้นวุฒิกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

### ๑. เศรษฐศาสตร์ (๑๐ %)

- ๑.๑ กฎอุปสงค์ และอุปทาน (Demand & Supply)
- ๑.๒ การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)
- ๑.๓ การวิเคราะห์ Most Probable Use
- ๑.๔ ค่าจำกัดความของมูลค่า
  - มูลค่าตลาด
  - มูลค่าที่มีใช้มูลค่าตลาด
  - มูลค่าการลงทุน ฯลฯ
- ๑.๕ ปัจจัยที่มีผลต่อราคา
- ๑.๖ วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์
- ๑.๗ หลักมูลค่า
- ๑.๘ ทฤษฎี Land Economic

### ๒. กฎหมาย (๒๐%)

- 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 (๖๐%)

- ๓.๑ กระบวนการ/ขั้นตอนการประเมินราคา
  - การจัดเก็บ/การวิเคราะห์ข้อมูล/การเลือกใช้
  - การเลือกใช้วิธีการประเมินราคา
  - ข้อดีและข้อจำกัดของวิธีการประเมินราคาในแต่ละประเภท
  - การสรุปราคา
  - การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะอย่าง

### ๓.๒ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- ปัจจัยที่มีผลต่อราคาตลาด
- การเลือกใช้วิธีการประเมินราคา
- การปรับแก้ไขราคา
- การสรุปราคา

### ๓.๓ วิธีต้นทุน

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

### ๓.๔ วิธีรายได้ (๒๐%)

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

### ๓.๕ รายงานการประเมินราคา

## ๔. สถิติ (๑๐%)

### ๔.๑ การหาค่า Mean, Mode, Median

### ๔.๒ การวิเคราะห์สมการ ถอดถอย Multiple Regression

๒ การขอเป็นผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ต้องผ่านการสอบ SMART-PV ๓ ส่วน ประกอบด้วย

ส่วนที่ ๑ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ๗๐ %

๑.๑ การประเมินราคา ๖๐% (วิธีรายได้ ๒๐%)

๑.๒ กฎหมาย ๒๐%

๑.๓ เศรษฐศาสตร์ ๑๐%

๑.๔ สถิติ ๑๐%

ส่วนที่ ๒ มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ๑๕ %

ส่วนที่ ๓ จรรยาบรรณการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ๑๕ %