



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 2/2562 Section :9000/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

1. อาจารย์ผู้สอน/ผู้รับผิดชอบรายวิชา พร้อมข้อมูลการติดต่อ (Lecture and Course Administrator with Contact Information)

อาจารย์ ดร. ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ และอาจารย์พิเศษ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 606 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 0939659597

Email: choochart@tbs.tu.ac.th

2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ทุกวันพุธ เวลา 13.30-16.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง พบ 207

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

1. ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
3. ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
1. มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวคิดความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน	1.มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวคิดความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน
2. มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	2 มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ในห้องเรียน
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจ	มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง

สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งานตามสถานการณ์แวดล้อมทางธุรกิจ	สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งาน
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจในรูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่ต่างกััน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม

5. กฎกติกา / เกณฑ์การตัดเกรด (Course Rules , Grading Criteria)

การประเมินผล

ที่	รายละเอียด	สัดส่วนของการประเมิน
1	Discussion and Participation	10%
2	Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพย์สิน	10%
3	Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	15%
4	Case and Presentation	25%
5	Final exam	40%
Total		100%

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

25 พฤษภาคม 2563 (13.00-16.00 น.)

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W”

16 มี.ค. – 20 เม.ย. 2563

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

1. ไพโรจน์ ชิงศิลป์.2538. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน.กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาฯ.419หน้า
2. Appraisal Institute.2008.13th ed., The Appraisal of Real Estate. 742 Pages.
3. มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย, สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตำราอ่านประกอบ :

1. R T M Whipple, 2006, 2nd ed., Property Valuation and Analysis, Australasia: Thomson Reuters (Professional) Australia Limited.
2. หนังสือพิมพ์ และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. เอกสารประกอบคำบรรยาย

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	15 ม.ค.63	<ul style="list-style-type: none"> - ชี้แจงแผนการเรียนการสอนและการวัดผล - บทนำ - อสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <ul style="list-style-type: none"> - ธรรมชาติของมูลค่า - นิยามของมูลค่า (มูลค่าตลาด และมูลค่าที่ไม่ใช่มูลค่าตลาด) - ความแตกต่างระหว่างมูลค่า ราคา และต้นทุน - แนวคิดและหลักการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย <ul style="list-style-type: none"> - กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานและจรรยาบรรณของนักประเมิน 	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	22 ม.ค.63	<ul style="list-style-type: none"> - การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 1 : ที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - เอกสารสิทธิ์ที่ดิน - ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ - ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน - การคมนาคม - สิ่งแวดล้อม - ระบบสาธารณูปโภค - ข้อกำหนดผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ทางเข้าออก - การเวนคืน - การรอนสิทธิ์อื่นๆ - กฎหมายอื่นๆ ที่ควรทราบในการประเมินมูลค่าที่ดิน 	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
3	29 ม.ค. 63	- การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 2 : สิ่งปลูกสร้าง อาคารและส่วนควบ - สิ่งปลูกสร้าง - อาคารและการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร - ลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.กานต์ อัครพานทิพย์
4	5 ก.พ. 63	- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - การวิเคราะห์กฎหมายและกายภาพ - การวิเคราะห์ตลาด - การวิเคราะห์ผลิตภาพสูงสุด - การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนา - ข้อสมมติฐานพิเศษและการใช้ข้อสมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่า - กรณีศึกษา 2 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
5	12 ก.พ. 63	การสำรวจทรัพย์สินภาคสนาม - แนวคิดพื้นฐานในการสำรวจทรัพย์สินภาคสนาม - การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน - การตรวจสอบทาง-เข้าออก - การเก็บรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สิน - การถ่ายรูปทรัพย์สิน - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.กานต์ อัครพานทิพย์
6	19 ก.พ. 63	- การดูงานนอกสถานที่ : การสำรวจทรัพย์สินเพื่อการประเมินมูลค่า - การสำรวจกายภาพที่ดินและสิ่งแวดล้อม - การสำรวจข้อมูลตลาดทรัพย์สิน - การสำรวจกายภาพอาคารและการวัดระยะ - การวิเคราะห์กายภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ** นักศึกษาที่ไม่ได้ร่วมดูงานนอกสถานที่ อนุญาตให้ส่งรายงานการสำรวจทรัพย์สินเป็นงานเดี่ยว แต่จะมีคะแนนเต็มของรายงานคิดเป็น 70% เมื่อเทียบกับคะแนนเต็มของนักศึกษาที่ร่วมดูงาน **	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
7	26 ก.พ. 63	- การนำเสนอรายงานการสำรวจทรัพย์สิน*** - กรณีศึกษา 3 การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
สัปดาห์สอบกลางภาค 1- 8 มี.ค. 2562 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	11 มี.ค.63	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - เทคนิควิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการปรับแก้ข้อมูลราคาซื้อขาย - เทคนิค WQS	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
9	18 มี.ค. 63	- กรณีศึกษา 4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
10	25 มี.ค. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน - หลักการและแนวคิดที่ใช้ - เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์ - การวิเคราะห์ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารตามบัญชีต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมวิชาชีพ - การวิเคราะห์ค่าเสื่อม	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
11	1 เม.ย. 63	- กรณีศึกษา 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
12	8 เม.ย. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีรายได้ - การสืบค้นข้อมูลและการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด - การวิเคราะห์รายได้จากการดำเนินการสุทธิ - การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิค Direct Capitalization	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
13	22 เม.ย. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2) - การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น - การประมาณการกระแสเงินสดทรัพย์สิน - การวิเคราะห์อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิคคิดลดกระแสเงินสด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
14	29 เม.ย. 63 13.30-16.30	- กรณีศึกษา 6 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1)	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
15	29 เม.ย. 63	- กรณีศึกษา 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2)	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
	16.30-19.30		
สัปดาห์สอบปลายภาค วันจันทร์ที่ 25 พฤษภาคม 2563 เวลา 13.00-16.00น.			

Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพย์สิน (10%)

ให้นักศึกษาทำรายงาน โดยให้จัดทำรายงานเป็น**งานกลุ่ม กลุ่มละ 2-3 คน** (รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ให้นักศึกษาสามารถประมวลความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการศึกษาดูตามรายวิชา โดยมุ่งเน้นให้นักศึกษาเกิดความเข้าใจในกายภาพทรัพย์สินและตลาดทรัพย์สินซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในลำดับต่อไป)

ข้อมูลทรัพย์สินที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลเชิงกายภาพของทรัพย์สิน เช่น ขนาด รูปร่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง
- ข้อมูลตลาดของที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
- รายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สิน ฯลฯ

เนื้อหาของรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วย

- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด
- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน

กำหนดส่ง 26 กุมภาพันธ์ 2563 (7%) ส่งมาที่ Email : rb212rbtu@gmail.com

การนำเสนอในชั้นเรียน (3%) *** นักศึกษาที่ไม่เข้าร่วมการนำเสนอในชั้นเรียนจะไม่ได้คะแนนส่วนนี้***

Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทที่อยู่อาศัย (15%)

ให้นักศึกษาทำรายงานโดยการ**ประเมินมูลค่าบ้านพักอาศัย**ของตนเอง (หรือของคนรู้จักของท่าน) โดยใช้**วิธีต้นทุนและวิธีตลาด** โดยให้จัดทำรายงานเป็น**งานเดี่ยว** (รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ให้นักศึกษาเกิดความเข้าใจในหลักการการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น สามารถประมวลความรู้ทางการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการศึกษาดูตามรายวิชา และสามารถเรียบเรียงองค์ความรู้ดังกล่าวให้เป็นไปตามรูปแบบรายงานมาตรฐาน)

โดยข้อมูลที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลทรัพย์สิน
- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด

- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระดาษทำการ

กำหนดส่งรายงานวันที่ 29 เมษายน 2563 ส่งมาที่ Email : rb212rbtu@gmail.com