



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 1/2562 Section :2300/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

อาจารย์ ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ และวิทยากรรับเชิญ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 606 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 0939659597

Email: choochart@tbs.tu.ac.th

2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ทุกวันอังคาร เวลา 9.30-12.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง SC3046

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 ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่ต่างกั น ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม

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

การประเมินผล

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

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

พุธที่ 18 ธ.ค.62 เวลา 13.00-16.00 น.

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W”

14 ต.ค. – 17 พ.ย. 2562

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

1. ไพรโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, สำนักพิมพ์สุธาสิน
2. Appraisal Institute, 13th ed., The Appraisal of Real Estate

3. มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย, สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตำราอ่านประกอบ :

1. R T M Whipple, 2006, 2nd ed., Property Valuation and Analysis, THOMSON
2. หนังสือพิมพ์ และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. เอกสารประกอบคำบรรยาย

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	13 ส.ค.62	ชี้แจงแผนการเรียนการสอนและการวัดผล บทนำ อสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - ธรรมชาติของมูลค่า - นิยามของมูลค่า (มูลค่าตลาด และมูลค่าที่ไม่ใช่มูลค่าตลาด) - ความแตกต่างระหว่างมูลค่า ราคา และต้นทุน - แนวคิดและหลักการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย - กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานและจรรยาบรรณของนักประเมิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	20 ส.ค.62	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน (1) ที่ดิน - เอกสารสิทธิ์ที่ดิน - ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ - ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน - การคมนาคม - สิ่งแวดล้อม - ระบบสาธารณูปโภค	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
3	27 ส.ค.62	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน (2) ที่ดิน (ต่อ)	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- ข้อกำหนดผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ทางเข้าออก - การเวนคืน - การรอนสิทธิอื่นๆ - กฎหมายอื่นๆ ที่ควรทราบในการประเมินมูลค่าที่ดิน	
4	3 ก.ย.62	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน (3) อาคาร - สิ่งปลูกสร้าง - อาคารและการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร - ลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
5	10 ก.ย.62	การดูงานนอกสถานที่ การสำรวจทรัพย์สินเพื่อการประเมินมูลค่า - การสำรวจกายภาพที่ดินและสิ่งแวดล้อม - การสำรวจข้อมูลตลาดทรัพย์สิน - การสำรวจกายภาพอาคารและการวัดระยะ ** นักศึกษาที่ไม่ได้ร่วมดูงานนอกสถานที่ อนุญาตให้ส่งรายงานการสำรวจทรัพย์สินเป็นงานเดี่ยว แต่จะมีคะแนนเต็มของรายงานคิดเป็น 70% เมื่อเทียบกับคะแนนเต็มของนักศึกษาที่ร่วมดูงาน**	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
6	17 ก.ย.62	การนำเสนอรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
7	24 ก.ย. 62	การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - การวิเคราะห์กฎหมายและกายภาพ - การวิเคราะห์ตลาด - การวิเคราะห์ผลิตภาพสูงสุด - การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนา ข้อสมมติฐานพิเศษและการใช้ข้อสมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่า Case วิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
สัปดาห์สอบกลางภาค 29 ก.ย. , 1- 6 ต.ค. 2562 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	8 ต.ค.62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - เทคนิควิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการปรับแก้ข้อมูลราคาซื้อขาย - เทคนิค WQS	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
9	15 ต.ค.62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (2) - Case : ที่ดิน (1) - Case : ที่ดิน (1) - Case : ที่อยู่อาศัย (1) - Case : ที่อยู่อาศัย (2) - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
10	22 ต.ค.62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (1) - หลักการและแนวคิดที่ใช้ - เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์ - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารตามบัญชีต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมวิชาชีพ - การวิเคราะห์ค่าเสื่อม	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
11	29 ต.ค.62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (2) - Case : อาคาร 1 - Case : อาคาร 2 - Case : อาคาร 3 - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
12	5 พ.ย. 62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีรายได้ - การสืบค้นข้อมูลและการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด - การวิเคราะห์รายได้จากการดำเนินการสุทธิ	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิค Direct Capitalization	
13	12 พ.ย. 62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2) - การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น - การประมาณการกระแสเงินสดทรัพย์สิน - การวิเคราะห์อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิคคิดลดกระแสเงินสด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
14	19 พ.ย. 62	รายได้ (3) - Case : โรงแรม 1 - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
15	26 พ.ย. 62	รายได้ (4) - Case : โรงแรม 2 - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
พุธที่ 18 ธ.ค.62 เวลา 13.00-16.00 น.			

Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพย์สิน (10%)

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

ข้อมูลทรัพย์สินที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลเชิงกายภาพของทรัพย์สิน เช่น ขนาด รูปร่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง
- ข้อมูลตลาดของที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
- รายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สิน ฯลฯ

เนื้อหาของรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วย

- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด

กำหนดส่ง 17 กันยายน 2562 (7%)

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

Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทที่อยู่อาศัย (20%)

ให้นักศึกษาทำรายงานโดยการประเมินมูลค่าบ้านพักอาศัยของตนเอง (หรือของคนรู้จักของท่าน) โดยใช้วิธีต้นทุนและวิธีตลาด โดยให้จัดทำรายงานเป็นงานเดี่ยว (รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ให้นักศึกษาเกิดความเข้าใจในหลักการการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น สามารถประมวลความรู้ทางด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการศึกษาตามรายวิชา และสามารถเรียบเรียงองค์ความรู้ดังกล่าวให้เป็นไปตามรูปแบบรายงานมาตรฐาน)

โดยข้อมูลทรัพย์สินที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ขนาดและรูปร่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน
- ข้อมูลเชิงกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง
- ข้อมูลตลาดของที่ดินและที่อยู่อาศัยที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
- รายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สิน ฯลฯ

เนื้อหาของรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วย

- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระดาษทำการ

กำหนดส่งรายงานวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562