



คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประมวลการสอนวิชา ภาค 2/2559

RB212: การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

ชื่อวิชา

RB212 การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

คำอธิบายรายวิชา

ศึกษาถึงหลักเบื้องต้นเกี่ยวกับมูลค่า วัตถุประสงค์ กระบวนการ หลักการ และวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการประเมินราคารวมถึงศึกษาการดูลักษณะที่ดิน โฉนด อาคาร สถานที่ วิเคราะห์ปัญหาในทางทฤษฎีและทางปฏิบัติในการประเมินราคา จรรยาบรรณในวิชาชีพ ตลอดจนการฝึกปฏิบัติการเขียนรายงาน และกรณีศึกษา

วัตถุประสงค์

1. ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
3. ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

วัน – เวลา บรรยาย

อังคาร เวลา 09.30 น. - 12.30 น.

สถานที่

SC3057

ห้องทำงาน

Office Hours

ผู้บรรยาย

รศ.พัชรา พัชรานิช

คณะพาณิชยฯ (รังสิต) ชั้น 7 ห้อง 725

อังคาร 09.30 น. - 12.30 น.

พฤหัส 09.30 น. - 12.30 น.

E-mail: mpachara@gmail.com

ผู้ประสานงาน

รศ.พัชรา พัชรานิช

คณะพาณิชยฯ (รังสิต) ชั้น 7 ห้อง 725

อังคาร 09.30 น. - 12.30 น.

พฤหัส 09.30 น. - 12.30 น.

E-mail: mpachara@gmail.com

ตำราหลัก

The Appraisal of Real Estate 11th Edition โดย Appraisal Institute

ตำราอ่านประกอบ

1. Property Valuation and Analysis แต่งโดย Whipple RTM.
2. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่งโดย อ.ไพโรจน์ ชิงศิลป์

3. กระบวนการประเมินราคา แต่งโดย รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์
4. หนังสือพิมพ์และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการประเมินราคาทรัพย์สิน
5. เอกสารประกอบคำบรรยาย

การวัดผล	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30%
	Assignment	10%
	การมีส่วนร่วมในห้องเรียนและ Quiz	10%
	สอบไล่	<u>50%</u>
	รวม	<u>100%</u>

วัน – เวลาสอบกลางภาค ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่ 9 มิถุนายน 2560 เวลา 9.00-12.00 น.

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W” ระหว่างวันที่ 3-10 เม.ย.60

ตารางบรรยาย

ครั้งที่	วันที่	หัวข้อบรรยาย	วิทยากร
1	24 ม.ค.60	- Introduction - ความมุ่งหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - กระบวนการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	รศ.พัชรา พัชรานิช คณะพาณิชยฯ
2	31 ก.พ.60	- กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - หลักและวิธีปฏิบัติในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	รศ.พัชรา พัชรานิช
3	7 ก.พ.60	- หลักการเบื้องต้นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน - การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีต่างๆ - วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - วิธีต้นทุน - วิธีรายได้	รศ.พัชรา พัชรานิช
4	14 ก.พ.60	- รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์: ตัวอย่างรายงาน - การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล - การวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินและแผนที่ - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	คุณทรงเดช ดารามาศ
5	21 ก.พ.60	- เอกสารสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา - การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน - ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	คุณกิตติพงศ์ ผลประยูร เจ้าพนักงานที่ดิน
6	28 ก.พ.60	- การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - วิธี Sale Grid Adjustment	รศ.พัชรา พัชรานิช

ครั้งที่	วันที่	หัวข้อบรรยาย	วิทยากร
		- การประยุกต์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	
7	7 มี.ค.60	- กฎหมายผังเมืองที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน - กฎหมายควบคุมอาคารและเทศบัญญัติทั่วไปที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน	คุณสุนทรี เสริมสุขสัมฤทธิ์ สำนักผังเมือง กรุงเทพฯ
8	14 มี.ค.60	- การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (แนวราบ) - การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโดยวิธีต่างๆ - การประมาณการค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน - การวิเคราะห์ส่วนประกอบรูปแบบและการอ่านแบบพิมพ์เขียวของอาคาร	รศ.พัชรา พัชรานิช
9	28 มี.ค.60	- การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (แนวสูง) - การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโดยวิธีต่างๆ - การประมาณการค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน - การวิเคราะห์ส่วนประกอบรูปแบบและการอ่านแบบพิมพ์เขียวของอาคาร	รศ.พัชรา พัชรานิช
10	4 เม.ย.60	- การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - การประยุกต์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	รศ.พัชรา พัชรานิช
งดการเรียนการสอนช่วงวันสงกรานต์ 11-17 เม.ย.60			
11	18 เม.ย.60	- การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ - การแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีต่างๆ - การประมาณการรายรับและรายจ่าย - การหาอัตราผลตอบแทน	รศ.พัชรา พัชรานิช
12	25 เม.ย.60	- การประเมินมูลค่าวิธีรายได้ DCF - การสรุปผลของมูลค่า	รศ.พัชรา พัชรานิช
13	2 พ.ค.60	- จรรยาบรรณของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	รศ.พัชรา พัชรานิช
14	9 พ.ค.60	- การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า - กรณีศึกษา: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 3 วิธี	รศ.พัชรา พัชรานิช
15	16 พ.ค.60	- Presentation - สรุป	รศ.พัชรา พัชรานิช

Assignment

1. หน้าที่ของนักศึกษาที่ถูก Assign ในแต่ละวันตามตารางสอน

- ดูแลวิทยากร ติดต่อวิทยากรเรื่องสถานที่บรรยาย
- ติดต่อฝ่ายการเงิน ชั้น 4 คณะพาณิชย์ฯ เรื่องรับเช็ควิทยากรและให้วิทยากรเซ็นชื่อใบรับเช็คส่งคืนให้ฝ่ายการเงิน
- สรุปการบรรยายอย่างละเอียดของวิทยากรในวันนั้นๆ
- กำหนดส่งภายใน 1 สัปดาห์หลังการบรรยาย โดยส่งมาที่ mpachara@gmail.com

2. รายงานใน Assignment

- ค้นหาหนังสือภาษาอังกฤษและแปลหรือหนังสือภาษาไทยหรือเอกสารประกอบอื่นๆ ที่มีทฤษฎีและการนำไปปฏิบัติในหัวข้อที่นักศึกษาเลือก และนำมาจัดทำเป็นรายงานในหัวข้อนั้นๆ โดยการคัดลอกหรืออ้างอิงแหล่งที่มาของข้อมูลให้เป็นไปตามหลักการเขียนบทความทางวิชาการ
- กำหนดส่งวันที่ ใน Class

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (30%)

ให้นักศึกษาทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินและบ้านอยู่อาศัยของตนเอง
ขั้นตอนมีดังนี้

1. เตรียมเอกสาร

- 1.1 เตรียมเอกสารสิทธิ์ เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน โดยถ่ายเอกสารทุกหน้า
- 1.2 เตรียมแบบพิมพ์เขียว
 - กรณียังมีแบบพิมพ์เขียว
 - กรณีไม่มีแบบพิมพ์เขียว
 - ให้นักศึกษาทำการรังวัด วัดและเขียนรายละเอียดต่างๆ ของบ้าน เฉพาะ Floor Plan ของแต่ละชั้น โดยบอกระยะและระดับต่างๆ ของบ้าน
 - ให้นักศึกษาเขียน Site Plan
 - ให้นักศึกษาเขียน Vicinity Map

2. ตรวจสอบทรัพย์สิน

- 2.1 ตรวจสอบที่ดิน
 - ตรวจสอบสถานที่ตั้งทางกายภาพและทิศทางของที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าสถานที่ตั้งของที่ดินตรงตามเอกสารสิทธิ์หรือไม่ ทั้งรูปร่าง ขนาด ทิศทาง และปัจจัยอื่นๆ
 - ตรวจสอบสภาพการบำรุงรักษา มีการทรุดตัวหรือรอยแตกร้าวของผนัง และอื่นๆ อย่างไรบ้าง

3. สรุปรายการเปรียบเทียบตลาด

ให้หาข้อมูลการซื้อขาย - ขาย, เสนอซื้อ - เสนอขาย, การเช่าของทรัพย์สินที่เป็นบ้านอยู่อาศัยที่มีการลักษณะคล้ายๆ หรือใกล้เคียงกับบ้านของนักศึกษาในบริเวณละแวกใกล้เคียงกัน โดยสอบถามและจดบันทึกข้อมูลต่างๆ ดังนี้

หาทั้งหมดจำนวน 6 ข้อมูล (ที่ดินเปล่าจำนวน 3 ข้อมูลและที่ดินพร้อมบ้านอยู่อาศัยจำนวน 3 ข้อมูล)

1. วันที่สอบถาม.....
2. สถานที่ตั้ง เลขที่.....ซอย.....ถนน.....แขวง.....

- เขต..... จังหวัด.....
3. ลักษณะทรัพย์สิน: บ้านอยู่อาศัย.....ชั้น
 4. ถนนด้านหน้าเป็นถนน.....กว้าง.....เมตร มีเขตทางกว้าง.....เมตร
 5. ที่ดิน
 - 5.1 มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
 - 5.2 หน้ากว้าง.....เมตร
 - 5.3 รูปร่าง.....
 6. บ้านอยู่อาศัย
 - 6.1 มีพื้นที่รวมประมาณ.....ตร.เมตร
 - 6.2 มี.....ห้องนอนห้องน้ำ
 - 6.3 สร้างมาแล้วประมาณ.....ปี
 - 6.4 สภาพการบำรุงรักษาดี,ปานกลาง,แย่
 7. เสนอขาย.....บาท

หมายเหตุ.....
 8. ชื่อผู้เสนอขาย.....

ติดต่อโทร.....

4. เขียนรายงานประเมินมูลค่าที่ดินและบ้านอยู่อาศัย

ให้นักศึกษานำความรู้ที่ได้ศึกษามาเขียนรายงาน รายละเอียดหัวข้อที่สำคัญ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีการวิเคราะห์ทั้ง 3 วิธี คือ วิธีต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีรายได้ แล้วให้สรุปผลสุดท้ายของมูลค่าของทรัพย์สิน