



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 1/2563 Section :4500/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

อาจารย์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ และอาจารย์พิเศษ

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 13.30-16.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง SC3037

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	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

4 ธันวาคม 2563 (09.00-12.00 น.)

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W”

12 ต.ค.- 15 พ.ย.2563

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

1. ไพโรจน์ ชิงศิลป์.2538. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน.กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สุธาสิน.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	11 ส.ค.63	- ชี้แจงแผนการเรียนการสอนและการวัดผล - บทนำ - อสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - ธรรมชาติของมูลค่า - นิยามของมูลค่า (มูลค่าตลาด และมูลค่าที่ไม่ใช่มูลค่าตลาด) - ความแตกต่างระหว่างมูลค่า ราคา และต้นทุน - แนวคิดและหลักการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย - กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานและจรรยาบรรณของนักประเมิน	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	18 ส.ค.63	- การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 1 : ที่ดิน - เอกสารสิทธิ์ที่ดิน - ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ - ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน - การคมนาคม - สิ่งแวดล้อม - ระบบสาธารณูปโภค - ข้อกำหนดผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ทางเข้าออก	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- การเวนคืน - การรอนสิทธิอื่นๆ - กฎหมายอื่นๆ ที่ควรทราบในการประเมินมูลค่าที่ดิน	
3	25 ส.ค. 63	การสำรวจทรัพย์สินภาคสนาม - แนวคิดพื้นฐานในการสำรวจทรัพย์สินภาคสนาม - การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน - การตรวจสอบทาง-เข้าออก - การเก็บรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สิน - การถ่ายรูปทรัพย์สิน - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.กานต์ อัสวานทิพย์
4	1 ก.ย. 63	- การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 2 : สิ่งปลูกสร้าง อาคารและส่วนควบ - สิ่งปลูกสร้าง - อาคารและการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร - ลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.กานต์ อัสวานทิพย์
5	8 ก.ย. 63	- การดูงานนอกสถานที่ : การสำรวจทรัพย์สินเพื่อการประเมินมูลค่า - การสำรวจกายภาพที่ดินและสิ่งแวดล้อม - การสำรวจข้อมูลตลาดทรัพย์สิน - การสำรวจกายภาพอาคารและการวิเคราะห์ - การวิเคราะห์กายภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ** นักศึกษาที่ไม่ได้ร่วมดูงานนอกสถานที่ อนุญาตให้ส่งรายงานการสำรวจทรัพย์สินเป็นงานเดี่ยว แต่จะมีคะแนนเต็มของรายงานคิดเป็น 70% เมื่อเทียบกับคะแนนเต็มของนักศึกษาที่ร่วมดูงาน **	ผศ.ดร.ชูชาติ เดชะโพธิ์วรคุณ คุณรัฐพล ตั้งประเสริฐ
6	15 ก.ย. 63	- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - การวิเคราะห์กฎหมายและกายภาพ - การวิเคราะห์ตลาด - การวิเคราะห์ผลผลิตภาพสูงสุด - การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนา	ผศ.ดร.ชูชาติ เดชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- ข้อสมมุติฐานพิเศษและการใช้ข้อสมมุติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่า - กรณีศึกษา 1 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	
7	22 ก.ย. 63	- การนำเสนอรายงานการสำรวจทรัพย์สิน*** - กรณีศึกษา 2 การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบกลางภาค 27 ก.ย. - 4 ต.ค. 2562 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	6 ต.ค. 63	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - เทคนิควิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการปรับแก้ข้อมูลราคาซื้อขาย - เทคนิค WQS	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
9	20 ต.ค. 63	- กรณีศึกษา 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
10	27 ต.ค. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน - หลักการและแนวคิดที่ใช้ - เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์ - การวิเคราะห์ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารตามบัญชีต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมวิชาชีพ - การวิเคราะห์ค่าเสื่อม	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
11	3 พ.ย. 63	- กรณีศึกษา 3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
12	10 พ.ย. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีรายได้ - การสืบค้นข้อมูลและการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด - การวิเคราะห์รายได้จากการดำเนินการสุทธิ - การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิค Direct Capitalization	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
13	17 พ.ย. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2) - การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- การประมาณการกระแสเงินสดทรัพย์สิน - การวิเคราะห์อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิคคิดลดกระแสเงินสด	
14	*17 พ.ย. 63* 16.30-19.30น. ห้อง พบ.204	- กรณีศึกษา 4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1)	ผศ.ดร.ชูชาติ เดชะโพธิ์วรคุณ
15	24 พ.ย. 63	- กรณีศึกษา 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2)	ผศ.ดร.ชูชาติ เดชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบปลายภาค วันจันทร์ที่ 4 ธันวาคม 2563 เวลา 09.00-12.00น.			

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
- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน

กำหนดส่ง 22 กันยายน 2563 (7%) ส่งมาที่ Email : RB212rbrb@gmail.com

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

Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทที่อยู่อาศัย (15%)

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

โดยข้อมูลที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลทรัพย์สิน

- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด
- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระดาษทำการ

กำหนดส่งรายงานวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ส่งมาที่ Email : RB212rbrb@gmail.com