



คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประมวลการสอนวิชา ภาค 2/2559

ธอ.212 การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

(Introduction to Real Estate Valuation)

วิชาบังคับก่อน : (Prerequisite)_: -

จำนวนหน่วยกิต : 3 หน่วยกิต

แนวสังเขปลัษณะวิชา : ศึกษาถึงหลักเบื้องต้นเกี่ยวกับมูลค่า วัตถุประสงค์ กระบวนการ หลักการ และวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการประเมินราคา รวมถึงศึกษาการดูลักษณะที่ดิน โฉนด อาคาร สถานที่ วิเคราะห์ปัญหาในทางทฤษฎีและ ทางปฏิบัติในการประเมินราคา จรรยาบรรณในวิชาชีพ ตลอดจนการฝึกปฏิบัติการเขียนรายงาน และกรณีศึกษา

จุดมุ่งหมายของรายวิชา

1. ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
3. ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

วัตถุประสงค์ในการพัฒนา/ ปรับปรุงรายวิชา : เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และนำไปใช้ประโยชน์ได้จริง

วันที่จัดทำหรือปรับปรุงรายละเอียดของรายวิชาครั้งล่าสุด : ธันวาคม 2558

วันเวลาที่สอน อังคาร เวลา 13.30-16.30 น. ห้อง พบ.207

อาจารย์ผู้สอน อ.วุฒิชัย ชิงศิลป์ เบอร์ติดต่อ 089-119-4129

จำนวนชั่วโมงที่ใช้ต่อภาคการศึกษา

บรรยาย	สอนเสริม	การฝึกปฏิบัติ/งานภาคสนาม/การฝึกงาน	การศึกษาด้วยตนเอง
บรรยาย 45 ชั่วโมง ต่อภาคการศึกษา	สอนเสริมตามความจำเป็น	ไม่มีการฝึกปฏิบัติงานภาคสนาม	การศึกษาด้วยตนเอง 9 ชั่วโมงต่อสัปดาห์

ตำราหลัก

1. อ.ไพโรจน์ ชิงศิลป์,หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน
2. Appraisal Institute, 11th ed ,*The Appraisal of Real Estate*

ตำราอ่านประกอบ

1. R T M Whipple,2006 ,2nd ed .,*Property Valuation and Analysis*, THOMSON
2. รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์, *กระบวนการประเมินราคา*
3. หนังสือพิมพ์และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการประเมินราคาทรัพย์สิน
4. เอกสารประกอบคำบรรยาย

แผนการประเมินผลการเรียนรู้ของนักศึกษา

กิจกรรมที่	วิธีการประเมิน	สัดส่วนของการประเมิน
1	จัดทำรายงานและนำเสนอ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20%
2	การมีส่วนร่วมในห้องเรียน	5%
3	Quiz and Classwork	15%
4	Final examination	60%

วันและเวลาสอบกลางภาค

ไม่มีการสอบกลางภาค

วันและเวลาสอบไล่

9 มิถุนายน 2560 เวลา 9.00-12.00 น.

ช่วงวันสุดท้ายของการขอลองลักษณะวิชาโดยได้รับ “W” คือ ระหว่างวันที่ 3-10 เม.ย.60

สัปดาห์ที่	วัน/เดือน/ปี	หัวข้อบรรยาย
1	24 ม.ค.60	- Introduction - ความมุ่งหมายของการประเมินราคาทรัพย์สิน - หลักการเบื้องต้นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน - หลักและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาทรัพย์สิน
2	31 ก.พ.60	- กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเอกสารสิทธิ์ที่ดิน
3	7 ก.พ.60	-รูปแบบและโครงสร้างอาคาร
4	14 ก.พ.60	- กฎหมายผังเมือง และเทศบัญญัติทั่วไปที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
5	21 ก.พ.60	- การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล - การวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน
6	28 ก.พ.60	- การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด - การประยุกต์ วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด - การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีต่างๆ
7	7 มี.ค.60	- การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (ต่อ)
8	14 มี.ค.60	- การวิเคราะห์ส่วนประกอบรูปแบบและการอ่านแบบพิมพ์เขียวของอาคาร - การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน - การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยวิธีต่างๆ - การประมาณการค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน
สัปดาห์สอบกลางภาค 19-26 มีนาคม 2560 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)		

สัปดาห์ที่	วัน/เดือน/ปี	หัวข้อบรรยาย
9	28 มี.ค.60	- การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน (ต่อ)
10	4 เม.ย.60	- การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ - การประมาณการรายรับและรายจ่าย - การหาอัตราผลตอบแทน
14 งดการเรียนการสอนช่วงวันสงกรานต์ 11-17 เม.ย.60		
11	18 เม.ย.60	- การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (ต่อ) - การแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีต่างๆ - การเลือกสรุปผลของมูลค่า
12	25 เม.ย.60	- การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีมูลค่าที่เหลือ - ปัญหาและกรณีศึกษางานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การเขียนรายงานประเมินราคา - ตัวอย่างรายงานประเมินราคา
13	2 พ.ค.60	- การประเมินราคาสถิติสัญญาเช่า - นำเสนอรายงาน
14	9 พ.ค.60	กรณีศึกษา : การหามูลค่าทรัพย์สินทั่วไป (สุขุมวิทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ I) กรณีศึกษา : การหามูลค่าทรัพย์สินเน้นวิเคราะห์รายได้(สุขุมวิทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ II)
15	16 พ.ค.60	จรรยาบรรณของนักประเมินราคาทรัพย์สิน สรุป

Assignment 1 รายงานการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน (20%)

ให้นักศึกษาทำรายงานวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆที่มีผลหรืออาจมีผลกระทบต่อราคาขายของที่ดินในเขตใดเขตหนึ่งในกทม.หรือปริมณฑล

เนื้อหาของรายงาน

นักศึกษาต้องหาข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าอย่างน้อย 20 ข้อมูล เพื่อนำมาเปรียบเทียบกัน โดยนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ว่าทำไมที่ดินในเขตเดียวกันถึงมีราคาที่แตกต่างกัน แล้วนำมาวิเคราะห์โดยใช้ความรู้ที่ได้ศึกษามาเพื่อสกัดปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาขายอันส่งผลกระทบต่อให้ราคาของที่ดินเปล่าแม้จะอยู่ในเขตเดียวกันแต่ราคาอาจไม่เท่ากันได้

กำหนดส่งรายงาน

สัปดาห์ที่ 13