

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 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 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 %