



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 1/2565 Section :4500/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ และอาจารย์พิเศษ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 606 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 0939659597

Email: choochart@tbs.tu.ac.th

<https://line.me/R/ti/g/wsKcZKwetT>



1. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ทุกวันอังคาร เวลา 13.30-16.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง พบ.208

2. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

1. ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
3. ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

3. 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

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

การประเมินผล

ที่	รายละเอียด	สัดส่วนของการประเมิน
1	Discussion and Participation	5%
2	Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพย์สินและการนำเสนอ	15%
3	Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	15%
4	การจัดทำกรณีศึกษา	25%
5	Final exam	40%
Total		100%

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

อังคารที่ 6 ธ.ค.65 เวลา 13.00-16.00 น.

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W”

26 ส.ค. - 16 ต.ค. 2565

5. เอกสารอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

1. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ. 2564. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน. ปทุมธานี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 224 หน้า.
2. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. 2548. มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย. 64 หน้า.
3. Appraisal Institute. 2008. 13th ed., The Appraisal of Real Estate. 742 Pages.

ตำราอ่านประกอบ :

1. R T M Whipple, 2006, 2nd ed., Property Valuation and Analysis, Australasia: Thomson Reuters (Professional) Australia Limited. 598 Pages.
2. ไพโรจน์ ชิงศิลป์. 2538. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สุชาติ. 419 หน้า.
3. หนังสือพิมพ์ และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการประเมินราคาทรัพย์สิน
4. เอกสารประกอบคำบรรยาย

6. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	9 ส.ค.65	ชี้แจงแผนการเรียนการสอนและการวัดผล บทนำ อสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - ธรรมชาติของมูลค่า - นิยามของมูลค่า (มูลค่าตลาด และมูลค่าที่ไม่ใช่มูลค่าตลาด) - ความแตกต่างระหว่างมูลค่า ราคา และต้นทุน - แนวคิดและหลักการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิชาชีพอประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย - กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานและจรรยาบรรณของนักประเมิน	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	16 ส.ค.65	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 1 : ที่ดิน - เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ - ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน - การคมนาคม - สิ่งแวดล้อม - ระบบสาธารณูปโภค - ข้อกำหนดผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ทางเข้าออก - การเวนคืน - การรอนสิทธิอื่นๆ - กฎหมายอื่นๆ ที่ควรทราบในการประเมินมูลค่าที่ดิน	
3	23 ส.ค.65	การสำรวจทรัพย์สินภาคสนาม - แนวคิดพื้นฐานในการสำรวจทรัพย์สินภาคสนาม - การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน - การตรวจสอบทาง-เข้าออก - การเก็บรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สิน - การถ่ายรูปทรัพย์สิน - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	คุณปรัชญา บุษยพันธ์
4	30 ส.ค.65	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 2 : สิ่งปลูกสร้าง อาคารและส่วนควบ - สิ่งปลูกสร้าง - อาคารและการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร - ลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	คุณปรัชญา บุษยพันธ์
5	6 ก.ย.65	Workshop : การสำรวจทรัพย์สินเพื่อการประเมินมูลค่า - การสำรวจกายภาพที่ดินและสิ่งแวดล้อม - การสำรวจข้อมูลตลาดทรัพย์สิน - การสำรวจกายภาพอาคารและการวัดระยะ - การวิเคราะห์กายภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	คุณปรัชญา บุษยพันธ์ ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
6	13 ก.ย.65	การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - การวิเคราะห์กฎหมายและกายภาพ	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- การวิเคราะห์ตลาด - การวิเคราะห์ผลิตภาพสูงสุด - การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนา ข้อสมมุติฐานพิเศษและการใช้ข้อสมมุติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่า กรณีศึกษา 1 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	
7	20 ก.ย. 65	การนำเสนอรายงานการสำรวจทรัพย์สิน***	คุณปรัชญา บุญพันธ์ ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบกลางภาค 25 ก.ย.- 2 ต.ค. 2565 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	4 ต.ค. 65	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - เทคนิควิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการปรับแก้ข้อมูลราคาซื้อขาย - เทคนิค WQS	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
9	11 ต.ค. 65	กรณีศึกษา 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
10	18 ต.ค. 65	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน - หลักการและแนวคิดที่ใช้ - เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์ - การวิเคราะห์ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารตามบัญชีต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมวิชาชีพ - การวิเคราะห์ค่าเสื่อม	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
11	25 ต.ค. 65	กรณีศึกษา 3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
12	1 พ.ย. 65	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีรายได้ - การสืบค้นข้อมูลและการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด - การวิเคราะห์รายได้จากการดำเนินการสุทธิ - การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิค Direct Capitalization	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
13	8 พ.ย. 65	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2) - การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น - การประมาณการกระแสเงินสดทรัพย์สิน - การวิเคราะห์อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิคคิดลดกระแสเงินสด	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
14	15 พ.ย. 65	<u>กรณีศึกษา 4</u> การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1)	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
15	22 พ.ย. 65	<u>กรณีศึกษา 5</u> การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2)	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
สัปดาห์สอบปลายภาค อังคารที่ 6 ธ.ค.65 เวลา 13.00-16.00 น.			