

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

- การขอเลื่อนระดับเป็นผู้ประเมินหลักขั้นวุฒิกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (เกณฑ์การประเมินผลรวมไม่ต่ำกว่า ๗๐% )

### ๑. เศรษฐศาสตร์ (๑๐ %)

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

### ๒. กฎหมาย (๒๐%)

- ๒.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน
  - ประเภทเอกสารสิทธิต่าง ๆ
- ๒.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
  - ทรัพย์สิน
  - รอนสิทธิ 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 (๖๐%)

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

- ๓.๒ วิธีเปรียบเทียบราคากลาง
  - ปัจจัยที่มีผลต่อราคากลาง
  - 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 ถอดอย Multiple Regression

- 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 %