



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 รวมถึงศึกษาการดูแลลักษณะที่ดิน โฉนดอาคาร สถานที่ วิเคราะห์ปัญหาในทางทฤษฎี และทางปฏิบัติในการประเมินราคา จรรยาบรรณในวิชาชีพ ตลอดจนการฝึกปฏิบัติการเขียนรายงาน และกรณีศึกษา

จุดมุ่งหมายของรายวิชา:

1. ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิด และหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
3. ให้นักศึกษามีทักษะ และสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความ

สลับซับซ้อนต่อไป

วันเวลาที่สอน: วันจันทร์ เวลา 13.30-16.30 น. ห้อง พบ.204

อาจารย์ผู้สอน:

- | | | |
|-----------------------|--|------------------------------|
| อ. วุฒิชัย จิตรจำนงค์ | woody_shai@hotmail.com | หมายเลขโทรศัพท์ 086-570 1981 |
| อ. เอกรัฐ สันทนทานนท์ | eakarat.s@gmail.com | หมายเลขโทรศัพท์ 099-397 8951 |

จำนวนชั่วโมงที่ใช้ต่อภาคการศึกษา

บรรยาย	สอนเสริม	การฝึกปฏิบัติ/งาน ภาคสนาม/การฝึกงาน	การศึกษาด้วยตนเอง
บรรยาย 45 ชั่วโมง ต่อภาค การศึกษา	สอนเสริมตามความจำเป็น	ไม่มีการฝึกปฏิบัติงาน ภาคสนาม	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. หนังสือพิมพ์ และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. เอกสารประกอบคำบรรยาย
4. แผนการประเมินผลการเรียนรู้ของนักศึกษา

กิจกรรมที่	ผลการเรียนรู้	วิธีการประเมิน	สัปดาห์ที่ประเมิน	สัดส่วนของการประเมิน
1	ความรู้, ทักษะทาง ปัญญา, ทักษะ ความสัมพันธ์ ระหว่างบุคคลและ ความรับผิดชอบ	รายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	สัปดาห์ที่ 12, 15	(15% + 25%) 40%
2	ความรู้, ทักษะทาง ปัญญา	การมีส่วนร่วมในห้องเรียน, Quiz และ Assignment	สัปดาห์ที่ 4, 9, 12, 14	20%
3	ความรู้, ทักษะทาง ปัญญา	Final	-	40%

5.

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

วัน – เวลาสอบได้

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W”

ไม่มีการสอบกลางภาค

9 มิถุนายน 2560 เวลา 9.00-12.00 น.

ระหว่างวันที่ 3-10 เม.ย.60

การพัฒนาผลการเรียนรู้ของนักศึกษา

สัปดาห์ที่	หัวข้อบรรยาย	ผู้บรรยาย
1 23 ม.ค.60	Introduction - ความมุ่งหมายของการประเมินราคาทรัพย์สิน - หลักการเบื้องต้นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน - หลัก และวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาทรัพย์สิน	อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์
2 30 ม.ค.60 13:30-16:30 น.	กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเอกสารสิทธิที่ดิน	อ.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
3 30 ม.ค.60 16:30-19:30 น.	การรวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูลที่ดิน - การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล - การวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	อ.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
4 6 ก.พ.60	ทัศนศึกษาดูงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ รังสิตคลอง 5 (ดูรายละเอียด Assignment 1)	อ.เอกรัฐ สันทนทานนท์ อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์
5 20 ก.พ.60 13:30-16:30 น.	กฎหมายผังเมือง และเทศบัญญัติทั่วไปที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน	อ. วาสนา อุทัยบุญญะลาภา
6 20 ก.พ.60 16:30-19:30 น.	การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (1) - การประยุกต์ วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด - การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีต่างๆ	อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์
7 27 ก.พ.60 กีฬามหาวิทยาลัย	การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (2)	อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์
8 6 มี.ค.60	การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (1) - การวิเคราะห์ส่วนประกอบรูปแบบอาคาร - การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน - การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยวิธีต่างๆ - การประมาณการค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์
9 13 มี.ค.60	Quiz: หลักการประเมินมูลค่า และวิธีเปรียบเทียบตลาด การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (2)	อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์
สัปดาห์สอบกลางภาค 19-26 มีนาคม 2560 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)		

สัปดาห์ที่	หัวข้อบรรยาย	ผู้บรรยาย
27 มี.ค.60	ไม่มีบรรยาย	
10 3 เม.ย.60	การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (1) - การประมาณการรายรับและรายจ่าย - การหาอัตราผลตอบแทน - การแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีต่างๆ - การเลือกสรุปผลของมูลค่า	อ.เอกรัฐ สันทนตานนท์
11 10 เม.ย.60	การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (2)	อ.เอกรัฐ สันทนตานนท์
งดการเรียนการสอนช่วงวันสงกรานต์ 11-17 เม.ย.60		
12 24 เม.ย.60	นำส่ง Assignment 1 Quiz: วิธีต้นทุน นำเสนอร่างผลงาน Assignment 2 โดยการนำเสนอหน้าห้อง จัดทำเฉพาะ powerpoint เท่านั้น	อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์ อ.เอกรัฐ สันทนตานนท์
13 1 พ.ค.60	การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (3) - การหามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีมูลค่าที่เหลือ - ปัญหาและกรณีศึกษางานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การเขียนรายงานประเมินราคา - ตัวอย่างรายงานประเมินราคา	อ.เอกรัฐ สันทนตานนท์
14 8 พ.ค.60	Quiz: วิธีรายได้ - การประเมินราคาสหรั่วสัญญาเช่า	อ.เอกรัฐ สันทนตานนท์
15 15 พ.ค.60	การนำเสนอรายงาน Assignment 2 สรุป	อ.เอกรัฐ สันทนตานนท์ อ.วุฒิชัย จิตรจำนงค์

Assignment 1 รายงานการทัศนศึกษาดูงานนอกสถานที่ (10%) (เดี่ยว)

รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักศึกษาได้ประมวลความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการทัศนศึกษาดูงานในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นเพื่อความเข้าใจในหลักการการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีต้นทุน

ให้นักศึกษาทำรายงานโดยการประเมินมูลค่าบ้านพักอาศัยของตนเอง (หรือของคนที่รู้จักของท่าน) โดยใช้หลักการการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีต้นทุน โดยให้ร่วมกันจัดทำรายงานเป็นรายบุคคล

กำหนดส่งรายงาน: สัปดาห์ที่ 12

Assignment 2 รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (30%) (กลุ่ม)

ให้นักศึกษาทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มละ 1 แห่ง เช่นที่ดินเปล่า อาคารพักอาศัย เป็นต้น เพื่อเลือกทำการประเมินด้วยวิธีตลาด หรือวิธีต้นทุน หรือวิธีรายได้ โดยข้อมูลเบื้องต้นที่จะต้องหามาเป็นอย่างน้อย มีดังนี้

- ขนาด และรูปร่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน
- ข้อมูลตลาดของที่ดิน ที่ทำการเปรียบเทียบ
- รายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สิน ฯลฯ

จากข้อมูลที่ได้จัดหามา ให้นักศึกษาทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และจัดทำรายงานให้อยู่ในรูปของการนำเสนอด้วย PowerPoint

กำหนดส่งรายงานเบื้องต้น (10%)

สัปดาห์ที่ 12

กำหนดส่งรายงานสรุป (20%)

สัปดาห์ที่ 15