



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 1/2565 Section :2300/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

รศ.รณิดา พัทธราวิชญ์ คณะพาณิชยศาสตร์ (รังสิต) ชั้น 7 ห้อง 725

อังคาร 09.30 น. - 16.30 น.

E-mail: rb212bre@gmail.com

Line Group

<https://line.me/R/ti/g/pezm5A8bT->



2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ห้องบรรยาย (Classroom) :

อังคาร เวลา 09.30 น. - 12.30 น.

ห้อง พบ203

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

3.1 ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

3.2 ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

3.3 ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการประเมินมูลค่าไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ 2 หลัก มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวคิดความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน	- นักศึกษาใช้หลักพอเพียง และสามารถวิเคราะห์ข้อมูลอย่างมีเหตุผล สร้างภูมิคุ้มกัน
ข้อ 3 หลัก มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	- นักศึกษาปฏิบัติตาม กฎ ระเบียบ ต่างๆที่กำหนด เช่น เข้าเรียนตามวันและเวลาที่กำหนด และทำรายงานด้วยตนเอง
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจ	นักศึกษาสามารถนำความรู้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการวิเคราะห์ราคาอสังหาริมทรัพย์ได้

ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่ง และมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งานตามสถานการณ์แวดล้อมทางธุรกิจ	นักศึกษาสามารถสืบค้น วิเคราะห์ข้อมูลจากหลายแหล่ง และใช้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	นักศึกษาทำงานเป็นทีมสลับกันเป็นผู้นำและนำเสนอผลงาน โดยเข้าใจบทบาทและหน้าที่ในการทำงานของตนเองได้อย่างเหมาะสม
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ3 รอง สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจในรูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	นักศึกษามีทักษะในการสื่อสารในด้านต่างๆมากขึ้นจากงานที่ได้รับมอบหมายในวิชาเรียน

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

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20%
Assignment Quiz และ การมีส่วนร่วมในห้องเรียน	30%
สอบ	<u>50%</u>
รวม	<u>100%</u>

วัน – เวลาสอบกลางภาค ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่ อังคารที่ 6 ธ.ค.65 เวลา 13.00-16.00 น.

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W” 26 ส.ค. - 16 ต.ค. 2565

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดย รศ.รณิดา พัทธราวิช

ตำราอ่านประกอบ

1. Property Valuation and Analysis แต่งโดย Whipple RTM.
2. The Appraisal of Real Estate 11th Edition โดย Appraisal Institute
3. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่งโดย อ.ไพโรจน์ ชิงศิลป์
4. กระบวนการประเมินราคา แต่งโดย รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์
5. หนังสือพิมพ์และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการประเมินราคาทรัพย์สิน
6. เอกสารประกอบคำบรรยาย

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	9 ส.ค.65	Introduction - ความมุ่งหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	รศ.รณิดา พัทธราวนิช
2	16 ส.ค.65	กระบวนการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - ลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์ - ขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน HW: จงประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุ พร้อมข้อมูลประกอบ	รศ.รณิดา พัทธราวนิช
3	23 ส.ค.65	หลักการเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU) - การรวบรวม วิเคราะห์ข้อมูล ที่ตั้ง และแผนที่ - หลักการเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน Present HW: ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุ พร้อมข้อมูลประกอบ	รศ.รณิดา พัทธราวนิช
4	30 ส.ค.65	การประเมินมูลค่ากับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์: ส่วนประกอบ รายงาน - ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีต่างๆ - วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุน วิธีรายได้ Present HW เดียว: แผนที่การเดินทางไปบ้านตนเอง แผนที่ Vinicity Map บ้านตนเอง	รศ.รณิดา พัทธราวนิช
5	6 ก.ย.65	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์: - เอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา - การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน - ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	รศ.รณิดา พัทธราวนิช
6	13 ก.ย.65	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - กฎหมายผังเมืองที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน - กฎหมายควบคุมอาคารและเทศบัญญัติทั่วไปที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน HW เดียว: ระบุรายละเอียดส่วนประกอบโฉนดที่ประเมินราคา พร้อมการตรวจสอบรายละเอียดผังเมือง	คุณณิธิ ธนะโสธร
7	20 ก.ย.65	การประเมินมูลค่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	รศ.รณิดา พัทธราวนิช

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- หลักการและขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิธี Sale Grid Adjustment	
25 ก.ย. - 2 ต.ค. 2565 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	4 ต.ค. 65	การประเมินมูลค่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - วิธี Weighted Quality Score (WQS) - การประยุกต์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด HW เดียว: จงประเมินมูลค่าทรัพย์สินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	รศ.รณิดา พัทธราวิช
9	11 ต.ค. 65	การประเมินมูลค่าวิธีต้นทุน: ภาพรวมการก่อสร้าง - การอ่านแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร แนวราบ, แนวสูง - ส่วนประกอบอาคาร (BOQ) - ขั้นตอนการก่อสร้าง - การคำนวณพื้นที่ก่อสร้าง HW : จงเขียน layout, Floor Plan ทรัพย์สินที่ประเมินราคา	คุณสมหมาย น้ำกรด
10	18 ต.ค. 65	การประเมินมูลค่าวิธีต้นทุน - หลักการและขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างโดยวิธีต่างๆ - การประมาณค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน HW: จงประเมินมูลค่าทรัพย์สินวิธีต้นทุน	คุณกัญญาศร สุรอารีกุล
11	25 ต.ค. 65	การประเมินมูลค่าวิธีรายได้ - หลักการและขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีต่างๆ - การประมาณการรายรับและรายจ่าย - การคำนวณมูลค่าปัจจุบัน HW เดียว: จงประเมินมูลค่าทรัพย์สินวิธีรายได้	รศ.รณิดา พัทธราวิช
12	1 พ.ย. 65	การประเมินมูลค่าวิธีรายได้ - การประเมินมูลค่าวิธีรายได้ DCF - การสรุปมูลค่า HW : กรณีศึกษา สุขุมวิทอพาร์ทเมนต์	รศ.รณิดา พัทธราวิช
13	8 พ.ย. 65	การประยุกต์การประเมินมูลค่า	รศ.รณิดา พัทธราวิช

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า - Present กรณีศึกษา: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 3 วิธี: สุขุมวิทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	
14	15 พ.ย. 65	มาตรฐานและจรรยาบรรณ - จรรยาบรรณของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	รศ.รณิดา พัทธราวนิช
15	22 พ.ย. 65	Presentation รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - สรุป	รศ.รณิดา พัทธราวนิช

Assignment

รายงานบันทึกการบรรยายอย่างละเอียด **งานกลุ่ม**

- นศ.เลือกหัวข้อที่สนใจ และจัดบันทึกบรรยายการสอนอย่างละเอียด พร้อมยกตัวอย่างประกอบ
- ค้นหาหนังสือภาษาอังกฤษและหนังสือภาษาไทยหรือเอกสารประกอบอื่นๆ ในหัวข้อที่นักศึกษาเลือก ที่มี
 - ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง และ
 - การนำไปปฏิบัติวิเคราะห์กับข้อมูลในประเทศไทย
- จัดทำเป็นรายงานในหัวข้อนั้นๆ โดยการอ้างอิงแหล่งที่มาของข้อมูลให้เป็นไปตามหลักการเขียนบทความ
- ส่งวันอาทิตย์ ก่อน 12.00 น. หลัง class ครั้งที่จัดอย่างละเอียด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (20%)

ให้นักศึกษาทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ที่ดินและบ้านอยู่อาศัยของตนเอง
ขั้นตอนมีดังนี้

1. เตรียมเอกสาร

1.1 เตรียมเอกสารสิทธิ์ เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน โดยถ่ายเอกสารทุกหน้า

1.2 เตรียมแบบพิมพ์เขียว

- กรณียังมีแบบพิมพ์เขียว ให้เตรียม Floor Plan ทุกชั้น , Layout , Site Plan
- กรณีไม่มีแบบพิมพ์เขียว
 - ให้นักศึกษาทำการวัด วาดและเขียนรายละเอียดต่างๆ ของบ้าน เฉพาะ Floor Plan ของแต่ละชั้น โดยบอกระยะต่างๆ ของบ้าน พร้อมระบุประเภทพื้นที่ใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องน้ำ
 - ให้นักศึกษาเขียน Site Plan เพื่อแสดงแนวเขตที่ดิน ระยะ และตำแหน่งของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
 - ให้นักศึกษาเขียน Vicinity Map เพื่อแสดงตำแหน่งที่ตั้งของบ้าน สถานที่สำคัญและเป็นที่สนใจคนส่วนใหญ่รู้จัก เพื่อแสดงสภาพแวดล้อม และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

2. ตรวจสอบทรัพย์สิน

2.1 ตรวจสอบที่ดิน

- ตรวจสอบสถานที่ตั้งทางกายภาพและทิศทางของที่ดินเพื่อตรวจสอบว่าสถานที่ตั้งของที่ดินตรงตามเอกสารสิทธิ์หรือไม่ ทั้งรูปร่าง ขนาด ทิศทาง และปัจจัยอื่นๆ
- ตรวจสอบสภาพการบำรุงรักษา มีการทรุดตัวหรือรอยแตกร้าวของผนัง และอื่นๆ อย่างไรบ้าง

3. สรุปรายละเอียดเปรียบเทียบตลาด

ให้หาข้อมูลการซื้อขาย หรือ เสนอซื้อ - เสนอขาย, การเช่าของทรัพย์สินที่เป็นบ้านอยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายๆ 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 สภาพการบำรุงรักษา ดี, ปานกลาง, ขาดการดูแลรักษา ,ทิ้งร้าง
7. ราคาซื้อขาย หรือเสนอขาย.....บาท
- หมายเหตุ.....
8. ชื่อผู้ซื้อขาย หรือ ผู้เสนอขาย.....
- ติดต่อโทร.....

4. เขียนรายงานประเมินมูลค่าที่ดินและบ้านอยู่อาศัย

4.1 ให้นักศึกษานำความรู้ที่ได้จากการศึกษามาเขียนรายงาน แสดงรายละเอียดหัวข้อที่สำคัญ (ดูตัวอย่างแนวทางการเขียนรายงานตามตัวอย่างรูปแบบรายงานประเมินสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินฯ)

4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องวิเคราะห์และแสดงวิธีการคำนวณ โดยใช้วิธีการประเมินวิเคราะห์ทั้ง 3 วิธี คือ วิธีต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีรายได้ โดยต้องรายงานว่าแต่ละวิธีได้มูลค่าเท่าใด

4.3 ให้สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุดท้ายที่เหมาะสม เพียง 1 วิธี พร้อมอธิบายเหตุผลประกอบ